

## VerbandsMagazin

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

**14** IM FOKUS: DYNAMISCHE  
BAUKOSTENENTWICKLUNG

**18** DER ARBEITGEBERVERBAND  
ALS ANSPRECHPARTNER DER  
WOHNUNGSWIRTSCHAFT

**4** SCHWERPUNKT – GENOSSENSCHAFTEN IM RAMPENLICHT  
Verantwortung für Menschen und  
ein gutes Wohnen





## Genossenschaft heißt Gemeinschaft leben



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

**„Als Gruppe heben wir mehr Potenziale, setzen über den geleiteten Fachdialog oder allgemeinen Austausch im Kollegenkreis mögliche Synergien frei“**

Die Geschäftstätigkeit der etwa 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland in Zeiten der Corona-Pandemie zeichnet sich – soweit es die wirtschaftlichen Eckdaten betrifft – durch Stabilität aus. Entgegen erster Erwartungen sind auch nach mehr als einem Jahr konsequenter Einschränkungen keine nennenswerten Ertragseinbußen eingetreten.

Doch wie gelingt es in einer auf Gemeinschaft, Teamwork und ehrenamtlichem Engagement ausgelegten Rechtsform, die Stakeholder und dabei insbesondere die Genossenschaftsmitglieder zu erreichen und zu motivieren, wenn persönlicher Kontakt nicht möglich ist? Mit welchem Innovationsgeist und Mut setzen Verantwortliche in den Gremien virtuelle Formate und digitale Veranstaltungstools ein, um „aus der Not eine Tugend zu machen“?

Im Kern wirkt die Pandemie als Beschleuniger, persönliche Kommunikation durch digitales Miteinander zu ersetzen. Unser Anspruch für die Zukunft wird es werden, aus einem „Entweder – oder“ einen flexibel dosierbaren Mix aus beiden Extremen zu etablieren. Den Akteuren ist dafür viel Empathie und Sensibilität zu wünschen, denn Genossenschaft lebt von Identifikation und Einbindung!

Im vorliegenden VerbandsMagazin mit einem Genossenschaftsschwerpunkt wird aus der Praxis berichtet. Es wird vorgestellt, mit welcher Kreativität und welchem Unternehmergeist Gemeinschaft und Vielfalt in den Genossenschaften gelebt wird. Es wird offensichtlich, wie unentbehrlich ein von Solidarität und Basisorientierung geprägtes Handeln ist.

Nutzen wir diese Erkenntnis, die uns im Lockdown spiegelbildlich vor Augen geführt wird, auch für unsere gemeinsame Arbeit in den Verbänden. Als Gruppe heben wir mehr Potenziale, setzen über den geleiteten Fachdialog oder allgemeinen Austausch im Kollegenkreis mögliche Synergien frei. Verstehen wir die im VdW Rheinland Westfalen gebündelten Ideen als Baukosten für alle Unternehmen, als Wissensforum und Impuls, den zukünftigen Herausforderungen zielgerichtet zu begegnen!

Dies wird uns bei neuen, unerwarteten Phänomenen helfen! Als ein Beispiel seien die zurzeit massiven Preissteigerungen und Lieferengpässe in klassischen Baugewerken genannt. Es gilt auch diesbezüglich, gemeinsam Strategien zu erarbeiten, um das Primärziel, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten bzw. neu zu schaffen, nicht zu gefährden!

### Franz-Bernd Große-Wilde

Vorsitzender der Sparte GENO  
Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein  
eG Dortmund

- 4 Genossenschaften im Rampenlicht - Verantwortung für Menschen und ein gutes Wohnen



### SCHWERPUNKT

- 4 **Genossenschaften im Rampenlicht - Verantwortung für Menschen und ein gutes Wohnen**  
Ein Monat im Zeichen der Genossenschaften
- 6 **Genossenschaften, Wissenschaft und Politik vor der Kamera**  
35. Symposium Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften
- 8 **Gemeinsam Flagge und Segel setzen**  
Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.
- 9 **Nicht nur durch die Digitalisierung vernetzt in ganz Deutschland**  
Verein Wohnen in Genossenschaften
- 10 **Gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnkonzept für alle Generationen**  
Wohnprojekt der jüngsten Genossenschaft des Verbands: die Krone Bochum eG
- 11 **Ein neues Zuhause für Menschen mit erworbener Hirnschädigung**  
Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte saniert denkmalgeschützte Eisenbahner-Siedlungshäuser
- 12 **Gemeinsam Schlösser bauen**  
Genossenschaftliche Kooperationen als Wegweiser für die Zukunft

- 14 Die Baubranche kämpft mit Engpässen und steigenden Kosten



### SONDERRUBRIK BAUKOSTEN

- 14 **Die Baubranche kämpft mit Engpässen und steigenden Kosten**  
Preise für Rohstoffe auf Rekordniveau
- 15 **Bündnis berät Baukostenentwicklung**  
Allianz für mehr Wohnungsbau
- 16 **Rund jedes vierte Unternehmen im Wohnungsbau klagt über Materialknappheit**  
Interview mit Frau Prof. Beate Wiemann, Hauptgeschäftsführerin Bauindustrieverband NRW
- 17 **Wie trifft die Baukostendynamik die Wohnungswirtschaft?**  
Statements aus der Wohnungswirtschaft

### AKTUELLES

- 18 **Vielfältig und leistungsstark: der Arbeitgeberverband als Ansprechpartner der Wohnungswirtschaft**  
Interview mit Olaf Rabsilber, Vorstandsvorsitzender des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
- 20 **Bündnis fordert Parteien beim Wohnungsbau**  
Wohnungsbautag 2021
- 21 **Europa rückt bei Klimawandel und Energiewende zusammen**  
59. Europäischer Tisch - European Table of Housing Corporations

- 22 Digitales Expertenpanel zur klimaneutralen Zukunft des Wohnens



- 21 **Memorandum für urbane Resilienz und 50 Jahre Städtebauförderung**  
14. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik
- 22 **Digitales Expertenpanel zur klimaneutralen Zukunft des Wohnens**  
Energietage 2021
- 23 **Die richtige Strategie**  
Klima und Energie: Fachveranstaltung der EBZ Akademie
- 24 **„Mobilität ist ein echtes Zukunftsthema für die Wohnungswirtschaft“**  
EBZ-Führungsforum „Mobilitätskonzepte der Zukunft“
- 25 **Das neue WEG-Recht - Gesetzliche Änderungen und aktuelle Rechtsprechung**  
Digitale Veranstaltung am 27. April 2021

### AKTUELLES NRW

- 26 **Wohnraumförderung ins Schaufenster stellen**  
WohneNRW-Tag am 13. August 2021
- 27 **Landesregierung Nordrhein-Westfalen startet den Ankauf von Belegungsrechten in Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster**  
Zehn Millionen Euro für Vermietung von preisgebundenem Wohnraum

- 33  
Digitale Frühjahrssitzung des  
Arbeitskreises Bauträgerwesen



- 36  
Kindertagesstätte mit Fenstern aus  
100 Prozent recycletem Kunststoff



- 38  
Betreutes Wohnen am  
Memory Zentrum



- 28 **Zu Gast im Politik-Podcast  
GLASKLAR**  
Der Verband auf der Tonspur
- 29 **LEG präsentiert Maßnahmen zur  
nachhaltigen Modernisierung und  
umfassenden Quartiersentwicklung  
der Eppmannssiedlung**  
Modernisierungsoffensive in Gelsen-  
kirchen-Hassel

#### AKTUELLES RLP

- 30 **Wohnungswirtschaft zu Koalitions-  
vertrag in RLP: Gute Grundlage für  
mehr bezahlbare Wohnungen**  
Koalitionsvertrag der Ampel
- 32 **Forschungsprojekt:  
Laubschwachholz im Hausbau**  
Holzbau
- 600.000 Euro Darlehen mit  
Tilgungszuschuss für gbt Trier zum  
Bau bezahlbarer Wohnungen**  
Wohnraumförderung
- Grundstückspreise:  
Die Schere zwischen Stadt und Land  
geht weiter auseinander**  
Landesgrundstücksmarktbericht 2021

#### VDW-ARBEITSKREISE

- 33 **Arbeitskreis informiert sich zu  
Förderergebnis 2020**  
Wohnraumförderpolitik
- Digitale Frühjahrssitzung des  
Arbeitskreises Bauträgerwesen**  
Arbeitskreis Bauträgerwesen

#### VERBAND UND GREMIEN

- 34 **Für mehr Frauen in der Wohnungs-  
wirtschaft**  
Interview zur Förderung von weibli-  
chen Führungskräften

#### AUS DEN UNTERNEHMEN

- 36 **Kindertagesstätte mit Fenstern aus  
100 Prozent recycletem Kunststoff**  
Innovative Projekte der WohnBau  
Mönchengladbach
- Mehr Wohnungen für das  
Münsterland**  
WohnBau Westmünsterland eG und  
Sparkasse Westmünsterland gründen  
gemeinsame Gesellschaft
- 37 **Zwei Quartiere für bezahlbaren  
Wohnraum im Rheinisch-Bergi-  
schen Kreis**  
Neubauprojekte der Rheinisch-  
Bergischen Siedlungsgesellschaft  
mbH (RBS)

- 38 **Betreutes Wohnen am  
Memory Zentrum**  
Neusser Bauverein AG kooperiert mit  
St. Augustinus Gruppe
- 39 **Barrierearmes Wohnquartier für  
Gelsenkirchen-Erle**  
Neubaquartier der Gelsenkirchener  
Gemeinnützigen Wohnungsbaue-  
gesellschaft mbH
- 40 **Bezahlbarer Wohnraum an der  
Rheinschiene**  
Neubau der Gebausie Gesellschaft für  
Bauen und Wohnen GmbH der Stadt  
Brühl

#### NACHRUF

- In Trauer um Johannes Hessel**  
Nachruf

- 41 **TERMINE**
- 42 **STEUERN**
- 45 **RECHT**
- 48 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
- 51 **FÜR SIE GELESEN**
- 52 **SEMINARE**

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

## Genossenschaften im Rampenlicht – Verantwortung für Menschen und ein gutes Wohnen

**EIN MONAT IM ZEICHEN DER GENOSSENSCHAFTEN** >> Sie sind vielfältig, von Minden bis Idar-Oberstein über das gesamte Verbandsgebiet verteilt und sie bieten mit über 300.000 Wohnungen vielen Menschen ein gutes Zuhause: die Wohnungsgenossenschaften im VdW Rheinland Westfalen. Während die einen 12.000 Wohnungen zur Verfügung stellen, sind es bei den anderen nur zwei. Unterschiedlicher könnten sie oft nicht sein, und doch verbindet sie mindestens eines: Der demokratische Gedanke mit den Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung, der aus Mietern Mitglieder macht und ein bezahlbares Zuhause bietet. Grund genug für den VdW Rheinland Westfalen, den Genossenschaften seit dem 1. Juni einen ganzen Monat bis zum Internationalen Genossenschaftstag am 3. Juli 2021 zu widmen, der die Bedeutung der Genossenschaften für die Gesellschaft und das bezahlbare Wohnen in den Mittelpunkt stellt.



Quelle: Krone Bochum eG

Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Quelle: VdW RW

In dieser Zeit nimmt der Verband seine Mitgliedsgenossenschaft im Fokus, trägt Veranstaltungen wie das 35. Symposium Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften mit aus und hat auch einen Film für die genossenschaftlichen Mitglieder produziert. Ganze 287 Genossenschaften sind es an der Zahl, die gemeinsam mit ihren 36 Tochterunternehmen die Sparte GENO und damit die anteilig größte Sparte im VdW Rheinland Westfalen bilden. Die älteste Genossenschaft ist die Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG, ihre Gründung liegt fast 132 Jahre zurück. Die Krone Bochum eG ist 130 Jahre jünger und wurde bei ihrer Gründung 2018 vom VdW begleitet. Das und noch mehr Wissenswertes veröffentlichte der Verband im Juni in den wöchentlichen „Freitagfakten“ zu den Genossenschaften auf seinen Social-Media-Kanälen.

### VdW-Kampagne hat Genossenschaften im Fokus

Den ersten Stopp bei der einmonatigen Reise durch die Welt der Genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen bildet das 35. Symposium Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften am 1. Juni. Dort traten die Wohnungsgenossenschaften und die Politik

*Für die genossenschaftliche Kampagne des VdW Rheinland Westfalen wurde neben weiteren veröffentlichten Formaten auch ein Film über die genossenschaftlichen Mitglieder des Verbandes und ihren großen Anteil am bezahlbaren und guten Wohnen für breite Schichten der Gesellschaft gedreht.*

*Dieser wird am diesjährigen internationalen Tag der Genossenschaften, dem 3. Juli 2021, vorgestellt und wird auch danach auf dem YouTube-Kanal des VdW Rheinland Westfalen unter dem Link <https://share.vdw-rw.de/imagefilm-genossenschaften> abrufbar sein*

in den direkten Dialog. Immer auch mit Blick auf die Bundestagswahlen diskutierten sie die Rolle der Genossenschaften als starke Partner für die Gesellschaft und das bezahlbare Wohnen. Dies ließ auch die Fragen nach dem Mietendeckel, der neuen Gemeinnützigkeit und der Bodenmärkte nicht unbeantwortet. Ein ausführlicher Artikel zur genossenschaftlichen Veranstaltung folgt auf der nächsten Doppelseite dieser Ausgabe.

Die weitere Reise durch die genossenschaftlichen Quartiere zeigte die inhaltlich unterschiedlichen Schwerpunkte, die die Genossenschaften sich setzen. Während die einen die Beteiligung und Partizipation ihrer Mitglieder fokussieren, schaffen die anderen neben einem Zuhause für die Menschen auch einen Wohnort für die zweiflügeligen Mieter – ganz im Sinne des Naturschutzes. Oder sie bauen Wohnraum für Bevölkerungsgruppen,

die es sonst eher schwer auf dem Wohnungsmarkt haben, und leisten dabei einen starken Beitrag zur Inklusion.

Früher wie heute ist es das Ziel bei der Gründung von Genossenschaften, auch mit eigener Kraft adäquaten Wohnraum zu entwickeln und zu erhalten. Unterstützt durch die Kommunal- und Landespolitik ist es möglich, große Bestände ganzheitlich zu sanieren und somit ganze Stadtteile zu prägen. Gleichzeitig entstehen durch Kooperationen mit den Kommunen neue Quartiere mit städtebaulichen Qualitäten, die dabei bezahlbaren Wohnraum schaffen.

### Mitbestimmung

Beteiligung und Partizipation sind die Schlüsselthemen u. a. der Freien Scholle eG in Bielefeld. Sie hat nicht nur die klassischen Vertreter, sondern einen Siedlungsrat. Dieser

steht in Kontakt mit der Genossenschaftsverwaltung und beteiligt sich aktiv bei allen Prozessen im Quartier. Da gibt es schon mal die eine oder andere Meinungsverschiedenheit, doch jeder hat für den anderen ein Ohr und so werden gemeinsam neue Freiflächen, Plätze und Räume zur Begegnung gestaltet.

**Klima und Umwelt**

Unterstützt u. a. durch die Modernisierungsoffensive des Landes Nordrhein-Westfalen können auch ökologische Aspekte einbezogen werden. Beispiel: Neben einem speziellen trivalenten Heizsystem für die sanierten und neu gebauten Gebäudebestände hat die hwg eG in Hattingen einen Naturschutz-

markt macht dies schwer. Umso bedeutender ist die Kooperation zwischen Genossenschaften und Sozialträgern, wie es die Wohnungsgenossenschaft Köln-Stülz eG und die ansässige Lebenshilfe zeigen. Dabei auch noch architektonisch und städtebaulich ansprechend zu bauen, macht auch den eigenen Anspruch deutlich. Und auch die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG gibt in den gleichen Gebäuden, welche einst Eisenbahnern den Weg in ein gutes Zuhause geebnet haben, nun Menschen mit Gehirnschäden die Möglichkeit zur Teilhabe am Wohnungsmarkt.

glieder glänzt. Und auch bei der Umnutzung von Brachflächen unter dem Titel „kubaa“ macht die Kooperation von der WohnBau Westmünsterland eG mit der Stadt Bocholt den Zugang zu neuen Ufern für breite Schichten der Gesellschaft möglich.

**Gemeinsame Bündnisse**

Der Gedanke der Gemeinschaft greift dabei über die eigenen Strukturen hinaus. In Düsseldorf haben sich gleich drei Wohnungsgenossenschaften zusammengeschlossen, um gemeinsam die Fläche der ehemaligen Schlösser-Brauerei zu entwickeln. Gemein-



berater, der sich um mehrere Blühwiesen an den Beständen, über 130 Nistkästen und eine 0,8 Hektar große Ökozelle kümmert.

**Teilhabe und Inklusion**

„Mittendrin statt nur dabei!“ - aber wie? Im Sinne der gelebten Inklusion entwickeln Genossenschaften neue Wohnformen in urbanen Lagen, mit einer direkten Erreichbarkeit von Supermärkten, Ärzten und Freizeitmöglichkeiten. Für viele Menschen mit Beeinträchtigung immer noch ein Wunsch, denn der nicht gemeinwohlorientierte Wohnungs-

**Stadtentwicklung und bezahlbares Wohnen**

Genossenschaften sind Bestandhalter, teilweise über Jahrhunderte. Selten wird dies so deutlich wie beim Spar- und Bauverein in Dortmund. Das Unionviertel als Kreativquartier der Stadt hat sein neu erstrahltes Erscheinungsbild auch der Genossenschaft zu verdanken. Die umfangreiche Sanierung im gesamten Bestand zeigt den baulichen Wert der genossenschaftlichen Siedlung aus der Gründerzeit, der bis heute mitgetragen wird und mit bezahlbaren Mieten für die Mit-

sam Wissen schaffen, das ist das Ziel des Vereins Wohnen in Genossenschaften.

Und wenn die Aufhebung der Reisebeschränkungen nun nach langer Zeit endlich wieder einen kleinen Lichtblick bringt, dann könnte auch der neue Reiseführer der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften neue Lieblingsorte bereithalten. Doch erst einmal hissen wir nun gemeinsam die Flagge am 3. Juli zum Internationalen Tag der Genossenschaften - und auch der VdW wird dabei sein, um auf verschiedenen Kanälen für die Genossenschaften Flagge zu zeigen. **KK**

**Schon gewusst? Jeden Freitag im Juni wurde auf dem Instagramkanal des Verbandes (@vdw.rw) ein interessanter Fakt zu den Mitgliedergenossenschaften des Verbandes geteilt**

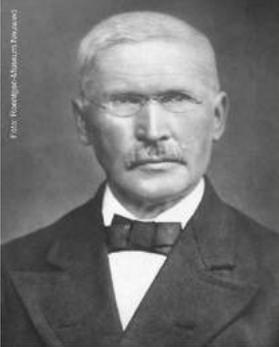
Rund 480.000 Menschen sind Mitglieder der Wohnungsgenossenschaften des VdW Rheinland Westfalen und haben dort in rund 350.000 Wohnungen ein gemeinschaftliches, gutes und bezahlbares Zuhause

#Faktenfreitag 

**In 145 Orten**

In NRW und dem nördlichen Rheinland-Pfalz sitzen Wohnungsgenossenschaften des VdW Rheinland Westfalen. In der Stadt und auf dem Land sorgen sie für guten und bezahlbaren Wohnraum.

#Faktenfreitag 

 Der Mann, der den Grundstein zu Genossenschaften in Deutschland legte, lebte im heutigen VdW-Gebiet: Friedrich Wilhelm Raiffeisen war Bürgermeister in Heddesdorf, heute: Neuwied.

#Faktenfreitag 

## 35. SYMPOSIUM PERSPEKTIVEN FÜR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

**Genossenschaften, Wissenschaft und Politik vor der Kamera**

**Wahljahre sind an sich für die Wohnungswirtschaft etwas Besonderes, fordern aber unter Pandemiebedingungen noch einmal ganz neue Wege. So wurde das 35. Symposium Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften dieses Jahr digital durchgeführt und ist auch danach auf YouTube online abrufbar. Zwei spannende Diskussionsrunden mit Vertretern der Wohnungsgenossenschaften im Bundesgebiet und Abgeordneten auf Bundes- und Landesebene behandelten aktuelle Themen. So gab es spannende Diskussionen zu Baukosten, dem Mietendeckel, kooperativen Modellen und dem Gemeinwohlauftrag der Genossenschaften.**

Wie auch in den vergangenen Jahren wurde das Symposium gemeinsam vom VdW Rheinland Westfalen, dem Institut für Genossenschaften der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster (WWU) und dem Verein Wohnen in Genossenschaften e.V. veranstaltet. Sie bilden die Verbindung zwischen Wissenschaft und Praxis und stellen seit vielen Jahren den Kontakt zu den politischen Gästen und den Dialog zu genossenschaftlichen Themen und Entwicklungen her. Zwei Talkrunden von Vertretern der Wohnungsgenossenschaften im Bundesgebiet und Abgeordneten im Bundes- und Landtag, welche alle auch aktive Genossenschafts-

mitglieder sind, bildeten den Rahmen der genossenschaftlichen Veranstaltung. Neben den politischen Diskussionsrunden zeigte der eigens vom Verband produzierte Imagefilm die konkrete praktische Umsetzung in den Genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen.

**Dialog statt Mietendeckel**

Zu Beginn sendete VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die wohnungspolitische Botschaft, dass die Debatten um den Mietendeckel in Berlin nicht für das gesamte Bundesgebiet und die Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen und in Rheinland-Pfalz gelten. Vielmehr verdeutliche das Symposium, was die Wohnungsgenossenschaften für ihre Mitglieder, die gesellschaftlichen Aufgaben und das bezahlbare Wohnen leisten.

Prof. Dr. Theresia Theurl, Direktorin des Instituts für Genossenschaften der WWU in Münster, unterstrich diese Aussage in ihrer Einführung zur Diskussion mit den Genossenschaftsvorständen, welche in Bezug auf den Mietendeckel in Berlin auch einen hohen emotionalen Wert mit sich bringt. Thomas Kleindienst, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG in Berlin, erklärte, wie sehr die aktuelle Debatte um den Mietendeckel in der Hauptstadt auch die Genossenschaften trifft. Sie haben

Verfassungsbeschwerde eingereicht und wünschen sich von der Politik einen konstruktiven, inhaltlichen und langfristigen Austausch anstelle ideologischen Handels. Dass in Nordrhein-Westfalen eine Diskussion um den Mietendeckel obsolet sei, machten alle politischen Parteien deutlich. Diskussionswürdig sei jedoch die Mietpreisbremse und ihre entsprechende Anpassung mit Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit auch für die Genossenschaften, so Monika Düker als Vertreterin von Bündnis 90/Die Grünen im NRW-Landtag und Aufsichtsratsmitglied der WOGEDO Wohnungsgenossenschaft der Düsseldorf-Ost eG.

In München stehe es deutlich besser um die Genossenschaften. Sie befinden sich wie auch in der Hansestadt Hamburg im Dialog mit der Stadt, welche eigene Flächen nur noch für den Mietwohnungsbau – und dabei zu 40 Prozent an Genossenschaften – vergibt. Auch erhalten diese Vorkaufsrechte in Gebieten mit Erhaltungssatzungen und werden bei der sozialgerechten Bodennutzung berücksichtigt. Das Hamburger Bündnis fürs Wohnen zeichnet sich durch ein Miteinander von Politik und Wohnungswirtschaft aus, berichtete Michael Wulf, Vorstandssprecher des Bauvereins der Elbgemeinden eG in Hamburg. Für die Genossenschaften ist es wichtig, im langfristigen Dialog zu sein, um mit aktuellen Herausforderungen umgehen zu können.

**Hohe Bodenpreise und Baukosten fordern politische Unterstützung**

Zu den aktuellen Herausforderungen für Genossenschaften zählen vor allem die hohen Baukosten und die steigenden Bodenpreise. Sie führen zu einem geringeren Neubauvolumen und dafür mehr Investitionen in Neubau und Modernisierung. Dort ist die politische Unterstützung gewünscht, denn Leistungen verdienen auch Gegenleistungen: Genossenschaften treten für bezahlbaren Wohnraum ein, müssen aber auch wirtschaftlich handlungsfähig bleiben. Klaus Mindrup von der SPD und Aufsichtsratsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe eG sieht es als Aufgabe der Politik, die Situation der Genossenschaften als sozialorientierte Bestandhalter etwa durch die Bereitstellung von günstigem Grund und Boden zu verbessern. Die steigenden Baukosten sieht Manfred Todtenhausen,



*Gemeinsam vor der Kamera für die genossenschaftlichen Perspektiven aus Sicht der Praxis und Wissenschaft: Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen, und Prof. Dr. Theresia Theurl, Institut für Genossenschaften der WWU Münster*



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Das 35. Symposium Perspektiven für Genossenschaften wurde live aus dem Studio 47 in Duisburg übertragen und ist seit vielen Jahren die größte Veranstaltung zu genossenschaftlichen Themen im Verbandsgebiet: Mietendeckel, Bodenpreise, Gemeinwohlorientierung und Klima – Die Diskussion der Abgeordneten ist auch auf dem YouTube-Kanal des Verbands für alle Interessierten abrufbar

Bundestagsabgeordneter der FDP und ehemals Vorstandsmitglied der Wuppertaler Bau- und Sparverein eG, als eine der Hauptherausforderungen der Genossenschaften. Er plädiert für einen „Baukosten-TÜV“, wo Baukosten gesenkt werden können.

### **Klima muss im Quartier gedacht werden, nicht in Leuchtturmprojekten**

In Bezug auf den Klimaschutz heißt es für die Genossenschaften nicht in einzelnen Gebäuden, sondern im Quartier zu denken. In der Praxis ist für sie ein Mix aus Maßnahmen im Quartier oder im Gesamtbestand zielführender, als sich auf einzelne Gebäude zu fokussieren. So können Mobilitätskonzepte genauso zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung beitragen wie Wohngebäude im Passivhaus-Standard. Ähnliches gilt für die Debatte um den Mieterstrom oder den Wohnflächenverbrauch. Einzelne Kenngrößen am Gebäude können Ziele verfehlen, konzeptionelle Kenngrößen können das Ziel wiederum fördern. Dass eine differenzierte Betrachtung des Gebäudesektors abhängig vom Zustand des Gebäudes notwendig sei, bekräftigte Peter Preuß, Landtagsabgeordneter der CDU und Aufsichtsratsmitglied DWG eG Düsseldorf. Die Herausforderung liege jedoch darin, die Differenzierung so vorzunehmen, dass sie rechtlich getragen werden kann.

### **Gesellschaftliche Bedeutung**

Demenz-WG, Baugruppen und Kulturstätten – Genossenschaften sind bereit für gesellschaftliche Aufgaben und Innovationen. Sie bilden die idealen Partner für konzeptionelle Stadtgestaltung und die Bereitstellung von Wohnraum, etwa für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen. „Genossenschaften bauen für alle“, fasste es Franz-Bernd Große-Wilde, Vorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften e. V. und Vorstandsvorsitzender des Spar- und Bauvereins Dortmund eG, zusammen. Das umschließe sowohl den geförderten Wohnungsbau als auch den Bau von frei finanzierten Wohnungen für mittlere Einkommensklassen. Neben der reinen Anerkennung für ihr soziales Engagement wünschten sich die Vorstände eine langfristige konzeptionelle und finanzielle Unterstützung, welche flexibel auf die Situation in den Nachbarschaften und Stadtvierteln eingeht. Ein politischer Vorschlag bestand aus der stärkeren Einbindung in ganzheitliche Konzepte.

### **Genossenschaftliche Positionen in Bezug auf die Politik und Verwaltung**

Für eine langfristige und planungssichere Kooperation muss die Politik in die Leistungsfähigkeit von Genossenschaften und

ihre Selbstverpflichtung des bezahlbaren Wohnens vertrauen. Das heißt auch, ihnen Gestaltungsspielräume zu eröffnen, Flächen zur Verfügung zu stellen und den verwaltungstechnischen Aufwand abzubauen, sodass Genossenschaften langfristig im Sinne ihrer Mitglieder wirtschaften können. Ganz im Sinne eines offenen Dialogs statt ordnungsrechtlicher Vorschriften. Diese Aufgaben haben die Politiker mit genossenschaftlichem Hintergrund ebenfalls erkannt und sahen Förderprogramme unter Einbeziehung von Genossenschaften als wichtiges Instrument.

Das Symposium war ein erfolgreicher Auftakt im Genossenschaftsmonat des Verbandes und auch mit Blick auf die Debatten der Bundestagswahlen im Herbst und die Landtagswahlen im kommenden Jahr. Viele der angesprochenen Themen betreffen nicht nur die Genossenschaften, sondern die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft im Allgemeinen. Die politische Diskussionsrunde ist auch nach der Veranstaltung auf dem YouTube-Kanal des Verbands abrufbar. Dort wird in Kürze auch der im Symposium gespielte Imagefilm der Genossenschaften zu finden sein.



## Gemeinsam Flagge zeigen und Segel setzen

**MARKETINGINITIATIVE DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND E. V.** >> Die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland ist ein Zusammenschluss von 420 Wohnungsbaugenossenschaften mit über 800.000 Wohnungen. Ihr Ziel: Das genossenschaftliche Wohnen bekannter zu machen und die Marke „Wohnungsbaugenossenschaften“ zu positionieren. In dem 2007 gegründeten Netzwerk werden Projekte umgesetzt, die überregionale Strahlkraft haben und von denen alle profitieren können. Zum Internationalen Tag der Genossenschaften am 3. Juli 2021 zeigen sie gemeinsam Flagge.



