

VerbandsMagazin

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

SPENDENAUF RUF

19 DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT HILFT UND SPENDET –
HELFE AUCH SIE!

32 VDW-VERBANDSTAG AM
7. UND 8. SEPTEMBER 2021 IN BONN



2021

4 SCHWERPUNKT – BUNDESTAGSWAHL

Gas oder Bremse – Wohnungspolitik im Bundestagswahlkampf

Kooperation statt Konfrontation



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

„Die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen geben wohnungswirtschaftliche Antworten auf wohnungspolitische Fragen“

Kurz vor der Bundestagswahl steht die Wohnungspolitik auf der Agenda der Parteien und in den Augen vieler Wählerinnen und Wähler wieder ganz weit oben. Jetzt erleben wir, dass sich der Fokus der wohnungspolitischen Debatte dorthin verschoben hat, wo jahrelang zu wenig bezahlbarer Wohnraum geschaffen wurde und nun tiefgreifende Forderungen nach Eingriffen in die Wohnungsmärkte die Debatte prägen.

Mietpreisbegrenzungen durch bundesweite Mietendeckel, die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit, sogar die Unterstützung für die Enteignung von Wohnungsunternehmen – fast alle Maßnahmen setzen am Ende bei der Miete an, statt die Ursachen, die hohe Dynamik bei den Bauland- und Baustoffpreisen zu thematisieren.

Dabei zeigte schon der Berliner Landesmietendeckel in der kurzen Phase seines Bestehens, dass solch konfrontative Maßnahmen nicht zu einer Entspannung beitragen können und vor allem die gemeinwohlorientierten Anbieter von Wohnraum in ihren Möglichkeiten hart getroffen werden. Nicht nur in Berlin, auch in anderen stark nachgefragten Metropolen in ganz Deutschland wird vor allem Eines benötigt: Die Ausweitung des Angebots an verfügbarem und bezahlbarem Wohnraum. Die stark ideologisch geprägten Vorschläge in den Wahlprogrammen werden aber das genaue Gegenteil erreichen und auch die gemeinwohlorientierten Unternehmen und Genossenschaften ausbremsen.

Richtet man den Blick auf Nordrhein-Westfalen, so zeigt sich, dass sich mit einem kooperativen Ansatz und zielführender Sachpolitik

sehr viel mehr bewirken lässt als mit Konfrontation und Zwang. Was durch ordnungrechtliche Forderungen erreicht werden soll, leisten die kommunalen, genossenschaftlichen, kirchlichen und privaten Mitglieder des Verbandes bereits seit Langem.

Durch ihre gemeinwohlorientierte Geschäftspraxis und den beständigen Abruf von Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung sind die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen eine gebaute Mietpreisbremse im Verbandsgebiet und geben wohnungswirtschaftliche Antworten auf wohnungspolitische Fragen. Sie schaffen bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Gesellschaft, bringen sowohl im Bestand als auch im Neubau den Klimaschutz voran und bewegen sich mit 5,83 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter rund 15 Prozent unter der durchschnittlichen Nettokaltmiete in Nordrhein-Westfalen.

Die gesellschaftlichen Herausforderungen der kommenden Jahre – Klimaschutz, demografischer Wandel und der Bau von bezahlbarem Wohnraum – lassen sich nur durch ein kooperatives Miteinander, angemessene wohnungspolitische Rahmenbedingungen und ein positives Klima für die Schaffung von Wohnraum gemeinsam lösen. Was abseits von Berlin auch öfter der Fall ist, als es in der wohnungspolitischen Debatte den Anschein macht.

Alexander Rychter

Verbandsdirektor des
VdW Rheinland Westfalen

- 4 Gas oder Bremse – Wohnungspolitik im Bundestagswahlkampf



SCHWERPUNKT

- 4 **Gas oder Bremse – Wohnungspolitik im Bundestagswahlkampf**
Die Wohnungswirtschaft vor der Bundestagswahl 2021
- 8 **Welche wohnungspolitischen Positionen stehen zur Wahl?**
Wahlprogramme der Parteien
- 10 **Bundespolitische Standpunkte aus NRW**
- 12 **Die Wohnungswirtschaft im Dialog**
Persönlich, digital oder auch im Stream
- 14 **„Eine Umlegung des CO₂-Preises nach energetischer Gebäudequalität erscheint sinnvoll“**
Im Gespräch mit Christian Huttenloher, Generalsekretär des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV)
- 16 **„Nebulöse Gemeinnützigkeitsdebatten und Enteignungen helfen nicht bei Angebotsknappheit“**
Was steckt hinter der wohnungspolitischen Debatte?
- 18 **„Wohnen ist ein Menschenrecht“**
Im Gespräch mit Anja Weber, Vorsitzende des Deutschen Gewerkschaftsbunds Nordrhein-Westfalen
- 19 **Die Wohnungswirtschaft hilft und spendet – helfen auch Sie!**
Hochwasserunglück in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz

- 20 20. VdW-Forum
Wohnungswirtschaft



SONDERRUBRIK VD-W-FORUM

- 20 **Rückblick auf das 20. VdW-Forum Wohnungswirtschaft**
Wohnen im Fokus der Bundespolitik
- 27 **Wohnungsunternehmen und -genossenschaften unter sich**
Vollversammlungen und Ausschuss-sitzung der Sparten

AKTUELLES

- 28 **Die Wohnungswirtschaft blickt nach Berlin und über die Bundesgrenzen hinaus**
Der digitale und interaktive GdW-WohnZukunftsTag am 16. Juni 2021
- Erste Jahresversammlung mit Fachkongress**
Initiative Wohnen.2050 zog Bilanz
- 29 **Digitale Premiere**
8. Deutscher Baugerichtstag am 21./22. Mai 2021
- 30 **Innenstadtleben benötigt Nutzungsvielfalt**
Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt
- 31 **Mehr Gemeinwohl und Bezahlbarkeit dank Mietestopp?**
Auf eine L'Immo im Podcast
- Aktuelles Genossenschaftsrecht 2021**
Digitale Veranstaltung für Vorstände und Aufsichtsräte

- 32 Die Wohnungswirtschaft trifft sich in Bonn



AKTUELLES NRW

- 32 **Die Wohnungswirtschaft trifft sich in Bonn**
VdW-Verbandstag 2021
- 33 **Artenvielfalt betrifft auch die Wohnungswirtschaft**
Biodiversität im urbanen Raum
- Kölner Quartier Bilderstöckchen erhält Zertifikat**
Audit generationengerechtes Wohnen im Quartier
- 34 **Wohnraumförderung für Neueinsteiger**
Veranstaltungsankündigung
- Aktuelles Steuerrecht**
Veranstaltung

AKTUELLES RLP

- 35 **Erstes wohnungspolitisches Gespräch nach der Landtagswahl**
Wohnungspolitische Diskussion
- 36 **„Was bedeutet für Sie Baukultur?“**
VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter im Interview im Zentrum Baukultur
- Schwerpunkte gesetzt, Arbeitsgruppenstruktur geändert**
Bündnis für Wohnen und Bauen
- 37 **Zwischen Kontinuität und Wechsel: Die Ministerien der neuen Landesregierung**
Neues politisches Personal in den Ministerien

41 Vielfalt im Quartier schaffen und erhalten



56 Zahlung der Gewerberaummieta während des „Lockdowns“ der Corona-Pandemie



61 Umfassendes Konzept für bezahlbaren Klimaschutz



Digitale wohnungspolitische Gespräche in Rheinland-Pfalz vor der Bundestagswahl
 Insta-Live-Talk und „Wohnzimmer auf Reisen“

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

Was hält Wohnungsunternehmen von gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten ab?
 Studienergebnisse

VDW-ARBEITSKREISE

39 **Compliance-Management-System: Voraussetzungen und Einführung**
 Sommersitzung des AK Compliance

40 **„Interkulturelle Kompetenz stärken“**
 Wohnungswirtschaftliches Engagement für Integration

41 **Vielfalt im Quartier schaffen und erhalten**
 Arbeitskreis Integration

42 **Koordinierte Prüfung internationaler Datentransfers durch die Aufsichtsbehörden**
 Arbeitskreis Datenschutz

Gemeinsame Sitzung von VdW südwest und VdW Rheinland Westfalen
 Arbeitskreis Recht

43 **Steuerliche Entwicklung in Bund und Land**
 Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung

VERBAND UND GREMIEN

44 **Olaf Rabsilber ist neues Mitglied im VdW-Präsidium**
 Neubesetzungen in den Gremien des Verbandes

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

44 **WohWi-Talks: Bestandsaufnahme und Debatte vor Ort**
 Die ARGEN im Dialog mit der Bundespolitik

AUS DEN UNTERNEHMEN

45 **Rheinwohnungsbau GmbH feiert runden Geburtstag**
 90 Jahre Heimatgestalter

46 **Zwischen Wohnungswirtschaft, Bundestag und Pandemiebekämpfung**
 DOGEWO21

47 **Nachverdichtung ermöglicht 22 barrierefreie Wohnungen**
 Gemeinnütziger Bauverein Gütersloh eG startet Neubauprojekt in Kattenstroth

Schlüsselübergabe für 282 Wohnungen in Münster
 VIVAWEST

48 **Quartiersrundgang mit Landtagsabgeordneten und Spendenaktionen**
 Vonovia SE

49 **Kooperation zur Stärkung des sozialen Arbeitsmarktes**
 Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH

Am Vorgebirgspark liegt die „Zukunft Wohnen“
 Neubauprojekt der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG

50 **Grundsteinlegung für urbanes Neubaquartier**
 Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG

Starkes Zeichen für Tier- und Artenschutz im Quartier
 Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region

51 **Rot-Zeder-Schindeln verschönern die Margarethenhöhe**
 Margarethe Krupp-Stiftung

Auszeichnung als fahrradfreundlicher Arbeitgeber
 Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

52 **TERMINE/STEUERN**

56 **RECHT**

59 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**

62 **FÜR SIE GELESEN**

63 **SEMINARE**

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

Gas oder Bremse – Wohnungspolitik im Bundestagswahlkampf

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT VOR DER BUNDESTAGSWAHL 2021 >> Über mangelndes Interesse kann man sich nicht beschweren – schon bei den Kommunalwahlen in Nordrhein-Westfalen und der Landtagswahl in Rheinland-Pfalz stand Wohnungspolitik hoch im Kurs. Auch bei der kommenden Bundestagswahl spielt Wohnungspolitik eine wichtige Rolle, sofern sich Politik derzeit um Sachthemen kümmern kann. Die Ideen sind vielfältig, aber auch bequem. Im Wesentlichen soll am Ende bei den Mieten gedrosselt werden. Eine Bestandsaufnahme.



Quelle: frank peters – stock.adobe.com

Der 21. September 2018 stellte wohl den endgültigen Moment dar, an dem niemand in der Bundespolitik sich noch auf den Standpunkt stellen konnte, dass Deutschland gebaut wäre. Im Bundeskanzleramt fand an diesem Tag der Wohn- und Mietgipfel statt, bei dem die Bundesregierung mit Expertinnen und Experten beraten wollte, wie man dem Nachfrageüberhang Herr werden kann, der sich nach der Finanzmarktkrise und durch die starke Außen- und Binnenwanderung spätestens seit dem Jahr 2015 auf den angespannten Wohnungsmärkten bemerkbar gemacht hatte.

Hatte die Bundesregierung zunächst noch durch eine grundgesetzliche Änderung den Rahmen für eine weiterlaufende Finanzierung der Wohnraumförderung geschaffen, ist es durch ihren Entwurf eines in der Verbändelandschaft kritisch kommentierten Baulandmobilisierungsgesetzes kurz vor

dem Ende der 19. Legislaturperiode nicht mehr gelungen, im ausreichenden Umfang Impulse auszulösen, um die hitzige Diskussion um das Recht auf Wohnen und wie man es sich am besten nimmt, durch Sachpolitik zu beruhigen (vgl. VM 03/2021).

Die Ursache für die steigenden Mieten liegt, wenn man der politischen Debatte glauben mag, in erster Linie im Gewinnstreben der Wohnungseigentümer, der Privatisierung und Spekulation mit Wohnraum, zumindest auf einigen Wohnungsmärkten. Vergessen sind die politischen Reflexe, die in den 2000er-Jahren in einigen Städten zur Privatisierung von Wohnraum geführt haben, als Wohnungspolitik weit unten auf der politischen Agenda stand und öffentliche Haushalte rasch saniert werden wollten.

Nun ist Wohnungspolitik also wieder in der Mitte der Gesellschaft angekommen

und wird bundesweit von wenigen lokalen Entwicklungen und Initiativen bestimmt. Ansatzpunkt der Empörung ist dabei die Mietenentwicklung. So greifen einige Parteien in der Folge die pauschalen Forderungen von Initiativen nach der Enteignung von Wohnungsunternehmen und der Deckelung von Mieten auf, ohne einen ausreichenden Blick auf die unterschiedlichen am Wohnungsmarkt tätigen Akteure zu werfen.

Ideenlosigkeit in der Ursachenbekämpfung

Die Ursache für die angespannte Situation insbesondere der metropolen Wohnungsmärkte ist so einfach wie offensichtlich der Mangel an bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum. In einigen Regionen in Deutschland ist der Wohnungsneubau der Zuwanderung aus den Regionen und ganz Europas schlichtweg jahrelang nicht nachgekommen. Wohnungsneubau ist also nicht

nur aus demografischer und klimapolitischer Perspektive die Lösung, um den absoluten Wohnraummangel zu beheben.

Bei der Lösung der Herausforderungen – Konkurrenz um Bauland, Baulandpreisentwicklung, mangelnde Kapazitäten der Bauwirtschaft und die zuletzt durch die Corona-Pandemie nochmals exponentiell gestiegenen Rohstoffkosten – herrscht bundespolitische Ideenlosigkeit. Zuletzt hatte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Immobilienmarktbericht von 2020 festgestellt, dass die Baulandpreise, getrieben von der Situation in den Ballungsräumen, zwischen den Jahren 2010 und 2019 um 84 Prozent gestiegen sind. Die Baukosten sind in der reinen Preisentwicklung in derselben Zeit laut Baukostenbericht der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen um 48 Prozent gestiegen. Ohne die zusätzlichen Anforderungen von EnEV oder die Rohstoffpreisexplosion in der Corona-Pandemie.

Mieten sind die Summe der Preise für Bauland-, Gestehungs- und Finanzierungskosten. Ordnungsrechtliche Eingriffe bei der Baulandpreisentwicklung oder der Entwicklung der zuletzt reichlich gestiegenen Rohstoffpreise finden sich jedoch nicht in den Wahlprogrammen. Einfacher, so scheint es, ist der Ansatz bei den Mieten. Der ist auch

politisch einfacher zu erklären und es geht schneller.

Die Diskussion um bezahlbare Mieten findet zudem nicht ausreichend differenziert statt und tangiert am Ende auch nur eine Symptomatik, deren Ursache in den nicht ausreichenden Haushaltseinkommen vieler Haushalte liegt. Aber der Reihe nach.

Debatte mit falschen Annahmen

Für den nicht unerheblichen Teil der ordnungsrechtlichen Forderungen nach einem Ausbremsen oder dem Einfrieren (Mietenstopp) von Mieten wird häufig eine Mietpreisentwicklung, insbesondere auf den angespannten Wohnungsmärkten und bei den Angebotsmieten, angeführt. Diese Mietpreisentwicklung wird regelmäßig auf Basis von Angebotsmieten unterstellt, die durch Online-Mietportale, wie Immobilienscout oder ImmoWeb, zur Verfügung gestellt werden. Problematisch ist, dass ein Großteil, beispielsweise im VdW Rheinland Westfalen und den übrigen Kollegialverbänden der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft organisierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, ihre Wohnungen nicht über diesen Weg vermietet. Da diese Portale nur einen Teil der Vermietungen am Markt abbilden und die Mieten im Bereich der VdW-Mitglieder deutlich geringer sind, verzerrt sich das Bild der Wohnungsmärkte und wird im

politischen Raum häufig überzeichnet diskutiert (vgl. Interview Prof. Dr. Torsten Bölting).

VdW-Mitglieder sind gebaute Mietpreisbremse

Der Blick auf die Situation der Mieten im Bereich des VdW Rheinland Westfalen zeigt, dass es nicht ein Mehr an ordnungsrechtlichen Eingriffen braucht, sondern ein Mehr an Wohnraum von eben jenen gemeinwohlorientierten Anbietern. Aufgrund des hohen Anteils an gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum in Bestand und Neubau wirken die Unternehmen insbesondere auf den angespannten Wohnungsteilmärkten lokal erheblich entschleunigend auf die prozyklische Mietendynamik. Ein Lösungsweg wäre also die konsequente politische Unterstützung eben jener Wohnungsmarkttakteure, die den Bau und die Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum per Gesellschaftszweck einsetzen.

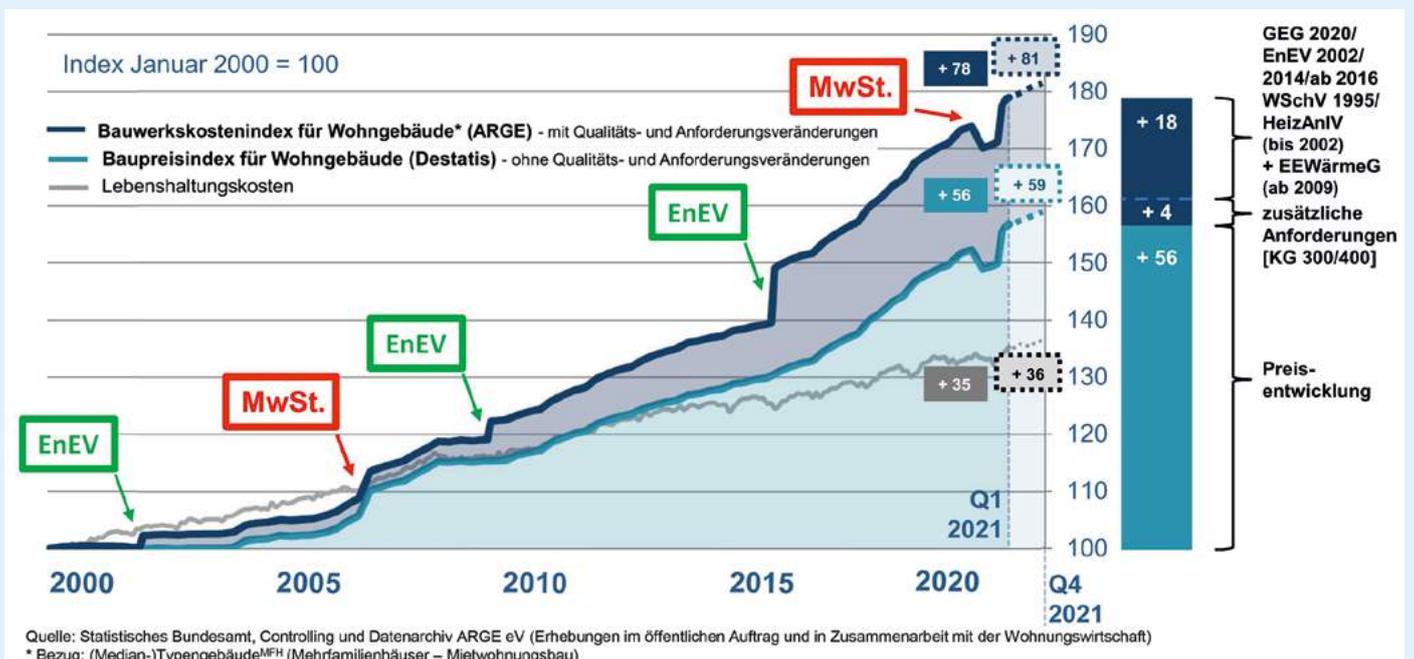
Der Bereich der Bestandsmieten eignet sich insgesamt nicht für die erhitzte Debatte. Die Mietenentwicklung verläuft seit Jahren unterhalb der Inflationsrate.

Sozialpolitik muss an den Ursachen ansetzen

Auch auf der Nachfrageseite gäbe es politischen Handlungsbedarf: Seit den 1990er-

>>

Gewichtiger Einflussfaktor auf die Bezahlbarkeit des Wohnens: Die dynamische Entwicklung der Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021



Jahren hat die Reallohnentwicklung zunächst stagniert, um dann seit 2015 parallel zur Verbraucherpreisentwicklung anzusteigen. Nur ein Hinweis darauf, dass sich die Haushaltseinkommen im Verhältnis zu den Kosten kaum entwickelt haben. Nicht nur vor dem Hintergrund der stetig steigenden demografischen und klimapolitischen Ansprüche an Wohnraum ist es ein großes sozialpolitisches Problem, wenn das Haushaltseinkommen nicht mehr ausreicht, Mieten und andere Lebenskosten ohne die Zuhilfenahme von Transferleistungen zu bestreiten. Auch im geförderten Wohnungsbau kann es dabei zu Situationen kommen, wo die reine Kostermiete die wirtschaftlichen Verhältnisse einzelner Haushalte übersteigt und die Wohnbelastungsquote auf weit über 30 Prozent ansteigt.

Ähnlich wie im Bereich der Mieten ist es jedoch auch hier schwierig, greifbare Zahlen zu bekommen. Selbst die Sozialverbände kritisieren regelmäßig die in der Sozialberichterstattung unzureichende Datenlage.

Wohnungspolitik ist Sachpolitik

In der Summe merkt man schnell, dass sich Wohnungspolitik nicht für Polemik eignet, sondern reine Sachpolitik bleiben sollte. Deshalb sind weder die absolute Deckelung von Mieten oder die Abschaffung von bisher umlagefähigen Steuern (wie bei der Grundsteuer oder der CO₂-Umlage) und auch nicht die Vergesellschaftung von Wohnraum zielführende Instrumen-

te für den Wohnungsbau. Statt populär klingenden und vermeintlich einfachen ordnungsrechtlichen Maßnahmen mit unklarer Rechtsbasis sollte Fachpolitik nachhaltig an den Ursachen arbeiten, die die Neuschaffung von Wohnraum behindern. Zumal ein pauschaler bundesweiter Mietendeckel weder der Vielfältigkeit des Landes noch der wohnungswirtschaftlichen Akteure gerecht werden würde.

Der Neubau ist dabei eine wichtige Strategie, aber in den Kernstädten durch die hohe Konkurrenz mit profitablen Eigentums- oder Gewerbemaßnahmen auch teuer, wenn man (lokal-)politisch keinen Rahmen setzt. Die zentrale Grundlage dafür wäre eine vorrausschauende, kooperative Stadtentwicklungspolitik, in der durch eine aktive kommunale Liegenschaftspolitik bezahlbare Baugrundstücke für bezahlbares Wohnen bereitgehalten werden.

Aber auch der Blick in die Region wird zusehends wichtiger, wenn innerstädtische Potenziale ausgeschöpft sind. Regionale Vernetzung und Strukturpolitik sind gefragt, damit nicht nur gleichwertige Lebensverhältnisse geschaffen, sondern Regionen auch insgesamt resilienter gegenüber klimatischen, demografischen und wirtschaftlichen Veränderungen werden.

Nordrhein-Westfalen ist nicht Berlin

Der Blick zurück nach Nordrhein-Westfalen zeigt, dass die bundespolitische Diskussion

nur bedingt abseits der Berliner Landesgrenzen taugt. Land und Wohnungsmärkte präsentieren sich wesentlich heterogener – in Bezug auf die Wohnraumnachfrage, aber auch die jeweiligen lokalen stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Herausforderungen. Das Land hat eine lange Geschichte bei der Förderung von Wohnraum und besitzt im Bundesvergleich mit rund 1,3 Milliarden Euro das größte Fördervolumen.

Auch auf der kommunalen Ebene ist das Thema Wohnungspolitik, flankiert von Unterstützungsmaßnahmen zur Baulandentwicklung und Wohn- und Städtebauförderung des Landes, in weiten Teilen angekommen. Dafür spricht auch die Neugründung kommunaler oder kreisangehöriger Wohnungsunternehmen.

Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft spielt hier eine partnerschaftliche und verantwortungsbewusste Rolle und setzt einen wesentlichen Teil der Wohnraumfördermaßnahmen um (vgl. VM 02/2020).

In der Summe kann man nur feststellen: Der Blick über den Berliner Tellerrand lohnt sich. Die Instrumente für mehr bezahlbaren Wohnraum liegen nicht nur auf dem Tisch, sondern sind bereits erprobt. Eine neue Bundesregierung kann also in puncto Wohnungspolitik beruhigt mehr NRW wagen und Gas geben. ON

Die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen ...

- zählten im Jahr 2020 174.354 Wohnungen mit Belegungsbindungen, was rd. 18 Prozent ihres Gesamtbestandes entspricht
- haben in 2020 305 Millionen Euro Fördermittel des Landes NRW abgerufen, woraus 2.227 neue Wohnungen entstanden und 1.048 Wohnungen energetisch modernisiert wurden

Quelle: VdW-Jahresbericht 2020/2021

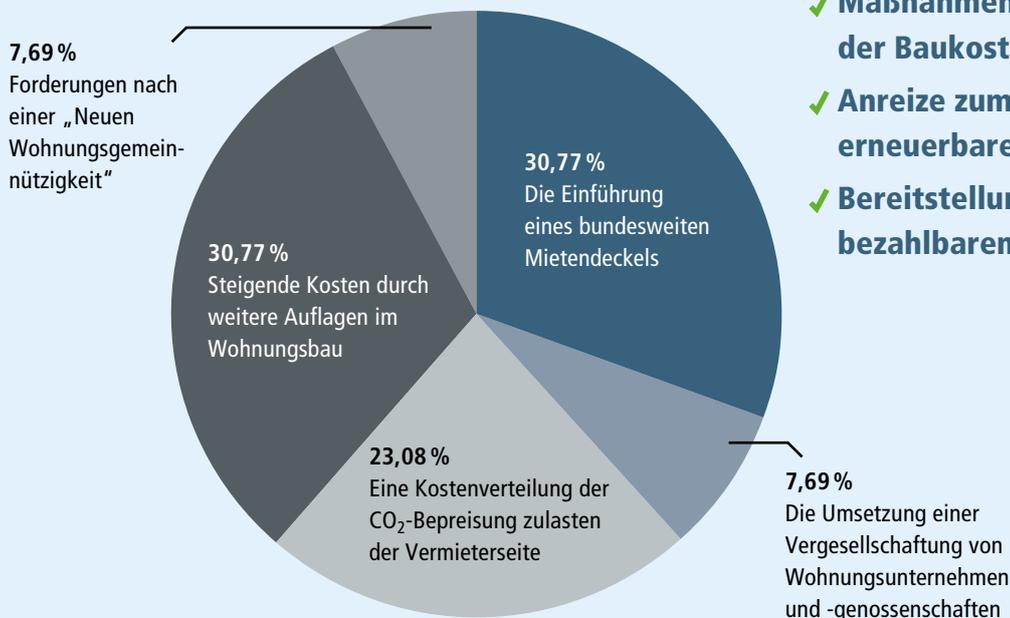
Bundesweiter Rückgang von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zwischen 2002 und 2020



Umfrage unter den Arbeitsgemeinschaften des Verbandes: Wie wird die wohnungspolitische Debatte wahrgenommen?

Welchen Aspekt der aktuellen wohnungspolitischen Debatte sehen Sie mit Blick auf die Bundestagswahl besonders kritisch?

Welches wohnungswirtschaftliche Themenfeld sollte als Erstes auf politischer Ebene bearbeitet werden?



- ✓ Maßnahmen zur Senkung der Baukosten
- ✓ Anreize zum Ausbau von erneuerbaren Energien
- ✓ Bereitstellung von mehr bezahlbarem Bauland

Wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Lösungen gemeinsam gedacht



Ressourcenschonendes, bezahlbares Bauen braucht staatliches Engagement
Baukostenbremse und -kontrolle – Rohstoff-sicherung – digitale Bauermöglichkeit – echte Baulandmobilisierung – staatliche Preistreibe-ri bei Grunderwerb beenden – ressourcenschonendes Bauen vereinfachen, digitalisieren, beschleunigen

Bezahlbares Wohnen langfristig sichern
Soziales Wohnen stärken – Akzeptanz und Rechts-sicherheit für Mietspiegel – klimagerechtes und digitales Wohngeld – zukunftsfähiges altersge-rechtes Wohnen – zukunftsfähige Digital-Infra-strukturen – neues digitales Betriebskostenrecht

Klimaschutz ohne Dogma und mit nachhaltiger Ökonomie
Langfristige und verlässliche Förderprogramme – digitale Nutzerunterstützung – Förderung auf Kli-maeffizienz ausrichten – dezentraler, attraktiver Quartiersstrom – unbefristete Innovationsklauseln – energetische Stadtsanierung verbessern – E-Mobilität: Ladeinfrastruktur fördern – Wärme-wende: Ausbau erneuerbarer Energien

Verantwortungsvolle Stadtentwicklungspolitik
Stadt-Land-Ausgleich – vielfältige Innenstädte nach Corona – neue Nutzungskonzepte und Nut-zungsmix – urbane Resilienz – Mobilitätswende – Städte-Wachstum mit Freiräumen – Leitbild soziale Mischung – Integration als nationale Auf-gabe. Gründung Kompetenzzentrum „Zusammen-leben im Quartier“

Regionales Wachstum und gleichwertige Lebensverhältnisse fördern
Siedlungsachsen vs. Zersiedlung – Flächenin-anspruchnahme definieren – Lebensverhältnis-se smart angleichen – schrumpfende Regionen und Abrisshilfen des Bundes stärken – Alt-schuldenhilfe-problematik fair lösen – Leitbild dezentrale Konzentration

Modernes, sicheres und bezahlbares Wohnen braucht gute Investitionsbedin-gungen
Realitätsnahe Abschreibungsbedingungen – keine Vermögensteuer – Grundsteuer: Inves-titionsbremse vermeiden – EU-Vorgaben mit Blick auf gutes Wohnen umsetzen – Klimanot-stand erfordert befristete Ausnahmeregelun-gen für KMU und Beihilferecht

- Die Forderungen der Wohnungswirtschaft und weitere Informationen stehen unter www.gdw.de/downloads/publikationen/booklet zum Abruf online bereit.

Welche wohnungspolitischen Positionen stehen zur Wahl?

WAHLPROGRAMME DER PARTEIEN >> Das Thema „Wohnen und Mieten“ nimmt aufgrund der zunehmend intensiven wohnungspolitischen Debatte, die aus Sicht der Wohnungswirtschaft mit zu starkem Augenmerk auf die Situation des Berliner Wohnungsmarktes geführt wird und in der das differenzierte Gesamtbild nicht durchgehend im Fokus ist, bei der diesjährigen Bundestagswahl am 26. September 2021 einen erwartungsgemäß hohen Platz auf der politischen Agenda der Parteien ein. Die grundlegenden, parteiübergreifend formulierten Ziele – gutes, bezahlbares, energetisch modernes und klimaneutrales Wohnen für breite Schichten der Gesellschaft zu schaffen – wollen die Parteien teils mit sehr unterschiedlichen Ansätzen erreichen. In der nachfolgenden Übersicht werden die wichtigsten wohnungspolitischen Positionen der Wahlprogramme betrachtet.



■ **Planungs- und Genehmigungsverfahren sollen beschleunigt werden** und so für einen Modernisierungsschub sorgen

■ **Der Emissionshandel soll ausgebaut werden:**

- gezielte Entlastungen in den Bereichen Wohnen und Mobilität
- umfassender europäischer Emissionshandel mit einheitlichem Preis und globaler Anschlussfähigkeit
- Anstiegspfad der CO₂-Bepreisung straffen
- Abschaffung der EEG-Umlage
- Klimaeffizienzreform: energiebezogene Steuern, Umlagen und Entgelte stärker auf CO₂-Ausstoß ausrichten

■ **Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen:**

- keine Mietendeckel
- bis 2025 mehr als 1,5 Millionen neue Wohnungen

■ **Nachhaltig, bezahlbar und altersgerecht bauen:**

- Bauen mit Holz voranbringen
- Brachlandentwicklung im Rahmen der Städtebauförderung verstärken
- sozialen Wohnungsbau fördern
- Wohngeld ab 2022 regelmäßig anpassen
- mit den Ländern erörtern, ob sie auf jeden Bundes-Euro mind. einen Euro drauflegen und zweckgebunden einsetzen
- Investitionen in altersgerechten und barrierefreien Umbau insb. über KfW-Programme

■ **Gebäude energetisch sanieren:**

- Wohnungsbaugesellschaften in Pflicht nehmen
- steuerliche Förderung der energetischen Sanierung
- „Mietstrom“ voranbringen und noch bestehende Hemmnisse abbauen

■ **Zukunftsregionen schaffen: Stadt und Land zusammenbringen:**

- Stadt und Land müssen zusammengedacht werden
- gemeinsame Planung in den Regionen binden

DIE LINKE.

■ **Die Bodenpreise sollen gedeckelt werden:**

- Keine Privatisierung öffentlicher Grundstücke durch ein Bodensicherungsgesetz
- Vergabe nur noch im Erbbaurecht
- Staatliches Ankaufprogramm mit jährlich zwei Milliarden Euro
- Gemeinnützigkeit der BlmA
- bis zu sechs Monate langes Vorkaufrecht der Kommunen

■ **Förderung von bezahlbaren Wohnungen:**

- Neubau von 150.000 kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungen pro Jahr
- Einführung einer Neuen Gemeinnützigkeit mit ewiger Bindung von Wohnungen
- Zehn Milliarden Euro jährlich für 50 Prozent des Wohnungsmarktes in öffentlicher und gemeinnütziger Hand

■ **Mietrecht:**

- Einführung eines bundesweiten Mietendeckels für Wohnen und Gewerbe
- Vergesellschaftungsgesetz zur Möglichkeit der Rekommunalisierung von Boden und Beständen
- verpflichtende Mietspiegel
- Verschärfung von Umwandlungsverboten und Eigenbedarfskündigungen
- Verbot von Share Deals und Entzug der Zulassung von Immobilienfonds zur Unterbindung von Spekulation mit Wohnraum
- Verbot der Zweckentfremdung
- Legitimation der Besetzung von zweckentfremdetem Wohnraum

■ **Abschaffung der Modernisierungsumlage:**

- Mieterhöhungen sollen nur noch warmmiettenneutral möglich sein

- Verpflichtende Sanierungsfahrpläne zur Verdreifachung der Sanierungsquote
- Klimaneutraler Bestand bis 2040
- Neubaustandard KfW-40

■ **Energiewende im Bestand:**

- jährlich zehn Milliarden Euro Fördermittel
- Förderbedingung: Vermieter müssen sich zu einer gemeinnützigen Bewirtschaftung verpflichten

■ **Stadtentwicklung:**

- Ausweitung des Milieuschutzes und Förderung der sozialen Durchmischung
- Städtebauförderung mit Augenmerk auf Sanierung, Wohnumfeld, altersgerechtem und barrierefreiem Umbau, Förderung nachhaltiger Mobilität und von Smart-City-Maßnahmen

Freie Demokraten
FDP

■ **Aktivierung von Bauland:**

- Kooperation zwischen Ländern und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
- Erstellung von Baulücken- und Potenzialflächenkatastern
- Erleichterung der Wiederverwertung von Brachflächen
- Entbürokratisierung von Dachausbau und -aufstockung sowie seriellem und modularem Bauen

- **Förderung des Mietwohnungsbaus** durch Erhöhung der linearen Abschreibung von zwei auf drei Prozent

■ **Erhöhung der Subjektförderung**

- **Digitalisierte und teilautomatisierte Baugenehmigungsverfahren:**
 - Bundesweites, digitales Portal für alle Bauanträge
 - Anpassung der Landesbauordnungen an die Musterbauordnung

- Eine **Mietpreisbremse** oder -deckel möchte die FDP verhindern

- **Grunderwerbssteuerfreier Eigentumserwerb** für natürliche Personen bis zu einem Freibetrag von 500.000 Euro

■ **Verhinderung von Share Deals**

- **Klimaneutralität:**
 - Schrittweise Abschaffung der EEG-Umlage
 - Finanzierung von Förderzusagen über die CO₂-Steuer
 - Reform von Umlagen, Steuern und Abgaben auf Energie
 - Absenkung der Stromsteuer auf das EU-Mindestmaß
 - Entlastung der Bürger durch eine Energiedividende



■ **Aktivierung von Bauland und Wohnungsneubau:**

- strategische und gerechte Bodenpolitik der öffentlichen Hand durch ein Baugebot
- Umwandlung der BImA in einen gemeinnützigen Bodenfonds
- (Verbilligtes) kommunales Vorkaufsrecht von Bundesimmobilien
- Flächenvergabe bevorzugt in Erbpacht

■ **Förderung von Mietwohnungsbau:**

- Stärkung und Neugründung kommunaler Wohnungsgesellschaften
- Unterstützung von Kauf und Modernisierung leer stehender Wohnungen

■ **Bezahlbares Wohnen durch Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit:**

- Erhöhung der Fördermittel für sozialen Wohnraum
- Eine Million neue Sozialwohnungen bis 2030

■ **Regionale Mietobergrenzen durch ein Bundesgesetz**

- Entfristung und Verschärfung der Mietpreisbremse
- Begrenzung von regulären Mieterhöhungen auf 2,5 Prozent im Jahr bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete
- Erhöhung des Betrachtungszeitraums von Mietspiegeln auf 20 Jahre
- Ausweitung von Milieuschutz und Umwandlungsverboten

- Sanktionierung von Mietwucher, Fehlnutzungen und spekulativem Leerstand
- Einführung einer anteiligen Besteuerung bei Share Deals

- **Warmmietenneutrale Modernisierung** durch eine Beschränkung der Modernisierungsumlage auf 1,50 €/m²

■ **Klimaneutralität und Energiewende durch Überarbeitung des Bundesklimaschutzgesetzes:**

- Anhebung der Ziele für 2030 und CO₂-Bremse für neue Gesetze
- Flankierung durch Förderprogramme
- Solarpflicht zur Erhöhung von regenerativem Strom
- Einnahmen aus CO₂-Besteuerung sollen die Bürger entlasten
- Entlastung von Unternehmen für klimaschonendes Verhalten

■ **Nachhaltiges Bauen durch ein Gebäude-Ressourcen-Gesetz und eine Holzbaustrategie:**

- Digitalisierung von Planung und Genehmigung

■ **Städtebauförderung mit Augenmerk auf grüne und blaue Infrastruktur:**

- Förderung von Smart-City-Projekten, gemeinschaftlichen Wohnformen und Co-Working-Spaces



- **Neubau von 100.000 Sozialwohnungen** jährlich

- Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit zur Förderung eines nicht gewinnorientierten Segmentes auf dem Wohnungsmarkt

- Umsetzung eines zeitlich befristeten Mietmoratoriums, mit dem Mieten nur entsprechend der Inflationsrate erhöht werden dürfen

- Entfristung der Mietpreisbremse und bundesweit einheitliche Instrumente zur Erstellung von Mietspiegeln, welche die Bestands- und Angebotsmietpreise der letzten acht Jahre erfassen

- Kommunale Wohnbauflächen sollen nicht mehr verkauft werden, sondern nur durch Erbbaurecht für den Neubau verpachtet werden

- Schaffung von **Bodenfonds** unter Einbeziehung bundeseigener Grundstücke

- **Ausbau von Solaranlagen auf Dächern** und Förderung weiterer innovativer Formen der erneuerbaren Stromerzeugung

- Warmmieten-Neutralität durch **CO₂-Preislast aufseiten der Vermieterseite**

- Bis 2030: fünf Millionen Häuser mit innovativen Heiz- und Energiesystemen

Bundespolitische Standpunkte aus NRW



Rolf Mützenich,
MdB (SPD),

Erstplatzierter der
NRW-Landesliste

Die von der Debatte um den Berliner Wohnungsmarkt ausgehenden Forderungen nach einem bundesweiten Mietendeckel sind mit Blick auf Nordrhein-Westfalen ...

