

VerbandsMagazin

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

15 WOHNUNGSBAUTAG 2022

20 REDEN WIR ÜBERS WOHNEN!
AKTIVITÄTEN DES VDW ZUR LANDTAGSWAHL



4 SCHWERPUNKT

Wohnraumförderung und Mietkostenbelastung –
Bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen ermöglichen!

Verlässlicher Förderrahmen gesucht



Quelle: Roland Baege

„Klimagerechtes und bezahlbares Bauen und Wohnen gehören zusammengedacht“

Klimawandel, Energiepreise, Mietanstieg, Wohnungsnot. Die Wohnungswirtschaft steht vor enormen klima-, energie- und sozialpolitischen Herausforderungen. Nach Jahren des wohnungspolitischen Stillstandes sind die Ansprüche bei der Lösung dieser Herausforderungen – der Vereinbarkeit von Bezahlbarkeit, Energieeffizienz und Klimaschutz – schon seit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes, bis zum Jahr 2045 ein klimaneutrales Deutschland zu erreichen – mehr als drängend geworden. Die aktuellen massiven Preissteigerungen und der furchtbare Krieg Russlands gegen die Ukraine bedeuten auch für die Wohnungswirtschaft noch einmal völlig veränderte Rahmenbedingungen, die Energieeinsparung und erneuerbare Energien nötiger denn je machen.

Die Vereinbarkeit von Klimaschutz und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird dann schwierig, wenn die Ursachen nicht im Wirkungsbereich der Wohnungswirtschaft liegen, so wie bei der Einkommensentwicklung in Deutschland. Die Wohnkostenbelastung insbesondere von geringverdienenden Haushalten steigt auf vielen Wohnungsmärkten, weil sich die Reallöhne nicht so entwickeln, wie Mieten und Lebenshaltungskosten, vor allem aber die Preise für Strom und Gas. Hier ist nicht Wohnungspolitik, sondern Sozial- und Arbeitsmarktpolitik gefragt.

Um die Bezahlbarkeit von Wohnen und den Klimaschutz in Zeiten steigender Bau-, Energie- und Rohstoffpreise zusammenzu-

bringen, sind Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zwingend auf verlässliche Förderprogramme angewiesen. Die zeitweilige Unterbrechung der BEG-Förderung und die Einstellung der Förderung des KfW EH 55-Hauses war schlichtweg ein verheerendes Signal. Die Branche reagiert verunsichert. Wertvolle Zeit geht verloren, wenn Projekte verzögert, neu gerechnet oder gar völlig gestoppt werden.

Langfristigkeit und Verlässlichkeit des wirtschaftlichen Rahmens sind für die weitreichenden Investitionsentscheidungen der Wohnungswirtschaft unerlässlich. Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen geht im Jahr 2022 in das letzte Förderjahr eines mehrjährigen Programmes, mit dem die Wohnungswirtschaft im Westen gute Erfahrungen gemacht hat. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften sind das Rückgrat der öffentlichen Wohnraumförderung – in Nordrhein-Westfalen und auch in Rheinland-Pfalz. Im Mietwohnungsneubau und der Bestandsmodernisierung verbauen sie den wesentlichen Teil der Fördermittel. Auch eine neue Landesregierung sollte diese partnerschaftliche Zusammenarbeit weiterentwickeln und fortsetzen. Für die Bundesregierung kann dieser Arbeitsrahmen ein Vorbild sein, denn klimagerechtes und bezahlbares Bauen und Wohnen gehören zusammengedacht.

Alexander Rychter

Verbandsdirektor des
VdW Rheinland Westfalen

4 Bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen ermöglichen!



SCHWERPUNKT

- 4 **Bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen ermöglichen!**
Wohnraumförderung und Mietkostenbelastung
- 7 **1,3 Milliarden Euro für bezahlbares Wohnen**
Veranstaltung zur NRW-Wohnraumförderung 2022
- 9 **„Haushalte mit geringen Einkommen verlieren Monat für Monat Geld“**
Interview mit Prof. Dr. Markus Knüfermann
- 10 **Die Mietkostenbelastung ist individuell sehr verschieden**
Im Gespräch mit Dr. Friederike Nesselrode, Amtsleiterin des Düsseldorfer Amtes für Wohnungswesen
- 11 **Förderung ermöglicht umfassende Modernisierung**
Interview mit Sven Karth, Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein eG Velbert

15 Intensive Debatten um die Zukunft des Wohnens



AKTUELLES

- 12 **Wohngwirtschaft unterstützt Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine**
Hand in Hand für geflüchtete Menschen
 - 14 **Der VdW Rheinland Westfalen im digitalen Austausch zur Bundesförderung**
BEG-Förderstopp
 - 15 **Intensive Debatten um die Zukunft des Wohnens**
13. Wohnungsbau-Tag des GdW am 17. Februar 2022
 - 16 **Heizkostenzuschuss soll zeitnah verabschiedet werden**
Steigerung der Energiekosten belastet viele Haushalte
 - 17 **Gemeinsam zur Energiewende im Zeichen der Genossenschaften**
Digitaler Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende
 - 18 **Auszubildende und Ausbildungssuchende tauschen sich aus**
Start der Ausbildungsmessen 2022
 - 19 **Umsetzung des Green Deals weiterhin höchste Priorität**
Wohngwirtschaft blickt nach Brüssel
- Wie steht es um intelligente Mobilität im Quartier?**
Wohnquartiers-Check des VCD Verkehrsclub Deutschland

20 Reden wir übers Wohnen!



AKTUELLES NRW

- 20 **Reden wir übers Wohnen!**
Aktivitäten des VdW zur Landtagswahl
- 24 **Bilanz im Kampf gegen Wohnungslosigkeit**
Veranstaltung des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales NRW (MAGS)
- 25 **Gemeinsames Engagement für umwelt- und menschenfreundliche Mobilität**
Klimadiskurs.NRW gründet Initiative „Klima schützen & Mobilität gestalten“
- 26 **Grüne Infrastruktur vor der Haustür steigert Wohnqualitäten**
RVR Netzwerktreffen Grüne Infrastruktur

AKTUELLES RLP

- 28 **Anzahl neu geförderter Mietwohnungen fällt auf Niveau von 2019 zurück**
Wohnraumförderung
- 29 **Joachim Rind neuer Präsident**
Architektenkammer
- 21. **Bauforum Rheinland-Pfalz thematisiert Ressourcenknappheit**
Veranstaltung
- Informationsoffensive zu Pflege-Wohngruppen geplant**
Beirat der Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz

- 33** DESWOS hat eine neue Generalsekretärin



- 36** Gemeinsames Pilotprojekt für Mieterstrom



- 43** Bis zu 20 Prozent weniger Heizkosten



- 30** Förderbescheid an WiT Wohnen in Trier GmbH übergeben
Soziale Wohnraumförderung

Ein Blick zu den Nachbarn: Wohnungspakt in Luxemburg
Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen: AG Bauland

VDW-ARBEITSKREISE

- 31** Im Mittelpunkt: ökologische und bezahlbare Lösungen
Virtuelle Sitzung des Arbeitskreises Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 32** Regionale Arbeitsgemeinschaften blicken auf die Landtagswahl
Wohnungswirtschaftlicher Austausch in Bochum

VERBAND UND GREMIEN

- 33** DESWOS hat eine neue Generalsekretärin
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.

- 34** Bezahlbarer Wohnraum für Duisburg
GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH

ggw nimmt Gelsenkirchener Stadtentwicklung in den Fokus
Gelsenkirchener gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH

- 35** Serielles Energiesprong-Projekt für Klimaschutz im Wohnen
Vonovia

- 36** Gemeinsames Pilotprojekt für Mieterstrom
Kooperation zwischen Wohnungsunternehmen und Energieversorger

TERMINE

STEUERN

- 37** Belegungsrechte
Umsatzsteuer

Gutscheine für Mitarbeiter
Lohnsteuer

- 38** Ausweitung der Steuerfreiheit bei Mitarbeiterbeteiligung
Einkommensteuer

AUS DEN UNTERNEHMEN

RECHT

- 40** Herausforderungen und Grenzen von Untervermietung
LG Berlin, Beschluss vom 15. Juli 2021, Az.: 64 S 45/21

- 42** (Un)zulässige grenzüberschreitende Wärmedämmung
Nachbarrecht

TECHNIK UND MULTIMEDIA

- 43** Bis zu 20 Prozent weniger Heizkosten
Abschluss des Forschungsprojekts BaltBest

- 44** Neue Norm-Entwürfe der Eurocodes
Ausblick nächste EC-Generation

- 45** Digitales Gebäudemanagement senkt Energieverbrauch und Betriebskosten
Erfolgreiches VIVAWEST-Pilotprojekt

FÜR SIE GELESEN

- 46** Wohnungsbau – die Zukunft des Bestandes
Bauforschungsbericht Nr. 82

SEMINARE

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

Bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen ermöglichen!

WOHNRAUMFÖRDERUNG UND MIETKOSTENBELASTUNG >> Wenn es um bezahlbares Wohnen geht, kochen die wohnungspolitischen Gemüter allerorts, auf Bundes- wie auf Landesebene und auch in der Lokalpolitik, hoch. Lange wurde nicht mehr so viel über ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt diskutiert wie zur vergangenen Bundestagswahl und der anstehenden Landtagswahl in Nordrhein-Westfalen. Der politische Blick ruht dabei vor allem auf der Angebotsseite und führt zur Diskussion über die vermeintliche Mietendynamik in vielen Städten und Gemeinden. Die Ursachenforschung kommt dabei häufig zu kurz. Die Frage nach der Entwicklung der Einkommenssituation auf Bedarfsseite fehlt nahezu komplett. Im Ergebnis werden häufig nur Instrumente zur Symptombekämpfung diskutiert.



Quelle: shokokoart – stock.adobe.com

Gerade in der Landeshauptstadt Düsseldorf wird mehr bezahlbarer Wohnraum dringend benötigt

Die wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Entwicklung der vergangenen Jahre ist komplex. Neben den bekannten sozialpolitischen und demografischen Herausforderungen stellen die neuen klimapolitischen Anforderungen an den Gebäudesektor der letzten zwei Jahre die Wohnungswirtschaft vor große Investitionsleistungen, die bisher kaum abgeschätzt werden können. Die aktuelle Dynamik bei den Grundstücks- und Baupreisen hat sich zwischenzeitlich mit pandemiebedingten Lieferengpässen für Rohstoffe und einer Steigerung der Baupreise verbunden. Diese sorgen für eine zusätzliche Anspannung der Projektkosten und machen die Finanzierung von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen auch für die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland

Westfalen zunehmend schwierig. Und lassen ahnen, dass diese Kostenentwicklung nicht ohne Auswirkungen auf die Mieten bleiben wird.

Mietenentwicklung differenziert betrachten

Die Betrachtung der Mietenentwicklung ist nicht einfach. In öffentlichen und politischen Debatten werden häufig Mietendaten von Neu- und Wiedervermietungen von Analysten und Maklern oder aus Onlinemietendatenbanken zitiert, deren Marktabdeckung unklar ist. Die VdW-Wohnungsmarktbarometer aus 2020 und 2021 haben gezeigt, dass die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft in diesen Analysen unterrepräsentiert ist. Die Angebotsmieten der Wohnungsunternehmen

und -genossenschaften liegen insbesondere auf den angespannten Wohnungsmärkten erheblich unterhalb der Marktmieten, die beispielsweise die bekannte Empirica-Mietendaten für die betrachteten Städte ausweist.

Für die Betrachtung der Nettobestandsmieten fehlt es vielerorts an verlässlichen Grundlagen, da diese Zahlen nur vereinzelt und systematisch nur für qualifizierte Mietspiegel erhoben werden. Die Statistik des Verbandes weist hier eine Entwicklung auf, die sich in den vergangenen Jahren im Rahmen der allgemeinen Teuerungsrate bewegt hat. Es sind in erster Linie die Nebenkosten, welche in der Vergangenheit für einen Anstieg der Mietkostenbelastung der Haushalte verantwortlich gewesen sind.

Stagnierende Lohnentwicklung führt zu stärkerer Mietkostenbelastung

Maßgeblich für die Mietkostenbelastung der Mieterinnen und Mieter ist das Verhältnis von Haushaltseinkommen und Miete. Dabei wird in vielen Studien ein Schwellenwert von pauschal 30 Prozent des Haushaltseinkommens zugrunde gelegt, den die Nettokaltmiete nicht übersteigen sollte. Insbesondere geringverdienende Haushalte sind jedoch verhältnismäßig stärker belastet und verzeichnen häufig eine höhere Mietkostenbelastung, die 40 Prozent des Haushaltseinkommens übersteigt. Zu diesem Ergebnis kommt der Sozialbericht NRW 2020, welcher vom Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS) herausgegeben wurde und der sich in seinem Schwerpunkt dezidiert mit dem Thema Wohnkosten auseinandergesetzt hat. Dazu werden Einkommensdaten aus dem Mikrozensus und Mietendaten aus den bereits erwähnten Mietpreisdatenbanken statistisch ins Verhältnis gesetzt. Die mangelhafte Datenlage wird sowohl von Sozialverbänden als auch vom VdW Rheinland Westfalen kritisiert.

Insbesondere für vulnerable Bevölkerungsgruppen mit geringem Haushaltseinkommen, die auf angespannten Wohnungsmärkten wohnen, droht sich die Einkommensentwicklung von der Mietentwicklung zu entkoppeln. In der Folge steigt die Mietkostenbelastung für diese Gruppen überproportional an. Auf der Angebotsseite wird jedoch auch klar, dass dies vom Wohnungsanbieter abhängig ist. In Rückschau auf das Wohnungsmarkbarometer des VdW Rheinland Westfalen ist festzustellen, dass die Wohnkostenbelastung

bei sozial verantwortlich handelnden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften unterdurchschnittlich ist. Im Durchschnitt der betrachteten Wohnungsmärkte lag die Mietbelastungsquote bei den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften um rund 5 Prozentpunkte unterhalb der durchschnittlichen Wohnkostenbelastung.

Ursachen erkennen, statt Symptome diskutieren

Zuletzt hatte das Statistische Bundesamt Destatis mitgeteilt, dass die Nominallohnentwicklung im 3. Quartal 2021 vollständig durch die Inflation aufgezehrt wurde. Entsprechend gab es keine Reallohnsteigerung zum Vorjahr. Damit entkoppelt sich das verfügbare Einkommen immer mehr von einer volkswirtschaftlichen Kostendynamik. Das betrifft auch andere Verbraucherpreise, wird aber nicht in jedem Segment politisch so stark problematisiert wie beispielsweise bei Miet- oder Energiekosten. Die Steigerung der Energiekosten beziffert Destatis im Januar 2022 mit + 20,5 Prozent, die Lebensmittelkosten stiegen um fünf Prozent. Eine Ursachenbekämpfung müsste also an der Reallohnentwicklung der Haushalte ansetzen und somit das Auseinanderdriften von Einkommen und Lebenshaltungskosten verhindern.

Bezahlbare Energiewende braucht gemeinsames Handeln

Diese Entwicklung trifft Mieter und Vermieter zu einem Zeitpunkt, zu dem in Deutschland über enorme klimapolitisch bedingte Investitionen zur Energiewende entschieden werden müssen. Mit dem Ziel, den kompletten Gebäudebestand und damit auch die rund 43 Millionen Wohnungen in Deutschland bis zum Jahr 2045 klimaneutral umzu-

bauen. Das erfordert ein Miteinander von Mieterseite als Verbrauchende, der Vermieterseite als Wohnungseigentümer und der öffentlichen Hand als Rahmen- und Fördergeber. Der Bundesverband GdW, der Deutsche Mieterbund und der Deutsche Verband haben dafür eine Summe von 14 Milliarden Euro jährlich ermittelt, die benötigt werden, um gleichzeitig die energetischen Ziele zu erreichen, Mieten aber auch bezahlbar zu halten. Die zukünftige Betrachtung der gesamten CO₂-Bilanz von Gebäuden, also auch der grauen Energie, die im Bau und den verwendeten Baustoffen selber steckt, wird diese Herausforderung noch vergrößern.

Für diese langfristigen Investitionen in den Gebäudebestand sind verlässliche staatliche Rahmenbedingungen unabdingbar. Umso problematischer ist die unklare Situation nach der zeitweiligen Einstellung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) im Zuge der Einstellung der Förderung des KfW-Effizienzhausstandards 55 im Januar 2022. Statt der Deckelung von Förderbudgets wäre hier eine Zusammenführung von sozialer und klimagerechter Wohnraumförderung notwendig, um einen starken Impuls in die Wohnungswirtschaft zu entfalten, damit nicht noch mehr Zeit auf dem Weg Richtung Klimaneutralität verloren geht.

