

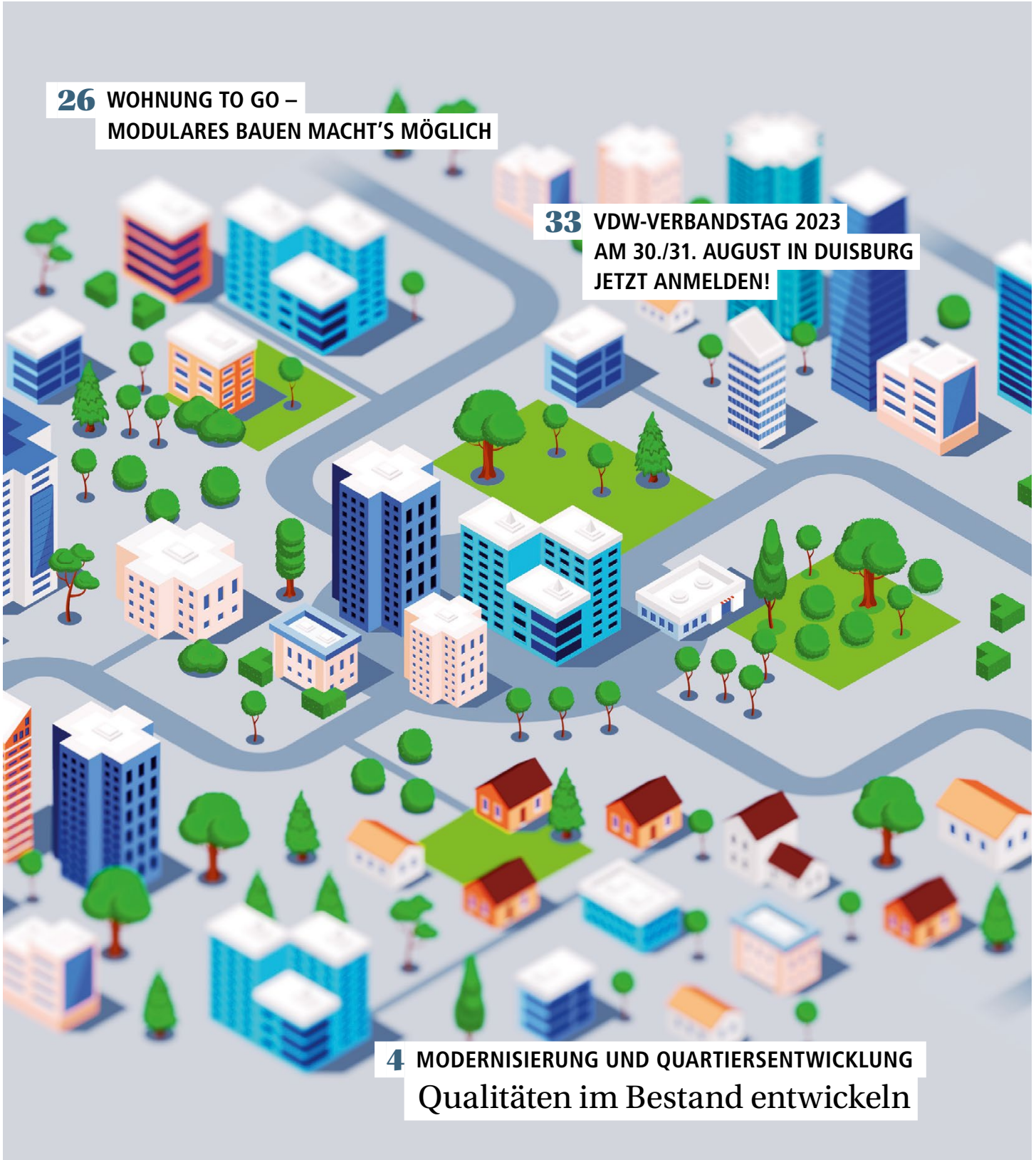
## VerbandsMagazin

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

**26** WOHNUNG TO GO –  
MODULARES BAUEN MACHT'S MÖGLICH

**33** VDW-VERBANDSTAG 2023  
AM 30./31. AUGUST IN DUISBURG  
JETZT ANMELDEN!

**4** MODERNISIERUNG UND QUARTIERSENTWICKLUNG  
Qualitäten im Bestand entwickeln



## Quartiersentwicklung als Herausforderung und Chance



Quelle: Roland Baege/VdW

**Modernisierung, Umnutzung und am Gemeinwohl ausgerichtete Quartierskonzepte müssen nicht nur ökologisch und sozial, sondern auch wirtschaftlich nachhaltig sein.**

Der Neubau von bezahlbaren und klimagerechten Wohnungen ist durch die aktuellen Baukostenentwicklungen kaum noch möglich. Viele gerade fertiggestellte Projekte stammen planerisch aus einer Zeit, in der die strukturellen Herausforderungen noch bei Weitem nicht so groß waren wie heute. Schon jetzt ist der Abwärtstrend spürbar. Die von der Bundesregierung anvisierten 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr sind unerreichbar, gut die Hälfte erscheint derzeit realistisch.

Gleichzeitig sind die klimapolitischen Ziele für den Bestand auf Bundesebene und übergeordnet auf europäischer Ebene nochmals gestiegen. Das zeigt sich nicht zuletzt in Brüsseler Debatten um eine mögliche Sanierungspflicht und die Irrungen und Wirrungen rund um das pausierte Gebäudeenergiegesetz, das wochenlang für Zwist in der Regierungskoalition sorgte. Die große Verunsicherung in der sozial orientierten Wohnungswirtschaft gab es frei Haus.

Doch gutes Wohnen hieß auch schon vor einigen Jahren mehr als nur neu zu bauen – man erinnere sich an die Zeit, in der es hieß: „Deutschland ist gebaut“. Der Fokus wandert somit auf die klimagerechte Modernisierung des Wohnungsbestandes. Viele Wohnungen im Verbandsgebiet, die in Quartieren aus den 1960er- und 70er-Jahren gebaut wurden,

müssen energetisch zukunftsfähig gemacht werden. Auch hier gilt aber: Die Bedingungen sind herausfordernd.

Bereits jetzt bewerten unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften ihre Bestandsquartiere neu: Wie viel Potential steckt in einem Wohnquartier? Wie umfassend sollten die Maßnahmen sein? Reicht es hier, die energetischen Anforderungen zu erfüllen oder stehen die Zeichen auf eine grundlegende Weiterentwicklung für die Zukunft?

Dabei kommen die Verbandsmitglieder ihrer sozialen Verantwortung nach und beachten nicht nur den Klimaschutz, sondern ermöglichen durch bezahlbare Mietpreise gutes Wohnen für die Menschen in unserer Gesellschaft. Damit das auch zukünftig möglich bleibt, ist es die Aufgabe der Politik ganzheitliche Quartierskonzepte für alle Segmente zu fördern. Umfassende Modernisierungen, Umnutzungen von Bestandsgebäuden und Quartierskonzepte, die das Gemeinwohl in den Mittelpunkt stellen, müssen nicht nur ökologisch und sozial, sondern auch wirtschaftlich nachhaltig sein.

### Alexander Rychter

Verbandsdirektor des  
VdW Rheinland Westfalen

### 4 Modernisierung und Quartiersentwicklung



#### SCHWERPUNKT

- 4 Modernisierung und Quartiersentwicklung**  
Qualitäten im Bestand entwickeln
- 7 2.478.775 Mal „Wie geht’s, altes Haus?“**  
Gastbeitrag von Torsten Böltig, Geschäftsführer der InWIS Forschung & Beratung GmbH
- 8 Der Bestand als Ressource für zukunftsfähige Stadt- und Quartiersentwicklung?**  
Gastbeitrag von Prof. Dr. Renée Tribble, Architektin
- 9 Großwohnsiedlungen zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele?**  
Gastbeitrag von Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher, Architektin und Stadtplanerin
- 10 Gemeinwohlorientierte Stadtteilentwicklung**  
Gastbeitrag von Dr. Robert Winterhager, Projektentwickler, Architekt und Stadtplaner
- 12 Modellquartier für das Wohnen der Zukunft**  
Gastbeitrag von Carsten Gröning, Fachbereichsleiter Zentrale Quartiersentwicklung, VIVAWEST Wohnen GmbH

- 14 Von der Handelsimmobilie zur Loftwohnung**  
Gastbeitrag von Jan Hische, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG
- 16 Herausforderung Umnutzung – wie aus Büros Wohnungen wurden**  
Gastbeitrag von Michael Ammann, Vorstand der Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks AG in Köln

#### AKTUELLES

- 18 Pausierte Wärmewende**  
Geplante GEG-Novelle
- 19 Ausgezeichnetes Engagement für Integration im Quartier**  
Verbandsmitglied gewinnt Preis Soziale Stadt
- 20 Zukunftskonferenz leitet erste Schritte ein**  
Nationaler Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit
- 21 Gemeinsam die Mobilitäts- und Energiewende gestalten**  
Best Practice Tag der Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland

### 26 Wohnung to go – Modulares Bauen macht’s möglich



- 22 Moderne Arbeitsbedingungen in der Immobilienwirtschaft**  
Gastbeitrag von Olaf Rabsilber, Vorstandsvorsitzender des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
- 23 Aktuelles Steuerrecht**  
Steuerrechtliche Veranstaltung

#### AKTUELLES NRW

- 24 Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaresilienz in Kommunen**  
Gemeinsame Veranstaltung von Bauindustrie NRW, Architektenkammer NRW und VdW Rheinland Westfalen
- 26 Wohnung to go – Modulares Bauen macht’s möglich**  
Projektbesuch in den Niederlanden

#### AKTUELLES RLP

- 28 Das Ende des Neubaus?**  
22. Bauforum Rheinland-Pfalz
- 29 Mehr als die Hälfte der Wohnungsunternehmen in Rheinland-Pfalz stellen Neubauprojekte zurück**  
Umfrage des Bauforums zu Investitionsklima
- 30 Realisierungswettbewerb und neue Förderung**  
Plenum des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen

- 34** „Miet & Greet“ – Verbandsmitglied startet Podcast



- 39** Spatenstich für das Wohnquartier „7Höfe“



- 48** 2. Jahrestagung „KlimaQuartier.NRW“



- 31** Silberne Ehrennadel für mehr als 40 Jahre als „Gesicht der Genossenschaft“

Gemeinnützige Baugenossenschaft der Eisenbahnbediensteten Trier eG

**Sechs Passiv-Reihenhäuser in Trier-Tarforst als Pilotprojekt**

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft

**VdW-ARBEITSKREISE**

- 32** Wohnquartiere als Sozialraum  
Arbeitskreise Integration und Generationengerechtes Wohnen

**Arbeitskreis Recht in Zusammenarbeit mit dem VdW südwest**

Schwerpunkt Energie und Telekommunikation

**VERBAND UND GREMIEN**

- 33** Jetzt anmelden zum VdW-Verbandstag am 30./31.08.2023 in Duisburg  
Transformation im Wohn- und Stadtquartier  
**Neubesetzung im Verbandsrat**  
Verband und Gremien

- 34** Neusser Bauverein sichert langfristig bezahlbaren Wohnraum  
Neusser Bauverein

**„Miet & Greet“ – Verbandsmitglied startet Podcast**  
DOGEWO21

- 35** Vermietungsstart von 109 bezahlbaren Wohnungen in Düsseldorf  
Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG kooperiert mit Diakonie Düsseldorf

**Integratives Wohnquartier „Chamäleon“ fertiggestellt**  
KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH

- 36** Preisträger für serielle Sanierung  
DW-Zukunftspreis für Renowate  
**Grundsteinlegung für bezahlbare Wohnungen**  
SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG (SWD)

- 37** Jobleben statt Schulbank  
Vonovia

- 38** 125 Jahre genossenschaftliches und gutes Wohnen in Mülheim an der Ruhr  
Mülheimer Wohnungsbau eG

- 39** Spatenstich für das Wohnquartier „7Höfe“  
WohnBau Westmünsterland

- 40** Duisburg-Ruhrort auf dem Weg in die Umweltneutralität  
GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH

**JUBILÄEN**

- 42** Ehrung für langjährige Verdienste  
Martin Frysch, ehemaliger Geschäftsführer der köln ag

**TERMINE**

- 42** Termine 2023  
Termine im August und September 2023

**43 STEUERN**

**46 RECHT**

**49 TECHNIK UND MULTIMEDIA**

**52 SEMINARE**

# Qualitäten im Bestand entwickeln

**MODERNISIERUNG UND QUARTIERSENTWICKLUNG** >> Der Neubau liegt fast auf Eis, das Augenmerk liegt auf dem Bestand. Und genau hier ist der richtige Blick auf die bestehenden Wohnquartiere wichtig – denn Einzelmaßnahmen wie etwa die Dämmung der Außenwände werden zwar Mindestanforderungen gerecht, schöpfen aber nicht das volle Potential der Quartiersinfrastruktur aus. Zukunftsfähige und lebenswerte Wohnquartiere erfordern mehr als Bestandsmaßnahmen: Ob durch die ganzheitliche Modernisierung bestehender Wohngebäude oder durch die Umnutzung von bisher anderweitig genutzten Gebäuden und Flächen – oft stehen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vor der Herausforderung, unter schwierigen Handlungsbedingungen mehreren Zielsetzungen gerecht zu werden.

Das sind zum einen die wohnungs- und klimapolitischen Ziele, die den Neubau und den Bestand betreffen, zum anderen bestehen aber auch im Hinblick auf die gesellschaftliche Dimension Erwartungen an städtebauliche Beiträge, die über die reine Bereitstellung von Wohnraum hinausgehen. Dabei ergeben sich zwangsläufig Zielkonflikte, Spannungsfelder und offene Fragen – allen voran, wie das gelingen kann,

wenn am Ende gutes Wohnen zu bezahlbaren Mietpreisen für die Menschen erreicht werden soll.

Der räumliche Ansatzpunkt ist dabei aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen für den Neubau kurz- und mittelfristig der Wohnungsbestand. Wie ist ein erfolgreicher Bestandsentwicklungsprozess von Beginn an zu gestalten? Warum gibt es keinen Mas-

terplan für alle Wohnquartiere und wie stellt man dennoch eine zielgerichtete Strategie für die Nutzung der Potentiale im Bestand auf? Das sind die Fragen, auf die sich der Schwerpunkt dieser Ausgabe des VerbandsMagazins bezieht.

## Herausforderungen für das Wohnen der Zukunft

In den letzten Monaten ist der Eindruck entstanden, dass die Debatte um die Energieversorgung derzeit über allen Aktivitäten von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften schwebt. Auch wenn das politische Ziel zur Errichtung von 400.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr besteht, machen die aktuellen Entwicklungen im Bereich der Baukosten sowie die Finanzierung den Wohnungsneubau quasi unmöglich – wenn am Ende Wohnungen entstehen sollen, die für jedermann bezahlbar sein sollen. Zudem kann sich das, was das Gebäudeenergiegesetz (GEG) künftig fordern soll, noch durch die EU-Gebäuderichtlinie verschärfen. Wird sie so umgesetzt wie aktuell geplant, geht es laut Bundesverband GdW 45 Prozent aller Wohngebäude in Deutschland an die Substanz. Dabei gibt die EU-Gebäuderichtlinie klar vor, wo angefangen werden muss. Die energetisch schlechtesten 15 Prozent der Wohngebäude sollen demnach als Erstes saniert werden. Was fängt man mit diesen Beständen an? Steht eine Sanierung erstmal ins Haus, ist folglich direkt die Frage nach dem Umfang der Maßnahmen mitzudenken.

Die Betrachtung von Wohnquartieren, aber auch der darüber hinaus liegenden Infrastruktur, die aus mehreren Dimensionen besteht, ist dabei maßgeblich: Sei es die soziale Komponente innerhalb des Stadtteils und der Stadt, die ökologische Dimension in



Titel: Frogella.stock - stock.adobe.com

puncto Klimaschutz und Klimaanpassung oder die ökonomische Situation von Mieterinnen und Mietern einerseits, aber auch den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften andererseits – die Entwicklung von bestehenden Wohn- und Stadtquartieren tangiert alle Felder.

### Welche Möglichkeiten gibt es in der Bestandsentwicklung?

Städtebauliche Leitbilder fordern eine stärkere Verknüpfung im Bestand durch die dreifache Innenentwicklung mit dem Dreiklang aus Nachverdichtung, Begrünung und Mobilität – und als viertes Element die energetische Sanierung.

Auch der Finanzsektor mit seiner Bindung an die EU-Taxonomie und einer damit einhergehenden Kreditvergabe anhand von ESG-Zielen (Environmental, Social, Governance) stellt komplexe Anforderungen an den Neubau und die Bestandssanierung. Aktuell können Kreditrahmen durch Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen vergünstigt werden. So könnten auch Themen wie Dach- und Fassadenbegrünung, biodiversitätsfördernde Projekte und Mobilitätsmaßnahmen Einzug in Quartiersprojekte finden. Die Klimaanpassung durch eine Verbesserung des Mikroklimas wird zunehmend auch in kommunalen Instrumenten wie Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen vorausgesetzt.

Als Wohnungsunternehmen und -genossenschaft ist ein strategisches Vorgehen bei der Bestandsentwicklung unabdingbar. Nicht nur in der Reihenfolge der Sanierungen, sondern auch in der Auseinandersetzung mit den eigenen Zielen für den Bestand. Strebt das eigene Unternehmen eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Bestandsentwicklung in allen Bereichen an? Oder gibt es aufgrund lokaler Gegebenheiten vor allem einzelne Themenfelder, wie etwa die soziale Infrastruktur oder Mobilität, die maßgeblich sind? Wichtig bleibt, die Unternehmensstrategie mit den eigenen Gremien offen zu kommunizieren, abzustimmen und kontinuierlich anzupassen, um die gemeinsame Zielrichtung nicht aus den Augen zu verlieren.

Die Potentiale der Bestandsentwicklung sind dabei auf verschiedene Ebenen verteilt. Bei bestehenden Wohngebäuden sind hinsichtlich der Schaffung von neuem Wohnraum durch Machbarkeitsstudien Optionen der



Quelle: Freie Scholle eG

*Das Beispiel der Genossenschaft Freie Scholle eG Bielefeld zeigt: Häufig bilden Wohnungsbestände zusammenhängende Quartiere*

Aufstockung und des Anbaus zu prüfen. Zudem können Umnutzungen bestehender Gebäude bzw. Flächen, Umbau oder Nachnutzung für vorherige Nichtwohngebäude eine Chance sein. In der Fläche können durch modulare und flexible Bauweisen in Baulücken und auf Brachflächen nicht nur Wohngebäude, sondern auch der lokalen Nachfrage gerechte, wohnortnahe Infrastrukturen entstehen. Eine Prüfung der Optionen ist auch durch die Politik zu unterstützen.

### Lässt sich eine Blaupause für alle Quartiere entwickeln?

Es muss sich bei der Entwicklung von Qualitäten im Bestand nicht zwingend um Einzelfalllösungen handeln. Durch Übertragbarkeit und Skaleneffekte, beispielsweise bei baugleichen Wohngebäuden innerhalb eines Wohnquartieres, werden umfangreiche Maßnahmen kostengünstiger und einfacher in der Durchführung. Was Modelle für die serielle Sanierung von Wohngebäuden, etwa durch das Energiesprong-Verfahren, versuchen, kann unter Umständen auch auf andere Handlungsfelder übertragen werden.

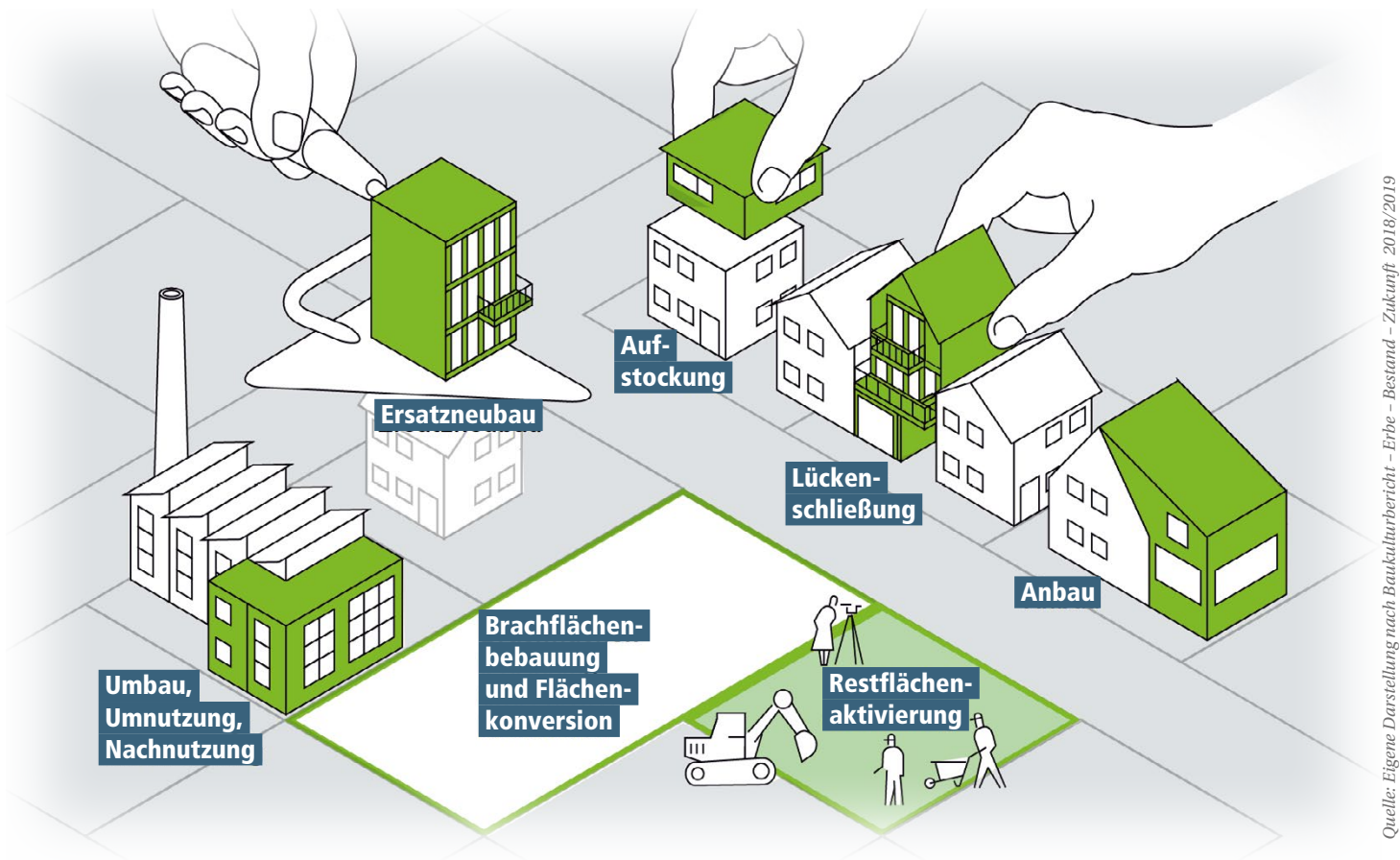
So haben sich einige Wohnungsunternehmen und -genossenschaften etwa bei der Freiraumentwicklung eine Blaupause erstellt. Die Frei- und Grünflächen nach einem Ampelsystem zu bewerten und zu gestalten ist beispielsweise der Ansatz der Hamburger Wohnungsgenossenschaft Bauverein der Elbgemeinden eG. Das Ampelsystem kann auf jedes Quartier angewandt werden und

gibt eine Unterscheidung nach naturnahen Flächen, gemischtgenutzten Flächen und aktiven Flächen. Ähnliche Konzepte gibt es für die Themen Mobilität und Sozialmanagement. Die Kategorisierung des eigenen Bestands erscheint als geeignetes Instrument, um die lokalen Anforderungen des Bestands zu erfassen, und gleichzeitig als Mittel, um durch eine Standardisierung und Katalogisierung von Maßnahmen Kosten einzusparen.

Fernab einer Standardisierung liegt für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften die Umnutzung von Gewerbe- und Büroflächen sowie von Sonderimmobilien, die jenseits üblicher Raster liegen. Befinden sich im eigenen Bestand oder in der unmittelbaren Nähe untergenutzte oder brachliegende Flächen sind individuelle und kreative Lösungen gefragt. Risikopuffer in der Finanzierung sind hier ein entscheidendes Mittel, um unvorhersehbare Ereignisse – die bei solchen Gebäuden grundsätzlich einkalkuliert werden sollten – abfedern zu können.

Durch den Rückgang kleinerer Einzelhändler in den Unter- und Mittelzentren und teilweise großer Warenhausketten in den Oberzentren bestehen Chancen, neue Wohnformen zu kreieren und zu etablieren. Hier ist der enge Austausch mit allen relevanten Akteuren vor Ort gefragt, um Potentiale zu nutzen, die allen voran in den zentralen Lagen, aber auch barrierefreien Zugängen in Erdgeschossen liegen.

>>



Quelle: Eigene Darstellung nach Baukulturbericht – Erbe – Bestand – Zukunft, 2018/2019

### Welche lokalen Akteure können miteinbezogen werden?

Die Vorteile der Entwicklung bestehender Strukturen liegen auch in den bestehenden Netzwerken vor Ort. Veränderungen führen zwar oft zu Verunsicherung bei Mieterinnen und Mietern, bieten aber auch die Chance, Wohnquartiere nachhaltig für die Anforderungen der nächsten Jahrzehnte aufzubereiten. Eine gelingende Quartiersmodernisierung benötigt somit auch eine gute Kommunikation mit den Menschen und Partnern vor Ort. Auch hier können Interessen der Mieterschaft zu einer nachhaltigen Entwicklung der Quartiere führen und etwa soziale Einrichtungen lebendig halten oder Mobilitätskonzepte umsetzen, die auf die Alltagsmobilität der Mieterinnen und Mieter abgestimmt sind. Die Gratwanderung bleibt, offen und umfassend zu beteiligen und zu informieren, aber dennoch die unternehmenseigenen Ziele umzusetzen.

Dabei muss nicht alles aus der einen, eigenen Hand geschehen. Es lohnt sich, auf bestehende Kooperationen oder Akteure in den Bestandsstrukturen zurückzugreifen. Sind etwa freistehende Einzelhandelsflächen eigentlich eine Chance für multifunktionale Nachbarschaftstreffs, birgt dies Potentiale

für Partnerschaften mit sozialen Trägern vor Ort. Flexible Ausgleichs- und Begegnungsräume werden auch durch den zunehmenden Anteil von Einpersonenhaushalten im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit in der Bestandsentwicklung immer wichtiger.

Ein wichtiges Thema bleibt dabei die Frage nach den baulichen Standards. Müssen diese für alle Wohngebäude die gleichen sein oder sollten diese nicht vielmehr flexible Wege zu den Zielen eröffnen? Das Senken von baulichen Standards ist ein Instrument, das im politischen Raum weiter diskutiert werden sollte – auch abseits des Neubaus.

### Was ist dafür nötig?

Unter den aktuellen Rahmenbedingungen fühlen sich manche Aspekte eher als zusätzliches „Nice-to-have“, denn als „Must-have“ an. Doch langfristig wird sich eine umfassende Betrachtung des Bestandes lohnen, um die eigenen Bestände zukunftssicher auf mehr als nur die klimapolitischen Mindestanforderungen vorzubereiten. Nicht immer bedarf dies eines kostenintensiven individuellen Konzeptes. Die Übertragbarkeit auf mehrere Wohngebäude oder sogar Wohnquartiere, ggf. sogar mit den gleichen Kooperationspartnern, ist frühzeitig zu prüfen. Gleichzeitig muss klar sein, dass jede zu-

sätzliche Zielsetzung im Bereich Bauen und Wohnen eine zusätzliche Herausforderung für sozial orientierte Wohnungsunternehmen und -genossenschaften darstellt. Aus diesem Grund müssen die zukünftig sehr hohen Investitionen in den Bestand auch unterstützt werden. Wie bereits angemerkt, kann neben der Förderung der Bestands- und Quartiersentwicklung auch eine gewisse Flexibilisierung ordnungsrechtlicher Vorgaben zu einer Entlastung führen. Dazu gehört auch der Abbau von Standards, etwa durch den Gebäudetyp E, um die Ziele und nicht nur die einzelnen Maßnahmen im Blick zu halten.

Für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften selbst heißt es, den Blick frühzeitig auf den Prozess zu richten und die Bedeutung der Bauphase 0 zu erkennen. In dieser werden durch eine Bestandsuntersuchung und -aufnahme, Projektumfeldanalyse und Machbarkeitsstudien, Lebenszyklusbetrachtungen sowie Energie- und Nachhaltigkeitskonzepte die Grundlagen für Planung, Bau, Betrieb, Um- und Rückbau bestehender Wohngebäude gelegt, die unter Umständen sogar größere Mehrwerte als der Neubau bereitstellen. Die vielbesungene „grüne Wiese“ ist in den meisten Städten und Gemeinden ohnehin zu einem kleinen Beet geschrumpft.

