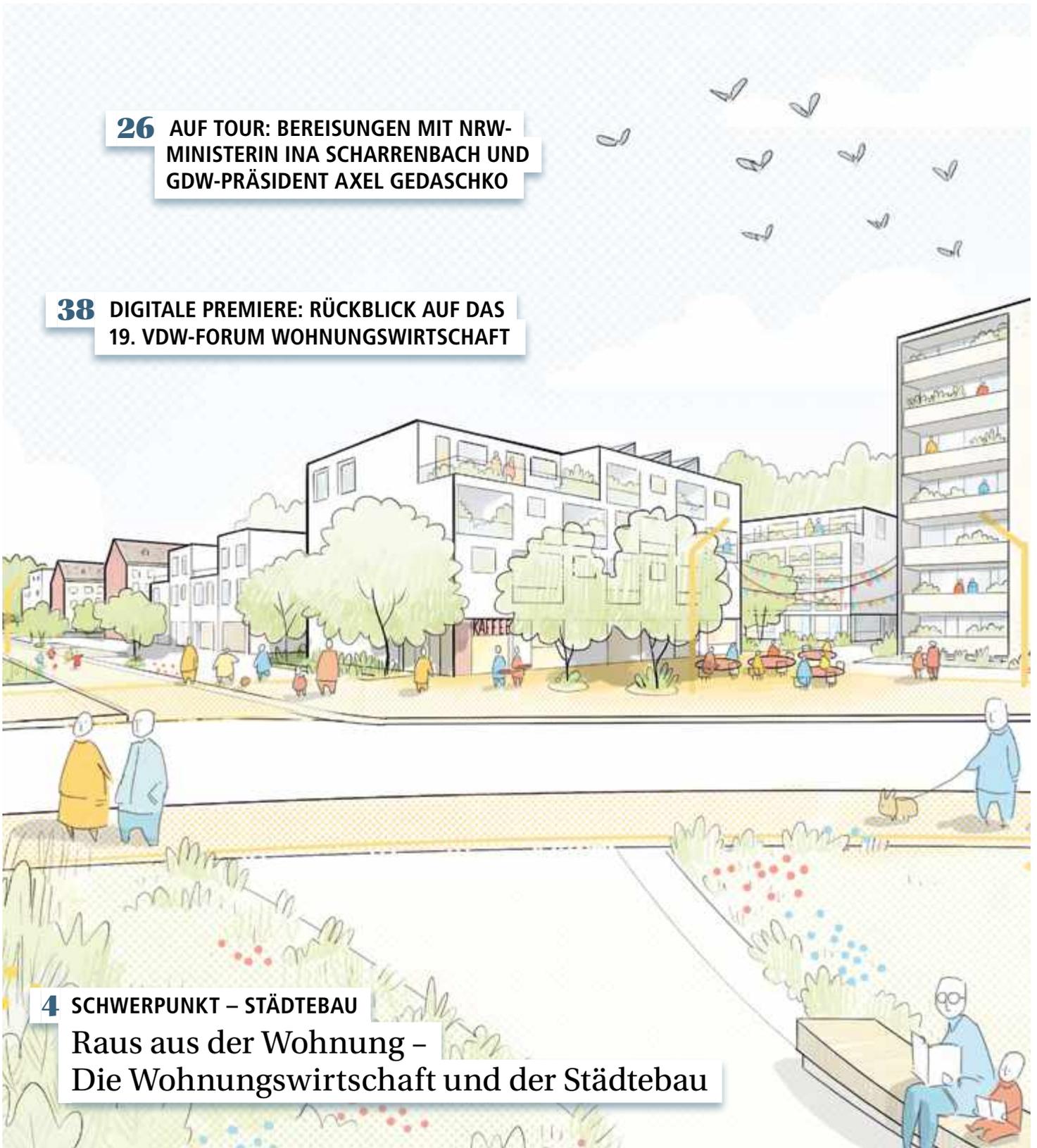


VerbandsMagazin

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

26 AUF TOUR: BEREISUNGEN MIT NRW-MINISTERIN INA SCHARRENBACH UND GDW-PRÄSIDENT AXEL GEDASCHKO

38 DIGITALE PREMIERE: RÜCKBLICK AUF DAS 19. VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT



4 SCHWERPUNKT – STÄDTEBAU

Raus aus der Wohnung –
Die Wohnungswirtschaft und der Städtebau

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

Die Wohnungswirtschaft im Westen ist ein verlässlicher und innovativer Partner *im Städtebau*



„Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen tragen zu lebendigen und lebenswerten Städten bei“

Städte sind der soziale Mittelpunkt unserer Gesellschaft, sie geben den Menschen ihr persönliches Umfeld, ziehen als wirtschaftlicher Standort Unternehmen an und stellen die Basis für die Entwicklung ganzer Regionen dar. Dabei geht es im Städtebau nicht nur um die punktuelle Gestaltung und Funktionalität von Städten, sondern auch um kulturelle, ökonomische und vor allem ökologische Aspekte.

Die Bewältigung der negativen Begleitfolgen des Strukturwandels ist für viele Kommunen im Verbandsgebiet die zentrale Herausforderung dieser Zeit. In der Stadt- und Quartiersentwicklung werden dafür zwingend innovative und zukunftsfähige Lösungen benötigt – auch um die Qualität gleichwertiger Lebensverhältnisse zu sichern.

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen tragen mit vielfältigen Tätigkeiten, die weit über die Bereitstellung von Wohnraum hinausgehen, zu lebendigen und lebenswerten Städten bei. Neben der Schaffung von Voraussetzungen für die Mobilitätswende arbeiten sie stetig an sozial ausgeglichenen und klimaresilienten Quartieren. Dabei sind sie auch zentrale Ansprechpartner bei der kommunalen Daseinsvorsorge und setzen städtebauliche Impulse für eine dynamische gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung unserer Gemeinden.

Aus wissenschaftlichen, politischen, zivilgesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Akteuren hat sich ein Bündnis formiert, das sich dazu entschlossen hat, die „Ruhr

Academy on Smart Metropolitan Transformation“ ins Leben zu rufen. Das interdisziplinäre Netzwerk entwickelt Konzepte und Instrumente für eine ganzheitliche Stadt- und Quartiersentwicklung von regionalen Innovationsräumen. Unter anderem wird in Anlehnung an das Leipziger Pendant die Charta Ruhr als Grundlagenkonzept für einen polyzentralen Metropolraum entwickelt, aus dem das Ruhrgebiet als Modellregion für Innovationen hervorgehen soll. Der Start wird noch in diesem Jahr mit konkreten Projekten zur Identifikation und Förderung der Potenziale gemacht.

Auch die boomenden Metropolregionen und Großstädte, die stetig Menschen anziehen, stehen vor besonderen Anforderungen. Die Knappheit von Flächen und der Erhalt der ökologischen Balance verlangen nach zukunftsweisenden Konzepten und einer Stärkung von Entlastungsstandorten. Hier ist die Wohnungswirtschaft im Westen im verbandsübergreifenden Projekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ gemeinsam mit dem Bundesverband GdW, VdW/VdWg Sachsen-Anhalt und vtw Thüringen aktiv.

Die ganzheitliche Betrachtung der Stadt und die Bündelung der wissenschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Perspektive sind dabei das A und O.

Alexander Rychter

Verbandsdirektor des
VdW Rheinland Westfalen

4 Die Wohnungswirtschaft und der Städtebau – Raus aus der Wohnung



SCHWERPUNKT

- 4 **Die Wohnungswirtschaft und der Städtebau**
Raus aus der Wohnung
- 6 **„Der Stadtraum ist unser öffentlicher Wohnraum!“**
Interview mit Professor Christoph Mäckler
- 8 **Städtebauförderung 2020**
Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
- 10 **„Die Wohnungswirtschaft spielt eine sehr wichtige Rolle für die Entwicklung in den Städten“**
Interview mit Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
- 11 **Regionalen Ausgleich stärken – Die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat**
Quaestio Forschung & Beratung GmbH
- 12 **Engagement der Wohnungswirtschaft in der Ruhr Academy**
Ruhr Academy on Smart Sustainable Metropolitan Transformation
- 14 **Mensch und Umwelt bei städtebaulichem Wettbewerb im Fokus**
Neues Teilquartier in Dormagen-Horrem

- 16 **Raum für kreatives Denken**
Baukultur Nordrhein-Westfalen e. V.
- 17 **Die Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft 2019/2020**
Jahrespressekonferenz des GdW

AKTUELLES

- 18 **Das Wohnen von morgen im digitalen Format**
Digitaler WohnZukunftstag des GdW am 17. Juni 2020
- 19 **Die Wohnungswirtschaft startet den Aufbau des DigiWoh Kompetenzzentrums**
Digitalisierung vorantreiben
- Konjunkturpaket verabschiedet**
Bundesregierung reagiert auf Corona-Krise
- 20 **Geplanter Ausbau der Ladeinfrastruktur für Mieter und Wohnungseigentümer**
Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes
- 21 **Kündigungsschutz läuft aus, aber Mieterschutzverordnung NRW startet**
Mieterschutz in Corona-Zeiten
- 22 **Klimaschutz und Energieeffizienz? Das kann die Wohnungswirtschaft!**
Die Initiative Wohnen.2050 auf den Berliner Energietagen 2020

26 Modernisierungsoffensive nimmt Fahrt auf – „Besser Wohnen – Zu Hause im Quartier“



- 24 **52-Gigawatt-Deckel aufgehoben**
Photovoltaikstrom
- 25 **Gemeinsam ackern schafft Wirkung!**
Ackerpause

AKTUELLES NRW

- 26 **Modernisierungsoffensive nimmt Fahrt auf**
„Besser Wohnen – Zu Hause im Quartier“
- 29 **Unterwegs in Sachen Energie, Klima und Umwelt**
Sommerfachreise mit GdW-Präsident Axel Gedaschko
- 36 **Polis Convention feiert digitale Premiere**
Digitale Messe am 13. und 14. August 2020
- Architektur und Grün wachsen zusammen**
Digitales Live-Podium zu Dach- und Fassadenbegrünung am 12. August 2020
- 37 **Wohnungswirtschaft segelt weiter auf stabilem Kurs**
Gemeinsame Befragung von VdW RW und NRW.BANK
- 38 **Wie umgehen mit Krise, Klima und Konjunktur?**
19. VdW-Forum Wohnungswirtschaft
- 43 **Digitale Ausschuss- und Spartenreffen**
Genossenschaftsausschuss und Vollversammlung der Sparten

29 Unterwegs in Sachen Energie, Klima und Umwelt – Sommerfachreise mit GdW-Präsident Axel Gedaschko



38 Wie umgehen mit Krise, Klima und Konjunktur? – 19. VdW-Forum Wohnungswirtschaft



50 Bezahlbarer Wohn(t)raum für Trier – Projekt „Wohnen im Maarviertel“



44 Seminar „Aktuelles Steuerrecht“
Steuerrechtliche Themen im Überblick

Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung
Arbeitskreise

45 Menschen in Nordrhein-Westfalen halten zusammen
Studie zur Nachbarschaftshilfe in der Corona-Pandemie

46 Wohnen in Mülheim an der Ruhr
Hybride Diskussionsrunde

47 Bochum und Witten machen mobil
Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität

48 Dr. Jan Üblacker tritt Professur für Quartiersentwicklung an
Stiftungsprofessur an der EBZ Business School – University of Applied Sciences

280.000 Photovoltaikanlagen für Sonnenstrom
Energiewelt NRW

AKTUELLES RLP

49 Bauen mit Holz soll leichter werden
Änderung der Landesbauordnung
Geschafterversammlung des Bauforums Rheinland-Pfalz
Erstmals online

50 Bezahlbarer Wohn(t)raum für Trier
Projekt „Wohnen im Maarviertel“

VERBAND UND GREMIEN

52 Verband startet Unternehmensprofil
Neu bei Instagram

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

53 Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften am 15. Juni 2020
Zusammenkommen trotz Corona

WohWiTalk der Arbeitsgemeinschaft Düsseldorf und Region
Neben Corona auch noch Kommunalwahlkampf?

AUS DEN UNTERNEHMEN

54 Klimaneutrales und grünes Wohnen am Rhein
WSG Wohn- und Siedlungs-GmbH

Spatenstich für generationenübergreifendes Neubauvorhaben in Mülheim
Mülheimer Wohnungsbau eG kooperiert mit lokalem Verein

55 Verstärkung der Geschäftsführung und des Bestands
Vivawest Wohnen GmbH

Neu, innovativ, exklusiv und bezugsfertig
GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG

56 Der Umzug ist geschafft
Einweihung der neuen Geschäftsstelle der Baugesellschaft Nettetal AG

Rückblick und Abschluss des Jubiläumsjahrs 2019
Allbau GmbH

57 Seit 1895 für bezahlbaren Wohnraum in Witten
125 Jahre Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG

58 TERMINE

59 STEUERN

62 RECHT

65 TECHNIK UND MULTIMEDIA

67 FÜR SIE GELESEN

68 SEMINARE

Die Wohnungswirtschaft und der Städtebau

RAUS AUS DER WOHNUNG >> Seit jeher sind Städte die Orte, an denen sich gesellschaftliche Trends, aber auch Herausforderungen am stärksten widerspiegeln. In einer sich immer weiter ausdifferenzierenden Gesellschaft wachsen somit auch die Anforderungen an den Städtebau und die daran beteiligten Akteure wie kommunale, landes- und bundespolitische Entscheidungsträger, zivilgesellschaftliche Organisationen und v. a. die Wohnungswirtschaft. Denn gerade Wohnungsunternehmen und -genossenschaften stellen heute nicht nur Wohnungen zur Verfügung, sondern sind zentrale Ansprechpartner bei der kommunalen Daseinsvorsorge, in der Entwicklung von Quartieren und in der Umsetzung neuer städtebaulicher Konzepte.



Illustration: OCTAGON Architekturkollektiv mit ISSS research & architecture mit Studio RW Landschaftsarchitekten

Städtebau beschäftigt sich längst nicht mehr nur mit der Gestaltung, den technischen Funktionen und der Versorgung von Städten und Gemeinden. Das Aufgabenfeld hat sich in den letzten Jahrzehnten immer stärker um soziale, ökonomische und ökologische Fragen erweitert. So sollen günstiger und attraktiver Wohnraum, für die Wirtschaft geeignete Rahmenbedingungen, neue umweltschonende Mobilitätskonzepte, eine moderne digitale Infrastruktur, sozial ausgewogene Quartiere und klimaresiliente Stadtstrukturen geschaffen werden. Zu all diesen Zielen haben sich die europäischen Bauminister schon 2007 in der „Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ verpflichtet.

Die öffentliche Hand kann diese Ziele nicht alleine erreichen, da die Transformationsprozesse in Summe zu viel Zeit, Geld und Ressourcen erfordern. Die Wohnungswirtschaft ist nicht nur wegen ihrer Erfahrung zur Entwicklung und zum Management von Quartieren ein unerlässlicher Kooperationspartner für die Kommunen, sondern sie hat darüber hinaus durch ihr Sozialmanagement auch einen wertvollen Einblick in die jeweiligen Quartiersstrukturen und einen unmittelbaren Zugang zu den Bewohnern.

Rechtliche Perspektiven

Doch für eine erfolgreiche und qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung sind Rechts-

sicherheit und ein stützendes Rahmenrecht die entscheidenden Grundlagen. Aber gerade darüber, inwiefern das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) noch zeitgemäß sind und wie sie reformiert werden können, ist in der Fachwelt eine intensive Diskussion entbrannt. Dabei stehen Fragen zur Bebauungsdichte und zum Lärmschutz im Mittelpunkt der Debatte. Mehrere Versuche, ein einheitliches Positionspapier zur Reform des BauGB und der BauNVO zu erarbeiten, wie z. B. mit der Düsseldorfer Erklärung oder dem Stuttgarter Konsens, konnten bisher nicht erfolgreich abgeschlossen werden. Eine schnelle zukunftsweisende Reform – und damit Rechts-

sicherheit – ist aber gerade für das Engagement der Wohnungswirtschaft unerlässlich.

Umstrukturierung der Städtebauförderung

Die Ausweitung des Aufgabenspektrums im Städtebau spiegelt sich auch in der nationalen Städtebauförderung wider. So wuchs bis 2019 das Städtebauförderprogramm auf insgesamt acht Förderprogramme. Mit der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020 wurden diese nun in die drei Schwerpunktprogramme „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ zusammengefasst und somit einer weiteren Ausdifferenzierung entgegengetreten.

Der zunehmenden Komplexität des Städtebaus wurde mit der verpflichtenden Erarbeitung von integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten (ISEK) Rechnung getragen. Mithilfe dieses Instruments, welches für jedes Förderprojekt erstellt werden muss, sollen von Anfang an Stärken und Schwächen der einzelnen Kommunen und Quartiere analysiert werden, um ein möglichst umfassendes Bild und effektive Mittelvergabe zu gewährleisten. Hierdurch rücken die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften verstärkt in den Fokus, da gerade sie die wichtigen Informationen erarbeiten können.

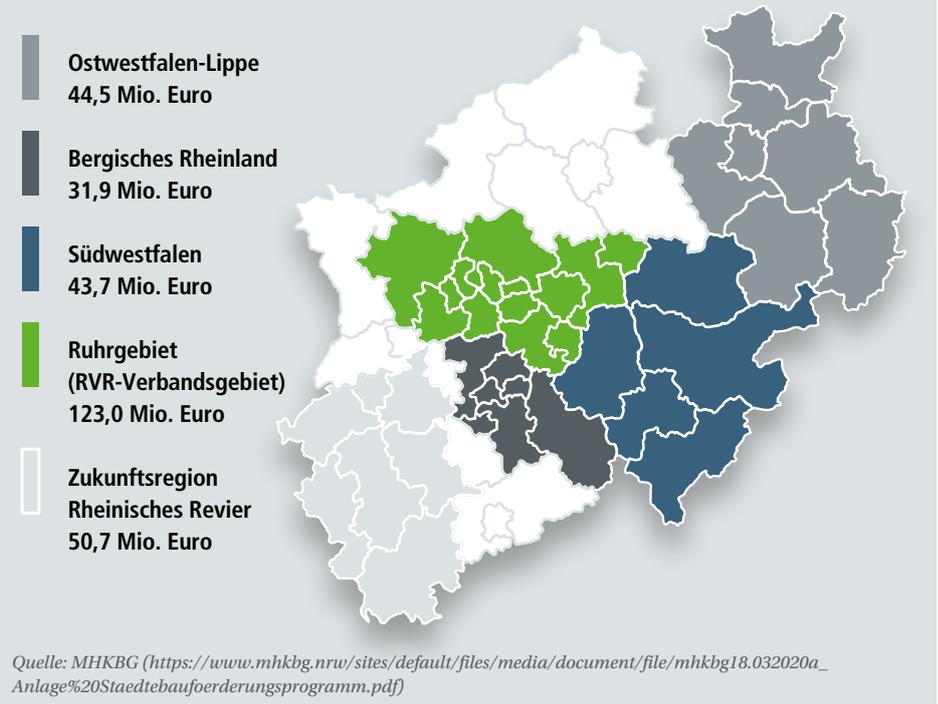
Ohne Zweifel ist die Städtebauförderung eines der effizientesten Förderprogramme in Deutschland, da bezogen auf die öffentlichen Investitionen das Achtfache an privaten Investitionen, v. a. von Wohnungsunternehmen, ausgelöst wird.

Wohnungswirtschaft als Impulsgeber

Dabei fließen die Investitionen der Wohnungswirtschaft nicht nur in den Bau von Wohnungen. Das Betätigungsfeld der Wohnungswirtschaft ist so vielfältig, wie es Wohnungsunternehmen gibt. Dies zeigte sich auch in dem gemeinsamen Projekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ des VdW Rheinland Westfalen, des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW), des VdW/VdWg Sachsen-Anhalt und vtw Thüringen.

In diesem mehrjährigen Projekt zeigten u. a. vier Regionen aus NRW, welches Potenzial sich für die Kommunen ergibt, wenn sie auf die Erfahrung und das Fachwissen der Wohnungswirtschaft zurückgreifen. So haben die

Mit dem Städtebauförderprogramm NRW fließen für das Jahr 2020 Fördermittel in folgende Regionen:



Projektregionen Köln und Duisburg gezeigt, dass Wohnungsunternehmen überkommunale Konzepte mitentwickeln können, um angespannte Wohnungsmärkte effektiv zu entlasten. Auch bei der Entwicklung von neuen Wohnkonzepten zur Attraktivitätssteigerung für Fachkräfte (Ostwestfalen-Lippe), bei der Sicherung der medizinischen Versorgung oder der Etablierung neuer touristischer Infrastruktur (Südwestfalen) können Wohnungsunternehmen wichtige Stützen sein.

Die Zukunft heute bauen

Um die anstehenden Herausforderungen des Städtebaus zu meistern, müssen alle Akteure aus Politik, Verwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft in Zukunft noch besser kooperieren. Aus diesem Bewusstsein heraus engagieren sich neben dem VdW Rheinland Westfalen auch zahlreiche Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften bei der Gründung der Ruhr Academy on Smart Sustainable Metropolitan Transformation. Die Ruhr Academy soll eine Innovationsallianz im Sinne einer Public-Private-Academic-Partnership sein. In zunächst vier Innovationsräumen, auch LivingLabs genannt, werden ab 2021 in enger Zusammenarbeit neue Ideen für die smarte, nachhaltige Weiterentwicklung im Bestand und die innova-

tive Flächenentwicklung erarbeitet und umgesetzt. Dabei steht v. a. der schnelle Transfer von wissenschaftlichen Erkenntnissen in die wohnungswirtschaftliche Praxis und umgekehrt im Mittelpunkt.

Diese Innovationsallianz, mit der Wohnungswirtschaft als starke Stütze, bietet der Metropole Ruhr die Möglichkeit, sich als internationales Zentrum transdisziplinärer Metropolenforschung zu etablieren.

Wohnungsunternehmen als zentrale Akteure im Städtebau

Das spezielle Wissen der Stärken und Schwächen vor Ort, aber auch das Know-how zu Erschließung, Vermarktung und Bewirtschaftung von Quartieren machen die Wohnungsunternehmen, seien es kommunale, kirchliche, private oder genossenschaftliche, zu zentralen Akteuren vor Ort im Städtebau. Eine frühe und aktive Einbindung der Wohnungswirtschaft in die jeweiligen städtebaulichen Konzepte setzt starke innovative Kräfte frei. Die Wohnungsunternehmen haben in der Vergangenheit gezeigt und zeigen es immer wieder aufs Neue, dass sie verlässliche Partner in der Entwicklung des zukunftsfähigen Städtebaus sind.

FE

INTERVIEW MIT >> Professor Christoph Mäckler

„Der Stadtraum ist unser öffentlicher Wohnraum!“

Christoph Mäckler, 1951 in Frankfurt am Main geboren, leitet dort seit 1981 das Büro MÄCKLER-ARCHITEKTEN und war von 1998 bis 2018 Professor für Städtebau an der TU Dortmund. Gastprofessuren hatte er in Neapel, an der TU Braunschweig und der Universität Hannover. Christoph Mäckler bringt sich mit kritischen Beiträgen immer wieder in die zeitgenössische Architekturdebatte ein. Er gründete 2008 das Deutsche Institut für Stadtbaukunst und berät zahlreiche Städte. Das Institut möchte die auseinandergedrifteten Disziplinen Architektur, Stadt-, Raum-, Grün- und Verkehrsplanung wieder zusammenführen mit dem Ziel, sozial und funktional vielfältige Stadtquartiere angemessener urbaner Dichte mit zukunftsfähigen baulichen Strukturen und hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Eine Novellierung des Bauordnungsrechts bildet die Grundlage hierfür.

VM: Warum ist Städtebau ein Handlungsfeld für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften?

Prof. Christoph Mäckler: Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Seit der Zeit der Industrialisierung sind es gerade die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die Wohnraum verantwortungsvoll entwickeln, Wohnungsmangel bekämpfen und Menschen ein Dach über dem Kopf geben.

Anders als renditeorientierte Investoren behalten sie den Wohnraum in ihrem Bestand. Neben der Zufriedenheit der Bewohner sind es daher nachhaltige Entwicklungsziele, die formuliert werden sollten. Der Druck auf die Ballungszentren, aber auch das immer dringlichere ökologische und klimatische Umdenken erfordern einen umfassenden Umbau der Stadt. Der dritte heiße Sommer in Folge kündigt sich an und die Corona-Krise hat überdeutlich werden lassen, wie wichtig schöne Straßenräume, Plätze und Parks, große Bäume und private Gärten sind.

Lösungsansätze dazu finden sich bereits in der von den europäischen Bauministern 2007 verabschiedeten „Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ mit den städtebaulichen Merkmalen Kompaktheit und Dichte, Nutzungsmischung und gestaltete Freiräume.

Viele (Wohn-)Siedlungen der Nachkriegszeit, aber auch die Großsiedlungen der

60er- und 70er-Jahre des 20. Jahrhunderts sind auf der grünen Wiese entstanden und folgten der Idee der Funktionstrennung. Monofunktionalität und der dadurch erheblich gestiegene Autoverkehr für den Weg zur Arbeit, zum Einkaufen oder zu Freizeitaktivitäten sind nicht mehr zukunftsfähig. Fragen von Verdichtung, Aufstockung, urbaner Raumbildung, Nutzungsmischung und Anpassung sind jedoch Planungsherausforderungen, die nur ganzheitlich städtebaulich gelöst werden können, gerade auch im Bestand.

VM: Wie können städtebauliche Zielsetzungen in Wohnungsunternehmen und -genossenschaften entwickelt und umgesetzt werden?

Prof. Christoph Mäckler: Inhaltliche Zielsetzungen können je nach Projekt sehr unterschiedlich sein. Jede Liegenschaft, jede Immobilie hat einen eigenen Charakter, spezifische Fragestellungen und Anforderungen. Lösungsansätze müssen daher immer auf Grundlage umfassender Analysen und in interdisziplinärem Rahmen gesucht und gefunden werden. Bewohner, deren persönliches Wohnumfeld sich verändern soll, müssen selbstverständlich immer einbezogen werden.

Das Deutsche Institut für Stadtbaukunst hat mit dem Forschungsprogramm STADT 2020 eine Methodik entwickelt, deren zentrales Element ein mehrtägiger interdisziplinärer Workshop zu einem sehr frühen Projektzeitpunkt ist. Im Dialog mit allen relevanten



Foto: Thorsten Jansen

Akteuren (Bauherr, Stadtplanung, Architekten, Klima, Verkehr, Energie, Wohnraumförderung, Fachingenieure etc.) können Potenziale und Zielsetzungen schnell und tragfähig entwickelt werden.

Das Deutsche Institut hat auf Basis dieses Programms bereits sehr gute Erfahrungen gemacht mit Quartiersentwicklungen in Bochum und Frankfurt am Main. Das Programm ist für neue Quartiere ebenso geeignet wie für den Um- und Weiterbau im Bestand.

Energetische Sanierungen können nicht singular betrachtet werden. Neben technischen Lösungen und Fragen nach robusten, nachhaltigen und gut zu unterhaltenden Bauweisen werden fast immer Anpassungen

der Grundrisse sowie An- und Umbauten in einem spezifisch städtebaulichen Kontext nötig. Auch in diesen Fällen erweist sich ein früher interdisziplinärer Austausch als hilfreich, Synergieeffekte für das Wohnumfeld zu eröffnen und Verfahrenswege abzukürzen.

VM: Ist Städtebau bestimmten Trends oder Moden unterworfen? Wenn ja, wie kann ein zukunftsfähiger Städtebau aussehen und worauf begründet er sich?

Prof. Christoph Mäckler: Es sind schon „viele Säue“ durch die Stadt getrieben worden. Ob „Verkehrsgerechte Stadt“, „Aufgelockerte Stadt“, „Zwischenstadt“ oder aktuell auch „Smart City“. Mit derartigen Begriffen wurden immer wieder funktionale Lösungen zum Leitbild erhoben. Ausgeblendet wurde aber damit genau das, was in der aktuellen Corona-Pandemie zur Binsenweisheit wurde:

Der Stadtraum ist unser öffentlicher Wohnraum!

Der Mensch braucht ein Wohnumfeld, in dem er sich gerne bewegt, und zwar nicht nur mit dem Auto, sondern eben auch zu Fuß. Wir schaffen es nicht mehr, die Stadträume so zu ordnen, wie es über Epochen hinweg in Europa üblich war. Stattdessen leiden unsere neuen Stadtviertel an „Würfelhusten“. Viele Neubaugebiete sind geprägt von kleinen und großen Wohnkuben mit Flachdach und „Restgrün“ ohne Aufenthaltsqualität drum herum. Geschosswohnbauten in modischen Mäander- und Zickzack-Formen stehen in den Neubauvierteln beziehungslos nebeneinander mit halboffenen Hinterhöfen ohne Aufenthaltsqualität

und ohne Anbindung an den Straßenraum. Private Balkone und Terrassen sind ohne Übergang und Schutz der Privatsphäre direkt an der öffentlichen Straße.

Sind Städtebau-Architekten ideen- und planlos? Bringen Kosteneffizienz die Entwickler dazu, mög-



Foto: VdW RW

Gute Zusammenarbeit: Der VdW Rheinland Westfalen engagiert sich bei vielen städtebaulichen Themen und Veranstaltungen wie beispielsweise der jährlichen „Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt“

lichst uniform zu bauen, in renditeoptimierten Verfahren? Auch die Gründerzeitquartiere entstanden in serieller Bauweise. Hoher Zeit- und Kostendruck hat auch vor 120 Jahren geherrscht, herausgekommen sind aber die besseren Stadtviertel und Fassaden, die sich zudem mit einer detailreichen Formensprache an die Straßenlandschaft richten – „Sprechende Fassaden“. Und: Es müssen Strategien gefunden werden, gewerbliche Nutzungen und Arbeitsplätze in unsere Quartiere zu integrieren. Für einen zukunftsfähigen Städtebau nicht „kann“, sondern „muss“. Alle Alltagsbedarfe müssen in der näheren Umgebung erfüllt werden können. Nur auf diese Weise werden Verkehre wirkungsvoll reduziert und die Bindung an das eigene Umfeld gestärkt. Für Vielfalt und für gelebte Nachbarschaften braucht es aber geeignete Typologien, wie sie das Deutsche Institut für Stadtbaukunst untersucht.

VM: Sie richten jedes Jahr die Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt aus, in der Sie mit einem breiten Fachpublikum die neusten Entwicklungen im Städtebau diskutieren. Warum gibt es diese Veranstaltung und warum ist sie so wichtig?

Prof. Christoph Mäckler: Urbaner Wohnungsbau bleibt die große politische, soziale, städtebauliche und architektonische Herausforderung. In Deutschland entstehen kaum Stadtquartiere, die wie die sog. Altbauquartiere von einem Großteil der Bevölkerung als alltagstauglich, wertvoll und schön empfunden werden. Trotz schon lange weit verbreiteter Kritik an Funktionstrennung und stadtauflösenden Planungsmodellen, trotz (oder wegen?) umfangreicher Planungsgesetzgebung und trotz umfänglicher Bürgerbeteiligung entstehen noch immer reine Wohnsiedlungen.

Um die Ursachen für dieses Defizit herauszuarbeiten und eine veränderte Planungs- und Baukultur zu befördern, treffen sich seit 2010 jährlich Vertreter aus Wissenschaft, Politik und Wirtschaft zur Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt in der Düsseldorfer Rheinterrasse. Durch diese bundesweit einmalige interdisziplinäre Ausrichtung gilt die Konferenz in der Fachwelt und bei den Entscheidungsträgern als wichtiges Plenum, um miteinander zu Fragen der Baukultur ins Gespräch zu kommen.

■ Mehr zu STADT 2020 unter: www.stadtbaukunst.de

BUNDESMINISTERIUM DES INNERN, FÜR BAU UND HEIMAT

Städtebauförderung 2020

Die Städtebauförderung blickt auf eine langjährige Erfolgsgeschichte zurück. Mit ihrem gebietsbezogenen und integrierten Ansatz hat sich das Bund-Länder-Programm unverzichtbar gemacht für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Dabei versteht sich die Städtebauförderung immer auch als lernendes Programm, das auf veränderte gesellschaftliche, ökonomische und ökologische Rahmenbedingungen reagiert und den Kommunen flexible Instrumente an die Hand gibt, um sie bei der Bewältigung städtebaulicher Herausforderungen bestmöglich zu unterstützen. Vor diesem Hintergrund wurde die Städtebauförderung inhaltlich und strukturell umfassend weiterentwickelt.

Neue Fördervoraussetzung: Klimamaßnahmen

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Städtebauförderung ist der ganzheitliche Ansatz. Gefördert werden keine Einzelmaßnahmen, sondern sog. Gesamtmaßnahmen. Mit dem Anspruch, Ideen und Ressourcen effektiv zu nutzen, sind für die Förderung die Abgrenzung eines Fördergebietes sowie ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erforderlich. Zusätzlich zu diesen beiden Voraussetzungen sind künftig Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel im Rahmen einer jeden städtebaulichen Gesamtmaßnahme zwingend. Damit werden die Förderinhalte des ehemaligen Programms „Zukunft Stadtgrün“ erheblich aufgewertet.

Klimamaßnahmen sind zugleich als Querschnittsaufgabe in allen Programmen förderfähig. Adressiert werden insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der grünen Infrastruktur, wie die Schaffung, der Erhalt oder die Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen. Angesprochen sind aber auch Themen wie die energetische Gebäudesanierung, klimafreundliche Mobilität oder die Nutzung klimaschonender Baustoffe.

Drei neue Programme

Neu ist zudem die Reduzierung von ehemals sechs auf nunmehr drei Programme: „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwick-



Foto: Benjamin Pritzkeleit

lung der Stadt- und Ortskerne“, „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ sowie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“. Dabei soll die neue, reduzierte Programmstruktur die Umsetzung erleichtern, zugleich aber auch aktuelle städtebauliche Herausforderungen besser adressieren.

Das neue Programm „Lebendige Zentren“ zielt auf die Entwicklung und Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen und übernimmt damit die Förderinhalte des bisherigen Zentrenprogramms. Dabei geht es um den Erhalt lebendiger Innenstädte ebenso wie um eine bessere Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Erholung und Nahversorgung. Als wichtiger Bestandteil der Stadt- und Ortskernentwicklung werden in diesem Programm auch verstärkt Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes gefördert – etwa für den Erhalt baukulturellen Erbes oder zur Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude oder historischer Ensembles.

In Weiterentwicklung des vormaligen Programms „Soziale Stadt“ fokussiert das neue Programm „Sozialer Zusammenhalt“ Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen, die aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeiten-

den Menschen erheblich benachteiligt sind. Förderfähig sind beispielsweise Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse oder zur Stärkung der Bildungschancen. In dem Wissen, dass gerade sozial benachteiligte Bevölkerungsschichten von den Folgen des Klimawandels betroffen sind, werden ausdrücklich Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltgerechtigkeit gefördert. Aufgrund der guten Erfahrungen aus dem Programm „Soziale Stadt“ ist zudem der ganzheitliche Lösungsansatz noch besser herausgearbeitet. So gilt es etwa, mithilfe des Quartiersmanagers nicht nur alle Kräfte vor Ort zu bündeln, sondern auch ein besonderes Augenmerk darauf zu legen, Strukturen langfristig zu entwickeln.

Das dritte Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ enthält die bisherigen Förderziele des ehemaligen Stadumbauprogramms und fördert weiterhin den Rückbau leer stehender, nicht mehr benötigter Gebäude und dazugehöriger Infrastruktur. Das neue Wachstumsprogramm geht jedoch im Sinne nachhaltiger Erneuerung darüber hinaus und setzt ebenso Schwerpunkte bei der Klimafolgenanpassung und der Brachflächenentwicklung. Kommunen sollen dabei unterstützt werden, städtebauliche Funktionsverluste und Strukturveränderungen zu bewältigen. Sie sollen frühzeitig in die Lage versetzt werden, sich auf erforderliche Anpassungsbedarfe einzustellen.