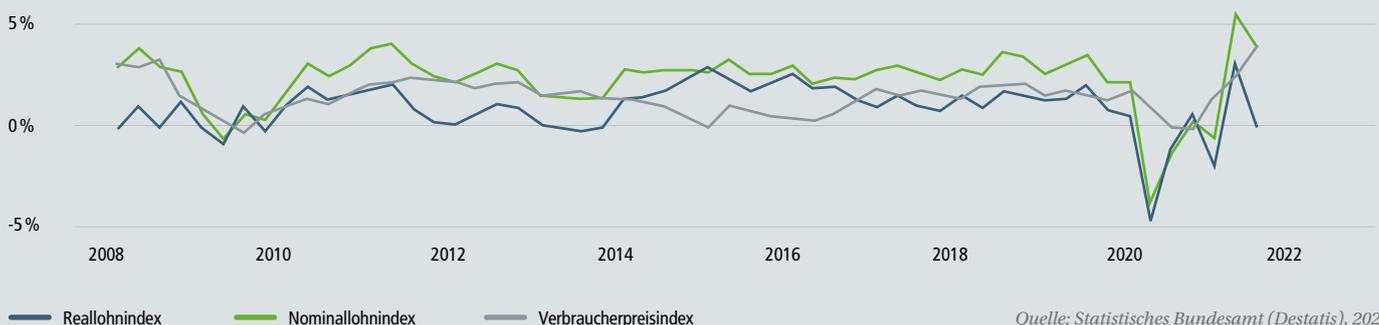
Wohnungspolitische Situation wird komplexer

In dieser heterogenen Gemengelage auch wohnungspolitisch den Überblick zu behalten und weitere Politikbereiche lösungsorientiert in die Entscheidungsfindung mit einzubinden ist nicht trivial, aber angesichts der großen interdisziplinären Herausforderungen notwendig und geboten. Politische Diskussionen um mietenwirksame Eingriffe,

>>

Entwicklung der Reallöhne, der Nominalhöhe und der Verbraucherpreise

Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

Eckwerte Wohnraumförderung in NRW

MIETWOHNUNGS-NEUBAU



Ausweitung und Anpassung des Modellversuchs „Ankauf und Verlängerung von Belegungsbindungen“	
Erhöhung Holzbauförderung auf 1,10 €/kg	Neuer Standard KfW Effizienzhaus 55 und Zusatzförderung für Effizienzhaus 44
Erhöhung des Tilgungsnachlasses auf 20 % (MS1-3) respektive 30 % (MS 4-4+) bei 25-jähriger Bindung und entsprechend 25 % und 35 % bei 30-jähriger Bindung (Entfall der 20-jährigen Bindungsfrist)	
Anpassung Klimaförderung analog BEG Effizienzhaus 40 auf 250 €/m ² , 50 % Tilgungsnachlass und 0,10 €/m ² Erhöhung der Bewilligungsmiete	Erhöhung der Grundpauschalen um 20 %

MODERNISIERUNGS-FÖRDERUNG




Erhöhung des Tilgungsnachlasses auf pauschal 25 % (30 bei KfW 85, +5 % bei ökologischen Dämmstoffen)	
Beibehaltung der Bindungszeiträume 20 und 25 Jahre	Einführung der KfW Effizienzhausstandards 100 und 85 als Förderstandards
Überschreitung der Mietobergrenzen nach Modernisierung nur noch 0,60 € statt 0,80 €	Erhöhung der Darlehensobergrenze auf 150.000 €/WE
15 Jahre Zinsfreiheit (vorher 10 Jahre)	Innovationsklausel NetZero mit Sonderkonditionen für klimaneutrale Modernisierungsprojekte

Quelle: Hurcal - stock.adobe.com

wie den Mietendeckel, werden dieser Situation nicht gerecht. Sie setzen am Ende an der Symptomatik an, nicht an den Ursachen. Statt eines Mietendeckels nun einen Bodenpreis- oder einen Baupreisdeckel zu verlangen, wäre jedoch populistisch.

Lösungsorientiertes Handeln ist gefragt – auf allen Ebenen

Im Spannungsfeld zwischen Klimaschutz und Bezahlbarkeit ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht pragmatisches und lösungsorientiertes politisches Handeln gefragt. Neben der Beseitigung rechtlicher Hemmnisse, wie zuletzt der steuerrechtlichen Besserstellung des Mieterstroms, gehören auch solche Impulse dazu, die unmittelbar wirken. Neben Förderprogrammen auf der Ebene des Landes und des Bundes ist das unbedingt auch die Entwicklung einer nachhaltigen Bodenpolitik auf kommunaler Ebene. Das kommunalpolitische Handeln in Städten wie Münster oder Bielefeld zeigt,

dass die Verknüpfung der Bodennutzung mit konkreten nachhaltigen wohnungspolitischen Zielen und der Fokussierung auf langfristig bestandshaltende wohnungswirtschaftliche Akteure einen spürbaren Effekt auf die Dynamik des Mietwohnungsmarktes hat und zudem auch noch Impulse in der Stadtentwicklung entstehen.

Die Wohnraumförderung des Landes NRW hat zudem einen unmittelbaren Effekt auf die Mietendynamik auf angespannten Wohnungsmärkten, indem sie einen Subventionseffekt auf die Baukosten im Neubau und der Modernisierung ermöglicht.

Im Jahr 2021 wurden durch die Förderung des Landes NRW insgesamt 7.319 Wohneinheiten für rund 957,1 Millionen Euro gefördert. Damit wurde der Förderrahmen von insgesamt 1,3 Milliarden Euro nicht ausgereizt. Als Hemmnisse wirkten hier vor allem die Verfügbarkeit von preisgünstigem Bauland sowie

Planungs- und Genehmigungskapazitäten bei Dienstleistern und Behörden. Das unterstreicht die Notwendigkeit, die Strategien auf den unterschiedlichen politischen Ebenen zu stärken und zu bündeln.

Ursprünglich als sozialpolitisches Instrument hat die öffentliche Wohnraumförderung mittlerweile auch energetische Standards im geförderten Wohnen etabliert. Insbesondere die im Jahr 2021 geschaffene Kombinationsmöglichkeit mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) hat eine wirksame Brücke zur Vereinbarkeit von Klimaschutz und Bezahlbarkeit geschlagen. Insofern muss auch die nachfolgende Fördersystematik auf Bundesebene die Kombinierbarkeit unterschiedlicher Förderansätze zulassen, insbesondere vor dem Hintergrund immer stärker steigender energetischer Standards und steigender Rohstoffpreise. Sonst wird der Wohnungsbau perspektivisch weder klimaneutral noch bezahlbar sein 

VERANSTALTUNG ZUR NRW-WOHNRAUMFÖRDERUNG 2022

1,3 Milliarden Euro für bezahlbares Wohnen

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) hat die Bedingungen für die Wohnraumförderung 2022 angepasst, um auf allen Wohnungsteilmärkten quantitativ und qualitativ Neubau und Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich zu ermöglichen. Am 23. Februar 2022 informierte der VdW Rheinland Westfalen in einer eigens dafür angesetzten Digital-Veranstaltung live aus der EBZ Business School in Bochum über die neuen Förderbedingungen. Öffentlich geförderte Quartiersbeispiele von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften veranschaulichten den Erfolg der Kooperation zwischen Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft.

Das Jahr 2021 stand auch für eine starke Dynamik bei den Preisen für Baustoffe und Baudienstleistungen. 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 angepasst und vereinfacht. Insgesamt stehen 1,3 Milliarden Euro für die öffentliche Wohnraumförderung 2022 bereit.

Dazu informierten Deborah Dautzenberg, Melanie Evers und Rita Tölle, Vertreterinnen des MHKBG NRW, zur Neuaufstellung der



VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter



NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach sendete ein digitales Live-Grußwort an alle Teilnehmenden der Informationsveranstaltung und zog ein positives Fazit aus der letzten Legislaturperiode

Förderrichtlinien: Wesentliche Neuerungen bestehen in der Erhöhung der Grundpauschalen sowie der Tilgungsnachlässe, was die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen begrüßen.

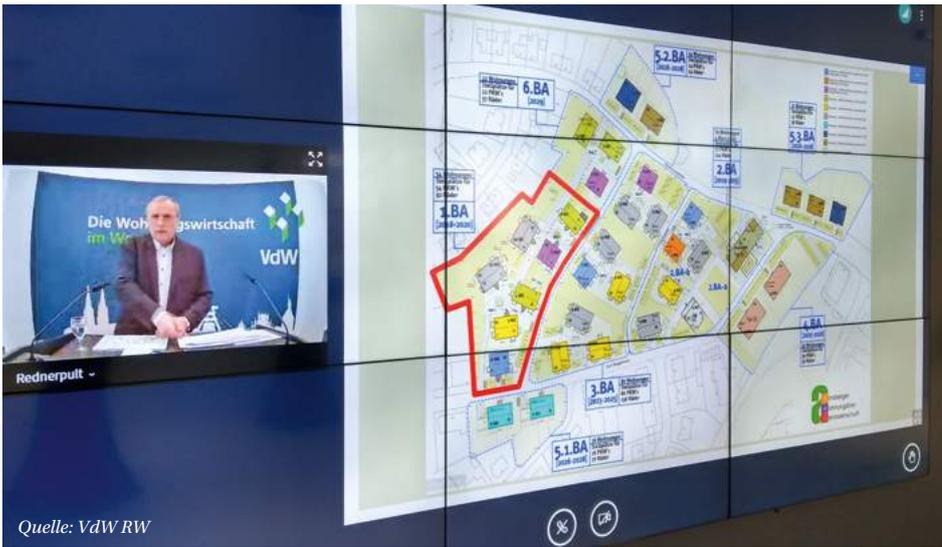
Im Anschluss stellte Herbert Herrig, Vorstand der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG, mit dem Wohnprojekt „Wohnen am Müggenberg“ vor, wie öffentlich geförderter Wohnraum gleich mehrere Anforderungen erfüllen kann. Das Projekt wird zukünftig nicht nur zusätzlichen neuen, sondern auch qualifizierten, zukunftsfähigen und vor allem bezahlbaren Wohnraum bieten.

Neuigkeiten zur Bundesförderung

Die Mehrheit des Wohnraums ist bereits gebaut, muss aber im Hinblick auf das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 und das Errei-

chen des Zwischenziels bis 2030 dringend energetisch saniert werden. Dabei darf die Bezahlbarkeit der Wohnungen aber nicht aus dem Blick geraten – man erinnere sich an die Umstände und Nachwirkungen des BEG-Förderstopps vor wenigen Wochen. Marcus Kaufmann, Vertreter der KfW-Bankengruppe, berichtete, dass die Sanierungsförderung mit rd. 9,5 Milliarden Euro seitens des Bundes wieder aufgenommen wurde.

Die Wohnungswirtschaft nimmt dies als positives Signal auf, verweist aber auf die nur unzureichende Höhe der Neubauförderung. Bei der von Bundeswirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck (Bündnis 90/Die Grünen) angekündigten Neuaufstellung der Förderungssystematik des Bundes bis zum 1. Januar 2023 beteiligt sich die Wohnungswirtschaft gerne am gemeinsamen Dialog. >>



Quelle: VdW RW

Von einem Verbandsmitglied für andere Verbandsmitglieder: Herbert Herrig, Vorstand der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG, stellte ein öffentlich gefördertes Wohnquartier vor

Bewohnerorientierte Erneuerung im Fokus

Norbert Riffel, Geschäftsführer der VBW Bauen und Wohnen GmbH aus Bochum, stellte anschließend das „Quartier Höntröp“ vor. Hier konnte das Wohnungsunternehmen ein Wohnquartier aus den 1970er-Jahren mit öffentlichen Fördermitteln an die Anforderungen unserer Zeit anpassen. Im Ergebnis entstand ein energetisch saniertes Wohnquartier, das familiengerechte Wohnungen mit bezahlbaren Mieten auf dem Wohnungsmarkt anbietet.

Den Schlusspunkt der Informationsveranstaltung bildete ein Grußwort von NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach, die sich auf das partnerschaftliche Miteinander



Quelle: VdW RW

Deborah Dautzenberg, Abteilungsleiterin Wohnen im NRW-Bauministerium, wies auf die neuen Konditionen in der Wohnraumförderung hin

zwischen Land NRW und der Wohnungswirtschaft bezog und die positive Entwicklung im Verlauf der endenden Legislaturperiode verwies. Insgesamt entstanden 42.000 öffentlich geförderte Wohneinheiten, was ein Plus von sieben Prozent im Vergleichszeitraum der vorherigen Legislatur darstellt. Die Ministerin unterstrich die hohe Relevanz der Vereinbarkeit von Bezahlbarkeit und der Energieeffizienz im Wohnen.

Wie läuft das Förderjahr 2022?

Rückblickend war das Förderjahr 2021 aus Sicht der Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen zufriedenstellend ausgefallen. Im Rahmen der jährlichen Pressekonferenz hatte NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach ein durchwachsendes Ergebnis im Flut- und Coronajahr 2021 präsentiert. Insgesamt wurden 7.319 Wohnungen mit 957,1 Millionen Euro gefördert. Im Jahr 2020 waren es noch 8.603 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsbau erwies sich mit 5.239 Wohneinheiten als Stabilitätsanker. Vor allem die Eigentumsförderung und die Sanierungsförderung sind im vergangenen Jahr eingebrochen. Das Ministerium sprach von rund 1.600 Wohnungen, die auf Grund der Auswirkungen der Flut-Katastrophe sowie kapazitätsbeding-



Quelle: VdW RW

Melanie Evers, Referatsleiterin im NRW-Bauministerium, informierte über die neu aufgestellten Förderrichtlinien

ten Verzögerung bei den Planungs- und Genehmigungsbehörden nicht mehr im Jahr 2021 gefördert werden konnten.

Auch wenn die Förderbedingungen für 2022 nochmals verbessert und im Volumen gestiegen sind, bleibt die Entwicklung für das letzte Jahr des mehrjährigen Wohnraumförderprogramms abzuwarten. Durch den Stopp der BEG-Neubauförderung fällt für viele Unternehmen und Genossenschaften eine wichtige Kombinationsmöglichkeit weg. Zudem ist noch unklar, wie die CO₂-basierte Förderung ab dem Jahr 2023 auf Bundesebene strukturiert werden soll und wie dann die Landesförderung kombiniert werden kann.

Die Weiterentwicklung einer tragfähigen Wohnraumförderung bleibt auch für die nächste Landesregierung eine zentrale wohnungspolitische Aufgabe.

AT



INTERVIEW MIT PROF. DR. MARKUS KNÜFERMANN

„Haushalte mit geringen Einkommen verlieren Monat für Monat Geld“



ZUM GESPRÄCHSPARTNER



Quelle: EBZ Business School

Prof. Dr. Markus Knüfermann ist Inhaber der Professuren für Volkswirtschaftslehre an der EBZ Business School (FH) in Bochum sowie für norddeutsche Wohnungswirtschaft am Studienzentrum in Hamburg. Darüber hinaus berät er Finanzinstitute und Wohnungsunternehmen im Rahmen seiner estma-Analysen als Ethikbasiertes Strategisches Management für Marktanalysen und Finanzierungskonzeptionen sowie wirtschaftspolitische Themen. Beruflich startete Prof. Knüfermann im Bankenwesen, war dort im Investment-Banking und im Privatkundenbankgeschäft als Führungskraft, Prokurist und Vorstand tätig. Kontakt: m.knuefermann@estma.eu

Laut Koalitionsvertrag soll ein Zusammenschluss von Politik und Wirtschaft, das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“, für zukunftsfähige und vor allem bezahlbare Wohnungen sorgen. Wird damit Wohnraum für alle erschwinglich?

Markus Knüfermann: Ob Wohnraum für die Bevölkerung erschwinglich ist, hängt von zwei Faktoren ab, auf die das „Bündnis“ nur bedingt Einfluss nehmen kann: Zum einen wäre die Stärke der Mietanstiege zu reduzieren. Hierauf hat die Regierung aber keinen Einfluss, weil Miete ein Marktpreis ist. Preise steigen nicht mehr, wenn Angebot und Nachfrage im Gleichgewicht sind. In diesem Fall muss das Angebot steigen. Sollte

die Regierung aber mit mehr Regulierung Mieterhöhungen bremsen wollen, wird es weniger, statt mehr Ausbau des Angebots geben.

Zum anderen könnten sich die Einkommen der Bevölkerung verbessern, sodass dieselben Mieten erschwinglicher wären. Doch vor allem die Rentenerwartungen für Haushalte mit geringeren Einkommen entwickeln sich gegenteilig. Dazu fehlen seit Jahren rentable Sparmöglichkeiten für Haushalte mit geringen Einkommen bei Banken, Sparkassen und Versicherungen. Auch belastet diese Haushalte die Inflation zweifach: Einerseits stiegen die Preise von Vermögenswerten und sorgten mit für steigende Mieten; andererseits inflationieren die Verbraucherpreise. Im Ergebnis verlieren Haushalte mit geringen Einkommen Monat für Monat Geld, anstatt privat für die Rentenzeit vorsorgen zu können. Einkommensstärkere Haushalte differenzieren stattdessen ihre Geldanlagen, generieren so höhere Erträge bei reduzierten Portfoliorisiken. Die Ungleichheit bei Einkommen und Vermögen wird signifikant zunehmen.

Welche volkswirtschaftlichen Instrumente könnten aus Ihrer Sicht einen strukturellen Beitrag zu dauerhaft bezahlbaren Mieten leisten?

Markus Knüfermann: Welche Mieten für welche Haushalte bezahlbar sind, bedarf einer haushaltsindividuellen Antwort. Da meine Sorge der breitflächigen Altersarmut in den nächsten Jahren gilt, antworte ich aus der Erschwinglichkeitsfähigkeits-Perspektive von Haushalten mit geringen Einkommen und Renten. Für sie können

folgende zwei Instrumente helfen, Mieten im Alter noch stemmen zu können: Einerseits eine ausreichend finanzierte gesetzliche Rentenversicherung und andererseits eine Geldpolitik, die ihrer vertraglichen Primäraufgabe der Sicherung von Geldwertstabilität nachkommt. Wenn das Eurosystem den EU-Vertragspflichten nachkäme, wären die Mietanstiege geringer, die Inflation nähme den Haushalten nicht die Kaufkraft, und es bliebe mehr verfügbares Einkommen zur privaten Altersvorsorge und mehr Rente zum Leben übrig.

Welche Rolle könnten dabei sozial verantwortlich handelnde Wohnungsunternehmen und -genossenschaften übernehmen?

Markus Knüfermann: Möglichkeiten gibt es viele. Wir haben sie im Ansatz eines Lebenswohnpitalmodells zusammengefasst. Aber ich hebe eine Idee zur Vermeidung von Altersarmut hervor: Ähnlich einer Umkehrhypothek könnten Wohnungsunternehmen für altersarmutsgefährdete Haushalte ein Ansparmodell entwickeln, das einen Mietreduktionsanspruch als quasi-lebenslange Rente für das Alter ermöglicht. Im Unterschied zu Spareinrichtungen wäre das Ansparmodell kein alleiniges Zinsangebot im Wettbewerb um Spareinlagen. Es soll ein versicherungsmathematisches System sein, das im Unternehmen Renditen aus der Vermietung von Wohnraum an die übrigen Mieterinnen und Mieter zugunsten der armutsgefährdeten Haushalte umverteilt. Hier stehen wir aber erst am Anfang der Überlegung. Fragen nach der Handelbarkeit der Ansprüche bei Umzug etc. müssen noch durchdacht werden.



Quelle: kasto - stock.adobe.com

IM GESPRÄCH MIT DR. FRIEDERIKE NESSELRODE, AMTSLEITERIN DES DÜSSELDORFER AMTES FÜR WOHNUNGSWESEN

Die Mietkostenbelastung ist individuell sehr verschieden



ZUR GESPRÄCHSPARTNERIN



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf

Dr. Friederike Nesselrode ist seit Februar 2021 Amtsleiterin des Düsseldorfer Amtes für Wohnungswesen. Zuvor war die Juristin, seit 2014 als Justiziarin, ebenfalls in Diensten der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt.

Im Jahr 2003 erfolgte ihr Berufseinstieg als Richterin am Verwaltungsgericht München, dem mehrere Stationen in der bayerischen Staatsverwaltung folgten.

