



## VerbandsMagazin

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

**21** STÄRKSTER BAUPREIS-ANSTIEG SEIT 50 JAHREN –  
HÖHERE KOSTEN FÜR BEZAHLBARE WOHNUNGEN



**4** SCHWERPUNKT – PERSONALGEWINNUNG

Fachkräfte für gutes Wohnen gesucht!

**14** SONDERSEITEN – BEG-FÖRDERSTOPP





# Bezahlbare und zukunftsfähige Wohnungen bauen und bewirtschaften sich nicht selbst



Quelle: GdW

**„Der Fachkräftemangel ist schon jetzt ein Einflussfaktor auf den Neubau und damit auch auf die Verfügbarkeit von Wohnungen“**

Die Wohnungswirtschaft bietet attraktive, abwechslungsreiche und sichere Arbeitsplätze. Arbeiten in der Wohnungswirtschaft hat viele Vorteile und doch muss sich auch die Wohnungswirtschaft dem Fachkräftemangel stellen. Dieser ist auch für die Wohnungswirtschaft eine der großen Herausforderungen. Alle Bereiche und Fachgebiete sind auf unterschiedliche Art und Weise betroffen.

Die Komplexität der Themen nimmt stetig zu. In der Folge steigen die fachlichen Anforderungen an die Mitarbeiter. Darauf müssen sich Unternehmen wie Fachkräfte gleichermaßen einstellen. Themen wie Sozialmanagement und Quartiersarbeit, aber auch Digitalisierung und Technik nehmen immer mehr Raum ein. Es geht lange schon nicht mehr nur um die Vermietung einer Wohnung. Für jeden Einzelnen wird die Fähigkeit zum interdisziplinären Arbeiten essenziell. Für bestimmte Bereiche sind ungeachtet dessen Spezialkenntnisse unerlässlich. Auch die Anforderungen an die Auszubildenden und die Ausbildung selbst werden sich verändern. Daher ist es wichtig, sich durch eine strategische Personalentwicklung frühzeitig auf die aus dem allgemeinen Fachkräftemangel resultierenden Herausforderungen einzustellen.

Bei den Unternehmen der sozial und nachhaltig orientierten Wohnungswirtschaft steht der Mensch im Mittelpunkt. Nicht nur beim Wohnen. Auch beim Arbeiten. Die Mitarbeiter sollen ebenso gerne in der Wohnungswirtschaft arbeiten, wie Mieter dort wohnen. Beste Voraussetzungen, um dem Fachkräftemangel entgegenzutreten. Jetzt gilt es, diese zu nutzen. Wichtig ist dabei nicht nur, dass sich jedes Unternehmen für sich als attraktiver Arbeitgeber präsentiert. Zunächst muss die Branche insgesamt in das Bewusstsein der Fachkräfte rücken. Um die

Branche insgesamt als attraktiven Arbeitgeber zu präsentieren, haben der GdW und seine Regionalverbände die erste bundesweite Arbeitgeberkampagne der Wohnungswirtschaft ins Leben gerufen.

Die Kampagne zeigt anhand einzelner Berufe und Berufsbilder die Vorteile einer Beschäftigung in der Wohnungswirtschaft auf. Auf der Kampagnenseite [www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de](http://www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de) werden potenzielle Interessenten angesprochen und erhalten Informationen über die Arbeit in der Wohnungswirtschaft. Gleichzeitig haben sie dort die Möglichkeit, sich gezielt über ausgeschriebene Stellen von Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft zu informieren. Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften können sich auf einer eigenen Unternehmensebene über die verschiedenen Einsatzmöglichkeiten und Werbemittel informieren, die sie nutzen können. Die Werbemittel können von einzelnen Unternehmen, mehreren Unternehmen gemeinsam, regionalen Arbeitsgemeinschaften und den wohnungswirtschaftlichen Regionalverbänden individualisiert genutzt werden.

Für die Schlagkraft und den Erfolg der Kampagne ist es essenziell, dass sich möglichst viele Wohnungsunternehmen an der Kampagne beteiligen und die zur Verfügung stehenden Werbemittel nutzen. Packen wir es gemeinsam an. Getreu dem Motto: Gemeinsam als Branche auftreten, um individuell erfolgreich zu sein.

## Dr. Matthias Zabel

Leitung des Referats „Berufliche Bildung“  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

- 4** Fachkräfte für gutes Wohnen gesucht!



### SCHWERPUNKT

- 4** **Fachkräfte für gutes Wohnen gesucht!**  
Personalgewinnung in der Wohnungswirtschaft
- 6** **„Der Fachkräftemangel kann den Wohnungsneubau bremsen“**  
Gastbeitrag von Dirk Werner, Volkswirt des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW)
- 8** **Fit für die Zukunft!**  
Neue Studiengänge und beste Karrierechancen mit der EBZ Business School
- 10** **Wie gewinnt man die Fachkräfte von morgen?**  
Interview mit Felicia Ullrich, Experte für Azubi-Recruiting
- 12** **So vielseitig und abwechslungsreich wie das Leben!**  
Eine Ausbildung in der Wohnungswirtschaft?

### SONDERSEITEN

- 14** **Eigenes Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen**  
Wohnungspolitik in der neuen Regierungskoalition
- 15** **„Auf Handlungs- und Lösungsorientierung wird es ankommen“**  
Im Gespräch mit Sandra Weeser, MdB (FDP), neue Vorsitzende des Bundestagsbauausschusses

- 16** BEG-Förderstopp gefährdet bezahlbare und klimaeffiziente Wohnungen



- 16** **BEG-Förderstopp gefährdet bezahlbare und klimaeffiziente Wohnungen**  
Wohnungspolitik mit neuen Vorzeichen?

### AKTUELLES

- 20** **Höhere Kosten für bezahlbare Wohnungen**  
Stärkster Baupreis-Anstieg seit 50 Jahren
- 21** **Zwischenfazit auf dem Weg zur Klimaneutralität**  
Klimaschutzbericht 2021 der Bundesregierung
- 22** **TKG-Novelle bringt Änderungen**  
Digitales Seminar des VdW Rheinland Westfalen
- Verein Wohnen in Genossenschaften lobt „Klaus Novy Preis“** aus Klimaschutz und Partizipation in genossenschaftlichen Wohnquartieren

### AKTUELLES NRW

- 23** **Save these Dates!**  
Verbandsveranstaltungen im neuen Jahr
- 24** **Preisgebundener Bestand muss mit Neubau stabilisiert werden**  
Wohnungsmarktbericht der NRW. BANK

- 23** Save these Dates!



- 25** **Bleibt das Wohnen im Ruhrgebiet bezahlbar?**  
5. Wohnungsmarktbericht RUHR veröffentlicht
- 26** **Neue Förderkonditionen direkt und digital**  
Informationsveranstaltung zum bezahlbaren Wohnen

### AKTUELLES RLP

- 27** **„Wohnen ist eine Querschnittsaufgabe“**  
Interview mit dem neuen Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaft Rheinland-Pfälzischer Wohnungsunternehmen
- 28** **Wohnungswirtschaft regt neue Grundlage für Mietstufen in der Wohnraumförderung an**  
Stellungnahme
- Landesregierung will Wohnraumförderdvolumen auf 513 Millionen Euro aufstocken**  
Wohnraumförderung
- 29** **Mehr Förderung im experimentellen Wohnungs- und Städtebau möglich**  
Förderung
- Rheinland-Pfalz beginnt mit Feststellung des Grundsteuerwerts**  
Grundsteuer
- Diese Städte in Rheinland-Pfalz können nun einfacher Bauland mobilisieren**  
Baulandmobilisierungsgesetz

31 Suche klimagerechte und bezahlbare Neubauwohnung... gefunden!



**VDW-ARBEITSKREISE**

30 Neue Paragraphen im Fokus  
Arbeitskreis Recht

**VERBAND UND GREMIEN**

30 FDP-Bundestagsabgeordneter Föst  
im Austausch mit VdW-Verbandsrat  
Digitale Gremiensitzung

**AUS DEN UNTERNEHMEN**

31 Suche klimagerechte und bezahlbare  
Neubauwohnung... gefunden!  
Düsseldorfer Genossenschaften BWB,  
DWG und WOGEDO

32 Grundsteinlegung vor historischer  
Kulisse  
VIVAWEST Wohnen GmbH

**Frischzellenkur für Dortmunder  
Wohnquartier**  
DOGEWO Dortmunder Gesellschaft  
für Wohnen mbH

33 Neue Kitas für Duisburg!  
GEBAG Duisburger Baugesellschaft  
mbH

**Taschen-Aktion für hilfsbedürftige  
Menschen**  
VBW Bauen und Wohnen GmbH

**TERMINE/NACHRUF**

34 In Trauer um Gunter Huonker  
Nachruf

38 Vorsicht bei Wohnungseigentü-  
merversammlungen in Form von  
Vertreterversammlungen



**STEUERN**

35 Erweiterte Gewerbesteuerkürzung  
auch bei Mieterstrom, E-Mobilität  
und sonstigen mieternahen Dienst-  
leistungen  
Gewerbesteuer

**Gutscheine**  
Lohnsteuer

**Veröffentlichung der Bewer-  
tungserlasse, Vordrucke und  
Ausfüllanleitungen für die Feststel-  
lungserklärungen auf den 1. Januar  
2022**  
Grundsteuer

36 Dividenden- und Zinszahlungen  
Kapitalertragsteuer und Kirchen-  
steuer

37 Vorübergehende Verlängerung der  
Reinvestitionsfristen bei der Rück-  
lage für Ersatzbeschaffung  
Einkommensteuer

**Pauschalierung bei Fahrten  
zwischen Wohnung und erster  
Tätigkeitsstätte**  
Lohnsteuer

**RECHT**

38 Vorsicht bei Wohnungseigentü-  
merversammlungen in Form von  
Vertreterversammlungen  
AG München, Endurteil vom 29.  
Oktober 2020, Az.: 483 C 8456/20

40 Die Kosten für Baumfällung gehö-  
ren zur „Gartenpflege“  
BGH, 10.11.2021 - VIII ZR 107/20

41 „Mass Customization“-Technologie  
bringt nachhaltiges Wohnen näher



**TECHNIK UND MULTIMEDIA**

41 „Mass Customization“-Technologie  
bringt nachhaltiges Wohnen näher  
Innovation für Klimaschutz

42 Verschärfung der EU-Gebäude-  
richtlinie geplant  
EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)

**FÜR SIE GELESEN**

43 Gentrifizierung und Verdrängung:  
der wissenschaftliche Status quo  
Interdisziplinäre Wohnungsfor-  
schung

**SEMINARE**

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

# Fachkräfte für gutes Wohnen gesucht!

**PERSONALGEWINNUNG IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT** >> Personalverantwortliche kennen es: Die Stellenausschreibungen wurden schon dreimal veröffentlicht und mittlerweile ist ein hoher Kostenbeitrag investiert, vielleicht sind einige Vorstellungsgespräche geführt, aber bisher wurde der passende Kandidat oder die passende Kandidatin nicht gefunden. Die Suche nach einer Fachkraft, die genau zu der ausgeschriebenen Stelle passt, erweist sich als enorme Herausforderung. Aber woran liegt das? Die Ergebnisse der Studie „Berufliche Bildung und Personalentwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2021“, im Auftrag des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ), zeigen einen deutlichen Wandel in der Arbeitsmarktstruktur, vor allem bei den Fachkräften von morgen. Es braucht ein Umdenken bei Personalverantwortlichen und Führungskräften, denn der Fachkräftemangel in Deutschland hat in den letzten Jahren stärker zugenommen, sodass neue Ansätze in der Personalgewinnung und -entwicklung in den Fokus genommen werden müssen.

Seit vielen Jahren beschäftigt sich die Berufswelt mit den Schlagwörtern „New Work“, „Digitalisierung“, „Unternehmenskultur“ oder „Fachkräftemangel“. Die Corona-Pandemie hat in den letzten zwei Jahren dem Wandel in der Arbeit nochmal einen Schub verliehen. Auch die Wohnungswirtschaft befindet sich im Wandel, den die Branche als Erstes und zunehmend bemerkt, weil es zu einer Herausforderung geworden ist, Stellen neu zu besetzen und die Fachkräfte von morgen zu rekrutieren. Wie kann Abhilfe geleistet werden?

Eine für den gesamten Prozess der Personalgewinnung zentrale Fragestellung lautet: Sind die Stellenausschreibungen suchmaschinenoptimiert? Suchmaschinenoptimierung (SEO) bezeichnet Maßnahmen, die dazu dienen, die Sichtbarkeit in einer Websuchmaschine zu erhöhen, denn so gut wie jede Jobsuche beginnt heute online. Die Optimierung bezieht sich auf die Verbesserung der kostenlosen Ergebnisse im organischen Suchmaschinenranking und schließt direkten Traffic und den Kauf bezahlter Werbung aus. Mehr Reichweite bedeutet auch eine Steigerung der Wahrscheinlichkeit, eine bedarfsgerechte Besetzung von Stellen zu sichern.

Die SEO kann auf verschiedene Aspekte der Suche abzielen, wobei es zwei verschiedene Optimierungsmöglichkeiten gibt: Die Offpage-Optimierung bezeichnet alle Maßnahmen außerhalb der zu optimierenden Website. Die Onpage-Optimierung umfasst alle inhaltsseitigen Anpassungen der eigenen Website. Hierzu zählen die Optimierung des Seiteninhalts in Bezug auf Inhaltsqualität und



Quelle: romul014 - stock.adobe.com

Strukturierung, Formatierungen, Schlüsselbegriffe, Bildbezeichnungen, Überschriften etc., aber auch technische Aspekte wie der Seitentitel, die Seitengeschwindigkeit, Benutzerfreundlichkeit und die interne Linkstruktur. Auch der Domainname und die Seiten-URL werden von Suchmaschinen analysiert und fließen in das Ranking ein. Im Rahmen der stetigen Weiterentwicklung der Suchmaschinen-Algorithmen nehmen die mobilen Endgeräte einen immer wichtigeren Platz bei der Suchmaschinenoptimierung ein. Es hat sich in diesem Bereich ein eigener Schreibstil entwickelt, den es bei Stellenausschreibungen anzuwenden gilt. Ein Schritt bei der Suchmaschinenoptimierung ist die Auswahl geeigneter Suchbegriffe (Keywords).

Hierzu kann auf frei verfügbare Keyword-Datenbanken, wie den MetaGer-Web-Assoziator, zugegriffen werden. Weiterhin bietet sich die Verwendung des Google-AdWords-Keyword-Tools an, das neben verwandten Suchbegriffen auch die ungefähre Anzahl der monatlichen Suchanfragen pro Suchbegriff auflistet. Eine Orientierung bei der Gestaltung und Schaltung von Stellenausschreibungen an den aktuellen Auflistungen kann dazu führen, dass die Stellenausschreibung kostenfrei höher im Ranking erscheint und die dringend benötigte Fachkraft schneller den Weg in Wohnungsunternehmen und -genossenschaften findet. In einer Stellenausschreibung ist es grundsätzlich immer sinnvoll, die Berufsbezeichnung, Dienort, Stellenanteil, Vertragsart, Beginn der Tätigkeit,



Aufgabenbeschreibung, gewünschtes Profil, Unternehmensvorstellung und Kontaktdaten aufzuführen. Mit kurzen und prägnanten Formulierungen zu wesentlichen Inhalten lassen sich Stellenausschreibungen schnell aufwerten.

### Kreative Ideen für die Personalgewinnung

Der Schlüssel kann auch in einer regionalen Bewerbung der zu besetzenden Stelle liegen. Die Schaltung von Stellenausschreibungen in Vereinszeitschriften oder das Inserieren in Schülerzeitschriften zur Auszubildendengewinnung sind regionale Möglichkeiten. Partner können hier Vereine und lokale Organisationen sein, die eine attraktive Reichweite vor Ort erzielen und einen kurzen Weg bis zum möglichen neuen Mitarbeitenden haben.

Auch berufsspezifische Stellenbörsen wie die des EBZ, des GdW oder der Stellenmarkt der Wirtschaftsprüferkammer sind kostengünstige und branchenbezogene Möglichkeiten bei der Personalgewinnung. Eine weitere, allerdings kostenintensivere Möglichkeit ist die Veröffentlichung von Stellenausschreibungen an Bussen oder auf Werbeflächen an viel befahrenen Straßen. Der GdW hat mit seinen Regionalverbänden die Arbeitgeberkampagne „Arbeiten in der Wohnungswirtschaft“ im letzten Jahr erarbeitet und deutschlandweit vor allem an Bahnhöfen platziert. Unter [www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de](http://www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de) sind Werbematerialien und alle weiteren Informationen zum Abruf verfügbar. Hier liegen wertvolle Recruiting-Ressourcen für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bereit!

### Optimierung von Personalprozessen

Ohne digitale Unterstützung bleibt der Erfolg bei der Personalgewinnung immer häufiger aus, denn der Personalbedarf steigt stetig. Dafür ist die Investition in ein digitales Personalgewinnungssystem notwendig. Dabei muss es nicht das umfangreichste und kostenintensivste Personalgewinnungssystem sein, oftmals genügt der Einsatz eines Bewerbermanagementsystems, mit dem Abläufe automatisiert werden können. Dabei sollte Folgendes beachtet werden: Das System muss den Richtlinien der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) entsprechen, benutzerfreundlich sein sowie eine ausreichende Anzahl von Benutzerkonten mit verschiedenen Zugriffsberechtigungen enthalten. Weiterhin sollte das System bei der Veröffentlichung von suchmaschinenoptimierten Stellenausschreibungen unterstüt-

zen und die Funktion des Multi-Postings erfüllen. Einige Personalgewinnungssysteme verfügen über eine Anzahl von kostenfreien Jobbörsen und eine Schnittstelle zur Jobbörse der Agentur für Arbeit. Zuletzt ist es ratsam, dass das System über eine Auswertungsfunktion (Analytics) verfügt. Mit dieser Funktion können zukünftig verschiedene Kennzahlen aus der Personalgewinnung generiert und Stellenausschreibungen somit kostengünstig und zielgerichtet veröffentlicht werden.

Doch trotz digitalen Fortschritts und neuer Möglichkeiten: Der Faktor Mensch bleibt auch in der Personalgewinnung unverzichtbar. Die Gestaltung von schnellen und persönlichen Auswahlprozessen ist gewinnbringend. Persönliche Einladungen zu einem Vorstellungsgespräch sowie telefonische Rückmeldungen werden von Bewerbern selbstverständlich immer noch geschätzt. So entsteht frühzeitig eine Bindung, die im späteren Entscheidungs-

prozess sowohl den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften als auch den Bewerbern behilflich sein kann.

### Das Entdecken von Potenzialen im Recruiting

Gerade weil auch die Wohnungswirtschaft aufgrund des Fachkräftemangels zukünftig mit steigenden Herausforderungen im Personalbereich konfrontiert sein wird, nimmt die bedarfsgerechte Ausbildung der Fachkräfte von morgen einen großen Stellenwert ein. Es gilt, Talente und Potenziale der Auszubildenden zu erkennen, gezielt zu fördern und den benötigten Freiraum für individuelle Lösungen anzubieten. Auch weil mittlerweile viele Ausbildungsstellen nicht besetzt werden, muss die Wohnungswirtschaft weiterhin die Wahrnehmung als attraktive Branche für Arbeitnehmer forcieren – aktiv, zielgruppenorientiert und mit Kreativität!



## Top Engpassberufe in der Wohnungswirtschaft nach Anforderungsniveau

Tabelle 1: Berufe mit der größten Fachkräftelücke mit Stellenüberhangsquote, gleitender Jahresdurchschnitt Juni 2020 bis Juli 2021

	Berufsgattung	Aggregat	Fachkräftelücke	Stellenüberhangsquote
Fachkräfte	Bauelektrik	Baukernberufe	13.413	75,4
	Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik	Baukernberufe	11.445	74,7
	Holz-, Möbel- und Innenausbau	erweiterte Bauberufe	3.094	27,3
	Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau	Baukernberufe	2.726	42,4
	Dachdeckerei	Baukernberufe	2.193	46,2
Spezialisten	Bauelektrik	Baukernberufe	2.918	68,0
	Aufsicht – Hochbau	Baukernberufe	1.164	66,3
	Aufsicht – Klempnerei, Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik	Baukernberufe	986	69,8
	Aufsicht – Tiefbau	Baukernberufe	793	83,9
Experten	Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik	Baukernberufe	565	76,6
	Bauplanung und -überwachung	Baukernberufe	6.536	86,0
	Aufsicht und Führung – Bauplanung und -überwachung, Architektur	Baukernberufe	2.526	55,6
	Hochbau	Baukernberufe	1.601	76,6
	Architektur	Baukernberufe	1.568	36,5
	Ver- und Entsorgung	erweiterte Bauberufe	1.163	90,4

Hinweis: Anzahl (Fachkräftelücke) und Anteil (Stellenüberhangsquote) der offenen Stellen, für die es in der Region keine passend qualifizierten Arbeitslosen gibt. Diese Kennzahlen basieren auf einer Hochrechnung der offenen Stellen. Dafür werden aus der BA-Stellenstatistik und der IAB-Stellenerhebung Meldequoten für die vier Anforderungsniveaus sowie ein Zeitarbeitsgewicht berechnet.

Quelle: KOFA-Berechnungen auf Basis von Sonderauswertungen der BA und des IAB, 2021

GASTBEITRAG VON DIRK WERNER, VOLKSWIRT DES INSTITUTS DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT (IW)

# „Der Fachkräftemangel kann den Wohnungsneubau bremsen“

**i** ZUM AUTOR



Quelle: IW Köln

Der Dipl.-Volkswirt Dirk Werner ist seit 1996 Referent im Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln und leitet seit 2006 das Kompetenzfeld Berufliche Qualifizierung und Fachkräfte. In Projekten wie beispielsweise dem „Kompetenzzentrum Fachkräftesicherung (KOFA)“ und „Netzwerk Q 4.0 – Netzwerk zur Qualifizierung des Berufsbildungspersonals im digitalen Wandel“ befasst sich Werner mit eigenen Studien zu den Bereichen Ausbildung, Weiterbildung und Beschäftigung. Er sieht zukünftig enorme Herausforderungen im Ringen um die klügsten Köpfe, auch für die Wohnungswirtschaft.

Warum? Seit Jahren ist der Arbeitsmarkt von einem wachsenden Mangel an Fachkräften geprägt, wie Studien des Kompetenzzentrums Fachkräftesicherung zeigen. Vielen Unternehmen fällt es daher zunehmend schwer, ihre Stellen zu besetzen.

Auch die Wohnungswirtschaft bleibt nicht von Engpässen verschont: Denn diese zeigen sich bereits besonders eklatant in den Bauberufen, aber auch in einigen Berufen der Immobilienvermarktung und -verwaltung sowie der Gebäudereinigung wird qualifiziertes Personal knapper.

Unternehmen in der Wohnungswirtschaft sind attraktive Arbeitgeber, doch auch sie benötigen Personal in Berufsfeldern, die zunehmend vom Fachkräftemangel betroffen sind. Von einem Mangel an Fachkräften wird gesprochen, wenn der Personalbedarf der Unternehmen größer ist als das verfügbare Potenzial an qualifizierten Fachkräften. Trotz der schwächeren Konjunktur im Jahr 2019 und des Beginns der Corona-Pandemie im März 2020 waren im Oktober 2021 insgesamt 316 Berufe von solchen Fachkräftengpässen betroffen. Dessen Ausmaß lässt

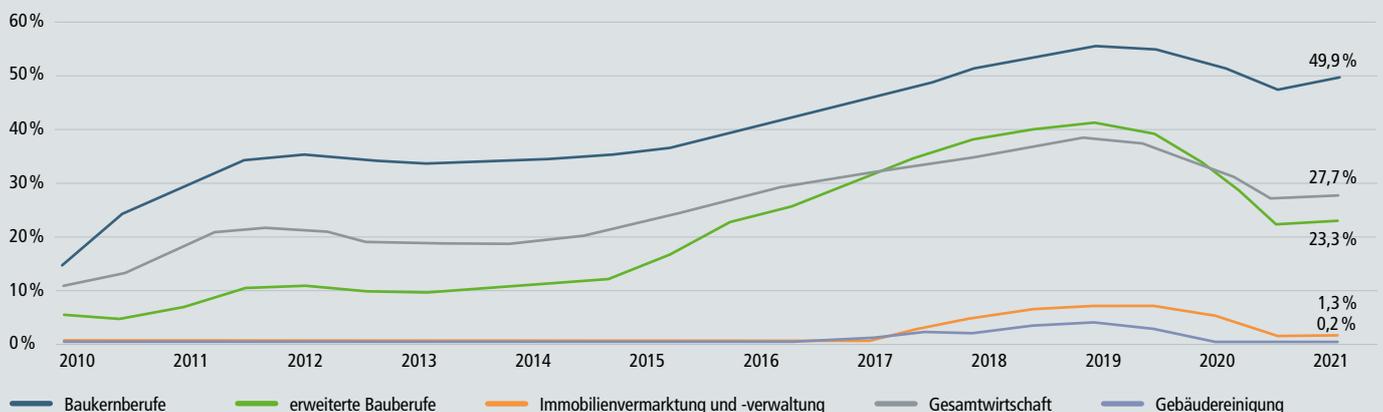
sich anhand der Stellenüberhangsquote bestimmen. Diese gibt den Anteil offener Stellen an, für den es bundesweit rechnerisch keine passend qualifizierten Arbeitslosen gibt. In den vergangenen zehn Jahren hat sich dieser Anteil in der Gesamtwirtschaft von 10,4 auf 27,7 Prozent fast verdreifacht (siehe Abbildung 1). Für viele Unternehmen wird es daher immer schwerer, offene Stellen zu besetzen.

Auch für die Wohnungswirtschaft relevante Berufsfelder sind zunehmend vom Fachkräf-

temangel betroffen. Besonders drastisch ist die Situation in den klassischen Bauberufen: Hier stieg der Anteil an Stellen, für die es rechnerisch keine passend qualifizierten Arbeitslosen gibt, von etwa 15 Prozent im Jahr 2010 auf aktuell knapp 50 Prozent. Somit kann fast die Hälfte aller offenen Stellen in den zentralen Bauberufen selbst dann nicht besetzt werden, wenn jede arbeitslose Fachkraft ihren Wohnort für den Job uneingeschränkt wechseln und zudem die Anforderungen der Stelle erfüllen würde. Dieser eklatante Mangel an Fachkräften führt bereits

## Entwicklung der Stellenüberhangsquote in der Gesamtwirtschaft und in für die Wohnungswirtschaft relevanten Berufsfeldern

Abbildung 1: Anteil an offenen Stellen, für die es bundesweit keine passend qualifizierten Arbeitslosen gibt



Hinweis: Diese Kennzahl basiert auf einer Hochrechnung der offenen Stellen. Dafür werden aus der BA-Stellenstatistik und der IAB-Stellenerhebung Meldequoten für die vier Anforderungsniveaus sowie ein Zeitarbeitsgewicht berechnet.  
Quelle: KOFA-Berechnungen auf Basis von Sonderauswertungen der BA und des IAB, 2021

heute dazu, dass Bauunternehmen nicht alle Aufträge annehmen können und Endkunden lange Wartezeiten hinnehmen müssen. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wer den Wohnraum von morgen bauen und die Energiewende weiter voranbringen soll.