... nicht zielführend. In NRW sind die Regionen ganz unterschiedlich von steigenden Mieten betroffen. Dennoch wollen wir einen Mietenstopp in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten einführen: Hier dürfen die Mieten für mindestens fünf Jahre nur in Höhe der Inflation steigen. Dies schafft ein Zeitfenster, in dem der Wohnungsbau weiter vorangetrieben werden kann.



Dr. Sahra Wagenknecht,
MdB (Die Linke),

Erstplatzierte der
NRW-Landesliste

... akut und dringlich. In den urbanen Zentren in NRW sind die Mieten für viele Menschen oft nicht mehr bezahlbar. Es darf nicht sein, dass sich z. B. in Düsseldorf und Köln nicht einmal mehr Normalverdiener eine innerstädtische Wohnung leisten können. Die Politik muss eine wirksame Regelung zur Sicherung bezahlbarer Mieten schaffen. DIE LINKE fordert einen Mietenstopp und einen bundesweiten Mietendeckel.



Britta Haßelmann,
MdB (Bündnis
90 / Die Grünen),

Erstplatzierte der
NRW-Landesliste

... ein Anlass, um über den großen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu sprechen. Mieten und Immobilienpreise steigen vielerorts. Die Situation in vielen Großstädten ist alarmierend. Immer mehr Menschen sind mit den steigenden Wohnkosten überlastet. Daher braucht es auch in NRW mehr Maßnahmen für bezahlbaren Wohnraum für alle. Zudem braucht es eine robuste und deutlich nachgeschärfte nationale Mietpreisbremse.



Johannes Vogel,
MdB (FDP),

Stellvertretender
Bundesvorsitzender

... und auch bundesweit nicht zielführend. Wie jede Preiskontrolle löst auch ein Mietendeckel das Problem des Wohnungsmangels nicht und hat in Berlin sogar zu deutlich weniger verfügbarem Wohnraum geführt. In Ballungsräumen fehlt seit Jahren bezahlbarer Wohnraum, sowohl Mietwohnungen als auch Eigenheime. Um das zu ändern brauchen wir mehr Wohnungen und bessere Rahmenbedingungen für den Erwerb eines Eigenheims.



Ina Scharrenbach
(CDU),

Ministerin für Heimat,
Kommunales, Bau
und Gleichstel-
lung des Landes
Nordrhein-Westfalen
und Mitglied des
CDU-Bundesvorstands

... nicht sinnvoll. Nordrhein-Westfalen ist Nordrhein-Westfalen. Die CDU hat dafür Sorge getragen, dass sowohl die Baufertigstellungen im Wohnungsbau als auch die Anzahl der Baugenehmigungen für neue Wohnungen auf Rekordniveau sind. Nur ein Mehr an Wohnungen ist der beste Schutz für Mieter vor ständig steigenden Mieten. Dies geht mit einer Politik einher, die – statt auf eine toxische Konfrontation wie in Berlin – auf Konsens und Kompromiss setzt.

Eine vollständig von der Vermieterseite getragene CO₂-Bepreisung ist ...

... vom Tisch. Wir halten die Übernahme der Mehrkosten in Höhe von mindestens 50 Prozent durch Vermieter für die ökologisch richtige und sozial gerechteste Lösung, um Anreize für eine Investition in klimafreundliche Alternativen zu setzen. Die Mieter können hingegen durch ihr Verbraucherverhalten Einfluss auf den CO₂-Ausstoß ausüben.

... zumindest gerechter als die einseitige Belastung der Mieter. DIE LINKE hat einen Antrag in den Bundestag eingebracht, um auszuschließen, dass Mieter die Kosten für die CO₂-Preise tragen sollen – obwohl sie im Gegensatz zu den Vermietern keinen Einfluss auf die Energieeffizienz und die Heizungsart ihrer Wohnung haben. Leider wurde der Antrag mit den Stimmen von CDU/CSU, FDP, SPD und AfD abgelehnt.

... ein Anreiz, um klimafreundliche Heizungen einzubauen. Aktuell tragen die Mietenden die kompletten Wärmekosten ohne Einfluss auf den Energieträger zu haben. Der CO₂-Preis kann eine echte Lenkungswirkung erzielen, wenn er auch bei jenen ansetzt, die etwas am Zustand der Gebäude und der Wärmeversorgung ändern können. Dafür braucht es eine soziale und sachorientierte Umlage mit flankierenden Unterstützungsmaßnahmen für die Vermietenden.

... wenig hilfreich und sogar schädlich für den Wohnungsmarkt. Die Mieter entscheiden über den CO₂-Verbrauch. Diese Kosten komplett auf die Vermieter abzuwälzen, führt letztendlich zu einer Einpreisung in die Nettokaltmiete zulasten aller Mieter, unabhängig davon, wie umweltbewusst sie heizen. Eine CO₂-Bepreisung schafft einen echten Anreiz für umweltbewusstes Heizen.

... politisch heiße Luft. Die CO₂-Steuer ist eine Verbrauchsteuer. Wohngeldempfänger werden durch eine neue Klimakomponente bis 2023 von der CO₂-Steuer entlastet. Für die übrigen Mieter sinkt ab 2022 die EEG-Umlage. Bei der Strom- und Wärmewende ist der Dreiklang aus „sicher, sauber und bezahlbar“ dringend zu wahren. Statt Klima-Sonntagsreden benötigen wir ein durchdachtes Klima-Handwerk.

Die im VdW Rheinland Westfalen organisierte gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft ist ...

... ein guter Beitrag, um die Mieten stabil zu halten. Wir wollen kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, private Wohnungsunternehmen und Vermieter, die sich einer sozialverträglichen Vermietung verpflichtet fühlen, an einen Tisch bringen. Nach wie vor ist der Neubau von 400.000 Wohnungen jährlich, davon 100.000 Sozialwohnungen, erforderlich.

... unverzichtbar für einen funktionierenden Wohnungsmarkt und den notwendigen sozial-ökologischen Umbau der Gesellschaft. DIE LINKE will mit einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit Förderung und steuerliche Vergünstigungen dauerhaft an Mietobergrenzen, eine Pflicht zur Reinvestition von Gewinnen sowie demokratische Mitbestimmungsrechte für Mieter binden.

... ein wichtiger Pfeiler der Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen mit einem bewahrenswerten Anteil an kommunalen und öffentlichen Wohnungen.

... ein Beispiel dafür, wie man gemeinsam ausreichend Wohnraum schafft. Wir Freie Demokraten denken, dass die Schaffung von mehr Wohnraum nur gelingt, wenn eine Zusammenarbeit mit allen Akteuren und Vertretern der Wohnungswirtschaft stattfindet, insbesondere auch den gemeinwohlorientierten.

... der Hauptabnehmer der öffentlichen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen und damit einer der Garanten für das Schaffen von mietpreisgebundenem Wohnraum für Menschen mit kleinem Geldbeutel und für die Versorgung mit Wohnraum ganz allgemein. Die Unternehmen, die sich in der öffentlichen Wohnraumförderung engagieren, sind für Nordrhein-Westfalen ein festes Fundament, auf das sprichwörtlich gebaut werden kann.

Mehr bezahlbaren Wohnraum schafft man am besten durch ...

... eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik und durch die Bekämpfung von Bodenspekulationen sowie den Bau von mehr bezahlbarem Wohnraum. Die Kommunen müssen bei der Ausweisung von Wohnraum wieder mehr Kompetenzen erhalten und die langjährigen Genehmigungsverfahren müssen deutlich vereinfacht und beschleunigt werden.

... den Bau von Sozialwohnungen, ein Ende des Auslaufens von Sozialbindungen und die Stärkung eines gemeinwohlorientierten Wohnungssektors. DIE LINKE fordert jährlich 15 Milliarden Euro, damit pro Jahr 250.000 neue Sozialwohnungen entstehen können. DIE LINKE will, dass 50 Prozent der Wohnungen in öffentlicher und gemeinnütziger Hand sind und dass es Sozialwohnungen in allen Vierteln gibt.

... eine Trendwende. Wir brauchen soziale Konzepte zur steuerlichen Unterstützung und verstärkte Investitionen von Unternehmen, die bezahlbaren Wohnraum bereitstellen. Ein besseres kommunales Vorkaufrecht und eine gezielte Bundesförderung für bezahlbares Wohnen sind dringend notwendig. Für ein starkes Mietrecht braucht es eine entfristete und robuste Mietpreisbremse.

... mehr verfügbare Wohnungen und bessere Rahmenbedingungen für Bau und Erwerb von Wohnraum. Dazu wollen wir einen Baukosten-TÜV einführen, der neue Regelungen auf ihre Kosten ermittelt, Kostentreiber identifiziert und eine transparente Handlungsgrundlage erstellt. Auch bestehende Regelungen wollen wir kritisch überprüfen und gegebenenfalls anpassen.

... mehr bauen.

PERSÖNLICH, DIGITAL ODER AUCH IM STREAM

Die Wohnungswirtschaft im Dialog

Seit Juni 2021 diskutieren der VdW Rheinland Westfalen und seine Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in ganz unterschiedlichen Formaten mit Vertre-

tern aus Wirtschaft und Politik. Im Mittelpunkt der Gespräche stehen die derzeit drängendsten wohnungspolitischen Themen: bezahlbares Wohnen, Strategien für mehr Bauland,

bundesweiter Mietendeckel oder -stopp, Klimaschutz, Energiewende und Dekarbonisierung, neue Wohnungsgemeinnützigkeit und geförderter Mietwohnungsbau.

<p>Guter, klimaeffizienter und bezahlbarer Wohnraum bei Mietenstopps und Neuer Wohnungsgemeinnützigkeit? Wie soll das funktionieren?</p>		Quelle: VdW/Agentur Statement	<p>Der Berliner Mietendeckel ist verfassungswidrig – sind bundesweite Mietendeckel und Mietenstopps eine angemessene Lösung?</p>		Quelle: VdW/Agentur Statement	<p>Bilanz kurz vor Ende der Legislaturperiode: Welche Ziele wurden in der Baupolitik des Bundes erreicht?</p>		Quelle: VdW/Agentur Statement
<p>9. Juni 2021 Insta-Live-Talk mit MdB Caren Lay (Die Linke)</p>			<p>14. Juni 2021 Insta-Live-Talk mit Dr. Jan-Marco Luczak, CDU (MdB)</p>			<p>15. Juni 2021 Insta-Live-Talk mit Mechthild Heil, CDU (MdB)</p>		

17. Juni 2021
Wohnungspolitische Runde im Rahmen des IfG-Symposiums Wohnungsgenossenschaften



Quelle: VdW RW

Unter dem Motto „Bezahlbares Wohnen, Baukosten, Mietenstopp“ diskutierten Peter Preuß, MdL (CDU), Aufsichtsratsmitglied der DWG eG, Düsseldorf, Manfred Todtenhausen, MdB (FDP), Monika Düker, MdL (Bündnis 90/Die Grünen), und Klaus Mindrup, MdB (SPD), mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter zu wohnungspolitischen Positionen im Bund (v. l.)

21. Juni 2021
WohWi-Talk in der „Haselnuss-Siedlung“ der LEG Immobilien SE



Quelle: Heleen Berkemeyer

Nordrhein-Westfälischer Blick auf Berlin und die aktuelle Debatte: Uwe Eichner, Vorstand der Geschäftsführung der VI-VAWEST Wohnen GmbH, Rolf Buch, CEO der Vonovia SE und Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien SE, tauschten sich mit NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach, Mona Neubaur, Fraktionsvorsitzende der NRW-Grünen und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter aus

i SIE HABEN FRAGEN? WIR HABEN DIE ANTWORTEN!

Die Wohnungswirtschaft vor der Bundestagswahl

Bis zur Bundestagswahl am 26. September 2021 wird sich die Wohnungswirtschaft in weiteren Gesprächsformaten zur politischen Debatte austauschen. Im Nachgang werden alle Talks auf dem YouTube-Kanal des Verbands zum Anschauen bereitgestellt.

FAQs zur wohnungspolitischen Debatte

Denn die Wohnungswirtschaft steht im Fokus: Der Bereich Wohnen und Mieten befindet sich in diesem Bundestagswahlkampf nach vielen Jahren im Schatten anderer Themengebiete wieder weit oben auf der politischen Agenda der Parteien. Viele Menschen stellen sich Fragen rund um ihre eigene Wohnung. „Werden Wohnungen durch energetische Modernisierungen und die Einführung der CO₂-Bepreisung teurer?“, fragen sich viele Mieter, nicht nur in NRW, sondern

in ganz Deutschland. Die Frage „Warum sollte man nicht einfach die Mieten deckeln oder die Unternehmen vergesellschaften?“, steht ebenfalls im Kern politischer Diskussionen und alltäglicher Gespräche unter Bürgern, um nur zwei Beispiele zu nennen.

Diese alltagsweltlich formulierten Fragen lassen sich nicht in aller Kürze abschließend beantworten, dafür sind die wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Zusammenhänge zu komplex – dennoch stehen diese Fragen im Raum und bedürfen einer differenzierten Auseinandersetzung und Einordnung.

Unter <https://www.vdw-rw.de/vdw-rw/bundestagswahl-2021.html> befindet sich auf der Homepage des VdW Rheinland Westfalen eine Übersicht mit den häufigsten Fragen zu den wichtigsten Punkten der wohnungspolitischen Debatte und den Antworten auf diese zentra-



len Fragen aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive sowie Informationen zu allen weiteren Gesprächsformaten bis zur Bundestagswahl am 26. September 2021.

**21. Juni 2021
VdW-Wohnzimmer auf Reisen mit Rolf Buch, CEO der Vonovia SE**



Quelle: VdW RW

Wie soll man bezahlbaren und klimaeffizienten Wohnraum trotz Forderungen nach „Mietendeckel, Klimaschutz, Vergesellschaftung“ schaffen? Das war die zentrale Frage des Talks zwischen dem CEO der Vonovia SE und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter

**22. Juni 2021
Wohnungspolitische Gesprächsrunde im Rahmen des 20. VdW-Forums Wohnungswirtschaft**



Quelle: Roland Baege

Im digitalen Austausch mit Chris Kühn, MdB (Bündnis 90/Die Grünen), Daniel Föst, MdB (FDP), Bernhard Daldrup, MdB (SPD) und Kai Wegner, MdB (CDU) wurden die aktuellen politischen Positionen aus dem Bund diskutiert

**6. Juli 2021
VdW-Wohnzimmer auf Reisen mit Wolfram Leibe, Oberbürgermeister der Stadt Trier**



Quelle: VdW RW

Im Gespräch mit dem Trierer OB Wolfram Leibe standen kommunale und bundespolitische Strategien für mehr bezahlbaren Wohnraum im Fokus

„Eine Umlegung des CO₂-Preises nach energetischer Gebäudequalität erscheint sinnvoll“

IM GESPRÄCH MIT CHRISTIAN HUTTENLOHER, GENERALSEKRETÄR DES DEUTSCHEN VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN, STÄDTEBAU UND RAUMORDNUNG E. V. (DV) >> Christian Huttenloher ist seit 2009 Generalsekretär des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV). Der Dipl.-Geograf beteiligte sich unter anderem maßgeblich an den Handlungsempfehlungen zur Liegenschaftspolitik beim Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesbauministeriums, an der Erstellung von Handlungsempfehlungen zur energetischen Quartiersentwicklung, an der Begleitung des Stadt-Umland-Wettbewerbes der EU-Strukturfonds in Brandenburg sowie an der Moderation und Durchführung bundesweiter Konferenzen zur Akzeptanz von Wohnungsneubau.



Quelle: DV_Michael-Kirsten

VM: Im Januar 2021 ist die Bundesregierung über das Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG) in die Besteuerung von CO₂-Emissionen auch für den Bereich der Wohngebäude eingestiegen. Die Steuer ist eine Konsequenz aus der Klimaschutzgesetzgebung auf der Ebene des Bundes. Für die Wohnungswirtschaft stellt die Betrachtung der CO₂-Emissionen ihrer Bestände einen Paradigmenwechsel dar. Ihre neue Förderung für effiziente Gebäude hat der Bund erst im Juli 2021 gestartet. Die Wohnungswirtschaft ist ein Wirtschaftsbereich mit langfristigen Investitionszyklen. Wurde hier nicht der zweite Schritt vor dem ersten gemacht?

Christian Huttenloher: Angesichts der Klimaschutzziele der Bundesregierung waren die CO₂-Emissionen für die Bestandsbetrachtung bereits vor der Einführung der CO₂-Bepreisung wichtig. Die Verteuerung fossiler Emissionen ist nun ein lange notwendiger Schritt, um erneuerbare Energieversorgung konkurrenzfähiger zu machen und die Amortisation energetischer Modernisierungen zu erhöhen. Allerdings bringt ein sich kontinuierlich verteuern der Gas- und Ölpreis ein soziales und wirtschaftliches Problem mit sich. Die warmen Wohnkosten in unmodernisierten, fossil beheizten Beständen steigen deutlich, für warmmietenneutrale Modernisierungen bleibt aber weiterhin eine teils erhebliche Finanzierungslücke. Gerade deshalb war

es unverzichtbar, dass die Zuschüsse und Tilgungszuschüsse deutlich erhöht und ein Bonus für erneuerbare Energien eingeführt wurden und alle Eigentümergruppen mit der BEG gefördert werden können. Wegen des zeitlichen Vorlaufs der Modernisierungen hätte dies früher erfolgen sollen, damit die Branche ihre Investitionsstrategien rechtzeitig auf einen künftigen CO₂-Preis einstellen kann. Für die immobilienwirtschaftliche Investitionspraxis stellt zudem der ab 2027 nicht kalkulierbare CO₂-Preis ein Problem dar. Hier sollte sich die Branche allerdings darauf einstellen, dass der CO₂-Preis deutlich über 100 Euro pro Tonne CO₂ steigen dürfte – Klimaschutzexperten gehen sogar von mindestens 180 Euro aus.

VM: Bei der Diskussion um die Umlage der CO₂-Steuer zeigt sich das Dilemma der Wohnungswirtschaft zwischen klimapolitischen und sozialpolitischen Ansprüchen besonders gut. Derzeit müssen die Mieter die Kosten tragen, die CO₂-Steuer ist eine verbrauchsabhängige Steuer. Je nach politischer Interpretation sollen die Kosten aber entweder paritätisch zwischen Vermieter und Mieter umgelegt werden oder sogar ganz beim Vermieter verbleiben. Als Argument wird dazu die Anreizwirkung zur energetischen Modernisierung angeführt. Wie beurteilen Sie die Situation?

Christian Huttenloher: Das ist in der Tat der politisch wie fachlich stark umstrittene Knackpunkt, für den man vor Einführung der CO₂-Bepreisung eine Lösung hätte finden müssen. Gerade für einkommensschwächere Mieterinnen und Mieter sind immer höhere Heizkosten in unmodernisierten Beständen ebenso problematisch wie deutlich erhöhte Kaltmieten nach energetischen Modernisierungen, durch die sich Energiekosten aber nicht im gleichen Maße verringern lassen. Das Nutzerverhalten beeinflusst zwar ebenfalls den Energieverbrauch, ist aber vor allem für modernisierte Bestände besonders relevant. Wird der CO₂-Preis teilweise oder ganz auf die Vermieterseite umgelegt, besteht

zwar ein zusätzlicher Anreiz zu energetischen Modernisierungen. Allerdings sind die CO₂-Vermeidungskosten dafür deutlich höher als der bis 2026 absehbare CO₂-Preis, weshalb eher die Umstellung auf erneuerbare Energien angereizt werden dürfte, z. B. über Wärmepumpen, was wiederum für Mieter vorerst teurer werden kann. Zudem bleibt die Finanzierungslücke zur Warmmietenneutralität bestehen und kann nur mit ausreichend Förderung gelöst werden.

VM: Sie haben mit Ihren Handlungsempfehlungen vom Runden Tisch „Neue Impulse für mehr Klimaschutz im Gebäudebestand“ auch Modelle zu einer begrenzten Umlage der CO₂-Kosten betrachtet. Vor allem in der Wohnungswirtschaft sind diese Modelle positiv aufgenommen worden, weil sie den bestehenden energetischen Gebäudezustand anhand der Effizienzklassen antizipieren. Auch der Bundesverband GdW hat dieses Modell aufgenommen. Die Gebäudequalitäten in der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft sind im Wesentlichen in einem guten energetischen Standard. Welche Anreizwirkungen versprechen Sie sich von Ihrem Modell und welche Akteure sehen Sie noch in der Verantwortung bei der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes?

Christian Huttenloher: Eine Umlegung des CO₂-Preises nach energetischer Gebäudequalität erscheint in zweierlei Hinsicht sinnvoll: Zum einen hätte dies eine höhere Anreizwirkung für energetische Modernisierungen. Vermieter unsanierter Bestände mit Instandsetzungsbedarf würden durch den hohen Anteil an den CO₂-Kosten stärker zur Modernisierung angeregt, was aber wirtschaftlich nur in Verbindung mit der mittlerweile verbesserten Förderung funktioniert. Zum anderen würden weder Mieter in unsanierten Beständen noch Eigentümer von neuen oder modernisierten Beständen durch die CO₂-Steuer „bestraft“, die beide selbst wenig zur Vermeidung der CO₂-Kosten beitragen können. Dies würde für alle Gebäudeeigentümer ein weitaus stärkeres Signal senden, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, als eine „einfache“ Halbierung des CO₂-Preises. Dafür müsste aber nun so schnell wie möglich, aber auch so sorgfältig wie nötig eine praktisch umsetzbare und rechtssichere Systematik für die Bewertung des Gebäudebestandes erarbeitet und eingeführt werden, wozu es einige komplexe Aspekte zu lösen gilt.

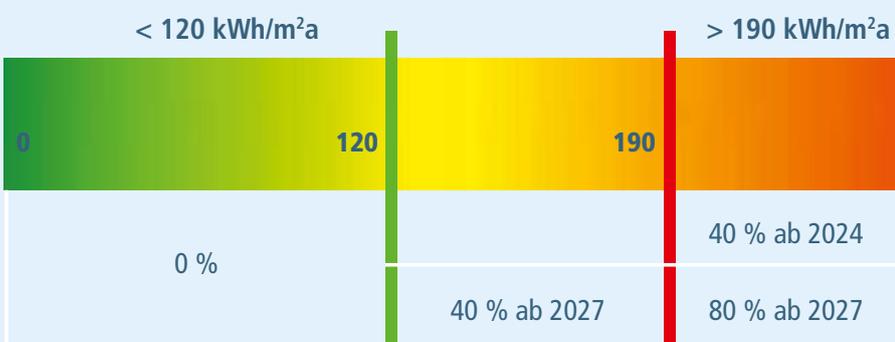
Position der Wohnungswirtschaft: Umlage der CO₂-Bepreisung entsprechend des Modernisierungsgrades des Gebäudes

Die Lasten, die durch den Klimaschutz entstehen, müssen gerecht verteilt werden. Vermieter, die bereits energetisch modernisiert haben, müssen gegenüber denjenigen, die dies noch nicht getan hat, bessergestellt werden. Daher ist der Regelgeber gehalten, durch kluge Gestaltung eine vernünftige Lastenverteilung umzusetzen. Die im Klimaschutzprogramm vorgesehene Anreizwirkung muss erreicht werden, ohne den Gebäudeeigentümern einfach nur erhebliche Mittel zu entziehen und diese damit in die faktische Handlungsunfähigkeit zu treiben.

Für energetisch bereits modernisierte Gebäude darf keine begrenzte Umlagefähigkeit vorgesehen werden. Dies wäre eine Bestrafung der Gebäudeeigentümer, die Portfolien bewirtschaften, in die sie in den vergangenen 25 Jahren

erhebliche Investitionen in die energetische Modernisierung gesteckt haben, derzeit die entsprechenden Kredite tilgen und die ihre Bestände nur über Jahrzehnte hinweg entwickeln können.

Energetisch bereits modernisierte Gebäude, die weniger als 120 kWh/m²a verbrauchen, entsprechen den Energieeffizienzklassen A+, A, B und C im GEG. Und zwar umgerechnet vom Bezug auf die Nutzfläche in den Bezug auf die Wohnfläche. Die Gebäude mit dem höchsten Energieverbrauch sind diejenigen, welche mehr als 190 kWh/m²a Endenergie pro m² Wohnfläche für Heizung und Warmwasserbereitung benötigen. Dies entspricht wiederum den Energieeffizienzklassen F, G und H im GEG. *GdW/AT*



Quelle: eigene Darstellung nach GdW

Die prozentualen Angaben zeigen den Anteil der Vermieter an den Kosten der CO₂-Bepreisung: Vermieter von energetisch bereits modernisiertem Wohnraum dürfen nicht pauschal belastet werden, für alle anderen werden Anreize gesetzt, in die Energieeffizienz der Wohngebäude zu investieren

WAS STECKT HINTER DER WOHNUNGSPOLITISCHEN DEBATTE?

„Nebulöse Gemeinnützigkeitsdebatten und Enteignungen helfen nicht bei Angebotsknappheit“



Prof. Dr. Torsten Bölting ist Professor für Sozialwissenschaften, Wohn- und Raumsoziologie an der EBZ Business School und Geschäftsführer der InWIS Forschung & Beratung GmbH. Das Forschungsinstitut berät deutschlandweit Städte und Gemeinden wie auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, u. a. bei der Erstellung von Mietspiegeln, wohnungspolitischen Handlungskonzepten und Quartiersanalysen.



Quelle: EBZ Business School

VM: Am 26. September 2021 finden die Wahlen zum neuen Bundestag statt. Wohnungspolitik steht derzeit sehr weit oben auf der politischen Agenda. Auf der einen Seite stehen dabei die großen Herausforderungen in Bezug auf den Klimawandel und seine Auswirkungen auf den Gebäudebestand, auf der anderen Seite gibt es große Beunruhigungen in Hinsicht auf das Angebot von bezahlbarem Wohnraum. Welche Wahrnehmung haben Sie von der derzeitigen Debatte?

Torsten Bölting: Angesichts der stark gestiegenen Preise für Wohnraum in manchen Großstadtreionen und der damit zusammenhängenden erheblichen Belastungen für viele Haushalte kann ich verstehen, dass die Debatten geführt werden. Allerdings sind die wesentlichen Argumente aus mei-

ner Sicht längst ausgetauscht. Klar ist, dass wir in den entsprechenden Regionen mehr Wohnraum brauchen und angesichts der Klimaschutzziele den Wohnungsbestand in Deutschland noch verbessern müssen. Es ist aber auch klar, dass das nicht zum Nulltarif zu haben ist. Insofern stellt sich die Frage, wer die Zeche zahlen muss. Ich glaube, das können weder die Mieter sein, die bereits jetzt einen großen Teil ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben, noch wäre es fair, die Last allein den Wohnungseigentümern zuzuschreiben, die weder für die starke Zuwanderung in die Städte noch für gestiegene Anforderungen an die Qualität von Neubau und Modernisierung verantwortlich sind. Es handelt sich hier um gesellschaftliche Herausforderungen, für die auch die Gesellschaft geeignete Finanzierungs- und Umsetzungsinstrumente finden muss.

VM: In einigen Parteien werden auch stärkere ordnungsrechtliche Maßnahmen gefordert, um die Bezahlbarkeit von Wohnraum zu garantieren. Die Ideen reichen von Mietendeckeln und Mietpreisbremsen über eine Neue Gemeinnützigkeit bis hin zur Enteignung. In den Zielen, der Vereinbarkeit von Klimaschutz und Bezahlbarkeit, sind sich alle einig. Was hilft aus Ihrer Sicht?

Torsten Bölting: Wir haben in Deutschland ein recht weitreichendes ordnungsrechtliches Instrumentarium zur Regelung der zulässigen Miethöhe – und das aus gutem Grund. Der Immobilienmarkt ist wegen der Komplexität, der Unbeweglichkeit und der langen Entwicklungsdauer von Immobilien „unelastisch“, er kann nur träge auf eine Veränderung der Nachfragesituation reagieren. Das Problem ist schlicht, dass weitere ordnungsrechtliche Verschärfungen an dieser Ausgangslage nichts ändern. Insofern können solche Instrumente bestenfalls dabei helfen, Überreaktionen zu vermeiden, sie beheben aber nicht das grundlegende Problem eines zu knappen Angebots. Nebulöse Gemeinnützigkeitsdebatten und gar Enteignungen tun dies auch nicht, zumal man damit auch die Anbieter trifft, die aktiv den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen vorantreiben. In den zwölf gro-

ßen Städten NRWs z. B. haben 2019 allein die VdW-Unternehmen mit 2.100 Neubauwohnungen mehr als ein Drittel der gesamten Bauleistung im Mietwohnungsbau verantwortet – und lagen bei der Erstvermietung durchschnittlich 1,35 €/m² unter der Marktmiete. Dieser Trend hat sich fortgesetzt. Die aktuelle Erhebung zeigt, dass der Abstand zwischen Neubau-Erstvermietungen durch VdW-Unternehmen und dem gesamten Neubau-Angebotspektrum in den zwölf Städten 2020 sogar auf über 1,70 €/m² gestiegen ist. Die gemeinwohlorientierten Unternehmen und Genossenschaften bauen also nicht nur viel, sie bieten Neubau offenkundig auch verhältnismäßig günstig an. Das gilt auch für die Vermietung von Bestandswohnungen. Dort liegen diese Unternehmen rd. 1,40 €/m² unter dem Markt. Viele solcher Unternehmen stehen nun in Berlin auf der „Enteignungsliste“.

VM: „Bezahlbares Wohnen“ ist auch für die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft ein zentrales Ziel. Wie definiert sich bezahlbares Wohnen aus Ihrer Sicht und wie kann es uns gelingen, auch bei der derzeitigen Preisdynamik bei den Baukosten und beim Bauland, weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

Torsten Bölting: Es muss uns langfristig gelingen, dass insbesondere die Haushalte im unteren Einkommensspektrum neben ihren Wohnkosten ausreichend Geld für die Lebensführung übrig haben. Ich halte, jedenfalls beim unteren Einkommensquintil, einen Zielwert von maximal 30 Prozent des Nettoeinkommens für Wohnkosten für richtig. Haushalte mit höheren Einkommen können möglicherweise auch einen größeren Teil davon für das Wohnen aufbringen. Da sind wir in vielen Städten noch nicht, was insbesondere ältere Menschen (und hier besonders häufig alleinstehende Frauen) sowie Familien mit Kindern trifft. Gelingen kann das nur, wenn wir es schaffen, Bauland und Bauerwartungsland gemeinwohlorientiert zu sichern – z. B. durch Bodenfonds oder Modelle der kooperativen Baulandentwicklung. Zudem müssen wir durch einfachere Bauweisen, durch Modularisierung und Standar-

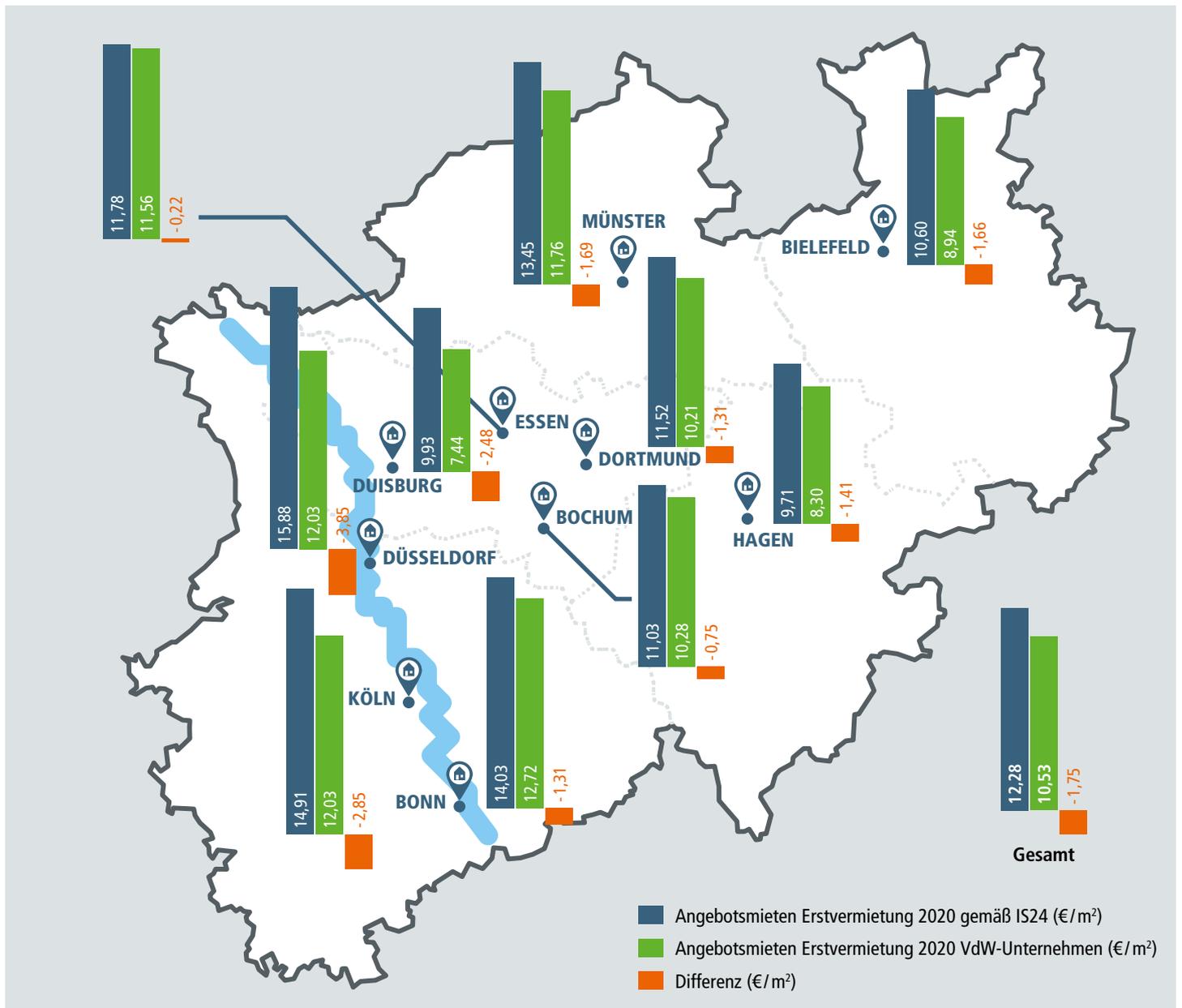
disierung, serielle Bauleistungen und eine deutliche Vereinfachung der Prozesse Kosten sparen. Dass Rohstoffe deutlich günstiger werden, halte ich mittel- und langfristig für utopisch – wichtig wäre, weniger davon zu verbrauchen und vorhandene Bausubstanz oder Baustoffe weiter zu nutzen.