Der VdW Rheinland Westfalen sprach mit ihr über bezahlbaren Wohnraum und die Mietkostenbelastung in Düsseldorf.

Welche Entwicklung nehmen Sie vor Ort in Bezug auf die Bezahlbarkeit im Wohnen wahr?

Friederike Nesselrode: In der Landeshauptstadt Düsseldorf ist die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum konstant sehr

hoch. Gleichzeitig ist wenig Bewegung im Wohnungsbestand. In den nur rund 15.500 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung hatten wir im Jahr 2021 eine Fluktuation von unter zwei Prozent, sodass wir nur sehr wenigen der im Wohnungsamt registrierten Haushalte eine preisgünstige Wohnung im Bestand anbieten konnten. Leicht verbessert wurde diese Situation durch den vermehrten Neubau von geförderten Wohnungen. Grundlage hierfür ist das seit 2013 in Düsseldorf geltende Handlungskonzept Wohnen (HKW). Danach müssen bei allen größeren Wohnungsbauvorhaben mit Bebauungsplan mindestens 20 Prozent der Wohneinheiten gefördert errichtet werden. Den Bauinvestoren kommen dabei die – erneut verbesserten – Förderkonditionen des Landes zugute. Darüber hinaus müssen weitere 10 bis 20 Prozent im preisgedämpften Segment für Menschen mit mittlerem Einkommen gebaut werden. Allerdings wird diese Verpflichtung gegenüber dem Bauinvestor nicht mit einer staatlichen Förderung unterstützt. Das preisreduzierte Segment muss allein mit Erträgen aus anderen Wohnungen quersubventioniert werden. Auf politischer Ebene wird gerade diskutiert, diese Quoten auf insgesamt 50 Prozent zu erhöhen.

Wie stellt sich die Mietkostenbelastung in Düsseldorf dar?

Friederike Nesselrode: Wie viel Geld Menschen in Düsseldorf für ihre Wohnung ausgegeben, ist individuell sehr verschieden. Ein junger Mensch, der für seinen ersten Job nach Düsseldorf zieht, ist möglicherweise bereit, einen großen Anteil seines Gehalts für eine Wohnung auszugeben und auf andere Dinge zu verzichten. Zudem spielt die gewünschte Wohnfläche eine entscheidende Rolle für die Mietkostenbelastung. In Zeiten des Homeoffice könnte dieser Bedarf langfristig steigen.

Diese Individualität zeigt sich auch im staatlich regulierten System der Förderung und Mietpreisdämpfung, in dem Einkommensgrenzen eingehalten werden müssen. Insbesondere die Anzahl der Haushaltsmitglieder und die Höhe des Einkommens bestimmen,

ob ca. 25 Prozent oder fast 40 Prozent des Einkommens für das Wohnen ausgegeben werden.

Aktuell sind vor allem die hohen Energiekosten zu spüren, die bundesweit für Wohngeldempfänger mit dem Einführen der Klimakomponente und einem einmaligen Heizkostenzuschuss abgefedert werden.

Wie kann es aus kommunaler Sicht gelingen, Maßnahmen zur Unterstützung für Haushalte besser aufeinander abzustimmen?

Friederike Nesselrode: Das derzeitige Zusammenspiel zwischen öffentlicher Wohnraumförderung als „Investition in Steine“ und der staatlichen Unterstützung mit Wohngeld und Kosten der Unterkunft als „Investition in Personen“ funktioniert sehr gut. Durch die Landesförderung entsteht langfristig preisgünstiger und qualitativ hochwertiger Wohnraum für noch nicht bestimmte Personen. Flankierend ist eine individuelle Unterstützung von Menschen notwendig, die selbst nicht oder nur teilweise für ihre Miete aufkommen können. Der Gesetzgeber schärft derzeit beide Instrumente stetig nach und reagiert damit sowohl auf steigende Baukosten als auch auf höhere Energiepreise.

Für grundlegende Verbesserungen an angespannten Wohnungsmärkten wäre notwendig, dass nur diejenigen, die wirklich bauen oder wohnen wollen, am Wohnungsmarkt aktiv sind. Hätten Kapitalanleger andere Möglichkeiten, ihr Geld sicher anzulegen, anstatt es in sog. Betongold zu investieren, wäre schon manche Wohnung in Düsseldorf gebaut und mancher Leerstand verhindert worden. Dieses Problem betrifft die Finanzpolitik und kann deshalb nur auf europäischer Ebene gelöst werden. Als Kommune kann man versuchen, intensiv mit denjenigen Unternehmen zusammenzuarbeiten, die am Gemeinwohl orientiert bauen und damit einen sozial ausgewogenen Wohnungsmarkt erschließen. In Düsseldorf bemühen wir uns hier um einen stetigen Dialog.

INTERVIEW MIT SVEN KARTH, VORSTANDSVORSITZENDER SPAR- UND BAUVEREIN EG VELBERT

Förderung ermöglicht umfassende Modernisierung



i ZUM AUTOR



Quelle: SBV Velbert

Bestandsmodernisierungen vom Wohnungsmodernisierungsprogramm bis zu ganzen Quartieren mit öffentlicher Förderung sind Arbeitsschwerpunkte von Sven Karth. Seit 2019 ist der gelernte Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und Diplom-Betriebswirt (FH) mit Fachrichtung Wirtschaftsrecht Vorstand des Spar- und Bauverein eG Velbert, seit 2020 Vorstandsvorsitzender. Im Interview spricht Karth über die Bedeutung von Förderprogrammen für die Anpassung des Wohnungsbestands an die Unternehmensstrategie, steigende Mietkostenbelastungen und die Möglichkeiten von Genossenschaften, Mieten bezahlbar zu halten.

Welchen Beitrag leistet die Wohnraumförderung für Ihre als Genossenschaft zum bezahlbaren Wohnen?

Sven Karth: 2019 haben wir erstmalig mit öffentlichen Fördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen, der sogenannten „Modernisierungsoffensive“, die umfassende Modernisierung eines innerstädtischen Quartiers in Angriff genommen. Die Liegenschaft mit sieben Gebäuden bis zu sechs Etagen, 90 Wohnungen, rund 5.700 Quadratmeter Wohnfläche sowie einer Tiefgarage mit 66 Stellplätzen aus dem Jahr 1981 wirkte nach 40 Jahren trostlos und wies zahlreiche technische und energetische Schwachstellen auf. Nur aufgrund des attraktiven Förderprogramms mit 20 Prozent Tilgungsnachlass

konnten wir eine umfassende energetische Modernisierung mit Herstellung zusätzlicher Nutzfläche und Barrierefreiheit, Aufholung von Instandhaltung, Überarbeitung der Außenanlagen inkl. Rückbau von Angsträumen und Schaffung neuer Aufenthaltsqualität bei erhöhter Nachhaltigkeit realisieren. Gleichzeitig können wir mit einer monatlichen Kaltmiete von 5,80 €/m² nach Modernisierung bezahlbaren Wohnraum erhalten. Vorbereitung und Begleitung des Projektes durch die Förderstelle beim Kreis, das Landesbauministerium, die NRW.Bank und alle anderen Beteiligten sind für uns als Neuling in der geförderten Modernisierung jederzeit vorbildlich und eine große Unterstützung.

Laut einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung aus dem Jahr 2021 müssen über 49 Prozent der Haushalte mittlerweile mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens ausgeben, um ihre Miete zu bezahlen. Wie erleben Sie diese Entwicklung in Ihrer täglichen Arbeit?

Sven Karth: Der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen ist in vielen Fällen tatsächlich erheblich, allerdings kommt es nach unserer Beobachtung sehr stark auf den Einzelfall an. Zwei Einkommen oder zwei Renten im Haushalt sind natürlich entspannter als die Situation bei Einzelverdienenden, erst recht bei Starter-Haushalten, wo es beispielsweise um die erste eigene Wohnung nach dem Auszug aus dem elterlichen Haushalt geht, oder bei Bewerbenden im Ausbildungsverhältnis. Wenn der Anteil der Wohnkosten dort prozentual zu hoch ist, sichern wir uns teilweise zum Beispiel mit einer Bürgschaft der Eltern ab. Außerdem erleichtern wir den Einstieg in unsere genossenschaftlichen Mietverhältnisse dadurch, dass die Genossenschaftsanteile mit pauschal knapp unter 900 Euro eine moderate Höhe haben und wir keine zusätzliche Mietkaution verlangen. Das nimmt gerade bei allgemein steigendem (Miet-)Preisniveau in der Vermietung etwas Druck von den Bewerberinnen und Bewerbern.

Wie gehen Sie vor dem Hintergrund der steigenden Mietkostenbelastung mit Mieterhöhungen um?

Sven Karth: Die Bezahlbarkeit unserer Wohnungen und baulichen Maßnahmen ist ein zentrales Kriterium unseres genossenschaftlichen Handelns. Dabei sehen auch wir zunehmend den Widerspruch zwischen immer höheren Anforderungen beispielweise für die Energiewende bei gleichzeitiger Erhaltung bezahlbaren Wohnraums.

Die Kostenmieten der geförderten Wohnungen werden nach den geltenden rechtlichen Vorgaben angepasst. Mieterhöhungen nach BGB für frei finanzierten Wohnraum erfolgen moderat. Bei Neuvermietungen erfolgt stets der Abgleich mit dem aktuellen Mietspiegel. Nach (umfangreichen) Wohnungsmodernisierungen wird – sofern dies darstellbar und zulässig ist – aktiviert und die Wohnungen werden gemäß Mietspiegel neu eingestuft, allerdings bleibt der Mietspiegelmittelwert auch beim Wechsel in eine neuere Baualterklasse immer unsere Orientierungsmarke; nur in Ausnahmefällen gehen wir leicht über die Mietspiegelmittelwerte, wenn es der Kostenaufwand unbedingt erforderlich macht. Wir legen aber nicht jede energetische Maßnahme auf die Mieten um, sondern machen „kostendämpfend“ vieles über Instandhaltung, beispielsweise wenn alte Zentralheizungen gegen Brennwerttechnik ausgetauscht werden. Damit erhalten wir uns Spielräume für spätere, umfangreiche Maßnahmen wie Fassadendämmung und behalten die Bezahlbarkeit der Mieten im Blick. Ergänzend weisen wir Kundinnen und Kunden auf Wohngeld hin, beraten bei finanziellen Engpässen und vereinbaren Ratenzahlungen.



Quelle: SBV Velbert

Öffentlich geförderte Modernisierungsmaßnahme in der Velberter City am Standort „An der Mähre/Sternbergstraße/Höferstraße“

HAND IN HAND FÜR GEFLÜCHTETE MENSCHEN

Wohnungswirtschaft unterstützt Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine



Quelle: VdW RW

Der Krieg in der Ukraine bringt über die Menschen unendliches Leid. Die humanitäre Lage dort verschlimmert sich stündlich und mehr als eine Million Menschen sollen bereits aus dem Land geflohen sein, überwiegend in die Nachbarstaaten Polen, Slowakei und Moldau. Mit weiteren Menschen, die vor dem Krieg Schutz – auch in Nordrhein-Westfalen – suchen, ist angesichts der weiteren Kampfhandlungen zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft unterstützt aktiv dabei, den Menschen, die vor Krieg und Gewalt fliehen, ein erstes Zuhause in vielen Städten Nordrhein-Westfalens zu beschaffen.

„Um Geflüchtete aus der Ukraine auf dem Wohnungsmarkt unterbringen zu können, wird die Landesregierung Nordrhein-Westfalen – auf Initiative des Verbandes der Wohnungswirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen – und zusammen mit den kommunalen Spitzenverbänden eine digitale

„Wohnraumkarte“ aktivieren. Die Wohnraumkarte ist eine Online-Plattform, die Kommunen bei der Unterbringung von Geflüchteten unterstützt und zugleich eine schnelle Kontaktaufnahme zwischen den Kommunen sowie Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ermöglicht“, erklärte Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Über die Wohnraumkarte können Wohnungen an Kommunen vermittelt beziehungsweise vermietet werden. Die landesweite digitale Plattform verringert für alle Seiten den Verwaltungsaufwand und ermöglicht schnelle und zielgerichtete Hilfe vor Ort, denn vermietungsfähiger Wohnraum wird dort direkt aufgelistet.

Die Wohnraumkarte ist für die 480 Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen seit dem 4. März 2022 frei, die dort verfügbaren

Wohnraum hinterlegt haben. Städte, Kreise und Gemeinden greifen seit dem 9. März 2022 aktiv darauf zu, um die Geflüchteten in Wohnungen unterzubringen. Zu diesem Zeitpunkt waren auf der Plattform bereits 1200 Objekte in 83 Städten gelistet. Die meisten eingestellten Wohnungen lagen in Gelsenkirchen, Essen, Dortmund und Duisburg.

Verfügbarer Wohnraum wird nach wie vor benötigt und gesucht!

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, erklärte: „Den sozial verantwortlich handelnden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen ist es ein Anliegen, den derzeit Flüchtenden ein sicheres Zuhause zu ermöglichen – trotz des teils knappen Angebots und der hohen Nachfrage in manchen Städten und Regionen des Landes Nordrhein-Westfalen. Insbesondere Vonovia, LEG, Vivawest und die Aachener Siedlungs- und Wohnungs-

gesellschaft unterstützen die gemeinsame Idee der Wohnraumkarte seit der ersten Stunde. Wir setzen uns dafür ein, dass viele weitere Verbandsmitglieder folgen.“

Die Hauptgeschäftsführer der kommunalen Spitzenverbände, Helmut Dedy (Städte- und Kreisverband NRW), Dr. Martin Klein (Landkreistag NRW) und Christof Sommer (Städte- und Gemeindebund NRW) erklärten: „Die ‚Wohnraumkarte‘ kann den Kommunen ermöglichen, den Geflüchteten schnell und praxisnah zu helfen. Sie kann dazu beitragen, den Aufwand bei der Suche nach freiem Wohnraum zu verringern und den Städten, Kreisen und Gemeinden durch eine Gesamtsicht auf den Wohnungsmarkt ein gewisses Maß an Planbarkeit zu verschaffen. Die Kommunen sind für jede Unterstützung durch die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften dankbar.“

Jenseits des Einpflegens von freien Wohnungen in die Wohnraumkarte wollen viele Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften vor allem schnell und un-

bürokratisch Wohnraum für Geflüchtete vor Ort aktivieren. Gästewohnungen beispielsweise lassen sich mit dem Zukauf von Handtüchern, Hygieneartikeln und einer Basisfüllung für den Kühlschrank schnell für die direkte Nutzung herrichten. In angespannten Wohnungsmärkten kann häufig nur auf fluktuationsbedingten Leerstand zurückgegriffen werden oder die Reaktivierung von Wohnungen, die mittelfristig für eine andere Verwendung vorgesehen waren. Sehr kleine Wohneinheiten von rund zwanzig Quadratmetern, die ursprünglich für die Zusammenlegung mit angrenzenden Wohneinheiten vorgesehen waren, leisten mit Boden- und Wandbelägen ausgestattet plötzlich einen wertvollen Beitrag. Die Not der Betroffenen zu lindern steht an erster Stelle.

Weitere Hilfe für die Ukraine

Die Hilfsangebote der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen für die Ukraine gehen zudem über das Zurverfügungstellen von Wohnraum hinaus. Vivawest beispielswei-

se hat aus eigenen Mitteln einen Transport mit Hilfsgütern für die Menschen im polnisch-ukrainischen Grenzgebiet zusammengestellt.

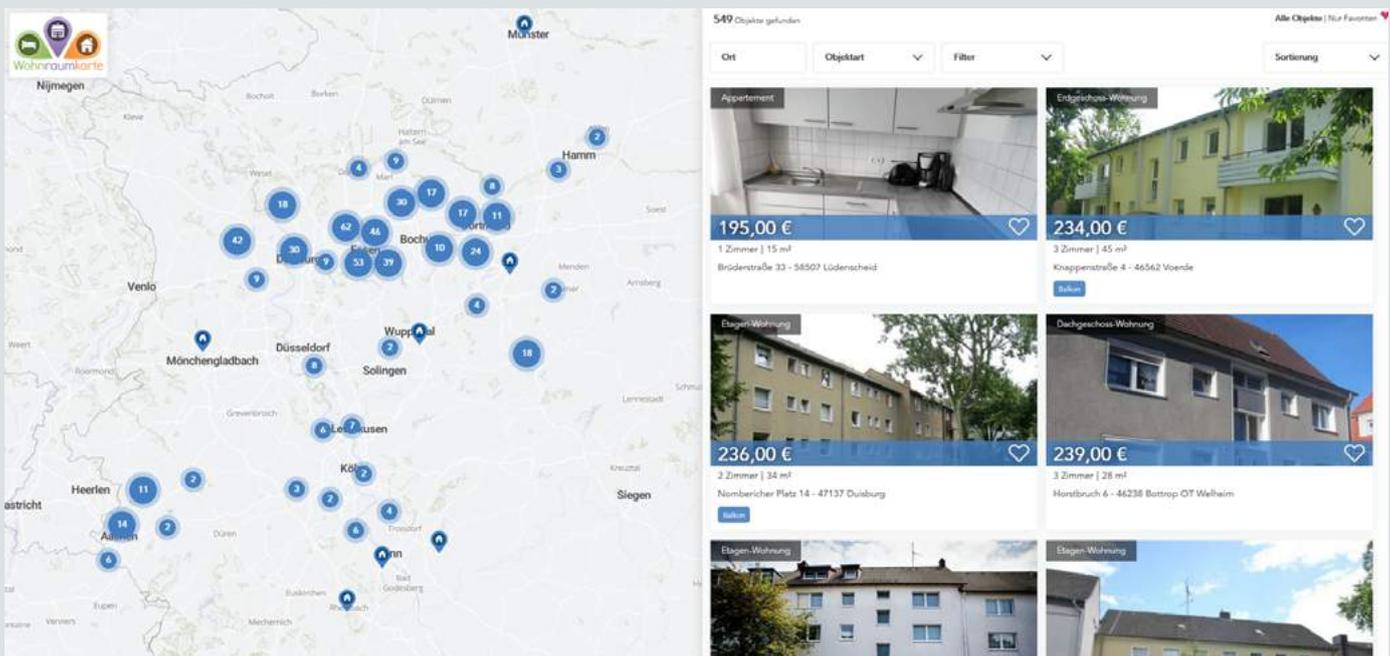
Nach nur wenigen Tagen der Planung hat sich am Mittwoch, 9. März, von Gelsenkirchen aus ein Hilfskonvoi in Richtung Lublin in Polen auf den Weg gemacht. Die vier Transporter des Vivawest Dienstleistungsunternehmens RHZ sind mit den Gütern beladen, die vor Ort besonders dringend benötigt werden: Windeln, Babynahrung, Hygieneartikel und haltbare Lebensmittel.