Innerhalb der für die Wohnungswirtschaft relevanten Berufsfelder zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede in der Arbeitsmarktsituation. So bestehen im Berufsfeld Immobilienvermarktung und -verwaltung erst seit Mitte des Jahres 2016 leichte Fachkräfteengpässe. Diese sind aufgrund der schwächeren Konjunktur mit Beginn der Corona-Pandemie fast verschwunden. Mit der konjunkturellen Erholung dürfte sich allerdings der Trend zu steigenden Engpässen wieder fortsetzen. Deshalb ist es besonders wichtig, dass Unternehmen ihr Ausbildungsengagement aufrechterhalten. Erfreulich ist, dass sich seit 2015 immer mehr junge Menschen für eine Ausbildung als Immobilienkaufmann/-frau interessieren. Dennoch blieb im Jahr 2020 jede zwanzigste Ausbildungsstelle unbesetzt, obwohl auf eine unbesetzte Ausbildungsstelle knapp elf unversorgte Bewerbende kamen.

Eine Ursache für den Trend zu steigenden Engpässen ist der demografische Wandel (Burstedde et al., 2021). So rücken auf die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer deutlich weniger Menschen aus jüngeren Jahrgängen nach. Die Altersstruktur der Beschäftigten kann daher ausschlaggebend dafür sein, wie stark ein Beruf künftig von

Engpässen betroffen ist. Der Anteil der Beschäftigten, die 55 Jahre oder älter sind, zeigt auf, wie viele Beschäftigte absehbar das Renteneintrittsalter erreichen (vgl. Abbildung 2).

Bundesweit zeigt sich, dass der Anteil der älteren Beschäftigten seit 2013 kontinuierlich steigt. Auch in den für die Wohnungswirtschaft relevanten Berufsfeldern tickt diese demografische Uhr. Besonders hohe Ersatzbedarfe zeigen sich in der Gebäudereinigung und den erweiterten Bauberufen: Hier war im Jahr 2020 fast jeder dritte Beschäftigte 55 Jahre oder älter. In den klassischen Bauberufen sowie in Berufen der Immobilienvermarktung und -verwaltung sind es, wie in auch in der Gesamtwirtschaft, aktuell etwas mehr als jeder Fünfte.

Auf Ebene einzelner Berufe fehlen die meisten Fachkräfte in den Bauberufen (siehe Tabelle auf Seite 5). Die Fachkräftelücke bezeichnet dabei die Anzahl an Fachkräften, die nötig wäre, um alle offenen Stellen besetzen zu können. Sie ist für Fachkräfte mit Berufsausbildung am größten, es fehlen aber auch viele Meister, Techniker und Akademiker:

- Unter den Berufen, die eine duale Ausbildung erfordern, fehlen die meisten Fachkräfte in der Bauelektrik (13.413). In der Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik liegt die Lücke bei 11.445 Fachkräften. In beiden Berufen können rechnerisch rund drei Viertel aller offenen Stellen bundesweit nicht besetzt werden.

- Spezialisten mit einem Fortbildungsabschluss oder Bachelor sind in der Bauelektrik sowie der Sanitär, Heizungs- und Klimatechnik rar. Am schwersten sind Spezialisten jedoch im Tiefbau zu finden: Hier können acht von zehn Stellen aufgrund fehlender Fachkräfte nicht besetzt werden.
- Akademisch qualifizierte Experten fehlen insbesondere in der Bauplanung und -überwachung, sowohl operativ als auch in der Aufsicht und Führung. Besonders schwierig gestaltet sich die Besetzung der Stellen für Personen mit Hochschulabschluss in der Ver- und Entsorgung: Hier können neun von zehn offenen Stellen rein rechnerisch nicht besetzt werden.

Der Mangel an Fachkräften in den für die Wohnungswirtschaft relevanten Berufsfeldern birgt die Gefahr, den Wohnungsbau und -ausbau in Deutschland zu bremsen. Vor diesem Hintergrund sind innovative Lösungen gefragt. Diese sollten sowohl darauf abzielen, möglichst viele junge Menschen für die Berufe in der Wohnungswirtschaft zu begeistern, als auch die Attraktivität der Branche für weibliche und ausländische Fachkräfte zu steigern. Das KOFA bietet neben den Studien und Handlungsempfehlungen für Unternehmen Webinare sowie Beispiele guter Praxis an, um Unternehmen bei der Fachkräftesicherung und der Gestaltung ihrer Personalarbeit zu unterstützen.

Dirk Werner

### Entwicklung der Ersatzbedarfe in der Gesamtwirtschaft und in Berufsfeldern der Wohnungswirtschaft

Abbildung 2: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die mindestens 55 Jahre alt sind



Quelle: KOFA-Berechnungen auf Basis von Sonderauswertungen der BA und des IAB, 2021

# Fit für die Zukunft!

**NEUE STUDIENGÄNGE UND BESTE KARRIERECHANCEN MIT DER EBZ BUSINESS SCHOOL** >> Digitalisierung, Klimawende, nachhaltiges Wohnen – diese Megatrends bezeichnen eine Generationenaufgabe. Sie kennzeichnen auch die Dreh- und Angelpunkte für die gesamte Immobilienbranche in den nächsten Jahrzehnten. Das wird dort genauso gesehen – und gleichzeitig der gravierende Fach- und Führungskräfte-mangel vor allem im technischen Bereich beklagt. Den alten und neuen Personalproblemen wirkt die EBZ Business School (FH) mit neu geschaffenen Studienprogrammen, flexiblen Zeitmodellen, diversen Stipendien und einer Fülle von Zusatzangeboten entgegen.



Quelle: EBZ

*Mentees und Mentorinnen des EBZ-Frauen-Mentoring-Programms gehen gemeinsam den Weg bis zur Führungsposition in der Wohnungswirtschaft*

Die im November 2021 veröffentlichte, regelmäßig seit 2005 durchgeführte EBZ-Personalentwicklungsstudie bestätigt, wie ungebrochen sich die Trends des Fach- und Führungskräfte-mangels der letzten Jahre fortsetzen. Die vermissten Kompetenzen sind hierbei nicht mehr rein kaufmännischer Art. Aus der Natur von Themen wie Digitalisierung oder dezentraler Energieversorgung ergibt sich, dass mehr und mehr ein technischer Wissenshorizont bei Beschäftigten, vor allem bei Fach- und Führungskräften, vonnöten ist. Gegenwärtig nennen 55 Prozent der Unternehmen den Fachkräftemangel als Investitionshemmnis im Kontext der eingangs genannten Megatrends. Die Personalrekrutierung von technischen Fachkräften schätzen 84 Prozent, den von technischen Führungskräften gar 88 Prozent der befragten Unternehmen als immer schwieriger ein. Verglichen mit den Studienresultaten von 2019 noch einmal eine deutliche Steigerung.

„Diese Befragungsergebnisse deuten auf eine dramatische Entwicklung hin, zumal die

geburtsstarke Generation der Babyboomer erst in einigen Jahren das Rentenalter erreichen wird“, sagt Prof. Dr. Daniel Kaltfofen, Rektor der EBZ Business School. „Wir sehen unsere Aufgabe als Immobilienhochschule darin, die Branche mit dem nötigen wissenschaftlichen Know-how und adäquaten Studienangeboten zu versorgen. Auf diese Weise können wir sie bei ihrer strategischen Personalentwicklung unterstützen. Darum kommt man nicht herum, da der Arbeitsmarkt den Bedarf an Personal nicht decken können.“ Für den Aufstieg auf der Karriereleiter wird ein Studium immer wichtiger. Befragt nach den Empfehlungen für eine Weiterbildung zur Fachkraft, sind aus Sicht der Unternehmen nach wie vor fundierte Ausbildungen der Immobilienkaufleute nötig. Allerdings wächst die Einsicht, ein immobilienwirtschaftlicher Bachelor-Studiengang sei angezeigt. Für Führungskräfte wird sogar in der großen Mehrzahl der Abschluss eines immobilienwirtschaftlichen Master- (65 Prozent) oder Bachelorstudiengangs (54 Prozent) empfohlen.

## Erweitertes Studienprogramm

Was die Art und Ausrichtung der Qualifikationen angeht, haben sich die Bedürfnisse der Branche in den letzten Jahren bereits abgezeichnet, woraufhin die Studienprogramme der EBZ Business School schrittweise modifiziert worden sind. Zu den beliebtesten Studiengängen an der Immobilienfachhochschule mit den Studienstandorten in Bochum und Hamburg gehören die etablierten, betriebswirtschaftlich orientierten Bachelor- bzw. Master-Studiengänge Real Estate und Real Estate Management sowie der Master Projektentwicklung.

„Technischer“ wird es in jüngster Zeit: Erstmals im Wintersemester 2021 an den Start ging der Bachelor of Science Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement. Hier werden auf Klimaschutz, Dekarbonisierung und Dezentralisierung in der Immobilienbranche passgenau qualifizierte Wirtschaftsingenieure ausgebildet. Zwei weitere Studienprogramme befinden sich in der Akkreditierung: Der Bachelor of Arts Di-



gitalisierung und Immobilienmanagement kombiniert das grundlegende Studium der Immobilienwirtschaft mit Methoden zur digitalen Transformation der Branche. Im Studienprogramm Bachelor of Arts Kommunales Immobilienmanagement werden Fachkräfte ausgebildet, die kommunale Einrichtungen dabei unterstützen, hoheitliche Verwaltungs- und Entwicklungsaufgaben zu lösen und gleichzeitig die Ziele des Klimapfades und der Digitalisierung zu verfolgen.

### Integrierter Ansatz – Schüler im Blick

Die beim EBZ mögliche, auf digitalen Optionen aufbauende Flexibilität des Studierens hat sich während der Corona-Pandemie bewährt. Dank der kommunikationstechnischen Ausstattung konnte ein integrierter Ansatz verfolgt werden. Dieser ermöglicht ein sofortiges verlustfreies Umschwenken von der Präsenz- zur Online-Lehre und umgekehrt. Erfolgreich zum Einsatz kommen auch E-Klausuren. Da alle EBZ-Studierenden zum Studienbeginn ein kostenloses Starterkit mit einem 2-in-1-Chromebook erhalten, waren sie schon vor Corona mit den technischen Grundlagen eines Online-Studiums vertraut.

Ganz neu ist das Schüler-Studium „Fast Forward“. Es ermöglicht Schülern der 11. bis 13. Klassen, bereits vor ihrem Abitur an der EBZ Business School zu studieren. Sie können je nach Interesse Prüfungen ablegen. Ihre Leistungsnachweise können sie auf ein späteres Studium anerkennen lassen. Vorbereitungskurse, vor allem im MINT-Bereich, helfen zudem, nötiges Wissen aufzufrischen. Wenn es dann mit dem Studium losgeht, gibt es verschiedene Zeitmodelle.

Neben dem klassischen Vollzeit-Campusstudium mit Vorlesungs- und vorlesungsfreien Zeiten sind auch berufsbegleitende Campusstudienformen im Angebot: Die Präsenz- und Praxisphasen sind so konzipiert, dass



Quelle: Sven Neidig  
Der Bochumer Campus der EBZ Business School (FH): Hier werden die wohnungswirtschaftlichen Fach- und Führungskräfte von morgen ausgebildet



Quelle: Teodor Lazarev – stock.adobe.com

Die EBZ Business School (FH) hat während der Pandemie die digitale Lehre zügig vorangetrieben und weiterentwickelt

parallel einer Voll- oder Teilzeitbeschäftigung oder einer Werkstudierendentätigkeit nachgegangen werden kann. Auch ein ausbildungsbegleitendes Studium ist möglich. Alle Studiengänge werden zudem in der Wochenendform angeboten. Das Fernstudium digital+ schließlich ist ein reines Onlinestudium bei größtmöglicher zeitlicher Flexibilität.

Die EBZ-Immobilienhochschule baute auch die Modelle der Studienfinanzierung und die Stipendienprogramme aus. Das „Tag 1-Stipendium“, das frühere Genossenschaftsstipendium, wartet mit größerer Unterstützung, mehr Fördermitteln und besseren Karrierechancen auf. Das Stipendium für Werkstudierende heißt nun „Match me if U can“ und erhielt ein wichtiges Upgrade: Die EBZ Business School schaltet sich nämlich in den Prozess des „Zueinanderfindens“ ein und bringt Potenzialträger und Immobilienunternehmen zusammen. Erstmals 2021 wurden zudem zwei Stipendien für den Bachelor of Science Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement vergeben.

Wie der Titel „Mehr Power – Stipendien für Frauen“ sagt, sind weibliche Schulabgängerinnen, aber auch bereits berufstätige junge Frauen angesprochen. Mehr Frauen sollen Laufbahn und Karriere in der Immobilienwirtschaft ermöglicht werden. Hierbei hilft auch das seit 2019 mit großem Erfolg an der EBZ Business School laufende „Frauen-Mentoring-Programm“. Prominenteste Unterstützerin ist NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach als Schirmherrin.

### Zusatzangebote und individuelle Unterstützung

Die Studiengänge werden von einer Fülle von Zusatzangeboten begleitet. „Wir setzen auf ein weites Zielgruppenspektrum, eben auch, um neue Interessentengruppen auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aufmerksam zu machen“, so Prof. Dr. Kaltofen. Angesprochen werden sowohl Schüler und zum Studium qualifizierte Jugendliche als auch bereits in der Immobilienwirtschaft tätige Menschen mit Karriereabsichten.

„Es liegt hierbei auf der Hand, dass eine private, spezialisierte Hochschule wie die EBZ Business School mit rund 1.200 Studierenden mehr bieten kann als eine Massen-Uni“, sagt Prof. Dr. Kaltofen. Das beginnt mit der persönlichen Atmosphäre, dem direkten Kontakt und dem Maßschneidern individueller Lösungen. Die hervorragende technische Ausstattung hat sich augenfällig in der Corona-Pandemie bewährt. Das größte Plus aber besteht in dem, was jenseits des Studiums steht. Prof. Dr. Daniel Kaltofen: „Wenn wir den strukturellen Personalproblemen der Branche entgegenausbilden, dann sollte auch klar sein: Die Berufs-, Aufstiegs- und Karrierechancen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die zudem eine äußerst krisenfesten und sicheren Branche ist, sind absolut hervorragend. Die Betätigungsfelder weiten sich zurzeit um äußerst spannende Bereiche aus. Und klar ist auch: Ein immobilienwirtschaftliches Studium ist hier das Eintrittsticket.“



INTERVIEW MIT FELICIA ULLRICH, EXPERTIN FÜR AZUBI-RECRUITING

# Wie gewinnt man die Fachkräfte von morgen?

**i** ZUR AUTORIN



Quelle: U-Form Verlag

Felicia Ullrich beschäftigt sich seit 15 Jahren intensiv mit den Themen Azubi-Marketing und -Recruiting. Zusammen mit Prof. Dr. Christoph Beck verlegt sie seit 2013 jährlich die größte doppelerspektivische Studie „Azubi-Recruiting Trends“. Die geschäftsführende Gesellschafterin der u-form Testsysteme hält bundesweit Vorträge, Workshops und Webinare zum Thema Azubi-Recruiting und Marketing.

**Passende Auszubildende zu finden, stellt für viele Unternehmen der Immobilienbranche eine immer größere Herausforderung dar. Corona hat diesen Trend noch einmal verstärkt. Was können Unternehmen tun, um dem entgegenzuwirken? Antworten auf diese Frage liefert die von u-form Testsysteme auch 2021 durchgeführte Studie „Azubi-Recruiting Trends“. Sie bildet jährlich die Wünsche der jungen Zielgruppe ab und vergleicht sie mit der Wirklichkeit der Angebote in Ausbildungsunternehmen. In diesem Jahr haben 5.623 Azubis, Schüler sowie 1.270 Ausbildungsverantwortliche an der Untersuchung teilgenommen. Die Ergebnisse unserer Studie zeigen deutlich, dass es für die Immobilienbranche ratsam ist, sich stärker als bisher den Wünschen der Jugendlichen anzunähern.**

## Kandidatenorientierter Markt

Im Ausbildungsmarkt suchen sich immer mehr Jugendliche den Ausbildungsplatz aus: 2014 gaben 41 Prozent der für die Azubi-Recruiting Trends befragten Schüler und Auszubildenden an, mehr als ein Ausbildungsplatzangebot erhalten zu haben. Im Jahr 2021 waren es 71 Prozent. Für Ausbildungsunternehmen geht es im Azubi-Recruiting weniger darum auszuwählen, als zu überzeugen und zu gewinnen. Aber wie gestaltet sich solch ein zeitgemäßes, angebotsorientiertes Azubi-Marketing, über welche Kanäle sucht die junge Zielgruppe und welche Benefits sind besonders ansprechend? Das heißt, Unternehmen müssen aktiv, kreativ und zielgruppengerecht um gute Schulabgänger werben, um diese für eine Ausbildung zu begeistern. Sonst scheitern sie an rückläufigen Bewerberzahlen, am Trend zur Hochschulbildung und den Angeboten der Wettbewerber.

## Sichtbarkeit auf Google

Die Angehörigen der Generation Z gelten als „Technoholics“. Sie sind mit dem Internet groß geworden und können sich ein Leben ohne Smartphone und Apps nicht vorstellen. Es verwundert daher nicht, dass Angebote im (mobilen) Internet für die Jugendlichen die wichtigsten Kanäle sind, wenn es darum geht, sich über Berufe und die eigene Ausbildungsperspektive zu informieren. Die

Nutzergewohnheiten als Ausbildungsplatzsuchende folgen dabei meist denen im Privatleben der Jugendlichen: So nutzen 97 Prozent Google sehr häufig oder häufig, um nach Ausbildungsplätzen zu suchen. Platz zwei und drei der am häufigsten genutzten Kanäle belegen die Jobbörse der Arbeitsagentur und Azubi-Jobbörsen wie Ausbildung.de oder Azubi-Plus. Wollen Unternehmen die Zielgruppe erreichen, müssen sie bei Google sichtbar werden, und zwar auf Seite eins der Suchergebnisse – alles andere zählt nicht.

## Karriereseiten als digitaler Anlaufpunkt

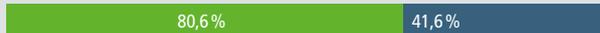
Karriereseiten sind ein wichtiger digitaler Anlaufpunkt für Jugendliche. 87 Prozent nutzen die Karriere-Webseiten von Ausbildungsbetrieben, um sich über Ausbildungsplätze zu informieren. Überraschen mag, dass 56 Prozent der Befragten Informationen auf der Homepage lieber in Textform wünschten und „nur“ 44 Prozent als Video. Am besten bieten Unternehmen beides an: Texte und Bulletpoints mit den wichtigsten Informationen zum Ausbildungsangebot, um schnell wichtige Informationen zu vermitteln. Und Videos, um spannende Einblicke in den Ausbildungsalltag zu ermöglichen. Damit erreichen Unternehmen einhundert Prozent ihrer Zielgruppe.

## Überzeugende Inhalte

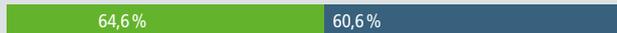
Was genau möchten die Bewerbenden von Unternehmen wissen und was macht ein

## Informationen auf Karriereseiten

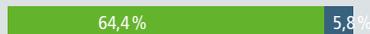
Konkrete Angaben zur Übernahmequote des Ausbildungsbetriebs



Konkrete Angaben zu Verdienst während der Ausbildung (in Zahlen)



Konkrete Angaben zu Verdienstmöglichkeiten nach der Ausbildung im Unternehmen (in Zahlen)



Konkrete Angaben dazu, wann eine Rückmeldung auf die Bewerbung kommt



## Frage an Schüler und Auszubildende

Welche konkreten Informationen wünschst du dir auf Azubi-Karriereseiten?

## Frage an Ausbildungsverantwortliche

Welche konkreten Informationen bieten Sie auf Ihren Azubi-Karriereseiten?

Quelle: Studie Azubi-Recruiting Trends 2021

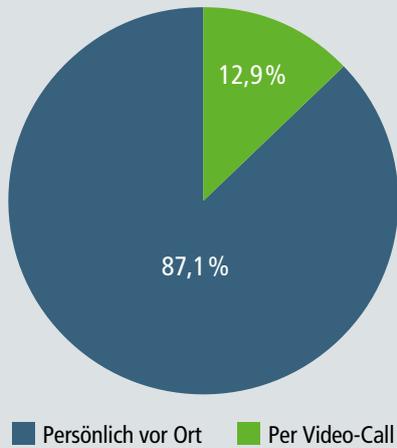
Ausbildungsangebot attraktiv? Die junge Generation ist mit Krisen groß geworden und auf der Suche nach einem Job mit Sicherheit. Daher spielen der gute Ruf und hohe Übernahmequoten eine wichtige Rolle bei der Entscheidung für ein Ausbildungsangebot. Natürlich interessiert die jungen Menschen die Ausbildungsvergütung, und zwar klar in Euro angegeben und nicht verklausuliert in „tariflich“ oder „fair“. Und nicht nur das: 64 Prozent der Befragten gaben an, dass sie sich eine konkrete Angabe der Verdienstmöglichkeiten nach der Ausbildung wünschen würden. Auch Informationen zu Arbeitszeitmodellen, Urlaubsansprüchen, Perspektiven, Qualifizierungsangeboten und betrieblichem Gesundheitsmanagement werden von den jungen Menschen als attraktiv wahrgenommen und begünstigen eine positive Entscheidung. Wer unsicher ist, welche Informationen in Stellenanzeigen und auf Karriereseiten die richtigen anlocken würden, der fragt am besten seine eigenen Azubis. Die haben noch vor kurzem Ausbildungsplätze gesucht und wissen am besten, welche Informationen erfolgsentscheidend für ihre Entscheidung waren.

**Berufsgerechte Anforderungsprofile statt Wunschlisten**

Unternehmen schießen mit den in Stellenanzeigen gestellten Anforderungsprofilen oft am Ziel vorbei. Junge Menschen suchen zwar Orientierung und möchten wissen, was sie mitbringen sollten, um einen Ausbildungsberuf erfolgreich zu erlernen. Aber die oft geforderten guten Noten in den Hauptfächern Deutsch und Mathe zum Beispiel bieten keine Orientierung, sondern setzen für viele Ausbildungsberufe falsche Filter.

Unternehmen sollten hier klar zwischen Anforderungen unterscheiden, die für das Erlernen des Berufs wesentlich und denen, die nur „nice to have“ sind. War es bei früheren Generationen das erklärte Ziel möglichst schnell nach dem 18. Geburtstag den Führerschein zu haben, sieht die Generation Greta das heute anders. Hinzu kommt der gesteigerte schulische Leistungsdruck, sodass Jugendliche sich oft erstmal auf den Schulabschluss konzentrieren und nicht auf den Führerschein. Steht dieser als harte Anforderung in Stellenanzeigen, werden viele Jugendliche ausgeschlossen, die eigentlich gute künftige Immobilienkaufleute abgeben könnten.

**Wie möchtest du dein Bewerbungsgespräch lieber führen?**



Quelle: Studie Azubi-Recruiting Trends 2021

**Mythos Social Media im Azubi-Recruiting**

Oft überschätzt wird die Wirksamkeit von Social Media im Azubi-Recruiting. Natürlich nutzt die Zielgruppe Social-Media-Angebote wie Instagram oder YouTube. Diese Kanäle eignen sich gut, um Einblicke in den Azubi-Alltag zu geben. Sie sind aber keine klassischen Recruiting-Kanäle. Je hipper das Social-Media-Angebot, desto weniger geeignet scheint es den Bewerbenden. So gaben in der aktuellen Studie 75 Prozent der Befragten an, dass Videos zu Ausbildungsberufen lieber auf der Karriereseite zu finden seien sollten als auf Social Media. Bei der Frage, ob Videos zu Ausbildungsberufen lieber bei TikTok oder bei YouTube zu finden sein sollen, fielen die Antworten noch deutlicher aus: 94

Prozent bevorzugten YouTube und nur sechs Prozent gaben TikTok ihre Stimme.

**Unkomplizierte und faire Prozesse**

Das kreativste Ausbildungsmarketing nützt nichts, wenn Unternehmen die jungen Menschen in ihren Recruitingprozessen verlieren. Das ist der Fall, wenn Auswahlentscheidungen zu viel Zeit benötigen oder Prozesse umständlich gestaltet sind. So straft nicht nur Google seit Oktober 2021 Karriereseiten und Stellenanzeigen ab, bei denen sich Bewerbende noch vor der Bewerbung registrieren müssen. Die Bewerbenden selbst schätzen schnelle und faire Prozesse. So würden 75 Prozent einen Einstellungstest der Vorselektion auf Notenbasis vorziehen. Mit 49 Prozent liegt die Online-Bewerbung vor der Bewerbung per Mail (31 Prozent) und der Bewerbung in Papierform (14 Prozent) in der Gunst der Bewerbenden vorn.

So digital die Generation ist: Wenn es um die Auswahl im Bewerbungsprozess geht, mag sie es persönlich. So haben sich im direkten Vergleich 87 Prozent der Befragten für das Bewerbungsgespräch vor Ort entschieden, nur 13 Prozent würden die digitale Variante bevorzugen.

Felicia Ullrich

- Die Studie Azubi-Recruiting Trends 2021 kann man unter [www.testsysteme.de/studie](http://www.testsysteme.de/studie) kostenlos herunterladen. Die Teilnahme an der aktuellen Studie „Azubi-Recruiting Trends 2022“ ist ausdrücklich erwünscht. Auch Auszubildende sind eingeladen!



Quelle: testsysteme.de, Agentur Statement

## EINE AUSBILDUNG IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT?

# So vielseitig und abwechslungsreich wie das Leben!



**L**iv Leuthold absolviert ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO) und befindet sich im dritten Ausbildungsjahr. Der VdW Rheinland Westfalen traf die Auszubildende zum Interview, um aus erster Hand einen Eindruck von einer Ausbildung in der Wohnungswirtschaft zu erhalten.

**Liebe Liv, du absolvierst die Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Erzähle uns etwas über dich.**

**Liv Leuthold:** Ich bin 20 Jahre alt und habe im Jahr 2019 mein Abitur absolviert. Nach meinem Schulabschluss hatte ich den Wunsch die Ausbildung zur Immobilienkauffrau zu beginnen. Durch die Erfahrungen meiner Familie in der Immobilienbranche festigte sich mein Wunsch, Immobilienkauffrau zu werden, sodass ich im September 2018 mit der Suche nach einem Ausbildungsplatz begann. Ich absolvierte ein freiwilliges Praktikum, das meinen Wunsch, eine Ausbildungsstelle im Immobilienbereich anzunehmen, bestärkte.