Stärkerer Fokus auf strukturschwache Gebiete

Prägend für die Weiterentwicklung der Städtebauförderung ist deren Einbettung in das neue gesamtdeutsche Fördersystem. Vor dem Hintergrund des Ende 2019 ausgelaufenen Solidarpakts II sollen bislang regional beschränkte Förderprogramme auf alle strukturschwache Regionen in Ost und West, in Stadt und Land ausgeweitet werden. In diesem Sinne haben sich Bund und Länder explizit darauf verständigt, den Einsatz der Städtebaufördermittel in städtischen und ländlichen Räumen mit erhöhten strukturellen Schwierigkeiten zu verstärken. Zudem soll die Verteilung der Bundesfinanzmittel sich künftig noch stärker an Problemindikatoren orientieren.

Der Fokus auf strukturschwache Gebiete zeigt sich überdies in der verbesserten Finanzbeteiligung. Grundsätzlich beteiligen sich Bund, Land und Kommune mit jeweils einem Drittel an den förderfähigen Kosten. Für Haushaltsnotkommunen ist jedoch eine Reduzierung des kommunalen Eigenanteils auf bis zu zehn Prozent möglich. Ebenso wurden die besonderen Förderkonditionen für bestimmte Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes für alle Bundesländer vereinheitlicht. Aufgrund der besonderen Bedarfe in den neuen Bundesländern bleibt lediglich die Möglichkeit,

Rückbaumaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sanierung, Sicherung oder beim Erwerb von Altbauten ganz ohne kommunalen Eigenanteil zu fördern, den neuen Ländern vorbehalten.

Neue Querschnittsaufgabe: Interkommunale Maßnahmen

Bislang lediglich im Programm „Kleine Städte und Gemeinden“ förderfähig, sind interkommunale Maßnahmen nunmehr als Querschnittsaufgabe in die Städtebauförderung implementiert und zudem mit einem Förderbonus versehen. Möglich ist – ebenso wie bei Haushaltsnotkommunen – eine Reduzierung des kommunalen Eigenanteils auf zehn Prozent. Um diesen Förderbonus zu rechtfertigen, werden jedoch erhöhte Anforderungen an die Zusammenarbeit gestellt. So ist ein überörtlich abgestimmtes integriertes Entwicklungskonzept erforderlich, das von allen kooperierenden Kommunen zu beschließen ist.

Gerade für die Entwicklung strukturschwacher Gebiete hat sich die interkommunale Zusammenarbeit als wichtiges Instrument erwiesen. Im Vordergrund stehen auch hier die für die Städtebauförderung insgesamt wesentlichen Bestrebungen, Kräfte und Ressourcen zu bündeln, alle Akteure einzubeziehen und nachhaltige Strukturen aufzubauen. Dabei kann die interkommunale

Zusammenarbeit für viele städtebauliche Herausforderungen die Lösung sein: Dünn besiedelte Regionen können notwendige Infrastruktur zusammenführen, Stadt-Umland-Kooperationen können überforderte Ballungszentren entlasten und zugleich schrumpfende Kommunen wiederbeleben.

Erster Belastungstest: Corona-Pandemie

Die Corona-Pandemie stellt die Städte und Gemeinden vor enorme Herausforderungen, deren Ausmaß noch nicht abzusehen ist. Die Arbeiten zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung waren hiervon noch nicht beeinflusst. Dennoch zeigt sich schon jetzt, dass die neuen Schwerpunkte und Förderakzente gut gewählt sind. Mit dem neuen Zentrenprogramm können die Kommunen unterstützt werden, den Wandel in den Innenstädten in städtebaulicher Hinsicht aktiv zu gestalten. Der Förderbonus für Haushaltsnotkommunen und interkommunale Maßnahmen wird dabei helfen, dass Kommunen trotz nochmals verschärfter finanzieller Situation weiterhin von den Fördermitteln profitieren können. Gleichwohl ist das Selbstverständnis der Städtebauförderung als „lernendes Programm“ gerade jetzt gefordert, um die Städte und Gemeinden dabei zu unterstützen, sich besser auf besondere Ereignisse – wie Pandemien, aber auch Naturkatastrophen – einzustellen.

Nicole Graf/Illea Kromrey

i UMFANG DER NEUEN REGELPROGRAMME DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG 2020 FÜR NORDRHEIN-WESTFALEN



**55,046 Mio. Euro
Fördermittel
für lebendige
Zentren**



**53,211 Mio.
Euro Fördermittel
für Wachstum
und nachhaltige
Erneuerungen**

**36,698 Mio. Euro
Fördermittel
für den sozialen
Zusammenhalt**



INTERVIEW MIT >> Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

„Die Wohnungswirtschaft spielt eine sehr wichtige Rolle für die Entwicklung in den Städten“

Anne Katrin Bohle ist seit 2019 Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat und zuständig für Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung. In der Bundeshauptstadt setzt sie sich für einfachere Verfahren ein. Dazu hat sie u. a. das Förderprogramm Städtebau mit der „Verwaltungsverordnung Städtebau 2020“ neu aufgestellt.

VM: Den Städten wird eine entscheidende Schlüsselrolle bei der Lösung von zahlreichen ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Problemen zugeschrieben. In welchen zentralen Konfliktfeldern sehen Sie die Städte in einer solchen Position? Mit welchen Herausforderungen sind die Städte bei der Lösung dieser Probleme konfrontiert?

Anne Katrin Bohle: In Städten bündeln sich seit jeher gesamtgesellschaftliche Entwicklungen. Allerdings hat die Heterogenität der Probleme zugenommen. Ich denke auf der einen Seite an die Anziehungskraft einiger Großstädte, die einen enormen Zuzug sehr unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen zu bewältigen haben, was eine Überlastung der Infrastruktur und Verdrängungsprozesse zur Folge hat. Auf der anderen Seite gibt es zahlreiche Klein- und Mittelstädte in schrumpfenden Regionen, die um die Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge und mit Problemen der Digitalisierung kämpfen. Ich denke aber auch an die Folgen des Klimawandels, die sich mit Blick auf die letzten Hitzesommer gerade in den Städten sehr deutlich zeigen und ein radikales Umdenken in der städtebaulichen Planung erfordern. Ebenso denke ich an die vielen unterschiedlichen Lebens- und Arbeitskonzepte, die alle ihre Berechtigung haben, gleichwohl aber städtebauliche Konzepte zusätzlich herausfordern. Schließlich sind Städte auch als Handlungsräume für die politische Mitgestaltung gefragt. Die Bürgerinnen und Bürger interessiert, was in ihrem Quartier los ist, und sie wollen sich aktiv an der Entwicklung beteiligen. Die Städte sind also gefordert, sehr flexibel zu denken und flexible Lösungsstrategien

zu erarbeiten. Dies zeigt sich nicht zuletzt an der Corona-Pandemie, die viele Städte unvorbereitet trifft und sie zwingt, ihre Prioritätensetzung zu überdenken.

VM: Die Städtebauförderung wurde mit der „Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020“ neu strukturiert. Inwiefern trägt die Umstrukturierung den zukünftigen städtischen Herausforderungen Rechnung?

Anne Katrin Bohle: Die aktuellen und zukünftigen städtebaulichen Herausforderungen haben eine zentrale Rolle bei der inhaltlichen Weiterentwicklung der Städtebauförderung gespielt. Den Städten und Gemeinden entsprechend angepasste Instrumente zur Seite zu stellen, war das Leitmotiv der Überarbeitung. Vor diesem Hintergrund wurden nicht nur die Kommunen und Länder in den Prozess einbezogen, die Weiterentwicklung war vielmehr in vielen Foren Gegenstand sehr umfangreicher Diskussionen. All die Anregungen sind in die neue Städtebauförderung eingeflossen, sodass am Ende eine zukunftsfähige Weiterentwicklung gelungen ist. Mit der Reduzierung auf drei Programme ist die Umsetzung erleichtert. Zugleich adressieren die neuen Programme drei wesentliche Schwerpunkte künftiger städtebaulicher Herausforderungen: den Erhalt lebendiger Innenstädte, die Stärkung sozialen Zusammenhalts und die Bewältigung städtebaulicher Funktionsverluste und Strukturveränderungen. Daneben stärkt die neue Fördervoraussetzung Klima- und Grünmaßnahmen und es wird ein stärkerer Fokus auf Städte und Gemeinden in strukturschwachen Gebieten gelegt. So ist die interkommunale Zusammenarbeit als Querschnittsaufgabe in allen Programmen förderfähig und wird zusätzlich mit einem Förderbonus unterstützt.

VM: Welche Rolle spielen für Sie die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bei der Städtebauförderung? Wie können diese zukünftig noch stärker in die städtebaulichen Prozesse eingebunden werden?

Anne Katrin Bohle: Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften spielen eine sehr wichtige Rolle für die Entwicklung in den Städten. Sie sind nah an den Problemen in den Quartieren und können daher dabei helfen, Lösungsstrategien zu entwickeln und umzusetzen. Ihr Aufgabenfeld hat sich mit der zunehmenden Vermischung der Nutzungen verändert. Insofern freuen mich die vielen Initiativen, neben dem Wohnen auch andere Aufgabenfelder mitzudenken. Folgerichtig werden sie durch die Kommunen bei der Umsetzung der Städtebauförderung vielfach eingebunden – z. B. als Quartiersmanager – und sind zu wichtigen Partnern geworden.



Foto: BMI

QUAESTIO FORSCHUNG & BERATUNG GMBH

Regionalen Ausgleich stärken – Die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat

Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG

Gleichwertige Lebensverhältnisse – ob in der Großstadt oder im ländlichen Raum – sind ein wichtiges Thema für die Wohnungswirtschaft. Daher setzte sich der GdW gemeinsam mit einigen Regionalverbänden (VdW Rheinland Westfalen, VdW/VdWg Sachsen-Anhalt, vtw Thüringen) in einem 2018 gestarteten Gemeinschaftsprojekt intensiv für das Ziel gleichwertiger Lebensbedingungen in Deutschland ein. Unterstützt wurde das Projekt von den weiteren Partnern NRW. BANK, Deutsche Kreditbank AG, DZ Hyp AG sowie der Kreissparkasse Köln.

Von Wohnungsnot bis Leerstandsproblematik – um der Vielfalt der unterschiedlichen regionalen Herausforderungen Rechnung zu tragen, setzt das von der Wohnungswirtschaft initiierte Projekt in insgesamt sieben regionalen Teilprojekten an den örtlichen Bedingungen an. Damit verbindet sich die Erwartung, den Kommissionsbericht „Unser Plan für Deutschland – Gleichwertige Lebensverhältnisse überall“ aus dem Blickwinkel der unterschiedlichen Regionen anzureichern. Die gemeinsame Grundidee der sieben bundesweiten Teilprojekte war es, dass die regionale Wohnungswirtschaft als Gastgeber regionalpolitischer Diskussionen und davon ausgehender Initiativen auftritt. Die fünf nordrhein-westfälischen Vorhaben haben dabei folgende Schwerpunkte gesetzt:

- In der Region Köln hat die dortige Arbeitsgemeinschaft der Kölner Wohnungsunternehmen zusammen mit ausgewählten Kommunalvertretern und weiteren Experten den Stand der regionalen Kooperation in der Baulandentwicklung diskutiert. Die regionale Arbeitsgemeinschaft wird das Thema mit eigenen Angeboten weiterverfolgen und sich ausgehend von den erzielten Ergebnissen für eine Weiterentwicklung der regionalen Zusammenarbeit einsetzen.
- Auch in der Region Bielefeld stand die regional abgestimmte Wohnungsbautent-



Bernhard Faller, Geschäftsführender Gesellschafter der Quaestio Forschung & Beratung GmbH

wicklung im Fokus. In einem gemeinsamen Workshop der Wohnungswirtschaft mit kommunalen Vertretern wurden Interessen ausgelotet und Ansatzpunkte für die zukünftige Entwicklung der Region erarbeitet.

- Die GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH engagiert sich als städtisches Wohnungsunternehmen in der Flächenentwicklung. Dies verbindet sich u. a. mit dem Projekt „6 Seen Wedau“. Dieses Quartier mit seiner Nähe zur Düsseldorfer Stadtgrenze ist geeignet, zugleich Impulse für die Stadtentwicklung Duisburgs zu setzen und eine Entlastung für den überhitzten regionalen Wohnungsmarkt zu leisten.
- Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft in Südwestfalen hat sich vorgenommen, Beiträge zur Sicherung der Lebensqualität zu leisten und damit die regionale Wirtschaft bei der Fachkräfteakquise zu unterstützen. Fokussiert auf die Themen „Mobilität“ und „Verkehr“ wurden in entsprechenden thematischen Werkstätten die Kooperationsmöglich-

keiten mit den Akteuren in diesen Handlungsfeldern ausgelotet.

- In Espelkamp hat die Aufbaugesellschaft Espelkamp GmbH gemeinsam mit lokal ansässigen Unternehmen die Fachkräftesituation in den Blick genommen. In mehreren Workshops haben sie mögliche gemeinsame Handlungsansätze diskutiert. Zukünftig wird das gemeinsame Engagement zur Fachkräftegewinnung fortgesetzt.

Das von der Wohnungswirtschaft im Rahmen des Projektes angestoßene Dialogangebot wurde in den Regionen sehr begrüßt. Vertreter von Kommunen, Landkreisen, Wohnungsunternehmen und viele weitere Akteure hatten die Gelegenheit, sich auszutauschen und gemeinsam Ideen zur Zukunftsfähigkeit der Regionen zu entwickeln. Das bereits heute bestehende Engagement der Wohnungswirtschaft für die Städte und Gemeinden und die Bereitschaft, sich auch zukünftig aktiv in die regionale Entwicklung einzubringen, wurden dabei deutlich. Zukünftigen Kooperationen wurde der Weg geebnet.

BF

RUHR ACADEMY ON SMART SUSTAINABLE METROPOLITAN TRANSFORMATION

Engagement der Wohnungswirtschaft in der Ruhr Academy

Die Ruhr Academy on Smart Sustainable Metropolitan Transformation ist eines von 74 Leitprojekten der Ruhr-Konferenz der Landesregierung Nordrhein-Westfalen. Die Ruhr Academy soll offiziell 2021 gegründet werden. In der einjährigen Gründungsphase wird die Ruhr Academy von den 39 Unterzeichnern des Letter of Intent aus Politik und Verwaltung, (Wohn-) Wirtschaft, Wissenschaft und Verbänden in der Metropole Ruhr getragen.

Die Ruhr Academy soll in Zukunft eine Plattform sein, in der wechselseitig wissenschaftliche Erkenntnisse zum Städtebau in die wohnungswirtschaftliche Praxis getragen und wissenschaftlicher Fortschritt aus der Zusammenarbeit mit der städtebaulichen Praxis generiert werden.

Hierzu dienen ihr zunächst vier ausgewählte städtebauliche Innovationsräume in Bochum, Dortmund, Duisburg und Essen. Diese Transformationslabore sollen sich zu Zentren der städtebaulichen Innovation entwickeln und internationale Strahlkraft entfalten. Zugleich sollen im internationalen Austausch Innovationsimpulse von außen aufgegriffen und in einen Mehrwert für die Region und ihre Menschen überführt werden.

In der momentanen Phase konstituieren sich die Koordinierungskreise der Innovationsräume. Der VdW Rheinland Westfalen freut sich sehr, dass sich zahlreiche Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften auf allen Ebenen aktiv in die Gründungsphase der Ruhr Academy einbringen. Im Rahmen des Schwerpunkts dieser Ausgabe stellen zwei Mitglieder des Verbands ihre Motivation für den Städtebau im Allgemeinen und für die Ruhr Academy im Speziellen vor.

6 Seen Wedau: Maßgeschneiderter Innovationsraum für die Ruhr Academy

Im August 2019 haben auch Duisburgs Oberbürgermeister Sören Link und GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer den Letter of Intent zur Gründung der Ruhr Academy unterzeichnet. Die GEBAG war dabei gleich



Foto: Bernd Uhlen

Auf der brachliegenden Bahnfläche entsteht im Duisburger Süden mit „6 Seen Wedau“ einer der vier Innovationsräume der Ruhr Academy und zugleich eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Nordrhein-Westfalen



aus zwei Gründen von dem Projekt begeistert: Zum einen weil die Stadt Duisburg sich selbst im Jahr 2018 auf den Weg der Transformation zur Smart City gemacht hat, um den digitalen Herausforderungen unserer Zeit auf kommunaler Ebene zu begegnen. Der resultierende „Masterplan Digitales Duisburg“ wurde im September 2019 vom Rat der Stadt beschlossen. Da passt es natürlich sehr gut, dieses Thema mit der Ruhr Academy von der kommunalen Ebene auch noch in den Gesamtzusammenhang der Metropolregion zu heben.

Zum zweiten hat die GEBAG ein Projekt vorzuweisen, das wie für die Ruhr Academy maßgeschneidert zu sein scheint. Die GEBAG selbst entwickelt aktuell in Duisburg Flächen in einer Gesamtgröße von insgesamt 120 Hektar und ist bei der Ruhr Academy mit dem Innovationsraum „6 Seen Wedau“ vertreten. Hier entsteht auf einer 60 Hektar großen Fläche im Süden Duisburgs ein neuer, lebendiger Stadtteil direkt am Wasser mit entsprechender Infrastruktur und den

unterschiedlichsten Wohnungsformen und -typen inklusive zehn Prozent öffentlich gefördertem Wohnraum. „6 Seen Wedau“ ist das größte Stadtentwicklungsprojekt in Nordrhein-Westfalen. Smarte Dienste sollen integraler Bestandteil im Quartier werden. Eine besonders wassersensible Stadtentwicklung und innovative Entwässerungskonzepte sollen zusammen mit einer gut ausgebauten digitalen Infrastruktur, digitalen Services, innovativen Verkehrskonzepten mit der Stärkung von Fuß- und Fahrradver-



Foto: Bettina Osswald

Gerhild Gössing,
Pressesprecherin der GEBAG Duisburger
Baugesellschaft mbH



Fotos: VIVAWEST

Die Revitalisierung des VIVAWEST-Quartiers „Neue Stadtgärten“ in Recklinghausen brachte positive Impulse für den gesamten Stadtteil mit sich

kehr und der Vernetzung der Nachbarschaft im Bereich der Ver- und Entsorgung für überregionale Strahlkraft sorgen. Ein perfekter Innovationsraum für die Ruhr Academy.



Neue Wege der Quartiersentwicklung

VIVAWEST ist tief im Ruhrgebiet verwurzelt. Hier bewirtschaften wir rund 60 Prozent unserer knapp 120.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Als eines der führenden deutschen Wohnungsunternehmen wissen wir um die Bedeutung funktionierender

Quartiere für die Attraktivität des Wohnens und die positive Entwicklung von Städten. Mit unseren Neubau- und Modernisierungsprojekten tragen wir dazu bei, unserer gesellschaftlichen Verantwortung zur Schaffung von neuem und energetisch modernisiertem Wohnraum gerecht zu werden. Somit erfüllen wir auch unseren Anspruch, unseren Kunden ein gutes Zuhause zu bieten.

Dabei haben wir bereits heute in enger Abstimmung mit den Akteuren vor Ort die Bedürfnisse der Menschen nach zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum im Blick und den Mut, dabei neue Wege zu gehen. Dazu gehört im Neubau z. B. die Entwicklung des

revierweit ersten Smart Home-Quartiers in Bochum. Die umfassende und ganzheitliche Modernisierung der Quartiere Neue Stadtgärten in Recklinghausen, Eicker Wiesen in Moers und Borsig West in der Dortmunder Nordstadt etwa zeigt, wie private Investitionen den positiven Wandel beschleunigen und die Lebensqualität vor Ort erhöhen können. In diesem Zusammenhang greifen wir auf die Erkenntnisse und die Toolbox aus unserem Projekt Glückauf Nachbarn – Modellquartier Integration zurück. Auf diesen Wegen tragen wir zur wachsenden Resilienz und Zukunftsfähigkeit der Städte im Ruhrgebiet bei.

Das polyzentrisch geprägte Ruhrgebiet steht insgesamt vor großen Herausforderungen: Wie nutzen wir die Digitalisierung, um intelligent und nachhaltig die Bereiche Wohnen, Mobilität und Arbeit miteinander zu vernetzen? Wie gelingt es uns, mit innovativen Ansätzen den Klimaschutz zu verbessern und gleichzeitig für weiterhin bezahlbares Wohnen zu sorgen?

Die Ruhr Academy on Smart Metropolitan Transformation bietet als interdisziplinäre Plattform für Wissenschaft, Kommunen und Wohnungswirtschaft die Chance, gemeinsam Antworten auf diese und weitere Fragen zu entwickeln. Wir unterstützen den Aufbau dieses Netzwerks, weil wir vom Potenzial des Ruhrgebiets und seiner Menschen überzeugt sind und auch hier unseren Beitrag leisten möchten, den positiven Wandel aktiv mitzugestalten. 



*Claudia Goldenbeld,
Sprecherin der Geschäftsführung der
Vivawest Wohnen GmbH*



Die Vermeidung von Angsträumen und der Bau breiter Sichtachsen zur Erhöhung der öffentlichen Sicherheit spielten bei der umfassenden Modernisierung im Dortmunder Quartier der VIVAWEST rund um den Borsigplatz eine zentrale Rolle

NEUES TEILQUARTIER IN DORMAGEN-HORREM

Mensch und Umwelt bei städtebaulichem Wettbewerb im Fokus



Foto: Thomas Schüler Architekten

Der Siegerentwurf schafft einen familienfreundlichen naturbezogenen Stadtteil, der über eine hohe Freiraumqualität Gemeinschaft, Identität und Kommunikation fördert und somit die Voraussetzung für eine hohe Wohn- und Lebensqualität schafft und darüber hinaus als CO₂-neutrales Stadtquartier eine Vorbildfunktion darstellen kann

Im Herbst 2019 lobte die Baugenossenschaft Dormagen eG gemeinsam mit der Stadt Dormagen einen städtebaulichen Wettbewerb für ein zukunftsweisendes Teilquartier im Stadtteil Dormagen-Horrem aus. Das Konzept sollte Lösungen für die bisher überwiegenden Zeilen- und Solitärbauten aus den 60er-Jahren bieten, um die räumliche Abgrenzung zu minimieren und Identifikation und Kommunikation noch weiter zu fördern. Die Wettbewerbsphasen fanden unter Beteiligung der Bürger statt. Die letzte Beteiligungsveranstaltung sowie die Jurysitzung wurden aufgrund der Corona-Pandemie erfolgreich online abgehalten.

„Wir werden im neuen Teilquartier Dormagen-Horrem einen lebenswerten Wohnstandort schaffen, an dem sich alle wohlfühlen.“



Fotos: Baugenossenschaft Dormagen

Martin Klemmer, technischer Vorstand, und Axel Tomahogh-Seeth, kaufmännischer Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen (v. l.)

Mit diesen Worten beschrieb Axel Tomahogh-Seeth, kaufmännischer Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen eG, den Wettbewerb. Die Baugenossenschaft Dormagen eG hat im Stadtteil Horrem mit 1.231 Wohneinheiten und rund 84.000 Quadratmetern Wohnfläche ihren größten Bestand. Durch eine behutsame Änderung der städtebaulichen Strukturen im Planungsgebiet und eine Kombination aus Bestandsentwicklung, Rückbau- und Neubaumaßnahmen wird ein energieeffizienter, durchgründer und sozial durchmischter Stadtteil mit hoher Lebensqualität entstehen. Die besondere Herausforderung hierbei war die städtebauliche und landschaftsplanerische Neuordnung des gewachsenen Quartiers. Der Schwerpunkt sollte auf vielfältigen, mehrgeschossigen Wohnungsbau und die Integration unterschiedlicher Wohnformen gelegt werden, um den Bestand an die Anforderungen und Lebensentwürfe der Zukunft anzupassen.

Kluge Energielösungen und gelebte Nachbarschaft

Um ein Quartier mit Vorbildfunktion zu entwickeln, setzte die Baugenossenschaft Dormagen eG auf zwei Säulen. Im Rahmen eines Energie- und Verkehrskonzeptes sollten die Stadtplaner weitsichtig im Hinblick auf Themen wie Mobilität und Energie agieren. Es galt u. a., Quartiersgaragen zu entwickeln sowie Fuß- und Radwege einzuplanen. Mit Weitblick wurde darauf geachtet, dass den

Quartiersgaragen eine Zweit- und Drittwendung zugeordnet werden kann, wenn zukünftig der (ruhende) Verkehr abnimmt.

Einbezogen werden sollte auch, dass die Baugenossenschaft Dormagen eG Partner des Energiequartiers Horrem ist und das seit 2017 bestehende energetische Quartierskonzept mit Mieterstrommodell fortgeführt werden soll. Zudem sollten Flächen für Wasserhaltung und schattige Zonen eingeplant werden, um das Stadtklima nachhaltig zu verbessern.

Ein Wohn- und Nachbarschaftskonzept sah vor, Bereiche mit Innenhöfen einzuplanen und dadurch eine direkte Nachbarschaft zu fördern. „Blickbeziehung und räumliche Orientierung in einer kleinteiligen Umgebung führen zu einer Verbesserung der gelebten Nachbarschaft. Treffpunkte werden generiert, Zusammenhalt und Identifikation mit dem Stadtteil gefördert“, fasst Martin Klemmer, technischer Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen eG, die Vorteile von Hofstrukturen zusammen. „Die Nachbarn werden stärker aufeinander achtgeben und die Kommunikation miteinander wird gefördert“, ist Klemmer sich sicher.

Der Gewinnerentwurf: Raum für Begegnungen

Fünf von dreizehn Teams qualifizierten sich für die zweite Wettbewerbsphase. Anfang

März stellten sie den Bewohnern ihre Ideen vor, zeigten Modelle ihrer Entwürfe und nahmen Vorschläge auf.

Die letzte von insgesamt drei Bürgerbeteiligungsveranstaltungen fand wegen der Auswirkungen der Corona-Pandemie online statt. Auf einem eigens dafür kreierten Portal stellten die Planungsbüros vom 15. April bis 4. Mai 2020 ihre Ergebnisse der zweiten Wettbewerbsphase vor. Die Bürger hatten die Möglichkeit, die Entwurfspläne einzusehen und ihre Ideen und Anregungen zu diskutieren.

Im Anschluss tagte am 6. Mai die Jury im Rahmen einer Videokonferenz und verkündete unter Beachtung der Bürger-Bewertungen den Gewinner: die Arbeitsgemeinschaft Thomas Schüler Architekten und Stadtplaner mit den club L94 Landschaftsarchitekten. Priorität hatte bei den Jurybewertungen immer die beste Qualität für den Stadtraum.

Die Jury würdigte v. a. die Grün- und Freizeitangebote des Gewinnerentwurfes. Dieser wird nun als Masterplan ausgearbeitet und in den kommenden Jahren umgesetzt. Fest steht: Ein Bürgerboulevard wird als verbindendes Element des Quartiers fungieren. Verschiedene Materialien und Architekturstile werden die Bebauung gewachsen und lebendig erscheinen lassen.

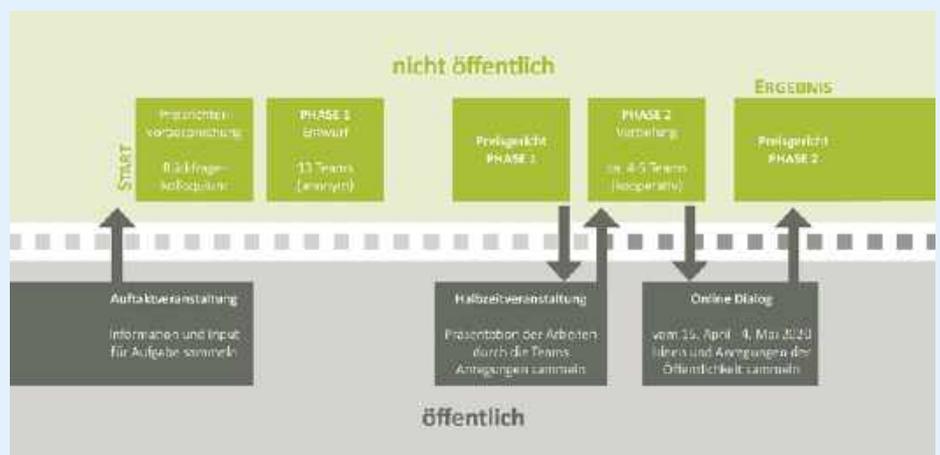
Baugenossenschaft Dormagen 



BETEILIGUNG IM PROJEKT



Am 18. November 2019 lud die Baugenossenschaft Dormagen gemeinsam mit der Stadt Dormagen interessierte Bürger zu einem ersten gemeinsamen Dialog über die zukünftige Entwicklung des Quartiers Dormagen Horrem ein



Das Wettbewerbskonzept der Baugenossenschaft Dormagen setzte auf eine starke Beteiligung aller städtebaulich relevanten Akteure

BAUKULTUR NORDRHEIN-WESTFALEN E. V.

Raum für kreatives Denken



Foto: Christian Eblenkamp

Das Wohnprojekt Pöstenhof der Wohnbau Lemgo eG bietet als baukulturell wertvolles und städtebaulich relevantes Mehrgenerationenquartier modernen Wohnraum fernab der urbanen Ballungsräume

Der Verein Baukultur Nordrhein-Westfalen entstand zu Beginn des Jahres 2020 aus der Zusammenlegung der Vereine StadtBauKultur NRW und M:AI – Museum für Architektur und Ingenieurkunst NRW. Das erklärte Ziel von Baukultur Nordrhein-Westfalen ist es, den kulturellen und künstlerischen Aspekten des Städtebaus in und aus NRW einen zentralen Anlaufpunkt zu geben. Durch die enge Vernetzung aller Akteure des Bauens und des Gebauten sollen baukulturelle Themen noch besser besetzt und vorangetrieben werden. Der vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen geförderte Zusam-

schluss der beiden Vereine, der zur Bündelung der städtebaulichen Expertise und einer Stärkung des baukulturellen Austausches beigetragen hat, konnte nun seine ersten Projekte als Baukultur Nordrhein-Westfalen e. V. anstoßen.

„Wie wohnt, lebt und arbeitet man in den Klein- und Mittelstädten oder in ländlichen Räumen? Was ist das Potenzial des Regionalen? Braucht das Wohnen in der Region heute neue Ideen, Chancen und Planungskonzepte – verbunden mit einem Mehr an Baukultur?“ Unter diesen Fragestellungen wurde das langfristig angelegte Projekt „Regionale Wohnkultur in Nordrhein-Westfalen“ durch den zusammengelegten und neu gegründeten Verein ins Leben gerufen und bezieht sich auf einen nach wie vor ungebrochenen Trend, der auch die Wohnungswirtschaft tangiert: einerseits den starken Zuzug in Großstädte und Metropolregionen, der in steigender Spannung auf den Wohnungsmärkten und knappen Bauflächen resultiert, sowie entspannten Wohnungsmärkten, demografischen und mobilitätstechnischen Herausforderungen sowie ungenutzten Potenzialen in ländlichen Regionen andererseits. In dieser gesellschaftlichen wie auch

wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Herausforderung richtet sich der Fokus innerhalb des Projekts auf baukulturelle Aspekte des Wohnungsbaus in Regionen fernab der urbanen Ballungsräume.

Besonderes Augenmerk auf dem ländlichen Raum

Als besonders gelungenes Beispiel für die Verbindung von baukultureller Qualität, modernen Wohnformen und einer Stärkung ländlicher Regionen hebt Baukultur Nordrhein-Westfalen das Wohnprojekt „Pöstenhof“ der Wohnbau Lemgo eG hervor, in dem in Kooperation der Genossenschaft mit lokalen Vereinen ein architektonisch ansprechendes und städtebaulich relevantes Mehrgenerationenquartier im ländlich geprägten Ostwestfalen-Lippe entstanden ist.

Innerhalb der Zielsetzung einer Förderung der „regionalen Wohnkultur in Nordrhein-Westfalen“ werden Vertreter der Wohnungswirtschaft, Politik und Zivilgesellschaft zu verschiedenen Dialogformaten eingeladen, um die jeweiligen Bedürfnisse und Chancen zu erörtern und die Qualität und Innovation in der städtebaulichen und baukulturellen Praxis zu fördern. Darüber hinaus veröffentlichte der Verein im Februar 2020 den Sammelband „Umbaukultur – Für eine Architektur des Veränderns“, der anhand von 25 Projekten aus mehreren europäischen Regionen die architektonischen und auch ökologischen Chancen des Umbauens illustriert und die städtebauliche Relevanz von historischen Gebäuden, auch als Wohnung und Zuhause für breite Teile der Gesellschaft, unterstreicht.

Da die Auseinandersetzung mit der Qualifizierung des Bauens, der Wertschätzung des Gebauten und Ansätze zu neuen Wohnmodellen die vielfältigen Tätigkeiten der Wohnungswirtschaft berührt, ist der VdW Rheinland Westfalen Mitglied von Baukultur Nordrhein-Westfalen und unterstützt die Arbeit des Vereins auf breiter Basis.

AT



Foto: Baukultur Nordrhein-Westfalen

JAHRESPRESSEKONFERENZ DES GDW

Die Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft 2019/2020

Auf der Pressekonferenz am 1. Juli präsentierte der GdW die Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft des vergangenen Geschäftsjahres. Vor allem die zweite Hälfte des Jahres war von den Folgewirkungen der Corona-Krise geprägt, dennoch bleibt die Wohnungswirtschaft ein verlässlicher Partner für Mieter und ein Stabilitätsanker für die Wirtschaft. Im Hinblick auf die hochgesteckten klimapolitischen Ziele des Bundes sieht der GdW das kürzlich verabschiedete Gebäudeenergiegesetz (GEG) als wegweisenden Schritt für zukünftige Vorhaben und eine bezahlbare Umsetzung der Ziele.

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften haben im Jahr 2019 rund 17,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind rund 1 Mrd. Euro und somit sechs Prozent mehr als im Vorjahr. Mit 31.000 Wohnungen haben die GdW-Unternehmen 24 Prozent mehr als im Vorjahr und insgesamt 34 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland fertiggestellt. Damit ist die Wohnungswirtschaft, die insgesamt 30 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaftet, der Neubaumotor im Mietwohnungsbau und ein Eckpfeiler für die deutsche Wirtschaft.

Allerdings sind die Investitionszahlen bereits im zweiten Jahr in Folge deutlich hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2019 mit einem Anstieg von über elf Prozent und einem deutlichen Überspringen der 18 Mrd.-Euro-Marke gerechnet. Das zeigt: Die Investitionsbedingungen für den Wohnungsbau und -erhalt in Deutschland entwickeln sich nicht so, wie sie eigentlich sollten. Vor allem im Bereich des Baus von Sozialwohnungen besteht noch ein großer Unterschied zwischen dem Bedarf und den jährlichen Fertigstellungen. „Langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren, zu wenig und zu teures Bauland, steigende Baukosten und zu geringe Baukapazitäten hindern die Wohnungswirtschaft an einem noch größeren Einsatz für die Zukunft des Wohnens. Und für das laufende Jahr kom-



Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



Quelle: GdW

men die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise deutlich erschwerend hinzu“, so GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Die Branche geht bislang stabil durch die coronabedingte Wirtschaftskrise. Damit die Wohnungswirtschaft auch über die Krisenzeit hinaus ein Konjunkturmotor bleibt, muss die Politik zügig handeln: Planungs- und Bauverfahren müssen digitalisiert und dadurch beschleunigt werden. Es muss dauerhafte steuerliche Verbesserungen für den Wohnungsbau geben. Die Branche benötigt eine aktive und vorausschauende Liegenschafts- und Bodenpolitik der Städte.