Acht Mitarbeiter aus unterschiedlichen Bereichen des Unternehmens mit entsprechenden Sprachkenntnissen hatten sich freiwillig gemeldet, um den Transport durchzuführen. Vor Ort sollen die Hilfsgüter dem Deutschen Roten Kreuz übergeben werden, das die Verteilung im Grenzgebiet übernehmen wird. Außerdem unterstützt die Vivawest Stiftung die Arbeit der Gelsenkirchener Task Force Ukraine. *AT/MHKBG*

i EINSTELLEN VON WOHNUNGSANGEBOTEN IN DIE WOHNRAUMKARTE

Wie Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ihre Wohnungsangebote für Kommunen zur Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine in die Wohnraumkarte eintragen können, hat der VdW am 3. März 2022 in einem Rundschreiben veröffentlicht.

Bei Bedarf kann das Manual angefordert werden – per Mail an info@vdw-rw.de



Wohnungsunternehmen und -genossenschaften stellen Wohnungsangebote auf der Wohnraumkarte ein, die Kommunen haben Zugriff

Der VdW Rheinland Westfalen im digitalen Austausch zur Bundesförderung

BEG-FÖRDERSTOPP >> Bereits in der Februarausgabe des VerbandsMagazins bezog der VdW Rheinland Westfalen in einer Sonderrubrik Stellung zum abrupten Stopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Aufgrund der hohen wohnungswirtschaftlichen Relevanz und gravierenden Auswirkungen auf zahlreiche Projekte zur energetischen Modernisierung und im Neubau von bezahlbaren Wohnungen nahm die Thematik auch einen hohen Stellenwert in den sozialen Medien ein – sowohl auf den Kanälen des VdW Rheinland Westfalen als auch des Bundesverbands GdW und zahlreicher involvierter Akteure aus der Politik.

In der Folge traf sich Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, mit mehreren politischen Vertreterinnen und -vertretern zum digitalen Instalive-Austausch.

Am 8. Februar 2022 war Sandra Weeser, MdB (FDP) und Vorsitzende des Bundestagsausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen, auf dem Instagram-Kanal des VdW Rheinland Westfalen (@vdw.rw) zu Gast. Im konstruktiven gemeinsamen Austausch legte Alexander Rychter die Perspektive der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen dar, welche die FDP-Bundestagsabgeordnete und Ausschussvorsitzende Weeser zu großen Teilen ähnlich beurteilte. Ihr sei daran gelegen, für die Anliegen der sozial verantwortlich handelnden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften eine dauerhafte, tragfähige und effektive Lösung zu erreichen.

Tags darauf, am 9. Februar 2022, begrüßte Rychter den wohnungspolitischen Sprecher und stellvertretender Vorsitzender der NRW-

Landtagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen, Arndt Klocke. Wie beurteilt die grüne NRW-Landtagsfraktion die Entwicklungen? Klocke plädierte für eine Überarbeitung der bisherigen Förderkriterien zu einer umfassenden Fördersystematik für Neubau und Bestand und zeigte sich erfreut über die nachträgliche Annahme aller Förderanträge, die bis zum 24. Januar 2022 bei der KfW eingegangen waren.

Im Instalive-Talk am 10. Februar 2022 tauschte sich Bernhard Daldrup, MdB (SPD) und Obmann im Bundestagsausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen, mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter zur wohnungspolitischen Debatte rund um die Bundesförderung aus. Daldrup warf zunächst einen Blick auf den bisherigen Verlauf der Förderung von Neubauprojekten im KfW-55-Standard. Grundsätzlich stellte er dem Förderprogramm, das im Jahr 2009 gestartet wurde und 2010 die Förderung von 18.000 Wohneinheiten auswies, was sich bis zum Jahr 2021 auf 287.000 Wohneinheiten

steigerte, ein gutes Zeugnis aus, bemängelte jedoch, wie auch Rychter, die Vorgänge rund um die Einstellung der Bundesförderung. Zukünftig soll eine neue Fördersystematik entwickelt werden, für die der SPD-Bundestagsabgeordnete Daldrup umfassende Fördermaßnahmen, einen hohen finanziellen Rahmen und eine auf Wohn- und Stadtquartiere fokussierte Perspektive im Bereich der sozialen Wohnraumförderung ankündigte.

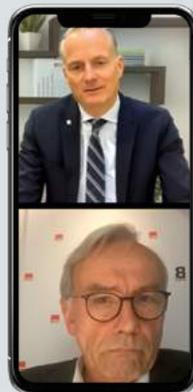
Im Instalive-Gespräch mit Daniel Föst, MdB (FDP), wohnungspolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion, standen am 21. Februar 2022 ebenfalls die Vorgänge rund um den abrupten BEG-Förderstopp im Fokus. Der Bundestagsabgeordnete erklärte, er wolle mit der Wohnungswirtschaft zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele im engen Dialog verbleiben. Die Verbände der sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft stehen für die Bundespolitik als Ansprechpartner für einen partnerschaftlichen Austausch bei der Konzeption und Umsetzung der angekündigten neuen Förderprogramme bereit. **AT**



Sandra Weeser, MdB (FDP)
Instalive-Talk mit Sandra Weeser am 8. Februar 2022



Arndt Klocke, MdL (Bündnis 90/Die Grünen)
Instalive-Talk mit Arndt Klocke am 9. Februar 2022



Bernhard Daldrup, MdB (SPD)
Instalive-Talk mit Bernhard Daldrup am 10. Februar 2022



Daniel Föst, MdB (FDP)
Instalive-Talk mit Daniel Föst am 21. Februar 2022

13. WOHNUNGSBAU-TAG DES GDW AM 17. FEBRUAR 2022

Intensive Debatten um die Zukunft des Wohnens

400.000 Wohnungen sollen in diesem und in den kommenden drei Jahren neu geschaffen werden – jede vierte davon eine Sozialwohnung. Diese Zielmarke hat die Ampel-Regierung gesetzt. Dazu stehen ehrgeizige Klimaschutzziele im Koalitionsvertrag von SPD, Grünen und FDP, die enorme Auswirkungen auf das Bauen und Wohnen haben werden.

Sieben führende Organisationen und Verbände der Bau- und Immobilienbranche haben dazu am 17. Februar 2022 auf dem 13. Wohnungsbau-Tag 2022 in Berlin ein Konzept vorgestellt, wie diese „Herkulosaufgabe für ein neues Wohnen“ gemeistert werden kann. Als Verbändebündnis „Wohnungsbau“ legten sie eine aktuelle Studie des Bauforschungsinstituts „ARGE für zeitgemäßes Wohnen“ (Kiel) vor. Darin setzen die Wissenschaftler beim „Mammutprogramm Wohnen“ der Ampelkoalition auf einen Mix aus mehr Neubau und deutlich mehr Umbau im Gebäudebestand. Das sei – zusammen mit mehr Klimaschutz beim Wohnen – allerdings nur zu erreichen, wenn der Staat eine Reihe von zusätzlichen Steuer-Anreizen setze und KfW-Programme anpasse bzw. neue Förderungen schaffe.

Den Auftakt des Wohnungsbau-Tags, der von der Journalistin Anke Plättner moderiert wurde, machte die neue Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Klara Geywitz (SPD) mit einer eröffnenden Keynote. Die Bundesministerin erklärte, sie wolle „gutes, bezahlbares, aber auch klimagerechtes Wohnen in einem lebenswerten Umfeld sicherstellen“.

Als nächsten politischen Gast begrüßte das Verbändebündnis den Vize-Kanzler und Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz Robert Habeck (Bündnis 90/Die Grünen) auf dem Fachforum des 13. Wohnungsbau-Tags, der sich auf die finanziellen Aspekte und den starken Abruf der Fördermittel der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEEG) bezog und eine gesamte Neuaufstellung der Fördersystematik bis spätestens 1. Januar 2023 und mit neuen Kriterien ankündigte. Wohnungs- und Bauwirtschaft, vertreten durch GdW-Präsident Axel Gedaschko und Felix Pakleppa,



Quelle: Verbändebündnis Wohnungsbau

Bundesministerin Klara Geywitz (SPD) eröffnete mit einer Keynote den 13. Wohnungsbautag

Hauptgeschäftsführer des Zentralverbandes Deutsches Baugewerbe (ZDB), betonten im Anschluss die absolute Dringlichkeit eines „klaren Fahrplans und verstetigter Rahmenbedingungen“, wie es Pakleppa formulierte. Gedaschko warf Fragen nach einem Rechtsanspruch für Förderungen auf, die sich auf die bevorstehende EU-Gebäuderichtlinien zur Bestandssanierung beziehen – „wird gefördert, was gefordert wird?“, fragte GdW-Präsident Gedaschko den Bundesminister Habeck. Aber dieser schloss eine Förderung zur Erreichung von Standards aus, bekundete aber Gesprächsbereitschaft bei Projekten, die über gewisse Standards hinausgehen.

Nach der Vorstellung der erwähnten Studie begann die „Polit-Arena“ mit zahlreichen Vertretenden aus den politischen Parteien. Zum wohnungspolitischen Austausch waren Ricarda Lang, Bundesvorsitzende von Bündnis 90/Die Grünen, Christian Dürr, Vorsitzender der FDP-Bundestagsfraktion, Andreas Jung, stellv. CDU-Parteivorsitzender und stellv. Vorsitzender der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Kevin Kühnert, Generalsekretär der SPD, Dr. Dietmar Bartsch, Vorsitzender der LINKEN-Bundestagsfraktion, Franziska Giffey, Regierende Bürgermeisterin von Berlin, Dr. Peter Tschentscher, Erster Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg, und Prof. Dr. Eckart Würzner,

Präsidiumsmitglied des Deutschen Städtetags und Oberbürgermeister von Heidelberg. Über eine Stunde debattierten die geladenen politischen Gäste und tauschten die aktuellsten wohnungspolitischen Positionen aus.

GdW/AT

i 13. WOHNUNGSBAU-TAG 2022 ONLINE

Quelle: Verbändebündnis Wohnungsbau

Das gesamte Fachforum mit der Polit-Arena und allen Keynotes der eingeladenen Gäste ist auf YouTube unter dem nachfolgenden Link erreichbar: share.vdw-rw.de/Wohnungsbautag

STEIGERUNG DER ENERGIEKOSTEN BELASTET VIELE HAUSHALTE

Heizkostenzuschuss soll zeitnah verabschiedet werden

Das Bundeskabinett hat am 2. Februar 2022 eine Einmalzahlung beschlossen, um die jüngst gestiegenen Heizkosten von privaten Haushalten mit niedrigem Einkommen abzufedern. Die Ampel-Regierung will den Koalitionsvertrag an dieser Stelle schnell umsetzen und einen Heizkostenzuschuss zahlen.

Strom, Gas, Öl: Die Energiekosten explodieren. Um die im Sommer anstehenden Nachzahlungen für Haushalte mit geringem Einkommen abzufedern, bringt die Bundesregierung einen einmaligen Heizkostenzuschuss auf den Weg. Profitieren sollen Haushalte mit Wohngeld, Studierende sowie Auszubildende, die staatliche Hilfen erhalten.

Einkommensschwächere Haushalte werden durch die Preisentwicklungen bei den Heizkosten deutlich stärker belastet als Haushalte mit mittleren oder hohen Einkommen, da der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen bei ihnen erheblich höher ist. Laut Statistischem Bundesamt liegt der Anteil der Energiekosten an den Gesamteinkünften bei Haushalten mit geringem Einkommen bei 9,5 Prozent. Die einkommensstärksten Haushalte zahlen anteilig nur etwa die Hälfte.

Der einmalige Heizkostenzuschuss ist nach der Haushaltsgröße gestaffelt und richtet

sich an ca. 710.000 Haushalte, die in den Monaten Oktober 2021 bis März 2022 Wohngeld beziehen. Insgesamt sind die Kosten für den Bundeshaushalt mit rund 190 Mio. Euro veranschlagt. Wohngeldempfänger und Auszubildende erhalten den Heizkostenzuschuss automatisch.

Heizkostenzuschuss ist richtiges Signal

Während beim einmaligen Heizkostenzuschuss die Gewährung einer kurzfristigen und möglichst unbürokratischen Unterstützung im Vordergrund stand, ist es dennoch wichtig, dass es auch in Zukunft ausreichend Unterstützung mit Blick auf die steigenden Energiekosten gibt – insbesondere für einkommensschwache Haushalte. Entsprechend wird der Heizkostenzuschuss als positives Signal wahrgenommen, langfristig wird jedoch eine langfristige Lösung benötigt.

Die Wohnungswirtschaft fordert, dass die ebenfalls im Koalitionsvertrag verabredete Klimakomponente beim Wohngeld eingeführt und das Wohngeld insgesamt gestärkt wird. Als denkbare dauerhafte Kompensationsmöglichkeit beim Wohngeld bietet sich u. a. eine (Wieder-)Einführung der Heizkostenpauschale an, die schon in den Jahren 2009 und 2010 gewährt wurde. In diesem Zuge könnten in pauschalierter Form die Heizkosten angerechnet werden, sodass Mieterinnen und Mieter Anreize haben, sparsam zu heizen und Wohngeldstellen

die Heizkostenabrechnungen nicht einzeln prüfen müssen.

Jedoch auch wer kein Wohngeld bekommt, wird die hohen Energiepreise zu spüren bekommen. Entsprechend hat die Regierung in Aussicht gestellt, dass die Ökostrom-Umlage für die Verbraucher früher wegfallen könnte als geplant. Die EEG-Umlage könnte bereits zur Jahresmitte von der Stromrechnung gestrichen werden.

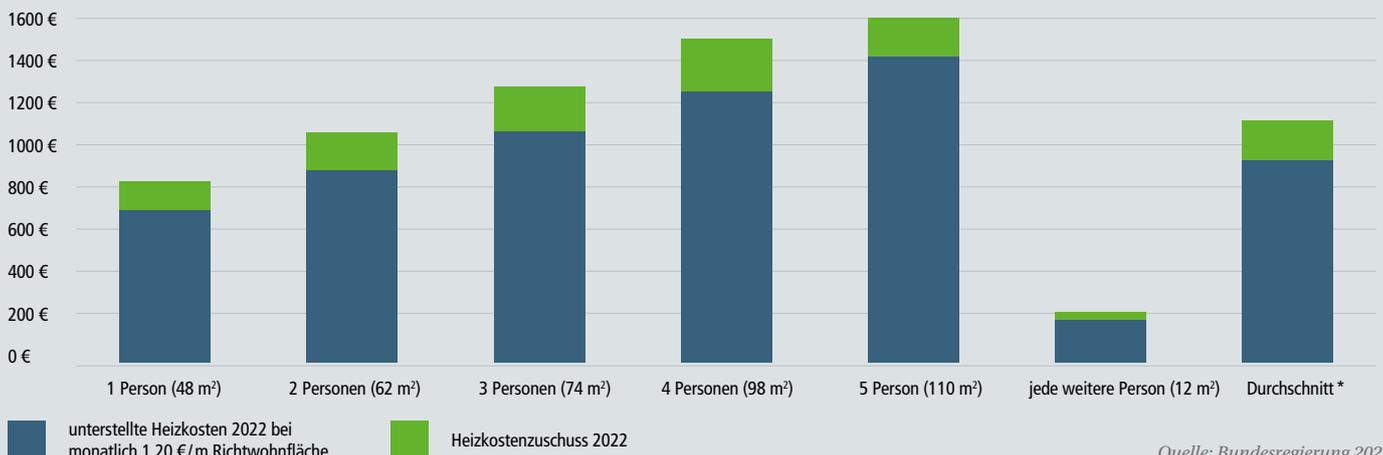
Auf lange Sicht ermöglicht zudem eine Aufstockung der Fördermittel für den Klimaschutz, dass der Anstieg der Heizkosten reduziert werden kann und Mieten bei den anvisierten Klimazielen bezahlbar bleiben.

Ob alternative Entlastungsvorschläge wie eine Absenkung der Mehrwertsteuer oder eine Aussetzung der CO₂-Bepreisung ebenfalls sinnvolle Lösungsansätze darstellen, ist fraglich, da so Anreize für Gebäudeeigentümer gemindert würden, in die zum Erreichen der Klimaziele bedeutende energetische Gebäudesanierungen zu investieren.

Auch wenn der Gesetzesentwurf vorerst in den Bundestag eingebracht werden muss, ist dennoch absehbar, dass der Heizkostenzuschuss tatsächlich durchgesetzt wird. Das Gesetz soll in der ersten Jahreshälfte 2022 – und somit noch vor Eintreffen der Nebenkostenabrechnungen – in Kraft treten. IB

Heizkostenzuschuss für Wohngeld-Haushalte

Heizkosten pro Jahr



DIGITALER BUNDESKONGRESS GENOSSENSCHAFTLICHE ENERGIEWENDE

Gemeinsam zur Energiewende im Zeichen der Genossenschaften

Das genossenschaftliche Jahr startet traditionell mit einem gemeinsamen Kongress des Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverband (DGRV) und des wohnungswirtschaftlichen Bundesverbandes GdW in Berlin. Von der Energiegenossenschaft über die Banken bis hin zu den Wohnungsgenossenschaften haben sich sektorenübergreifend insgesamt 1.200 Teilnehmende mit den Anforderungen an die Energiewende auseinandergesetzt. Für die Wohnungsgenossenschaften heißt dies auch auf Kooperationen setzen. Finanzminister Christian Lindner resümierte beim digitalen Jahresempfang: „Genossenschaften haben ein Innovationspotenzial, das viele Umbrüche gemeinsam gestalten kann“.

Die politische Eröffnung übernahm im Namen des Ministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz der parlamentarische Staatssekretär Oliver Krischer. Er machte unmissverständlich deutlich, dass es einen „ambitionierten Spurt“ beim Ausbau der erneuerbaren Energien brauche. Dabei seien Energiegenossenschaften federführend, in allen Sektoren gefragt.

Der Gaspreis ist im Jahr 2021 bis zu elf Mal höher gewesen als im Vorjahr. Mit dieser drastischen Erkenntnis eröffnete Simon Müller, Direktor Deutsche Agora Energiewende, seinen Impulsvortrag. Die Lösung der stärkeren Förderung der erneuerbaren Energien, die auch noch preisgünstiger sind als die fossilen Rohstoffe, liegt auf der Hand.