Olaf Rabsilber, Vorsitzender der Marketinginitiative erklärte: „Uns ist wichtig, am Internationalen Tag der Genossenschaften ein gemeinsames Zeichen zu setzen und deutlich zu machen: Gesellschaft braucht Genossenschaft.“

### 30 Regionen, eine Botschaft: Gesellschaft braucht Genossenschaft!

In einer gemeinsamen bundesweiten Aktion setzen die Wohnungsbaugenossenschaften am Internationalen Tag der Genossenschaften erneut ein Zeichen: Sie hissen Flaggen und plakatieren ihre Häuser – alles im markanten Bauklötzchen-Auftritt der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland, alle mit derselben Botschaft: Gesellschaft braucht Genossenschaft. Zudem werden in den Bundesländern Baden-Württemberg, Brandenburg, Nordrhein-Westfalen und

Schleswig-Holstein Radiospots im Rahmen einer Audiokampagne in zahlreichen Radiosendern zu hören sein. Ziel der Aktion ist es, auf die gesellschaftliche Bedeutung von Wohnungsbaugenossenschaften und deren Werte hinzuweisen.

### Soziale Bedeutung

Der Internationale Genossenschaftstag (International Cooperative Day) wird seit 1923 am ersten Samstag im Juli gefeiert. 2016 hat die UNESCO die Genossenschaftsidee in die Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen.

Bezahlbares, sicheres und gutes Wohnen ist der Grundgedanke der Baugenossenschaftsbewegung, die Ende des 19. Jahrhunderts in Berlin entstand. Erstmals ging es beim Wohnen nicht nur um Rendite, sondern um helle, freundliche Wohnungen mit einem Fleckchen Grün, um demokratische Teilhabe, Dauerwohnrecht, innovative Architektur sowie Sozial- und Kultureinrichtungen – heute genauso wichtig wie damals. Heute sorgen die Wohnungsbaugenossenschaften der Marketinginitiative dafür, dass über eine Million Menschen ein sicheres und bezahlbares Zuhause haben.

Die 420 Wohnungsbaugenossenschaften zeigen nicht nur Flagge, sondern machen durch weitere gemeinsame Projekte auf die Vorteile und Werte aufmerksam, wie zum Beispiel mit dem genossenschaftlichen Reiseführer, der noch in diesem Jahr erscheinen wird.

### Reiseführer Lieblingsorte – eine genossenschaftliche Reise durch Deutschland

Nach dem letzten Jahr mit seinen großen Herausforderungen sehnen sich die Mitglieder umso mehr danach, wieder reisen zu dürfen. Hierzu soll der Reiseführer Anreiz bieten.

Entstehen wird ein Reiseführer, in dem besondere, nicht altbekannte Orte, Plätze,



In Planung: Schon bald wird ein Wegweiser für genossenschaftliche Lieblingsorte erscheinen

Regionen mit Bezug zu den Gästewohnungen der teilnehmenden Genossenschaften vorgestellt werden und so individuell sind wie die Genossenschaften selbst. Bei diesem schönen Buchprojekt steht der Marketinginitiative der Marco Polo Verlag zur Seite, der schon seit Jahrzehnten Marktführer im Segment Reiseliteratur ist. Ein perfektes Umfeld für die „Lieblingsorte“ der Genossenschaften, um ihren Mitgliedern das Reisen (wieder) schmackhaft zu machen. Der Look wird im unverwechselbaren Marco Polo Design gehalten, ergänzt um das Bauklötzchen-Logo mit den markanten Farben. „Unser genossenschaftlicher Reiseführer wird einmalig sein“, so Olaf Rabsilber. „Sie werden nichts Vergleichbares finden. Und – es ist ein besonders wertiges Geschenk für Mitglieder und Mitarbeitende.“

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.

VEREIN WOHNEN IN GENOSSENSCHAFTEN

# Nicht nur durch die Digitalisierung vernetzt in ganz Deutschland

**Der Verein Wohnen in Genossenschaften schlägt immer wieder Brücken zwischen Wohnungsgenossenschaft und Wissenschaft. Er setzt dort an, wo jede einzelne Wohnungsgenossenschaft alleine nur schwer aktiv werden kann und hat durch den guten Austausch mit verschiedenen Forschungseinrichtungen und durch die Unterstützung seiner Mitglieder die Möglichkeit, von der Wohnraumförderung über die Bestandsentwicklung im Quartier und das Zusammenleben in Nachbarschaften bis hin zur digitalen Kommunikation in den genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen eine Vielfalt von wissenschaftlicher Forschung abzudecken.**

**Die Projekte des Vereins – gefördert, grün und digital**

So kann der Verein von vielfältigen neuen Erkenntnissen aus der Welt der Genossenschaften berichten: Die Wohnraumförderung bei Genossenschaften hat im vergangenen Jahr deutlich zugenommen, dennoch ist der Anteil der Wohnungsgenossenschaften weiter ausbaufähig. Um Hemmnisse zu erkennen, diese abzubauen und gute Beispiele zu zeigen, erstellt das InWis im Auftrag des Vereins einen Leitfaden zur Wohnraumförderung in Genossenschaften. Ergänzt wird das Vorhaben durch eine Befragung der NRW.BANK und des VdW Rheinland Westfalen und im August gemeinsam vorgestellt.

Weg von der Teppichstange und dem klassischen Abstandsgrün hin zu gesundheitsfördernden Freiräumen bei Genossenschaften ist das Ziel der Studie von Prof. Dr. Rohler und Lars Winking der Fachhochschule Ostwestfalen-Lippe. Sie erheben Best-Practice-Beispiele über die Gestaltung von Freiräumen in Genossenschaften. Daraus soll ein Baukasten-System für Wohnungsgenossenschaften entstehen, welches Hilfestellung für die Planung der jeweiligen typologischen Situation bietet.

Während die beiden o.g. Themen noch in Bearbeitung sind, steht die Studie „Digitale Kommunikation in Genossenschaften“ bereits abrufbereit auf der Webseite

des Vereins zur Verfügung. Die Studie von Katrin Trunec von Analyse & Konzepte immo. consult zeigt nicht nur theoretische, sondern insbesondere auch praktische Beispiele aus den Wohnungsgenossenschaften, die zusammen als Grundlage für die Umsetzung einer ganzheitlichen digitalen Strategie dienen. Dazu wurde die Pandemie zum Anlass genommen, doch die Erkenntnisse sind auch für die Unternehmen von langfristigen Interesse.

**Inhalte aktiv mitgestalten**

Auch der Verein selbst hat sich neue digitale Wege gesucht. So wurden die letzten Broschüren anders als üblich nicht in Präsenz, sondern digital vorgestellt. Der Leitfaden zur Wohnraumförderung in Genossenschaften wird im August veröffentlicht. Und während das letzte Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ (Seite 6 und 7) digital durchgeführt wurde, hofft der Verein auf eine Präsenzveranstaltung beim Herbst-Symposium. Das birgt nicht nur die Chance, die nächste Mitgliederversammlung in Präsenz abzuhalten, sondern auch die neuen Stipendiaten an der EBZ Business School – von denen der Verein erstmals gleich zwei Studierende unterstützt – persönlich zu begrüßen.

Das Netzwerk besteht aus einem starken Zusammenschluss von 70 Genossenschaften, nicht nur im VdW-Verbandsgebiet, sondern auch darüber hinaus. Der deutschlandweit aktive Verein ist immer auf der Suche nach spannenden Themen und gibt seinen Mitgliedern die Chance, dies mitzugestalten. So reichen die Ideen für neue Themen aktuell von der Mobilität im Quartier über Austauschnetzwerke zwischen erfahrenen und jüngeren Genossenschaftsmitgliedern bis hin zum gesellschaftlichen Engagement der Genossenschaften über die eigenen Bestände hinaus. Wenn auch Sie genossenschaftliche Themen haben, die Sie gerne durch eine wissenschaftliche Expertise betrachten wollen, wenden Sie sich an den Verein oder werden einfach selbst Mitglied! Weitere Informationen finden Sie unter [www.wohnen-in-genossenschaften.de](http://www.wohnen-in-genossenschaften.de) 



Landkarte der Mitglieder des Vereins Wohnen in Genossenschaften

WOHNPROJEKT DER JÜNGSTEN GENOSSENSCHAFT DES VERBANDS: DIE KRONE BOCHUM EG



## Gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnkonzept für alle Generationen



Am 18. April 2019 feierte die Krone Bochum eG das Richtfest des genossenschaftlichen Wohnprojektes, u.a. mit dabei: der Bochumer Oberbürgermeister Thomas Eiskirch und Barbara Jessel, Aufsichtsrätin der Krone Bochum eG (v. r.)

**Moderne Wohnkonzepte fördern den Zusammenhalt ihrer Bewohner. Wie zum Beispiel das Genossenschaftshaus der Krone Bochum eG in der Kronenstraße in Bochum-Ehrenfeld. Seit Sommer 2020 leben hier mehrere Generationen unter einem Dach. Die Hausgemeinschaft greift sich gegenseitig unter die Arme. Sechs der 21 neuen Wohnungen unterstützte die NRW.BANK mit Mitteln der Wohnraumförderung.**

Das Projekt Kronenstraße ist ein gutes Beispiel für die neue Wohnphilosophie der Zwanzigerjahre: Leben und Arbeiten finden zunehmend an einem Ort statt. Singles, Paare, Familien mit Kindern, Senioren und Menschen mit Behinderungen wohnen Tür an Tür und unterstützen sich einander.

Dort, wo einst Hein de Groot seine Möbel lagerte und anschließend das Stadtarchiv historische Schätze hortete, praktizieren heute Jung und Alt, Familien und Singles in drei Gebäuden und 75 Wohnungen das gemeinschaftliche Miteinanderleben. Die Stadt als Eigentümerin hatte das Gelände vor Jahren über ein Bestgebotsverfahren veräußert: Nicht das höchste Gebot bekam den Zuschlag, sondern das städtebaulich überzeugendste Konzept.

„Zwischen Schauspielhaus und der Innenstadt haben eine Genossenschaft, die Krone Bochum eG mit einem Projektentwickler und ein Privatinvestor mit vereinten Kräften

ein echtes Leuchtturmprojekt für nachhaltiges Wohnen geschaffen“, sagt Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstands der NRW.BANK. „Das Wohnprojekt Kronenstraße zeigt, wie sich mithilfe der öffentlichen Wohnraumförderung mitten in der Stadt generationenübergreifende Wohnkonzepte umsetzen lassen, die dem demografischen Wandel Rechnung tragen und für zusätzlichen bezahlbaren und attraktiven Wohnraum sorgen.“

Auf insgesamt 5.700 Quadratmetern gruppieren sich auf der ehemaligen Brachfläche drei vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser. Sie beinhalten Miet-, Eigentums- und Genossenschaftswohnungen, eine Einrichtung der ambulanten Tagespflege durch die Diakonie Ruhr, das Café Mascha sowie Räume für eine Logopädiepraxis.

Verbunden durch großzügige Grünflächen bietet das Areal zusammen mit einem Spielplatz Kindern wie auch älteren Menschen viel Raum für das Zusammensein und die Gartengestaltung und Urban Gardening.

6,1 Millionen Euro investierte allein die Genossenschaft Krone Bochum eG in ihr viergeschossiges Mehrfamilienhaus. Ihr gehören 37 Mitglieder an, die Geschäftsanteile für eine der insgesamt 21 Genossenschaftswohnungen erworben haben. Die Ein- bis Vierzimmerwohnungen sind allesamt energieeffizient und barrierearm gebaut und teilweise sogar rollstuhlgerecht. Das Haus verfügt zudem über einen Gemeinschaftsraum.

Im Februar 2019 war Baubeginn, im Juni 2020 war das Genossenschaftshaus bereits fertig. Das Haus der Eigentümerschaft war ebenfalls Ende Juli 2020 bezugsfertig. In das Mietshaus zogen im Dezember 2020 die ersten Bewohner ein. „Wir helfen einander, passen auf uns auf und vertrauen einander“, erzählt grünes Ratsmitglied und Krone-Mitinitiatorin Barbara Jessel von den Vorteilen der offenen und generationsübergreifenden Wohnform.

Gelebte Solidarität – die findet sich in dem Wohnprojekt an der Kronenstraße in Bochum wieder. Über einen Chat tauschen die Bewohnerinnen und Bewohner Einkaufswünsche aus, wechseln sich untereinander bei der Kinderbetreuung ab oder organisieren Balkonkonzerte. Jeder kümmert sich um jeden – ein Beispiel für eine gelungene Nachbarschaftshilfe auch in Zeiten der Corona-Pandemie. *Genossenschaft Krone eG*



Bei der Realisierung des Projektes in der Kronenstraße in Bochum stand auch der VdW Rheinland-Westfalen mit seiner Gründungsberatung unterstützend zur Seite

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WITTEN-MITTE SANIERT DENKMALGESCHÜTZTE EISENBAHNER-SIEDLUNGSHÄUSER

## Ein neues Zuhause für Menschen mit erworbener Hirnschädigung



Quelle: Herbert Wannhoff

*Das Genossenschaftsmitglied M. Meyer am Eingang zum sanierten, nun barrierefrei zugänglichen und rollstuhlgerechten, denkmalgeschützten Wohngebäude der Witten-Mitte eG, das einst für die Beschäftigten eines angrenzenden Weichenwerks errichtet wurde und nun Menschen mit Hirnschäden ein neues und den Wohnbedürfnissen entsprechendes Zuhause bietet*

Zurück ins Leben. Nach einem schweren Unfall mit Hirnschädigung oder einem Schlaganfall ist für Betroffene nichts mehr wie vorher. Vieles muss neu erlernt werden und selbst die alltäglichsten Handgriffe können plötzlich große Probleme bereiten. Das „normale“ Leben scheint damit in unerreichbare Ferne gerückt. „Wir wollen diesen Menschen die Chance geben, mit professioneller Unterstützung den Weg zurück in den Alltag zu finden“, erklären Frank Nolte und Gerhard Rother, Vorstand der Witten-Mitte eG. In Kooperation mit Bethel.regional (Bodenschwingsche Stiftungen) hat die Wohnungsgenossenschaft schon vor über zehn Jahren das Projekt „Intensiv ambulant betreutes Wohnen“ in einer ehemaligen, denkmalgeschützten Eisenbahner-Siedlung in der Kronenstraße in Witten realisiert.

Vier leer stehende, denkmalgeschützte Mehrfamilienhäuser, 1869 für die Beschäftigten des angrenzenden Weichenwerks errichtet, wurden von der Genossenschaft für Menschen mit erworbener Hirnschädigung umfangreich saniert und umgebaut.

Entstanden sind 16 rollstuhlgerechte bzw. barrierearme rund 40 Quadratmeter große Einzelapartments mit Neubaustandard. Mit jedem Bewohner ist ein Einzelmietvertrag abgeschlossen. Bethel vor Ort übernimmt die 24-Stunden-Betreuung der Menschen und hat dazu als Anlaufstelle eine kleine Wohnung mitten in der Siedlung angemietet.

Der Ausbau der Apartments erfolgte ganz auf die Bedürfnisse der Bewohner ausgerichtet. Die Bäder wurden mit innovativen Sanitär-objekten, bodengleichen Duschen und unterfahrbaren Waschtischen ausgestattet. Der Umbau wurde seinerzeit dokumentiert und u. a. auch im Rahmen der Verleihung des „Innovationspreises Wohnungswirtschaft“ auf der DEUBAU 2012 in Essen vorgestellt. Schwellenlose Übergänge im Wohnbereich, zusätzliche Handläufe im Treppenhaus sowie Rampen im Außenbereich erleichtern den Zugang und ein bedarfsgerechtes Wohnen im Denkmal. Ein Gemeinschaftsraum und Gärten mit Sitzgelegenheiten sollen den Austausch zwischen den Bewohnern fördern.

Grundgedanke des betreuten Wohnkonzepts ist es, den Betroffenen mit professioneller Unterstützung ein individuelles, selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen und die Integration in den gesellschaftlichen Alltag zu fördern. Von Vorteil ist hier, dass sich die kleine Siedlung in der Nähe des Wittener Stadtzentrums befindet. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Krankenhäuser sind sehr gut zu erreichen.

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum für Menschen mit erworbener Hirnschädigung hat die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte 2015 nur wenige Gehminuten entfernt in der Breite Straße einen Neubau mit sechs rollstuhlgerechten Wohnungen von jeweils 52 Quadratmetern Wohnfläche errichtet. Auch hier gibt es für Bethel eine Betreuerwohnung im benachbarten Altbau. Finanziert wurde die Sanierung der denkmalgeschützten Eisenbahner-Siedlungshäuser wie auch der Neubau in der Breite Straße mit öffentlichen Mitteln.

Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG

# Gemeinsam Schlösser bauen

**GENOSSENSCHAFTLICHE KOOPERATIONEN ALS WEGWEISER FÜR DIE ZUKUNFT** >> Andreas Vondran, Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO), Heiko Leonhard, Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG), und Stephan Grey, Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG Düsseldorf (BWB), sind Vorstände von gleich drei Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaften. U. a. für die Entwicklung des Schlösser-Areals haben sie sich zusammengeschlossen, um gemeinschaftlich für ihre Mitglieder preisgedämpften Wohnraum zu realisieren.

**Drei Wohnungsgenossenschaften entwickeln gemeinsam auf einer Fläche bezahlbaren Wohnraum, das ist durchaus etwas Außergewöhnliches: Wie kam es zu dem gemeinsamen Bauvorhaben auf dem Schlösser-Areal? Welche Rolle spielte die Kooperation mit der Kommune dabei?**

**Andreas Vondran:** Grundsätzlich fehlt es in der Landeshauptstadt Düsseldorf an bezahlbaren Wohnungen – speziell für die Menschen mit mittleren und geringeren Einkommen. Im Jahre 2017 haben die fünf Genossenschaften daher mit der Stadt und dem VdW Rheinland Westfalen das „Düsseldorfer Bündnis für genossenschaftliches Wohnen“ geschlossen. Ziel ist es, partnerschaftlich die Schaffung dieses bezahlbaren Wohnraums zu ermöglichen. Ein Bestandteil der Bündnisverpflichtung ist, dass die Stadt Düsseldorf prüft, den Genossenschaften geeignete Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Denn die hohen Grundstückspreise auf dem freien Markt machen bezahlbares Wohnen unmöglich.

Uns hat gefreut, dass die Stadt erkannt hat, dass neben der eigenen städtischen Wohnungsgesellschaft weitere starke Partner benötigt werden und dies v. a. die Genossenschaften sind. Das erste sichtbare Ergebnis unseres Bündnisses – wenn auch leider das einzige bisher – ist das Schlösser-Areal. Hier erhielten wir zwei Baufelder von der Stadt in Derendorf. Derendorf hat sich zu einem beliebten Stadtteil verwandelt, in dem in den letzten Jahren sehr viel neu gebaut wurde, bisher allerdings ausschließlich im hohen Mietpreissegment.

Die Genossenschaften haben sich untereinander verständigt und schließlich haben drei Genossenschaften aus dem Bündnis verbindlich zugesagt, mitzumachen. Relativ schnell haben wir einen Architektenwettbewerb gemacht, um auch die beste städtebauliche Lösung für das Projekt zu finden.

Das Ergebnis kann sich sehen lassen und die gigantische Nachfrage spricht für sich: Wir hätten sicher auch die sechsfache Zahl an Wohnungen vermieten können. Günstige Mieten und überragender Service – die Menschen wollen bei Wohnungsgenossenschaften wohnen.

**Für welches Marktsegment wird gebaut? Wo haben Sie gemeinsam Ihre inhaltlichen Schwerpunkte gesetzt, wo kam es auch zu unterschiedlichen Meinungen?**

**Heiko Leonhard:** Alle Wohnungen entstehen als sog. preisgedämpfte Mietwohnungen. Wir könnten hierbei bis zu 11,30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche als Kaltmiete verlangen. Tatsächlich haben wir uns nach intensiver Diskussion dazu entschlossen, nur 9,60 Euro in den Mietverträgen zu vereinbaren und diese Miete auch mindestens drei Jahre unverändert zu lassen. Die künftigen Bewohner dürfen hierbei die Einkommensgrenze des geförderten Wohnungsbaus Stufe A um max. 60 Prozent überschreiten. Wir bauen hier sozusagen für die Mitte der Stadtbevölkerung, Menschen, die keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, sich aber die ortsüblichen Mieten von 13 bis 14 Euro nicht leisten können oder wollen.

**Was unterscheidet das gemeinsame Vorhaben von einer alleinigen Entwicklung in Bezug auf die Projektplanung, die Eigentumsverhältnisse, aber auch die bauliche Durchführung und die Vergabemodelle?**

**Stephan Grey:** Im Rahmen der konkreten Umsetzung des Bündnisses für genossenschaftliches Wohnen wurde den Bündnispartnern ein städtisches Grundstück angeboten. Auf dem Gelände standen vorher die Brauerei Schlösser – Namensgeber unseres gemeinsamen Quartiers – und ein Schlachthof. Die drei größten Genossenschaften in Düsseldorf schlossen sich zusammen, um unter Berücksichtigung der Vorgaben des Handlungskonzeptes Wohnen in einem ersten Bauabschnitt 134 Wohnungen im Segment des mietpreisgedämpften Wohnungsbaus zu errichten. Die Voraussetzungen: eine maximale Durchschnittsmiete. Im Gegenzug veräußerte die Stadt das Areal mit einem Abschlag von rund einem Drittel des Marktrichtwertes. Für das Grundstück existierte bereits ein gültiger Bebauungsplan.

In einem ersten Schritt wurde ein nichtoffener, zweiphasiger kooperativer Realisierungswettbewerb nach § 3 Richtlinie für



*Bau und Architektur aus einer Hand: Der gemeinsame Bau der WOGEDO, DWG und BWB befindet sich mitten in der Umsetzung*



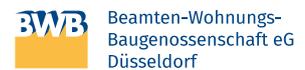
Quelle: WOGEDO  
 Andreas Vondran, Wohnungsgenossenschaft  
 Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO)



Quelle: DWG  
 Heiko Leonhard, Düsseldorfer Wohnungs-  
 genossenschaft eG (DWG)



Quelle: BWB  
 Stephan Grey, Beamten-Wohnungs-Bauge-  
 nossenschaft eG Düsseldorf (BWB)



Planungswettbewerbe (RPW) ausgelobt. Die Aufgabe: Schaffung eines Wohnungsmixes, der unter Berücksichtigung der hohen Anforderungen an den Immissionsschutz – insbesondere beim Schallschutz, da das Grundstück von zwei Seiten lärmtechnisch sehr belastet ist – bezahlbaren Wohnraum im urbanen Kontext schafft. Dabei sollte eine einheitliche Architektursprache entwickelt und jede Genossenschaft einen etwa gleich großen Wohnflächenanteil erhalten. Eine Wohnungseigentümergeinschaft kam nicht in Frage, also musste die Planung auch dem Umstand einer echten Realteilung Rechnung tragen. Um ein bestmögliches Wettbewerbsergebnis zu erzielen, einigten wir uns im Sinne einer breiten Fächerung unterschiedlichster Architektur- und Lösungsansätze auf fünf Büros, die dann wiederum einen Landschaftsarchitekten als Teampartner benannten. Die Entwürfe wurden von den drei Partnergenossenschaften gemeinsam geprüft, diskutiert und bewertet. Letztlich entschied dann das Los, welche Genossenschaft welchen Projektteil realisiert.

Parallel zum Wettbewerb war die Frage der Projektorganisation zu klären. Es war von Anfang an klar, dass bei drei Bauherren der Einsatz eines externen Projektsteuerers am zweckdienlichsten sei. Bis heute hat sich dies als gute Entscheidung herausgestellt. Es wurde ein Projektteam, bestehend aus Mitarbeitern des Projektsteuerers, den Planern und Projektleitern aus den Genossenschaften, eingerichtet, das regelmäßig in konzentrierter Form in gemeinsamen Sitzungen die notwendigen Entscheidungen – unter Beachtung der Einzel-, aber auch der Gesamtinteressen, trifft respektive vorbereitet. Die unterschiedlichen Ansätze und Erfahrungen der Beteiligten haben bislang zu durchweg guten Ergebnissen geführt.

**Worin lag die aktuell größte Herausforderung bei der Entwicklung am Schlösser-Areal?**

**Heiko Leonhard:** In Düsseldorf sind zwei Punkte einer Projektentwicklung besonders herausfordernd. Zum einen ein passendes Grundstück zu finden und dafür dann noch innerhalb eines vernünftigen Zeitraumes eine Baugenehmigung zu erhalten. Weiter machten allen beteiligten Planern die sehr hohen Schallschutzanforderungen des Bebauungsplans zu schaffen.

**Das Projekt soll noch in diesem Jahr fertiggestellt werden: Gehen Sie auch in der Bewirtschaftung weiter gemeinsame Wege?**

**Andreas Vondran:** Jede Genossenschaft bewirtschaftet ihren eigenen Bestand selbstständig, dafür sorgt die saubere Realteilung. Lediglich bei den Grünanlagen, der Abfallwirtschaft und den Tiefgaragen gibt es eine gemeinschaftliche Bewirtschaftung. Dies haben wir über den Abschluss einer Vereinbarung gelöst. Die Verwaltung wechselt dabei turnusgemäß alle fünf Jahre und es erfolgt eine jährliche Abrechnung gegenüber den anderen zwei Genossenschaften. Ein einfaches und verbindliches Verfahren, das sich bereits in der Vergangenheit bei ähnlichen Konstellationen bewährt hat.

**Werfen Sie einen Blick in die weitere Zukunft: Können Sie sich auch weitere gemeinsame Projekte vorstellen?**

**Stephan Grey:** Klares Ja. Wir als Genossenschaft haben einen Satzungsauftrag, die Förderung und Bewahrung der Interessen der jeweiligen Mitglieder unserer Genossenschaften.

Als nicht nur Wohnungs-, sondern auch als Baugenossenschaft erfüllen wir darüber hinaus auch eine stadtesellschaftliche und städtebauliche Aufgabe: die Schaffung von dringend benötigtem, attraktivem und bezahlbarem Wohnraum. Jede einzelne Genossenschaft ist gut in der Stadt verlinkt, aber gemeinsame Aufgaben lassen sich gemeinsam – auch in der Wahrnehmung bei der Stadt und insbesondere auch in der Politik – manchmal besser gemeinschaftlich lösen. Nicht selten kämpfen wir in der Genehmigungsphase, nicht zuletzt in den Stadtteilparlamenten in Düsseldorf, gegen Vorstellungen und Forderungen an. Üben Genossenschaften den Schulterchluss, macht es die interessierte Öffentlichkeit darauf aufmerksam, was uns Genossenschaften ausmacht: Die Selbsthilfe und die Solidarität. Und damit sind wir schon sehr lange erfolgreich unterwegs.

Gemeinsame Projekte bergen auch den Vorteil in sich, Planungs- oder Kapazitätsengpässe im eigenen Unternehmen zu überbrücken, anstatt weiteres Personal einzustellen.

Natürlich ist man bei der Realisierung eines gemeinsamen Projektes nicht immer einer Meinung. Setzt man die Eigenkapitalverzinsung herab, um die Mieten etwas zu senken oder damit Baukostensteigerungen aufzufangen? Welches energetische Konzept soll umgesetzt werden? Kosten-Nutzen-Relationen sind zu diskutieren. Gemeinsamer Austausch ist immer fruchtbar. Natürlich gibt es auch schon mal die eine oder andere Missstimmung. Aber das gehört dazu. Wenn das Ergebnis stimmt, hat es sich gelohnt. Und einer gewinnt immer: unsere Mitglieder.

Genossenschaft Krone eG

PREISE FÜR ROHSTOFFE AUF REKORDNIVEAU

# Die Baubranche kämpft mit Engpässen und steigenden Kosten

**D**urch das Geschehen auf dem Weltmarkt und die weltweiten Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Warenfluss sind die Preise insbesondere für Holz, Stahl und Dämmstoffe zuletzt stark gestiegen, teilweise gibt es Lieferschwierigkeiten. Zahlreichen Bauprojekten drohen Verzögerungen und Stillstand wegen Materialmangels.

Seit Jahren steigen die Baukosten in Deutschland und treiben die Preise für Immobilien in die Höhe. Gründe dafür gibt es mehrere, ausschlaggebend scheinen aktuell jedoch insbesondere die dramatischen Preissteigerungen zu sein, die seit Jahresbeginn bei Baumaterialien zu beobachten sind. Seit Jahresbeginn spüren Baubetriebe eine pandemiebedingt angespannte Lage auf den Rohstoffmärkten. Lieferschwierigkeiten und dynamische Preisentwicklungen im Baustoffsektor verhindern fristgerechtes Bearbeiten der Bauaufträge. Da sich der Materialnachschub möglicherweise nicht so schnell normalisiert, wird befürchtet, dass Baustellen zum Stillstand kommen und Bauunternehmen Kurzarbeit anmelden müssen.

### Deutliche Preissteigerungen bei Baumaterialien

In den vergangenen Wochen wurde vermehrt über gestiegene Holzpreise berichtet, doch auch weitere Baustoffe sind von plötzlichen Preisexplosionen betroffen. So wurde seit September 2020 von Preisanstiegen für Betonstahl um 30 Prozent, für Dämmstoffe um 50 Prozent und für Rigips sogar um 170 Prozent. Auch die Preise für Schnittholz sind in den vergangenen Monaten drastisch in die Höhe geschossen. Abhängig vom jeweiligen Produkt (Sparren, Balken und Brettern) schwanken die Angaben jedoch stark – teilweise wird von Preisanstiegen bis zu 300 Prozent berichtet.