VM: Die wohnungspolitische Diskussion wird auf der Bundesebene stark von den Verhältnissen in Berlin geprägt. Wie verlässlich ist die Datenbasis bei der Diskussion um die Mietenexplosion und wie sieht es aber in Nordrhein-Westfalen aus?

Torsten Bölting: Zurzeit orientieren sich viele Untersuchungen (zwangsläufig) an Marktmieten, die von Preisportalen zusam-

mengetragen werden. Angesichts fehlender Alternativen ist dies verständlich, in der Diskussion vor Ort aber manchmal nicht zielführend. Viele Angebote werden in den Preisportalen nicht erfasst oder – wenn mehrere Datensätze zusammengefasst werden – doppelt betrachtet. Es hat sich gezeigt, dass besonders die Angebote vieler gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen und -genossenschaften nie in den Preisdatenbanken auftauchen, weil diese Anbieter dort nicht oder nur in begrenztem Umfang inserieren. Unsere Untersuchungen in vielen Städten in ganz Deutschland haben außerdem gezeigt, dass Knappheit nicht gleich Knappheit ist. Zum einen ist ein Blick auf das kleinräumige Marktgeschehen wichtig. Dabei können Preisdatenbanken helfen, aber ein qualitativer Abgleich mit Expertenwissen

ist mindestens ebenso wichtig. Zum anderen gilt es, die regionalen Verflechtungen stärker in den Blick zu nehmen. Längst hören die Wohnungsmarktregionen nicht mehr an den Stadtgrenzen auf, was sich auch in kooperativen Baulandentwicklungsprojekten, wie etwa in Düsseldorf und Duisburg, zeigt. In NRW haben wir mit dem VdW im vergangenen Jahr erstmals ein eigenes Wohnungsmarktbarometer erstellt, das „Echt-Daten“ der VdW-Mitgliedsunternehmen ins Verhältnis zu öffentlichen Daten und Informationen aus der Preisdatenbank setzt. Hier zeigen sich teils erhebliche Unterschiede zwischen den VdW-Unternehmen und dem Marktgeschehen der Preisdatenbanken, wie bereits dargestellt. Das nächste Barometer erscheint in Kürze.



IM GESPRÄCH MIT ANJA WEBER, VORSITZENDE DES DEUTSCHEN GEWERKSCHAFTSBUNDS NORDRHEIN-WESTFALEN

„Wohnen ist ein Menschenrecht“

Anja Weber ist seit Dezember 2017 Vorsitzende des DGB-Bezirk NRW. Die studierte Politologin war zuvor bei der Gewerkschaft Nahrung Genuss Gaststätten und dann als Landeschlichterin im Ministerium für Arbeit NRW tätig. Sie sagt, es ist eine Gefährdung der Demokratie, wenn Wohnen in den Städten zum Luxusgut werde.

VM: Wohnungspolitik ist in den vergangenen Jahren wieder verstärkt im politischen Raum diskutiert worden. Auch in den parteipolitischen Programmen zur kommenden Bundestagswahl werden viele Vorschläge zur Lösung wohnungspolitischer Herausforderungen aufgeführt. Welchen Stellenwert hat das Thema „Bezahlbares Wohnen“ aus Ihrer Perspektive für den gesellschaftlichen Zusammenhalt?

Anja Weber: Besonders in großen Städten – aber zum Teil auch im ländlichen Bereich – ist bezahlbarer Wohnraum selbst für Normalverdiener kaum noch vorhanden. Wohnen wird zum Luxusgut und wer sich diesen Luxus nicht leisten kann, muss gehen. Das hat weitreichende Konsequenzen: Menschen, die aus den Städten verdrängt werden, verlieren ja nicht nur ihre Wohnung, sondern auch ihr soziales Umfeld und müssen oftmals wesentlich weitere Arbeitswege in Kauf nehmen. Diese Entwicklung wird zu Recht als ungerecht empfunden und hat soziale Sprengkraft. Wohnen ist ein Menschenrecht und so muss es auch behandelt werden.

VM: In der Wohnungswirtschaft zeigt sich das Dilemma zwischen den klimapolitischen und sozialpolitischen Ansprüchen besonders deutlich: Wir müssen dringend sehr viel Geld für die Klimaneutralität der Wohnungen investieren, dürfen aber auch die Bezahlbarkeit von Wohnraum nicht aus dem Blick verlieren. Der DGB NRW unterstützt das Bündnis Mietenstopp. Wie kann es aus Ihrer Sicht gelingen, das gemeinsame Ziel einer klimaneutralen Gesellschaft zu erreichen?

Anja Weber: Der Gebäudesektor gehört mit zu den größten „Sorgenkindern“, wenn es um die Senkung der Treibhausgasemissionen geht. Die Sanierungsrate ist – regional und nach Eigentümerstruktur unterschiedlich – erschreckend niedrig. Zugleich haben Mieter in aller Regel keinen Einfluss darauf, ob und welche neue Heizung eingebaut oder welche anderen Maßnahmen in Richtung Treibhausgasneutralität ergriffen werden. Deshalb ist es aus unserer Sicht weder fair noch sozial ausgewogen, wenn sie die Kosten über Umlagen bezahlen sollen. Es ist auch ein Bärendienst gegenüber dem Klimaschutz: Jemand, der oder die aus seiner Wohnung aufgrund von Klimaschutzmaßnahmen auszieht, weil die Wohnung zu teuer geworden ist, wird Klimaschutz nicht als positiv wahrnehmen. Und für Vermieter muss doch auch ein Anreiz bestehen, in Klimaschutz zu investieren. Deshalb ist für uns klar, dass die Kosten von CO₂-Preis und energetischer Sanierung nicht allein zulasten der Mieter gehen darf.



VM: Auf vielen Wohnungsmärkten herrscht ein quantitativer Mangel an Wohnraum. Bezahlbarer Neubau wird dringend benötigt, problematisch ist dabei aber vor allem die Bauland- und Baustoffpreisentwicklung. Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen hat zuletzt festgestellt, dass ohne Förderung Mieten unter 12,50 €/m² kaum noch zu erreichen sind. Für Haushalte in den unteren Einkommensgruppen ist das zu viel. Welche Konzepte schlägt das Bündnis und der DGB vor, damit bezahlbarer Wohnraum entstehen kann und welche Rolle spielt die Einkommensentwicklung dabei?

Anja Weber: Natürlich sind faire Löhne und eine gute Einkommensentwicklung ein Baustein für mehr Gerechtigkeit beim Thema Wohnen. Wir Gewerkschaften machen uns für mehr Tarifbindung stark und wollen prekäre Arbeitsverhältnisse zurückdrängen. Aber klar ist doch auch: Selbst die beste Tarifpolitik der Gewerkschaften ist nicht in der Lage, die horrenden Preissteigerungen auszugleichen. Es sind grundlegende Reformen auf dem Wohnungsmarkt notwendig. Wir wollen, dass Akteure, die verantwortlich handeln, gefördert werden und diejenigen, denen es ausschließlich um Profite geht, in ihre Schranken gewiesen werden. Das bedeutet auch, dass die öffentliche Hand wieder mehr Einfluss gewinnen muss. Die Möglichkeiten der Kommunen, Flächen zu erwerben und zu erhalten, sollten dringend gestärkt werden. Die Vergabe von öffentlichen Grundstücken darf nicht mehr nach dem Höchstpreisprinzip erfolgen, sondern muss den Fokus auf die soziale und ökologische Nutzung der Grundstücke legen, also konzeptionelle Aspekte einbeziehen. Da Grund und Boden endlich sind, sollten Kommunen Grundstücke nur noch in Erbpacht vergeben.

Damit diese und andere Reformen umgesetzt werden können, fordern wir einen bundesweiten Mietenstopp für sechs Jahre. Faire Vermieter, wie etwa Genossenschaften, sollen ausgenommen bleiben und maximal um zwei Prozent jährlich erhöhen dürfen.



Quelle: Thomas Range/DGB NRW



FOTO: HELP - HILFE ZUR SELBSTHILFE
LOGO: AKTION DEUTSCHLAND HILFT

**Hochwasser Nordrhein-Westfalen
und Rheinland-Pfalz –
die Wohnungswirtschaft hilft**

[https://share.vdw-
rw.de/diewohnungswirtschafthilft](https://share.vdw-rw.de/diewohnungswirtschafthilft)

#wohwihlft

 **Aktion
Deutschland Hilft**
Bündnis deutscher Hilfsorganisationen

 **VdW**
Die Wohnungswirtschaft
im Rheinland

 **GdW**
Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

Die Wohnungswirtschaft hilft und spendet – helfen auch Sie!

HOCHWASSERUNGLÜCK IN NORDRHEIN-WESTFALEN UND RHEINLAND-PFALZ >> In Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz haben die heftigen Unwetter vom 14. Juli 2021 große Zerstörungen und großflächige Überflutungen hinterlassen. Um die von der Hochwasser-Katastrophe betroffenen Menschen zu unterstützen, hat der VdW Rheinland Westfalen eine Spendenaktion auf der Plattform **betterplace.org** eingerichtet. Diese ist unter <https://share.vdw-rw.de/diewohnungswirtschafthilft> erreichbar – bitte helfen auch Sie mit Ihrer Spende.

Flüsse traten über die Ufer, haben Dörfer, ganze Stadtteile und Straßen unter Wasser gesetzt. Der stundenlange Starkregen und die verheerenden Überflutungen haben viele Menschenleben gefordert, zahlreiche Menschen werden immer noch vermisst. Häuser stürzten von jetzt auf gleich ein und Wohnungen wurden verwüstet. Angesichts dieser Katastrophe will die Wohnungswirtschaft in Deutschland helfen und den Menschen in den betroffenen Gebieten schnelle Unterstützung zukommen lassen.

Bereits in den ersten Tagen nach dem Unglück stellten die Verbandsmitglieder des VdW Rheinland Westfalen den Betroffenen freie Wohnungen oder sonstige Unterkünfte für all diejenigen zur Verfügung, die in dieser Not erst einmal ein Dach über dem Kopf benötigen. Gleichzeitig wird materielle und

personelle Unterstützung mobilisiert, wo sie vor Ort nötig ist. Besonders groß ist die Not aber bei den vielen Menschen, deren Hab und Gut in wenigen Augenblicken verwüstet wurde und die damit wortwörtlich vor dem Nichts stehen.

Bis Ende Juli waren Spenden mit einem Volumen von über 700.000 Euro von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften aus ganz Deutschland, regionalen Arbeitsgemeinschaften der Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen, Partnern der Wohnungswirtschaft und Privatpersonen auf der Online-Spendenplattform eingegangen. Dafür bedanken wir uns ganz herzlich.

Wir werden die gesammelten Mittel dem Hilfsorganisationsbündnis „Aktion Deutschland Hilft“ zur Verfügung stellen. Die dort

vertretenen Organisationen kämpfen seit Mitte Juli mit ihrer unermüdlichen Arbeit in den betroffenen Regionen vor Ort gegen die Folgen dieser Flut an und helfen gleichzeitig den Menschen, die ihre Wohnung und ihr Zuhause in den Fluten verloren haben. So sind wir sicher, dass unsere Hilfe dort ankommt, wo sie jetzt am Nötigsten ist.

Transparenz ist uns sehr wichtig – die Gesamtsumme der bei uns eingegangenen Spendenbeträge werden in Echtzeit auf der Spendenplattform angezeigt.

Leiten Sie gerne die Hilfsaktion der Wohnungswirtschaft an Ihre Kollegen und Partner weiter. Für Ihre Unterstützung und Hilfe danken wir Ihnen sehr.

Rückblick auf das 20. VdW-Forum Wohnungswirtschaft

WOHNEN IM FOKUS DER BUNDESPOLITIK >> Die Bezahlbarkeit des Wohnens, politische Forderungen nach Eingriffen in den Wohnungsmarkt, Klimaneutralität und CO₂-Bepreisung – Die bereits 20. Ausgabe des VdW-Forums Wohnungswirtschaft am 22. Juni 2021 stand inhaltlich ganz im Zeichen der politischen Debatte zur Bundestagswahl am 26. September 2021.



Quelle: Roland Baege

Die aufgrund eines Hygiene- und Sicherheitskonzeptes erfreulicherweise vor Ort im Van der Valk Airporthotel Teilnehmenden aus den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen, Referierende und Partner aus Land, Kommunen, Wissenschaft und Wirtschaft verfolgten einen intensiven und spannenden wohnungswirtschaftlichen Fachkongress, in dem rund drei Monate vor der Bundestagswahl die aktuellen wohnungspolitischen Themen und Positionen diskutiert wurden.

„Wie wollen wir wohnen und welche Rahmenbedingungen brauchen wir dafür?“, leitete Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, in seiner Begrüßungsrede zur Eröffnung des 20. VdW-Forums Wohnungswirtschaft vor den rund 60 anwesenden und 200 digital teilnehmenden

Gästen ein und bezog sich damit auf die wohnungswirtschaftlichen Spannungsfelder zwischen Klimaschutz, Bezahlbarkeit und Wirtschaftlichkeit in Bestand und Neubau von Wohnraum. Das führte dazu, dass bereits in der noch frühen Phase dieses Bundestagswahlkampfes das Themenfeld Wohnen und Mieten einen gewichtigen Platz auf der wohnungspolitischen Agenda der Parteien eingenommen hat.

Was nimmt man aus der Corona-Krise in die Post-Pandemie mit?

Trotz der positiven Entwicklung ist die Pandemie noch längst nicht ausgestanden, daher richtete Michael Vassiliadis, Vorsitzender der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie (IG BCE), in der ersten Keynote des Tages den Fokus auf die Auswirkungen der Corona-Krise, in der auch das Wohnen eine ganz neue Relevanz

und durch mobile Arbeit sogar eine neue Aufgabe erhalten hat.

„Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis“, führte der Gewerkschaftsvorsitzende Vassiliadis aus, zu dessen Erfüllung „ein ausreichendes Angebot an Wohnraum und vor allem ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum“ nötig sei. Im Zuge dieser Überlegungen stellte Vassiliadis auch den Klimaschutz im Wohngebüdesektor in den Fokus und plädierte für eine stärkere Konzentration auf eine „Umsetzungsdebatte“ fernab von „Grundsatzdebatten, Schlagzeilen und großen Wörtern“. Der Gewerkschaftsvorsitzende plädierte dafür, „aus dem Klimaschutzimpuls heraus einen Modernisierungsimpuls zu bewirken“. Sollten diese Impulse für die Menschen allerdings nicht bezahlbar bleiben, würden diese auch keine Unterstützung erfahren in einer Zeit,



Persönlich? Aber mit Sicherheit! Die Gäste hatten zwischen den Programmpunkten die Möglichkeit zum direkten Austausch

in der Vassiliadis einen höheren Druck auf Teile des Arbeitnehmermittelstandes sowie ein wachsendes Gefühl der Ungleichheit und sozialer Instabilität konstatierte.

Augen auf Berlin: Wohnungspolitische Gesprächsrunde mit Bundestagsabgeordneten

Vassiliadis' „Plädoyer für die soziale Marktwirtschaft“, wie Anja Backhaus, Moderatorin des 20. VdW-Forums Wohnungswirtschaft, die Keynote des Vorsitzenden der IG BCE einordnete, warf natürlich Fragen an die Umsetzung und Meisterung der gesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen auf.

Dazu stand als zweiter Tagesordnungspunkt eine live und digital aus Berlin teilnehmende wohnungspolitische Gesprächsrunde mit vier Bundestagsabgeordneten zu den aktuellen wohnungspolitischen Standpunkten der Parteien auf dem Programm.

Kai Wegner, MdB (CDU), Vorsitzender der Arbeitsgruppe Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen und baupolitischer Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Chris Kühn, MdB (Bündnis '90/Die Grünen), Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik der grünen Bundestagsfraktion, Daniel Föst, MdB (FDP), bau- und wohnpolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion, sowie Bernhard Daldrup, MdB (SPD), Sprecher für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen, waren live beim VdW-Forum Wohnungswirtschaft dabei und traten unter-

einander sowie mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter in die Diskussion um die aktuellsten wohnungspolitischen Positionen.

Bezahlbar wohnen – Klima schonen

Grundsätzlich herrschte unter den Bundestagsabgeordneten Konsens darüber, das langfristige Ziel der Klimaneutralität im Bereich Wohnen mit bezahlbaren Mietpreisen erreichen zu wollen. Dazu sind immense Investitionen und angemessene Rahmenbedingungen nötig, der zu bestreitende Weg dorthin wird von den Abgeordneten jedoch unterschiedlich beschrieben.

Bernhard Daldrup, MdB (SPD), bemängelte, dass es trotz 1,2 Millionen Neubauwohnungen im Zeitrahmen der letzten Legislaturperiode der großen Koalition insgesamt zu wenig verfügbaren Wohnraum gebe und der Bedarf an Sozialbauwohnungen weiter steigen werde, da jährlich mehr Wohnungen aus der Sozialbindung fallen, als neue hinzukämen. Daldrup schlug vor, bezahlbaren Wohnraum durch 100.000 Sozialwohnungen aus Bundesmitteln zu schaffen, die Transformation von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu verhindern und das „sozialorientierte Bauen“ zu stärken. Für viele Menschen ist der Anteil der Miete an den Haushaltsausgaben in den letzten Jahren stark gestiegen und es sei eine stärkere Unterstützung für die öffentliche Wohnraumförderung nötig, führte der SPD-Bundestagsabgeordnete Daldrup weiter aus. Ein Mietendeckel schaffe zwar keine neuen Wohnungen, er knüpfe allerdings an der sozialen Veranstaltung des Mietens



Michael Vassiliadis trug die erste Keynote des Tages live aus Berlin vor

und Wohnens an, so der SPD-Bundestagsabgeordnete. Er sprach sich für eine „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ aus, mit der gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen unterstützt werden sollen. In diesem Punkt stimmte ihm der grüne Bundestagsabgeordnete Chris Kühn zu, der eine Stärkung des Grundrechts auf Wohnen und eine „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ mit verbesserten öffentlichen Förderangeboten forderte.

Hat der Berliner Mietendeckel etwas bewirkt?

Daniel Föst, MdB (FDP), zog das Fazit, dass der Berliner Mietendeckel den lokalen Wohnungsmarkt zusammenbrechen ließ und schlug vor, an der „Angebotslücke an Wohnraum“ anzusetzen. Es würden ein bis zwei Millionen Wohnungen in ganz Deutschland fehlen, um die Wohnungsmärkte breitflächig entlasten zu können, wozu Investitionen in Höhe von mindestens 200 bis 300 Milliarden Euro nötig wären. Föst plädierte für den Abbau von bürokratischen Hürden bei Vorgaben und Regelsetzungen der Landesbauordnungen, um „mehr bauen, schneller bauen und günstiger bauen“ zu können. Auf Rückfrage der Moderatorin Anja Backhaus, wie dies initiiert werden könne, verwies er auf das Hamburger Beispiel, wo laut Föst in den 1990er-Jahren durch kooperative Ansätze und starke Fertigstellungszahlen ein positiver Effekt auf die Mietpreise erzielt werden konnte.

Die Einschätzung des Liberalen zum Berliner Mietendeckel teilte Kai Wegner, MdB (CDU/

>>



Quelle: Roland Baege
 Live aus Berlin: Gesprächsrunde zwischen VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und den wohnungspolitischen Sprechern der Bundestagsfraktionen Daniel Föst (FDP), Chris Kühn (Bündnis 90/Die Grünen), Kai Wegener (CDU) und Bernhard Daldrup (SPD)

CSU), der dem landespolitischen Eingriff in den Berliner Wohnungsmarkt ein schlechtes Zeugnis ausstellte: Der Mietendeckel sei dafür verantwortlich, dass die Angebote an freien Wohnungen um 19 Prozent eingebrochen seien, Investitionen verhindert wurden und einkommensstarke Haushalte sehr viel stärker als kleinere Einkommen entlastet wurden, weswegen der Berliner Mietendeckel nicht nur rechtlich, sondern auch in der Sache gescheitert sei.

Der Bundestagsabgeordnete Wegener betrachtete die vielfältigen Herausforderungen im Bereich Mieten und Wohnen als „soziale Frage unserer Zeit“, zu deren Lösung die Maßnahmen weiter verstetigt werden müssen und die große Zahl an unterschiedlichen Anbietern auf dem Wohnungsmarkt nicht als Gegner, sondern als Partner wahrgenommen werden sollten. Dazu schlug der CDU-Abgeordnete vor, „mehr und schneller Bauland“ bereitzustellen, Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, um „Angebot und Nachfrage in Einklang miteinander zu bringen“. Dazu führte Wegener auch aus, dass „es keine 16 Bauordnungen für jedes Bundesland“ brauche. Das Ziel seien passende Angebote in unterschiedlichen Segmenten, sozial gemischte Wohnquartiere und die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum in den Stadtzentren, die jeweils zu einem Drittel öffentlich gefördert, preisgedämpft und frei finanziert sein sollten, so Wegener.

Liegt der Fokus in der politischen Debatte zu stark auf dem Berliner Wohnungsmarkt?

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter merkte in der wohnungspolitischen Gesprächsrunde mit den vier Bundestagsabgeordneten an, dass ein „zu starker Fokus auf die Berliner Ereignisse“ liege und es vielmehr auf ein konstruktives Miteinander als auf ideologisch geprägte Begrifflichkeiten wie „Mietendeckel, Mietenstopp, Enteignung oder Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ ankomme. Der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen führte weiterhin aus, dass es „wohnungswirtschaftliche Antworten auf wohnungspolitische Fragen“ gebe, allerdings müssen auch die Rahmenbedingungen stimmen. So sei es richtig, dass der Bund die Wohnraumförderung wieder aufgenommen habe und diese stärker forcieren müsse. Instrumente abseits einer fairen Mietpreisbremse sehe Rychter

allerdings „teilweise sehr kritisch und wenig zielführend“.

Wirtschaftlichkeit und CO₂-Bepreisung

„Können Wohnungsunternehmen und -genossenschaften überhaupt rentabel wirtschaften, wenn der CO₂-Preis auf 60 Euro pro Tonne steigt?“, fragte Moderatorin Anja Backhaus den grünen Bundestagsabgeordneten Chris Kühn. „Weder die Industrie noch die Wohnungswirtschaft werden alleine gelassen“, entgegnete der Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik der grünen Bundestagsfraktion und erklärte, dass Wohnungsunternehmen und -genossenschaften nicht nur über eine Bepreisung des CO₂-Ausstoßes, sondern auch über unterstützende Förderprogramme die Klimaneutralität erreichen sollen. Er sprach sich für neue Investitionen und Quartierssanierungskonzepte aus. „Serielle Sanierung, Mieterstrom – man muss über vieles reden, aber vor allem auch attraktiv voranbringen“, so Kühn.

„Wie haben sich die Baulandpreise entwickelt, mit welchen Baukosten müssen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften heute rechnen und welche Veränderungen gibt es in den Wohnbedürfnissen einer sich verändernden Gesellschaft?“, führte Rychter grundlegende Fragen bei der Bezahlbarkeit des Wohnens aus und ergänzte: „Es darf kein Keil in die Gesellschaft, zwischen Mieter und Vermieter, getrieben werden – es bedarf differenzierter Ansätze zur Meisterung der Herausforderungen in der Wohnungspolitik und keiner ideologisch geprägter Scheinlösungen wie die Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen. Die Berliner wissen, wie 40 Jahre lang vergesellschafteter Wohnraum aussieht.“ Im Anschluss an die wohnungspolitische Gesprächsrunde mit den Bundestagsabgeordneten aus den Fraktionen der CDU/CSU, FDP, SPD und Bündnis 90/Die Grünen stand für die Teilnehmenden des „Forums“ die Workshop-Phase auf der Tagesordnung.



Quelle: Roland Baege
 Die Gäste des „Forums“ konnten im persönlichen Austausch zahlreiche interessante und aktuelle Eindrücke des Tagesprogramms aufgreifen

Praxisnahe Workshops:
Wissenstransfer und interessante Perspektiven



Quelle: Roland Baege

Tobias Hofmann, Leiter Quartiersysteme, Innovation & Business Building der Vonovia SE, referierte zu den innovativen Versorgungskonzepten im Innovationsquartier Bochum-Weitmar



Workshop 1: Neue Energie fürs Quartier – Dezentrale Versorgungskonzepte

Im Workshop „Neue Energie fürs Quartier – Dezentrale Versorgungskonzepte“ stellten insgesamt drei Referenten innovative Beispiele für die ökologisch und ökonomisch effiziente Energieversorgung im Quartier vor.

Die Ergebnisse des Workshops sowie allgemein gesammelte Erfahrungen zeigen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz aktuell mit zu den größten Herausforderungen der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zählen und auch

weiterhin als großes Zukunftsthema Bestand haben werden.

In einem dezentralen und auf erneuerbaren Energien basierenden System sind Mieterstrom und Quartierskonzepte wichtige Elemente bei der Energieversorgung. Chancen liegen sowohl im ortsnahen Verbrauch des erzeugten Stromes als auch zukünftig in der Zwischenspeicherung temporär überschüssiger Elektroenergie.

Zum Auftakt des Workshops stellte Tobias Hofmann, Leiter Quartiersysteme, Innovation & Business Building bei Vonovia, das Pilotprojekt und Innovationsquartier in Bochum-Weitmar vor. Das Ziel einer möglichst autarken und grünen Strom- und Wärme-

versorgung im Quartier wird hier durch die Kopplung der Energiesektoren über eine zentrale Plattform mit selbstlernendem Energiemanagementsystem verfolgt. Unter anderem wird die Speicherung von dezentral erzeugtem Strom in Form von Wasserstoff als Zukunftstechnologie produziert und erprobt.

Im Anschluss bot Dr. David Wilde, Vorstandsvorsitzender der hwg eG, einen tiefen Einblick in die bisherigen Erfahrungen der hwg als klimaneutrales Unternehmen mit Energiekonzepten in Quartieren in Hattingen. Hier wurden zwei unterschiedliche Quartiere vorgestellt und der jeweilige Weg bei der Auswahl eines Energiekonzeptes dargelegt. Im Zuge des Aufbaus eines nachhaltigen Nahwärmenetzes kann darüber hinaus für einige Wohnungen Mieterstrom angeboten werden.

Abschließend ging Prof. Michael Pannen, Steuerberater des VdW Rheinland Westfalen und Professor für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre bei der EBZ Business School, auf die allgemeine Ausgangslage und die steuerlichen Rahmenbedingungen sowie auf verschiedene Gestaltungskonzepte beim Thema Mieterstrom detailliert ein.

Grundsätzlich gilt, dass es auch zukünftig nicht möglich sein wird, den Energieverbrauch in der Wohnungswirtschaft auf null zu reduzieren. Um einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, gilt es folglich neben der Senkung des Energiebedarfs besonders die emissionsfreie Erzeugung der benötigten Energie in den Fokus zu rücken. IB



Workshop 2: Die neue Bodenfrage? – Auf teurem Grund entsteht kein bezahlbares Wohnen!

Auf vielen angespannten Wohnungsmärkten herrscht ein quantitativer Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum. Doch insbesondere die starke Preisdynamik beim Bauland in den Städten – das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung stellte im aktuellen Immobilienmarktbericht einen Preisanstieg von 84 Prozent seit dem Jahr 2010 fest – verhindert vielerorts die Ausweitung des bezahlbaren Angebo-

tes durch Neubau. Deshalb ist der aktive Umgang mit der Boden- und Baulandentwicklung wieder stärker in den Fokus von Städten und Gemeinden, aber auch der Wohnungswirtschaft geraten, denn auf teurem Grund entsteht kein bezahlbarer Wohnraum.

Zunächst präsentierte Kathrin Senner, Projektleiterin und Leiterin des Büros in Berlin des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV), einen Überblick über die Vielfalt bodenpolitischer Instrumente und wie sie vor Ort in den Kommunalverwaltungen bereits angewendet werden. Zuletzt hatten der DV

und der Bundesverband Die Stadtentwickler gemeinsam bereits ein Thesenpapier zur gemeinwohlorientierten Boden- und Baulandpolitik veröffentlicht. Viele Instrumente des städtebaurechtlichen >>



Quelle: Roland Baege

Instrumentariums werden von den kommunalen Verwaltungen bereits breit angewandt. Eine Renaissance erlebt das Erbbaurecht in der Instrumentendiskussion. Auch Baulandmodelle und -strategien werden in vielen Städten neuerdings diskutiert. In Nordrhein-Westfalen ist Münster ein Aushängeschild mit einem lokal erfolgreichen Baulandmodell. Aber die Wahl des Instrumentes hängt auch stark an der lokalen Situation, den Zielen und den Akteuren, so Senner.

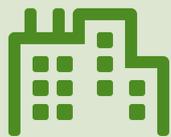
Einen Blick über den Tellerrand ermöglichte Dirk Braune, Vorsitzender der Geschäftsführung der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH im Rems-Murr-Kreis in Baden-Württemberg. Der Kreis gehört zur stark nachgefragten Metropolregion Stuttgart, was sich in der Baulandknappheit und der

Preisdynamik ausdrückt. Die Frage, ob bezahlbarer Wohnraum entstehen kann, so Braune, entscheidet aber der Eigentümer. Das heißt, dass sich die Kommunen als Eigentümer auch bewusst entscheiden müssen. Dazu hat die Kreisbau Waiblingen als öffentliches Unternehmen unterschiedliche bodenpolitische Modelle mit dem Landkreis erarbeitet, bei denen je nach Situation das Unternehmen ganz oder teilweise Bauland erwirbt oder im Erbbaurecht bebaut. In der Summe wirken sich die unterschiedlichen Maßnahmen durch die Zusammenarbeit mit den öffentlichen Verwaltungen preisdämpfend aus. Im Falle des Erbbaurechtes erhält das Unternehmen die Grundstücke sogar über 50 Jahre zinsfrei. Auch die Konzeptvergabe ohne Höchstpreis setzt sich immer mehr durch.

Heinz Weifels, Prokurist der NRW.URBAN, brachte den Workshop zurück nach NRW.

Die Landesgesellschaft ist für die Umsetzung der Landesinitiative Bau.Land.Leben zuständig und unterstützt in dem Zusammenhang Städte und Gemeinden bei der Umsetzung bodenpolitischer Modelle und der Schaffung von Bauland. Die Rolle der Kommunen bei der Baulandentwicklung muss wieder gestärkt werden, so Weifels, der auf verschiedene finanzielle und personelle Handlungsspielräume und Rahmenbedingungen verwies. Über Bodenfonds, die vom Kommunalhaushalt gelöst werden, könnten die Preisdynamik und fiskalische Interessen gebremst werden.

Das Thema der Baulandentwicklung, da waren sich die Referierenden einig, steht erst am Beginn einer breiteren Diskussion, die auch stärker vor Ort in den Kommunen geführt werden muss. ON



**Workshop 3:
Resiliente Quartiere –
Vielfältiger, nachhal-
tiger, grüner**

Wie sieht die Zukunft der Wohnquartiere aus? Dass man nicht mehr das Gebäude allein in den Mittelpunkt stellen kann, sondern darüber hinaus auch das Quartier mit in den Fokus der Betrachtung nehmen muss, ist bei vielen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften inzwischen gelebte Praxis.

Wie soziale Resilienz und Nutzungsvielfalt im Quartier aussehen kann, zeigten Roseli Ferreira, Leitung Kommunikation & IT der mehr als wohnen eG in Zürich, und Martin Frysch, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG. Beide Quartiere vereint eine sozial durchmischte Mieterschaft, die entsprechend ihrer eigenen Ansprüche auch unterschiedliche Wohnformen bewohnt. Auf einem ehemaligen Kinderheimgelände entwickelte die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz ein Wohnquartier, das u. a. Raum für einen Supermarkt, ein Restaurant und einen Hausarzt bietet und den Bewohnern mit kurzen Wegen den Alltag erleichtert.

Mit der Biotope City in Wien präsentiert Prof. Dr. Helga Fassbinder, wie eine hohe bauliche Dichte im Einklang mit einer naturnahen und klimaresilienten

Quartiersentwicklung steht. Das von acht Baugenossenschaften entwickelte Quartier am Wienerberg zeichnet sich durch sein hohes Maß an Dach- und Fassadenbegrünung aus, es gibt rollstuhlgerechte Urban Gardening-Bereiche, Mietergärten und als Highlight befinden sich auf zwei der geförderten Wohngebäude sogar Schwimmbäder. Dass durch die richtige Anwendung dieser Maßnahmen das Mikroklima am Wienerberg um zwei Grad abgesenkt werden konnte, beweist das Tool von Greenpass. Peter Küsters, Co-Founder der Wiener Greenpass GmbH, hat die Entstehung des Projektes gemeinsam mit seinem Unternehmen begleitet. Sein Tool bietet die Möglichkeit zu simulieren,

wie kleinste Anpassungen im Quartier die Folgen für das lokale Mikroklima merklich senken können. Die Positivbeispiele sind durch gelungene Quartierskonzepte für aktuelle und künftige Herausforderungen gewappnet und zeigen, dass Wohnen mehr sein kann als nur die eigene Wohnung.

So gibt es im Züricher Wohnquartier „Hunziker Areal“ neben klassischen 2- bis 3-Zimmerwohnungen auch vielfältig nutzbare Clusterwohnungen für neun bis zwölf Personen. Sie bieten Raum für Begegnungen, Arbeitsplätze und einen Indoor-Spielplatz für die Kleinsten. KK



Quelle: Roland Baege

VdW-Referentin Kristina Klee und Martin Frysch, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, während eines Impulsbeitrages im Workshop



Workshop 4: Hin und weg – Nachhaltige Mobilität in Wohn- und Stadtquartieren

Raus aus der Haustür und rein ins Auto. In vielen Wohn- und Stadtquartieren ist ganz selbstverständlich der eigene PKW nach wie vor das Maß der mobilen Dinge. Die Anzahl der in der Bundesrepublik gemeldeten Pkw erreichte laut Statista am 1. Januar des Jahres 2021 mit rund 48,25



Quelle: Roland Baege
Winfried Sagolla, Stadt Dortmund, berichtete aus der kommunalen Perspektive auf nachhaltige Mobilität

Millionen Fahrzeugen den höchsten Wert aller Zeiten.

Doch mit steigendem Klima-, Umwelt- und Flächenbewusstsein steigt auch die Sensibilität für klimaverträgliche und nachhaltige Alternativen zum eigenen Auto, wie Fuß- und Fahrradverkehr oder (E-)Carsharing. Ebenso steigen die explizit an die Wohnungswirtschaft adressierten gesetzlichen Vorgaben. Welchen Beitrag können (und müssen) Wohnungsunternehmen und -genossenschaften also zu einer umweltgerechten Mobilität leisten? Und welche Potenziale stecken im Zusammenwirken von Wohnungswirtschaft und kommunalen Akteuren?