Quelle: DGRV/GdW

„Genossenschaften bilden den Kitt zum Zusammenhalt unserer Gesellschaft“, so Finanzminister Christian Lindner im Austausch mit GdW-Vorstand Axel Gedaschko beim Jahresempfang, leider erneut ohne Gäste

Gebäude brauchen dabei einen Mix aus unterschiedlichen Instrumenten wie Fernwärme und nachhaltiger Stromversorgung. Die sozialgerechte Transformation sieht er als Leitbild, welche sowohl regionale als auch einkommensbezogene Benachteiligungen ausgleicht. Müller ging auch explizit auf die Quartiersbetrachtung ein. Das Quartier müsse als Ganzes betrachtet werden und somit im Sinne der Sektorenkoppelung etwa Gebäude und Mobilität zusammengedacht werden. Einzelne Maßnahmen, die etwa ausschließlich auf erneuerbaren Strom setzen, seien strukturell unzureichend, so Müller.

Diesen integrierten Gedanken lebt auch die Isarwatt eG. Der Zusammenschluss Münchener Wohnungsgenossenschaften startete als Energiegenossenschaft, um gemeinschaftlich ihre Quartiere zu versorgen. Inzwischen verfolgt die Genossenschaft das Ziel eines Dienstleisters aus einer Hand, der zudem die Themen Mobilität und Sharing mit aufnimmt. Neben eigenen Mobilitätskonzepten und Car- bzw. Bikesharingangeboten kann die Mieterschaft künftig auf der digitalen Plattform „Klink“ Gemeinschaftsräume und Coworkingspaces mieten oder private PKW und Bohrmaschinen untereinander teilen. Dass Genossenschaften gemeinsam deutlich mehr können als bezahlbaren Wohnungsbau, zeigte die Isarwatt eG eindrucksvoll.

Der traditionelle Neujahrsempfang am Abend hatte auch digital prominenten Besuch. Am Pariser Platz in Berlin begrüßte GdW-Präsident Axel Gedaschko den neuen Bundesfinanzminister Christian Lindner. Die besondere Aufgabe der Wohnungsgenossenschaften sieht Lindner in der Stärkung des Eigentumsgedankens. Dies benötige öffentliche Unterstützung im Neubau und bei der Generierung von Genossenschaftanteilen. Schnelle Lösungen seien bei dem hohem Marktdruck gefragt und der politische Auftrag stehe in der Entbürokratisierung und Digitalisierung der Verfahren. *Kristina Klee*



Quelle: Coloures-Pic - stock.adobe.com

START DER AUSBILDUNGSMESSEN 2022

Auszubildende und Ausbildungssuchende tauschen sich aus

In der Personalgewinnung ist der persönliche Austausch ein Erfolgsfaktor. Diesen Erfolgsfaktor nutzte der VdW Rheinland Westfalen auf der Eröffnungsveranstaltung der STUZUBI-Messen im Jahr 2022. Der VdW stellte stellvertretend für seine Mitglieder am 5. Februar 2022 in der ausverkauften Grugahalle in Essen aus. Sechs Stunden lang erhielten die Messebesucher Informationen über den Ausbildungsberuf zum Immobilienkaufmann.

Zu Beginn des Jahres 2022 war an eine Ausstellung auf einer Messe aufgrund der steigenden Infektionszahlen nicht zu denken. Der Veranstalter hielt sein Versprechen, junge Menschen bei der Berufsorientierung zu unterstützen und führte trotz steigender Infektionszahlen die Ausbildungsmesse in der Messehalle in Essen durch. Das gute Hygienekonzept mit Sicherheitsabstand, Einbahnstraßenregelung und festen Zeitslots für den Einlass der Messebesucher vermittelte Sicherheit für die Aussteller und die Besucher, sodass die jungen Menschen sich gut informieren konnten.

Auf der ausgebuchten Ausbildungsmesse in Essen stellten 51 Unternehmen und Hochschulen ihre Ausbildungsberufe und schulische Weiterbildungsmöglichkeiten vor. Traditionell stellte der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit der EBZ Business School aus und informierte über den Ausbildungsberuf zum Immobilienkaufmann/-frau sowie zu den Studienmöglichkeiten in der Immobilienbranche.

Die Generation Z prägt der Wunsch nach freier Entfaltung und das Bewusstsein für die unsichere Zukunft. Deshalb informierten in Essen am Stand des VdW zusätzlich zwei



Frauenpower am Messestand: Julia Kehmeier (Studienberatung EBZ), Peggy Evertz (Referentin berufliche Aus- und Weiterbildung) und Sara Bross (Auszubildende bei der Bauverein Wesel AG)

Auszubildende über die Ausbildung in der Immobilienbranche.

Die Frühschicht übernahm Niklas Busch von der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft e. G. (GwG) in Neuss. Er befindet sich im ersten Ausbildungsjahr und lernt zum aktuellen Zeitpunkt die Buchhaltung der GWG kennen. Für den Auszubildenden war es eine besondere Messe, da er selbst in der Phase seiner Berufsorientierung unseren Stand auf der Ausbildungsmesse besuchte und Informationen über den Ausbildungsberuf zum Immobilienkaufmann sammelte. Nun stand er auf der Seite der Arbeitgeber und informierte die Gäste der Messe mit großer Begeisterung. Busch sagte nach seinem Einsatz: „Es war eine besondere Erfahrung, Informationen über meinen Ausbildungsberuf zu teilen und die Wohnungswirtschaft für die Zukunft zu unterstützen.“

Sara Bross absolviert die Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Bauverein Wesel AG. Sie befindet sich im dritten Ausbildungsjahr und somit zum aktuellen Zeitpunkt in den Prüfungsvorbereitungen. Sie informierte ab 13:00 Uhr bis zum Ende der Messe umfänglich und positiv über die Ausbildungsinhalte und die vielfältigen Weiterbildungsmöglichkeiten nach der Ausbildung. Ihr Statement am Ende der Messe: „Es war eine verantwortungsvolle Aufgabe, für den Ausbildungsberuf der Immobilienkauffrau zu werben, die ich mit Freude übernommen habe.“

Eine vielversprechende Ausbildung ist wieder attraktiv, denn insgesamt interessierten sich 50 Messebesucher für eine Ausbildung in der Immobilienbranche. Die Ausbildungskampagne „Immokauffleute“ unterstützte den Messeauftritt des Verbandes. Die Planung der weiteren Messen in diesem Jahr und die Bestellung von Informationsmaterial der Azubikampagne sind die kommenden Arbeitsschritte. Informationsmaterial sind unter dem Link www.immokauffleute.de für die Verbandsmitglieder erhältlich.

Die Termine für weitere Ausbildungsmessen im September 2022 in Köln und Düsseldorf sind bereits gebucht, um Nachwuchskräfte für die Wohnungswirtschaft zu begeistern.



Quelle: VdW RW

WOHNUNGSWIRTSCHAFT BLICKT NACH BRÜSSEL

Umsetzung des Green Deals weiterhin höchste Priorität

Die Umsetzung des Green Deals steht im Fokus allen europäischen Handelns und wird von der französischen Ratspräsidentschaft besonders unter die Lupe genommen. Für die Wohnungswirtschaft werden zudem Themen wie Sustainable Finance, Digitalisierung und Stadtentwicklung relevant. Weiterhin wird die Verpflichtung zu wasserstofftauglichen Gasboilern debattiert. Und das Europäische Bauhaus setzt mit seinem Festival vom 9. – 12. Juni 2022 Akzente in der baukulturellen Umsetzung des Green Deals.

Seit dem 1. Januar hat Frankreich die Ratspräsidentschaft inne und priorisiert die Umsetzung der Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie noch in diesem Monat. Bei der Stadtentwicklung und der Umsetzung der Leipzig Charta steht die „gerechte Dimension“ im Mittelpunkt. Mit Blick auf das Fit for 55-Paket nehmen die erneuerbaren Energien, Energieeffizienz, EU-Emissionshandel, die Energiesteuer-Richtlinie sowie die Etablierung eines

Sozial-Klimafonds eine besondere Rolle ein. In Bezug auf die Finanzen strebt die EU mit der Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen eine Vorbildfunktion an.

Nicht ganz unerheblich könnte sich auch die geplante Vorschrift zu mindestens 20 Prozent Wasserstofftauglichkeit für Gasboiler auf den Gebäudesektor auswirken. Die Umsetzung ist allerdings noch umstritten und wird vermutlich nicht vor 2025 erfolgen. Hintergrund ist das geplante Verbot von Gasboilern mit fossilen Brennstoffen, die nicht mit Wasserstoff genutzt werden können, ab 2025. Dadurch erhofft sich die EU eine Einsparung von zwei Dritteln der Emissionen.

Für die baukulturelle und ästhetische Umsetzung des Green Deals steht das Neue Europäische Bauhaus. Das erste „Festival of the New European Bauhaus“ wird in Brüssel und an verschiedenen Nebenveranstaltungs-orten vom 9. bis 12. Juni 2022 stattfinden. Interessierte Akteure sind aufgerufen sich an dem Festival mit ihren Projekten und



Quelle: Tamara - stock.adobe.com

Aktivitäten in den Nachbarschaften zu beteiligen. Ziel ist es, einen Austausch zu schaffen zwischen verschiedenen Fachdisziplinen und der Bürgerschaft im Sinne einer gerechten, inklusiven und schönen Stadtentwicklung.

KK

WOHNQUARTIERS-CHECK DES VCD VERKEHRSLUB DEUTSCHLAND

Wie steht es um intelligente Mobilität im Quartier?

Gibt es bereits einen Wegeplan, der Alltagswege, Schulwege und Barrierefreiheit berücksichtigt? Wurde der Bedarf an Fahrradabstellplätzen möglichst genau ermittelt und umgesetzt? Profitieren Mieterinnen und Mieter von einem vergünstigten ÖPNV-Ticket?

Intelligente und umweltverträgliche Mobilitätsangebote machen Wohn- und Stadt-

quartiere für Bewohnerinnen und Bewohner attraktiv, schonen den Flächenverbrauch und tragen zum Klimaschutz bei. Auf ihren eigenen Grundstücken können Wohnungsunternehmen und -genossenschaften viel bewegen.

Der VCD Verkehrsclub Deutschland bietet hierfür ab sofort ein neues Online-Tool an. Es soll helfen, den Status quo in Sachen nach-

haltiger Mobilität im Quartier zu erheben und empfiehlt konkrete Maßnahmen, mit denen das bestehende Mobilitätsangebot verbessert werden kann.

Das Tool mit insgesamt 15 Fragen ist über den folgenden Link erreichbar: www.intelligentmobil.de/wohnquartierscheck

VCD/KS



Der Wohnquartiers-Check

Ist Ihr Wohnquartier intelligent mobil? Machen Sie den Test!



Reden wir übers Wohnen!

AKTIVITÄTEN DES VdW ZUR LANDTAGSWAHL >> Fünf Live-Streams stehen im Mittelpunkt der VdW-Aktivitäten zur Landtagswahl in Nordrhein-Westfalen am 15. Mai 2022. Im neuen Format „Reden wir übers Wohnen“ spricht die Wohnungswirtschaft mit den Spitzenkandidierenden von CDU, FDP, SPD und Bündnis 90/Die Grünen und mit den Jugendorganisationen dieser Parteien. Zentrale Frage: Wie gelingt bezahlbares klimagerechtes und zukunftsfähiges Wohnen in NRW? Ausgangspunkt sind die Positionspapiere des VdW zur Landtagswahl, die ebenso wie alle weiteren Infos und Termine zu weiteren Gesprächen abzurufen sind unter www.vdw-rw.de/landtagswahl2022.



Quelle: VdW RW

In elf Positionspapieren bezieht der VdW Rheinland Westfalen vor der Landtagswahl in Nordrhein-Westfalen Stellung dazu, wie klimagerechtes und zugleich bezahlbares Wohnen aus seiner Sicht möglich ist. In einem Kurz-Papier wurden die Positionen auch noch einmal zusammengefasst, das ebenfalls auf der zentralen Landtagswahl-Webseite des VdW verfügbar ist.

Die Positionen im Einzelnen:

- Baukosten eindämmen!
- Sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft stärken
- Lebenswerte Innenstädte durch gemischte Quartiere
- Quartiere klimaresilient und lebenswert entwickeln
- Klimawandel und Energiewende zukunftsfähig gestalten
- öffentliche Baulandpolitik stärken
- Öffentliche Wohnraumförderung sozial, generationen- und klimagerecht weiterentwickeln
- Mieterschutzvorschriften sachgerecht ausgestalten
- Wohnen als soziale Daseinsvorsorge stärken
- Die Verkehrswende mit der Wohnungswirtschaft gestalten
- Steuerlast und Abgaben für bezahlbares Wohnen begrenzen

Diese Positionspapiere sind Grundlage zahlreicher Gespräche vor der Landtagswahl, insbesondere von Insta-Live-Talks, die auf dem Instagram-Kanal www.instagram.com/vdw.rw/ live mitverfolgt oder dort später als Aufzeichnung mitverfolgt werden können. Alle Gesprächstermine und -aufzeichnungen sind ebenfalls über die Landtagswahlwebseite erreichbar. Unter anderem spricht VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter dort mit Thomas Westphal, Oberbürgermeister der Stadt Dortmund (5. April., 16 Uhr), und Dr. Heike Naderer Landesvorsitzende des NABU NRW (27. April., 14 Uhr) und vielen Landtags- und Bundestagsabgeordneten.

Natürlich finden darüber hinaus aber auch persönliche Gespräche statt, beispielsweise bei einem Austausch zwischen Landtagsabgeordneten und Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft am 6. April in Düsseldorf. Rund einen Monat vor der Landtagswahl kommen die wohnungswirtschaftlichen und politischen Positionen rund um die Themen Bauen und Wohnen, Bezahlbarkeit und Zukunftsfähigkeit in der wohnungspolitischen Debatte zur Sprache.

Live-Streams im Mittelpunkt

Im Zentrum der öffentlichkeitswirksamen Aktivitäten stehen fünf Live-Streams „Reden wir übers Wohnen“ mit vier Spitzenkandidierenden der großen Parteien in NRW, darunter eine mit NRW-Ministerpräsident Hendrik Wüst (CDU) und eine mit den Partei-Jugendorganisationen. Moderiert von WDR-Journalist Tobias Häusler.

Als erster von vier Spitzenkandidierenden für die Landtagswahl stellte sich Dr. Joachim Stamp, Spitzenkandidat der FDP, am 9. März den Fragen der Wohnungswirtschaft im Live-Stream, übertragen aus der Kulturkirche Ost in Köln. Wie wichtig gutes Wohnen für Menschen ist, zeigte sich in jenen Tagen eindrücklich angesichts der vielen ukrainischen Flüchtenden, die vor dem Krieg in ihrer Heimat fliehen. Dr. Stamp dankte den VdW-Mitgliedern für ihre Initiative zur Wohnraumkarte, in welche freie Wohnungen eingestellt werden und mit deren Hilfe Kommunen schnell Wohnungen für ankommende Flüchtende finden können. Zur Verteilung der Flüchtlinge selbst sagte Dr. Stamp: „Am Anfang herrschte Improvisation. Wir müssen nun Ordnung in das System bringen.“

Zu der Frage, wie klimaneutrales Wohnen bis 2045 realisiert werden kann, ohne dass die Mieten dadurch in unbezahlbare Höhen schnellen, erklärte der FDP-Spitzenkandidat: „Die können wir alle durchgehen, und ich kann mehr oder weniger an alle einen Haken machen.“ Katrin Möller, Vorständin der GAG Immobilien AG, Köln, und Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen, sagte, auf dem Weg zum bezahlbaren klimagerechten Wohnraum seien die BestandsInvest-Mittel aus der #Wohnraumförderung des Landes sehr hilfreich. Aber die Geschwin-

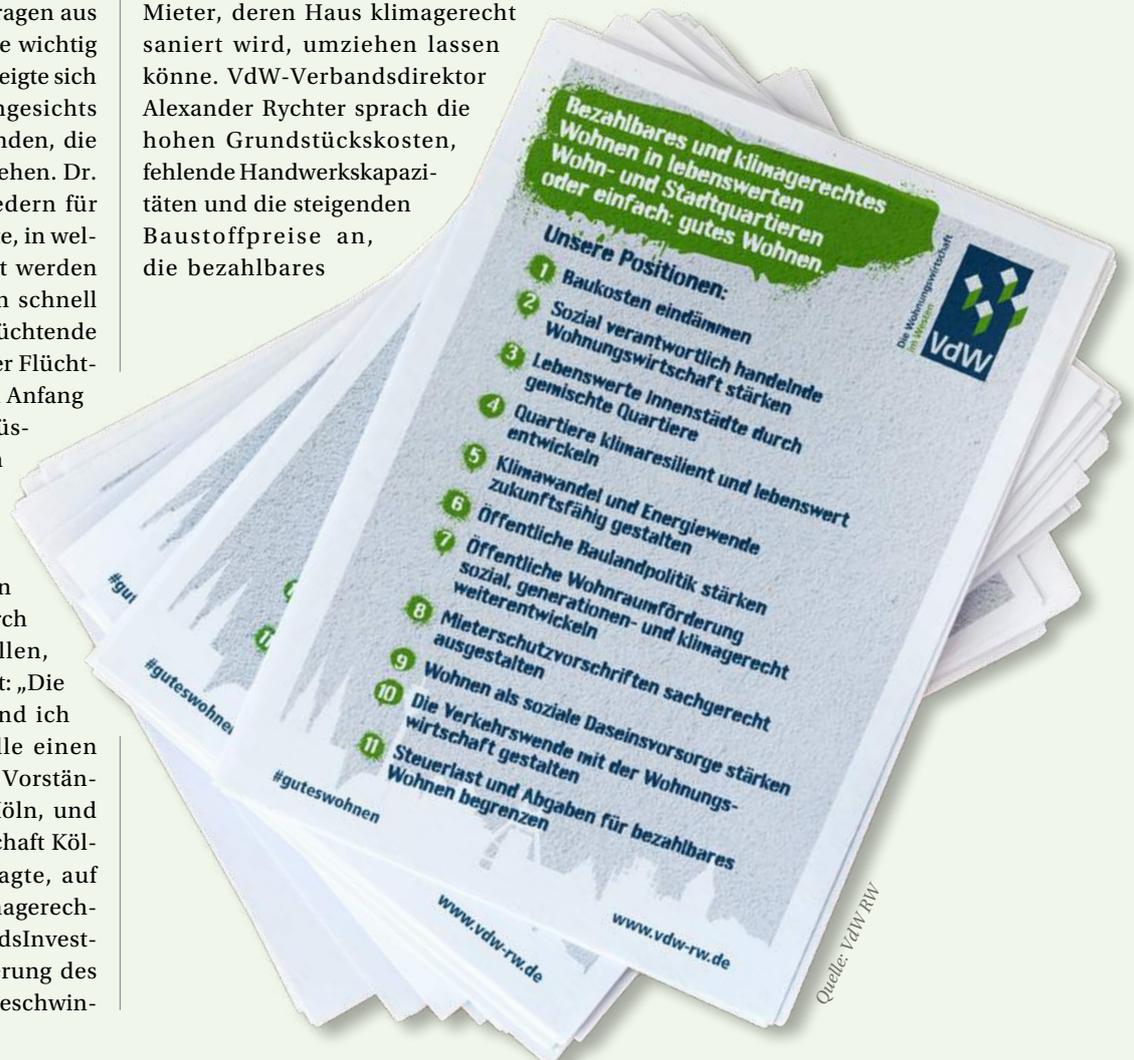


Quelle: Baege/VdW RW

NRW-Ministerpräsident Hendrik Wüst (Bildmitte) auf der Bühne im Gespräch mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (l.) und Moderator Tobias Häusler

digkeit, wie schnell die Klimaneutralität erreicht werden solle, sei gerade in Köln eine große Herausforderung. Dort fehlten unter anderem Leerstände, in die man Mieter, deren Haus klimagerecht saniert wird, umziehen lassen könne. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sprach die hohen Grundstückskosten, fehlende Handwerkskapazitäten und die steigenden Baustoffpreise an, die bezahlbares

Bauen immer schwieriger machten. Und der Ukraine-Krieg dürfte die Preise noch steigen lassen. >>



Quelle: VdW RW



Quelle: Baege/VdW RW

Ort des Live-Streams mit Hendrik Wüst: die alte Hechelei in Bielefeld



Quelle: Baege/VdW RW

Petra Eggert-Höfel, Vorstandsvorsitzende Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, war digital zugeschaltet

Talk mit dem Ministerpräsidenten

Der NRW-Ministerpräsident war in der zweiten Folge zu Gast bei „Reden wir übers Wohnen“. In der alten Hechelei in Bielefeld sprachen VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Petra Eggert-Höfel, Vorstandsvorsitzende der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, mit Ministerpräsident Hendrik Wüst.