GASTBEITRAG VON TORSTEN BÖLTING, GESCHÄFTSFÜHRER DER INWIS FORSCHUNG &amp; BERATUNG GMBH

## 2.478.775 Mal „Wie geht's, altes Haus?“

Der tägliche Blick in den Spiegel (Selbsterkenntnis), die Anzeige des Blutdruckmessgeräts (ärztlicher Rat) oder auch spöttische Kommentare von Freunden und Familie (Bewegung) zeigen es: Das Altern ist keine rein abstrakte Größe. Mit Mitte 40 ist man aber nicht wirklich alt, oder? Quatsch. Natürlich nicht. Und zum Glück hat ein gewisser Herr Otis eine Möglichkeit auch für Mittvierziger gefunden, den dritten Stock noch zu erreichen.

Aber was ist mit unseren Häusern? Gebäude halten im Prinzip ewig, lehre ich schon im Grundstudium. Dazu zeige ich Bilder von Pyramiden, der Porta Nigra oder dem ältesten Fachwerkbauwerk Deutschlands (Esslingen, 1261). Damit das klappt, muss man aber was tun: Man muss Häuser pflegen und erhalten. Mal die Fassade sanieren, den Dachstuhl erneuern, die Haustechnik anpassen oder gar eine neue (Achtung: Reizwort!) Heizung spendieren. Ähnliche Ansätze der Vollmodernisierung gibt es auch beim Menschen. Die sind auch unglaublich teuer, lassen sich allerdings nicht auf Mieterinnen und Mieter umlegen und bringen rein gar nix fürs Klima, höchstens fürs Ego. Zudem ist ewiges Leben hier nicht erreichbar.

### Der Bestand in NRW

In NRW sind 2.478.775 Wohngebäude älter als 45 Jahre. Viele dieser Gebäude – insbesondere die, die nun schon 60 oder gar 70 Jahre alt sind – können (sofern sie nicht schon modernisiert wurden) oft nicht mit heutigen Standards hinsichtlich Komfort, Qualität und Klimaschutz mithalten. „Nicht so schlimm“, haben wir lange gesagt. Ein Teil der Gebäude wird ohnehin durch Neubauten ersetzt. Aber was, wenn es keine Neubauten mehr gibt?

Derzeit geht die Bautätigkeit infolge dramatischer Preissteigerungen und unübersichtlicher Rahmenbedingungen deutlich zurück. Zwar wurden 2022 in NRW noch 41.837 Wohnungen fertiggestellt, doch 2020 waren es noch 1.500 mehr.

### Energieversorgung entscheidend

Gerade in solchen Fällen betrifft das Thema auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Neben der oft schon eingeübten Modernisierungstätigkeit spielt hier eben

auch das Feld der zukünftigen Energieversorgung eine große Rolle. Es wäre fahrlässig, beides losgelöst voneinander zu betrachten. Hier kann es helfen, entsprechende

Informationen zusammenzulegen und – gemeinsam mit anderen Akteuren und eingebettet in die kommunalen

Strategien – eine eigene „Wärme- und Entwicklungsplanung fürs Quartier“ umzusetzen.

Ist Fernwärme eine Möglichkeit? Gibt es schon regenerative Energienetze in der Umgebung? Wie ist der Modernisierungsbedarf? Was können sich unsere Mieterinnen und Mieter vor Ort leisten?

Fest steht: Jünger wird niemand.

**BESTAND**  
In NRW gibt es  
**3,95 Mio.**  
Wohngebäude

**STRUKTUR**  
Deutlich mehr als die Hälfte der Wohnungen in NRW befinden sich in Gebäuden mit  
**3 und mehr**  
Wohnungen

**57%**

**ALTER**  
In NRW wurde etwa die Hälfte des Wohnungsbestandes lt. Zensus 2011 zwischen  
**1949-1978**  
errichtet

Quelle: ITNRW

Gleiches gilt für die Zahl der Baugenehmigungen, die zuletzt noch bei 50.006 Wohnungen lag: Tendenz deutlich sinkend.

### Regional große Unterschiede

Wir werden also die aktuellen und künftigen Qualitätsanforderungen an Gebäude und Wohnungen im Bestand realisieren müssen, unabhängig davon, ob sie im Klimaschutz oder in der veränderten Nachfrage begründet sind. Das gilt für Essen, wo ganze 85 Prozent der Gebäude zwischen 1949 und 1978 errichtet wurden, genauso wie für andere Städte und Kreise mit jüngeren Objekten. Herausfordernd ist das Thema nicht nur für Einzeleigentümer in Einfamilienhäusern, wie im Kreis Heinsberg – dort sind drei Viertel aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern –, sondern auch in verdichteten Städten wie Düsseldorf, wo 87 Prozent der Wohnungen Geschosswohnungen sind.

### i ZUR PERSON



Quelle: InWIS / Andreas Molatta

Neben seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der InWIS Forschung & Beratung GmbH ist Torsten Bölting auch Professor für Sozialwissenschaften, Wohn- und Raumsoziologie an der EBZ Business School in Bochum



GASTBEITRAG VON PROF. DR. RENÉE TRIBBLE, ARCHITEKTIN

# Der Bestand als Ressource für zukunftsfähige Stadt- und Quartiersentwicklung

**G**ut 60 Prozent des Gebäudebestands sind nach Angaben der Bundesstiftung Baukultur Alltagsgebäude, hochsummiert ergibt der gesamte Bestand an Gebäuden und gebauter Infrastruktur eine graue – oder ausdrücklich den Wert schätzend – goldene Energie von 361 t pro Person in Deutschland. Für einen eindrücklichen Vergleich hat die Bundesstiftung Baukultur mit Bezug auf das Wuppertal Institut ermittelt, dass dies in etwa einem vollbesetztem ICE 3 entspricht – plus 12,1 Tonnen.

Der Bestand ist also die Ressource der Zukunft. Denn wenn nicht die Amortisation der Investitionen als Grundlage für die Dauer der Wirtschaftlichkeit zugrunde liegt, sondern die mögliche Nutzungsdauer wird schnell deutlich, dass Gebäude mehrere Hundert Jahre genutzt werden können. Das wohl älteste durchgängig genutzte Wohnhaus in Esslingen zeugt seit über 750 Jahren davon.

Der Umgang mit dem Bestand wird damit zur zentralen Aufgabe im Städtebau wie in der Quartiersentwicklung. Hier gilt es das Pendel zwischen Sanierung/Umbau und Nutzungszeitraum, sowie Anpassung auf neue Nutzungen konstant schwingen zu lassen: Wofür eignet sich das Gebäude besonders gut?

Eine behutsame Ergänzung kann ebenso wie Sanierung, Modernisierung und Umbau neue Wohntypologien und Qualitäten ergänzen, in manchen Siedlungszusammenhängen kann es in der Gesamtbetrachtung auch sinnvoll sein mit Ersatzneubau-

ten kompakter und ressourcenschonender eine bessere Ausnutzung des Bodens zu erreichen. Zentral ist dabei jeweils die Gesamtbetrachtung des Quartiers – einschließlich einer quartiers- und nicht grundstücksbezogenen Dichte – und der Einbezug der Bewohnerinnen und Bewohner. Nach der dreifachen Innenentwicklung aus baulicher Verdichtung, freiräumlicher Qualifizierung und nachhaltiger Mobilität steht bereits die vierfache, ergänzt um die soziale Infrastruktur, oder einfach die „mehrfache“ Innenentwicklung im Fokus.

## Bestand prägt Quartier...

Im Stadtzusammenhang gilt es Freiräume und bauliche Nachverdichtung nicht gegeneinander auszuspielen, sondern beides als essentielle Bestandteile für die qualitätsvolle Weiterentwicklung zu verstehen. Größere Parks und Grünverbindungen für Kaltluftschneisen, die zugleich unbelastet vom motorisierten Individualverkehr alternative und zügige Verbindungen für Wege mit dem Rad oder zu Fuß bieten können, steigern ebenso die Lebensqualität, wie kleinere Grünflächen ein schattenspendendes Freiräumenetz in verdichteten Blockrandstrukturen bilden können oder Pocket Parks in Baulücken kleinste Erholungsinseln bieten. Klug verhandelt werden müssen hier die Ausnutzung bereits versiegel-

## **i** ZUR PERSON



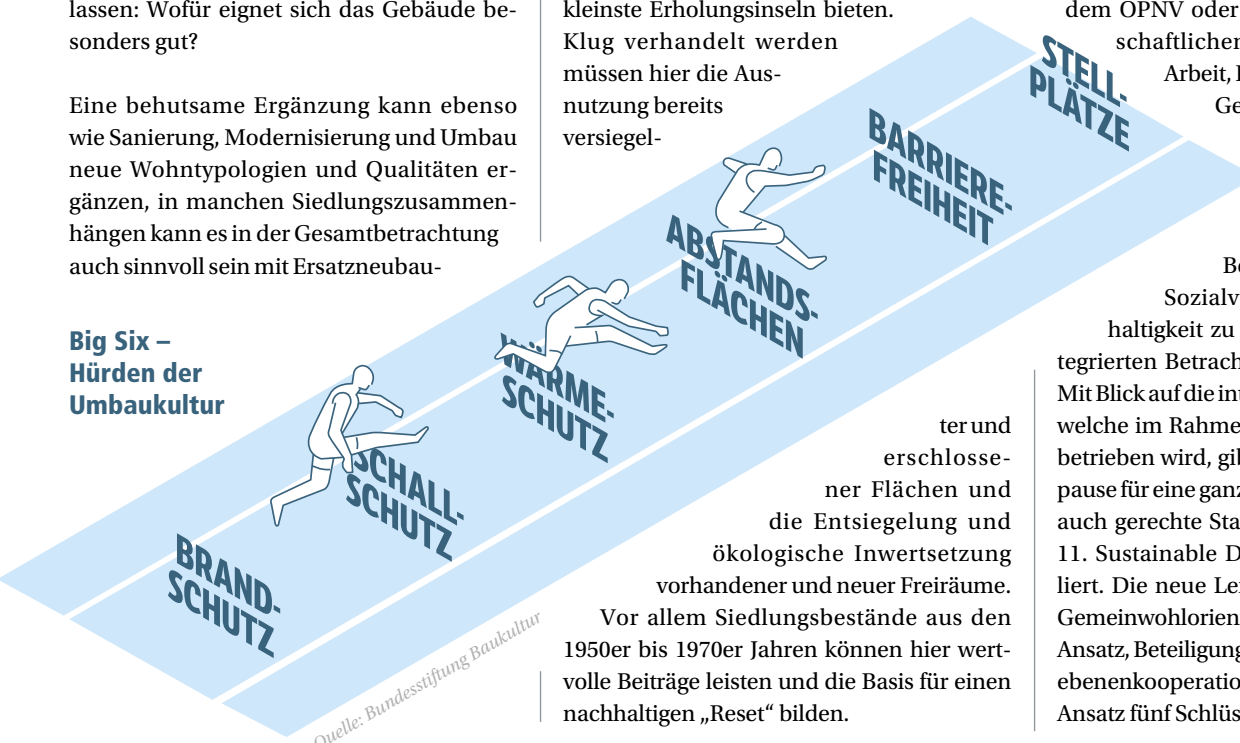
Quelle: FU Dortmund

Prof. Dr. Renée Tribble ist Professorin für Städtebau, Bauleitplanung und Stadtgestaltungsprozesse an der Technischen Universität Dortmund. Sie setzt sich insbesondere mit Fragen des Städtebaus und kooperativer Stadtentwicklung auseinander.

## ... Quartier prägt Stadt.

Es gilt auch abzuwägen, ob die Einhaltung energetischer Standards nicht der aufwendigen Zertifizierung vorzuziehen ist, und somit im Bestand effektive Einsparungen zu erreichen und zugleich die Hürden der Umbaukultur zu meistern. Nimmt man das Konzept der Stadt der kurzen Wege ernst, in der mit dem ÖPNV oder dem (E-)Bike alle gesellschaftlichen Funktionsbereiche von Arbeit, Leben, Versorgen, Freizeit/Genießen, Gesundheit/Pflege und Lernen erreichbar sind, dann gilt es jegliche Funktion im Hinblick des Beitrags auf Wohlbefinden, Sozialverträglichkeit und Nachhaltigkeit zu befragen und in einer integrierten Betrachtung weiterzuentwickeln. Mit Blick auf die integrierte Stadtentwicklung, welche im Rahmen der Städtebauförderung betrieben wird, gibt es im Prinzip eine Blaupause für eine ganzheitliche, nachhaltige und auch gerechte Stadtentwicklung, wie es das 11. Sustainable Development Goal formuliert. Die neue Leipzig-Charta zeigt mit der Gemeinwohlorientierung, einem integrierten Ansatz, Beteiligung und Koproduktion, Mehrebenenkooperation und dem ortsbezogenen Ansatz fünf Schlüsselprinzipien dafür auf. ▶

## Big Six – Hürden der Umbaukultur



ter und erschlossener Flächen und die Entsiegelung und ökologische Inwertsetzung vorhandener und neuer Freiräume. Vor allem Siedlungsbestände aus den 1950er bis 1970er Jahren können hier wertvolle Beiträge leisten und die Basis für einen nachhaltigen „Reset“ bilden.

GASTBEITRAG VON PROF. DIPL.-ING. CHRISTA REICHER, ARCHITEKTIN UND STADTPLANERIN

## Großwohnsiedlungen zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele?

**Der Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr bei zugleich „Netto Null“ Flächenverbrauch bis 2050 und hohen Baukosten bringt große Herausforderungen mit sich: Auch die Wohnungswirtschaft steht in der Verantwortung, einen genaueren Blick auf die Bestände zu werfen.**

### Chancen und Herausforderungen

Die großen Wohnsiedlungen, die zwischen den 1950er und 1980er Jahren „am Reißbrett“ geplant wurden, zeichnen sich heute vor allem durch ihre Wohnungsdichte und serielle Bauweise aus. Meist bestehen eine gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie großzügige Grün- und Freiflächen, die von den Menschen besonders geschätzt werden. Daneben werden vor allem auch die kurzen Wege zu Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen in Umfragen zur Wohnzufriedenheit immer wieder hervorgehoben. Allerdings fällt dabei die Innenwahrnehmung der Quartiere oft deutlich positiver aus als der Blick der Außenstehenden, die meist eher negative Konnotationen äußern: Insbesondere die „monotone“ Architektur- und Formensprache der modernen Bauten ist vielen Menschen ein Dorn im Auge.

Darüber hinaus ist ihr negatives Image auf eine Praxis der medialen Berichterstattung zurückzuführen, die noch immer ein vereinfachtes Bild der Siedlungen propagiert, das vor allem auf Vandalismus und Kriminalität fokussiert und zur Stigmatisierung und Diskriminierung ihrer Bewohnerinnen und Bewohner beiträgt. Zum anderen lei-

den einige der Großwohnsiedlungen unter Vernachlässigung durch die Vermieterseite, die notwendige Sanierungs- und Renovierungsarbeiten aufschieben.

Für eine langfristig attraktive und nachhaltige Wohnraumversorgung ist der Blick auf den Bestand essentiell – nicht nur, aber besonders auch in Zeiten niedriger Zinsen und hoher Baukosten. Dabei spielen die Großwohnsiedlungen eine wichtige Rolle: Mit über fünf Millionen Menschen (BBSR, 2015) sind sie ein bedeutender Strukturtypus in Deutschland, der eine genauere Betrachtung wert ist.

### Einflussfaktoren auf Wohnzufriedenheit und Quartiersimage

Die Studie „Großwohnsiedlungen der Zukunft“, die von RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE gemeinsam mit dem Städtebauinstitut der RWTH Aachen und dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) erarbeitet wurde, hat sich dessen angenommen und vier Großwohnsiedlungen untersucht. Zentral war dabei die Frage danach, inwiefern Zusammenhänge zwischen physischen, funktionalen und sozio-geographischen Charakteristika mit Aussagen zur Wohnzufriedenheit und zum Quartiersimage bestehen. Daraus wurden Erkenntnisse zur Transformation bestehender und zur potenziellen Entwicklung neuer Siedlungen abgeleitet. Die Daten erlauben eine intra-urbane Differenzierung genauso wie einen Vergleich der Wohnquartiere untereinander.



### ZUR PERSON



Quelle: Michel Xitenge

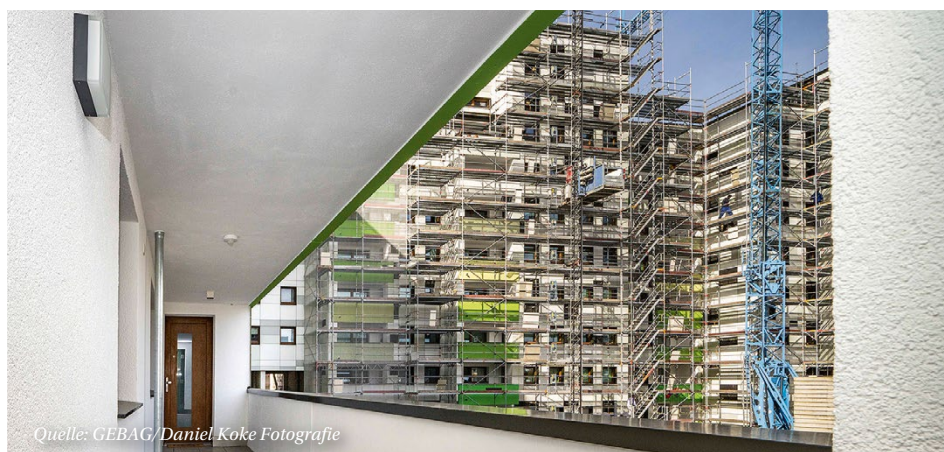
Christa Reicher ist seit 2018 Professorin für Städtebau und Entwerfen und Direktorin des Instituts für Städtebau und Europäische Urbanistik an der RWTH Aachen.

Eine zentrale Erkenntnis der Studie besteht darin, dass bestimmte Faktoren der städtebaulichen Gestalt von Großwohnsiedlungen Korrelationen zu deren Wohnzufriedenheit und Image aufweisen. Als besonders förderlich haben sich dabei folgende Charakteristika erwiesen:

- Moderate Gebäude- und Einwohnerdichte oder, bei höheren Dichtewerten, Maßnahmen zur Unterstützung der Verbindung von Privatsphäre und Gemeinschaft
- Kleinteilige und dezentrale Nutzungsmischung, gegenüber Anhäufungen kommerzieller Nutzungen, wie bspw. Shopping-Centern in den Quartiersmitten
- Möglichst hohe Grünraumversorgung und geringe Verkehrsflächenanteile
- Regelmäßige Sanierungsarbeiten und ein gepflegtes Erscheinungsbild

### Soziale Verantwortung – im Schulterschluss der Akteure

Die Erkenntnisse der Studie unterstreichen die soziale Verantwortung, die der Vermieterseite in den Siedlungen zukommt: Gerade weil die physischen und funktionalen Faktoren eine Wirkung auf Wohnzufriedenheit und Quartiersimage entfalten, liegen konkrete Mittel gegen soziale Stigmatisierung und für Wohnqualität in den Siedlungen vor. Hinzu kommt die Verantwortung der privaten und öffentlichen Akteure zur Versorgung der Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum, bei zugleich schonendem Umgang mit der Ressource Fläche.



Quelle: GEBAG/Daniel Koke Fotografie

Bild aus dem Mitgliedsbestand: In Duisburg modernisiert das Mitgliedsunternehmen GEBAG derzeit die Großwohnsiedlung „Citywohnpark“

GASTBEITRAG VON DR. ROBERT WINTERHAGER, PROJEKTENTWICKLER, ARCHITEKT UND STADTPLANER

## Gemeinwohlorientierte Stadtteilentwicklung

**A**ls Montag Stiftung Urbane Räume gAG entwickeln wir Grundstücke und Gebäude nach dem Initialkapital-Prinzip, gemeinsam mit unterschiedlichsten Akteuren. Wir sind eine unabhängige, gemeinnützige Stiftung mit Sitz in Bonn, die operativ tätig ist, also ausschließlich eigene Projekte umsetzt. Mit mittlerweile sechs Projekten entwickeln wir Immobilien im Sinne einer gemeinwohlorientierten Stadtteilentwicklung von, mit und für Menschen aus dem Stadtteil. Eines unserer Projekte ist das HONSWERK in Remscheid. Die ab 1920 erbaute, ehemalige Arbeitersiedlung im Stadtteil Honsberg ist typisches Zeugnis der Urbanisierung und Industrialisierung im Bergischen Land. Die 15 Häuser des HONSWERKS werden zurzeit umfassend saniert und umgebaut. Das Projekt fördert Gemeinwohl und Chancengerechtigkeit im Stadtteil und wird 2024/25 fertiggestellt.

### Initialkapital-Prinzip

Die Idee des Prinzips „Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung“

ist, durch Investitionen in eine Immobilie dauerhaft eine soziale Stadtteilrendite zu erzielen, die für gemeinnützige Vorhaben im Stadtteil verwendet wird.

Von Anfang an bringen wir Kommunen, Menschen aus dem Stadtteil, Architekten, Planerinnen und Mieterschaft zusammen, um zu erarbeiten, wie der Stadtteil gemeinsam entwickelt werden kann. Grundlage für unsere Projekte sind Immobilien, die als Orte der Identifikation und Möglichkeitsräume für Engagement, Selbstentfaltung und Zusammenkommen dienen. In Stadtteilen, wo Menschen mit schwierigen sozioökonomischen Rahmenbedingungen konfrontiert sind, übernehmen wir Grundstücke im Erbbaurecht. Die Grundstückseigentümer bringen ihre Immobilien langfristig in das gemeinwohlorientierte Projekt ein. Solange das Projekt gemeinnützig agiert, wird auf die Erhebung des Erbbauzinses verzichtet. So ermöglichen sie, dass alle Überschüsse dem Stadtteil für gemeinnützige Nachbarschaftsangebote als Teil der Stadtteilrendite

zur Verfügung gestellt werden können. Die Immobilien werden im Bestand saniert und leerstehende Räume wieder in Nutzung gebracht. Im Rahmen der Baumaßnahmen werden neue Arbeitsplätze, Kulturorte und überwiegend geförderte Wohnungen geschaffen – und neue Räume für die Gemeinschaft. Dies führt zu einer Nutzungsmischung, die den Ort belebt. Damit der Ort lebendig wird und bleibt, findet parallel zum Umbauprozess Community Building zum Aufbau einer gemeinnützigen Struktur im Quartier statt – z. B. ein Verein oder eine Stiftung, die von Nachbarschaft und Mieterschaft der Projekte getragen wird. Über diese Struktur werden die Gemeinschaftsräume vermietet, Veranstaltungen geplant, die Stadtteilrendite verwaltet und die Gemeinnützigkeit sichergestellt.

Eine von uns gegründete gemeinnützige Projektgesellschaft – die Urbane Nachbarschaft gGmbH – ist durchgängig vor Ort. Sie ist Bauherrin und leitet die bauliche Projektrealisierung, sie koordiniert mit ei-



Quelle: Hi-ElyFoto, Köln

Das Projekt der Urbanen Nachbarschaft Honsberg, das gemeinsam von der Montag Stiftung Urbane Räume, der Stadt Remscheid und dem Wohnungsunternehmen GEWAG umgesetzt wurde, ist Teil der Städtebauförderung von Bund und Land NRW

genen Gemeinwohl-Managerinnen und -Managern Stadtteilprojekte, koproduktive Prozesse und die Community-Entwicklung und verwaltet und vermietet das bzw. die Gebäude langfristig gemeinwohlorientiert.

### Das HONSWERK in Remscheid: Starke Entwicklungspartnerschaft für mehr Chancen im Stadtteil

Der rund 2.300 Menschen zählende Stadtteil Honsberg war immer schon ein Ankunftsquartier. Heute leben dort Menschen aus 42 Nationen im friedlichen Miteinander. Im Gesamtstadtvergleich liegt die SGB II-Quote hoch, es gibt überdurchschnittlich viele Kinder, Alte, Menschen ohne Bildungsabschluss, Alleinerziehende und viel Kinderarmut. Deshalb ist der Honsberg seit 2007 Programmgebiet im Stadtumbau West. Dadurch konnten viele wichtige Impulsprojekte – wie etwa der Neubau eines Mehrgenerationenhauses – umgesetzt werden.

Unser Projekt „HONSWERK“ ist ein weiterer Quartiersbaustein mit dem Ziel, Chancen dort zu bauen, wo es zu wenige davon gibt. Die insgesamt 4.330 m<sup>2</sup> Nettomietfläche des HONSWERK umfasst 39 mit Modernisierungsförderung sanierte, preisgebundene Wohnungen, ein Quartiersbüro, zwei Bürogemeinschaftshäuser sowie eine offene Stadtteilwerkstatt – die „HONSWERKSTATT“ – und einen Stadtteilgarten. Werkstatt und Garten sind mit Städtebaufördermitteln finanziert.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist die starke Entwicklungspartnerschaft unserer Projektentwicklungsgesellschaft Urbane Nachbarschaft Honsberg gGmbH mit der GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid und der Stadt Remscheid. Die GEWAG, mit 550 Wohnungen größte Bestandshalterin im Stadtteil, ist Erbbaurechtsgeberin für die Grundstücke. Insgesamt 15 alte Siedlungshäuser mit rund 70 Wohneinheiten gingen der Projektgesellschaft als Sachspende zu. Die Stadt Remscheid beantragte



**Als Wohnungsbau-gesellschaft mit kommunalem Versorgungsauftrag wissen wir den Wert lebendiger, Nutzungsgemischter Bestandsquartiere zu schätzen. Mit der Entwicklungspartnerschaft von GEWAG, HONSWERK und der Stadt Remscheid versprechen wir uns, diesem Zielbild auf dem Honsberg ein gutes Stück näher zu kommen.**

**Oliver Gabrian, Vorstand der GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid**



Quelle: Simon Veith, Köln

Community Building durch Mitmachen: Aktionstag im Stadtteilgarten

die Städtebauförderung für den Bau der Gemeinschaftseinrichtungen und leitet die Förder- und kommunalen Eigenmittel an unsere Projektgesellschaft weiter. Mit der Urbane Nachbarschaft Honsberg sanieren und bauen wir die alten Wohnhäuser um und koordinieren den Bau von Stadtteilwerkstatt und Garten. Parallel zu Planung und Bau beginnt die Arbeit unserer Gemeinwohlmanagerin mit der Bewohnerschaft, Vereinen und Institutionen im Quartier.

#### Gewinne für alle Beteiligten

Unsere Projektgesellschaft bekommt Zugriff auf eine Immobilie, deren Erträge langfristig für gemeinnützige Zwecke, wie

etwa Kursangebote in der Stadtteilwerkstatt, zur Verfügung stehen. In kleinen Bau-, Garten- oder Kunstprojekten im Rahmen unserer Community-Building-Arbeit lernen Menschen sich kennen und merken, dass sie gemeinsam ihren Stadtteil gestalten können. Wie unser Stadtteilgarten Honsberg zeigt, zieht jedes Machen auch immer Mitmachende an. Es entstehen neue Freundschaften, Zusammenarbeiten und Netzwerke als

Grundlage für die gemeinnützige Struktur, die später Werkstatt und Stadtteilgarten in eigener Regie nutzen und verwalten wird. Die Stadt Remscheid kann somit darauf vertrauen, dass über das im Stadtumbau-Gebiet geförderte Quartiersmanagement hinaus Geld, Raum und Engagement für gemeinnützige Zwecke im Stadtteil zur Verfügung stehen werden. Die GEWAG schließlich profitiert durch ein Quartier, in dem gute Chancen auf Bildung, Arbeit und Teilhabe bestehen: ein lebendiger Wohnstandort, in den zu investieren sich lohnt.

#### ZUR PERSON



Quelle: Simon Veith, Köln

Seit 2020 ist Dr. Robert Winterhager Geschäftsführer der gemeinnützigen Projektgesellschaft Urbane Nachbarschaft Honsberg gGmbH, die Teilbestände einer alten Arbeitersiedlung im Remscheider Stadtteil Honsberg nach dem Initialkapital-Prinzip entwickelt.