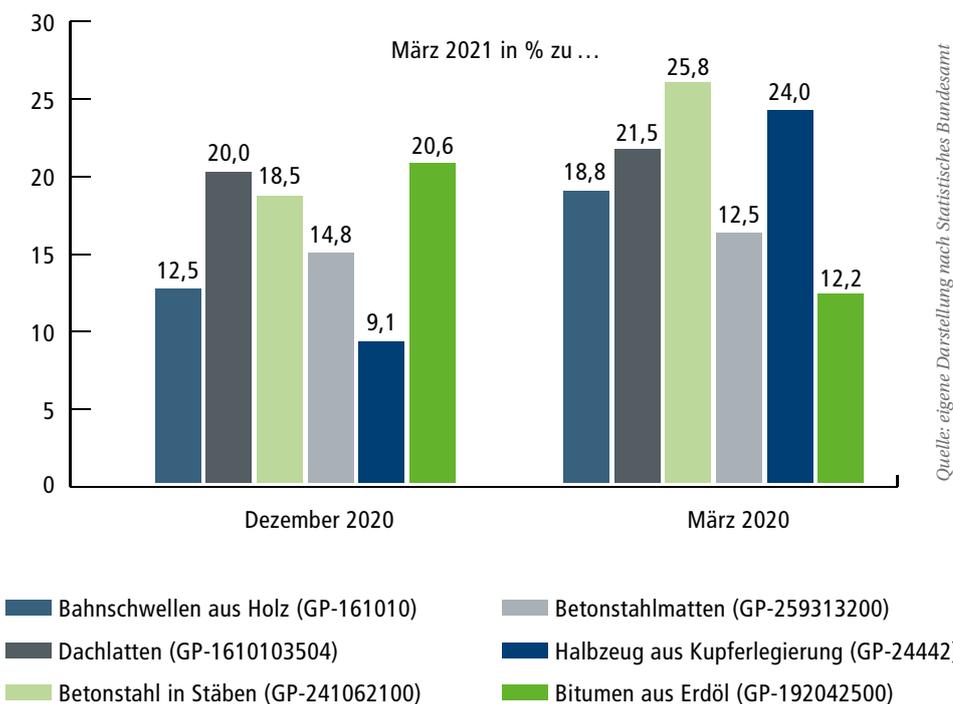
Normalerweise werden die Preise für Materialien durch Lieferanten frühzeitig festgelegt, zurzeit hört man jedoch von sich täglich ändernden Preisen, sodass es innerhalb eines Tages zu Preissteigerungen von 20 Prozent kommen kann. Der zwischenzeitig vereinzelt erfolgte Corona-bedingte Preisrückgang im Jahresverlauf 2020 wurde damit mehr als überkompensiert.

### Aufgrund hoher Nachfrage werden Rohstoffe zunehmend knapp

Laut einer Umfrage des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes e.V. (ZDB) von Anfang April scheint die Auftragslage jedoch stabil zu sein. V.a. die Unternehmen im Wohnungsbau und Ausbau bezeichnen die aktuelle Auftragslage als gut.

Eine gute Auftragslage steigert jedoch die hohe Nachfrage nach Baustoffen im In- und Ausland. Dass Baustoffe aller Art derzeit knapp sind, hat eine weitere gemeinsame Ursache: Die Nachfrage übersteigt zurzeit das Angebot auf den Weltmärkten. Besonders in China zog die Baukonjunktur zuletzt stark an, was sich u.a. auf den Preis für Stahl auswirkt. Auch in der Holzwirtschaft wird die Baustoffknappheit auf eine unerwartet hohe Nachfrage in China, aber auch in den USA zurückgeführt. Die dort steigende Nachfrage sorgt weltweit für Knappheit bei Baumaterialien, darunter auch von Basisstoffen wie Sand. Neben steigenden Preisen gibt es zusätzliche Lieferschwierigkeiten. Ferner haben Grenzschließungen und Zwischenfälle wie der zeitweise verstopfte Sueskanal den internationalen Warenverkehr instabiler gemacht.

### Dynamische Entwicklung der Erzeugerpreise, Index 2015 = 100



Gleichzeitig ging die Produktion von Bauholz in Deutschland u.a. wegen der Dürresommer in den vergangenen Jahren zurück. Heimische Bäume, die aufgrund von Trockenheit oder Borkenkäferbefall gefällt wurden, eigneten sich nicht mehr als Bauholz. Entsprechend muss Holz zunehmend auf dem internationalen Markt besorgt werden. Auch Erschließungen neuer Kieslagerstätten in Deutschland sind wegen nationaler Umweltauflagen schwierig, was ebenfalls zu einer Verknappung des Angebots führt.

Die Folge sind v.a. verlängerte Lieferzeiten. Konnten Baustoffe vor Heißlaufen der Weltmärkte binnen zwei Tagen geliefert werden, verlängerten sich die Lieferzeiten zuletzt auf vier bis sechs Wochen. Fest geplante Übergabetermine sind in Gefahr und Finanzierungspläne kommen ins Wanken.

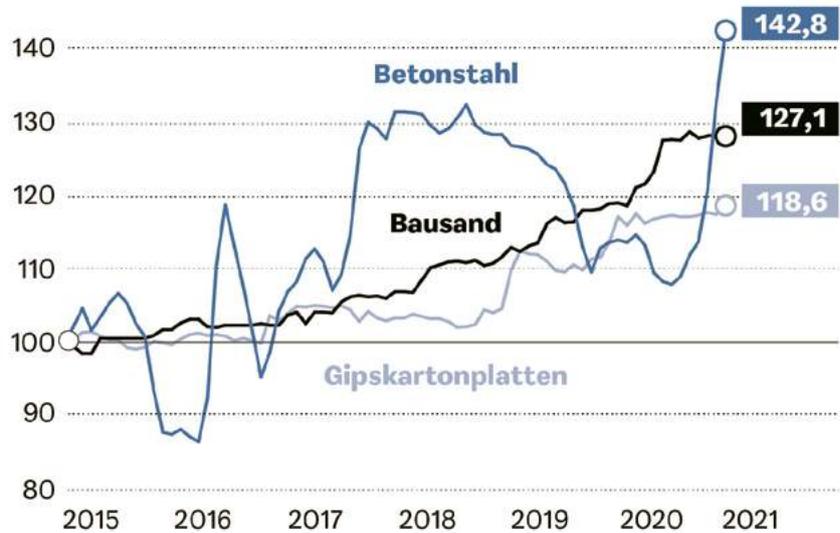
Dies führte dazu, dass Unternehmen zuletzt Schwierigkeiten hatten, Festpreise zu vereinbaren. Sofern die Übernahme der Preissteigerungen nicht vertraglich mit den Bau-

herren vereinbart wurde, stellt dies v. a. für Bauunternehmen ein Problem dar. Daher wird vermehrt versucht eine entsprechende Preisgleitklausel zu verhandeln, die Preisänderungen ausgleichen soll. Für Bauherren, die bestehende Verträge haben, ist es möglicherweise ein Problem, dass Materialmangel ihre Baumaßnahmen verzögern kann. Dieser Mangel gefährde folglich Neubauprojekte und Sanierungsarbeiten gleichermaßen. Neben den erhöhten Kosten für Rohstoffe drohen Lieferengpässe und Baustopps. Auch langfristig werden steigende Baukosten befürchtet. Als möglicher Ausweg wird eine langfristige Reduzierung von Exporten und die Stärkung regionaler Kreisläufe gesehen.

**Materialengpässe drohen Wohnungsbau zu verlangsamen**

Aufgrund der aktuellen Situation wird jedoch vorerst mit Sorgen auf künftige Bauprojekte geblickt. Da viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ihre Wohnungen zu kostendeckenden Mieten anbieten, stellen die aktuellen Preisentwicklungen eine weitere Gefahr für das bezahlbare Wohnen dar. Spielraum, um dramatisch gestiegene Baukosten zu puffern, gibt es oft nicht. Die Aussichten für den Wohnungsmarkt werden folglich schlechter und das Erreichen der diesjährigen Wohnungsbauziele rückt in weite Ferne.

**Preisentwicklung ausgewählter Baustoffe, Index 2015 = 100**



Quelle: Stand März 2021, Destatis

Wenn die erzielbaren Verkaufs- oder Mietpreise die Investitionen nicht mehr abdecken, werden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zunehmend Schwierigkeiten haben zu bauen. Bereits heute ist der öffentlich geförderte Wohnungsbau oftmals das Ergebnis von Mischkalkulationen mit frei finanziertem Wohnungsbau. Bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums können mögliche Verzögerungen schwere Folgen haben.

Klar ist jedoch, dass Materialkosten nicht die einzigen Preistreiber am Bau sind: In der Praxis ist es ein Zusammenspiel von Lohnkosten, Materialkosten sowie Kosten der Projekt- und Ausführungsvorbereitung. Für den dringend benötigten Wohnungsneubau fehlt zudem v. a. das bezahlbare Bauland. IB

**ALLIANZ FÜR MEHR WOHNUNGSBAU**

**Bündnis berät Baukostenentwicklung**

**In den vergangenen Wochen mehrten sich die Hinweise auf Materialengpässe auf den Baustellen und daraus resultierenden, teilweise extremen Kostensteigerungen für Baumaterialien. Vor diesem Hintergrund hat die nordrhein-westfälische Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung Ina Scharrenbach am 11. Mai 2021 auf Bitten der nordrhein-westfälischen Bau- und Wohnungswirtschaft zu einer Kuratoriumssitzung der „Allianz für mehr Wohnungsbau“ eingeladen, um die Auswirkungen auf den Wohnungsbau im Land zu beraten.**

Die Baustoffknappheit hat auf ersten Baustellen in Nordrhein-Westfalen schon zu Arbeitsrückständen und der Einstellung der Bautätigkeit geführt. Ursächlich dafür

sind Lieferprobleme und Verknappung bei wichtigen Materialien wie Holz, Dämmstoffe, Kunststoffe, PVC, Farben und Lacke, Bitumen, Stahl und Edelstahl, Trapezbleche und Dachpappen. Die Materialknappheit lässt zudem die Baumaterialpreise steigen. Auch in der Mitgliedschaft des VdW Rheinland Westfalen erwägen bereits Unternehmen und Genossenschaften eine Verschiebung von Neubauplanungen, Ausschreibungen oder dem Baubeginn im Wohnungsbau. Am Erfahrungsaustausch nahmen auch Vertreter der Holzindustrie sowie die Ministerien für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz und für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie teil.

Die Lieferengpässe vieler Baumaterialien hat mehrere Ursachen: So hat sich in den vergangenen Monaten die internationale Nach-

frage insbesondere nach Stahl und Holz verschoben. Auch die Corona-bedingten Nachfragerückgänge bei Automobilkraftstoffen und Kerosin führen zu Engpässen in der chemischen Industrie und damit bei der Kunststoffproduktion. Andere Baumaterialien sind durch wirtschaftliche Transformationen weniger verfügbar, so ist die Gipsproduktion von Flugaschen aus der Kohleverstromung abhängig.

Eine kurzfristige Entspannung wird von den Bündnis-Partnern nicht erwartet. Das Bündnis hat aber vereinbart, den Austausch zur Materialversorgung im Baubereich regelmäßig fortzusetzen und sich auch zu den Auswirkungen der Energie- und Mobilitätswende auf die Versorgung mit Baumaterialien zukünftig verstärkt zu verständigen. ON



## „Rund jedes vierte Unternehmen im Wohnungsbau klagt über Materialknappheit“

**INTERVIEW MIT FRAU PROF. BEATE WIEMANN, HAUPTGESCHÄFTSFÜHRERIN BAUINDUSTRIEVERBAND NRW >>** Prof. Beate Wiemann ist seit 2009 Hauptgeschäftsführerin des in Düsseldorf ansässigen Bauindustrieverbandes NRW e. V. und erläutert im Gespräch mit dem VdW Rheinland Westfalen die Perspektive ihrer Branche auf die dynamische Entwicklung der Baukosten.

**VM: Frau Prof. Wiemann, derzeit gibt es eine große Dynamik bei den Preisen für Baustoffe und Baudienstleistungen. Welche Ursachen führen aus Ihrer Sicht zu diesen Preissprüngen?**

**Prof. Beate Wiemann:** Wir erleben seit einiger Zeit außergewöhnlich schnelle und extreme Preissteigerungen bei Holz, Dämmstoffen, Bitumen, Stahl und Blechen, aber auch bei Dachpappe und Schrauben, Kunststoffen, PVC sowie Farben und Lacken. In den letzten zwölf Monaten sind die Weltmarktpreise für Holz um über 300 Prozent, Preise für Betonstahl in Stäben um knapp 26 Prozent, für Bitumen um gut 21 Prozent, bei Kanalgrundrohren um 50 Prozent und bei Kunststoffen um etwa 17 Prozent gestiegen. Die Preise für Baustahl sind seit Jahresbeginn sogar um 40 Prozent gestiegen.

Parallel zu dieser Entwicklung kommt es zunehmend auch zu Lieferengpässen, da die globale Nachfrage neue Höhen erreicht. Unsere Bauunternehmen beklagen sich über zum Teil monatelange Lieferfristen oder unverbindliche Lieferzusagen. Dies stellt eine große Herausforderung für Planung und Investoren von Bauprojekten dar. Aus Sicht der Bauunternehmen – die hier der Marktsituation komplett ausgeliefert sind – ein großes Problem, denn die zum Teil massiv gestiegenen Preise verschärfen den generell harten Preiskampf in der Branche.

Seit 1991 berichten selbst in Hochphasen der Baukonjunktur nur bis zu 6,5 Prozent der vom ifo Institut München regelmäßig befragten Bauunternehmen über Materialknappheit. Im April 2021 meldete dagegen jedes fünfte Unternehmen, dass seine Produktion durch Materialknappheit behindert werde, in der Sparte Wohnungsbau und gewerblicher Hochbau klagten darüber sogar bis zu 25 Prozent der Unternehmen.

Die Gründe für diese Entwicklung sind sehr vielfältig, wir sehen beispielsweise eine stark

und schnell steigende Nachfrage aus den USA und Asien im Zuge der anziehenden Wirtschaft. Gleichzeitig gab es Ausfälle bei Produktionskapazitäten, z. B. bei Dämmstoffen und Holz. Im Logistikbereich sind die Preise für Containertransporte stark gestiegen und Lieferketten zum Teil gestört. Baumaterial wird – gerade von kleineren Unternehmen – auch nur selten für längere Zeiträume vorgehalten, sondern oft kurzfristig eingekauft.

Die Folgen spüren wir derzeit leider alle: Bauvorhaben können sich verzögern oder müssen – wenn essenzielle Baumaterialien fehlen – sogar kurzfristig gestoppt werden.

**VM: Wie reagiert die Bauindustrie auf diese Preissteigerungen und was sind Lösungen, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu bauen?**

**Prof. Beate Wiemann:** Kurzfristig liegt das Hauptproblem in der Verfügbarkeit der Baumaterialien, hier sehen wir zum Teil monatelange Lieferfristen bei unklaren Kosten. Zahlreiche Hersteller und Lieferanten haben bereits weitere Preissteigerungen angekündigt. Mittel- und langfristig müssen wir bei der Angebotskalkulation und -bearbeitung zu möglichst kurzen Bindefristen kommen und werden um Preisgleitklauseln kaum herumkommen. Denn klar ist: Das Risiko der exorbitanten Preissprünge und Lieferengpässe kann nicht nur zulasten der ausführenden Unternehmen gehen. Preisgleitklauseln heißen gleichzeitig immer auch, dass sinkende Kosten den Auftraggebern zugutekommen.

Die gesamte Wertschöpfungskette Bau in Deutschland ist eben Teil des weltweiten Marktes und somit werden wir gerade voll von den Verwerfungen getroffen. Wir sehen in der aktuellen Situation aber auch die Chance, dass das Thema Kreislaufwirtschaft am Bau und nachhaltiges Bauen, z. B. mit nachwachsenden und regionalen Rohstof-

**BAUINDUSTRIE**  
Nordrhein-Westfalen



Quelle: Bauindustrieverband NRW e. V.

fen, einen großen Schritt nach vorne machen kann. Denn plötzlich können nachhaltige und recycelte Baumaterialien, die bislang für Auftraggeber zu teuer oder weniger qualitativ schienen, eine sehr wirtschaftliche – und qualitativ sehr wohl gute – Alternative sein.

Insgesamt werben wir dafür, das Problem partnerschaftlich und nicht zulasten der einen oder anderen Seite anzugehen. Denn klar ist: Die schwierige Liefersituation bei hohen und steigenden Preisen wird sich auf die Baupreise insgesamt auswirken. Klar ist aber auch: Die Aufgabe, bezahlbaren und qualitativen Wohnraum zu schaffen, ist und bleibt groß. Gerade in der derzeitigen Situation müssen sich Auftraggeber und Auftragnehmer deshalb an einen Tisch setzen, um gemeinsam Lösungen zu finden. Das Problem lässt sich von keiner Seite aussitzen und in den nächsten Monaten gibt es leider nur wenig Hoffnung auf eine Entspannung der Lage.

## Wie trifft die Baukostendynamik die Wohnungswirtschaft?

**STATEMENTS AUS DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT** >> Die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen tragen dazu bei, bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum für breite Schichten der Gesellschaft zu schaffen. Welche Auswirkungen sehen sie?

### Dr. Andreas Pätz, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Königswinter:

#### „Welche Dynamik nehmen Sie im Bereich der Baukosten wahr und wo sehen Sie mögliche Lösungsschritte?“

Bei dem letzten Treffen der Regionalen Arbeitsgemeinschaft Bonn/Rhein-Sieg haben alle angeschlossenen Wohnungsunternehmen bestätigt, dass in den letzten Monaten die Preise für Baumaterialien (insbesondere Holz und Stahl) drastisch gestiegen sind. Dies ist vor allem bei laufenden Baumaßnahmen ein Problem, wenn diese mit Mitteln der öffentlichen Wohnungsbauförderung realisiert werden oder im frei finanzierten

Wohnungsbau eine Erhöhung des Mietzinses kaum möglich ist. Zum Teil drohen die Baumaßnahmen aufgrund der Preissteigerungen unrentabel zu werden. Viele Wohnungsbaugesellschaften verschieben notwendige Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sofern möglich auf das zweite Halbjahr in der Hoffnung, dass sich die Preise für Baustoffe dann wieder normalisiert haben. Sollten die aktuellen Preissteigerung jedoch bleiben, steht die Wohnungswirtschaft auch vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Baunebenkosten vor einem großen Problem.



Quelle: WWG Königswinter

### Michael Ammann, Vorstand der Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks AG:

#### „Welche unmittelbaren Auswirkungen haben gestiegene Baukosten sowie vor- und nachgelagerte Probleme auf die Fertigstellungen von Wohnungen?“

Wir stecken selbst gerade mitten in der Ausschreibung für ein Nachverdichtungsprojekt (36 Sozialwohnungen in Holzhybridbauweise). Wir sehen verschiedene Herausforderungen: Baustoffe sind nicht verfügbar, Preise für Baustoffe gehen hoch und bleiben volatil, sodass viele Gewerke die Preise nicht mittelfristig festmachen, was das Kostenrisiko weiter erhöht. Das macht eine seriöse Projekt-

kalkulation extrem schwer, das gilt natürlich auch für die zugrunde liegende Finanzierung. Wir werden deshalb den Baubeginn erstmal verschieben, den wir unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung eingeplant haben. Diese Zeit nutzen wir, um die Vergabeverhandlungen durchzuführen und die Beruhigung des Marktes abzuwarten. Wenn dies jedoch nicht eintritt, müssen wir neu kalkulieren. Denkbar wäre eine Risikoteilung mit Handwerkern, ein Bau als frei finanzierte Wohnungen oder schlimmstenfalls die Projektabsage.

Quelle: Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks AG



### Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund:

#### „Wie wird sich die derzeitige Entwicklung im Bereich der Baukosten mittel- bis langfristig auf die Bezahlbarkeit des Wohnens auswirken?“

Die Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum trotz steigender Kostenstrukturen sicherzustellen, beschäftigt uns schon seit vielen Jahren. Die aktuellen Preissprünge aufgrund bestimmter Ressourcenknappheiten verstärken den diesbezüglichen Handlungsdruck enorm. Die Unsicherheit, ob es sich dabei um eine kurzfristige Wellenbewegung oder eine längerfristige inflationäre Verstetigung des Preisdrucks handelt, führt an vielen Stellen zu

Verschiebungen in den Projektzeitplänen. Neubauvorhaben vor Realisierung werden bis auf Weiteres auf „Stand-by“ gelegt, Großmodernisierungsmaßnahmen in Planung werden infrage gestellt. Vertragliche Vereinbarungen mit Bauunternehmen und sonstigen Dienstleistern können uns vor unkalkulierbaren Kostenerhöhungen oder Zeitverschiebungen im jeweiligen Projektverlauf nur bedingt absichern. Wir betrachten die aktuelle Entwicklung mit Sorge, führt sie letztlich zu ungewollter Investitionszurückhaltung. Ohne kompensierende öffentliche Anreize werden die Ziele der Klimawende und der sozialverträglichen Wohnraumausweitung nicht realisierbar sein.



Quelle: Roland Baage/VdW Rheinland Westfalen

INTERVIEW MIT OLAF RABSILBER, VORSTANDSVORSITZENDER DES ARBEITGEBERVERBANDES DER DEUTSCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT E. V.

## Vielfältig und leistungsstark: der Arbeitgeberverband als Ansprechpartner der Wohnungswirtschaft

Der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (AGV) wurde am 28. Juli 1949 gegründet. Er vertritt die Interessen von bundesweit rund 1.300 Wohnungs- und Immobilienunternehmen und schließt für diese als Tarifträgerverband der Branche Tarifverträge mit den Gewerkschaften ver.di und IG BAU ab. Gleichzeitig bietet er seinen Mitgliedern eine umfassende und kompetente personalrechtliche Betreuung. Die Mitgliedschaft kann jedes Unternehmen erwerben, das wohnungs- und/oder immobilienwirtschaftliche Leistungen erbringt.



INTERVIEW MIT OLAF RABSILBER



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

Im Gespräch mit dem VerbandsMagazin erklärt Olaf Rabsilber, Vorstandsvorsitzender des AGV und Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, die Aktivitäten und praxisbezogenen Leistungen des Arbeitgeberverbandes, dem zahlreiche Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen angehören.

**VM: Von Unternehmern hört man immer wieder von der guten Zusammenarbeit mit dem Verband, dem Sie vorstehen. Was sagt man einem Unternehmen, das nicht bei Ihnen Mitglied ist, wenn gefragt wird, ob sich eine Mitgliedschaft lohnt. Können Sie die Vorteile erläutern, wenn man im AGV Mitglied wird?**

**Olaf Rabsilber:** Natürlich. Wichtig ist, und das ist natürlich auch selbstverständlich, dass Unternehmen uns an jedem nordrhein-westfälischen Arbeitstag erreichen können, da wir als Bundesverband unseren Sitz hier in Düsseldorf haben. Unser Team vor Ort ist also nah dran an den Unternehmen - gerade in NRW. Sowohl ich als auch die Kolleginnen und Kollegen in der Geschäftsstelle wissen zudem, welche Themen den Unternehmen in unserer Branche „auf den Nägeln brennen“. Wir sind alle lange in der Wohnungswirtschaft tätig und können daher die Fälle gut beurteilen, in denen den Unternehmen der Schuh drückt.

**VM: Bei welchen Themen kann ein Unternehmer den AGV ansprechen?**

**Olaf Rabsilber:** Bei allen Themen rund um Arbeits- und Sozialversicherungsrecht, Tarifrecht und Arbeitsorganisation, zudem bei allen Anliegen rund um politische Entscheidungen und Gesetze auf diesem Gebiet. Unser Angebot ist vielfältig: Im Bereich Arbeitsrecht kann das zum Beispiel die Gestaltung von Arbeitsverträgen sein. Auch das Feld der betrieblichen Mitbestimmung bietet viele Fallstricke, die unsere Juristen kennen und zu denen sie beraten. Und wir vertreten als unmittelbares Mitglied bei der Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände (BDA) die Interessen der Unternehmen der Branche in diesen Rechtsbereichen gegenüber der Politik und sorgen so dafür, dass die Anliegen der Wohnungswirtschaft gehört werden. Kurz gesagt: Alle sozialpolitischen Fragen rund um das Thema Unternehmen, Wirtschaft und Politik sind bei uns in den besten Händen und wir setzen all unser



Know-how ein, damit sich unsere Mitgliedsunternehmen damit nicht herumschlagen müssen, sondern sich auf ihre Aufgaben im Betrieb konzentrieren können.

**VM: Wie erhalten die Unternehmen die Informationen?**

**Olaf Rabsilber:** Zum einen stehen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jederzeit telefonisch, per Mail und weiteren Kommunikationswegen für Fragen zur Verfügung. Zum anderen informiert die Geschäftsstelle regelmäßig mit Rundschreiben, in Arbeitskreisen und auf Seminaren und Webinaren über die neuesten Entwicklungen bei Gesetzen, Verordnungen, Rechtsprechung und Initiativen. Bei besonderen Entwicklungen - wie aktuell z. B. der Corona-Pandemie - halten wir die Mitgliedsunternehmen mit regelmäßigen schnellen Updates zu allen wichtigen Entwicklungen auf dem Laufenden.

**VM: Wie sehen Ihre Aktivitäten im Bereich Politik aus?**

**Olaf Rabsilber:** Unser Verband wird in der BDA gehört und wir melden uns überall zu Wort, wo es um die Belange unserer Mitglieder geht. So haben wir z. B. jüngst unsere Argumente zum Gesetzesvorhaben „Mobile-Arbeit-Gesetz“, ein hochspannendes und wichtiges Thema für die Unternehmen, bei der BDA eingebracht, die diese bei ihrer Stellungnahme gegenüber dem Gesetzgeber berücksichtigt hat. Es ist zu anderen Themen über Ideen und Vorschläge unseres Verbandes auf diesem Wege schon im Koalitionsausschuss der Bundesregierung diskutiert worden.

**VM: Das klingt wirklich vielfältig. Wie hoch ist der Mitgliedsbeitrag für das alles?**

**Olaf Rabsilber:** Ganz entscheidend ist, dass wir nicht fallbezogen arbeiten, sondern das Unternehmen als Ganzes sehen. Für den Jahresbeitrag bekommen Sie alle Leistungen

bis hin zur Prozessvertretung in Streitfällen mit Arbeitnehmern. Der Beitrag liegt derzeit je nach Unternehmensgröße zwischen 210 Euro und 3.660 Euro pro Jahr. Und ganz wichtig: Wir beraten unsere Mitglieder nicht mit der Absicht, mit unseren Leistungen Gewinne zu erzielen! Wir wollen gute Lösungen für unsere Betriebe. Das ist unsere DNA und dabei unterstützt uns unser gesamtes Netzwerk. Dafür erhalten unsere Mitglieder die Komplettlösung. Vergleichen Sie einmal: Wenn Sie für jedes einzelne angesprochene Thema Anwälte, Unternehmensberater, Seminaranbieter oder Sonstige vergüten müssten, würde es ganz sicher einiges mehr kosten und wäre viel aufwendiger zu koordinieren. Dass das nicht notwendig ist, ist die Stärke von Verbänden.

**VM: Sie sprachen eben das Netzwerk des Verbandes an. Wie kann ein Unternehmen davon profitieren?**

**Olaf Rabsilber:** Unser Netzwerk und der Austausch der Unternehmen miteinander

gehören zu unseren großen Stärken. Wir organisieren und unterstützen einen intensiven Erfahrungsaustausch zwischen den Unternehmen bundesweit. Das geschieht in unserem Verbandsausschuss, in dem die Unternehmensführungen aus allen Regionen und Unternehmensformen vertreten sind, aber natürlich auch im Vorstand. Praxiswissen sammeln wir zudem in unserem Personalleiterkreis, in dem Personalverantwortliche aus Unternehmen aus der ganzen Republik und aller Größenordnungen vertreten sind und ihren Input geben. Zudem finden regelmäßig bundesweit angebotene Seminare statt, in denen der Erfahrungsaustausch mit den Teilnehmern große Bedeutung hat. Daraus erwachsen vielfältige praktische Erfahrungen in allen personalrechtlichen Themen von der Ausbildung über Wege der Personalrekrutierung, der Durchführung des Arbeitsverhältnisses bis hin zu seiner Beendigung. Zudem decken wir Spezialthemen – z. B. die betriebliche Altersversorgung – durch enge Kooperationen ab. Dazu gehört – wie schon erwähnt –

die BDA, aber auch unternehmer nrw. Ich selbst bin z. B. Mitglied im Ausschuss Tarifpolitik und betriebliche Altersversorgung der BDA. Auch mit dem nordrhein-westfälischen Unternehmerspitzenverband pflegen wir eine enge Zusammenarbeit. Im Bildungsbereich arbeiten wir eng mit den Akademien, insbesondere dem EBZ zusammen.

**VM: Wie kann der AGV mit der überschaubaren Anzahl von Mitarbeitern das leisten?**

**Olaf Rabsilber:** Einerseits sind wir sicher gut organisiert und versuchen, uns in dieser Frage stets noch weiter zu verbessern. So haben wir z. B. im Frühjahr dieses Jahres unseren Internetauftritt optisch, aber auch inhaltlich „upgedatet“. Den Unternehmen wird auf diesem Wege eine Vielzahl an Arbeitsmaterialien zur Verfügung gestellt, mit denen sie gängige Themen in der Personalarbeit leicht abarbeiten können. Darüber hinaus ist es sicher so, dass auch ein gutes Stück Motivation eine Rolle spielt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Geschäftsstelle sind dort lange beschäftigt. Jeder und jede weiß, was er oder sie zu tun hat und sie machen ihre Arbeit gerne. Bislang ist es auch stets gelungen, diese positive und dynamische Arbeitsatmosphäre in die Gremien des Verbandes zu transportieren. Das ist also kein „Hexenwerk“, sondern ein eigentlich bekanntes Erfolgsrezept. Macht die Arbeit Spaß, wird sie meistens auch gut. Hierzu gehört natürlich aber auch eine kritische Reflexion. Zumal die wohnungswirtschaftliche Entwicklung in den Regionen durchaus unterschiedlich ist.