Der CDU-Spitzenkandidat sprach angesichts der immens steigenden Baukosten, die durch den Ukraine-Krieg noch einmal an Dynamik gewinnen könnten, von einem Baukostenmoratorium. „Der Staat kann immer einen Teil der Kosten beeinflussen“, sagte er. Zusätzliches Wohnraum wolle er insbesondere im ländlichen Raum auch durch eine reduzierte Grunderwerbsteuer für junge Familien beim

Ersterwerb von Wohneigentum schaffen. Entsprechende Gespräche habe er mit dem Bundesfinanzminister Christian Lindner geführt. Zudem dürfe in der politischen Diskussion der Wert der Pendlerpauschale nicht verkannt werden. Die Argumentation: Durch die Pauschale wird das Wohnen im ländlichen Raum attraktiver, was wiederum den Wohnungsmarkt in den Ballungsregionen entlastet.

Die nächsten Live-Streams

Im Düsseldorfer Lambertussaal heißt die Wohnungswirtschaft am **30. März 2022** in Person von **Thomas Hummels-**



Quelle: Rheinwohnungsbau



Quelle: Bündnis 90/ Die Grünen NRW

beck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH und Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und der Region, und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die Spitzenkandidatin und Landesvorsitzende von Bündnis 90/Die Grünen NRW, **Mona Neubaur**, willkommen, um im gemeinsamen „Reden wir übers Wohnen“-VdW-Talk die

wichtigen Zukunftsthemen rund um Bezahlbarkeit und Klimaschutz im Wohnen zu erörtern.

Rund einen Monat vor der Wahl treffen sich **Thomas Kutschaty**, Spitzenkandidat und Vorsitzender der NRW SPD und der SPD Landtagsfraktion, **Uwe Eichner**, Geschäftsführer der VIVAWEST Wohnen GmbH, und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter zum wohnungspolitischen Austausch am **8. April 2022** auf der Zeche Nordstern in Gelsenkirchen.



Quelle: SPD NRW



Quelle: VdW NRW/Roland Baege

Wohnen wird auch in den nächsten Jahrzehnten ein wichtiges Zukunftsthema bleiben, weshalb der Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern aus den Jugendorganisationen politischer Parteien den Abschluss der VdW-Talks am 9. Mai 2022 bildet. Johannes Winkel, Landesvorsitzender der Jungen Union, Konstantin Achinger, Landesvorsitzender der NRW-Jusos, Nicola Dechant, Sprecherin der Grünen Jugend NRW, und Alexander Steffen, Landesvorsitzender der Jungen Liberalen NRW, werden mit Marion Sett, Geschäftsführerin der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft GmbH und Verbandspräsidentin des VdW Rheinland Westfalen, und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter auf wohnungswirtschaftlicher Seite über die Zukunftsperspektiven für gutes Wohnen im EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft diskutieren.



Quelle: GAG Immobilien AG/Costa Belibasakis

Live-Stream „Reden wir übers Wohnen“ mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, GAG-Vorständin Kathrin Möller, FDP-Spitzenkandidat Dr. Joachim Stamp und Moderator Tobias Häusler (v. l.)

Und auch bei der Grundsteuer, bei der sich das Land NRW entgegen der Empfehlung der Wohnungswirtschaft gegen die Nutzung der Länderöffnungsklausel entschieden hat, ließ er die Tür für eine Änderung in dieser Frage ein Stück weit offen: „Wenn Herr Rychter mit guten Argumenten kommt, verschließe ich mich denen nicht.“

Die Wohnungswirtschaft trifft Parlamentarier

Am 6. April 2022 findet in Düsseldorf der Austausch zwischen Landtagsabgeordneten und Vertreterinnen und Vertretern

der Wohnungswirtschaft statt. Rund einen Monat vor der Landtagswahl kommen die wohnungswirtschaftlichen und politischen Positionen rund um die Themen Bauen und Wohnen, Bezahlbarkeit und Zukunftsfähigkeit in der wohnungspolitischen Debatte zur Sprache.

Live-Gespräche zur Landtagswahl auf Instagram

Begleitend zu den „Reden wir übers Wohnen“-Talks des Verbandes empfängt VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter regelmäßig Gäste zum wohnungspolitischen Insta-Live-Gespräch, in dem alle Interes-

sierten ortsungebunden zuschauen und der wohnungspolitischen Debatte mit den aktuellsten Positionen und Themen folgen können.

Einen Überblick über alle wohnungspolitischen Gespräche zur Landtagswahl 2022 finden Sie hier: <https://www.vdw-rw.de/vdw-rw/landtagswahl nrw/ltw-events.html>

Der VdW Rheinland Westfalen wird im Vorfeld der Landtagswahl am 15. Mai 2022 regelmäßig auf der Homepage des Verbandes www.vdw-rw.de, den Social-Media-Kanälen auf Instagram, LinkedIn und Twitter, auf YouTube und im VerbandsMagazin über die aktuellsten Entwicklungen und Positionen der wohnungspolitischen Debatte berichten.

AT

i WICHTIGE LINKS



[www.vdw-rw.de/landtagswahl2022:](http://www.vdw-rw.de/landtagswahl2022)

Die VdW-Landtagswahl-Webseite mit allen Terminen und Links (unter anderem zu den Aufzeichnungen der Insta-Live-Talks)

[www.vdw-rw.de/redenwir:](http://www.vdw-rw.de/redenwir)

Hier werden die Live-Streams gezeigt.

[www.vdw-rw.de/talks-zur-landtagswahl-2022:](http://www.vdw-rw.de/talks-zur-landtagswahl-2022)

Hier werden die Aufzeichnungen der Live-Talks hinterlegt, sobald sie vorliegen.

[www.vdw-rw.de/positionspapiere:](http://www.vdw-rw.de/positionspapiere)

Wer es gar nicht abwarten kann – hier gibt's die Positionspapiere.



Quelle: VdW RW

Schauplatz des Live-Talks mit Dr. Joachim Stamp: Die Kulturkirche Ost in Köln

VERANSTALTUNG DES MINISTERIUMS FÜR ARBEIT, GESUNDHEIT UND SOZIALES NRW (MAGS)



Bilanz im Kampf gegen Wohnungslosigkeit



Quelle: VdW RW

Rückblick zum Start der Landesinitiative: Am 25. Juni 2019 unterzeichneten Ulrich Bimberg, ehemaliger Präsident des VdW Rheinland Westfalen, Arnd Fittkau, Vorstandsmitglied der Vonovia SE, Uwe Eichner, damaliger Geschäftsführer der GAG Immobilien AG und heutiger Vorsitzender der Geschäftsführung der Vivawest Wohnen GmbH, Marion Sett, VdW-Präsidentin und Geschäftsführerin der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Karl-Josef Laumann, Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NRW, Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien SE, Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, und Dr. Ralf Brauksiepe, Mitglied der Geschäftsführung der Vivawest Wohnen GmbH, den gemeinsamen Kooperationsvertrag um „Endlich ein ZUHAUSE!“ für Wohnungslose in Nordrhein-Westfalen zu schaffen und zu erhalten (v. l.)

Im Jahr 2019 wurde die Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ von Karl-Josef Laumann, Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS NRW), ins Leben gerufen. Der VdW Rheinland Westfalen und seine Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften sind seither von Anfang an dabei und tragen erfolgreich dazu bei, viele ehemals Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen zu einer geordneten und sicheren Wohnsituation zu verhelfen oder zu halten. In einer digitalen Veranstaltung am 10. Februar 2022 zogen die interdisziplinären Partner der Initiative gemeinsam mit Minister Laumann eine positive Bilanz, darunter auch die Wohnungswirtschaft, die sich landesweit erfolgreich an der Landesinitiative beteiligt.

Durch die wohnungswirtschaftliche Unterstützung der Landesinitiative und der dadurch ins Leben gerufenen, vor Ort aktiven „Kümmerer-Teams“, die aus Sozialarbeitenden und wohnungswirtschaftlichen Fachkräften bestehen, konnte vielen Menschen, die wohnungslos sind oder von Wohnungslosigkeit bedroht sind, eine eigene Wohnung übergeben werden. Bei Menschen, die in unbeständigen Wohnverhältnissen lebten, konnte durch die gemeinsame Kraftanstrengung der Projektpartner erreicht werden,

dass mit der nötigen Unterstützung die eigene Wohnung gesichert werden konnte.

Als erfolgreiches Zwischenergebnis konnte festgehalten werden, dass die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen 54 Prozent aller innerhalb der Landesinitiative vermittelten Wohnungen bereitgestellt haben.

Durch den großen Erfolg der vergangenen zwei Jahre wurde die Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ weiter verstetigt: Für das Jahr 2022 wurde die Finanzierung der landesweiten Ausweitung der bisher in 22 Gebietskörperschaften geförderten „Kümmerer“-Projekte und deren Finanzierung durch die NRW-Landesregierung beschlossen, die eng mit der Wohnungswirtschaft kooperieren, auf alle 53 Kreise und kreisfreien Städte in NRW. Die 31 Kreise und kreisfreien Städte, die bisher noch nicht von der Förderung profitieren konnten, können dann ihre Anträge einreichen. Hierzu ist ab dem 20. Dezember 2021 ein entsprechender Aufruf veröffentlicht. Die Förderung erfolgt im Rahmen der Förderphasen des Europäischen Sozialfonds (ESF) 2014 – 2020 und 2021 – 2027 und erstreckt sich auf einen Zeitraum von drei Jahren. Für diese zusätzlichen Projekte werden insgesamt Mittel des Landes und der Europäischen Union in Höhe von rund 19,5 Millionen Euro bereitgestellt.

Der VdW Rheinland Westfalen und seine Mitglieder begrüßen die Ausweitung der Landesinitiative, die Sozialarbeit, wohnungspolitische Impulse und wohnungswirtschaftliche Angebote miteinander verzahnt und so effektiv dazu beiträgt, dass wirklich für alle Mitglieder der Gesellschaft ein eigenes Zuhause in einem stabilen Mietverhältnis möglich ist – zumal Wohnungslosigkeit ein immer gravierenderes Problem, vor allem in Ballungsräumen, darstellt. AT



Unter share.vdw-rw.de/EndlichEinZuhause geht es direkt zum VdW-Wohnzimmer-Gespräch zwischen NRW-Sozialminister Karl-Josef Laumann und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter auf YouTube – im Fokus: der gemeinsame und partnerschaftliche Kampf gegen Wohnungslosigkeit von MAGS NRW und der Wohnungswirtschaft!

KLIMADISKURS.NRW GRÜNDET INITIATIVE „KLIMA SCHÜTZEN & MOBILITÄT GESTALTEN“

Gemeinsames Engagement für umwelt- und menschenfreundliche Mobilität

Der Verkehrssektor bleibt weiter Sorgenkind beim Klimaschutz, auch in NRW. Die neue Initiative ‚Klima schützen & Mobilität gestalten‘ will das ändern und Vorschläge für eine umwelt- und menschenfreundliche Mobilität erarbeiten. Neben der ökologischen Frage soll es daher auch um Fragen der sozialen Gerechtigkeit gehen. Ziel der Akteure ist es, der Landespolitik gemeinsam entwickelte Lösungsansätze zu präsentieren. Zu den Gründungsmitgliedern der Initiative zählen Umwelt- und Verbraucherverbände, Verkehrsclubs, Wirtschaft, Wissenschaft, Industrie und Handel sowie Gewerkschaften, kommunale Spitzenverbände und die Wohnungswirtschaft.

Insbesondere Fragen der lokalen und regionalen Mobilität, der Verkehrsmittelwahl und der Kombination von Verkehrsmitteln stehen im Fokus der neu gegründeten Akteursinitiative ‚Klima schützen & Mobilität

gestalten‘, die mit ihrer Arbeit in NRW ansetzt. „Im bevölkerungsreichsten Land mit zahlreichen Ballungsgebieten und Pendelverkehren ist die Herausforderung in NRW besonders groß, die Dekarbonisierung der Mobilität voranzutreiben und gleichzeitig die Mobilitätsbedürfnisse von Wirtschaft und Gesellschaft umfassend im Blick zu behalten“, so Ingo Wagner, Geschäftsführer des gemeinnützigen Vereins KlimaDiskurs.NRW, aus dessen Mitgliedschaft heraus die Initiative entstanden ist.

Die Breite der Beteiligten ist in dieser Form einzigartig und mit Blick auf das Thema bewusst gewählt. Viele Akteure sind daran beteiligt, die Mobilität im Land klimafreundlich zu gestalten. Um den notwendigen Wandel effizient zu realisieren, müssen möglichst viele von ihnen zusammenkommen und sich auf gemeinsame Lösungsstrategien für die komplexen Herausforderungen im Verkehrssektor einigen.



Arbeitsergebnisse richten sich an handelnde Akteure und Politik

Mit Blick auf die bevorstehenden Landtagswahlen adressiert die Initiative sowohl politisch Entscheidende als auch die für die konkrete Umsetzung zuständigen Stellen auf kommunaler Ebene.

Weitere Informationen sowie die Gründungserklärung der Akteursinitiative finden Sie unter: klimadiskurs-nrw.de/klimaschutz-und-mobilitaet

Klimadiskurs.NRW/KS

Anzeige

Hauptamtlicher Vorstand (m/w/d)

In unserer kleinen Wohnungsgenossenschaft beschäftigen wir uns seit über 70 Jahren mit Planung, Bau, Vermietung und Verwaltung von vorrangig Wohnimmobilien zum Wohle unserer Mitglieder.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir ab 01.09.2022 – wiederrum nach 20 Jahren – einen hauptamtlichen Vorstand (m/w/d).

Wir bieten ein herausforderndes, breites Tätigkeitsfeld mit großer Eigenverantwortung bei entsprechender Vergütung sowie Sozialleistungen, die den Tarifvereinbarungen der Wohnungswirtschaft angelehnt sind. Wichtig ist Ihr Einsatz und Wille, unsere Genossenschaft verantwortungsvoll und mit unternehmerischem Geschick in eine weiterhin erfolgreiche Zukunft zu führen.

Sie kennen sich in der Wohnungswirtschaft technisch und/oder kaufmännisch gut aus und können einen Abschluss als Wohnungsfachwirt:in oder Bauingenieur:in/Architekt:in vorweisen? Dann richten Sie Ihre aussagekräftige Bewerbung mit Angabe Ihres Gehaltswunsches an den Vorstand persönlich.

Wir freuen uns, Sie in einem persönlichen Gespräch kennenzulernen und sichern Ihnen Vertraulichkeit zu.

Ihre aussagefähigen Unterlagen senden Sie bitte bis spätestens zum **30.04.2022** auf dem Postweg an die **Aachener Wohnungsgenossenschaft eG – Eigenheimbau Aachen – Schildstr. 13 52062 Aachen** oder per E-Mail an personal@aachener-wohnungsgenossenschaft.de



Eigenheimbau Aachen

RVR NETZWERKTREFFEN GRÜNE INFRASTRUKTUR

Grüne Infrastruktur vor der Haustür steigert Wohnqualitäten

Zwischen verdichteten Siedlungsräumen, auf ehemaligen Halden, als begrünte Wegeverbindung und im direkten Umfeld von Beständen der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen, aber auch in den öffentlichen Freiflächen im Wohnumfeld spielen das Grün und die Qualität der Freiräume eine bedeutende Rolle. Die Entscheidung für oder gegen einen Wohnstandort ist auch abhängig von der Qualität der Freiräume und nicht zuletzt sind sie ein entscheidender Bestandteil zur Senkung des Mikroklimas und zur Vorbeugung von Überschwemmungen. Beim Netzwerktreffen „Grüne Infrastruktur“ des Regionalverbands Ruhr (RVR) kamen nun verschiedenste Akteure aus der Region zusammen, um über eine gemeinsame Strategie für die grüne und blaue Infrastruktur im Ruhrgebiet zu sprechen.