GASTBEITRAG VON CARSTEN GRÖNING, FACHBEREICHSL EITER ZENTRALE  
 QUARTIERSENTWICKLUNG, VIVAWEST WOHNEN GMBH



# Modellquartier für das Wohnen der Zukunft



Quelle: VIVAWEST

*Das Wohnquartier „Bergmannsgrün“ wird ganzheitlich entwickelt*

**D**as lebenswerte Wohnen steht bei der ganzheitlichen Quartiersentwicklung für uns im Mittelpunkt. Dabei geht es aber um viel mehr als die reine Immobilie. Neben zeitgemäßen Grundrissen, die Lebens- und Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten bieten, einem guten technischen Standard des Hauses und ökologischen Aspekten der Energieversorgung geht es vor allem um das Zusammenleben: Wir fördern eine aktive, vernetzte Nachbarschaft, schaffen ein attraktives Wohnumfeld, das gemeinschaftlich genutzt werden kann und berücksichtigen dabei Klimathemen und Mobilitätsangebote. Bei einer gut aufgesetzten ganzheitlichen Quartiersentwicklung kommen bei uns auch die Mieterinnen und Mieter zu Wort. Die Menschen im Quartier Bergmannsgrün wurden in verschiedenen Beteiligungsformaten zu ihren Bedürfnissen und Ansprüchen befragt und die Erkenntnisse bei der Planung berücksichtigt.

## Jedes Projekt muss individuell betrachtet werden

Eine ganzheitliche Herangehensweise ist immer ein wichtiger Faktor für nachhaltigen Erfolg bei der Quartiersentwicklung. Dabei muss man bei jedem Projekt genau auf die konkreten gegebenen Rahmenbedingungen und die vorgesehenen Maßnahmen schau-

en. Es macht einen großen Unterschied, ob man sich rein im Rahmen einer Sanierung bzw. Modernisierung bewegt oder ob, wie im Projekt „Bergmannsgrün“, auch der Abbruch und Neubau von Wohnraum zum Tragen kommt. Das hier gegebene Konfliktpotenzial sollte bestenfalls im frühestmöglichen Stadium erkannt und mit den Menschen im Quartier besprochen werden. Dies erfordert eine sehr intensive Vorbereitung und Mit-

arbeitende mit großem Fingerspitzengefühl im Mieterkontakt. Hier hat unser Team vor Ort im Quartier einen hervorragenden Job gemacht: Für den Großteil der betroffenen Mieterinnen und Mieter konnten wir bereits neue Wohnungen finden.

So ein großes und komplexes Projekt wie „Bergmannsgrün“ kann man als Wohnungsunternehmen nicht allein zum Erfolg führen.



Quelle: VIVAWEST

*Planungsübersicht für das Wohnquartier „Bergmannsgrün“: Ein ganzer Stadtteil wird von der Quartiersentwicklung profitieren*

Netzwerkarbeit ist hier das Allerwichtigste. Das gilt auf mehreren Ebenen. Konkret für die Quartiersentwicklung Bergmannsgrün haben wir drei Kooperationsebenen, die wir bespielen.

### Kommunikative Ebene

Hier sind wir neben unternehmensinterner Abstimmung mit unseren Dienstleistern in intensivem Austausch mit der Stadt Dortmund, mit dem Träger der neuen Kita und des Quartierscafés, mit der Grünbau gGmbH für die gemeinschaftliche Aktivierung der Bewohnerschaft im Wohnumfeld und mit den IKU Dialoggestaltern, die uns als unabhängige Instanz in der Bewohner- und Anwohnerkommunikation unterstützen und spiegeln. Aber auch mit den Mietervereinen sind wir regelmäßig im Kontakt.

### Bauliche Ebene

Im baulichen Bereich sind ebenfalls viele Akteure und Fachunternehmen beteiligt. Neben unseren eigenen Gesellschaften für Handwerksdienstleistungen, Grünflächenmanagement, Multimediainfrastruktur und Abrechnungsdienste sind es insgesamt acht weitere Unternehmen aus der Baubranche. Die enge und partnerschaftliche Abstimmung für die einzelnen Schritte des Prozesses sind dabei maßgeblich.

### Wissenschaftliche Ebene

Das Projekt „Bergmannsgrün“ wird durch drei wissenschaftliche Reallabore zur Zukunft des Wohnens begleitet. Die Themen werden sein: „Lebensphasenorientier-

te Wohnmodelle“, „Kommunikation und Dienstleistungen“ sowie „Wohnumfeld/Mobilität“. Hier kooperieren wir mit InWIS Forschung und Beratung, der EBZ Business School, der FH Münster sowie der Bauhaus-Universität Weimar.

### Was ist besonders am Quartier Bergmannsgrün?

Das Quartier entspricht architektonisch der Standardbauweise der 1950er-Jahre: Vorherrschend sind eine Zeilenbauweise, nicht hochgeschossig sowie mäßig gestaltete Außenanlagen. Baulich ist das Quartier heute auf einem Standard, der – bis auf die bereits modernisierten Immobilien und eine kleine Nachverdichtung von 2019 – erneuerungsbedürftig ist.

Wir fühlten uns bei der Standortwahl für unser Projekt bestärkt, als klar war, dass es direkt an einen der geplanten Zukunftsgärten der IGA 2027 grenzt. Die damit verbundene Fragestellung „Wie wollen wir morgen leben?“ haben wir in unsere Quartiersentwicklung aufgenommen und versuchen an vielen Stellen entsprechende Antworten zu geben. Wir planen, das Modellquartier im IGA-Jahr 2027 fertigzustellen. Die veränderten allgemeinerwirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen uns allerdings, wie viele andere Wohnungsunternehmen, vor eine große Herausforderung: Gestiegene Kosten, temporär fehlende Verfügbarkeit von Materialien und Fachkräften führen zu Verzögerungen und schwierig zu kalkulierenden Abläufen. Dennoch verläuft das Projekt nach Plan.



### ZUR PERSON



Quelle: VIVAWEST

Carsten Gröning ist seit Januar 2023 Fachbereichsleiter Zentrale Quartiersentwicklung von VIVAWEST. Davor war er zehn Jahre verantwortlich für die Leitung verschiedener Kundencenter. Seine aktuell komplexeste Aufgabe ist die ganzheitliche Entwicklung einer typischen Wohnsiedlung der 1950er-Jahre zum Modellquartier: das Projekt „Bergmannsgrün“ in Dortmund-Huckarde. Zur Internationalen Gartenausstellung Metropole Ruhr (IGA) 2027 soll es fertiggestellt sein. Hier investiert VIVAWEST über 100 Mio. Euro.

### Mehrwert der Quartiersentwicklung vor Ort

Das Modellquartier Bergmannsgrün hat das Ziel, zu zeigen, wie bezahlbares Wohnen, funktionierende Nachbarschaften und Klimaschutz miteinander vereinbar sein können. Es soll einen Beitrag dazu leisten, in Dortmund den so dringend benötigten Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Nach der Fertigstellung wird das Quartier um 118 moderne, senioren- und familiengerechte Wohnungen angewachsen sein – davon geplant knapp 50 Prozent öffentlich gefördert.

Durch die Kita, die gestalteten Flächen in den Außenbereichen und das Quartierszentrum mit Gastronomie und unterschiedlichen Angeboten für die Menschen vor Ort schafft das Quartier Raum für Begegnungen und fördert somit das soziale Miteinander nicht nur im Quartier, sondern sicherlich auch im gesamten Stadtteil. Vom Verlauf des Projekts und den gesammelten Erfahrungen erhoffen wir uns schließlich Erkenntnisse, inwiefern einzelne Bausteine auf weitere Quartiersentwicklungen übertragbar sind.



Quelle: VIVAWEST

Neben der Entwicklung des Bestandes ist auch ein Neubaubereich Teil der Planung

GASTBEITRAG VON JAN HISCHE, VORSTAND DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT LÜNEN EG

## Von der Handelsimmobilie zur Loftwohnung

**Eine leerstehende Gewerbeimmobilie miten im Wohnquartier ist ein Albtraum für jede nachhaltige Quartiersentwicklung. Doch Einzelhandelskonzepte verändern sich schnell und plötzlich wird aus einem früher gefragtem Standort eine Problemimmobilie.**

Ähnlich erging es uns mit einem ehemaligen Lebensmittelmarkt in Selm-Bork. Nachdem der Gewerbemietler seine Räumlichkeiten aufgab und den Mietvertrag kündigte, stand die Marktgängigkeit des Objektes schnell auf der Probe. Das Gebäude wurde im Jahr 1998 erbaut und verfügte im Erdgeschoss über eine Gewerbeeinheit mit rund 1.100 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die davon knapp 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche waren zu wenig für heute übliche Handelskonzepte. Insbesondere da in geringer Entfernung ein Fachmarktzentrum inklusive Lebensmitteldiscounter errichtet wurde.

### Schwieriges Unterfangen

Doch der Bebauungsplan enthält strenge Vorgaben, welche gewerblichen Nutzungen möglich sind. So sind nach §4 BauNVO in dem vorliegenden allgemeinen Wohngebiet (WA) lediglich Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. Eine Vorgabe, die bei einem Lebensmittelmarkt erfüllt wird, bei einem Discounter für Gartenartikel aber beispielsweise aber schon fraglich ist. Ein Faktor, der die Suche nach einem Nachmieter deutlich erschwerte.

Schon während des Vermarktungsprozesses machte das Objekt schnell einen ungepflegten Eindruck. Daher wurde schon früh ein Grundsatz gefasst: Bloß kein Schandfleck! Insbesondere da sich direkt über der Gewerbeeinheit weitere sechs Wohnungen und sieben Reihenhäuser befinden. Und generell passte ein ungepflegtes leerstehendes Objekt in der Ortsmitte nicht zu unserem Selbstverständnis als aktiver Akteur der Stadtentwicklung.

### Umnutzung als Lösung

Es war klar, dass spätestens mit Auslauf des Mietvertrages ein Plan zur Nachnutzung stehen soll. Und da sich keine Lösung als Gewerbeobjekt abzeichnete, mussten neue Ideen entwickelt werden. Da wir als Wohnungsgenossenschaft unsere Stärke

im Wohnen sehen und auch der Bebauungsplan den Fokus auf das Wohnen legt, war schnell klar, dass neuer Wohnraum die Lösung sein soll.

Ein erster Blick auf die Pläne machte schnell deutlich, dass gewöhnliche Konzepte kaum umzusetzen sind, da das Gebäude über eine Tiefe von 20 Metern verfügt. Eine Tatsache, die die Belichtung der neuen Wohnungen schwierig gestaltet, insbesondere da durch die über dem Objekt liegende Wohnbebauung eine Belichtung durch Oberlichter unmöglich ist. In ersten Versuchen wurden daher kleine Wohnungen entlang der Fassadenflächen gruppiert. Mit der Konsequenz, dass die Erschließung der Wohnungen über einen langen innenliegenden Flur quer durchs Gebäude und ohne natürliche Belichtung erfolgen würde. Ein nachteiliger Zustand, da hierdurch im Verhältnis zur Wohnfläche zu viel Verkehrsfläche entsteht, aber auch weil ein solcher Flur schnell zu einem Angstraum mutieren kann. Daher wird eine solche Form der Erschließung in der öffentlichen Wohnraumförderung beispielsweise mittlerweile sogar ausgeschlossen.

### Besonderer Grundriss, besondere Wohnungen!

In dieser Situation entwickelte sich ein interessantes Gespräch mit dem Architekt-

i
ZUR PERSON

Quelle: WBG Lünen



Jan Hische ist seit Februar 2023 Vorstand der WBG Lünen und geht mit der Wohnungsgenossenschaft auch kreative Wege für mehr Wohnungen im Bestand

turbüro WEISS | WESSEL | KIRCHNER, das die Idee entwickelte, die gesamte Tiefe des Raumes zu nutzen. Das Resultat war die Loftwohnung – eine Zweizimmerwohnung mit rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein Entwurf, der zu durchaus kontroversen Diskussionen im Haus führte, insbesondere im Hinblick auf die Lage des Objektes. So befinden wir uns hier nicht in den Großstädten entlang der Rheinschiene, sondern im Vorort einer



Quelle: WBG Lünen

Früher ein Supermarkt, heute das Zuhause für die Mieterinnen und Mieter

Kleinstadt zwischen Ruhrgebiet und Münsterland. Aus dieser Diskussion entstand eine zweite Variante. Das grundsätzliche Konzept der Loftwohnung wurde beibehalten – eine offene Zweizimmerwohnung mit relativ hoher Wohnfläche – allerdings wurde die Wohnfläche im Vergleich zur ersten Variante auf 83 m<sup>2</sup> reduziert und der Grundriss etwas gradliniger gestaltet. Und mit eben diesem Konzept wurde ein erster Feldversuch gestartet, der Grundriss wurde visualisiert und hiermit eine Anzeige in einem Immobilienportal geschaltet, um so die Resonanz zu testen. Nachdem dieser Markttest positiv verlief, war schnell klar, dass die Loftwohnung den Kern des Umbaus bilden soll.

### Großer Aufwand vor Ort

Die besondere Herausforderung hierbei war die Öffnung der Fassaden und der damit zusammenhängende Einbau von Stahlträgern, um das Gebäude statisch abzufangen. Neben den bautechnischen Herausforderungen an die Bauleitung und die ausführenden Firmen war dies auch eine echte Geduldprobe für die Bewohnerinnen und Bewohner der über dem ehemaligen Supermarkt liegenden Wohnungen. Der Lärm der Sägearbeiten zog durchs ganze Haus und der hieraus entstehende Dreck und Staub verteilte sich durch die natürliche Belüftung in der Tiefgarage. Eine Situation, die schnell zu viel Unmut in der Mieterschaft führte. Um diesem Unmut



Quelle: WBG Lünen

*Balkone und kleine Vorgärten sind ebenfalls im Zuge der Umnutzung entstanden*

zu begegnen haben wir freiwillig die Kaltmiete um 20 Prozent während der Arbeiten reduziert. Ein im Vergleich zu den Baukosten überschaubarer Betrag, der allerdings schnell zu einer Verbesserung der Stimmung im Haus führte.

Während der Umbauarbeiten wurde auch mit der Vermarktung der Wohnungen begonnen. Auch wenn sich die Interessenten aus dem Feldversuch teilweise bereits andererseits mit Wohnraum versorgten, erfreuten sich die Loftwohnungen großer Beliebtheit, so dass die Vermietung pünktlich zur Fertigstellung sichergestellt werden konnte.

Am Ende der rund 11-monatigen Bauphase steht die Transformation eines Lebensmittelmarktes mit rund 1.100 m<sup>2</sup> Nutzfläche in insgesamt zehn Wohnungen mit 810 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Baukosten beliefen sich auf rund 2.050 € je Quadratmeter Wohnfläche.

### Projekt kann Schule machen

Ein Ergebnis, welches uns sehr zufriedenstellt. Aus einem Problemobjekt wurde zukunftsfähiger Wohnraum geschaffen – eine Entwicklung, die das Objekt und das Quartier aufwertet. Da es noch weitere vergleichbare Situationen im Bestand gibt, bestärkt uns dieses Projekt darin, mutig an diese Transformationsprozesse im Wohnquartier heranzugehen.



Quelle: 3dpixel company

*Die Wohnungen weisen aufgrund der früheren Nutzung als Supermarkt einen außergewöhnlichen und dennoch modernen und praktischen Grundriss auf*



GASTBEITRAG VON MICHAEL AMMANN, VORSTAND DER WOHNUNGSGESELLSCHAFT  
DES RHEINISCHEN HANDWERKS AG IN KÖLN

WRH

## Herausforderung Umnutzung – wie aus Büros Wohnungen wurden

**B**estand ist Trend, graue Energie das neue Gold, Abrissverbote, Umbau bestehender Gebäude: einige Schlagworte der aktuellen Diskussion in Stadtentwicklung und Wohnungsbau. Die Umbauidee ist nicht neu, schon seit rund 15 Jahren gibt es Projekte zur Umnutzung von Bürogebäuden in Wohnungen. Noch präsenter wurde dieses Thema durch die Corona-Pandemie. Führt Homeoffice zu leeren Büroabteilungen, die als Ressource für die dringend gebrauchten Wohnungen dienen könnten? Und natürlich durch die Klimaschutzdebatte, die den Neubau unter Generalverdacht stellt. Die Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks AG (WRH) hat ein Büro- und Lagerhaus aus den 60er-Jahren in der Kölner Innenstadt aufwendig zu neuem Wohnraum umgebaut – ein Praxisbericht.

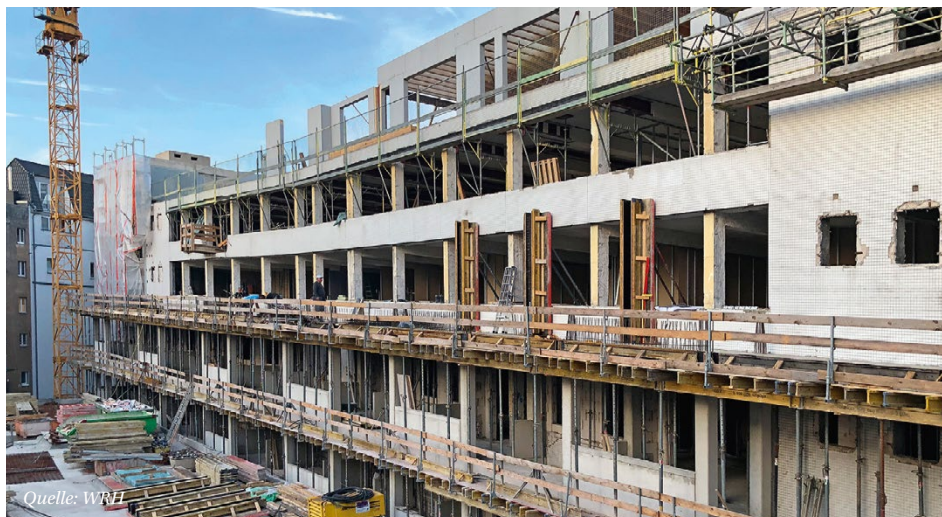
Im Gegensatz zum Neubau gibt es bei der Umnutzung keine Geburtsstunde. Es existiert ein Gebäude, das im Laufe seines Lebens bereits viele, oft nicht dokumentierte Änderungen erfahren hat. Unbekanntes muss aufgeklärt werden und auch bis zum Baubeginn ist nicht alles bekannt. Diese Unsicherheit führt zu Risikopuffern in der Finanzierung und zu bestimmten Entscheidungen über die Ausführung.

Die Flächen des ehemaligen Bürogebäudes waren nur über zwei weit auseinanderliegende Treppenhäuser erschlossen. Diese bürotypische Zuwegung erschwerte die Umwandlung in die kleinteiligere Wohnnutzung. Ein besonderes Risiko besteht in gefährlichen Baustoffen, die in den Bauperioden verbaut wurden. Deshalb ist die frühestmögliche



Quelle: WRH

*(Fast) kein Stein blieb auf dem anderen stehen*



Quelle: WRH

*Die ehemaligen Büro- und Lagerflächen im Zentrum Kölns während der Bauphase*

Identifizierung wichtig. In diesem Fall wurden Schadstoffe in Fensterdichtungen gefunden und erst später entdeckte man auch im Treppenhaus problematische Materialien.

Welche Möglichkeiten ein Bestandsgebäude bietet, liegt v. a. an der Statik. Für die angestrebte Aufstockung mussten Traglastreserven identifiziert werden. Bei Umwandlungen zu Wohnungen liegen diese Reserven in der Regel vor, da bei der Wohnnutzung die geringsten Lasten angesetzt werden. Das Rahmentragwerk des Gebäudes bot mit wenigen Stützen und aussteifenden Betondecken ausreichende Flexibilität für die Grundrissgestaltung.

Die Obergeschosse mussten auf den Rohbauzustand zurückgebaut werden. Außer den Wänden, den Decken und den Stützen ließ sich nichts wiederverwenden. An „Urban Mining“ war nicht zu denken.

### Schwieriger Start

Ein wichtiges Thema sind die neuen Abstandsflächen. Auslöser war zum einen die angestrebte Aufstockung, zum anderen die bloße Tatsache der Umnutzung. Der für das Gebiet geltende Bebauungsplan war keine Hilfe, da er nur die bestehende Bebauung nachzeichnete. Die weiteren Eigentümerinnen und Eigentümer der betroffenen Nachbargebäude mussten von einer Zustimmung überzeugt werden. Die Bemühungen scheiterten nur an zwei Einzeleigentümern mit

unerfüllbaren finanziellen Forderungen und einer WEG, da sich die erforderliche einstimmige Zustimmung praktisch nicht erreichen lässt. Im Ergebnis musste die Aufstockung reduziert werden.

Hier zeigt sich ein allgemeines Problem bei innerstädtischen Umnutzungsprojekten. Da es die dargestellte Konstellation häufig gibt, muss Stadtplanung präventiv agieren. Dies kann sie beispielsweise über Abstandsflächensatzungen oder perspektivisch angelegte Bebauungspläne.

Die WRH als Bauherr plante das Haus als Mietwohnungsanlage für den Eigenbestand. Entsprechend ergab sich ein Spannungsfeld aus architektonischer Qualität, städtebaulicher Einordnung und Wirtschaftlichkeit. Für ein relativ kleines Wohnungsunternehmen wie die WRH bedeutete dies, dass sich kein Generalunternehmer involvieren lässt. Vielmehr braucht es ein Planungs- und Bauleitungsteam, mit dem sich die beiden Bausteine gemeinsam bewältigen lassen. Entsprechend kam für die WRH nur ein beschränkter Architekturwettbewerb in Frage. Ein offener Wettbewerb mit ggf. schwer umsetzbarem Entwurf und einem unerfahrenen Planungsteam ist nicht leistbar.

Im Ergebnis entschied sich die WRH für einen Vorschlag, der für die Erschließung einen vorgestellten Laubengang an der Rückseite vorsah. Die Grundrisse ließen sich fast

überall durchstecken, das Gebäude wurde gut ausgenutzt und die bestehenden Treppenhäuser weiterverwenden.

Ein typisches Problem ist die Ver- und Entsorgung, da im Bürohaus diese Einrichtungen an wenigen Orten positioniert sind. Alle Leitungen wurden schließlich an die Decke des Erdgeschosses gelegt, was Einbußen in der Qualität der Erdgeschosszone brachte. Es waren mehr als 1.000 Kernbohrungen nötig, um die Wege für die Stränge freizulegen.

Herausforderung und Belastung waren die Einrichtung und der Betrieb der Baustelle in einer sehr beengten Situation. Immerhin musste das Gebäude bis auf den Rohbauzustand zurückgebaut werden, was über 1.800 Tonnen Bauschutt und 200 Lkw-Fahrten verursachte.

### Klimaschutz durch Umnutzung?

Die Entscheidung zur Sanierung entlastet die Umwelt wesentlich. Zwar fielen enorme Abfallmengen an, die ein kompletter Rückbau deutlich übertroffen hätte. Abriss und Neubau waren schlicht nicht notwendig, da das Gebäude statisch sowie baulich gut funktionierte und gut ausgenutzt werden konnte. Angesichts des fehlenden Wärmeschutzes der Fassade und der alten Alufenster ließen sich bei der Effizienz massive Verbesserungen erzielen, die über Kfz-Fördermittel finanziert wurden. Der dritte Baustein war die Umstellung der Heizungs-/Warmwasserversorgung von Öl auf Fernwärme, was jährlich mehr als 100 t CO<sub>2</sub> einspart. Zuletzt wurden alle Flachdächer extensiv begrünt. Jetzt tragen 1.200 m<sup>2</sup> begrünte Fläche dazu bei, Starkregen aufzunehmen und das Gebäude im Sommer zu kühlen.

### Ist das günstiger?

Umnutzung ist – anders als in „Studien“ kolportiert – nicht günstig. Nicht nur die Haustechnik wird ausgetauscht, Statik und Brandschutz müssen im engen Rahmen auf Stand gebracht werden. Gerade bei älteren Gebäuden ist auch der Aufwand für die Gebäudeeffizienz enorm. Dazu kommen – gern vergessen – die Anschaffungskosten. Vieles lässt sich nicht vor dem Ankauf klären: Deutlich höhere Risiken werden eingegangen. Dazu kommen die Unwägbarkeiten während des Bauprozesses. Die langen Projektzeiten erschweren die Kalkulation, da sich die Risiken im Zeitablauf kumulieren können. Kostenberechnungen werden von der „Bauflation“ überholt, Förderbedingungen ändern sich.

Im Projekt beliefen sich die Baukosten (Kostengruppe 200–700, Niveau 2017) auf über 2.500 €/m<sup>2</sup> brutto. Kostenangaben aus „Studien“ von unter 1.500 €/m<sup>2</sup> sind nicht nachvollziehbar.

Die Projekte eignen sich auch nicht gut für sozialen Wohnungsbau. Die vielen Risiken erschweren es, die Wohnraumförderung zu beanspruchen, da die im Prozess auftretenden Kostensteigerungen nicht durch höhere Mieten kompensiert werden können. In den Boomregionen wurden die Projekte vorwiegend als Eigentumsmaßnahmen oder Mikroapartmentprojekte realisiert.

### Ein Ausblick

Wohin die Reise mit der Ressource für die Umnutzung von Büros noch geht, ist unklar. Vieles deutet darauf hin, dass sich der Bedarf tatsächlich reduziert und sich zudem stadtreional neu verteilt. Gefahr besteht



### ZUR PERSON



Quelle: WRH

Michael Ammann ist seit 2014 Vorstand der Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks AG in Köln

für periphere und schlecht erschlossene Lagen. Genau das spricht deutlich gegen eine Ausbreitung von Umwandlungsprojekten in für Wohnen akzeptable Gegenden. Zudem eignen sich nicht alle Büroobjekte für einen Umbau. Bauten der 1960er- und 1970er-Jahre mit Bürolandschaften und Großraumbüros lassen sich aufgrund ihrer Gebäudetiefen und Decken nicht umnutzen.

Grundsätzlich ist die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum ein geeignetes Instrument, sie wird aber quantitativ in einer Nische bleiben und nur in höherpreisigen Marktsegmenten eine Rolle spielen. Trotzdem muss es darum gehen, die Rahmenbedingungen zu verbessern. So sind Bestrebungen wie die von der Bundesarchitektenkammer vorgeschlagene „Umbauordnung“ zu unterstützen, während extremistische Fallbeilaktionen wie das Abrissmoratorium abzulehnen sind. Umnutzen um „jeden Preis“ ist nicht zielführend.



Quelle: Constantin Meyer

Heute: Attraktiver Wohnraum mit dem Kölner Dom im Hintergrund

## GEPLANTE GEG-NOVELLE

## Pausierte Wärmewende

Die politische Diskussion um das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) blieb bis zuletzt in Bewegung – bevor es zum kompletten Stillstand kam, nachdem das Bundesverfassungsgericht dem parlamentarischen Gesetzgebungsverfahren eine Zwangspause bis zum Ende der Sommerpause des Bundestages verordnete. Ein Rückblick: Nachdem der Bundesrat bereits am 14. Mai 2023 eine erste Stellungnahme dazu abgegeben und gefordert hatte, den Quartiersansatz im GEG zu verankern und die Fördermöglichkeiten auszuweiten, haben die Bundestagsfraktionen der drei Regierungsparteien ergänzende Diskussionspunkte für das weitere parlamentarische Verfahren vorgelegt und sich schließlich auf einen überarbeiteten Entwurf geeinigt.

Am 13. Juni 2023 wurde das Papier „Leitplanken der Ampel-Fraktionen zur weiteren Beratung des Gebäudeenergiegesetzes“ veröffentlicht. Damit reagierten die Parteien auf die anhaltende Kritik am bisherigen Gesetzentwurf, der bis dato vorsah, dass ab 2024 grundsätzlich jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll. Diese Leitplanken wurden am 27. Juni 2023 in einen finalen Gesetzentwurf übernommen, auf den sich die Regierungsparteien einigen konnten.

### Verzahnung von Instrumenten

Gegenüber dem ursprünglichen Entwurf enthält das neue Gesetz nun wichtige Verbesserungen. Eine besonders wichtige Änderung stellt die Verzahnung der GEG-Novelle mit dem Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung dar. Damit wird ein Hauptkritikpunkt mehrerer Verbände aus unterschiedlichen Branchen umgesetzt, die angemerkt hatten, dass die Fristen des geplanten Wärmeplanungsgesetzes und der GEG-Novelle nicht miteinander vereinbar sind.

Der Entwurf sieht nun vor, dass die Regelungen der zu Januar 2024 in Kraft tretenden GEG-Novelle erst greifen sollen, wenn eine kommunale Wärmeplanung vorliegt. Dies wird voraussichtlich bis 2028 in allen Kommunen mit mehr als 10.000 Einwohnern der Fall sein. Bis eine kommunale Wärmeplanung vorliegt, dürfen in der zugehörigen Kommune auch nach dem 1. Januar 2024 weiterhin Gasheizungen eingebaut werden, sofern diese auf Wasserstoff umrüstbar sind. Voraussetzung soll dabei sein, dass beim Kauf einer Gasheizung auf die Auswirkungen der kommunalen Wärmeplanung und einer möglichen Unwirtschaftlichkeit der Anlage in Form einer Beratung hingewiesen wird. Auch bei Neubauten sollen diese Regelungen gelten. Lediglich in Neubaugebieten sollen diese Vorgaben bereits ab dem 1. Januar 2024 erfüllt werden.