Insgesamt vier Referenten gaben im Workshop Antworten auf diese Fragen. Zum Auftakt skizzierte Florian Klee, NRW-Regionalkoordinator im Projekt „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“ des Verkehrsclubs Deutschland e.V., den Zusammenhang von Wohnen und Mobilität aus Perspektive von Wohnungsunterneh-

men und -genossenschaften und stellte Handlungsmotivationen sowie relevante Handlungsfelder für Mobilitätslösungen in Neubau und Bestand dar.

Im Anschluss zeigten Winfried Sagolla von der Stadt Dortmund und Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund, wie sich kommunale und wohnungswirtschaftliche Aufgabenstellungen erfolgreich ergänzen und miteinander in Einklang bringen lassen und wie Mobilität im Quartier sogar Teil der Unternehmensstrategie werden kann.

Den Abschluss des Workshops bildete ein Praxisbeispiel der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO) zum Thema Poolfahrzeuge und Carsharing im Quartier. Projektleiter Bernd Ebberts stellte die konzeptionellen Überlegungen, die praktische Umsetzung mit den Partnern Stadtwerke Düsseldorf und Stadtmobil Rhein Ruhr sowie erste Erfahrungen mit dem laufenden Betrieb vor. KS



Workshop 5: Social Media in der Wohnungswirtschaft – Instagram, Facebook und jetzt auch TikTok?

Soziale Medien sind aus unserem Alltag nicht mehr wegzudenken. Neben den klassischen Kanälen wie Instagram, Facebook und Twitter tauchen auch neue Plattformen wie das Videoportal TikTok oder Clubhouse für Audio-Gesprächsformate auf. Welche Social-Media-Kanäle sind für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften interessant?

Einen Überblick verschaffte Hanno Schmidt, Geschäftsführer der haus und hoch Digitales Immobilienmarketing, Münster. Um Social Media strategisch und systematisch gut zu betreiben, braucht es genaue Ziele und eine entsprechende Zielgruppenansprache. Es kommt dabei auf authentische Inhalte an, die Qualität und nicht die Quantität der Beiträge ist entscheidend. Hanno Schmidt riet den Workshop-Teilnehmenden, ein bis zwei Posts pro Monat seien dann durchaus ausreichend.

Im anschließenden Praxisbeispiel zeigte Christiane Kretz, Referentin Marketing und Design der GAG Immobilien AG, wie Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ihre Bekanntheit durch Social-Media-Marketing erhöhen können, dabei neue Kunden gewinnen und binden sowie gleichzeitig das eigene Unternehmensimage pflegen können. Dabei verfolgt die GAG Immobilien AG eine Content-Marketingstrategie, die mit informierenden, beratenden und unterhaltenden Inhalten die Zielgruppe ansprechen soll. Ein Beispiel für eine gelungene Kampagne ist die Veedels-Postkarten-Aktion, die sich zu einem Renner im Internet entwickelte. Schon über 45.000 Menschen haben die Karten auf der Website veedels-postkarten.de für sich entdeckt und auf den Social-Media-Kanälen der GAG gab es annähernd eine halbe Million Reaktionen.

Im abschließenden Praxisbeispiel zeigte Sabine Dorn, Teamleitung Marketing und Unternehmenskommunikation der BREBAU GmbH in Bremen, dass Influencer-Kooperationen nicht nur für die Vermarktung von reinen Lifestyle-Produkten attraktiv sind. Die BREBAU hat gezielte Influencer-Kooperationen aufgebaut. Wichtig ist dabei, dass der Influencer zum Unternehmen passt und überzeugend auftritt. So gibt zum Beispiel eine Interior-Bloggerin Tipps zur Inneneinrichtung und Dekoration – und das für eine Wohnung des Wohnungsunternehmens. Durch die Bekanntheit der Influencerin sind viele neue potenzielle Kunden auf die BREBAU aufmerksam geworden und bis heute treue Fans geblieben. LM



Quelle: Roland Baege
Die Teilnehmenden des Workshops erfuhren die neuesten Social-Media-Trends

Wohnungspolitischer Talk mit Blick auf Nordrhein-Westfalen

Nach der Workshop-Phase wechselte der Ort des Geschehens erneut in den großen Veranstaltungssaal des Van der Valk Airport Hotels.

Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Bau, Kommunales und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, stellte in einem Impulsbeitrag zunächst die Gegebenheiten in Nordrhein-Westfalen vor und stieg anschließend mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter in den wohnungspolitischen NRW-Talk ein.

Die NRW-Bauministerin zog ein positives Fazit aus den Bemühungen der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen, breite Schichten der Gesellschaft mit bezahlbarem und gutem Wohnraum zu versorgen. Die Verbandsmitglieder seien zuverlässige Partner des Landes Nordrhein-Westfalen, fuhr die Ministerin fort. Mit über einer Milliarde Euro konnten im letzten Jahr 6.800 Wohnungen neu gebaut oder wieder in die Mietpreisbindung aufgenommen werden, wozu durch Änderungen in der Bauordnung noch möglichst viele hinzukommen sollen, so Scharrenbach. Sie hob hervor, dass es ein Kernziel ihres Ministeriums sei, die Mieten weiter zu stabilisieren und die Verfügbarkeit von Bauland zu optimieren.

Im Gespräch zwischen Ministerin Scharrenbach und Alexander Rychter bezog sich die Bauministerin eingangs auf den Klimaschutz und die neue Möglichkeit der Kombination

von Landes- und Bundesmitteln der Wohnraumförderung. Im Zusammenhang mit dem steigenden Abruf von Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung bekräftigte VdW-Verbandsdirektor Rychter: „Für lebenswerte und stabile Wohnquartiere ist das Instrument der öffentlichen Wohnraumförderung unerlässlich. Unsere Mitglieder tragen mehr als die Hälfte der mietpreisgebundenen Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, sie sind das Rückgrat der sozialen Wohnungspolitik dieses Landes“ und rief dazu auf, „wohnungspolitische Herausforderungen mit wohnungswirtschaftlichen Ansätzen“ zu lösen. „So wenig Staat wie möglich, so viel wie nötig“, erklärte NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach und merkte an, dass es „kein Problem im Bereich der Anbieter gebe – der VdW ist bereit“.

Im Anschluss an den wohnungspolitischen NRW-Talk und zum Ausklang des erfolgreichen „Forums“ verabschiedeten VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Jürg Schönherr, Bereichsleiter Markt Wohnungswirtschaft der DZ HYP, alle Teilnehmenden und Gäste mit den neu gewonnenen und interessanten Eindrücken des Tages in die traditionelle „Blaue Stunde“ zum Ausklang des „Forums“.

Der VdW Rheinland Westfalen bedankt sich bei allen Teilnehmenden, ob digital oder vor Ort, Referierenden und Partnern aus Bund, Land, Kommunen, Verwaltung, Wissenschaft und der branchennahen Wirtschaft und freut sich auf rege Teilnahme am Verbandstag, der am 7. und 8. September 2021 in Bonn stattfinden wird. AT



Quelle: Roland Baege
NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach bewertete die Anstrengungen der Wohnungswirtschaft positiv



Quelle: Roland Baege
Die Teilnehmenden des VdW-Forums Wohnungswirtschaft waren sichtlich erfreut über den erstmaligen persönlichen Kontakt nach langer Zeit

VOLLVERSAMMLUNGEN UND AUSSCHUSSSITZUNG DER SPARTEN

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften unter sich

Im Rahmen des VdW-Forums Wohnungswirtschaft kamen am 22. Juni 2021 auch die Mitglieder der Sparten zusammen. Bevor der öffentliche Teil der Veranstaltung begann, tagten die Sparten der Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen (ÖKU) und der Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW) zu Vollversammlungen sowie die Sparte Wohnungsgenossenschaften (GENO) zu ihrem Arbeitsausschuss. In den Sitzungen berieten die Teilnehmer über aktuelle Themen und Entwicklungen und fassten spartenbezogene Entscheidungen.

Arbeitsausschuss der Sparte GENO

Die erste Sitzung unter der Leitung von Franz-Bernd Große-Wilde und auch die erste Sitzung, bei der zumindest die Hälfte der Teilnehmenden auch wieder in Präsenz zusammenkommen konnten. Dabei beschäftigte den Ausschuss vor allem die Frage nach der Rechtmäßigkeit der digitalen Mitglieder- und Vertreterversammlungen, wobei die Oberlandesgerichte Karlsruhe und Jena zwei sich teilweise widersprechende Urteile gefällt haben, wie Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker berichtete. Betroffen sind die Genossenschaften dabei nur bedingt. So berichteten nur Einzelne davon, ihre Mitgliederversammlungen in digitaler Form durchgeführt zu haben und waren sich einig, dass sie mittelfristig wieder zur Präsenzveranstaltung übergehen wollen.

Bei der Vorbereitung der anstehenden Vollversammlung und der Klausurtagung des Genossenschaftsausschusses kam u. a. die Frage nach dem zukünftigen Investitionsverhalten der Genossenschaften auf. Waren die meisten von ihnen in der Vergangenheit gerne bereit zu investieren, so sehen sich viele durch die steigenden rechtlichen Einschränkungen und Baukosten in ihrem Handeln begrenzt.

Als aktuelles Thema stand zudem der Internationale Tag der Genossenschaften im Fokus.

Erste hybride Vollversammlung der Sparte IPW

Eingangs informierte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter über aktuelle Themen aus der Wohnungswirtschaft. Zunächst standen aktuelle bundespolitische Themen, insbesondere das Klimaschutzgesetz sowie weitere energie-, klima- und umweltpolitische Regelungen und aktuelle landespolitische Themen, beispielsweise zur Wohnraumförderung und der Modernisierungsoffensive, im Mittelpunkt. Abschließend informierte der Verbandsdirektor die Mitglieder über die Aktivitäten des VdW Rheinland Westfalen im Superwahljahr 2021 und die Termine des Verbandes in 2021.

Klimawandel und Klimaschutz sind die Megathemen unserer Zeit. Für die Bestände der

im Verband organisierten Unternehmen ergeben sich daraus große bautechnische Herausforderungen. Dabei haben die Unternehmen jedoch weiterhin die gesellschaftliche Aufgabe zu erfüllen, bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Dieses Spannungsfeld wird den Umgang mit Wohnraum und Gebäudebestand zukünftig prägen.

Daher gab Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus, Techem Stiftungsprofessor für Energiefragen der Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School – University of Applied Sciences, den Mitgliedern der Sparte einen Leitfaden zum Einstieg in die Dekarbonisierung. Danach fand ein reger Austausch der Mitglieder zu Erfahrungen und möglichen Strategien der Dekarbonisierung statt.

Vollversammlung der Sparte ÖKU unter neuem Vorsitz

Zu seiner ersten Sitzung als neuer Spartenvorsitzender begrüßte Norbert Riffel die meisten Teilnehmer digital zur Vollversammlung der Sparte ÖKU. Zunächst standen hier Wahlen auf der Tagesordnung. Die Sparte hatte Gremienplätze im Arbeitsausschuss und als Delegierte zum GdW-Verbandstag nachzubesetzen.

Inhaltlich haben sich die Mitglieder der Sparte mit einem Vorschlag der Vorsitzenden für ein Leitbild auseinandergesetzt, das unter den anwesenden Mitgliedern große Zustimmung erfuhr. Das Leitbild soll dazu dienen, den Charakter der öffentlichen und kommunalen Wohnungswirtschaft und ihr breites Betätigungsfeld in der Innen- und Außenkommunikation zu unterstreichen und ihre Erfolge sichtbarer zu machen.

Dazu plant der Verband auch eine Woche der öffentlichen und kommunalen Wohnungswirtschaft auf seinem Instagram-Kanal, die VdW-Referent Oliver Niermann vorstellte. Durch die Präsentation verschiedener Projekte soll hier die Bandbreite und die Leistungsfähigkeit der kommunalen Unternehmen dokumentiert und mit Fakten zur Sparte verbunden werden.

Den Abschluss der Sitzung bildete die Diskussion zu aktuellen wohnungspolitischen Themen nach dem Vortrag von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. *KK/ES/ON*



Quelle: Roland Baeye

Live vor der Kamera: VdW-Referentin Kristina Klee und VdW-Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker während des Arbeitsausschusses der Sparte GENO

DER DIGITALE UND INTERAKTIVE GDW-WOHNZUKUNFTSTAG AM 16. JUNI 2021

Die Wohnungswirtschaft blickt nach Berlin und über die Bundesgrenzen hinaus

Wie im Vorjahr stellte der GdW auf dem diesjährigen GdW-WohnZukunftstag interessante Informationen und Eindrücke digital zur Verfügung, sodass ein politisches Live-Programm zur Bundestagswahl und Videostreams zu vielen Zukunftsthemen angesehen werden konnten.

Den digitalen Auftakt im von Antonia Scheuren moderierten Live-Programm machte GdW-Präsident Axel Gedaschko im Gespräch mit den wohnungspolitischen Sprechern der FDP-Bundestagsfraktion, Daniel Föst, und der SPD-Bundestagsfraktion, Bernhard Daldrup.

Im zweiten Politik-Talk waren dann die Bundestagsabgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak (CDU) und Lisa Paus (Bündnis 90/Die Grünen) dem GdW-Präsidenten zugeschaltet. Da beide Gäste in Berlin für die kommende

Bundestagswahl kandidieren, wurden vornehmlich Probleme der Wohnungspolitik in der Bundeshauptstadt thematisiert und auf die anstehende Wahl zugespitzt. Hier wurde trotz aller Differenzen die wichtige Rolle der Wohnungswirtschaft sowie des gesamten Gebäudesektors für den Klimaschutz betrachtet.

Im Anschluss sprachen im Live-Programm Prof. Dr. Uwe Schneidewind, Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal, und GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Stadtentwicklung und skizzierten anhand vielfältiger Beobachtungen die „Post-Corona-Stadt“ als öffentlicher, beweglicher und quartiersbezogener als zuvor.

Mit Start des Live-Programms wurden für die Teilnehmenden rund 30 vorher aufgenom-

mene Vorträge zu unterschiedlichen Schwerpunkten freigeschaltet, die auch im Nachgang online abrufbar blieben.

Passend zur Initiative „Neues Europäisches Bauhaus“ wurde ein Workshop-Panel zum Thema „Nachhaltiges Bauen und Finanzieren“ durchgeführt. Zu den Gastrednern gehörte der renommierte Klimaforscher Prof. Dr. Hans Joachim Schellnhuber, Gründer des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung sowie Mitglied des Runden Tisches bei der Initiative für das Neue Europäische Bauhaus.

Er warb intensiv für eine gesamtgesellschaftliche Anstrengung, den Klimawandel mit weltweiten Initiativen noch vor Erreichen der globalen Kippunkte zu stoppen und sich „mit Holz aus der Klimakrise herauszubauen“. *AF*

INITIATIVE WOHNEN.2050 ZOG BILANZ

Erste Jahresversammlung mit Fachkongress

Im Rahmen der ersten Jahresversammlung Anfang Mai lobte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und Vorstandsvorsitzender der IW.2050, den Erfolg: Circa 30 Prozent aller Wohneinheiten des GdW seien jetzt bereits in der IW.2050 vertreten. Zugleich hob er das nach wie vor große Bedürfnis nach Austausch in der Branche hervor. Die Zuarbeit der bisherigen Partner ermöglichte es IW.2050 und GdW, gemeinsam Werkzeuge für eine einheitliche Indikatorenwelt und so Arbeitshilfen zur Vergleichbarkeit in der Branche zu schaffen – u. a. ein CO₂-Monitoring.

Durch die wohnungswirtschaftlichen Partnerunternehmen gelangten Erfahrungswerte und Lösungsansätze in die Gruppe. Ergebnisse, die 2021 erstmals in einen Praxisbericht einfließen. Er dient der unternehmerischen Beweisführung in der Argumentation gegenüber der Politik. Felix Lüter, geschäftsführender Vorstand der IW.2050, sieht den Zusammenschluss als Leuchtturm-Initiative, die mithilfe, zeitnah in den Unternehmen individuelle Strategien zur Erreichung der Klimaziele

zu entwickeln. Positive Resonanz zog auch Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland-Westfalen: „Was ich als entscheidend empfinde, ist, dass die Wohnungswirtschaft so im Lead bleibt, dass wir von unserer Seite aus konstruktive Ideen einbringen. Dass wir nicht Getriebene sind, sondern Ideen mitgestalten, Rahmenbedingungen schaffen und der Politik auch ganz offen auf Bundes- und auf Länderebene sagen, was geht und was nicht.“

Neue Kompetenzen entwickeln

In seinem Impulsvortrag präsentierte Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus, Prorektor für Forschung, Professur für Energiefragen der Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School, das Forschungsprojekt „BaltBest – Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsanlagen im Bestand“. Er bestätigte ein großes Potenzial für die Effizienzsteigerung von Bestandsanlagen. Auch Dr. Lars Dittmann, Vonovia, und Sebastian Rühl, LEG Wohnen, trugen ihre Pro- und Contra-Ergebnisse unter dem Titel „Aus der Praxis der Anlageoptimierung und zur Perspektive der betroffenen Unternehmen“ vor. Sie führten unter anderem aus, dass Anlageoptimierung in der Masse nur durch digitale Lösungen erfolgen könne.



Wie wichtig und schwierig es ist, menschliches Nutzerverhalten zu verändern, erörterte Prof. Dr. Maren Urner, Professorin für Medienpsychologie am Campus Köln der Hochschule für Medien, Kommunikation und Wirtschaft (HMKW). Besonders entscheidend sei es, Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine Veränderung auf einfache Art und Weise – etwa über Belohnungssysteme – ermöglichen. Ein Ansatz, den Dirk Büsing, VIVAWEST Fachbereichsleiter Technische Produktentwicklung und Innovation, im Rahmen bisheriger Projektergebnisse in Teilen bestätigt sieht. Er ging auf die „Beeinflussung des subjektiven Nutzerverhaltens und optimale Betriebsführung von Heizanlagen“ ein.

Partner entlasten Vorstand

Der vereinsrechtliche Teil der Jahresversammlung war kurz: Die Vorstellung des Jahresabschlusses 2020 sowie die präsentierte Jahresplanung 2021 stieß auf positives Echo bei den Partnern. Nach Zustimmung in allen Punkten erhielt die IW.2050 grünes Licht für ein „Weiter so!“ im anstehenden Geschäftsjahr 2021/22.

hds...pr/IW.2050

8. DEUTSCHER BAUGERICHTSTAG AM 21./22. MAI 2021

Digitale Premiere

Zum ersten digitalen Deutschen Baugerichtstag wurden die Plenarveranstaltung sowie die Sitzungen der tagenden Arbeitskreise professionell aus dem Kurhaus Hamm/Westfalen live übertragen, die Teilnahme erfolgte per Videostream.

Aufgrund der besonderen Situation tagten in diesem Jahr nicht alle Arbeitskreise. Doch in vier Arbeitskreisen wurden spannende Themen diskutiert und zu Empfehlungen

an den Gesetzgeber verdichtet. Es tagten der AK Ib – Bauvertragsrecht/AK X – Baubetrieb, der sich mit der Schaffung gesetzlicher Regelungen für bauzeitliche Ansprüche befasste. Der AK IV – Architektenrecht thematisierte den Reformbedarf der HOAI 202x. Der AK XII – Bauträgerrecht diskutierte die Möglichkeit zur Schaffung gesetzlicher Regelungen zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums und zur Erwerbersicherheit im Bauträgerrecht.

Die Empfehlungen aller Arbeitskreise sind unter <https://www.baugerichtstag.de> abrufbar.

Die äußerst rege Diskussion und intensive Arbeit aller Baubeteiligten in den Arbeitskreisen hat gezeigt, dass der Deutsche Baugerichtstag auch in den Zeiten der Pandemie effektiv und konstruktiv arbeiten kann. *ES*

Anzeige



BAUER GmbH

Eichendorffstr. 62 · 46354 Südlohn

Tel. 02862 709-333

www.geotainer.com · wertstoffcontainer@geotainer.com

· Effizient · barrierefrei · zukunftsweisend ·
Das sind die Unterflursysteme der Bauer GmbH

NEUEN KATALOG ANFORDERN!



KONFERENZ ZUR SCHÖNHEIT UND LEBENSFÄHIGKEIT DER STADT

Innenstadtleben benötigt Nutzungsvielfalt

Unsere Zentren sind im Wandel und benötigen dadurch neue Ansätze, die Menschen nicht nur für den Konsum, sondern für besondere Erlebnisse und zum Wohnen in die Stadt ziehen. Die 11. Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt am 22./23. Juni 2021 befasste sich dieses Mal mit genau diesen städtischen Zentren und stellt sie unter dem Titel „Innenstadtleben“ in den Mittelpunkt der Diskussion von 24 kommunalen Vertretern sowie Experten aus Wissenschaft und Praxis.

Eröffnet wurde die Konferenz von Prof. Christoph Mäckler und Prof. Dr. Wolfgang Sonne vom Deutschen Institut für Stadtbaukunst, das die Konferenz auch ausrichtete. Im Fokus der Diskussionen stand die Innenstadt als Alltagsort mit dem urbanen Wohnen an erster Stelle. Dabei herrschte Einigkeit über den Wandel als vorlaufender Prozess und gesetzten Standard. Es wurden Perspektiven auf mehr als nur Handelsstandorte geworfen, so gab es den Ansatz der Innenstadt als Esszimmer, urbane Oase und autoarme Mitte. Eine entscheidende Stellschraube bleibt die Bodenfrage, das Gemeinwohl und auch die architektonische Qualität als Markenzeichen.

In acht Diskussionsrunden stellten jeweils drei Städte ihre Innenstadtkonzepte vor. Das Wohnen hat dabei je nach Stadt einen ganz unterschiedlichen Stellenwert. So konnte Wismar etwa mit einem sehr hohen Wohnanteil, welcher historisch begründet

ist, auftrumpfen. Durch die Anpassung an die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist kein Bebauungsplan notwendig und somit die Wohnnutzung einfacher als in klassischen Kerngebieten. Die Herausforderungen liegen in der Typologie und nicht in der Eigentümerschaft, so der Bericht aus Dresden. In der Stadt an der Elbe sind vor allem die Vonovia und Wohnungsgenossenschaften sehr aktiv und wollen Nutzungsgemischte Quartiere im Zusammenspiel von Neubau und Bestand realisieren. In Duisburg wird das Mercatorviertel neues Wohnen in die Altstadt bringen und dabei die ehemaligen mittelalterlichen Stadtstrukturen mit aufnehmen.

In der Diskussionsrunde mit den Vertretern der Städte Dortmund und Rostock sowie der Vertreterin der Stadt Kiel bekam VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die Möglichkeit, seine Perspektive auf das innenstädtische Wohnen zu zeigen: Gerade für B- und C-Standorte sei das innerstädtische Wohnen ein wichtiger Bestandteil, um diese zu vitalisieren. Dazu benötige es allerdings auch eine Anpassung der städtischen Struktur zu einer emissionsärmeren Mobilität und ein Umdenken in den Renditeerwartungen in den zentralen Lagen.

Thomas Lennertz, Abteilungsleiter für Stadt- und Flächenentwicklung im nordrhein-westfälischen Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, betonte die Notwendigkeit, nicht nur auf die Groß-

städte, sondern auch auf die Klein- und Mittelstädte zu achten. Wir brauchen lebendige Innenstädte und frequenzbringende Nutzungen und Aufenthaltsräume. Mike Groschek, Präsident des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, sieht die dichte und kompakte Stadt der fußläufigen Erreichbarkeit als ökologisches Fundament, um dem Klimawandel zu begegnen. Weiter führte er aus, dass das Wohnen in den Innenstädten auch mit Lärm durch weitere Nutzungen umgehen können müsse und die Bodenpolitik der entscheidende Punkt für bezahlbares Wohnen sei.

Die zweitägige „Düsseldorfer Konferenz“ fand in diesem Jahr abweichend in Frankfurt am Main statt und ist auch auf der Webseite des Deutschen Instituts für Stadtbaukunst zum Nachschauen abrufbar. Im Resümee von Rainer Nagel, Vorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, steht die Vielfalt der Kerne weiter im Fokus. Eine besondere Herausforderung ist die notwendige Umbaukultur, da stehen gerade reine Geschäfts- und Warenhäuser vor großen Herausforderungen. Das multifunktionale Stadthaus, das sowohl Wohnen als auch Geschäftsnutzungen ermöglicht, benötige wieder mehr Aufmerksamkeit.

KK



Der hybride Austausch zwischen Wissenschaft und Praxis zum Leben und Wohnen in den Innenstädten

AUF EINE L'IMMO IM PODCAST

Mehr Gemeinwohl und Bezahlbarkeit dank Mietenstopp?

Was braucht es, um mehr bezahlbaren Wohnungsbau zu schaffen? Wie kann bezahlbares Wohnen in der Zukunft gelingen? Darüber sprach VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter mit Iris Jachertz, Chefredakteurin der Zeitschrift „DW Die Wohnungswirtschaft“ aus Hamburg.

Explodierende Grundstückspreise, steigende Kosten für das Bauen – die Rahmenbedingungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden nicht besser, die

Rufe danach jedoch immer lauter. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter spricht im L'Immo-Podcast darüber, was es braucht, um mehr sozialen Wohnungsbau zu schaffen.

Denn bundesweit betrachtet entwickelt sich der soziale Wohnungsbau zur neuen Assetklasse und wird plötzlich auch für Investoren interessant, so die Gastgeberin des L'Immo-Podcasts. Um generell mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bedarf es vieler Akteure. Die Bezahlbarkeit von Wohnraum ba-

siert laut VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter auf drei Stellschrauben: Das sind zum einen die nötigen bezahlbaren Grundstücke, die die Wohnungsunternehmen dringend benötigen. Dann spielen die Entwicklung der Baukosten eine wichtige Rolle. Diese steigen derzeit rapide an. Und nicht zuletzt brauche es staatliche Förderprogramme, die die Akteure in Anspruch nehmen und bereit sind, sich an diese zu binden. Nicht zielführend seien dagegen Diskussionen zu Mietpreisbremse und Enteignungen. *LB*

Quelle: Haufe Online Redaktion (Foto Rychter: Roland Baege/VdW)



i L'IMMO-PODCAST VON HAUFE.IMMOBILIEN

Direkt-Link zur 67. Folge

„Mehr Gemeinwohl dank Mietenstopp?“
<https://haufe-immobilienpodcast.podigee.io/67-mehr-gemeinwohl-dank-mietenstopp>

Alle Folgen des L'Immo-Podcasts:
<https://podcast.haufe.de/immobilien>

DIGITALE VERANSTALTUNG FÜR VORSTÄNDE UND AUFSICHTSRÄTE

Aktuelles Genossenschaftsrecht 2021

Am 9. Juni 2021 fand die digitale Veranstaltung „Aktuelles Genossenschaftsrecht für Vorstände und Aufsichtsräte“ mit über 60 Teilnehmenden statt. Im Blickpunkt der Veranstaltung stand auch in diesem Jahr insbesondere die Bewältigung der Herausforderungen der COVID-19-Pandemie unter Berücksichtigung des neuen rechtlichen Rahmens sowie die bisherigen Erfahrungen.

Die Syndikusrechtsanwältinnen Eva Stelzner und Cindy Merz (VdW Rheinland Westfalen) referierten zunächst über die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf Wohnungsgenossenschaften. Eva Stelzner erläuterte, welche Erleichterungen durch das Gesetz zur Abmilderung der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht auch in diesem Jahr gegeben sind. Neben der Feststellung des Jahresabschlusses durch

den Aufsichtsrat können Abschlagszahlungen auf eine zu erwartende Dividendenzahlung erfolgen. Auch eine Verschiebung der Generalversammlung ist weiterhin möglich. Sie berichtete in diesem Zusammenhang insbesondere, welche Auswirkungen eine Verschiebung der Generalversammlung auf Wahlen zum Aufsichtsrat haben kann. Ein nach wie vor umstrittenes Thema war zudem die Durchführung von Mitgliederversammlungen oder Vertreterversammlungen in Präsenz- oder virtueller Form. Es wurden hier insbesondere die Herausforderungen der Umsetzung der sich stetig ändernden Voraussetzungen auf Landesebene durch die jeweiligen Verordnungen dargestellt sowie die aktuelle Rechtsprechung erläutert.

Im weiteren Verlauf berichtete Cindy Merz über die Umsetzung der von § 49 GenG geforderten Beschlussfassung und stellte die Entscheidung des OLG Naumburg vom

10. November 2020 (AZ: 5 Wx 9/20) zur Anwendung von § 3 Abs. 5 Satz 2 COVMG dar. Abschließend wurden zwei häufige Fallgestaltungen aus der Rechtsberatung erläutert, die den Ausschluss von Mitgliedern wegen genossenschaftswidrigem Verhalten aus der Genossenschaft und eine zeitlich begrenzte Stellvertretung veränderter Vorstandsmitglieder durch Mitglieder des Aufsichtsrates betreffen.

Die Teilnehmenden zeigten sich hinsichtlich der aktuellen, umfassenden und höchst praxisrelevanten Informationen ausdrücklich erfreut.

Die nächste Veranstaltung „Aktuelles Genossenschaftsrecht“ in 2022 soll nach Möglichkeit wieder in Präsenzform stattfinden, soweit dies unter den dann aktuellen Bedingungen der COVID-19-Pandemie möglich ist. *ES/CM*

VDW-VERBANDSTAG 2021

Die Wohnungswirtschaft trifft sich in Bonn



Quelle: WCC Bonn

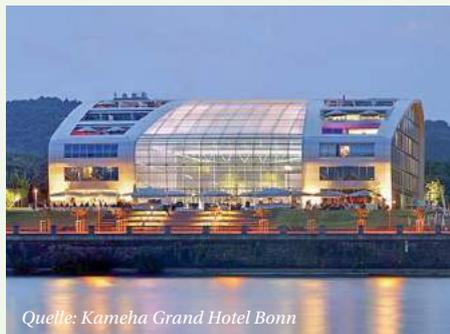
Im ehemaligen Plenarsaal des Deutschen Bundestages werden Gremiensitzungen und der öffentliche Teil des Verbandstages 2021 stattfinden

Am 7. und 8. September 2021 wird der VdW-Verbandstag im World Conference Center stattfinden – und zwar vollständig in Präsenz.

Die gesunkenen Inzidenzen, die fortschreitende Impfkampagne, große Veranstaltungsorte sowie gesetzliche Lockerungen machen es möglich: Zum Verbandstag 2021 wird die Wohnungswirtschaft zur Tagung im WCC Bonn sowie zur Abendveranstaltung im Kameha Grand Hotel zusammenkommen können. Ermöglicht wird dies auch durch die verantwortungsvolle und kontinuierliche Abstimmung mit den Veranstaltungsorten und den Behörden in Bonn. Für alle Programmteile werden gezielte Hygiene-, Test- und Rückverfolgungskonzepte erarbeitet, die auch eine kurzfristige Anpassung an aktuelle Entwicklungen einbeziehen können und so für alle Teilnehmenden eine sichere und abwechslungsreiche Tagung sicherstellen werden.

Der Ort könnte dabei kaum besser zum anstehenden Bundestagswahlkampf passen: Im ehemaligen Plenarsaal des Deutschen Bundestages wird in neuen Dialogformaten

zu aktuellen Anliegen in der Wohnungspolitik debattiert werden. Als Gäste werden unter anderem der Parlamentarische Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, Volkmar Vogel, die Landesvorsitzende von Bündnis 90/Die Grünen NRW, Mona Neubaur, die Oberbürgermeisterin von Bonn, Katja Dörner, sowie zur Abendveranstaltung die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Ina Scharrenbach, erwartet. Moderiert wird das Tagesprogramm von Michael Fabricius, Leitender Redakteur Immobilien WELT. **AF**



Quelle: Kameha Grand Hotel Bonn

Die Abendveranstaltung des Verbandstages wird im Kameha Grand Hotel stattfinden

i INFORMATION


VdW-Verbandstag 2021

7.–8. September 2021 in Bonn
World Conference Center Bonn, Platz der Vereinten Nationen 2, 53119 Bonn



Die Anmeldung ist auf der VdW-Homepage unter <https://share.vdw-rw.de/VT2021> freigeschaltet. Hier finden Sie auch die Hotelkontingente. Als Teil des Rückverfolgungskonzepts ist die Anmeldung bis zum 29. August 2021 dringend erforderlich.

Die Einladung zu Spartensitzungen und Mitgliederversammlung erfolgt Anfang August gesondert.

BIODIVERSITÄT IM URBANEN RAUM

Artenvielfalt betrifft auch die Wohnungswirtschaft

Unter dem Titel „Artenvielfalt im urbanen Raum – gemeinsam schützen und fördern“ lud das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zur Diskussion ein. Der Austausch von Fachleuten aus Naturschutz, Verwaltung, Wirtschaft und der Bürgerschaft setzte unterschiedliche Perspektiven, zeigte auf, was schon erreicht wurde und wo die zukünftigen Herausforderungen bestehen. Denn Artenvielfalt und Biodiversität kann nur gemeinsam geschützt und gefördert werden.

Der Verlust von Artenvielfalt hat für den urbanen Raum eine besondere Bedeutung, er beeinflusst sowohl die Lebensgrundlage vieler Tiere und Pflanzen sowie den sozialen

Zusammenhalt und die Attraktivität von Standorten. Um diesen Faktoren entgegenzuwirken stellte der NABU Köln sein Projekt zur Anpflanzung heimischer Stauden auf den städtischen Balkonen vor. Es wurde gezeigt, wie Firmengelände begrünt werden und auch die Rolle der Wohnungswirtschaft als Immobilien- und Flächeneigentümer in den Städten fungieren kann. In dem Zuge kann die Wohnungswirtschaft ein starker Partner sein und von den Fachleuten lernen. Denn auch einige Wohnungsunternehmen und -genossenschaften stehen in Kooperation mit den Naturschutzverbänden und legen einen hohen Wert auf die Qualität ihrer Begrünung.

In der Diskussion kam immer wieder auch der Konflikt zwischen dem Bedarf nach

mehr bezahlbarem Wohnraum und einer geringeren Flächenversiegelung für mehr Artenvielfalt zum Vorschein. Einig waren sich alle Teilnehmenden darüber, dass es für mehr Artenvielfalt und Biodiversität im urbanen Raum mehr Kooperation und mehr Wissensvermittlung braucht. Der Austausch zwischen den verschiedenen Interessensverbänden kann dies vorantreiben und trägt erste Früchte. So erstellt der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit dem Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen e.V. und dem Bundesverband GebäudeGrün e.V. einen Leitfaden für Dach- und Fassadenbegrünung, welcher voraussichtlich im Oktober veröffentlicht wird.

AUDIT GENERATIONENGERECHTES WOHNEN IM QUARTIER

Kölner Quartier Bilderstöckchen erhält Zertifikat

Am 9. Juli 2021 überreichte Ministerin Scharrenbach der GAG Immobilien AG, der Stadt Köln und dem Verein Familien-gerechte Kommune e.V. die Audit-Zertifikate. Zahlreiche Maßnahmen werden das Quartier Bilderstöckchen mit 413 Wohneinheiten aufwerten.

Vorangegangen war der Auditierungsprozess, der durch die Erfahrungen aus den ersten Audits weiterentwickelt worden war. In diesem Prozess wurden das Quartier strukturiert analysiert sowie die vier Handlungsfelder Steuerung, Vernetzung und Nachhaltigkeit, die Wohnungsqualität, das Wohnumfeld und die Gestaltung des sozialen Miteinanders ausgearbeitet.

Dass sich die Stadt Köln ämterübergreifend so stark in das Audit und damit die Entwicklung des Quartiers einbringt und sogar erstmals als Kommune auch das Zertifikat erhält, werteten die Projektpartner sehr positiv. Hierdurch haben sich die GAG Immobilien AG und die Stadt Köln in einem Integrierten Quartierskonzept Wohnen auf eine Reihe Maßnahmen geeinigt, die Bilderstöckchen umfassend voranbringen soll.

Zu diesen Maßnahmen zählen als bauliche Vorhaben die Modernisierung der Wohnungsbestände, der barrierearme Umbau der Seniorenwohnanlage und ein Neubau mit zusätzlichem, zeitgemäßem Wohnraum. Eine Verbesserung der Verkehrsinfra-

struktur, beispielsweise durch neue Wegeverbindungen und eine Brücke über die Äußere Kanalstraße, gehören ebenso dazu wie die Aufwertung der Versorgungslage durch die mögliche Ansiedlung eines Vollversorgers. Die Aufenthaltsqualität im Quartier sowie Projekte zur Vernetzung verschiedener Akteure vor Ort, zur Verbesserung des sozialen Miteinanders und zur Aufwertung des Quartiersimages sind weitere Maßnahmen. Ein nicht unerheblicher Teil der Finanzierung kommt dabei aus Mitteln der NRW.BANK und des MHKBG.