**VM: Was sagen Sie denn einem Arbeitgeber, der Ihre Tarifverträge nicht im Unternehmen anwenden will?**

**Olaf Rabsilber:** Auch dafür haben wir natürlich eine Lösung. Nach unserer Satzung können Mitgliedsunternehmen zwischen zwei Formen der Mitgliedschaft wählen. Sie können Mitglied mit Tarifbindung werden, wie es ein Großteil unserer Mitglieder ist. Sie können sich jedoch auch für eine Mitgliedschaft ohne Tarifbindung entscheiden. Dann bekommen sie die dargestellten Dienstleistungen des Verbandes, ohne an die Tarifverträge gebunden zu sein. Persönlich freue ich mich natürlich über eine Tarifbindung.



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, mit Olaf Rabsilber, Vorstandsvorsitzender des Arbeitgeberverbandes der deutschen Immobilienwirtschaft, und Ulrich Bimberg, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein Solingen eG ehemaliger Präsident des VdW Rheinland Westfalen, auf der Mitgliederversammlung des AGV am 30. Oktober 2019 in Frankfurt am Main (v. l.)

## WOHNUNGSBAUTAG 2021

## Bündnis fordert Parteien beim Wohnungsbau

**Am 6. Mai 2021 fand der 12. Wohnungsbautag des Verbändebündnisses Wohnungsbau als Digitalevent statt. Das Bündnis aus mehr als 30 Verbänden, dem auch der Bundesverband GdW angehört, hatte Spitzenvertreterinnen und -vertreter der Bundespolitik eingeladen, um die wohnungspolitischen Herausforderungen der kommenden Legislaturperiode zu diskutieren und eigene Forderungen zu platzieren.**

Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist hoch. Rund 12,7 Millionen Haushalte in Deutschland sind auf eine Wohnung im unteren und mittleren Preissegment angewiesen. Das entspricht ungefähr 56 Prozent aller Mieterhaushalte. Vor dem Hintergrund dieser Erkenntnisse hat das Verbändebündnis Wohnungsbau im Rahmen des Wohnungsbautags fünf zentrale Forderungen an die anwesenden Politikerinnen und Politiker gestellt. Eine neue Bundesregierung sollte sofort ein „Nachhol-Paket“ schnüren und die Weichen für rund 80.000 neue Sozialwohnungen jährlich schnüren. Auch der Ankauf von Belegungsbindungen soll einen Beitrag leisten. Dazu müssten insgesamt bis zum Jahr 2025 bis zu zehn Milliarden Euro jährlich bereitgestellt werden.

Darüber hinaus fordert das Bündnis eine aktive Bodenpolitik, um die Dynamik der Baulandpreisentwicklung zu stoppen, eine flächendeckende Unterstützung von Bauämtern, eine dauerhafte Sonder-AfA von drei Prozent für bezahlbares für bezahlbares Wohnen, eine stärkere Förderung von Wohneigentum für die Altersvorsorge, ein Abdämpfen von Sanierungskosten sowie die Ermöglichung höherer baulicher Dichten in den Innenstädten.

Als Basis für die politische Diskussion präsentierte Ricarda Pätzold vom Deutschen Institut für Urbanistik Ergebnisse eines vom Bündnis beauftragten Gutachtens „Das Umland der Städte“, welches Entlastungspotenziale für angespannte Wohnungsmärkte und Möglichkeiten zu deren Erschließung skizziert. Demnach ist die Marktanspannung in den Kernstädten längst im Umland angekommen, das ebenso wie die Zentren v. a. auf bezahlbaren und bedarfsangemessenen Wohnraum angewiesen ist. Die Baukostenentwicklung prägt bereits die Situation im Umland der Städte. Zentrales Problem ist auch im Umland bereits die Baulandverfügbarkeit, die nicht einfach mit der Ausweisung von mehr Flächen im Außenbereich beseitigt werden kann, sondern vielmehr eine bessere Innenentwicklung mit höheren planerischen Qualitäten notwendig macht. Difu-Vorstand Prof. Dr. Karsten Kühl stellte anschließend die Frage, wie die Corona-Pandemie die Wohnbedarfe verändern wird und präsentierte vier verschiedene Hypothesen für die Post-Corona-Stadt, die sowohl einen stärkeren gesellschaftlichen Austausch als auch einen Rückzug ins Private in den Blick nahmen.

Für die politische Diskussion hatte die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes

Bauen e. V. die bis dato vorliegenden Wahlprogramme von SPD, Grünen, FDP und Linken auf Wirtschaftlichkeit analysiert. Gemeinsam mit den anwesenden Politikerinnen und Politikern, Janine Wissler (Die Linke), Robert Habeck (Bündnis 90/Die Grünen), Christian Lindner (FDP), Paul Ziemiak (CDU) und Kevin Kühnert (SPD), diskutierten Vertreter des Bündnisses wie Axel Gedaschko, Lukas Siebenkotten (Deutscher Mieterbund) und Robert Feiger (IG Bau) die Vorschläge der Parteien für die zukünftige Wohnungspolitik in ihren Wahlprogrammen.

Wohnungspolitik, so das Bündnis in der Abschlussbetrachtung, muss ab Herbst eine höhere politische Priorität bekommen. Am besten mit einem eigenen Bundesbauministerium. ON

■ Weitere Unterlagen finden Sie unter: [www.wohnungsbautag.de](http://www.wohnungsbautag.de)



## 59. EUROPÄISCHER TISCH – EUROPEAN TABLE OF HOUSING CORPORATIONS

## Europa rückt bei Klimawandel und Energiewende zusammen

Die diesjährige 59. Sitzung des Europäischen Tisches fand am 4. Mai 2021 als Videokonferenz statt. Die Teilnehmer aus Deutschland, Niederlande und Belgien diskutierten über die Europäische Renovierungswelle, die Leitidee des Europäischen Bauhauses und über aktuelle wohnungs- und immobilienpolitische Themen im Ländervergleich.

Dr. Özgür Öner, Leiter des Brüsseler Büros, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, stellte die EU Renovation Wave und das Europäische Bauhaus vor. Die EU-Kommission will mit der Renovierungswelle die Energieeffizienz von Gebäuden steigern. Der Aktionsplan verfolgt das Ziel, bis 2030 insgesamt 35 Millionen Gebäude in Europa energetisch zu modernisieren und die Sanierungsrate von derzeit einem auf zwei Prozent zu verdoppeln. Im Mittelpunkt steht die Renovierung öffentlicher

Gebäude, von Schulen, Krankenhäusern und Sozialwohnungen. Die Strategie der EU-Kommission sieht finanzielle Unterstützung u. a. aus dem Wiederaufbaufonds „Next Generation EU“ und im Rahmen der Kohäsionspolitik „InvestEU“ vor. Im zweiten Teil seines Vortrages berichtete Dr. Öner über das neue „Europäische Bauhaus“, welches Wissenschaft, Architektur, Design, Kunst, Planung und Zivilgesellschaft zusammenbringen will. Bis Sommer 2021 wird die Kommission einen breit angelegten, partizipativen Prozess zur gemeinsamen Gestaltung einleiten, bevor sie ein Netz von fünf Gründungs-Bauhäusern in verschiedenen EU-Ländern einrichtet. Die inhaltlichen Ziele orientieren sich an der Leitidee „Form follows planet“.

Im Anschluss berichteten die Mitglieder über aktuelle wohnungs- und immobilienpolitische Themen aus den Ländern. Es wurde deutlich, dass für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in ganz Europa die Kli-

ma- und Energiewende eine der größten Herausforderungen ist. Für 2050 hat sich die Europäische Union die Klimaneutralität auf die Fahne geschrieben. Für den Gebäudesektor in Deutschland stehen rund 67 Prozent Reduzierung gegenüber 1990 auf dem Plan. Für die Bestände der Wohnungswirtschaft ergeben sich daraus große bautechnische Herausforderungen. Bis zur Erreichung der Klimaziele stehen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen begleitet von erheblichen Kosten auf der Agenda. Gleichzeitig müssen Mieten bezahlbar bleiben, denn bezahlbares Wohnen ist soziale Daseinsvorsorge. Die Teilnehmer diskutierten über verschiedene Ansätze und Instrumente in ihren jeweiligen Ländern.

Abschließend plante der Europäische Tisch seine Agenda für die zweite Jahreshälfte. Es wurde das Interesse an einer Fachexkursion zum Thema serielle Sanierung bekundet. LM

## 14. BUNDESKONGRESS NATIONALE STADTENTWICKLUNGSPOLITIK

## Memorandum für urbane Resilienz und 50 Jahre Städtebauförderung

Der 14. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik wurde in diesem Jahr von Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, gemeinsam mit Nordrhein-Westfalens Ministerpräsident Armin Laschet eröffnet. Der zweitägige Kongress fand zum zweiten Mal am 3. und 4. Mai 2021 in digitaler Form statt und wurde live aus der Flora in Köln übertragen. 50 Jahre Städtebauförderung war neben dem Memorandum „Urbane Resilienz – Wege zur robusten, adaptiven und zukunftsfähigen Stadt“ das prägende Thema des Kongresses, welcher einen Mix aus Vorträgen, Workshopsessions und Diskussionsrunden bot.

Das vorgestellte Memorandum zur urbanen Resilienz orientiert sich an nationalen und internationalen Richtlinien und Leitbildern der räumlichen Entwicklung und soll die Städte und Gemeinden in Bezug auf den Klimawandel, aber auch unerwartete extern Einflüsse wie die Corona-Pandemie widerstandsfähig gestalten. Dies beinhaltet eine

langfristige Perspektive auf die räumliche Entwicklung und eine Flexibilität in der Ausgestaltung von entsprechenden Instrumentarien.

Dazu wurden 10 Handlungsfelder benannt, die den Aufbau einer Strategie der urbanen Resilienz zur Risikovermeidung sowie die Transformations- und Handlungsfähigkeit für Zukunftsthemen wie Klimaschutz und -anpassung, Mobilität, Digitalisierung und Gesundheit an die erste Stelle stellen. Dies fordert eine stärkere regionale Zusammenarbeit, eine Flexibilisierung der Governance-Strukturen, die pragmatische Lösungen sucht und ein zivilgesellschaftliches Engagement integriert. Die Potentiale des Wohnortes sind auf Quartiersebene zu nutzen, dies beinhaltet etwa die „15-Minuten Stadt“, welche Gemeinbedarfseinrichtungen und lokale Versorgungen auf kurzen Wegen erreichbar macht. Auch sozialräumliche Benachteiligung und (klimabezogene) Mehrfachbelastungen sind zu reduzieren und Umwelt- und Gesundheitsgefahren ist

präventiv entgegenzuwirken. Die Bodenpolitik kam wurde auch hier als Stellschraube für eine resiliente Stadtentwicklung genannt. Dabei sind die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen genauso in der Diskussion wie die Stärkung und Ausweitung kommunalen Bodenfonds als Bestandteil ein langfristigen Bodenvorratspolitik.

Viele Punkte, die auf dem Kongress angesprochen wurden, fanden bereits an verschiedenen Ebenen in der Stadt- und Quartiersentwicklung Anklang. Ergänzt wurden die bekannten Aspekte durch die Forderung nach langfristigen Strategien, zum Schutz von kurz- und mittelfristigen äußeren Einflüssen, aber auch vor langfristigen Schocks. Die Wohnungswirtschaft ist als starker Partner in den Quartieren gefragt. Dass dies auch Unterstützung auf politischer Ebene bedarf, zeigt etwa die Forderung des Memorandums nach einer Fortführung der sozialen Wohnraumförderung auf einem hohen Niveau. Dies inkludiert auch eine Fortführung der Bundesfinanzhilfen über das Jahr 2024 hinaus. KK

## ENERGIETAGE 2021

## Digitales Expertenpanel zur klimaneutralen Zukunft des Wohnens

Schon die Besetzung des Panels der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) bei den „Berliner Energietagen 2021“ spiegelte die mögliche Antwort auf die Frage „Klimaneutralität – aber wie?“ wider. Experten aus Verbänden und Wissenschaft kamen in der Diskussion daher ebenso zu Wort wie auch sieben der mittlerweile 88 Unternehmenspartner der IW.2050. Sie berichteten über ihre bisherigen Maßnahmen und Erfahrungen bei der Energieversorgung ihrer Bestände. Immerhin vertreten die Wohnungsunternehmen des Zusammenschlusses die nicht unerhebliche Anzahl von bundesweit rund 1,8 Millionen Wohneinheiten, die alle bis 2050 klimaneutral werden sollen.

Volker Angres, Leiter der ZDF-Redaktion Umwelt und Moderator der Online-Veranstaltung, skizzierte die Ausgangssituation: Demnach könnten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit einem sozialen Versorgungsauftrag in der Regel maximal 70 bis 80 Prozent CO<sub>2</sub>-Reduktion leisten – gemessen vom Beginn dieses Jahrzehntes an bis 2050. Je nach Umfang der bereits vorgenommenen Modernisierungen auch

zum Teil weniger. Alles darüber hinaus sei nur über den Energiesektor zu erzielen. Den Wärmequellen und Wärmelieferanten komme so eine ganz besondere Bedeutung zu. Flexibilität und Innovation in der Energiewirtschaft seien daher dringend gefragt.

### Sektoren koppeln

Für Werner Diwald, Vorstandsvorsitzender DWV – Deutscher Wasserstoff- und Brennstoffzellen-Verband e. V., besteht kein Zweifel daran, dass die Klimaziele 2050 erreicht werden – vorausgesetzt, unterschiedliche Infrastrukturen und Branchen würden gekoppelt und der Energieträger Wasserstoff komme zum Einsatz. Entscheidendes Potenzial sehen die Experten in der Fernwärme – für viele Wohnungsunternehmen bisher Nummer eins in der Wärmeversorgung. Die Aufbereitung bei den meisten Fernwärme-Versorgern erfolge allerdings bis heute mehrheitlich auf Basis fossiler Kraft-Wärme-Kopplung (KW) – durch Kohle und Erdgas. Christian Maaß, Geschäftsführer des Hamburg Instituts, sieht allerdings auch großes regionales Potenzial für grüne Wärmege- winnung – etwa industrielle Abwärme von Stahl- oder Aluminiumwerken. Die Wärme

aus der Umwelt, aus Flüssen oder aus dem Meer zu nutzen, seien weitere Optionen, deren Umsetzung sein Institut gerade in einem Modellprojekt untersuche.

### Neue Energie-Modelle entwickeln und Abwärme nutzbar machen

Die Diskutanten beklagten zudem aktuell fehlende Vermarktungsmodelle: So hätten Interessenten derzeit keine Möglichkeiten, grüne Fernwärme zu ordern, so wie Ökostrom-Kunden dies selbstverständlich tun könnten. Erst mit einem sicheren Rechtsrahmen, den die Politik schaffen müsse, könnten diese Angebote realisiert werden. Aufgrund der sogenannten Wärmelieferverordnung, die die entstehenden Kosten und deren Weitergabe bei der Energieversorgungsumstellung regulieren soll, sei der Vertrieb von Fernwärme im Wohngebäude-Bestand allerdings faktisch zum Erliegen gekommen. Dr. Martin Sabel, Geschäftsführer bwp – Bundesverband Wärmepumpe e. V., fordert in Anbetracht der Situation eine „schnelle Reform der Steuer-, Abgabe- und Umlage-Systeme für neue Energiepreise“. Das aktuelle Energiepreis-System blockiere dringend erforderliche Investitionsentscheidungen. Derzeit sei Strom je Tonne CO<sub>2</sub> mit 185 Euro belastet, Erdgas mit 20 Euro und Heizöl mit 8 Euro.

### Kommunal denken und planen

Moderator Volker Angres rückte das ganze Quartier in den Fokus der Betrachtungen. Christian Maaß rät in diesem Kontext auf jeden Fall „die Stadt als Gesamtorganismus“ anzuschauen und regt eine kommunale Wärmeplanung an. Eine Vorabüberlegung, in welchen Quartieren welche Wärmeversorgungsmöglichkeit kostenoptimiert eingesetzt werden könne, biete zahlreiche Vorteile und schaffe eine lokale Klimaneutralität jeweils direkt vor Ort. Ein Stadtviertel an einem See oder Fluss könnte mit Wärmepumpen dem Gewässer sehr effizient Wärme entziehen und nutzen. Auch die kilometerlangen Abwasserkanäle unter den Städten seien ideale bislang ungenutzte Wärmequellen. Eine Aufgabe für jeweils die ganze Kommune, die planerisches Vorgehen und Konzept-Entwicklungen erfordere.

hds...pr



Quelle: IW.2050

Die Experten waren sich einig - mit einer Infrastrukturwende und Sektorenkopplung lassen sich die ehrgeizigen Klimaziele erreichen

## KLIMA UND ENERGIE: FACHVERANSTALTUNG DER EBZ AKADEMIE

## Die richtige Strategie

**A**m 20. Mai 2021 fand das Führungsforum „Aus der Praxis für die Praxis – Wie kann die Wohnungswirtschaft die Herausforderungen Klimaneutralität und Energiemanagement meistern?“ der EBZ Akademie mit der Initiative Wohnen.2050 und mit Unterstützung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie des VdW Rheinland Westfalen statt und stellte im wohnungswirtschaftlichen Austausch Themen zur Zukunft des Wohnens in den Mittelpunkt.

## Politische Handlungsnotwendigkeit

Durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts von März 2021 sind hinreichende Maßgaben für die weitere Emissionsreduktion ab dem Jahr 2031 notwendig, um eine gerechte Verteilung der Lasten durch die CO<sub>2</sub>-Emissionen sicherzustellen. Die neuen Regelungen sehen auch vor, dass ab sofort jedes Jahr die Emissionen und die Einhaltung der Grenzwerte kontrolliert werden müssen. GdW-Präsident Axel Gedaschko mahnte: „Die Herausforderung für den Sektor ist daher nach wie vor einen klimaneutralen Gebäudebestand anzustreben. Aber dies wird letztlich nur gelingen, wenn sich die Mieterinnen und Mieter in ihrem Nutzerverhalten unterstützend verhalten.“

Eine weitere große Herausforderung ist die Frage nach der Refinanzierung bei gleichzeitiger Wahrung des sozialen Friedens. Zur Einhaltung der CO<sub>2</sub>-Vorgaben sind zahlreiche energetische Sanierungsmaßnahmen erforderlich, für die zum einen die Handwerkerkapazitäten fehlen, zum anderen stellt sich für Unternehmen die Problematik der Refinanzierung.

## Gegenseitige Unterstützung

Einen Lösungsansatz dazu bietet die Initiative Wohnen.2050 mithilfe derer Unternehmen bei Fragen Unterstützung erhalten und gemeinsam eine Klimastrategie entwickeln können. Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführender Vorstand der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt, freute sich über den Zulauf. Julia Antoni, Bereichsleiterin Unternehmensentwicklung der Bauverein Darmstadt AG und Vorstandsmitglied der IW.2050, zog das Fazit: „Ein nachhaltiger und ganzheitlicher Ansatz bedeutet mehr als nur

auf die Energie zu schauen. Auch wenn nicht alles allein stemmbar ist, sollte das bestmögliche als Ziel verfolgt werden!“

Ein erster Schritt dazu ist die Erfassung der THG-Emissionsquellen. Diese hilft, um die Chancen und Risiken für die Geschäftsentwicklung, die Emissions-Hotspots im Unternehmen oder entlang der Wertschöpfungskette sowie Möglichkeiten der Emissions- und Kostenreduktion identifizieren zu können. Ferner ist die Erfassung auch grundlegend für die Ausarbeitung einer Klimastrategie. Grundsätzlich sind – sofern möglich – Realverbrauchsdaten anzusetzen. Alternativ können auch Daten aus den Verbrauchs- oder Energieausweisen herangezogen werden. Falls keine Objektdaten vorliegen, gilt es, eine Schätzung für den Energieverbrauch durchzuführen.

## Energiemanagement und Nachhaltigkeit

Dr. Ingrid Vogler, GdW-Referentin für Energie und Technik, verdeutlichte: „Klimaneutralität sind 0 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>“. Da die Variable Energieverbrauch nie null sein kann, müsse der Emissionsfaktor für die CO<sub>2</sub>-Emissionen von 0 sorgen. Dies kann nur durch die Abkehr von fossilen Energieträgern erfolgen. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet das einen Paradigmenwechsel: Bisher lag der Fokus auf Wärmedämmung, erneuerbare Energien für den Restenergiebedarf und die Anlagenoptimierung. Nun stehen erneuerbare Energien, die für Klimaneutralität sorgen, Energieeffizienz für den nachhaltigen Einsatz von Energien und Gebäudeautomation sowie Smart Home im Zentrum des Interesses.

Auch die Ergebnisse aus dem Forschungsprojekt BaltBest von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus zeigten, dass in den Betriebskosten der Heizungsanlagen ein erhebliches Kostensenkungspotenzial steckt. Viele bestehende Heizungsanlagen sind überdimen-

sioniert und liegen daher unterhalb des empfohlenen Bereichs von ca. 1.000 Volllaststunden pro Jahr.

Ferner müssen seit Inkrafttreten der EEG neu installierte Zähler und Heizkostenverteiler auch fernablesbar sein, wenn dies technisch machbar und kosteneffizient ist. Ab dem 01.01.2022 müssen Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen auch monatlich bereitgestellt werden, wenn fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler vorhanden sind.

Die strategische Verankerung einer verantwortlichen Person, die sich ausschließlich der Nachhaltigkeit widmen kann, ist ein wichtiges Instrument für die Zukunft von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Ein generalistischer Überblick über alle Themen und eine gewisse Portion Hartnäckigkeit zeichnen diese Rolle aus.

In den Themen Klimaneutralität und Energiemanagement stecken noch große Chancen und Herausforderungen, sodass der VdW Rheinland Westfalen und die EBZ Akademie die Thematik weiterhin verfolgen und Informations- und Austauschformate anbieten.



Quelle: EBZ

EBZ/AT

EBZ-FÜHRUNGSFORUM „MOBILITÄTSKONZEPTE DER ZUKUNFT“

# „Mobilität ist ein echtes Zukunftsthema für die Wohnungswirtschaft“

**M**it diesen Worten eröffnete VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter das Führungsforum, das das EBZ gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen und dem ökologischen Verkehrsclub VCD für den 5. und 6. Mai 2021 als Digitalformat konzipiert und organisiert hatte. Die Veranstaltung gab einen Überblick über die aktuell geführten Diskussionen zum Thema Mobilität in der Wohnungswirtschaft und diskutierte Handlungsoptionen für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die hier über den gesetzlichen Rahmen hinaus aktiv werden wollen.

Dass Mobilität und Wohnen über mehr als E-Mobilität miteinander verbunden sind, zeigte René Waßmer, Projektleiter des VCD, in seinem Beitrag auf. Ein integriertes Mobilitätskonzept umfasse Fußverkehrsfreundlichkeit, Fahrradfreundlichkeit, E-Mobilität, autoreduziertes Wohnen und nicht zuletzt die ÖPNV-Anbindung, so Waßmer. Er gab jedoch zu bedenken, dass diese Maßnahmen sich erst in drei bis fünf Jahren für ein Wohnungsunternehmen ökonomisch lohnen könnten.

### Praxisbeispiele aus München und Köln

Das erste Beispiel dazu, wie nachhaltige Mobilität im Quartier funktionieren kann, lieferte Johanna Schäfer von der WOGENO Genossenschaft in München. Diese wurde 1993

gegründet, um auf dem Münchener Mietermarkt zu zeigen, dass ein Unternehmen selbstverwaltet, sozial und ökologisch agieren kann. Im Jahr 2016 richtete das Unternehmen im DomagkPark eine Mobilitätsstation ein. Dazu arbeitet es mit einem Münchener Carsharing-Unternehmen zusammen, bietet darüber hinaus aber auch Fahrräder und Tickets für den ÖPNV an. Diese Angebote stehen grundsätzlich allen offen, nicht nur den Mitgliedern des Quartiers. Neben einer bewusst niedrigen Tarifstruktur wurde auf eine breite kommunikative Begleitung bei der Einführung des neuen Angebotes gesetzt.

Das Kölner Projekt „Stegerwaldsiedlung“ der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft verdeutlichte, wie Mobilität ein Baustein der energetischen Modernisierung sein kann. Darüber sprachen Christian Simon, Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH, und Carsten Rickers von der Stadt Köln. Im Rahmen der zweiten Sanierungsmaßnahme von 2015 bis 2019 wurde in der Siedlung, die als Modellsiedlung für den sozialen Wohnungsbau gilt, neben den Maßnahmen der RheinEnergie, wie Wärmelufpumpen, Energiespeicher, Photovoltaik und Batteriehäuschen, auch ein Mobilitätshub integriert. Dieser soll eine möglichst nahtlose Verknüpfung von Verkehrsmitteln ermöglichen und mit der gewonnenen Energie aus der Sanierung unterstützt werden.

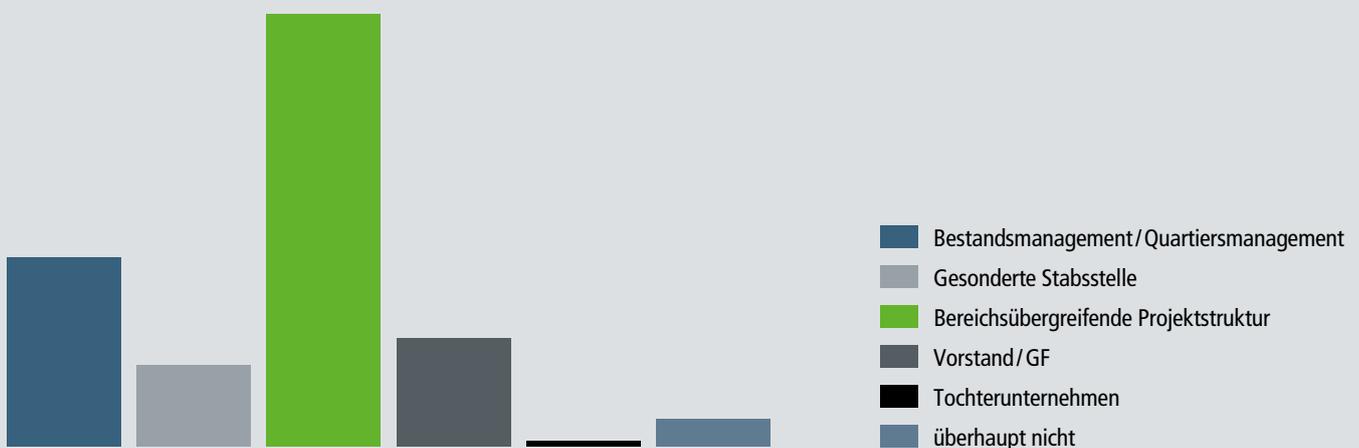
### Mobilität als kommunale Aufgabe

Als Koordinatorin Rhein-Ruhr vom Zukunftsnetz Mobilität NRW vertrat Doris Bäumer die kommunale Perspektive und betonte, dass Wohnungsunternehmen und -genossenschaften auf die Zu- und Mitarbeit der Kommunen angewiesen seien. Neben den rechtlichen Pflichten gebe es auf kommunaler Seite viele Möglichkeiten, Mobilität beispielsweise in der Stadtentwicklung zu verankern und so einen klaren Orientierungsrahmen zu schaffen.

### Politischer Wunsch vs. betriebliche Praxis

Wie sich politische und gesetzliche Willensbildung in der betriebswirtschaftlichen Praxis und den dazugehörigen Prozessen konkret niederschlägt, präsentierte Dr. Rainer Fuchs, Bereichsleiter Strategie der Vivawest Wohnen: Erarbeitung unternehmensweit einheitlicher Standards und verbindlicher Vorgehensweisen und die organisatorische Implementierung stellen insbesondere diejenigen vor Herausforderungen, die jenseits von aufwendigen Einzellösungen agieren wollen. Zudem sensibilisierte Fuchs für die durchgängige Qualität von verkehrsmittelübergreifenden Reiseketten, die sich i. d. R. aus dem Quartier in den öffentlichen Raum erstrecken. Lose Gehwegplatten oder hervorstehende Baumwurzeln beispielsweise seien im Quartier unter Verkehrssicherungsaspekten unverzüglich zu beseitigen, im öffentlichen Raum jedoch häufig gang und gäbe. EBZ/KS

## Wie ist das Thema Mobilität in Ihrer Organisation verankert?



Das Thema Mobilität sucht in der Wohnungswirtschaft noch den richtigen Platz – auch im Hinblick auf die organisatorische Einbindung

Quelle: eigene Darstellung/EBZ

DIGITALE VERANSTALTUNG AM 27. APRIL 2021

## Das neue WEG-Recht – Gesetzliche Änderungen und aktuelle Rechtsprechung

Am 27. April 2021 fand mit über 80 Teilnehmenden eine digitale Schulung zum neuen WEG-Recht statt. Neben den zahlreichen gesetzlichen Änderungen wurde auch über die aktuelle Rechtsprechung berichtet.

Das „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – EMoG)“, wie das Gesetz zur WEG-Reform mit vollständigem Namen heißt, ist zum 1. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Das Reformgesetz führt zu zahlreichen Änderungen am Wohnungseigentumsgesetz und bringt für WEG-Verwalter und Wohnungseigentümer deutliche Veränderungen mit sich.

In der digitalen Veranstaltung am 27. April 2021 erläuterte Rechtsanwältin Cathrin Fuhrländer zunächst die gesetzlichen Änderungen im Bereich des WEG-Rechts. Sie berichtete u. a. über die neuen Rollen und Kompetenzen der Gemeinschaft der Woh-



Quelle: aerogondo – stock.adobe.com

nungseigentümer und des Verwalters sowie über den sog. zertifizierten Verwalter und die Neuerungen im Hinblick auf die Durchführung von Eigentümerversammlungen. Einen Schwerpunkt bildete insbesondere das Thema „bauliche Veränderungen“, das im Hinblick auf den Anspruch auf E-Ladestationen zukünftig große Herausforderungen mit sich bringen wird. In diesem Zusammenhang erläuterte sie auch die sachenrechtlichen und verfahrensrechtlichen Grundlagen und Änderungen.