**Wo und wie hast du nach Ausbildungsstellen gesucht und wie hast du das Auswahlverfahren wahrgenommen?**

**Liv Leuthold:** Nach meinem freiwilligen Praktikum suchte ich ca. 20 Unternehmen



Quelle: Liv Leuthold

*Liv Leuthold ist Auszubildende bei der Düsseldorfer WOGEDO und schätzt an ihrem Arbeitgeber auch das Umwelt- und Klimabewusstsein – so geht es für sie mit dem neuen E-Auto der Genossenschaft auch klimagerecht zum Mietergespräch*

heraus. Ich orientierte mich an Azubiyo sowie der IHK-Lehrstellenbörse – bewusst in den umliegenden Großstädten – und informierte mich auf Webseiten der Unternehmen. Per E-Mail stellte ich meine Bewerbungsunterlagen den Unternehmen zur Verfügung. Nachdem ich den Einstellungstest und das Assessment absolviert hatte, erhielt ich im persönlichen Vorstellungsgespräch die Zusage. Drei Monate nachdem ich meine Bewerbungsunterlagen bei der WOGEDO eingereicht hatte, unterschrieb ich meinen Ausbildungsvertrag. Das Auswahlverfahren habe ich als intensiv und informativ wahrgenommen.

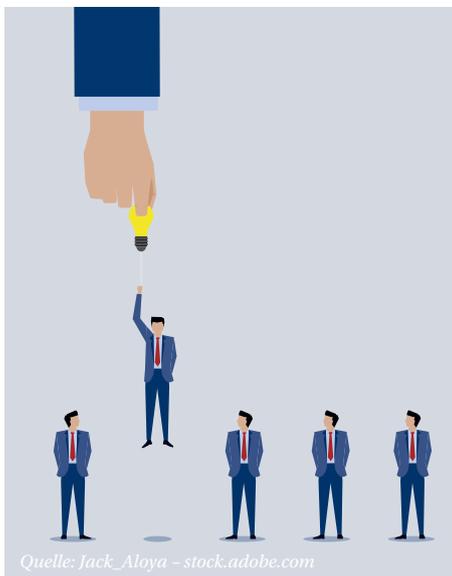
**Den Ausbildungsvertrag hattest du im November 2018 in der Tasche. Wie hast du die Zeit bis zum Beginn deiner Ausbildung im September 2019 wahrgenommen?**

**Liv Leuthold:** Ich konzentrierte mich auf meinen Schulabschluss und freute mich über die Kontaktaufnahme der WOGEDO in zeitlichen Abständen. Ich schätzte es sehr, dass ich von meinem Ausbildungsunternehmen frühzeitig Informationen erhielt und in die zeitliche Planung der

Ausbildungsinhalte eingebunden wurde. Die zehn Monate vergingen sehr schnell und ich freute mich sehr auf den Beginn der Ausbildung. Aufgeregt fieberte ich meinem ersten Tag entgegen.

**Der 1. September 2019: Beginn der Ausbildung zur Immobilienkauffrau! Wie verlief dein erstes Ausbildungsjahr?**

**Liv Leuthold:** Ich wurde freundlich bei der WOGEDO aufgenommen und erfuhr viele Unterstützungsangebote von Kollegen. Ich erhielt einen Laptop, ein Diensthandy und meinen Ausbildungsplan. Zu Beginn meiner Ausbildung unterstützte ich den Empfang der WOGEDO. Im Anschluss war ich für sechs Monate im Bereich Service Wohnen. Ich eignete mir den vollständigen Prozessablauf einer Wohnungsvermietung an. Weitere zwei Monate lernte ich die Abläufe in der Mitgliedsabteilung kennen, bevor ich aufgrund der Corona-Pandemie erstmalig den Herausforderungen von Homeoffice ausgesetzt war. In diesem Zeitraum wurde ich im Rechnungswesen der WOGEDO eingesetzt. Per Videokonferenzen erwarb ich Kenntnisse über die Berechnung von Betriebskosten.



Quelle: Jack\_Aloya – stock.adobe.com

Ich empfand diese Situation als herausfordernd, aber rückblickend habe ich so auch das selbstständige Arbeiten gelernt. Im Anschluss lernte ich intensiv unsere Unternehmensbereiche Mietenbuchhaltung und Finanzbuchhaltung kennen. Rückblickend erwarb ich im ersten Ausbildungsjahr Kenntnisse und Eigenheiten der Immobilienbranche und der WOGEDO. Zudem lernte ich die Software, die Kommunikation im beruflichen Umfeld und grundlegende Prozesse kennen. Nach meinen positiven Feedbackgesprächen am Ende meiner Probezeit und am Ende des ersten Ausbildungsjahres freute ich mich auf das zweite Ausbildungsjahr.

**Dein zweites Ausbildungsjahr war geprägt von den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Was hast du gelernt und welche Herausforderungen hast du bewältigt?**

**Liv Leuthold:** Im zweiten Ausbildungsjahr besichtigte ich im Bereich „Zentrale Technik“ Neubauten und Baustellen. Ein Highlight meiner Ausbildung war die Beendigung des Projektes „Umgestaltung des Vorplatzes der WOGEDO“. Im Anschluss sah mein Ausbildungsplan meinen Einsatz im Sozialmanagement vor. Nach zwei Monaten war mir bewusst geworden, welche wichtige Funktion das Sozialmanagement in der WOGEDO hat. Dieser Bereich beschäftigt sich mit Ruhestörungen, Mietstreitigkeiten und sozialen Problemen. Ich fiel sprichwörtlich mitten ins Leben! Ich hatte die Möglichkeit, Menschen in schwierigen sozialen Verhältnissen zu unterstützen und lernte, den Mietern mit Zuversicht, Offenheit und Empathie zu begegnen.

Ein weiterer Höhepunkt meiner Ausbildung war das Azubiprojekt, mit dem ich mich drei Monate lang intensiv auseinandersetzte. In Abstimmung mit dem Vorstand bestand mein Projekt darin, der Prüfung nachzugehen, ob sich ein Social-Media-Auftritt bei Instagram für die WOGEDO lohnt. Dieses Projekt forderte den Austausch unter den Auszubildenden und war auch eine Teambildungsmaßnahme. Im Anschluss verbrachte ich zwei Monate im Bereich Mietenmanagement der WOGEDO. Danach unterstützte ich neun Monate den Bereich Service Wohnen der WOGEDO. Mein Arbeitspensum wurde erhöht und ich erhielt Aufgaben, die ich selbstständig und eigenverantwortlich bearbeiten durfte.

Ich erledigte Wohnungsbesichtigungen, Wohnungsübergaben, Neubauvermietungen, Terminkoordinationen und stimmte inhaltliche Punkte mit Architekten selbstständig ab. Neben den genannten Projekten war ich mitwirkend im Prozess zur Gewinnung eines neuen Auszubildenden für das Jahr 2021. Ich erstellte die Anforderungen und die Stellenausschreibung zur Ausbildung und bereitete die Aufgaben für das Assessment vor. Es war für mich eine große Wertschätzung, dass ich die Beobachterrolle während der Durchführung des Assessments einnehmen durfte. Am Ende des Projektes wurde ich Ansprechpartnerin für unseren zukünftigen Auszubildenden und nahm unter Berücksichtigung des Curriculums der Berufsschule Anpassungen am Ausbildungsplan vor.

**Deine Zwischenprüfung hast du im Sommer 2021 bei der IHK Düsseldorf absolviert. Wo siehst Du den Zusammenhang**

**zwischen der Zwischenprüfung und der dualen Ausbildung?**

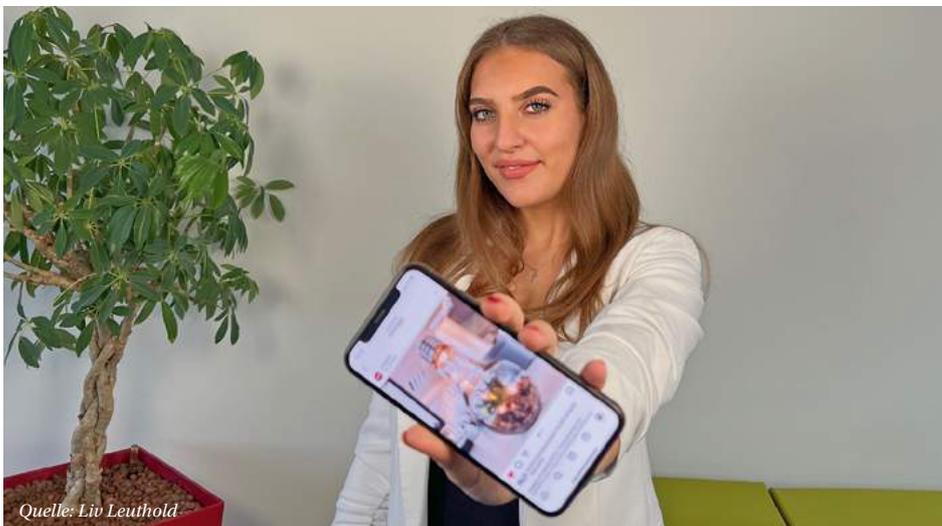
**Liv Leuthold:** Ich empfinde es als Bereicherung, dass ich die erlernten Inhalte aus der Berufsschule direkt in der Praxis einsetzen kann. Das EBZ Berufskolleg bietet viele Inhalte und Projektaufgaben. Alle vier Wochen besuche ich für fünf Tage die Berufsschule in Bochum. Seit dem zweiten Ausbildungsjahr absolviere ich parallel zur Ausbildung die Weiterbildung zur Betriebswirtin, Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit. Die Weiterbildung ist staatlich gefördert und herausfordernd, da ich nach dem regulären Berufsschulunterricht in den Abendstunden den Unterricht besuche. Umfangreiche Projektarbeiten erledige ich in den Praxiswochen zu Hause. Meine Zeit im EBZ Berufskolleg ist geprägt von guter Vernetzung auf allen Klassenstufen, gemeinsamen Unternehmungen und fachlichem Austausch.

**In wenigen Monaten absolvierst du deine Abschlussprüfung. Was sind deine Aufgaben bis zur Prüfung und wie stellst du dir deine Zukunft in der Wohnungswirtschaft vor?**

**Liv Leuthold:** Ich fühle mich in der Wohnungswirtschaft wohl und erfahre vom EBZ Unterstützung. Besonders toll ist die Ausbildung bei der WOGEDO. Jederzeit darf ich Kollegen ansprechen und um Hilfestellung bitten. Zudem freue ich mich sehr über die Möglichkeit der Teilnahme am Vorbereitungskurs zur Abschlussprüfung meiner Berufsschule. Nach meinem Abschluss zur Immobilienkauffrau und Betriebswirtin freue ich mich, die WOGEDO weiterhin unterstützen zu dürfen. Vielleicht werde ich später auch noch studieren.

**Was würdest du Schulabsolventen von der Ausbildung zur Immobilienkauffrau berichten?**

**Liv Leuthold:** Die Ausbildung zur Immobilienkauffrau ist abwechslungsreich und zeigt einem die Sonnen- und die Schattenseiten des Lebens. Je nach konkretem Berufsfeld wird man Lebensberaterin und lernt, gut zuzuhören – oder entwickelt in anderen Ausbildungsphasen ein Bewusstsein und Fachkenntnisse zu wirtschaftlichen Fragestellungen. Mit dem Verdienst bin ich ebenfalls zufrieden. Die Wohnungswirtschaft bietet viel Raum und Möglichkeiten für eigene Entwicklungen. Das schätze besonders an dem Beruf und der Branche.



Quelle: Liv Leuthold

Als „Digital Native“ bringt die Auszubildende Kompetenzen im Bereich der digitalen Kommunikation „von Haus aus“ mit, die in der Wohnungswirtschaft mittlerweile ein fester Bestandteil ist



## WOHNUNGSPOLITIK IN DER NEUEN REGIERUNGSKOALITION

# Eigenes Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

In der aktuellen Legislaturperiode wurde der Bereich Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen aus dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat gelöst und erhielt nach 24 Jahren wieder ein eigenes Ressort unter Leitung von Klara Geywitz (SPD), der neuen Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB).

Bundesministerin Klara Geywitz sagte bei ihrem Amtsantritt: „Wir haben uns Gewaltiges vorgenommen. Wir wollen 400.000 Wohnungen bauen, jedes Jahr. Und wenn wir gleichzeitig die Klimaziele erreichen wollen, müssen wir das klimagerecht machen.“

### Wie erreicht man die hoch gesteckten Ziele?

Als wichtigen Aspekt zur gemeinsamen Erreichung der Ziele der neuen Bundesregierung kündigte Bundesministerin Geywitz die Schaffung eines Bündnisses für bezahlbares Wohnen an, das noch im Frühjahr 2022 realisiert werden soll. Auf Twitter vermeldete Geywitz: „Wir brauchen mehr Wohnungen, um die Nachfrage zu bedienen. Dafür ist ein verbindlicher Schulterabschluss mit allen beteiligten Akteuren nötig.“

Die Wohnungswirtschaft forderte bereits seit Langem ein eigenes Ressort für die Wohnungspolitik und hofft nun auf eine lösungsorientierte Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

(BMWSB) und erfolgversprechende Rahmenbedingungen für die Erreichung der ehrgeizigen Ziele im Bereich des Wohnungsneubaus.

Die unangekündigte Einstellung der vollständigen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMKW) am 24. Januar 2022 und die nachträgliche Förderzusage in der darauffolgenden Woche hat die Wohnungswirtschaft überrascht und mit offenen Fragen zurückgelassen. Nur in einer engen und zielorientierten Abstimmung aller beteiligten Akteure wird es gelingen, Klimaschutz und Bezahlbarkeit miteinander zu vereinen. **AT**

## Statement von Sören Bartol, MdB, Parlamentarischer Staatssekretär bei der Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen:



Quelle: Bundesregierung/Jesco Denzel

Wohnen ist ein individuelles und ein gesellschaftliches Thema. Wie wir zusammenleben, entscheidet in hohem Maße über unsere Lebensqualität und zeigt ungefiltert, ob gesellschaftlicher Zusammenhalt funktioniert. Es ist eine wichtige Aufgabe der Politik, dafür zu sorgen, dass Wohnen für alle Menschen bezahlbar bleibt und durch Mieten keine neuen

Stadtmauern entstehen, die Menschen nach Einkommensgruppen räumlich voneinander trennen.

Die neue Koalition hat sich beim Wohnungsbau ehrgeizige Ziele gesetzt: 400.000 neue Wohnungen sollen pro Jahr gebaut werden, davon 100.000 öffentlich gefördert. Gemeinsam mit den Ländern und Kommunen, der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie den Mieterverbänden, der Zivilgesellschaft und der Wissenschaft wollen wir diese Herausforderung angehen: Kapazitäten ausbauen, den Fachkräftemangel beheben und moderne Technologien und Innovationen voranbringen, zum Beispiel durch serielles und modulares Bauen. Dafür werden wir alle wichtigen Akteure in einem „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zusammenbringen, um gemeinsam einen Aufbruch in der Wohnungspolitik zu schaffen.

Ich bin überzeugt, nur gemeinsam können wir die Zukunftsaufgaben beim Klimaschutz, der Digitalisierung, der nachhaltigen Stadtentwicklung und dem bezahlbaren Wohnen bewältigen. Denn wir stehen vor nicht weniger als einem Transformationsjahrzehnt. Damit der Gebäudesektor spätestens 2045 klimaneutral ist, liegt ein langer, herausfordernder Weg vor uns. Wichtig ist, dass wir die Klimaziele sozialverträglich erreichen. Eine ausreichende, gute und bezahlbare Wohnraumversorgung, ein attraktives Wohnumfeld und eine funktionierende und leistungsfähige

Infrastruktur sind entscheidend für eine lebenswerte Gesellschaft. Dazu zählt auch, allen Menschen, die sich Marktmieten nicht leisten können oder aus anderen Gründen vom privaten Mietmarkt ausgeschlossen sind, Zugang zu öffentlich gefördertem Wohnraum mit langfristiger Mietpreisbindung zu verschaffen.

Es bleibt, so viel ist sicher, viel zu tun. Deshalb freut es mich, dass die neue Koalition dafür wieder ein eigenständiges Bundesministerium geschaffen hat. Das unterstreicht die politische Bedeutung des Wohnungsbaus und der Stadtentwicklung und ermöglicht uns, mit voller Kraft und aus einer Hand die Themen „Wohnen“, „Stadtentwicklung“ und „Bauwesen“ vom Bund aus neu zu denken, Innovationen anzuschließen, die gewaltige Transformation der Bauwirtschaft aktiv zu gestalten und für neuen ökonomischen Schub in Deutschland zu sorgen. Mit Tatkraft, Ausdauer und Gestaltungsfreude und gemeinsamen Handeln von Staat, Wirtschaft und Zivilgesellschaft werden wir gemeinsam den Fortschritt schaffen. Wir sind der sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft und kommunalen Wohnungsunternehmen, die hier in den vergangenen Jahren bereits einen unverzichtbaren Beitrag geleistet haben, sehr dankbar und freuen uns auf die Zusammenarbeit in den kommenden vier Jahren.

IM GESPRÄCH MIT SANDRA WEESER, MDB (FDP), NEUE VORSITZENDE DES BUNDESTAGSBAUAUSSCHUSSES

## „Auf Handlungs- und Lösungsorientierung wird es ankommen“

**i** ZUR PERSON



Quelle: Büro Weeser/Teresa Marenzi

Die FDP-Bundestagsabgeordnete Sandra Weeser aus Neuwied ist neue Vorsitzende des Bundestagsbauausschusses. Wie begreift sie ihre Rolle, welche Schwerpunkte will sie setzen?

**Seit dieser Legislaturperiode sind Sie Vorsitzende des Bauausschusses im Bundestag. Dazu erst einmal: herzlichen Glückwunsch! Sie waren in den Koalitionsverhandlungen zur Ampelregierung in der Arbeitsgruppe Klima, Energie und Transformation. Ist Ihre Perspektive aufs Bauen klima- bzw. energiepolitisch geprägt?**

**Sandra Weeser:** Ja, auch. Die extrem steigenden Energiepreise sind eine echte Bedrohung für alle Geringverdiener, aber auch die Mittelschicht, Familien und Studenten. Das macht Wohnen im Moment auch immer teurer. Wie versuchen als Regierung da bereits gerade bspw. mit einem Heizkostenzuschuss gegenzusteuern. Gleichzeitig wollen wir möglichst

klimaverträglich die Bautätigkeit in Deutschland steigern, ohne dass die Kosten weiter explodieren.

**Im Koalitionsvertrag werden 400.000 neue Wohnungen pro Jahr in Deutschland als Ziel formuliert, 100.000 davon sollen geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung sein. Wie wollen Sie dieses Ziel erreichen?**

**Sandra Weeser:** Indem wir das Bauen einfacher und attraktiver machen. Klar ist, die Politik baut keine Wohnungen. Aber wir können die Rahmenbedingungen für Bauherren, Planer und Handwerker maßgeblich verbessern und dafür sorgen, dass mehr Bauland zur Verfügung gestellt wird und Sanierung und Dachausbau in Ballungsgebieten stärker genutzt werden können. Persönlich ist mir das Thema Fachkräfte wichtig: Wir brauchen viel bessere Bedingungen in der Berufsausbildung, mehr lebenslanges Lernen im Bau und moderne Zuwanderungsregeln nach kanadischem Vorbild.

**Während der Koalitionsverhandlungen haben Sie vermutlich erlebt, dass insbesondere die Grünen stärker auf einzelne Technologien setzen, während Ihre Partei, die FDP, Technologieoffenheit für zielführender hält. Erwarten Sie im Bundestagsbauausschuss ebenfalls Debatten über detailreich geregelte Vorschriften versus eher offenere Ansätze? Oder glauben Sie, mit Abschluss des Koalitionsvertrags haben sich die Diskussionen darüber erledigt?**

**Sandra Weeser:** Das wäre ja furchtbar, wenn sich damit alle Diskussionen erledigt hätten. Politik lebt vom Austausch der besten Argumente, ihrer Prüfung und Abwägung. Wir haben uns mit dem Koalitionsvertrag auf gemeinsame Ziele verständigt und teilweise auch den Weg dorthin skizziert. Aber jetzt starten wir mit der konkreten Ausgestaltung. Natürlich werden wir da auch als Koalitionäre weiterhin miteinander ringen und diskutieren. Ich habe die Grünen aber in den Verhandlungen als deutlich pragmatischer erlebt als teilweise im Wahlkampf. Und mit Ministerin Klara Geywitz leitet eine Persönlichkeit das Ministerium, die ich bislang als sehr zielorientiert erlebe.

**Denken Sie einmal vier Jahre weiter. Wann würden Sie sagen: Die Arbeit im Bundestagsbauausschuss war ein Erfolg? Sind für Sie auch die 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr ausschlaggebend für die Bewertung?**

**Sandra Weeser:** Zunächst einmal sehe ich die Arbeit des Bauausschusses darin, die Anträge und Gesetzentwürfe, die ins Parlament eingebacht werden, zielorientiert zu diskutieren und beschlussreif zu machen. Ich wünsche mir einen breiten Diskurs und Austausch auch mit der Opposition und möglichst viel Handlungs- und Lösungsorientierung. Ich denke, uns alle in diesem Austausch eint, dass auf dem Feld des Bauens und Wohnens, aber auch der Stadtentwicklung, deutlich mehr getan werden muss. Und die nächsten Jahre sind dafür entscheidend. AG

### Nordrhein-Westfalen und das nördliche Rheinland-Pfalz im neuen Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen



**Anja Liebert** (Bündnis 90/Die Grünen), Wahlkreis Wuppertal I



**Sandra Weeser** (FDP), Vorsitzende des Ausschusses, Wahlkreis Neuwied



**Brian Nickholz** (SPD), Wahlkreis Recklinghausen II



**Martin Diedenhofen** (SPD), Wahlkreis Neuwied



**Anne König** (CDU/CSU), Wahlkreis Borken II



**Mechthild Heil** (CDU/CSU), Wahlkreis Ahrweiler



**Timo Schisanowski** (SPD), Wahlkreis Hagen – Ennepe-Ruhr-Kreis I



**Bernhard Daldrup** (SPD), Obmann des Ausschusses, Wahlkreis Warendorf



**Michael Breilmann** (CDU/CSU), Wahlkreis Recklinghausen I



**Roger Beckamp** (AfD), Obmann des Ausschusses, Wahlkreis Rhein-Sieg-Kreis II

Quelle (von oben links nach rechts): Bündnis 90/Die Grünen – Stefan Kaminski, Teresa Marenzi, Tobias Koch, Jan Kopetzky, Martin Schmitz, Elias Domsch, Deutscher Bundestag – Inga Haar, Patrick Kirschhofer, Roger Beckamp/Tim Beuter



# BEG-Förderstopp gefährdet bezahlbare und klimaeffiziente Wohnungen

**WOHNUNGSPOLITIK MIT NEUEN VORZEICHEN?** >> Mehr, schneller und klimafreundlichere Wohnungen zu bauen, wurde im Koalitionsvertrag der Bundesregierung klar als Zielsetzung formuliert und auch von der Wohnungswirtschaft positiv aufgenommen. 400.000 Wohnungen, davon 100.000 öffentlich gefördert, sollen pro Jahr neu gebaut werden. Die Wohnungswirtschaft bereitete sich mit den Planungen von vielen neuen Neubauquartieren und energetischen Sanierungsmaßnahmen im Bestand darauf vor, ihren Beitrag zum Gelingen der wohnungspolitischen Ziele zu leisten. Der dafür notwendige Förderrahmen und die Gewissheit, dass geplante Projekte auch wie entworfen realisiert werden können, nahm am 24. Januar 2022 durch die abrupte und unangekündigte Einstellung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) jedoch erheblichen Schaden. Hinter etlichen Projekten von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen stand und steht schlagartig ein großes Fragezeichen.

Bereits im Spätsommer 2021 hatte der damals noch regierende Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier (CDU) verkündet, dass der BEG-Bestandteil zur Förderung von Neubauprojekten im KfW-55/EE-Standard zum 31. Januar 2022 eingestellt werde. In der Bestandssanierung lägen größere Potenziale für das Erreichen der Klimaziele als im Neubau von Wohngebäuden der einzustellenden KfW-55-Energieeffizienzklasse, verlautete es aus dem Bundesministerium. Obwohl – Stand September 2021 – die Bewilligung von Neubauförderungen nach dem Effizienzhaus-55-Standard ein Drittel aller bewilligten BEG-Förderungen

in 2021 ausgemacht hatte und der Neubau in jener Effizienzklasse ein effektives Werkzeug zur Vereinbarkeit von Bezahlbarkeit und Klimaschutz im Wohnen darstellte. Die Bundesregierung teilte mit, dass die bestehende Fördersystematik der BEG mit Blick auf die Fördereffizienz hin zu überprüfen und anzupassen ist. Die Förderung der Sanierung von Effizienzhaus-55-Objekten sollte ursprünglich nicht von einer Neuausrichtung der Förderkonditionen betroffen sein.

**Fokus auf Bestandssanierung, Neubauförderung nur noch nach KfW-40-Standard?**

Da die Bundesregierung im Bereich der Gebäudesanierung ein besonders großes Einsparpotenzial von CO<sub>2</sub> sah, sollten die Fördermittel künftig noch gezielter in diesem Bereich eingesetzt werden. Durch veränderte Impulse einer neu gestalteten Förderkulisse sollte der Fokus verstärkt auf Maßnahmen zur Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen liegen. Bisher stand allerdings die Effizienz von Wohngebäuden im Kern der Förderungsstruktur. Sollte die Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen in den Mittelpunkt von Förderinstrumenten gestellt werden, würde sich demnach ein grundlegender Paradigmenwechsel vollziehen.

## „Quartettkarten“ auf den Social-Media-Kanälen des VdW Rheinland Westfalen:

### Bauverein Meerbusch eG "Wohnen am Amselweg"



Grafik: Bauverein Meerbusch eG

Gesamtinvestitionen:	8,7 Mio. €
Geplante BEG-Förderung:	630.000 €
Energetischer Standard:	KfW-55-EE
Anzahl Wohnungen:	24
Davon öffentlich gefördert:	4
Davon preisgedämpft:	20

### Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks AG, Köln „Porzer Würfel“



Grafik: Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks AG

Gesamtinvestitionen:	11 Mio. €
Geplante BEG-Förderung:	1 Mio. €
Energetischer Standard:	KfW-55-EE
Anzahl Wohnungen:	43
Davon öffentlich gefördert:	24
Davon preisgedämpft:	19

### SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr „Elisabeth-Selbert-Straße“



Grafik: Druschke und Grosser Architektur/Filippo Fanciotti

Gesamtinvestitionen:	25 Mio. €
Geplante BEG-Förderung:	1,9 Mio. €
Energetischer Standard:	KfW-55-EE
Anzahl Wohnungen:	72
Davon öffentlich gefördert:	39



Quelle: GdW/Als Hasenau

**Axel Gedaschko,**  
Präsident des GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen

*„Der plötzliche Stopp der BEG-Förderung bedeutet eine Vollbremsung beim Klimaschutz im Gebäudebereich. Die Entscheidung ist eine Katastrophe für alle, die sich für günstigen und nachhaltigen Wohnraum engagieren. Nicht nur künftige, sondern auch bereits beantragte Bauvorhaben für Neubau und Bestandsmaßnahmen werden damit von heute auf morgen beendet.“*

Der Neubau solle vielmehr nach dem strenger KfW-40-Standard erfolgen. Versichert wurde jedoch, dass Anträge für das Effizienzhaus/-gebäude 55 im Neubau noch bis zum 31. Januar 2022 gestellt werden

können, wobei das Datum der Antragstellung maßgeblich ist. Wer anschließend eine Förderung für den Neubau erhalten wolle, müsse stattdessen einen KfW-40-Standard anstreben. Dieser legt fest, dass der Neubau nur noch 40 Prozent Primärenergie im Vergleich zu einem im Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgelegten Referenzgebäude verbraucht. Dazu ist die Umsetzung von spezielleren Vorgaben, etwa für die Dämmung der Gebäudehülle, die installierte Heizungsart, für Fenster, Dach und weiterer Bauteile notwendig.