Dazu sagte GAG-Vorstand Kathrin Möller: „Wir haben die Möglichkeit, an vielen Stellschrauben für eine positive Entwicklung des Quartiers zu drehen. Neben unserem Kerngeschäft werden wir uns in den kommenden Jahren auch intensiv dem Wohnumfeld, der Infrastruktur und dem sozialen Miteinander widmen – gemeinsam mit der Stadt Köln, anderen Wohnungsunternehmen und weiteren Akteurinnen und Akteuren im Veedel.“ VdW-Verbandspräsidentin Marion Sett gratulierte den Beteiligten und wünschte gutes Gelingen bei der Umsetzung des Maßnahmenpaketes.



Ministerin Ina Scharrenbach überreichte die Zertifikate und lobte die Kooperation zwischen Unternehmen und Kommune

VERANSTALTUNGSANKÜNDIGUNG

Wohnraumförderung für Neueinsteiger

Am 9. September findet im Düsseldorfer Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen die Informationsveranstaltung „Wohnraumförderung für Neueinsteiger“ statt. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, die NRW.BANK und der VdW Rheinland Westfalen laden gemeinsam ein, die aktuelle Wohnraumförderung neu zu entdecken. Das Angebot richtet sich an Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die noch nicht oder lange nicht mehr mit Wohnraumförderung gebaut oder modernisiert haben.

Undurchsichtige Verfahren und endlose Bindungen für Großsiedlungen in sozialer

Schieflage? Der geförderte Wohnungsbau kämpft mit Vorurteilen, dabei geht die Wohnraumförderung in NRW seit mehr als 20 Jahren ganz andere Wege – mit Fördervereinbarungen auf Augenhöhe, attraktiven Konditionen, überzeugenden Qualitäten und vielfältigen Wohnangeboten für weite Teile der Bevölkerung und alle Regionen des Landes.

Aus erster Hand werden die Grundprinzipien der „neuen“ vereinbarten Förderung mit Bewilligungsmieten statt Kostenmieten, die Ziele und Anforderungen vorgestellt. Das Antragsverfahren wird gemeinsam mit einem erfahrenen Wohnungsunternehmen und einer städtischen Bewilligungsbehörde erläutert. Darüber

hinaus besteht Gelegenheit, die Ansprechpartner für alle Förderfragen bei MHKBG, NRW.BANK und VdW Rheinland Westfalen persönlich kennenzulernen. 



INFORMATION

Die Teilnehmerzahl ist aufgrund der Corona-Schutzverordnung begrenzt, daher wird um Anmeldung bis zum 1. September auf der Homepage des VdW Rheinland Westfalen (www.vdw-rw.de) gebeten.

Ihr Ansprechpartner im Verband:
Oliver Niermann, Tel.: 0211 16998-38,
E-Mail: o.niermann@vdw-rw.de

VERANSTALTUNG

Aktuelles Steuerrecht

Die erste Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“ in 2021 des VdW Rheinland Westfalen am 26. Mai 2021 fand – aufgrund der hohen Corona-Inzidenzwerte in Deutschland – wiederum in digitaler Form statt. Die Teilnehmer konnten die Veranstaltung live verfolgen und hatten die Möglichkeit, über einen Chatraum Fragen zu stellen. Die Fragen wurden den Referenten zeitnah zugetragen und live beantwortet. Die Moderation übernahm WP/StB Jürgen Gnewuch vom VdW Rheinland Westfalen. Das Seminar, das üblicherweise als Präsenzveranstaltung in Bochum und in Hannover (durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen) durchgeführt wird, erfolgte an einem Tag (26. Mai 2021) sowohl für Teilnehmer des VdW Rheinland Westfalen als auch des VdW Niedersachsen Bremen.

Hauptgeschäftsführerin WP/StB Ingeborg Esser vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. berichtete über die Themen Drittes Corona-Steuerhilfegesetz, Entwurf eines Körperschaftsteuer-Modernisierungsgesetzes, Grundsteuerreform –

Länderöffnungsklausel, erweiterte Gewerbesteuerkürzung – Änderung des § 9 Nr. 1 GewStG (Mieterstrom und E-Mobilität), Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes (Share Deals), Aktuelles zu CO₂-Bepreisung und Umlagefähigkeit und Aktuelles aus dem Bereich Rechnungslegung/Finanzierung.

Aufbauend auf den Vortrag von Ingeborg Esser stellte Prof. Dr. Michael Pannen vom VdW Rheinland Westfalen zum Mieterstrom die Ausgangslage und neue steuerliche Rahmenbedingungen, Umsatzsteuer und Mieterstrom sowie Gestaltungsmodelle dar. Bei den Gestaltungsmodellen mit Wohnungsunternehmen ist insbesondere zu unterscheiden, ob das Wohnungsunternehmen

- selbst Strom erzeugt und direkt an Mieter liefert (ggf. mit der Variante der Zwischenschaltung einer Konzerngesellschaft)
- „nur“ Dachflächen an Energieversorger (ggf. inkl. Mieterstromangebot durch Energieversorger) überlässt oder
- mit einem Energieversorger eine Kooperation eingeht.

Des Weiteren hatte Prof. Dr. Pannen folgende Themen: Kaufpreisaufteilung BFH gegen BMF, umsatzsteuerliche Behandlung von Aufsichtsratsvergütungen – weiterer Ausblick und Belegungsrechte/Baukostenzuschuss – Umsatzsteuerupdate.

Anschließend gab vBP/StB Jörg Cammann vom VdW Niedersachsen Bremen aktuelle Hinweise zu den Themen Lohnsteuer, Corona-Bonus, Homeoffice-Pauschale, Mitarbeiterwohnen, BMF-Schreiben vom 25. November 2020 zu Reisekosten von Arbeitnehmern (hier: Hinweise zur ersten Tätigkeitsstätte von Mitarbeitern im Wohnungsunternehmen) und informierte zur Ausweitung der Verlustrücktragungsmöglichkeit, Sofortabschreibung digitaler Wirtschaftsgüter und Umkehr der Umsatzsteuerschuldnerschaft bei Telekommunikationsleistungen.

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

■ **Ihr Ansprechpartner im Verband:**
Jürgen Gnewuch, Tel.: 0211 16998-71,
E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de

WOHNUNGSPOLITISCHE DISKUSSION

Erstes wohnungspolitisches Gespräch nach der Landtagswahl

Negative Corona-Tests waren Pflicht, die Fenster standen während des Gesprächs immer offen, trotzdem war das Präsenztreffen mit den wohnungspolitischen Sprechern der Landtagsfraktionen von SPD, Grünen, FDP und CDU ein Schritt in die Normalität. Eingeladen zu dem wohnungspolitischen Gespräch Mitte Juni hatten der VdW Rheinland Westfalen, der VdW südwest mit der gemeinsamen Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen und die Architektenkammer Rheinland-Pfalz.

Im Mittelpunkt der Diskussion stand naturgemäß der neue Koalitionsvertrag zwischen SPD, Grünen und FDP, die Frage, wie bezahlbarer Wohnraum in Rheinland-Pfalz, insbesondere in den Schwarmstädten, gesichert werden kann, aber auch das Kennenlernen untereinander. Denn nach der Wahl hat sich auch in den Fraktionen das politische Personal zum Teil verändert. So haben die Grünen sich das Feld Wohnen und Bauen aufgeteilt: Daniel Köbler begleitet die Wohnraumförderpolitik des Landes, Dr. Lea Heidbreder ist für die Baupolitik zuständig. Dr. Heidbreder nahm auch in Vertretung für Daniel Köbler an dem Gespräch teil. Bei der FDP übernahm Fraktionsvorsitzender Philipp Fernis die Rolle des wohnungspolitischen Sprechers, aufseiten der CDU wurde Christof Reichert für das „Zukunftsfeld Heimat und Finanzen“ bestimmt. Sein Amt als wohnungspolitischer Sprecher behalten hat Thomas Wansch, SPD.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter appellierte an die Landtagsabgeordneten, bei allen Entscheidungen immer auch an die Bezahlbarkeit des Wohnens zu denken. „Am Ende muss Wohnen für die Menschen bezahl-



Quelle: Kristina Schäfer/AKRP

Heißes Wetter, sachliche Diskussion: Die Teilnehmenden des wohnungspolitischen Gesprächs in Mainz

bar sein“, sagte er und erklärte, dieses Ziel sei oft besser mit Förderungen zu erreichen als mit Vorgaben. Auch baurechtliche Verpflichtungen auf kommunaler Ebene, wie sie in Rheinland-Pfalz diskutiert werden, könnten das Bauen verteuern. Das Land habe mit der Wohnraumförderung ein starkes Instrument in der Hand, das auch immer besser genutzt würde. Er verwies auf die Modernisierungsoffensive Plus des Landes NRW, bei der die BEG-Förderung des Bundes mit Landesförderungen verschnitten würde.

Dr. Axel Tausendpfund, Verbandsdirektor des VdW südwest, unterstrich, dass insbesondere der Gebäudebestand die große Herausforderung auf dem Weg zur Klimaneutralität sei. Wichtig sei es, die gelieferte Wärme möglichst klimaneutral zu gestalten und weniger in Einzelhäusern als in Quartieren zu denken. Der Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, Thomas Will, erklärte, der Schlüssel zu bezahlbarem Wohnen im Neubaubereich liege in den Kommunen. Diese müssten die Flächen selbst in der Hand halten und sie nicht an den Höchstbietenden verkaufen,

sondern nach dem besten Konzept vergeben, das auch bezahlbares Wohnen einschließe.

Dr. Lea Heidbreder (Grüne) dankte der Wohnungswirtschaft und der Architektenkammer für deren klares Bekenntnis zum Klimaschutz. Die Landesregierung habe sich ja das Ziel gegeben, Rheinland-Pfalz bis spätestens 2040 klimaneutral zu gestalten und werde dazu Sektorziele definieren. Die Sanierungsquote müsse erhöht werden. Christof Reichert, CDU, sagte, das Wohnen bezahlbar zu halten, sei auch für den sozialen Zusammenhalt wichtig. Zugleich aber sei die Entwicklung in den großen Städten auch eine Chance für den ländlichen Raum, soweit er infrastrukturell gut angebunden sei, durch vermehrten Zuzug von Menschen.

Philipp Fernis, FDP, zeigte sich skeptisch gegenüber zu starker Bauaktivität in den Städten, dies könne in Zukunft aufgrund von möglichen Wellenbewegungen bei der Nachfrage auch zu einem Überangebot führen. Problem sei vielmehr, dass es regional ungleich verteilt sei, in Großstädten bewürben sich zu viele Menschen um begehrten Wohnraum, in anderen Regionen kämpfte man gegen den Leerstand.

In der jetzigen Legislaturperiode werde es auch um das Thema Homeoffice gehen, erklärte Thomas Wansch, SPD. Dies müsse auch für Mieterinnen und Mieter gut machbar sein, die Nachfrage dazu werde sich möglicherweise ändern. Ressourcenschonende Baustoffe würden bei der angedachten Modernisierungsoffensive des Landes mitgedacht werden.

Die FWG, nach der Landtagswahl neu in den Landtag eingezogen, war ebenfalls zu dem Gespräch eingeladen worden, musste aber absagen.

AG



Quelle: Kristina Schäfer/AKRP

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter neben dem wohnungspolitischen Sprecher der SPD-Fraktion, Thomas Wansch (v. l.)

VDW-VERBANDSDIREKTOR ALEXANDER RYCHTER IM INTERVIEW IM ZENTRUM BAUKULTUR

„Was bedeutet für Sie Baukultur?“

Das Zentrum Baukultur Rheinland-Pfalz widmet dem VdW Rheinland Westfalen als Kooperationspartner des Zentrums ein eigenes Kamera-Interview, das Mitte Juni in Mainz aufgenommen worden ist. In den Fragen an Verbandsdirektor Alexander Rychter geht es vor allem um die Bedeutung der Baukultur und ihre Rolle für die Wohnungswirtschaft.

Angesichts der Anforderungen an die Wohnungswirtschaft, zugleich bezahlbaren, aber auch klimaneutralen und altersgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, droht der Anspruch an die baukulturelle Qualität der Gebäude in den Hintergrund zu rücken. Dass sich aber Baukultur und aktueller Wohnungsbau nicht ausschließen, beweisen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen immer wieder. Der VdW engagiert sich deshalb als Partner des Zentrums Baukultur Rheinland-Pfalz.

Das Zentrum Baukultur hat nun Verbandsdirektor Alexander Rychter um ein Kamera-Interview gebeten, um die Baukultur auch in pandemischen Zeiten, in denen viele Veranstaltungen ausfallen mussten, weiter im Gespräch bleiben zu lassen. Das mehrköpfige Kamerteam, inklusive Maskenbildnerin, stellte Rychter Mitte Juni die Fragen im Zentrum Baukultur in Mainz. Die zentrale Frage dabei: „Was bedeutet für Sie persönlich Baukultur, Herr Rychter?“

Seine Antwort darauf ist auch sehr persönlich. Was er an seiner Arbeit in der Wohnungswirtschaft besonders schön finde, sei „dass am Ende etwas bleibt“. Für Bauherren gehe es oft auch darum, sich mit historischen Gebäuden auseinanderzusetzen und mit ihm zeitgenössische Antworten auf die Fragen des Wohnens zu geben.

Das Interview ist ab Ende Juli 2021 auf www.zentrumbaukultur.de abrufbar.

AG



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Aufgenommen wurde das Interview im Zentrum Baukultur in Mainz

BÜNDNIS FÜR WOHNEN UND BAUEN

Schwerpunkte gesetzt, Arbeitsgruppenstruktur geändert

Die Stadt-Umland-Beziehung bildet einen Schwerpunkt in der Arbeit des rheinland-pfälzischen Bündnisses für Wohnen und Bauen in der aktuellen Legislaturperiode. Darauf hat sich der Lenkungskreis des Bündnisses geeinigt, an dem auch der VdW Rheinland Westfalen beteiligt ist. Alle Beteiligten sehen außerdem den Weg zur Klimaneutralität als ein wichtiges Thema nicht nur der kommenden fünf Jahre an.

Mit der neuen Legislaturperiode geht auch das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz in eine neue Phase. Nachdem die Arbeit im Bündnis in den vergangenen Jahren einige Arbeitsergebnisse gezeitigt hat und der Mittelabruf in der Wohnraumförderung auf ein Rekordniveau angestiegen ist, galt es in der ersten Sitzung der Lenkungsgruppe nach der Landtagswahl, weitere Arbeitsschwerpunkte zu definieren und auch die Struktur der Arbeitsgruppen auf ihre Aktualität hin zu überprüfen.

So wurde festgestellt, dass die Arbeitsgruppe Wohnungsmarktbeobachtung ihre Aufgabe im Grunde erfüllt hat: Die Wohnungsmarktbeobachtung des Landes wurde dauerhaft etabliert, Daten zur Preisbeobachtung werden nun stetig vom Institut empirica bezogen. Die Lenkungsgruppe einigte sich daher darauf, diese Arbeitsgruppe aufzulösen. Außerdem werden die Arbeitsgruppen „Bauland-Verfügbarkeit und -aktivierung“ sowie „Stadt-Umland-Kooperation“ zusammengefasst. Hintergrund ist die inhaltliche Nähe der beiden Arbeitsgruppen. Es erscheint nicht möglich, die Frage nach günstigem Bauland in den Ballungsregionen zu beantworten, ohne die umliegenden Gemeinden der Großstädte einzubeziehen.

Genau das wird auch ein wichtiger Schwerpunkt der kommenden Jahre in der Bündnisarbeit sein: Anreize in der Stadt-Umland-Beziehung setzen, die in der Konsequenz zu mehr bezahlbarem Wohnraum führen. Die

Wohnraumförderbedingungen werden auch Gegenstand der Betrachtung sein, insbesondere die Frage, wie sie mit den neuen Bundesfördermitteln kombiniert werden können. In NRW ist die Abstimmung der Förderinstrumente bereits erfolgt, worüber der VdW Rheinland Westfalen auf dem Treffen der Lenkungsgruppe berichtete. Die geplante Modernisierungsoffensive des Landes ist ein weiterer Punkt auf der Agenda, hier sollen Investitionen über Kooperationsvereinbarungen mit den Kommunen angeregt werden. Überhaupt wird vermehrt diskutiert werden müssen, mit welchen Instrumenten die Sanierungsquote von Gebäuden auf drei Prozent angehoben werden soll, wie das Ziel im Koalitionsvertrag ausgegeben wurde.

Die nächste Plenumsitzung des Bündnisses ist für Frühjahr 2022 geplant.

AG

NEUES POLITISCHES PERSONAL IN DEN MINISTERIEN

Zwischen Kontinuität und Wechsel: Die Ministerien der neuen Landesregierung

Doris Ahnen, SPD, bleibt als Finanzministerin für das Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz zuständig. In anderen für die Wohnungswirtschaft wichtigen Ressorts gab es zu Beginn der Legislaturperiode personelle Wechsel. Und auch der Zuschnitt mancher Ministerien wurde geändert.

Im Politikfeld des Wohnens und Bauens zeichnet sich Kontinuität in der Regierungsarbeit der Koalition zwischen SPD, FDP und Grüne ab. Neben Doris Ahnen (SPD) als Ministerin bleibt auch Staatssekretär Stephan Weinberg (SPD) dem für das Wohnen zuständige Finanzministerium erhalten.

Das für die Kommunen zuständige Innenministerium wird weiterhin von Roger Lewentz (SPD) geführt. Ebenfalls sozialdemokratisch besetzt bleibt das Sozialministerium, das allerdings mit den Ressorts Arbeit, Transformation und Digitalisierung verschmolzen wird, neuer Minister ist hier Alexander Schweitzer (SPD). Das Gesundheitsministerium wird um das Thema Wissenschaft ergänzt und von dem früheren Gesundheitsstaatssekretär Clemens Hoch geleitet. Die frühere Ministerin für Arbeit, Soziales und Gesundheit, Sabine Bätzing-Lichtenthäler, ist nun Fraktionsvorsitzende der SPD im Landtag.

Wichtig wird in dieser Legislaturperiode das Zusammenspiel zwischen dem neuen Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität mit dem Finanzministerium werden. Das Klimaschutzministerium wird geführt von Anne Spiegel (Grüne), die das Umweltministerium bereits vor der Wahl drei Monate lang kommissarisch geleitet hatte. Neue Staatssekretäre hier sind: Katrin Eder und Erwin Manz (beide Grüne). Die frühere Staatssekretärin Daniela Schmitt ist nun Ministerin für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau.

AG

INSTA-LIVE-TALK UND „WOHNZIMMER AUF REISEN“

Digitale wohnungspolitische Gespräche in Rheinland-Pfalz vor der Bundestagswahl

Auch in Rheinland-Pfalz führt der VdW Rheinland Westfalen den wohnungspolitischen Dialog mit Politikerinnen und Politikern vor der Bundestagswahl. So sprach VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter über Instagram mit Mechthild Heil, Vorsitzende des Bauausschusses im Bundestag und Bundestagsabgeordnete aus dem Wahlkreis Ahrweiler, und für ein „Wohnzimmer auf Reisen“ in Trier mit dem dortigen Oberbürgermeister Wolfram Leibe. Für den 23. August ist außerdem ein Insta-Live-Talk mit Dr. Lea Heidbreder, baupolitische Sprecherin der Grünen-Landtagsfraktion in Rheinland-Pfalz, geplant.

Die Legislaturperiode des Bundestags neigt sich dem Ende entgegen, Zeit eine baupolitische Bilanz zu ziehen. Genau das tat Bauausschussvorsitzende Mechthild Heil, CDU, im Insta-Live-Talk mit Verbandsdirektor Alexander Rychter Mitte Juni 2021. Der Bauausschuss war 2017 als eigenständiges Gremium neu gegründet worden, vorher das Thema im Umweltausschuss mitbehandelt worden. Heil zog im Insta-Live-Talk ein positives Fazit der sachlichen und parteiübergreifenden Zusammenarbeit. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz habe

man den Kommunen neue Instrumente zur Schaffung von Bauland an die Hand gegeben. Möglicherweise müsse aber in der kommenden Legislaturperiode an der einen oder anderen Stelle nachgeschärft werden. Der Talk ist unter [share.vdw-rw.de/ILT_Heil](https://www.share.vdw-rw.de/ILT_Heil) abrufbar.

Mit Wolfram Leibe, Oberbürgermeister von Trier, sprach Alexander Rychter über kommunale Lösungen für einen angespannten Wohnungsmarkt. Leibe meint, die Kommune selbst könne viel dazu beitragen, bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Ein Teil der Antwort ist in Trier die Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens. Doch es müsse auch der vermeintliche Konflikt zwischen Ökologie und Wohnen auf kommunaler Ebene gelöst werden. So habe der Stadtrat in Trier einem neuen Baugebiet für 2.500 Menschen aus Umweltschutzgründen nicht zugestimmt. Aber auch der Bund habe Schlüssel in der Hand, beispielsweise indem er DIN-Normen flexibler anwendbar machen könnte. Das „Wohnzimmer auf Reisen“ ist auf YouTube über [share.vdw-rw.de/talks-zur-bundestagswahl-2021](https://www.share.vdw-rw.de/talks-zur-bundestagswahl-2021) zu finden.

Für den 23. August, 14 Uhr, hat Dr. Lea Heidbreder, neue baupolitische Sprecherin der Grünen-Fraktion im rheinland-pfälzischen

Landtag, zu einem Insta-Live-Talk zugesagt. Sie engagiert sich auch auf kommunaler Ebene dafür, Bauland für bezahlbares Wohnen nutzbar zu machen. Wer zuschauen möchte, muss nur dem Konto [@vdw.rw](https://www.instagram.com/vdw.rw) auf Instagram folgen.

AG



Quelle: VdW RW

Wolfram Leibe, OB der Stadt Trier, im Gespräch mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter

20. BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ

Neues Arbeiten – neues Wohnen?

Die Corona-Pandemie war Katalysator für das Homeoffice: Viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer verrichteten ihre Tätigkeit von zu Hause aus. Die Wohnung wurde nun für viele gleichzeitig Büro. Doch hat dieser Trend Bestand? Welche Auswirkungen hat diese Entwicklung auf nachgefragte Grundrisse von Wohnungen? Welche Chancen liegen im vermehrten Arbeiten von zu Hause für den ländlichen Raum in Rheinland-Pfalz? Diese Fragen wurden Ende Juni 2021 auf dem 20. Bauforum Rheinland-Pfalz unter dem Titel „Neues Arbeiten – neues Wohnen?“ diskutiert. Rein digital.

Die rheinland-pfälzische Finanzministerin Doris Ahnen fasste die zugrunde liegende Frage der Veranstaltung in ihrem Grußwort zusammen mit den Worten: „Wie werden wir in Zukunft zusammenleben, arbeiten und wohnen?“ Sie selbst sagte, in den vergangenen anderthalb Jahren der Pandemie seien die Möglichkeiten, aber auch die Grenzen des Homeoffice deutlich geworden. Viele hätten zu Hause die Einbindung in den Betrieb auch vermisst. Damit war der Tenor des Bauforums gesetzt, denn in den Vorträgen zeigte sich, dass Homeoffice zwar wahrscheinlich eine zunehmende Rolle in der Lebenswirklichkeit der Menschen spielen wird, seine Anwendung aber zum einen vom Beruf abhängt

und zum anderen eher Besserverdienende profitieren, das Ausmaß des Trends also auch begrenzt ist.

Im Mittelpunkt der Veranstaltung stand die Präsentation der Studie „Digitales Arbeiten – anders wohnen(?)“ der Technischen Universität Kaiserslautern. Prof. Dr. Annette Spellerberg erklärte, in ihrer Studie, bei deren Umfrage vor allem Menschen mit höherem Bildungsabschluss und aus der Verwaltung teilgenommen hatten, befürworteten 62 Prozent der Befragten einen steten Wechsel zwischen der Arbeit zu Hause und im Büro. Die Antworten der Befragten deuteten außerdem darauf hin, dass Klein- und Mittelstädte am meisten von dem digitalen Homeoffice-Trend profitieren könnten, sie wurden als Wunschwohnstandort am häufigsten genannt. Anschließend hatte die TU noch Wohnungsunternehmen befragt. Diese hatten zu Beginn der Corona-Einschränkungen einen Rückgang der Mieterfluktuation registriert, der sich über das Jahr aber ausgeglichen habe. Auch gebe es noch keine Nachfrage „nach einem Zimmer mehr“ für die Homeofficetätigkeit. Was zugenommen habe, seien aber der Bedarf an günstigem Wohnraum und Lärmbeschwerden. Letzteres deckt sich mit der Bewohnerbefragung. Mit am meisten nervten Homeoffice-Tätige eine schlechte



Internetverbindung und Krach im häuslichen Arbeitsumfeld. Die Wohnungsunternehmen prognostizierten zudem, dass offene Grundrisse an Attraktivität verlieren könnten.

Weitere Vorträge hielten Dr. Mareike Bünning vom Deutschen Zentrum für Altersfragen, Berlin, über die Situation von Menschen zwischen Homeoffice, Familie und Beruf vor und während der Pandemie, Karsten Tacke, Hauptgeschäftsführer der Landesvereinigung Unternehmerverbände Rheinland-Pfalz, über die Sicht der Unternehmen auf das Homeoffice und Caro Windlin von dem Co-Working-Space-Anbieter „1000 Satellites“.

AG

■ Informationen zu der Veranstaltung werden auf der Seite www.bauforum.rlp.de bereitgestellt.

STUDIENERGEBNISSE

Was hält Wohnungsunternehmen von gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten ab?

Im Auftrag des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz hat die Technische Universität Kaiserslautern gemeinschaftliche Mietwohnprojekte erforscht. Es ging um Projekte, die ein Wohnungsunternehmen gemeinsam mit den (späteren) Mieterinnen und Mietern entwickelt und umgesetzt hat. Untersucht wurde insbesondere die Frage, was die Wohnungsanbieter dazu bewegt bzw. was sie daran hindert, solche Projekte zu realisieren. Nun wurden die Ergebnisse der Kurzstudie vorgestellt.

Förderlich für gemeinschaftliche Mietwohnprojekte ist demnach unter anderem, wenn das Wohnungsunternehmen

„renditegetrieben“ ist, wie Prof. Dr. Annette Spellerberg und Dr. Lynn Schelisch aus dem Fachgebiet Stadtsoziologie der TU Kaiserslautern feststellten. Zudem helfe ein eigener Architekt im Unternehmen, der Austausch im Wohnungswirtschaftsverband und politische Unterstützung. Aufseiten der Mietergruppe sei es unter anderem förderlich, wenn sich die Gruppe als Einheit begreife und „treibende Kräfte“ innerhalb der Gruppe vorhanden seien. Außerdem helfen unter anderem eine Förderung als Modellvorhaben und natürlich das Vorhandensein eines freien Bestandsgebäudes.

Hinderlich für ein solches Vorhaben sind der Kurzstudie zufolge unter anderem unvorher-

gesehene Kosten beim Bestandsumbau (beispielsweise wegen Barrierefreiheit), viele individuelle Wünsche der Mietergruppe, und dass es freiwillig ist, dem Verein beizutreten, der Verantwortung für das Gebäude bzw. die Gemeinschaftsräume übernimmt.

Ein Vorteil für Wohnungsunternehmen bei solchen Projekten liegt unter anderem darin, dass die Mieterschaft oftmals Probleme untereinander regelt und nicht ständig das Unternehmen kontaktiert, außerdem hat das Wohnungsunternehmen einen zentralen Ansprechpartner für das Projekt.

AG

SOMMERSITZUNG DES AK COMPLIANCE

Compliance-Management-System: Voraussetzungen und Einführung

Am 24. Juni 2021 fand die zweite Sitzung des Arbeitskreises Compliance in diesem Jahr statt, in der Gabriele Turgut von der VdW Treuhand GmbH einen Gastvortrag zu Compliance-Management-Systemen hielt.

Gabriele Turgut betonte, dass ein Compliance-Management-System auf Unternehmen individuell zugeschnitten sein muss und auch von der Leitungsebene gewollt sein sollte, um funktionieren zu können. Hierbei müsse bereits zu Beginn ein klares Ziel definiert werden. Darüber hinaus müsse eine kontinuierliche Weiterentwicklung stattfinden. Insbesondere habe eine regelmäßige Schulung von einzelnen Personengruppen und Organen zu erfolgen. Sie erläuterte im Folgenden die Anforderungen an einen

Compliance-Beauftragten und zeigte, welche Muster zur Dokumentation sinnvoll sein können.

Zielführend sei zudem die Möglichkeit Verdachtsfälle anonym melden zu können. Die Teilnehmenden berichteten, dass bisher diese Möglichkeit kaum vorliege und Meldungen vornehmlich per E-Mail erfolgen würden.

Im Hinblick auf das sog. Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG), der geplanten deutschen Umsetzung der EU-Whistleblowing-Richtlinie, die erstmals einen EU-weiten standardisierten Schutz für Hinweisgeber festlegen will, werden jedoch teilweise bereits Plattformen bei den Unternehmen eingeführt, die eine anonyme Meldung di-

gital ermöglichen. Die EU-Mitgliedstaaten haben Zeit bis 17. Dezember 2021, um die Vorgaben in nationales Recht umzusetzen. Das Gesetzgebungsverfahren des Hinweisgeberschutzgesetzes ist allerdings aufgrund unterschiedlicher Auffassungen in der Regierungskoalition vorerst zum Stillstand gekommen.

Trotz des digitalen Formates fand ein reger Austausch zu vielen aktuellen Themen statt. Es wurde insbesondere über die Vergabe von Wohnungen und die Erstellung entsprechender Konzepte im Sinne des § 19 Abs. 3 AGG diskutiert. Die Teilnehmenden sind dennoch optimistisch, dass die Sitzungen im kommenden Jahr wieder in Präsenzform möglich sind und freuen sich darauf. *CM*

Anzeige



DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

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

Ihre Regionaldirektoren:

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

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

[dzhyp.de](https://www.dzhyp.de)

 Premium
Fördermitglied
im GdW

„Interkulturelle Kompetenz stärken“

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHES ENGAGEMENT FÜR INTEGRATION >> Haluk Serhat ist seit Juni 2020 Mitglied der Geschäftsführung von VIVAWEST. Zuvor war er im Unternehmen als Geschäftsbereichsleiter Bestandsmanagement und Generalbevollmächtigter tätig. Das Thema Integration beschäftigt ihn bereits seit 1984, als er als Auszubildender an einem Nachbarschaftsprojekt der Hoesch Wohnungsgesellschaft beteiligt war. Für den VdW Rheinland Westfalen ist Haluk Serhat als Vorsitzender des Arbeitskreises Integration aktiv.



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

VM: Welche Rolle spielt das Thema Integration für VIVAWEST und für alle gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften und was war ausschlaggebend für die Gründung des Arbeitskreises Integration?

Haluk Serhat: Die Wurzeln von VIVAWEST und ihren Vorgängergesellschaften liegen im Werkwohnungsbau. Vor gut 100 Jahren sind die ersten Gesellschaften gegründet worden, um den dringend benötigten Arbeitskräften im Bergbau und in der Stahlindustrie Wohnraum zur Verfügung zu stellen. In den 20er- und 30er-Jahren des letzten Jahrhunderts waren das größtenteils Menschen aus ganz Deutschland und Osteuropa, ab Mitte der 50er-Jahre vornehmlich aus Südeuropa und den Balkanstaaten. So gesehen ist das Zusammenleben von Menschen aus verschiedenen Ländern und Kulturen bei VIVAWEST seit Jahrzehnten gelebte Praxis.

Ende 2015 hat die Bundesregierung gemeinsam mit dem GdW eine Ad-hoc-Kommission zur bestmöglichen Bewältigung der damaligen Herausforderungen der Flüchtlingsthe-

matik gegründet. Ich bin als Vertreter des VdW Rheinland Westfalen in diese Kommission berufen worden. Um eine möglichst breite Streuung der Information aus dieser Kommission beim VdW Rheinland Westfalen und seinen Mitgliedsunternehmen zu gewährleisten, haben wir den Arbeitskreis Integration gegründet. Im Jahr 2016 haben wir sehr intensiv und erfolgreich die Themen bearbeitet. So konnten Kooperationsvereinbarungen mit vielen Kommunen abgeschlossen und zahlreichen Geflüchteten ein neues Zuhause angeboten werden. Aufgrund der sehr positiven Erfahrungen in dieser Zeit haben wir uns entschieden, den Arbeitskreis fortzuführen.

VM: Die Bestände der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sind baulich und gesellschaftlich sehr heterogen. Welche kulturellen Herausforderungen entstehen beispielsweise bei der Vergabe von Wohnraum im Bestand und im Quartier und wie kann eine integrierende Belegungspolitik gelingen?

Haluk Serhat: Die überwiegende Zahl der Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen kommt – wie VIVAWEST – aus dem Werkwohnungsbau und/oder aus dem Sozialen Wohnungsbau mit Belegungs- und Besetzungsrechten. Daher ist es nicht überraschend, dass in den Quartieren der Mitgliedsunternehmen historisch gewachsen überproportional viele Menschen wohnen, die ansonsten Zugangsschwierigkeiten zum „freien“ Wohnungsmarkt hätten. Ich selbst bin auch in so einer Siedlung, genauer gesagt in einer Eisenbahnersiedlung, aufgewachsen. Der überwiegende Teil der Bewohner bestand aus Familien deutscher Eisenbahner. Aber es gab auch viele Familien aus Italien, Spanien, der Türkei und den Balkanstaaten. Um als Kinder miteinander spielen und sich verständigen zu können, war es zwingend notwendig, die deutsche Sprache zu lernen. Ich glaube, ich würde

Ihnen heute nicht als Interviewpartner zur Verfügung stehen, wenn ich in einem Quartier mit überwiegend oder gar ausschließlich türkischstämmigen Familien aufgewachsen wäre. Daher ist es mir auch ein persönliches Anliegen, dass wir als Vermieter von größeren Quartieren auch weiterhin im Einklang mit dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) die Möglichkeit haben, unsere Belegungspolitik zur Schaffung und Erhaltung von stabilen Bewohnerstrukturen auszurichten. Nur so können wir unseren Teil dazu beitragen, dass sich zugewanderte Menschen in unserer Gesellschaft integrieren.

VM: Kulturelle Diversität ist ein hohes Gut in unserer Gesellschaft. Wie kann es gelingen, die interkulturelle Kompetenz und das Miteinander in den Wohnungsunternehmen zu erhalten und noch weiter zu stärken?

Haluk Serhat: Die Vorteile von kultureller Diversität und interkulturellen Kompetenzen sind bei VIVAWEST schon vor Jahrzehnten erkannt worden. Vielleicht war es die Nähe zum Bergbau, die dazu geführt hat, dass man bei VIVAWEST und seinen Vorgängergesellschaften keine Berührungspunkte mit Menschen mit Migrationshintergrund hatte und hat. Daher ist es sicher kein Zufall, dass wir heute einen Kundencenterleiter mit dem schönen Vornamen Giovanni haben, unser Bereichsleiter der Kundencenterorganisation Papakonstantinou heißt und ich in Istanbul geboren wurde. Darüber hinaus haben wir noch zahlreiche Mitarbeiter aus Italien, Spanien, der Türkei, Kroatien, Bosnien-Herzegowina, Marokko und Syrien. Von vielen Mitgliedsunternehmen weiß ich, dass auch sie gezielt Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und besonders Auszubildende mit Migrationshintergrund eingestellt haben und weiterhin einstellen, um so die interkulturelle Kompetenz zu stärken.

i § 19 ZIVILRECHTLICHES BENACHTEILIGUNGSVERBOT IM ALLGEMEINEN GLEICHBEHANDLUNGSGESETZ

Gemäß Artikel 3 Absatz 2 des Grundgesetzes sind alle Menschen vor dem Gesetz gleich. Da in der Theorie schon lange im Grundgesetz verankert, wurde im August 2006 das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) verkündet, um diesen Grundsatz der Gleichbehandlung aller Menschen in die Praxis umzusetzen. Ziel des Gesetzes ist, Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen.