Wird im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung ein CO<sub>2</sub>-neutrales Gasnetz ausgewiesen, können wasserstofffähige Gasheizungen auch weiterhin eingebaut werden. Ist dies nicht der Fall, dürfen Gasheizungen nur dann noch weiterhin eingebaut werden, wenn sie zu mindestens 65 Prozent mit Biomasse oder nicht-leitungsgebundenem Wasserstoff versorgt werden können.

Darüber hinaus sollen die Ausnahmeregelungen überarbeitet werden, damit Haushalte durch das Gesetz nicht überfordert werden.

### Mehr Klarheit zu den Förderbedingungen

Mit der letzten Überarbeitung wurden auch bisher bestehende Unklarheiten hinsichtlich der mit der GEG-Novelle verbundenen Förderkulisse beseitigt.

Demnach soll die bestehende Modernisierungumlage um eine weitere ergänzt werden, die zehn Prozent der Investitionskosten betragen soll, sofern der Vermieter eine staatliche Förderung in Anspruch nimmt. Die Förderung soll in voller Höhe an die Mieter weitergegeben werden. So sollen die Mieterhöhungen geringer ausfallen als ohne Förderung. Damit verbunden ist eine Kappungsgrenze, nach der sich die Jahresmiete wegen des Einbaus der neuen Heizung um maximal 50 Cent pro m<sup>2</sup> erhöhen darf.

Unter bestimmten Voraussetzungen soll die staatliche Förderung 70 Prozent der Investitionskosten für die neue Heizung betragen können. Einheitlich ist ein Fördersatz von 30 Prozent einkommensunabhängig für alle Haushalte vorgesehen, einkommensschwache Haushalte mit einem zu versteuernden Einkommen von unter 40.000 Euro sollen eine zusätzliche Förderung von weiteren 30 Prozent erhalten. Zudem soll es bis 2028 einen Geschwindigkeitsbonus von 20 Prozent geben. Insgesamt wäre eine Förderung von maximal 70 Prozent möglich.

Abzuwarten bleibt, wie die Vorhaben nun nach der Sommerpause des Bundestages umgesetzt werden.

LW



Quelle: CURIOS – adobe.stock.com

VERBANDSMITGLIED GEWINNT PREIS SOZIALE STADT



# Ausgezeichnetes Engagement für Integration im Quartier

Über 100 Projekte aus ganz Deutschland haben sich für den Preis Soziale Stadt 2023 beworben – am 1. Juni 2023 standen die diesjährigen Gewinner des Preises fest, darunter auch eine Mitglieds-genossenschaft des Verbandes: Gratulation an die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG!

Die wertvolle und engagierte Quartiersarbeit der Wohnungsgenossenschaft von der anfänglichen, schnellen Unterbringung in Wohnungen von rund 100 ukrainischen Geflüchteten bis zur anschließenden sozialen Integration der Menschen in ihrem neuen Zuhause haben die Jury von dem Verdienst dieses Projektes für die soziale Stadtentwicklung überzeugt.

Im Ergebnis sind im Wohnquartier der Witten-Mitte eG großer Zusammenhalt und ein starkes nachbarschaftliches Netzwerk entstanden – weil viele beteiligte Akteure vor Ort Hand in Hand gearbeitet haben: Wohnungsgenossenschaft, kommunale Verwaltung, Sportvereine, private Unterstützer und vor allem die Bewohnerinnen und Bewohner, die ihre neuen Nachbarn herzlich aufgenommen und unterstützt haben.

## Inklusiv, integrativ, ökologisch – ausgezeichnete Projekte für mehr „Wir“

Den Preis teilt sich das Verbandsmitglied mit vier weiteren Akteuren, die in ihren Projekten ebenfalls große Mehrwerte für das gesellschaftliche Miteinander vor Ort leisten können und denen der VdW Rhein-



Quelle: VdW RW

Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG gewann den Preis Soziale Stadt 2023. V.l.n.r.: Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen, Robert Schulte-Kraft, Mitglieder- und Wohnungsverwaltung der Witten-Mitte eG, Frank Nolte, Vorstandsvorsitzender der Witten-Mitte eG, Sören Bartol, Parlamentarischer Staatssekretär bei der Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Gerhard Rother, Vorstand der Witten-Mitte eG und Heidi Schneider, Prokuristin der Witten-Mitte eG

land Westfalen ebenfalls herzlich zu ihren Verdienste gratuliert.

Ausgelobt wurde der Preis Soziale Stadt 2023, der in Berlin vergeben wurde, vom GdW Bundesverband der Wohnungswirtschaft, dem Deutschen Mieterbund, dem AWO Bundesverband, dem Deutschen Städtetag und dem vhw Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung.



**i WEITERE INFOS**

Weitere Informationen zum ausgezeichneten Wohnquartier der VdW-Mitglieds-genossenschaft Witten-Mitte eG, alle weiteren Projekte und Preisträger sowie Impressionen von der Preisverleihung unter: [www.preis-soziale-stadt.de](http://www.preis-soziale-stadt.de)



Quelle: Witten-Mitte eG

Nicht nur ein neues Zuhause in einem neuen Land, sondern auch neue Nachbarn – die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG hat direkt nach der Unterbringung der geflüchteten Ukrainerinnen und Ukrainer darauf geachtet, konzeptionelle Anreize für die Integration der Menschen zu setzen, wie hier beispielsweise durch ein Quartiersfest



Quelle: André Wagenzik

Viele Gäste waren gekommen und sahen spannende Projekte, in denen die soziale Stadtentwicklung im Mittelpunkt stand

## NATIONALER AKTIONSPLAN GEGEN WOHNUNGSLOSIGKEIT

## Zukunftskonferenz leitet erste Schritte ein

**Die Wohnungslosigkeit bis 2030 zu beenden bleibt das erklärte Ziel: Am 19. und 20. Juni 2023 kamen in Berlin auf Einladung des Bundesbauministeriums Akteure aus unterschiedlichen Bereichen zusammen, um am Nationalen Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit zu arbeiten.**

Zum Auftakt der „Zukunftskonferenz“ hatte der Bundesverband GdW gemeinsam mit anderen Akteuren aus der Wohnungswirtschaft und sowie der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. ein gemeinsames Statement herausgegeben. Hier wurde gemeinsam mit Haus & Grund Deutschland, BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen und dem Zentralen Immobilien Ausschuss auf den hohen Handlungsdruck und die Bereitschaft zur gemeinsamen Lösung dieses gesellschaftlichen Problems hingewiesen – schätzungsweise rund 420.000 Menschen waren im Jahr 2020 in Deutschland wohnungslos.

Darum wies das Verbändebündnis auf viele Eckpunkte hin, mit denen pragmatisch ein großer Beitrag zur Erreichung des Zieles geleistet werden kann. Dazu zählen die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit einem ausgewiesenen Anteil für Wohnungslose, der Ausbau von Kooperationen mit Kommunen und freien Trägern sowie der Fokus auf die Prävention von Wohnungsverlusten. Erreicht werden soll dies durch eine enge Zusammenarbeit bei Mietschulden sowie Klarstellungen im Datenschutz. Viele Ansätze aus der NRW-Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE“, in der mehrere VdW-Verbandsmitglieder maßgeblichen Anteil

an ihrem Erfolg hatten, waren ausdrücklich hierfür übernommen worden.

#### Auf höchster politischer Ebene

Zur Zukunftskonferenz waren rund 100 Personen aus Wohnungslosenhilfe, Kommunen, Landesministerien, Wohnungswirtschaft und Forschung sowie von Wohnungslosigkeit Betroffene der Einladung von Bundesbauministerin Klara Geywitz gefolgt. Ziel der Konferenz ist es, den Nationalen Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit vorzubereiten, der bereits Ende November 2023 durch das Bundeskabinett verabschiedet werden soll. Vor Ort stellte sich bald heraus, dass zunächst Grundlagen im Umgang mit Wohnungs- und Obdachlosigkeit erarbeitet wurden.

#### Gemeinsame Grundlagenarbeit

Hieraus wurde in verschiedenen Arbeitsgruppen ein umfassendes Bild von Wohnungslosigkeit entwickelt. Mit einem Besuch unterstrich Ministerin Geywitz ihre Ambitionen zur Beendigung von Wohnungslosigkeit und wies gleichzeitig auf immer weniger verfügbare Finanzmittel des Bundes hin. Auf Nachfrage betonte sie die Wichtigkeit von Wohnungsneubau und der damit verbundenen Anstrengung gegen den schrumpfenden Bestand preisgebundener Wohnungen. Als ein Instrument hob sie die neue Wohn gemeinnützigkeit hervor, die nach der Sommerpause verabschiedet werden soll.

In den folgenden Diskussionen entwickelte sich eine Konsenssuche in der heterogenen und großen Gruppe. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft zeigte sich als kooperationswilliger Partner und wies auf bekannte Fallstricke und die aktuellen Entwicklungen



Quelle: VdW RW

Oliver Klingenberg, BGW Bielefeld, präsentierte die Ergebnisse einer Kleingruppe

am Wohnungsmarkt sowie im Bausektor hin, die das Engagement für die vielen gesellschaftlichen Gruppen erschweren. Besonders auf die Situation von Menschen aus EU-Mitgliedsstaaten, die einen großen Teil der Obdachlosen ausmachen und volles Aufenthaltsrecht, aber keinerlei Anspruch auf Sozialleistungen haben, wurde hingewiesen. In Bezug auf Obdachlose wurde auch das „Housing First“-Konzept angesprochen.

#### Vorreiter NRW

Nach zwei arbeitsreichen Tagen konnten Grundlagenergebnisse festgehalten werden, hinter denen sich die beteiligten Akteure versammeln konnten. Diese sollen nun Ausgang für weitere Aktivitäten und Strategien für einen Nationalen Aktionsplan sein, der weitere Fahrplan ist dabei noch unklar. In weiten Teilen gab es Verweise auf die Landesinitiative aus Nordrhein-Westfalen, die schon seit einigen Jahren praktische Erfahrungen und auch unter schwierigen Rahmenbedingungen zählbare Ergebnisse hervorgebracht hat.

AF



Quelle: VdW RW

Unter Einbeziehung aller Akteure wurden viele Problemstellungen diskutiert und Lösungsvorschläge gesammelt



Quelle: VdW RW

Bundesbauministerin Klara Geywitz betonte bei ihrem Besuch die Ambition, Wohnungslosigkeit bis 2030 beseitigen zu wollen

BEST PRACTICE TAG DER MARKETINGINITIATIVE DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND

## Gemeinsam die Mobilitäts- und Energiewende gestalten



Quelle: Sebastian Fachbach

Beim Best Practice Tag gab es die Option, mit Bobolympiasiegerin Laura Nolte ins Gespräch zu kommen oder selbst einmal im Bob mit der markanten Kampagne der Wohnungsgenossenschaften Platz zu nehmen

Über den eigenen Tellerrand schauen, Ideen austauschen, Problemlösungen zu diskutieren, Netzwerke über bereits bestehende hinaus stärken und den eigenen Markenwert gemeinsam vorantreiben. Mit diesen Zielen trafen sich die Mitglieder der Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland im Mai bei der Modernes Wohnen Koblenz eG. Die für gemeinschaftliches Wohnen bekannte Genossenschaft gab den Raum, um beim diesjährigen Best Practice Tag der Marketinginitiative der Wohnungsbau-Genossenschaften Deutschland unter dem Motto „Energie & Mobilität: Die Herausforderungen der kommenden Jahre“ in den Austausch zu gehen.

Die Verantwortung für zukunftsfähiges Wohnen zu übernehmen, sehen viele Genossenschaften als selbstverständlich an. Der Weg dorthin ist jedoch nicht immer direkt zu erkennen, so nutzen die Mitglieder der Marketinginitiative den Best Practice Tag, um sich auszutauschen und den Abend

mit fachlichen Gesprächen gemeinsam auf der Festung Ehrenbreitstein ausklingen zu lassen.

### Ziel: Klimaneutralität bis 2045

Dass die Umstellung auf erneuerbare Energien Kreativität und Durchhaltevermögen benötigen, zeigten zwei genossenschaftliche Beispiele aus Hamburg und Berlin. Die Bestandsmodernisierung mithilfe eines Biomethan-Blockheizkraftwerks (BHKW) und Solarthermie-Anlagen sowie die Vorstellung eines Klimafahrplans bis 2045 gaben die Grundlage für eine Diskussion über Herausforderungen in der Umsetzung und verschiedene Umsetzungsideen sowie deren Übertragbarkeit auf andere Quartiere.

### Genossenschaftliche Mobilität?

In diesem Bereich gaben die Kolleginnen und Kollegen aus Berlin und Langen in Hessen einen Überblick. Dirk Enzesberger von der Charlottenburger Baugenossenschaft eG (Berlin) berichtete dabei von den alternativen Mobilitätskonzepten in den Quartieren

der „Charlotte“. Ein zentraler Bestandteil sind etwa die Leihlastenräder, ein Angebot, welches sich nicht nur an die Mitglieder der Genossenschaft, sondern auch an die Nachbarn richtet. Wichtig, auch hier heißt es „Lage, Lage, Lage“, um die Stationen sichtbar zu machen.

Mit dem „Mobilitätstag“ macht die Baugenossenschaft Langen eG ihre Mitglieder auf die klimaneutrale Mobilität und die Angebote der Genossenschaft aufmerksam. Dabei geht es nicht nur um das reine Informieren, sondern auch um die Erprobung der Praxistauglichkeit verschiedener Verkehrsmittel. Ziel ist es, dem Parkraumangel für Automobile entgegenzuwirken und Vorurteile gegenüber anderen Verkehrsträgern abzubauen.

Für eine starke Marke mit Wiedererkennungswert steht auch das Logo der „Marini“. Auch im internationalen Fernsehen war dies auf dem Bob der Olympiasiegerin im Zweierbob Laura Nolte zu sehen, die auch am Best Practice Tag teilnahm.

GASTBEITRAG VON OLAF RABSILBER, VORSTANDSVORSITZENDER DES ARBEITGEBERVERBANDES DER DEUTSCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT E. V.

## Moderne Arbeitsbedingungen in der Immobilienwirtschaft

Am 21. März 2023 hat der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft (AGV) nach langen Verhandlungen mit den Gewerkschaften ver.di und IG Bauen-Agrar-Umwelt vier neue Tarifvereinbarungen zur Umwandlung von Entgelt zugunsten von Altersversorgung, Freistellungstagen, Fahrradleasing und Sabbatical geschlossen. Der Verbandsausschuss des Arbeitgeberverbandes hat den Vereinbarungen am 19. April 2023 die Zustimmung erteilt. Die Tarifvereinbarungen sind damit noch nicht wirksam. Die Vereinbarungen werden – so die Gewerkschaften zustimmen – am 1. Juli 2023 in Kraft treten. Sie sind ein Bestandteil für attraktive Arbeitsbedingungen in der Branche. Diese sind angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels für die Gewinnung und Bindung von Beschäftigten unverzichtbar.

### Tarifvertrag über die Entgeltumwandlung zum Zwecke der betrieblichen Altersversorgung

Bereits nach den heute geltenden tariflichen Regelungen können Beschäftigte Entgelt bis zu einer Höhe von 4 Prozent der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung zugunsten einer Versorgungszusage steuer- und beitragsfrei umwandeln. Zukünftig kann sogar ein Betrag bis zu 8 Prozent der Beitragsbemessungsgrenze steuerfrei umgewandelt werden. Beitragsfrei bleibt in diesem Fall aber nur ein Betrag in Höhe von bis zu 4 Prozent der Beitragsbemessungsgrenze. Beschäftigte erhalten so die Möglichkeit, in größerem Umfang steuerbegünstigt für das Alter vorzusorgen. Soweit der Arbeitgeber durch die Entgeltumwand-

lung Sozialversicherungsbeiträge einspart, unterstützt er die Entgeltumwandlung und zahlt zusätzlich 15 Prozent des umgewandelten Betrages als Arbeitgeberzuschuss an die Versorgungseinrichtung.

### Tarifvertrag über die Entgeltumwandlung zum Zwecke von Freistellungstagen

2021 hatten die Tarifvertragsparteien vereinbart, Verhandlungen zu den Möglichkeiten der Umwandlung von Entgeltansprüchen in weitere Freistellungstage aufzunehmen. Hierzu wurde ein Modell entwickelt, nach dem Beschäftigte in Unternehmen mit in der Regel mehr als 30 Arbeitnehmenden zukünftig Teile des 13. Monatsgehältes gemäß § 8 Abs. 1 MTV in bis zu drei freie Tage umwandeln können. In Unternehmen mit 30 oder weniger Beschäftigten kann die Regelung auf freiwilliger Basis übernommen werden. Zugleich hat der Arbeitgeberverband eine Regelung durchsetzen können, wonach zur Vermeidung eines drohenden Verfalles von Urlaub zukünftig auf Antrag der Beschäftigten bis zu drei Urlaubstage in Geld abgegolten werden können. Dabei ist das Erholungsbedürfnis der Beschäftigten angemessen zu berücksichtigen.

### Tarifvertrag über die Entgeltumwandlung zum Zwecke des Fahrradleasings

Zukünftig haben Beschäftigte die Möglichkeit Entgelt – maximal 5 Prozent des Grundentgeltes der Vergütungsgruppe der Beschäftigten – zugunsten eines (Elektro-) Fahrradleasingvertrages umzuwandeln. Soweit der Arbeitgeber durch die Entgeltumwandlung Sozialversicherungsbeiträge spart, übernimmt er 15 Prozent der mo-



Quelle: VdW RW

Olaf Rabsilber, Vorstandsvorsitzender des Arbeitgeberverbandes der deutschen Immobilienwirtschaft

natlichen Leasingrate. In einer freiwilligen Betriebsvereinbarung können anstelle des Arbeitgeberzuschusses andere gleichwertige Arbeitgeberleistungen (z. B. Übernahme der Wartungspauschalen, kostenlose Lademöglichkeiten) vereinbart werden. Nach Ablauf der Leasingzeit können die Beschäftigten das E-Fahrrad in aller Regel zum Restwert erwerben.

### Tarifvertrag Zeitwertkonten (Sabbatical)

„Last but not least“ haben Beschäftigte zukünftig die Möglichkeit, Vergütungsbestandteile, aber auch Zeitguthaben aus flexiblen Arbeitszeitmodellen und bis zu fünf Urlaubstage jährlich in sog. Zeitwertkonten einzubringen. Das angesparte Wertguthaben kann dann zu einem späteren Zeitpunkt für eine bezahlte Freistellung aus den unterschiedlichsten Gründen genutzt werden (z. B. Sabbatical, Weiterbildung, vorzeitiger Ruhestand, Freistellung zur Betreuung von Kindern oder Pflege von Angehörigen). Die Regelung ist für Arbeitgeber und Beschäftigte freiwillig. In Betrieben mit Betriebsrat bedarf es hierzu des Abschlusses einer freiwilligen Betriebsvereinbarung.

Der Arbeitgeberverband berät seine Mitglieder bei der Umsetzung der neuen tariflichen Regelungen. Er wird zudem entsprechende Online-Seminare anbieten. Bitte beachten Sie hierzu die Veröffentlichungen auf der Homepage des Arbeitgeberverbandes ([www.agv-online.de/wordpress/dienstleistungen/seminare/](http://www.agv-online.de/wordpress/dienstleistungen/seminare/)).

Olaf Rabsilber



Quelle: Halfpoint - stock.adobe.com

Immer mehr Unternehmen aus verschiedenen Branchen bieten ihren Angestellten moderne Mobilitätsangebote, z. B. E-Bikes. Das hält auch in der Wohnungswirtschaft Einzug

## STEUERRECHTLICHE VERANSTALTUNG

# Aktuelles Steuerrecht

Die erste Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“ des VdW Rheinland Westfalen im Jahr 2023 fand am 10. Mai 2023 wieder in hybrider Form statt. In diesem regelmäßig stattfindenden Veranstaltungsformat informiert der VdW Rheinland Westfalen regelmäßig über steuerrechtliche Neuerungen. Aufgrund des hybriden Formats war erneut eine ortsunabhängige Teilnahme und Beteiligung auf dem digitalen Weg möglich. Sämtliche Fragen, sowohl aus dem Chatraum als auch aus dem Auditorium vor Ort, wurden von den Referierenden live während der Veranstaltung beantwortet.

Ingeborg Esser, WP/StB und GdW-Hauptgeschäftsführerin, berichtete zur aktuellen Steuergesetzgebung. Die Bundesregierung hat die lineare Abschreibung für den Neubau von Wohnungen von zwei auf drei Prozent angehoben, um eine klimagerechte Neubauoffensive zu starten. Zur „Super-Abschreibung“ für Klimaschutz und Digitalisierung gab es hingegen noch nichts Konkretes zu berichten. Eine Neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen soll eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums erzeugen. Das BMWK hat eine Photovoltaik-Strategie veröffentlicht und will Energie- und Steuerrecht wirksam verzahnen. Weiterhin ging Ingeborg



Quelle: VdW RW

*Erfolgreiches Format mit Tradition: „Aktuelles Steuerrecht“ informiert kompakt über steuerrechtliche Neuerungen*

Esser auf die künftige Bilanzierung von Klimaschutzinvestitionen, die Verpachtung von Dachflächen, und Baukostenzuschuss und die bilanzielle Beurteilung der Verpflichtung aus der EnSimiMaV ein.

## Offene Fragen bei der Grundsteuerreform

Prof. Dr. Michael Pannen, StB des VdW Rheinland Westfalen, gab ein Update zur Grundsteuerreform und der Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2022. Das im Auftrag des Bundes der Steuerzahler und von Haus & Grund erstellte Gutachten von Prof. Dr. Gregor Kirchhof sieht das Bundesmodell zur Grundsteuerreform als verfassungswidrig an. Allerdings sind flächendeckende Einsprüche grundsätzlich nicht geboten, da u. a. auch im Nachhinein ein Antrag auf fehlerbeseitigende Wertfortschreibung möglich ist. Des Weiteren informierte Michael Pannen zum Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zum steuerlichen Eigenkapital EK02, zum 0%-Umsatzsteuersatz bei dem Erwerb und der Installation von PV-Anlagen und zu potenziellen steuerlichen Auswirkungen des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes (TKMoG).

Jörg Hellmann, StB und Abteilungsleiter der Steuerberatung beim VdW Rheinland Westfalen, berichtete zur AfA auf eine kürzere Nutzungsdauer (BMF-Schreiben vom 22. Februar 2023), zur Neufassung der Sonderabschreibung nach § 7b EStG für neue

Mietwohnungen, zur Hinzurechnung von Pachten und Leasingraten bei der Gewerbesteuer und zur Erhöhung des Freistellungsvolumens ab 2023 bei der Dividendenbesteuerung.

## Energiepreisbremsen aus steuerrechtlicher Sicht

Abschließend referierte Jörg Cammann, VBP/StB vom VdW Niedersachsen/Bremen zur steuerlichen Behandlung der Entlastungen bei Gas, Wärme und Strom, zur ertragsteuerlichen Behandlung von Photovoltaikanlagen, zur befristeten Absenkung des Umsatzsteuersatzes für Gas und Wärme, zu steuerlichen Aspekten für Wohnungsunternehmen aus dem Verkauf von THG-Quoten (Treibhausgasminderungsquote) und zu einzelnen lohnsteuerlichen Themen („49-Euro-Ticket“, „JobRad“ und Weiteres).

JG

**i WEITERE INFOS**

Die Tagungsunterlagen können zu einem Preis von 100 Euro erworben werden. Am 14. November 2023 wird das nächste „Aktuelle Steuerrecht“ in Bochum stattfinden. Ansprechpartnerinnen im Verband: Svenja Timmerkamp, Tel.: 0211 16998 27, **E-Mail: [s.timmerkamp@vdw-rw.de](mailto:s.timmerkamp@vdw-rw.de)** und Karolina Zimmermann, Tel.: 0211 16998 531, **E-Mail: [k.zimmermann@vdw-rw.de](mailto:k.zimmermann@vdw-rw.de)**

Die Wohnungswirtschaft  
im Westen  
**VdW**

**Aktuelles Steuerrecht –  
Präsenz und Digital**

**Aktuelle Entwicklungen in  
Steuerrecht und Steuerpraxis**

In unserer Veranstaltung werden wir über  
Steuergesetzänderungen und über Themen  
aus der steuerlichen Beratungspraxis  
informieren

10. Mai 2023



**GEMEINSAME VERANSTALTUNG VON BAUINDUSTRIE NRW, ARCHITEKTENKAMMER NRW  
UND VDW RHEINLAND WESTFALEN**

## Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaresilienz in Kommunen

Unter diesem Titel fand am 12. Juni 2023 die gemeinsame Veranstaltung von VdW Rheinland Westfalen, dem Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen und der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf statt.

Die Kooperationsveranstaltung war mit rund 200 Teilnehmenden ausgebucht, stellte Best-Practice-Beispiele vor und gab neue Impulse für die Gäste aus unterschiedlichen Perspektiven: Kommunalverwaltung, Planung, Bau und auch der sozial orientierten Wohnungswirtschaft. Beginnend mit einem eröffnenden Impuls von Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, konnten sich die Gäste in verschiedenen Panels informieren, in die fachliche Diskussion einsteigen und miteinander vernetzen.

### Gemeinsame Herausforderungen vor Ort

Nordrhein-Westfalen steht vor der Aufgabe, eine Nachhaltigkeits- und Klimawende in allen Wirtschaftsbereichen zu vollziehen: Klimaschädliche Emissionen müssen weiter reduziert, eine weitreichende Kreislaufwirtschaft soll etabliert und eine höhere Klimaresilienz von Wohnquartieren, Verkehrs- und Gewerbeflächen und im öffentlichen Raum



Quelle: Roland Baege

*Daniel Strücker, Präsident des Bauindustrieverbandes NRW, NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach, Ernst Uhing, Präsident der Architektenkammer NRW, und Norbert Riffel, Präsidiumsmitglied des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (v. l.)*

erreicht werden. Dass die Kommunen in NRW dabei wichtige Treiber sind und eine Vorbildfunktion einnehmen, erläuterte Ministerin Ina Scharrenbach in ihrem Eröffnungsimpuls.

In den vier Panels der Konferenz konnten sich die Teilnehmenden aus Kommunen, Politik, lokalen Netzwerken, Initiativen und Verbänden zu den verschiedensten Themen rund um Nachhaltigkeit informieren und mitdiskutieren. Die Panels gliederten sich in die Bereiche „Planen und Vergabe“, „Wohnen und Quartiere“, „Nachhaltige Baustoffe und Bauverfahren“ sowie „Resiliente Kommunen“. In der abschließenden Schlussrunde nach den Fachpanels kamen die Podiumsgäste zu dem Fazit, dass Nachhaltigkeit nur im Schulterschluss von Kommunen und öffentlichen Auftraggebern, Planerinnen und Planern sowie den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, Bauunternehmen, Wissenschaft und Forschung gelingen kann.

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, wies darauf hin, dass Nachhaltigkeit auch bedeutet, die Mieten im Blick zu behalten. „Wir müssen schaffen, Klimaschutz und Klimaresilienz mit bezahlbaren Mieten zu vereinbaren. Das gelingt nur, wenn die Förderkulisse auf Landes-, aber insbesondere auf Bundesebene dies zulässt.“



Quelle: Roland Baege

*In ansprechender Tagungsatmosphäre diskutierten Vertretende aus Architektur, Bauindustrie, Kommunen und sozial orientierter Wohnungswirtschaft zur Nachhaltigkeit in den Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens*

## Panel „Wohnen und Quartier“

Wer Nachbarschaften gestalten möchte, trägt heute für mehr Themen Verantwortung als lediglich für die Bereitstellung von Wohnraum. Wohnquartiere und die Ansprüche an diese sind komplex. Neben den Themen von Nachverdichtung, Nutzungsmischung und einer klimagerechten Bestandsmodernisierung ist nun gerade in der Bestandsentwicklung auch das Recycling von Baumaterialien, welches sich zunehmend auch in städtebaulichen Verträgen widerspiegelt, ein Thema. Dem Umnutzungsprozess wird im Bestand somit zunehmend eine entscheidende Rolle zugeschrieben. All diese Themenstellungen hat Prof. Dr. Renée Tribble, Städtebau, Bauleitplanung und Prozessgestaltung an der Technischen Universität Dortmund, in ihrem Impuls zusammengefasst und damit auch die vielfältigen Potentiale und Herausforderungen von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften herausgearbeitet.