Bezüglich der Maßnahmen zur Energieeinsparung in Wohngebäuden wurde ebenfalls ein Resümee gezogen: Seit 2010 haben die Wohnungsunternehmen insgesamt über 340 Mrd. Euro in die energetische Modernisierung investiert. Während der Energieverbrauch der Haushalte im Zeitraum davor,

von 1990 bis 2010, um insgesamt 31 Prozent zurückgegangen ist, stagniert er seit 2010 trotz der massiven Investitionen und verharrt auf demselben Niveau. Seit zehn Jahren führen die massiven Investitionen in steigende Effizienz von neuen und bestehenden Wohnungen nicht zu der gewünschten Energieeinsparung. Deshalb fordert die Wohnungswirtschaft in der Klimapolitik einen Deutschland-Plan für klimaschonendes und bezahlbares Wohnen: weg von immer teureren energetischen Sanierungen und immer mehr Dämmung hin zu dezentraler, CO₂-armer Energieerzeugung und digitaler Vermeidungstechnik. Das kürzlich vom Deutschen Bundestag verabschiedete Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist hierfür ein erster wegweisender Schritt in die richtige Richtung und damit ein großer Erfolg für den Klimaschutz und das bezahlbare Erreichen der Klimaziele im Wohngebäudebereich.

AT/GdW

DIGITALER WOHNZUKUNFTSTAG DES GDW AM 17. JUNI 2020

Das Wohnen von morgen im digitalen Format

Auch in diesem Jahr traf sich die Branche beim WohnZukunftsTag des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft. Allerdings nicht in Berlin, sondern virtuell, sodass ein interessantes Live-Programm und ein „Netflix für Vorträge“ angeboten wurde.

Mehr als 600 Besucher nutzten die Gelegenheit, ohne Reise am digitalen Zwilling des etablierten GdW-WohnZukunftsTags teilzunehmen. In der virtuellen „Lobby“ – eine individuell designte Messe mit interaktiven Elementen – waren verschiedene Räume wie die Start-up-Area, Messe- und Infostände, Live-Talks und Vortragspanels nur einen Klick entfernt.

Den digitalen Auftakt im Live-Programm machte Dr. Klaus Wiener, Chefvolkswirt des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft, mit der Key-Note „Die neue Normalität“, in der er auf die wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie einging. Er zeigte auf, wie die Krise den generellen Wachstumstrend zunächst dämpft, allerdings mittel- bis langfristig auch vielfältige Chancen bietet, wenn Potenziale wie die Digitalisierung aktiv genutzt würden. Daher forderte er einen intelligenten Umgang mit dem Virusrisiko und warnte, dass die Krise noch nicht vorbei sei und zwei bis drei Jahre vergehen können, bis das deutsche Bruttoinlandsprodukt sein Vor-Krisen-Niveau wieder erreicht.

Im kurzweiligen Programm schaltete sich als Nächstes Physiker und Wissenschaftsjournalist Ranga Yogeshwar zu. In seiner aus dem TV bekannten nachdenklichen Weise



Im ansprechend gestalteten Menü konnten Teilnehmende die verschiedenen Funktionen nutzen und sich zu aktuellen Themen informieren

sprach er über die sozialen Verschiebungen, die die Corona-Krise auslöst. „Wenn wir nicht aufpassen, brennt irgendwann die Straße“, prognostizierte er und wies auch auf die Entwicklungen des Enteignungsvolksbegehrens in Berlin hin. So forderte er die Immobilienbranche auf, auf die aktuellen Entwicklungen und Anforderungen passend zu reagieren: Neben dem „permanenten Updaten“ von Beständen aufgrund energetischer Vorgaben sei es ebenso wichtig, neue „Wohnbiografien“ zu berücksichtigen – beispielsweise mit flexiblen Grundrissen, Serviceangeboten und Mieter-Flatrates.

Nach den Key-Notes wurden für die Teilnehmenden rund 30 vorher aufgenommene Vorträge freigeschaltet. Dieses „Netflix für Vorträge“ bot Informationen beispielsweise rund um neue technische Angebote von Industriepartnern, aktuelle Entwicklungen

in der Quartiersarbeit, die Zusammenarbeit von Wohnungswirtschaft und PropTechs oder Digitalisierung in der Pflege von Außenanlagen. Diese Vorträge boten ein abwechslungsreiches Programm und wurden noch für eine weitere Woche freigeschaltet und so der virtuelle WohnZukunftsTag verlängert.

Als besonderes Highlight konnten sich auch in diesem Jahr Start-ups mit Anwendungen in der Wohnungswirtschaft in einer eigenen Area dem Fachpublikum präsentieren. Hier wurden im Rahmen eines Wettbewerbs sechs aus 90 Start-ups ausgewählt, die ihre Innovationen mit einem eigenen Pitch zeigen und für die abgestimmt werden konnte. Als Sieger wurde das Start-up Lumoview Building Analytics aus Köln zum Sieger gewählt, das aus der Forschung des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt heraus eine 3D-Raumscannung als praktische Anwendung entwickelt hat, die Räume in kurzer Zeit und ohne ausgeräumt zu werden exakt vermisst.

Auch zum offiziellen Abschluss wurde ein Blick in die Zukunft gewagt und ein Konzept für Flugtaxis vorgestellt. In der Verabschiedung zog GdW-Präsident Axel Gedaschko dann ein positives Fazit, merkte aber auch an: „So gut alles funktioniert, wir werden immer auch analoges Networking brauchen, um digital zusammenarbeiten zu können.“



Moderatorin Katie Gallus interviewte Axel Gedaschko und Dr. Christian Lieberknecht (beide GdW)

DIGITALISIERUNG VORANTREIBEN

Die Wohnungswirtschaft startet den Aufbau des DigiWoh Kompetenzzentrums

Nach intensiven Vorbereitungen haben sich 15 Wohnungsunternehmen und der GdW auf eine Vereinsgründung unter dem Namen „DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft“ verständigt. Das Kompetenzzentrum ist eine digitale Informations- und Austauschplattform, die auch weitere Lösungsanbieter wie z. B. PropTechs beinhaltet. Darüber hinaus stellt der Verein einen geprüften Beraterpool zur Verfügung, um Wohnungsunternehmen bei Bedarf zu unterstützen, fachkundiges externes Know-how zu unterschiedlichen Themen auszuwählen.

Die Idee eines Kompetenzzentrums ist ursprünglich durch parallele, voneinander unabhängige Initiativen mehrerer Wohnungsunternehmen und auf Verbandsebene entstanden. Diese Initiativen wurden in Abstimmungen zusammengeführt. Das Kompetenzzentrum will den digitalen

Transformationsprozess der Branche begleiten, indem es praxisgerechte, anwendungsorientierte und entscheidungsrelevante Informationen zur Verfügung stellt. Das Ziel ist die Vernetzung von Forschung und Innovation. Dafür wird eine „Digitalisierungs-Wissensplattform“ aufgebaut, die der systematischen Vernetzung von Wissen und Kooperationen in der Wohnungswirtschaft dienen soll – und das weit über den üblichen Branchenaustausch hinaus.

Zu den Gründungsmitgliedern aus dem Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen gehören die GAG Immobilien AG, Köln, die hwg eG, Hattingen, sowie der Spar- und Bauverein eG, Dortmund. In den Vorstand des Vereins wurden als Vorsitzende Sandra Wehrmann, Vorständin der degewo AG, sowie als stellvertretende Vorsitzende Alexander Förster, Geschäftsführer der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, sowie Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des

GdW, einstimmig gewählt. Der Aufbau des Kompetenzzentrums wird von einem Fachbeirat der beteiligten Unternehmen und des GdW sowie durch die Beratungsunternehmen InWIS, Bochum, und Strategion, Osnabrück, begleitet.

Als nächste Schritte werden die laufenden Vorbereitungen für eine formelle Anmeldung des Vereins sowie die technische und inhaltliche Strukturierung der Plattform weiter vorangetrieben. Nach einer umfassenden Testphase soll voraussichtlich im September 2020 der offizielle Start der Plattform erfolgen.

Weitere Vereinsmitglieder sind herzlich willkommen. Interessenten für den Verein und für weitere Informationen können sich an den GdW (Ansprechpartner Dr. Claus Wedemeier) wenden. *LM/GdW*

BUNDESREGIERUNG REAGIERT AUF CORONA-KRISE

Konjunkturpaket verabschiedet

Während in Bochum und im Netz das Forum Wohnungswirtschaft stattfand, wurde im Koalitionsausschuss in Berlin der Rahmen für das Konjunkturpaket der Bundesregierung verhandelt, der die coronage-schwächte Wirtschaft und den Konsum in Deutschland wieder ankurbeln soll.

Mit Sitzung vom 3. Juni 2020 hat der Koalitionsausschuss der regierungstragenden Fraktionen „das größte Konjunkturpaket aller Zeiten“ mit einem Volumen von rund 130 Milliarden Euro verabschiedet, mit dem Ziel die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie für die deutsche Wirtschaft abzumildern.

Dazu wurde am 24. Juni in öffentlicher Sitzung des Haushaltsausschusses im Bundestag ein zweiter Nachtragshaushalt auf den Weg gebracht, um die finanziellen Voraus-

setzungen zu schaffen. Das Gesetz passierte den Bundesrat in einer Sondersitzung noch am selben Tag, um noch vor der parlamentarischen Sommerpause am 1. Juli 2020 Wirksamkeit zu entfalten.

Die Beschlüsse umfassen u. a. das Zweite Corona-Steuerhilfegesetz mit der Senkung der Mehrwertsteuer im zweiten Halbjahr 2020 und einen Kinderbonus von 300 Euro je Kind, die Grundsicherung ohne Vermögensprüfung bis Ende 2020, Hilfsprogramme für den Kulturbereich, ein Programm von Überbrückungshilfen für kleine und mittelständische Unternehmen, Liquiditätshilfen, eine Innovationsprämie beim Kauf eines E-Fahrzeugs, Mittel zum Ausbau der Ladesäuleninfrastruktur sowie die Übernahme von zukünftig 75 Prozent der Kosten der Unterkunft zur Stärkung der Kommunen.

Für die Wohnungswirtschaft ist v. a. die Erhöhung der Mittel für das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm um eine Milliarde auf 2,5 Milliarden Euro zu benennen.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat sich entschlossen, das Konjunkturpaket des Bundes mit zusätzlichen 1,7 Milliarden Euro zu ergänzen. Dafür will das Land insgesamt 3,6 Milliarden verausgaben. Davon sollen rund 1,4 Milliarden an die Kommunen gehen, um Gewerbesteuerverluste zu kompensieren. Rund eine Milliarde soll in die Krankenhausinfrastruktur fließen, 260 Millionen in das Bildungssystem. *ON*

■ Die vollständige und aktualisierte Liste des Konjunkturpaketes Bund finden Sie hier: <https://share.vdw-rw.de/25>

**ENTWURF EINES GESETZES ZUR FÖRDERUNG DER ELEKTROMOBILITÄT
UND ZUR MODERNISIERUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZES**

Geplanter Ausbau der Ladeinfrastruktur für Mieter und Wohnungseigentümer

Elektromobilität kann ein wichtiger Bestandteil in der deutschen Klimapolitik sein. Ein Ziel der Politik und des Gesetzgebers ist es daher, den Ausbau der Ladeinfrastruktur durch flankierende gesetzgeberische Maßnahmen zu erleichtern. Seit dem 27. April 2020 liegt der aktuellste Gesetzesentwurf des Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG) vor. Der Entwurf enthält sowohl Regelungen zur Anpassung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) als auch des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Im Hinblick auf das WEG sieht der Gesetzesentwurf zahlreiche Änderungen insbesondere zu baulichen Veränderungen, Organisation, Verwaltung und Kontrolle sowie der Eigentümersammlung und Beschlussfassung vor. Detaillierte Informationen hierzu finden Sie im Abschnitt „Recht“. Der Entwurf des BGB und des WEG sieht zudem Änderungen vor, die die Errichtung von Ladestellen von Elektrofahrzeugen erleichtern sollen.

Nach der aktuellen Rechtslage hat der Mieter grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter, eine Elektroladesäule zu errichten. Auch der einzelne Wohnungseigentümer hat ohne Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich keinen Anspruch auf Errichtung einer Elektroladesäule.

Da diese rechtliche Ist-Situation eine Hürde bei der Errichtung von Ladesäulen ist und damit dem Ausbau der Elektromobilität entgegensteht, enthält der Entwurf hierzu neue Vorschriften.

Im Mietrecht soll nun mit § 554 BGB-E eine Regelung eingeführt werden, nach der der Mieter verlangen kann, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Der Anspruch soll nicht bestehen, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht



zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten.

Auch der einzelne Wohnungseigentümer soll gemäß § 20 WEG-E grundsätzlich einen Anspruch auf das „Ob“ der Maßnahme (Einbau Elektroladesäule) haben. Über das „Wie“ der Maßnahme soll im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung beschlossen werden. Die Kosten der Maßnahme hat grundsätzlich der Wohnungseigentümer zu tragen, der die Maßnahme verlangt (§ 21 WEG-E).

Der VdW Rheinland Westfalen sieht diese Vorschriften kritisch. Der Ausbau der

Elektromobilität kann nur einen Teilbeitrag zur Verkehrswende und dem Klimaschutz leisten. Zudem bestehen noch einige offene Fragen, Akzeptanzprobleme innerhalb der Bevölkerung (Anschaffungskosten, Reichweite etc.), fehlender technologischer Reifegrad und fehlende Technologieoffenheit. Am Mittwoch, 27. Mai 2020, fand im Bundestagsausschuss für Recht und Verbraucherschutz eine Expertenanhörung zur WEG-Reform statt, in der die Position der Wohnungswirtschaft zum Entwurf vortragen wurde.

Ein Bundestagsvotum wird erst nach der Sommerpause zu erwarten sein. 

MIETERSCHUTZ IN CORONA-ZEITEN

Kündigungsschutz läuft aus, aber Mieterschutzverordnung NRW startet

Bereits zu Beginn der Covid-19-Pandemie hat die Bundesregierung mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahren vom 27. März 2020 einen weitreichenden Kündigungsschutz für Mieter ausgesprochen, wenn diese ihre Miete in den Monaten April bis Juni 2020 nicht bezahlen können. Diese Regelung ist jetzt ausgelaufen. Zeitgleich trat die neue Mieterschutzverordnung des Landes NRW in Kraft.

Bis zu zwei Jahren hätten die Mieten durch die Mieter gestundet werden können. Vor der fristlosen Kündigung sollte das Corona-Gesetz den Mieter schützen. Die Regelung ist mit dem 30. Juni 2020 ausgelaufen. Insbesondere Justizministerin Christine Lambrecht (SPD) hatte sich bis zuletzt für eine Verlängerung der gesetzlichen Regelung ausgesprochen, dafür aber im Zuge der allgemeinen Rückkehr zur Normalität keine Mehrheit gefunden.

Die Schutzregel wurde allerdings sowohl auf Bundesebene als auch im Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen wenig genutzt. In den meisten Unternehmen wurden laut der gemeinsamen Befragung des

VdW und der NRW.BANK weniger als zwei Prozent der Mietverhältnisse, in Ausnahmefällen zwischen zwei und fünf Prozent der Mietverhältnisse, betroffen. Die Summe der Mietstundungen waren laut der Befragung nur zu geringen Teilen coronabedingt: Nur 18 Prozent der Mietausfälle ließen sich mit den Auswirkungen der Pandemie erklären.

Insgesamt hätten Stundungen perspektivisch viele Haushalte eher überfordert, da die Mietzahlungen ja nicht erlassen werden. Die Unternehmen und Genossenschaften zeigten sich hier auch unabhängig vom Bundesgesetz solidarisch, boten zu Transferleistungen, fanden individuelle Lösungen, verzichteten auf Zinsen und hätten auch ohne Gesetz nicht gekündigt.

Während die zeitlich befristete Bundesregelung ausgelaufen ist, hat die neue Mieterschutzverordnung der Landesregierung NRW zum 1. Juli 2020 Gültigkeit erlangt.

Die Mieterschutzverordnung regelt einheitlich den Geltungsbereich der Mietpreiskappungsbremse, der abgesenkten Kappungsgrenze und der verlängerten Kündigungssperrfrist für 18 Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen.

Damit werden die bisherigen separaten Mieterschutzverordnungen gebündelt und auf weitere fünf Jahre verlängert.

Grundlage für die Verordnung war ein Gutachten mit einheitlicher Gebietskulisse, die die Empirica AG im Auftrag des Landesbauministeriums erstellt hatte. Die Ausgestaltung der Gebietskulisse hatte für eine hitzige politische Diskussion gesorgt, da lediglich Kommunen in der Rheinschiene sowie Münster und Telgte in die Gebietskulisse eingeflossen sind, für die Ruhrgebietsstädte konnte keine Anspannung festgestellt werden. Die zugrunde gelegten Indikatoren entsprechen aber den Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Der VdW hatte die Entscheidung zur Verlängerung im Grundsatz mitgetragen. Insbesondere die einheitliche Gebietskulisse wurde begrüßt. ON

i MIETERSCHUTZVERORDNUNG MSCHVO NRW

Seit 1. Juli 2020 ist die neue Verordnung in Kraft. Weitere Informationen zur Verordnung finden Sie hier: <https://share.vdw-rw.de/29>



MIETERSCHUTZ

Foto: magele-picture - stock.adobe.com

DIE INITIATIVE WOHNEN.2050 AUF DEN BERLINER ENERGIETAGEN 2020

Klimaschutz und Energieeffizienz? Das kann die Wohnungswirtschaft!

Am 10. Juni 2020 präsentierte sich die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) mit einer Paneldiskussion coronabedingt online im Rahmen der Berliner Energietage 2020. Unter dem Titel „Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft? Die IW.2050“ diskutierten die Teilnehmer über die Position der Wohnungswirtschaft und des Gebäudesektors als wichtige Akteure in der Klimawende.

Dieses Jahr vollständig digital, fanden vom 26. Mai bis zum 17. Juni 2020 die diesjährigen Berliner Energietage statt. In über 50 Einzelformaten mit 300 Referenten widmete sich die Großveranstaltung verschiedenen energie- und klimapolitischen Aspekten. Aufgrund der aktuellen Situation waren unter dem Motto „Digitaler Sommer der Energiewende“ viele Angebote digital verfügbar.

So auch die Paneldiskussion der IW.2050, moderiert von Volker Angres, dem Leiter der ZDF-Umweltredaktion. Begrüßen durfte er neben Axel Gedaschko, GdW-Präsident und Vorstandsvorsitzender der IW.2050, und Felix Lüter, Geschäftsführender Vorstand der IW.2050, fünf weitere hochkarätige Teilnehmer. So waren neben Helmut Bramann, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbandes Sanitär Heizung Klima, Dr. Patrick Graichen, Direktor und Geschäftsführer der Agora Energiewende, Lothar Fehn Krestas, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), sowie Dr. Karsten Sach vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) eingeladen, um die Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft in 90 Minuten zu erörtern.

Im Zentrum der Diskussion standen fünf Thesen. Demnach sind die rasche Beschleunigung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand sowie die Notwendigkeit, Klimaschutz als wirtschaftliches Konjunkturprogramm auszustatten wesentliche Voraussetzungen auf dem Weg hin zu einer klimaneutralen Zukunft in der Wohnungswirtschaft. Hinzu kommen kluge Konzepte, die von motivierten und qualifizierten Akteuren erdacht und erarbeitet werden,



Quelle: <https://www.youtube.com/watch?v=SbO19QHdTsE>

In Coronazeiten fehlen die üblichen Fotoimpressionen von voll besetzten Veranstaltungssälen und angeregten Zwiegesprächen bei den Berliner Energietagen. Der inhaltlichen Qualität hat dies jedoch keinen Abbruch getan

sowie die Prämisse, Klimaschutz als gesamtgesellschaftliche Aufgabe zu begreifen, der obendrein sozialverträglich sein muss. Und schließlich sei eine konzertierte Aktion von Politik, Behörden, Wohnungswirtschaft und Handwerk erforderlich, um die Ziele anzustoßen und umzusetzen.

Zeit und Geld bestimmen die Strategie

Zunächst brachte Felix Lüter die Thematik auf eine einfache Formel: „Wir haben keine Zeit, wir benötigen unglaublich viel Geld und wir können das schaffen.“ Mit diesen Worten habe er seinen Kollegen bei der Nassauischen Heimstätte die Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft erläutert. „Wir müssen möglichst schnell auf 100 Prozent erneuerbare Energien im Gebäudesektor kommen“, fügte Lüter hinzu.

Im Raum stehen 80 Prozent an Reduzierung der CO₂-Emissionen, wenn das 2-Grad-Ziel erreicht werden soll, das 1,5-Grad-Ziel erfordert eine Reduzierung um 95 Prozent. Die Sanierungsrate müsse zukünftig mindestens bei zwei Prozent liegen, besser seien drei Prozent. Darin und in vielen anderen Punkten waren sich die Teilnehmer einig. Das 80-Prozent-Ziel koste 120 Milliarden Euro bis 2050.

Der GdW und der Mieterbund haben berechnet, dass jährlich sechs Milliarden Euro notwendig sind, um die Klimaziele in der Wohnungswirtschaft zu erreichen, erklärte Axel Gedaschko. Dabei sei der Gebäudebestand die maßgebende Größe. Effiziente Neubauten reichten nicht aus. Die energetische Sanierung sei wichtig, müsse jedoch insbesondere in die Masse gebracht werden. Kritisch zeigte sich Gedaschko bezüglich einer Übertechnisierung des Wohnbestandes, erklärte aber auch, dass der Nutzer keineswegs vergessen werden dürfe. Vor dem Hintergrund, dass trotz zunehmender energetischer Sanierung der Energiebedarf in Deutschland seit Jahren stagniere, müsse man den Bewohnern die notwendigen technischen Systeme an die Hand geben, mit denen sie ihren eigenen Energieverbrauch kontrollieren und entsprechend senken können.

Fernwärme muss grün werden

Des Weiteren sieht Gedaschko in der Fernwärme einen starken Hebel für den Klimaschutz. Die Wohnungen der organisierten Wohnungswirtschaft würden zu etwa 50 Prozent mit Fernwärme versorgt. Daher sei es besonders wichtig, diese Fernwärme in Zukunft grün zu machen, so Gedaschko.

Einig waren sich die Teilnehmer, dass die Wärmepumpe eine Schlüsselrolle im Energiesystem der Zukunft einnehmen wird. Die Nutzung erneuerbarer Energie, auch Strom aus solcher, müsse außerdem zukünftig auch im Wärmebereich zunehmen. Patrick Graichen erklärte, es brauche viel mehr Dämmstoffe und viel mehr Wärmepumpen. Die Industrie benötige Investitionsgrundlagen, ähnlich wie sie das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gesetzlich sicherstellt. Es müsse vergleichbare Gesetze für Wärme aus erneuerbaren Energien geben.

Die Teilnehmer adressierten auch die Notwendigkeit serieller Sanierungsmethoden. Dabei seien die Schnelligkeit, hohe, kontrollierte Qualität und nicht zuletzt der Einsatz nachhaltiger Rohstoffe wie Holz von großer Bedeutung. Lothar Fehn Krestas stellte zur Diskussion, dass der Einsatz von Holz in Gebäuden, dem Gebäudesektor und seinen Akteuren honoriert werden müsse. Eine sektorübergreifende Herangehensweise müsse durch Anreize gefördert werden.

Als Fazit lässt sich festhalten, dass es derzeit viele gute Ideen gibt, den Paradigmenwechsel weg von der Energieeffizienzbetrachtung hin zur konsequenten Reduzierung von Treibhausgasen umzusetzen. Der Wille voranzukommen bestehe, fasst Volker Angres zusammen. Es scheitere an gewissen Ressortegoismen in der Politik. Der Sprung von der fossil anhaftenden Zeit in die digitale neue Energieversorgung sei zwar in den Köpfen vorhanden, werde aber nicht richtig vollzogen. Besonders wichtig sei, dass weitere Anschlussfördermaßnahmen für die Zukunft mitgedacht würden, schloss Angres die Runde.

IW.2050 zählt 51 Partner

Nach über einem halben Jahr ihres Bestehens zählt die IW.2050 mittlerweile 51 Partner, die in Summe knapp 1,3 Millionen Wohneinheiten bewirtschaften. Auch der VdW Rheinland Westfalen engagiert sich aktiv in der Initiative. Diese sieht sich als klimapolitisches Bündnis der Wohnungswirtschaft. Es ist ihr erklärtes Ziel, den beteiligten Partnern Wissen und Instrumente an die Hand zu

geben, mit denen sie ermitteln können, wo sie mit ihrem Wohnungsbestand bezüglich Klimaneutralität stehen, was sie verändern müssen und was es sie kosten wird.

Leider lässt sich an dieser Stelle nicht genau sagen, wie viele Menschen an den Berliner Energietagen 2020 in der digitalen Fassung teilgenommen haben. Auch die üblichen Fotoimpressionen von der Veranstaltung fehlen in diesem Jahr. WS



VIDEOMITSCHNITT

Ein besonderer Vorteil ist jedoch die Tatsache, dass die eineinhalbstündige Panel-diskussion komplett und professionell aufgezeichnet wurde und kostenfrei auf dem Youtube-Kanal der IW.2050 zu sehen ist:

<https://share.vdw-rw.de/2e>

Direktlink zum Beitrag:

<https://share.vdw-rw.de/2d>

Anzeige



 Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

PARTNERSCHAFTLICH. FLEXIBEL. NAH. IHR SPEZIALIST FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

Die DZ HYP ist ein nachhaltig agierender Partner für die deutsche Wohnungswirtschaft. Genossenschaftlichen, kommunalen, kirchlichen und weiteren Wohnungsunternehmen bieten wir individuelle Finanzierungslösungen mit langfristigen Zinsbindungen. Wir stehen Ihnen bei allen Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben zur Seite - schnell, individuell und verantwortungsvoll. Profitieren Sie von unserem umfassenden Leistungsspektrum als ganzheitlich aufgestellter Immobilienspezialist.

Ihre Regionaldirektoren:

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

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

dzhyp.de

 Premium
Fördermitglied
im GdW

PHOTOVOLTAIKSTROM

52-Gigawatt-Deckel aufgehoben

Mitte Juni 2020 hat der Bundestag die bereits im September 2019 angekündigte Aufhebung des 52-Gigawatt-Deckels für Solaranlagen umgesetzt. Die Entwicklung blieb bis zuletzt spannend, denn zunächst fehlte die politische Einigung und dann ein passendes Trägergesetz, in dem die Aufhebung hätte verankert werden können. Schließlich wurde sie im Gebäudeenergiegesetz untergebracht.

Am 18. Juni 2020 hat der Bundestag in seiner 166. Sitzung die Aufhebung des 52-Gigawatt-Deckels beim Solarstromzubau beschlossen. Der Beschluss wurde als zusätzlicher Artikel im Gebäudeenergiegesetz (GEG) eingefügt. Dort heißt es nun:

„§ 49 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), (...) wird wie folgt geändert:

1. Die Absätze 5 und 6 werden aufgehoben.
2. Der bisherige Absatz 7 wird Absatz 5.“

Im Kern hieß es dort bisher: „Wenn die Summe der installierten Leistung der Solaranlagen, (...) 52 000 Megawatt überschreitet, verringern sich die anzulegenden Werte nach § 48 zum ersten Kalendertag des zweiten auf die Überschreitung folgenden Kalendermonats auf null.“

Die Diskussion um die Aufhebung der Deckelung war von der Verfassungsbeschwerde eines Hessischen Unternehmers begleitet worden, der wiederum von über 100 Firmen unterstützt worden war. Die Unternehmen aus Handwerk und Energiewirtschaft sahen in dem geplanten Auslaufen der Förderung eine Bedrohung ihrer Existenz. Und tatsächlich hätte der Solarenergiebranche aus Sicht von Experten ein Einbruch von 50 Prozent bevorstanden.

Solardeckel ehemals als Kostenbegrenzer geplant

Die Kosten der Photovoltaik zu begrenzen, war das Ziel des 2012 eingeführten Solardeckels. Damals hatte man im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) festgelegt, dass bei Erreichen einer in Deutschland installierten Gesamtleistung von 52 Gigawatt Peak keine weiteren Förderungen gezahlt werden



Mit der Aufhebung des 52-Gigawatt-Deckels erhält die Solarbranche wieder Planungssicherheit für die Zukunft

sollten. Diese Gesamtleistung wurde Mitte 2020 erreicht. Bereits im April 2020 waren in Deutschland 50,66 Gigawatt Peak installiert, und so drohte der Solarbranche ein verheerender Einbruch, wäre der Solardeckel nicht aufgehoben worden.

Nicht weniger verheerend hätten die Folgen für die Energiewende ausfallen können. Der Strommix bestand 2019 zu 57,7 Prozent oder 307,5 Terawattstunden aus konventionell erzeugtem Strom. Allein 29,8 Prozent davon stammen aus der Kohleverstromung. Erneuerbare Energien deckten demnach 42,3 Prozent der Netzeinspeisung in Deutschland, die sich auf 22,8 Prozent Windkraft, 5,6 Prozent Biogas und acht Prozent Photovoltaikstrom verteilten. Sollen die konventionellen Energieträger und insbesondere die Kohle bis 2050 ersetzt sein, so wird neben der Effizienzsteigerung in allen Sektoren der Ausbau von Wind- und Sonnenstrom über das Gelingen der Energiewende entscheiden.

Studie belegt Notwendigkeit des Photovoltaikausbaus

Zu diesem Ergebnis kommt auch die Studie am Forschungszentrum Jülich mit dem Titel „Kosteneffiziente und klimagerechte Transformationsstrategien für das Deutsche Energiesystem bis zum Jahr 2050“. Danach muss für Wind- und Sonne im Jahr 2050

eine installierte Leistung von 400 Gigawatt zur Verfügung stehen, wenn Deutschland nahezu klimaneutral sein soll.

Die Einspeisung von Photovoltaikstrom ins Netz wird seit dem 1. Juli 2020 bei Anlagen auf Wohngebäuden mit einer Leistung bis zehn Kilowatt Peak mit 9,03 Cent pro Kilowattstunde vergütet. Für mittelgroße Anlagen bis 40 Kilowatt Peak sind es 8,78 Cent und für Anlagen bis 750 Kilowatt Peak 6,89 Cent pro Kilowattstunde eingespeisten Stroms. Zu Beginn der Einspeisevergütung im Jahr 2012 wurde Strom aus Anlagen bis zehn Kilowatt Peak über 20 Jahre mit 19,50 Cent pro Kilowattstunde vergütet, bei 750 Kilowatt Peak gab es für die Kilowattstunde noch 16,50 Cent.

Die Zeiten, in denen die Betreiber von Photovoltaikanlagen noch mit satten Renditen rechnen konnten, sind also vorbei. Ohne Förderung können Photovoltaikanlagen nur dann wirtschaftlich sein, wenn der Strom nicht eingespeist, sondern direkt im Gebäude oder Quartier verbraucht wird. Dies ist zwar bei privat genutzten Immobilien eine Option, bei vermieteten Gebäuden, Sichtwort „Mieterstrom“, derzeit wegen steuerlicher Hürden jedoch in vielen Fällen nicht.

ACKERPAUSE

Gemeinsam ackern schafft Wirkung!

Ein Sozialunternehmen mit Ursprung in Nordrhein-Westfalen möchte das Bewusstsein für Lebensmittel in unserer Gesellschaft stärken. Was bei Kindern an Kitas und Schulen funktioniert, sorgt nun auch bei Erwachsenen für mehr Miteinander in der Nachbarschaft. In unserer Gesellschaft sinkt die Wertschätzung für Lebensmittel. Vor allem Kinder haben immer weniger Kontakt mit der Natur. Nur wenige wissen, wo Lebensmittel herkommen. Die Idee zur Entwicklung eines akademischen Bildungsprogramms hatte der Agrarökonom Dr. Christoph Schmitz schon früh. Ihn trieb eine Frage ganz besonders um: Wie können Kinder nachhaltig lernen, wie natürliche Prozesse und Landwirtschaft funktionieren? Dass das nicht mit einem Tagesbesuch auf dem Bauernhof getan ist, konnte er auf dem elterlichen Hof in Erkelenz selbst beobachten. Also schrieb Dr. Schmitz 2012 die wissenschaftliche Arbeit „Entfremdung der Gesellschaft von Nahrungsmitteln“ und konkretisierte darin seine Vorstellungen.

Aus einer Idee wird ein Programm für die DACH-Region

2014 wurde das Sozialunternehmen Ackerdemia e. V. gegründet. Seitdem wird das Bildungsprogramm „GemüseAckerdemie“ erfolgreich an einer wachsenden Anzahl von Schulen und Kitas umgesetzt und wurde schon mehrfach ausgezeichnet. Heute

lernen über 27.000 Kinder an insgesamt 665 Schulen und Kitas, wo Lebensmittel herkommen und wie man nachhaltig mit ihnen umgeht.

Doch die Mission, einzigartige Erlebnisse rund um Natur und Lebensmittel zu schaffen, wirkt nicht nur bei Kindern. Gemeinsam mit Dr. Julian Siegmann, der mehrere Jahre die operative Leitung und Skalierung sowie den Bereich Digitalisierung bei Ackerdemia verantwortete, suchte Dr. Schmitz nach Möglichkeiten, auch für Erwachsene ein wirkungsvolles Angebot zu schaffen. Das Ergebnis: 2019 gründeten sie die AckerCompany GmbH und riefen das Projekt „Ackerpause“ ins Leben.

Mehr Miteinander in der Nachbarschaft

In einer Gemeinde leben viele unterschiedliche Mieter. Ackerpause hat erkannt, dass sich all diese Menschen über die gemeinsame Pflege von Gemüsebeeten zusammenbringen lassen. Ihr Urban Farming Konzept richtet sich v. a. an Wohnungsbaugesellschaften und Kommunen. Das gemeinschaftliche Ackern zeigt gleich mehrfach Wirkung:

- Identifikation mit einem gemeinsamen Projekt in der Mieterschaft
- Stärkung eines lebendigen Zusammenhalts durch aktive Partizipation
- Zeichen setzen für eine nachhaltige und gesunde Lebensweise



ÜBER DEN AUTOR



Dr. Julian Siegmann
Gründer und Geschäftsführer
Tel.: +49 (0)30 75657004
E-Mail: kontakt@ackerpause.de
www.ackerpause.de

Egal ob Ackerfläche oder Hochbett – für jede Gegebenheit wird eine passende Anbaulösung entwickelt. Neben biozertifiziertem Saatgut, Jungpflanzen und allem erforderlichen Material gibt es passgenaue Pflege- und Erntehinweise in einer App, die zugleich die Organisation der Beetpflege in der Gruppe unterstützt. Erfahrene Experten begleiten die Pflanztermine und vermitteln erlebnisorientiert Wissen rund um den Acker. Denn wenn alle mit Begeisterung bei der Sache sind, entfaltet sich die volle Wirkung in der Nachbarschaft.