In § 19 des AGG ist durch das Zivilrechtliche Benachteiligungsverbot verankert, dass eine Benachteiligung oder Bevorzugung aufgrund der genannten Merkmale auch zivilrechtliche unzulässig ist. Allerdings gibt es hiervon sinnvolle Ausnahmen, zu denen der Absatz 3 gehört und festlegt: „Bei der Vermietung von

Wohnraum ist eine unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässig.“ Gerade für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die zusammenhängende Bestände bewirtschaften, ist dieser Absatz die rechtliche Basis ihrer Quartiersarbeit vor Ort.

Dabei geht die Wohnungswirtschaft verantwortungsvoll mit dieser Regelung um und kann sich damit für den sozialen Zusammenhalt ganzer Wohn- und Stadtquartiere einsetzen. Trotzdem wird diese Ausnahme zunehmend politisch infrage gestellt, die Folgen einer Abschaffung wären kaum abzusehen. Deshalb setzt sich besonders der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. für den Erhalt dieser wohnungsrechtlichen Ausnahmeregelung bei der Vergabe von Woh-

nungen ein. Diese sollte als wesentliche Voraussetzung für die Handlungsfähigkeit der gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen erhalten bleiben, die damit einen erheblichen Beitrag zum sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft leisten. AF



Quelle: tiagoz - stock.adobe.com

ARBEITSKREIS INTEGRATION

Vielfalt im Quartier schaffen und erhalten

Am 26. Mai 2021 kam der Arbeitskreis Integration digital zusammen. Neben aktuellen Themen fand ein Erfahrungsaustausch zur integrativen Belegung von Wohnungen sowie zu Aktivitäten während der Corona-Pandemie statt.

Einführend gab VdW-Referent Alexander Flatters einen Rückblick auf den Integrationsgipfel im Bundeskanzleramt

im März 2021, bei dem der GdW für mehr Unterstützung in der integrativen Quartiersarbeit und das Konzept der sozialen Mischung geworben hatte. In der anschließenden Diskussion wurden Probleme mit möglicher Diskriminierung und im Datenschutz bei der Belegung von Wohnraum sowie deren Lösungsansätze thematisiert. Alle Beteiligten betonten dabei die große Bedeutung der sozialen Mischung in den

Quartieren und die engagierte Arbeit der Wohnungswirtschaft, die in ihren großen zusammenhängenden Beständen zwangsläufig immer die soziale Stabilität der Quartiere im Blick hat. Anschließend stellte Dr. Maurizio Lindemann, Fachbereichsleiter der Vivawest, eine abwechslungsreiche Präsentation über die Aktivitäten für und mit Mietern in den Quartieren während der Pandemie vor. Hier wurde deutlich, welchen organisatorischen Aufwand Hofkonzerte, Tombolas und Geschenke-Aktionen für Krankenhäuser und Kindergärten darstellen. Der Arbeitskreis war sich einig, dass der Kontakt zur Mieterschaft auch ohne die pandemiebedingt entfallenen Hoffeste erhalten werden musste und viel Kreativität dazu nötig war. Neben der Umstellung der Mieterkommunikation wurden auch Corona-Informationen und Unterstützung bei Impfterminen angeboten. Dabei wurden eigene „Werkzeugkästen“ mit Aktionen, aber auch Härtefall-Budgets entwickelt, um auch in Zukunft ggf. schnell reagieren zu können.

Die nächste Sitzung soll im Herbst 2021 und nach Möglichkeit in Präsenzform stattfinden. AF



Quelle: VIVAWEST

ARBEITSKREIS DATENSCHUTZ

Koordinierte Prüfung internationaler Datentransfers durch die Aufsichtsbehörden

Am 29. Juni 2021 fand die Sommersitzung des Arbeitskreises Datenschutz in digitaler Form statt. Neben der Diskussion über aktuellen Themen fand insbesondere ein Erfahrungsaustausch zu Spezialfällen wie der Datenweitergabe an Insolvenzverwalter oder die Abfrage von Einkommensverhältnissen bei der Vermietung von preisgedämpftem Wohnraum statt.

Die Referentinnen des Verbandes, Lisa Metzger und Cindy Merz, berichteten zunächst über aktuelle Fragestellungen, die an den Verband herangetragen wurden. Im Hinblick auf die Datenweitergabe an Insolvenzverwalter sei der Zeitpunkt des Insolvenzverfahrens sowie die Frage, welche Daten betroffen sind, maßgeblich. Die Teilnehmenden diskutierten anschließend über datenschutzrechtliche Fragestellungen bei der Vermietung von preisgedämpftem Wohnraum. Hier sollte nach Auffassung der Teilnehmenden das Gespräch mit der jeweiligen Stadt gesucht werden, um die konkreten Anforderungen an die Erhebung und Speicherung von Einkommensverhältnissen zu regeln und etwaige Vertragsstrafen zu vermeiden. Eine Einwilligung der betroffenen potenziellen Mieter wird mangels Freiwilligkeit hier in der Regel als Rechtfertigung für die Erhebung und Speicherung der personenbezogenen Daten ausscheiden.

Zentrales Thema des Jahres war auch in vielen datenschutzrechtlichen Fragen die COVID-19-Pandemie. So wurde neben dem Umgang mit Veranstaltungen und dem Nachweis von negativen Tests oder Impfungen auch über die Kontaktnachverfolgung bei Betreten der Geschäftsstellen von Externen diskutiert.

Frau Metzger stellte zudem den aktuellen GDD-Praxisreport zum Thema Datenschutzverletzungen vor und erkundigte sich bei den Teilnehmenden über das Vorliegen und den Umgang mit Datenschutzverstößen sowie die Reaktion der Aufsichtsbehörde bei der Meldung von Verstößen. Die Teilnehmenden berichteten, dass die Verfahren vom LDI in der Regel eingestellt und als erledigt betrachtet wurden, da die

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bereits ausreichende Maßnahmen getroffen hatten. Bei einem kooperativen Verhalten gegenüber dem LDI konnte bisher keiner der Teilnehmer über ein verhängtes Bußgeld berichten, jedoch sei das Risiko dennoch nicht ausgeschlossen.

Lisa Metzger berichtete, dass einige Aufsichtsbehörden länderübergreifende Kontrollen hinsichtlich der Datenübermittlungen in Drittstaaten starten. Die Behörden schreiben ausgewählte Unternehmen auf der Basis gemeinsamer Fragenkataloge an. Dabei geht es u. a. um den Einsatz von Dienstleistern zum E-Mail-Versand, zum Hosting von Internetseiten, zum Webtra-

cking, zur Verwaltung von Bewerberdaten und um den konzerninternen Austausch von Kundendaten und Daten der Beschäftigten. Der Arbeitskreis Datenschutz rät, den internationalen Datentransfer im Unternehmen zu prüfen und die Übermittlung dem sogenannten Transfer Impact Assessment (TIA) zu unterziehen.

Die nächste Sitzung soll im Frühjahr 2022 nach Möglichkeit in Präsenzform stattfinden. Bis dahin wird sich eine Untergruppe des Arbeitskreises mit Empfehlungen zu datenschutzkonformen Einstellungen von Microsoft 365 auseinandersetzen. Die Ergebnisse sollen in der kommenden Sitzung vorgestellt werden. LM/CM

ARBEITSKREIS RECHT

Gemeinsame Sitzung von VdW südwest und VdW Rheinland Westfalen

Nachdem die jährliche gemeinsame Sitzung des Fachausschusses Recht des VdW südwest sowie des Arbeitskreises Recht des VdW Rheinland Westfalen im letzten Jahr aufgrund der besonderen Situation ausgefallen ist, hat die Sitzung in diesem Jahr erstmals digital stattgefunden. Circa 40 Teilnehmer hatten so die Möglichkeit zum verbändeübergreifenden Austausch zu aktuellen Rechtsfragen.

Nach einer kurzen Information über die aktuellen bundes- und landesrechtlichen Themen durch Stefan Gerwing (VdW südwest) sowie Cindy Merz und Eva Stelzner (VdW Rheinland Westfalen) tauschten sich die Mitglieder zum aktuellen Umgang mit den Herausforderungen der Coronapandemie aus. Im Fokus stand die Form der Generalversammlungen der Genossenschaften. Die Mitgliedsunternehmen erläuterten jeweils das Vorgehen in der Vergangenheit und die Planung für 2021.

Anschließend tauschten sich die Mitglieder zu dem Thema Elektromobilität im Neubau sowie im Bestand aus. Bisher

ist die Nachfrage bei den Mietern noch zurückhaltend, doch möchten die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften Mietern schon heute ein gutes Angebot und Lademöglichkeiten schaffen. Häufig gelinge dies durch funktionierende Kooperationen.

Abschließend befassten sich die Mitglieder noch einmal mit der Entscheidung des BGH aus dem Juni 2020 betreffend einer Modernisierungsmieterhöhung und den Umgang damit in der Praxis. Der BGH entschied hinsichtlich einer modernisierenden Erneuerung älterer Bauteile, dass bei einer Modernisierungsmieterhöhung auch dann ein Anteil für Instandhaltung herauszurechnen sei, wenn die Bauteile noch funktionsfähig und die Instandhaltungsmaßnahmen noch nicht „fällig“ waren (BGH, Urteil v. 17.6.2020, VIII ZR 81/19).

Die digitale Sitzung war eine gute Möglichkeit, um in Kontakt zu bleiben, doch hoffen die Mitglieder die nächste Sitzung wieder in Präsenzform abhalten zu können. ES

ARBEITSKREIS STEUERN UND BILANZIERUNG

Steuerliche Entwicklung in Bund und Land

Am 24. Juni 2021 fand der Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung coronabedingt wieder digital als Videokonferenz statt.

Themen der Sitzung waren:

- Steuergesetzliche Entwicklung auf Bundesebene (insbesondere Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes – Share Deals)
- Grundsteuerreform – Sachstand zur Länderöffnungsklausel in Nordrhein-Westfalen und Erklärungspflicht der Grundsteuerwerte bis zum 31. Oktober 2022
- Erweiterte Gewerbesteuerkürzung (Umsetzung der Gesetzesänderung zum Mieterstrom und Bericht über ein Finanzgerichtsverfahren)
- Installation von Ladesäulen und
- Aktuelles aus Steuern und Bilanzierung

Unter dem Tagesordnungspunkt „Steuerliche Entwicklung auf Bundesebene“ berichtete Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker über den Vorschlag der EU-Kommission zur Weiterentwicklung der Richtlinie für die nicht-finanzielle Berichterstattung. Vorgeesehen ist, dass zukünftig (ab 2024) nicht nur börsennotierte, sondern auch große Unternehmen zu berichten haben (Governance, Umwelt, Gesellschaft). Die ökonomischen Auswirkungen sind für Wohnungsunternehmen relevant. Die CO₂-Bilanzierung erfordert die Entwicklung einer Klimastrategie, die in einer Investitionsplanung für den Wohnungsbestand als Herausforderung für die nächsten Jahre mündet.

Prof. Dr. Michael Pannen informierte zur Grunderwerbsteuer „Share-Deal-Klauseln“ ab dem 1. Juli 2021.

§ 1 Abs. 3 und 3a GrEStG hat die Absenkung der 95 Prozent-Grenze auf 90 Prozent (zeitlich unbefristete parallele Anwendung 95 Prozent- und 90 Prozent-Grenze) zur Folge. Der neue § 1 Abs. 2b GrEStG lautet: Gehört zum Vermögen einer Kapitalgesellschaft ein inländisches Grundstück und ändert sich innerhalb von zehn Jahren der Gesell-



Quelle: magele-picture – stock.adobe.com

schafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt, dass mindestens 90 Prozent der Anteile der Gesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen, gilt dies als ein auf die Übereignung eines Grundstücks auf eine neue Kapitalgesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft. Steuerschuldner ist die (neue) Kapitalgesellschaft. Bei Ermittlung der 90 Prozent-Grenze bleiben Übergänge von Anteilen an Kapitalgesellschaften außer Betracht, die zum Handel an einem organisierten Markt nach § 2 Abs. 11 WpHG im Inland oder einem vergleichbaren Handelsplatz in der EU, im EWR oder in einem Drittland zugelassen sind (Börsenklausel). Übergänge von Anteilen der Gesellschaft, die vor dem 1. Juli 2021 erfolgen, bleiben unberücksichtigt (§ 23 Abs. 23 GrEStG).

Des Weiteren berichtete Prof. Dr. Pannen zur Grundsteuer. Das Bundesgesetz ist seit dem 26. November 2019 in Kraft. Die Landesregierung NRW und die (neue) Landesregierung Rheinland-Pfalz haben sich für die Anwendung des Bundesmodells entschieden.

In einem Schreiben vom NRW-Finanzminister Lutz Lienenkämper an den VdW Rheinland Westfalen wird bei der Umsetzung des neuen Grundsteuerrechts maximal mögliche „Bürgerfreundlichkeit“ zugesichert. Die Finanzverwaltung unterstützt die Eigentümerinnen und Eigentümer bei ihrer Steuererklärung, indem sie rechtzeitig vor Abgabe der Steuererklärung alle Informationen der Verwaltung individuell zur Verfügung stellt, weitere wesentliche Informationen (online oder schriftlich) bereitstellt und zentrale Fragen beantwortet. Zu den wesentlichen Informationen gehören Daten von den Kata-

sterämtern und den Gutachterausschüssen (z. B. Grundstücksfläche, Flurstückbezeichnung, Bodenrichtwert).

Die Grundsteuerwerte sind auf den 1. Januar 2022 festzustellen. Die Grundstückseigentümer müssen Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte für jede wirtschaftliche Grundstückseinheit abgeben. Die Abgabe der Erklärungen hat ab dem 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022 zu erfolgen (Problem: Erklärungsumfang bei Wohnungsunternehmen vs. Erklärungszeitraum). Dabei ist die Steuererklärung auf elektronischem Weg nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz (Mein ELSTER – ERiC-Schnittstelle) zu versenden. Die Datensatzbeschreibung soll für eine Testphase kurzfristig zur Verfügung stehen. Der Arbeitskreis hat eine kleine Arbeitsgruppe aus Praktikern der Wohnungsunternehmen gebildet, die sich mit der Datenaufbereitung und der elektronischen Weitergabe an die Finanzverwaltung beschäftigt. Es ist eine entsprechende zeitnahe Information der Mitgliedsunternehmen vorgesehen.

WP/StB Jürgen Gnewuch berichtete zur erweiterten Gewerbesteuerkürzung (Umsetzung der Gesetzesänderung zum Mieterstrom in § 9 Nr. 1 Satz 3 GewStG) und zu einem erfolgreichen Finanzgerichtsverfahren (vgl. VM 6/2021).

Außerdem gab Gnewuch einen Überblick über die steuerlichen Konsequenzen bei der Installation von E-Ladesäulen (Update nach der Änderung in § 9 Nr. 1 Satz 3 GewStG). Dabei wurde auch auf steuerliche Aspekte für Vermietungsgenossenschaften und bei der Umsatzsteuer eingegangen.

JG

NEUBESETZUNGEN IN DEN GREMIEN DES VERBANDES

Olaf Rabsilber ist neues Mitglied im VdW-Präsidium

In der Verbandsratssitzung am 19. Mai 2021 verabschiedete sich Ulrich Bimberg, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein Solingen eG, nach vielen Jahren aus dem Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen, da er zum Monatsende seinen wohlverdienten Ruhestand antritt.

Um die Lücke, die Ulrich Bimberg hinterlässt, zu schließen, wählte der VdW-Verbandsrat ein Mitglied ins Präsidium. Wie durch den Genossenschaftsausschuss am 3. März 2021 vorgeschlagen, wurde Olaf Rabsilber, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG für dieses Mandat gewählt und wird seine neue Funktion erstmalig am 7. Juli 2021 ausüben.

Damit die Sparte Wohnungsgenossenschaften zukünftig wieder vollständig im Verbandsrat vertreten ist, unterstützt Dr. David Wilde, Vorstandsvorsitzender der hwg eG, Hattingen, fortan als neues Mitglied ab Juli 2021 den Verbandsrat. Im Finanzausschuss des VdW Rheinland Westfalen wird das



Quelle: Roland Baege



Quelle: Roland Baege

Olaf Rabsilber, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, ist künftig Mitglied des Präsidiums des Verbandes und folgt auf Ulrich Bimberg, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein Solingen eG und langjähriger VdW-Präsident, dem der VdW Rheinland Westfalen alles Gute für seinen wohlverdienten Ruhestand wünscht (v. l.)

Mandat von Ulrich Bimberg zukünftig von Marc Hofmann, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG,

ausgeübt. Der VdW Rheinland Westfalen freut sich auf eine gute Zusammenarbeit in den neuen Konstellationen. 

DIE ARGEN IM DIALOG MIT DER BUNDESPOLITIK

WohWi-Talks: Bestandsaufnahme und Debatte vor Ort

Im wohnungspolitischen Austausch zwischen den Mitgliedern des VdW Rheinland Westfalen und Vertretern aus der Bundespolitik wurden bereits einige WohWi-Talks durchgeführt, andere stehen noch an.

Dem Format WohWi-Talk haben sich die regionalen Arbeitsgemeinschaften des Verbandes angeschlossen und unterstützen den Verband bei der Durchführung. Mit sechs Arbeitsgemeinschaften führt der Verband WohWi-Talks in den Regionen Dortmund, Köln, Südwestfalen, Düsseldorf, Ostwestfalen-Lippe und Münsterland durch, um über wohnungs-, bau- und stadtentwicklungspolitische Themen zu diskutieren.

Besetzt sind die moderierten Talkrunden mit Bundespolitikern der Parteien CDU/CSU, SPD, FDP sowie Bündnis 90/Die

Grünen, wohnungswirtschaftlichen Vertretern aus den Arbeitsgemeinschaften und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Bei der Durchführung gibt es verschiedene Umsetzungsmöglichkeiten: Einige Talkrunden werden live gestreamt, andere vor Ort aufgezeichnet und weitere wurden als Videokonferenz durchgeführt und bleiben auch weiterhin abrufbar.

Weitere WohWi-Talks im Vorfeld der Bundestagswahl am 26. September 2021:

- Arbeitsgemeinschaft Düsseldorf und Region am 25. August 2021
- Arbeitsgemeinschaft Ostwestfalen-Lippe am 2. September 2021
- Arbeitsgemeinschaft Münsterland am 14. September 2021

CG

i

INFORMATION



Alle WohWi-Talks mit den ARGEN sowie weitere wohnungspolitische Gespräche sind auf dem YouTube-Kanal des VdW Rheinland Westfalen unter <https://share.vdw-rw.de/talks-zur-bundestagswahl-2021> abrufbar.

90 JAHRE HEIMATGESTALTER



Rheinwohnungsbau GmbH feiert runden Geburtstag

Die Rheinwohnungsbau (RWB) feiert in diesem Jahr ihr 90-jähriges Bestehen. Der 9. Juli 1931 markiert das Gründungsdatum und somit neun Jahrzehnte, in denen das kirchliche Wohnungsunternehmen seinen Gesellschafterauftrag aktiv weiterverfolgt und für den Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum steht. Alles begann in der Steyler Mission: Die Ordensmitglieder investierten in den Wohnungsbau und gründeten den Vorgänger des heutigen Düsseldorfer Wohnungsunternehmens. Coronabedingt ist eine entsprechende Feier des Jubiläums nicht möglich. Im Online-Format zelebrierte das Wohnungsunternehmen den Jahrestag mit Freunden, Followern, Mietern, Mitarbeitern, Geschäftspartnern und vielen spannenden Projekten und Heimatgeschichten, die das Unternehmen prägen.

Mittlerweile sind runde 90 Jahre vergangen und die Rheinwohnungsbau GmbH ist einer der führenden Anbieter von Wohnraum am Standort und Unternehmenssitz Düsseldorf. Mit derzeit 67 Mitarbeitern verwaltet das Unternehmen einen Wohnungsbestand von rund 6.300 Wohnungen. Die Rheinwohnungsbau entwickelt zukunftsfähigen Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche, schafft stabile Bewohnerstrukturen und engagiert sich für funktionierende Nachbarschaften in den Quartieren.

Klimastrategie

Das Thema Klimaschutz nimmt bei der RWB einen besonderen Stellenwert ein und so wird stets nach zukunftsweisenden Lösungen gesucht, gerne auch mit Kooperationspartnern, die gute Ideen mitbringen. Die RWB ist Mitglied der „Initiative Wohnen.2050“, einem klimapolitischen Bündnis von Akteuren der Wohnungswirtschaft zum Thema Klimastrategie. In diesem Rahmen hat die Rheinwohnungsbau die CO₂-Emissionen ihres Portfolios analysiert und Potenziale zur Senkung des Treibhausgasausstoßes identifiziert. Liegt der CO₂-Fußabdruck derzeit noch bei knapp 24 kg/qm Wohnfläche pro Jahr, so möchte das Düsseldorfer Wohnungsunternehmen bis 2030 den Ausstoß des klimaschädlichen Gases um mindestens 30 Prozent reduziert haben. Über die Hälfte des Gebäudebestandes ist bereits energetisch modernisiert, mehr als zehn Prozent der Bestandsgebäude durch Abriss und Neubau ersetzt. Gleichzeitig werden innovative Projekte angegangen, beispielsweise der Bau eines Holzhauses in Berlin-Weißensee, oder die energetische Ertüchtigung im Quartier Duisburg-Ungelsheim: Hier ist eine flächendeckende Ausstattung mit Photovoltaik sowie Wärmepumpen vorgesehen – ein großes Vorhaben bei knapp 800 Wohnungen mit rund 50.000 Quadratmeter Wohnfläche.

Let's talk – Podiumsdiskussion

Unter der Moderation von Anja Backhaus tauschten sich Alexander Rychter, Verbands-

direktor des VdW Rheinland Westfalen, Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der RWB, Gordon Sobbeck, Aufsichtsratsvorsitzender der RWB/Finanzdirektor Erzbistum Köln, und Ulrich Müller, Geschäftsführer KSD e. V., über wohnungswirtschaftliche Themen und die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der RWB aus. Die Podiumsdiskussion ist in voller Länge unter www.rheinwohnungsbau.de einzusehen.

Förderpreis mit dem Erzbistum Köln

Gemeinsam mit dem größten Gesellschafter des Unternehmens, dem Erzbistum Köln, hat die Rheinwohnungsbau anlässlich des Jubiläums einen Sponsoringwettbewerb ins Leben gerufen. Gefragt sind Projekte, Initiativen und Aktionen, die sich für generationengerechtes Wohnen, Inklusion, Bildung und Nachhaltigkeit einsetzen. Die RWB lobt hierfür zusammen mit dem Stiftungszentrum des Erzbistums ein Fördervolumen von 7.000 Euro pro Kategorie aus, für das sich Engagierter auf der RWB-Website bewerben können.

Der Förderpreis wird ergänzt durch eine Spendenaktion des Teams. Dazu haben alle Mitarbeitenden jeweils 100 Euro erhalten und konnten frei entscheiden, wohin das Geld gespendet wird. Einige haben sich auch zusammengetan, um einen größeren Betrag an ein Wunschprojekt zu spenden. Die bunt gemischten Spendenempfänger werden auf der Jubiläumsseite gelistet.

Rheinwohnungsbau



Quelle: RWB

Anlässlich des Jubiläums der Rheinwohnungsbau tauschten sich Alexander Rychter, Thomas Hummelsbeck, Gordon Sobbeck und Ulrich Müller in der von Anja Backhaus (Mitte) moderierten Talkrunde aus (v. l.)

DOGEWO21

Zwischen Wohnungswirtschaft, Bundestag und Pandemiebekämpfung

DOGEWO21
Hier bleib ich!

Um mehr über die derzeitige Situation der Wohnungswirtschaft in Dortmund zu erfahren, hat sich die SPD-Bundestagsabgeordnete Sabine Poschmann mit Klaus Graniki, Geschäftsführer des kommunalen Wohnungsunternehmens DOGEWO21, zum Austausch getroffen. Die Politikerin, die sich verstärkt mit wirtschaftspolitischen Anliegen und auch mit dem Bereich Stadtentwicklung und Wohnen befasst, sitzt außerdem im fraktionsübergreifenden „Unterausschusses Pandemie“ des Deutschen Bundestages. Dessen Aufgabe ist es unter anderem, die Folgen der Corona-Pandemie aufzuarbeiten.

„Die Bedeutung der Wohnungswirtschaft ist in der Pandemie nicht ausreichend berücksichtigt worden. Wir gelten nicht als kritische Infrastruktur, obwohl gerade in diesen Zeiten wichtige und grundlegende Aufgaben von uns erfüllt werden“, erklärte Klaus Graniki. Ein sicheres und funktionierendes Zuhause hat speziell in der Corona-Zeit für viele Mieter eine enorme Bedeutung. „Und alles muss ja weiterhin funktionieren – unsere Mitarbeiter sorgen dafür, dass Reparaturen ausgeführt, im Winter Dachlawinen oder Eisflächen beseitigt werden, oder dass die Mieter notwendige Bescheinigungen für die Ämter erhalten“, so Graniki. Auch das Tagesgeschäft – Wohnungsabnahmen, notwendig gewordene Modernisierungen, speziell nach längerer Mietdauer, und auch die Wiedervermietung – ist unter entsprechenden Schutzmaßnahmen fortgeführt worden.



Die Mieter der DOGEWO21 haben seit dem 1. Juli 2021 die Möglichkeit, digital über das Mieterportal alle Sachverhalte rund um die eigene Wohnung flexibel und ortsungebunden im Blick zu behalten



Quelle: DOGEWO21

Bundestagsabgeordnete Sabine Poschmann hat sich mit DOGEWO21-Geschäftsführer Klaus Graniki zum Gespräch getroffen

Sabine Poschmann hakte nach, wie es um Mietauffälle bestellt sei. Haben die Hilfen für Unternehmen und die Verlängerung des Kurzarbeitergeldes gegriffen? „Durchaus. Wir stellen fest, dass seit Beginn der Pandemie nur rund 0,15 Prozent unserer Mieter coronabedingt von Zahlungsschwierigkeiten betroffen sind. Und mit denen haben wir Vereinbarungen getroffen“, erläuterte Klaus Graniki. „Uns liegt der Erhalt der Quartiere am Herzen, deshalb haben wir mit unseren Pächtern intensive Gespräche geführt, Zahlungen gestundet, bis die Hilfen ausbezahlt wurden.“

Auch Baumaßnahmen mussten und müssen fortgeführt werden. Das ist in Corona-Zeiten nicht immer einfach: Hier müssen Mieter genauso geschützt werden wie die Mitarbeiter des eigenen Unternehmens und der Handwerksbetriebe. Das führte stellenweise zu zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Projekten. Hinzu kam und kommt die aktuelle Schwierigkeit des knappen Baumaterials. „Davon hängt wiederum ab, dass die Aufträge mit dem lokalen Handwerk umgesetzt werden können“, weiß Sabine Poschmann, in der SPD-Bundestagsfraktion auch zuständig für Mittelstand und Handwerk.

„Für den Unterausschuss Pandemie werde ich einige Anregungen aus dem Gespräch nach Berlin mitnehmen. Das ist wichtig, um für die Zukunft gut aufgestellt zu sein“, so die Bundestagsabgeordnete.

DOGEWO21 startet Mieterportal

Ein wichtiger Schritt für die Digitalisierung: Seit dem 1. Juli 2021 können die Mieter der DOGEWO21 ortsunabhängig und jederzeit alle Angelegenheiten rund um das Mietverhältnis im Blick haben und bearbeiten. Dazu müssen sie sich nur registrieren, erhalten anschließend die Zugangsdaten und können sich ins Mieterportal einloggen. So sind rund um die Uhr an 365 Tagen im Jahr die persönlichen Daten, der Mietvertrag und die Betriebskostenabrechnung jederzeit griffbereit, es können Mietbescheinigungen angefordert werden oder Schäden gemeldet und samt Fotos verschickt werden – all das geht künftig auch ohne Wartezeit oder persönlichen Termin.

Zusätzlich erhalten DOGEWO21-Mieter jederzeit Einsicht in ihre Handwerker-Termine zur Behebung von Schäden sowie den Bearbeitungsstand ihrer persönlichen Anliegen.

DOGEWO21/AT

GEMEINNÜTZIGER BAUVEREIN GÜTERSLOH EG STARTET NEUBAUPROJEKT IN KATTENSTROTH

Nachverdichtung ermöglicht 22 barrierefreie Wohnungen



Mit dem symbolischen ersten Spatenstich hat der Bauverein Gütersloh im März das nächste große Neubauprojekt gestartet: Im Innenhof des denkmalgeschützten Quartiers in der Holzrichterstraße in Kattenstroth werden 22 zwischen 40 und 81 Quadratmeter große, barrierefreie Zwei- und Dreizimmerwohnungen errichtet, von denen sechs Wohnungen aus Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung entstehen werden. Die Fertigstellung der drei zweigeschossigen Häuser mit aus-

gebautem Dachgeschoss, Kellerräumen und Aufzug ist für Herbst 2022 vorgesehen. Die Gesamtinvestitionen belaufen sich auf etwa 4,8 Millionen Euro.

Auch nach der Bebauung wird die Siedlung ihren grünen Charakter behalten. Die Erschließungswege bleiben autofrei, die Dachflächen der Carports werden begrünt, Nistkästen für Fledermäuse werden errichtet und es werden zwei bepflanzte Aufenthaltsbereiche mit Sitzelementen angelegt.

„Der Umweltgedanke spielt bei der energetischen Ausstattung der Gebäude ebenfalls eine große Rolle“, betonte Jörg Höfel, Vorstandsvorsitzender des Bauvereins Gütersloh, denn: „Sie haben den Standard eines KfW Effizienzhauses 55, und eine Wärmepumpenanlage mit Geothermie nutzt die Energie aus der Umwelt für die Beheizung und Warmwasserversorgung.“ Zur Gewinnung regenerativer Energie stellt der Bauverein der Energiegenossenschaft Sonnenwende aus Harsewinkel die Dachflächen zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Verfügung: In einem Mieterstrommodell wird der dadurch direkt vor Ort erzeugte Ökostrom den Mietern zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung gestellt. Auch die Möglichkeit zur Errichtung von E-Ladestationen wird vorgehalten.

Für die genossenschaftlichen Kooperationspartner steht fest: „Hier wächst zusammen, was zusammengehört: Sicheres Wohnen und klimaneutrale Energieversorgung aus genossenschaftlicher Hand – und das alles zum Vorteil unserer Mieter und Mitglieder.“

Bauverein Gütersloh/AT



Quelle: Bauverein GT

VIVAWEST

Schlüsselübergabe für 282 Wohnungen in Münster

Gut zwei Jahre nach der Grundsteinlegung hat Uwe Eichner, Vorsitzender der VIVAWEST-Geschäftsführung, heute von Michael Lüke, Geschäftsführer der CM Immobilien Entwicklung GmbH, symbolisch den Schlüssel für 282 von insgesamt über 500 neuen Wohnungen in Münsters Zentrum-Nord übernommen.

Die VIVAWEST hat die Wohnungen in 13 Gebäuden mit einer Kindertagesstätte von der CM Immobilien Entwicklung GmbH erworben. Die weiteren Wohnungen werden zurzeit von der Grevener Unternehmensgruppe Sahle Wohnen errichtet, mit der CM das gesamte Projekt auf die Beine gestellt hat.

„Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit mit der CM Immobilien Entwicklung

GmbH und der Stadtverwaltung Münster und freuen uns darüber, in einem attraktiven Markt wie Münster unseren Bestand zu vergrößern und dazu beitragen zu können, hier dringend benötigten Wohnraum zu schaffen“, sagte Uwe Eichner.

Die 13 vier- bis achtgeschossigen Mehrfamilienhäuser sind barrierefrei und im energiesparenden KfW-55-Standard errichtet worden. Das variantenreiche Wohnungsangebot mit 70 verschiedenen Grundrisstypen besteht aus 1- bis 5-Raum-Wohnungen mit Größen zwischen 24 und 126 Quadratmetern. Die Mietwohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse sowie eine gehobene Ausstattung mit Fußbodenheizung, Wand- und Bodenfliesen in den Sanitärbereichen, Design-Vinyl in den Wohnräumen und elektrisch be-



triebenen Rollläden. Alle Wohnungsetagen und auch die Tiefgaragen sind mit dem Aufzug erreichbar. Zu den 282 Wohnungen gehören 174 Tiefgaragenplätze und 36 Außen-Stellplätze. Für Mieter mit Elektrofahrzeugen steht optional eine entsprechende Ladeinfrastruktur zur Verfügung. Die Kindertagesstätte bietet Platz für sechs Gruppen.

VIVAWEST/AT



Quelle: MünsterVIEW

VONOVIA SE

Quartiersrundgang mit Landtagsabgeordneten und Spendenaktionen

VONOVIA

Die Bochumer SPD-Landtagsabgeordneten Carina Gödecke und Serdar Yüksel sowie André Stinka, stellvertretender Fraktionsvorsitzender der SPD-Landtagsfraktion, informierten sich gestern gemeinsam mit Bezirksbürgermeister Marc Gräf über den aktuellen Stand der umfassenden Quartiersentwicklung in der Vonovia-Siedlung „Bäreendorfer Bögen“. Vonovia-Regionalbereichsleiter Michael Klöpsch präsentierte den politischen Amtsträgern in Bochum-Weitmar unter anderem die Energiezentrale der Zukunft, die seit April 2021 mit innovativen Erzeugungs- und Verteileranlagen insgesamt 81 Wohnungen vor Ort mit Energie versorgt.

André Stinka, stellvertretender Fraktionsvorsitzender der SPD-Landtagsfraktion, lobte das Projekt: „Dass wir mehr Klimaschutz brauchen, ist klar und an großen Ideen für die Zukunft mangelt es ja auch nicht in unserem Land. Gerade für die Energiewende im Gebäudesektor brauchen wir aber konkrete Lösungen, die die Wärme- und idealerweise auch die Stromversorgung sicherstellen. Projekte wie die Energiezentrale der Zukunft zeigen, wie es gehen kann: 60 Prozent CO₂-Einsparung und zuverlässige Energieversorgung für die Mieterinnen und Mieter. Ein Leuchtturm für NRW!“

189 neue Wohnungen im Quartier

Aktuell entsteht durch Dachaufstockungen auch neuer, zusätzlicher Wohnraum. Im Zuge dieser Maßnahmen erhalten auch die



Die SPD-Landtagsabgeordneten André Stinka (links), Serdar Yüksel (2. v. l.) und Carina Gödecke (2. v. r.) besichtigten gemeinsam mit Bezirksbürgermeister Marc Gräf (Mitte) die Energiezentrale der Zukunft. Vonovia-Regionalbereichsleiter Michael Klöpsch (rechts) erläuterte zudem die ganzheitliche Quartiersentwicklung

bestehenden Wohnungen neue und größere Balkone.

Bezirksbürgermeister Marc Gräf betonte die Bedeutung des Projekts für seinen Stadtteil: „Vor fünf Jahren haben wir gemeinsam den Startschuss für die Erneuerung des Wohnquartiers Bochum-Weitmar gegeben. Es ist spannend zu sehen, wie viel sich in dieser klassischen Ruhrgebietssiedlung seither getan hat. Aber nicht nur die Lebensqualität hat sich enorm verbessert, das Viertel ist heute ein deutschlandweit beachtetes Pilotprojekt in Sachen Gebäudesanierung, Energietechnologie und Nachhaltigkeitsstrategie. Darauf können wir hier alle miteinander stolz sein!“

Die nachhaltige Quartiersentwicklung für mehr Lebensqualität umfasst auch die Grünanlagen rund um die Häuser. Zudem entsteht ein Quartiersplatz, an dem es auch eine Bäckerei und eine Kinderarztpraxis geben wird. Bedarfsgerechte Mobilität wird auch durch ein E-Carsharing-Angebot im Bereich des Quartiersbüros sowie – wo gewünscht – Fahrrad- oder auch Rollatorboxen unterstützt.

Die SPD-Landtagsabgeordneten Carina Gödecke und Serdar Yüksel begrüßten den Ansatz und riefen zum Miteinander auf: „Gute Quartiersentwicklung funktioniert nur, wenn alle gemeinsam sie vorantreiben. Deswegen ist es besonders wichtig, dass wir aufeinander achten und ein gutes

Miteinander stärken“, so Carina Gödecke. Und Serdar Yüksel ergänzte: „Wir müssen in Bochum noch mehr vorangehen, lebendige Nachbarschaften fördern und solidarisch miteinander sein. Dieses Projekt zeigt, wie das funktionieren kann.“

Soziales Engagement für lokalen Fußballclub

Vonovia bringt sich bereits seit Längerem wohlwollend durch ein Programm ein, mit dem das Bochumer Wohnungsunternehmen bundesweit soziales Engagement fördert. Gemeinsam mit städtischen Verwaltungen, Sozialverbänden, Kirchen, Nachbarschaftsinitiativen, Quartiers- und Sportvereinen und vielen anderen Akteuren unterstützt Vonovia so das Zusammenleben in den Städten.