Aus der Praxis zeige sich, dass es im Bereich der Mobilität immer wieder die Parkplätze und damit die nicht immer nachfragegerechten Stellplatzvorgaben durch entsprechende Satzungen sind, die die sozial orientierte Wohnungswirtschaft

vor Herausforderungen im bezahlbaren Bauen und Wohnen stellen. Wird der Flächenverbrauch für den Stellplatz oberirdisch minimiert, sind es oft Tiefgaragen, die die Anforderungen an die Stellplatzsitzung auffangen. Die Anmerkungen aus dem Auditorium, dass dies wiederum im Interessenkonflikt mit dem Regenwassermanagement auf dem Grundstück steht, pflichtete auch Marcel Traud bei. Der Abteilungsleiter Development des Bochumer VdW-Mitgliedsunternehmens VBW Bauen und Wohnen GmbH unterstrich damit das, was zuvor auch Prof. Dr. Renée Tribble bestätigte: Das Wohnen im Quartier ist ein Querschnittsthema mit teilweise konkurrierenden Zielkonflikten, nicht nur im Sinne des Klimaschutzes.

Ähnliches hatte auch Gregor Boldt, Pressesprecher und Fachbereichsleiter Unternehmenskommunikation des VdW-Mitgliedsunternehmens Vivawest Wohnen GmbH, von der Entwicklung des Wohnquartiers „Bergmannsgrün“ zu berichten. Das Thema Parkraummanagement soll in dem Quartier in Dortmund-Huckarde durch eine Quartiersgarage am Eingang und ein anschließendes E-Mobil-Angebot innerhalb des Quartiers gelöst werden. Auch die Anpassungen an den Klimawandel durch Maßnahmen für

eine Erhöhung der Biodiversität, die Nutzung von Regenwasser zur Baumpflege und versickerungsfähige Straßenbeläge sind Bestandteile des ganzheitlichen Quartierskonzeptes. Grundlegend für die Akzeptanz der Projektentwicklung, die einen großen Eingriff in das Zuhause der Bewohnerschaft hat, ist auch die enge Einbindung dieser und weiterer Akteure im Quartier. Dazu dienten Informationsveranstaltungen für Mieterinnen und Mieter, aber auch regelmäßige Austauschrunden innerhalb der einzelnen Projektbeteiligten.

So zeigten auch die wohnungswirtschaftlichen Praxisbeispiele innerhalb des Panels, dass die Berücksichtigung verschiedener Aspekte der Nachhaltigkeit im Bereich Bauen und Wohnen eine gemeinschaftliche Aufgabe aller beteiligten Akteure darstellt. In diesem Sinne konnte durch die gemeinsame Veranstaltung der Verbände weiter das Bewusstsein für die großen Herausforderungen in diesem Bereich gestärkt werden. Der VdW Rheinland Westfalen bedankt sich für die erfolgreiche Veranstaltung zu dem wichtigen Themenkomplex der Nachhaltigkeit.

Daniel Strücker, Präsident des Bauindustrieverbandes Nordrhein-Westfalen, sieht die größte Herausforderung für nachhaltiges Bauen in der Zusammenarbeit der beteiligten Akteure auf lokaler Ebene: „Eine besondere Verantwortung liegt bei unseren Auftraggebern. Kommunen müssen in ihren Ausschreibungen Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaresilienz aktiv einfordern. Nur dann kann die Bauindustrie ihre Innovationen und Ideen einbringen und die öffentlichen Bauprojekte auf zukunftsfähige Beine stellen.“

Für den Präsidenten der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Ernst Uhing, muss vor allem der Baubestand in den Fokus gerückt werden. Wichtig sei, Nachhaltigkeit – auch in der Bestandssanierung – von Beginn an mitzudenken. „Für eine nachhaltige Planung über den gesamten Lebenszyklus bedarf es einer frühen Einbeziehung und Kommunikation aller Akteurinnen und Akteure“, betonte der Präsident der Architektenkammer NRW. KK/AT



Markus Lehrmann, Hauptgeschäftsführer der Architektenkammer NRW, Prof. Beate Wiemann, Hauptgeschäftsführerin des Bauindustrieverbandes NRW, und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen (v. l.)

## PROJEKTGESUCH IN DEN NIEDERLANDEN

# Wohnung to go – Modulares Bauen macht's möglich

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum erfordert kreative Lösungen und neue Wege. Dabei kann ein Blick über die Grenzen hinaus helfen – und so machte sich eine Bereisungsgruppe mit Mitgliedern der VdW-Arbeitskreise „Europäischer Tisch“ und „Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung“ sowie der Allianz für mehr Wohnungsbau des Landes NRW gemeinsam auf den Weg nach Enschede, direkt an der deutsch-niederländischen Grenze. Das Wohnungsunternehmen Domijn und der Holzbauer De Groot Vroomshoop stellten dort ihr gemeinsames Projekt zum modularen Wohnungsbau vor. Das Besondere: Sollte die Nachfrage an dem Standort in Zukunft sinken, können die Modulbau-Apartments einfach an anderer Stelle wieder aufgebaut werden.

## Ähnliche Herausforderungen auf beiden Seiten der Grenze

Der Zuzug von Menschen nach Deutschland und die hohe Nachfrage nach Wohnraum in attraktiven Städten und Lagen verlangt nach schnellen Lösungen für mehr Wohnraum. Das betrifft sowohl die Wohnungsmärkte in Deutschland als auch in den Niederlanden. Die Rahmenbedingungen sind ebenfalls ähnlich: Eine steigende Inflation, fehlende Baustoffe und der Mangel an Fachkräften machen die Umsetzung schwierig. Außerhalb des „klassischen“ Rahmens sind somit neue Lösungen gefragt. Die niederländischen Nachbarn, zu denen auf Verbandsebene ein enger Kontakt gepflegt wird, antworten darauf mit sogenannten „Flexwohnungen“. Diese sind genau wie ihre Baugenehmigung

temporär und können jederzeit an anderer Stelle erneut aufgebaut werden.

Die zunächst für 15 Jahre genehmigten Wohnungen – eine Verlängerung ist möglich – sollen die kurz- bis mittelfristige Nachfrage in Enschede stillen. Das Wohnungsunternehmen Domijn setzt dort gemeinsam mit seinem Partner De Groot Vroomshoop ein gemeinschaftliches Wohnprojekt für Berufseinsteigerinnen und -einsteiger um. Während die ersten beiden Stockwerke aus einer Stahlbetonkonstruktion für Gemeinschafts- und Lagerräume zur Verfügung stehen, werden die oberen Stockwerke im Legosystem aufeinander gestapelt. Bis zu sieben Stockwerke können so in der Modulholzbauweise realisiert werden. Dabei werden die einzelnen Module

im 4x10 Meter-Format vollständig – inklusive Bad und Küche – in nur zwei Tagen in der Fabrik von De Groot Vroomshoop realisiert und direkt als vollständiges Apartment an die 10 Minuten entfernte Baustelle geliefert.

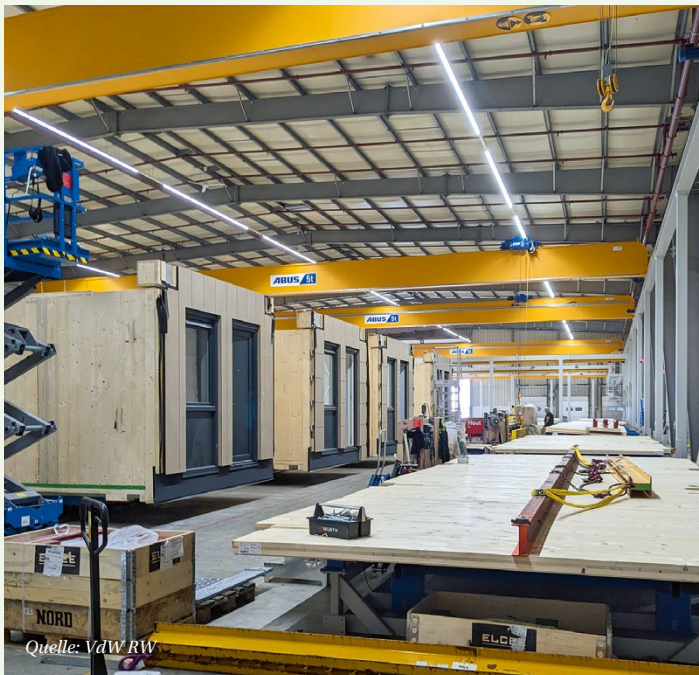
## Wohnung to go

Werden künftig weniger Wohnungen benötigt, besteht die Möglichkeit einzelne Stockwerke ohne Materialverlust abzutragen und an einer anderen Stelle wieder aufzubauen. Für künftige Projekte besteht zudem die Möglichkeit, Module zu öffnen, um so größere Wohnungen in Modulbauweise zu bauen. Für die weitere Realisierung des Projektes sieht das Wohnungsunternehmen nicht den Bau als Herausforderungen, sondern die Entwicklung einer Gemeinschaft, denn das



Quelle: Provinz Overijssel

Die Bereisungsgruppe, bestehend aus Mitgliedern von zwei VdW-Arbeitskreisen, der Allianz für mehr Wohnungsbau NRW und wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Akteuren aus den Niederlanden, besuchte eine Produktionsstätte für modulares Bauen – und anschließend das Wohnquartier, in dem die Module zusammengesteckt wurden



*In nur zwei Tagen gelingt es dem Unternehmen aus der CTP-Holzplatte eine ganze Wohnung zusammenzusetzen. Für die Montage benötigt das Bauunternehmen eine Woche pro Etage*



*Zwei Grundgeschosse in klassischer Bauweise können bis zu sieben aufeinandergestapelte Module tragen*

*Ein Apartment wird verladen*

Ziel ist es einen Ort der Begegnung zu schaffen, an dem Wohnen, Arbeiten und Freizeit gemeinsam stattfinden.

**Deutsch-niederländische Partnerschaft**

Neben der Besichtigung von Bauprojekten diente der Besuch in den Niederlanden in gewohnter Form auch dem gemeinsamen Dialog. Im Fokus lagen dabei die Fragen, wie die Baukosten gesenkt und industrielle

Bauprozesse beschleunigt werden können. Auch Hindernisse in den Prozessen und rechtliche Rahmenbedingungen, die eine Beschleunigung der Prozesse voranbringen können, wurden diskutiert. Wie anfangs erläutert, gibt es in beiden Ländern ähnliche Problemlagen. Ähnlichkeiten gibt es etwa bei der Bodenpolitik mit Quoten für geförderten Wohnraum oder Deckelungen beim kommunalen Grundstücksverkauf. Gerade der

Fachkräftemangel könnte durch eine engere Verzahnung der Märkte vereinfacht werden, ist aufgrund der unterschiedlichen Bauvorschriften jedoch nur bedingt möglich. Wie leicht jedoch ein Austausch zwischen den Fachkräften ist, zeigt die Exkursion und das gemeinsame Fazit am Ende: Mehr Wege zu finden, die Probleme zu lösen, als Vorgaben, die vermeintlich den Weg dorthin ebnen!



## 22. BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ

# Das Ende des Neubaus?

Die Baukosten und Zinsen bringen den Wohnungsneubau in weiten Teilen zum Erliegen. Politisch wird gefordert, den Umbau des Bestands in den Fokus zu rücken, um den Ausstoß an CO<sub>2</sub> beim Bau von Gebäuden einzudämmen und nicht weitere Fläche zu versiegeln. Erleben wir das Ende des Neubaus? Und wenn nicht: Wie sollte heute neu gebaut werden? Darum ging es auf dem 22. Bauforum Rheinland-Pfalz im ZDF-Konferenzzentrum in Mainz am 12. Juli 2023.

Wenn als gut verkündete Nachrichten tatsächlich im Grunde schlechte sind, zeigt das die Dramatik, in der gerade der Wohnungsneubau steckt. Dr. Ralph Henger nämlich vom Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) hat durchaus Hoffnung, dass der Wohnungsneubau bald wieder anspringt – ein Grund dafür: seiner Meinung nach werden die Mieten demnächst steigen. Nicht nur aus Sicht der sozial orientierten Wohnungswirtschaft ist das nicht wirklich ein gutes Szenario. Einer anderen Forderung des IW kann sich die sozial orientierte Wohnungswirtschaft allerdings anschließen: von einer weiteren Verschärfung des energetischen Standards im Neubau absehen. Ralph Henger eröffnete mit seinem Vortrag fachlich das 22. Bauforum unter dem Titel „Kosten – Klimawandel – Konjunktur: Das Ende des Neubaus?“ und führte dabei den etwa 200 Teilnehmenden die Krise des Wohnungsneubaus mit den einbrechenden Baugenehmigungszahlen vor Augen.



Geht es 2024 wieder bergauf mit dem Wohnungsneubau? Die Teilnehmenden des 22. Bauforums waren skeptisch

Aus Sicht eines großen öffentlichen Unternehmens erklärte Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte, was die derzeitige Situation für die Wohnungswirtschaft bedeutet. „Die Finanzierungsseite macht ein Projekt schnell rot“, sagte sie und machte deutlich, welch schwierigen Spagat Wohnungsunternehmen zwischen dem Anspruch der Klimaneutralität und bezahlbarem Wohnen vollführen müssen. Die Nassauische Heimstätte testet auf dem Weg zur Klimaneutralität viele Techniken aus, von der Wärmeversorgung durch die Nutzung von Abwasserwärme über die Stromversorgung mithilfe alter Tesla-Batterien bis hin zur Wiederverwendung von Bauteilen. Fontaine-Kretschmer mahnte allerdings vor

allem die lokale Politik auf die wirtschaftliche Stabilität kommunaler Wohnungsunternehmen zu achten. Diese könnten angesichts der notwendigen Investitionen nicht jeden politischen Wunsch erfüllen.

Soweit die derzeitige Situation. Wie aber ist angesichts des Ausstoßes von Treibhausgasen beim Bau von Gebäuden und dem damit verbundenen Beitrag zur Erderhitzung klimagerechtes Bauen überhaupt möglich? Die Antwort von Prof. Annette Hillebrandt von der Bergischen Universität Wuppertal: Weniger ist mehr. „Wir haben den Suffizienzgedanken verlernt“, stellte sie fest. „Wir müssen Baustoffe und -teile wiederverwenden.“ In früheren Zeiten sei es gang und gäbe gewesen, Teile nicht mehr gebrauchter Häuser in Neubauten zu verwenden. Sie plädierte dafür, die Wohnfläche pro Kopf zu reduzieren, Baulücken zu schließen und Gebäude aufzustocken. Wo Neubau notwendig sei, sollte die dafür genutzte Fläche über eine bundesländerübergreifende Flächentauschbörse ausgeglichen werden: Woanders würden dann Flächen aufgeforstet werden. Um die Nutzung eines Gebäudes für möglichst viele Zwecke zu ermöglichen, sei eine „Regalbauweise“ angebracht. In eindrucksvollen Fotos von Gebäuden zeigte sie, was ihrer Meinung nach nachhaltige Architektur ist und was nicht. Die Allianz Arena in München etwa gehört für sie klar in die zweite Kategorie.

Die Moringa GmbH baut in der Hamburger Hafen-City bereits nach dem Kreislaufprinzip, also mit Recycling-Baustoffen und



Das Moringa-Hochhaus in Hamburg, vorgestellt von Moringa-Geschäftsführer Vanja Schneider

mit Blick auf die Wiederverwendbarkeit der Bauteile und der Architektur. Vanja Schneider, Geschäftsführer der Moringa GmbH ist sich sicher: „In Zukunft wird es keinen Neubau mehr geben, der nicht recyclingfähig ist.“ Dass gute Architektur nicht notwendigerweise teuer sein muss, zeigte André Kempe, vom Atelier Kempe Thill aus Rotterdam mit Projektbeispielen aus einigen europäischen Staaten. Und Tilmann Jarmer von Florian Nagler Architekten plädierte für einfaches Bauen. Der Treibhausgas-Ausstoß eines Gebäudes sollte immer im gesamten Lebenszyklus betrachtet werden. Er zeigte anhand eines Forschungsprojekts an der Technischen Universität München, wie sich



Architekt Tilmann Jarmer (l.) im Gespräch mit Moderatorin Alexandra May

der CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Lebenszyklus (über 100 Jahre) verändert, wenn ein Haus aus Beton, Ziegeln oder in Holz-Hybrid-Form gebaut

wird. Ergebnis: gar nicht so stark, wie man meinen könnte – denn das Bewohnerverhalten hat einen weitaus höheren Einfluss auf den Ausstoß als der Bau.

In ihrem Grußwort hatte Finanzministerin Doris Ahnen zuvor auf den Realisierungswettbewerb „Wegbereiter 2040“ hingewiesen, der praktikable Modelle für klimaneutrales und bezahlbares Wohnen zeitigen soll und im Herbst dieses Jahres startet. Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest sind Partner dieses Wettbewerbs. Einige Anregungen hielt das 22. Bauforum für diesen Wettbewerb jedenfalls bereit. AG

UMFRAGE DES BAUFORUMS ZU INVESTITIONSKLIMA

## Mehr als die Hälfte der Wohnungsunternehmen in Rheinland-Pfalz stellen Neubauprojekte zurück



**Die schwierigen Marktbedingungen im Bausektor bringen auch in Rheinland-Pfalz den Wohnungsneubau in Bedrängnis. Laut einer aktuellen Umfrage des Bauforums Rheinland-Pfalz in der sozial orientierten Wohnungswirtschaft haben 56 Prozent der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bereits konkret geplante Neubauprojekte gestoppt. Hauptgründe sind gestiegene Baukosten, hohe Zinsen und Lieferengpässe, aber auch die unerwartete Änderung von Förderprogrammen.**

Zum Investitionsklima in der Wohnungswirtschaft befragt wurden die 63 rheinland-pfälzischen Mitglieder des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen und des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, deren besonderes Augenmerk auf der Schaffung bezahlbaren Wohnraums liegt. Die Rücklaufquote lag bei knapp 50 Prozent. Der Umfrage zufolge stellen viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Neubauprojekte zurück, 40 Prozent gaben sogar an, derzeit grundsätzlich keine Neubauplanungen mehr weiterzuverfolgen.

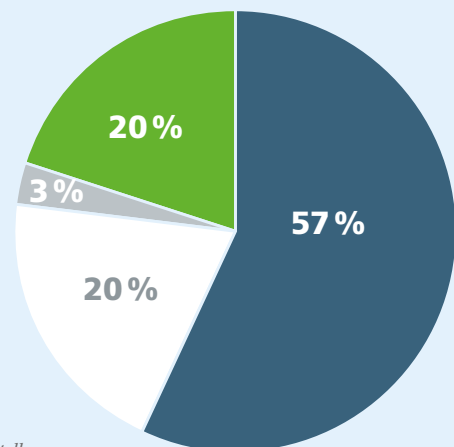
„Die Situation ist dramatisch, die Wohnungsbaukrise ist definitiv in Rheinland-Pfalz angekommen“, sagt Alexan-

der Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen. Dies sei eine schlechte Nachricht insbesondere für die Menschen in Großstädten wie etwa Mainz, Trier und Koblenz, die kaum noch bezahlbare Wohnungen finden. „Unsere Mitglieder wollen auch deshalb weniger Neubauten errichten, weil sie für diese Mieten verlangen müssten, die für die Menschen nicht mehr bezahlbar wären“, so Rychter. 80 Prozent der befragten Unternehmen und Genossenschaften gaben an, „zu hohe erforderliche Mieten nach Abschluss des Projekts“ hätten einen hohen bzw. sehr hohen Einfluss auf bereits geplante Investitionen.

Drei Viertel der Befragten bescheinigten auch unerwarteten Änderungen in Förderprogrammen einen hohen bzw. sehr hohen Einfluss auf die geplanten Investitionen. Eine Kritik, die vor allem auf die Bundesebene zielen dürfte. Die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft begrüßt, wie sehr sich die Landesregierung für stabile attraktive Bedingungen in der Wohnraumförderung einsetzt und zuletzt auch noch einmal die Konditionen verbessert hat. Die Umfrage aber zeigt: Die Lage bleibt schwierig. AG

### Einfluss der Krisenfaktoren auf geplante Investitionen im Neubausegment

- deutlich weniger Investitionen als vor einem Jahr geplant
- etwas weniger Investitionen als vor einem Jahr geplant
- mehr Investitionen als vor einem Jahr geplant
- keine Angaben



Quelle: Bauforum Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

## PLENUM DES BÜNDNISSES FÜR BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN

**Realisierungswettbewerb und neue Förderung**

**Gemeinsam mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft lobt das Finanzministerium Rheinland-Pfalz einen Realisierungswettbewerb aus, der Projekte für bezahlbares klimagerechtes Bauen auf den Weg bringen soll. Außerdem gibt es eine neue Förderung für gemeinschaftliches Wohnen. Das wurde auf der Plenumsitzung für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz am 10. Juli 2023 bekanntgegeben. Auf der Sitzung präsentierte zudem die gbt Trier ein aktuelles Projekt, das beinahe an fehlender Förderung gescheitert wäre.**

Einmal im Jahr treffen sich die Partner des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, um über den aktuellen Stand im Bündnis und das kommende Jahr zu beraten. Mitte Juli nutzte Finanzministerin Doris Ahnen die Gelegenheit, zwei Projekte vorzustellen, die nun ausgerollt werden. So unterstützt das Ministerium ab jetzt gemeinschaftliche Wohnformen, indem es sich gründende Wohngenossenschaften unterstützt, zudem Kommunen, die im Konzeptvergabeverfahren Grundstücke an Wohngruppen veräußern, aber auch Wohnungsunternehmen, die gemeinschaftliche

Wohnangebote für Mietervereine schaffen wollen.

Je nach Förderschwerpunkt können bis zu 25.000 Euro pro Projekt vergeben werden. Die Projektförderung läuft unter dem Namen „Gemeinsam besser – besser gemeinsam“. Die Unterstützung kann projektbegleitend von der Beratung bei der Entwicklung eines Konzeptes über die Initiierung von Kontakten, Hilfestellung bei Finanzierungskonzepten, der Öffentlichkeitsarbeit bis hin zum Teamcoaching reichen. Ein Viertel der geplanten Wohnungen muss als sozial geförderter Wohnraum entstehen. Wohnungsunternehmen werden zu der Förderung von der Landesberatungsstelle Neues Wohnen beraten ([www.neueswohnen.rlp.de](http://www.neueswohnen.rlp.de)).

**„Wegbereiter 2040“**

Unter dem Titel Wegbereiter 2040! Klimagerechtes und bezahlbares Wohnen hat das Land darüber hinaus einen Realisierungswettbewerb auf den Weg gebracht. Gemeinsam mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft, der Architektenkammer Rheinland-Pfalz und in Kooperation mit der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz, der Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen

sowie der Energieagentur Rheinland-Pfalz startet dieser im Herbst 2023. Erklärtes Ziel wird die Entstehung von Modellprojekten sein, die auf andere Wohnungsbauprojekte übertragbar sind. „Der Wettbewerb wird eine sichtbare Brücke zwischen Bezahlbarkeit und Klimagerechtigkeit bilden. Wir freuen uns auf die kreativen Ideen und Impulse unserer Architektinnen und Architekten“, betonte die Finanzministerin.

Auf der Sitzung des Bündnisplenums stellte Sybille Jeschonek das Wohnprojekt Kloster Bethanien vor. Auf dem Klosterareal entstehen in drei Bauabschnitten insgesamt 47 neue Wohnungen, zwei Pflegewohngemeinschaften, eine Tagespflegeeinrichtung sowie die neuen Räumlichkeiten der Ordensgemeinschaft der Benediktinerinnen samt Kapelle, Sakristei und Foyer. Das Investitionsvolumen der gbt beträgt insgesamt rund 20 Mio. Euro. Das lange Jahre geplante Projekt wäre im Januar 2022 beinahe gescheitert, weil die damalige KfW-55-Förderung über Nacht gestoppt wurde. Das Engagement der Stadt Trier und die Inanspruchnahme der Landeswohnraumförderung trugen unter anderem dazu bei, das Projekt doch noch durchführen zu können. AG



Quelle: Finanzministerium RLP

Die Bündnispartner tauschen sich aus

**GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT DER EISENBahnBEDIENTETEN TRIER EG**

**Silberne Ehrennadel für mehr als 40 Jahre als „Gesicht der Genossenschaft“**



Nach 40 Jahren im Dienst der Gemeinnützigen Baugenossenschaft der Eisenbahnbedienteten Trier eG (BE) ist Manfred Lorig Ende 2022 in Rente gegangen. Nun überreichte ihm der VdW Rheinland Westfalen für seine Verdienste die Ehrennadeln in Silber.

1981 war Manfred Lorig der erste und einzige hauptamtliche Angestellte der Trierer Baugenossenschaft. Als Buchhalter kümmerte er sich um die Finanzen, als einziger Angestellter jedoch auch schnell um die gesamte Verwaltung und kaufmännische Leitung. Andreas Gröhbühl, landespolitischer Referent des VdW Rheinland Westfalen, griff dies bei der Ehrung Ende Juni 2023 auf. „Wenn man so will, waren Sie auf der operativen Seite das

Gesicht der Genossenschaft – und Sie lebten die Genossenschaft. Schon damals. Und das hat sich bis heute nicht geändert“, sagte er.

Denn noch heute kommt Manfred Lorig, der 2005 zum Vorstand der Genossenschaft bestimmt worden war, einmal in der Woche in die Geschäftsstelle, um seinen Nachfolger Andreas Schömann zu unterstützen. In seiner Amtszeit hatte Lorig damit begonnen, den Gebäudebestand zu erneuern, auch durch Abriss alter Gebäude, die sich nicht als sanierungsfähig herausstellten. Inzwischen verfügt die Baugenossenschaft über einen Bestand, der zu einem Drittel durch Wohnraumfördermittel mietpreisgebunden ist.

Aufsichtsratschef Richard Griesinger dankte Manfred Lorig ebenfalls für seine Verdienste.



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Vorstand Andreas Schömann, Aufsichtsratsvorsitzender Richard Griesinger, Manfred Lorig

„Man kann schon sagen, im Grunde warst du selbst lange Jahre die Genossenschaft“, erklärte er. Und nach der Ehrung gestand Manfred Lorig lächelnd: „Eigentlich hatte ich ja nur ein Jahr bleiben wollen. Daraus sind am Ende mehr als 40 geworden.“ AG

**AACHENER SIEDLUNGS- UND WOHNUNGSGESELLSCHAFT**

**Sechs Passiv-Reihenhäuser in Trier-Tarforst als Pilotprojekt**



Im Trierer Stadtteil Tarforst hat die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft (Aachener SWG) den Zuschlag für sechs Reihenhäuser im Passivhausstandard bekommen. Das Unternehmen baut sie als Pilotprojekt.

Anfang 2020 hat die Stadt Trier beschlossen, in einem Neubaugebiet in Tarforst nur Niedrigenergiehäuser zuzulassen. So darf etwa der Heizwärmebedarf nicht mehr als 15 kWh/m<sup>2</sup> betragen und auch der Primärener-

giebedarf aus nicht erneuerbaren Energien ist auf 95 kWh/m<sup>2</sup> begrenzt, wie im gerade erschienenen Jahresbericht der Aachener SWG berichtet wird. Der Bau der Häuser begann just im Frühjahr 2022 fast zeitgleich mit dem Krieg Russlands gegen die Ukraine, in deren Folge die Baupreise stiegen und sich die Finanzierung erschwerte.

Dadurch ging laut Werner Boesen, technischer Leiter der Niederlassung Trier bei der Aachener SWG die Kaufnachfrage zwar auch

in Trier generell zurück. Ein Niedrigenergiehaus aber habe an Attraktivität gewonnen, so die Aachener SWG in ihrem Jahresbericht. Denn ein niedriger Energieverbrauch mache unabhängig von wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen. „Auf Dauer werden sich der Bau und die Bewirtschaftung eines Niedrigenergiehauses durchsetzen, zurzeit fehlt vielen Interessenten allerdings die finanzielle Basis für eine solche Investition“, sagt Boesen. Die Aachener SWG schließt deshalb auch nicht aus, die Häuser zu vermieten. AG



Quelle: Aachener SWG



Quelle: Aachener SWG

In Tarforst baut die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft Passivhäuser



## ARBEITSKREISE INTEGRATION UND GENERATIONENGERECHTES WOHNEN

# Wohnquartiere als Sozialraum

**Gelungene Premiere am 21. Juni 2023: Die Mitglieder beider Arbeitskreise waren bei der GEBAG in Duisburg-Hochfeld zu Gast und tagten erstmals gemeinsam. So konnten alle auch mit anderen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in den Austausch kommen, mit deren Arbeit es inhaltliche Schnittmengen gibt – es gab viel Gemeinsames zu besprechen.**

Auch ganz konkret konnten die Teilnehmenden diese Themen vor Ort begutachten: Dennis Ifkovitz, Abteilungsleiter Kundenbetreuung und Quartiersmanagement der GEBAG, stellte den Citywohnpark vor. Die Großwohnsiedlung mit 420 Wohnungen wird akutell im bewohnten Zustand saniert. Fußläufig zum Hauptbahnhof gelegen war der Citywohnpark ein eher gemiedenes Wohnquartier, das sich sichtbar positiv entwickelt. Nach Befragung der Bewohnerschaft, Sicherheitsberatungen und einem Architektenwettbewerb wurde ein Modernisierungskonzept geschaffen, das seit 2021 umgesetzt wird und sich aktuell im dritten von vier Bauabschnitten befindet. Gemeinsam mit Kooperationen zu Integrationskursen und Unterstützung für benachteiligte Kinder ohne Kita- oder Schulplatz und der Schaffung von Barrierefreiheit wird viel für die Bewohnerschaft getan.