Anschließend berichtete Rechtsanwalt Detlef Wendt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, über die aktuelle Rechtsprechung im Bereich des WEG-Rechts. Die Teilnehmenden hatten hierbei die Möglichkeit,

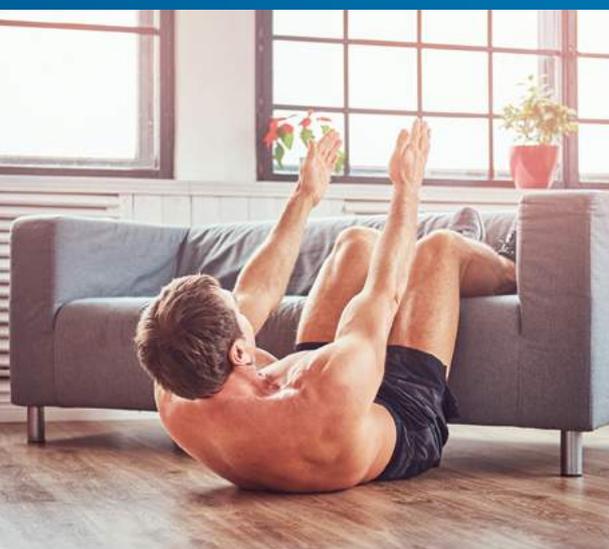
ihre eigene Einschätzung mitzuteilen und waren teilweise von der Rechtsprechung überrascht, die insbesondere bei der Auslegung von Zweckbestimmungen in Teilungserklärungen zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen kam (zur Auslegung des Begriffs „Laden“ vgl. Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 13. Dezember 2019, Az.: VZR203/18 und Landgericht (LG) München I, Beschluss vom 20. April 2020, Az.: 1 S 17319/19).

Auch wenn die neue Gesetzgebung sicherlich noch viele Fragen aufwerfen wird, freuten sich die Teilnehmenden über die informative Veranstaltung, die viele nützliche Hinweise für die praktische Arbeit vermitteln konnte.

CM

Anzeige

### Einfach stark. Wohlfühltemperatur Workout:



# 22°C

► Ganz ohne Muckis den CO<sub>2</sub>-Ausstoß halbieren? Unser kraftvolles Teamwork aus Wärmepumpe und Gas-Brennwert kann es: **Die Condens Hybrid 8000i F.** Spart Platz, ist leise und im täglichen Workout extrem fleißig.

**Bosch kann einfach Heizung!**



**BOSCH**  
Technik fürs Leben



## WOHNENNRW-TAG AM 13. AUGUST 2021

## Wohnraumförderung ins Schaufenster stellen

Bereits zum zweiten Mal soll der WohneNRW-Tag am 13. August 2021 in Nordrhein-Westfalen stattfinden. Der Tag hat zum Ziel die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Wohnraumförderung in seiner gesamten Bandbreite darzustellen. Gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen soll an dem Tag eine Bereisung ausgewählter Förderprojekte stattfinden.

Bereits im vergangenen Jahr hatte das Ministerium zum ersten WohneNRW-Tag am 7. August 2020 eingeladen. Im Rahmen der Bereisung von Verband und Ministerium wurden Projekte des Spar- und Bauvereins in Velbert und der GAG Immobilien AG in Köln besucht (der Verband berichtete in VM 09/2020). Zahlreiche Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften präsentierten zudem ihre geförderten Wohnprojekte in den sozialen Netzwerken unter dem Hashtag #wohnenrw.

Auch in diesem Jahr soll die hohe bauliche Qualität des geförderten Wohnungsbaus

und die Menschen, die darin leben, im Mittelpunkt des WohneNRW-Tags stehen.

„Die öffentliche Wohnraumförderung ist mehr als nur Bauen: Wir fördern das natürliche Bauen und das Natürliche in unserer Gesellschaft: die gemeinsame Verantwortung“, sagt Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Neben einer zentralen Bereisung sollen auch in diesem Jahr Unternehmen und Genossenschaften die Gelegenheit nutzen, ihr Engagement für die Wohnraumförderung darzustellen – in den sozialen Medien, aber auch vor Ort.

„Für die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften ist die Wohnraumförderung des Landes ein wichtiges Instrument um für die Menschen in Nordrhein-Westfalen bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum in lebenswerten Quartieren zu schaffen. Daran arbeiten sie das ganze Jahr. Der WohneNRW-Tag ist aus unserer Sicht eine

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

Freitag, 13. August 2021

Ihre Einladung zum Mitmach-Tag

WOHNENRW  
TAG DER ÖFFENTLICHEN WOHNRAUMFÖRDERUNG

ALLIANZ  
WOHNUNGSBAU

Quelle: WohneNRW

gute Gelegenheit, um dieses Engagement einmal im Jahr gemeinsam zu präsentieren und auch ein wenig zu feiern“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter zum WohneNRW-Tag. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung ruft alle Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften zur Beteiligung am WohneNRW-Tag auf. Um dezentrale Informationsveranstaltungen oder Teilnahmen zu vereinfachen, hat das Ministerium eine Arbeitshilfe vorbereitet.

„Zeigen Sie Ihr Engagement und helfen Sie mit, zu informieren und gleichzeitig zu motivieren: Mitzuwirken in der öffentlichen Wohnraumförderung“, ruft Ministerin Scharrenbach zum Mitmachen auf.

Der VdW Rheinland Westfalen wird den Tag außerdem mit einer Themenwoche auf seinem Instagram-Kanal begleiten. ON

■ Weitere Informationen unter:  
[share.vdw-rw.de/wohnenrwtage2021](https://share.vdw-rw.de/wohnenrwtage2021)



Quelle: Costa Belibasakis

WohneNRW-Tag 2020: Talkrunde u.a. mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach im öffentlich geförderten Quartier „Holsteinstraße“ der GAG Immobilien AG, das nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern auch eine kleine Kapelle als Bürgertreffpunkt im Quartier bietet

## Landesregierung Nordrhein-Westfalen startet den Ankauf von Belegungsrechten in Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster

**ZEHN MILLIONEN EURO FÜR VERMIETUNG VON PREISGEBUNDEMENEM WOHNRAUM** >> Ein Beitrag von Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen



Quelle: MHKBG/Roland Barge

Wohnen ist Daseinsvorsorge und damit elementarer Bestandteil einer Politik, die den Menschen in den Mittelpunkt stellt. Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat daher zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um die Versorgung unserer Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen.

Über eine Milliarde Euro konnten in 2020 für 8.603 neue mietpreisgebundene Wohnungen im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung bewilligt werden: Mein herzlicher Dank gilt dabei den Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen, die sich außerordentlich stark in der öffentlichen Wohnraumversorgung engagieren.

Nun gehen wir als Landesregierung Nordrhein-Westfalen den nächsten Schritt: Um in den besonders nachgefragten Städten Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit kleinem Geldbeutel zur Verfügung zu stellen, starten wir den Ankauf von Belegungsrechten.

Mit dem neu aufgelegten Förderangebot beschreiten wir neue Wege in der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Oder anders ausgedrückt: Wir haben den Willen, nichts unversucht zu lassen, um in den besonders nachgefragten

Städten in unserem Bundesland dafür Sorge zu tragen, dass die Städte von allen Menschen bewohnt werden können.

Was macht das neue Förderangebot aus? In 2021 stehen Zuschüsse von insgesamt zehn Millionen Euro bereit, um Mietpreis- und Belegungsbindungen in Bestandswohnungen zu fördern.

Die Zuschusshöhe ist abhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete und kann bis zu drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. Im Gegenzug verpflichtet sich die Vermieterin bzw. der Vermieter, eine Miete von anfänglich höchstens sieben Euro pro Quadratmeter festzulegen und der jeweiligen Stadt ein Benennungsrecht für die Wohnung für den Zeitraum von fünf bzw. zehn Jahren zu gewähren. Grundsätzlich ist eine Förderung bei freien oder in Kürze frei werdenden Wohnungen möglich, für die nach Einschätzung der jeweiligen Stadt ein Bedarf auf dem Wohnungsmarkt besteht und die zur dauernden Wohnungsverorgung geeignet sind.

Eine Eigentümerin bzw. ein Eigentümer einer Wohnung mit 65 Quadratmetern kann somit bei einer ortsüblichen Vergleichsmiete von 9,50 Euro für einen zehnjährigen Bindungszeitraum einen einmaligen Förderzuschuss in Höhe von 19.500 Euro erhalten. Bei einer ortsüblichen Vergleichsmiete von zehn Euro kann der Zuschuss zu einer 65 Quadrat-

meter großen Wohnung sogar 23.400 Euro betragen.

Förderanträge können ab sofort bei den jeweils für das Wohnungswesen zuständigen Ämtern der Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster gestellt werden.

Ergänzt wird der Modellversuch durch neuartige Förderkonditionen für Bindungsverlängerungen ebenfalls in Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster. Bei geförderten Wohnungen, die zeitnah aus der Bindung herausfallen, können dort im Falle einer Bindungsverlängerung ein zusätzlicher Tilgungsnachlass von zehn Prozent auf die Restvaluta des NRW. BANK-Darlehens sowie Zinsfreiheit für den Verlängerungszeitraum gewährt werden.

Die Versorgung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger ist eine der zentralen Zukunftsfragen in der Bundesrepublik Deutschland. In Nordrhein-Westfalen legen wir als Landesregierung großen Wert darauf, diese Zukunftsaufgabe gemeinsam zu bewältigen. Mit einem modernen und in die Zukunft gerichteten ordnungspolitischen Rahmen und zugleich innovativen Förderansätzen in der öffentlichen Wohnraumförderung haben wir uns inzwischen Alleinstellungsmerkmale erarbeitet. Bitte helfen Sie weiter so engagiert mit, die Versorgung unserer Bevölkerung mit preisgebundenem Wohnraum zu sichern.

Ina Scharrenbach



Quelle: kid\_a - stock.adobe.com

## DER VERBAND AUF DER TONSPUR

## Zu Gast im Politik-Podcast GLASKLAR

**B**ezahlbares Wohnen und Klimaschutz gehören zusammen. Doch wie genau lassen sie sich miteinander in Einklang bringen? Was ist der Beitrag der Wohnungswirtschaft zum Klimaschutz? Darum ging es im gemeinsamen Interview mit Experte Dr. Arnt Baer der Gelsenwasser AG und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter im Politik-Podcast GLASKLAR.

Zu Beginn des Gesprächs erläuterte Alexander Rychter, inwiefern der gesellschaftliche und demografische Wandel den Immobilienmarkt in den letzten Jahren geprägt hat. Darüber hinaus skizzierte Rychter das Spannungsverhältnis, in dem sich Wohnungspolitik bewegt und mit dem sich die Wohnungswirtschaft konfrontiert sieht: Auf der einen Seite werden städtische Wohngegenden immer mehr zu Ballungsräumen. Auf der anderen Seite verzeichnen ländlich geprägte Regionen oftmals Fortzüge und wachsende Leerstände. Diese parallelen Entwicklungen haben Konsequenzen und ergeben ein Spannungsfeld, auf das politische Entscheidungsträger reagieren müssten.

#### Klimawandel als gesamtgesellschaftliche Aufgabe

Im weiteren Verlauf des Interviews stand auch der Klimawandel im Fokus. Für die CO<sub>2</sub>-Reduzierung im Wohnungssektor müsse das Thema energetische Gebäudesanierung breiter gedacht und die politischen Rahmenbedingungen auf die unterschiedlichen Akteure mit steuer- oder förderrechtlichen Instrumenten stärker zugeschnitten werden. „Wir müssen schneller werden beim Thema energie-

### ARNT BAER IM GESPRÄCH MIT ALEXANDER RYCHTER

ALEXANDER RYCHTER, VERBANDSDIREKTOR DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT RHEINLAND WESTFALEN

„Ich glaube, dass Energiewende und Klimawandel etwas ist, was uns alle betrifft. Wir werden es als Gesellschaft gemeinsam lösen müssen. Das kann Wohnungswirtschaft alleine nicht.“

Quelle: GELSENWASSER AG

tische Sanierung, aber es muss am Ende für die Mieterinnen und Mieter bezahlbar bleiben“, stieß VdW-Verbandsdirektor Rychter an und teilte seine Idee, wie der Wohnungsmarkt der Zukunft aussehen könnte – unter Berücksichtigung von Bezahlbarkeit, der knappen Ressource Boden und klimatischen Faktoren.

Rychter betonte, dass neben der energetischen Sanierung ein bewusster und klimaschonender Energieverbrauch ebenso wichtig für den Klimaschutz sei. Er erläutert den Vorschlag, wie die CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Wohnungsmarkt fair verteilt werden sollte. Der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen ist aber auch überzeugt, dass Energiewende und Klimawandel etwas sind,

was alle betrifft: „Wir werden es als Gesellschaft gemeinsam lösen müssen. Das kann Wohnungswirtschaft alleine nicht.“ *LB*



#### POLITIK-PODCAST GLASKLAR

Direkt-Link zu Folge #10 „Herr Rychter, kann Wohnungswirtschaft günstig und Klima?“: [share.vdw-rw.de/GLASKLAR-Podcast](https://share.vdw-rw.de/GLASKLAR-Podcast)

Alle Podcast-Folgen von GLASKLAR gibt es im Gelsenwasser-Blog: <https://www.gelsenwasser-blog.de/podcast>



Quelle: GoldenEyesL.A. – stock.adobe.com

## MODERNISIERUNGSOFFENSIVE IN GELSENKIRCHEN-HASSEL

## LEG präsentiert Maßnahmen zur nachhaltigen Modernisierung und umfassenden Quartiersentwicklung der Eppmannssiedlung



**Insgesamt 91 Wohnungen modernisiert die LEG in der Gelsenkirchener Eppmannssiedlung. Die typischen Gebäudebestände des Quartiers aus den 50er-, 60er- und 70er-Jahren werden energetisch saniert, zeitgemäß modernisiert und bleiben bezahlbar. NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach machte sich vor Ort ein Bild und übergab den Förderbescheid im Rahmen der Modernisierungsoffensive des Landes „Besser Wohnen – Zu Hause im Quartier“.**

Die Verantwortlichen freuten sich, im Rahmen eines Quartiersrundgangs am 12. Mai 2021, ihre Pläne für die Eppmannssiedlung der Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Ina Scharrenbach, und der Gelsenkirchener Bürgermeisterin Martina Rudowitz, gemeinsam mit Pier 7 Architekten vorzustellen.

#### „Wer im Ruhrgebiet wohnt, wohnt in der Zukunft“

Für die Modernisierung der 91 Wohnungen in der Eppmannssiedlung stellt das Land mehr als 7,44 Millionen Euro aus Mitteln der Wohnraumförderung zur Verfügung.

„Und das soll nur der Startschuss sein für eine langfristige Erneuerungsstrategie im Rahmen unserer gemeinsamen Modernisierungsoffensive“, sagt Scharrenbach. „Die Eppmannssiedlung hat Potenzial als Wohnstandort der Zukunft – mit anderen Wohnungstypen für neue Zielgruppen, mit altersgerechtem Wohnen und Bestandserwerb durch junge Familien.“

#### Energiewende aktiv gestalten, Klimaschutz bezahlbar machen, Quartiere stärken

Als aktiver Gestalter der Energiewende beschreitet die LEG neue Wege für bezahlbaren Klimaschutz am Standort Gelsenkirchen mit dem Ziel, das Spannungsdreieck aus Kundenorientierung, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit aufzulösen. „Hier hilft uns das Förderprogramm des Landes sehr, gerade mit den erhöhten Zuschüssen für die Verwendung ökologisch zertifizierter Materialien und die Erreichung hoher energetischer Standards“, so Dr. Volker Wiegel, COO der LEG Immobilien SE. „Für die Eppmannssiedlung haben wir ein vielschichtiges Entwicklungsprogramm erarbeitet, auf dessen Basis wir das gesamte Quartier für bereits hier wohnende und künftige Mieter spürbar lebenswerter gestalten

wollen – und das geht weit über die energetischen Maßnahmen hinaus.“

Neben den Modernisierungsarbeiten plant die LEG die Ausdifferenzierung des Quartiers mit dem Fokus auf Wohnen im Grünen. Diverse Vorhaben sollen das Bild des Quartiers auffrischen. Das Wohnungsunternehmen möchte möglichst weitere Bevölkerungsgruppen für ein Leben in der Eppmannssiedlung begeistern – etwa durch die Neugestaltung der Außenanlagen, durch Grundrissveränderungen und -erweiterungen und die Schaffung neuer Wohnformen.

#### Wichtiger Schritt in die Zukunft

„Das Förderprogramm des Landes ist ein wichtiger Schritt in die Zukunft. Denn nur gemeinsam mit der Politik können wir es perspektivisch schaffen, den Wohnungsbestand in Deutschland gemäß den Klimaschutzziele sozialverträglich energetisch weiterzuentwickeln. Als LEG fokussieren wir uns generell darauf, Menschen mit mittlerem oder kleinem Einkommen ein gutes Zuhause zu fairen Preisen anzubieten,“ macht Susanne Schröter-Crossan, CFO der LEG Immobilien SE deutlich.

LEG/LB



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Melanie Anhalt, Leiterin Quartiersmanagement LEG, Susanne Schröter-Crossan, CFO der LEG Immobilien SE, Dr. Volker Wiegel, COO der LEG Immobilien SE, Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Martina Rudowitz, Bürgermeisterin Gelsenkirchen und Alexander Pier, Architekt Pier 7 bei der Präsentation der nachhaltigen Quartiersentwicklung in Gelsenkirchen (v. l.)

## Wohnungswirtschaft zu Koalitionsvertrag in RLP: Gute Grundlage für mehr bezahlbare Wohnungen

**KOALITIONSVERTRAG DER AMPEL** >> Die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft sieht in dem Entwurf des Koalitionsvertrags zwischen SPD, Grünen und FDP in Rheinland-Pfalz eine gute Grundlage, um Fortschritte beim Bau bezahlbarer Wohnungen zu erzielen. Das erklärten der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest sowie die gemeinsamen Wohnungsunternehmen in der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen in einer Presseerklärung zum neuen Koalitionsvertrag, der am 10. Mai 2021 von den drei Ampel-Parteien unterzeichnet wurde. In dem Vertrag finden sich viele Vereinbarungen wieder, die sich mit den Positionen der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft decken.

Auf Freude in der Wohnungswirtschaft stießen insbesondere die Ankündigung neuer Förderungen und der konsequente Blick auf Baukostensteigerungen, die durch neue Regelungen hervorgerufen werden könnten. Allerdings befürchten die Verbände Kostensteigerungen gewissermaßen durch die Hintertür, dann nämlich, wenn die Kommunen künftig besser in die Lage versetzt werden, bautechnische Vorgaben zu machen.

Insgesamt zielt der Koalitionsvertrag nach Ansicht der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft zu Recht darauf ab, sowohl bezahlbaren als auch klimagerechten Wohnraum zu schaffen. Der Vertrag spricht von der Wohnungspolitik als einer Querschnittsaufgabe unter sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekten. Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, erklärt dazu: „Bei der konkreten Ausgestaltung der Maßnahmen im Gesetzgebungsprozess ist es nicht immer einfach, das Ziel der Klimagerechtigkeit mit dem der Bezahlbarkeit in Einklang zu bringen.

Deshalb freue ich mich, dass bei jeder neuen Regelung auf jeden Fall die damit verbundene Auswirkung auf die Baukosten beachtet werden soll.“

auf die Wohnungswirtschaft zukommen. Der VdW Rheinland Westfalen wird sich dafür einsetzen, dass die Klimaneutralität eher auf dem Wege der Förderung erreicht wird.



Indes nimmt der Koalitionsvertrag an mehreren Stellen die Kommunen in die Pflicht, die Ziele der Klimaneutralität und der Bezahlbarkeit des Wohnens zu erreichen. Das Land will sie dabei unterstützen, etwa bei der Entwicklung von Bauland, aber beispielsweise auch, indem es künftig Klimaschutzvorgaben in der Bauleitplanung ermöglicht. Die Wohnungswirtschaft weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Kommunen in diesem Fall auch selbst dafür verantwortlich sind, ob bezahlbares Wohnen geschaffen werden kann. Auch auf der lokalen Ebene müssten Baukostensteigerungen beachtet werden.

Einige Formulierungen im Koalitionsvertrag lassen sowohl Förderungen als auch Ordnungsrecht zu. Insbesondere über das Monitoring des Ziels, dass Rheinland-Pfalz bis spätestens 2040 klimaneutral sein soll, könnten in den kommenden Jahren immer Forderungen zu neuen Pflichten

## Die wichtigsten Vereinbarungen im Koalitionsvertrag

### 1. Wohnraumförderung

Die Mittel der Wohnraumförderung sollen für die gesamte Legislaturperiode auf 375 Millionen verstetigt werden. Das hatten sich auch die Verbände gewünscht. Neben Kooperationsvereinbarungen mit Städten zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Neubaugebieten mit vorgeschriebener Sozialwohnraumquote soll es ähnliche Vereinbarungen für die Modernisierung von Bestandsgebäuden mit Wohnraumfördermitteln geben. Die Koalition nennt dies „Modernisierungsoffensive“.

### 2. Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Das seit 2015 bestehende Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen soll fortgesetzt werden. An ihm nimmt auch der VdW Rheinland Westfalen teil, der das Fortbestehen begrüßt.

### 3. Mietenregulierung

Die in rheinland-pfälzischen Städten mit angespannten Wohnungsmärkten geltende Mietpreisbremse und die Kappungsgrenze werden evaluiert und sollen weiterhin ortsbezogen eingesetzt werden. Weder ist in dem Koalitionsvertrag von einem Mietendeckel, neuer Wohnungsgemeinnützigkeit oder gar von Enteignung die Rede. Das begrüßt der VdW Rheinland Westfalen.

### 4. Baulandpolitik

Die Landesregierung möchte Kommunen dabei helfen, Bauland zu aktivieren und zu entwickeln, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das entspricht einer Posi-

tion der Wohnungswirtschaft, wobei sie auch finanzielle Hilfen gefordert hatte.

### 5. Klimaziele im Wohnungsbau

Es soll ein Fokus auf die Verwendung ressourcenschonender Baustoffe gelegt werden; die Landesbauordnung soll angepasst werden, allerdings orientiert an die bundesweite Musterbauordnung. Zudem soll es eine Landesförderung für den Einsatz ressourcenschonender Baustoffe geben. Dach- und Fassadenbegrünung soll „verstärkt berücksichtigt“ werden. Die Wohnungswirtschaft sieht auch hier Förderungen als Mittel der Wahl. Die Bauleitplanung soll laut Koalitionsvertrag außerdem so ausgerichtet werden, dass Kommunen Klimaschutzvorgaben in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen machen können. Die Wohnungswirtschaft hofft, dass die Kommunen dabei das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nicht aus den Augen verlieren.

### 6. Energiepolitik

Für neue Gewerbebauten und neue Parkplätze mit mehr als 50 Stellplätzen soll eine Pflicht zur Nutzung von Solarenergie eingeführt werden. Wohngebäude sind nicht betroffen, was einer Position der Wohnungswirtschaft entspricht. Mieterstrom soll gefördert werden, die Sanierungsquote von Gebäuden soll auf drei Prozent steigen. Kommunen soll dabei geholfen werden, Quartierslösungen, energetische Sanierungskonzepte und erneuerbare Energieversorgungsmodelle zu finden. Die Landesförderung zu neuen Energieversorgungsnetzen soll vereinfacht werden. Auch die Wohnungswirtschaft sieht

das Quartier als Handlungsebene und erneuerbare Nahwärme als Teil der Lösung.

### 7. Stadt- und Dorferneuerung

Das Niveau der Fördermittel zu Städtebau und Dorferneuerung soll gehalten werden, allerdings werden sie auch zur Finanzierung weiterer Komponenten – wie Klimaschutzmaßnahmen und ressourcenschonendes Bauen – verwendet. Die Wohnungswirtschaft sieht die Förderung an sich positiv, verweist aber darauf, dass mehr Aufgaben eigentlich auch mehr Fördermittel bedeuten müssten. In dem Programm „Stadt.Land.Stark“ soll zudem die Kommunalförderung der Themen Arbeit, Soziales, Wohnen zusammengelegt werden.

### 8. Digitalisierung

Die Breitbandversorgung soll auch im ländlichen Raum weiter ausgebaut werden. Bei der Digitalisierung der Verwaltung ist das Ziel, den kompletten Bauantragsprozess digital zu gestalten und das Building Information Modelling (BIM) voranzubringen. Die Ziele werden von der Wohnungswirtschaft unterstützt.

### 9. Grundsteuer

Rheinland-Pfalz will die Grundsteuer weiterhin nach dem Bundesmodell umsetzen. Die Wohnungswirtschaft hatte ein landeseigenes Gesetz gefordert.

AG

- Mehr zur Landtagswahl in Rheinland-Pfalz aus wohnungswirtschaftlicher Sicht gibt es unter [share.vdw-rw.de/LTW-RLP21](https://share.vdw-rw.de/LTW-RLP21).



Quelle: Landtag RLP/Silz

Der Koalitionsvertrag ist die Grundlage: Malu Dreyer schwört den Amtseid nach ihrer Wahl vom Landtag

## HOLZBAU

### Forschungsprojekt: Laubschwachholz im Hausbau

Wie kann Laubholz der Eiche mit geringem Durchmesser im Holzbau verwendet werden? Dieser Frage geht ein Forschungsprojekt an der Hochschule Trier nach, welches das Landesumweltministerium nun mit bis zu 260.000 Euro fördert.

Bisher wird das sog. Laubschwachholz in erster Linie als Feuerholz benutzt. Aufgrund seiner schwierigen Sägefähigkeit gebe es bisher kaum marktaugliche Produkte, um es beispielsweise im konstruktiven Hausbau zu nutzen, obwohl das Holz der Eiche besonders gute Festigkeitswerte aufweise, erklärt das Ministerium. Durch neue Verfahren soll Eichenschwachholz nun langlebiger und hochwertiger eingesetzt werden.

AG

## WOHNRAUMFÖRDERUNG

### 600.000 Euro Darlehen mit Tilgungszuschuss für gbt Trier zum Bau bezahlbarer Wohnungen

Mit einem ISB-Darlehen in Höhe von rund 600.000 Euro und einem Tilgungszuschuss von rund 130.000 Euro, durch den das Darlehen nicht komplett zurückgezahlt werden muss, fördert das Land Rheinland-Pfalz über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) sechs neue bezahlbare Wohnungen in Trier-Ruwer der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) Trier, die im Rahmen des Bauprojekts insgesamt acht Wohnungen errichtet.

Die Wohnungen dürfen zum Einstieg für nicht mehr als 7,40 Euro vermietet werden, die Belegungs- und Mietpreisbindung beträgt 15 Jahre. Aus Sicht von gbt-Vorstand Stefan Ahrling liegen in Rheinland-Pfalz zurzeit sehr gute Förderbedingungen vor. „Die gbt ist bestrebt, die Anzahl dringend benötigter mietpreisgebundener Wohnungen in den nächsten Jahren weiter zu

steigern“, sagt er. Die Förderbedingungen sollen für weitere anstehende Projekte genutzt werden.

Im vergangenen Jahr sind mit der sozialen Wohnraumförderung des Landes in Trier mehr als 300 bezahlbare Wohnungen mit einem Volumen von 33,6 Millionen Euro gefördert worden. „Dieses sehr gute Ergebnis zeigt klar die Erfolge der Programmverbesserungen und der Kooperationsvereinbarung, die wir mit der Stadt geschlossen haben“, sagte Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen. Die Kooperationsvereinbarungen, die das Land inzwischen mit fünf Städten geschlossen hat, verpflichten die Städte dazu, innerhalb von drei Jahren eine gewisse Anzahl von Wohnungen mithilfe der Wohnraumförderung zu errichten. Im Gegenzug gewährt das Land Fördermittel auch für investitionsvorbereitende Maßnahmen.

AG

## LANDESGRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2021

### Grundstückspreise: Die Schere zwischen Stadt und Land geht weiter auseinander

Die Landesregierung hat den zum Teil kostenfreien Landesgrundstücksmarktbericht 2021 herausgegeben, der auf den Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse von Kaufverträgen der Jahre 2018 und 2019, teilweise auch des Jahres 2020 basiert. Er zeigt unter anderem: Die Grundstückspreise in den Ballungszentren steigen schneller als auf dem Land.

Zwischen 15 Euro pro Quadratmeter in einem kleinen Ort in Bitburg-Prüm und 1.155 in Mainz-Weisenau liegen die Preise für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz. In Rheinhessen stiegen sie 2020 um 15 Prozent gegenüber den drei Vorjahren. Koblenz liegt mit 1.060 Euro pro Quadratmeter Wohnbauland nicht weiter hinter der Landeshauptstadt. Im Grundstücksmarktbericht werden die Preise für alle Regionen in Rheinland-Pfalz ausgewiesen.

Zudem wurden für ausgewählte Städte und Gemeinden aus vorliegenden Mietpreisspiegeln, Mietpreissammlungen sowie in wenigen Fällen aus Vergleichsmieten Nettokaltmieten für zwei standardisierte Mustermietwohnungen herausgefiltert. So zahlt man beispielsweise für eine 80-Quadratmeter-Wohnung mit gehobenem Standard und in guter Wohnlage aus dem Jahr 2000 in Trier 8,60 Euro pro Quadratmeter, in Birkenfeld kostet sie fünf Euro pro Quadratmeter.

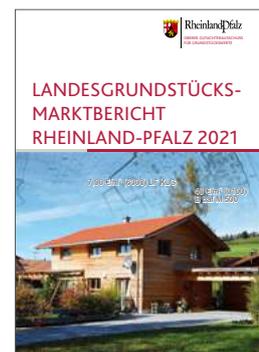
Der Bericht enthält auch eine Untersuchung über die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt für das erste Halbjahr 2020. Wesentliche Einflüsse der Pandemie sind allerdings nicht erkennbar.