So überbrachte Kristina Kunze, Regionalleiterin der Vonovia, in Dortmund eine Spende zur finanziellen Unterstützung des SV Körne 83 e. V. und erklärte: „Vonovia hat in Dortmund knapp 20.000 Wohnungen - viele Mieterinnen und Mieter sowie ihre Kinder sind Vereinsmitglieder. Als Wohnungsunternehmen möchten wir zu einem guten Zusammenleben in unseren Quartieren beitragen. Der Fußballverein SV Körne e. V. engagiert sich weit über den Sport hinaus. Ich danke allen Vereinsmitgliedern, die sich trotz dieser schweren Zeiten so ambitioniert für ihren Verein und das Miteinander in Dortmund einsetzen.“

Vonovia/AT



Quelle: Vonovia

Kristina Kunze, Vonovia-Regionalleiterin (Mitte) überbrachte den Spendenscheck dem Vorsitzenden des SV Körne 83 e. V. Eddy Hoffmann (r.) und Jugendleiter Daniel Uffelmann (l.)

GELSENKIRCHENER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH



Kooperation zur Stärkung des sozialen Arbeitsmarktes

GAFÖG und Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH (ggw) unterstützen gemeinsam die Einrichtung eines sozialen Arbeitsmarktes in Gelsenkirchen. Grundlage dafür ist das Teilhabechancengesetz, das am 1. Januar 2019 in Kraft trat. Es bietet Personen, die über 25 Jahre alt sind und in den letzten 7 Jahren mindestens 6 Jahre SGB-II-Leistungen bezogen haben, eine nachhaltige Beschäftigungsperspektive. Durch die Reintegration in das Erwerbsleben werden die Lebenslagen sozial benachteiligter Menschen, wie vom Teilhabechancengesetz beabsichtigt, spürbar verbessert.

Die geförderten Mitarbeiter werden – wie es der Gesellschaftsvertrag der GAFÖG vorsieht – im Rahmen von Auftragsarbeiten eingesetzt. Ein Beispiel guter Praxis dafür sind Flurreinigungsarbeiten, die in Immobilien der ggw durchgeführt werden. Diese umfassen beispielsweise die Reinigung von Fluren, Fenstern, Haustüren und Kellergängen. Nach einer durchgeführten Zufriedenheitsanalyse der ggw-Mieterschaft stellte sich heraus,

dass sich die ggw und ihre Mieterschaft einig sind: Die Sauberkeit und ein gepflegter erster Eindruck der Immobilien stehen an oberster Stelle.

Das hat die ggw weiterhin bestärkt, sukzessive den kompletten Bestand auf eine Unterhaltsreinigung umzustellen. Derartige Arbeiten sind erfahrungsgemäß dazu geeignet, ehemals langzeitarbeitslosen Personen den Wiedereinstieg in das Erwerbsleben zu ermöglichen. Die geförderten Personen sind

Mitglieder in einem erfolgreichen Team und können dadurch ihr Selbstbewusstsein stärken.

„Wir freuen uns sehr, unseren – zum Teil langjährigen – Mieter:innen ein solches Angebot machen zu können, gleichzeitig den sozialen Arbeitsmarkt zusammen mit der GAFÖG zu unterstützen und Langzeitarbeitslosen somit eine zweite Chance geben zu können“, erklärte Stefan Eismann, Prokurist und Leiter der Hausbewirtschaftung der ggw. *ggw/AT*



Quelle: ggw/Fotograf Gerd Kaemper

Durch die Kooperation zwischen GAFÖG und der ggw konnten die ersten Arbeitskräfte ihre neuen Tätigkeiten aufnehmen

NEUBAUPROJEKT DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT AM VORBERGIRGSPARK EG



Am Vorgebirgspark liegt die „Zukunft Wohnen“

In Köln ist am 11. Juni 2021 der Grundstein für das Projekt „Zukunft Wohnen“ gelegt worden. Auf dem Grundstück Schwalbacher Str. 59 – unmittelbar am Vorgebirgspark gelegen – errichtet die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG (WGaV) 39 neue Wohneinheiten und 33 Tiefgaragenstellplätze. Der 101-jährigen, in Köln alteingesessenen Wohnungsgenossenschaft gelingt dabei der Brückenschlag zwischen bezahlbarem Wohnraum und nachhaltigem Bauen. Alle Wohneinheiten werden preisgedämpft angeboten und werden im KfW-40-Standard errichtet. Zudem werden alle Dächer und einige Fassaden begrünt und eine Photovoltaikanlage unterstützt die ohnehin gute Energiebilanz der Gebäude. Darüber hinaus sind in dem Neubauvorhaben die Integration eines Stadt-Imkers, eines Stadt-Winzers, Urban Gardening auf der

Dachterrasse sowie zahlreiche Gemeinschaftsflächen fest eingeplant.

Hervorgegangen ist das Projekt aus der Entwurfswerkstatt „Zukunft Wohnen“, einem Architekturwettbewerb, der 2015 von sieben Kölner Wohnungsgenossenschaften und dem Stadtplanungsamt initiiert wurde. Ziel der Kommune war es, auf acht Grundstücken die Möglichkeiten der Nachverdichtung auszuloten und dabei Wohnungsangebote für das mittlere und untere Einkommensniveau zu schaffen. Die Aufgabenstellung ist heute aktueller denn je: „Köln wächst, und es besteht ein großer Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und an Bauland“, hieß es damals. „Die Stadt blickt auf eine große und bis heute vitale Tradition des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zurück und verfügt daher über ein reiches Erbe an Siedlungen aus den Zwanziger- und auch aus den Fünfzigerjahren, mit Baustrukturen,

die als Verdichtungspotenzial für die Stadtentwicklung und den Wohnungsbau noch zu entdecken sind.“

Ende 2022 soll das Projekt „Zukunft Wohnen“ in Zollstock fertig gestellt und die 39 Wohneinheiten bezugsfertig sein. „Der Neubau führt uns mit großen Schritten zur sowohl von der Bundesregierung als auch von der Stadt Köln geforderten Klimaneutralität. Wir werden unseren Mitgliedern bezahlbares Wohnen in hoher Wohnqualität bieten“, so Thomas Meißner, geschäftsführendes Vorstandsmitglied der WGaV. *WGaV/AT*



Quelle: ZELLER KÖLMEL ARCHITEKTEN/WGaV

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ESSEN-NORD EG



Grundsteinlegung für urbanes Neubauquartier

Im Februar 2019 wurde das Neubauprojekt „Bechemer Carré – Neues Wohnen am Stadtgarten“ vorgestellt. Jetzt rollten an der Bechemer Straße 64 in Ratingen die Bagger. Mit 46 Wohneinheiten und einer außergewöhnlichen Architektur entsteht neuer attraktiver Wohnraum für junge Familien, mobile Singles, die zwischen den umliegenden Städten und Ratingen pendeln, und Senioren oder Paare, die in Zweipersonenhaushalten leben.

Die offizielle Grundsteinlegung erfolgte am 21.05.2021 um 10.00 Uhr. Durchgeführt wurde sie vom Vorstand der Bauherrin, dem Rohbau ausführenden Unternehmen Lorenz und den mit der Planung betrauten Hartmann-Architekten BDA aus Mönchengladbach. Darüber hinaus waren Bürgermeister Klaus Pesch und der Beigeordnete Jochen Kral mit dabei. Im Rahmen der Grundsteinlegung wurde eine Zeitkapsel vergraben, die eine Tageszeitung, eine aktuelle Ausgabe der Mieterzeitung „BUZ“ und einen Auszug aus den Planungsunterlagen enthält.



Quelle: Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG

Die Fertigstellung des zentrumsnahen Bauprojekts und die Übergabe der Wohneinheiten sind für Herbst/Winter 2022 geplant

Attraktiver Wohnraum für verschiedene Zielgruppen

Die Gesamtwohnfläche wird nach der Fertigstellung rund 3.700 Quadratmeter betragen und umfasst ein sehr breites Angebot an Wohnungen, mit dem verschiedenste Zielgruppen in unterschiedlichen Lebenssituationen angesprochen werden. Die Größe der neuen Wohnungen variiert zwischen 45

und 133 Quadratmetern, je nachdem, ob es sich um eine kleine Single-Wohnung im Erdgeschoss oder beispielsweise um eines der vier jeweils zweigeschossigen Stadthäuser handelt, die in den Baukörper integriert sind. Zu allen Wohneinheiten werden PKW-Stellplätze gehören, die platzsparend in einer Tiefgarage realisiert werden.

Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG/AT

ANTONITER SIEDLUNGSGESELLSCHAFT MBH IM EVANGELISCHEN KIRCHENVERBAND KÖLN UND REGION

Starkes Zeichen für Tier- und Artenschutz im Quartier

Bereits in drei Wohnanlagen der Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region (ASG) leistete das Garten- und Baumpflegeteam der Grube & Räther GmbH (GuR) – ein Tochterunternehmen der ASG – mit „Renaturierungsflächen“ einen Beitrag zum Klima- und Artenschutz in Wohnquartieren. Nun zeichnete der Naturschutzbund (NABU) die ASG und die GuR im frisch bepflanzten Innenhof in der Grembergerstraße im Kölner Stadtteil Humboldt-Gremberg mit Plaketten für „Fledermausfreundliche Häuser“ aus.

Sven Berkowicz, Teamleiter des Baum- und Gartenpflegeteams der GuR, schuf mit neu gepflanzten Bäumen und Sträuchern, der Einsaat von Wildblumen, Wasserstellen und Totholzpoltern in den Grünflächen der Wohnanlagen Lebensraum für Insekten und andere Tiere. Auch Bienenstöcke gibt es in den grünen Oasen. Mit der In-

stallation von jeweils zwei Fledermauskästen an den Hausfassaden und in den Bäumen sollen auch die vom Aussterben bedrohten Fledermäuse neuen Lebensraum finden. Jana Romero und Dr. Horst Bertram vom NABU zeigten sich bei der Übergabe der Plaketten begeistert von dem Gesamtprojekt. „Fledermäuse reagieren auf ihr Mikroklima. Deshalb ist es toll, dass gleich mehrere Kästen angebracht wurden“, so Romero.

„Bis jetzt waren alle von der Umsetzung meines Projektes sehr begeistert“, freute sich auch Guido Stephan, Geschäftsführer der ASG. „Wir hoffen, das hat Signalwirkung und findet viele Nachahmer“. Die ASG und GuR planen auch in weiteren Wohnanlagen Lebensraum für Insekten und Fledermäuse zu schaffen.

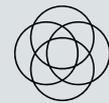
Susanne Hermanns/AT



Quelle: Susanne Hermanns

ASG-Geschäftsführer Guido Stephan, Jana Romero und Dr. Horst Bertram vom NABU und Sven Berkowicz, GuR-Teamleiter, der den Doppelleffekt der Maßnahmen erklärte: „Durch die Blumen und Bäume wird auch ein Klima für Fledermäuse geschaffen, denn die Insekten sind gleichzeitig Futter für Fledermäuse und die Bienen sorgen für die Befruchtung von Pflanzen“ (v. l.)

MARGARETHE KRUPP-STIFTUNG



Margarethe Krupp Stiftung

Rot-Zeder-Schindeln verschönern die Margarethenhöhe

Mit gesägten Rot-Zeder-Schindeln werden derzeit Teile der Fassaden im Bestand der Margarethe Krupp-Stiftung (MKS) optisch verschönert. In einem ersten Bauabschnitt wurden die Schindeln aus dem Allgäu letztes Jahr an den ersten Häusern aufgebracht. Im Verbund mit den Schindelarbeiten werden auch die Dacheindeckungen erneuert.

Im Jahr 2017 begann das Projekt „Holzschindeln“ an bislang rund 30 Häusern, deren Giebel, Vorder- oder Rückseiten ursprünglich mit Schindeln versehen waren. Doch nach der Wiederaufbauleistung, die nach dem Krieg gestemmt werden musste, wurden an etlichen Objekten die Schindeln weggelassen, an anderen Häusern wiederum „nagte“ der Zahn der Zeit an der Holzverkleidung.

Michael Flachmann: „Wir hatten vor dem Beginn des Projektes im Jahr 2017 Dr.-Ing. Stephan Strauß vom Büro „Strauß Fischer Historische Bauwerke GbR“ mit der Ermittlung der historischen Hintergründe und vor allem auch der Details an den betreffenden Gebäuden beauftragt.“

Dadurch konnten Einzelheiten zu Holz, Form, Dicke, Farbe und Gestaltung der Holzschindelbekleidung herausgefunden werden. Im Gefolge der bauhistorischen Untersuchung gelang es dem MKS-Vorstand dann auch, die Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Essen als auch des Landesverbandes Rheinland zu bekommen.

Am Ende einer aufwendigen „Detektivarbeit“ wurde dann im Allgäu mit dem Schindelzentrum Allgäu GmbH ein Hersteller gefunden,



Quelle: MKS

Und so sehen sie aus: Die Schindeln sollen den alten Charakter der Margarethenhöhe betonen und in neuem Glanz erscheinen lassen

der die Schindeln so produziert, wie sie nach den historischen Vorgaben auf der Margarethenhöhe gebraucht und nun verbaut werden. Margarethe Krupp-Stiftung/AT

WOHN + STADTBAU WOHNUNGSUNTERNEHMEN DER STADT MÜNSTER GMBH

Auszeichnung als fahrradfreundlicher Arbeitgeber



Die Wohn + Stadtbau GmbH wurde mit der Zertifizierungsstufe Silber als fahrradfreundlicher Arbeitgeber durch den ADFC ausgezeichnet. Zur Auditierung wurden zuvor einige interne Maßnahmen umgesetzt. So gründete die Wohn + Stadtbau GmbH zum Beispiel in diesem Jahr ein eigenes Radsport-Team. Der eigene Fuhrpark wurde um weitere Diensträder erweitert und ein moderner Sanitärraum für die Mitarbeiter eingerichtet.

Die überdachten Fahrradparkmöglichkeiten runden das Angebot ab und finden großen Anklang in der Belegschaft. In Summe sorgten alle Maßnahmen für einen spürbaren Motivationsschub im Wohn + Stadtbau-Team, täglich mit dem Rad ins Büro zu fahren. „Unsere fahrradfreundlichen Maßnahmen tragen zum betrieblichen Umweltmanagement bei und sind ein wesentlicher Bestandteil eines nachhaltigen Mobilitätsmanagements“, freute sich Christian Jaeger, Geschäftsführer der Wohn + Stadtbau, über die Auszeichnung.

Besucher der Geschäftsstelle haben bei der Anfahrt mit dem Rad ebenfalls keine Probleme. Die Fahrrad-Abstellmöglichkeiten liegen zahlreich direkt vor dem Haupteingang und sind barrierefrei vorhanden.

Zukunftsfähige Mobilitätskonzepte werden bei Modernisierungsvorhaben und Neubauprojekten des Münsteraner Wohnungsunternehmens mitgedacht und realisiert. So

werden zum Beispiel auf den ehemaligen Kasernenflächen York und Oxford zukunfts-fähige Konzepte unter anderem mit Lademöglichkeiten für das Abstellen, Laden und Reparieren von Fahrrädern und Lastenfahrrädern verwirklicht. Christian Jaeger brachte es auf den Punkt: „Wir wollen, dass Fahrradfahren Spaß macht und der Umstieg vom Auto aufs Fahrrad möglichst einfach und bequem ist.“ Wohn + Stadtbau/AT



Quelle: Peter Hellbrügge-Dierks

Dr. Christian Jaeger, Geschäftsführer, Jan Häder, Auszubildender, und Ingrid Simon, Radverkehrs-koordinatorin der Wohn + Stadtbau GmbH, freuten sich über die Auszeichnung von Andreas K. Bittner, Berater und Auditor des ADFC (v. r.)



Termine 2021

Termine Verband

VdW-Präsidiumssitzung	1. September 2021	Düsseldorf
VdW-Verbandsratssitzung	1. September 2021	Düsseldorf
VdW-Verbandstag	7./8. September 2021	Bonn

KAPITALERTRAGSTEUER

Modernisierung und Entlastung

Am 28. Mai 2021 hat der Bundesrat dem Gesetz zur Modernisierung der Entlastung von Abzugssteuern und der Bescheinigung der Kapitalertragsteuer zugestimmt. Mit dem Gesetz wird eine effizientere Gestaltung des Verfahrens zur Entlastung beschränkter Steuerpflichtiger von der Kapitalertragsteuer und vom Steuerabzug nach § 50a EstG beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) angestrebt.

Zur Unterbindung von Gestaltungsmöglichkeiten ist die Dauerüberzahlerbescheinigung

aus dem Katalog der eine Abstandnahme vom Steuerabzug nach § 44a Abs. 10 Satz 1 EstG begründenden Bescheinigungen gestrichen worden. Damit entfällt die Möglichkeit, durch Vorlage der Bescheinigung die Abstandnahme vom Steuerabzug bei Dividendenzahlungen aus inländischen girosammelverwahrten Aktien zu erreichen.

Mit dem neuen § 45b EstG sind der Umfang der Angaben zu Steuerbescheinigungen und die Übermittlungspflichten (an das BZSt) der Aussteller der Bescheinigungen

erweitert worden. Darüber hinaus regelt ein neu gefasster § 45c EstG zusätzliche Meldepflichten der auszahlenden Stellen und der Wertpapiersammelbanken zum Umfang der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer. Die Angabe von Ordnungsnummern in den Steuerbescheinigungen gilt erst mit einer Übergangsfrist bei einem Zufluss nach dem 31. Dezember 2024 (vgl. § 52 Abs. 44b EstG).

JG



Quelle: K.-U. Häfjler - stock.adobe.com

GRUNDSTEUER

Grundsteuerreform – Umsetzungsgesetz beschlossen

Der Deutsche Bundestag hat am 10. Juni 2021 das Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz verabschiedet. Der Bundesrat hat dem Gesetz am 25. Juni 2021 zugestimmt.

Zu den wesentlichen Inhalten:

- a. Mit dem GrStRefUG werden die durchschnittlichen Nettokaltmieten (Bundesmodell – Ertragswertverfahren) aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Mikrozensus-Daten 2018 fortgeschrieben. Eine neue Mietniveaustufe 7 wird eingeführt; die Zu- und Abschläge zur Berücksichtigung von Mietniveaunterschieden zwischen den Gemeinden eines Landes werden angepasst. Die gemeindebezogene Einordnung in die Mietniveaustufen ergibt sich aus der sog. Mietniveau-Einstufungsverordnung.
- b. Die Steuermesszahl für bebaute Grundstücke i. S. d. § 249 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BewG (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum) wird von 0,34 Promille auf 0,31 Promille abgesenkt (§ 15 Abs. 1 Nr. 2b GrStG).
- c. Der GdW hat sich im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens dafür eingesetzt, dass der Anwendungsbereich ermäßigter Grundsteuermesszahlen nach § 15 Abs. 4 GrStG durch eine Herausnahme des Erfordernisses eines Gewinnabführungsvertrages bei kommunalen Wohnungsgesellschaften und durch eine Einbeziehung aller Wohnungsgenossenschaften ausgeweitet wird. Die Forderung wurde nicht aufgegriffen. Der GdW wird sich weiterhin in dieser Sache um ein Umdenken bemühen.
- d. In Bezug auf die Anwendung ermäßigter Grundsteuermesszahlen in den Fällen der sozialen Wohnraumförderung (§ 15 Abs. 2 – Bund – und Abs. 3 – Länder – GrStG) erfolgen folgende Änderungen:

Durch die Änderung in § 15 Abs. 2 Nr. 1 GrStG – Streichung „durch schriftlichen Verwaltungsakt“ – wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Förderzusagen nicht nur durch einen schriftlichen Verwaltungsakt erteilt werden können, sondern auch durch öffentlich-rechtliche Verträge.

Die Formulierung in § 15 Abs. 2 Nr. 2 GrStG wird wie folgt geändert:

Bislang: ... und 2. „die sich aus der Förderzusage ergebenden Bestimmungen im Sinne des § 13 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums eingehalten werden.“

Neu: ... 2. „die sich aus der Förderzusage im Sinne des § 13 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes ergebenden Bindungen für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums bestehen.“

Zur Klarstellung wird § 15 Abs. 2 GrStG dahingehend ergänzt, dass, wenn die Voraussetzungen der sozialen Wohnraumförderung nur für einen Teil des Gebäudes bestehen (z. B. in einem Gebäude befinden sich sowohl geförderte als auch nicht geförderte Wohnungen), die ermäßigte Grundsteuermesszahl nur anteilig für den geförderten Teil des Gebäudes gewährt wird.

§ 15 Abs. 3 GrStG wird dahingehend ergänzt, dass nunmehr auch eine Förderung aufgrund des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes berücksichtigt wird.

e. Außerdem wird § 19 Abs. 2 „Anzeigepflicht“ GrStG geändert. Der Wegfall der Voraussetzungen für die Inanspruchnahme ermäßigter Grundsteuermesszahlen ist nun nicht mehr nur in den Fällen des § 15 Abs. 4 GrStG beim zuständigen Finanzamt anzuzeigen, sondern auch in den Fällen des § 15 Abs. 2 und Abs. 3 (Soziale Wohnraumförderung Bund bzw. Länder) sowie des § 15 Abs. 5 GrStG (Baudenkmal).

Hinsichtlich der Umsetzung der Grundsteuerreform in die Praxis und daraus resultierenden Fragestellungen – auch im Zusammenhang mit der neuen Formulierung des § 15 Abs. 2 GrStG – befindet sich der GdW im Austausch mit dem BMF.

Die Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz werden das Bundesmodell anwenden und nicht die Länderöffnungsklausel nutzen. JG



Quelle: Stockwerk-Fotodesign – stock.adobe.com

UMSATZSTEUER

Vermietung von Stellplätzen und Garagen

Die Vermietung von Fahrzeugabstellplätzen unterliegt nach § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG der Umsatzsteuer. Eine Steuerbefreiung kommt nach Auffassung der Finanzverwaltung nur in Betracht, wenn die Überlassung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen als Nebenleistung zu einer steuerfreien Grundstücksvermietung beurteilt werden kann. Demgegenüber hat das Thüringer Finanzgericht mit Urteil vom 27. Juni 2019 in einem solchen Fall eine eigenständige Leistung angenommen.

Für die umsatzsteuerliche Beurteilung ist die bauliche oder technische Gestaltung ohne Bedeutung (z. B. Befestigung, Begrenzung, Überdachung). Die Stellplätze können sich sowohl im Freien (z. B. Parkplatz, Parkbucht, Bootsliegeplatz) als auch in einem Gebäude befinden (z. B. Tiefgaragenplatz, Einzel-

garage, Boots- und Flugzeughallen). Die Vorschrift des § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG beruht auf Art. 135 Abs. 1 Buchstabe I i. V. mit Abs. 2 Buchstabe b MwStSystRL.

Für die Frage der Steuerbefreiung ist die Dauer der Vermietung ohne Belang. Ebenso ist unbeachtlich, ob der Mieter den Stellplatz tatsächlich selbst nutzt. Maßgeblich ist schlussendlich nur die Endnutzung als Fahrzeugabstellplatz.

Die Überlassung eines Fahrzeugabstellplatzes kann auch eine Nebenleistung zu einer steuerfreien Vermietung darstellen. Dies ist der Fall, wenn neben einer Vermietung einer Wohn- oder Gewerbeimmobilie mit dem Mieter/Pächter auch eine Fahrzeugabstellplatzüberlassung vereinbart wird. Für die Annahme einer Nebenleistung ist es

ohne Bedeutung, ob hierfür zwei Verträge zu unterschiedlichen Zeiten abgeschlossen werden. Voraussetzung ist nur, dass die jeweiligen Vertragsparteien identisch sind und ein räumlicher Zusammenhang zwischen Grundstück und Stellplatz besteht.

Der UStAE hat hierzu in Abschnitt 4.12.2 Abs. 3 u. a. die nachfolgenden Beispiele aufgeführt, die verkürzt wiedergegeben werden.

Eine Nebenleistung ist in folgenden Fällen anzunehmen:

- a. Vermieter V und Mieter M schließen über eine Wohnung und einen Fahrzeugabstellplatz auf dem gleichen Grundstück zwei Mietverträge ab. Die Verträge werden zu unterschiedlichen Zeitpunkten geschlossen (Beispiel 1 im UStAE).
 - b. Ein Vermieter vermietet an eine Gemeinde ein Bürogebäude und die auf dem gleichen Grundstück liegenden und zur Nutzung des Gebäudes erforderlichen Plätze zum Abstellen von Fahrzeugen (Beispiel 2 im UStAE).
- Dagegen ist die Vermietung eines Parkplatzes in den nachstehend genannten Sachverhalten als eine eigenständige Leistung zu beurteilen:
- c. Vermieter V schließt mit dem Mieter M1 einen Wohnungsmietvertrag und mit dem im Haushalt von M1 lebenden Sohn M2 einen Vertrag über die Vermietung eines zur Wohnung gehörenden Fahrzeugabstellplatzes ab (Beispiel 3 im UStAE).
 - d. Eine GmbH vermietet eine Wohnung. Der Geschäftsführer der GmbH vermietet seine im Privateigentum stehende Garage im gleichen Gebäudekomplex an denselben Mieter (Beispiel 4 im UStAE).
 - e. Vermieter V1 eines Mehrfamilienhauses kann keine eigenen Stellplätze anbieten. Zur besseren Vermietbarkeit seiner Wohnungen hat er mit seinem Nachbarn V2 einen Rahmenvertrag über die Vermietung von Fahrzeugabstellplätzen abgeschlossen. Dieser vermietet die Stellplätze unmittelbar an die Wohnungsmieter (Beispiel 5 im UStAE).

ERTRAGSTEUER / UMSATZSTEUER

Blockheizkraftwerke

Blockheizkraftwerke (BHKW) finden in Deutschland zunehmend Verbreitung. Neben dem wachsenden ökologischen Bewusstsein der Bevölkerung spielt für den Einsatz eines BHKW die Unabhängigkeit von externen Wärme- und Stromversorgern sowie deren Preispolitik eine Rolle. BHKW dienen in erster Linie der Versorgung der Haushalte und/oder Betriebsgebäude mit Wärmeenergie. Zusatzprodukt bei der Erzeugung von Wärme ist die Gewinnung von Strom.

Mit einem Verbrennungsmotor wird zunächst mechanische Energie erzeugt und dann durch einen Generator in Strom umgewandelt (sog. Kraft-Wärme-Kopplung – daher sind Blockheizkraftwerke auch unter dem Begriff KWK-Anlagen geläufig). Die anfallende Abwärme des Generators und des Motors wird unmittelbar vor Ort zum Heizen des Gebäudes und für die Warmwasserbereitung in dem Gebäude verwandt. Die Erzeugung von Wärmeenergie steht eindeutig im Vordergrund und der Anteil des erzeugten Stroms macht ca. nur 25 bis 33 Prozent der gesamten Leistung aus.

Bei der ertragsteuerlichen Beurteilung des BHKW muss in verschiedene Fallkonstellationen unterschieden werden. Zum einen muss die Leistung aus dem BHKW getrennt – also der Strom und die Wärme – betrachtet werden. Außerdem muss in die Betrachtung einbezogen werden, wie das BHKW insgesamt genutzt wird, also z. B. im privaten Einfamilienhaus (EFH), im privaten Vermietungsobjekt, im Zusammenhang mit einem gewerblichen Vermietungsunternehmen oder sonstigen gewerblichen Unternehmen.

Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben die Einspeisung von Strom ins öffentliche Netz und den Verkauf von Strom an Mieter sowohl aus dem Betrieb von PV-Anlagen als auch der Nutzung eines BHKW gesondert steuerlich zu würdigen.

Ein Merkblatt gibt einen Überblick über die steuerlichen Aspekte des Einsatzes eines BHKW; auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne das Merkblatt zur Verfügung (WP/StB Jürgen Gnewuch, j.gnewuch@vbw-rw.de). Das Merkblatt geht auf die ertragsteuerliche und umsatzsteuerliche Beurteilung ein und gibt auch Hinweise zur Energie- und Stromsteuer. JG

Das Finanzgericht Thüringen ist in seinem Urteil vom 27. Juni 2019 zu der Auffassung gelangt, dass die Vermietung von Stellplätzen nicht grundsätzlich eine unselbstständige Nebenleistung zur steuerfreien Wohnungsvermietung als Hauptleistung darstellt (keine hinreichende Grundlage in der EuGH-Rechtsprechung).

Nach dem Thüringer Finanzgericht gab es keinen wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen der Wohnungsvermietung einerseits und der Vermietung der Stellplätze andererseits. Für die Vermietung von Stellflächen gibt es einen eigenständigen Markt. Hier hätte der Unternehmer lukrativer an fremde Dritte vermieten können.

Das Gericht ließ die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zu (§ 115 Abs. 2 FGO), da das Urteil insbesondere von der Auffassung der Finanzverwaltung in Abschnitt 4.12.2 Abs. 3 Satz 4 bis 9 UStAE abweicht.

Der BFH hat mit Datum vom 10. Dezember 2020 die Klage abgewiesen und widerspricht dem Finanzgericht Thüringen. Das BFH-Urteil zur umsatzsteuerlichen Behandlung der Stellplatzvermietung an Wohnungsmieter lautet wie folgt:

Die Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen ist wie die Vermietung von Grundstücken für Wohnzwecke steuerfrei, wenn sie im Rahmen eines einheitlichen wirtschaftlichen Vorgangs mit dieser eng verbunden ist, da die Mietflächen Teil eines Gebäudekomplexes sind und von ein und demselben Vermieter an ein und denselben Mieter vermietet werden. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob andere (externe) Mieter von Stellplätzen Zugang zu diesen hatten, ohne das Mietwohngebäude betreten zu müssen.

Auszug aus der Begründung:

Tz. 17: b) Zur Frage der Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen bei einer zugleich erfolgenden Wohnungsvermietung hat der EuGH im Urteil Henriksen vom 13. Juli 1989 – C-173/88 entschieden, dass die Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen vom Befreiungstatbestand nicht ausgenommen werden kann, wenn sie mit der steuerfreien Vermietung von für einen anderen Gebrauch bestimmten Grundstücken, z. B. von Grundstücken für Wohnzwecke oder für gewerbliche Zwecke, eng verbunden ist, sodass beide Vermie-



Quelle: Hermann – stock.adobe.com

tungen einen einheitlichen wirtschaftlichen Vorgang darstellen. Dies sei dann der Fall, wenn der Platz für das Abstellen von Fahrzeugen und das für einen anderen Gebrauch bestimmte Grundstück Teil ein und desselben Gebäudekomplexes sind und diese beiden Gegenstände von ein und demselben Vermieter an ein und denselben Mieter vermietet werden. Dem hat sich der Bundesfinanzhof (BFH) in seiner Rechtsprechung angeschlossen.

Tz. 18: c) Danach handelt es sich auch im Streitfall entgegen dem Urteil des FG Thüringen bei der Stellplatzvermietung und der Wohnungsvermietung um einen einheitlichen wirtschaftlichen Vorgang.

Tz. 20: bb) Im Streitfall hat das FG Thüringen bei seiner Würdigung verkannt, dass ein „Gebäudekomplex“ im Sinne der vorstehenden EuGH-Rechtsprechung auch dann vorliegt, wenn es sich um ein Vorder- und Hinterhaus mit einem „Zwischenkomplex“ handelt. Für das Vorliegen eines einheitlichen wirtschaftlichen Vorgangs im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter ist es zudem ohne Bedeutung, ob andere (externe) Mieter von Stellplätzen Zugang zu diesen haben, ohne das Mietgebäude betreten zu haben. Weiterhin ist es der einem einheitlichen wirtschaftlichen Vorgang zugehörigen Nebenleistung wesensimmanent, dass sie nicht stets im Gefolge der Hauptleistung auftritt und die Hauptleistung damit auch ohne Nebenleistung erbracht werden kann. Es kommt daher nicht darauf an, dass die Wohnungsnutzung auch ohne Stellplatzanmietung möglich ist.

Tz. 21: Außerdem spricht es nicht gegen das Vorliegen einer Nebenleistung zu einer

Hauptleistung, dass Neben- und Hauptleistung auf unterschiedlichen Märkten erbracht werden können. Die Parkplatzsituation im jeweiligen Mietgebiet ist dabei ebenso unerheblich wie das Interesse an einer bloßen Parkplatzanmietung oder -vermietung.

Bei der Vermietung von Stellplätzen und Garagen ist allerdings die zwingende Umsatzsteuerpflicht zu beachten (vgl. § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG), wenn keine Verbindung zu einer umsatzsteuerfreien Wohnungsvermietung besteht. JG

EINKOMMENSTEUER

Steuerbescheinigungen bei Dividenden- und Zinszahlungen von Wohnungsunternehmen

Das BMF hatte am 30. November 2020 eine ergänzte Fassung des BMF-Schreibens vom 15. Dezember 2017 zur Ausstellung von Steuerbescheinigungen nach § 45a EStG veröffentlicht – inkl. geänderter Muster für die Steuerbescheinigungen.

Bei Bedarf übersenden wir Ihnen gerne ein Muster für Steuerbescheinigungen. JG

■ Ihr Ansprechpartner im Verband:
Jürgen Gnewuch, Tel.: 0211 16998-71, E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de

GEWERBLICHES MIETRECHT

Zahlung der Gewerberaummiete während des „Lockdowns“ der Corona-Pandemie

Zum Schutz vor dem Coronavirus gab und gibt es unter anderem staatlich angeordnete Betriebsschließungen und Betriebseinschränkungen. Dies veranlasste einige Mieter, Mietzahlungen einzustellen oder aber zu reduzieren. Welche Auswirkungen die pandemiebedingten Beschränkungen auf Mietverträge haben, gehört zurzeit zu den am intensivsten diskutierten Fragen des Mietrechts. Häufig finden Vermieter und Mieter einvernehmliche Lösungen. Einige Sachverhalte landen jedoch auch vor den Gerichten. Die Gerichte entscheiden aktuell nicht einheitlich. Strittig ist dabei, ob die Betriebsschließungen oder -einschränkungen einen Mangel der Mietsache darstellen und ob eine schwerwiegende Veränderung der Geschäftsgrundlage des Mietvertrages angenommen werden kann, die zu einer Mietreduzierung führt. Jüngst hatte auch das Amtsgericht Dortmund (AG Dortmund, Urteil vom 27. April 2021, Az. 425 C 7880/20) einen solchen Fall zu entscheiden.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Vermieterin vermietet der Mieterin die im Erdgeschoss des Hauses gelegene Gewerbeeinheit, bestehend aus Verkaufsflächen, Nebenflächen und Lager. Die Vermieterin begehrt von der Mieterin die Zahlung der Gewerberaummiete für den Monat April 2020.



Quelle: Vittaya_25 - stock.adobe.com



Quelle: Maurizio - stock.adobe.com

Im Zuge der COVID-19-Pandemie ordnete die Stadt Dortmund die grundsätzliche Schließung sämtlicher Verkaufsstätten des Einzelhandels in der Zeit vom 18.03.2020 bis einschließlich 19.04.2020 an. In der Folge musste auch die streitgegenständliche Filiale der Mieterin in dem genannten Zeitraum geschlossen werden.

Die Vermieterin ist der Auffassung, dass die Mieterin auch für den Zeitraum der zwangsweisen Schließung ihres Einzelhandelsgeschäfts zur vollständigen Entrichtung der Miete für den Monat April 2020 verpflichtet sei, da die vermieteten Räumlichkeiten auch in dieser Zeit für den vertraglich vereinbarten Zweck nutzbar gewesen seien. Das Verwendungsrisiko trage die Mieterin.

Die Mieterin vertritt die Ansicht, dass sie für die Zeit der Filialschließung nicht verpflichtet sei, die Miete für das streitgegenständliche Objekt zu leisten.

Entscheidung des Gerichts

Die Klage ist nur teilweise begründet.

Zunächst stellte das Gericht fest, dass die Mietsache weder mangelhaft sei noch ein Rechtsmangel vorliege. Die im März/April 2020 verfügbaren Nutzungs- und Betriebsbeschränkungen beruhten nicht auf dem baulichen Zustand der Mietsache. Zwar könne auch der Mieter nichts für die Schließung seines Geschäfts, jedoch werde ihm aufgrund

der gesetzlichen Wertung dieses Risiko überbürdet. Deshalb liege nach herrschender Meinung bei dem hier strittigen Sachverhalt kein Mangel der Mietsache vor.