## Wohnungslosigkeit gemeinsam bekämpfen!

Ebenfalls mit großem Interesse verfolgten die Teilnehmenden die fachlichen Beiträge der gemeinsamen Sitzung: Zu Wohnungslosigkeit und Housing First stellte VdW-Referent Alexander Flatters aktuelle Diskussionen und ihre Relevanz für Vermieter vor. Mit dem Ziel Wohnungslosigkeit bis 2030 zu beenden, sind viele Forderungen verbunden, einige VdW-Mitglieder konnten von ihren positiven Erfahrungen mit den verschiedenen Zielgruppen und Partnern berichten. Oliver Klingelberg, Leiter Sozialmanagement der BGW Bielefeld, stellte den strategischen Umgang im praktischen Unternehmensalltag vor. Hier spielen freie Träger als Partner, der Betrieb kommunaler Unterkünfte und auch ausgewiesener Wohnraum für Wohnungslose im Neubau eine wichtige Rolle.

## Psychische Erkrankungen nehmen zu

Abschließend stellte Björn Sürkan, Sozialmanager der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG, das schwierige Thema „Umgang mit psychisch erkrankten Mietern“ vor. Er ging auf die weit verbreiteten psychischen Krankheiten Depression, Demenz, Sucht, Messi-Syndrom und Schizophrenie ein und erklärte, wie man diese Krankhei-



*Die beiden VdW-Arbeitskreise besuchten den Citywohnpark der GEBAG, einem Wohnquartier, in dem viele Integrationsleistungen zum Tragen kommen*

ten erkennen und behandeln kann. Für die Runde war der passende Umgang aus Vermieter-Sicht zentral, da die Fälle zunehmen, die Krankheitsbilder sich aber stark unterscheiden.

Nach der gemeinsamen Sitzung zogen viele Teilnehmenden ein positives Fazit. Das eigene Netzwerk konnte unkompliziert erweitert werden und es ist gut zu sehen, dass „alle mit den gleichen Problemen konfrontiert sind – aber ganz anders damit umgehen.“ Auch wenn die Arbeitskreise zukünftig wieder für sich im Halbjahres-Rhythmus tagen und ihren eigenen thematischen Fokus behalten werden, ist eine übergreifende Sitzung zu Querschnittsthemen eine gute Option für die laufende Legislaturperiode. AF

## ARBEITSKREIS RECHT IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VDW SÜDWEST

## Schwerpunkt Energie und Telekommunikation

**A**m 14. Juni 2023 fand die Sitzung des Arbeitskreises Recht in Zusammenarbeit mit dem VdW südwest in Frankfurt am Main statt. Prägende Themen in der Sitzung waren Umsetzungsfragen zum neuen Telekommunikationsgesetz sowie Fragen aus dem Energierecht.

In der Sitzung wurden die aktuellen Fragestellungen im Energierecht, insbesondere zum Gebäudeenergiegesetz (GEG), besprochen sowie im Umgang mit Mieteranfragen für Balkon-Photovoltaik-Anlagen und die Pflicht zum hydraulischen Abgleich. Die Teilnehmer stimmten über-

ein, dass sämtliche Auftragsversuche zur Vornahme des hydraulischen Abgleichs in jedem Fall beweisicher dokumentiert werden sollten.

Im Rahmen des Telekommunikationsrechts wurde das vom GdW und der Telekom erarbeitete Positionspapier besprochen und die derzeitige Lage der Wohnungswirtschaft im Zuge der TKG-Novelle. Zum 01. Juli 2024 wird die Umlagefähigkeit der Betriebskosten für die gebäudeinterne Netzinfrastruktur grundsätzlich entfallen. Sie kommt im Falle des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit dem öffentlichen Netz verbunden ist, weiter-

hin in Betracht. Infolge der TKG-Novelle schließen viele Mitgliedsunternehmen Rahmenverträgen mit den großen Anbietern wie der Telekom und Vodafone ab, um die konkrete Ausführung der Netzinfrastruktur in ihren Gebäuden nach wie vor „in der Hand“ zu haben und ihren Mietern günstigere Internetverträge verschaffen zu können.

Zum Ende der Sitzung wurde Andrea Urban als Vorsitzende des Arbeitskreises verabschiedet. Der Verband wünscht ihr einen guten Einstieg in den wohlverdienten Ruhestand und bedankt sich für ihre engagierte Unterstützung des Arbeitskreises. PG

TRANSFORMATION IM WOHN- UND STADTQUARTIER

## Jetzt anmelden zum VdW-Verbandstag am 30./31.08.2023 in Duisburg

Der diesjährige Verbandstag am **30. und 31. August 2023** in der Mercatorhalle in Duisburg widmet sich der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Transformation und ihrer Auswirkung auf die nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft steht dabei im Spannungsfeld zwischen ihrer gesellschaftlichen Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu bewirtschaften, und gleichzeitig die Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen im Gebäudesektor zu realisieren – eine enorme Herausforderung.

Auf alle Teilnehmenden warten interessante Gäste aus Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik, Wirtschaft, Forschung und Fachöffentlichkeit, die mit aktuellen wohnungspolitischen Themen und Positionen in interessanten Gesprächsformaten miteinander in die die Debatte einsteigen.

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist Teil der aktuellen energie-, klima- und umweltpolitischen Transformationsprozesse und spürt deren Auswirkungen auf bezahlbares Bauen und Wohnen, aktuelle Stadtentwicklungsprozesse und den sozialen Zusammenhalt in unserer Gesellschaft. Am Standort Duisburg können verschiedene dieser Transformationsprozesse unmittelbar erfahren werden, bei denen Akteure der Wohnungswirtschaft eine zentrale Rolle spielen.

Die Abendveranstaltung des diesjährigen Verbandstages wird im Zirkuszelt des Zirkus Flic Flac auf den Duisburger Dünen stattfinden. Für die Übernachtung steht ein Hotelkontingent zur Verfügung.

In Rahmen des Verbandstags werden auch die Mitgliederversammlung des VdW Rheinland Westfalen sowie die Vollversammlungen der Sparten Wohnungsgenossenschaften (GENO), Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW) und der Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und Kommunen (ÖKU) stattfinden.

Alle Informationen zu Programm, Hotelkontingent und Anmeldung sind unter <https://share.vdw-rw.de/Verbandstag23> auf der Website des VdW Rheinland Westfalen abrufbar.

Der VdW Rheinland Westfalen freut sich auf die Teilnahme der Gäste am VdW-Verbandstag 2023 und lädt zu den aktuellsten wohnungspolitischen Diskussionspunkten und Herausforderungen ein. LL/AT



**Anmeldung zum VdW-Verbandstag am 30./31.08.2023**



Quelle: Duisburg Kontor Hallenmanagement

VERBAND UND GREMIEN

## Neubesetzung im Verbandsrat



Quelle: LEG/Roland Baage

*Dr. Kathrin Köhling ist seit April 2023 für die LEG Immobilien SE tätig und neues Mitglied im Verbandsrat*

**Der Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen erhält mit Beschluss der Sparte Immobilien der Privatwirtschaft (IPW) am 24. April 2023 ein neues Mitglied. Dr. Kathrin Köhling ersetzt als neue Chief Financial Officer (CFO) der LEG Immobilien SE Susanne Schröter-Crossan, die das Unternehmen zum 31. März 2023 verließ.**

Zum 1. April 2023 hat Dr. Kathrin Köhling das Mandat des Chief Financial Officer (CFO) bei der LEG Immobilien SE übernommen. Die promovierte Wirtschaftswissenschaftlerin kam 2019 von der Beratungsgesellschaft McKinsey & Co., wo sie zuletzt als Associate Partner mit Schwerpunkt auf Financial Institutions tätig war, zur LEG. Sie übernahm zunächst den Bereich Strategie & Organisation im CEO-Ressort, danach war sie als Geschäftsführerin im operativen Geschäft unter anderem für die Steuerung aller LEG-Niederlassungen verantwortlich. Nun unterstützt sie den Verband durch ihr Mitwirken im VdW-Verbandsrat. Der Verbandsrat bedankt sich bei Susanne Schröter-Crossan für ihre ambitionierte Mitarbeit in diesem Gremium und wünscht ihr für ihren beruflichen und privaten Weg eine erfolgreiche und zufriedene Zukunft. CG

## NEUSSER BAUVEREIN

## Neusser Bauverein sichert langfristig bezahlbaren Wohnraum



Seit mehr als 130 Jahren setzt sich der Neusser Bauverein für bezahlbaren Wohnen in Neuss ein. Rund die Hälfte der 7.414 Mietwohnungen des Wohnungsunternehmens sind öffentlich gefördert.

Auch das mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnete Wohnquartier Südliche Furth mit 219 öffentlich geförderten Mietwohnungen zählt dazu. Es wurde durch Mittel des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert, um langfristig niedrige Mieten zu gewährleisten. Doch die Förderung ist jetzt nach 15 Jahren ausgelaufen. Als freifinanzierte Mietwohnungen hätte das die Anpassung der Kaltmieten auf die Höhe des Neusser Mietspiegels zur Folge. Für die Bewohner hätte dies eine bis zu 20-prozentige Erhöhung ihrer Kaltmieten bedeuten können.

Um weiterhin langfristig bezahlbaren Wohnraum zu Kaltmieten unterhalb des Mietspiegelniveaus anbieten zu können, hat der Neusser Bauverein beschlossen, die öffent-



Quelle: Neusser Bauverein – Südliche Furth

Die Mietwohnungen im Wohnquartier Südliche Furth an der Wingender- und Karl-Arnold-Straße werden weiterhin für 15 Jahre öffentlich gefördert

liche Förderung um weitere 15 Jahre bis ins Jahr 2038 zu verlängern.

„Wir freuen uns darüber, dass der Rhein-Kreis Neuss unseren Antrag auf Bindungsverlängerung bewilligt hat. Jede öffentlich geförderte Mietwohnung trägt zu einer Dämpfung der Mietpreisentwicklung bei“, sagt Geschäftsführer Dirk Reimann.

Auch für die weiteren Wohnungen, wo die öffentlich geförderte Mietpreisbindung bald ausläuft, soll eine Bindungsverlängerung beantragt werden, so dass der Anteil an Wohnungen für Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein in diesen Wohnquartieren stabil gehalten werden kann.

Der Neusser Bauverein setzt sich mit den Verlängerungen der öffentlichen Förderung aktiv dafür ein, bezahlbaren Wohnraum in Neuss langfristig zu sichern und um nachhaltig stabile Mietpreise gewähren zu können.

Neusser Bauverein/TW

## DOGEWO21

## „Miet &amp; Greet“ – Verbandsmitglied startet Podcast

DOGEWO21

Was macht eigentlich ein kommunales Wohnungsunternehmen? Wie läuft die Ausbildung für Immobilienkaufleute? Und wie werden die Häuser klimaneutral gemacht? Das sind nur einige Fragen, mit denen sich „Miet & Greet“, der neue Podcast des kommunalen Wohnungsunternehmens DOGEWO21, befasst.

Die erste Folge ist bereits veröffentlicht. In dieser stellen DOGEWO21-Geschäftsführer Klaus Graniki und Moderatorin Helen Waltener das Dortmunder Wohnungsunternehmen vor und geben einen Ausblick auf die zu erwartenden Themen rund um das VdW-Verbandsmitglied und die Wohnungswirtschaft.

Alle zwei Monate ist eine neue Folge geplant, in der Graniki und Waltener Gäste zu einem Themenschwerpunkt einladen. Gemeinsam wird diskutiert und erklärt,



Quelle: DOGEWO21

Moderatorin Helen Waltener (l.) und DOGEWO21-Geschäftsführer Klaus Graniki geben in dem neuen Podcast Einblicke in die Welt der sozial orientierten Wohnungswirtschaft

z. B. welche Auswirkungen politische Entscheidungen auf die Wohnungswirtschaft und die Mieterschaft haben. „Miet & Greet“ ist ab sofort auf allen gängigen Plattformen wie Spotify, Amazon Music und Co. verfügbar und richtet sich nicht nur an Fachleute.

Die zweite Folge des Podcasts wird im August erscheinen und behandelt das Thema Ausbildung bei der DOGEWO21.

DOGEWO21/TW

DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG KOOPERIERT MIT DIAKONIE DÜSSELDORF

## Vermietungsstart von 109 bezahlbaren Wohnungen in Düsseldorf



**K**ern des Projektes „Jakobus-Quartier“ wird eine Seniorenwohnanlage mit einer Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss sein, welche die DWG in Kooperation mit der Diakonie Düsseldorf betreibt. Die Tagespflegeeinrichtung wird erweitert um eine Gemeinschaftsfläche für die Bewohner. Die vier Gebäude dieser Seniorenwohnanlage gliedern sich um einen Platz für Begegnungen. In einem fünften Gebäude entstehen Apartments für Auszubildende sowie öffentlich geförderte und freifinanzierte Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Hier sind einige Wohnungen für Menschen in Heil- und Pflegeberufen vorgesehen.



Vertretende des Verbandsmitglieds DWG und der Diakonie Düsseldorf starteten feierlich die Vermietung der ersten Wohnungen

Damit Menschen in unterschiedlichen Einkommenssituationen künftig dort wohnen können, werden mehr als 50 Prozent der Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet und mit einer Kaltmiete ab 6,80 Euro pro m<sup>2</sup> ange-

boten. Die freifinanzierten Mietwohnungen werden zu etwa 11 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

angeboten und liegen somit deutlich unter den Neuvermietungsmieten von vergleichbaren Neubauvorhaben anderer Anbieter in Düsseldorf.

Die 81 Seniorenwohnungen (2- und 3-Zimmer-Wohnungen) werden von der Diakonie Düsseldorf betreut. Die DWG und die Diakonie arbeiten schon sehr lange bei weiteren Projekten erfolgreich zum Wohle der Genossenschaftsmitglieder zusammen. Auch wird die Diakonie im Projekt eine Tagespflege mit 16 Pflegeplätzen betreiben. Im Jakobus-Quartier werden im Gemeinschaftsraum regelmäßig Veranstaltungen für die Bewohner der Seniorenwohnungen stattfinden.

Bis Ende 2023 soll das Bauprojekt für bezahlbaren und pflegerechten Wohnraum auf dem angespannten Düsseldorfer Wohnungsmarkt vollständig fertiggestellt werden.

DWG/AT

KHW KOMMUNALE HAUS UND WOHNEN GMBH

## Integratives Wohnquartier „Chamäleon“ fertiggestellt



**Nach einer reinen Bauzeit von rund 19 Monaten ist das integrative Wohnprojekt „Chamäleon“ fertiggestellt. Dem Projekt wurde der Name „Chamäleon“ gegeben, da sich dieses Gebäude von Geschoss zu Geschoss an die Bedürfnisse und Wünsche der dort wohnenden Menschen anpasst.**

Mit der Nachverdichtung hat die KHW 39 barrierefreie und zum Teil behindertengerechte Wohnungen geschaffen. Das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss wurde von dem Kooperationspartner wertkreis gGmbH Gütersloh angemietet. Zwei Wohngruppen für insgesamt zehn Personen, in denen Bewohnerinnen und Bewohner mit Behinderung ein rd. 21 m<sup>2</sup> großes Einzelzimmer erhalten, beziehen demnächst das Erdgeschoss. Im 1. Obergeschoss erhalten elf weitere junge Erwachsene ihre Wohnungen.

Die 24 bis 96 Quadratmeter großen Wohnungen mit einer Bewilligungsmiete von 6,40 €/m<sup>2</sup> sind an das Fernwärmenetz der

Stadt Verl angeschlossen. Alle Wohnungen sind mit Fußbodenheizungen ausgestattet, jeder Raum verfügt über eine automatische Entlüftungsanlage innerhalb der Fensterkonstruktion. Außerdem werden Dächer im „Chamäleon“ sowohl begrünt als auch mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet, die das Wohnquartier mit Strom versorgen.

### Modern, bedarfsgerecht und gemeinschaftlich

Alle Wohnungen haben eine hochwertige und komfortable Ausstattung, die den Mieterinnen und Mietern, auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau, eine moderne und zeitgemäße Wohnsituation bis ins hohe Alter bietet. Insbesondere das schlüssellose Türzugangssystem mit individuellen Berechtigungen (z. B. Essensdienst, Therapeuten oder Reinigungsdienst), bietet ein smartes und bedarfsgerechtes Öffnen aller Türen.

Auch an die Gemeinschaft hat die KHW gedacht: Eine gemeinsame Dachterrasse



Symbolische Schlüsselübergabe durch KHW-Geschäftsführer Lars Lippelt

soll demnächst zum Urban Gardening einladen. Obst, Gemüse, Pflanzen und Kräuter können die Bewohnerinnen und Bewohner des „Chamäleons“ zukünftig anbauen und pflegen.

„Mit diesem Projekt verwirklichen wir die Integration in eine bereits bestehende urbane Umgebung. Gerade für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen ist es wichtig, ihnen ein schönes, zentrumsnahes Wohnen zu ermöglichen“, erklärte KHW-Geschäftsführer Lars Lippelt.

KHW/AT

## DW-ZUKUNFTSPREIS FÜR RENOWATE

## Preisträger für serielle Sanierung

Renowate, ein Joint Venture des VdW-Mitgliedsunternehmens LEG Immobilien und der Rhombert Bau, hat bewiesen: Serielle Sanierung funktioniert schnell, effizient und kostengünstig. Acht Bestandsgebäude wurden in der Zeppelinstraße in Mönchengladbach in nur sechs Monaten energetisch saniert. Gleichzeitig wurde die Anlagentechnik erneuert und Wärmepumpen wurden eingesetzt. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Nach der Sanierung sind die Bestandsgebäude nun zukunftsfähig und nahezu CO<sub>2</sub>-neutral.

Klimaziele, Energiekrise, Kostendruck – die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft sind vielfältig. Schirmherr Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., betont: „CO<sub>2</sub>-Minderung und das Erreichen

der Klimaziele auf sozial verträgliche Weise sind die zentralen Herausforderungen unserer Zeit. Dafür muss die Wärmewende im Bestand intelligent gestaltet werden. Während die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Transformation derzeit noch sehr zu wünschen übrig lassen, zeigen die hervorragenden Projekte des DW-Zukunftspreises den

dringend benötigten Praxis-Pfad auf. Die ausgezeichneten Wohnungsunternehmen beweisen damit, wie sie sich dem ehrgeizigen Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands effizient und mit hoher Wirksamkeit nähern. Jetzt kommt es darauf an, dass die Politik aufwacht und alles dafür tut, eine sinnvolle und bezahlbare Wärmewende zu ermöglichen.“ GdW/AT



Durch Automatisierung schneller klimagerecht werden – dieser Ansatz hat die Jury überzeugt

## SWD STÄDT. WOHNUNGSGESELLSCHAFT DÜSSELDORF MBH &amp; CO. KG (SWD)

## Grundsteinlegung für bezahlbare Wohnungen



Nochmal Düsseldorf: Die SWD hat am 26. Mai 2023 gemeinsam mit Düsseldorfs Beigeordneter für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswesen, Cornelia Zuschke, sowie der Leiterin des Wohnungsamtes, Dr. Friederike Nesselrode, den Grundstein für ein neues Wohnquartier in Düsseldorf-Gerresheim gelegt. Errichtet werden zwei viergeschossige Bauten mit Mansarddächern, die mit einem dreigeschossigen Bau mit Flachdach zu einem Gesamtgebäude verbunden werden. Fast 3.600 m<sup>2</sup> Wohnraum sollen so bis zum Herbst 2024 geschaffen werden. 40 Wohnungen werden über den Förderweg A und 21 über den Förderweg B als sozialer Wohnungsbau gefördert. Rund 14 Mio. Euro investiert die SWD in das Projekt.

## Mieterstrom und Energieeffizienz

Die Heyestraße 51–53 ist das erste Neubauvorhaben der SWD, in dem ein Mieterstromprojekt realisiert wird. Sowohl das Flachdach als auch Segmente der Mansarddächer werden mit Photovoltaik-Modulen ausgestattet,



100 Prozent öffentlich gefördertes Wohnquartier: Vertretende der SWD und der Stadt Düsseldorf bei der Grundsteinlegung

um Strom zu erzeugen. Die Anlage verfügt über eine Leistung von 100 kWp (Kilowatt-Peak) und kann somit ca. 100.000 kWh Strom pro Jahr erzeugen. Dieser Strom wird direkt von den Mieterinnen und Mietern genutzt werden können. Das Gesamtgebäude entspricht dem KfW-55 Standard. Beheizt wird es mit einer Kombination von Wärmepum-

pen in Verbindung mit einem Gaskessel für Spitzenlasten. Insgesamt können die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Quartiers durch die Kombination von Photovoltaik und Wärmeversorgung deutlich reduziert werden.

Klaus Feldhaus, Geschäftsführer der SWD: „Die SWD beweist mit der Grundsteinlegung an der Heyestraße erneut, dass Sie auch in Zeiten, in denen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen viele Bauvorhaben in Deutschland gestoppt haben, bewusst weiter neuen Wohnraum baut, um für langfristig bezahlbare und gute Wohnungen in Düsseldorf zu sorgen. 100 Prozent öffentliche Förderung bedeuten im Falle des Projekts in Gerresheim, dass die Mieterinnen und Mieter bald lediglich 7,00 beziehungsweise 7,80 Euro pro m<sup>2</sup> Kaltmiete werden zahlen müssen. Bei der Wohnqualität wird die Mieterschaft dabei keinerlei Abstriche machen müssen, denn sie kann sich auf zeitgemäß guten Wohnkomfort freuen in einem Haus, das energetisch auf der Höhe der Zeit ist.“

SWD/AT

VONOVIA

## Jobleben statt Schulbank

VONOVIA

Vonovia hat in Anlehnung an den bekannten Girls' Day bundesweit Schülerinnen und Schüler dazu eingeladen, Berufsbilder rund um das Wohnungsunternehmen genauer kennenzulernen. Insgesamt nahmen 85 Jugendliche an dem Angebot von Vonovia teil. Auch in Dortmund waren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gemeinsam mit den interessierten Jungen und Mädchen unterwegs.

Ob Handwerk, Gartenarbeit, Heiztechnik oder Vermietung – an dem Girls' und Boys' Day stellte Vonovia zahlreiche Berufe vor und ließ den Schülerinnen und Schülern viel Zeit, um in den Berufsalltag des Teams einzutauchen.

Ralf Peterhülseweh, Regionalbereichsleiter für Dortmund, zieht ein positives Resümee des Aktionstages für Schülerinnen und

Anzeige



Quelle: Vonovia / Bierwald

*Als Vermieterin ist man sowohl im Büro als auch in den Beständen der Vonovia unterwegs. Besonders schätzt Vermieterin Maike Holtrop den Austausch mit den Mieterinnen und Mietern, erklärt sie Schüler Felix Brekau*

Schüler: „Es wurden viel interessante Gespräche mit motivierten jungen Menschen geführt. Wir staunen immer wieder, welche guten Fragen die Schülerinnen und Schüler unseren Mitarbeitenden stellen und was

für großartige Ideen sie einbringen. Durch unsere vielen Berufsbilder gelingt es uns, ein sehr großes Angebotsspektrum für die Kids zu schaffen – die Rückmeldungen sind durchweg positiv.“

Vonovia/TW

# ÜBER 95% DER HEIZUNGEN LAUFEN IM BLINDFLUG. IHRE AUCH?

Weil's im Betrieb an Durchblick fehlt. Mit Analysen und konkreten Handlungsempfehlungen des neuen Digitalen Heizungskellers von Techem gewinnen Sie Transparenz und Effizienz: [www.techem.de/heizungskeller](http://www.techem.de/heizungskeller)

Jetzt mit dem Marktführer in die Zukunft starten.

techem

MÜLHEIMER WOHNUNGSBAU EG

## 125 Jahre genossenschaftliches und gutes Wohnen in Mülheim an der Ruhr



Die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) feiert in diesem Jahr ihren 125. Geburtstag. Zeit für eine Standortbestimmung. So wirkte Frank Esser, der Vorstandsvorsitzende der Genossenschaft, nachdenklich, als er anlässlich der Jubiläumsfeier der MWB am 22. Juni 2023 gut 200 Gäste in der Luftschiffhalle am Flughafen Mülheim an der Ruhr begrüßte.

„Wir erleben herausfordernde Zeiten“, so Esser mit Verweis auf die aktuelle politische und wirtschaftliche Lage. „Obwohl ich seit 40 Jahren für die Genossenschaft tätig bin, als Auszubildender bei der MWB angefangen habe, habe ich so etwas noch nicht erlebt. Sicherlich seit der Aufgabe des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg standen wir nicht mehr vor solchen Herausforderungen.“ 23 evangelische Handwerker hatten die MWB im Jahr 1898 ins Leben gerufen. Ob sie sie noch wiedererkennen würden? Die MWB bewirtschaftet heute 5.100 eigene Wohnungen, hat mehr als 9.000 Mitglieder, betreibt auch eine WEG- und Fremdimmobilienverwaltung, ein Makler- sowie Bauträgergeschäft. „Manches wäre unseren Gründern ohne Zweifel fremd“, so Esser. „Aber ich denke, dass unser Einsatz für die Mitglieder, unser soziales Engagement und unsere Verbundenheit zur Region in ihrem Sinn wären.“ Der aktuellen Krise begegnet die Genossenschaft mit neuen Strategien, etwa zur Dekarbonisierung.



*Daniel Sieveke, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW, Marc Buchholz, Oberbürgermeister Mülheim an der Ruhr, Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen und Frank Esser, Vorstandsvorsitzender Mülheimer Wohnungsbau eG (v.l.)*

In den vergangenen Jahren ist das Interesse am lebenslangen Wohnrecht und den vielen weiteren Vorteilen der genossenschaftlichen Wohnform wieder erheblich gewachsen. Und insbesondere jetzt, in Zeiten erneut angespannter Wohnungsmärkte, sucht die Politik verstärkt die Unterstützung der Genossen. So gratulierte Oberbürgermeister Marc Buchholz herzlich und attestierte der MWB, sie habe sich im Lauf ihrer Geschichte stets den Herausforderungen angepasst und sei auch nun ein wertvoller Partner für die Kommune. Daniel Sieveke, Staats-

sekretär aus dem Landesbauministerium, überbrachte Glückwünsche von Ministerin Ina Scharrenbach und betonte: „Sie sind ein geschätzter Partner, und sie werden von uns die nötige Unterstützung für mehr Wohnungsbau erhalten.“ Der sei übrigens auch kein Selbstzweck, sondern dürfe durchaus auch Gewinne erbringen.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter kennt die Genossenschaft gut: Er begleitet unter anderem das Bündnis für Wohnen in Mülheim an der Ruhr und steht daher laufend im Kontakt mit den Akteuren. In seinem Grußwort führte er aus: „Die Wohnungsbaugenossenschaften sind auf unseren Wohnungsmärkten unersetzlich, und die große Zahl an Partnern, Unterstützern und Freunden, welche sich heute an diesem beeindruckenden Ort versammelt haben, unterstreicht in besonderer Weise die vielen Verknüpfungen, ihre Bedeutung für die Region.“

Mit einem betont lockeren Podiumsgespräch endete der offizielle Teil der Veranstaltung und es folgte ein Nachmittag in entspannter Atmosphäre und vielen guten Gesprächen zu den genossenschaftlichen Mehrwerten vor Ort: bezahlbares, inklusives, bedarfs- und klimagerechtes Wohnen in Mülheim an der Ruhr. Der VdW Rheinland Westfalen gratuliert herzlich!