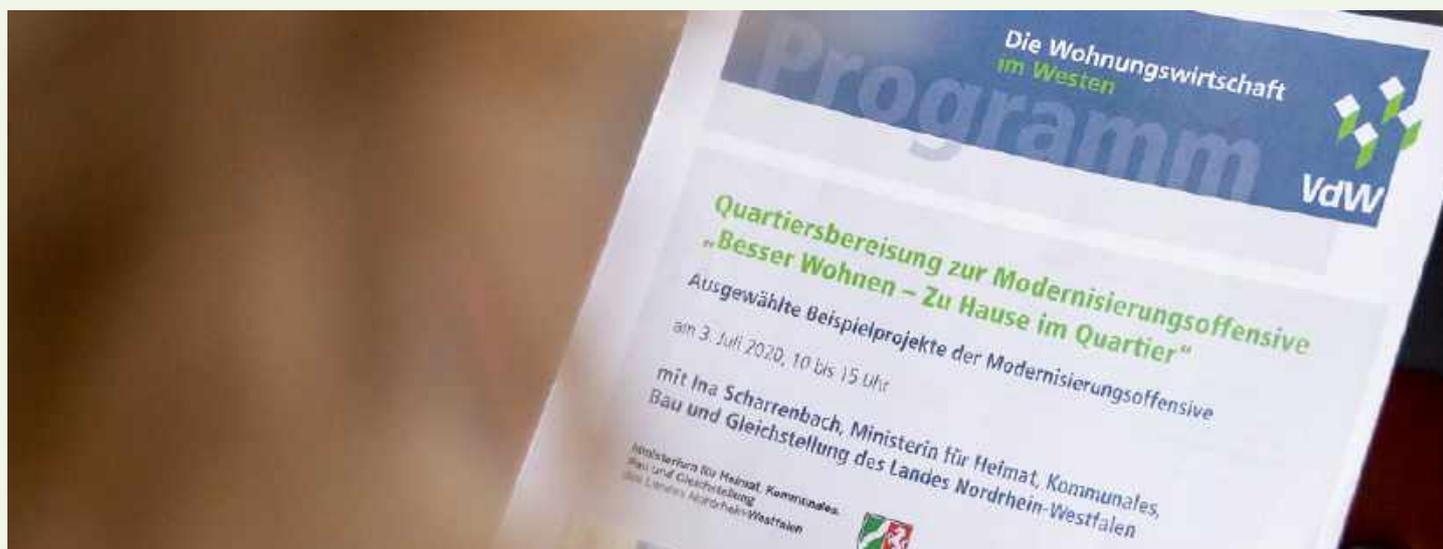


Erntedank auf einem Mieteracker in Berlin

„BESSER WOHNEN – ZU HAUSE IM QUARTIER“

Modernisierungsoffensive nimmt Fahrt auf

Die Modernisierungsoffensive ist ein echtes Erfolgskonzept bei den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen. Von den 25 Projekten des Programms werden 23 von Verbandsmitgliedern durchgeführt. Dadurch werden rund 4.550 Wohnungen energetisch saniert und 800 neue Wohnungen gebaut. Rund 590 Millionen Euro werden dafür investiert, 300 Millionen durch Fördermittel des Landes. Dieser Erfolg bei den Unternehmen war Grund genug, gemeinsam mit NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach am 3. Juli 2020 weitere Projekte zu besuchen.



Bochum

Die Rundreise startete in Bochum-Höntrop. Hier saniert die kommunale VBW Bauen und Wohnen 130 Wohneinheiten im Rahmen einer größeren Quartiersmaßnahme an Ginsterweg und Friedlandstraße. Mit umfangreichen Modernisierungen konnte das Unternehmen in den vergangenen Jahren die Leerstandsquote vor Ort von neun

Prozent auf ein Prozent senken und hat dabei v. a. junge Familien angesprochen. Die mietpreisgebundenen Bestände aus den 1980er-Jahren werden vollumfänglich modernisiert. Auch das Wohnumfeld wird in dem Zusammenhang erheblich erneuert. Insgesamt werden hier 10,3 Millionen Euro Fördermittel investiert.



Rainer Backwinkel, Abteilungsleiter Bau VBW, Thomas Gumm, Projektleiter Modernisierung/ Instandhaltung VBW, Norbert Riffel, Geschäftsführer VBW, Thomas Eiskirch, Oberbürgermeister, Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW RW, Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW, Manfred Molszich, Bezirksbürgermeister Bochum-Wattenscheid, Dietrich Suhlrie, Vorstand NRW.BANK (v. l.)



Begrüßung der Gäste vor den modernisierten Beständen in Bochum-Höntrop

Herne

Bei der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd (WHS) wird mitten in Herne am Europaplatz eine Wohnanlage aus den Jahren 1975 und 1976 modernisiert. Die fünf Mehrfamilienhäuser erhalten eine neue Klinkerfassade, neue Fenster und eine neue Heizungsanlage. Insgesamt können so 150 Tonnen CO₂ pro

Jahr eingespart werden. Durch eine Anhebung des Innenhofgeländes wird die Anlage mit insgesamt 92 Wohnungen barrierefrei zugänglich. Zudem werden Mietergärten und eine Gemeinschaftsterrasse eingerichtet. Die Stadt Herne hat die Aufwertung mit Investitionen in den öffentlichen Raum, v. a. zur Verkehrsberuhigung, flankiert.



Für die WHS hatte die Ministerin den Bewilligungsbescheid im Gepäck



Alexander Vogt, MdL, Klaus Karger, Vorstandsvorsitzender WHS, Thomas Nückel, MdL, Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor, Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW, Dietrich Suhlrie, Vorstand NRW.BANK, Herfried Langer, Tor5 Architekten (v. l.)

Castrop-Rauxel

Im Castrop-Rauxeler Stadtteil Deininghausen modernisiert Vonovia eine Großwohnsiedlung, die zwischen 1965 und 1967 entstanden ist und v. a. durch Wald und Wiesenflächen geprägt ist. Als Teil einer größeren Quartiersmaßnahme werden durch die Modernisierungsoffensive 132 Wohnungen vollumfänglich modernisiert. Flachdächer und Fassaden sowie Fenster und

Balkone werden erneuert. Im öffentlichen Raum entstehen ein Mehrgenerationenplatz und Fahrradboxen. Auch hier unterstützt die Kommune mit eigenen Investitionen, v. a. in Radwege und die verkehrliche Anbindung. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt 16,9 Millionen Euro, die jährliche CO₂-Reduktion liegt bei 1.215 Tonnen.



Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, machte sich ein Bild von modernisierten Vonovia-Beständen in Castrop-Rauxel Deininghausen



Dietrich Suhlrie, Vorstand NRW.BANK, Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor, Mario Stamerra, Geschäftsführer West, Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW, Carsten Küster, Regionalleiter, Rajko Kravanja, Bürgermeister (v. l.)

>>

Waltrop

Rund zwei Kilometer von Waltrops Zentrum entfernt liegt im Stadtteil Mitte-Süd eine Wohnsiedlung von VIVAWEST aus den 1950er-Jahren. Hier setzt das Unternehmen ein umfassendes Sanierungskonzept mit energetischen und barriere-reduzierenden Maßnahmen und einem Gesamtvolumen von insgesamt 14,7 Millionen Euro um. Bei 170 Wohneinheiten werden Fassaden, Fenster und Türen sowie Balkone, Bäder und Dächer saniert. Auch die gesamte Heiztechnik wird erneuert. Der Gebäudebestand ist kleinteilig mit einer geringen Dichte. Für die Erdgeschosswohnungen werden Mieterterrassen angelegt. Das Wohnumfeld soll qualitativ weiterentwickelt und durch Quartiersplätze ergänzt werden. Insgesamt 636 Tonnen CO₂ können durch die Maßnahmen jährlich eingespart werden.

ON 



Der Anbau von barrierefreien Balkonen erhöht die Wohnqualität der in den 1950er-Jahren entstandenen Wohnungen



Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor, Ina Scharrenbach, NRW-Bauministerin, Haluk Serhat, Geschäftsführer VIVAWEST, Claudia Goldenfeld, Geschäftsführerin und Sprecherin VIVAWEST (v. l.)

i DIE MODERNISIERUNGSOFFENSIVE IM ÜBERBLICK



23 Investoren

10 kommunale, 4 private Wohnungsunternehmen, 6 Genossenschaften, 1 Wohlfahrtsverband, 1 Kommune, 1 Landesgesellschaft (= 21 Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften)

25 Projekte in 22 Städten

von der Arbeitersiedlung bis zur Großwohnanlage

~ 4.550 modernisierte und 800 neue Wohnungen

und ungezählte Spielplätze, Gärten, Fahrradboxen

~ 590 Mio. Euro Gesamtinvest davon rund 300 Mio. Euro Fördermittel

mehr als 50 Prozent Förderanteil

- Attraktive Förderung ermöglicht bezahlbare Mieten und wirtschaftliche Tragbarkeit.
- Modernisierungen schaffen mehr Wohnkomfort und Klimaschutz.
- Investitionen regen positive Entwicklung ganzer Wohnviertel an.

Mehr Infos unter <https://share.vdw-rw.de/modernisierungsoffensive>

SOMMERFACHREISE MIT GDW-PRÄSIDENT AXEL GEDASCHKO

Unterwegs in Sachen Energie, Klima und Umwelt

Bereits zum sechsten Mal besuchte GdW-Präsident Axel Gedaschko das Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen. Die Rundreise im östlichen Ruhrgebiet, in Köln und dem südlichen Rheinland fand unter dem Titel „Klima-, energie- und umweltgerechtes Bauen und Wohnen“ statt. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften präsentierten dabei in ihren Wohnquartieren das ganze Tableau unterschiedlicher technischer Ansätze auf dem Weg zur Dekarbonisierung. Bei der Gelegenheit wurde auch mit zahlreichen Bundes-, Landes- und Kommunalpolitikern über das Thema diskutiert.



Fotos: Roland Baege/VdW

Räumliche und bauliche Vielfalt: Insgesamt elf Stationen umfasste die Sommerfachreise mit GdW-Präsident Axel Gedaschko

>>

STATION 1

**1. Reisetag:
6. Juli 2020 Kamen,
Unnaer Kreis- Bau- und
Siedlungsgesellschaft**

Nach klimafreundlicher Anreise ging es zunächst nach Kamen. Hier plant die UKBS in zentrumsnah, integrierter Lage ein Solarhaus. Herzstück der Technik ist die Kombination einer umweltfreundlichen Solar-Anlage und dem Eisspeicher-Heizsystem – gemeinsam werden sie die 30 frei finanzierten Wohnungen mit Wärme und heißem Wasser versorgen. Gegen Ende der Heizperiode wird das vollständige Einfrieren der Zisterne erwartet. Denn dann kann in den folgenden Sommermonaten das Eis zum Kühlen der Wohnräume genutzt werden. Das viergeschossige Gebäude mit einem Atrium-Treppenhaus als Mittelpunkt wird in Holzmassiv- und Stahlbetonbauweise errichtet. Der Mietpreis einschließlich Heizkosten liegt bei 10,50 €/m².

Anschließend ging es mit dem Wasserstoffmobil der UKBS zur nächsten Station nach Selm. Die Umstellung des Fuhrparks auf Wasserstoff und Elektrik ist Teil der Klimastrategie des Unternehmens.



Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor, Elke Kappen, Bürgermeisterin, Axel Gedaschko, GdW-Präsident, Oliver Kaczmarek, MdB (SPD), Theodor Rieke, Aufsichtsratsvorsitzender UKBS



GdW-Präsident Axel Gedaschko im Wasserstoffmobil der UKBS

STATION 2

Selm, Wohnungsbaugesellschaft Lünen eG

Im Rahmen der Regionale 2016 wird eine neue Ortsmitte mit dem Campus Selm geschaffen. Angrenzend an den Campus entsteht das Projekt „Wohnen in den Campushöfen“. Der Wohnhof der WBG beinhaltet

57 Wohnungen und ein Gästeappartement, 30 Prozent der Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Die Heizung des Objektes erfolgt über eine Erdwärmepumpe. Diese soll ebenso wie der Allgemestrom aus Photovoltaikanlagen gespeist werden. Das Investitionsvolumen beträgt 12,5 Millionen Euro.



Bürgermeister Mario Löhr begleitete den Rundgang



In Selm hat die WBG Lünen ein ganzes Quartier im Rahmen der Regionale 2016 gebaut. Bürgermeister Mario Löhr und WBG-Vorstand Rainer Heubrock erläutern das Projekt



Waltrop, Vivawest Wohnen GmbH

Weiter ging es in Waltrop-Mitte. Hier, im nördlichen Ruhrgebiet, nimmt die Vivawest mit einem Wohnquartier aus dem Jahr 1952

an der Modernisierungsoffensive des Landes NRW „Besser Wohnen im Quartier“ teil. Rund 170 Wohneinheiten werden vollumfänglich modernisiert.

Ziel der Modernisierung ist der Erhalt und die zeitgemäße Erneuerung von kleinen und vor allem bezahlbaren Wohnungen sowie die Steigerung der Wohnqualität – unter anderem durch neue Bäder, Balkone, Fassaden- und Wohnumfeldmaßnahmen. Energetische Verbesserungen sollen zur Senkung des CO₂-Ausstoßes und der Heizkosten beitragen. Die VIVAWEST investiert dafür rund 14 Millionen Euro in diesem zentrumsnah gelegenen Quartier.

In Zeiten von Covid-19 stellte die Organisation und Durchführung der Bereisungen eine große Herausforderung dar, denn der Schutz und der Erhalt der Gesundheit aller Beteiligten standen an allen Stationen und während der Reise im Vordergrund.



Gesundheit geht vor – auch bei den Bereisungen des VdW Rheinland Westfalen

Alle teilnehmenden Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften hatten sich vor Ort Vorbildlich auf die Situation eingestellt: Sie verteilten beispielsweise unternehmenseigene Mund-Nasen-Masken, errichteten ergänzende Waschgelegenheiten und sorgten

für umfangreiche Möglichkeiten der Händedesinfektion.

Der VdW Rheinland Westfalen steuerte ebenfalls mit dem VdW-Logo gestaltete Mund-Nasen-Masken bei.



Rundgang durchs Quartier: Die ersten Häuser in Waltrop-Mitte-Süd sind schon modernisiert



**STATION
4**

Dortmund, Spar- und Bauverein eG Dortmund

In Dortmund-Schüren hat der Spar- und Bauverein in integrierter Lage eine Energieplus-Siedlung mit insgesamt 125 Wohneinheiten in Form von Rei-

henhäusern, Ein- und Mehrfamilienhäusern gebaut. Durch ein Wärme- und Energiekonzept aus Photovoltaik, Blockheizkraftwerk und Gasbrennwertkesseln produziert das Quartier in der Gesamtbilanz mehr Energie als es verbraucht und bietet durch den Wohnungsmix ein Angebot für alle Alters- & Lebenslagen. Zu den Besonderheiten zählen

die innere Erschließung durch den zentralen Quartiersplatz sowie die Verkehrsberuhigung im Inneren des Quartiers. 61 Wohneinheiten wurden freifinanziert. Das Projektvolumen betrug 24,5 Millionen Euro. Das Projekt wurde durch die KfW und das Programm Progress.NRW gefördert.



Pünktlich zur Mittagszeit hatte der Spar- und Bauverein Dortmund einen Eiswagen ins Quartier bestellt



Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor, Axel Gedaschko, GdW-Präsident, Dr. Andreas Hollstein, Oberbürgermeisterkandidat CDU, Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender, Florian Ebrecht, Prokurist (v. l.)

**STATION
5**

Witten, Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG

In der Innenstadt von Witten hat die Wittener Genossenschaft in einem gewachsenen Quartier auf einem untergenutzten Grundstück in zwei Bauabschnitten 17 öffentlich geförderte Wohnungen für Familien mit einer Gesamtwohnfläche von 1.350 m² gebaut.

Die Gebäude wurden in modularer Bauweise ohne Wärmedämmverbundsystem errichtet, stattdessen erfolgt die Dämmung über Ziegel mit integriertem Dämmstoff. In Absprache mit der Stadt Witten erhält das Grundstück zusätzlich eine fußläufige Erschließung zu der angrenzenden öffentlichen Grünfläche.

Ein Teil einer angrenzenden Kindertagesstätte wurde ebenfalls durch die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte in einem leerstehenden Coop-Lebensmittelmarkt errichtet. Die Höhe der eingesetzten Fördermittel beträgt 2,4 Millionen Euro.



Auf dem Weg zum modularen Neubau der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG



Axel Gedaschko, GdW-Präsident, Stephen Paul, MdL FDP, Sonja Leidemann, Bürgermeisterin, Frank Nolte, Vorstandsvorsitzender, Alexander Rychter, Verbandsdirektor, Fabian Schruppf, MdL CDU (v. l.)

STATION 6

Bochum, Vonovia

Im Bochumer Stadtteil Weitmar plant Vonovia das Projekt Energiezentrale der Zukunft. Wohnsiedlungen der 50er-Jahre sind nur mit deutlichem

Aufwand auf ein modernes, energieeffizientes Verbrauchsniveau zu bringen. Bisherige Ansätze mit immer dickeren Dämmsystemen werden zunehmend kritisch gesehen.

Mit diesem Projekt erforscht das Unternehmen, wie aus einem Zweiklang von CO₂-neutral erzeugter Energie (Strom und Wärme werden erzeugt, gespeichert und bei Bedarf wieder abgerufen) und „normaler“ Modernisierung eine bisher nur schwer zu erreichende Energieeffizienz für die Gebäude erzielt werden kann. Das Projekt umfasst 48 Wohnungen im Altbestand und 24 neue Wohnungen durch Aufstockung.

Im Pilotquartier in Bochum-Weitmar mit mehr als 1.200 Wohneinheiten entwickelt Vonovia gemeinsam mit dem NABU einen neuen Gestaltungsansatz für Freiflächen, Insektenhotels und Nistplätze. Die Erfahrungen aus dem Pilotprojekt sollen als Grundlage für weitere Maßnahmen dienen.



Mario Stammera, Geschäftsführer West, Arnd Fittkau, Vorstandsmitglied, Michael Klöpsch, Regionalbereichsleiter Ruhrgebiet-Süd, Axel Gedaschko, GdW-Präsident, Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor (v. l.)



Erläuterungen während des Rundgangs: Mario Stammera, Axel Gedaschko und Michael Klöpsch (v. l.)

STATION 7

**2. Reisetag: 7. Juli 2020
Köln, LEG Immobilien AG**

Die LEG baut in Köln-Höhenhaus rund 400 moderne senioren- und familiengerechte Neubauwohnungen nach KfW

Effizienzhaus 55-Standard und investiert dafür mehr als 80 Millionen Euro. Dem Ersatzneubau-Projekt ist ein umfangreicher Planungswettbewerb vorausgegangen. Der

Baubeginn und die ersten Fertigstellungen sind für 2022 vorgesehen.

Die bestehende Bebauung mit rund 200 Wohnungen wird abschnittsweise abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Rund ein Drittel der Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Erstes Zugriffsrecht auf die neuen Wohnungen haben die bisherigen Mieter. Das Un-

ternehmen hat dazu ein sozialverträgliches Umzugsmanagement mit einem eigenen Umzugsberater-Team aufgesetzt, um die Beeinträchtigungen für die Mieter möglichst gering zu halten.

Im Rahmen der Realisierung entsteht auch eine Kindertagesstätte sowie weitere Mieterangebote, wie bspw. Mobilitätsstationen, Spielplätze sowie spezielle Aufenthaltsmöglichkeiten für Senioren.



Ankunft im Bestand der LEG in Köln-Höhenhaus



Karsten Möring, MdB CDU, Martin Börschel MdL SPD, Werner Wirtz, Projektleiter, Andrea Neuhaus, LEG, Arndt Klocke, MdL Grüne, Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender LEG, Axel Gedaschko, Mischa Lenz, Pressesprecher LEG, Alexander Rychter (v. l.)

>>

STATION 8

Köln, Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

Im Rahmen des EU-Projektes „GrowSmarter“ haben sich 2014 Barcelona, Köln und Stockholm auf den Weg gemacht, ihre Stadt auf die Herausforderungen des Klimawandels vorzubereiten. In Köln wurde dafür die Stegerwaldsiedlung ausgesucht. Sie ist das größte in sich geschlossene Siedlungsgebiet in dem EU-Projekt.

Gemeinsam wurden Konzepte entwickelt, um Energie einzusparen, die CO₂- und Feinstaubbelastung zu senken, nachhaltige Mobilität zu fördern und die Lebensqualität für die Bürger zu verbessern. Das Projekt war interdisziplinär angelegt mit einer Vielzahl von Maßnahmen und Beteiligten. Neben der Tochtergesellschaft DEWOG, die die Gebäude umfassend modernisierte und sanierte (Energieeffiziente Dämmung und Beleuchtung, neue Fenster, Fahrstühle etc.) wurden weitere Maßnahmen mit Ko-

operationspartnern umgesetzt. So wurden gemeinsam mit der Rheinenergie AG die Steuerung des Energieverbrauchs durch eine Siedlungsmanagement-Software projiziert und Photovoltaik-Anlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Batteriespeicher installiert. Die Verbrauchs- und Nutzungsanalyse erfolgte durch AGT in Echtzeit, the urban institute (ui!) lieferte die Datenplattform und die Smart-City-Lösung. Gemeinsam mit den Kölner Verkehrsbetrieben, Cambio und Ampido wurden Mobilitätsangebote entwickelt.



Mit den Kooperationspartnern KVB und Cambio betreibt die ASWG einen Mobilitätsstützpunkt in der Stegerwaldsiedlung



Axel Gedaschko, GdW-Präsident, Christian Simon, Prokurist der DEWOG, Arndt Klocke, MdL Grüne, Philipp Schönborn, Rheinenergie, Martin Börschel MdL SPD, Marion Sett, Mitglied der Geschäftsführung, Rouven Meister, Geschäftsführer, Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor (v. l.)

STATION 9

Köln, Wohnungsgenossenschaft Am Vorgebirgspark eG

In der Schwalbacher Straße werden zwei Mehrfamilienhäusern mit 16 Wohneinheiten im Rahmen des Energiesprong-Projektes seriell im bewohnten Zustand saniert. Es handelt sich um die deutschlandweit erste Maßnahme im bewohnten Bestand. Das Ziel dieses Sanierungsansatzes ist die Reduzierung der Energiebilanz auf Netto Null, sodass nicht mehr Energie verbraucht als am Gebäude erzeugt wird.



Premiere für die deutschlandweit erste Energiesprong-Sanierung in bewohntem Zustand

Die vorhandene Zentralheizung wird auf eine Wärmepumpe umgestellt, die dezentrale Warmwasserversorgung wird zentralisiert. Zudem wird eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung installiert. Die Kosten für das Energiesprong-Projekt betragen pauschal 1,14 Millionen Euro. Der KfW-Tilgungszuschuss beträgt 27,5 Prozent (seit 2020 40 Prozent), die Intereg-Förderung durch das Pilotprojekt „MustBe0“ beträgt 20 Prozent.



Vorstand Thomas Meißner (r.) präsentierte das Projekt im Rahmen einer gut besuchten Veranstaltung



Erfstadt, GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft

Im Stadtteil Bliesheim hat die Wohnungsgesellschaft in modularer Bauweise ein öffentlich gefördertes Mietobjekt gebaut. Der nicht unterkellerte Holzbau ist die Weiterentwicklung eines 2017 realisierten Wohngebäudes (Holzbaupreis NRW 2018). Der öffentlich geförderte Wohnungsbau beinhaltet zwölf 2-Zim.-Wohnungen mit jeweils 60 m² Wohnfläche (Gesamt 720 m² Wohnfläche). Die Wohnungen bestehen jeweils aus vier Raummodulen. Die Nebennutzungen sind geschossweise an das Treppenhaus angeschlossen. Der hohe Vorfertigungsgrad ermöglichte eine sehr kurze Bauzeit von insgesamt acht Monaten (fünf Monate ab Oberkante Bodenplatte). Durch das eingesetzte Holz wurden der Atmosphäre 138t CO₂ entzogen und dauerhaft gespeichert. Die Baukosten betragen 2.135 €/m² Wohnfläche.



Romina Plonsker, MdL CDU, Alexander Rychter, Verbandsdirektor, Axel Gedaschko, GdW-Präsident, Volker Erner, Bürgermeister Erfstadt, Stefan Mäncher, Betriebsleiter Holzbau Kappler, Benno Wendeler, Direktor Kreissparkasse Köln, Achim Leirich, Geschäftsführer (v. l.)



Merzenich, Neu Morschenich, Dürener Bauverein AG

Die letzte Station bildete eine Neubaumaßnahme der Dürener Bauverein AG im umgesiedelten Ort Neu Morschenich.

Im Rahmen der Zusammenarbeit der Dürener Bauverein AG mit dem Kreis Düren ist im Jahr 2019 entschieden worden, dass ein Grundstück der Gemeinde Merzenich im Umsiedlungsgebiet Morschenich-Neu



Dagmar Runge, Vorstandsvorsitzende der Dürener Bauverein AG, führte die Besuchergruppe über die Baustelle

durch die Dürener Bauverein AG im Wege des Erbbaurechts erworben und mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern bebaut werden soll.

In diesen Gebäuden sollen vier Wohnungen für die Ludwig-Rixen-Stiftung aus Morschenich eingerichtet werden, um bedürftigen Mitmenschen aus dem Umsiedlungsdorf ein neues kostengünstiges Zuhause anbieten zu können. Dies wurde bei der Planung berücksichtigt und eine Mischung aus kleinen und größeren Wohnungen angeboten, um ein soziales Miteinander für alte und neue Bewohner der Gemeinde zu schaffen. Im gesamten Ort Morschenich-Neu wurde durch RWE-Power zur Versorgung der Anwohner ein Nahwärmenetz auf Holzpelletbasis errichtet. Auch die zwei Mehrfamilienwohnhäuser der Dürener Bauverein AG am Ludwig-Rixen-Platz werden mit der Energie aus dem Nahwärmenetz versorgt. Insgesamt werden 34 Wohnungen errichtet. Die Gebäude werden als KfW-Effizienzhaus 40 geplant und errichtet. Als Baustein wird ein Wärmedämmstein mit einem sehr hohen Wärmeschutz verbaut und die Fenster werden als Dreischeibenverglasung ausgeführt. Die Kelleraußenwände und die Bodenplatten sind hochgedämmt und der Keller wird ebenfalls beheizt.



„Jeder macht etwas anderes. Aber jeder versucht, die besten Lösungen für seine individuellen Herausforderungen zu finden“, zog GdW-Präsident Axel Gedaschko im VdW-Interview sein Fazit der Reise

DIGITALE MESSE AM 13. UND 14. AUGUST 2020

Polis Convention feiert digitale Premiere

Zum sechsten Mal findet die bundesweite Messe für Stadt- und Projektentwicklung statt und selten hat das Motto „CHANGES“ so gut gepasst: Zum ersten Mal werden alle Akteure der Stadt- und Projektentwicklung auf einer virtuellen polis Convention begrüßt. Der VdW Rheinland Westfalen als Partner des digitalen NRW-Standes gestaltet hier das Live-Programm mit.

Nachdem die Messe im vergangenen Jahr mit 350 Ausstellern und rund 5.200 Besuchern im Areal Böhler in Düsseldorf einen Rekord verbuchte, wird die polis in diesem Jahr ganz anders stattfinden: Nach einer Verschiebung des ursprünglichen Termins am 6. und 7. Mai wird die Messe am 13. und 14. August 2020 virtuell stattfinden.

Dazu wird eine virtuelle Messehalle gebaut, in der an zwei Tagen alle Besucher als Avatar oder über eine Menüsteuerung alle Stände besuchen, Live-Talks sehen und direkt Kontakt mit Ansprechpartnern sowie anderen Besuchern aufnehmen können.



Auch virtuell werden in diesem Jahr besonders nachhaltiges Denken, klimafreundliches Handeln und der bewusste Umgang mit Ressourcen in der Stadtentwicklung in den Fokus genommen. Dem Fachpublikum werden im NRW-Standprogramm auch wohnungswirtschaftliche Themen und Standpunkte präsentiert. Hierzu zählt der Talk zu Flächenentwicklung, bezahlbarem Wohnen, Modernisierung im Bestand und den politischen Rahmenbedingungen für Wohnungsbauunternehmen: Dazu werden

Staatssekretär Dr. Jan Heinisch, der Duisburger Oberbürgermeister Sören Link, GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer sowie VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter live und digital diskutieren. AM

- **Ansprechpartner im Verband ist Friedrich-Alexander Meyer (E-Mail: a.meyer@vdw-rw.de).** Weitere Informationen und die Anmeldung zur polis Convention finden Sie unter www.polis-convention.com.

DIGITALES LIVE-PODIUM ZU DACH- UND FASSADENBEGRÜNUNG AM 12. AUGUST 2020

Architektur und Grün wachsen zusammen

Wie viele Veranstaltungen in diesem Sommer kann auch der Kongress zur Dach- und Fassadenbegrünung nicht wie geplant stattfinden. Dafür wird eine hochkarätig besetzte Podiumsdiskussion Einblicke in



Die Stadt Kamp-Lintfort richtet die Gartenschau vom 5. Mai bis zum 11. Oktober 2020 auf dem ehemaligen Zechengelände der Schachanlage Friedrich Heinrich sowie am Kloster Kamp aus

die nachhaltige Gestaltung von Gebäuden und Flächen in Zeiten von Dürre und Starkregenereignissen bieten – und das von der Landesgartenschau in Kamp-Lintfort.

Gerade Anpassungen an den Klimawandel stellen viele Städte und Gemeinde vor große Herausforderungen. Daher bietet der Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen e. V. anstelle des Kongresses eine Podiumsdiskussion (11.00 bis 12.00 Uhr) aus dem Schachturm Friedrich Heinrich in Kamp-Lintfort an, die live und kostenfrei bei Youtube angesehen werden kann. Dabei werden die wichtigen Themen Wassermanagement, Stadtklima, Schaffung und Erhaltung von Lebensräumen für Biodiversität sowie die grüne Infrastruktur in NRW diskutiert – im Rückblick auf die zurückliegenden Dürresommer und Starkregenereignisse Themen mit hoher Relevanz.

Als Vertreterinnen des Landes werden Ursula Heinen-Esser, Ministerin für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, sowie Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, ihre Landespolitik für Kommunen erklären und mit verschiedenen Akteuren diskutieren.

Dazu zählen neben dem VdW Rheinland Westfalen das Umweltamt der Landeshauptstadt Düsseldorf, der NABU NRW und der TV-Meteorologe Sven Plöger. AM

- **Weitere Informationen erfolgen mit einer gesonderten Einladung. Die Anmeldung ist beim Landesumweltministerium unter https://url.nrw/dach_und_fassadenbegruenung möglich.**

GEMEINSAME BEFRAGUNG VON VdW RW UND NRW.BANK

Wohnungswirtschaft segelt weiter auf stabilem Kurs

Auch im Mai und Juni haben VdW Rheinland Westfalen und die Landesförderbank NRW.BANK die Verbandsmitglieder zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie und ihrer Einschätzung zur weiteren Geschäftsentwicklung befragt. Die Ergebnisse der dritten Befragung im Juni bestätigen den bisherigen Trend: Die Wohnungswirtschaft im Westen bleibt stabil.

Im Juni hatten rund 77 Prozent der Befragten angegeben, von Mietausfällen und Stundungen betroffen zu sein (im Mai-Vergleich: 80 Prozent). Die Ausfälle beziehen sich dabei nur auf einen geringen Teil des Bestandes: 66 Prozent der Befragten gaben an, dass weniger als zwei Prozent der Mietverhältnisse betroffen waren, bei rund 18 Prozent waren zwischen zwei und fünf Prozent der Mietverhältnisse betroffen. Damit nahm die Anzahl der betroffenen Mietverhältnisse im Vergleich zum Vormonat ab. Unternehmen verhalten sich dabei solidarisch mit ihren Mietern. Lediglich acht Prozent haben er-

wogen, die Stundungszinsen einzufordern. Der Bereich der Gewerbemieten war schon zu Beginn der Pandemie deutlich stärker von Mietausfällen und -stundungen betroffen. Während im Mai noch 58 Prozent der Befragten betroffen waren, meldeten im Juni nur noch rund 41 Prozent Mietausfälle. Weiterhin macht sich die Corona-Krise bei aktuellen Bauprojekten bemerkbar. Rund die Hälfte der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften stellen derzeit noch Verzögerungen fest. Ursächlich sind hier vor allem Probleme bei der Lieferung von Baustoffen (61 Prozent), personelle Engpässe (40 Prozent) und die verzögerte Erteilung von Baugenehmigungen (35 Prozent).

Auch im Juni gab ein Großteil der Befragten an, dass die Folgen der Corona-Pandemie keine Auswirkungen auf bereits geplante Investitionen haben: Im Neubausegment sehen rund 88 Prozent der Unternehmen keine Auswirkungen, beim Neubau mit Wohnraumförderung beträgt dieser Anteil sogar



UMFRAGEERGEBNISSE

Die Ergebnisse der Mai-Umfrage finden Sie hier: <https://share.vdw-rw.de/27>

Die Ergebnisse der Juni-Umfrage finden Sie hier: <https://share.vdw-rw.de/Juni>

94 Prozent. Auch bei Modernisierung und Instandhaltung sieht die Mehrheit der Befragten (rund 80 Prozent) keine Einschränkungen. Die Folgen scheinen sich nun noch etwas seltener negativ auf die geplanten Investitionen auszuwirken als in den Vormonaten. Das Investitionsklima am Markt wird von den Befragten in allen Segmenten (Neubau Eigentum, Neubau Mietwohnungen, Bestandserwerb und Modernisierung) im Mittel überwiegend als „eher gut“ eingeschätzt und wurde noch etwas positiver bewertet als in der Mai-Befragung. ON

Anzeige

Die **Bochumer Wohnstätten** ist eine der ältesten Wohnungsbaugenossenschaften Bochums mit ca. 3.800 Mitgliedern und einem Bestand von ca. 2.600 Wohnungen.

Der Vorstand besteht derzeit aus einem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied. Im Rahmen der Nachfolgeregelung suchen wir zeitnah eine engagierte Persönlichkeit als

nebenamtliches Vorstandsmitglied (m/w/d)

Ihr Aufgabengebiet umfasst die kooperative Zusammenarbeit mit dem hauptamtlichen Vorstand und die regelmäßige Teilnahme an den Sitzungen der Gremien der Genossenschaft.

Neben der strategischen Ausrichtung nach genossenschaftlichen Gesichtspunkten repräsentieren Sie das Unternehmen nach außen wie nach innen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien der Genossenschaft zusammen und setzen sich für die Belange der Genossenschaft und ihrer Mitglieder ein.

Sie sollten über kaufmännische, technische und juristische Kompetenzen in der Wohnungswirtschaft verfügen. Sie sind teamfähig, kommunikationsstark, motiviert, verantwortungsbewusst und haben die Fähigkeit, fachliche Interessen mit sozialen und genossenschaftlichen Belangen zu verbinden.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, würden wir uns über die Zusendung Ihrer aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bis zum 31.08.2020 freuen.

Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG – Aufsichtsrat – Postfach 10 03 68 – 44703 Bochum



Bochumer Wohnstätten | Zuhause in Bochum

Wie umgehen mit Krise, Klima und Konjunktur?

19. VdW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT >> Digital – Live – Online: So präsentierte sich die 19. Auflage des VdW-Forums Wohnungswirtschaft in diesem Jahr. Statt wie gewohnt im Düsseldorfer Van der Valk Hotel fand der beliebte Branchentreff mit interessanten Fachvorträgen und praxisnahen Workshops am 3. Juni 2020 als Hybridtagung statt: Ein Teil der Gäste kam im „VdW-Studio“ im Bochumer EBZ-Neubau zusammen, ein anderer wurde aus ganz Deutschland live zugeschaltet.

„Der Rahmen ist etwas ungewöhnlich“, so begann VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter seine Begrüßung und konstatierte in den vergangenen Monaten insgesamt eine Veränderung des gewohnten Lebens, die wir uns vorher alle nur schwer vorstellen konnten. Über sieben Millionen Menschen seien in Kurzarbeit, so Rychter weiter, viele Menschen machten sich Sorgen, ob ihre Arbeitsplätze am Ende diese Krise überstehen.

Doch gerade die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen als ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft sind diejenigen, die sich in dieser Krise ihrer sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung bewusst sind. Gemeinsam mit der nordrhein-westfälischen Landesregierung haben sie deutlich gemacht, dass sie ihre Mieter nicht im Stich lassen, sondern im Bedarfsfall partnerschaftlich und im Miteinander Lösungen suchen: Durch Verzicht auf Mieterhöhungen und die Vereinbarung von Ratenzahlungen, flankiert durch landespolitische Instrumente wie beispielsweise die flexible und unbürokratische Möglichkeit, Wohngeld in Anspruch zu nehmen.



VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter eröffnete das 19. VdW-Forum Wohnungswirtschaft in Bochum



Fotos: Jonas Diener/Media

Doch allen Herausforderungen der Corona-Krise zum Trotz steht die Frage nach bezahlbarem Wohnraum in Metropolstädten und in vielen Universitätsstädten nach wie vor auf der politischen Tagesordnung – gleichberechtigt neben den Themen CO₂-Reduzierung, Klimawandel und Energiewende. Auch wenn es etwas stiller geworden ist um die Initiative „Fridays for Future“, umreißen diese Themen die große gesellschaftliche Herausforderung, der sich auch die Wohnungswirtschaft stellen werden muss.

Der Blick von oben

Eine ganz besondere Perspektive nahm in diesem Zusammenhang Dr. Hannes Taubenböck vom Earth Observation Center/Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V. in seinem Vortrag „Wie wir wohnen – beobachtet aus dem All“ ein.

Taubenböck, der neben seiner eigentlichen Tätigkeit das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat im Covid-19-Krisenstab der Bundesregierung berät, lieferte interessante Bilder und Einsichten zu den baulichen und lebensweltlichen Voraussetzungen in Deutschland und v. a. dazu, wie unsere Art zu bauen und zusammenzuleben auch gesellschaftlich konditionieren kann. Eine homogene Baustruktur und Organisa-

tion des Raumes führt beispielsweise über den Zeitverlauf auch zur Vereinheitlichung des Verhaltens der Menschen, die dort leben.

Wohnungspolitik auch digital im Mittelpunkt

Wie schon in den Jahren zuvor konnten auch bei der diesjährigen, digitalen Auflage des VdW-Forums Wohnungswirtschaft namhafte und renommierte Vertreter aus der Politik für wohnungswirtschaftliche Dialoge und Impulsbeiträge gewonnen werden. Kevin Kühnert, stellvertretender Bundesvorsitzender der SPD und Zuständiger für den Bereich Bauen und Wohnen im SPD-Parteivorstand, wurde live zugeschaltet und trat mit VdW-Verbandsdirektor Rychter in einen bundespolitischen Diskurs zu wohnungswirtschaftlichen Themen.

Im weiteren Verlauf des Forums folgte der landespolitische Austausch mit Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, zu den aktuellen und kommenden Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft im Westen. Die fachkundige Moderation der wohnungswirtschaftlichen Gespräche übernahm Michael Fabricius, leitender Redakteur für den Bereich Immobilien der Zeitung „Die Welt“.

Mehr Investitionen in Gebäudesanierungsprogramme sind aus unserer Sicht auch Konjunkturmotoren“

Kühnert merkte vor dem Hintergrund der bestehenden und noch anstehenden Folgen der Corona-Krise an, dass Investitionen in den Gebäudesektor eine tragende Rolle bei der Bewältigung des konjunkturellen Einbruchs spielen können. Rychter begrüßte die Idee mit Verweis auf die Rolle der Wohnungs- und Bauwirtschaft bei der konjunkturellen Erholung nach der Finanzkrise aus dem Jahr 2008. In der damaligen Krisensituation setzte man nicht nur auf die Ankurbelung der Konjunktur, sondern auch auf nachhaltige Maßnahmen, etwa mit dem damals verabschiedeten CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, was die Bedeutung von umfassenden Ansätzen bei der Bewältigung von Krisen durch Investitionen unterstreicht.

Vor dem Hintergrund der klimapolitischen Ziele des Bundes bis 2030 und 2050 bildeten Maßnahmen zur Dekarbonisierung im Gebäudesektor einen weiteren Schwerpunkt des Gesprächs. Dazu merkte VdW-Verbandsdirektor Rychter an, dass zur Erreichung der ehrgeizigen Ziele auch Unterstützung aus der Politik kommen müsse. Beispielsweise beim Mieterstrom, den die Wohnungswirtschaft schon selbst produzieren könne, aber in ihren Möglichkeiten noch gebremst werde.



Gleiche Hecken, Trampoline und Pkws: Eine Neubausiedlung in Zeiten der Individualisierung von oben betrachtet

Hinsichtlich der programmatischen Aufstellung der Sozialdemokraten im Bund kündigte Kühnert an, im Herbst dieses Jahres auch auf die Wohnungswirtschaft zukommen zu wollen, um gemeinsam mit Mieterverbänden und u. a. Gewerkschaften einen breiten Konsens für einen „Pakt für soziales Wohnen“ zu schaffen. Es werde sich laut Kühnert um ein Gesamtkonzept „mit sozialer Komponente“ handeln, das sowohl die Klimaeffizienz und Bezahlbarkeit als auch die Förderung von Wohnraum umfasse und für ein stärkeres Gemeinwohl sorgen werde.

„Keine Krise nach der Krise“

NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach konnte – unter Einhaltung der geltenden Hy-

gieneregeln – persönlich im EBZ-Neubau in Bochum zum Austausch empfangen werden.

Die Ministerin erklärte, dass das Land NRW ein verlässlicher Partner der Wohnungswirtschaft im Westen bleibe und es zu keinen Einbrüchen bei den öffentlichen Investitionen komme, um „keine Krise nach der Krise“ zu produzieren. Dazu kündigte Scharrenbach auch eine landeseigene Initiative für den Gebäudesektor an.

Zur Vertiefung des Klimapakts NRW „Prima. Klima.Wohnen“ wolle sie in einen baldigen Austausch mit den am Bündnis beteiligten Verbänden treten, um zielgerichtete Maßnahmen ergreifen zu können. Dazu merkte

>>



Wohnungspolitische Talk auf Bundesebene: Michael Fabricius, leitender Redakteur für den Bereich Immobilien der Zeitung „Die Welt“ (unten rechts) moderierte den Talk zwischen Kevin Kühnert, stellvertretender Bundesvorsitzender der SPD und Zuständiger für den Bereich Bauen und Wohnen im SPD-Parteivorstand (links), und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (oben rechts)



War persönlich vor Ort: Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung

Rychter an, dass bei vielen Wohnungsunternehmen zwar Einigkeit bezüglich der Klimaziele und Investitionsbereitschaft unter den Mitgliedern des VdW Rheinland Westfalen herrsche, jedoch auch Unsicherheiten bei der technischen Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen und innovativen Modernisierungsformen zutage getreten sind. Besonderes Interesse bestehe aufseiten der Wohnungswirtschaft bei der seriellen Moder-

nisierung, die man erproben wolle, aber für die breite Nutzung, beispielsweise mit dem Energiesprung-Konzept, ein politischer Rahmen zur Unterstützung und angemessene Förderungskonditionen erforderlich seien.

Abschließend bezog Scharrenbach Stellung zu der novellierten Mieterschutzverordnung, die nun effektiver sei und in mehr Gemeinden als zuvor greife. „Denn ein Mehr an

Wohnungsbau ist der beste Mieterschutz“, so die Ministerin.

Die Workshops – der Blick in die Praxis

Nach einer kurzen Kaffeepause rückte die wohnungswirtschaftliche Praxis stärker in den Mittelpunkt der Veranstaltung. Insgesamt vier Workshops standen für die Teilnehmer zur Wahl.

Workshop 1:

Neue Währung CO₂ – Konzepte für klimaneutrale Gebäudebestände

Der Fokus im Workshop 1 lag auf der Dekarbonisierung in der Wohnungswirtschaft. Insgesamt drei Referenten schauten aus verschiedenen Perspektiven auf das Megathema und stellten mögliche Strategien für die nächsten Jahrzehnte vor. Zunächst erläuterte Peter Lopion vom Forschungszentrum Jülich die Ergebnisse der Forschungsstudie „Kosteneffiziente und klimagerechte Transformationsstrategien für das deutsche Energiesystem bis zum Jahr 2050“. Die Studie hatte zum Ziel, die kosteneffizientesten CO₂-Minderungsstrategien zu identifizieren, mit denen die Klimaschutzziele Deutschlands bis zum Jahr 2050 erreicht werden können.

Dazu wurden ein CO₂-Minderungsszenario von 80 Prozent und eines von 95 Prozent betrachtet. Beide Szenarien erfordern laut Studie einen massiven und forcierten Ausbau von erneuerbaren Energien zur Stromerzeugung, weil Strom zukünftig der wichtigste Energieträger sein werde. Rückgrat dieser Energieerzeugung werde die Windenergie sein, gefolgt von Photovoltaikstrom, der zukünftig zu etwa zwei Dritteln auf Freiflächen und zu einem Drittel auf Dachflächen erzeugt werde.

Für den Gebäudesektor definiert die Studie zwei Phasen der Transformation. In der Phase 1 liegt demnach bis etwa 2035 der Fokus auf der energetischen Gebäudesanierung. Danach folgt der Aufstieg der Wärmepumpe zur wichtigsten Heiztechnik bis zum Jahr 2050.

Laut Studie wird die Energiewende hin zur Klimaneutralität 1,9 Billionen Euro kosten. Die höchsten Kosten entfallen dabei auf den Verkehrssektor. Für den Gebäudesektor rechnen die Forscher aus Jülich mit 210 Milliarden Euro bis zum Jahr 2050.

Wo steht die Wohnungswirtschaft?

Nach diesem übergeordneten Blick unterbreitete Dr. Ingrid Vogler vom GdW in Berlin den Workshop-Teilnehmern Vorschläge zur praxisgerechten Ermittlung von CO₂-Emissionen und zur strategischen Aufstellung der Wohnungswirtschaft. Grundlegende zentrale Aspekte seien dabei die Datengrundlage für strategische Entscheidungen im Unternehmen, die Transparenz zur Kostenbetrachtung und die zugehörigen Berichte beispielsweise für börsennotierte Unternehmen oder auch für Klimaschutzvereinbarungen mit der Politik.

Das simple Grundprinzip bei der Ermittlung der CO₂-Emissionen ist das Produkt aus Energieverbrauch und Emissionsfaktor des Energieträgers. Die so ermittelte Emissionsmenge kann nur dann Null – also klimaneutral – sein, wenn mindestens einer der Multiplikatoren Null ist. Da der Energieverbrauch in einem genutzten Gebäude zwar sehr gering, aber nicht Null sein kann, müssen 2050 zwingend die Energieträger klimaneutral sein, um Klimaneutralität erreichen zu können. Dr. Vogler machte schließlich deutlich, dass diese Einfachheit von der Komplexität begleitet wird, flächendeckend ein klimaneutrales Energiesystem zu schaffen.

Innovationen im Praxisversuch

Mit Blick auf den Gebäudebestand sind innovative Ideen notwendig, die die Komplexität in einem schnell umsetzbaren Sanierungskonzept zusammenführen. Ein solches stellte Thomas Meißner von der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG, Köln vor. Die Genossenschaft befindet sich derzeit in der Detailplanung einer Sanierung, die nach dem aus den Niederlanden stammenden Energiesprungprinzip umgesetzt werden soll. Auf diese Weise wird der Viergeschossiger aus dem Jahr 1955 zu einem NetZero-Standard saniert. Die 16 Wohnungen werden zukünftig nur so viel Energie verbrauchen, wie sie auch selbst produzieren.

Der Energiesprungansatz setzt auf seriell hergestellte, elementierte Holztafelelemente, die eine hocheffiziente Hülle bilden. Auch die Dächer werden elementiert, nahezu fertig zur Baustelle geliefert und dort in kurzer Zeit montiert. Gleiches gilt für die Energiezentrale.

Das Konzept basiert auf einer gesamtheitlich abgestimmten Planung. Die Brutto-Modernisierungskosten würden je Quadratmeter Wohnfläche bei 650 bis 1.000 Euro liegen, erklärte Meißner. Aufgrund der geplanten schnellen Bauzeit können mit dem Energiesprungkonzept mieterfreundliche Bestandssanierungen durchgeführt werden. Der Vorfertigungsansatz reduziert die Gefahr von Verzögerungen während der Baustellenzeiten.

Workshop 2: Kooperation statt Protest? Nachverdichtung, Klimaschutz und bezahlbarer Wohnraum

Im Workshop „Kooperation statt Protest“ präsentierten Experten von Unternehmen und Emschergenossenschaft Lippeverband Maßnahmen zur Verbesserung der Klimaresilienz und der Aufwertung im Wohnquartier. Die Maßnahmen, so erste Erfahrungen der Unternehmensvertreter, führen zu einer hohen Akzeptanz von Aufwertungen und auch Nachverdichtungsmaßnahmen in der Nachbarschaft.

Nachverdichtung und Ersatzneubauten sind wichtige Instrumente, um bei Baulandknappheit flächensparend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Bestandsmaßnahmen führen jedoch zu Protest, wenn Grünflächen bebaut und Quartiere verändert werden. Neben individuellen Sorgen wird dieser häufig mit der Zerstörung ökologischer Qualitäten argumentiert. Gleichzeitig werden Aspekte der Klimafolgenanpassung und der grünen Infrastruktur am Gebäude und im Quartier immer relevanter. Der Gebäudebestand muss an die Auswirkungen von Hitze und Starkwetterereignissen angepasst werden. Die Maßnahmen bilden aber Spielräume für eine ökologische

Aufwertung und perspektivisch auch für CO₂-Einsparungen.

Zunächst gab Andreas Giga von der Emschergenossenschaft/Lippeverband einen Überblick über die Auswirkungen des Klimawandels und den Aktivitäten des Verbandes durch Maßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz in städtischen Quartieren. Gebäudebegrünung, die Freiflächenentsiegelung, bepflanzte Rigolen und Mulden sorgen nicht nur für ein angenehmeres Mikroklima, sondern erhöhen als grüne und blaue Infrastrukturen auch die Freiraumqualität im Quartier. Durch ein Programm des Ruhrkonferenz-Projektes „Klimaresiliente Region mit internationaler Strahlkraft“ beginnt die EGLV jetzt auch mit der Förderung von Klimamaßnahmen für Wohnungsunternehmen.

Gisbert Schwarzhoff, Vorstand der WSD Düsseldorf, stellte die Quartiersentwicklung Klanggarten in Köln-Porz vor. Das Projekt hatte aufgrund seiner vorbildlichen Kombination sozialer, ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeitskriterien den Wettbewerb Viertel vor Grün gewonnen, der Freiraum im Bestand wurde durch klein-

teilige Strukturen und Bepflanzungen erheblich aufgewertet. Die umfangreiche Beteiligung der Bewohnerschaft und die hohe Qualität der Maßnahme hat zu einer großen Akzeptanz geführt. Durch Nachverdichtungen konnte die Wohnfläche um 32 Prozent und der Anteil der geförderten Wohnungen von 3,5 auf 35 Prozent erhöht werden.

Ullrich Pinick, Leiter der Freiflächenkonzeption und -planung bei Vonovia berichtete von der Kooperation mit dem NABU zu den Themen Flächenverbrauch, Gebäudebegrünung und urbaner Naturraum. Mit Beteiligung des Naturschutzbundes und unter Einbindung der Bewohner vor Ort hat das Unternehmen begonnen, exemplarische Freiflächen in seinen Quartieren ökologisch aufzuwerten und dabei auch Maßnahmen zur Klimaresilienz einzuplanen. Neben der Bepflanzung mit heimischen Pflanzen werden auch Dächer begrünt und Nisthilfen installiert. Im Rahmen einer Nachverdichtungsmaßnahme in Berlin soll die Biodiversität im Quartier erhöht werden.

Workshop 3: Dekarbonisierung – Ziele und strategische Ansätze in der Wohnungswirtschaft

Im Workshop wurde klar: Der Herausforderung, die Dekarbonisierung der Bestände unter Beachtung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Perspektive voranzutreiben, stellt sich die Wohnungswirtschaft. Als Wirtschaftszweig mit langen Produktlebenszyklen wirken dabei die heutigen Entscheidungen zu Neubau, Modernisierung oder Bewirtschaftung weit in die Zukunft nach.

Aktuell stehen Unternehmen vor der Situation, dass zwar das Ziel der Dekarbonisierung definiert ist, der Weg dahin aber noch im Nebel liegt. Startpunkt für

viele Unternehmen ist die Frage, welchen CO₂-Ausstoß ihre Bestände verursachen, welche Einsparungen daher in den nächsten Jahren erreicht werden müssen und was das beispielhaft für heutige Investitionsentscheidungen heißt. Hierzu erläuterte Christian Gebhardt, Leiter Betriebswirtschaft des GdW, den Klimapfad und die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft, Erfahrungen zu CO₂-Emissionen von Wohnungen in Abhängigkeit vom Energieträger, die Notwendigkeit CO₂-freier Energieerzeugung sowie die noch hohen Kosten für eine Vermeidung von CO₂-Emissionen aus Sicht von Mieter und Vermieter.

Mit Blick auf diese Ausgangslage erläuterte Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, wie die Initiative Wohnen.2050 hier als starke Gemeinschaft der Wohnungswirtschaft zur Lösung beitragen kann, welche Bausteine einer Klimastrategie schon heute definiert werden und dass für die gesellschaftliche Aufgabe Klimaschutz ein zusätzlicher, erheblicher Finanzierungsbedarf besteht. So ist klar, dass die Ziele nur mit Unterstützung und Förderung des Staates umsetzbar sein werden, da die benötigten Mittel für diese gesellschaftliche Aufgabe in Höhe

>>

von zehn Milliarden Euro pro Jahr nicht durch Vermieter oder Mieter getragen werden können. Das heißt nicht, dass die Unternehmen nicht schon jetzt alles tun, um diese Ziele zu erreichen. Aber auch kapitalstarke Unternehmen und deren Mieter sind absehbar mit der Aufgabe einer Dekarbonisierung überfordert. Neue Lösungen, insbesondere CO₂-freie Energieerzeugung im Quartier, werden entwickelt werden müssen.

Prof. Michael Pannen warf abschließend einen Blick auf die individuellen Strategien, die sich in der Wohnungswirtschaft derzeit abzeichnen, und zeigte mit Verweis auf mögliche Zukunftsszenarien auf, dass eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass bloßes Abwarten auf Dauer nicht als tragfähige Strategie bestehen kann. Gleichzeitig sind viele Entwicklungen – seien es die Preise der Primärenergie, die technologische Entwicklung, die staatlichen Steuerungs-

maßnahmen und das Verhalten der Kunden – heute noch nicht absehbar. In der anschließenden Diskussion wurde deutlich: Bei allen Unwägbarkeiten ist nach einhelliger Meinung schon heute die Erarbeitung einer individuellen Klimastrategie notwendig, da sich Investitionen schon bald auf das Jahr 2050 und später auswirken werden.

Workshop 4: Licht und Schatten der Digitalisierung – Chancen nutzen, aber wie?

Im Workshop „Licht und Schatten der Digitalisierung – Chancen nutzen, aber wie?“ unter der Leitung von Prof. Dr. Tobias Keller von der EBZ Business School und mit Gastvorträgen von Dr. Alcaj Kamis (ista) und Dr. André Ortiz (InWis) wurde die Vielschichtigkeit des Themas Digitalisierung verdeutlicht. Welches Digitali-

sierungspotenzial das Produkt „Wohnen“ bietet, eröffnete der Blick auf Unternehmen anderer Branchen, die die Wohnungswirtschaft bereits als Geschäftsfeld für ihre digitalen Lösungen entdeckt haben. Das Thema wird jedoch immer noch als Projekt gedacht und hat daher noch nicht den Stellenwert in Unternehmen, den es benötigt. Der kurzwei-

lige und virtuelle Austausch im Rahmen des Forums führte zu der Erkenntnis, dass die Wohnungsunternehmen selbst die Digitalisierung als Einzel-Projekt betrachten und dabei verkennen, dass digitale Technologien längst eine feste Rahmenbedingung darstellen.

Verabschiedung in die „Digitale Blaue Stunde“

Fachliches Netzwerken und persönlicher Austausch sind wesentliche Bestandteile des VdW-Forums, funktionieren allerdings

besonders gut dort, wo Menschen persönlich zusammenkommen. Damit der Tag unter den aktuellen Arbeits- und Lebensumständen zumindest in Teilen auf diese Weise ausklingen kann, erhielten alle Teilnehmer im

Vorfeld eine Bierauswahl. Mit dem gemeinsamen Anstoßen vor den Bildschirmen nach individuellen Geschmacksvorlieben ging ein interessanter und abwechslungsreicher Tag zu Ende.

KS/AT



HINTER DEN KULISSEN



Ein Making-of zum 19. VdW-Forum Wohnungswirtschaft finden Sie unter <https://share.vdw-rw.de/forum2020>



GENOSSENSCHAFTSAUSSCHUSS UND VOLLVERSAMMLUNG DER SPARTEN

Digitale Ausschuss- und Spartentreffen

Wie das 19. VdW-Forum Wohnungswirtschaft fanden auch die Sitzungen des Genossenschaftsausschusses und die Vollversammlungen der Sparten coronabedingt digital statt. Üblicherweise kommen die Sitzungsteilnehmer im Rahmen des VdW-Forums persönlich zusammen.

Aus dem Genossenschaftsausschuss

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wohnungswirtschaft und die Maßnahmen des Verbandes, um die Mitglieds-genossenschaften in dieser Phase zu unterstützen, bildeten den Schwerpunkt des Berichtes des Vorstandes. So verwiesen die Verbandsdirektoren Alexander Rychter und Dr. Daniel Ranker darauf, dass es gerade zu Beginn der Pandemie bei den Genossenschaften ein hohes Maß an Unsicherheit gab, v. a. bei der Durchführung von Mitglieder- und Vertreterversammlungen. Dieser Unsicherheit versuchte der Verband durch eine möglichst engmaschige Informationspolitik zu begegnen.

Im Anschluss an den Bericht des Vorstandes tauschten sich die Mitglieder des Genossenschaftsausschusses über ihre Erfahrungen in Zeiten der Corona-Pandemie aus. Dabei zeigte sich, dass die Erfahrungen je nach örtlichen Begebenheiten, Größe und Struktur der jeweiligen Genossenschaft sehr unterschiedlich waren. So führten einige Genossenschaften ihre Mitgliederversammlung als Präsenzveranstaltung durch, andere wählten digitale Formate oder verschoben diese in die zweite Jahreshälfte.

Trotz der hohen Teilnehmerzahl und des flüssigen Diskussionsprozess waren sich die Teilnehmer der Sitzung vom 4. Juni 2020 einig, dass die Spartenvollversammlung im September, sofern möglich, wieder als Präsenzveranstaltung stattfinden soll.

Aus der Sparte Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen (ÖKU)

Auch in dieser Videokonferenz am 18. Juni 2020 stand der Bericht des Vorstandes mit Schwerpunkten zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wohnungswirtschaft und die Aktivitäten des Verbandes zur kommenden Kommunalwahl am 13. September 2020 im Mittelpunkt der Sitzung. Verbandsdirektor Alexander Rychter

berichtete zur Sonderseite auf der Website des Verbandes und den dort einsehbaren Positionspapieren. Die Sparte der kommunalen Unternehmen ist durch ihre politisch besetzten Aufsichtsräte besonders nah an der Kommunalpolitik.

Durch die Teilnehmer diskutiert wurde außerdem die gemeinsam mit der NRW.BANK durchgeführte Umfrage zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wohnungswirtschaft und die Maßnahmen in diesem Zusammenhang: Der Verzicht auf Mietanpassungen, die Suche nach individuellen Lösungen bei Mietstundungen und Kündigungsverzichte wurden auch unabhängig der aktuellen Rechtslage für selbstverständlich und sachgemäß erachtet.

Die hohe Anzahl der Teilnehmer hat gezeigt, dass auch in Corona-Zeiten der Austausch notwendig ist und auch über digitale Formate gut funktioniert. Einig waren sich die Teilnehmer aber auch, dass die kommende Sitzung im September, sofern möglich, wieder als Präsenzveranstaltung stattfinden sollte.

Aus der Sparte Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW)

Nach einer kurzen Vorstellung von Eva Stelzner, die die Sparte IPW von nun an seitens des Verbandes betreut, berichtete Vorstand Alexander Rychter am 3. Juni 2020 über Aktuelles aus der Wohnungspolitik.

Aus aktuellem Anlass berichtete er eingangs über das umfangreiche Angebot des VdW Rheinland Westfalen zur Unterstützung der Mitgliedsunternehmen im Umgang mit Corona – Rundschreiben, Einrichtung einer Sonderseite Corona, Möglichkeit des Erfahrungsaustauschs zum Coronavirus VdW-RW im Corona-Infocenter im www.netzwerkwohnungswirtschaft.de – sowie über die wesentlichen Ergebnisse der monatlichen gemeinsamen Umfrage von NRW.BANK und VdW Rheinland Westfalen zu den wohnungswirtschaftlichen Auswir-

kungen der Covid-19-Pandemie in Nordrhein-Westfalen. Außerdem informierte er über aktuelle bundes- und landespolitische Themen sowie über vergangene und anstehende Termine und Verbandsaktivitäten 2020.

Im Anschluss wählten die Mitglieder der Sparte für die Gremienwahlen des GdW 2020–2025 vier Delegierte zum GdW-Verbandstag sowie drei Delegierte für die BAG Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft. Abschließend fand ein Erfahrungsaustausch der Mitglieder zum Coronavirus statt.

Bisher sind durch Corona kaum wesentlich höhere Mietrückstände zu verzeichnen. Die nächste Vollversammlung der Sparte IPW wird am 29. September 2020 am VdW-Verbandstag stattfinden. In welcher Form die Sitzung stattfinden wird, steht noch nicht fest.

KS/ON/FE/ES

i

AUSSCHUSS- UND SPARTENTREFFEN



Die nächsten Treffen der Sparte IPW (Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft) und ÖKU (Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen) finden ebenso wie der Genossenschaftsausschuss am 29. September 2020 im Rahmen des digitalen Verbandstages in digitaler Form statt.

STEUERRECHTLICHE THEMEN IM ÜBERBLICK

Seminar „Aktuelles Steuerrecht“

Die diesjährige Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“ fand aufgrund der Corona-Pandemie erstmalig digital statt. Die Vorträge der Referenten wurden im Vorfeld eingesprochen und den Teilnehmern digital zum Download und via Stream zur Verfügung gestellt. Eine Frageunde mit allen Referenten als Live-Webinar am 8. Juni 2020 rundete die Seminarveranstaltung ab.

Hauptgeschäftsführerin WP/StB Ingeborg Esser vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. berichtete über die Themen Grundsteuerreform – Bundesmodell – Flächen-Lage-Modell Niedersachsen, aktuelle politische Themen und Aktivitäten in den Bereichen der Kapitalanlagegenossenschaften, Steuerbefreiungen für Vermietungsgenossenschaften sowie die politischen Perspektiven im Bereich des Mitarbeiterwohnens.

Aufbauend auf den Vortrag von Ingeborg Esser waren die steuerlichen Aspekte des Mitarbeiterwohnens und ein Update zur steuerlichen Behandlung von Belegungsrechten das Thema von WP/StB Jürgen Gnewuch vom VdW Rheinland Westfalen.

StB Prof. Dr. Michael Pannen, ebenfalls vom VdW Rheinland Westfalen, legte das Hauptaugenmerk seines Vortrages auf umsatzsteuerliche Themen. Dazu gehörten neben der Stellplatzvermietung eine Einsicht in die Behandlung von Aufsichtsratsvergütungen sowie eine Darstellung des BMF-Schreibens zum Thema Leasing.

StB Eike Döring vom VdW in Niedersachsen und Bremen schloss sich an und nahm Stellung zur umsatzsteuerlichen Behandlung von öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Zudem war die Änderung von Grunderwerbsteuerbescheiden Thema ihres Vortrages.

Den Abschluss machte vBP/StB Jörg Cammann vom VdW Niedersachsen und Bremen. Der erste Vortragsteil bezog sich auf die steuerlichen Erleichterungen in der Corona-Krise (Beihilfen für Arbeitnehmer, Kurzarbeitergeld, Homeoffice u. a.). Im Weiteren gab Herr Cammann einen kurzen Überblick über die Steuergesetzänderungen 2019/2020. JG



TAGUNGSUNTERLAGEN

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

Ihr Ansprechpartner im Verband:
Jürgen Gnewuch
Tel.: 0211 16998-28
E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de

ARBEITSKREISE

Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung

Am 18. Juni 2020 fand der Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung als Videokonferenz statt.

Themen der Sitzung waren u. a.:

- Aktuelle steuerliche Entwicklungen, insbesondere die befristete Umsatzsteuersatzsenkung und Grundsteuerreform
- Umsatzsteuerliche Behandlung von Aufsichtsratsvergütungen
- Umsatzsteuerliche Behandlung der Vermietung von Garagen und Stellplätzen
- Erwerb von Belegungsrechten

Gemäß Beschluss der Spitzen der Regierungskoalition im Rahmen des Corona-Konjunkturpakets werden in der Zeit vom 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020 die Steuersätze zur Umsatzsteuer gesenkt (Zustimmung von Bundestag und Bundesrat am 29. Juni 2020). Dies kann für die Wohnungsunternehmen im Zuge von laufenden Bauvorhaben eine erhebliche

Kostenersparnis ergeben. Es gilt grundsätzlich zu beachten, dass eine genaue zeitliche Abgrenzung der Umsätze erforderlich ist, da die Ausführung des Umsatzes maßgebend für den Steuersatz ist.

Der VdW Rheinland Westfalen hat in zwei Rundschreiben vom 8. Juni 2020 ausführlich informiert. Die Abnahme von empfangenen Bauleistungen im 2. Halbjahr 2020 ist vorteilhaft, da dann insgesamt der 16 prozentige Umsatzsteuersatz gilt. Für Baumaßnahmen, deren Abnahmen nach dem 31. Dezember 2020 erfolgen werden, ist die Vereinbarung von Teilleistungen (und Abnahme vor dem 1. Januar 2021) überlegenswert, um für diese Teilleistungen nur 16 Prozent Umsatzsteuer berechnet zu bekommen (vgl. zu den Anforderungen betreffend der Vereinbarung von Teilleistungen die vorgenannten VdW Rundschreiben). Der Entwurf des BMF-Schreibens zur befristeten Steuersatzsenkung ist missverständlich bzgl. des Zeitpunkts, bis zu dem die Vereinbarung mit dem Bauunternehmer abgeschlossen sein muss.

Die Arbeitskreismitglieder tauschten sich zur Anwendung der Länderöffnungsklausel bei der Grundsteuer in den einzelnen Bundesländern aus (z. B. Flächen-Lage-Modell).

Prof. Dr. Michael Pannen informierte anschließend über die neue umsatzsteuerliche Rechtsprechung des EuGH und des BFH vom 13. Juni 2019 bzw. 27. November 2019 betreffend Aufsichtsratsvergütungen. Danach ist ein Aufsichtsratsmitglied u. U. nicht mehr als Unternehmer anzusehen, wenn er feste jahresbezogene AR-Vergütungen erhält. Da die Finanzverwaltung das BFH-Urteil bisher nicht im Bundessteuerblatt veröffentlicht hat, sollte vorerst die Meinungsbildung der Finanzverwaltung abgewartet und die bisherige umsatzsteuerliche Behandlung von AR-Vergütungen beibehalten werden.

Anschließend gab Jürgen Gnewuch einen Bericht über die umsatzsteuerliche Behandlung der Vermietung von Garagen und Stellplätzen. JG

STUDIE ZUR NACHBARSCHAFTSHILFE IN DER CORONA-PANDEMIE

Menschen in Nordrhein-Westfalen halten zusammen

Die meisten Menschen in Nordrhein-Westfalen leben in „guter Nachbarschaft“ und mehr als die Hälfte ist bereit, sich in der Corona-Krise für ihre Nachbarn einzusetzen. Das zeigt eine wissenschaftliche Studie im Auftrag des nordrhein-westfälischen Gesundheitsministeriums.

Rund 35 Prozent der Befragten gaben an, sie seien bereit, sich auch außerhalb der aktuellen Krise ehrenamtlich im Rahmen einer Nachbarschaftshilfe bei der Unterstützung von Risikogruppen zu engagieren. Weitere 25 Prozent gaben an, wegen bzw. im Zuge der aktuellen Krisensituation dazu bereit zu sein. Schon vor der Krise halfen rund 15 Prozent ihren Nachbarn, v. a. beim Einkauf und bei der Betreuung von Kindern oder durch Besuchsdienste bei Hilfsbedürftigen.

„Die Menschen stehen in schwierigen Situationen zusammen, das finde ich großartig! Gerade das solidarische Miteinander macht Nordrhein-Westfalen so lebens- und liebenswert“, bedankt sich Gesundheitsminister Karl-Josef Laumann bei den unzähligen Helfern, die sich schon seit vielen Wochen u. a. um ältere Menschen in ihrer Nachbarschaft kümmern.

Dabei ist den Bürgern in Nordrhein-Westfalen durchaus klar, dass die Corona-Krise nicht auf die leichte Schulter zu nehmen ist. Zwei Drittel der Befragten erklärten zum Zeitpunkt der Befragung, dass sie davon ausgehen, dass die Krise länger als drei Monate andauern wird – knapp ein Drittel

ging sogar von einer Dauer von mehr als sechs Monaten aus.

Mehr als 40 Prozent rechnen damit, dass die Pandemie großen Einfluss auf das eigene Vermögen haben wird, knapp ein Drittel rechnet mit Einkommenseinbußen. Dass sie selbst an COVID-19 erkranken, befürchten nur 25 Prozent. Schon Anfang April hatte jeder/jede fünfte Berufstätige selbst erleben müssen, dass sein/ihr Betrieb vorübergehend schließen musste.

Die Studie weist auch auf Herausforderungen hin: „Wir müssen erkennen, dass die Hürden für selbst organisierte nachbarschaftliche Hilfe vor allem in städtischen Wohngebieten von Menschen mit geringeren Einkommen besonders hoch sind“, erläutert Prof. Dr. Torsten Bölting, einer der Autoren der Studie. „Insbesondere bedarf es dort einer stärkeren Unterstützung des nachbarschaftlichen Solidarpotenzials“, so Prof. Dr. Bölting.

Die Untersuchung zeigt auch: „Die Menschen setzen auf selbst organisierte Hilfe, denn sie wollen selbst entscheiden können, wie sie helfen“, erklärt Dr. Sebastian Kurtenbach (FH Münster). „Gleichzeitig suchen die Menschen nach transparenten Informationen über Hilfsangebote und nach Möglichkeiten der flexiblen Zeiteinteilung bei der Hilfe.“ Beispielsweise äußerte mehr als ein Drittel der Befragten den Wunsch nach zentralen Ansprechpartnern.

Die Durchführung der Studie selbst hat offensichtlich eine positive Wirkung entfaltet: „Viele Befragte haben sich für das Interesse an ihrer Situation bedankt“, erklärt Prof. Dr. Bölting. „Für einige, insbesondere Ältere, war der Interviewanruf der erste Kontakt seit vielen Tagen. Dass der direkt von der Landesregierung initiiert worden war, damit hatte niemand gerechnet.“ MAGS/KS

INFORMATIONEN ZUR STUDIE

Durchgeführt wurde die Untersuchung vom InWIS (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum und an der EBZ Business School) und dem Fachbereich Sozialwesen der Fachhochschule Münster.

Im Rahmen der Studie wurden zwischen dem 26. März und dem 2. April 2020 insgesamt 1.012 Personen ab 18 Jahren befragt (761 Personen telefonisch und 251 Personen online). Die Ergebnisse sind repräsentativ für Nordrhein-Westfalen, da in der Stichprobe sowohl die regionale Verteilung der Befragten sowie ihre Zugehörigkeit zu Altersgruppen beachtet wurde.