Die Wohnungswirtschaft übte bereits unmittelbar nach der Ankündigung zum Ende der Neubauförderung für den KfW-55-Standard der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) zum 1. Februar 2022 scharfe Kritik, der Neubau von bezahlbaren und klimaschonenden Wohnungen werde ohne dieses Förderinstrument erheblich erschwert.

**Abrupter Dämpfer für bezahlbare und klimaschonende Wohnungen**

Im Januar 2022, unter der nun regierenden Ampelkoalition, ereignete sich dann ein wohnungspolitischer Paukenschlag: Bundeswirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck (Bündnis 90/Die Grünen) erklärte die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) am 24. Januar 2022 für beendet – eine Woche früher als bisher kommuniziert und das nicht nur in Teilen, sondern vollständig. >>



Quelle: MHLBG NRW 2021/F. Berger

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

*„Diese Entscheidung der Bundesregierung torpediert die Bezahlbarkeit des Wohnens, die Maßnahmen beim öffentlichen Wohnraum und den frei finanzierten Wohnraum in der gesamten Bundesrepublik inklusive Nordrhein-Westfalen. Die Bundesregierung macht hier wichtigen neuen Bauvorhaben im ganzen Land einen Strich durch die Rechnung. Die Entscheidung sollte deshalb schleunigst zurückgenommen werden – zum Wohle von Mietern sowie Eigentümern.“*

**Diese Projektbeispiele von Verbandsmitgliedern waren vom BEG-Förderstopp betroffen, werden nachträglich aber doch noch gefördert**

**Wohnungsgenossenschaft Hohenlimburger Bauverein eG „Im Speick“**

Grafik: Schenten & Partner Architekten PartGmbH

Gesamtinvestitionen:	5,3 Mio. €
Geplante BEG-Förderung:	761.250 €
Energetischer Standard:	KfW-55-EE
Anzahl Wohnungen:	29

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. Neuss „Annostraße“**

Grafik: dipl.-ing. sabina bauers architektur + städtebau

Gesamtinvestitionen:	17,9 Mio. €
Geplante BEG-Förderung:	1,6 Mio. €
Energetischer Standard:	KfW-55-EE
Anzahl Wohnungen:	62
Davon öffentlich gefördert:	36
Davon preisgedämpft:	26

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. Neuss „Weißenberger Weg“**

Grafik: Gritzmann Architekten

Gesamtinvestitionen:	2,95 Mio. €
Geplante BEG-Förderung:	263.000 €
Energetischer Standard:	KfW-55-EE
Anzahl Wohnungen:	10
Davon öffentlich gefördert:	9
Davon preisgedämpft:	1

Die Förderung für den noch klimaeffizienteren KfW-40-Standard im Neubau sowie die Förderung der energetischen Sanierung wurde ebenfalls beendet – ebenfalls mit einschneidenden Auswirkungen auf die Planungssicherheit der Bauherren zur Schaffung von bezahlbaren und klimaeffizienten Wohnungen. Die seit der Einführung der BEG im vergangenen Sommer von vielen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen in Anspruch genommene Bundesförderung war ein zentraler Baustein in der Planung für bezahlbaren und klimaschonenden Wohnraum. Vor allem in Nordrhein-Westfalen, wo die BEG mit der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes zur Modernisierungsoffensive kombiniert wurde, wiesen etliche Projekte schlagartig riesige Finanzierungslücken auf. Die Planungen für bezahlbare und zukunftsfähige Wohnungen waren quasi über Nacht mit einem großen Fragezeichen versehen.

Wie die Beispiele aus Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland zeigen, war bzw. ist die Realisierung seit dem 24. Januar 2022 mit einem Mal mehr als unklar. Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mussten sich im besten Fall auf einen erheblichen Mehr-

## Auch energetische Bestands-sanierung gefährdet

**Wohnungsgenossenschaft  
am Vorgebirgspark eG, Köln  
"Energiesprung"-Projekt**



Gesamtinvestitionen:	1,8 Mio. €
Geplante BEG-Förderung:	873.000 €
Energetischer Standard:	KfW-40-Plus
Anzahl Wohnungen:	16
Davon preisgedämpft:	16

*Innovative Ansätze wie dieses Energiesprung-Projekt leisten einen wichtigen Beitrag für bezahlbares und klimaschonendes Wohnen und sollten förderfähig bleiben*



Quelle: Bauindustrie NRW

**Beate Wiemann, Hauptgeschäftsführerin des Bauindustrieverbands Nordrhein-Westfalen**

*„Werden Projekte, die bislang auf EH55 ausgerichtet waren, jetzt in der Hoffnung auf eine künftige Förderung des Standards EH40 umgeplant, könnten die Kosten in NRW unter Berücksichtigung der steigenden Baumaterialpreise um etwa 15 bis 20 Prozent steigen“*

kostenaufwand durch Verzögerungen und aufwendige Neuplanungen einstellen und auch das Worst-Case-Szenario des Projektabbruchs wurde durch den BEG-Förderstopp ein wahrscheinliches Ergebnis – trotz aller Bemühungen um den Bau von bezahlbaren und energieeffizienten Wohnungen, einschließlich bereits erworbener Grundstücke, angefallener Planungskosten und erheblicher weiterer finanzieller Aufwendungen.

### BEG-Förderung wird in Teilen doch weitergeführt

Eine Woche nach der überraschenden und vollständigen Einstellung der BEG-Förderung kam es dann in Teilen zu einer Wende. Robert Habeck, Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz, teilte mit, sich mit den Bundesministerien für Finanzen (BMF) sowie für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) auf ein gemeinsames Vorgehen geeinigt zu haben: Alle Förderanträge, die bis zum 24. Januar eingegangen waren, werden nach den gültigen Vorgaben bearbeitet und bewilligt. Das betrifft laut Angaben des Bundesministeriums in einer Pressemitteilung vom 1. Februar 2022 etwa 24.000 geplante Wohnungen.

Das ist gut und richtig, denn es entspricht auch der getroffenen Zusage zur Förderung

von dringend benötigten Neubauwohnungen und Projekten der energetischen Bestandssanierung. Dadurch kann zumindest ein Großteil der Neubau- und Sanierungsprojekte doch noch gefördert werden. Auf vielen Wohnungsmärkten können nun doch Wohnungen neu gebaut werden, die auch über die reine Verfügbarkeit von Wohnraum hinaus wichtige Impulse in der Stadt- und Quartiersentwicklung leisten. Auch auf angespannten Wohnungsmärkten, etwa in Köln und entlang der Rheinschiene, sorgen sie für Entlastung und geben auch einkommensschwachen Haushalten ein Zuhause.

### Für viele Projekte bleibt der BEG-Förderstopp weiterhin bestehen

Im Ergebnis bleibt aber dennoch nur eine begrenzte Wiederaufnahme der BEG, die weiterhin Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im Unklaren lässt, die sich auf die Förderzusage bis zum 31. Januar 2022 verlassen haben.

Auch bei diesen Projekten sind weiterhin bezahlbare und klimafreundliche Wohnungen, die noch gebaut oder energetisch saniert werden sollen, mit großen Fragezeichen versehen. Ein klarer Widerspruch zum eigentlichen Ziel der Bundesregierung, den klimaschonenden und bezahlbaren Wohnraum voranzutreiben. Auch wenn die BEG-Förderung für viele Wohnungen nun doch bewilligt wird, besteht seit dem 24. Januar 2021 bei vielen Projekten kein Förderrahmen aus Bundesmitteln, der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften dabei unterstützt, Bezahlbarkeit und Klimaschutz zu vereinen und möglichst vielen Menschen ein gutes und zukunftsfähiges Zuhause zu bauen.

### Wohnungspolitische Ziele sind ohne angemessenen Förderrahmen und Planungssicherheit nicht zu erfüllen

Die großen wohnungswirtschaftlichen Investitionen, die für die Ziele im Klimaschutz notwendig sein werden, müssen durch einen angemessenen und effektiven Förderrahmen flankiert werden – die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen lassen sich nicht allein von der Wohnungswirtschaft bewältigen, ohne in gravierende Zielkonflikte in puncto Bezahlbarkeit und Klimaschutz zu geraten.

Eine umfassende Lösung bei der Neugestaltung der Förderkulisse zur Erreichung

der wohnungspolitischen Ziele von jährlich 400.000 neuen Wohnungen, von denen 100.000 öffentlich gefördert sein sollen, ist nach wie vor dringend notwendig. Dazu zählen auch Ausnahmeregelungen für den Neubau von bezahlbaren und klimaschonenden Wohnungen. Sollte das Förderprogramm des EH55-Standards nicht weitergeführt werden, ist eine Zuschussvariante für sozial verantwortlich handelnde Wohnungsunternehmen und -genossenschaften nötig.

Aufgrund der bereits entstandenen Mehraufwände durch Planungsleistungen oder Baulandkosten, die im Vertrauen auf die gültigen Fristen entstanden sind, muss es eine Härtefallregelung geben, wenn die erhofften Fertigstellungszahlen im bezahlbaren Wohnungsbau auch tatsächlich erzielt werden sollen.

Nach den dynamischen Entwicklungen in der letzten Januarwoche hat die Bundesregierung angekündigt, schnellstmöglich neue Förderangebote im Bereich Wohnen auf den Weg bringen zu wollen.

Die drei beteiligten Bundesministerien haben sich darauf verständigt, dass die Sanierungsförderung für die energetische Gebäudesanierung im Rahmen der BEG mit unveränderten Förderkonditionen wieder aufgenommen werden soll. Dem Vernehmen nach steht als Förderrahmen die begrenzte Summe von einer Milliarde Euro dazu bereit. Nichtsdestotrotz ist dies insbesondere

für Nordrhein-Westfalen eine wichtige Entscheidung, da die Modernisierungsförderung im Rahmen des Wohnungsbauförderprogramms des Landes, der sogenannten Modernisierungsoffensive, unmittelbar mit der Bundesförderung verknüpft ist.

Als Ersatz für die bisherige KfW-Effizienzhaus-40-Förderung soll nach den Beschlüssen des Koalitionsvertrages ein neues Förderprogramm für den Neubau aufgelegt werden. Dieses Förderprogramm unter dem Arbeitstitel Klimafreundliches Bauen soll spätestens zum 1. Januar 2023 antragsfähig sein.

Die angekündigten Förderprogramme werden dringend benötigt, müssen aber auch verstetigt werden, denn nur so können Bezahlbarkeit und Klimaschutz im Wohnungsbausektor erreicht werden.

Die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft steht als Ansprechpartner zum wohnungspolitischen Austausch für die Gestaltung und Entwicklung der Programme bereit. In der Kooperation zwischen den wohnungspolitisch relevanten Institutionen und Anbietern von bezahlbarem und zukunftsfähigem Wohnraum liegt der Schlüssel für eine erfolgreiche Entwicklung im Bereich Wohnen. Die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft ist bereit, ihren Teil beizutragen, die große Herausforderung der Verfügbarkeit, Bezahlbarkeit und Zukunftsfähigkeit von Wohnraum zu meistern. **AT**



Quelle: Roland Bause

**Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen**

*„Projektabbrüche, Umplanungen und Finanzierungslücken, das sind die Folgen der heutigen Entscheidung. Sie verhindert aktiv bezahlbaren, klimagerechten und zukunftsfähigen Wohnungsbau zu bezahlbaren Mieten. Vor allem die sozial verantwortlich handelnden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften brauchen Zuverlässigkeit und Planungssicherheit für ihr Handeln – gleich ob im Neubau oder bei Projekten der Modernisierungsoffensive des Landes Nordrhein-Westfalen.“*

**Immer noch vom BEG-Förderstopp betroffene Projektbeispiele von Verbandsmitgliedern**

**gbt Wohnungsbau und Treuhand AG, Trier**  
**"Wohnen mit Pflege und medizinischer Versorgung in Hetzerath"**  
Grafik: gbt Trier / animo architektura wnetzz

Gesamtinvestitionen:	9 Mio. €
Geplante BEG-Förderung:	4 Mio. €
Energetischer Standard:	KfW-55-EE
Anzahl Wohnungen:	17+ 2 Pflege-WGs
Davon öffentlich gefördert:	in Prüfung

**Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG, Warstein**  
**„Unterm Haane“**  
Grafik: Architekturbüro Ulrike Bußmann, Lippstadt

Gesamtinvestitionen:	2,25 Mio. €
Geplante BEG-Förderung:	1,2 Mio. €
Energetischer Standard:	KfW-55-EE
Anzahl Wohnungen:	8
Davon öffentlich gefördert:	8

**Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG, Lippstadt**  
**„Breitenbachstraße“**  
Grafik: Architekturbüro Ulrike Bußmann, Lippstadt

Gesamtinvestitionen:	2,5 Mio. €
Geplante BEG-Förderung:	1,05 Mio. €
Energetischer Standard:	KfW-55-EE
Anzahl Wohnungen:	7
Davon öffentlich gefördert:	7

## STÄRKSTER BAUPREIS-ANSTIEG SEIT 50 JAHREN

# Höhere Kosten für bezahlbare Wohnungen

**Wohnungsneubauten in Deutschland haben sich im November 2021 so stark verteuert wie seit 1970 nicht mehr. Hauptursachen sind die massiv gestiegenen Preise für Baumaterialien wie Holz, Stahl und Dämmstoffe. Das geht aus den Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) hervor. Demnach sind die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2021 um 14,4 Prozent gegenüber November 2020 gestiegen. Auf den Anstieg der Baupreise wirken sich unter anderem die immens gestiegenen Materialpreise aus.**

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden sind in den letzten zwölf Monaten um 15,7 Prozent gestiegen. Den stärksten Anstieg gab es bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten. Sie sind aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Bauholz im In- und Ausland um fast 40 Prozent teurer geworden. Die Preise für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten haben sich ebenso verteuert wie für Klempner- und Betonarbeiten. Für Metallbauarbeiten erhöhten sie sich um 17,3 Prozent.

Die Herausforderungen von sich dynamisch entwickelnden Bau- und Energie-

kosten, Handwerkermangel und steigenden Effizienzvorgaben treffen auf eine Situation beim sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau, die in Deutschland seit mittlerweile zwei Jahrzehnten mangelhaft ist. Statt der benötigten 140.000 preisgünstigen Wohnungen sind 2020 nur gut 85.000 und damit lediglich 61 Prozent des eigentlichen Bedarfs fertiggestellt worden. Auch der soziale Wohnungsbau wird seit rund 20 Jahren deutlich vernachlässigt: Während es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Millionen Sozialwohnungen gab, hat sich ihre Zahl bis zum Jahr 2021 auf nur noch rund 1,09 Millionen verringert. Um den hohen Bedarf an sozialem Wohnraum zu decken, hat die neue Bundesregierung die Zielmarke bei 100.000 neuen Sozialwohnungen pro Jahr gesetzt. Im Jahr 2020 wurde aber mit 30.000 Sozialwohnungen nur etwa ein Drittel der benötigten Einheiten errichtet. Sollte sich diese Entwicklung unverändert fortsetzen, werden also bis 2030 rund 700.000 weitere Sozialwohnungen fehlen. Insgesamt sollen laut Regierung pro Jahr 400.000 neue Wohnungen entstehen. Das ist eine Mammutaufgabe, die entschiedenes Handeln fordert.

„Die neue Bundesbauministerin Klara Geywitz hat mit Blick auf notwendige Bündnisse und Schwerpunkten wie dem seriellen Bau-

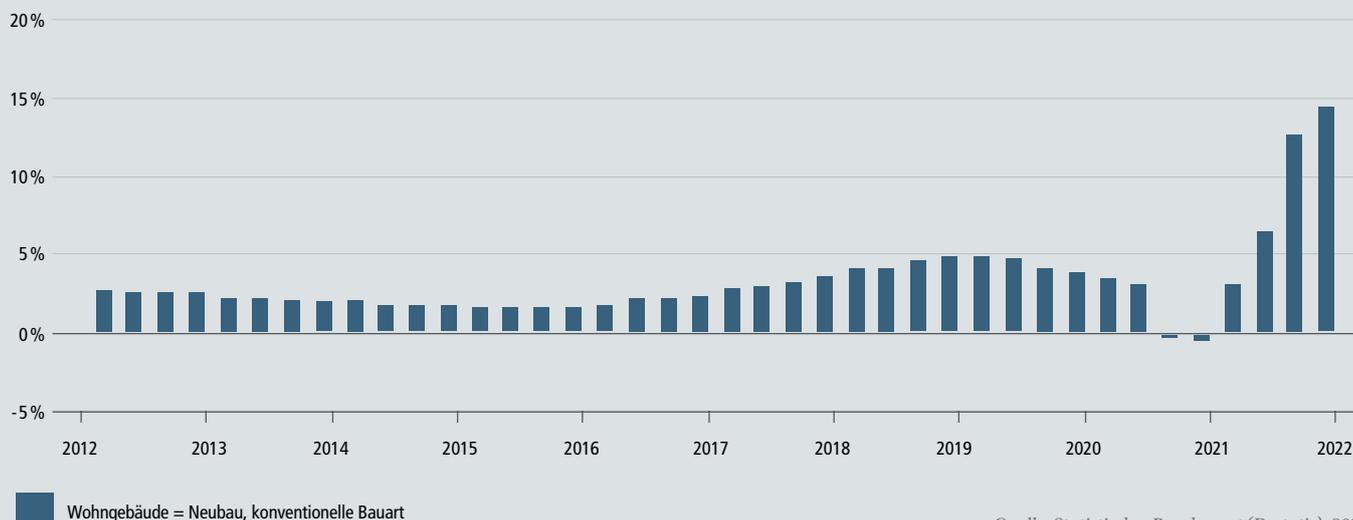
en bereits richtige und wichtige Schritte angekündigt. Es kommt für das bezahlbare Wohnen jetzt grundlegend darauf an, dass Bund, Länder und Kommunen langfristig an einem Strang ziehen und koordiniert vorgehen“, so GdW-Präsident Axel Gedaschko.

„Die Zahlen sind alarmierend. Schließlich sind die Preise für den Wohnhausneubau so stark gestiegen wie zuletzt im Jahr 1970. Das Bauen soll kostengünstiger werden, doch bei diesen Baukostensteigerungen ist das kaum realisierbar. Neben den gestiegenen Preisen der Rohstoffe tragen auch wachsende Ansprüche an die Wohnqualität und den Klimaschutz zu den Baukostensteigerungen bei. Zeitintensive Genehmigungsverfahren tun ihr Übriges, indem sie zu Bauverzögerungen und weiteren Baukosten führen.

Jetzt gilt es, die Ursachen und Treiber der Baukostensteigerung anzugehen. Und dazu gehört es, die Genehmigungsverfahren zu entbürokratisieren, zu beschleunigen und dem Fachkräftemangel entschlossen entgegenzutreten. Nur so können wir letztendlich eines schaffen: den Klimaschutz bezahlbar umsetzen!“, ergänzt VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. *AT*

## Baupreisindizes für Wohngebäude (2015 = 100)

einschließlich Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

## KLIMASCHUTZBERICHT 2021 DER BUNDESREGIERUNG

# Zwischenfazit auf dem Weg zur Klimaneutralität

Der Klimaschutzbericht 2021 wurde im November von der Bundesregierung verabschiedet und enthält den Umsetzungsstand der Klimaschutzprogramme von 2019 und 2014. Deutschland sei auf einem guten Weg, weitere Maßnahmen seien jedoch notwendig, um das erhöhte Klimaziel 2030 zu erreichen.

Die Treibhausgasemissionen sind im vergangenen Jahr um 40,8 Prozent über alle Sektoren hinweg gesunken, sodass das Klimaziel für 2020 erreicht wurde. Der Klimaschutzbericht stellt fest, dass die überwiegende Anzahl der Maßnahmen bereits umgesetzt wurde oder sich in Umsetzung befindet.

## Zahlreiche Neuerungen beschlossen

Der Kohleausstieg sei gesetzlich beschlossen, im Gegenzug sei das Ausbauziel der erneuerbaren Energien bis 2030 angehoben und ein Emissionshandel für die Bereiche Wärme und Verkehr sei eingeführt worden. Die Einnahmen sollen in Klimaschutzmaßnahmen investiert und den Bürgern über Entlastungen wie etwa bei der Absenkung der EEG-Umlage zurückgegeben werden. Weitere Entlastungen gebe es durch ein höheres Wohngeld sowie eine höhere Pendlerpauschale.

## Gebäudesektor durch die Pandemie zusätzlich belastet

Im Gebäudebereich wurde das vorgegebene Ziel zwar knapp verfehlt, doch die Weichen seien gestellt. Einige neuere Entwicklungen

erfasst die aktuelle Projektion noch nicht oder nur eingeschränkt. Dazu gehört das „Fit for 55“-Gesetzespaket zur Umsetzung des EU-Klimaziels.

Im Allgemeinen profitieren alle Sektoren bei ihrer CO<sub>2</sub>-Bilanz von Corona – das Umweltbundesamt schätzt, dass „gut ein Drittel“ der Reduktion im Zusammenhang mit der Pandemie steht, etwa weil in der Industrie weniger produziert wurde. Der Gebäudesektor wird durch die Pandemie jedoch zusätzlich belastet. Wohnungen mussten, unter anderem infolge von Homeoffice, mehr geheizt und Nichtwohngebäude trotz weniger Nutzung in Betrieb gehalten werden.

Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Gebäudesektor ist im Jahr 2020 um ca. 3,5 Millionen Tonnen auf 120 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente gesunken, nachdem er im Vorjahr angestiegen war. Dennoch sind die Einsparungen nicht ausreichend. In der Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes ist ein Minderungsziel von 67 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente bis 2030 festgeschrieben.

Die Bundesregierung will noch in diesem Jahr erhebliche zusätzliche Mittel für die Förderung energieeffizienter Gebäude bereitstellen.

## Fokus auf energetische Gebäudesanierung

Anfang November wurde das seit Januar 2021 laufende Bundesförderprogramm für

effiziente Gebäude (BEG) noch einmal angepasst, da zukünftig Sanierungen stärker im Fokus stehen sollen.

Hohe Einsparpotenziale sieht die Bundesregierung zudem bei nachhaltigen Bau- und Dämmstoffen, der besseren Einbeziehung des gesamten Lebenszyklus von Baumaterialien (wie „Cradle to Cradle“) in die Bauplanung sowie bei Klima- und Lüftungsanlagen.

## Projektionsbericht 2021

Die Bundesregierung hat für die Berichterstattung an die EU-Kommission die Treibhausgasentwicklung bis 2040 schätzen lassen und zusammengefasst. Demnach würden die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2030 mit den bis Ende August 2020 beschlossenen Klimaschutzmaßnahmen allein um etwa 50 Prozent sinken. Zu den berücksichtigten Klimaschutzmaßnahmen zählt das „Klimaschutzprogramm 2030“, das im Oktober 2019 beschlossen wurde.

Es ist der erste Bericht nach den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes. Das CO<sub>2</sub>-Monitoring soll zukünftig jährlich stattfinden und die Zahlen sollen zur Bewertung der in dem Gesetz verbindlich festgelegten Ziele zur CO<sub>2</sub>-Reduktion der einzelnen Sektoren dienen. Im Falle von Zielverfehlungen haben die Bundesressorts des entsprechenden Sektors innerhalb von drei Monaten Sofortmaßnahmen vorzulegen. IB



Quelle: studio v-zwoelf - stock.adobe.com

## DIGITALES SEMINAR DES VDW RHEINLAND WESTFALEN

# TKG-Novelle bringt Änderungen

Das am 1. Dezember 2021 in Kraft getretene Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKModG) warf bei vielen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften einige Fragen auf. Daher hat der VdW Rheinland Westfalen zusammen mit Rechtsanwalt Dr. Christoph Enaux am 30. November 2021 ein digitales Seminar zu den wesentlichen Neuerungen angeboten. Das Interesse der Mitglieder war groß.

Das TKModG legt fest, dass die Kosten für TV-Kabelverträge, die vom Vermieter abge-

schlossen worden sind, nicht mehr auf die Betriebskosten umgelegt werden dürfen. Damit wurde die jahrzehntelang bewährte Betriebskostenumlage abgeschafft.

Doch es gibt eine Übergangsfrist: Für Bestandsanlagen ist die Umlagefähigkeit noch bis zum 30. Juni 2024 möglich; erst ab dem 1. Juli 2024 dürfen Vermieter die Entgelte für die TV-Versorgung nicht mehr als Betriebskosten umlegen. Für neu errichtete Anlagen fällt diese Möglichkeit dagegen bereits ab dem 1. Dezember 2021 weg.

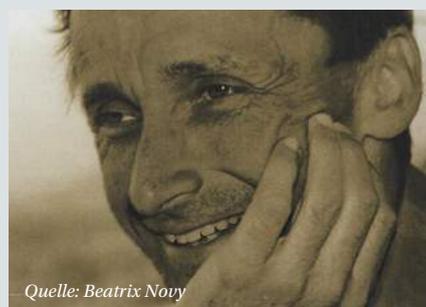
Rechtsanwalt Dr. Christoph Enaux gab in dem Seminar einen Ausblick über die getroffenen Änderungen und es wurden die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft und deren Mieter sowie die daraus folgenden Konsequenzen und Handlungsoptionen für bestehende und zukünftige Versorgungsmodelle ausführlich dargestellt. Es wurden zudem die zahlreichen Fragen der rund 150 Teilnehmer behandelt und Lösungsmöglichkeiten skizziert. ES

## KLIMASCHUTZ UND PARTIZIPATION IN GENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNQUARTIEREN

## Verein Wohnen in Genossenschaften lobt „Klaus Novy Preis“ aus

Zum sechsten Mal wird 2022 der Wettbewerb um den „Klaus Novy Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen“ ausgelobt. In diesem Jahr sind Wohnungsgenossenschaften und gemeinschaftliche Wohnformen aufgerufen, sich mit ihren Ideen und Projekten zu den Themen Klimaschutz und Partizipation an dem Wettbewerb zu beteiligen. Vergeben wird der Preis erstmalig durch den Verein „Wohnen in Genossenschaften“.