Der Vertrag sei aber gemäß § 313 Abs. 1 BGB anzupassen. Der Mieterin sei das Festhalten am unveränderten Vertrag für den Geltungszeitraum der ersten Schließungsanordnung nicht zuzumuten. Es habe eine Vertragsanpassung stattzufinden. Dabei sei auf die konkreten Umstände des Einzelfalls abzustellen. Pauschale Lösungen verbieten sich, weil die Fälle zu unterschiedlich seien. Es sei jeweils auf den konkreten noch generierten Umsatz, eventuelle staatliche Unterstützungsleistungen und alternative Einnahmequellen abzustellen. Eine pauschale Halbierung der Miete habe nicht stattzufinden. Unter Zugrundelegung der reduzierten Nettoumsätze für den Monat April ist das Gericht zum Ergebnis gekommen, dass die Miete um 17 Prozent herabzusetzen ist, wobei nach Ansicht des Gerichts die gesamte Miete inklusive Betriebskosten und MwSt. zu berücksichtigen ist.

Praxistipp

Die bisher ergangenen Entscheidungen zur Zahlung der Gewerberaummiete während des „Lockdowns“ der Corona-Pandemie sind nicht einheitlich. Diverse Entscheidungen nehmen eine Mietreduzierung an. Anzuerst ist daher eine gütliche Einigung zwischen Vermieter und Mieter anzustreben. ES

ÖFFENTLICHES BAURECHT

Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans

Plant ein Bauherr die Errichtung oder bauliche Veränderung einer baulichen Anlage ist stets auch zu prüfen, ob das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben grundsätzlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB). Abhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan und der vorhandenen Umgebungsbebauung kann es im Einzelfall darauf angekommen, ob ein bestehender Bebauungsplan möglicherweise funktionslos geworden ist, sodass das geplante Vorhaben nicht anhand der Festsetzungen im Bebauungsplan, sondern nach § 34 BauGB zu bewerten ist.

Jüngst hatte sich der VGH Bayern, Beschluss vom 20.05.2021 – 9 ZB 19.2504 mit der Frage zu befassen, unter welchen Voraussetzungen ein Bebauungsplan funktionslos wird.

Sachverhalt

Dem Beschluss lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung; unter anderem zur Erneuerung des Dachstuhls und zum Ausbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoss seines Mehrfamilienwohnhauses. Der Bauherr beantragte hinsichtlich der Zahl der festgesetzten Vollgeschosse von zwei auf drei betreffend das Dachgeschoss die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Befreiung wurde nicht erteilt, der Bauantrag abgelehnt

Die Klage des Klägers auf Erteilung der Baugenehmigung wies das Verwaltungsgericht ab.

Der Bauherr klagt auf Erteilung der Baugenehmigung und begründet die Klage unter anderem damit, dass die Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Geschosshöhe funktionslos geworden sei, da in der Umge-

bung entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan knapp ein Drittel der Grundstücke mit einem dritten Vollgeschoss bebaut seien. Der Bebauungsplan habe deshalb seine Steuerungsfunktion verloren.

Entscheidung des Gerichts

Das Gericht lehnte den Antrag ab.

Zunächst stellt das Gericht fest, dass eine bauplanerische Festsetzung wegen Funktionslosigkeit dann außer Kraft trete, wenn und soweit erstens die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht habe, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließe und zweitens eine bestimmte Offenkundigkeit des Mangels bestehe, d. h. die zur Funktionslosigkeit führende Abweichung zwischen planerischer Festsetzung und tatsächlicher Situation in ihrer Erkennbarkeit einen Grad erreicht haben müsse, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nehme.

An das Außerkrafttreten eines Bebauungsplans wegen Funktionslosigkeit seien strenge Anforderungen zu stellen. Es genüge nicht schon, dass über längere Zeit von dem Plan abgewichen worden sei und inzwischen Verhältnisse entstanden seien, die den Festsetzungen des Plans nicht entsprechen.

Der VGH Bayern stellte fest, dass das Verwaltungsgericht zutreffend nicht isolierend auf einzelne Grundstücke in einer Straße, sondern auf die Festsetzung in ihrer ganzen Reichweite sowie deren Bedeutung für den Plan in seiner Gesamtheit abgestellt geprüft und festgestellt habe, dass der Bebauungsplan nicht funktionslos geworden sei. Eine Festsetzung werde nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden könne (hier konkret 29 Prozent). Hinzukommen müsse, dass es offenkundig ist, dass der Bebauungsplan als Instrument der städtebaulichen Steuerung nicht mehr tauglich sei. Dies lasse sich im vorliegenden Fall nicht entnehmen.

Praxishinweis

Zusammengefasst ist festzustellen, dass die Anforderungen an das Außerkrafttreten, also die Funktionslosigkeit, eines Bebauungsplans sehr streng sind. Häufig dürfte es an der offenkundig fehlenden städtebaulichen Steuerung des Bebauungsplans fehlen. Mithin gilt der Bebauungsplan, solange er von der Gemeinde nicht geändert oder aufgehoben wird. Sind die Voraussetzungen der Funktionslosigkeit ausnahmsweise doch erfüllt, wird der Bebauungsplan von sich aus unwirksam und die Zulässigkeit einer Bebauung bestimmt sich grundsätzlich nach § 34 BauGB.

ES

Quelle: nmann77 – stock.adobe.com



BGH, URTEIL VOM 28. APRIL 2021, AZ.: VIII ZR 5/20

Tatsächlich trennbare Modernisierungsmaßnahmen rechtfertigen mehrere Mieterhöhungen

Werden tatsächlich trennbare Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) durchgeführt, kann der Vermieter mehrere Mieterhöhungen (§ 559b Abs. 1 BGB) bezüglich jeweils abgeschlossener Maßnahmen erklären.

Der Sachverhalt

Mit einem Schreiben im Februar 2017 kündigte der Vermieter den Mietern die Durchführung zahlreicher Arbeiten zur Modernisierung des Mietobjekts an. Neben verschiedenen „Maßnahmen zur Einsparung von Energie“ sollten erstmalig eine Balkonanlage angebaut und Wohnungseingangstüren mit verbessertem Schall-, Wärme-, Brand- und Einbruchschutz eingebaut werden. Die voraussichtliche Dauer der Arbeiten gab der Vermieter mit 25 Wochen, die voraussichtliche Mieterhöhung mit 235 Euro pro Monat an.

Im Juni 2018 erklärte der Vermieter unter Berufung auf zwischenzeitlich durchgeführte Modernisierungen die Erhöhung der monatlichen Grundmiete ab dem 1. September 2018 von (bisher) 445 Euro um 232 Euro auf künftig 677 Euro. Zu diesem Zeitpunkt waren die Wohnungseingangstüren noch nicht erneuert. Deren Einbau erfolgte erst im November 2018; Kosten hierfür wurden der Berechnung der Mieterhöhung nicht zugrunde gelegt.

Die Mieter beriefen sich auf den fehlenden Abschluss des aus ihrer Sicht „untrennbaren Gesamtmodernisierungsvorhabens“

und zahlten die erhöhte Miete nur unter Vorbehalt.

Ihre Klage, gerichtet auf Rückzahlung überzahlter Miete in Höhe von 928 Euro nebst Zinsen sowie auf Feststellung, dass der Vermieter die erhöhte Miete erst ab einer neuen Mieterhöhungserklärung verlangen könne, hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt.

Die Entscheidung des BGH

Die Klage der Mieter hatte keinen Erfolg. Die Modernisierungsmieterhöhung war wirksam, auch wenn noch nicht alle angekündigten Baumaßnahmen fertiggestellt waren.

Nach mehreren tatsächlich trennbaren Modernisierungsmaßnahmen kann der Vermieter mehrere Modernisierungsmieterhöhungen bezüglich jeweils abgeschlossener Maßnahmen erklären. Dies gilt auch dann, wenn die Maßnahmen in einem einheitlichen Schreiben angekündigt worden sind.

Nach der Durchführung bestimmter Modernisierungsmaßnahmen kann der Vermieter gemäß § 559 Abs. 1 BGB die jährliche Miete um acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (Modernisierungsmieterhöhung). Das Mieterhöhungsverlangen kann grundsätzlich erst nach Abschluss der Arbeiten gestellt werden.

Da der Mieter aber bereits vor Beendigung sämtlicher Maßnahmen von den bereits ab-

geschlossenen Baumaßnahmen profitiere, sei es angemessen, ihn im Rahmen der durch §§ 559 ff. BGB eingeräumten Möglichkeiten an den hierfür erforderlichen Kosten zu beteiligen. Werden mithin tatsächlich trennbare Maßnahmen durchgeführt, können mehrere Mieterhöhungserklärungen für die jeweils abgeschlossenen Maßnahmen erfolgen.

Hier war der noch ausstehende Einbau neuer Wohnungseingangstüren von den restlichen, schon abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen tatsächlich trennbar. Es handelte sich um ein von den übrigen Maßnahmen unterscheidbares Gewerk.

Unerheblich war, dass die Vermieterin alle Modernisierungsmaßnahmen in einem einheitlichen Schreiben angekündigt hat. Die Ankündigung soll dem Mieter die Planungen mitteilen und insbesondere ermöglichen, seine Duldungspflicht zu prüfen. Jedoch ist eine Modernisierungsankündigung keine Voraussetzung für eine spätere Modernisierungsmieterhöhung.

Die rechtliche Trennbarkeit der Maßnahmen entfällt nach Auffassung des BGH auch nicht dadurch, dass ein Mieter durch mehrere aufeinanderfolgende Mieterhöhungserklärungen „verwirrt“ sein könnte. Der Mieter sei ausreichend dadurch geschützt, dass jede Mieterhöhungserklärung ihrerseits den Anforderungen des § 559b BGB genügen muss. CM



Quelle: hanoliki - stock.adobe.com

BILANZ DES KLIMASTADT-PROJEKTES INNOVATIONCITY RUHR

CO₂-Emissionen um 50 Prozent reduziert

Nach zehn Jahren „InnovationCity Ruhr | Modellstadt Bottrop“ wurde auf einer Abschlussveranstaltung am 15. Juni 2021 die Bilanz des Klimastadt-Projektes vorgelegt. Das ambitionierte Ziel, die CO₂-Emissionen in einem Pilotgebiet mit 70.000 Einwohnern um die Hälfte zu reduzieren, wurde erreicht. Das Projekt zeigt somit, was mit gezielter Aktivierung und Förderung möglich ist und dass sich Klimaschutzmaßnahmen auch wirtschaftlich auszahlen können.

150 Jahre lang wurde in Bottrop Kohle gefördert, bevor 2018 die letzte Zeche schloss. Die Weichen für die weitere Stadtentwicklung waren zu diesem Zeitpunkt jedoch bereits gestellt, denn Bottrop hatte 2010 den Wettbewerb des Initiativkreises Ruhr zur Klimastadt der Zukunft gewonnen und wurde damit zur „InnovationCity Ruhr | Modellstadt Bottrop“.

Das Ziel: Den Klimawandel im Ruhrgebiet angehen und eine nachhaltige Energiewende herbeiführen. Seitdem versteht sich Deutschlands erste InnovationCity als Experimentier- und Laborraum für klimagerechten Stadtumbau. Für diesen Prozess wurde ein Pilotgebiet definiert, in dem 70.000 der insgesamt 117.000 Bottroper in rund 12.500 Wohngebäuden leben.

In einer Veranstaltung in Präsenz und online via Livestream zogen die Verantwortlichen Bilanz. Das Ergebnis: Die „Energiewende von

unten“, wie sie in Bottrop gemeinsam mit den Bürgern vollzogen wird, funktioniert und Bottrops Klima-Reduktion sollte ein Beispiel für andere Städte sein.

Bei der Abschlussveranstaltung kamen diverse Experten aus Wissenschaft und Wirtschaft zu Wort. In seinem Vortrag betonte der ARD-Meteorologe Karsten Schwanke die Dringlichkeit einer Klimawende und identifizierte wichtige Faktoren, um diese zu erreichen. Ganz Deutschland müsse dem Beispiel der InnovationCity Ruhr folgen, sonst würden belastende Wetterextreme in Zukunft für noch massivere Probleme sorgen.

Zuspruch gab es auch aus Düsseldorf und Berlin. Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, Svenja Schulze, schaltete sich aus der Hauptstadt zu. Sie beglückwünschte den Erfolg des Projekts. Von Düsseldorf aus gratulierte auch Ina Scharrenbach, NRW-Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung, den Verantwortlichen der Modellstadt Bottrop und erklärte, dass die InnovationCity zeige, dass sich Ökologie und Ökonomie sinnvoll ergänzen können.

Insbesondere jüngere Generationen machen sich für das Thema Klimaschutz stark. Bottrop habe ein wichtiges Zeichen gegen die Klimakrise gesetzt, unterstrich Leonie Bremer, Pressesprecherin von Fridays for Future, InnovationCity in einer Live-Schalte.



Die wichtigsten Ergebnisse

Hervorzuheben ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft insbesondere, dass die von Wohngebäuden ausgehenden CO₂-Emissionen in der InnovationCity von 2010 bis 2020 sehr deutlich um 47 Prozent zurückgegangen sind. Zum Vergleich: Im Bund konnte ein Rückgang von 19 Prozent verzeichnet werden. Insgesamt wurden 3.657 Wohngebäude modernisiert – das sind rund 36 Prozent des gesamten Bestandes. Folglich liegt die jährliche energetische Modernisierungsrate in der InnovationCity bei 3,3 Prozent. 2,7 Millionen Euro Modernisierungsförderung stießen Gesamtinvestitionen von mehr als 20 Millionen Euro an. Zudem belegt Bottrop unter allen Großstädten in NRW den Spitzenplatz bei der Photovoltaik-Dichte pro Einwohner.

Der Erfolg der InnovationCity Bottrop zeigt, dass gesamtgesellschaftliche Herausforderungen mit entschlossener Kooperation erfolgreich angegangen werden können und weist den Weg für die notwendige klimafreundliche Transformation der Bestände, um das Ziel der Klimaneutralität erlangen zu können.



Quelle: Pressestelle Stadt Bottrop



An der Veranstaltung nahmen (u. a.) Vertreter von Kommune, Wissenschaft und Wohnungswirtschaft teil und zogen eine positive Bilanz für die Modellstadt Bottrop

HÄLFTIGE AUFTEILUNG VERWORFEN**Mieterseite trägt die Kosten der CO₂-Bepreisung**

Die Bundesregierung hatte im Mai 2021 verkündet, ein Gesetz zu schaffen, nach dem Vermieter künftig die Hälfte der zusätzlichen Kosten beim Heizen durch den CO₂-Preis auf Öl und Gas zahlen sollen. Aus dem zunächst ausgehandelten 50:50-Kompromiss wird jedoch nichts, Mieter tragen künftig die Bepreisung der CO₂-Emissionen alleine.

Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts und mit Blick auf das neue europäische Klimaziel 2030 hat die Bundesregierung ein Klimaschutzgesetz 2021 vorgelegt. Seit der ehrgeizigen Zielsetzung, dass Deutschland bis zum Jahr 2045 Treibhausgasneutralität erreichen soll, haben Union und SPD um die Details gerungen. Nach langen Verhandlungen konnte man sich bis auf letzte offene Eckpunkte bei der Reform der Klima- und Energiepolitik verständigen. Keinen Kompromiss gab es jedoch bei der seit Wochen umstrittenen Aufteilung der CO₂-Preis-Zusatzkosten zwischen Mietern und Vermietern.

Noch im Mai hatte die Bundesregierung angekündigt, dass Mieter und Vermieter künftig jeweils die Hälfte der entsprechenden Mehrkosten tragen sollen, die durch den CO₂-Preis beim Heizen fällig werden. Der zunächst ausgehandelte 50:50-Kompromiss wurde allerdings verworfen. Die Unionsfraktion hatte deutlich gemacht, dass sie eine Belastung von Vermietenden nicht mitträgt und sich gegen den Koalitionspartner SPD durchgesetzt.

Gemäß der geltenden Regelung kann die Vermieterseite die Zusatzkosten für den CO₂-Preis von derzeit 25 Euro pro Tonne gänzlich auf die Mieterseite übertragen. Es wurde argumentiert, dass Vermietende keinen Einfluss auf das Heizverhalten hätten und deshalb nicht an CO₂-Preis-Kosten beteiligt werden sollten.

Kosten des Klimaschutzes gerecht verteilen

Die Wohnungswirtschaft hatte vorab mehrfach darauf verwiesen, dass sich eine echte

Lenkungswirkung des CO₂-Preises im Gebäudebereich am besten entfalten kann, wenn bei der Aufteilung der Kosten der heterogene energetische Gebäudebestand berücksichtigt wird.

Der VdW Rheinland Westfalen plädiert für eine differenzierte Betrachtung nach dem energetischen Zustand des Gebäudes und die Umsetzung eines entsprechenden Modells: Je höher der Energiebedarf, desto mehr Verantwortung trägt die Vermieterseite. Je geringer der Energiebedarf, desto mehr liegt die Verantwortung im individuellen Heizverhalten der Mieterseite.

Eine hälftige Aufteilung der Kosten entzieht den nachhaltig agierenden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften hingegen Investitionsmittel und bestraft somit diejenigen, die in der Vergangenheit bereits in die energetische Sanierung investiert haben. 

VERANSTALTUNGSRÜCKBLICK ANGA COM DIGITAL**Was leisten die Netze der Zukunft?**

Die ANGA COM ist Europas führende Kongressmesse für Breitband, Fernsehen und Online. Hier treffen sich Netzbetreiber, Ausrüster und Inhabeanbieter zu allen Fragen der Breitband- und Mediendistribution. Die Messe fand dieses Jahr vom 8. bis 10. Juni 2021 digital statt. Zu den Topthemen zählten: Gigabit Networks, FTTX, 5G, OTT, AppTV, Cloud TV, Video Streaming, Smart City und Smart Home.

Die ANGA COM DIGITAL, ein neues virtuelles Veranstaltungsformat der ANGA COM, verzeichnete beim dreitägigen Kongressauftakt mehr als 4.200 Teilnehmer. Das offizielle Konferenzprogramm umfasste 45 Panels mit 180 internationalen Sprechern. Hinzu kamen knapp 100 Webinare und Keynotes der über 80 Digital Partner in der On Demand Library, sodass die Plattform insgesamt über 60 Stunden Streaming-Content geboten hat.

Zu den Highlights des Events gehörte der Breitbandgipfel zum Thema: „Alles nur noch FTTH oder Technologiemix mit FTTB, Kabel und 5G?“. Beim anschließenden politischen Panel zur Bundestagswahl 2021 des Verbandes der Anbieter von Telekommunikations- und Mehrwertdiensten e. V. (VATM) in Kooperation mit der ANGA COM ging es um die zentralen Weichenstellungen in der kommenden Legislaturperiode. „Wie gelingt die Gigabit-Zukunft Deutschlands? Welche Schwerpunkte setzen die Parteien zur Wahl?“. Diesen Fragen stellten sich die Bundestagsabgeordnete Anke Domscheit-Berg, digitalpolitische Expertin der Bundestagsfraktion Die Linke, Tankred Schipanski, digitalpolitischer Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Margit Stumpp, Expertin für digitale Infrastruktur der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen, und Dr. Jens Zimmerman, digitalpolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion. Deutlich wurde, die Digitalisierung voranzutreiben ist eines der zentralen Ziele für die nächste Legislaturperiode. Die Grund-

voraussetzung für die digitale Zukunft ist, so schnell wie möglich Glasfaser auszubauen. Wie der Weg dahin möglichst sinnvoll gestaltet wird, darüber gingen die politischen Meinungen allerdings durchaus noch auseinander. Diskussionspunkte waren eine digitale Grundversorgung, Förderung in weißen und grauen Flecken, die Gestaltung einer klugen Migration von Kupfer auf Glas und die Frage nach fairen Verbraucher- und Datenschutzregeln. Einigkeit herrschte bei der Frage nach dem Einsatz von Satellitentechnologie als Übergangslösung, überall dort, wo die Menschen noch lange auf Glasfaseranschlüsse warten müssen. Die Branchenexperten appellierten an die Politik, dass neben innovativen Verlegungsmethoden, schnellere Genehmigungsverfahren maßgebend sind, um die Gigabit-Ziele der Bundesregierung zu erreichen.

Nächster Termin der Messe ANGA COM ist der 10. bis 12. Mai 2022 auf dem Kölner Messegelände. *LM/Anga Services /VATM*

ANGA COM
WHERE BROADBAND MEETS CONTENT

GDW PRÄSENTIERT NEUE KLIMA-PLUS-STRATEGIE BEIM WOHNZUKUNFTSTAG

Umfassendes Konzept für bezahlbaren Klimaschutz

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW stellte am 16. Juni 2021 erstmals seinen Vorschlag einer neuen Klima-Plus-Förderung vor. Dabei handelt es sich um das erste allumfassende Konzept, mit dem die erhöhten Klimaziele beim Wohnen annähernd warmmietenneutral umgesetzt und dennoch gleichzeitig sehr langfristig günstige Mieten gesichert werden können. Der Vorschlag an die Politik erfüllt auch endlich in Deutschland die EU-Forderung mit Leben, die Erreichung der Klimaziele mit sozialen Aspekten zu koppeln.

Um die ambitionierten Klimaziele beim Wohnen sozial verträglich umsetzen zu können, wird ein neues, langfristiges Versprechen für bezahlbare Mieten benötigt. Dafür ist eine Klima-Plus-Förderung zusätzlich zur bestehenden Bundesförderung erforderlich, sodass bezahlbares Wohnen dauerhaft für breite Schichten der Bevölkerung gesichert werden kann. Es gibt zu wenig bezahlbare Wohnungen und gleichzeitig wird erwartet, dass Vermietende hohe Summen investieren, um die gesellschaftlich gewollten Ziele des altersgerechten Umbaus, der digitalen Ausstattung und insbesondere des Klimaschutzes zu erreichen. Da das Problem der Refinanzierung bislang ungelöst ist, wird ein Paradigmenwechsel gebraucht, um Kli-

maschutz und sozialen Frieden miteinander vereinen zu können. Nur so lässt sich verhindern, dass der preiswerte Wohnraum in Deutschland künftig systematisch weggesaniert wird. Bezahlbare Wohnungen für Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen geschaffen und gesichert.

Die Klima-Plus-Förderung ermöglicht es, dass sehr viel mehr zukunftsfähiger Wohnraum erhalten und geschaffen werden kann als durch bislang vorgelegte alternative Konzepte. Das Klima-Plus-Konzept ist damit das konstruktive Gegenmodell zu bisherigen politischen Initiativen beispielsweise zur Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit oder Überlegungen zu Mietendeckeln oder -stopps.

Sozial orientierter Klimaschutz beim Wohnen in drei Schritten

Die Klima-Plus-Strategie für einen benötigten Paradigmenwechsel umfasst drei Schritte:

a. Leitmaßstab einer Klima-Plus-Förderung als Ergänzung zur bestehenden Bundesförderung ist als erster Schritt eine Begrenzung der Belastung von Mieterhaushalten auf eine sogenannte annähernde Warmmietenneutralität. Das bedeutet, dass eine Mieterin oder ein Mieter nach Umsetzung von Klima-

schutzmaßnahmen am Gebäude und unter Berücksichtigung seiner künftigen Einsparungen beim Heizen maximal 50 Cent Miete pro Quadratmeter mehr zahlt als zuvor.

b. Bedingung für die besondere Unterstützung bei der Umgestaltung einer Wohnung ist in einem zweiten Schritt, dass sich Vermietende neben der Weiterleitung der Verbilligung an die Mieterinnen und Mieter dazu verpflichten, für einen langen Zeitraum die Bestandsmiete maximal im Umfang eines definierten Indexes anzuheben. Auf diese Weise werden in sehr kurzer Zeit in ganz Deutschland zukunftsfähige Wohnungsbestände geschaffen. Diese tragen zu einem schnell breiter werdenden Angebot preisgünstiger Wohnungen bei.

c. Für die Umsetzung der Klimaziele sind enorme Investitionssummen notwendig. Es muss in einem dritten Schritt deshalb dafür gesorgt werden, dass nur so viel ausgegeben wird, wie wirklich notwendig ist. Dafür ist dringend ein CO₂-Einsparungskorridor als Ziel- und Steuerungsgröße notwendig. Um Innovationen zu ermöglichen, muss mit Blick auf ganze Quartiere gehandelt werden können.

IB/GdW



Quelle: lily - stock.adobe.com

BUILDING INFORMATION MODELING (BIM)

Qualitätsbewertung während der Bauausführung

In seiner wissenschaftlichen Abhandlung bezieht sich Gero Weitz, der Autor von „Methode zur Bewertung der Bauausführungsqualität unter Einsatz des Building Information Modeling“, auf digitale Möglichkeiten zur Optimierung von Neubauvorhaben. Der Autor stellt fest, dass in zahlreichen Bauprojekten Qualitätsdefizite vorliegen, vor allem im Bereich der Bauausführung. Die Verbesserung der Qualität in der Herstellung von Bauwerken und damit verknüpft auch die Vermeidung von Bauverzögerungen und zusätzlichen Aufwänden, sind eine Zielsetzung, die sowohl für die Bauwirtschaft, als auch für Partnerbranchen, wie etwa die Wohnungswirtschaft, von großem Nutzen und Interesse ist – besonders vor dem Hintergrund der steigenden Baukosten in der jüngeren Vergangenheit.

Dazu hat der Autor ein Modell entworfen, durch das die Anforderungen an das Projekt und die vorliegenden Rahmenbedingungen, wie etwa den Grad der Digitalisierung in der Planung, umfasst. Während der Bauausführung werden die weiteren Schritte auf dem Weg bis zum beispielsweise fertiggestellten und bezugsfertigen Wohngebäude auf ihre Qualität untersucht. Das Buch verdeutlicht: Die Digitalisierung bietet auch im Bereich Wohnen erhebliche Potenziale zur Minimierung von Kosten- und Zeitaufwänden durch eine systematische und digitalisierte Begleitung von Neubauprojekten. *AT*

- **Gero Weitz: „Methode zur Bewertung der Bauausführungsqualität unter Einsatz des Building Information Modeling“, 2021, Verlag: Cuvillier Verlag Göttingen, 194 Seiten, Softcover, ISBN 9783736974296, 69,90 Euro**



Quelle: Cuvillier Verlag Göttingen

PUBLIKATION DES VHW – BUNDESVERBAND FÜR WOHNEN UND STADTENTWICKLUNG E. V.

Soziale Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene

Trotz zahlreicher wohnungspolitischer Maßnahmen zur Stabilisierung der Wohnungsmieten und Kaufpreise für Wohneigentum, hat sich die Situation auf den Wohnungsmärkten mit Blick auf die Schaffung und Sicherung bezahlbarer Wohnungen nicht wesentlich entschärft. Der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung bezieht sich in seiner aktuellen Online-Publikation in fünf ausgewählten Kommunen auf die Frage, ob die „richtigen“ wohnungspolitischen Hebel noch nicht gefunden und bewegt wurden. Mit Gelsenkirchen befindet sich auch einer der ausgewählten Untersuchungsfälle im Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen.

Ein wesentlicher Grund, weshalb sich die wohnungspolitischen Akteure schwer damit tun, wirkungsvoll auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte einzu-

wirken, ist u. a. die Heterogenität lokaler Wohnungsmärkte. Unterschiede in den lokalen ökonomischen, demografischen, sozialen und städtebaulichen Ausgangsbedingungen machen es notwendig, wohnungspolitisches Handeln flexibel an die Erfordernisse vor Ort anzupassen.

In Anbetracht der Notwendigkeit einer Wohnungspolitik, welche den lokalen wohnungspolitischen Herausforderun-



Quelle: vhw

gen gerecht werden kann, hat der vhw e. V. das Forschungsinstitut Quaestio – Forschung und Beratung damit beauftragt, der Frage nachzugehen, zu welchen Lösungen eine lokal bzw. regional verankerte und dabei konzeptionell eigenständige (soziale) Wohnungspolitik aus heutiger Sicht käme. Wesentliches Ziel dieser Studie war es, anhand von fünf Fallstudien gemeinsam mit lokalen Partnern die vor Ort bestehenden Hürden einer zielgruppengerechten Wohnraumversorgung zu identifizieren und losgelöst von den existierenden politischen und instrumentellen Restriktionen mögliche Lösungsrichtungen aus kommunaler bzw. regionaler Perspektive zu diskutieren. *AT/vhw*

- **Die Publikation steht kostenfrei auf der Homepage des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. zum Download bereit.**

SEMINARE IM AUGUST UND SEPTEMBER 2021



Quelle: ty - stock.adobe.com

03.08.2021	Bochum	Souverän moderieren – Mieterversammlungen, Workshops und runde Tische zum Ziel führen	Dagmar Muss	2
05.08.2021	Bochum	Technisches Wissen für Immobilienmakler	Dr. Armin Hartmann	2
05.08.2021	Schwerin	Den Empfang sicher im Griff: Professionelle Kommunikation am Tresen	Nicole Allmaras	4
09.08.2021	Hamburg	Ressourcenorientiert ausbilden – so führen, fördern und coachen Sie Ihre Auszubildenden	Iris Kadenbach	4
10.08.2021	Hamburg	Klarheit geht vor Harmonie	Dr. Holger Eisold	4
16.08.2021	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: In Gesprächen überzeugen	Janis Bailitis	4
16.08.2021	Schwerin	Mietrecht 2021- gesetzliche Änderungen und die aktuelle Rechtsprechung	Dr. Kai Mediger	4
17.08.2021	Hamburg	Mietrecht 2021- gesetzliche Änderungen und die aktuelle Rechtsprechung	Dr. Kai Mediger	4
17.08.2021	Bochum	Grundlagenwissen Genossenschaften von A bis Z	David Patrick Wilde	2
18.08.2021	Hamburg	Nachträge und Bauablaufstörungen – Abwicklungen und Dokumentation nach VOB/B und BGB	Frank Zillmer	4
18.08.2021	Online	Mitarbeiterbindung und Arbeitgeber-Attraktivität verbinden	Dörthe Kleine-Pollmann	4
19.08.2021	Hamburg	Anti-Ärger-Training: Wie Sie mit Ärger, Wut und Stress souverän umgehen	Dr. Holger Eisold	4
19.08.2021	Online	Kompetenzkonflikte zwischen Vorstand und Aufsichtsrat	Rainer Maaß	4
19.08.2021	Online	Einführung in Microsoft Teams – Einsatzmöglichkeiten und Tipps für die effiziente Zusammenarbeit	Bianca Skotti	2
23.08.2021	Hamburg	Den Empfang sicher im Griff: Professionelle Kommunikation am Tresen	Nicole Allmaras	4
23.08.2021	Bochum	„Klassische“ Instrumente der Kosten- und Leistungsrechnung: Wohnungswirtschaftliche Prozesse besser steuern	Dirk Wenzel	2

SEMINARE IM AUGUST UND SEPTEMBER 2021

23.08.2021	Online	Digitale Protokolle schreiben – Professionell, effizient und strukturiert	Tanja Bögner	2
24.08.2021	Hamburg	Wohnungsabnahme, Wohnungsübergabe und Schönheitsreparaturen	Rainer Maaß	4
24.08.2021	Bochum	Schimmel- und Feuchteschäden – Ursachen, Vorbeugung, Beseitigung	Thomas Jansen	2
24.08.2021	Online	Mieterhöhungen stressfrei gestalten – Modernisierungsvereinbarungen nach §555f BGB	Gudrun Kleiner	2
25.08.2021	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 4 Erhaltungsmaßnahmen	Rainer Maaß	4
25.08.2021	Online	Die Marktpreiseinschätzung Teil 1 – Grundlagen und Datenrecherche	Jasmin Kampmann	2
25.08.2021	Online	Online-Seminare für Beiräte und Eigentümer: Das neue WEG-Recht Teil 1	Massimo Füllbeck	2
25.08.2021	Hamburg	Das erfolgreiche Mietermagazin	Dr. Cathrin Christoph	4
26.08.2021	Hamburg	Zeitmanagement zwischen Büro und Homeoffice	Marcus Schmidt	4
26.08.2021	Bochum	Umsatzsteuer in der Wohnungswirtschaft	Sven Michel	2
30.08.2021	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: Auftreten und Kommunikation	Janis Bailitis	4
01.09.2021	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 5 Betriebskosten	Rainer Maaß	4
01.09.2021	Online	7 Tipps, die Ihre Website sofort verbessern	Hanno Schmidt	4
01.09.2021	Bochum	Kaufmännisches Wissen für Techniker	Christian Thomas	2
01.09.2021	Online	Die Marktpreiseinschätzung Teil 2 – Das Sachwertverfahren	Jasmin Kampmann	2
02.09.2021	Online	Aktuelle Rechtsprechung im WEG – kurz informiert	Massimo Füllbeck	2
02.09.2021	Online	Rechtsgrundlagen und rechtliche Auswirkungen von Energiewende und Digitalisierung	Beate Heilmann	4
06.09.2021	Hamburg	Grundbuchrecht – Grundlagen in Theorie und Praxis	Dietmar Neumann	4
07.09.2021	Online	Digital führen	Marcus Schmidt	4
07.09.2021	Hamburg	Verkehrssicherung, Wartung und Grünpflege – komplexe Lösungen für alle Aufgaben	Prof. Dr. Norbert Raschper	4
07.09.2021	Bochum	Quartiersmanagement – Vom Problemviertel zum Aushängeschild	Christian Thomas	2
08.09.2021	Hamburg	Workshop Betriebskostenabrechnung in der Praxis	Sabine Rautenberg	4
08.09.2021	Online	Wo sind die Fach- und Führungskräfte von morgen?	Natalie Nüssli	4
08.09.2021	Online	Die Marktpreiseinschätzung Teil 3 – Das Ertragswertverfahren	Jasmin Kampmann	2
09.09.2021	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 6 Rechte und Pflichten des Mieters	Rainer Maaß	4
09.09.2021	Schwerin	Die Heizkostenabrechnung – Grundlagen für neue Abrechner	Erhard Abitz	4
13.09.2021	Bochum	Müll, Schimmel, Lärm: Verhaltensänderung vom Mieter fordern	Robert Montau	2
13.09.2021	Hamburg	Wohnungswirtschaftliche Grundlagen für Berufsanfänger und Quereinsteiger	Kerstin Bonk	4
14.09.2021	Hamburg	Wohnungswirtschaftliche Grundlagen für Berufsanfänger und Quereinsteiger	Kerstin Bonk	4
14.09.2021	Bochum	50er- bis 80er-Jahre-Bauten – Erfolgreich modernisieren und bewirtschaften	Dr. Armin Hartmann, Dennis Mehlan	2
14.09.2021	Bochum	Bestandsimmobilien mit Baumängeln und Bauschäden zum Marktpreis – Best Practice für Immobilienmakler	Tobias Thiele, Jasmin Kampmann	2
14.09.2021	Bochum	Telefontraining – Erfolgreiche Kommunikation am Telefon mit Mietern	Robert Montau	2
14.09.2021	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 7 Vermieterpflichten	Rainer Maaß	4
15.09.2021	Online	Die Marktpreiseinschätzung Teil 4 – Das Vergleichswertverfahren	Jasmin Kampmann	2
15.09.2021	Online	Online-Seminare für Beiräte und Eigentümer: Erhaltungsstau in der WEG	Massimo Füllbeck	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Svenja Timmerkamp
Telefon 0211 16998-27

2 Katharina Thiel
Telefon 0234 9447-595

3 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <https://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*)
Laura Brinkmann (*LB*), Alexander Flatters (*AF*), Jürgen Gnewuch (*JG*), Andreas Gröhbühl (*AG*),
Christina Göbel (*CG*), Jennifer Hoppen (*JH*), Kristina Klee (*KK*), Cindy Merz (*CM*), Lisa Metzger (*LM*),
Oliver Niermann (*ON*), Hans-Joachim Palm (*HP*), Dr. Daniel Ranker (*DR*), Eva Stelzner (*ES*),
Angelos Tsiokas (*AT*), Isabel Brähler (*IB*)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin
<https://agentur-statement.de>
- Druck:** Krüger Druck und Verlag
- Erscheinungsweise:** 10 x jährlich
- Auflage:** ca. 1.500 – 2.000 Exemplare
- Anzeigen:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Janine Sticklun, Tel.: +49 (681) 99281-32
Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.



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