Auf dem Weg zur „Grünsten Industrieregion der Welt“

„Jeder Grünzug, jede Dachbegrünung, jeder Park leistet einen wichtigen Beitrag für die biologische Vielfalt und die Anpassung an den Klimawandel“, eröffnete Dr. Frank Dudda, Vorsitzender der Verbandsversammlung RVR, das Netzwerktreffen. Der Regionalverband sieht die grüne Infrastruktur als ganzheitliche Herausforderung. In erster Linie gehe es um die Schaffung von Lebensqualität. Dies umfasse auch grüne Wohnquartiere mit einem schnellen Zugang zum Grün, aber auch Solar- und Retentionsflächen. Für den Klimaschutz müsse neben den aus wohnungswirtschaftlicher Sicht klassischen Themen der Wärmedämmsysteme oder Heizsysteme ein organisiertes und strategisches Vorgehen betrachtet werden, etwa unter dem Leitbild der „Region der kurzen Wege“, was neben einem Wechsel der Mobilitätsformen auch eine Nutzungsvielfalt in den Quartieren benötigt. Mit Fachinputs



Quelle: dtr48 - stock.adobe.com

Zahlreiche Wohnungsunternehmen und -genossenschaften haben damit begonnen, Dachflächen zu begrünen

und in verschiedenen Workshopformaten wurden bei dem Netzwerktreffen die verschiedenen Sichtweisen auf die aktuelle und künftige Situation der grünen Infrastruktur im Ruhrgebiet betrachtet. Trotz zum Teil gegensätzlicher Positionen, etwa bedingt durch die Flächenkonkurrenz verschiedener Nutzungen, sind sich alle Teilnehmenden einig: Es ist ein gemeinsamer Weg zu gehen, um das Ziel einer klimaresilienten Metropole Ruhr zu erreichen.

Klimagerechtigkeit beginnt vor der Haustür

Eine entscheidende Rolle für die klimagerechte Metropole Ruhr spielt das Wohnumfeld. Die „Region der kurzen Wege“ mit schneller Erreichbarkeit der Grünflächen vor der Haustür ist eine Kernthema des Workshops zur klimaresilienten Metropole Ruhr. Die Teilnehmenden sahen vor allem in der Umgestaltung der bestehenden Wohnquartiere und Innenstädte große Potenziale, sodass Wohnraum in vorhandenen Strukturen geschaffen werden kann. Ein wesentlicher Bestandteil für die Qualität der Quartiere liegt in Ansätzen zur Stärkung der grünen Infrastruktur. Im Sinne der Umweltgerechtigkeit sind hier eben auch jene Wohnquartiere mit ansprechenden Grünelementen zu versorgen, die von ihrer Sozialstruktur oft als „Problemquartiere“ angesehen werden. Dass bezahlbares Wohnen und eine umfassende Freiraumqualität nur schwer miteinander vereinbar sind, ist vielen Akteuren der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft bekannt. So ist dieser Ansatz zu begrüßen

und auf eine konkrete Umsetzung und Förderung in den Beständen zu hoffen. Dies würde einhergehen mit dem Bestreben nach einer breiten Umsetzung in vielen Wohn- und Stadtquartieren statt einzelner Leuchtturmprojekte.

Das Prinzip Schwammstadt schützt vor Hitze und Überschwemmungen

Extremereignisse wie Hitze oder Starkregen haben in den letzten Jahren gezeigt, dass das klimagerechte und vor allem resiliente Bauen aktueller denn je ist. Da bei der Realisierung nachhaltiger Projekte im Bereich der Bau-, Energie- und Verkehrsinfrastruktur Klima- und Ressourceneffizienz immer weiter an Bedeutung gewinnen, werden unsere Städte und Gemeinden vor große Herausforderungen gestellt.

Die Hochwasserflut in Teilen des Verbandsgebiets im Juli 2021 hat zu unvorstellbaren Verwüstungen geführt und bewiesen, dass insbesondere eine umfassende Planung der Ressource Wasser für eine wassersensible und hitzeangepasste Stadtentwicklung zur Milderung der Klimafolgen und der Erhöhung von Wohn- und Lebensqualität in unseren Städten benötigt wird.

Das Wasser auf der Erde unterliegt einem ewigen Kreislauf aus Verdunstung, Niederschlag und Abfluss. In urbanen Räumen ist dieser ewige Kreislauf stark beeinträchtigt. Versiegelte Flächen verhindern, dass Niederschlag in den Boden gelangt. Der anfallende Niederschlag wird über die Kanalisation

abgeleitet, damit es bei Regen nicht zu Überschwemmungen kommt. Wasser für Pflanzen und wasserabhängige Ökosysteme sowie wertvolles Trinkwasser gehen so unwiederbringlich verloren.

Schwammlandschaften und grüne Infrastrukturen nehmen hingegen Wasser auf und tragen somit dazu bei, Überflutungen zu vermeiden. Bei Bedarf können sie Wasser wieder abgeben und helfen somit, unsere Städte zu kühlen. Regenwasser wird – wie bei einem Schwamm – zurückgehalten und nicht unmittelbar über die Kanalisation, sondern durch begrünte Gebäude und Straßenzüge, Wasser-, Grünflächen und Parks zu großen Teilen erst mit Verzögerung abgeleitet. Die auf Grünflächen oder bepflanzten Dächern und Fassaden gespeicherte Feuchtigkeit kann verdampfen und kühlt in diesem Zuge den gesamten urbanen Raum. Damit soll eine Schwammstadt gleichzeitig Überschwemmungen und Hitzewellen entgegenwirken.

Der Workshop „SchwammMetropoleRuhr – Resilienz durch grün-blaue Infrastrukturen

und Klimakomforträume“ bot die Möglichkeit eines interaktiven Austauschs hinsichtlich möglicher Ziele und Strategien für die Zukunft. Viele unterschiedliche Maßnahmen, die für den gewünschten Effekt jedoch zusammenwirken müssen, wurden vorgestellt und diskutiert. Das gemeinsame Ziel: Regenwasser lokal nutzen.

Das wohl bekannteste Element der Schwammstadt ist die Dach- und Fassadenbegrünung, die von zahlreichen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften auch vielerorts installiert wurde. Sie speichert Regenwasser, sorgt durch Verdunstung für Abkühlung und hat zudem den Vorteil, dass Maßnahmen unabhängig von der öffentlichen Hand geplant und im Bereich der Wohnungswirtschaft umgesetzt werden können.

Weitere Themen

Neben den urbanen Themen der Quartiersentwicklung wurde auch über weitere Aspekte für eine grüne Metropole debattiert, welche auf den ersten Blick für die Wohnungswirtschaft eine untergeordnete Rolle

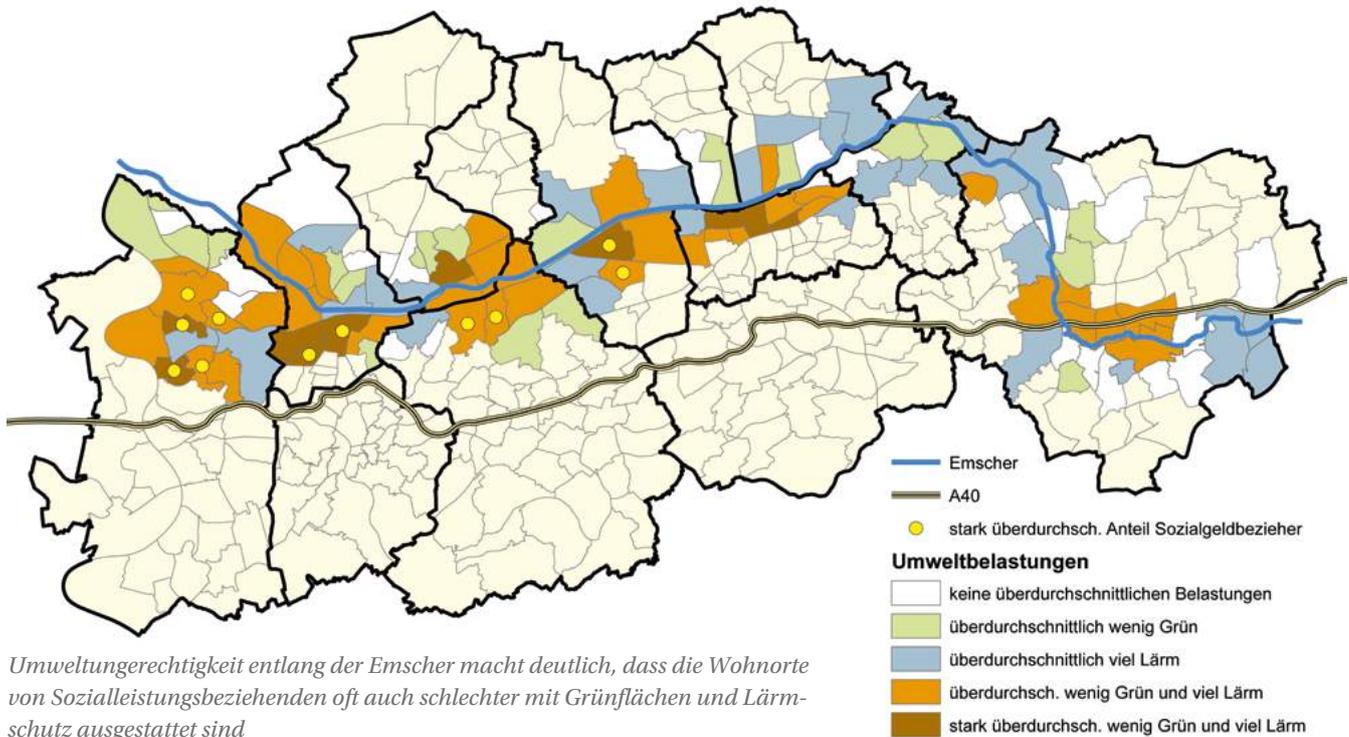
spielen. Unter Habitatsgesichtspunkten geht es um die Artenvielfalt und Lebensräume für Menschen und Tiere. Abseits der urbanen Zentren spielen renaturierte Flusslandschaften, Revierparks und Halden als Naherholungsgebiete für Menschen, aber auch als Lebensräume für Tiere und Pflanzen eine entscheidende Rolle.

Der Blick in die Zukunft: Strategie braucht Projekte vor Ort

Der Netzwerktag „Grüne Infrastruktur“ ist ein Bestandteil eines langfristigen und interdisziplinären Prozesses mit dem Ziel der Erstellung einer „Green Charta“ für die Metropole Ruhr. Diese strategischen Ansätze sind mit den Projekten vor Ort und den entsprechenden Förderungen zusammenzudenken. Um die Region langfristig grün zu gestalten und vor klimatischen Extremereignissen zu schützen, ist ein sektoren- und ressortübergreifender Austausch notwendig, der die Gemeinsamkeiten in den Mittelpunkt stellt.

KK/IB

Schwerpunktgebiete stark ausgeprägter umweltbezogener Ungerechtigkeit



Umweltungerechtigkeit entlang der Emscher macht deutlich, dass die Wohnorte von Sozialleistungsbeziehenden oft auch schlechter mit Grünflächen und Lärm-schutz ausgestattet sind

Grafik: Farwick, Andreas (2020): Leben an der „Neuen Emscher“ – „Umwelt und Gesundheit“ (Kapitel 5). In: J.P. Schräpler, D. Lehmkuhl, A. Farwick, S. Petermann, J. Schmitt: Leben an der „Neuen Emscher“ – Analyse des sozialen Wandels der Bezirke entlang der Emscher, ZEFIR-Materialien, Band 10.

WOHNRAUMFÖRDERUNG

Anzahl neu geförderter Mietwohnungen fällt auf Niveau von 2019 zurück

Nach dem Rekordjahr von 2020, in dem 1.487 Mietwohnungen über die Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz gefördert worden waren, ist das Jahr 2021 weitaus weniger gut gelaufen. 2021 wurden nur 653 Mietwohnungen mithilfe der Programme neu gebaut oder modernisiert, was in etwa dem Niveau von 2019 entspricht.

Der Run auf die Mietwohnraumförderungsmittel des Landes hat deutlich nachgelassen. Mit 67,6 Millionen Euro fiel das Kreditvolumen zur Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum 2021 um mehr als die Hälfte geringer aus als im Vorjahr. 2020 hatte das Kreditvolumen bei 158,2 Millionen Euro gelegen. Das geht aus den im Februar veröffentlichten Zahlen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) hervor.

Der Rückgang mutet auf den ersten Blick paradox an, hatte doch die Landesregierung die Bedingungen für die Wohnraumförderung im September 2021 noch

einmal verbessert. ISB-Vorstand Ulrich Dexheimer nannte als einen Grund für die Entwicklung, dass viele Wohnungsbaugesellschaften nun erst einmal die im Jahr 2020 bewilligten Förderprojekte umsetzen müssten und keine Kapazitäten für zusätzliche Baumaßnahmen hätten. Weitere Gründe seien die stark gestiegenen Baupreise und die relativ geringe Verfügbarkeit von Bauland. Dexheimer bezog sich dabei auf Rückmeldungen der Wohnungsunternehmen.

Auch weniger Wohneigentum

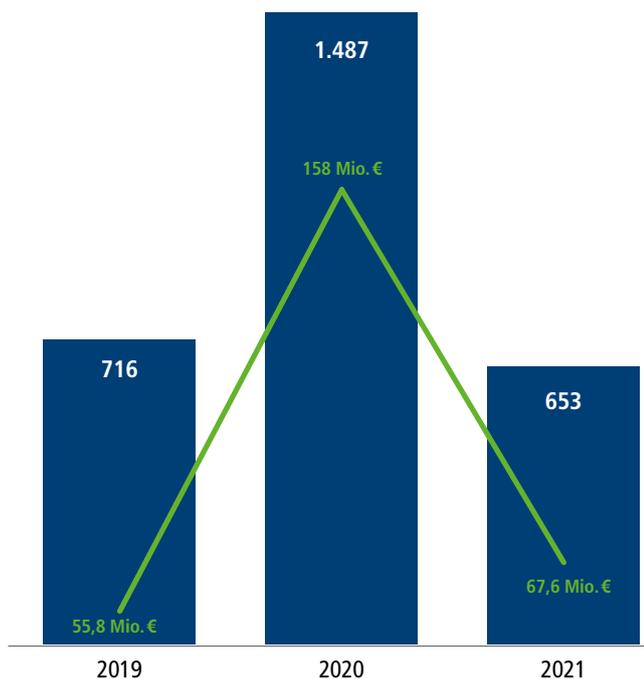
Geringere Abrufzahlen hat auch die Eigentumsförderung innerhalb der sozialen Wohnraumförderung zu verzeichnen. 2021 lag das Kreditvolumen der ISB dort bei 97,9 Millionen (Vorjahr: 129,1 Millionen Euro). Dexheimer führt dies auf die wirtschaftliche Unsicherheit während der Corona-Krise zurück.

Insgesamt hat die ISB im Jahr 2021 im Bereich Wohnraumförderung Förderzusagen in Höhe von 202,9 Millionen Euro getroffen, wobei 192,2 Millionen Euro davon der sozi-

alen Wohnraumförderung zuzurechnen sind, bei der die Vergabe des Wohnraums an Einkommensgrenzen gekoppelt ist. 2020 hatte die soziale Wohnraumförderung des Landes noch ein Fördervolumen von 337,7 Millionen Euro ausgelöst.

Aufgrund guter Förderbedingungen geht Dr. Stephan Weinberg, Staatssekretär im Finanzministerium, jedoch für das Jahr 2022 von einem gesteigerten Mittelabruf in der Wohnraumförderung aus. „Die Nachfrage nach bezahlbarem Mietwohnraum ist unverändert hoch und viele Kommunen haben entsprechende Quoten für geförderten Mietwohnraum pro Quartier eingeführt. Im Januar hat das Land Fördermietenstufen für acht Städte, Gemeinden und Verbandsgemeinden in Rheinland-Pfalz angehoben, wodurch es für die Kommunen sowie private Investorinnen und Investoren noch attraktiver wird, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren. Hier rechnen wir 2022 mit einem anziehenden Neugeschäft“, so Weinberg. AG

Entwicklung Mietwohnraumförderung



Von ISB geförderter Wohnraum

Soziale Wohnraumförderung		2020	2021
ISB-Darlehen Wohneigentum	Volumen	129,1 Mio. €	97,9 Mio. €
	Wohneinheiten	1.089	804
ISB-Darlehen Mietwohnungen	Volumen	158,2 Mio. €	67,6 Mio. €
	Wohneinheiten	1.487	653
Tilgungszuschüsse	Volumen	46,1 Mio. €	23,5 Mio. €
	nachr. Wohneinheiten	2.566	1.453
Zuschüsse	Volumen	4,3 Mio. €	3,8 Mio. €
	Wohneinheiten	272	310
Einkommensungebundene Eigentumsförderung			
Wohneigentum universell	Volumen	/	10,2 Mio. €
	Wohneinheiten	/	113
Gesamt			
Förderzusagen insgesamt	Volumen	337,7 Mio. €	202,9 Mio. €
	Wohneinheiten	2.848	1.880

ARCHITEKTKAMMER

Joachim Rind neuer Präsident

Joachim Rind ist neuer Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz. Der Koblenzer Architekt wurde in der konstituierenden Sitzung der Vertreterversammlung für fünf Jahre gewählt. Er tritt die Nachfolge von Gerold Reker aus Kaiserslautern an, der nach zwei Wahlperioden nicht erneut kandidiert hatte.

„Klimaangepasstes und im umfassenden Sinne nachhaltiges Bauen – das sind die ganz großen Zukunftsaufgaben. In den kommenden fünf Jahren müssen wir hier vorankommen. Deshalb gehe ich mit Respekt und Vorfreude an die neue Aufgabe und danke für das Vertrauen“, sagte Rind nach der Wahl. „Das Planen und Bauen trägt viel zum Thema Nachhaltigkeit und Ressourcenschutz bei.“ Er freue sich auf den konstruktiven Austausch. AG

VERANSTALTUNG

21. Bauforum Rheinland-Pfalz thematisiert Ressourcenknappheit

Nach der digitalen Auflage im Jahr 2021 soll das 21. Bauforum Rheinland-Pfalz dieses Jahr wieder in Präsenz stattfinden. Termin ist der 31. Mai 2022 im ZDF-Konferenzzentrum in Mainz. Thematisch geht es darum, wie angesichts knapper Ressourcen qualitatives und zugleich günstiges Bauen möglich ist.

Rohstoffe sind knapp, Bauland ist knapp, Fachkräfte sind knapp: Kostengünstiges Bauen gerät da zur großen Herausforderung. Wie es aber vielleicht doch gelingen kann, wird auf dem 21. Bauforum am 31. Mai in Mainz besprochen. Der Titel der Veranstaltung steht noch nicht endgültig fest. Eigentlich war geplant, unter dem Titel „Wohnen überwindet Grenzen“ die kommunale Zusammenarbeit zu thematisieren, was angesichts der aktuellen Entwicklung der Baupreise verworfen wurde.