Der Landesgrundstücksmarktbericht kann auf der Seite der Gutachterausschüsse bestellt werden, die über den Shortlink [share.vdw-rw.de/GMB\\_RLP\\_21](https://www.vdw-rw.de/GMB_RLP_21) erreicht werden

kann. Dort kann auch der kostenfreie Teil heruntergeladen werden.

Im kostenpflichtigen Kapitel 3 leitet der Obere Gutachterausschuss die überörtlichen zur Wertermittlung erforderlichen Daten ab. Dabei wurde der Immobilienmarkt für Wohnbaugrundstücke zum ersten Mal durch die Bildung von Marktsegmenten weiter differenziert.

AG



Quelle: LYerraGeo

## WOHNRAUMFÖRDERPOLITIK

## Arbeitskreis informiert sich zu Förderergebnis 2020

Die erste Sitzung des Jahres vom Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik fand am 5. Mai 2021 als Videokonferenz statt. Die Information zu den Förderergebnissen des Jahres 2020 und die Diskussion der neuen Wohnraumförderbedingungen stand im Mittelpunkt der Sitzung.

Zunächst stand die Information über die Förderergebnisse auf der Tagesordnung der Sitzung. Dazu konnte der Arbeitskreis Melanie Kloth, Leiterin des Referats Wohnungsmarkt und Strategie, und Rebecca Rothe, Referentin Team Wohnungsmarktbeobachtung der NRW. BANK, als Gäste begrüßen, die neben den Förderzahlen aus dem Vorjahr auch aktuelle Informationen aus der Wohnungsmarktbeobachtung und die Ergebnisse einer gemeinsamen Befragung von Genossenschaften zur Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln präsentierten. Mit dem Förderjahr 2020 konnten die kommunalen Wohnungsunternehmen

erstmalig die privaten Investoren beim Fördermittelabruf überrunden. Auch die Genossenschaften konnten ihr Förderergebnis fast verdreifachen.

Im zweiten Teil der Sitzung hat der Arbeitskreis die Weiterentwicklung der Wohnraumförderbestimmungen diskutiert. So stellen Förderdetails im Bereich der Förderung von Gruppenwohnungen die Unternehmen in der Praxis vor Herausforderungen. Auch die

steigenden Ansprüche an die Ladeinfrastruktur für Elektromobilität findet aus der Perspektive der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften noch keine ausreichende Berücksichtigung in der Förderung des Landes. Der Arbeitskreis hat dazu beschlossen, frühzeitig vor der Verabschiedung der Wohnraumförderbedingungen für das kommende Jahr mit entsprechenden Empfehlungen auf das zuständige Bauministerium zuzugehen. ON



Quelle: Valmedia - stock.adobe.com

## ARBEITSKREIS BAUTRÄGERWESEN

## Digitale Frühjahrssitzung des Arbeitskreises Bauträgerwesen

Am 20. April 2021 fand die zweite digitale Sitzung des Arbeitskreises Bauträgerwesen statt. Auch in der Frühjahrssitzung standen zahlreiche spannende Fragen aus unterschiedlichen Bereichen auf der Tagesordnung.

Eingangs stellte sich zunächst Isabel Brähler, Referentin Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung des VdW Rheinland Westfalen, den Mitgliedern des Arbeitskreises vor. Anschließend berichtete sie über aktuelle Themen aus ihrem Referat: Neuerungen der EEG-Novelle, den aktuellen Stand zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Gebäudebereich, die

wesentlichen Änderungen der Heizkostenverordnung sowie die verbesserten Bedingungen für die energetische Stadtsanierung.

Schon häufiger haben sich Mitglieder des Arbeitskreises Bauträgerwesen zu der Frage etwaiger Anzeigepflichten von Sonderwünschen für die Grunderwerbssteuer ausgetauscht. Daher informierte Prof. Dr. Michael Pannen, Steuerberater vom VdW Rheinland Westfalen, die Mitglieder in der Frühjahrssitzung noch einmal detailliert über die steuerlichen Grundsätze zu Anzeigepflichten für die Grunderwerbssteuer und erläuterte diese anhand einer Praxisübersicht.

Auch Projektplanungstools mit Zeit- und Kostenmanagement für Bauträgerprojekte beschäftigten die Mitglieder des Arbeitskreises schon länger. Sabine Herfort von der Allbau Managementgesellschaft mbH in Essen berichtete über die Erwartungen der Allbau GmbH an ein Projektplanungstool

und erläuterte den aktuellen Stand der Umsetzung. Anschließend tauschten sich die Mitglieder zu ihrem jeweiligen Umgang und Stand aus und vereinbarten, die Mitglieder in den kommenden Sitzungen über weitere Entwicklungen informiert zu halten.

Klimaschutz, Klimawandel und Dekarbonisierung sind einige der Themen der Wohnungswirtschaft. Abschließend tauschten sich die Mitglieder daher zu Möglichkeiten von CO<sub>2</sub>-Emissionsreduktion und den Umgang im Unternehmen aus und vereinbarten, auch diesen Punkt als festen Tagesordnungspunkt für die nächsten Sitzungen beizubehalten.

Auf Einladung von Oliver Drenkard, Geschäftsführer der Meinerzhagener Baugesellschaft mbH, soll die nächste Sitzung des Arbeitskreises Bauträgerwesen nach Möglichkeit als Präsenzsitzung in Meinerzhagen stattfinden. ES



Quelle: joyfotoliakid - stock.adobe.com

# Für mehr Frauen in der Wohnungswirtschaft

**INTERVIEW ZUR FÖRDERUNG VON WEIBLICHEN FÜHRUNGSKRÄFTEN** >> Das Frauen-Mentoring-Programm der EBZ Business School (FH) hat es sich zum Ziel gesetzt, den weiblichen Führungskräftenachwuchs in der Immobilienwirtschaft zu fördern und damit Branchenunternehmen bei der Personalentwicklung und im Kampf gegen den Fachkräftemangel zu helfen. Schirmherrin des Programms ist Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Im gemeinsamen Interview mit Diana Ewert, Kanzlerin und Geschäftsführerin der EBZ Business School, und Stefanie Risse, Vorstandsmitglied des „Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V.“ äußerten sich die drei Frauen zum Mentoring-Programm und den Perspektiven weiblicher Nachwuchskräfte.



Quelle: MHKBG/Roland Laege

*NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach ist Schirmherrin des Frauen Mentoring Programms der EBZ Business School*

**VM: Wieso besetzen nur wenige Frauen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Führungspositionen? Leidet die Branche unter einem Attraktivitätsdefizit, werden Frauen benachteiligt oder gibt es andere Gründe?**

**Ministerin Ina Scharrenbach:** Gemischt besetzte Führungsteams treffen bessere Entscheidungen, können durch einen vielfältigen Erfahrungshintergrund flexibel reagieren und führen zu höherer Profitabilität und steigern den Erfolg eines Unternehmens. 50 Prozent der Studierenden in vielen immobilienwirtschaftlichen Studiengängen sind Frauen. Doch sie kommen zu wenig in den Führungspositionen an. Insbesondere Themen – eigentlich fast schon Langläufer – wie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie oder Förderprogramme wie talent pools oder Mentoringprogramme tragen dazu bei, dass Frauen in Führung ankommen. Unerlässlich

als Voraussetzung: Eine Unternehmenskultur, die Diversität wertschätzt, fördert und im Unternehmensalltag lebt.

**Stefanie Risse:** Ja, diese Voraussetzung ist zwingend notwendig! Leider wird die Erhöhung des Frauenanteils in Führungspositionen als Ziel zwar gerne von Unternehmen kommuniziert, nach innen aber nicht gelebt. Laut dem AllBright-Bericht „Ein ewiger Thomas-Kreislauf?“ sind die Vorstände von börsennotierten deutschen Unternehmen zu 93 Prozent mit Männern besetzt, die sich in Alter, Herkunft und Ausbildung stark gleichen. Hier hat sich in den vergangenen Jahren noch nicht viel geändert.

**Diana Ewert:** Ob es manchen Frauen an Mut fehlt, Führungspositionen einzufordern, die Unternehmenskultur ihren Aufstieg erschwert oder es an anderen Gründen scheitert – wir möchten mit unserem Programm einerseits den Mentees helfen, ihre Ziele zu erreichen, andererseits die Unternehmen für das Thema „Frauen in Führungspositionen“ sensibilisieren und so einen Wandel innerhalb der Branche einläuten, der letztendlich für die Unternehmen nur von Vorteil ist.

**VM: Aus der EBZ-Personalentwicklungsstudie geht hervor, dass innerhalb der kommenden nächsten fünf bis sieben Jahre mehr als 20 Prozent der Führungskräfte in den Ruhestand gehen werden. Ist zu erwarten, dass die freien Führungspositionen mit Frauen besetzt werden?**

**Ministerin Ina Scharrenbach:** Aus dem politischen Ziel „Mehr Frauen in Führung“ hat ein im Unternehmensalltag gelebtes Ziel zu werden. Während 24 von 30 im DAX gelisteten Unternehmen 2019 bereits eine Frau im Vorstand hatten, waren es bei den gelisteten Immobilienunternehmen nur sechs von 22.

Zwei Drittel der gelisteten Immobilienunternehmen geben sogar das Ziel „Null Frauen“ im Vorstand an oder nennen erst gar kein Ziel für den Frauenanteil im Vorstand. Das ist ein fatales Signal an weibliche Talente im eigenen Unternehmen wie an hervorragend ausgebildete Studentinnen an Hochschulen. Insofern besteht für die Branche in den nächsten fünf bis sieben Jahren die Chance, Frauen auf die Übernahme von Führungspositionen vorzubereiten

**Stefanie Risse:** Und darauf arbeiten wir hin! Die von Ihnen, Frau Ministerin, angesprochene Zielsetzung vieler Unternehmen „Null Frauen im Vorstand“ zeigt leider, dass ein wirkliches Umdenken vielerorts noch erfolgen muss. Ich persönlich halte den Gesetzentwurf der Bundesregierung für mehr Frauen in Führungspositionen (FüPoGII) deshalb für einen richtigen Schritt. Genauso



Quelle: EBZ

*Diana Ewert, Kanzlerin und Geschäftsführerin der EBZ Business School*



**EBZ Business School**  
Frauen Mentoring  
Programm

wichtig ist es jedoch, dass Frauen selbst aktiv sind und Maßnahmen zur Unterstützung nutzen und auch einfordern.

**Diana Ewert:** Unsere Mentorinnen geben ihren Mentees das notwendige Rüstzeug an die Hand, um auch Führungspositionen einzufordern und sich frühzeitig auf die verantwortungsvollen Aufgaben vorzubereiten. Es führt kein Weg und kein Grund mehr an ihnen an der Spitze von Unternehmen vorbei!

**VM: Wie kann das Frauen-Mentoring-Programm der EBZ helfen?**

**Ministerin Ina Scharrenbach:** Junge ambitionierte Frauen benötigen bereits zum Karrierestart Netzwerke und unterstützende Strukturen, die für informelle Austausche genutzt werden können. Ein Mentoring-Programm kann ihnen dafür den notwendigen Rückenwind geben. Zugleich entstehen so Kontakte und Vorbilder, die ein Berufsleben lang tragen können. Das EBZ-Mentoring setzt schon im Studium ein und stellt früh die Weichen dafür, dass Frauen Frauenkarrieren fördern. Genau diese Erfahrung haben die Teilnehmerinnen des ersten EBZ-Mentoring-Durchgangs schon gemacht. Die 19 Mentees aus dem jetzt startenden zweiten Durchgang können sich zu Recht darauf freuen.

**Diana Ewert:** Ein Jahr lang begleiten die Mentorinnen ihre Mentees mittels individueller Beratung, Feedbackgesprächen, Orientierungs- und Verhaltenshilfen sowie bei der individuellen Planung der beruflichen Laufbahn und beim Ausbau des persönlichen Netzwerks.

Durch die Unterstützung erreichen viele Mentees ihre zu Beginn des Programms gesetzten beruflichen Ziele: Sie verbessern ihre Eigenpräsentation und wagen Verhandlungsgespräche, die in vielen Fällen zu einer Verbesserung ihrer beruflichen Perspektive führen.

**Stefanie Risse:** Nicht zuletzt erhalten auch die Mentorinnen ein Update über die Situation der Nachwuchskräfte und erkennen, welche Hilfestellungen die jungen Frauen zu ihrer Karriere benötigen wie u. a. Einblicke in

die ungeschriebenen Regeln beim Aufstieg in der Arbeitswelt. Erfahrungen, die in keiner Ausbildung, in keinem Studium gelehrt werden.

**VM: Was entgeht den Unternehmen, wenn sie auf Frauen in Führungspositionen verzichten?**

**Ministerin Ina Scharrenbach:** Studien zeigen, dass es sich für Unternehmen „rechnet“, Frauen für Führungspositionen einzustellen. Die Innovationskraft von Unternehmen ist dort größer, wo diverse Führungsteams arbeiten. Denn Frauen und Männer bringen unterschiedliche Erfahrungen, Kenntnisse und Fähigkeiten ein. Das wirkt sich positiv auf den Unternehmenserfolg aus. Denn Unternehmen, die auf Diversität im Management setzen, sind im Durchschnitt profitabler. Außerdem gelingt es Unternehmen mit einem hohen Anteil von Frauen in Führungspositionen besser nachhaltig erfolgreich zu sein.

**Stefanie Risse:** Um eine höhere Innovationskraft und stärkere Wettbewerbsfähigkeit zu erreichen, ist es aber nicht ausreichend, nur vereinzelt Frauen in Führungsteams zu besetzen. Der positive Einfluss von geschlechtergemischten Führungsteams auf die Unternehmensleistung wird laut Untersuchungen erst ab einem Frauenanteil von rund 30 Prozent erreicht. Hier brauchen wir also ein wirkliches Miteinander!

**VM: Birgt Elternzeit und Kindererziehung ein erhöhtes Risiko für einen Karriereknick bei Frauen und was können die Wohnungs- und Immobilienunternehmen tun, um dies abzufedern?**

**Ministerin Ina Scharrenbach:** Tatsache ist, dass Frauen Elternzeit deutlich häufiger und länger in Anspruch nehmen als Männer. Und obwohl Männer bei der Übernahme von Pflichten im Haushalt und bei der Kinderbetreuung aufholen, liegt der Hauptanteil der Care-Arbeit bei den Frauen. Angebote, die die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördern, sind vielfältig gestaltbar. Übrigens: Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie wird auch für Männer immer interessanter.

**Stefanie Risse:** Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung hat hierzu vor kurzem sehr ernüchternde Zahlen veröffentlicht. Demnach bringen Frauen mit kleinen Kindern ungefähr dreimal so viel Zeit für die



*Stefanie Risse ist Vorstandsmitglied des „Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V.“ und unterstützt das Mentoringprogramm der EBZ Business School*

Kinderbetreuung und dreimal so viel Zeit für Haushaltsarbeit auf wie ihre Partner. Ein wichtiger Ansatz für mehr Ausgeglichenheit könnte eine Ausweitung der Partnermonate beim Elterngeld sein. Vor allem aber brauchen wir noch immer ein deutlich besseres Betreuungsangebot.

**VM: Sie sind alle erfolgreich in Führungspositionen. Welche Tipps haben Sie für ambitionierte Damen?**

**Ministerin Ina Scharrenbach:** Es ist wichtig seine eigenen Stärken zu kennen, seine beruflichen Ziele zu verfolgen und klar und deutlich zu sagen, dass man Verantwortung übernehmen will. Gerade am Anfang des Weges sind dabei Vorbilder wichtig. Sie können Orientierung geben, gerade dann, wenn es mal Rückschläge gibt. Das haben viele erfolgreiche Frauen in der Wirtschaft und in der Politik selbst erlebt und es hat sie stärker gemacht.

**Diana Ewert:** Vernachlässigen Sie Ihr Selbstmarketing nicht! Es reicht leider nicht, hervorragende Arbeit abzuliefern. Genauso wichtig ist es, dass man Sie als diejenige wahrnimmt, die dafür verantwortlich ist. Das ist leider kein „Selbstläufer“, sondern Sie müssen sich aktiv darum kümmern.

**Stefanie Risse:** Engagieren Sie sich und lassen Sie sich fördern. Bereits während der Ausbildung oder dem Studium bieten sich Möglichkeiten der Vernetzung. Der Austausch in einem Netzwerk wird Sie motivieren und bereichern.

## INNOVATIVE PROJEKTE DER WOHNBAU MÖNCHENGLADBACH

## Kindertagesstätte mit Fenstern aus 100 Prozent recycletem Kunststoff



Beim Neubau einer integrativen Kindertagesstätte mit Zentrum für Frühförderung des Caritasverbandes Mönchengladbach hat sich die WohnBau Mönchengladbach als Bauherrin zu einer innovativen und umweltfreundlichen Lösung entschieden: Die Fenster bestehen vollständig aus recycletem Kunststoff. Das Projekt wurde im Januar 2021 begonnen und soll noch im Sommer 2021 fertiggestellt werden.

Der technische Vorstand der WohnBau Mönchengladbach, Frank Meier, war bei der Vorstellung des neuen Systems sofort begeistert: „Wir möchten gerne mehr nachhaltige Baustoffe in unseren Projekten einsetzen. Dieses neue Fenster hat ein großes Potenzial und wir sehen durch die veredelte Oberfläche zukünftig Vorteile bei Instandsetzungsarbeiten und der Beseitigung von möglichen Oberflächenschäden.“

Noch in diesem Frühjahr wird ein weiteres Neubauprojekt der WohnBau Mönchengladbach mit den recycleten Elementen ausgestattet, ein kombiniertes Mehrfamilienhaus



Quelle: WohnBau MG

Friedhelm van den Berg (Gebietsverkaufsleiter profine), Frank Meier (Technischer Vorstand WohnBau Mönchengladbach), Christian Heinen (Vorstandsvorsitzender WohnBau Mönchengladbach), Markus Müllers (Geschäftsleiter Rolladen Müllers), Jan Bartels (Vertriebsleiter Rolladen Müllers), Michael Eibel (Projektmanager profine), Marco Löhr (Fertigungsleiter Rolladen Müllers), Arne Nix (Projektleiter Rolladen Müllers) machten sich in Mönchengladbach ein Bild vom Baufortschritt der umweltfreundlich gebauten Kindertagesstätte (v. l.)

mit 14 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss. Christian Heinen, Vorstandsvorsitzender der WohnBau, resümiert: „Insbesondere beim öffentlich geförderten Wohnungsbau

bewegen wir uns immer im Spannungsfeld steigender Baukosten. Sollte sich dieses Fenstersystem am Markt durchsetzen, werden Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sinnvoll zusammengeführt.“ WohnBau MG/AT

## WOHNBAU WESTMÜNSTERLAND EG UND SPARKASSE WESTMÜNSTERLAND GRÜNDEN GEMEINSAME GESELLSCHAFT

## Mehr Wohnungen für das Münsterland



Der dringende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Westmünsterland ist offensichtlich. Mit Zahlen untermauert dies die Wohnungsmarktstudie des Pestel Instituts (2019), an der die beiden Unternehmen maßgeblich beteiligt waren. Wohnungsgenossenschaft und Kreditinstitut war es jedoch „zu kurz gesprungen“, ausschließlich das Problem fehlender Wohnungen aufzuzeigen. Als Antwort auf die bestehende Herausforderung und dem enormen Finanzbedarf bei Großprojekten ist die gemeinsame „Stadt + Quartier GmbH“ gegründet worden. Die erste gemeinsame bedeutende Quartiersentwicklung ist bereits angelaufen.

Auf dem KuBAaI-Gelände in Bocholt, einer vier Hektar großen Industriebrache direkt an der Bocholter Aa, entstehen neben Kleingewerbe und einer Kindertagesstätte

rund 450 Wohnungen. Entwickelt wird ebenso ein lebendiges Quartier für unterschiedliche Wohnbedarfe. Die Hälfte der neuen Wohnungen soll öffentlich gefördert angeboten werden. Die über 100 Millionen Euro hohe Investition ist mit der Gründung der „Stadt + Quartier“ auf mehrere, leistungsfähige Schultern verteilt.

„Mit der Gründung der Stadt + Quartier haben wir neben unserer leistungsfähigen Unternehmensgruppe einen weiteren strategischen Baustein geschaffen, um noch mehr zu bauen. Dabei kann die erfolgreiche Kooperation und regionale Kräftebündelung beim KuBAaI-Projekt als „Blaupause“ für weitere Großprojekte im Westmünsterland dienen“, erläutert WohnBau-Vorstand Uwe Schramm.

Das unterstreicht auch Sparkassen-Vorstandsvorsitzender Heinrich-Georg Krumme: „Es ist der Anfang, wir sind sehr daran interessiert,

auch in anderen Städten und Gemeinden des Westmünsterlandes zu investieren und unser Know-how in den regionalen und lokalen Wohnungsmarkt einzubringen. WohnBau und Sparkasse sind zwei eng mit der Region verbundene Unternehmen, die beide ein langfristiges Engagement als Eigentümer verfolgen.“ WohnBau Westmünsterland/AT



Quelle: Frank Peterschroeder

Sparkassen-Vorstandsvorsitzender Heinrich-Georg Krumme (links) und Uwe Schramm, WohnBau-Vorstand

NEUBAUPROJEKTE DER RHEINISCH-BERGISCHEN SIEDLUNGSGESELLSCHAFT MBH (RBS)

## Zwei Quartiere für bezahlbaren Wohnraum im Rheinisch-Bergischen Kreis

**In den Gemeinden Rösrath und Heidkamp hat die RBS mehrere Wohngebäude fertiggestellt und an die neuen Bewohner übergeben. Im Wohnquartier „Märchenwaldsiedlung“ in Heidkamp wurden insgesamt 21 barrierearme Wohnungen gebaut, die im März bezogen wurden. Im nahe gelegenen Heidkamp konnten im April die Schlüssel für ein Mehrfamilienhaus mit 16 öffentlich geförderten Wohnungen übergeben werden.**

### Erstes Haus der RBS in Rösrath

Eine hellgrau-weiße Fassade in Klinkeroptik, schwarz abgesetzte Balkone, zweigeschossig mit Staffelgeschoss und Flachdach: Das Mehrfamilienhaus beweist, dass auch ein öffentlich gefördertes Wohngebäude attraktiv sein kann. Sechzehn 2-Zimmer-Wohnungen sind am Schmiedeweg 58 neu entstanden, ausgestattet mit ebenerdigen Duschen, ausreichend Abstellflächen und hochwertigen Schallschutzfenstern. Über einen Aufzug sind sie barrierefrei zu erreichen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen rund 42 und 66 Quadratmetern, für ein bis zwei Personen. Beheizt wird das Gebäude mit Wärme aus einem Gasbrennwertkessel, der durch eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt wird.

„Die größte Herausforderung bei dem Projekt bestand darin, auf einer relativ kleinen Fläche angemessen viel Wohnraum unterzubringen“, sagte Sabine Merschjohann, Geschäftsführerin der RBS. Gut 1.300 Quadratmeter groß ist das Grundstück, auf dem die RBS außer dem Wohnhaus noch vier Pkw-Stellplätze, 22 Stellplätze für Fahrräder und noch einen kleinen Spielplatz untergebracht hat. Um das Grundstück optimal auszunutzen, hat die RBS unter dem Gebäude eine offene Tiefgarage mit natürlicher Belüftung gebaut, in der noch einmal zwölf Pkw und zehn Fahrräder Platz finden.

Rund drei Millionen Euro hat die RBS in das Objekt Schmiedeweg 58 investiert. Dank der öffentlichen Förderung kann die Siedlungsgesellschaft die Wohnungen für 6,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche anbieten, der Bezug ist nur mit Wohnberechtigungsschein möglich. Angesichts der Tatsache, dass immer mehr

Sozialwohnungen aus der Bindung fallen, ist das Gebäude Schmiedeweg 58 damit ein wichtiger Beitrag für die Versorgung mit gutem Wohnraum auch für Menschen mit geringem Einkommen in Rösrath. Vergeben wurden die Wohnungen von der Stadt.

### Halbzeit in der „Märchenwaldsiedlung“

Bei den beiden Neubauten Zu den Sieben Zwergen 1 und 3 handelt es sich um zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit zwölf beziehungsweise neun Wohneinheiten. Weil die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen öffentlich gefördert wurden, kann die RBS sie für eine Nettokaltmiete i. H. v. 6,20 €/m<sup>2</sup> anbieten. Der Bezug ist nur mit einem Wohnberechtigungsschein möglich. „Generell versuchen wir durch unser Angebot an bezahlbarem Wohnraum dazu beizutragen, den Wohnungsmarkt zu entspannen“, erklärte Sabine Merschjohann, Geschäftsführerin der RBS.

Haus 1 wurde am 1. März fertiggestellt und ist bereits bezogen. In Haus 3 ziehen die Mieter Mitte März in ihr neues Heim. Die Wohnungen sind mit Badewanne, gesonderter, ebenerdiger Dusche und Balkon ausgestattet. Ein Aufzug ist auch in diesem Wohnquartier vorhanden. Zu beiden Gebäuden gehören außerdem 21 Stellplätze. Mit dem Bau der beiden Mehrfamilienhäuser begann die RBS im Januar 2020. Die Gesamtkosten betragen knapp fünf Millionen Euro.

Der Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises, Stephan Santelmann, begleitet die Erneuerung der Siedlung auch als Vorsitzender des Aufsichtsrates der RBS eng: „Ich freue mich, dass die RBS mit diesem Projekt erneut einen wichtigen Beitrag für die Entstehung bezahlbaren Wohnraums im Kreisgebiet leistet.“

RBS/AT



Quelle: Michael Schöppe

(v. l.) Ulrich, Kowalewski, Erster Beigeordneter der Stadt Rösrath, Andreas Piana, Abteilungsleiter Wohnungsbewirtschaftung der RBS, Bernd Oxen, oxen architekten, Jörg Krempin, Vermieter der RBS, Christoph Franken, oxen architekten, Philipp Heußer, Architekt der RBS, die Rösrather Bürgermeisterin Bondina Schulze und RBS-Geschäftsführerin Sabine Merschjohann bei der Fertigstellung der Neubauwohnungen am Schmiedeweg in Rösrath

NEUSSER BAUVEREIN AG KOOPERIERT MIT ST. AUGUSTINUS GRUPPE

## Betreutes Wohnen am Memory Zentrum



Quelle: Neusser Bauverein AG

Über den Stand der Bauarbeiten informierten sich Evelyn Klasen, Geschäftsführerin der Seniorenhilfe der St. Augustinus Gruppe, Heinrich Thiel, Aufsichtsratsvorsitzender der Neusser Bauverein AG, dessen Stellvertreter Ralf Cremers, Frank Lubig, Vorstandsvorsitzender des Neusser Bauvereins, Peter Kaufmann, Einrichtungsleiter des Memory Zentrums und Dirk Reimann, Vorstandsmittglied des Neusser Bauvereins

**D**erzeit wird am Gottfried-Schmitz-Weg in Neuss ein zukunftsweisendes Projekt für betreutes Wohnen realisiert: Die Neusser Bauverein AG errichtet am Memory Zentrum ein Wohnhaus mit 13 öffentlich geförderten, seniorengerechten Zwei-Zimmer-Wohnungen. Im aktuell laufenden Abschnitt des Baus werden die Fußbodenheizungen installiert und der Estrich verlegt. Der weitere Innenausbau mit Fliesen- und Malerarbeiten wird in den kommenden Monaten erfolgen. Im Herbst 2021 werden die neuen Wohnungen bezugsfertig sein.

### Besondere Zusammenarbeit

Das Besondere an dem Projekt ist die enge Kooperation zwischen dem Neusser Bauverein und der St. Augustinus Gruppe. Denn der Bauverein vermietet die 13 Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein A oder B vorliegen muss, an das Memory Zentrum, das wiederum zusätzlich zum Mietvertrag das betreute Wohnen anbietet.

„Das ist eine großartige Möglichkeit für Menschen, die auf Hilfe im Alltag angewiesen sind“, sagt die Geschäftsführerin der Seniorenhilfe der St. Augustinus Gruppe, Evelyn Klasen. Und der Leiter des Memory Zentrums, Peter Kaufmann, ergänzt: „Durch die Nähe zu unserem Kompetenzzentrum für neurokognitive Störungen können zudem Angebote wie Mittagessen, Veranstaltungen, Events oder Selbsthilfegruppen im Memory Zentrum direkt genutzt werden.“

Zudem werden auf dem Gelände hinter dem Memory Zentrum zurzeit sechs öffentlich geförderte Miet-Einfamilienhäuser für Familien mit mindestens drei Kindern fertiggestellt. „Die Häuser sind bereits alle vermietet“, sagte Frank Lubig, Vorstandsvorsitzender des Neusser Bauvereins. Die jungen Familien werden die Häuser bereits im Sommer dieses Jahres beziehen.

„Auch mit Blick auf den demografischen Wandel sind das zwei wichtige Projekte, die der Bauverein hier auf einem bisher

nicht genutzten Gelände verwirklicht, die junge Familien in räumlicher Nähe zu Senioren ansprechen“, lobte Heinrich Thiel, Aufsichtsratsvorsitzender des Neusser Bauvereins.

Die Neusser Bauverein AG leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Entspannung der wohnungswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Herausforderung der Schaffung des generationengerechten Wohnraums und bietet bezahlbaren Wohnraum für gesellschaftliche Gruppen, die auf vielen lokalen Wohnungsmärkten Schwierigkeiten haben, guten und den Bedarfen angemessenen Wohnraum zu finden.

Neusser Bauverein AG/AT



NEUBAUQUARTIER DER GELSENKIRCHENER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH

# Barrierearmes Wohnquartier für Gelsenkirchen-Erle

Die Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbh (ggw) baut eine seit mehreren Jahren leer stehende Problemimmobilie in Gelsenkirchen-Erle zurück. Der ansprechende Neubau mit dem geschwungenen Baukörper und aufgesetztem Staffelgeschoss fügt sich architektonisch optimal in die bestehende Bebauung ein und leistet damit einen weiteren Beitrag zur Stadtentwicklung im Ruhrgebiet.