MWB/AT



Quelle: MWB

*1898 gegen die Wohnungsnot gegründet, sorgt die Mülheimer Wohnungsbau eG auch 125 Jahre später noch für bezahlbare Wohnungen*

WOHNBAU WESTMÜNSTERLAND

# Spatenstich für das Wohnquartier „7Höfe“



„Lebendig, bunt und nachhaltig. Mehrere Generationen im Austausch“ – unter diesem Motto hat das Verbandsmitglied WohnBau Westmünsterland in Bocholt den symbolischen ersten Spatenstich für das Wohnquartier „7Höfe“ gesetzt. Das Projekt ist Teil eines größeren Zusammenhangs, dem Kulturquartier Bocholter Aa und Industriestraße („KuBAal“), das einen Brückenschlag aus der Vergangenheit der lokalen Textilindustrie in die Zukunft und vom Industriegebiet zum Stadtquartier darstellt.

Die „7Höfe“ sollen ein lebendiger, in die Zukunft gerichteter Ort für verschiedene Generationen und Menschen aller Wohnformen – wie studentisches, betreutes und integratives Wohnen – sein. Ergänzend dazu entstehen ein Quartierstreff, eine Kita, Spielplätze, eine Quartiersbäckerei und natürlich jeweils ein Hof in jedem der sieben Areale, daher auch der Name „7Höfe“. Weiter in Planung ist ein Gastronomiebetrieb im Bereich des Aa-Ufers. Mit den „7Höfen“ startet das Joint Venture „Stadt + Quartier“ von WohnBau Westmünsterland (WML) und Sparkasse Westmünsterland in der Region. Wo heute noch alte Produktionshallen und Spinnereigebäude, Maschinenhallen und Schornsteinreste von einer ehemals blühenden Bocholter Textilproduktion zeugen, werden in Zukunft die Menschen in Bocholt attraktiven Wohnraum finden. Lebensräume



Quelle: WohnBau WML

Bei sommerlichem Wetter hieß es Baustart in Bocholt. Auf einem ehemaligen Fabrikgelände werden 375 neue Wohnungen entstehen, davon 235 öffentlich gefördert

entwickeln und Menschen ein durchdachtes und zeitgemäßes Zuhause geben war das oberste Ziel bei der Planung des lebendigen Wohnquartiers 7Höfe.

Mit 375 Wohnungen unterschiedlichster Größe zzgl. Gewerbeeinheiten auf einer rund 42.000 m<sup>2</sup> großen Fläche schafft die WohnBau WML einen Ort der Begegnung im industriellen Herzen Bocholts. Die Mehrheit der 375 geplanten Wohnungen, 235 an der Zahl, werden öffentlich gefördert und somit

bezahlbar für die Menschen in der Region sein. Auch hinsichtlich der Heiztechnik und der Energieeffizienz wird das Quartier zukunftsfähig sein: Das Wohnungsunternehmen setzt auf nachhaltige Technologien und Materialien, um den Energieverbrauch und somit auch die Neben- und Heizkosten für die Mieterinnen und Mieter so niedrig wie möglich zu halten. Das Projekt erreicht energetisch den KfW-55-Effizienzhausstandard und wird klimafreundlich durch Wärmepumpen beheizt.

WohnBau WML/AT



Quelle: WohnBau WML

Ein positiver Impuls für die Stadtentwicklung vor Ort: Neben neuen Wohnungen sollen auch gewerbliche Räume und Platz für Bewegung und Begegnung entstehen



GEBAG DUISBURGER BAUGESSELLSCHAFT MBH

# Duisburg-Ruhrort auf dem Weg in die Umweltneutralität



Mobile Lotsen zeigten den Weg in das bald klimaneutrale Duisburg-Ruhrort

Ein eigenes Ladenlokal für den Klimaschutz im Stadtteil: Im „Umwelt-lokal“ finden regelmäßig Veranstaltungen und Events statt

**D**as Duisburger Wohnungsunternehmen und Verbandsmitglied GEBAG arbeitet daran mit, dass Duisburg-Ruhrort zum ersten umweltneutralen Stadtteil wird. Doch was bedeutet das überhaupt – Umweltneutralität? Der Klimawandel ist mittlerweile tagtäglich ein fester Teil der medialen Berichterstattung. Dass Handeln vonnöten ist, ist unumstritten. Doch welche Ideen und Konzepte gibt es, welche Möglichkeiten haben Städte und Kommunen, auf den Klimawandel zu reagieren?

## Ein klimaneutraler Stadtteil entsteht

Duisburg-Ruhrort: der Stadtteil am Zusammenfluss von Rhein und Ruhr, geprägt vom größten Binnenhafen der Welt und Schimanski-Romantik. Genau hier soll das Thema Klimaschutz noch weitergedacht werden: Die Initiative „Urban Zero“ markiert den weltweit erstmaligen Versuch, ein urbanes Quartier innerhalb weniger Jahre in einen umweltneutralen Zustand zu transformieren. Umweltneutralität bedeutet, möglichst alle messbaren Umweltwirkungen des Quartiers zu erfassen, sie weitestgehend zu reduzieren und nicht vermeidbare Anteile durch ökologische Aufwertung möglichst innerhalb des Quartiers ausgleichen. Ziel ist es, dass menschliches Wirken in Ruhrort ab 2029 die Umwelt nicht mehr negativ beeinträchtigt und gleichzeitig den Ruhrorterinnen und

Ruhrortern mehr Lebensqualität bringt. Den Akteuren ist klar: keine leichte Sache.

Anpacken hilft: Der Startschuss im Stadtteil selbst fiel im Mai 2023 – mit dem 1. Urban Zero Festival, das rund 2.300 Interessierte besuchten. An vier Standorten konnten sich die Besucherinnen und Besucher informieren, diskutieren und eigene Ideen einbringen, wie das ambitionierte Ziel der Umweltneutralität erreicht werden kann. Dazu gab es ein buntes Rahmenprogramm mit Musik und Unterhaltung für Jung und Alt. Am gleichen Tag feierte auch der neue Stadtteiltreff „Umwelt-lokal“ seine Eröffnung: Das Ladenlokal dient künftig als Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger für Informationen, Beratung und Austausch sowie als Veranstaltungsort für Events und Workshops rund um den vielfältigen Themenkomplex der Umweltneutralität.

## Gemeinsame Anstrengung

Erste Überlegungen zu dem Vorhaben sind zwischen den Firmen Haniel, greenzero.me und HeimatERBE Anfang 2022 entstanden. Anschließend wurden die Stadt Duisburg, alle städtischen Gesellschaften, das Land Nordrhein-Westfalen sowie zahlreiche Unternehmen und Institutionen als Partner gewonnen. An der im August 2022 gegründeten Projektgesellschaft sind die GEBAG

mit 51 Prozent, der Duisburger Hafen mit 10 Prozent sowie Haniel und GREENZERO jeweils mit 19,5 Prozent beteiligt. Die Projektgesellschaft koordiniert das Vorhaben mit dem Ziel, Ruhrort umweltneutral zu transformieren. Sie unterstützt dabei, die Tätigkeiten der beteiligten Projektpartner untereinander abzustimmen und Projektträger zu vernetzen. Außerdem unterstützt und berät sie insbesondere in Finanzierungsfragen.

Die GEBAG ist größter Gesellschafter der Projektgesellschaft – GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer füllt auch die Position des Geschäftsführers der Projektgesellschaft aus. Warum sich die kommunale Wohnungsgesellschaft so intensiv am Projekt Urban Zero beteiligt? Ganz einfach: „Urban Zero ist ein Pilotprojekt mit enormer Strahlkraft, ich freue mich darauf, dieses Projekt zu begleiten. Als kommunale Wohnungsbau-gesellschaft bringen wir die nötige Expertise mit, um den Transformationsprozess von Duisburg-Ruhrort nachhaltig mitzugestalten. Wir kennen das Quartier und können optimal unterstützen, das Leben nachhaltiger und komfortabler zu gestalten.“ GEBAG

- Alle Infos zum Projekt gibt's unter [www.urbanzero.de](http://www.urbanzero.de) und in der kostenlosen Urban Zero-App.

# T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.



## Glasfaser in jeder Wohnung

Sichern Sie Ihren Mietern jetzt den Anschluss an die neue digitale Vollversorgung – anbieteroffen und zuverlässig. Glasfaser bis in jede Wohnung kostenlos für Mitglieder des GdW – für heute, morgen und die kommenden Generationen.

Informieren Sie sich unverbindlich über das Angebot der Telekom unter: **0800 33 0 3333** oder besuchen Sie [www.telekom.de/wohnungswirtschaft](http://www.telekom.de/wohnungswirtschaft)

Für Mitglieder  
des GdW

Jetzt  
Anschluss sichern:

**0800  
33 0 3333**



Erleben,  
was verbindet.

In Kooperation mit



EHRUNG

# Ehrung für langjährige Verdienste

In der Sitzung der Arbeitsgemeinschaft köln ag am 25. Mai 2023 hat sich Martin Frysch nach 22 Jahren in seiner Funktion als Geschäftsführer verabschiedet.

Die Mitglieder des Vorstands sprechen Martin Frysch dafür – auch im Namen aller Mitgliedsunternehmen – der köln ag ihren Dank aus. Neben seiner eigentlichen Tätigkeit als Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz hat sich Martin Frysch als langjähriger Geschäftsführer der köln ag in besonderem Maße für die Belange der Arbeitsgemeinschaft eingesetzt. Der Vorstand der köln ag hat deshalb beim Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen beantragt, Martin Frysch die Silberne Ehrennadel in goldener Ausführung zu verleihen. VdW-Verbandspräsidentin Marion Sett überreichte dem scheidenden ARGE-Vorsitzenden Frysch die Ehrennadel gemeinsam mit einer Urkunde und bedankte sich für das langjährige Engagement und den Einsatz für gutes Wohnen in der Domstadt. CG



Der ehemalige Geschäftsführer der köln ag, Martin Frysch, bekam von VdW-Verbandspräsidentin Marion Sett die Silberne Ehrennadel in goldener Ausführung verliehen



Quelle: Olivier Le Moal – stock.adobe.com

## Verbandstermine im Überblick

Sommerfest der Wohnungswirtschaft	10. August 2023	EBZ-Campus, Bochum
Parlamentarischer Abend des VdW	23. August 2023	Landtag NRW, Düsseldorf
VdW-Verbandstag 2023	30./31. August 2023	Duisburg
VdW-Präsidiumssitzung	13. September 2023	Bochum
VdW-Beiratssitzung	13. September 2023	Bochum
VdW-Verbandsrat	13. September 2023	Bochum
VdW-Arbeitskreis „Wohnungseigentumsverwaltung“	14. September 2023	Bochum
VdW-Arbeitskreis „Wohnungswirtschaft 4.0“	21. September 2023	Bochum

EINKOMMENSTEUER / KÖRPERSCHAFTSTEUER / UMSATZSTEUER

# Steuerliche Auswirkungen der Entlastungen bei Gas, Wärme, Strom

Die im November und Dezember 2022 verkündeten Gesetze sehen einerseits die Entlastung von Gas- und Wärmekunden im Dezember 2022 („Dezember-Soforthilfe“) und andererseits die Deckelung der Strom-, Gas- und Wärmepreise für Letztverbraucher („Strompreisbremse“, „Gaspreisbremse“) im Zeitraum 01. Januar bis 31. Dezember 2023 vor.

Für beide Entlastungsgesetze stellt sich die Frage der umsatzsteuerlichen und ertragsteuerlichen Behandlung aus Sicht der Wohnungsunternehmen und der Mieter.

Umsatzsteuerlich liegt sowohl bei der Dezember-Soforthilfe als auch bei der Gas-, Wärme- und Strompreisbremse für Energieversorger und auch für die Wohnungsunternehmen ein sog. Entgelt von dritter Seite vor. Der Energieversorger wird somit in den Abrechnungen die Dezember-Soforthilfe wie eine zwölfte Vorauszahlung behandeln und entsprechend Umsatzsteuer ausweisen. Auch für das Wohnungsunternehmen bedeutet die Weitergabe der Dezember-Soforthilfe in der Betriebskostenabrechnung ein Entgelt von dritter Seite. Umsatzsteuerlich hat dies allerdings nur Auswirkungen bei steuerpflichtigen Gewerbemietverträ-

gen. In diesem Falle müsste aber auch das Wohnungsunternehmen zur Sicherstellung des Vorsteuerabzugs des Gewerbemieters den Betrag offen als Entgelt von dritter Seite ausweisen.

Allerdings ist ertragsteuerlich darauf hinzuweisen, dass die Dezember-Soforthilfe grundsätzlich nach den §§ 123 ff. EStG beim Mieter fingiert als sonstige Einkünfte einkommensteuerpflichtig sind. Diese tritt beim Mieter als Letztverbraucher aber erst ein, wenn – bei Einzelveranlagung – das zu versteuernde Einkommen mindestens 66.915 EUR beträgt. Bis zu einem zu versteuernden Einkommen von 104.009 EUR besteht noch eine reduzierte Besteuerung (sog. Minderungszone). Da über die Steuerpflicht des Mieters aber nicht der Vermieter entscheiden kann, ist der Betrag der auf den einzelnen Mieter entfallenden Dezember-Soforthilfe in der Betriebskostenabrechnung anzugeben. In der Regel dürften die individuellen Anteile des Mieters an der Dezember-Soforthilfe aus den Abrechnungen der Heizkostenabrechner entnommen werden können.

Eine Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuerpflicht der Wohnungsunternehmen selber aus eigenen Heizkosten (z. B. Ge-

schäftsgebäude etc.) ergibt sich gewissermaßen „automatisch“, indem weniger Vorauszahlungen an den Energieversorger gezahlt werden bzw. eine Erstattung der Dezember-Soforthilfe ertragswirksam vereinnahmt wird.

Hinsichtlich der Gas-, Wärme- und Strompreisbremse gilt umsatzsteuerlich das zur Dezember-Soforthilfe Gesagte: Auch hier ist von einem Entgelt von dritter Seite auszugehen. Der Energieversorger schuldet weiterhin aus der gesamten Gas-, Wärme- und Stromlieferung die Umsatzsteuer, d. h. aus den tatsächlichen Zahlungen des Kunden zzgl. des jeweiligen Entlastungsbetrags. Entsprechend hat der Energieversorger dies in seiner Abrechnung auszuweisen. Auch für das Wohnungsunternehmen bedeutet die Weitergabe der Entlastungsbeträge aus den Preisgrenzen in der Betriebskostenabrechnung ein Entgelt von dritter Seite. Umsatzsteuerlich hat dies allerdings nur bei steuerpflichtiger Stromlieferung sowie allgemein bei steuerpflichtigen Gewerbemietverträgen Relevanz. In diesen Fällen müsste auch das Wohnungsunternehmen zur Sicherstellung des Vorsteuerabzugs des Strombeziehers bzw. Gewerbemieters den Betrag offen als Entgelt von dritter Seite ausweisen.

Einkommensteuerlich hat der Gesetzgeber – abweichend von der Dezember-Soforthilfe – bislang keine Steuerpflicht beim Mieter/Letzverbraucher vorgesehen. Zunächst wurde die Einführung der Steuerpflicht im Laufe des Jahres 2023 erwartet. Nach aktuellen Pressemitteilungen von Bundesfinanzminister Christian Lindner wird allerdings aufgrund der tatsächlichen Preisentwicklungen und des zu erwartenden Bürokratieaufwands erwogen, auf eine Besteuerung endgültig zu verzichten. Dies würde dann auch eine Mitteilungspflicht bzgl. des Entlastungsbetrags für die Vermieter entbehrlich machen.

Im Falle von Entlastungsbeträgen aus Gas-, Wärme- und Strompreisbremse für die Wohnungsunternehmen als Letztverbraucher tritt wiederum eine Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuerpflicht aufgrund der gedeckelten Zahlungen für Gas-, Wärme- und Stromversorgung und damit verringerter Betriebsausgaben ein.



Quelle: Fokussiert – stock.adobe.com

Verbrauchergruppe (pro Jahr)	Gaspreisbremse		Strompreisbremse	
	Kleiner 1,5 GWh	Größer 1,5 GWh	Kleiner 30.000 kWh	Größer 30.000 kWh
Kontingent	80 % (des im September prognostizierten Verbrauchs)	70 % (des Jahresverbrauchs 2021)	80 % (des im September prognostizierten Verbrauchs)	70 % (des Jahresverbrauchs 2021)
Referenzpreis	12 ct/kWh (brutto)	7 ct/kWh (netto)	40 ct/kWh (brutto)	30 ct/kWh (netto)
Entlastungsbetrag	(Individueller Preis – Referenzpreis) × Entlastungskontingent/12			

**KÖRPERSCHAFTSTEUER / GEWERBESTEUER****Wie soll die „Neue Wohngemeinnützigkeit“ aussehen?**

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat am 14. Juni 2023 ein Eckpunktepapier für eine „Neue Wohngemeinnützigkeit“ einschließlich eines Förderprogramms vorgelegt.

**Koalitionsvertrag**

Der Koalitionsvertrag von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP sieht vor, eine Neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg zu bringen. Sie soll nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen und eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums erzeugen.

**Dialogprozess zur NWG**

Es fand ein Dialogprozess mit Verbänden und Wissenschaft statt. Dazu wurden von Dezember 2022 bis März 2023 vier Fachworkshops durchgeführt. Dies beinhaltete u. a. die Erörterung von Fördermöglichkeiten und Förderbedarfen von Unternehmen in der NWG, um die Wirkungsweise der Wohngemeinnützigkeit und ihrer Beschränkungen bei der Zielgruppe zu analysieren.

**Abstimmung in der Bundesregierung**

Die Bundesregierung hat die Ergebnisse des Austauschs im Expertenkreis und der Modellrechnungen vor dem Hintergrund der finanziellen Rahmenbedingungen eingehend analysiert. Eine NWG kann durch verschiedene Konzepte und mit unterschiedlichen Wirkungen umgesetzt werden.

**Umsetzungsoptionen zur NWG****Option 1: Eigenständige unternehmensbezogene NWG mit Zulagen**

Im Wesentlichen sieht dieses Konzept vor, dass ein Wohnungsunternehmen als Ganzes in die NWG überführt oder als NWG-Unternehmen gegründet wird. Die finanziellen Nachteile der Unternehmen in der NWG, insbesondere als Auswirkung der preisgedämpften Vermietung und der Ausschüttungsbegrenzung, würden



durch Steuererleichterungen und Zulagen ausgeglichen.

**Option 2: Lösung ohne Zulagen innerhalb der AO-Gemeinnützigkeit („AO-Lösung“)**

Eine NWG ohne Zulagenkomponente ließe sich innerhalb des bestehenden Steuerrechts durch eine Ausweitung der jetzt bereits steuerbegünstigten Zwecke gemäß § 52 ff. Abgabenordnung (AO) durch einen speziellen „wohngemeinnützig“ Zweck umsetzen.

Die „AO-Gemeinnützigkeit“ mit Ausschüttungsverbot und Entfallen der Zulagen wäre fokussiert auf Unternehmen mit akzentuierter sozialer Ausrichtung.

Die selbstständige wirtschaftliche Tragfähigkeit und Investitionsfähigkeit von Unternehmen in einer neuen AO-Wohngemeinnützigkeit allein auf der Grundlage von (steuerbefreiten) Einkünften aus der preisgedämpften Vermietung wäre fraglich.

**Option 3: Flexibler leistungsbezogener Ansatz für Unternehmen**

Die unternehmensbezogene NWG (Option 1) und die AO-Lösung (Option 2) basieren darauf, dass ein Unternehmen als Ganzes seine Geschäftstätigkeit dauerhaft und verbindlich auf die preisreduzierte Vermietung konzentriert. Alternativ oder zusätzlich zu diesen Konzepten wäre es auch denkbar, Unternehmen ein Modell anzubieten, bei dem die Bindung und Privilegierung auf einen bestimmten Unternehmensteil oder bestimmte Wohnungen beschränkt ist.

Ein Unternehmen würde sich in seiner Satzung verpflichten, mindestens einen bestimmten Anteil (z. B. 5 – 10 %) seines Bestandes dauerhaft reduziert nach bestimmten „gemeinnützig“ Kriterien zu vermieten. Die Höhe der zulässigen Miete für den „gemeinnützig“ gebundenen Bestand könnte als Prozentsatz der ortsüblichen Vergleichsmiete definiert werden.

Nach angemessenem Nachweis der tatsächlich erfolgten gemeinnützigen Vermietung würde nur diesbezüglich die steuerliche Begünstigung (insb. bei der Ertragsteuer) erfolgen.

Um einen hinreichenden wirtschaftlichen Teilnahme-Anreiz zu generieren, könnte es auch bei diesem Ansatz erforderlich sein, die dauerhaft preisgedämpfte Vermietung von Teilen des Wohnungsbestandes über die Steuererleichterung hinaus finanziell zu fördern.

**Förderprogramm**

Für die Umsetzung eines Förderprogramms wäre eine ausreichende Finanzierung sicherzustellen. Eine solche Finanzierung ist derzeit weder im aktuellen Bundeshaushalt noch in der Finanzplanung vorgesehen. Angesichts der aktuellen Steuerschätzung und der darin enthaltenen prognostizierten Mindereinnahmen fehlt für ein solches Förderprogramm zur Neuen Wohngemeinnützigkeit zum jetzigen Zeitpunkt die Finanzierungsgrundlage. JG

## GEWERBESTEUER

## Keine Gewerbesteuerkürzung bei geringfügiger Hausreinigung für Dritte

In Bestätigung der Rechtsprechung entschied der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 16. Februar 2023, in § 9 Nr. 1 Sätze 2 und 3 GewStG sei ein Ausschließlichkeitsgebot verankert, nach welchem neben der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes nur die in der Norm abschließend aufgezählten nicht begünstigungsschädlichen Nebentätigkeiten entfaltet werden dürfen. Zu den genannten nicht begünstigungsschädlichen, selbst aber nicht begünstigten Tätigkeiten gehört auch die Betreuung von Wohnungsbauten.

Dazu urteilte der BFH, dass es sich bei einer Bewirtschaftungsbetreuung zwar nicht ausschließlich oder zumindest schwerpunktmäßig um eine Verwaltungstätigkeit handeln müsse; nicht begünstigungsschädlich sei vielmehr auch eine „praktische Objektbetreuung“ (Rz. 16 der Urteilsgründe). Diese wiederum sei aber nur dann gegeben, wenn die „Hauptverantwortung vor Ort“ getragen werde (Rz. 18 der Urteilsgründe). Die bloße Reinigung von Gemeinschaftsflächen ist nach diesem Maßstab keine Bewirtschaftungsbetreuung und infolgedessen begünstigungsschädlich. Die Entscheidung des BFH setzt sich schwerpunktbezogen mit der Aus-

legung der gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nicht schädlichen Nebentätigkeit in Gestalt der Betreuung von Wohnungsbauten auseinander. Dieses Tatbestandsmerkmal erfährt eine feinsiselierte Auslegung nach Wortlaut und Telos der Norm. Daneben unterstreicht der III. Senat in seiner Entscheidung, dass von dem aus dem eindeutigen Wortlaut des § 9 Nr. 1 Sätze 2 und 3 GewStG abgeleiteten Ausschließlichkeitsgebot auch in Bagatellfällen keine Ausnahmen wegen Geringfügigkeit oder aus Gründen der Verhältnismäßigkeit geboten seien. Eine grundstücksverwaltende GmbH hatte ihren Sitz im Obergeschoss eines im Eigentum ihrer Gesellschafter stehenden Gebäudes mit vier Wohnungen. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss waren fremdvermietet, die Wohnungen im Obergeschoss nutzten die Gesellschafter – ein Ehepaar – zu Wohn- und Geschäftsführungszwecken. Die GmbH berechnete ihren Gesellschaftern im Streitjahr 2012 die Reinigung des Treppenhauses und des Hauseingangspodests der Immobilie, die auf zwei Jahre entfiel. Daraufhin versagte das Finanzamt die Anwendung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung und gewährte der GmbH nur die einfache Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz

1 GewStG. Anders als das Finanzgericht Berlin-Brandenburg entschied der BFH aber, die erweiterte Gewerbesteuerkürzung sei nicht bereits deswegen zu versagen, weil in der Betreuung von Wohnungsbauten eine Verwaltungstätigkeit angelegt sein müsse, die mit bloßen Reinigungsleistungen nicht gegeben sei. Vielmehr ergebe sich aus der Verwendung des Worts „betreuen“ durch den Gesetzgeber (statt der ebenso denkbaren Formulierung: „Wohnungsbauten verwalten“), dass die Betreuung von Wohnungsbauten zwar unstreitig deren Verwaltung und bestimmte Tätigkeiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz umfasse, aber auch die praktische Objektbetreuung einschließe. Dies sei auch aus dem Gesetzeszweck ableitbar, welcher auf die Förderung der Schaffung von Wohnraum und der Eigentumbildung in breiten Bevölkerungsschichten gerichtet sei, und demzufolge der erweiterten Kürzung auch die Errichtung, Veräußerung und Betreuung bestimmter Immobilien nicht entgegenstehe. Damit stehe in Einklang, dass die Betreuung sowohl in der – etwaig mehrjährigen – Bauphase (Baubetreuung) als auch in der späteren Bewirtschaftungsphase (Bewirtschaftungsbetreuung) ebenfalls nicht begünstigungsschädlich sei. JG

## EINKOMMENSTEUER

## Nutzungsüberlassung von betrieblichen Telekommunikationsgeräten

**Der BFH hat sich in seinem Urteil vom 23. November 2022 mit der Frage auseinandergesetzt, wann ein betriebliches Telekommunikationsgerät i.S. des § 3 Nr. 45 EStG vorliegt.**

Entgegen der bisherigen Auffassung der Finanzverwaltung geht er von einem betrieblichen Gerät selbst dann aus, wenn der Arbeitgeber dieses zuvor vom Mitarbeiter zu einem unter dem Marktwert liegenden Preis erworben hat.

### § 3 Nr. 45 EStG stellt die Vorteile des Arbeitnehmers

**Alternative 1:** aus der privaten Nutzung von betrieblichen Datenverarbeitungsgeräten und Telekommunikationsgeräten sowie deren Zubehör; **Alternative**

**2:** aus zur privaten Nutzung überlassenen System- und Anwendungsprogrammen, die der Arbeitgeber auch in seinem Betrieb einsetzt, und **Alternative 3:** aus den im Zusammenhang mit diesen Zuwendungen erbrachten Dienstleistungen steuerfrei. Durch die Anwendung dieser Befreiungsvorschrift tritt kein Verbrauch der 50-Euro-Freigrenze (§ 8 Abs. 2 Satz 11 EStG) ein. Mit seiner Entscheidung vom 23. November 2022 hat der BFH betont, ein betriebliches Gerät liege selbst dann vor, wenn der Arbeitgeber dieses zuvor vom Arbeitnehmer erworben hat. Von Gestaltungsmissbrauch sei selbst dann nicht auszugehen, wenn der Erwerb unter Marktpreis erfolgt. Der BFH hat zudem betont, dass es für die Anwendung der Steuerfreiheit gem. § 3 Nr. 45 EStG nur auf das Vorliegen eines betrieblichen Geräts

ankommt; ob der Arbeitgeber oder der Arbeitnehmer Vertragspartner gegenüber der Telekommunikationsgesellschaft ist, ist unerheblich. Steuerrechtlich verlangt § 3 Nr. 45 EStG keine Arbeitgeberzusatzleistung. Sozialversicherungsrechtlich reicht ein Entgeltverzicht nicht mehr für das Vorliegen einer sozialversicherungsrechtlich verlangten Zusätzlichkeit aus. Umsatzsteuerlich stellt sich die Frage nach der Umsatzsteuerpflicht der Privatnutzung durch den Mitarbeiter. Eine umsatzsteuerpflichtige Erfassung dürfte nicht zwingend sein, wenn ein vorrangiges Unternehmensinteresse vorliegt, d. h. die betrieblichen Kosten auch ohne mögliche Privatnutzung in der tatsächlichen Höhe angefallen wären. JG

BGH, URTEIL VOM 10. FEBRUAR 2023, AZ.: V ZR 246/21

## Wiederholung eines mangelhaften Beschlusses durch WEG

**Eine Wohnungseigentümergeinschaft darf einen wegen materieller Mängel für ungültig erklärten Beschluss zur Genehmigung der Heizkostenabrechnung nur dann inhaltsgleich neu beschließen, wenn der ursprüngliche Mangel behoben wurde oder sich Umstände geändert haben. Laut der Entscheidung des BGH spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass Zweitbeschlüsse ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen.**

In einer Wohnungseigentümergeinschaft wurden die Jahresabrechnungen für die Jahre 2016 und 2017 beschlossen. Diese wurden jedoch vom Amtsgericht Köln hinsichtlich der Genehmigung der Heizkostenabrechnung für ungültig erklärt. In der WEG-Anlage wurde die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge von 2016 bis 2018 entgegen § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV nicht mit einem separaten Wärmemengenzähler erfasst. Diese wurden erst Anfang 2019 installiert. Die Entscheidungen wurden rechtskräftig.