Der Wettbewerb soll innovative Ansätze der Wohnungsgenossenschaften für ihre Mitglieder in den Quartieren auszeichnen. Hier leben die Mitglieder, bauen nachbarschaftliche Beziehungen auf, verbringen



Quelle: Beatrix Novy

*Klaus Novy setzte sich für das gemeinschaftliche Leben in Wohnungsgenossenschaften ein. Mit seinem Engagement motivierte er viele Gleichgesinnte, die in seinem Gedächtnis geehrt werden sollen*

dort einen Großteil ihrer Zeit und spüren auf der anderen Seite direkt die Auswirkungen des Klimawandels wie Hitze und Starkregen. Sie erkennen ihr Wohnumfeld immer mehr als Handlungsort für Klimaschutzaktivitäten und Veränderungen, welches sie gemeinsam weiterentwickeln und gestalten wollen. So können im direkten Umfeld der Menschen das bezahlbare Wohnen, sozialer Zusammenhalt und der Klimaschutz zusammengedacht werden und innovative Lösungen für diese gesellschaftlichen Aufgaben gefunden werden.

„Der Klimaschutz ist die größte Herausforderung unserer Gesellschaft. Mit dem Klaus Novy Preis wollen wir die großartige Arbeit aus unseren Wohnungsgenossenschaften prämiieren und sichtbar machen. Wir freuen uns, erstmalig als Verein Wohnen in Genossenschaften den Klaus Novy Preis zu vergeben“, beschreibt Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins, das Engagement. Dabei wird der Preis bereits zum sechsten Mal vergeben. Seit 1997 prämierte die Spar- und Bauverein eG Solingen alle fünf Jahre herausragende Wohnprojekte. Mit dem Übergang zum Verein soll der Preis nun auf noch bereitere Schultern gestellt werden, was auch von den Initiatoren des Preises begrüßt wird.

Gewidmet ist der Wettbewerb dem 1991 verstorbenen Ökonomen und Publizisten Klaus Novy. Schon seit den 1980er-Jahren

inspirierte er Menschen dazu, zeitgemäße gemeinschaftliche Wohnideen im Zusammenschluss der Genossenschaft umzusetzen. Mit seinen Arbeiten und seinem Engagement setzte er sich gleichzeitig dafür ein, Genossenschaften an ihre eigene Geschichte der Selbsthilfe und der demokratischen Teilhabe zu erinnern. Ganz im Sinne von Klaus Novy will der Wettbewerb dazu beitragen, dass traditionelle um zukunfts-trächtige Ideen wetteifern und sich auf diese Weise gegenseitig bereichern.

Zur Teilnahme sind alle Genossenschaften und genossenschaftlichen Projekte aufgerufen, die in den Themen Klimaschutz und Partizipation ganzheitlich denken und planen. Wie die konkrete Umsetzung in den Quartieren aussieht, ist dabei offen. So ist von gemeinsamen Pflanzaktionen bis zu ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategien für die Quartiere alles denkbar.

Die Bewerbung ist bis zum 22. Mai 2022 möglich. Teilnehmende Genossenschaften können dazu eine knappe und prägnante Vorstellung ihres Projektes an [info@wohnen-in-genossenschaften.de](mailto:info@wohnen-in-genossenschaften.de) senden. Darin sollten die Kernelemente des Vorhabens mit drei aussagekräftigen Abbildungen oder Videomaterial dargestellt werden. Alle weiteren Informationen stehen unter [www.wohnen-in-genossenschaften.de](http://www.wohnen-in-genossenschaften.de) zur Verfügung. Karsten Statz

VERBANDSVERANSTALTUNGEN IM NEUEN JAHR

# Save these Dates!

Das alte Jahr ist rum, das neue ist schon da – und auch in 2022 wird der VdW Rheinland Westfalen wieder zahlreiche Veranstaltungen austragen! Ob im Austausch mit politischen Vertretern, untereinander in der Wohnungswirtschaft oder mit Partnern aus branchennahen Kreisen, der VdW Rheinland Westfalen freut sich auf den Austausch und hofft auf viele persönliche Gespräche und die größtmögliche Normalität, aber auch Sicherheit und Gesundheit aller Teilnehmenden.

Rund einen Monat vor der nordrhein-westfälischen Landtagswahl wird das Parlamen-

tarische Season Closing am 6. April 2022 stattfinden, in dem Wohnungswirtschaft und Parlamentarier in einen engen Austausch treten, um wohnungspolitische Fragen und wohnungswirtschaftliche Antworten auszutauschen. In Rheinland-Pfalz wird es am 6. Juli 2022 ein ähnliches Format geben, den Parlamentarischen Abend des VdW Rheinland Westfalen im rheinland-pfälzischen Landtag in Mainz. Am 31. August 2022 steht in NRW erneut ein intensiver Austausch mit politischen Vertretern an: Der nordrhein-westfälische Landtag öffnet seine Pforten für den 21. Parlamentarischen Abend des VdW Rheinland Westfalen.

Darüber hinaus steht das 21. VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 8. und 9. Juni 2022

auf dem Programm. Der wohnungswirtschaftliche Kongress wird wie gewohnt in den Räumlichkeiten des Van der Valk Airporthotels in Düsseldorf stattfinden – mit den ersten Einordnungen der Ergebnisse der NRW-Landtagswahl am 15. Mai 2022.

Rund einen Monat darauf folgt der VdW-Verbandstag 2022, der in diesem Jahr am 28. und 29. September in der Stadthalle Bielefeld stattfinden wird und zu dem zahlreiche Partner aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft zum persönlichen Austausch mit der Wohnungswirtschaft eingeladen sind.

Im Vorfeld der Veranstaltungen werden wie gewohnt noch Einladungen verschickt. Der VdW Rheinland Westfalen freut sich auf alle Teilnehmenden, interessante Gespräche, intensive Debatten und den persönlichen Austausch mit allen Partnern. *LL/AT*



Quelle: Bielefeld Marketing GmbH



Quelle: Düsseldorf Tourismus



Quelle: Torsten Silz

WOHNUNGSMARKTBERICHT DER NRW.BANK

## Preisgebundener Bestand muss mit Neubau stabilisiert werden

452.000 öffentlich geförderte Mietwohnungen verzeichnete das Land Nordrhein-Westfalen zum Jahresende 2020. Damit konnte auch im Jahr 2020 ein Rückgang des geförderten Wohnungsbaus in der gesamten Fläche des Landes gegenüber dem Vorjahr nicht verhindert werden. Allerdings steigt in den Großstädten Köln und Dortmund der Anteil der geförderten Wohneinheiten sogar an. Dass der Rückgang auch weiterhin abgedämpft werden kann, ist vor allem auf die hohe Zahl der Neubewilligungen zurückzuführen.

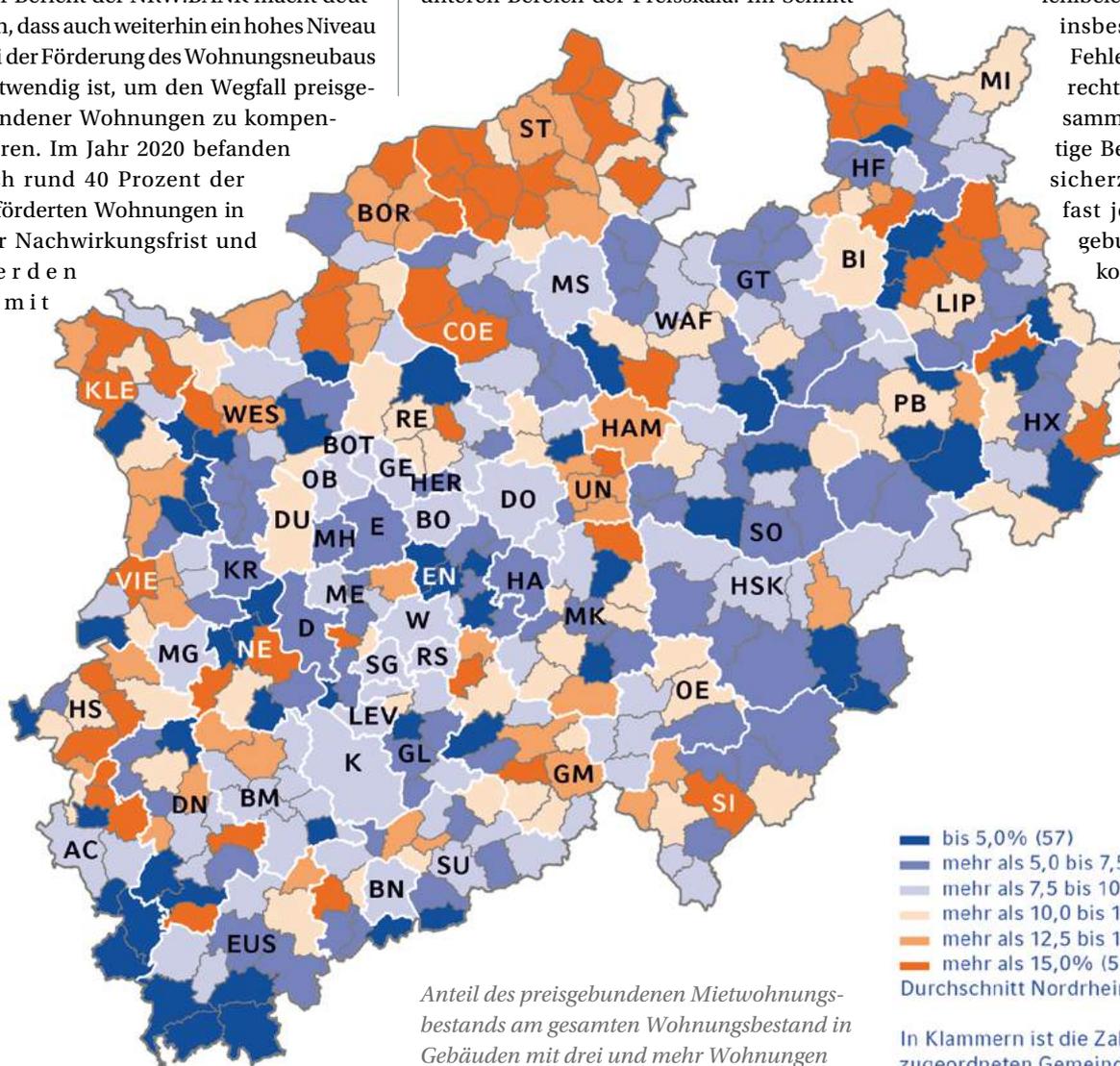
Der Bericht der NRW.BANK macht deutlich, dass auch weiterhin ein hohes Niveau bei der Förderung des Wohnungsneubaus notwendig ist, um den Wegfall preisgebundener Wohnungen zu kompensieren. Im Jahr 2020 befanden sich rund 40 Prozent der geförderten Wohnungen in der Nachwirkungsfrist und werden somit

bis 2030 sukzessive nicht mehr der Förderung unterliegen. Die Modellberechnungen des Berichts gehen sogar von einem Wegfall von 46 Prozent der Wohnungen bis 2030 und bis 2035 von der Hälfte der Wohnungsbestände aus. Neben der Nachwirkungsfrist spielen hier auch Darlehensausläufe mit rein. Ein mögliches Entgegenwirken durch den Wohnungsneubau wurde hier noch nicht einbezogen und unterstreicht somit einmal mehr den starken Neubaubedarf im öffentlich geförderten Segment.

Die Mieten der preisgebundenen Wohnungen liegen in ganz Nordrhein-Westfalen im unteren Bereich der Preisskala. Im Schnitt

zahlt der Mietende einer geförderten Wohnung 2,61 Euro pro Quadratmeter weniger als Mietende auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt. Dabei variierten die Mietpreisobergrenzen im Jahr 2020 je nach Gemeinde von 5,80 Euro pro Quadratmeter bis 6,80 Euro pro Quadratmeter.

Der jährliche Bericht der NRW.BANK zum preisgebundenen Wohnraum geht darüber hinaus auf die Nachfrage, die im Vergleich zu den Vorjahren konstant geblieben ist, und auf die richtige Belegung der Wohnungen ein. Es zeigt sich, dass rund zwölf Prozent der Wohnungen fehlbelegt sind. Dies hängt insbesondere mit dem Fehlen eines Wohnberechtigungsscheins zusammen. Um eine richtige Belegung weiterhin sicherzustellen, wurde fast jede fünfte preisgebundene Wohnung kontrolliert. *KK*



Quelle: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

5. WOHNUNGSMARKTBERICHT RUHR VERÖFFENTLICHT

# Bleibt das Wohnen im Ruhrgebiet bezahlbar?

**B**lickt man auf die allgemeinen Zahlen, zeigt sich zunächst: Im Ruhrgebiet lässt es sich gut wohnen. So sind die Wohnkosten im Verhältnis zu anderen Wohnungsmärkten noch erschwinglich und das bei einer gleichzeitig hervorragenden Versorgungsdichte. In nahezu allen Wohnlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelgeschäften sichergestellt. Im Ruhrgebiet stehen durchschnittlich 43,3 Quadratmeter Wohnraum pro Person zur Verfügung. Zwei Drittel der Menschen wohnen in Mehrfamilienhäusern.

**Polarisierung verstärkt sich**

Während vor allem die Großstädte Essen und Dortmund einer wachsenden Anspannung des Wohnungsmarktes entgegenblicken, sind andere Teilräume von der gegenteiligen Entwicklung betroffen. Auf dem Wohnungsmarkt im Ruhrgebiet zeigt sich eine immer größere teileräumige Polarisierung, welche ein Nebeneinander von Wohnungs- und Baulandknappheit, Preissteigerungen, Verdrängungsprozessen und Wohnungsleerständen, Problemimmobilien und Desinvestitionen abbildet.

Um steigenden Bodenpreisen entgegenzuwirken, haben die Ruhrgebietskommunen die Steuerung des Wohnungsmarkts durch wohnungspolitische Instrumente verstärkt. Der Wohnungsmarktbericht gibt dazu eine konkrete Übersicht der kommunalen Instru-

mente, die zur Mobilisierung von Bauland, zur Qualitätssicherung der baulichen Entwicklung und zur Beseitigung städtebaulicher und wohnungspolitischer Missstände dienen sollen.

**Qualitativer Neubau ist gefragt**

Zwar sehen die Vorausberechnungen für einen weiten Teil des Ruhrgebiets wieder sinkende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen, dennoch ist ein qualitativer Neubaubedarf vor allem beim altersgerechten Wohnen festzustellen. Dies fordert auch das aktuell verhältnismäßig hohe Neubauniveau in der Region zu verstetigen. Dass der Geschosswohnungsbau, der nicht zuletzt von den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen getragen wird, schon jetzt ein Motor im Bereich des Neubaus ist, zeigt die deutlich höhere bauliche Dichte von 42 Wohneinheiten pro Hektar.

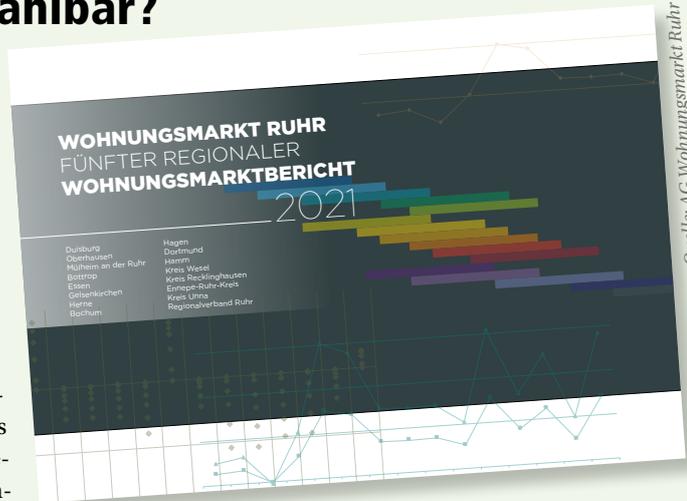
**Umweltgerechtigkeit als soziale Aufgabe**

Erstmals nimmt der Bericht auch das Thema der Umweltgerechtigkeit mit auf. Diese setzt die Gesundheit und sozialökonomische Lage der Bewohnerschaft ins Verhältnis zu umweltbezogenen Ressourcen und Belastungen. So zeigt sich, dass in Gegenden, in denen ein

hoher Anteil von Transferleistungsempfängern lebt, deutlich weniger Grünflächen vorhanden sind als in anderen Stadtteilen. In urbanen und industriell geprägten Stadtteilen kommt dann auch noch eine höhere Lärmbelastung dazu.

Der Wohnungsmarkt im Ruhrgebiet wurde zum 5. Mal vom der AG Regionale Wohnungsmarktbeobachtung evaluiert. Die AG besteht aus Vertretern aller Kreise und kreisfreien Städte im RVR Verbandsgebiet, dem Regionalverband Ruhr und der NRW. BANK. Sie haben es sich zum Ziel gesetzt, den Wohnungsmarkt im Ruhrgebiet in regelmäßigen Abständen auf regionaler Ebene zu evaluieren, und sind aktuell auch dabei ein regionales Handlungskonzept Wohnen zu erstellen.

KK  
Anzeige



Quelle: AG Wohnungsmarkt Ruhr

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

# EIN FÜR DETAILS

**SKIBATRON**  
Mess- und Abrechnungssysteme

SKIBATRON - EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

## INFORMATIONSVORANSTALTUNG ZUM BEZAHLBAREN WOHNEN

# Neue Förderkonditionen direkt und digital

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung Nordrhein-Westfalens (MHKBG NRW) hat die Bedingungen für die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen des Förderjahres 2022 angepasst, um unter anderem auf die starke Dynamik der steigenden Baupreise zu reagieren. Am 23. Februar 2022 wird der VdW RW über die neuen Bedingungen informieren und lädt zur Teilnahme an einer digitalen Live-Veranstaltung ein.

Das Jahr 2021 stand neben den vielfältigen Auswirkungen der anhaltenden Coronapandemie für eine starke Dynamik bei den Preisen für Baustoffe und Baudienstleistungen.

gen. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist somit für die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften der sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft mit gestiegenen Kosten verbunden. Der VdW Rheinland Westfalen hat die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Wohnraumförderung mehrfach unterstrichen und auf die Anpassung der Rahmenbedingungen verwiesen. Die Fördergeber im Land haben diese Entwicklung erkannt und die Rahmenbedingungen auch für das Jahr 2022 an die sich dynamisch entwickelnden Immobilien- und Finanzmärkte angepasst und vereinfacht.

So hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW für

2022 die Förderbedingungen angepasst, um auf allen Wohnungsteilmärkten quantitativ und qualitativ Neubau und Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich zu ermöglichen. Vertreter des Ministeriums informieren am 23. Februar 2022 über die umfangreichen Neuerungen bei den Förderbestimmungen für das Jahr 2022.

Die Bundesregierung hat im Juli 2021 ihre „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ eingeführt, die am 24. Januar 2022 ein in Teilen turbulentes Ende erlebte und eine grundlegende Neustrukturierung erfahren soll. Besteht hierzu bis zur Veranstaltung eine belastbare Informationslage, wird die KfW-Bankengruppe darüber berichten.

Wie bereits im letzten Jahr findet für das Jahr 2022 ein digitales Informationsformat statt, in dem alle Teilnehmenden umfassend zu den neuen Konditionen der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen informiert. In diesem Jahr wird dies wieder live aus dem EBZ übertragen. ON



Quelle: Onidji - stock.adobe.com

## **i** INFORMATION

Die Anmeldung zur Informationsveranstaltung erfolgt wie gewohnt über [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de), wo auch das Veranstaltungsprogramm zum Download bereitsteht.

Nach erfolgter Anmeldung erhalten alle Teilnehmenden einen persönlichen Zugang zum Live-Stream, in dem es die Möglichkeit geben wird, noch während der Veranstaltung Fragen zu stellen und in den Austausch mit den Referierenden zu treten.

Alle Beiträge werden live aufgenommen und im Anschluss bis zum 31. Mai 2022 für alle Teilnehmenden zeit- und ortsunabhängig abrufbar sein.

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

## INTERVIEW MIT DEM NEUEN VORSITZENDEN DER ARBEITSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFÄLZISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

# „Wohnen ist eine Querschnittsaufgabe“

### ZUR PERSON



Quelle: GEWOBAU Bad Kreuznach

Karl-Heinz Seeger ist neuer Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen. Hier verrät der Geschäftsführer der GEWOBAU Bad Kreuznach, wie er seine Aufgabe begreift und welche Schwerpunkte er in seiner Arbeit setzen möchte.

**Herr Seeger, Sie sind im November einstimmig zum neuen Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen gewählt worden. Bisher waren Sie Stellvertretender Vorsitzender. Setzen Sie daher auf Kontinuität in der Arbeit der Arbeitsgemeinschaft?**

**Karl-Heinz Seeger:** Ich begleite die Arbeit der ARGE RLP schon seit Jahren in unterschiedlichen Positionen. Hier wurden in der Vergangenheit bereits wichtige Impulse vor allem im Bereich bezahlbarer Mietwohnungsbau, Versorgungssicherheit für ältere Menschen und der Förderung des Miteinanders im Quartier gesetzt. Diese Schwerpunkte werden im Jahrzehnt der Transformation ergänzt durch die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit.

**Doch sicher haben Sie auch neue Ideen. Welche Akzente oder Schwerpunkte möchten Sie in den kommenden vier Jahren setzen?**

**Karl-Heinz Seeger:** Die Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz bleibt natürlich

ein gewichtiger Arbeitsschwerpunkt, wir müssen insbesondere in den Ballungsregionen mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen. Ein weiterer Schwerpunkt wird sein, sich über neue Technologien auszutauschen, insbesondere wenn es darum geht, klimagerecht zu bauen und zu modernisieren. Gerade diesen Austausch über die praktische Arbeit bei Neubau und Modernisierung möchte ich in den Fokus rücken.

**Auf der Vollversammlung haben Sie nach Ihrer Wahl gesagt, sie verstünden Ihr Amt als Teamaufgabe. Wen meinen Sie mit dem Team und wie wollen Sie den Teamgedanken leben?**

**Karl-Heinz Seeger:** Die Vollversammlung hat ja nicht nur mich zum Vorsitzenden gewählt, sondern auch die Stellvertretenden Vorsitzenden, die mit mir den Vorstand bilden, und die Mitglieder des Arbeitsausschusses. Ich verstehe uns als ein Team, das die Interessen der Wohnungswirtschaft in Rheinland-Pfalz vertritt. Dazu kommen die hauptamtlichen Mitarbeiter der beiden Verbände, die uns unterstützen. Auch die gehören dazu. Ich suche den engen Austausch, gerade auch im Vorstand.

**Ein großes Thema, mit dem sich die Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren beschäftigen muss, ist die angestrebte Klimaneutralität des Gebäudebestands. Wie kann aus Ihrer Sicht Wohnen klimaneutral werden und gleichzeitig bezahlbar bleiben?**

**Karl-Heinz Seeger:** Aus meiner Sicht ist das die größte Herausforderung unserer Zeit. Ich hatte ja eben vom klimagerechten Bauen und Modernisieren als ein Schwerpunkt der kommenden Jahre gesprochen – und von der Wohnraumförderung. Bei der Klimaneutralität fließen beide Themen zusammen, wenn man das Wohnen bezahlbar halten soll. Gleichzeitig geht es darum, das Wohnquartier als Ansatz zu nehmen, um beispielsweise die Wärmeversorgung klimaneutral zu gestalten. Beim Thema Klimaneutralität ist vor allem die Politik auf allen Ebenen gefordert, um mit klugen

Regelungen und umfassender Förderung Wohnen bezahlbar zu halten.

**Mit der GEWOBAU Bad Kreuznach, dessen Geschäftsführer Sie sind, setzen Sie auf Innovation, beispielsweise mit dem neuen Solar-Quartier. Nehmen Sie etwas von diesem Ansatz auch mit in die Arbeit als Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft?**

**Karl-Heinz Seeger:** Ich begreife Wohnen als Querschnittsaufgabe. Soziales Miteinander, im Sinne einer Sharing Economy, moderne Technologien und Bezahlbarkeit müssen – und können – dabei miteinander vereinbart werden. Unser Projekt „Solar-Quartier“ verstehen wir als ein Reallabor, das zeigt, was bereits möglich ist, wenn man verschiedene Elemente der Energieeffizienz, Bezahlbarkeit und technisch-baulichen Innovation miteinander kombiniert und weiterdenkt.

**Worauf freuen Sie sich denn besonders bei Ihrer Aufgabe?**

**Karl-Heinz Seeger:** Die Themenvielfalt und das Miteinander im Team haben mich schon immer motiviert und das ist es auch, was mich in den kommenden vier Jahren als Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft antreiben wird. Ich freue mich darauf, gemeinsam mit meinen Vorstandskollegen die begonnenen Prozesse weiterzuverfolgen und neue Impulse bei den angesprochenen Themen Wohnraumförderung, Innovationen und Nachhaltigkeit auf dem Wohnungsmarkt zu setzen.



Quelle: MQ-Illustrations – stock.adobe.com

## STELLUNGNAHME

## Wohnungswirtschaft regt neue Grundlage für Mietenstufen in der Wohnraumförderung an

**Auf der Basis eines Gutachtens hat das rheinland-pfälzische Finanzministerium verschiedene Kommunen in eine neue Mietenstufe eingeteilt. Die Mietenstufe entscheidet darüber, wie hoch Vermieter die Miete ansetzen dürfen, wenn sie Wohnraumfördermittel in Anspruch genommen haben. Aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen hat die Landesregierung bei der Neueinteilung die Chance verpasst, die Wohnraumförderung in den Mietenstufen 1 bis 3 attraktiver zu gestalten. Gemeinsam mit dem VdW südwest mahnt er eine neue Grundlage zur Einteilung der Gemeinden in Mietenstufen an.**

In einer gemeinsamen Stellungnahme zur Neueinteilung von Gemeinden in die Mietenstufen der Wohnraumförderung haben der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest bessere Bedingungen in den Gemeinden der Mietenstufen 1 bis 3 eingefordert, um mehr klimagerechten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zugleich regen sie

eine Debatte darüber an, auf welcher Grundlage die Kommunen in die Mietenstufen eingeteilt werden.

Die derzeitige Methodik, auf der auch das aktuelle Gutachten beruht, betrachtet lediglich die Entwicklung der Bodenrichtwerte und der Angebotsmieten. In ihrer Stellungnahme fordert die Wohnungswirtschaft, dass weitere Faktoren bei der Eingruppierung von Kommunen in die Mietenstufen eine Rolle spielen sollten: etwa die Anzahl der preisgebundenen Wohnungen im Verhältnis zur Zahl der potenziell zu einem Wohnberechtigungsschein berechtigten Personen, die vom Jobcenter tatsächlich bewilligten zulässige Miethöhen, der energetische Zustand der Gebäude in den Kommunen und die Mindestbaukosten.