Der Abschlussbericht steht zum Download bereit: share.vdw-rw.de/23



Foto: MAGS NRW



HYBRIDE DISKUSSIONSRUNDE

Wohnen in Mülheim an der Ruhr

Was kann die Kommune tun, um kostengünstigen Wohnraum zu schaffen? Wie viel öffentlich geförderten Wohnungsbau benötigt Mülheim an der Ruhr? Welche Weichenstellungen sind nötig, damit ein vielfältiges Wohnungsangebot für alle Menschen zur Verfügung steht? Oberbürgermeisterkandidatin Monika Griefahn (SPD) hatte am 27. Mai 2020 gleich mehrere Diskussionspartner geladen, um mit ihnen über die Zukunft des Wohnens in Mülheim zu sprechen. Für die Mülheimer Vermieter nahmen Frank Esser, Vorstandsvorsitzender, Mülheimer Wohnungsbau eG, und Andreas Timmerkamp, Geschäftsführer, SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, teil. Harald Förster, Geschäftsführer, Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH ggW, berichtete aus Gelsenkirchen und Verbandsdirektor Alexander Rychter steuerte eine allgemeine Sicht aus der Perspektive Nordrhein-Westfalens bei.

Einig waren sich die Vertreter der Wohnungswirtschaft darin, dass die Kosten für Wohnungsbau in den vergangenen Jahren erheblich oberhalb der Lebenshaltungskosten gestiegen sind. Laufend neue Gesetze und Regelungen, die ständige Verschärfung energetischer Auflagen, die steigenden Preise beim Handwerk und den Bauunternehmen haben zu einer steilen Preisspirale geführt. Öffentlich geförderter Wohnungsbau ist weiterhin das Mittel der Wahl, um auch heute noch kostengünstigen Wohnraum entstehen zu lassen. „Wir sind schon längst dabei“, betonte SBW-Geschäftsführer Timmerkamp und verwies auf die neuen, öffentlich geförderten Wohnungen, die das kommunale Wohnungsunternehmen Jahr für Jahr schafft.

Das sieht auch der MWB-Vorstandsvorsitzende Esser so, dessen Wohnungsbaugenossenschaft ebenfalls kräftig im öffentlich geförderten Wohnungsbau tätig ist. Und doch mussten er und SWB-Kollege Timmerkamp sich auch kritische Nachfragen gefallen lassen: Wohnungen für vier oder fünf Euro, wie sie viele Mülheimer mit kleinem Geldbeutel benötigen, können heute nicht mehr entstehen. „Damit Wohnraum entstehen kann,



Foto: Andreas Köhring

der nach heutigen Maßstäben erschwinglich ist, werden wir Förderprogramme besser ausnutzen, kommunale Grundstücke nicht nach dem Höchstpreisverfahren vergeben und Abläufe beschleunigen müssen“, zeigte sich die OB-Kandidatin Griefahn nach dem Gespräch mit Esser und Timmerkamp überzeugt. „Auch wenn Mülheim finanzielle Probleme hat: Die Vergabep Praxis für städtische Grundstücke muss auf den Prüfstand, und das ‚Bündnis für Wohnen‘, das es zum Glück auf Initiative der SPD-Fraktion schon gibt, muss viel konkreter auf Ziele hinarbeiten.“

Auf kritische Nachfragen der zugeschalteten Mülheimer antwortete sie: „Um Armut zu bekämpfen, sind Arbeitsplätze nötig, weswegen ich wirtschaftliche Innovationen unterstütze. Für eine gute soziale Durchmischung in den Stadtvierteln ist eine handlungsfähige Stadtentwicklungsgesellschaft ein wichtiges Instrument. Sie kann Immobilien aufkaufen, aufbereiten und dann vermieten oder weiterentwickeln.“ Eine solche Stadtentwicklungsgesellschaft will Griefahn ins Leben rufen

und hatte auch daher den Gelsenkirchener Harald Förster zu ihrer Diskussionsrunde eingeladen. Denn in Gelsenkirchen existiert bereits seit 2011 ein solches Instrument. Förster, der die Gelsenkirchener Stadtentwicklungsgesellschaft mit aus der Taufe gehoben hat, berichtete über die positiven Effekte, aber auch über die Voraussetzungen: „Die Ziele müssen klar definiert und langfristig angelegt sein, die finanzielle Ausstattung muss stimmen, die kommunalen Akteure müssen an einem Strang ziehen und die Stoßrichtung der Projekte muss klar definiert sein. Es braucht einen langen Atem, denn Erfolge stellen sich nicht über Nacht ein.“

Unverzichtbar sei die Gelsenkirchener Stadtentwicklungsgesellschaft heute dabei, gezielt Impulse in den Nachbarschaften zu setzen, Projekte anzuschieben und die Anstrengungen verschiedener Interessengruppen klug zu bündeln. Die Debatte mit den Fachleuten zeigte, wo Mülheim selbstbewusst sein darf und wo noch Luft nach oben ist.

CG, A.W. MWB Mülheim eG

BUNDESWEITES NETZWERK WOHNEN UND MOBILITÄT

Bochum und Witten machen mobil

Das Thema Wohnen ist ein zentrales Handlungsfeld für Klimaschutzmaßnahmen, die bislang fast ausschließlich im Bereich der energetischen Sanierung geleistet werden. An der Haustür entscheiden die Menschen aber auch, wie sie mobil sein wollen und welches Verkehrsmittel sie für ihre Wege nutzen. Als Handlungsfeld für Klimaschutzmaßnahmen werden die großen CO₂-Minderungspotenziale im Bereich der wohnstandortnahen Mobilität bislang noch zu wenig beachtet. Der Verkehrsclub Deutschland e. V. (VCD) greift daher dieses Themenfeld erneut auf und knüpft mit seinem neuen Projekt „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“ an den erfolgreichen Vorgänger „Wohnen leitet Mobilität“ an – unter Beteiligung der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen

Zentrales Anliegen des Projektes ist es Wissen rund um klimafreundliche Mobilität am Wohnstandort zu vermitteln, Erfahrungen untereinander auszutauschen und das Thema bei der Verkehrs- und Wohnraumplanung in Nordrhein-Westfalen nachhaltig zu verankern; beispielsweise in künftigen Stadtentwicklungskonzepten, kommunalen Leitbildern, Masterplänen und Fachplanungen.

Interdisziplinäre Projektgruppe an den Projektstandorten

Die Projektteilnehmer sind aus unterschiedlichen Disziplinen: Wohnungsunternehmen, kommunale Verwaltungen, Mobilitätsdienstleistende (z. B. Verkehrsbetriebe, Car- und Bike-Sharing-Anbieter) sowie Stadtplaner oder Architekten kommen in bundesweit acht Regionen mit jeweils zwei Standorten zusammen, um vom 1. Mai 2020 bis zum 30. April 2023 an fünf Netzwerktreffen und drei Fachforen je Bundesland teilzunehmen

und mitzuarbeiten. In Nordrhein-Westfalen erhielten die Kommunen Bochum und Witten den Zuschlag. Beteiligte Wohnungsunternehmen sind unter anderem die VBW Bauen und Wohnen GmbH, VIVAWEST, die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG und die Siedlungsgesellschaft Witten mbH.

Zusätzliche Informations- und Beratungsworkshops des VCD

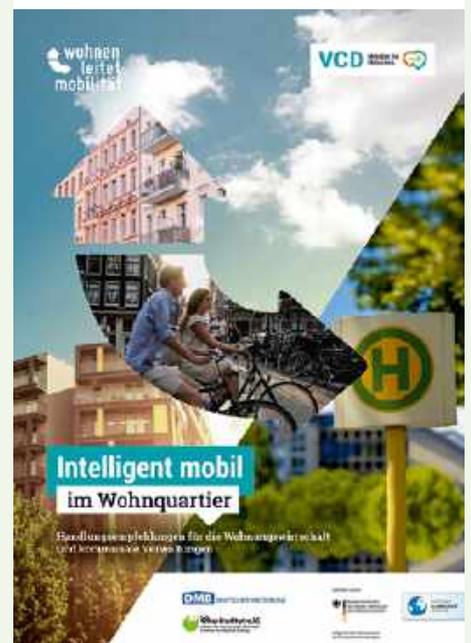
Der VCD bietet jedoch auch über die Projektstandorte Bochum und Witten hinaus interessierten Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften Informations- und Beratungsworkshops sowie Beratungsgespräche an. Entsprechend der spezifischen Anforderungen einzelner Wohnungsunternehmen und -genossenschaften berät der VCD zum Thema Wohnen und Mobilität vor Ort – beispielsweise dazu, wie Quartiere in Neubau und Bestand „mobil“ gemacht werden könnten, welche Fördermöglichkeiten bestehen und was es darüber hinaus zu beachten gilt.

VCD/KS/ES

i VCD-HANDLUNGSLEITFADEN ZU WOHNEN UND MOBILITÄT

Der VCD-Handlungsleitfaden „Intelligent mobil im Wohnquartier – Handlungsempfehlungen für die Wohnungswirtschaft und kommunale Verwaltung“ vermittelt einen guten und übersichtlichen Einstieg ins Thema „Wohnen und Mobilität“, skizziert die relevanten Handlungsfelder und stellt gelungene Praxisbeispiele aus der Wohnungswirtschaft vor.

Der Handlungsleitfaden ist abrufbar unter <https://share.vdw-rw.de/1t>



i ANSPRECHPARTNER IM VDW

Katrin Stamm
Abteilungsleitung Interessenvertretung
Referentin u. a. für Neue Mobilität
Tel.: 0211 16998-94
E-Mail: k.stamm@vdw-rw.de

oder

Eva Stelzner
Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin)
Teamleitung Recht
Tel.: 0211 16998-19
E-Mail: e.stelzner@vdw-rw.de



STIFTUNGSPROFESSUR AN DER EBZ BUSINESS SCHOOL – UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Dr. Jan Üblacker tritt Professur für Quartiersentwicklung an

Seit dem 2. Juni 2020 forscht und lehrt der renommierte Stadtsoziologe, der 2017 zum Thema „Gentrifizierungsforschung in Deutschland“ an der Universität zu Köln promovierte, an der Fachhochschule der Wohnungswirtschaft. Die Professur wurde von der Vonovia SE gestiftet, beläuft sich auf einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren und wurde mit 500.000 Euro finanziert.

Zu den wissenschaftlichen Schwerpunkten von Dr. Jan Üblacker zählen die Bereiche Gentrifizierung, Nachbarschaft und Quartier, Wohnen und Wohnungsmärkte, sozialräumliche Integration und soziale Ungleichheit. Die Auswirkungen der Digitalisierung auf das nachbarschaftliche Zusammenleben zählen seit Kurzem ebenfalls zu den Forschungsgebieten des Sozialwissenschaftlers.

„Wir sind sehr froh, mit Dr. Jan Üblacker einen versierten Sozialwissenschaftler am EBZ zu haben. Er wird den Blick unserer

Studierenden um einen stadtsoziologischen Fokus auf nachbarschaftliche Strukturen erweitern“, sagt Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender der EBZ Business School. „Mein besonderer Dank gilt der Vonovia, die diese wichtige Berufung mit ihrem Engagement für unsere Hochschule ermöglicht hat.“

Der Soziologe legt seinen Fokus in der Quartiersforschung v. a. auf die Sozialstruktur und das soziale Miteinander, die gebaute Umgebung sowie die Zusammenhänge mit der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung und der infrastrukturellen und gewerblichen Struktur. In diesen Prozessen sieht er die Wohnungs- und Immobilienunternehmen in einer besonderen Rolle: „Viele von ihnen verfügen über räumlich konzentrierte Wohnungsbestände, die einen Quartierszusammenhang abbilden. Sie beeinflussen die Entwicklung von Quartieren durch Bewirtschaftungs- und Investitionstätigkeiten, Belegungspraxis, Mietpreisgestaltung, Bestandsentwicklung und Neubau zum Teil

erheblich.“ Er freue sich besonders auf die Zusammenarbeit mit den Studierenden, denen er nahebringen möchte, „das Feld der Wohnungswirtschaft nicht nur aus einer ökonomischen Perspektive zu betrachten. Denn Wohnraum ist nicht nur als Wirtschaftsgut zu begreifen, sondern auch als soziales Gut.“

AT



Foto: Elisabeth Kindler

Dr. Jan Üblacker erweitert das Lehrangebot der EBZ Business School um den Bereich der Stadtsoziologie und sozialen Quartiersentwicklung

ENERGIELAND NRW

280.000 Photovoltaikanlagen für Sonnenstrom

In Nordrhein-Westfalen sind derzeit rund 280.000 Photovoltaikanlagen installiert. Sie produzieren Sonnenstrom mit einer installierten Leistung von etwa 5.300 Megawattpeak (MWp). Das sind knapp elf Prozent der gesamten in Deutschland installierten Solarstromleistung.

Die Nutzung der Solarenergie ist eine wichtige Säule im Energiemix der Zukunft und zur konkreten Umsetzung der Energiewende. Ende 2019 waren deutschlandweit rund 1,8 Millionen Solarstrom-Anlagen mit einer Leistung von 49.873 Megawattpeak installiert. Diese hatten mit rund 45 Milliarden kWh klimafreundlich erzeugtem Strom einen Anteil von knapp acht Prozent an der deutschen Stromer-

zeugung. Diese Menge reicht rechnerisch aus, um 12,8 Millionen Haushalte ein Jahr lang mit elektrischer Energie zu versorgen.

An erster Stelle bei der bundesweiten Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien in 2019 liegt die Windenergie, auf die über 22 Prozent der Bruttostromerzeugung in Deutschland entfallen. Dann folgen Biomasse und Photovoltaik mit jeweils rund acht Prozent und Wasserkraft mit drei Prozent. Immer noch 20 Prozent des Stroms in Deutschland stammen aus der Braunkohleverbrennung, Erdgas schlägt mit 15 Prozent zu Buche, Steinkohle mit zehn Prozent. Aus Kernenergie stammen derzeit noch 13 Prozent. Jährlich publiziert die EnergieAgentur.NRW eine Sammlung von Zahlen, Daten und Fakten insbesondere rund um das Energieland Nordrhein-Westfalen.

Die Sammlung wird im Frühjahr fertiggestellt und im Internetauftritt der EnergieAgentur.NRW präsentiert.

EnergieAgentur.NRW/WS



Foto: mmphoto - stock.adobe.com

ÄNDERUNG DER LANDESBAUORDNUNG

Bauen mit Holz soll leichter werden

Ende Mai 2020 hat der Ministerrat des Landes Rheinland-Pfalz einen Gesetzentwurf zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz im Grundsatz gebilligt. Mit der Anpassung der Landesbauordnung sollen bereits beschlossene bzw. in Vorbereitung befindliche Änderungen der sog. Musterbauordnung umgesetzt werden.

Die Änderungen der Landesbauordnung betreffen insbesondere Erleichterungen für das Bauen mit Holz, auf die sich die Bauminister der Länder in der letzten Bauministerkonferenz verständigt haben. Zu ihrem Beschluss Ende September 2019 haben die Bauminister eine Resolution „Holzbau: nachhaltig und effizient“ verfasst. „Mit der Änderung der Musterbauordnung beschließt die Bauministerkonferenz erweiterte Regelungen zum Einsatz von Holz für Tragkonstruktionen und Außenwandbekleidungen in allen Gebäudeklassen bis zur Hochhausgrenze. Damit das

Bauen mit Holz ausreichend sicher bleibt, wird die Bauministerkonferenz eine neue Holzbaurichtlinie veröffentlichen. Im Ergebnis werden dadurch zusätzliche Möglichkeiten geschaffen, für jede Bauaufgabe gute und sichere Lösungen zu realisieren. Durch die Ausweitung des Holzbaus werden auch das serielle, vorfabrizierte Bauen unterstützt und zusätzliche konstruktive und gestalterische Möglichkeiten eröffnet.“

Im rheinland-pfälzischen Gesetzentwurf zur Änderung der Landesbauordnung wird auf die neue noch zu erarbeitende Holzbaurichtlinie verwiesen. Somit bleiben noch weitere Regelungen abzuwarten. Mit der Anpassung der Landesbauordnung soll unter bestimmten Voraussetzungen nun der Einsatz von Holzbauteilen bei höheren Gebäuden (insbesondere Geschosswohnungsbau) ermöglicht werden. Holz kann demnach als Baustoff für Gebäude bis zu einer Höhe von 22 Metern

eingesetzt werden; bisher lag die Grenze bei 13 Metern. Der rheinland-pfälzische Gesetzentwurf enthält zudem eine Reihe von Änderungen, um digitale Baugenehmigungsverfahren zu erleichtern. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Digitalisierung der bauaufsichtlichen Verfahren sollen verbessert und damit die digitale Beantragung und Durchführung bauaufsichtlicher Verfahren gefördert werden. Auch werden die Rahmenbedingungen dafür so gestaltet, dass zukünftig eine ausschließliche elektronische Kommunikation erfolgen kann.

Das Beteiligungs- und Anhörungsverfahren zum Gesetzentwurf ist eingeleitet. Unter anderem haben der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest die Gelegenheit, bis Anfang Juli 2020 eine Stellungnahme, auch im Namen der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, abzugeben. RS

ERSTMALS ONLINE

Gesellschafterversammlung des Bauforums Rheinland-Pfalz

Wie so viele, hat auch das Bauforum Rheinland-Pfalz seine im Jahr 2020 zweite Gesellschafterversammlung am 10. Juni 2020 als Video-Konferenz durchgeführt. Eingeladen hat der Vorsitzende des Bauforums, Dr. Ulrich Link, Vorstand der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz. Viele haben sich beteiligt und bis auf leichte Schwankungen in Ton oder Bild hat es gut funktioniert.

Großes Interesse bestand an einem branchenübergreifenden Austausch über die bisher in der Corona-Krise gemachten Erfahrungen und Einblicke. So konnte die Bauwirtschaft berichten, dass sich nunmehr – allerdings von einem hohen Niveau aus – in der zweiten Phase der Krise ein Auftragseinbruch abzeichne. Seitens der Förderbank wurde vermeldet, dass die Aktivitäten im sozialen Wohnungsbau unvermindert weiterlaufen, während im privaten Wohnbereich Rückgänge zu verzeichnen sind. In der Branche der Architekten haben

insbesondere die Innenarchitekten Einbrüche zu erleben. Die Wohnungswirtschaft berichtete, dass der Mietzinsausfall bzw. die Bitten um Stundung/Ratenzahlungen im Mietwohnbereich äußerst gering sind und wohl auch künftig verkraftbar bleiben.

Herbert Sommer, Geschäftsführer des Bauforums und zugleich stellvertretender Abteilungsleiter im Bauministerium, bedauerte, dass die für das Jahr 2020 neu aufgestellte und verbesserte soziale Wohnraumförderung des Landes im Zuge der Corona-Krise weniger Aufmerksamkeit erlangen konnte. Gerade die Förderung der Modernisierung von Wohnraum bietet attraktive neue Förderanreize. Perspektivisch wird es zudem ein neu aufgestelltes Programm der Wohnraumförderung für Orts- und Stadtkerne geben, das im Programm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau aufgelegt wird. Diese Verortung erlaubt beihilfetechnisch Erleichterungen, sodass auch Regionen jenseits der wachsenden Stadt-Umland-Landschaften davon profitieren können.

Die Gesellschafter verständigten sich zudem auf einen Ersatztermin im Frühsommer 2021 für das ausgefallene 20. Bauforum mit dem Titel „Wohnen überwindet Grenzen“. Für die ursprünglich am 7. Mai 2020 terminierte Veranstaltung mit herausragenden Referenten hatte es ausgesprochen zahlreiche Anmeldungen gegeben. Das Bauforum hofft, dass auch im kommenden Jahr das Interesse groß sein wird.

Über einen Projektvorschlag zum spannenden Thema „Digitalisierung und Wohnen“ werden sich die Gesellschafter – bei dann schriftlicher Vorlage – untereinander bis zur nächsten Sitzung im Herbst 2020 austauschen und ggf. einen Beschluss zur anteiligen Förderung im Umlaufverfahren verständigen.

Die Online-Variante der Sitzung hat so manchem Teilnehmer Reisezeit erspart; dennoch freuen sich alle auf eine und hoffentlich nächste Sitzung vor Ort. RS

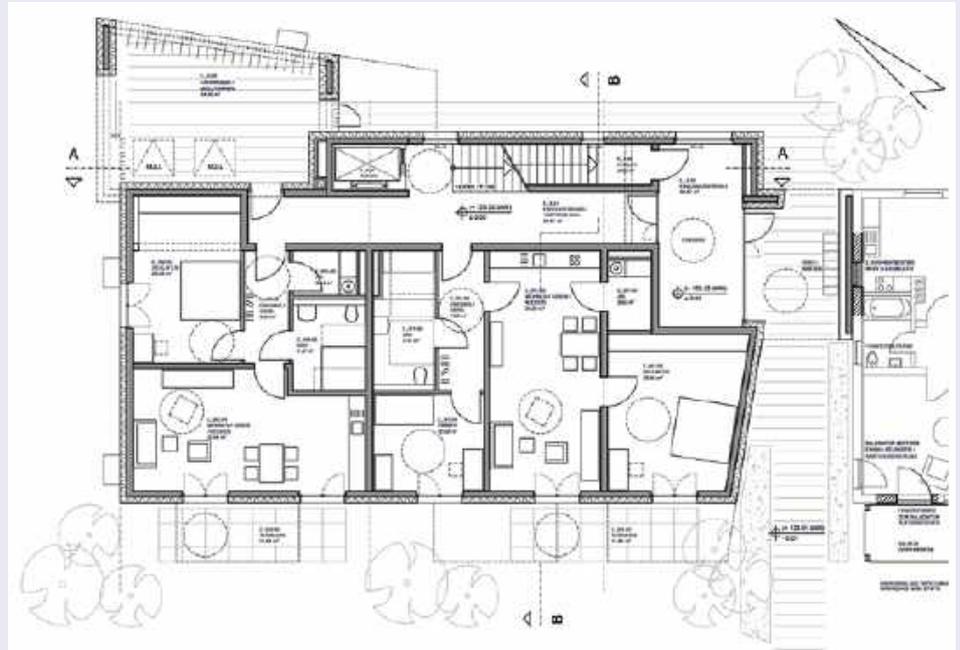
PROJEKT „WOHNEN IM MAARVIERTEL“

Bezahlbarer Wohn(t)raum für Trier

Bezahlbares Wohnen, aber bitte innenstadtnah, verkehrstechnisch gut vernetzt, dabei ruhig und im Grünen – und nicht zuletzt darf die architektonische Umsetzung auch noch ästhetisch ansprechend sein? Im Rahmen des Projekts „Wohnen im Maarviertel“ hat sich die Bau- und Vermietungsgenossenschaft Trier (BVT) gemeinsam mit der Engel + Krejcirik Architekten PartGmbH an genau diese Aufgabe herangewagt – mit einigem Erfolg, wie man heute rückblickend feststellen darf.

Wohnungsneubau in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, das sind oftmals kompakt gestapelte Wohneinheiten, locker positioniert auf großzügigen Grundstücksflächen. Noch lange bevor „social distancing“ zum Schlagwort wurde, hielten die Gebäude Abstand zueinander – in einem Ausmaß, das aus heutiger Sicht fast befremdlich wirken kann, sind doch ihre sog. „Außenanlagen“ oftmals leider keine der Erholung dienlichen Gartenanlagen, sondern mehr oder weniger brachliegende Freiflächen in wenig einladendem Zustand.

Diese Art von Flächen war es, die schon früh das Interesse der Stadtplaner auf sich zogen – das Auseinanderklaffen von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere was bezahlbaren Wohnraum betrifft, wird für die Kommunen zunehmend zum Problem. Auch Trier war und ist davon ganz und gar nicht ausgenommen. Durch die Nähe zum florierenden Arbeitsmarkt in Luxemburg ist die Lage am Wohnungsmarkt der Stadt schon seit den 90er-Jahren angespannt.



Die Ausweisung neuer Flächen zu Wohnzwecken im Außenbereich hingegen wird heute aus vielerlei Gründen kritisch betrachtet. Langfristige demografische Überlegungen und die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf Ökologie, Klimaschutz und Verkehrsaufkommen führen immer öfter dazu, dass solche Projekte auf kommunaler Ebene nicht mehr weiterverfolgt werden, erst kürzlich war in Trier das Planungsvorhaben „Brubacher Hof“ betroffen.

Was aber tun, angesichts der aktuellen Wohnungsnot? Die Lösung scheint auf der Hand zu liegen: brachliegendes Potenzial nutzen! „Nachverdichtung“ soll hier nicht zum Zau-

berwort verklärt werden, erweist sich jedoch vielerorts als eine geeignete Maßnahme, um qualitativ hochwertigen Wohnbau in Bestandsgebieten zu integrieren.

So auch im Trierer Maarviertel, wo die BVT als Eigentümer ein 1,9 Hektar umfassendes Wohnquartier zwischen Kloschinsky-, Benediktiner- und Engelstraße bewirtschaftet. Die Architekten attestierten dem Areal bereits 2015 sein großes Potenzial zur Nachverdichtung. Die Planung sieht insgesamt vier neue Gebäude vor, welche sich unter Ausnutzung der vorhandenen Freiflächen in die bestehende Riegelbebauung aus den 1950- bis 60er-Jahren integrieren. Bereits



Gebäude 77c, Ansicht Süd, Visualisierung



Gebäude 77c, Eingang, Visualisierung



Gebäude 77c, Ansicht Ost, Visualisierung

in den 1990er-Jahren hatten die in die Jahre gekommenen Gebäude durch Dachboden-ausbauten, Aufzugs- und Balkon-Anbauten eine Aufwertung erfahren, nun sollte der nächste Schritt zur Weiterentwicklung des Quartiers „nach innen“ folgen.

In einem ersten Projektabschnitt konnte 2018 das Gebäude „77c“ fertiggestellt und von seinen Mietern bezogen werden. Der sechsgeschossige Dreispänner bildet ein stimmiges Ensemble mit dem benachbarten Gebäude „77a-b“. Sein barrierefreier Ausbau, im Erdgeschoss rollstuhlgerecht, bietet die besten Voraussetzungen für ein selbstständiges Wohnen im Alter.

Die Grundrisse sind so konzipiert, dass fast jede Wohnung mit Tageslicht aus mindestens zwei verschiedenen Himmelsrichtungen versorgt wird. Großzügige Balkon- oder Terrassenflächen erweitern die Wohnräume nach draußen.

Die Akzeptanz dieses ersten Projektabschnitts im Kreis der betroffenen „Alteingesessenen“ hat eigentlich überrascht. Im Gegensatz zu Beobachtungen im Rahmen vergleichbarer Projekte in anderen Städten waren die BVT-Genossenschafts-Mieter der Neuerung gegenüber recht positiv gestimmt. Andernfalls hätten die Planenden und Ausführenden das sofort zu spüren bekommen – die physische Nähe der angrenzenden Gebäude sorgte schließlich für eine Baumaßnahme unter kontinuierlicher Beobachtung durch die Nachbarschaft. Sollte aber vor Baubeginn eventuell doch bei dem einen oder anderen Bestands-Mieter eine gewisse Skepsis vorhanden gewesen sein, so hat sich diese mit Fortschritt der Bauarbeiten offensichtlich gelegt. Der Bezug der Wohnungen 2018 hat sich nicht als „Störfaktor“ für das Miteinander im Quartier erwiesen.



Fotos: Engel + Krejcirik Architekten PartGmbH

2. Projektabschnitt, Visualisierung

Stadträumlich hat sich die Nachverdichtungsmaßnahme nach Abschluss des 1. Abschnitts als gelungen erwiesen. Das Gebäude „77c“ wirkt keinesfalls als Fremdkörper, ganz im Gegenteil erweckt es fast den Eindruck, als ob es immer dort gestanden hätte.

Die durchweg positive Resonanz hat schlussendlich dazu geführt, dass die BVT den zweiten, noch umfangreicheren Projektabschnitt noch im selben Jahr in Angriff genommen hat. Seit März 2020 befindet er sich nun in Ausführung.

Drei Punkthäuser mit je sechs, fünf bzw. vier Geschossen bilden eine neue „Quartiersachse“, unterirdisch verbunden durch eine gemeinsame Tiefgarage. Die Häuser sind als Zweispänner konzipiert, allesamt barrierefrei ausgebaut, die Erdgeschosswohnungen zumeist rollstuhlgerecht. Ein Großteil der Wohnungen wird öffentlich gefördert, die entsprechenden Anforderungen konnten durchweg erfüllt werden. Wie schon im Gebäude „77c“ wurde bei der Gestaltung der Grundrisse großer Wert auf räumliche Vielfalt gelegt, auch hier erhalten alle Wohnungen Tageslicht aus verschiedenen Richtungen. Balkone und Terrassen erweitern die Wohnbereiche nach draußen.

Nach Fertigstellung, veranschlagt für 2022, wird sich in diesem 2. Projektabschnitt mit seinem begrünten, beispielbaren Quartiersachsen-Charakter noch stärker der verbessernde „Vorher/Nachher“-Effekt der Nachverdichtungsmaßnahme zeigen – ersetzt der neue Bereich doch die vormals zugespaltene und mit Fertiggaragen „verunzierte“ Erschließungszone und lässt das gesamte Quartier zu einer Einheit verschmelzen.

Engel + Krejcirik Architekten PartGmbH



Gebäude 77c, Rückansicht, Visualisierung



Gebäude 77c, Rückansicht, Visualisierung

NEU BEI INSTAGRAM

Verband startet Unternehmensprofil

Fotos: Statement GmbH/VdW



Seit Anfang Juli berichtet der VdW Rheinland Westfalen neben seinem Twitter- und YouTube-Kanal auch auf einem eigenen Instagram-Profil über wohnungswirtschaftliche Themen. Frei nach dem Motto „ein Bild sagt mehr als tausend Worte“ werden dort Einblicke in die Verbandsarbeit gegeben, Erlebnisse geteilt und Projekte der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften vorgestellt.

Für die einen bunte Spielwiese, für die anderen seriöses Business-Tool. Instagram ist 2010 als mobiles soziales Netzwerk gestartet, in dem man private Bilder und kurze Videos hochlädt. Besonders beliebt waren von Anfang an die verschiedenen Filter, voreingestellte Farb- und Fotokorrekturen, die dem üblichen Schnappschuss ein neues optisches Gewand verpassen. Mit den Jahren ist Instagram vor allem eines geworden: ein Medium, das mit der Zeit und über die reine Berichterstattung hinausgeht. Aber auch viel mehr ist als das Urlaubsfoto vom Strand und das Foto aus dem 5-Sterne-Restaurant.

Instagram – Emotionen im Vordergrund

Definitiv steht bei Instagram das Teilen von emotionalen Hintergrundgeschichten und Bildern im Vordergrund und nicht die Mitteilung von Nachrichten und Fakten. Aber auch aus Unternehmenssicht kann ein Instagram-Account sinnvoll sein. Der Verband arbeitet mit zahlreichen Partnern aus der Wohnungswirtschaft, Politik und Wirtschaft zusammen. Dahinter stehen Menschen, Erlebnisse, Engagement und beispielhafte Projekte, die es durch Bilder und Videomaterial einzufangen und zu teilen gilt.

Eine interne Social-Media-Analyse hat gezeigt, dass bereits viele Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des Verbandes in dem sozialen Netzwerk vertreten sind. Der Verband möchte nun an dieser Gemeinschaft teilhaben und Einblicke in die eigene Verbandsarbeit gegeben, aber auch beispielhafte Projekte der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften hervorheben. Mit einem registrierten Profil lassen sich die Fotos und Videos einsehen. Der Benutzername des Verbandes lautet vdw.rw und ist unter dem Direktlink <https://www.instagram.com/vdw.rw/> aufrufbar. Das Social-Media-Team des VdW Rheinland Westfalen freut sich auf neue Abonnenten.

Steigende Followerzahlen auf Twitter

Insgesamt verzeichnet der VdW-Account bei Twitter seit Gründung 2012 stetig steigende Followerzahlen. Anfang Juli dieses

Jahres folgten schon rund 1.050 Follower den kurzen und aktuellen Verbandsmitteilungen und Stellungnahmen zu wohnungspolitischen Ereignissen und Entscheidungen sowie dem Engagement von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Über Funktionen wie „retweeten“ oder „ liken“ lassen sich interessante Neuigkeiten schnell einer Vielzahl von interessierten Nutzern vermitteln.

Die aktuellen Tweets sind auf der Startseite der Website www.vdw-rw.de eingebunden oder direkt in der Timeline des Profils auf Twitter unter <https://twitter.com/VdWRW> einsehbar. Man benötigt keinen eigenen Account bei Twitter, um Nachrichten lesen zu können. Aber Social Media lebt natürlich vom Dialog, daher begrüßt es der Verband, wenn registrierte „Follower“ folgen und ein Austausch stattfindet.

YouTube-Kanal – neue Formate und spannende Folgen

Der regelmäßig stattfindende „VdW-Wohnzimmertalk“ ist in der Playlist des eigenen YouTube-Kanals aufrufbar. In den Folgen lädt der Verband seit einiger Zeit Gäste zum Austausch über aktuelle Themen aus der Wohnungs-, Bau-, Immobilien- und Stadtentwicklungspolitik in sein Wohnzimmer ein. Aber auch ein Blick hinter die Kulissen des VdW-Forum-Wohnungswirtschaft ist seit Kurzem abspielbar. Alle Videobeiträge sind unter dem Profil „VdW Rheinland Westfalen“ oder unter <https://share.vdw-rw.de/youtube> zu sehen.

LM/LB/KS



i SOCIAL-MEDIA-LINKS

 Folgen Sie uns bei Twitter unter <https://twitter.com/VdWRW>

 und auf Instagram unter <https://www.instagram.com/vdw.rw/>

 Alle unsere Videobeiträge finden Sie in unserem YouTube-Kanal unter <https://share.vdw-rw.de/youtube>

ZUSAMMENKOMMEN TROTZ CORONA

Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften am 15. Juni 2020

Am 15. Juni 2020 fand der 42. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften erstmalig als Videokonferenz statt.

Nach mehrfachen Verschiebungen kamen die Vorsitzenden der regionalen Arbeitsgemeinschaften doch noch zusammen. Mit Blick auf die Kommunalwahlen in Nordrhein-Westfalen am 13. September 2020 gab es nach Wochen des Stillstandes wichtige Themen in der Runde zu diskutieren, die trotz der Corona-Pandemie in Angriff genommen werden müssen. Verbandsdirektor Alexander Rychter informierte die Teilnehmer zunächst ausführlich über wohnungs- und immobilienpolitische Themen und den Umgang und die Durchführung von Formaten und Veranstaltungen des Verbandes während der Zeiten von Corona. Es gab einen Rückblick auf die gelungene Digitalveranstaltung des VdW-Forums am 3. Juni 2020 sowie Berichte über neue Online-Formate

wie den VdW-Wohnzimmertalk, das VdW-Wohnzimmer auf Reisen und die Durchführung von WohWiTalks vor den Kommunalwahlen gemeinsam mit den regionalen Arbeitsgemeinschaften. Das Format WohWiTalk soll die Sichtbarkeit der Positionen der nordrhein-westfälischen Wohnungs-, Bau-, Immobilien- und Stadtentwicklungspolitik der jeweiligen Teilmärkte unterstützen. Anschließend wurde den Teilnehmern ein ausführlicher Überblick über die Verbandsarbeit in Bezug auf die Kommunalwahlen in Nordrhein-Westfalen gegeben.

Auch bei diesen Kommunalwahlen spielen ein bezahlbares Wohnen, die zukunftsfähige Entwicklung unserer Wohn- und Stadtquartiere sowie die Bewältigung der Herausforderungen der Energiewende und des Klimawandels eine wichtige Rolle, denn Wohnen ist eines der zentralen Themen unserer Zeit und elementares Grundbedürfnis aller Menschen. Städte und Ballungsräume in un-

serem Land stehen häufig unter hohem Nachfragedruck, vor allem bezahlbare Wohnungen werden dort dringend benötigt. Der Verband hat zu allen Positionen der nordrhein-westfälischen Wohnungs-, Bau-, Immobilien- und Stadtentwicklungspolitik Positionspapiere erstellt, die auf einer Sonderseite auf der Homepage des VdW Rheinland Westfalen abrufbar sind. Abschließend stellte Prof. Dr. Torsten Bölting, Geschäftsführer des INWiS-Instituts für Forschung und Beratung, das Wohnungsmarktbarmeter NRW vor, welches großes Interesse bei den Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaften auslöste.