Auf dem rund 1.600 Quadratmeter großen Grundstück sind 31 barrierearme, frei finan-

zierte Wohneinheiten geplant. Das energieeffiziente Gebäude mit KfW-Standard 55 wird vier Voll- und zwei Staffelgeschosse umfassen und mit einem Haupteingang von der Heistraße ebenerdig erschlossen. Die Zwei- und Dreizimmerwohnungen bilden einen Wohnungsmix mit 65 bis 110 Quadratmetern Wohnfläche. Darüber hinaus entstehen auf dem ursprünglichen Garagenhof 15 neue Stellplätze im Freien und neun Garagen. Die Zufahrt erfolgt über das angrenzende Nachbargrundstück an der Darler Heide.

„Die hohe Nachfrage an barrierearmen Wohnungen im gesamten Stadtgebiet besteht weiterhin. Wir wollen mit den barrierearmen Wohnungen an der Darler Heide 30 in Gelsenkirchen-Erle ein weiteres Angebot schaffen und somit das Quartier zusätzlich stärken“, so Harald Förster, Geschäftsführer der ggw, und erzählte ergänzend „Die freundliche Unterstützung des Projekts durch die angrenzenden Grundstücksnachbarn erachten wir als bemerkenswert und danken hierfür sehr herzlich.“ ggw/AT

*Aus der Problemimmobilie an der Darler Heide 30 in Gelsenkirchen-Erle entwickelt sich ein Neubau mit 31 barrierearmen Wohneinheiten*



Quelle: ggw/Fotograf Gerd Kaemper



Quelle: TOR 5 Architekten BDA

NEUBAU DER GEBASIE GESELLSCHAFT FÜR BAUEN UND WOHNEN GMBH DER STADT BRÜHL

## Bezahlbarer Wohnraum an der Rheinschiene



**In Brühl-Vochem entsteht derzeit auf dem rund 1.260 Quadratmeter großen Grundstück an der Römerstraße ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 18 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 1.209 Quadratmetern in 35 bis 116 Quadratmeter großen Wohnungen.**

Die Wohnungen sind allesamt über einen Aufzug barrierefrei erreichbar, haben eine ebenerdige Dusche, Terrasse oder Balkon. Die Wohnungen werden über ein zentrales Blockheizkraftwerk mit Heiz-Energie über Fußbodenheizung und Warmwasser versorgt. Zusätzliche Stellplätze sowie zwei E-Ladestationen und Besucherparkplätze werden im Zuge des Neubaufvorhabens im Quartier geschaffen.

Die Attraktivität des Wohnstandorts wird zudem durch den direkten ÖPNV-Anschluss einer nahe gelegenen Haltestelle erhöht, von dort aus sind Köln und Bonn gut erreichbar.

Nach der Einrichtung der Baustelle im September 2020 wurde mit den Erdarbeiten

begonnen. Die Fertigstellung des Rohbaus gelang dann im April 2021.

Das voraussichtlich Anfang 2022 bezugsfertige Wohngebäude des kommunalen Wohnungsunternehmens der Stadt Brühl

wird einen KfW-55-Standard aufweisen und somit nicht nur bezahlbaren Wohnraum in einer stark nachgefragten Region schaffen, sondern auch einen Anteil am Klima- und Umweltschutz im Wohngebäudektor leisten.

GEBASIE/AT



Quelle: GEBASIE

*In Brühl-Vochem, zwischen Köln und Bonn gelegen, laufen derzeit die Arbeiten für die Fertigstellung des Neubauprojektes der Gebasie*

### NACHRUF

## In Trauer um Johannes Hessel

**D**er ehemalige geschäftsführende Vorstand der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG ist am 22. April 2021 im Alter von 71 Jahren nach kurzer schwerer Krankheit verstorben.

In mehr als 20 Jahren hat Johannes Hessel nicht nur in Nordrhein-Westfalen, sondern auch darüber hinaus in der Verbandsarbeit mit ehrenamtlichem Einsatz vieles geleistet. Seit 1998 setzte er sich 20 Jahre lang im Europäischen Tisch für ein starkes, europäisches Miteinander und die wohnungswirtschaftliche Kooperation mit unseren niederländischen und belgischen Nachbarn ein und zeigte, welchen Stellenwert er dem gemeinschaftlichen Miteinander beimaß, ob im Kleinen in seiner Heimatstadt oder über die Landesgrenzen hinaus.

Auch vor Ort in Dortmund zeigte er als langjähriger Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen (ADW) viele Jahre ein entschlossenes Engagement für die Schaffung bezahlbaren und guten Wohnraums in Dortmund. Gemeinsam mit den Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft konnte viel Positives erreicht und zahlreichen Menschen ein neues Zuhause gebaut werden.

Im Arbeitgeberverband der Immobilienwirtschaft trug Johannes Hessel zwischen 1995 und 2015 als Mitglied des Verbandsausschusses dazu bei, immer wieder wichtige arbeitsrechtliche Rahmbedingungen für die Wohnungswirtschaft zu schaffen.

Johannes Hessel war ein prägendes Gesicht der Verbandsarbeit.



Quelle: gws-Wohnen Dortmund-Süd eG

Der VdW Rheinland Westfalen sendet einen stillen Dank für das große Engagement und die wohnungswirtschaftlichen Verdienste von Johannes Hessel und wünscht den Angehörigen in den schweren Stunden der kommenden Zeit viel Kraft.



## Termine 2021

### Termine Verband

<b>VdW-Forum Wohnungswirtschaft</b>	22. Juni 2021	digital
<b>VdW-Arbeitskreis Datenschutz</b>	29. Juni 2021	digital
<b>VdW-Präsidiumssitzung</b>	07. Juli 2021	digital
<b>VdW-Beiratssitzung</b>	07. Juli 2021	digital
<b>VdW-Verbandsratssitzung</b>	07. Juli 2021	digital

Anzeige



## DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg in dynamischen Zeiten. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

Ihre Regionaldirektoren:

Udo Eggenhaus » Tel. +49 170 6285709 » udo.eggenhaus@dzhyp.de

Konrad Huwig » Tel. +49 170 2162145 » konrad.huwig@dzhyp.de

[dzhyp.de](http://dzhyp.de)

Premium Fördermitglied im GdW

**GRUNDERWERBSTEUER****Gesetzesänderung bei Anteilsübertragungen und Anteilsvereinigung („Share-Deal-Klauseln“)**

**Spätestens seit dem Gesetzesentwurf vom 9. August 2019 (BR-Drs. 355/19) stand eine umfassende Neuregelung der Grunderwerbsteuer im Rahmen der sog. „Share-Deal-Klauseln“ (Anteilsübertragung, Anteilsvereinigung bzgl. Grundbesitzgesellschaften) im Raum. Nachdem die Regierungskoalition das Gesetzgebungsverfahren Ende 2019 gestoppt hatte, wurde nicht mehr mit einer entsprechenden Gesetzesänderung gerechnet.**

Wider Erwarten hat sich die Regierungskoalition doch noch auf Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) verständigt. Sehr zügig hat dann auch der Deutsche Bundestag am 21. April 2021 und der Bundesrat am 7. Mai 2021 das Gesetz zur Änderung des GrEStG verabschiedet.

Ziel des Gesetzes ist es, vermeintlich missbräuchliche Gestaltungen im Rahmen von Share Deals zu verhindern. Das Gesetz tritt am 1. Juli 2021 in Kraft. Die Änderungen des GrEStG sind erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 30. Juni 2021 verwirklicht werden (§ 23 Abs. 18 GrEStG). Darüber hinaus bestehen weitere komplexe Anwendungsregelungen.

**Von erheblicher Relevanz sind die folgenden Änderungen:****1. Absenkung der derzeitigen Beteiligungsgrenze von 95 Prozent auf 90 Prozent**

Diese Absenkung der für eine steuerpflichtige Anteilsübertragung bzw. Anteilsvereinigung maßgebenden Beteiligungsgrenze begünstigt allerdings nicht bestehende Beteiligungsstrukturen oberhalb der neuen Grenze, z. B. Halten von 94,9 Prozent. Um eine steuerfreie Aufstockung solcher Altstrukturen zu vermeiden, hat sich der Gesetzgeber für eine zeitlich unbefristete Weitergeltungsanordnung des bisherigen Rechts des § 1

Abs. 3 bzw. Abs. 3a GrEStG a. F. (95 Prozent-Grenze) auf Erwerbsvorgänge nach dem 30. Juni 2021 entschieden, wenn am 30. Juni 2021 unmittelbar oder mittelbar mindestens 90 Prozent, aber weniger als 95 Prozent der Anteile der Gesellschaft in einer Hand vereinigt sind.

Trotz der nun im Gesetz genannten Grenze von 90 Prozent sind also auch zukünftig dauerhaft im Falle bestehender Beteiligung von mindestens 90 Prozent, aber unter 95 Prozent, Anteilsaufstockungen (unmittelbar und mittelbar) zu beobachten.

**2. Verlängerung der derzeitigen Behaltensfristen von fünf auf zehn Jahre**

Die Verlängerung der derzeitigen Behaltensfristen von fünf auf zehn Jahre betrifft Änderungen des Gesellschafterbestandes einer Personengesellschaft und für Grundstücksübertragungen in/aus Personengesellschaften. Es erfolgt allerdings keine rückwirkende Verlängerung einer bereits abgelaufenen Fünfjahresfrist.

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

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

Dieser neue Tatbestand führt bei grundbesitzenden Kapitalgesellschaften (nicht: Genossenschaften) dazu, dass – wie bislang nur bei Personengesellschaften – allein eine 90-prozentige Änderung der Beteiligungsverhältnisse innerhalb eines 10-Jahres-Zeitraums Grunderwerbsteuer auf Ebene der Kapitalgesellschaft (!) für deren gesamten (!) Grundbesitz auslöst. Zu beachten ist, dass

dies grundsätzlich auch für mittelbare Änderungen der Beteiligungsverhältnisse gilt.

Im Einzelfall sind Beteiligungsveränderungen nicht von der Kapitalgesellschaft selber kontrollierbar, ggf. – gerade im Falle von mittelbaren Änderungen – sogar nicht beobachtbar. Eine diesbezügliche Ausnahme wurde in diesem Zusammenhang aber lediglich für börsennotierte Kapitalgesellschaften vorgesehen (§ 1 Abs. 2c GrEStG): Bei der Ermittlung der 90 Prozent-Grenze i. S. v. § 1 Abs. 2a Satz 1 und Abs. 2b Satz 1 GrEStG bleiben Übergänge von Anteilen an Kapitalgesellschaften außer Betracht, die zum Handel an einem organisierten Markt nach § 2 Abs. 11 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) im Inland oder einem vergleichbaren Handelsplatz in der EU, im EWR oder in einem Drittland zugelassen sind. Allerdings sind nur die Anteilsübergänge ausgenommen, die auch genau aufgrund eines Geschäfts an diesem Markt entstehen (z. B. nicht mittelbare Anteilsübergänge).

Da es sich um einen völlig neuen Tatbestand handelt, enthält das Gesetz zu § 1 Abs. 2b GrEStG eine Stichtagsregelung, wonach Übergänge von Anteilen der Gesellschaft, die vor dem 1. Juli 2021 erfolgen, unberücksichtigt bleiben (§ 23 Abs. 23 GrEStG).

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

Für die Kapitalgesellschaft besteht bei Verwirklichung des Erwerbstatbestandes des § 1 Abs. 2b GrEStG beim zuständigen Finanzamt die Anzeigepflicht (§ 19 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3b GrEStG).

JG

## GEWERBESTEUER

## Finanzgerichtsentscheidungen zur erweiterten Kürzung

### Finanzgericht Düsseldorf: Erweiterte Kürzung auch bei Genossenschaftsmitgliedern mit Gewerbeinheit

Wohnungs- und Immobilienunternehmen können durch die Anwendung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung in ganz erheblichem Umfang Gewerbesteuern einsparen. Die Steuervergünstigung stellt das gesamte Hausbewirtschaftungsergebnis von der Gewerbesteuer frei. Lediglich bestimmte, nicht begünstigte Geschäfte (z. B. Zinserträge, Erträge aus der Betreuung fremder Wohnungsbestände u. W.) sind unschädlich, nehmen jedoch nicht an der Kürzung teil. Allerdings führt eine einzige schädliche (gewerbliche) Tätigkeit zur Versagung der Kürzungsmöglichkeit.

Eine vollsteuerpflichtige Wohnungsgenossenschaft in Essen machte seit Jahren die erweiterte Gewerbesteuerkürzung geltend und musste durch ein Finanzgerichtsverfahren ihr Recht zu Beanspruchung der Kürzung einfordern. Die Wohnbau eG Essen überließ seit 2012 gewerblich genutzte Flächen an eine Mieterin, die darin einen Schuhladen betrieb.

Im Jahre 2014 trat die Kauffrau an die Genossenschaft mit dem Wunsch heran, eine Wohnung für sich zu mieten. Sie wurde darauf verwiesen, dass die Genossenschaft nach ihrer Satzung Wohnungen „in erster Linie“ an Genossenschaftsmitglieder vermiete. Daraufhin erwarb die Kauffrau Ende 2014 einen Geschäftsanteil von 1.000 Euro, woraufhin ihr beginnend am 1. Januar 2015 eine Wohnung der Genossenschaft überlassen wurde. Es handelte sich für die Genossenschaft um einen Einzelfall, in dem ein gewerblicher Mieter zugleich als Genosse an ihr beteiligt war.

Der Anteil der Mieterin an der Genossenschaft beruhend auf ihrer für 1.000 Euro erworbenen Mitgliedschaft betrug 0,0168 Prozent.

Die Betriebsprüfung versagte für die Streitjahre 2014 bis 2016 die Anwendung der erweiterten Kürzung. Nach § 9 Nr. 1 Satz 5 Gewerbesteuergesetz (GewStG) kommt die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nicht zur Anwendung, wenn der Grundbesitz

ganz oder zum Teil dem Gewerbebetrieb eines Gesellschafters oder Genossen dient. Die Betriebsprüfung war der Auffassung, dass auch ein sog. Zwergenanteil i. S. d. § 9 Nr. 1 Satz 5 Nr. 1 GewStG schädlich sei für die Anwendung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung. Insbesondere das gesetzliche Merkmal des „Dienens“ des Grundbesitzes für Zwecke des Gewerbebetriebes einer Genossin sei objektiv erfüllt worden.

Die Wohnbau eG Essen wendete ein, dass der Genossenschaftsanteil der Kauffrau allein mit der Wohnungsüberlassung in einem Zusammenhang gestanden habe. Eine Verweigerung der Mitgliedschaft wie anschließend auch der Vermietung zur Vermeidung etwaiger gewerbesteuerlicher Nachteile sei wegen des Diskriminierungsverbots nicht möglich gewesen (Hinweis auf § 2 Abs. 1 Nr. 8 Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)). Der Genossenschaftsanteil habe in keiner Weise dem Schuhgeschäft gedient und sei deshalb auch nicht als Betriebsvermögen desselben behandelt worden. Als Genossin sei die Mieterin auch keine Mitunternehmerin gewesen. Außerdem sei ihre Beteiligung derartig geringfügig, dass jegliche Einflussnahme auf den Betrieb der Klägerin ausgeschlossen gewesen sei. Es habe sich um eine einflusslose „Mini-Beteiligung“ gehandelt. Überdies sei das Schuhgeschäft ein Kleingewerbe gewesen, bei dem keine Gewerbesteuer angefallen sei, sodass der Sinn und Zweck der Einschränkung gem. § 9 Nr. 1 Satz 5 Nr. 1 GewStG nicht gegeben sei.

Die Betriebsprüfung hielt an ihrer Auffassung fest, sodass das Betriebsstättenfinanzamt entsprechende belastende Gewerbesteuerermessbescheide erließ und die Genossenschaft zur Zahlung der Gewerbesteuer verpflichtet wurde. Das Rechtsmittel in Form des Einspruchs brachte für die Genossenschaft keinen Erfolg, sodass mit Hilfe des VdW Rheinland Westfalen/der Domus AG beim Finanzgericht Düsseldorf die Klage eingereicht wurde.

Am 22. April 2021 kam das Finanzgericht zu folgendem Urteil: Die Klage ist begründet. Der Beklagte (Finanzamt) hat zu Unrecht

die Kürzung des Gewerbeertrages der Klägerin (Genossenschaft) gem. § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG abgelehnt.

Der Grundbesitz der Klägerin diene zu einem Teil dem Gewerbebetrieb einer Genossin (§ 9 Nr. 1 Satz 5 Nr. 1 GewStG). Dies schließt grundsätzlich die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG aus. Seit ihrem Beitritt als Genossin Ende 2014 dienten, entsprechend dem Wortlaut der Vorschrift, die für ihr Ladenlokal gemieteten Flächen, wie bereits zuvor ihrem Gewerbebetrieb, jetzt aber objektiv (auch) in ihrer Eigenschaft als Genossin.

Die Vorschrift des § 9 Nr. 1 Satz 5 Nr. 1 GewStG knüpft ihrem Wortlaut nach allein an den objektiv verwirklichten Tatbestand an. Auf die Entstehungsgeschichte dieses mit dem Beitritt als Genossin bewirkten Zusammenhangs kommt es nach dieser Norm ebenso wenig an wie auf die subjektiven Aspekte seitens der Klägerin und/oder der Mieterin.

Ebenso ist ohne Bedeutung, ob der Genossenschaftsanteil als Betriebsvermögen des Schuhgeschäfts zu qualifizieren war. Ein „Dienen“ ist unabhängig davon vielmehr dann anzunehmen, wenn das Grundstück Betriebsvermögen des Gesellschafters wäre, wenn keine Gesellschaft „zwischen geschaltet“ wäre. Dies trifft hier zu. Danach wäre die Kürzung des Gewerbeertrags in dem von der Klägerin begehrten Umfang nicht möglich.

Die Vorschrift des § 9 Nr. 1 Satz 5 GewStG bedarf jedoch im Falle der Genossenschaft einer Einschränkung, da ihre, Teile des Grundbesitzes nutzende Gesellschafterin zu weniger als einem Prozent an ihr beteiligt war, diese Beteiligung von geringer Bedeutung war und die Kauffrau selbst keiner Gewerbesteuerbelastung ausgesetzt war. Denn die Höhe der Beteiligung der Genossin war sowohl der relativen Größe wie auch der Bedeutung nach so gering, dass nicht einmal mehr von einem sog. Zwergenanteil gesprochen werden kann. Der Erwerb des Genossenschaftsanteils führte zu einer Beteiligung der Genossin von weit unter einem Prozent. Auch der Umfang

&gt;&gt;

des von ihr genutzten Grundbesitzes war sowohl der Größe wie der Bedeutung nach gemessen an dem gesamten Grundbesitz der Klägerin minimal. Ausgehend von dem Gesetzeszweck wäre in diesem Fall ein Ausschluss von der Begünstigung unverhältnismäßig und daher unangemessen.

Eine Einschränkung der Reichweite der Norm schließt der Gesetzeswortlaut auch von vornherein nicht aus. In Satz 2 der Norm hat der Gesetzgeber ausdrücklich ein Ausschließlichkeitskriterium formuliert. Demgegenüber fehlt ein solches Kriterium in Satz 5. Die Formulierung „ganz oder zum Teil“ lässt bezüglich völlig untergeordneter und bedeutungsloser

Beteiligungen hier einen Spielraum für die Rechtsprechung zu. Der steuerliche Belastungsgrund ist aufseiten der Genossenschaft angesichts der Bagatellbeteiligung der Kauffrau einhergehend mit der Unterschreitung des gewerbsteuerlichen Freibetrags durch den Betrieb der Kauffrau nicht mehr erkennbar. Die Revision beim Bundesfinanzhof wird wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen.

#### **Bundesfinanzhof: Fremdverwaltung mit gewerblicher Einheit ist schädlich**

Bei der erweiterten Gewerbesteuerkürzung ist die Verwaltung fremder Wohnungen eine nicht begünstigte, aber nicht schädliche Tätigkeit.

In Niedersachsen hatte ein Wohnungsunternehmen im Rahmen der Fremdverwaltung von Wohnungen auch eine Gewerbe-einheit mitverwaltet. Die Finanzverwaltung und auch das Finanzgericht sahen die Mitverwaltung der gewerblichen Einheit als schädlich an, sodass die erweiterte Gewerbesteuerkürzung versagt wurde.

Der Fall ging in die Revision zum Bundesfinanzhof (BFH) in München. Auch der BFH wertete den Sachverhalt als schädlich für die Anwendung der erweiterten Kürzung. Die Urteilsbegründung liegt noch nicht vor.

JG

### **GEWERBESTEUER**

## **Erweiterte Kürzung und Mieterstrom**

**D**ie erweiterte Gewerbesteuerkürzung soll künftig nicht mehr entfallen bei Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien und Nutzung für Mieterstrom, Einspeisung und E-Mobilität bei bis zu zehn Prozent der Einnahmen.

Zusätzlich ist eine Unschädlichkeitsgrenze von fünf Prozent für Einnahmen aus sonstigen Tätigkeiten gegenüber dem Mieter vorgesehen.

Der Deutsche Bundestag hat am 22. April 2021 das Fondsstandortgesetz (FoStoG) und damit die Änderung des § 9 Nr. 1 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) verabschiedet. Der Bundesrat muss dieser Änderung noch zustimmen (voraussichtlich im Mai oder Juni 2021).

Der Katalog der unschädlichen, aber nicht begünstigten Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes wird ergänzt. Unschädlich ist damit der Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik, die Stromlieferung an Mieter des Wohnungsunternehmens als Anlagenbetreiber und die Einspeisung ins Netz sowie der Eigenverbrauch von Wohnungsunternehmen (Allgemeinstrom oder Wärmepumpe). Außerdem ist die Lieferung von Strom im Zusammenhang mit dem Betrieb von E-Ladestationen ohne Einschränkung des Stromempfängerkreises ebenfalls unschädlich.

Beide Ergänzungen sind begrenzt auf maximal zehn Prozent der gesamten Einnah-

men aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes.

Außerdem ist eine weitere Ergänzung für sonstige Tätigkeiten aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit den Mietern vorgesehen mit maximal fünf Prozent der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes.

Die Gesetzesänderung ist umso wichtiger, als in vielen Ländern bereits über die Einführung von Einbaupflichten für Photovoltaik im Neubau verhandelt wird bzw. diese schon beschlossen sind.

Die Änderung des § 9 Nr. 1 GewStG ist dann erstmals für den Erhebungszeitraum 2021 anzuwenden.

JG

### **LOHNSTEUER/EINKOMMENSTEUER**

## **Corona-Bonus bis 31. März 2022**

**Arbeitnehmer können maximal 1.500 Euro als steuerfreien Corona-Bonus von ihrem Arbeitgeber erhalten. Die gute Nachricht: Das gilt jetzt bis zum 31. März 2022, erklärt die Vereinigte Lohnsteuerhilfe (VLH). Bisher war die Regelung zum Corona-Bonus bis 30. Juni 2021 befristet.**

Es bleibt aber bei der Höchstgrenze von 1.500 Euro. Das heißt: Wer im Jahr 2020

bereits 1.500 Euro als Corona-Bonus von seinem Arbeitgeber erhalten hat, kann 2021 oder 2022 nicht nochmals eine steuerfreie Auszahlung bekommen. Hat ein Unternehmen seinen Beschäftigten 2020 einen Corona-Bonus von 1.000 Euro gezahlt, kann jetzt bis zum 31. März 2022 nochmals ein Bonus von 500 gewährt werden. Wurde 2020 kein Corona-Bonus gewährt, darf bis 31. März 2022 der Höchstbetrag ausgeschöpft werden. Wird der Bonus als Sachzuwen-

dung geleistet, sollte der Arbeitnehmer den Zeitpunkt des Empfangs schriftlich bestätigen.

Wichtig zu wissen: Wer zwei oder mehr Dienstverhältnisse bei jeweils einem anderen Arbeitgeber hat, darf den Corona-Bonus von bis zu 1.500 Euro für jedes Dienstverhältnis erhalten, auch innerhalb eines Kalenderjahres.

JG

## ÖFFENTLICHES BAURECHT

## Bauaufsichtliches Nutzungsverbot einer seit Jahren bestehenden baulichen Anlage

**Z**uweilen bestehen seit Jahren bauliche Anlagen, die formell und/oder materiell illegal sind. Ein Vorhaben ist formell illegal, wenn die benötigte Baugenehmigung fehlt. Steht das Vorhaben materiell-rechtlichen Vorschriften entgegen, ist es materiell illegal. Erlässt die Bauaufsichtsbehörde nun nach Jahren eine bauaufsichtliche Verfügung, stellt sich die Frage, ob diese wegen jahrelangen Nichteinschreitens gegen den Eigentümer wegen Vorliegens einer aktiven Duldung möglicherweise unzulässig ist. Mit dieser Frage hatte sich das Verwaltungsgericht Köln jüngst zu beschäftigen (VG Köln, Urteil vom 23. Februar 2021, Az. 2 K 6495/19).

### Sachverhalt

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Klägerin ist Eigentümerin eines Grundstücks, auf dem seit circa 1940 zwei Wohngebäude und ein Geräteschuppen errichtet sind.

Im Februar 2019 stellte die Bauaufsichtsbehörde fest, dass für dieses Vorhaben keine Baugenehmigung vorhanden ist. Die Feuerwehr teilte der Bauaufsichtsbehörde im Juni 2019 zudem mit, dass sie bei einem Einsatz im Jahr 2015 die Wohngebäude nicht mit ihren Fahrzeugen anfahren konnten, weil beide Wege mit Feuerwehrfahrzeugen nicht befahrbar waren.

Die Bauaufsichtsbehörde teilte daraufhin dem Eigentümer mit, dass wegen der brandschutzrechtlichen Gefährdungssituation kein Raum für eine weitere Duldung der Gebäude sei. Die Bauaufsichtsbehörde forderte den Eigentümer auf, die auf dem Grundstück befindlichen Wohngebäude nicht mehr zu nutzen oder nutzen zu lassen. Zur Begründung führte sie aus, dass die baulichen Anlagen ohne die erforderliche Baugenehmigung errichtet worden seien und damit formell illegal sind. Aufgrund der brandschutzrechtlichen Mängel bestünde zudem eine Gefahr für Leib und Leben potenzieller Nutzer.

Dagegen hat der Eigentümer Klage erhoben. Der Kläger führt unter anderem aus, dass die Beklagte seit vielen Jahren über den Zustand der Zufahrt zum Grundstück informiert ge-



Quelle: aireo - stock.adobe.com

wesen sei, ohne eingegriffen zu haben. Er habe diesen Zustand damit aktiv geduldet, sodass ein Einschreiten nun rechtswidrig sei.

### Entscheidung des Gerichts

Das Gericht hat die Klage abgewiesen und stellte fest, dass das Nutzungsverbot rechtmäßig ist.

Die Nutzung von baulichen Anlagen könne untersagt werden, wenn diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden. Letzteres sei hier der Fall. Die beiden Wohngebäude seien ohne die erforderliche Baugenehmigung errichtet worden und damit formell illegal. Weder sei eine Baugenehmigung in den Verwaltungsakten zu finden, noch könne die insoweit nach ständiger Rechtsprechung beweisbelastete Klägerin eine solche vorlegen.

Auch sei die vom Beklagten getroffene Ermessensentscheidung nicht rechtswidrig. Insbesondere sei keine aktive Duldung feststellbar.

Von einer aktiven Duldung könne nur dann gesprochen werden, wenn die zuständige Bauaufsichtsbehörde in Kenntnis der formellen und ggf. auch materiellen Illegalität klar und eindeutig zu erkennen gebe, dass sie sich auf Dauer mit dem konkret baurechtswidrigen Zustand abzufinden gedenkt. Hierfür sei im vorliegenden Fall nichts ersichtlich. Im Gegenteil sei die Beklagte direkt eingeschritten, nachdem sie von der formellen Illegalität erfahren habe. Ein irgendwie

geartetes schutzwürdiges Vertrauen der Klägerin, der Beklagte würde den baurechtswidrigen Zustand auf ihrem Grundstück dulden, könne bei dieser Sachlage nie entstehen.

Nach Auffassung des VG Köln sei die Nutzungsuntersagung auch deshalb rechtmäßig, weil aus brandschutztechnischer Sicht eine besondere Gefahrensituation vorliege.

### Zusammenfassung

Zusammengefasst ist festzustellen, dass die Anforderungen an eine aktive Duldung, die einer etwaigen Verfügung der Bauaufsichtsbehörden entgegenstehen könnte, hohe Anforderungen zu stellen ist. Hierfür ist es jedenfalls nicht ausreichend, dass eine bauliche Anlage jahrelang materiell und/oder formell illegal besteht. Erforderlich ist vielmehr, dass die Bauaufsichtsbehörde in Kenntnis der formellen und ggf. auch materiellen Illegalität klar und eindeutig zu erkennen gibt, dass sie sich auf Dauer mit dem konkret baurechtswidrigen Zustand abzufinden gedenkt.

### Praxistipp

Die Entscheidung verdeutlicht einmal mehr, wie wichtig die Prüfung der formellen Rechtmäßigkeit vor dem Kauf einer baulichen Anlage ist. Ist eine bauliche Anlage genehmigungspflichtig und fehlt die Genehmigung, kann eine Nutzungsuntersagung ergehen. Die Beweislast für das Vorliegen einer Baugenehmigung trägt der Grundstückseigentümer.