Unter anderem wird durch die Verordnung die Gemeinde Bad Neuenahr-Ahrweiler von der Mietenstufe 3 in die Mietenstufe 4 eingruppiert, auch die Verbandsgemeinde



Quelle: Westwind - stock.adobe.com

*Das beschauliche Vallendar hat eine neue Mietenstufe erhalten. Und somit auch neue Wohnraumförderkonditionen*

Vallendar ist nun in der Mietenstufe 4. Die Stadt Andernach befindet sich nun in der Mietenstufe 3. Neuwied, das sich für eine Eingruppierung in die Mietenstufe 4 eingesetzt hatte, bleibt in Stufe 3. AG

## WOHNRAUMFÖRDERUNG

## Landesregierung will Wohnraumfördervolumen auf 513 Millionen Euro aufstocken

**Mehr als eine halbe Milliarde Euro können im Jahr 2022 in Rheinland-Pfalz in mietpreisgebundene Wohnungen investiert werden. Das steht im Haushaltsentwurf der Landesregierung, der im März 2022 verabschiedet werden soll. Etwa 513 Millionen Euro sind dort für die Wohn-**

**raumförderung veranschlagt, für 2021 waren es noch 375 Millionen. In der Steigerung ist auch die neue Unterstützung des Bundes für Klimaschutzmaßnahmen integriert.**

Mit seinem neuen „Klimaschutz-Sofortprogramm“ unterstützt der Bund die Länder

bei Fördermaßnahmen im Rahmen der Wohnraumförderung mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum in zugleich energetisch anspruchsvollen Gebäuden zu ermöglichen. Auf Rheinland-Pfalz entfallen aus diesem Topf 48 Millionen Euro. Rheinland-Pfalz erhöht laut Haushaltsentwurf des Finanzministeriums unter Berücksichtigung dieser Mittel das für die Wohnraumförderung vorgesehene Volumen aus vergünstigten Krediten und Tilgungszuschüssen auf 513 Millionen Euro.

Die Gelder aus dem Klimaschutz-Sofortprogramm sollen als neue Programme parallel zu den bereits etablierten Programmen innerhalb der Wohnraumförderung ausgegeben werden. Insgesamt fließen nun vom Bund 96 Millionen Euro an Rheinland-Pfalz zur Unterstützung der Wohnraumfördermaßnahmen. AG



Quelle: PUNTOSTUDIOFOTO Ltd - stock.adobe.com



Quelle: Wolfilser – stock.adobe.com

## FÖRDERUNG

### Mehr Förderung im experimentellen Wohnungs- und Städtebau möglich

**Im Förderprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ übernimmt das Land von nun an bis zu 90 Prozent der förderfähigen Kosten – zudem werden auch investive Maßnahmen gefördert. Das Finanzministerium hat dies in einer neuen Verwaltungsvorschrift festgelegt. Dort werden auch die Ziele des Programms präzisiert.**

Mit ExWoSt fördert das Land Rheinland-Pfalz innovative Modellprojekte, die sich mit kostengünstigem und umweltgerechtem Planen und Bauen oder mit neuen Wohnformen und generationengerechtem Wohnen befassen. Darüber hinaus wird die Praxisforschung zu aktuellen wohnungspolitischen Fragestellungen gefördert. In der neuen Verwaltungsvorschrift werden die Ziele noch einmal genauer gefasst, unter anderem wird der Begriff der Klimagerechtigkeit genannt, was von der Wohnungswirtschaft begrüßt wird.

Ebenfalls auf Zustimmung aufseiten der Wohnungswirtschaft stößt die Ausweitung der Fördertatbestände auf investive Maßnahmen, sie sind nun bis zu einer Höhe von 50 Prozent des Bewilligungsbetrags förderfähig, und die Übernahme der förderfähigen von bis zu 90 Prozent durch das Land für finanzschwache Kommunen und solche Projekte, die überwiegend im Landesinteresse durchgeführt werden. AG

## GRUNDSTEUER

### Rheinland-Pfalz beginnt mit Feststellung des Grundsteuerwerts

**D**er Grundsteuerreform zufolge muss die Finanzverwaltung alle Grundstücke zum 1. Januar 2022 neu bewerten. Mit dieser Hauptfeststellung entsteht ein Grundsteuerwert, der ab 2025 den alten Einheitswert ablöst, und den die rheinland-pfälzische Finanzverwaltung nun zu ermitteln beginnt. Auf die Grundstückseigentümer kommt deshalb ab Juli 2022 Arbeit zu.

Die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft hatte dafür geworben, in Rheinland-Pfalz ein einfaches Bodenrichtwert-Modell im Zuge der Grundsteuerreform umzusetzen. Noch Ende 2021 hatten die wohnungswirtschaftlichen Verbände einen entsprechenden Gesetzesentwurf der CDU-Landtagsfraktion unterstützt. Die Landesregierung lehnt ein solches Modell allerdings weiterhin ab

und setzt das Bundesmodell um, das sowohl auf den Boden- als auch auf den Gebäudewert abstellt.

Nun hat das Finanzministerium angekündigt, mit der Ermittlung des neuen Grundsteuerwerts zu beginnen. Von Juli 2022 an bis spätestens Ende Oktober 2022 müssen Grundstückseigentümer eine Erklärung über das ELSTER-Portal (elektronische Steuererklärung) abgeben. Entsprechende Briefe mit einer Ausfüllhilfe will die Finanzverwaltung im Mai versenden.

Die Grundsteuermessbeträge werden von der Finanzverwaltung bis Mitte 2024 festgestellt, sodass die Kommunen ihre Hebesätze kalkulieren und ab 2025 eine Grundsteuer nach neuem Recht erheben können. AG

## BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ

### Diese Städte in Rheinland-Pfalz können nun einfacher Bauland mobilisieren

**Mit einer Verordnung hat die rheinland-pfälzische Landesregierung die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass manche Kommunen die Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes nutzen können. Dies sind die Städte Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Speyer und Trier.**

Grundlage für die Auswahl der Städte ist ein Gutachten, das angespannte Wohnungsmärkte in Rheinland-Pfalz identifiziert – und es sind diejenigen, denen frühere Verordnungen bereits angespannte Wohnungsmärkte attestiert hatten. Diese Kommunen können nun beispielsweise an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken ein Vorkaufsrecht geltend machen, wenn die Grundstücke mit Wohngebäuden bebaut werden können. Außerdem erhalten Kommunen die Möglichkeit, Baugebote zu erlassen.

Die Landesregierung hat Spielraum bei der Entscheidung, welche Kriterien zur Identifikation angespannter Wohnungsmärkte gelten. Ihr zufolge handelt es sich grundsätzlich dann um einen angespannten Wohnungsmarkt, wenn zwei Fakten gegeben sind: Der Leerstand an Wohnungen liegt bei unter vier Prozent; die Mietbelastung liegt mindestens 20 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Diese Kriterien sieht ein von der Landesregierung in Auftrag gegebenes Gutachten bei Landau, Ludwigshafen, Mainz, Speyer und Trier als gegeben an.

Zwar erfüllen auch der Landkreis Alzey-Worms sowie der Rhein-Pfalz-Kreis die beiden Kriterien, sie werden von der Landesregierung aufgrund der Siedlungsstruktur ausgeschlossen. Für beide Kreise könne nicht von einem angespannten Wohnungsmarkt ausgegangen werden, heißt es in der Verordnung. AG



Quelle: Mathias Weil – stock.adobe.com

## ARBEITSKREIS RECHT

## Neue Paragraphen im Fokus

**Am 14. Dezember 2021 fand die letzte Sitzung des Arbeitskreises Recht im Jahr 2021 in digitaler Form statt. Dabei hatten die Mitglieder Gelegenheit, sich zu einigen aktuellen Fragen kürzlich in Kraft getretener Regelungen und die Anwendung in der Praxis auszutauschen.**

Eingangs berichtete Eva Stelzner, Rechtsanwältin des VdW Rheinland Westfalen, von den wesentlichen Inhalten der Herbstsitzung des Fachausschusses Recht des GdW. Thematisiert wurden unter anderem aktuelle Entwicklungen zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) im Zusammenhang mit Wohnungsvergaben, eine etwaig notwendige Eintragung ins Lobbyregister aufgrund des am 1. Januar 2022 in Kraft getretenen Lobbyregistergesetzes, die geplanten Anpassungen der GdW-Mustersatzung, der aktuelle Stand der Mietspiegelreform, die Änderung des Transparenzregisters hin zum Vollregister sowie das Lieferkettengesetz.

Cindy Merz, Rechtsanwältin des VdW Rheinland Westfalen, berichtete anschließend über die diesjährigen Themen des hybriden Mietgerichtstags am 3. und 4. Dezember 2021. Sie erläuterte insbesondere den Vortrag der VRinLG Astrid Siegmund zur Wohnungsmodernisierung und -erhaltung, in dem Hinweise zum praktischen Umgang mit der kontrovers diskutierten BGH-Entscheidung vom 17.06.2020 (Az.: VIII ZR 81/19) gegeben wurden. Auch die WEG-Reform wurde in einem Vortrag von Prof. Dr. Florian Jacoby analysiert und reflektiert, welche Erkenntnisse in dem Jahr seit dem Inkrafttreten nunmehr vorliegen. Ergänzend wies Frau Merz auf den Beschluss des Bundesrates zur Zertifizierten-Verwalter-Prüfungsordnung (ZertVerwV) vom 26. November 2021 hin. Die Verordnung wurde am 16. Dezember 2021 im Bundesgesetzblatt verkündet und trat einen Tag später in Kraft.

Im weiteren Verlauf berichtete Cindy Merz unter anderem über die wesentlichen Inhalte der am 1. Dezember 2021 in Kraft getretenen TKG-Novelle und gab wichtige Hinweise für die Praxis.

Eva Stelzner informierte die Mitglieder des Arbeitskreises neben vielen weiteren Themen insbesondere über die wesentlichen Inhalte der seit dem 1. Dezember 2021 gültigen Heizkostenverordnung. Themenschwerpunkt der Information als auch des daran anschließenden Austauschs waren die Fragen, wann eine Einrichtung „fernablesbar“ ist, wie die monatliche Informationspflicht der Vermieter in der Praxis umgesetzt werden könnte und was es dabei zu beachten gilt.

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Recht findet im Frühjahr 2022 nach Möglichkeit in Präsenzform statt. ES

## DIGITALE GREMIENSITZUNG

## FDP-Bundestagsabgeordneter Föst im Austausch mit VdW-Verbandsrat

In der ersten digitalen Gremiensitzung des VdW-Verbandsrates in diesem Jahr, am 19. Januar 2022, tauschten sich die Gremienmitglieder mit dem FDP-Bundestagsabgeordneten Daniel Föst über die wohnungspolitischen Vorhaben der neuen Regierungskoalition aus. Bis 2025 haben sich die Koalitionsparteien einiges vorgenommen, auch im Bereich Bauen und Wohnen.

Verbandspräsidentin Marion Sett begrüßte den Bundestagsabgeordneten der FDP-Fraktion, Daniel Föst, der sich live aus Berlin in die Gremiensitzung schaltete, um dem VdW-Verbandsrat die Ergebnisse des Koalitionsvertrages 2021 bis 2025 zwischen SPD, Grüne und FDP zu erläutern und im Anschluss eine wohnungspolitische Einschätzung dazu abzugeben. Zeit für Fragen und eine anschließende Diskussion brachte der FDP-Bundestagsabgeordnete ebenfalls

mit. Für die Wohnungswirtschaft hält der Koalitionsvertrag zahlreiche branchenrelevante Themen bereit.

Zu Beginn betonte Föst, „Deutschland muss vor allem schneller werden“, dies soll in jedem Fall Ziel des ehrgeizigen Koalitionsvertrages sein und darüber sind sich alle beteiligten Parteien einig. Als Beispiel nennt er die allseits bekannte Problematik mit Genehmigungsverfahren, welche in Deutschland häufig länger dauern als der Bau selbst. Zudem werden Themen wie Planungssicherheit, Digitalisierung sowie die Klimaneutralität bis 2045 großgeschrieben. Auf die für die Wohnungswirtschaft beunruhigende Einführung einer neuen Gemeinnützigkeit ging Föst nur bedingt ein und sicherte zu, dass man vorsichtig vorgehen werde und mit der Wohnungswirtschaft weiter im Austausch bleibe. Mit diesem Versprechen verließ der Bundestagsabgeordnete die Runde und der Verbandsrat



Quelle: Johannes Zabel

widmete sich seiner Tagesordnung. Die nächsten VdW-Gremiensitzungen werden am 23. März 2022, hoffentlich in Präsenz, im Van der Valk Airporthotel in Düsseldorf stattfinden. CG

DÜSSELDORFER GENOSSENSCHAFTEN BWB, DWG UND WOGEDO

# Suche klimagerechte und bezahlbare Neubauwohnung ... gefunden!



**Wo? Im Schlösser-Areal in Düsseldorf-Dezendorf! Hier eröffneten am 2. Dezember 2021 die drei Wohnungsgenossenschaften BWB, DWG und WOGEDO den ersten Bauabschnitt. Nach rund zwei Jahren Bauzeit bezogen die ersten Mieter die Neubauwohnungen. Bis Anfang 2023 entstehen im zweiten Bauabschnitt weitere 81 Wohnungen.**

Das Projekt entstand im Rahmen des im Jahre 2017 gegründeten Düsseldorfer Bündnisses für genossenschaftliches Wohnen, das Wirkung zeigt – im Schlösser-Areal entstand bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen, wo die drei Genossenschaften 2017 jeweils ein Grundstücksdrittel von der Landeshauptstadt erwarben. Die Genossenschaften setzen ein Zeichen, indem sie das schaffen, was Düsseldorf am dringendsten benötigt: bezahlbaren Wohnraum. Alle 134 Wohnungen mit über 12.000 Quadratmetern Wohnfläche des ersten Bauabschnitts werden im preisgedämpften Mietsegment zu durchschnittlich 9,60 Euro pro Quadratmeter vermietet – rund 30 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Neubaumiete im Düsseldorfer Stadtgebiet – trotz stark gestiegener Baukosten.

„Ein wichtiges und engagiertes Projekt für mehr bezahlbaren Wohnraum in unserer Stadt! Die Bündnispartner DWG, BWB und WOGEDO haben bewiesen, dass es möglich ist, attraktive und qualitativ hochwertige Neubauwohnungen und bezahlbare Mieten miteinander zu verbinden“, sagte Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller bei der Schlüsselübergabe.

Die neu bezogenen Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 53 und 135 Qua-



Quelle: WOGEDO/Volker Wiciok

Das gemeinsame Projekt bietet bezahlbare und klimafreundliche Wohnungen in Düsseldorf



Quelle: WOGEDO/Volker Wiciok

Der Düsseldorfer Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller bei der Übergabe des Brotschlüssels mit DWG-Vorstand Heiko Leonhard, BWB-Vorstand Jürgen Raczek, WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (v. l.)

dratmeter groß und alle mit Terrassen oder Loggien und Fußbodenheizung ausgestattet. Die Heizung nutzt für die Warmwasseraufbereitung klimafreundliche Fernwärme. Wärmeschutzfenster mit Schallschutz halten in den kalten Monaten die Wärme in den Wohnungen und im Sommer schützen sie vor großer Hitze. Und auch an digitale Anforderungen wurde gedacht: Für schnelles Internet sorgt ein modernes Glasfasernetz direkt bis in die einzelnen Wohnungen.

### Genossenschaftlicher Einsatz für den Wohnungsmarkt in Düsseldorf

WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran betonte die Wichtigkeit dieser Kooperation mit Blick auf andere Baufelder in der Stadt, deren Bebauung nicht voranschreitet: „Das Projekt beweist, dass es sich für die Landeshauptstadt lohnt, mehr auf Genossenschaften zu setzen, die ihre Versprechungen einhalten und schon seit mehr als 100 Jahren verlässliche Partner sind.“

Im Düsseldorfer Bündnis für genossenschaftliches Wohnen verpflichten sich die Genossenschaften freiwillig, die Vorgaben des Handlungskonzeptes „Zukunft Wohnen. Düsseldorf“ einzuhalten und haben darüber hinaus selbstverpflichtende Leitlinien aufgestellt. VdW-Verbandsdirektor Alexander

Rychter zog eine positive Bilanz: „Die Genossenschaften haben mit dem „Schlösser-Areal“ geliefert: Bezahlbare Wohnungen, zügig und zukunftsfähig gebaut. Das ist auf angespannten Märkten möglich, wenn Bauland an die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft vergeben wird.“

DWG-Vorstand Heiko Leonhard ergänzte: „Unser oberstes Ziel ist, im Gegensatz zu vielen Kapitalgesellschaften, nicht die Gewinnmaximierung. Unser Auftrag ist es, unsere Mitglieder zu fördern, insbesondere durch bezahlbare Mieten. Und diesen Auftrag nehmen wir sehr ernst.“ Jürgen Raczek von der BWB ist es wichtig, „dass wir hier gezielt ein Angebot für die mittleren Einkommensklassen schaffen, da man für den Bezug bis zu 60 Prozent über der Grenze für einen Wohnberechtigungsschein liegen darf.“

Die Vorstände der Genossenschaften sind sich einig, dass in der Partnerschaft mit der Landeshauptstadt Düsseldorf große Chancen liegen und appellierten: „Wir können und wollen gerne noch mehr bezahlbare Wohnungen im genossenschaftlichen Modell bauen. Aber auf dem Markt gibt es kaum erschwingliches Bauland für uns. Die Landeshauptstadt sollte alles tun, um uns zu helfen.“

BWB/DGW/WOGEDO/AT

## VIVAWEST WOHNEN GMBH

## Grundsteinlegung vor historischer Kulisse

**Am Rande des Zentrums von Bergisch Gladbach und mit Blick auf die denkmalgeschützten Kalköfen, die einst in der Nähe des Bahnhofs betrieben wurden, entsteht bis Ende 2023 ein neues VIVAWEST-Quartier mit 123 hochwertig ausgestatteten und barrierefreien Wohnungen.**

Nach der Fertigstellung des Neubauquartiers an der Paffrather Straße in Bergisch Gladbach wird das Neubauquartier insgesamt rund 10.000 Quadratmeter Wohnraum in zentraler Lage bieten. Aus Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung werden dabei 21 Wohnungen entstehen. Dabei denkt das Gelsenkirchener Wohnungsunternehmen auch an Fragen moderner Mobilität im Quartier: Neben neuem Wohnraum in acht drei- bis viergeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss entstehen auch 139 Tiefgaragen-Pkw-Stellplätze und 173 Fahrrad-Stellplätze.

Die Grundrisse der 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen variieren zwischen 61 und 123 Quadratmetern und erfüllen unterschiedliche Wohnbedarfe. Zu den Wohnungen gehören Keller- und Abstellräume und großzügige Balkone oder Terrassen. Darüber hinaus

gehören elektrisch betriebene Rollläden sowie eine Videogegensprechanlage zur Ausstattung. Eine Aufzuganlage ermöglicht den stufenlosen Zugang zu allen Wohnungen.

Bürgermeister Frank Stein begrüßte die Entstehung des modernen Wohnquartiers in attrak-

tiver Lage: „Der Wohnungsmarkt rund um Köln und Bonn ist sehr angespannt. Daher freue ich mich umso mehr, dass sich VIVAWEST und die Grenzland-Bau GmbH dazu entschieden haben, modernen Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen am Standort Bergisch Gladbach zu schaffen.“ *VIVAWEST/AT*



Frank Stein, Bürgermeister von Bergisch Gladbach, Uwe Eichner, Vorsitzender der VIVAWEST-Geschäftsführung, und Marco Körkemeyer, Geschäftsführer der Grenzland-Bau GmbH, legten gemeinsam den Grundstein für ein Neubauquartier im Herzen der Stadt



## DOGEWO DORTMUNDER GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN MBH

## Frischzellenkur für Dortmunder Wohnquartier

**D**urch umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen macht die DOGEWO21 seit Kurzem ein innerstädtisches Wohnquartier fit für die Zukunft. Die Gebäude im 70er-Jahre-Stil erhalten eine hochmoderne, energieeffiziente Fassade mit neuen Fenstern und Fassadendämmung, wodurch die Anwohnenden Heizkosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen sparen. Die alte Dampf-Heizanlage wird zudem gegen eine neue Fernwärmanlage ausgetauscht.

Außerdem erneuert das Dortmunder Wohnungsunternehmen das rund 600 Quadratmeter große Flachdach komplett und mit erhöhter Wärmedämmung versehen. Das 300 Quadratmeter große Dach der im Quartier gelegenen Werk-

stätten wird zudem vollständig begrünt. Zusätzlich werden die Terrassen und Balkone verlängert und bekommen Glasbrüstungen. Laubengänge, Vordächer und die Treppenhäuser werden ebenfalls saniert. Auch die Haustüren werden ausgetauscht und mit Gegensprechanlagen ausgestattet, die mehr Komfort und Sicherheit für die Mieter bieten.

Abgerundet wird die Maßnahme durch eine neue Farbgebung der bisher eher dunklen Fassade: Der neue Anstrich erfolgt in Samtweiß mit Grüntönen, zusätzlich wird die Fassade mit beleuchteten Glaselementen versehen. Auf Ebene der Ladenlokale im Erdgeschoss werden die Häuser mit modernem, grauem Klinker versehen und die zum Teil verbauten Glasbausteine weichen

bodentiefen Fenstern. DOGEWO21 plant die Fertigstellung der knapp 1,5 Millionen Euro teuren Baumaßnahme für Sommer 2022.

*DOGEWO21/AT*



Klimafreundlicher, komfortabler und sicherer soll das Wohnquartier der DOGEWO21 in der Dortmunder Innenstadt werden

**DOGEWO21**  
*Hier bleib ich!*

GEBAG DUISBURGER BAUGESELLSCHAFT MBH



## Neue Kitas für Duisburg!

**A**ufgrund der stark gestiegenen Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kinder hat sich die Duisburger GEBAG das Ziel gesetzt, in den kommenden Jahren rund ein Dutzend Kitas zu bauen. Insgesamt sollen 800 Kita-Plätze für Duisburg geschaffen werden – eine echte „Kita-Offensive“!

Durch die GEBAG-Neubauten kann ein Großteil des prognostizierten Bedarfs an Kita-Plätzen in Duisburg bis zum Jahr 2024/2025 gedeckt werden und der Startschuss für den Neubau ist auch schon gefallen: Für gleich drei neue Kindertagesstätten wurden nun die Bauanträge eingereicht. Geplant sind Neubauten in den Stadtteilen Rheinhausen, Wanheim-Angerhausen und Hamborn.

Künftig sollen an jedem der drei Standorte rund 100 Kinder in je sechs Gruppen betreut werden, auch eine U3-Betreuung könnte gewährleistet werden. Die Neubauten werden

allesamt in Modulbauweise errichtet: „Durch können wir eine verkürzte Bauzeit erreichen – im Bestfall sind die Kitas nach fast rekordverdächtigen fünf bis sechs Monaten nach Baustart betriebsbereit“, erklärt Ralf Lützenrath, Bereichsleiter Neubau bei der GEBAG. „Außerdem ist die Modulbauweise kostensicherer.“

Bis Ende 2023 sollen nach aktueller Planung die Bauarbeiten für insgesamt acht weitere Kindertagesstätten beginnen. Hier sind Neubauten beispielsweise in Rheinhausen und Bergheim geplant, weitere Standorte werden aktuell geprüft. Fast alle der geplanten Kitas sollen in modularer Bauweise errichtet werden.

GEBAG/AT



Quelle: KZA/GEBAG

*Durch die modulare Bauweise der Kitas leistet die GEBAG kosteneffizient und schnell einen Beitrag zur Behebung des Kitaplatz-Mangels in Duisburg*

VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH

## Taschen-Aktion für hilfsbedürftige Menschen



**Tage, an denen es regnet oder frostige Temperaturen vorherrschen, sind für niemanden etwas besonders Angenehmes – für manche jedoch sogar eine wirkliche Gefahr. Für wohnungslose Menschen ist der Winter die härteste Zeit des Jahres. Aus diesem Grund setzt sich die Wohnungswirtschaft auf unterschiedlichen Wegen für die Unterstützung von Wohnungslosen ein. So auch die VBW Bauen und Wohnen GmbH aus Bochum mit der VBW Stiftung.**

### Das Fliegerhaus in Bochum

Neun Monate betrug die Bauzeit für das dreigeschossige Gebäude, das am 10. November 2018 den Betrieb aufgenommen hat. Das von der VBW Stiftung verwaltete Fliegerhaus bietet seither rund 42 hilfsbedürftigen Menschen in Doppelzimmern Schutz vor Kälte und Nässe. Für Essen wird im Erdgeschoss durch eine Suppenküche gesorgt, um etwas Warmes im Magen zu ha-

ben. Bis zu 120 Personen kann somit geholfen werden. Auch eine medizinische Versorgung gibt es vor Ort. Hier wurde an alles gedacht.

### VBW Stiftung stellt 50 Taschen

Drei Jahre nach der Eröffnung hat die VBW Stiftung viele Erfahrungen und Eindrücke



Quelle: VBW

*Taschen voller kleiner Alltagshelfer in der härtesten Zeit des Jahres – die Aktion der VBW Stiftung kam bei den hilfsbedürftigen Menschen sehr gut an*

im alltäglichen Umgang mit den Menschen sammeln können. „Wir wissen mittlerweile sehr gut, welche kleinen Alltagshelfer wichtig für die Hilfsbedürftigen sind – und genau diese Wünsche erfüllen wir jetzt mit unserer Taschen-Aktion“, sagt Natalie Hodinar, die die VBW Stiftung verantwortet. „Papiertaschentücher, Fahrkarten oder auch Regenjacken sind Dinge, die das Leben auf der Straße etwas einfacher machen. Dabei helfen die 50 Taschen, die wir von Herzen schenken.“ Die hilfsbedürftigen Menschen freuten sich sehr über die Aktion und nahmen die Taschen dankend an. Vor allem das enthaltene Desinfektionsmittel und ein kompaktes Erste-Hilfe-Set kamen sehr gut an. Gerade für diese Menschen lebenswichtig - vielleicht mehr denn je. Mit Pflastern und Verbandszeug können kleinere Wunden jetzt sofort selbst versorgt werden.

VBW/AT



## Termine 2022

### Termine Verband

Seminar: Novellierung der Heizkostenverordnung	16. Februar 2022	digital
Seminar: Grundlagenwissen für Aufsichtsräte in kommunalen Wohnungsunternehmen	19. Februar 2022	digital
Informationsveranstaltung: NRW-Wohnraumförderung 2022	23. Februar 2022	digital

### NACHRUF

## In Trauer um Gunter Huonker

**Der VdW Rheinland Westfalen trauert um Staatsminister a. D. Gunter Huonker, der am 29. November 2021 im Alter von 84 Jahren verstorben ist. Im Namen des gesamten Verbandes und zahlreicher Weggefährten aus der wohnungspolitischen Schaffenszeit von Gunter Huonker richtet sich das herzliche Beileid an die Angehörigen.**

Huonker wurde am 24. Februar 1937 geboren und war über 50 Jahre lang Mitglied der SPD, für die er zwischen 1972 und 1994 ein Bundestagsmandat ausübte. Schon 1968 war er Büroleiter des damaligen Bundesministers Erhard Eppler im Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit geworden und wurde später, im Winter 1979, als Staatsminister beim Bundeskanzler in die von Helmut Schmidt geführte sozialliberale Regierungskoalition berufen. Im Jahr 1982 erfolgte dann die Tätigkeit als Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Finanzen.

Von 1991 bis 2010 war Huonker als Geschäftsführendes Vorstandsmitglied eines

der beiden Vorläuferverbände des VdW Rheinland Westfalen ein prägender Akteur der Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen. Die Zeit im Vorstand des damaligen Verbandes der Westdeutschen Wohnungswirtschaft war von großen Veränderungen unserer Verbändelandschaft geprägt, die Gunter Huonker erfolgreich begleitet hatte. So ging im Jahr 1999 aus der Zusammenführung mit dem Verband rheinischer und westfälischer Wohnungsunternehmen der heutige VdW Rheinland Westfalen hervor. Gunter Huonker trug somit maßgeblich zur heutigen Struktur des Verbandes bei.