CG

- **Der nächste Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften wird voraussichtlich am 3. November 2020 im EBZ in Bochum stattfinden.**

NEBEN CORONA AUCH NOCH KOMMUNALWAHLKAMPF?

WohWiTalk der Arbeitsgemeinschaft Düsseldorf und Region

Am 22. Juni 2020 fand anstelle der ursprünglich geplanten Sommerlounge der WohWiTalk der Arbeitsgemeinschaft Düsseldorf und Region statt. Auch wenn sich zurzeit alles rund um das Thema Corona dreht, darf nicht vergessen werden, dass es auch noch andere wichtige Themen gibt.

Eingeladen hat die Arbeitsgemeinschaft am 22. Juni 2020 um 17.00 Uhr, um neben dem derzeit alles beherrschenden Thema „Corona-Pandemie“ über die Zukunftsfrage „Bezahlbares Wohnen“ zu diskutieren. Dieser Austausch ist im Zuge der anstehenden Kommunalwahlen besonders wichtig und soll im Wahlkampf auch das Wählerverhalten prägen. Diskutiert wurde in Moderation von WDR-Moderatorin Anja Backhaus mit SPD-Oberbürgermeister Thomas Geisel, Dr. Stephan Keller, OB-Kandidat für die CDU Düsseldorf, Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann, MdB FDP mit Wahlkreis in Düsseldorf, Hans-Jürgen Petruschke, Landrat des Rhein-Kreis-Neuss der CDU, sowie Arndt



Klocke, dem wohnungspolitischen Sprecher bei Bündnis90/Die Grünen, Verbandsdirektor Alexander Rychter und dem Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaft Thomas Hummelsbeck über das Thema „Was braucht Düsseldorf, um bezahlbaren und attraktiven Wohnraum zu ermöglichen?“ Um möglichst viele Personen zu erreichen, hat die Arbeitsgemeinschaft den WohWiTalk nicht nur als Film aufzeichnen lassen, sondern ebenfalls einen Livestream über die Facebook-Seite

der Rheinwohnungsbau geschaltet, auf welcher die Möglichkeit bestand, die Diskussion zu verfolgen und Kommentare zu senden. Dies stellte sich als großer Erfolg heraus. Die Arbeitsgemeinschaft erreichte rund 3000 Personen und knapp 500 Personen reagierten auf den Stream. Als Fazit kann festgehalten werden, dass dieses Format großes Zukunftspotenzial hat, da viel mehr Personen als bei einer gewöhnlichen Sommerlounge erreicht werden konnten. Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Thomas Hummelsbeck ist sehr zufrieden mit dem Format und kann sich auch in Zukunft vorstellen, ähnliche Formate durchzuführen. Obwohl sich ein persönlicher Austausch nicht dauerhaft ersetzen lässt, bietet ein digitales Format viele ausbaufähige Möglichkeiten, um viele Personen zu erreichen.

CG

- **Am 10. August 2020 lädt die ARGE Dortmunder Wohnungsunternehmen zum WohWi-Talk ein.**

WSG WOHN- UND SIEDLUNGS-GMBH

Klimaneutrales und grünes Wohnen am Rhein



Als deutschlandweit eines der ersten Wohnungsbauunternehmen versorgt die Düsseldorfer WSG ihren Gebäudebestand seit Anfang des Jahres CO₂-neutral und umweltfreundlich mit Ökostrom und klimaneutralem Erdgas.

Und auch beim Neubau geht die WSG mit gutem Beispiel voran: Das innerstädtische Quartier „Platanenhöfe“ in Monheim am Rhein wird energieeffizienten und klimaneutralen Wohnraum schaffen.

Durch eine Kooperation mit den Düsseldorfer Stadtwerken, die der WSG auch in Fragen der E-Mobilität beratend zur Seite stehen, erwirbt das Wohnungsunternehmen über einen Zeitraum von zwei Jahren rund zehn Millionen Kilowattstunden klimaneutrales Erdgas mit einem Preisaufschlag, durch den CO₂-Minderungszertifikate finanziert werden, die den Emissionsfaktor von 250 g CO₂ pro Kilowattstunde ausgleichen.

Ergänzend dazu wurde eine Vereinbarung über den Ankauf von 600.000 Kilowattstunden Strom getroffen, der vollständig

aus regenerativen Energien gewonnen wird. Das Ergebnis: Ein klimaneutraler Gebäudebestand und ein globales Zeichen der Unterstützung für nachhaltige Windenergieprojekte, die über den Gold-Standard gemäß den Regeln des Kyoto-Protokolls verfügen und durch die Einnahmen aus dem Emissionshandel finanziert werden. „Die Verabschiedung des Pariser Klimaschutzabkommens 2015 haben auch wir als Auftrag verstanden, einen Beitrag zum Ende des fossilen Zeitalters zu leisten“, so Gisbert Schwarzhoff, Geschäftsführer der WSG.

Wohnen in der grünen Mitte

So lautet das Motto des Quartiers „Platanenhöfe“ in der Innenstadt von Monheim am Rhein, dessen Spatenstich am 5. Mai 2020 mit dem Rückbau zweier Gebäude aus den 1960ern gesetzt wurde. Mit der bereits abgeschlossenen, umfassenden Modernisierung von 37 Wohneinheiten schafft der Neubau eines viergeschossigen Gebäudes mit 61 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte modernen, barrierefreien und energieeffizienten Wohnraum in verschiedenen Wohnungsmodellen. WSG/AT



Monheim am Rheins Bürgermeister Daniel Zimmermann, WSG-Aufsichtsratsvorsitzender Bernhard Greßmeyer und WSG-Geschäftsführer Gisbert Schwarzhoff (v. l.) beim ersten Hammerschlag für den nächsten Bauabschnitt der „Platanenhöfe“

MÜLHEIMER WOHNUNGSBAU EG KOOPERIERT MIT LOKALEM VEREIN

Spatenstich für generationenübergreifendes Neubauvorhaben in Mülheim



Nach mehreren Jahren Vorbereitung haben nun die Bautätigkeiten für ein Mehrgenerationenhaus in Mülheim-Speldorf begonnen. Kooperationspartner der MWB ist der Verein Anders wohnen in Speldorf e. V. (AwiS). Mit dem Bauvorhaben an der Friedhofstraße schafft die Genossenschaft generationengerechte, moderne Wohnungen, die auf die Bedürfnisse der Vereinsmitglieder zugeschnitten sind.

„Wir haben lange darauf hingearbeitet, dass hier das neue Zuhause für die Mitglieder unseres Vereins entsteht“, sagt Karl-Heinz L’hoest, Vorsitzender von AwiS. Er und die weiteren Gründungsmitglieder hatten sich im September 2013 zusammengefunden,

als sie einer Einladung der Stadt Mülheim an der Ruhr zum Volkshochschulprojekt „Aktiv leben in guter Nachbarschaft“ folgten. Im Herbst 2021 sollen die 53 bis 105 Quadratmeter großen 27 Neubauwohnungen bezugsfertig für das Mehrgenerationenprojekt sein, das bei der Planung der Grundrisse und der Aufteilung der beiden Gebäudeflügel mitentscheiden konnte. Großzügige Außenflächen und ein Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten ergänzen das attraktive Angebot für Jung und Alt. „Wir schaffen hier eine gesunde Vielfalt von Wohnungsgrößen, damit ganz unterschiedliche Menschen mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen Platz finden“, freut sich auch Frank Esser, Vorstandsvorsitzender der MWB.



AwiS-Mitglieder und MWB-Vertreter auf dem Baugrundstück

Für das Mehrgenerationenkonzept sucht AwiS noch weitere Mitglieder und würde sich besonders über Familien mit Kindern freuen, doch „grundsätzlich ist jeder herzlich eingeladen, mit uns in Kontakt zu treten“, so Vereinsvorsitzender Karl-Heinz L’hoest.

MWB/AT

VIVAWEST WOHNEN GMBH

Verstärkung der Geschäftsführung und des Bestands

Gleich zwei Neuigkeiten vermeldete VIVAWEST im Juni 2020: Der Aufsichtsrat des Gelsenkirchener Wohnungsunternehmens bestellt Haluk Serhat, vormals Geschäftsbereichsleiter Bestandsmanagement und Generalbevollmächtigter, zum 1. Juni 2020 in die nun dreiköpfige Geschäftsführung. Nur wenige Tage später verkündete die VIVAWEST in einer gemeinsamen Erklärung mit der Allbau GmbH die Übernahme der architektonisch ansprechenden und städtebaulich relevanten „Cranachhöfe“ von dem Essener Wohnungsunternehmen.



Foto: VIVAWEST

Haluk Serhat ist seit dem 1. Juni 2020 Mitglied der Geschäftsführung der VIVAWEST



Foto: VIVAWEST/ALLBAU

Die „Cranachhöfe“ in Essen-Holsterhausen aus der Vogelperspektive: Der Besitzübergang erfolgt voraussichtlich am 1. August 2020

Die Allbau GmbH entwickelte und baute in den Jahren 2016 bis 2019 die „Cranachhöfe“, nachdem über lange Jahre am Standort des ehemaligen Berufskollegs in Essen-Holsterhausen städtebauliche Defizite immer deutlicher das Bild der Liegenschaft prägten. So entstanden 71 Wohnungen, davon 42 öffentlich gefördert, neben zahlreichen Gewerbeflächen auf insgesamt etwa 14.000 Quadratmetern

Wohn- und Nutzfläche. Nach der Erfüllung der städtebaulichen Zielvorgabe, das Areal zur attraktiven „Neuen Mitte“ von Holsterhausen zu wandeln und dem Stadtteil neue Impulse in der Quartiersentwicklung zu geben, entschied sich das Essener Wohnungsunternehmen zu einem Verkauf unter strengen Kriterien der Standortsicherung und fand in der VIVAWEST einen Wunschpartner für die Übernahme des Quartiers.

„Als langfristiger Bestandhalter bieten wir in Nordrhein-Westfalen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Die Cranachhöfe sind ein qualitativ hochwertiger Neubau, der unser Portfolio in Essen bestens ergänzt. Wir möchten uns auch in diesem Fall für die gute Zusammenarbeit mit Allbau bedanken“, sagte Claudia Goldenfeld, Sprecherin der VIVAWEST-Geschäftsführung. VIVAWEST/AT

GEWOBAU WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ESSEN EG

Neu, innovativ, exklusiv und bezugsfertig



Das hochwertige Neubauprojekt der GEWOBAU am Tuchmachersteig in Essen-Werden ist fertiggestellt. Seit dem 1. Mai 2020 ist der in barrierefreier und technisch innovativer Bauweise entstandene Neubau bezugsfertig und bietet attraktiven, generationengerechten Wohnraum in einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss. Auch in Fragen der Mobilität entspricht der Neubau mit einer Tiefgarage mit Ladestationen für E-Automobile und Fahrradräumen den modernsten Ansprüchen.



Der architektonisch ansprechende Neubau überzeugt mit einem geräumigen Wohnraumangebot und innovativer Technik



Fotos: GEWOBAU

Die hochwertige Ausstattung der Wohnungen entspricht den höchsten Ansprüchen im Neubau

Die sieben neu gebauten Wohnungen sind zwischen 111 und 162 Quadratmetern groß und zeichnen sich durch besonders geräumige Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung mit der smarten KNX-Technologie zur Steuerung von Sonnenschutz und Licht

per App aus. Durch die besondere Hanglage im hügeligen Essen-Werden mit Höhenunterschieden von bis zu zehn Metern war vor dem Baubeginn eine aufwendige Hangsicherung erforderlich. An den betreffenden Grundstückslinien wurde eine Bohrpfahl-

wand zum Schutz der angrenzenden Grundstücke errichtet. Die ansprechende Außenanlage mit den charakteristischen Terrassen bieten Spielflächen für Kinder und laden zum Verweilen ein. GEWOBAU/AT

EINWEIHUNG DER NEUEN GESCHÄFTSSTELLE DER BAUGESELLSCHAFT NETTETAL AG



Der Umzug ist geschafft

Nach 35 Jahren an der Synagogenstraße hat die Baugesellschaft Nettetal Anfang Juni die neuen Geschäftsräume an der Buschstraße 5 bezogen. Die Räumlichkeiten der neuen Geschäftsstelle machen nicht nur rein optisch etwas her, auch baulich und technologisch ist das neue Zuhause der Baugesellschaft Nettetal auf dem neuesten Stand. Am 18. Juni 2020 erfolgte dann die feierliche Einweihung, bei der auch der VdW Rheinland Westfalen in Person von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter vor Ort war und zum gelungenen Umzug gratulierte.

Die nach 15 Monaten planmäßig fertiggestellte und nun barrierefrei erreichbare Geschäftsstelle bietet den Mitarbeitern mit fast 500 Quadratmetern doppelt so viel Platz wie an alter Wirkungsstätte. Geplant und gebaut wurde das Objekt durch die Architektengruppe dreika aus Krefeld, die veranschlagten Baukosten von etwa 5,4 Mio. Euro wurden voraussichtlich leicht unter-

schritten. Ein moderner Glasfaseranschluss und ein 86-Zoll Touch-Panel im modernen Sitzungsraum erweitern die digitalen und interaktiven Möglichkeiten der Baugesellschaft. Zudem befindet sich auf dem Dach eine 9,9-kWh-Photovoltaikanlage, mit der das Wohnungsunternehmen umweltfreundlichen Strom erzeugt, womit neben den

hellen und großzügig geschnittenen Büros auch der firmeneigene, umweltfreundliche Plug-in-Hybrid-Pkw versorgt wird. Ebenfalls neu: 14 Wohnungen mit 53 bis 83 Quadratmetern Fläche fanden in der fertiggestellten Geschäftsstelle wortwörtlich Platz unter dem Dach der Baugesellschaft Nettetal.

Baugesellschaft Nettetal/AT



Foto: Baugesellschaft Nettetal

Pfarrer Schnitzler, der die neue Geschäftsstelle segnete, Dr. Marcus Optendrenk, Aufsichtsratsvorsitzender der Baugesellschaft Nettetal, Christian Wagner, Bürgermeister der Stadt Nettetal (v. l.) und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, folgten der Einladung von Volker Ruiters, Vorstand der Baugesellschaft Nettetal (2. v. r.), und gratulierten zur Einweihung

ALLBAU GMBH

Rückblick und Abschluss des Jubiläumsjahrs 2019



Das Jahr 2019 war für die Allbau-Gruppe ein besonderes Jahr. Das Essener Wohnungsunternehmen konnte seinen 100. Geburtstag begehen und hatte ein vielfältiges Jubiläums-Festprogramm mit Wohnzimmerkonzerten, Schulaktionen, abwechslungsreichen Quartiersbesuchen, dem AllbauSeniorenkino und weiteren Veranstaltungen zusammengestellt. Nun konnten auf der Gesellschafterversammlung die erfolgreichen Zahlen des Jubiläumsjahres präsentiert werden.

Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski zeigte sich bei der Gesellschafterversammlung nicht nur über die erfreuliche Resonanz auf das Jubiläums-Festprogramm, sondern auch über die positiven wirtschaftlichen Zahlen seines Unternehmens für das letzte Geschäftsjahr sehr zufrieden: „Im Jahre 2019 konnten wir unseren Anteilseignern eine erfreuliche Bilanz mit einem Jahresüberschuss von 16,95 Mio. Euro vorlegen.“

Auch 2019 war es für die Allbau-Gruppe wichtig, mit neuen Prozessen, Projekten, Partnern und Verfahren voranzuschreiten. Im Rahmen einer sogenannten „digitalen Agenda“ wurden viele Projekte geplant und umgesetzt, die die Zusammenarbeit digitaler machen. So wurde beispielsweise „MeinAllbau“, das kostenlose Mieter-Portal bzw. die Mieter-App, weiterentwickelt. Der Allbau setzte sich auch verstärkt mit mieterseitigen Mobilitätswünschen und -anforderungen auseinander. Hierzu zählten auch die Einrichtung von Carsharing-Stationen sowie die Planung der Infrastruktur von 20 Elektroladesäulen für Elektro-Autos in den Allbau-Quartieren, die in Kooperation mit dem Energiekonzern E.ON installiert wurden.

Außerdem wurde zum Beginn dieses Jahres die Zusammenlegung der Allbau-Unternehmensgruppe und der Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH mit ihren Beteiligungsgesellschaften zu einem Immobilienkonzern der Stadt Essen, der Immobilien Management Essen (IME), vollzogen.



Foto: Allbau

„Banda Senderos“ spielten eines der „Wohnzimmer-/Gartenkonzerte“ in Essen-Holsterhausen, die Bürger aus Essen im Rahmen der Allbau-Jubiläumsaktionen gewinnen konnten

„Wir werden weiter gestärkt auch unter dem neuen Dach unser Geschäftsmodell weiterentwickeln, die moderne Immobilienwirtschaft hochmotiviert mit unserer Tradition verknüpfen und damit die Zukunft Essens entscheidend mitgestalten“, so Dirk Miklikowski.

Allbau/AT

125 JAHRE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WITTEN-MITTE EG

Seit 1895 für bezahlbaren Wohnraum in Witten

Die Wurzeln der ältesten Wohnungsgenossenschaft Wittens gehen auf Angehörige der Eisenbahner Hauptwerkstatt zurück, die am 22. August 1895 den „Spar- und Bauverein“ als „Eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht“ gründeten. Um der damaligen allgemeinen Wohnungsnot der Arbeiter infolge der Industrialisierung im 19. Jahrhundert und der starken Zuwanderung aus ländlichen Regionen in das Ruhrgebiet entgegenzutreten, schlossen sich die Eisenbahner zusammen, um „Mann für Mann zusammenstehen, um auch hier endlich mal zu zeigen, daß wir uns selbst helfen können“, wie es in der Gründungsversammlung festgehalten wurde.

Innerhalb des 125-jährigen Bestehens hat sich aus dem solidarischen Vorhaben der Eisenbahner ein modernes Dienstleistungsunternehmen entwickelt, das heute über

2.300 Mitglieder, einen Bestand von 1.814 Wohnungen, 40 gewerblichen Einheiten, 405 Garagen und 643 Stellplätzen zählt. Dazu bietet die Genossenschaft ihren Mietern ein umfangreiches Service- und Dienstleistungsangebot mit Hausreinigung, Winterdienst und Sozialbetreuung sowie Veranstaltungen im eigenen Mitgliedercafé und Begegnungs-



Modern mit 125 Jahren: Der Neubau der Witten-Mitte eG in Witten-Bommern bietet eine Kindertagesstätte und Wohnen unter einem Dach



zentrum, Ausflüge, Feste und vieles mehr. Rund 160 Kita-Plätze wurden in den letzten Jahren in verschiedenen Quartieren geschaffen. Wohnprojekte wie die seit elf Jahren bestehende Senioren-Wohngemeinschaft oder das begleitete Wohnen von Menschen mit erworbener Hirnschädigung sind weit über Wittens Stadtgrenzen hinaus bekannt und komplettieren das Wohnangebot der Witten-Mitte eG.

Der VdW Rheinland Westfalen gratuliert herzlich zum 125-jährigen Bestehen.

Witten-Mitte/AT

Anzeige

Wir helfen Menschen in Not – Macht mit!

Köln-Marathon ist wegen Corona abgesagt. Trotzdem laufen und helfen.

Wohnen ist ein Menschenrecht.

Nach der Absage des Köln-Marathons wollen wir unter dem Motto „**DESWOS Marathon – bei Euch zuhause**“ aktiv werden. In der Zeit vom **01.09. – 04.10.2020** können **beliebig lange Strecken einzeln oder im Team und ortsunabhängig** gelaufen werden.

Die Teilnehmer*innen bekommen ein **kostenloses Trikot** für den Lauf und einen Spendenzettel auf dem sich ihre Sponsor*innen verpflichten können, für jeden **gelaufenen Kilometer einen individuellen Betrag** zu spenden.

Die Spenden sollen dem „**Corona Hilfsfond für Partner in Not**“ zugutekommen.

Wir freuen uns bis zum 14. August 2020 auf Eure Anmeldungen.

Informationen zur Teilnahme und Anmeldung bei:

Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG
 Robin Gäsel
 Hangbaumstraße 18 // 32257 Bünde
 05223 - 9291 - 42
 robin.gaesel@bauundsiedlungsgenossenschaft.de
 www.bauundsiedlungsgenossenschaft.de
 www.facebook.com/bsmeinzuhause
 www.instagram.com/bauundsiedlungsgenossenschaft
 #wohnenisteinmensenrecht

DESWOS e.V.
 Astrid Meinicke
 02 21 - 579 89 37
 astrid.meinicke@deswos.de
 www.deswos.de



Mit freundlicher Unterstützung der B&S.



DESWOS

VERANSTALTUNGEN

VdW-Verbandstag am 29. September 2020 im digitalen Format

Die Entwicklungen rund um Einschränkungen zur Eindämmung der Covid-19-Ausbreitung beeinflussen seit langem die Planung von Veranstaltungen und Aktivitäten des Verbandes. Nach der digitalen Premiere des VdW-Forums verschiebt der VdW Rheinland Westfalen seinen Verbandstag aber nicht, sondern lädt zur digitalen Versammlung am 29. September 2020 ein.

Der VdW-Verbandstag wird in diesem Format eintägig stattfinden, um einen möglichst reibungslosen Ablauf zu ermöglichen. Eingeladen sind alle Mitglieder zu den Vollversammlungen der Sparten IPW, ÖKU und GENO sowie zur Mitgliederversammlung, die den Auftakt des diesjährigen Verbandstages bilden. Diese Sitzungen werden digital abgehalten und mit jeweils passender technischer Unterstützung die Einbeziehung der Mitglieder im bestmöglichen Rahmen ermöglichen.

Im anschließenden öffentlichen Fachtag wird NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach als landespolitische Vertretung zugeschaltet werden, ebenso wie weitere politische Gäste. Aktuelle Einschätzungen rund um verschiedene Aspekte der Corona-Krise und ihr Einfluss auf Wahlen wird der renommierte Wahlforscher und ZDF-Experte Matthias Jung von der Forschungsgruppe Wahlen bereitstellen. Die volkswirtschaftlichen Folgen der Pandemie besonders für die Wohnungswirtschaft wird Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der Deutschen Wirtschaft



Quelle: Statement GmbH / themainproject.com - Vectors Point

einordnen. Darüber hinaus wird auch eine Möglichkeit zum Austausch per Videochat eingebaut, die alle Teilnehmenden in den Pausen für Gruppen- oder persönliche Gespräche nutzen können.

Eine gesonderte Einladung zum Verbandstag und zur Mitgliederversammlung, das vollständige Programm sowie genaue Erläuterungen zur Teilnahme kommen Ihnen zeitnah zu. Immer aktuelle Informationen finden Sie darüber hinaus auf der VdW-Homepage unter www.vdw-rw.de/veranstaltung/info/vdw-verbandstag-2020-digital.html. Nach diesem außergewöhnlichen Verbandstag 2020 freuen wir uns schon sehr, Sie dann am 7. und 8. September 2021 in gewohntem Umfeld zum VdW-Verbandstag in Bonn zu begrüßen.

Ein anderer beliebter Treffpunkt der Branche ist seit einigen Jahren die im Oktober in

München stattfindende Expo Real, Europas größte Immobilienmesse. Im Jahr 2020 kann auch sie nicht wie geplant vom 5. bis 7. Oktober stattfinden, die Veranstalter haben im Juni die Reißleine gezogen. Stattdessen wird eine hybride Konferenz mit kleiner Präsenz in München und vielfältigem Online-Programm angeboten, das am 14. und 15. Oktober 2020 online angesehen werden kann.

An der diesjährigen Expo Real wird der VdW Rheinland Westfalen nicht teilnehmen und freut sich stattdessen, im darauffolgenden Jahr vom 11. bis 13. Oktober 2021 wieder Gäste am NRW-Stand der Expo Real in München begrüßen zu dürfen. AM

■ Bei Fragen rund um Veranstaltungen ist Friedrich-Alexander Meyer (a.meyer@vdw-rw.de, Tel.: 0211 16998-41) Ihr Ansprechpartner im Verband.

Termine 2020

Termine Verband		
Fachdiskussion Fachkongress Dach- und Fassadenbegrünung GaLaBau	Mittwoch, 12. August 2020	Virtuell
polis Convention 2020	Donnerstag/Freitag, 13./14. August 2020	Virtuell
Energieforum West	Dienstag, 25. August 2020	Virtuell



KÖRPERSCHAFTSTEUER

Dividenden und Zinsen bei Wohnungsgenossenschaften – Neue Form der NV-Bescheinigung

Empfänger der Zinserträge ist eine nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG) steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft

Ist der Empfänger der Zinserträge eine nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG von der Körperschaftsteuer befreite Vermietungsgenossenschaft, ist von den Zinserträgen kein Steuerabzug vorzunehmen (§ 44a Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz (EStG)).

Voraussetzung hierfür ist die Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung nach § 44a Abs. 4 EStG. Eine solche Nichtveranlagungs-Bescheinigung wird allerdings nicht erteilt, wenn die Zinserträge im partiell steuerpflichtigen Bereich anfallen (§ 44a Abs. 4 Satz 3 und 5 EStG). In diesem Fall wird Kapitalertragsteuer i. H. v. 25 Prozent abgezogen.

Bisher hatten Vermietungsgenossenschaften einen Antrag auf Ausstellung einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung beim

Finanzamt zu stellen. Die erhaltene Bescheinigung wurde von der Genossenschaft den Banken zur Vermeidung des Steuereinhalts eingereicht.

Nunmehr stellen viele Finanzämter automatisch eine solche Nichtveranlagungs-Bescheinigung als Anlage 1 zum Körperschaftsteuerbescheid aus. Der Text der Anlage lautet beispielhaft:

„Umfang der Steuerbegünstigung

Die Körperschaft ist teilweise nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG von der Körperschaftsteuer befreit.

Hinweise zum Kapitalertragsteuerabzug

Bei Kapitalerträgen, die bis zum 31.12.2021 zufließen, reicht für die Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug nach § 44a Abs. 4 EStG und die teilweise Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug nach § 44a Abs. 8 Satz 1 und Abs. 10 Satz 1 Nr. 4 EStG (Erhebung der Kapitalertragsteuer i. H. v. drei Fünfteln) die Vorlage dieser Anlage aus. Das Gleiche gilt bis zum o. a. Zeitpunkt für die

Erstattung von Kapitalertragsteuer nach § 44b Abs. 6 EStG durch das depotführende Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut. Die Vorlage dieser Anlage zum Bescheid ist unzulässig, wenn die Erträge in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb anfallen.“

Insofern sollten zukünftig die Vermietungsgenossenschaften diese Anlage des Körperschaftsteuerbescheids den Banken zuleiten, bei denen sie Kapitalanlagen getätigt haben, um den Steuereinbehalt zu vermeiden.

Empfänger der Zinserträge ist eine steuerpflichtige Wohnungsgenossenschaft

Soweit einer steuerpflichtigen Wohnungsgenossenschaft für die Anlage liquider Mittel Kapitalertragsteuer abgezogen wird, kann diese auf die Steuerschuld angerechnet werden. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer ist wie eine Steuervorauszahlung zu behandeln. JG

UMSATZSTEUER

Umsatzsteuersatzabsenkung vom 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020 – Dauerleistungen

Der VdW Rheinland Westfalen hatte mit Rundschreiben vom 8. Juni 2020 über die befristete Umsatzsteuersatzsenkung informiert. Insbesondere wird dabei auf Bauleistungen eingegangen und aufgezeigt, dass durch Bauabnahmen im 2. Halbjahr 2020 erhebliche Umsatzsteuereinsparungen erreicht werden können.

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat zur befristeten Steuersatzabsenkung ein BMF-Schreiben mit Datum vom 30. Juni 2020 veröffentlicht.

Die Ausführungen im BMF-Schreiben vom 10. Februar 1998 IV C 3 – S 7210 – 20 – 981, als

im Jahr 1998 die Umsatzsteuer unterjährig erhöht wurde, haben weiterhin Gültigkeit.

Bei Dauerleistungen ist für den anzuwendenden Umsatzsteuersatz der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese sonstige Leistung ausgeführt wird. Dies ist grundsätzlich der Zeitpunkt, in dem die Leistung insgesamt erbracht ist, d. h. im Regelfall bei Beendigung der Vertragsbeziehung.

Eine Ausnahme hiervon gilt, wenn abgrenzbare Teilleistungen ausgeführt und abgerechnet werden. Werden bei Dauerleistungen, wie z. B. der Vermietung oder der WEG-Verwaltung, nicht der gesamte

Leistungszeitraum, sondern kürzere Zeitabschnitte (Monat/Vierteljahr/Jahr) abgerechnet, so sind nach dem BMF-Schreiben aus 1998 Teilleistungen auch dann anzuerkennen, wenn in einer Rechnung bzw. einem Vertrag das auf den kürzeren Leistungszeitraum entfallende Teilentgelt angegeben ist.

Damit ist für die umsatzsteuerliche Behandlung von wesentlicher Bedeutung, für welchen Zeitabschnitt die Abrechnung erfolgt. Die Anwendung des maßgeblichen Steuersatzes (16 Prozent oder 19 Prozent) richtet sich nach dem Zeitpunkt der Ausführung der jeweiligen Teilleistung, für den die gleichen

>>

Grundsätze gelten wie für den Zeitpunkt der Dauerleistung selbst. Die sonstige Leistung ist dann am Ende des abgerechneten Zeitabschnitts erbracht und der zu diesem Zeitpunkt geltende Umsatzsteuersatz ist maßgeblich.

1. Private Kfz-Nutzung

Die private Kfz-Nutzung wird monatlich in der Lohn- und Gehaltsabrechnung versteuert. Grundlage für die Besteuerung ist der Bruttolistenpreis des überlassenen Fahrzeugs. Der Bruttolistenpreis ändert sich durch die Absenkungen des Umsatzsteuersatzes nicht (allenfalls für Fahrzeuge, die im 2. Halbjahr 2020 erworben werden und der Hersteller wegen der Steuersatzsenkung den Bruttolistenpreis vermindern würde). D. h. der Arbeitnehmer hat lohnsteuerlich weiterhin den unveränderten geldwerten Vorteil zu versteuern. Das Unternehmen hat aus dem geldwerten Vorteil die Umsatzsteuer abzuführen, die aber im 2. Halbjahr vermindert ist. Ein Beispiel soll dies verdeutlichen:

- **Monatlicher geldwerter Vorteil:** 200 Euro
- **Umsatzsteuer im 1. Halbjahr:** Der geldwerte Vorteil ist das Bruttoentgelt von 200 Euro, daraus ergibt sich bei einem Steuersatz von 19 Prozent das Nettoentgelt ($200 \text{ Euro} \div 1,19 = 168,07 \text{ Euro}$). Darauf sind dann 19 Prozent Umsatzsteuer abzuführen: ($168,07 \times 19 \text{ Prozent}$) = 31,93 Euro.
- **Umsatzsteuer im 2. Halbjahr:** Der geldwerte Vorteil ist unverändert das Bruttoentgelt von 200 Euro, daraus ergibt sich nun bei einem Steuersatz von 16 Prozent das Nettoentgelt ($200 \text{ Euro} \div 1,16 = 172,41 \text{ Euro}$). Darauf sind dann 16 Prozent Umsatzsteuer abzuführen: ($172,41 \times 16 \text{ Prozent}$) = 27,59 Euro.

Ab dem 1. Halbjahr 2021 erfolgt dann die Versteuerung wieder wie im 1. Halbjahr 2020.

2. Betriebskostenabrechnung bei Objekten, bei denen zur Umsatzsteuer optiert wurde

Bei der Abrechnung von Nebenleistungen (Betriebskosten), für die ein anderer Abrechnungszeitraum als für die Hauptleistung (monatliches Mietentgelt) vereinbart ist, richtet sich die Anwendung des zutreffenden Umsatzsteuersatzes nach dem Zeitpunkt der Ausführung der jeweiligen Hauptleistung (z. B. monatlicher Zins für eine steuerpflich-

Foto: Fokussiert – stock.adobe.com



tige Vermietung mit monatlichem Abschlag für die Nebenleistungen und jährlicher Abrechnung der Nebenleistungen).

Die Betriebskostenabrechnung 2020 ist daher mit einem Umsatzsteuersatz von 19 Prozent (für das erste Halbjahr) bzw. 16 Prozent (für das zweite Halbjahr) vorzunehmen. Dass die Abrechnung 2020 erst in 2021 erfolgen wird, ist insoweit irrelevant.

Wie bereits dargestellt, ist dies nur von Bedeutung, wenn bei der Vermietung von Gewerbeeinheiten zur Umsatzsteuer optiert wurde.

3. Verwaltervergütung

Bei Geschäftsbesorgungsverträgen, deren Gegenstand z. B. die technische und/oder kaufmännische Verwaltung ist, werden grundsätzlich Vereinbarungen über die sog. Verwaltervergütung geschlossen. Eine Formulierung hinsichtlich der vereinbarten Vergütungen kann beispielsweise lauten: „Jeweils zur Mitte des Kalendervierteljahres sind auf Anforderung angemessene Abschlagszahlungen auf die Jahresgebühr fällig. Die endgültige Abrechnung erfolgt mit Ablauf des Kalenderjahres“. Die in den Verträgen vereinbarte Vergütung erfolgt i. d. R. „zzgl. Mehrwertsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe“.

Grundsätzlich handelt es sich bei der vereinbarten Geschäftsbesorgung um eine Dauerleistung. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 Umsatzsteuergesetz (UStG) entsteht die Umsatzsteuer für sonstige Leistungen bei der Berechnung der Steuer nach vereinbarten Entgelten mit Ablauf des Voranmeldungszeitraumes, in dem die Leistungen ausgeführt worden sind. Bei sonstigen Leistungen hat der Unternehmer alle zum Erbringen der Leistung erforderlichen Handlungen ausgeführt, wenn die Leistung in vollem Umfang bewirkt ist.

Vorliegend ist davon auszugehen, dass die dem Geschäftsbesorgungsvertrag zugrunde liegende Leistung jeweils mit Ablauf des Kalenderjahres erbracht ist. In diesem Fall ist die Endabrechnung zum 31. Dezember 2020 mit einer Umsatzsteuer von 16 Prozent vorzunehmen. Dies gilt auch, wenn quartalsweise Abschlagszahlungen (mit 19 Prozent Umsatzsteuer) in Rechnung gestellt werden. Die Abschlagszahlungen müssten in diesem Fall nicht geändert werden, da die endgültige Abrechnung unter Berücksichtigung des Umsatzsteuersatzes in Höhe von 16 Prozent erfolgt.

4. Vermietung von Dachflächen (zur Installation von Mobilfunkmasten)

Bei der Vermietung von Dachflächen zur Installation von Mobilfunkmasten handelt es sich grundsätzlich um eine Dauerleistung. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 UStG entsteht die Umsatzsteuer für sonstige Leistungen bei der Berechnung der Steuer nach vereinbarten Entgelten mit Ablauf des Voranmeldezeitraums, in dem die Leistungen ausgeführt worden sind.

Es ist generell davon auszugehen, dass die dem Mietvertrag zugrunde liegende Leistung jeweils mit Ablauf des Kalenderjahres erbracht ist. In diesem Fall ist die Abrechnung für das Jahr 2020 zum 31. Dezember 2020 mit einer Umsatzsteuer von 16 Prozent vorzunehmen. Soweit die Jahresrechnung bereits im Januar 2020 für das Jahr 2020 erfolgt ist, ist eine Korrektur der Rechnung auf den 31. Dezember 2020 mit einem Umsatzsteuersatz von 16 Prozent unter Verweis auf die vertragliche Vereinbarung (Jahresmiete) möglich und unseres Erachtens auch erforderlich, da die Leistungen erst zum 31. Dezember 2020 erfolgen.