ES

BGH, URTEIL VOM 11. DEZEMBER 2020, AZ.: V ZR 268/19

## Klagebefugnis bleibt trotz WEG-Reform

Nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden § 9a Abs. 2 WEG liegt die Ausübungsbefugnis für die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte dagegen allein bei der Wohnungseigentümergeinschaft. Der einzelne Wohnungseigentümer ist nach dem neuen Recht nicht zur selbstständigen gerichtlichen Geltendmachung solcher Ansprüche befugt. Der Senat hatte zu entscheiden, welche Auswirkungen § 9a Abs. 2 WEG auf eine vor dem 1. Dezember 2020 erhobene Klage hat, insbesondere ob der Kläger mit Inkrafttreten dieser Vorschrift die ursprünglich bestehende Prozessführungsbefugnis verloren hat. Für diese Situation sieht das Wohnungseigentumsgesetz keine speziellen Überleitungsregelungen vor.

### Sachverhalt

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke in Baden-Württemberg. Das eine Grundstück steht im Eigentum des Klägers und einer weiteren Person, die zusammen eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden. Ihr Grundstück grenzt in dem Bereich des Gartens, an welchem dem weiteren Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht zusteht, unmittelbar an das Grundstück der Beklagten an. 2011 pflanzten die Beklagten auf ihrem Grundstück entlang dieser Grenze vier Zypressen mit einem Grenzabstand von unter vier Metern. Der Kläger verlangt deren Beseitigung, hilfsweise den Rückschnitt auf eine Höhe von maximal 3,5 Metern.

### Rechtliche Problemstellung

Der Fall hatte die Frage aufgeworfen, ob der ursprünglich allein prozessführungsbefugte Kläger mit dem Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes am 1. Dezember 2020 seine Prozessführungsbefugnis verloren hat und die Klage aus diesem Grund als unzulässig abzuweisen wäre.

Mit dem Verlangen nach Beseitigung der auf dem Nachbargrundstück angepflanzten Zypressen macht der Kläger Ansprüche aus dem gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer gel-

tend. Zu einer selbstständigen gerichtlichen Geltendmachung solcher Ansprüche war er nach dem bisher geltenden Recht befugt, wenn – wie hier – die Wohnungseigentümergeinschaft die Ausübung nicht an sich gezogen hatte.

Nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden § 9a Abs. 2 WEG liegt die Ausübungsbefugnis für die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte dagegen allein bei der Wohnungseigentümergeinschaft. Der einzelne Wohnungseigentümer ist nach dem neuen Recht nicht zur selbstständigen gerichtlichen Geltendmachung solcher Ansprüche befugt.

### Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Für die bereits vor dem 1. Dezember 2020 bei Gericht anhängigen Verfahren besteht die Prozessführungsbefugnis des Wohnungseigentümers über diesen Zeitpunkt hinaus in Anwendung des Rechtsgedankens des § 48 Abs. 5 WEG fort, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs (z. B. Verwalter) über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht wird.

Die Übergangsvorschrift des § 48 Abs. 5 WEG enthalte insoweit eine planwidrige Regelungslücke.

Ein – zur Unzulässigkeit der Klage führender – Wegfall der Prozessführungsbefugnis des Wohnungseigentümers während des laufenden gerichtlichen Verfahrens hätte zur Folge, dass das Verfahren, selbst wenn es schon seit Jahren anhängig und über mehrere Instanzen geführt worden war, für beide Parteien gänzlich nutzlos gewesen wäre und im Ergebnis nur erheblichen Aufwand und Kosten verursacht hätte.

Die Regelungslücke hätte der Gesetzgeber, hätte er sie erkannt, laut BGH nach seinem Plan mit einer Regelung geschlossen, die sich an der Vorschrift des § 48 Abs. 5 WEG orientiert, zugleich aber auch den Rechtsgedanken des § 9a Abs. 2 WEG einbezieht, der die Durchsetzung der dort genannten Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuordnet.

Der Übergangsregelung in § 48 Abs. 5 WEG liegt die Vorstellung des Gesetzgebers zugrunde, dass Änderungen des Verfahrensrechts bereits anhängige Verfahren unberührt lassen.

Im Hinblick auf den (auch) verfahrensrechtlichen Charakter von § 9a Abs. 2 WEG sei daher anzunehmen, dass es dem Plan des Gesetzgebers entspreche, die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers in einem bei Gericht bereits anhängigen Verfahren nicht schon durch das bloße Inkrafttreten der Neuregelung entfallen zu lassen.

Er hätte aber zugleich auch den Rechten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Rechnung getragen, der er in § 9a Abs. 2 WEG die alleinige Ausübungsbefugnis für die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte zugewiesen hat. Dementsprechend hätte er das Recht der Gemeinschaft, über die Fortführung des Verfahrens eigenverantwortlich zu entscheiden, unangetastet gelassen.

Daraus folge laut der Entscheidung des BGH, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das bereits anhängige Verfahren selber als Partei übernehmen oder aber dem Wohnungseigentümer die Fortführung des Verfahrens untersagen könne, etwa weil sie den Konflikt auf andere Weise als durch einen gerichtlichen Rechtsstreit beilegen will.

**Solange dem Gericht ein entgegenstehender Wille der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aber nicht zur Kenntnis gebracht werde, bestehe für ein bereits vor dem 1. Dezember 2020 anhängiges Verfahren die Prozessführungsbefugnis des Wohnungseigentümers fort.**

Danach sei die Revision der Beklagten nicht erfolgreich. Der Kläger ist weiterhin prozessführungsbefugt, da ein entgegenstehender Wille der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht belegt ist. Das Berufungsgericht habe auch zu Recht einen Anspruch des Klägers gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 4 NRG BW auf Beseitigung der Zypressen bejaht.

CM

## ÖFFENTLICHES BAURECHT

## Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung – keine allein quantitative Betrachtung

**B**efinden sich Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, ist ein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, aber innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Ob sich das geplante Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt, ist immer eine Entscheidung des Einzelfalls. In Baugenehmigungsverfahren besteht daher häufig Streit, ob das Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (noch) erfüllt ist.

In einer jüngst veröffentlichten Entscheidung des OVG Nordrhein-Westfalen (OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 17.03.2021 – 7 A 1791/19) entschied das Gericht, dass in einem unbeplanten Gebiet mit teils offener, teils geschlossener Bebauung regelmäßig beide Bauweisen planungsrechtlich zulässig sind. Daran ändere sich nichts, wenn die eine Bauweise zahlenmäßig überwiege. Entsprechendes gelte in einer gegebenen Gemengelage aus offener und abweichender Bauweise.

In einem bei quantitativer Betrachtung überwiegend in offener Bauweise bebauten Bereich füge sich eine abweichende Bebauung ein, wenn dafür in der maßgeblichen Umgebung (prägende) Vorbilder vorhanden seien, bei denen es sich nicht nur um Fremdkörper handele.

### Sachverhalt

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Ein Eigentümer erhielt eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wintergartens an ein bereits bestehendes Doppelhaus. Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. In der näheren Umgebung verfügen auch andere Gebäude über ähnliche Anbauten. Ein Nachbar wendet sich gegen die Baugenehmigung. Unter anderem führt der Nachbar an, dass sich der Wintergarten nicht in die nähere Umgebung einfüge, da diese überwiegend durch die offene Bauweise geprägt sei.

### Entscheidung des Gerichts

Das OVG stellt fest, dass die Baugenehmigung rechtmäßig ist.

Das Gericht stellt zunächst fest, dass die Bebauung der näheren Umgebung überwiegend in der offenen Bauweise errichtet sei. Daneben befinden sich in der näheren Umgebung aber auch abweichende ein-

seitig an der Grundstücksgrenze errichtete Anbauten, die nicht mehr als Doppelhaus oder Hausgruppe eingestuft werden können. Alle diese Gebäude verfügen gartenseitig über genehmigte oder zumindest geduldete und zu Wohnzwecken genutzte Anbauten. Das Grundstück befindet sich damit in einer Gemengelage zwischen offener und abweichender Bauweise mit auch prägenden Vorbildern für das Vorhaben.

In einem unbeplanten Gebiet mit teils offener, teils geschlossener Bebauung seien regelmäßig beide Bauweisen planungsrechtlich zulässig; unabhängig davon, welche der Bauweisen zahlenmäßig überwiege. Maßgeblich sei, dass in der näheren Umgebung (prägende) Vorbilder vorhanden seien, bei denen es sich nicht nur um Fremdkörper handele.

### Bewertung

Die Entscheidung des Gerichts ist zu begrüßen und stellt noch einmal ausdrücklich fest, dass Vorhabsträger im unbeplanten Innenbereich den von der Umgebung vorgegebene Rahmen nutzen können. Es kommt nicht darauf an, welche Bebauung zahlenmäßig überwiegt. Doch umso einheitlicher die das Grundstück prägende Umgebung ist, desto enger ist der Gestaltungsrahmen. ES



Quelle: Sergey Yarochkin – stock.adobe.com

**RELEVANTE REGELUNGEN FÜR DIE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT****TKG-Novelle: Was kommt auf die Branche zu?**

**Der Bundestag hat am 22. April 2021 in zweiter und dritter Lesung die Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) beschlossen, die nach Zustimmung des Bundesrats am 1. Dezember 2021 in Kraft treten soll. Das Gesetz muss noch im Bundesgesetzblatt verkündet werden. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft beinhaltet die Gesetzesnovelle relevante Regelungen. Was kommt auf die Branche zu? Ein erster, nicht abschließender Überblick:**

**Abschaffung der Umlagefähigkeit nach dem 30. Juni 2024**

Die derzeitige Umlageverordnung gemäß § 2 Nr. 15 Buchstaben a und b Betriebskostenverordnung (BetrKV) läuft zum 30. Juni 2024 aus. Danach sind unmittelbar nur Stromkosten sowie Kosten der Betriebsführung oder Wartung bei Antennenanlagen umlegbar. Laufende monatliche Grundgebühren für Breitbandanschlüsse oder Urheberrechtsentgelte sind hingegen nicht mehr umlegbar.

Die derzeitige Umlageverordnung soll zudem nicht mehr für Neuanlagen ab dem 1. Dezember 2021 anwendbar sein. Hier braucht es noch Klarheit, wie Neuanlagen definiert werden.

**Opt-out-Regelung (Wahlrecht des Mieters)**

Mieter, die Verbraucher sind, können gemäß § 71 Abs. 2 TKG-E i. V. m. § 56 Abs. 3 TKG-E, wenn ihr Mietverhältnis länger als 24 Monate besteht, die Inanspruchnahme von Telekommunikationsdiensten gegenüber ihrem Vermieter beenden. Werden diese Dienste ausschließlich als Betriebskosten abgerechnet, ist dies jedoch erst ab dem 1. Juli 2024 anwendbar. Vorher kann eine Anwendbarkeit nur bestehen, wenn keine ausschließliche Abrechnung über die Betriebskosten erfolgt, z. B. bei einer Inklusivmiete mit Internetzugang.

**Sonderkündigungsrecht**

Gemäß § 230 Abs. 5 TKG-E gibt es ein entschädigungsloses Sonderkündigungsrecht: Danach kann jede Partei einen vor dem 1. Dezember 2021 geschlossenen Gestattungsvertrag frühestens mit Wirkung ab dem

1. Juli 2024 ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, soweit die Parteien für diesen Fall nichts anderes vereinbart haben. Die Kündigung berechtigt den anderen Teil nicht zum Schadenersatz.

An dieser Stelle muss noch definiert werden, welche Verträge unter dem Begriff „Gestattungsvertrag“ subsumiert werden und wann eine abweichende Vereinbarung als getroffen gilt.

**Glasfaserbereitstellungsentgelt**

Als Anschlussregelung für den Wegfall der Umlagefähigkeit wird ein zeitlich befristetes „Glasfaserbereitstellungsentgelt“ (§ 72 TKG-E) eingeführt, das in Verbindung über eine neue Ziffer 15 Buchstabe c in § 2 BetrKV umlagefähig ist.

Die Voraussetzung ist u. a. die erstmalige vollständige Ausstattung des Gebäudes mit einer rein glasfaserbasierten Netzinfrastruktur. Das Bereitstellungsentgelt darf 60 Euro pro Jahr und in der Summe der Gesamtkosten 540 Euro pro Wohneinheit nicht überschreiten und kann für die Dauer von höchstens fünf bis ausnahmsweise neun Jahren, wenn fünf Jahre nicht zur Refinanzierung ausreichen sollten, erhoben werden. Bei einer Gesamtumlage von mehr als 300 Euro pro Wohneinheit gilt für Netzbetreiber gegenüber Gebäudeeigentümern eine erweiterte Darlegungspflicht. Das Entgelt darf für Investitionszeiträume bis Ende 2027 sowie teilweise auch rückwirkend ab 2015 berechnet werden.

Für die Rechnungsstellung des Betreibers an den Gebäudeeigentümer bestehen umfangreiche Vorgaben zur Transparenz.

Wird Mietern ein Glasfaserbereitstellungsentgelt berechnet, entfällt ein Anspruch auf Mitnutzungsentgelte von Dritten. Weiteren Anbietern muss ein unentgeltlicher Zugang gewährt werden. Zudem ist Mietern eine stets freie Anbieterwahl zu ermöglichen.

**Modernisierungsumlage**

Für die Ermöglichung eigener Investitionen von Wohnungsunternehmen wird in § 555b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in einer neuen Nummer 4a klargestellt, dass

der erstmalige Einbau von Glasfasernetzen eine Modernisierungsmaßnahme darstellt, die zu einer Umlage im Sinne des § 559 BGB führen kann.

**Entgeltmaßstab für die Mitnutzung von Infrastrukturen in Gebäuden**

Nach § 149 Abs. 5 TKG-E muss ein die Nutzung beantragendes Unternehmen nur dann ein reguläres Mitnutzungsgeld entrichten, soweit die mitzunutzende gebäudeinterne Netzinfrastruktur auf Kosten eines Eigentümers oder Betreibers eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes, der kein mit dem am Gebäude Verfügungsberechtigten verbundenes Unternehmen ist, errichtet wurde. Ob die Regelungen zu verbundenen Netzbetreibern verfassungsrechtlich haltbar sind, ist jedoch zweifelhaft und wurde insbesondere im Beschluss des Bundesrates (Drs. 325/21 vom 7. Mai 2021) als möglicher Verstoß gegen das Willkürverbot kritisiert.

Zusammenfassend haben die Änderungen hohe strategische und vertragsrechtliche Auswirkungen. Ab dem 1. Juli 2024 müssen bestehende Sammelinkassovertäge auf Einzelinkasso umgestellt, angepasst oder neu vereinbart werden. Das gesamte Übergangsszenario muss wirtschaftlich und rechtlich geprüft und auch mit Netzbetreibern abgestimmt werden. Handlungsempfehlungen für Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften werden in den entsprechenden Fachausschüssen und Begleitkreisen derzeit erarbeitet. *LM/CM/GdW*

**INFORMATION**

In der letzten Ausgabe des VerbandsMagazins (VM 05/2021) wurde berichtet, dass der Bundesrat einen Entschließungsantrag angenommen hat. Dieser Antrag beinhaltet für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft positive Verbesserungsvorschläge hinsichtlich der Entgeltmaßstäbe und des Sonderkündigungsrechts.

Frühestens jedoch in der nächsten Legislaturperiode wird der Antrag gesetzgeberischen Einfluss ausüben können.

NEUE REGELN SEIT 1. MAI 2021

## CO<sub>2</sub>-Emissionen müssen im Energieausweis aufgeführt werden

Der Energieausweis ist ein Dokument, welches den Energieverbrauch eines Gebäudes nach Verbrauch oder Bedarf bewertet. Die entsprechenden Regelungen zur Ausstellung und Verwendung schrieb bisher die Energieeinsparverordnung (EnEV) vor. Seit Mai 2021 regelt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG Teil 5 „Energieausweise“ § 79 bis § 88) die Pflichten und Anforderungen an Energieausweise.

Am 1. Mai sind die geänderten Regelungen für Energieausweise in Kraft getreten. Die Anpassungen betreffen die Ausstellung neuer Dokumente und alle bestehenden Ausweise, wenn sie nach einer Laufzeit von zehn Jahren abgelaufen sind. Gesetzliche Grundlage für die veränderten Energieausweise ist das im November 2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG). Relevant sind die Änderungen zunächst vor allem für Energieausweise, die im Jahr 2011 ausgestellt wurden, da die Nachweise lediglich zehn Jahre gültig sind.

### Neuer Energieausweis mit detaillierteren Angaben

Wenn Wohnungen vermietet oder verkauft werden, wird für das Haus nun ein Energieausweis benötigt, der Auskunft gibt, wie hoch der Wärmebedarf des Gebäudes ist und zusätzliche Angaben zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes enthalten muss, die aus dem Primärenergiebedarf oder -verbrauch des Gebäudes errechnet werden. Bisher war diese Ausweisung nicht verpflichtend. Wird ein Energieausweis nicht, nicht termingerecht oder mit unvollständigen Angaben vorgelegt, droht ein Bußgeld von bis zu 10.000 Euro. Wer sein Gebäude selbst bewohnt oder nicht neu vermietet, benötigt keinen neuen Ausweis.

### Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis bleiben

Die grundsätzlich bestehende Auswahlmöglichkeit zwischen zwei Varianten eines Energieausweises – dem Bedarfsausweis und dem Verbrauchsausweis – bleibt weiterhin erhalten. Was bislang bereits bei Bedarfsausweisen der Fall war, gilt seit Mai nun auch bei Verbrauchsausweisen: Eigentümerinnen und Eigentümer müssen die energetische Qualität des Gebäudes detailliert angeben. So müssen künftig z. B. inspektionspflichtige Klimaanlageanlagen genannt werden – inklusive des Fälligkeitsdatums der nächsten Untersuchung. Damit soll der Informationsgehalt des Ausweises erhöht werden.

Bei Bedarfsausweisen wird, auf Basis einer umfangreichen Analyse, der zu erwartende Energiebedarf einer Immobilie anhand der eingesetzten Heiztechnik und des baulichen Zustands des Hauses errechnet. Verbrauchsausweise geben hingegen den durchschnittlichen Heizenergieverbrauch der letzten drei

Jahre an, sind somit jedoch stark vom Nutzerverhalten der Mieterschaft beeinflusst.

Während ein Bedarfsausweis deutlich mehr Informationen enthält und häufig bei Ein- oder Zweifamilienhäusern besser geeignet ist, um den energetischen Zustand des Gebäudes transparent zu machen, werden für Mehrfamilienhäuser mit diversen Wohnungen oftmals Verbrauchsausweise eingesetzt. Hier hat ein Verbrauchsausweis in der Regel genügend Aussagekraft, da ein Durchschnitt der Verbrauchswerte unterschiedlicher Bewohner vorliegt.

### Genauere Prüfung der Richtigkeit der Daten im Energieausweis

Mit dem GEG werden die Daten, die zur Aufstellung der Energieausweise genutzt werden, genauer geprüft. Somit soll die Qualität der Sanierungsempfehlungen verbessert werden. Aussteller der Verbrauchsausweise müssen künftig die bestehenden Gebäude vor Ort in Augenschein nehmen oder anhand geeigneter Fotos bewerten, um passende Maßnahmen zur Modernisierung zu empfehlen.

Wer einen Energieausweis ausstellt, muss die bereitgestellten Informationen sorgfältig prüfen und darf diese nur verwenden, wenn kein Zweifel an ihrer Korrektheit besteht. Das heißt, Ausstellende von Energieausweisen müssen verstärkt ihrer Sorgfaltspflicht sowie Eigentümerinnen und Eigentümer ihrer Mitwirkungspflicht nachkommen. Sie können für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen haftbar gemacht werden.

IB

**VERFASSUNGSBESCHWERDEN GEGEN DAS KLIMASCHUTZGESETZ TEILWEISE ERFOLGREICH****Schärfere Klimaziele erfordern massive staatliche Unterstützung**

**Mit dem Beschluss vom 24. März 2021 hat der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts entschieden, dass die Regelungen des Klimaschutzgesetzes die nationalen Klimaschutzziele und die bis zum Jahr 2030 zulässigen Jahresemissionsmengen insofern mit Grundrechten unvereinbar sind, als hinreichende Maßgaben für die weitere Emissionsreduktion ab dem Jahr 2031 fehlen. Die Bundesregierung hat diese Forderungen prompt umgesetzt und das Klimaschutzgesetz erheblich nachgeschärft.**

Es soll sowohl deutlich mehr CO<sub>2</sub> eingespart werden als bisher geplant als auch mit angezogenem Tempo vorangegangen werden. Bis 2045 statt bis 2050 und somit fünf Jahre früher als zuvor geplant soll Deutschland bereits klimaneutral sein. Diese Verschärfung betrifft auch Gebäude und bringt neue Anstrengungen für die Wohnungswirtschaft mit sich.

Das neu gesteckte Ziel soll in mehreren Stufen erreicht werden: Bis 2030 sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zum Referenzjahr 1990 um 65 Prozent statt wie bislang geplant um 55 Prozent gesenkt werden. Bis 2040 soll die Treibhausgasreduzierung dann schon bei 88 Prozent liegen. Dieser Zwischenschritt wurde neu gesetzt. Und für 2045 soll Deutschland klimaneutral sein.

Die Europäische Union hatte das Klimaziel bis 2030 zuvor von 40 Pro-

zent auf 55 Prozent angehoben. Die Kommission will im Juli 2021 konkrete Vorschläge zu europäischen Maßnahmen für mehr Klimaschutz machen, die bis Ende des Jahres finalisiert werden sollen. Das novellierte Bundes-Klimaschutzgesetz sieht daher bereits eine Evaluierung im Jahr 2022 vor.

Am 12. Mai 2021 hat das Kabinett dem Referentenentwurf für eine Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes aus dem Umweltministerium zugestimmt. Ein weiterer Beschluss, der das Gesetz begleitet, sieht zudem vor, dass Vermietende die Hälfte der Kosten beim bereits geltenden CO<sub>2</sub>-Preis auf Heizöl und Gas übernehmen müssen. Darüber hinaus sollen im Gebäudebereich die Neubaustandards erhöht und Heizungen, die ausschließlich mit fossilen Brennstoffen betrieben werden können, nicht mehr gefördert werden, heißt es in dem Anhang. Da das Heizen mit Öl und Gas im Gebäudesektor als ein Knackpunkt gesehen wird, um die ambitionierten Klimaziele zu erreichen, soll nach Wunsch der Bundesregierung der Ausstoß von 118 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> im Jahr 2020 auf 67 im Jahr 2030 gesenkt werden.

**Ohne Fördergeld sind Klimaziele nicht erreichbar**

Die Wohnungswirtschaft sieht mit dem verschärften Klimaschutzgesetz große Herausforderungen auf die Branche zukommen, da Klimaneutralität für Wohnungen nur mit erheblichem finanziellem Aufwand möglich und umsetzbar ist. Energetische Sanierungen zählen zu den kostenaufwendigsten Maßnahmen beim Klimaschutz und die Nutzung erneuerbarer Energien gilt weiterhin als teurer im Vergleich zur Verwendung fossiler Energien.

Die Klimaziele müssen für Mieter sozial und für die nachhaltig agierenden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ökonomisch machbar sein müssen. Angesichts des Tempos, in dem aktuell neue Regelungen wie das Klimagesetz ohne finanzielle und soziale Folgenabschätzung getroffen werden, wird mit Sorgen auf die aktuellen Entwicklungen bzw. die Konsequenzen sowohl für Vermietende als auch die Mieterschaft geblickt.

Die Wohnungswirtschaft fordert daher für Gebäudeeigentümer in Deutschland einen langfristigen Rechtsanspruch auf Förderung für Klimaschutzmaßnahmen, die am Ende den Mietern eine Garantie auf eine annähernd warmmietenneutrale energetische Sanierung ermöglicht. IB



Quelle: VectorMine – stock.adobe.com

## RECHT UND PANDEMIE

**Ratgeber für die rechtliche Praxis während der Corona-Krise**

Quelle: C.H. Beck

**Die Corona-Krise stellt alle Gesellschaftsbereiche vor völlig neue Herausforderungen. Auch in der Wohnungswirtschaft wurden und werden diese Herausforderungen angenommen und in hoher Geschwindigkeit gemeistert.**

Aber werden die rechtlichen Voraussetzungen unter genauer Berücksichtigung der Folgen immer geprüft? Während zunächst die pragmatische Bewältigung gänzlich neuer Aufgaben im Vordergrund stand, gewinnen nun auch rechtliche Beurteilungen der unterschiedlichsten, von der Pandemie tangierter Sachverhalte große Bedeutung. Insbesondere wenn es um die Frage geht, wie bei der Meisterung der Herausforderungen rechtlich korrekte Schritte unternommen werden, aber auch wie der Gesamtschaden der Corona-Krise verteilt wird.

Als praxisnahes Hilfswerk erschien der juristische Ratgeber „Rechtsfragen zur Corona-Krise“ von Herausgeber Prof. Dr. Hubert Schmidt in der Reihe „COVID-19“

im Frühjahr 2021 in bereits dritter Auflage.

In insgesamt 25 verschiedenen Rechtsbereichen geben Rechtsexperten Antworten auf aktuelle Fragestellungen vor dem Hintergrund von gesetzlichen Neuerungen durch die Pandemie. Das umfassende Nachschlagewerk bezieht sich im Bereich der Wohnungswirtschaft u. a. auf Felder der juristischen Praxis im Mietrecht, WEG-Recht, Vereins- und Genossenschaftsrecht, bietet aber durch die Behandlung weiterer, breit gestreuter Sachverhalte einen umfassenden Gesamtüberblick über Rechtsfragen zur Corona-Pandemie. *AT*

- **Prof. Dr. Hubert Schmidt (Hrsg.): COVID-19 - Rechtsfragen zur Corona-Krise, 3. Auflage 2021, Verlag: C. H. Beck, Verlag Vahlen, München, 984 Seiten, Softcover, ISBN 978-3-406-77148-4, 59,00 €**

Anzeige



**Bauleiter\*in • Projektleiter\*in •  
Bauingenieur\*in • Architekt\*in  
im Wohnungsbau gesucht!**



bgw-bielefeld.de

Infos: 0521 8809-244/-326



**BGW** Raum für die Zukunft

## SEMINARE JUNI UND JULI 2021



Quelle: ty - stock.adobe.com

16.06.2021	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht - Modul 3 Regelungen zur Miethöhe	Rainer Maaß	4
17.06.2021	Schwerin	Workshop WEG-Verwaltung	Dr. Olaf Riecke	4
17.06.2021	Hannover - Hybrid	Erstellen von Stellenbeschreibungen und Anforderungsprofilen - Stellenbeschreibungen als effektives Instrument der Personalentwicklung	Kirsten Kadenbach	3
17.06.2021	Bochum	Immobilienbewertung für Immobilienmakler	Dr. Armin Hartmann	2
21.06.2021	Online	Die neue ImmoWertV 2021 - Auswirkungen auf die Marktpreiseinschätzung	Jasmin Kampmann	2
21.06.2021	Online	Wenn das Umweltrecht zur Haftungsfalle wird - Worauf Sie bei Ihrem Immobilienstand achten müssen!	Prof. Dr. Michaela Hellerforth	3
22.06.2021	Hannover - Hybrid	Betriebswirtschaftliche Grundlagen für Techniker in der Wohnungswirtschaft	Kerstin Bonk	3
22.06.2021	Bochum	Grundlagen Mietrecht und gesetzliche Neuerungen	Gudrun Kleiner	2
23.06.2021	Hannover - Hybrid	Aktuelle Rechtsprechung im Wohn- und Gewerberaummietrecht	Mario Viehweger	3
24.06.2021	Hannover - Hybrid	Deeskalation bei verbalen Angriffen im Kundenkontakt	Astrid Horváth	3
28.06.2021	Hannover - Hybrid	Erfolgreiches und strukturiertes Protokollieren, Vorbereitung von Aufsichtsratssitzungen und effizientes Veranstaltungsmanagement	Tanja Bögner	3
29.06.2021	Hannover - Hybrid	Streit im Treppenhaus oder die Hausordnung wird eingehalten!	Erhard Abitz	3
29.06.2021	Bochum	Was ist nur mit meinem Mieter los? - Umgang mit schwierigen Mietern	Robert Montau	2
30.06.2021	Hannover	Den Empfang sicher im Griff: Professionelle Kommunikation am Tresen - Ein Praxisworkshop	Nicole Allmaras	3
30.06.2021	Bochum	Mietinteressenten ablehnen - Rechtssicher, klar & höflich	Christian Thomas	2
30.06.2021	Online	Produktion digitaler Lernmedien - E-Learnings selbst erstellen	David Fuchs	2
01.07.2021	Hannover	Telefonate mit säumigen Mietern - wirkungsvolles Forderungsmanagement am Telefon	Nicole Allmaras	3
05.07.2021	Online	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung A - Z in 3 Teilen: Teil 1	Massimo Füllbeck	2
06.07.2021	Online	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung A - Z in 3 Teilen: Teil 2	Massimo Füllbeck	2
07.07.2021	Online	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung A - Z in 3 Teilen: Teil 3	Massimo Füllbeck	2
07.07.2021	Hannover - Hybrid	Mitarbeiterbindung und Arbeitgeber-Attraktivität verbinden	Dörthe Kleine-Pollmann	3
08.07.2021	Hannover - Hybrid	Altersgerechtes Wohnen rechtssicher gestalten	Mario Viehweger	3
09.07.2021	Online	Verkehrssicherungspflichten in der Praxis	Dr. Armin Hartmann	3
12.07.2021	Hannover - Hybrid	Erste Hilfe bei Krisengesprächen mit Mietern	Astrid Horváth	3
13.07.2021	Hannover - Hybrid	Fallstricke der Wohnungsabnahme - Ein Rundschlag für Einsteiger	Tobias Pianka	3

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Svenja Timmerkamp  
Telefon 0211 16998-272 Katharina Thiel  
Telefon 0234 9447-5953 Karsten Dürkop  
Telefon 0511 1265-1264 Andreas Daferner  
Telefon 040 52011-218

## IMPRESSUM

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