Vor allem aber tat sich Gunter Huonker mit seinem Einsatz für gutes Wohnen für breite Schichten der Gesellschaft hervor. Schon vor über 20 Jahren setzte er sich für die rechtlichen Möglichkeiten für neue Formen des altersgerechten Wohnens ein. Betreutes Wohnen und die Befähigung zum selbstbestimmten Wohnen im hohen Alter, was heutzutage wohnungs- und gesellschaftspolitische Realität ist, erforderte damals die Fähigkeit zur wohnungspolitischen Weitsicht. Gunter Huonker stellte damals und bereits



Quelle: Dr. Helga Huonker

viele Jahre zuvor den Menschen in den Mittelpunkt seiner wohnungspolitischen Überzeugungen und konnte auf große wohnungswirtschaftliche Verdienste zurückblicken.

Der VdW Rheinland Westfalen nimmt mit stillem Gruß Abschied von Gunter Huonker.

AT

GEWERBESTEUER

# Erweiterte Gewerbesteuerkürzung auch bei Mieterstrom, E-Mobilität und sonstigen mieternahen Dienstleistungen

**W**ohnungs- und Immobilienunternehmen können durch die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG in erheblichem Umfang von Gewerbesteuer entlastet werden. Allerdings führt eine einzige gewerbliche/schädliche Tätigkeit zur Versagung der Kürzungsvorschrift.

Mit Wirkung ab 2021 hat diese Vorschrift durch das sog. Fondsstandortgesetz einige wichtige Änderungen erfahren, die es Wohnungs- und Immobilienunternehmen nunmehr ermöglichen, in bestimmten Grenzen Strom aus erneuerbaren Energien zu erzeugen und sowohl als Mieterstrom als auch als Ladestrom im Zusammenhang mit E-Mobilität anzubieten sowie sonstige mieternahe Dienstleistungen zu erbringen, ohne

dass es zu einem Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung kommt.

Ein Arbeitskreis aus dem Fachausschuss Steuern des GdW hat sich mit einer ersten Auslegung des neuen § 9 Nr. 1 Satz 3 des Gewerbesteuergesetzes befasst und den derzeitigen noch vorläufigen Meinungsstand einer Ausarbeitung zusammengestellt. Eine Äußerung der Finanzverwaltung zur gesetzlichen Neuregelung steht bislang noch aus.

Die weiteren Entwicklungen werden daher intensiv beobachtet. JG

- Die Ausarbeitung stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte setzen Sie sich mit der Steuerabteilung in Verbindung: Prof. Dr. Michael Pannen, [m.pannen@vdw-rw.de](mailto:m.pannen@vdw-rw.de), 0211 16998 48 und WP/StB Jürgen Gnewuch, [j.gnewuch@vdw-rw.de](mailto:j.gnewuch@vdw-rw.de), 0211 16998 71.



LOHNSTEUER

## Gutscheine

Gutscheine sollten zum Jahreswechsel bezüglich der neuen Rechtsauslegung überprüft werden, um die Anwendung der 50-Euro-Freigrenze (bisher 44-Euro-Grenze) sicherzustellen. Die Finanzverwaltung hat weitere Konkretisierungen beschlossen. Mit weiteren Verwaltungserlassen ist zu rechnen.

Vom Grundsatz bleibt es allerdings dabei, dass zum Beispiel Tankkarten oder Gutscheinkarten für einen Buchladen die Voraussetzungen für die Sachbezugseigenschaft erfüllen. JG



GRUNDSTEUER

## Veröffentlichung der Bewertungserlasse, Vordrucke und Ausfüllanleitungen für die Feststellungserklärungen auf den 1. Januar 2022

**Aufgrund der Grundsteuerreform ab dem Jahr 2025 sind bereits auf den 1. Januar 2022 die Grundsteuerwerte festzustellen. Die Grundsteuerwerte ersetzen die bisherigen Einheitswerte.**

Die Feststellungserklärungen zur Grundsteuerbemessungsgrundlage sind voraussichtlich von Juli 2022 bis Ende Oktober 2022 automatisiert an die Finanzverwaltung zu übertragen.

Am 24. Dezember 2021 wurden im Bundessteuerblatt die finalen Dokumente (Bewertungserlasse, Vordrucke, Ausfüllanleitungen) zur Grundsteuerreform (Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2022) veröffentlicht.

Die nunmehr vorliegenden Ausfüllanleitungen für die Vordrucke beantworten nicht alle offenen Fragen bei der Bearbeitung.

Der VdW Rheinland Westfalen hatte mit Schreiben vom 25. August 2021 an seine Mitgliedsunternehmen eine erste Arbeitshilfe zur Analyse zur Verfügung gestellt, welche Daten für die Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte im Unternehmen vorliegen und ggf. aufbereitet werden sollen. Diese Arbeitshilfe wird zur Zeit aktualisiert und dann den Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

Auch befindet sich beim VdW Rheinland Westfalen eine FAQ-Liste zu typischen Anwendungsfragen für die Ermittlung der Grundsteuerwerte in Bearbeitung. JG

- Ihre Ansprechpartner beim Verband: Prof. Dr. Michael Pannen, 0211 16998 48, [m.pannen@vdw-rw.de](mailto:m.pannen@vdw-rw.de) und André Walczak, 0211 16998 63, [a.walczak@vdw-rw.de](mailto:a.walczak@vdw-rw.de) sowie Ihre persönlichen Ansprechpartner in der Steuerabteilung des VdW Rheinland Westfalen e. V.

**KAPITALERTRAGSTEUER UND KIRCHENSTEUER**

# Dividenden- und Zinszahlungen

**Der VdW Rheinland Westfalen hat mit Schreiben vom 13. Dezember 2021 über aktuell anstehende sowie künftige Änderungen im Zusammenhang mit Steuerbescheinigungen und dem Kirchensteuerabzug bei Dividenden- und Zinszahlungen vornehmlich für Wohnungsgenossenschaften informiert.**

**Steuerbescheinigungen für das Jahr 2021**

Im Hinblick auf die Steuerbescheinigungen für das Jahr 2021 sind keine Änderungen gegenüber dem Jahr 2020 bekannt.

**Änderungen beim Kirchensteuerabzugsverfahren (KiStA-Verfahren ab 2022)**

Der Ländererlass zum KiStA-Verfahren wurde aufgrund von Gesetzesänderungen überarbeitet und mit Datum vom 19. Juli 2021 neu veröffentlicht.

Ab 2022 hat der Kirchensteuerabzugsverpflichtete (Wohnungsgenossenschaft) bei Begründung einer rechtlichen Verbindung beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) anzufragen, ob der Schuldner der Kapitalertragsteuer (Genossenschaftsmitglied) kirchensteuerpflichtig ist (sog. Anlassabfrage). Die Anlassabfrage kann aus Vereinfachungsgründen auch in gebündelter Form vorgenommen werden (z. B. als viertel- oder halbjährliche Sammelabfrage), wenn bis zum Zeitpunkt der Sammelabfrage nicht mit einem Zufluss von Kapitalerträgen zu rechnen ist. Ist mit einem Zufluss von Kapitalerträgen nicht vor dem auf die nächste Regelabfrage folgenden Kalenderjahr zu rechnen, kann auf die Anlassabfrage verzichtet werden.

Anmerkung: Die jährliche Regelabfrage erfolgt immer im Zeitraum vom 1. September bis zum 31. Oktober des laufenden Jahres (Abfrage der Kirchensteuerpflicht des Genossenschaftsmitglieds am Stichtag 31. August des laufenden Jahres). Das Ergebnis dieser Regelabfrage (Kirchensteuerabzugsmerkmale – KiStAM) ist dem Kirchensteuerabzug des Folgejahres zugrunde zu legen.

Diese Vereinfachungen werden insbesondere im Zusammenhang mit Dividendenzahlungen an neue Genossenschaftsmitglieder eine Rolle spielen. Einerseits schütten Woh-

nungsgenossenschaften regelmäßig nur einmal im Jahr Dividenden aus. Andererseits sind neue Genossenschaftsmitglieder im Jahr ihres Beitritts (bzw. für das Jahr ihres Beitritts) in der Regel nicht dividendenberechtigt.

Eine Anlassabfrage bei Begründung einer rechtlichen Verbindung ist nicht vorzunehmen, wenn eine gültige Nichtveranlagungsbescheinigung vorliegt. Eine Regelabfrage ist im Übrigen nicht vorzunehmen, wenn zum Zeitpunkt der Regelabfrage eine gültige Nichtveranlagungsbescheinigung für das Folgejahr vorliegt (siehe Rdnr. 44 des Ländererlasses).

Hinweis: Nach wie vor gilt, dass ein Sperrvermerk – soll er bei der jährlichen Regelabfrage berücksichtigt werden – spätestens bis zum 30. Juni des Jahres der Regelabfrage beim BZSt eingegangen sein muss. Um bei einer Anlassabfrage berücksichtigt zu werden, müsste er ebenfalls zwei Monate vor Vornahme der Anlassabfrage beim BZSt eingegangen sein. Diese Regelung passt insoweit nicht mit einer sofortigen Vornahme der Anlassabfrage bei Begründung der rechtlichen Verbindung zusammen.

Die gesetzliche Formulierung in Bezug auf die Informationspflicht gegenüber dem Schuldner der Kapitalertragsteuer über die Datenabfrage und das Antragsrecht (Erteilung eines Sperrvermerks gegenüber dem BZSt) wurde angepasst und hat nunmehr bei Begründung einer rechtlichen Verbindung in geeigneter Form zu erfolgen. Wir gehen davon aus, dass ein solcher Hinweis bereits bei Begründung einer Geschäftsbeziehung bei Wohnungsgenossenschaften zwischenzeitlich die übliche Praxis ist – z. B. durch eine schriftliche Information im Zusammenhang mit der Beitrittserklärung oder per Aushang in der Geschäftsstelle.

Aufgrund der Einführung der verpflichtenden Anlassabfrage bei Begründung einer rechtlichen Verbindung wurde auch der Ländererlass dahingehend geändert (Rdnr. 22), dass der Kirchensteuerabzugsverpflichtete die Steuer-IdNr. des Gläubigers der Kapitalerträge bereits bei der Begründung der rechtlichen Verbindung zu erfragen hat.

Der einfachste Weg ist sicherlich die direkte Abfrage anlässlich des Beitritts des neuen Genossenschaftsmitglieds. Wir gehen davon aus, dass dies von den Wohnungsgenossenschaften auch so praktiziert wird. Die Steuer-IdNr. ist z. B. der Lohnsteuerbescheinigung oder dem Einkommensteuerbescheid zu entnehmen und außerdem auch Voraussetzung für die Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug aufgrund eines Freistellungsauftrags oder einer Nichtveranlagungsbescheinigung. Ansonsten besteht bekanntlich die Möglichkeit, die Steuer-IdNr. beim BZSt elektronisch anzufragen.

**Ausblick auf künftige Änderungen**

Für Kapitalerträge, die nach dem 31. Dezember 2022 zufließen, wird nunmehr auch gesetzlich klargestellt, dass Kapitalerträge, die zu den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft, aus Gewerbebetrieb, aus selbstständiger Arbeit oder aus Vermietung und Verpachtung gehören, nicht dem Kirchensteuerabzug unterliegen.

Wenn der Wohnungsgenossenschaft die Zugehörigkeit der Kapitalerträge zu den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft, aus Gewerbebetrieb, aus selbstständiger Arbeit oder aus Vermietung und Verpachtung nicht bekannt ist, dann sind diese Kapitalerträge in das KiStA-Verfahren einzubeziehen und der Kirchensteuerabzug dementsprechend vorzunehmen.

Steuerbescheinigungen über Kapitalerträge, die nach dem 31. Dezember 2024 zufließen, sind um „eine nach amtlichem Muster zu erstellende Ordnungsnummer“ zu ergänzen (§ 45 Abs. 1 EStG). Das BMF wird sich zu gegebener Zeit hierzu im Detail äußern. *JG*



EINKOMMENSTEUER

# Vorübergehende Verlängerung der Reinvestitionsfristen bei der Rücklage für Ersatzbeschaffung

**Als Reaktion auf die „Corona-Krise“ und die damit einhergehenden Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit der Unternehmen hat der Gesetzgeber die sog. Reinvestitionsfristen des § 6b EStG verlängert. Die erste Verlängerung erfolgte dabei durch das Zweite Corona Steuergesetz bereits Mitte 2020, eine weitere Verlängerung Mitte 2021 durch das Körperschaftsmodernisierungsgesetz. Von der Verlängerung um ein Jahr bzw. zwei Jahre begünstigt sind alle Fristen in § 6b EStG. Es bleibt also mehr Zeit für eine entsprechende Reinvestition.**

Mit BMF-Schreiben vom 15. Dezember 2021 werden die Reinvestitionsfristen für Rücklagen für Ersatzbeschaffung (R 6.6 EStR) erneut verlängert. Danach verlängern sich die in R 6.6 Abs. 4 Satz 3 bis 6, Abs. 5 Satz 5 und 6 sowie Abs. 7 Satz 3 und 4 EStR geregelten Fristen für die Ersatzbeschaffung oder Reparatur bei Beschädigung nach Bildung einer Rücklage nach R 6.6 Abs. 4 EStR jeweils um zwei Jahre, wenn die Rücklage ansonsten am Schluss des nach dem 29. Februar 2020 und vor dem 1. Januar 2021 endenden Wirtschaftsjahres aufzulösen wäre. Die genannten Fristen verlängern sich um ein Jahr, wenn die Rücklage am Schluss des nach dem 31. Dezember 2020 und vor dem 1. Januar 2022 endenden Wirtschaftsjahres aufzulösen wäre. Das Schreiben ersetzt das BMF-Schreiben vom 13. Januar 2021.

§ 6b EStG ermöglicht, dass die stillen Reserven, die z. B. aus der Veräußerung von bebauten Grundstücken realisiert werden, nicht sofort besteuert werden müssen,

sondern auf ein sog. Reinvestitionsobjekt übertragen werden können. Soweit die Anschaffung dieses Objektes nicht im selben Wirtschaftsjahr wie die Veräußerung stattfindet, können die aufgedeckten stillen Reserven in eine gewinnmindernde Rücklage eingestellt werden (sog. § 6b Rücklage). Diese kann dann übertragen werden, wenn das Reinvestitionsobjekt (z. B. ein anderes bebautes Grundstück) angeschafft oder hergestellt wurde. Dies ist allerdings nur möglich, wenn die Reinvestition in einer bestimmten Zeit erfolgt. Dabei beträgt die Reinvestitionsfrist grundsätzlich vier Jahre, ausnahmsweise sechs Jahre, wenn das Gebäude von dem Steuerpflichtigen selbst hergestellt wird. Voraussetzung für diese Verlängerung ist jedoch, dass mit der Herstellung vor dem Schluss des 4. auf die Bildung der Rücklage folgenden Wirtschaftsjahres begonnen wurde. Soweit die gebildete Rücklage zum Ablauf der Frist noch nicht auf eine Reinvestition übertragen wurde, d. h. keine entsprechende Reinvestition erfolgte, ist diese gewinnerhöhend aufzulösen, mit sechs Prozent p. a. für jedes Jahr des Bestehens der Rücklage zu verzinzen und entsprechend zu versteuern.

Im Grundsatz gilt, dass diese Fristen nach vier oder sechs Jahren ablaufen und – sofern keine entsprechende Reinvestition stattgefunden hat – zu einer gewinnerhöhenden Auflösung der Rücklagen führen. Als Reaktion auf die „Corona-Krise“ wurden diese Fristen verlängert. So erhalten Steuerpflichtige mehr Zeit für eine entsprechende Reinvestition. Voraussetzung für die Verlängerung ist, dass die nach § 6b EStG geltende



Quelle: Maksym Yemelyanov – stock.adobe.com

Frist in einem bestimmten Zeitraum ausgelaufen sind bzw. wären:

- Soweit die Fristen nach § 6b EStG nach dem 29. Februar 2020 und vor dem 1. Januar 2021 ausgelaufen wäre, verlängert sich diese Frist um zwei Jahre.
- Soweit die Frist nach dem 31. Dezember 2020 und vor dem 1. Januar 2022 ausgelaufen wäre, verlängert sich die Frist um ein Jahr.

Soweit also die Frist beispielsweise zum 31. Dezember 2020 bzw. 2021 ausgelaufen wäre, bleibt für eine entsprechende Reinvestition jedenfalls noch Zeit bis zum 31. Dezember 2022. JG

LOHNSTEUER

## Pauschalierung bei Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte

Bei der Lohnsteuerpauschalierung von Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte konnten Arbeitgeber bislang in der Regel von 15 Fahrttagen im Monat

ausgehen. Diese Vereinfachungsregelung kommt in der bisherigen Allgemeinheit ab 2022 nicht mehr zur Anwendung, so das BMF-Schreiben vom 18. November 2021. JG



Quelle: N. Theiss – stock.adobe.com

## Vorsicht bei Wohnungseigentümerversammlungen in Form von Vertreterversammlungen

**AG MÜNCHEN, ENDURTEIL VOM 29. OKTOBER 2020, AZ.: 483 C 8456/20 >>** Die COVID-19-Pandemie hat viele Verwalter vor die Herausforderung gestellt, wie Wohnungseigentümerversammlungen durchgeführt werden könnten. Leider hat auch die Reform des WEG-Rechts hierzu keine schnelle Erleichterung gebracht, da eine rein digitale Eigentümerversammlung erfordert, dass alle Wohnungseigentümer dies auch möchten und einen entsprechenden Beschluss fassen. Solange nur ein einzelner Wohnungseigentümer sich weigert oder bisher kein entsprechender Beschluss gefasst werden konnte, muss die Veranstaltung physisch stattfinden. Im Hinblick auf die Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung während der COVID-19-Pandemie fanden daher teilweise sog. „Ein-Mann-Versammlungen statt“. Ob und unter welchen Voraussetzungen solche zulässig sind, ist jedoch umstritten. Aus der Rechtsnatur der Versammlung folgt grundsätzlich, dass mindestens zwei Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten sein müssen und das Wohnungseigentumsrecht kennt grundsätzlich weder den Begriff der Ein-Mann-Versammlung noch eines Ein-Mann-Beschlusses.



Quelle: anezbizjan - stock.adobe.com

Das Amtsgericht München urteilte am 29. Oktober 2020 hierzu: Wird in der Einladung zu einer Eigentümerversammlung darauf verwiesen, dass eine Versammlung mit Teilnehmern nicht durchführbar sei und der Gesetzgeber die Möglichkeit einer „Ein-Mann-Versammlung“ vorsehe, zu der Vollmachten erteilt werden könnten, sind die gefassten Beschlüsse nichtig, weil der Kernbereich der Rechte der Wohnungseigentümer, der Teilnahme an der Eigentümerversammlung verletzt ist.

### Der Sachverhalt:

Im zu entscheidenden Fall hatte der Verwalter in der Einladung darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die COVID-19-Pandemie nur eine sog. Ein-Mann-Versammlung durchgeführt werden kann. Hierzu werde der Versammlungsort in die Geschäftsräume der Verwaltung verlegt und die Beschlussfassung mittels Auszählung der detaillierten Vollmachten vollzogen. Die Eigentümer wurden gebeten,

von ihrer Vollmacht Gebrauch zu machen und entsprechende Weisung zu dem jeweiligen Tagesordnungspunkt zu erteilen, um trotz der bestehenden Versammlungsbeschränkungen einen Beschluss fassen zu können. Die Versammlung wurde in den Geschäftsräumen dergestalt durchgeführt, dass allein der Geschäftsführer der Verwalterin anwesend war, zugleich als Versammlungsleiter und als Vertreter der Wohnungseigentümer.

### Die Entscheidungsgründe:

Die angegriffenen Beschlüsse wurden für ungültig erklärt, da sie nichtig sind.

Die angegriffenen Beschlüsse verstoßen nach Auffassung des Gerichts gegen § 23 Abs. 1 WEG. Beschlüsse einer Eigentümerversammlung sind nichtig, wenn sie in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreifen. Zum Kernbereich gehört das Recht der Wohnungseigentümer, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen.

Vorliegend wurde den Wohnungseigentümern durch die Form der Einladung eine Teilnahme an der Eigentümerversammlung im Ergebnis verwehrt. Das Einladungsschreiben vom 8. April 2020, welches zwar zum einen den – zutreffenden – Hinweis enthält, dass die Abhaltung einer Eigentümerversammlung bis Ende April 2020 und gegebenenfalls auch eine ungewisse Zeit danach nicht durchführbar sei, zum anderen jedoch an zwei Stellen den unzutreffenden Hinweis, der Gesetzgeber habe in dieser besonderen Situation die Möglichkeit geschaffen eine sog. Ein-Mann-Versammlung durchzuführen, stellt sich im Ergebnis als Ausladung der Wohnungseigentümer dar. Für einen durchschnittlichen Eigentümer wurde der Eindruck erweckt, die Teilnahme an der Eigentümerversammlung durch die Eigentümer sei nicht gewünscht, weil die Verwaltung die Eigentümerversammlung mit den Vollmachten in ihrem Büro abhalten und zu diesem Zweck eine „Ein-Mann-Versammlung“ durchführen wollte. Jedenfalls durften und mussten die Wohnungseigentümer die Einladung dahin verstehen, dass ihnen die persönliche Teilnahme an der Eigentümerversammlung verwehrt werde.

Dem steht nach Auffassung des Gerichts nicht entgegen, dass ein ausdrückliches Verbot der Teilnahme nicht formuliert wurde. Aus der Gesamtschau der Ladungsinhalte mussten die Wohnungseigentümer annehmen, dass sie an der Eigentümerversammlung nicht teilnehmen können, da diese im Büro des Verwalters stattfand, eine konkrete Versammlungsadresse nicht angegeben und die Versammlung auf 10:00 Uhr morgens anberaumt war.

Im Hinblick auf die Ausführungen in der Einladung musste der juristische Laie ferner davon ausgehen, dass diese Vorgehensweise „juristisch einwandfrei“ ist und einer „ordentlichen Eigentümerversammlung“ entsprechen würde.



Quelle: stokkete - stock.adobe.com

Diese Form der Einladung verletzte nach Ansicht des Gerichts die Wohnungseigentümer im Kernbereich ihrer Rechte, nämlich dem Recht auf Teilnahme an der Eigentümerversammlung und Ausübung des Stimmrechts. Zwar konnten die Wohnungseigentümer schriftlich ihr Stimmrecht ausüben. Eine Auseinandersetzung und Diskussion über die verschiedenen Beschlussanträge konnte indes nicht stattfinden. Genau dies stellt jedoch den Wesensgehalt einer Eigentümerversammlung als dem Willensbildungsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne des § 23 Abs. 1 WEG dar.

Die Durchführung einer Eigentümerversammlung ausschließlich durch den mit Vollmachten versehenen Verwalter als sogenannte Ein-Mann-Versammlung war nach Ansicht des Gerichts auch nicht etwa aufgrund der coronabedingten Einschränkungen gerechtfertigt.

Der entsprechende Hinweis im Einladungsschreiben entspreche nicht der Rechtslage, eine Vereinbarung über die Abhaltung einer Ein-Mann-Versammlung existierte in der WEG nicht. Auch könne die Abgabe der Vertretungsvollmacht durch einzelne Wohnungseigentümer mangels Einstimmigkeit nicht in eine entsprechende Vereinbarung umgedeutet werden.

Eine persönliche Teilnahme an der Eigentümerversammlung hätte in diesem Fall zudem aufgrund der zu dieser Zeit geltenden Regelungen auf Landesebene gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen. Keinem Eigentümer war es somit möglich, an der Versammlung teilzunehmen, ohne damit gegen das in der 2. BaylFSMV enthaltene Verbot der Abhaltung von Veranstaltungen und Versammlungen zu verstoßen.

### Anmerkung:

Nur unter der Voraussetzung, dass sich alle Wohnungseigentümer mit der Durchführung in Form einer Vertreterversammlung einverstanden hätten oder eine entsprechende Vereinbarung vorgelegen hätte, sollte dieses Vorgehen in Erwägung gezogen werden. Hier hatten nicht alle Wohnungseigentümer dem Verwalter eine Stimmrechtsvollmacht erteilt, sodass auch in diesen Erklärungen keine ausreichende Zustimmung gesehen werden konnte.

Bittet der Verwalter in der Einladung hingegen nur darum, ihm eine Vollmacht für die Eigentümerversammlung zu erteilen, so ist das zulässig. Es ist insbesondere nicht zu beanstanden, wenn der Verwalter in der Einladung Vertretungsmöglichkeiten bewirbt und sich bei der Größe des angemieteten Saals an der zu erwartenden Teilnehmerzahl orientiert (LG Frankfurt a. M., Urteil vom 17. Dezember 2020, Az.: 2-13 S 108/20).

Dr. Frank Zschieschack plädierte in seinem Aufsatz in der NZM 2020, Seite 297 zudem über kommunikative Ersatzlösungen wie eine „online-Vorversammlung“ nachzudenken, um dem kritisierten Mangel im Kernbereich des Wohnungseigentums, nämlich bei der Mitwirkung der Wohnungseigentümer an der gemeinschaftlichen Willensbildung, abzuwehren.

Eine größtmögliche Rechtssicherheit ist jedoch nach wie vor nur dadurch zu erlangen, dass das Abhalten einer Eigentümerversammlung in Abstimmung und mit Genehmigung der zuständigen Behörde in Präsenzform stattfindet.

BGH, 10.11.2021 – VIII ZR 107/20

## Die Kosten für Baumfällung gehören zur „Gartenpflege“

Häufig herrscht Streit darüber, was unter die einzelnen Betriebskostenpositionen des § 2 Betriebskostenverordnung gefasst und damit auf den Mieter umgelegt werden kann. Umlagefähig sind unter anderem gemäß § 2 Nr. 10 BetrKV die Kosten der Gartenpflege. Hierzu gehören gemäß § 2 Nr. 10 BetrKV die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen, einschließlich der Erneuerung von Sand, und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen. Fraglich und bisher umstritten war, ob auch die Kosten für das Fällen eines Baumes darunter zu subsumieren sind. Diese Frage führt immer wieder zu Streit und ist nun erstmals durch den BGH entschieden.

### Der Sachverhalt:

Der Vermieter hat einen morschen und nicht mehr standsicheren Baum fällen lassen. Die Kosten hierfür hat er über die Betriebskostenabrechnung als „Kosten der Gartenpflege“ auf die einzelnen Mieter umgelegt.

Ein Mieter wandte sich gegen die Umlage der Kosten. Aus seiner Sicht seien dies nicht umlagefähige Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten.

### Die Entscheidungsgründe:

Der BGH entschied, dass die Kosten der Fällung des morschen Baums als „Kosten der Gartenpflege“ zu den umlagefähigen Betriebskosten nach § 2 Nr. 10 BetrKV zählen.