Die Eigentümerversammlung fasste im Juni 2019 Zweitbeschlüsse über die Abrechnungen für 2016, 2017 (und 2018), die im Hinblick auf die Heizkostenabrechnung inhaltsgleich mit den für ungültig erklärten Erstbeschlüssen waren. Die auf die zentrale Warmwasserversorgung entfallende Wärmemenge wurde jeweils nach der Formel des § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV bestimmt.

Ein Wohnungseigentümer wendete sich anschließend mit einer Anfechtungsklage erfolgreich vor dem Amtsgericht gegen die Zweitbeschlüsse. Das Landgericht wies die Klage hingegen ab, da die rechtskräftigen Urteile der vorangegangenen Anfechtungsprozesse einer erneuten Beschlussfassung mit demselben Inhalt nicht entgegenstehen würden. Der BGH hob das Urteil auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurück.

Das Landgericht verkennt nach Auffassung des BGH, dass die zweite Beschlussfassung hier Beschlüsse betreffe, die zuvor durch rechtskräftige gerichtliche Entscheidungen für ungültig erklärt worden seien.

Das Landgericht müsse nun im Hinblick auf die Beschlussfassung zu den Heizkostenabrechnungen für die Jahre 2016 und 2017 klären, inwieweit Zweitbeschlüsse vorliegen, die ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen könnten. Stünde fest, dass in den Vorprozessen inhaltsgleiche Beschlüsse wegen eines materiellen Beschlussmangels für ungültig erklärt worden sind, bestünde eine tatsächliche Vermutung dafür, dass die Zweitbeschlüsse ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen.


Zwar ergebe sich ein Widerspruch zu dem Grundsatz der ordnungsmäßigen Verwaltung nicht aus den Wirkungen der materiellen Rechtskraft der Entscheidung im

Vorprozess. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) habe aber im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung auch den Minderheitenschutz zu beachten.

Der durch eine erfolgreiche Anfechtungsklage verwirklichte Minderheitenschutz werde faktisch entwertet, wenn ein inhaltlich identischer Beschluss gefasst werde. Denn dann werde die Minderheit zu einer neuen Klage gezwungen. Eine derartige, die Verwirklichung des Minderheitenschutzes konterkarierende Vorgehensweise widerspreche in aller Regel ordnungsmäßiger Verwaltung. Zudem dürfe die GdWE nicht sehenden Auges das Unterliegen in einem weiteren Anfechtungsverfahren mit entsprechender Kostenlast in Kauf nehmen.

In einem auf einen solchen Zweitbeschluss gerichteten Beschlussanfechtungsverfahren ergeben sich deshalb Besonderheiten in der Darlegungs- und Beweislast. Sei ein Beschluss wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt worden, bestehe eine tatsächliche Vermutung dafür, dass ein anschließend gefasster und im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspreche. Nur wenn nachgewiesen werden kann, dass besondere Umstände die zweite Beschlussfassung erlaubten, sei die Vermutung erschüttert, so dass das Gericht die gerügten Beschlussmängel in der Sache prüfen könne.

Werde ein nach diesen Maßstäben unzulässiger Zweitbeschluss gefasst, habe dies nicht die Nichtigkeit des Beschlusses, sondern in der Regel lediglich dessen Anfechtbarkeit zur Folge. Bei der Annahme von Nichtigkeit sei Zurückhaltung geboten. Nur in Ausnahmefällen könne ein derartiger Beschluss als evident rechtsmissbräuchlich und deshalb als nichtig anzusehen sein; etwa, wenn eine mehrfache Beschlussfassung allein mit dem Ziel erfolgt, die Minderheit zu zermürben.

Nach Auffassung des Senats dürfe, nachdem ein Beschluss wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt worden sei, ein im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss nur dann gefasst werden, wenn besondere Umstände die Annahme rechtfertigen, dass dieses Vorgehen ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche. 



Quelle: Dan Race - stock.adobe.com

## FORMELLE ANFORDERUNGEN AN MODERNISIERUNGSMIETERHÖHUNG

**Keine Aufschlüsselung nach einzelnen Positionen nötig**

§ 559b Abs. 1 BGB gebietet weder gemäß seinem Wortlaut noch seinem Zweck, dass die Vermieterseite bei Erhöhungserklärungen die für die Modernisierungsmaßnahmen angefallenen Gesamtkosten nach einzelnen Positionen aufschlüsseln muss, damit die Mieterhöhung formell wirksam ist.

So hat der BGH mit Urteil vom 25. Januar 2023 (Az.: VIII ZR 29/22) entschieden und ist damit weitestgehend früheren BGH-Entscheidungen (Urteil vom 20. Juli 2022 [Az.: 59/21] und vom 23. November 2022 [Az.: 361/21]) gefolgt.

**Sachverhalt:**

In dem zugrunde liegenden Fall hatte die Vermieterseite der Mieterhöhung eine Kostenzusammenstellung beigefügt, welche folgende Angaben enthielt:

- die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, getrennt nach den Maßnahmen, welche gemeinschaftlich genutzte Gebäudebereiche bzw. alle Wohnungen gleichermaßen betrafen („allgemeine Modernisierungsmaßnahmen“, wie bspw. die Erneuerung der Hauseingangstür)
- und die Maßnahmen, die allein die Wohnung der Klagenden betrafen (Erneuerung der Wohnungseingangstür, Badmodernisierung u.a.)
- die hierfür jeweils angefallenen Gesamtkosten nebst separat ausgewiesenen Baunebenkosten, die von diesen Summen jeweils in Abzug zu bringenden Instandhaltungskosten sowie die verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskostenanteile
- den Modernisierungskostenanteil der Vermieterseite für allgemeine Modernisierungsmaßnahmen (anhand der m<sup>2</sup>-Wohnfläche der Mietwohnung in Relation zur Gesamtwohnfläche)
- eine Darstellung der Anrechnung von Tilgungszuschuss und Zinsermäßigung wegen der Inanspruchnahme eines Darlehens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie
- die sich daraus ergebende Berechnung der Mieterhöhung und den verlangten Betrag.



Quelle: Björn Wylezich – stock.adobe.com

Die Mietpartei hielt die Mieterhöhungserklärung für formell unwirksam und verweigerte die Zahlung des Erhöhungsbetrags.

**Entscheidungsgründe:**

Der BGH gab der Vermieterseite recht und erachtete die Mieterhöhungserklärung als formell wirksam. Für die formelle Wirksamkeit seien Vermieterinnen und Vermieter nicht gehalten, die Gesamtkosten nach einzelnen Positionen aufzuschlüsseln.

Eine andere Wertung würde zu hohe formelle Anforderungen an die Darlegung der Modernisierungskosten und der abzuziehenden Instandhaltungsmaßnahmen zur Folge haben. Diese Kosten müssten erst auf materiell-rechtlicher Ebene (inhaltliche Richtigkeit) voneinander abgegrenzt werden. Die Untergliederung in einzelne Gewerke oder Rechnungspositionen sei für die Plausibilitätskontrolle nicht erforderlich und könne darum auch nicht Voraussetzung für die formelle Wirksamkeit der Mieterhöhung sein. Mieterinnen und Mieter können die Mieterhöhung auch ohne Aufschlüsselung hinreichend auf Plausibilität prüfen, sowohl hinsichtlich der umgelegten Kosten als auch hinsichtlich etwaigem durch die Moderni-

sierungsmaßnahmen erspartem Instandsetzungsaufwandes.

Zudem sei es formell zulässig, die Baunebenkosten nicht für jede Baumaßnahme einzeln, sondern gebündelt auszuweisen, da die Höhe der Baunebenkosten typischerweise vom Gesamtvolumen abhängt.

Die Aufschlüsselung könne lediglich auf materieller Ebene relevant werden, wenn die Mieterseite nach Ausübung ihres Auskunfts- und Einsichtsanspruchs die Mieterhöhung sachlich vor Gericht überprüfen lässt. Dann trifft den Vermieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass den angerechneten Kosten tatsächlich Modernisierungsmaßnahmen zugrunde liegen.

**Für die Praxis:**

In der Erhöhungsmieterklärung müssen die Maßnahmen und Kosten nicht nach einzelnen Gewerken aufgeschlüsselt werden.

Zur Überprüfbarkeit der materiellen Richtigkeit empfiehlt es sich aber, Rechnungen nach Gewerken zu ordnen und Handwerker gegebenenfalls aufzufordern, Einzelrechnungen nach Gewerken zu stellen.

PG



INKRAFTTRETEN AM 2. JULI 2023

## Hinweisgeberschutzgesetz

**A**m 2. Juni 2023 wurde das zuvor am 31. Mai 2023 ausgefertigte Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG) im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Mit der Veröffentlichung kann das HinSchG nun zum darin vorgesehenen Datum am 2. Juli 2023 in Kraft treten. Damit fand das Ringen um die konkrete Umsetzung der EU-Whistleblower-Richtlinie in das deutsche Recht endlich ein Ende.

Nachdem die vom Vermittlungsausschuss überarbeitete Fassung bereits am 11. Mai 2023 vom Bundestag verabschiedet worden war, stimmte auch der Bundesrat am 12. Mai 2023 dem Gesetzentwurf zu.

Das Gesetz regelt den Schutz natürlicher Personen, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit Informationen über Verstöße erlangt haben und diese an eine hierfür eingerichtete Meldestelle weitergeben (sogenannte Hinweisgeber oder auch Whistleblower). Auf der anderen Seite soll das Gesetz durch die Einrichtung interner Meldesysteme auch Chancen für Unternehmen schaffen. Denn solche Hinweise können als Frühwarnsysteme verstanden werden, die es Unternehmen ermöglichen, diese Informationen zu prüfen und darauf zu reagieren, bevor die Öffentlichkeit von den Missständen erfährt.

### Wann muss eine interne Meldestelle eingerichtet werden?

Das Gesetz sieht für Unternehmen ab einer Beschäftigtenzahl von 50 u. a. die Verpflichtung vor, interne Meldekanäle zur Meldung insbesondere von straf- oder bußgeldbewehrten Sachverhalten zu schaffen. In Unternehmen mit 50 bis zu 249 Beschäftigten gilt dafür noch eine Übergangsfrist bis zum 17. Dezember 2023.

### Wer zählt zu den Beschäftigten?

„Beschäftigte“ sind nach § 3 Abs. 8 HinSchG

- Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer,
- die zu ihrer Berufsbildung Beschäftigten,
- Beamtinnen und Beamte,
- Richterinnen und Richter,
- Soldatinnen und Soldaten.

Darüber hinaus werden nach § 3 Abs. 8 Nr. 6 HinSchG Personen erfasst, die wegen ihrer wirtschaftlichen Unselbständigkeit als

arbeitnehmerähnliche Personen anzusehen sind. Zur Feststellung der regelmäßigen Beschäftigtenzahl bedarf es nach der Gesetzesbegründung eines Rückblicks auf die bisherige Personenstärke und einer Einschätzung der zukünftigen Entwicklung. Eine auf einen bestimmten Stichtag abgestellte Betrachtung ist nicht angezeigt.

§ 12 Abs. 2 HinSchG regelt jedoch nur die gesetzliche Pflicht zur Einrichtung einer internen Meldestelle. Unternehmen mit weniger Beschäftigten können sie auf freiwilliger Basis einrichten.

### Gibt es Ausnahmeregelungen?


Für kommunale oder kreiseigene Unternehmen gibt es eine Ausnahmeregelung. Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 4 HinSchG besteht keine Pflicht nach diesem Gesetz zur Einrichtung und zum Betrieb interner Meldestellen für Gemeinden und Gemeindeverbände und solche Beschäftigungsgeber, die im Eigentum oder unter der Kontrolle von Ge-

meinden und Gemeindeverbänden stehen. Es wird vielmehr auf die Regelungen des jeweiligen Landesrechts verwiesen. Landesrechtliche Regelungen dieser Art gibt es derzeit jedoch noch nicht.

### Muss die Meldung anonym erfolgen können?

Der frühere Gesetzesentwurf hatte eine Pflicht enthalten, wonach sowohl interne als auch externe Meldestellen Verfahren für anonyme Meldungen vorhalten mussten. Dies wurde nicht in das finale Gesetz übernommen. Unternehmen sind nunmehr jedoch nicht verpflichtet, anonyme Meldewege anzubieten. Erfolgt eine Meldung dennoch anonym, soll sie trotzdem bearbeitet werden.

### Gibt es Hilfestellungen vom Verband?

Der GdW und der Arbeitgeberverband haben eine Arbeitshilfe erstellt, die auf wesentliche Inhalte des Gesetzes und ihrer Umsetzung hinweist. 



Quelle: Andrei Popov - stock.adobe.com

## MEHR KLIMAFREUNDLICHE WOHN- UND STADTQUARTIERE IN NRW

**2. Jahrestagung „KlimaQuartier.NRW“**

Am 31. Mai 2023 fand die zweite Jahrestagung KlimaQuartier.NRW der NRW-Landesgesellschaft NRW.Energy4Climate im Gürzenich in Köln statt. Im Fokus der Veranstaltung stand das Programm „KlimaQuartier.NRW“, das von der Landesgesellschaft als Nachfolgeprojekt der Initiative „100 Klimaschutzsiedlungen NRW“ initiiert wurde. Das Programm soll dabei unterstützen, Quartiere klimafreundlich neu und umzubauen.

Das Grußwort sprach NRW-Wirtschaftsministerin Mona Neubaur. In der anschließenden Podiumsdiskussion sprach die Ministerin mit Prof. em. Dr. Peter Lemke, Alfred-Wegener-Institut (AWI), Helmholtz-Zentrum für Polar- und Meeresforschung, darüber, welchen Beitrag klimafreundliche Quartiere zum Klimaschutz leisten können.

Im Rahmen der Veranstaltung wurden die ersten drei als „KlimaQuartier.NRW“ ausgezeichneten Wohn- und Stadtquartiere vorgestellt. Mit dabei ist auch ein Quartier des VdW-Mitgliedsunternehmens GWL Lippstadt, das von GWL-Geschäftsführer Meinolf Köller präsentiert wurde. Das Wohnungsunternehmen modernisiert hier seine Gebäude in der Juchaczstraße 2/4 mit insgesamt 76 Wohnein-



Quelle: BLA. Ballhorn Lempke Architekten, loomn - architekturkommunikation

*Wärmepumpe, Photovoltaik und Elektromobilität: Die energetische Sanierung von zwei Mehrfamilienhäusern an der Juchaczstraße in Lippstadt beginnt im November 2023 und wird voraussichtlich im Juni 2025 fertiggestellt*

heiten in Lippstadt. Neben der energetischen Modernisierung und der Ergänzung durch PV-Anlagen ist auch die Umgestaltung des Quartiers, etwa durch Reorganisierung der Park- und Freizeitflächen und Begrünung, Teil des umfangreichen Projekts. LW

- Mit der Auszeichnung kann eine Förderung von bis zu 5.000 Euro pro Wohneinheit über das Förderprogramm *progres.nrw* abgerufen werden. Die Bewerbung als KlimaQuartier.NRW erfolgt auf der Seite [www.energy4climate.nrw](http://www.energy4climate.nrw).



Quelle: BLA. Ballhorn Lempke Architekten, loomn - architekturkommunikation

*Klimafreundliches Wohnen in Lippstadt – mit dem Wohnquartier der GWL Lippstadt entsteht das erste „KlimaQuartier.NRW“ im Bestand eines VdW-Mitgliedsunternehmens*

VERANSTALTUNG DES KLIMADISKURS.NRW UND DER GEBÄUDEALLIANZ NRW FÜR KLIMASCHUTZ

## Ein „KLIMA.SALON“ zur richtigen Zeit



Ein Tag nach dem Fernwärmegipfel, parallel zur Sitzung der Koalitionspartner zum Gebäudeenergiegesetz, wenige Stunden vor der Entscheidung für die Einbringung in den Bundestag am 13. Juni 2023: Aktueller hätte der erste diesjährige „KLIMA.SALON“ auf Einladung von KlimaDiskurs.NRW und der Gebäudeallianz NRW für Klimaschutz mit seinem Thema nicht sein können: „Wärmewende in NRW – Welchen Beitrag leistet kommunale Wärmeplanung?“

Die Eröffnung des mit über 120 Personen vor Ort und noch mehr vor den Bildschirmen voll ausgebuchten öffentlichen Diskursformats übernahm Alexander Rychter, Mitglied des Vorstands von KlimaDiskurs.NRW, des Sprecherkreises der Gebäudeallianz NRW und Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen. Rychter hob die große Bedeutung des Wohngebüdesektors für erfolgreichen Klimaschutz hervor und verwies auf die großen Herausforderungen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft infolge gestiegener Baukosten, der Zinswende sowie des Fachkräftemangels und der geltenden Anforderungen an Wohngebäude und den nicht adäquaten Förderkonditionen. Unter den gegebenen Voraussetzungen sei es nur mit großen Schwierigkeiten möglich, bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

Auf ihn folgte Dr. Ralf Kuder, Leiter des neu geschaffenen Referats für Erneuerbare Wärme, Wärmestrategie NRW, Tiefengeothermie, klimagerechte Quartiere und Gebäude,



Quelle: Alexandra Kowitzke // KlimaDiskurs.NRW

Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor, eröffnete den „KLIMA.SALON“ und richtete den Blick auf den Wohnungsbestand



Quelle: Alexandra Kowitzke // KlimaDiskurs.NRW

Sebastian Kirchmann, Geschäftsführer der Stadtwerke Schwerte GmbH, Norbert Riffel, Geschäftsführer der VBW Bauen und Wohnen GmbH, Elisabeth Staudt, Senior Expertin Energie und Klimaschutz der Deutschen Umwelthilfe, Dr. Christine Wilcken, Leiterin Dezernat Klima, Umwelt, Wirtschaft, Brand- und Katastrophenschutz des Städtetags NRW, und Thomas Zwingmann, Gruppenleiter Energie & Klima der Verbraucherzentrale NRW, diskutierten über die Akzeptanz für Wärmeplanung

kommunale Wärmeplanung im Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes NRW, der die TeilnehmerInnen ausführlich und detailliert über die Pläne der Landesregierung informierte. Er übergab für eine wissenschaftliche Einordnung der verschiedensten Fragestellungen an Tanja Kenkmann, Senior Researcher am Öko-Institut e.V.

### Panel diskutiert Wärmeplanung aus unterschiedlichen Perspektiven

Ganz im Sinne eines offenen Diskurses auf Augenhöhe, der stets vom gegenseitigen Respekt und Willen des Verständnisses der Position des jeweils anderen geprägt ist, diskutierten Sebastian Kirchmann, Geschäftsführer der Stadtwerke Schwerte GmbH, Norbert Riffel, Geschäftsführer der VBW Bauen und Wohnen GmbH, Elisabeth Staudt, Senior Expertin Energie und Klimaschutz der Deutschen Umwelthilfe, Dr. Christine Wilcken, Leiterin Dezernat Klima, Umwelt, Wirtschaft, Brand- und Katastrophenschutz des Städtetags NRW, und Thomas Zwingmann, Gruppenleiter Energie & Klima der Verbraucherzentrale NRW über die Akzeptanz für die Wärmeplanung aus den unterschiedlichsten Perspektiven miteinander und mit den Teilnehmenden.

Dabei wurden die unterschiedlichen Sichtweisen der Stakeholder gut deutlich ebenso

wie der Wille, sie zusammenzubringen, und die Notwendigkeit, für unterschiedliche Situationen und Zusammenhänge passende Regeln zu finden – so seien die Anforderungen und Herausforderungen in der sozial orientierten Wohnungswirtschaft insbesondere mit Mieterinnen und Mietern niedriger Einkommen eine andere als beispielsweise bei Menschen, die in Eigenheimen leben.

Immer wieder fand sich auch in Nebenbemerkungen jenseits der Wärmeplanung Zustimmung zwischen den Akteuren auf der Bühne sowie im Saal. Wie ein Teilnehmer sagte: „Das heute war ein angenehmer Kontrast zu den aufgeheizten öffentlichen Debatten um diese Themen, die wir aktuell in den Medien beobachten.“

Abgerundet wurde das Programm durch den Blick auf konkrete praktische Beispiele und Projekte: Udo Wichert, Präsident a. D. des AGFW, präsentierte den Leitfaden für kommunale Wärmeplanung des AGFW und Carsten Petersdorff, Bereichsleiter Wärme & Gebäude der Landesgesellschaft NRW. Energy4Climate, stellte das „Virtuelle Kompetenzzentrum Wärmewende NRW“ vor. Es wurde einmal mehr deutlich, dass diese große Herausforderung nur gemeinsam von allen beteiligten Akteuren bewältigt werden kann.

Ingo Wagner, KlimaDiskurs.NRW

## FERNWÄRME ALS LÖSUNG BEI DER WÄRMEWENDE?

## Voraussetzungen für den erfolgreichen Fernwärmeausbau

Neben der Wärmepumpe steht auch die Fernwärme aktuell im Mittelpunkt der politischen Diskussionen rund um die pausierten Gesetzgebungsprozesse der GEG-Novelle und des Wärmeplanungsgesetzes. Das Wärmeplanungsgesetz verpflichtet wiederum die Kommunen dazu, bis spätestens 2028 auszuweisen, wo Fernwärmeleitungen vorhanden sind und künftig ausgebaut werden. So sollen die Potentiale aufgezeigt und darüber informiert werden, ob der Anschluss an ein Wärmenetz möglich ist. Die kommunale Wärmeplanung macht Planungs- und Investitionssicherheit bei zukünftigen Modernisierungs- und Neubauvorhaben erst möglich.

Anders als bei anderen Heizungssystemen, wie einer Öl- oder Gasheizung oder der Wärmepumpe, wird Fernwärme nicht durch eine Heizungsanlage im Gebäude erzeugt, sondern extern, z. B. in Heizkraftwerken, produziert und dann über isolierte Rohrleitungen zu den versorgten Gebäuden geleitet. Voraussetzung für die Nutzung von Fernwärme ist die Existenz eines örtlichen Fernwärmenetzes und die Installation einer Fernwärmeübergabestation im Gebäude.

### Wo ist Fernwärme möglich und sinnvoll?

Fernwärme ist vor allem in dichtbesiedelten Räumen eine sinnvolle Alternative. Hintergrund ist zum einen, dass die Verlegung der Rohrleitungen mit erheblichen Kosten verbunden ist, sodass es eine gewisse Menge an Haushalten braucht, um ein solches Netz wirtschaftlich zu betreiben. Darüber hinaus ist auch die Nähe zur Produktionsstelle wichtig. Denn über größere Entfernungen kann Wärme beim Transport verloren gehen, sodass die Effizienz bei zunehmender Netzentfernung abnimmt.

Ein Aspekt, der in der Debatte gegensätzliche Positionen hervorbrachte, ist die Einführung eines Anschluss- und Benutzungszwangs. Diese soll grundsätzlich darauf abzielen, dass Anlieger eines Wärmenetzes verpflichtet werden, sich daran anzuschließen. Aus Sicht des Fernwärmenetzbetreibers nachvollziehbar: Ausbau, Wartung und Betrieb der Netze sind kostenintensiv und lohnen sich nur, wenn ausreichend Absatz für die Fernwärme zu erwarten ist. Entscheiden sich also die anliegenden Eigentümer nach



Quelle: hespasoft – stock.adobe.com

Ausbau gegen die Nutzung, wird der Betrieb unwirtschaftlich.

### Anschlusszwang trotz getätigter Investitionen?!

Andererseits: Hat man bereits in den letzten Jahren in eine neue, teure Heizungsanlage investiert, würde der erzwungene Anschluss an das Fernwärmenetz bedeuten, dass die bspw. zuvor eingebaute Wärmepumpe nun nicht mehr genutzt würde. Zusätzliche Kosten für eine Fernwärmeübergabestation kämen noch hinzu.

Darüber hinaus ist beim Umstieg auf Fernwärme eine Monopolstellung der Erzeugerbetriebe problematisch. In der Regel wird ein Fernwärmenetz von einem Unternehmen ausgebaut und betrieben – die Abnehmerseite kann also nicht zwischen verschiedenen Produkten wählen und sich frei entscheiden. So wäre der Monopolist in seiner Preisgestaltung frei und es bleibt keine Alternative als die Preise zu zahlen.

### Was braucht es also, damit der Umstieg auf Fernwärme attraktiv ist?

Grundsätzlich gilt es einen Anschluss- und Benutzungszwang zu vermeiden. Die Ei-

gentümerseite muss die für ihr Gebäude bestmögliche Heizungsart selbst wählen dürfen. Stattdessen sollten Fernwärmeangebote attraktiv gestaltet werden, sodass man sich aus freien Stücken für einen solchen Anschluss entscheidet.

Deshalb ist schnellstmögliche Planungssicherheit besonders relevant. Die kommunale Wärmeplanung soll diese ermöglichen, wird aber bundesweit voraussichtlich erst bis 2028 in allen Kommunen (mit mehr als 10.000 Einwohnern) umgesetzt sein – zu spät für die Klimaschutzziele. Bis dahin fehlt damit auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften diese Planungssicherheit. Je eher die kommunale Wärmeplanung und das Fernwärmeangebot vorliegt, desto besser kann die Wohnungswirtschaft diese in ihre Klimastrategien und Modernisierungsvorhaben berücksichtigen.

Schließlich muss sichergestellt werden, dass eine Monopolstellung nicht zu explodierenden Kosten bei der Wärmeversorgung führt. Es braucht daher eine Preisaufsicht und -kontrolle, die dies überwacht.

LW

## SEMINARE AUGUST 2023

09.08.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Mietverträge über Wohnraum rechtssicher abschließen	Gudrun Kleiner	2
09.08.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Businessknigge für kaufmännische Azubis in der Wohnungswirtschaft	Achim Dohmeier	2
10.08.2023	Online	Mietrecht in 60 Minuten - Teil 1: Schönheitsreparaturen in der Praxis und aktuelle Rechtsprechung	Gudrun Kleiner	2
10.08.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Gewerberaummietvertrag - Verhandlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten	Matthias Voigt	2
15.08.2023	Online	WEG-Verwaltung - Updates, Entwicklungen und Gesprächsrunde	Massimo Füllbeck	2
16.08.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	„Made my day“ - Eigentümerversammlung macht jetzt Spaß	Massimo Füllbeck	2
16.08.2023	Online	Mieterstrom und Sektorenkopplung	Alexander Krawczyk	2
17.08.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Durch Kommunikation zur Deeskalation für Azubis	Achim Dohmeier	2
18.08.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	AEVO-Vorbereitungsseminar für Immobilienfachwirte	Hans-Joachim Gärtner	2
19.08.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	AEVO-Vorbereitungsseminar für Immobilienfachwirte	Hans-Joachim Gärtner	2
22.08.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	WEG-Verwaltung von A-Z für Praktiker	Massimo Füllbeck	2
23.08.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Effektives Teamwork in Wohnungsunternehmen: Maßnahmen zur erfolgreichen Teamentwicklung	Elias Rayani	2
23.08.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Die Kunst der Kommunikation: Wie Auszubildende im Kundenkontakt punkten können	Achim Dohmeier	2
23.08.2023	Online	Mietrecht in 60 Minuten - Teil 2: Kündigung des Mietverhältnisses	Gudrun Kleiner	2
24.08.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Bürgergeld-Gesetz: Wie sich die Änderungen im SGB II auf Sozialleistungen auswirken	Uwe Klerks	2
24.08.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Kundenorientierter Umgang mit Mietern - Gesprächstechniken und Strategien für Azubis	Achim Dohmeier	2
25.08.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	AEVO-Vorbereitungsseminar für Immobilienfachwirte	Hans-Joachim Gärtner	2
26.08.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	AEVO-Vorbereitungsseminar für Immobilienfachwirte	Hans-Joachim Gärtner	2
28.08.2023	Online	WEG-Verwaltung von A-Z für Praktiker in 2 Teilen: Teil 1	Massimo Füllbeck	2
28.08.2023	Courtyard Hannover Maschsee	Führungskräftetraining - Modul 4: Agile Führung	Christian Thomas	2
29.08.2023	Online	WEG-Verwaltung von A-Z für Praktiker in 2 Teilen: Teil 2	Massimo Füllbeck	2
29.08.2023	Online	Update Energie und Nachhaltigkeit - Aktueller Status der EU-Richtlinien	Alexander Dlouhy Oliver Kisignacz	2
30.08.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Klimaführerschein für Auszubildende	Alexander Krawczyk Bernd Beierkuhnlein Bianca Skottki Magdalena Strasburger	2
31.08.2023	Online	Mietrecht in 60 Minuten - Teil 3: Streit im Treppenhaus	Gudrun Kleiner	

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Svenja Timmerkamp  
Telefon 0211 16998-27

2 Annemarie Kleinhempel  
Telefon 0234 9447-592

3 Karsten Dürkop  
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner  
Tel. 040 52011-218



**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.**  
Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50, E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto:info@vdw-rw.de)  
[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)