JG

UMSATZSTEUER

Umsatzsteuersatzabsenkung vom 1. Juli bis 31. Dezember 2020 – Bauleistungen

Nach der in 13.2 Abs. 1 Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) dokumentierten Verwaltungsmeinung erhält der Auftraggeber die Verfügungsmacht mit der Abnahme (Übergabe) des fertiggestellten Werks. Dies ist der Zeitpunkt, zu dem dann die Leistung bewirkt wurde. Der zu diesem Zeitpunkt geltende Umsatzsteuersatz ist dann auch für die Versteuerung erheblich. Maßgeblich für die Abnahme sind die vertraglich getroffenen Vereinbarungen bzw. die in den Rechtsordnungen der EU-Staaten einschlägigen Vorschriften.

Die zivilrechtlichen Formen der Abnahme von Bauleistungen sind auch steuerlich von Bedeutung.

Erfolgt die Abnahme einer Bauleistung kurz nach dem 1. Juli 2020, empfiehlt sich zur Dokumentation des Zeitpunkts der Abnahme die Anfertigung eines von beiden Vertragspartnern unterschriebenen förmlichen Abnahmeprotokolls.

Um den Kostenvorteil aus dem abgesenkten Umsatzsteuersatz geltend machen zu können, kann es sinnvoll sein, eine einheitliche Werklieferung in gesonderte Teilleistungen aufzuteilen (z. B. wenn die Fertigstellung der Baumaßnahme nach dem 31. Dezember 2020 erfolgen würde). Teilleistungen vor dem 1. Januar 2021 unterliegen nur der 16-prozentigen Umsatzsteuer. Teilleistungen sind wirtschaftlich abgrenzbare Teile, für die das Entgelt gesondert vereinbart wird und die dann statt der einheitlichen Gesamtleistung geschuldet werden. Auftraggeber und Auftragnehmer müssen sich einig sein, dass eine bestimmte Gesamtleistung wirtschaftlich, rechtlich und tatsächlich in Teilleistungen aufgespalten werden soll und kann und danach auch tatsächlich verfahren wird.

Die Finanzverwaltung hat sich zur Zulässigkeit von Teilleistungen im Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 12. Oktober 2009 – IV B 8 – S 7270/07/10001 „Merkblatt zur Umsatzbesteuerung in der Bauwirtschaft (USt M 2)“ und im BMF-Schreiben vom 11. August 2006 – IV A 5 – S



Foto: Kzenon – stock.adobe.com

7210 – 23/06 „Anhebung des allgemeinen Steuersatzes (§ 12 Abs. 1 Umsatzsteuergesetz (UStG)) sowie der land- und forstwirtschaftlichen Durchschnittssätze (§ 24 Abs. 1 UStG) zum 1. Januar 2007 zur Zulässigkeit der Vereinbarung von Teilleistungen geäußert.

Die Finanzverwaltung hat im Merkblatt zur Umsatzbesteuerung in der Bauwirtschaft (USt M 2) einen Katalog von Teilungsmaßstäben für Bauleistungen veröffentlicht. In dem Merkblatt weist die Finanzverwaltung darauf hin, dass die Teilleistung tatsächlich erbracht und auch abgenommen sein muss.

Die Finanzverwaltung weist weiter darauf hin, dass die Teilleistung nicht anerkannt wird, wenn durch Vereinbarung die zivilrechtlichen Folgen der Abnahme (Fälligkeit der Vergütung, Umkehr der Beweislast des Auftragnehmers für die Mängelfreiheit des Werks in die Beweislast des Auftraggebers für die Mangelhaftigkeit des Werks, Übergang der Gefahr des Untergangs der Teilleistung für den Auftraggeber/Besteller des Werks) ausgeschlossen werden. Das bloße Hinausschieben des Beginns der Verjährungsfrist für Mängelansprüche auf die Abnahme des Gesamtwerks soll nach Auffassung der Finanzverwaltung allerdings nicht dazu führen, dass die Teilleistung steuerlich nicht anerkannt wird.

Aus dem Werkvertrag muss hervorgehen, dass für Teile der Gesamtleistung (sog. Einheitspreisvertrag nach § 5 Nr. 1 Buchstabe a

VOB/A (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen)) ein gesondertes Entgelt vereinbart wurde. Enthält der Werkvertrag ein Leistungsverzeichnis, das eine Leistungsbeschreibung, Mengen und Preise enthält (vgl. § 9 VOB/A), können entsprechend der aufgeführten Einzelpositionen Teilleistungen abgerechnet werden. Vereinbarungen über zu zahlende Abschlagszahlungen sollen nach Auffassung der Finanzverwaltung keine anzuerkennenden gesonderten Entgeltvereinbarungen darstellen.

Wichtig: Wird lediglich ein Festpreis für das Gesamtwerk vereinbart, so können mit steuerlicher Wirkung Teilleistungen nur anerkannt werden, wenn in der geänderten Vereinbarung der Gesamtpreis in mit Preisen versehene Einzelpositionen aufgegliedert wird.

Die Teilleistung muss durch eine entsprechende Rechnungslegung gesondert abgerechnet werden und dem entsprechen, was vorher vereinbart worden ist.

Ergänzend verweisen wir auf den Aufsatz von Fritz Schmidt, Bedeutung der befristeten Umsatzsteuersatzabsenkung für den Bauleistungszeitpunkt, in NWB 26/2020, S. 1912 ff.

JG

■ Falls Sie Interesse an dem Aufsatz haben, wenden Sie sich bitte an Jürgen Gnewuch (E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de).

MIETRECHT

Mietminderung wegen benachbarter Großbaustelle?

Trotz bestehender Wohnungsnot bieten Neubauvorhaben, beispielsweise durch die Ausweisung neuer Baugebiete oder durch die Errichtung einzelner Neubauvorhaben in Baulücken, immer wieder Anlass zu Streitigkeiten. Nachbarn wenden sich gegen Neubauvorhaben, weil sie eine vermehrte Beschattung oder Einsichtsmöglichkeiten und ähnliche Beeinträchtigungen befürchten. Hat der Bau begonnen, richten sich Nachbarn immer mal wieder gegen den dabei entstehenden Baustellenlärm, Mieter drohen mit Minderung. In einer jüngeren Entscheidung hat sich der Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 29. April 2020, Az. VIII ZR 31/18 mit der Frage befasst, unter welchen Voraussetzungen Baustellenlärm einen zur Mietminderung berechtigenden Mietmangel darstellt.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Beklagte ist seit 2009 Mieter einer Zweizimmerwohnung der Klägerin. In der Zeit zwischen den Jahren 2013 und 2015 wurde auf einem Grundstück, das 40 Meter von der vermieteten Wohnung entfernt liegt und das seit dem Jahre 1946 unbebaut war, ein Neubau errichtet. Der Beklagte zeigte der Klägerin mit zwei Schreiben aus dem Jahr 2013 sowie unter Vorlage eines Lärmprotokolls an, dass die angemietete Wohnung durch von der Baustelle des Neubaus ausgehenden Baulärm sowie Staub- und Schmutzbelastungen beeinträchtigt werde. Zugleich kündigte er eine Minderung der Miete um zehn Prozent an.

Die erste Instanz stellte fest, dass die Minderung im Hinblick auf die von dem Beklagten behaupteten Baustellenimmissionen zu Unrecht erfolgt sei, weil er von der Baulücke bereits bei Vertragsschluss gewusst habe und er mit der Errichtung eines Gebäudes habe rechnen müssen. Hinreichend konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die Intensität der Bauarbeiten das zu erwartende Maß etwa durch Nichteinhaltung der technischen Normen und gesetzlichen Lärmgrenzwerte überschritten hätte, seien nicht ersichtlich. Die zweite

Instanz hat das erstinstanzliche Urteil teilweise abgeändert und die Klage insgesamt abgewiesen.

Der BGH hob das Urteil auf und gab der Vorinstanz auf zu prüfen, ob der Baustellenlärm tatsächlich einen Mangel der Mietsache begründe. Maßgeblich hierbei sei, ob und in welchem Ausmaß Immissionen erfolgt sind und ob hierdurch eine mehr als nur unerhebliche Minderung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch eingetreten sei. Baustellenlärm stelle nicht per se ein einseitiges Risiko des Vermieters dar. Habe der Vermieter selbst keine rechtliche Handhabe gegen Lärmimmissionen, könne der Mieter sich nicht bei ihm schadlos halten.

Gemäß § 536 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist die vereinbarte Miete kraft Gesetzes gemindert, wenn die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder (erheblich) mindert oder ein solcher Mangel während der Mietzeit entsteht. Ein derartiger Mangel ist dann anzunehmen, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand für den Mieter nachteilig abweicht. Der vertraglich geschuldete Zustand bestimmt sich in erster Linie nach den Beschaffenheitsvereinbarungen der Mietvertragsparteien, die auch durch schlüssiges Verhalten (konkludent) getroffen werden können. Soweit Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nach der Verkehrsanschauung bestimmt.

Dabei kann dem Vermieter nicht einseitig das Risiko einer lärmintensiven Nutzungsänderung auf einem Nachbargrundstück zugewiesen werden. Eine pauschale Feststellung, dass eine 40 Meter von der Wohnung entfernt betriebene Baustelle zur Errichtung eines neuen Gebäudes wegen der „typischerweise mit solchen Baumaßnahmen verbundenen Lärm- und Schmutzimmissionen eine Mietminderung in der vorliegend



Foto: Jürgen Fälchle - stock.adobe.com

beanspruchten Höhe von zehn Prozent“ rechtfertige, ist nicht ausreichend.

Vielmehr muss der Mieter beweisen, dass die Mietsache Beeinträchtigungen ausgesetzt ist, die geeignet sind, unmittelbar eine Gebrauchsbeeinträchtigung zu bewirken. Wird eine solche Beeinträchtigung begründende Tatsachen entweder nicht vorgebracht oder aber bestritten und vom Mieter nicht bewiesen, scheidet eine Minderung der Miete gemäß § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB von vornherein aus. Eine negative Abweichung des Istzustands von dem Sollzustand kann in diesem Fall nicht festgestellt werden. Auch muss der Mieter beweisen, dass es sich bei der von ihm behaupteten Beeinträchtigung der von ihm angemieteten Wohnung durch Geräusch- und Schmutzimmissionen um eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt. Hierbei genügt grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass Baulärm nicht automatisch eine wesentliche Beeinträchtigung darstellt, die eine Mietminderung zur Folge hat. Stattdessen ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob etwaige Beeinträchtigungen von Mietern und Vermietern zu dulden sind. ES

KLARHEIT ERST NACH DER SOMMERPAUSE

Die WEG-Reform 2020

Der Bundestag berät derzeit über den Gesetzesentwurf zu einer WEG-Reform. Ursprünglich war geplant, dass der Entwurf am 19. Juni 2020 im Bundestag endgültig verabschiedet werden sollte. Dieser Zeitplan konnte allerdings nicht eingehalten werden, sodass sich die endgültige Verabschiedung verzögern wird. Im Fokus der geplanten Reform stehen u. a. die Vereinfachung der WEG-Verwaltung und die Förderung des Ausbaus der Elektromobilität.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde im Jahr 1951 geschaffen und zuletzt im Jahre 2007 novelliert. Durch die zum

1. Juli 2007 in Kraft getretene Novelle ergaben sich damals insbesondere folgende wesentliche Veränderungen: gesetzliche Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümer, Erweiterung der Beschlusskompetenz, Veränderungen bei der Verwaltung (insbesondere Verpflichtung zur Führung einer Beschluss-Sammlung), Überführung des Gerichtsverfahrens in Wohnungseigentumssachen in das streitige Verfahren der Zivilprozessordnung, Besserstellung in der Zwangsversteigerung.

Im Laufe der Zeit wird jedoch immer wieder deutlich, dass die Eigentümergemein-

schaft sehr differenziert betrachtet werden muss und die bestehenden gesetzlichen Regelungen nicht in jedem Falle passen. Insbesondere neue gesetzliche Regelungen, wie beispielsweise die Energieeinsparverordnung (EnEV) oder die Rauchwarnmeldpflicht, politische und gesellschaftliche Bestrebungen wie nunmehr der Ausbau der Elektromobilität sowie komplexe Konstellationen im Rahmen von vermieteten Eigentumswohnungen, stellen die Gemeinschaften und Verwalter stetig vor neue Herausforderungen.

>>



Foto: Henry Czuderna - stock.adobe.com

Anzeige



**Für jedes Projekt
die richtige Lösung.**
Einfach. Heizen. Mit Bosch.

Ihr Ansprechpartner:
Wolfgang Theisinger
Mobil: +49 172 / 7 57 68 41
wolfgang.theisinger@de.bosch.com



www.bosch-einfach-heizen.de

Seit dem 27. April 2020 liegt der neuste Gesetzesentwurf des Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG) vor (BT-Drs. 19/18791).

Der Entwurf enthält sowohl Regelungen zur Anpassung des WEG als auch des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und soll insbesondere die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Schaffung von Ladestellen für Elektrofahrzeuge erleichtern.

Es sind u. a. folgende Änderungen geplant:

- Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit,
- Vereinfachung von Sanierung, Modernisierung sowie bauliche Änderungen, insbesondere im Hinblick auf die Schaffung von Ladesäulen und den Ausbau von Glasfaser, flexiblere Regelungen über Kostentragung,
- Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht, insbesondere Duldung von Baumaßnahmen,
- Gemeinschaft als Träger der Verwaltung, Anfechtungsklagen gegen die Gemeinschaft
- zusätzliche Befugnisse für die Verwaltung, keine Kostenentscheidung zulasten des Verwalters mehr, Vereinfachung der Abberufung des Verwalters,
- Änderung von Inhalt und Gegenstand der Jahresabrechnung,
- Vereinfachte Eigentümerversammlung und Beschlussfassung, Einsichtsrecht in Verwaltungsunterlagen, Eintragung von Beschlüssen im Grundbuch,
- Flexiblere Ausgestaltung des Verwaltungsbeirats,
- die Wohnungseigentümer sollen die Kompetenz erhalten, Vertragsstrafen für den Fall zu beschließen, dass ein Eigentümer seine Pflichten verletzt.

Neben zahlreichen Neuregelungen zur Verwaltung sollte die erst in der letzten Reform eingeführte Pflicht zur Führung einer Beschluss-Sammlung zunächst wieder abgeschafft werden, nunmehr wurde diese Regelung angepasst. An die Stelle der bisherigen Beschlussammlung soll die Pflicht treten, Niederschriften von Beschlüssen, also sowohl die in Eigentümerversammlungen gefassten Beschlüsse als auch die Umlaufbeschlüsse sowie Urteile aus Beschlusser-

Foto: Sebastian Duda – stock.adobe.com



setzungsklagen, und Beschlussersetzungsklagen aufzubewahren.

Am 6. Mai 2020 stand der Gesetzesentwurf im Bundestag zur ersten Lesung auf der Tagesordnung. Er wurde zunächst zu den weiteren Beratungen in die Ausschüsse verwiesen. In seiner Stellungnahme vom 15. Mai 2020 (BR-Drs. 168/1/20) folgt der Bundesrat im Wesentlichen den Empfehlungen seiner Ausschüsse und sieht u. a. folgende Änderungen vor:

- Veräußerungsbeschränkungen und die Haftung von Sonderrechtsnachfolgern für Geldschulden sollen im Grundbuch eingetragen werden (§ 7 Abs. 3 WEG-E).
- Der Anspruch auf Einsicht in Verwaltungsunterlagen soll dahingehend eingeschränkt werden, dass stets eine Interessenabwägung nach Art. 6 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) vorgenommen werden muss, um die personenbezogenen Daten zu schützen (§ 18 Abs. 4 WEG-E).
- Die neue Beschlusskompetenz der Eigentümer zur Sanktionierung von Pflichtverletzungen einzelner Eigentümer soll konkretisiert und nach Art und Höhe beschränkt werden (§ 19 Abs. 3 WEG-E).
- Der neu eingeführte Anspruch auf bauliche Veränderungen in der Eigentümergemeinschaft, der einen Glasfaserausanspruch zulässt, soll auch für Mieter gelten (§ 554 BGB-E).

In der BR-Stellungnahme wurde hingegen die Ergänzung der Vorschrift § 555b BGB nicht übernommen.

Insbesondere die Gleichstellung der Ansprüche in § 554 BGB-E mit § 20 Abs. 2 WEG-E zu dem Anschluss an ein schnelles Telekommunikationsnetz bzw. Glasfaser ist hier sehr

kritisch zu sehen, da die unterschiedliche Ausgangssituation von Mietern und Eigentümern sowie etwaige Kollisionen mit dem § 77k Telekommunikationsgesetz (TKG) nicht berücksichtigt wurden. Darüber hinaus zeigt die aktuelle Covid-19-Pandemie, dass der Bedarf, Eigentümerversammlungen vollständig online abhalten zu können, akut vorhanden ist, sodass diese Regelung aufgenommen werden sollte.

Am Mittwoch, 27. Mai 2020, fand im Bundestagsausschuss für Recht und Verbraucherschutz eine Expertenanhörung zur WEG-Reform statt, in der die Position der Wohnungswirtschaft zum Entwurf vortragen wurde. Die Sachverständigenanhörung habe jedoch gezeigt, dass noch Präzisionsbedarf beim Gesetzesentwurf bestehe. So kündigte die SPD-Bundestagsfraktion in einer Pressemitteilung am 19. Juni 2020 an: „Einvernehmlich haben wir uns zusammen mit BMJV und Union vorgenommen, die WEG-Reform sorgfältig, aber zügig zu beraten. Ein weiteres Berichterstatter-Gespräch findet noch in der nächsten Sitzungswoche statt.“

Auch die CDU/CSU-Fraktion erklärte mit einer Pressemitteilung vom gleichen Tage: „Es geht um eine grundlegende Reform, die Wohnungseigentümergeinschaften handlungsfähiger machen und den vorhandenen Modernisierungsstau auflösen soll. Das darf aber nicht dazu führen, dass Eigentümerrechte entwertet werden. Das werden wir als Union nicht zulassen. Deswegen haben wir verhindert, dass das SPD-Justizministerium das Gesetz noch schnell vor der Sommerpause in einem Hauruck-Verfahren durchpeitscht.“

Ein Bundestag-Votum zur WEG-Reform wird daher erst nach der Sommerpause zu erwarten sein.

NEUE GDD-PRAXISHILFE ERSCIENEN

Videokonferenzen und Datenschutz

Im Rahmen der Digitalisierung werden neue Kommunikationsmittel erprobt und eingesetzt. Durch die Coronapandemie stark hervorgerufen, werden im Geschäftsalltag sowie im privaten Bereich zahlreiche Softwares für Video- und Onlinekonferenzen, -Meetings oder Webinare angewendet. Bei der Auswahl des richtigen Tools sollten auch die Anforderungen des Datenschutzrechts und der Datensicherheit berücksichtigt werden. Die Gesellschaft für Datenschutz und Datensicherheit (GDD) hat eine neue Praxishilfe veröffentlicht, die zur Klärung bestehender Unsicherheiten beitragen soll.

Die neue Praxishilfe „Videokonferenzen und Datenschutz“ des GDD gibt einen umfassenden Überblick über die datenschutzrechtlichen Anforderungen sowie Tipps bei der Auswahl und Einführung entsprechender Software. Mit einer Auswahl und Gegenüberstellung verschiedener Anbieter von Videokonferenzlösungen und der dazugehörigen Veranschaulichung datenschutzrechtlicher Aspekte soll eine Hilfestellung für Datenschutzverantwortliche bei der Auswahl eines geeigneten Videokonferenzdienstleisters gegeben werden. Die Checkliste soll zudem die grundsätzlichen Anforderungen an Datenschutz und -sicherheit in diesem Zusammenhang veranschaulichen und einfaches „Abarbeiten“ der Kriterien ermöglichen.

Zusammenfassend empfiehlt die GDD:

Vor der Auswahl einer geeigneten Videokonferenzlösung bzw. eines Anbieters sollte aus unternehmerischer Sicht die Frage beantwortet werden, welche technischen Möglichkeiten das System im Rahmen der Aufgabenerfüllung leisten sollte und ob diese entsprechend durch das Unternehmen/den Anwender in geeigneter Weise eingesetzt werden können. Dazu gehört auch, dass sich Funktionalitäten je nach Bedarf an- und abschalten lassen.

Das Produkt sollte zudem in der Lage sein, die Wahrnehmung der Betroffenenrechte gewährleisten zu können. Damit Betroffenenrechte eingehalten werden können, müssen dem Dienstleister entsprechende Verpflichtungen auferlegt werden, i. d. R. durch einen Vertrag zur Regelung der Auftragsverarbeitung. Folglich sollte mit dem Anbieter ein Vertrag zur Auftragsverarbeitung gemäß Art. 28 DSGVO geschlossen werden können, sofern es sich nicht um eine gemeinsame Verantwortlichkeit handelt. Dazu sollten geeignete und benutzerfreundliche technische und organisatorische Maßnahmen gemäß Art. 32 DSGVO in der Anwendung implementiert sein, um den einfachen, aber sicheren Umgang sicherzustellen.

Gleichzeitig ist aber auch die innerbetriebliche Organisation von Bedeutung, da da-



HINWEISE

Der Leitfaden steht auf der Website der GDD, www.gdd.de, in der Rubrik Publikationen / Praxishilfen zum kostenlosen Download zur Verfügung. Im Leitfaden enthalten sind auch ein Merkblatt für Beschäftigte zum Einsatz von Videokonferenzsystemen sowie eine Übersicht über Videokonferenzsysteme, Messenger und Fernwartungssoftware. Zu den einzelnen Diensten erhalten Sie die datenschutzrechtlichen Kerninformationen auf einen Blick sowie weitere hilfreiche Hinweise.



tenschutzkonformer Einsatz von Videokonferenzsystemen auch maßgeblich vom Verhalten eines jeden Mitarbeiters abhängt. Interne Richtlinien sind dafür ein sehr wichtiges Instrument, sie sollten nicht nur erstellt werden, sondern Beschäftigten inhaltlich durch Mitarbeiterschulungen vermittelt und in der täglichen Arbeit jederzeit zur Verfügung stehen.

Schlussendlich sollten die Einführung und Umsetzung obiger Maßnahmen, gegebenenfalls etwaige Datenschutzfolgenabschätzungen, zwecks Erfüllung der Rechenschaftspflicht dokumentiert werden. Der Verarbeitungsprozess für die Nutzung der Software sollte somit im Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten (VVT) gemäß Art. 30 DSGVO aufgenommen und beschrieben werden.

LM/GDD



ENERGIESPARRECHT

GEG kommt im Herbst

Am 18. Juni 2020 hat der Bundestag abschließend über das Gebäudeenergiegesetz (GEG) beraten und schließlich die geplante Entbürokratisierung des Energiesparrechts ein Stück weitergebracht. Nach der Zustimmung des Bundesrats kann davon ausgegangen werden, dass das GEG am 1. Oktober 2020 in Kraft treten wird.

Mit dem neuen GEG ist der Wohnungswirtschaft nach einer fünf Jahre währenden Politikberatung ein durchschlagender Erfolg gelungen. Die Novelle des Energiesparrechts setzt nunmehr nicht wie bisher auf Verschärfungen beim Wärmeschutz, sondern auf die Öffnung für weitere Instrumente zur Primärenergieeinsparung und auf das Ausprobieren einer Optimierung nach Treibhausgasemissionen. Die Wohnungswirtschaft begrüßt es sehr, dass das Anforderungsniveau im GEG, das dem der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 entspricht, im Wesentlichen wie gehabt beibehalten wird.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass die energetische Sanierung der Gebäudehülle zukünftig ihre Funktion als wichtige Stellschraube auf dem Weg hin zur Klimaneutralität verliert. Wo immer es möglich sei, sollen beim Neubau und bei der Sanierung mehr Primärenergie eingespart und weniger Treibhausgase emittiert werden, heißt es vom GdW. Das GEG stellt dafür nunmehr mehr wirtschaftliche Möglichkeiten zur Verfügung als zuvor.

Innovationsklausel beibehalten

Mit der Innovationsklausel wird es beispielsweise möglich, mehrere Gebäude eines Quartiers bei einer Sanierung gemeinsam nachweisen zu können. Für einzelne Gebäude bestehen auf diese Weise größere Spielräume beim Wärmeschutz. Die Innovationsklausel ermöglicht es auch, Einzelgebäude, sowohl im Neubau als auch im Bestand, über ihre Treibhausgasemissionen nachzuweisen. Synthetische Energieträger sind dabei zukünftig anrechenbar.

Von Vorteil für die Wohnungswirtschaft ist indes auch, dass die Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien in Neubauten zukünftig auch im Wärmebereich angerechnet und so besser berücksichtigt werden kann. Biogas kann außerdem zukünftig nicht nur in Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen, sondern auch in Brennwertheizungen eingesetzt und angerechnet werden.

Des Weiteren wird die Bundesregierung im Rahmen der Novelle verpflichtet, über die Ergebnisse von Forschungsprojekten zu Methodiken zur ökobilanziellen Bewertung zu berichten. Sie muss außerdem prüfen, auf welche Weise und in welchem Umfang synthetisch erzeugte Energieträger bei der Erfüllung der Anforderungen Berücksichtigung finden können.

Am 18. Juni 2020 wurde auch ein Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes angenommen. Darin wurde das Ziel formuliert, die derzeit geltende Deckelung auf eine gesamte installierte PV-Leistung von 52 Gigawatt aufzuheben. Der Zubau auf 52 Gigawatt wird Mitte 2020 erreicht sein. Ohne die genannte Änderung wäre die Förderung für PV-Anlagen bis 750 kW-Peak ausgelaufen.

Abgelehnt wurde demnach der Antrag der AfD auf Aussetzung der Energieeinsparverordnung und Verzicht auf Vorlage eines Entwurfs für ein mögliches Gebäudeenergiegesetz.

Das GEG wird nunmehr voraussichtlich am 1. Oktober 2020 in Kraft treten. Die nächste Überprüfung des GEG soll 2023 erfolgen.

Bundesregierung prüft Umlagefähigkeit des CO₂-Preises

Ab 2021 soll eine Tonne emittiertes CO₂-Äquivalent mit einem Preis von 25 Euro belegt werden. Dieser steigt bis 2025 auf 55 Euro/t. In den Jahren 2026 bis 2030 wird sich der Preis in einem Korridor zwischen 55 und 65 Euro bewegen.

Die Bundesregierung prüft derzeit mögliche Änderungen im Mietrecht, die eine be-

grenzte Umlagefähigkeit des CO₂-Preises vorsehen. Ziel sei dabei, eine doppelte Anreizwirkung zu schaffen: Mieter würden zu energieeffizientem Verhalten animiert und Vermieter zu Investitionen in klimaschonende Sanierungen und Anlagensysteme, heißt es vonseiten der Bundesregierung.

Unter begrenzter Umlagefähigkeit ist zu verstehen, dass der Mieter bestimmte Betriebskosten nicht in voller Höhe trägt, sondern nur noch die betreffenden Betriebskosten zu einem bestimmten Teil.

Aus dem federführenden Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) gibt es derzeit noch keine konkreten Vorschläge dazu, jedoch erwartet der GdW in den kommenden Wochen erste Hinweise zur geplanten Umsetzung. Der GdW selbst ist der Meinung, eine begrenzte Umlagefähigkeit müsse differenziert betrachtet werden: Je umfangreicher ein Gebäude energetisch bereits saniert ist, desto geringer dürfe der Teil des CO₂-Preises für den Gebäudeeigentümer sein, bis hin zu Null, lautet der Vorschlag des Bundesverbandes.

Wohngeld und CO₂-Preis

Bereits am 22. Mai 2020 wurde das Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz (WoGCO₂BepreEntlG) im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Es tritt mit dem Start der CO₂-Bepreisung am 1. Januar 2021 in Kraft.

Das WoGCO₂BepreEntlG sieht Entlastungsbeträge bei den Heizkosten vor, die dazu führen, dass beispielsweise für einen typischen Zwei-Personen-Haushalt das Wohngeld um 144 Euro pro Jahr steigt. Bei einem CO₂-Ausstoß infolge Beheizung von z. B. 2,5 t/WE kann der Entlastungsbetrag demnach einen CO₂-Preis in Höhe von 58 Euro/t kompensieren. Dabei steht der Entlastungsbetrag allen Haushalten zur Verfügung, die Wohngeld beziehen, unabhängig davon, ob ihre Beheizung einen CO₂-Preis erhält oder nicht.

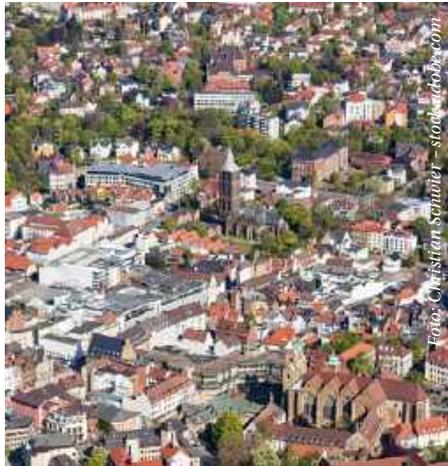
WS 

MANNHEIMER SCHRIFTEN

Siedlungsdruck versus Flächenverbrauch in der Stadtentwicklung

Konzepte zur Lösung der Gegensätzlichkeit eines steigenden Siedlungsdrucks bei anhaltender Nachfrage von Nachhaltigkeitszielen und Lebensqualität auf der anderen Seite sind gegenwärtig zentrale Herausforderungen der Siedlungsentwicklung in Regionen mit hohem Bevölkerungswachstum. Die Vorträge verschiedener Experten im Band 22/2020 der Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung greifen ausgewählte Aspekte in diesem Spannungsfeld auf: Wie kann eine kompakte und umweltverträgliche Stadt erreicht werden? Welchen Beitrag leistet dazu das ganzheitliche Entwicklungskonzept der Smart City? Welche Auswirkungen hat die Reform der Grundsteuer auf den Flächenverbrauch?

Viele Stadtregionen in Deutschland sehen sich derzeit einem steigenden Siedlungsdruck ausgesetzt und sind gleichzeitig dem nationalen Nachhaltigkeitsziel zur Reduk-



tion der Flächenneuanspruchnahme verpflichtet. Dabei spielen nicht nur umweltverträgliche Siedlungsstrukturen im regionalen Kontext eine Rolle, sondern auch das Konzept der Smart City, das innerhalb der Stadtentwicklung eine immer größere Aufmerksamkeit erfährt und den systemischen Einsatz von Informations- und Kom-

munikationstechnologien für verschiedenste Bereiche mit sich bringt. In dieser Angelegenheit liegen auch Schnittmengen mit den Ansätzen zur Mobilität der Zukunft, die zweifelsohne auch smart sein wird. Und welches Modell der Grundsteuer ist angemessen hinsichtlich der bevorstehenden Veränderungen? Umwelt-, Digitalisierungs-, und Mobilitäts- und Steuerexperten kommen in diesem Band der Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung zu Wort und beziehen sich auf verschiedene Aspekte der größten zukünftigen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft. AT

- Paul Gans, Peter Westerheide (Herausgeber): Siedlungsdruck versus Flächenverbrauch in der Stadtentwicklung. In: Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung 22, Mannheim 2020, 57 Seiten, 20,00 Euro

WOHNRAUMSTUDIE DER WÜSTENROT STIFTUNG

Wohnen jenseits des Standards

Das von der Wüstenrot Stiftung in Auftrag gegebene Forschungsprojekt untersucht Impulse aus in den letzten Jahren von verschiedenen Akteuren entstandenen, gemeinschaftlich konzipierten und realisierten Wohnprojekten, die sich innerhalb der Schnittmengen von privater und öffentlicher Seite, individuellen und kollektiven Perspektiven, persönlichem Freiraum und gelebter Nachbarschaft bewegen und auf eine qualitativ verbesserte Wohnraumversorgung abzielen. Die wachsenden Spannungen auf dem Wohnungsmarkt und in der Stadt- und Quartiersentwicklung stellen Bund, Länder und Kommunen allesamt vor Herausforderungen mit Blick auf die Zukunft. Benötigt werden Strategien und Handlungsoptionen zur Bewältigung der aktuellen Problemstellungen.

Das Wohnraumumfeld und das Quartier, der Gebäudetyp und die Wohnanlage

sowie schlussendlich die Beschaffenheit der einzelnen Wohnung stellen die zentralen Aspekte einer ganzheitlichen Betrachtung der Wohnraumversorgung dar und können je nach Form unterschiedliche Wohnqualitäten und -standards ermöglichen. In der Publikation der Wüstenrot Stiftung werden 15 Fallbeispiele vorgestellt, die aufzeigen, welche Potenziale in unterschiedlichen quartiersentwicklungsspezifischen Ansätzen bestehen und ob sie unabhängig von Stadtgrenzen und regionalen Unterschieden aufeinander übertragbar sind. Die Fallstudien veranschaulichen verschiedene Ansätze und moderne Lösungen für gewachsene Herausforderungen und Bedürfnisse, auch in urbanen Regionen, in denen verfügbare Fläche ein knappes Gut ist. AT

- Wüstenrot Stiftung (Herausgeber): 2020 „Wohnen jenseits des Standards – Auf den Spuren neuer Wohnungslösungen für ein differenziertes und bedürfnisgerechtes



Foto: Wüstenrot Stiftung

Wohnungsangebot“, Ludwigsburg, 240 Seiten, ISBN 978-3-96075-006-2, kostenlos unter www.stiftung-wuestenrot.de bestellbar

SEMINARE IM AUGUST 2020



11.08.2020	Online	Einführung in Microsoft Teams – Einsatzmöglichkeiten und Tipps für die effiziente Zusammenarbeit	Madeleine Thon	2
17.08.2020	Bochum	Brandschutz im Wohnungsneubau und -bestand	Georg Spangardt	2
19.08.2020	Online	Digitale Protokolle schreiben – Professionell, effizient und strukturiert	Tanja Bögner	2
20.08.2020	Bochum	Businessknigge für kaufmännische Auszubildende in der Immobilienwirtschaft	Achim Dohmeier	2
20.08.2020	Bochum	„Klassische“ Instrumente der Kosten- und Leistungsrechnung: Wohnungswirtschaftliche Prozesse besser steuern	Dirk Wenzel	2
25.08.2020	Bochum	Telefontaining – Erfolgreiche Kommunikation am Telefon mit Mietern	Robert Montau	2
25.08.2020	Bochum	Umsatzsteuer in der Wohnungswirtschaft	Marcel Middeke	2
25.08.2020	Hamburg	Betriebliches Gesundheitsmanagement – ein Managementsystem jenseits von Obstkorb und Tai-Chi	Larissa Lach	4
26.08.2020	Bochum	Schimmel- und Feuchteschäden – Ursachen, Vorbeugung, Beseitigung	Thomas Jansen	2
26.08.2020	Bochum	Grundlagenwissen Genossenschaften von A bis Z	David Patrick Wilde	2
31.08.2020	Bochum	Technisches Wissen für Immobilienmakler	Dr. Armin Hartmann	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

- 1** Jennifer Rüberg
 Telefon 0211 16998-21
- 2** Katharina Thiel
 Telefon 0234 9447-510
- 3** Karsten Dürkop
 Telefon 0511 1265-126
- 4** Andreas Daferner
 Telefon 040 52011-218

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <http://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*)
Laura Brinkmann (*LB*), Finn Dresen (*FD*), Fabian Engel (*FE*), Jürgen Gnewuch (*JG*),
Christina Göbel (*CG*), Cindy Merz (*CM*), Lisa Metzger (*LM*), Alexander Meyer (*AM*),
Oliver Niermann (*ON*), Hans-Joachim Palm (*HP*), Dr. Daniel Ranker (*DR*), Jennifer Rüberg (*JRÜ*),
Wolfgang Schäfer (*WS*), Roswitha Sinz (*RS*), Eva Stelzner (*ES*), Angelos Tsiokas (*AT*)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin
<http://www.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, Julia Kaiser, Tel.: +49 (681) 99281-37
- Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.



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