Beim Fällen eines morschen und nicht mehr standsicheren Baums handele es sich um „Betriebskosten“. Denn die Entfernung morscher oder abgestorbener Pflanzen einer Gartenanlage betreffe wiederkehrende Arbeiten. Die Kosten der Fällung eines alters-, krankheits- oder umweltbedingt abgängigen, das heißt allmählich absterbenden Baums falle unter die Bestimmung des § 2 Nr. 10 BetrKV, weil die Beseitigung eines solchen Baums zur ordnungsgemäßen Gartenpflege gehöre.

Der Umstand, dass in der Erläuterung des § 2 Nr. 10 BetrKV lediglich die „Erneuerung“ von Pflanzen und Gehölzen und nicht deren Ent-

fernung erwähnt werde, stehe einer Umlagefähigkeit von (bloßen) Beseitigungskosten nicht entgegen. Denn zum einen unterfalle das Entfernen von Pflanzen und Gehölzen bereits dem (Ober-)Begriff der „Gartenpflege“. Hierzu zählen sämtliche Maßnahmen, die objektiv dem Erhalt der Gartenanlage als solche infolge eines Pflegebedarfs dienen. Dies erfordere nicht nur Arbeiten, die dem Erhalt einzelner Pflanzen und Gehölze dienen, sondern auch deren Entfernung, wenn sie krank, abgestorben oder – wie hier im Falle eines Baums – morsch und nicht mehr standsicher sind. Denn solche Umstände beeinträchtige die Gartenanlage als Ganzes. Zum anderen setze eine „Erneuerung“ von Pflanzen und Gehölzen regelmäßig deren vorherige Entfernung voraus. Daher bedürfe es einer ausdrücklichen Nennung der „Entfernung“ in § 2 Nr. 10 BetrKV nicht.

Insbesondere seien hierin keine – der Umlagemöglichkeit entzogenen – Instandsetzungskosten gegeben. Instandsetzung und Instandhaltung betreffen Mängel an der Substanz der Immobilie oder ihrer Teile. Die für die Fällung eines nicht mehr standsicheren Baums entstandenen Kosten seien auch nicht deshalb als Instandhaltungskosten anzusehen, weil der Vermieter durch die Fällung zugleich seiner Verkehrssicherungspflicht genüge. Denn die Erfüllung von

Verkehrssicherungspflichten sei als rein haftungsrechtlicher Gesichtspunkt kein maßgebendes Kriterium zur Abgrenzung zwischen Instandhaltungs- und Betriebskosten; vielmehr könnten auch Kosten für Maßnahmen, die zudem der Wahrnehmung einer Verkehrssicherungspflicht des Vermieters dienen, als Betriebskosten umlagefähig sein.

Auch sind die Kosten für die Fällung eines abgängigen Baums, trotz möglicherweise größerer Zeitintervalle, laufende „Kosten der Gartenpflege“. Für die Annahme laufender Kosten sei es nicht erforderlich, dass diese jährlich oder in festgelegten Abständen entstehen. Vielmehr reiche auch ein mehrjähriger Turnus aus.

### Praxishinweis:

Zusammengefasst hat der BGH entschieden, dass die Kosten der Fällung eines – wie hier – morschen, nicht mehr standsicheren Baums grundsätzlich umlagefähige Kosten der Gartenpflege im Sinne von § 2 Nr. 10 BetrKV sind.

Ebenfalls umstritten und noch nicht höchstrichterlich entschieden ist die Frage, ob die Kosten für Baumkontrollen über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlagefähig sind. ES



Quelle: Lukassek - stock.adobe.com

## INNOVATION FÜR KLIMASCHUTZ

## „Mass Customization“-Technologie bringt nachhaltiges Wohnen näher

Lange Zeit wurde die Erzeugung von Solarenergie durch Standardmodule auf den Dächern von Häusern und Gebäuden dominiert. Relativ billig durch Massenproduktion mit einem festen Format, einer festen Form und einer festen Farbe. Die Integration kann Solarzellen praktisch unsichtbar machen. Die Entwicklung der „Mass Customization“-Technologie eröffnet neue Möglichkeiten für die Integration in Dächer, Fassaden, Fenster oder sogar Straßen und Autos. „Mass Customization“ steht für maßgeschneiderte und erschwingliche Produkte und wird sowohl die gebaute Umwelt als auch andere Anwendungen revolutionieren: Jede Oberfläche kann Energie erzeugen.

Die Möglichkeit, Solarzellen in Bauelemente einzubauen, ist das Ergebnis jahrelanger Forschung und Produktentwicklung. Solliance, eine öffentlich-private Partnerschaft von F&E-Instituten, Universitäten und Unternehmen in den Niederlanden, Belgien und Deutschland, bei der die Forschungsinstitute TNO und imec wichtige Partner sind, konzentriert sich speziell auf die Integration von Dünnschichtkonzepten. Diese Forschung gehört zur Weltspitze und wird in enger Zusammenarbeit mit Herstellern und Lieferanten durchgeführt. Für sie muss es rentabel sein, Solarzellen in Gebäudeelemente wie Dächer und Fassaden zu integrieren. Darüber hinaus ist es von Vorteil, die Produktion von Photovoltaik-Technologie (PV) in Europa zu fördern und nicht von der Produktion in beispielsweise asiatischen Ländern abhängig zu sein.



Quelle: Niels van Loon

Endmontage der Maschine für die Testproduktion von Photovoltaik-Halbfabrikaten, bei Duflex Mechatronics BV (Elst, Niederlande)



Quelle: Niels van Loon

Testaufbau von integrierten Solarzellen im SolarBEAT-Testgelände von TNO

### Massenpersonalisierung

TNO wird in Kürze eine fortschrittliche Forschungslinie auf dem Brainport Industries Campus in Eindhoven installieren, wo eine Vielzahl von Solar-PV-Laminaten vom Band laufen wird. Die Solarzellen werden in Kunststofffolien eingearbeitet, die in beliebiger Größe hergestellt und dann zu Bauelementen verarbeitet werden können. Die Fassaden alter Wohnblocks können in attraktive Wände verwandelt werden, die Energie gewinnen. Dies kann einen bedeutenden Beitrag dazu leisten, Häuser und Gebäude nachhaltiger zu gestalten, und bietet auch für die Wirtschaft in Nordwesteuropa große Chancen.

### Beschleunigung der Nachhaltigkeit

Gebäudeintegrierte Photovoltaik (BIPV) mit maßgeschneiderter Massenproduktion kann den Prozess der Nachhaltigkeit von Wohn- und Geschäftsgebäuden erheblich beschleunigen. Das Forschungsinstitut TNO hat errechnet, dass in den Niederlanden bis zum Jahr 2050 etwa 90 Prozent des heutigen Wohnungsbestands noch existieren und renoviert sein werden. In Nordrhein-Westfalen dürften die Zahlen ähnlich ausfallen. Um große Stückzahlen zu erreichen, ist die

maßgeschneiderte Massenproduktion von Bauelementen mit PV eine Lösung. TNO hat einige Dachfamilien identifiziert, für die geeignete energieerzeugende Dachelemente in großem Maßstab hergestellt und installiert werden können. Solche Kontingente können auch für Fassaden zusammengestellt werden. Das Potenzial von „Mass Customization“ und BIPV in Bezug auf Nachhaltigkeit, Aktivität und Beschäftigung ist beträchtlich.

Die Forschung der Partner von Solliance wird teilweise von der Provinz Noord-Brabant unterstützt.

Niels van Loon



Quelle: Niels van Loon

In das Dachelement integrierte Solarzelle

**EU-GEBÄUDERICHTLINIE (EPBD)**

# Verschärfung der EU-Gebäuderichtlinie geplant

Die Europäische Kommission hat am 15. Dezember 2021 ihren Vorschlag zur Überarbeitung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) vorgelegt. Diese gehört zum zweiten Teil des klimapolitischen Großprojektes „Fit for 55“, mit dem die gesamte europäische Gesetzgebung in Energie- und Klimafragen neu aufgestellt werden soll.

Mit der überarbeiteten EU-Gebäuderichtlinie soll bis 2050 ein emissionsfreier und dekarbonisierter Gebäudebestand erreicht werden. Mitgliedstaaten sollen sicherstellen, dass ab 2030 alle Neubauten emissionsfreie Gebäude sind.

Eine wesentliche Neuerung in der Richtlinie ist zudem die Einführung von Mindesteffizienzstandards. Der Fokus soll dabei auf der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden liegen und insbesondere bei Gebäuden mit schlechter Energieeffizienz angesetzt werden. So sollen 15 Prozent des Gebäudebestands mit den schlechtesten Werten von der Effizienzklasse G auf mindestens Klasse F verbessert werden. Für Wohngebäude ist diese Vorgabe bis 2030 geplant. Ziel ist die Umsetzung der schon in der EU-Renovierungswelle geforderten Sanierungsrate von zwei Prozent.

Ergänzend wird die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises auf Gebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, auf Gebäude, für die ein Mietvertrag verlängert wird, und auf alle öffentlichen Gebäude ausgeweitet. Die Energieausweise sollen außerdem mit klaren und verbesserten In-

formationen ausgestattet werden. Bis 2025 müssen alle Ausweise auf einer harmonisierter Skala von A bis G beruhen.

Ab spätestens 2027 soll es zudem keine Förderung mehr für fossil betriebene Heiztechnologien geben. Hierzu wird eine Verfallsklausel für finanzielle Anreize zur Nutzung fossiler Brennstoffe in Gebäuden eingeführt. Außerdem sollen die Mitgliedstaaten die rechtliche Möglichkeit erhalten, die Nutzung fossiler Brennstoffe in Gebäuden zu verbieten.

Auch die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Wohn- und Geschäftsgebäuden soll weiter ausgebaut und mehr Parkplätze für Fahrräder geschaffen werden. Die Vorverkabelung soll zur Norm werden für alle neuen Gebäude und solche, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, um somit eine Verknüpfung mit der Verkehrswende zu erreichen.

**Reaktion auf den Vorschlag zur Überarbeitung der EU-Gebäuderichtlinie**

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft schafft es der Vorschlag nicht, Klimaschutz und bezahlbares Wohnen zu vereinbaren, auch wenn neben der reinen Energieeffizienz die Treibhausgasreduktion als Ziel definiert wird und die Bezahlbarkeit des Wohnens im Blick gehalten wird.

Durch die notwendigen Investitionen im Zuge der Modernisierung der Gebäude mit dem höchsten Energieverbrauch der Klassen G und F geraten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zunehmend unter Druck, sodass kaum noch Mittel für den

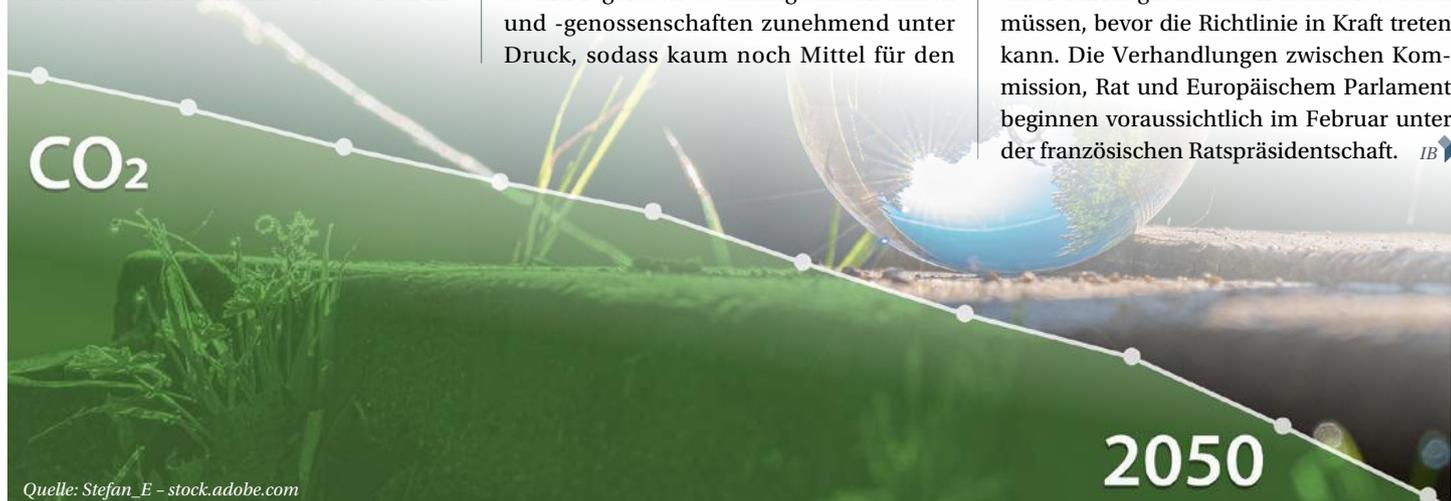
Wohnungsbestand und -neubau zur Verfügung stehen werden.

Zudem ist bedauerlich, dass lediglich Einzelgebäude in den Berechnungen und vorgeschlagenen Maßnahmen im Fokus stehen. Eine geeignete räumliche Betrachtungs- und Handlungsebene sollte ebenfalls das Quartier sein, da so schnellere und kostengünstigere Treibhausgasreduzierungen bewirkt werden können.

Um die finanzielle Belastung zu begrenzen, sollen zusätzliche Fördergelder fließen. Diese könnten sowohl von den Mitgliedsstaaten selbst, aber auch aus EU-Töpfen kommen. Genauere Details zu den Geldern aus Brüssel sind noch nicht bekannt.

Eine der größten Herausforderungen zur Umsetzung der Richtlinie bzw. der kurzfristigen Verdoppelung der Sanierungsrate wird die Verfügbarkeit von Fachkräften sein. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt fehlt es an Handwerkern, die in der Lage sind, die Sanierungsarbeiten vorzunehmen. Sollte die Sanierungsrate jedoch nicht schnell erhöht werden, ist absehbar, dass in wenigen Jahren ein Sanierungsstau entsteht und zunehmende Nachfragen die Preise weiter hochtreiben werden.

Die Europäische Kommission beabsichtigt, den Gesetzgebungsprozess bis zum Sommer 2022 abzuschließen. Ob dieser Zeitplan gehalten werden kann, ist jedoch unklar, da die Vorschläge vorerst im Parlament und unter den Mitgliedsstaaten diskutiert werden müssen, bevor die Richtlinie in Kraft treten kann. Die Verhandlungen zwischen Kommission, Rat und Europäischem Parlament beginnen voraussichtlich im Februar unter der französischen Ratspräsidentschaft. **IB**



Quelle: Stefan\_E - stock.adobe.com

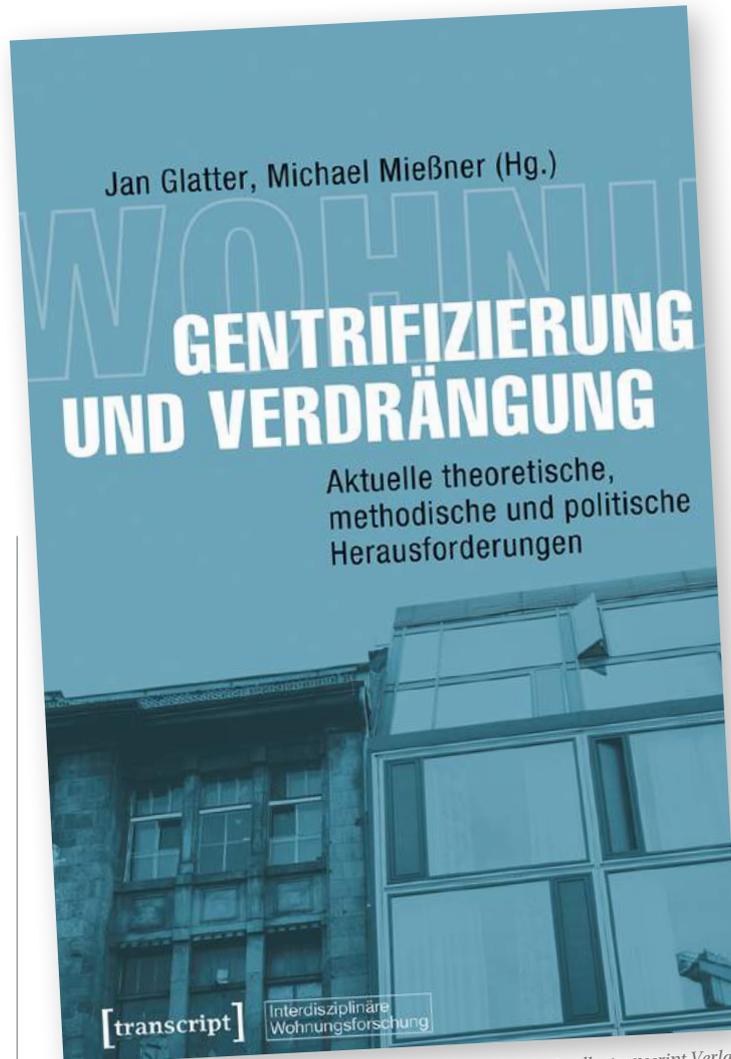
## INTERDISZIPLINÄRE WOHNUNGSFORSCHUNG

**Gentrifizierung und Verdrängung: der wissenschaftliche Status quo**

Wohl kaum ein anderer wissenschaftlicher Begriff hat die wohnungspolitische Debatte in den vergangenen zehn Jahren derart geprägt wie dieser: Gentrifizierung. Ein Viertel wird aufgewertet, die Mieten steigen, Menschen mit geringerem Einkommen ziehen aus, Besserverdienende ziehen ein. So haben stadtentwicklungspolitische gewünschte Investitionen mitunter sozialpolitisch unerwünschte Nebenwirkungen: „Revitalisierung“ vs. „Gentrifizierung“. Jan Glatter und Michael Mießner bilden in dem von ihnen herausgegebenen Band „Gentrifizierung und Verdrängung“ den wissenschaftlichen Diskussionsstand zur Gentrifizierung, ihren Treibern und den Folgen ab.

Glatter und Mießner unterteilen die Gentrifizierungsprozesse im deutschsprachigen Raum (Deutschland, Österreich, Schweiz) in vier Phasen: die frühe Gentrifizierungsprozesse in westdeutschen Großstädten ab den 1960er-Jahren, die Etablierung dieser Prozesse in westdeutschen Städten seit der zweiten Hälfte der 70er-Jahre, die beginnende Gentrifizierung in Ostdeutschland nach der Wende (mit einhergehender Stagnation der Gentrifizierung in westdeutschen Städten) und die Ausweitung der Gentrifizierung infolge von in Immobilien umgelenkte Finanzströmen seit Mitte der 2000er. Dabei liest sich diese Einteilung so, als habe es Gentrifizierungsprozesse in früheren Jahrhunderten nicht gegeben. Das darf bezweifelt werden, Investitionsentscheidungen werden schon früher zur Aufwertung von Vierteln und zu steigenden Mieten geführt haben.

Als ursächlich für Gentrifizierungsprozesse wird in dem Sammelband das Renditestreben von Investoren gesehen. Je stärker dieses Renditestreben, desto stärker die in Gang gesetzte Gentrifizierung. Dabei wird die „Janusköpfigkeit der Gentrifizierung“ nicht bestritten: Investitionen sind gewünscht, damit verbundene (hohe) Renditen aber nicht. Seit Mitte der 2000er habe die „Finanzialisierung“ entscheidend dazu beigetragen, die Gentrifizierung in deutschen Städten zu verbreiten. Mit Finanzialisierung ist gemeint, dass renditeorientierte Anleger vor allem aufgrund schwächelnder Renditemöglich-



Quelle: transcript Verlag

keiten auf dem übrigen Finanzmarkt den Immobilien- und Grundstücksmarkt für sich entdeckt haben.

Thematisiert wird in einem Beitrag jedoch auch, dass eine insbesondere auf ökologische Nachhaltigkeit und Klimaresilienz abzielende Stadtentwicklung zu Verdrängungsprozessen führen kann, zu einer sogenannten „grünen Gentrifizierung“. Beispielsweise führen mehr Grünflächen in einem Viertel zu mehr Lebensqualität, was Menschen mit mehr Einkommen in das Viertel lockt, die bereit sind, höhere Mieten zu zahlen.

Der Sammelband versucht so, das gesamte Forschungsspektrum zur Gentrifizierung im deutschsprachigen Raum abzubilden. Während es im ersten Teil des Bands um die

theoretischen Zugänge zum Thema geht, diskutieren die Beiträge im zweiten Teil die methodischen Herausforderungen – wie ist Gentrifizierung messbar? Teil drei handelt von der politischen und stadtplanerischen Praxis, in der auch eine stärker auf das Gemeinwohl ausgerichtete Stadtentwicklungspolitik skizziert wird. In Teil vier werden weitere Dimensionen der Gentrifizierung dargestellt, beispielsweise die grüne.

Dabei hat sich ein Beitrag zur gemeinwohlorientierten Stadtplanung bereits als teilweise obsolet herausgestellt. Er stammt von Florian Schmidt, Berliner Bezirksstadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, der zum

Milieuschutz als städtebauliches Instrument schreibt. Entgegen seiner Einschätzung nämlich hat das Bundesverwaltungsgericht die Vorkaufspraxis der Berliner Verwaltung zum Milieuschutz eingeschränkt.

Wer sich wissenschaftlich mit Gentrifizierung auseinandersetzen möchte, wird um diesen Sammelband nicht herumkommen. Gleichzeitig ist er aber auch ein interessanter Einblick in den politischen Kampf gegen Gentrifizierung.

AG

■ Glatter, Jan/Mießner, Michael (Hrsg.): **Gentrifizierung und Verdrängung. Aktuelle theoretische, methodische und politische Herausforderungen. Interdisziplinäre Wohnungsforschung, Bd. 3.** transcript Verlag, 396 Seiten, ISBN 978-3-8376-5582-7, 39,50 Euro.

## SEMINARE IM FEBRUAR UND MÄRZ 2022

16.02.2022	Hannover	Geschäftsbericht lesen und verstehen	Kerstin Bonk	3
16.02.2022	Hamburg	Überzeugend argumentieren und schlagfertig kontern	Dr. Holger Eisold	4
16.02.2022	Online	Online-Seminare für Beiräte und Eigentümer: Das neue WEG-Recht Teil 1	Massimo Füllbeck	2
16.02.2022	Bochum	Jahresabrechnung nach der WEG-Reform – „Eine Anleitung zum Unglücklichsein?“	Massimo Füllbeck	2
17.02.2022	Online	Neue DIN 5008 und andere Stolperstellen – Korrespondenz im Wandel?!	Dr. Steffen Walter	4
17.02.2022	Hamburg	Beschwerdefälle im Mietverhältnis	Rainer Maaß	4
17.02.2022	Online	Aktuelle Gesetzesänderungen im Mietrecht	Beate Heilmann	3
21.02.2022	Hannover	Umgang mit schwierigen Mietern und Beschwerden für Auszubildende	Kirsten Kadenbach	3
21.02.2022	Schwerin	Grundbuchrecht – Grundlagen in Theorie und Praxis	Dietmar Neumann	4
22.02.2022	Online	Social-Media-Strategie für Wohnungsunternehmen	Hanno Schmidt	4
22.02.2022	Hannover	Der Ärger, mein Freund – Eine andere Art mit Ärger umzugehen	Annett Martin	3
22.02.2022	Online	„Zensus 2021“ – Wissenswertes für Verwalter und Wohnungsunternehmen	Massimo Füllbeck	2
23.02.2022	Hannover	Kommunikationsstrategien im Umgang mit schwierigen und verhaltensauffälligen Mietern	Astrid Horváth	3
23.02.2022	Online	Online-Seminare für Beiräte und Eigentümer: Das neue WEG-Recht Teil 2	Massimo Füllbeck	2
23.02.2022	Bochum	Vom Mitarbeiter zur Führungskraft	Christian Thomas	2
23.02.2022	Hamburg	Wie komme ich in die Zeitung? Medienarbeit für Wohnungsunternehmen	Dr. Cathrin Christoph	4
23.02.2022	Online	Energierrecht aktuell	Beate Heilmann	4
24.02.2022	Schwerin	Workshop Mietenbuchhaltung – Vertiefung schwieriger Buchungsfälle	Kerstin Bonk	4
24.02.2022	Hannover / Online	Krisen- und Risikomanagement für Immobilienunternehmen	Prof Dr. Michaela Hellerforth	3
25.02.2022	Online	SOS – Rettung vor der E-Mail-Flut!	Anja Schmitt	3
28.02.2022	Online	Betriebskosten kompakt für Experten	Sabine Rautenberg	4
28.02.2022	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: In Gesprächen überzeugen	Janis Bailitis	4
28.02.2022	Hannover / Online	Das Ende des Wohnraummietverhältnisses – Rechtssichere Kündigung und Abwicklung	Beate Heilmann	3
01.03.2022	Online	BIM bei Bestandsgebäuden – digitale Bestandserfassung und -dokumentation	Prof. Dr. Norbert Raschper	4
02.03.2022	Online	Intensivseminar technisches Wissen – Zusatzkompetenz Bautechnik für Kaufleute	Dr. Armin Hartmann	2
03.03.2022	Online	Baurecht für WEG-Verwalter (BGB und VOB/B)	Frank Zillmer	4
03.03.2022	Online	Einführung in Microsoft Teams – Einsatzmöglichkeiten und Tipps für die effiziente Zusammenarbeit	Bianca Skotti	2
03.03.2022	Bochum	Konfliktmanagement – der Weg zur besseren Zusammenarbeit in Teams, im Unternehmen und mit Mietern	Sylvia Kupers	2
08.03.2022	Online	Umgang mit dem Vorgesetzten: Beruflichen Erfolg steuern und Profil entwickeln	Tanja Bögner	3
14.03.2022	Online	WEG-Verwaltung von A – Z für Praktiker in 2 Teilen: Teil 1	Massimo Füllbeck	2
14.03.2022	Hannover / Online	Typische Fallfragen in der Mieterinsolvenz	Beate Heilmann	3
15.03.2022	Bochum	Mietrecht aktuell	Gudrun Kleiner	2
15.03.2022	Bochum	Gewerberaummietvertrag – Verhandlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten	Matthias Voigt	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Svenja Timmerkamp  
Telefon 0211 16998-27

2 Katharina Thiel  
Telefon 0234 9447-595

3 Karsten Dürkop  
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner  
Telefon 040 52011-218

## IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50  
E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto:info@vdw-rw.de), <https://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*)  
Laura Brinkmann (*LB*), Alexander Flatters (*AF*), Jürgen Gnewuch (*JG*), Andreas Gröhbühl (*AG*),  
Christina Göbel (*CG*), Jennifer Hoppen (*JH*), Kristina Klee (*KK*), Cindy Merz (*CM*), Lisa Metzger (*LM*),  
Oliver Niermann (*ON*), Hans-Joachim Palm (*HP*), Dr. Daniel Ranker (*DR*), Eva Stelzner (*ES*),  
Angelos Tsiokas (*AT*), Isabel Brähler (*IB*), Lucas Linke (*LL*)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin  
<https://agentur-statement.de>
- Druck:** Krüger Druck und Verlag
- Erscheinungsweise:** 10 x jährlich
- Auflage:** ca. 1.500 – 2.000 Exemplare
- Anzeigen:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Melina Wagner, Tel.: +49 (681) 99281-37  
Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.



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