Zu den Vortragenden gehört unter anderem Dipl.-Ing. Fabian Viehrig, Leiter Bauen und

Technik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Sein Thema: „Müssen wir das Bauen neu denken?“.

Die Fachtagung wird einmal im Jahr von der gleichnamigen Institution auf Landesebene organisiert, an der unter anderem Verbände aus der Wohnungswirtschaft, der Bauindustrie und Kommunen sowie das Finanzministerium mitwirkt. Die Corona-Pandemie hatte den Organisatoren im Jahr 2020 einen Strich durch die Rechnung gemacht, zum ersten Mal musste die Veranstaltung ausfallen, im vergangenen Jahr wurde dann eine Online-Konferenz durchgeführt. Nun also soll sie wieder in Präsenz stattfinden.

Den Einladungsflyer erhält, wer sich auf der Seite <https://bauforum.rlp.de/de/veranstaltungen/21-bauforum/> in den Verteiler einträgt. Später kann man sich dort auch zu der Veranstaltung anmelden. AG



BEIRAT DER LANDESBERATUNGSSTELLE NEUES WOHNEN RHEINLAND-PFALZ

Informationsoffensive zu Pflege-Wohngruppen geplant

Möglichst vielen Menschen ermöglichen, im gewohnten Wohnumfeld alt zu werden, selbst wenn sie gepflegt werden müssen. Das ist eines der Ziele der Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz, in dessen Beirat der VdW Rheinland Westfalen vertreten ist. Ein Mittel dazu sind Pflege-Wohngruppen. Um mehr von diesen Wohngruppen im Land zu schaffen, sind nun eine neue Broschüre sowie eine Veranstaltung geplant.

Eine Arbeitsgruppe des Beirats der Landesberatungsstelle hat nun eine Informationsoffensive zu Pflege-Wohngruppen angeregt. Hintergrund ist der Bericht über vermehrte Anfragen von Bürgermeistern kleinerer Ortschaften bei Bauträgern zur Errichtung solcher Wohngruppen, mit dem Wunsch möglichst schnell ein fertiges Projekt zu präsentieren. Allerdings können Pflege-Wohngruppen aufgrund der komplexen



Zusammenhänge und unterschiedlicher örtlicher Bedürfnisse nicht im Baukasten-System geplant und gebaut werden.

Wohl aber gibt es Fragen, die vor jedem Projekt beantwortet werden müssen, um neue Wohnformen zu einem Erfolg zu führen. Diese Fragen sollen in einer neuen Broschüre dargestellt und entsprechende Kontaktstellen genannt werden. Die Broschüre richtet sich dabei, ebenso wie eine Veranstaltung,

die nach Versand der Broschüre ausgerichtet werden soll, an Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, Planungsbüros, Bauträger, Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie andere Interessierte.

Bis zum Erscheinen der Broschüre werden noch einige Monate ins Land gehen, der erste Schritt hin zu einem größeren Bekanntheitsgrad neuer Wohnformen ist aber gemacht.

AG

SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Förderbescheid an WiT Wohnen in Trier GmbH übergeben

Unter Mithilfe des VdW Rheinland Westfalen ist die WiT Wohnen in Trier GmbH als Joint Venture zwischen Stadt und der gbt Wohnungsbau und Treuhand AG gegründet worden, um den in die Jahre gekommenen kommunalen Wohngebäudebestand umfassend zu sanieren. Finanzministerin Doris Ahnen übergab nun drei Förderbescheide zur Sanierung von drei Gebäuden mit insgesamt 18 Wohnungen.

Ein Kreditvolumen von einer Million Euro und ein Tilgungszuschuss von 244.000 Euro: Das sind die Eckdaten für die Modernisierung von drei Gebäuden im Rahmen der Wohnraumförderung, welche die WiT Wohnen in Trier GmbH nun angehen kann. Dabei handelt es sich um Häuser an der Louis-Pasteur-Straße und an der Frankenstraße, deren Wohnungen nach der Modernisierung für 15 Jahre mietpreisgebunden sind.

Die GmbH wurde eigens für die Modernisierung des erheblich sanierungsbedürftigen Wohnungsbestandes der Stadt Trier gegründet. „Die WiT als gesellschaftsrechtliche Kooperation von Stadt Trier und Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) ist eine sehr



Quelle: ISB Rheinland-Pfalz

Baudezernent Andreas Ludwig, Prokurist Elmar Kandels, Vorstandin Sybille Jeschonek (gbt), Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen, Oberbürgermeister Wolfram Leibe, ISB-Vorstandssprecher Ulrich Dexheimer und Geschäftsführer Heinrich Masselter (v. l.)

innovative Konstruktion: Sie ermöglicht die privatwirtschaftliche Umsetzung eines großangelegten Sanierungsprojektes, ohne dass die Stadt ihr Wohneigentum privatisieren müsste. Aus Sicht der Mieter entsteht erneut preisgebundener Wohnraum mit modernen Wohnstandards“, so WiT-Geschäftsführer Heinrich Masselter. Die Fertigstellung der Wohnungen sei bis April 2023 geplant.

Oberbürgermeister Wolfram Leibe betonte die Rolle der WiT. „Bezahlbaren Wohnraum in Trier zu schaffen, ist eine zentrale Zu-

kunftsauflage für das Rathaus. Ich bin sehr dankbar, dass die ISB mit ihrer Förderung ein starker Partner für die Kommunen, aber auch für private Investoren ist. Auch die Arbeit unserer Wohnungsbaugesellschaft WiT GmbH, die wir vergangenes Jahr mit der gbt gegründet haben, wäre ohne die ISB-Förderung gar nicht denkbar. Die Gründung der WiT war die richtige Entscheidung, um den Wohnungsbestand der Stadt Trier schnell und wirtschaftlich sanieren zu können“, sagte Oberbürgermeister Wolfram Leibe.

AG

BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN: AG BAULAND

Ein Blick zu den Nachbarn: Wohnungspakt in Luxemburg

Wie kann mehr Bauland für bezahlbares Wohnen zur Verfügung gestellt werden? Mit dieser Frage beschäftigt sich die Arbeitsgruppe „Baulandaktivierung und Stadt-Umland-Kooperation“ des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. In der letzten Sitzung warfen die Teilnehmenden dazu einen Blick ins Nachbarland Luxemburg, wo die Regierung einen Wohnungspakt initiierte.

Wer zurecht bemängelt, dass in Städten wie Trier der Preis für einen Quadratmeter Wohnfläche ansteigt, der erschrickt, wenn er ins Nachbarland Luxemburg schaut. Lag der entsprechende Quadratmeterpreis 2021 in Trier bei immerhin 3.350 Euro, so übertraf Luxemburg diesen Wert mit 8.900 Euro deutlich. Auch

wenn das verfügbare Einkommen eines Einwohners in Luxemburg etwa um die Hälfte höher liegt als das eines rheinland-pfälzischen Einwohners, zeigt dies, dass auch im Nachbarland bezahlbarer Wohnraum Mangelware ist. Die Immobilienpreise stiegen in Luxemburg zwischen 2016 und 2020 um zehn Prozent.

Um diesen Trend zu bekämpfen, startete die luxemburgische Regierung 2003 den ersten Wohnungspakt („Pacte logement“), der nun in der Bündnisarbeitsgruppe vorgestellt wurde. An dem Pakt waren 90 Prozent der Gemeinden beteiligt. Unter anderem staatliche Zuschüsse und eine Beteiligung an Erschließungskosten führten bis 2021 auch zu mehr neu gebauten Wohnungen, allerdings kaum in für Gering- und Normalverdiener bezahlbaren Preisbereichen. Zum 1. Janu-

ar 2022 schob die Regierung daher den „Pacte logement 2.0“ nach, in dem unter anderem die Erbpacht und das staatliche Vorkaufsrecht zu verpflichtenden Instrumenten der beteiligten Gemeinden gemacht und die staatlichen Zuschüsse gedeckelt wurden.

Neu im Vergleich zum ersten Wohnungspakt ist aber insbesondere eine institutionalisierte Baulandberatung und eine digitalisierte Datenbank zur Erhebung von Freiflächen und Baulücken. Es wird sich zeigen, welche Instrumente Rheinland-Pfalz übernehmen kann – gerade angesichts gegenüber Luxemburg geringerer Haushaltsmittel, die für die Wohnungspolitik in Rheinland-Pfalz zur Verfügung stehen.

AG

VIRTUELLE SITZUNG DES ARBEITSKREISES ENERGIE, UMWELT, BAUTECHNIK UND NORMUNG

Im Mittelpunkt: ökologische und bezahlbare Lösungen

Am 17. Februar 2022 fand die erste virtuelle Sitzung des Arbeitskreises Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung statt. Nachdem ursprünglich ein persönliches Treffen geplant, jedoch aufgrund der Corona-Situation nicht möglich war, wurde kurzfristig eine virtuelle Sitzung mit einer verkürzten Tagesordnung anberaumt.

Aufgrund des plötzlichen Stopps der BEG-Förderung und der Wiederaufnahme der Förderung im Februar 2022 stand ein entsprechender Erfahrungsaustausch im Fokus der Sitzung. Diskutiert wurden in diesem Zusammenhang auch die Vergleichsdaten von Verbrauch und Bedarf bzw. die tatsächlichen Emissionen insbesondere im Neubau. Mehrheitlich erklärten die Teilnehmer, dass

die Verbräuche in der Regel deutlich höher liegen als die ermittelten Bedarfe – und somit auch die CO₂-Emissionen. Die Ergebnisse zeigen erneut, dass NutzerInnenverhalten hier eine bedeutende Rolle spielt.

Darüber hinaus berichtete Herr Rainer Backwinkel, VBW Bauen und Wohnen GmbH, zum aktuellen Stand der Sanierungsmaßnahmen nach dem Energiesprong-Prinzip in Bochum und fasste die Details zum Projekt sowie die gegebenen Herausforderungen für die Teilnehmer zusammen. Saniert wurde ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus, welches während der gesamten Sanierungszeit bewohnt blieb. Den Net-Zero-Standard erreicht das Pilotprojekt durch die Dämmung mit großformatigen, vorgefertigten Fassa-

denelementen in Holztafelbauweise sowie die Energieversorgung durch vollflächige PV-Module auf dem Dach. Aktuell befindet sich ein weiteres Energiesprong-Projekt in Bochum in Planung, die tatsächliche Umsetzung ist jedoch von der gegebenen Förderung abhängig und somit zurzeit unsicher.

Abschließend berichtete die Referentin des VdW Rheinland Westfalen, Isabel Brähler, über Neuerungen der rechtlichen Rahmenbedingungen sowie aktuelle Themen der Verbandsarbeit.

Die nächsten Sitzungstermine des Arbeitskreises Generationengerechten Wohnen befinden sich zurzeit noch in Planung. 

Anzeige



Die Pflege
gestalten.
WIR.
GEMEINSAM.

www.altenpflege-messe.de #altenpflege2022

26. – 28. April | Messe Essen

Welche Konzepte für das Wohnen im Alter sind die Zukunft? Auf der ALTENPFLEGE 2022 finden Sie Antworten auf alle Fragen, die die Pflegebranche und Wohnungswirtschaft bewegen.

- ✓ Entdecken Sie die vielfältige Fachausstellung mit Trends & Produktneuheiten
- ✓ FOKUS Quartier: Lösungen für altersgerechte und lebenswerte Quartiere der Zukunft
- ✓ Innovationen von internationalen Start-ups zeigt die Sonderschau AVENEO

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHER AUSTAUSCH IN BOCHUM

Regionale Arbeitsgemeinschaften blicken auf die Landtagswahl

Am 6. April 2022 findet der 46. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften im EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft statt. Hier kommen die Vorsitzenden der insgesamt 25 regionalen Arbeitsgemeinschaften zum jährlichen Frühjahrstreffen zusammen, um sich über aktuelle wohnungs- und immobilienpolitische Themen und Termine auszutauschen.

Nachdem der Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften in den vergangenen Sitzungen pandemiebedingt digital stattfinden musste, scheint aufgrund der sich entspannenden Situation eine Durchführung in Präsenzform durchführbar.

Im Mittelpunkt des Treffpunktes wird die Landtagswahl in Nordrhein-Westfalen am 15. Mai 2022 stehen, zu der der VdW Rheinland Westfalen ein interessantes und ansprechendes Wahlkampf-Programm mit verschiedenen Veranstaltungs- und Gesprächsformaten zusammengestellt hat.

Die vier geplanten VdW-Talks „Reden wir übers Wohnen“ zur nordrhein-westfälischen Landtagswahl 2022 mit NRW-Familienminister und FDP-Spitzenkandidat Dr. Joachim Stamp am 9. März 2022 in Köln, mit NRW-Ministerpräsident und CDU-Spitzenkandidat Hendrik Wüst am 10. März 2022 in Bielefeld, mit der Spitzenkandidatin von Bündnis 90/Die Grünen Mona Neubaur am 30. März 2022 in Düsseldorf und mit SPD-Spitzenkandidat und Landtagsfraktionsvorsitzendem Thomas Kutschaty am 8. April 2022 in Gelsenkirchen werden durch die regionalen Arbeitsgemeinschaften vor Ort unterstützt.

Die ARGEN im Überblick



Quelle: VdW/Agentur Statement

Im anschließenden Programmpunkt des Treffpunktes Regionale Arbeitsgemeinschaften werden aktuelle Projekte und Kooperationen der unterschiedlichen ARGEN vorgestellt. Dazu wird Dietmar Vornweg, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Duisburg-Niederrhein, aus den wohnungs-

wirtschaftlichen Plänen und Themen der innerhalb der ARGE organisierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften berichten. Zahlreiche ansprechende, wohnungswirtschaftliche Projekte werden vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Anforderungen und der Situation der lokalen Wohnungsmärkte präsentiert.

Der VdW Rheinland Westfalen freut sich auf das Zusammentreffen der regionalen Arbeitsgemeinschaften und den intensiven Austausch mit den wohnungswirtschaftlichen Teilnehmenden, die aus erster Hand aus ihren Kommunen und Regionen über die Zusammenarbeit berichten werden. Der Verband hofft, dass die nächste Sitzung wieder im persönlichen Kontakt mit den Vertretenden aus den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften der Regionalen Arbeitsgemeinschaften stattfinden wird.

CG

DEUTSCHE ENTWICKLUNGSHILFE FÜR SOZIALES WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSWESEN E. V.



DESWOS hat eine neue Generalsekretärin



Quelle: DESWOS

Der ehemalige Generalsekretär der DESWOS, Gerhard Müller, bei einem Projektbesuch in Tansania im Jahr 2019

Die Vorstandsvorsitzende der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, Petra Eggert-Höfel, ist seit dem 1. Januar 2022 die neue Generalsekretärin der wohnungswirtschaftlichen, gemeinnützigen Organisation DESWOS. Eggert-Höfel wurde vom Verwaltungsrat im September 2021 als Nachfolgerin von Gerhard Müller gewählt. Seine Amtszeit endete zum 31. Dezember 2021.

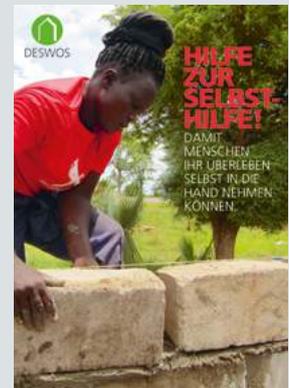
„Ich bin mir dessen sehr bewusst: Es ist pures Glück, in diesem Teil der Welt zu leben, keinen Krieg, keinen Hunger und keinen Mangel erlebt zu haben und damit ein so privilegiertes Leben führen zu können.“

Das Ehrenamt als Generalsekretärin der DESWOS ist für mich eine Gelegenheit, etwas von diesem Privileg zu teilen. Mit Demut auf die eigenen Lebensumstände

zu schauen und die Chance zu ergreifen, etwas für andere zu tun. Die Menschen in den vielfältigen, weltweiten Projekten der DESWOS sind es wert, dass wir uns engagieren.

Unser entschiedenes Handeln kann den Unterschied zu einem besseren Leben für sie bedeuten“, erklärte Petra Eggert-Höfel in einer Pressemitteilung zu ihrer Wahl als neue Generalsekretärin des DESWOS e. V., der in der ganzen Welt Menschen dabei unterstützt, ein lebenswertes und gutes Zuhause zu bekommen. *AT/DESWOS*

i ENGAGEMENT DER DESWOS



Quelle: DESWOS

Kürzlich konnte eines der zahlreichen Projekte von des DESWOS e. V. im Südsudan gestartet werden. Hier, im vom Bürgerkrieg zerrütteten afrikanischen Land, hilft DESWOS dabei, insgesamt 25 Wohneinheiten samt Wasserversorgung zu bauen. Die berufliche Ausbildung und Weiterbildung von lokal ansässigen Männern und Frauen, etwa für Maurer- oder landwirtschaftlichen Tätigkeiten, war ebenfalls Bestandteil des Projektes, das durch Spenden und Unterstützung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) finanziert wird. Weitere Informationen unter: www.deswos.de



Quelle: DESWOS

GEBAG DUISBURGER BAUGESSELLSCHAFT MBH

Bezahlbarer Wohnraum für Duisburg



„Öffentliche Wohnraumförderung in Duisburg weiter auf Erfolgskurs“ – das hat die Stadt Duisburg in der vergangenen Woche gemeldet. Für Neubau- und Modernisierungsprojekte im Duisburger Stadtgebiet wurden im vergangenen Jahr insgesamt 34,8 Millionen Euro an Fördermitteln bewilligt. Damit wurde der Bau von 128 neuen Wohnungen sowie die Modernisierung von 93 bestehenden Wohnungen gefördert. Darunter befinden sich zahlreiche Wohneinheiten der GEBAG.

„Erfreulicherweise konnte die GEBAG den Löwenanteil der Fördermittel für ihre Projekte sichern“, so GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer. „Die 93 Wohnungen, für deren Modernisierung eine Förderung bewilligt wurde, stammen sogar alle aus dem Bestand der GEBAG, aus dem Bereich Wohnen 60plus.“ 32 Wohnungen werden in der König-Friedrich-Wilhelm-Straße in Ruhrort modernisiert, dazu kommen 61 Wohneinheiten in der Musfeldstraße in Hochfeld. Beide Modernisierungsmaßnahmen sollen ab Mai 2022 umgesetzt werden. Insgesamt wurde eine Fördersumme in Höhe von 7,2 Millionen Euro bewilligt.

Auch im Bereich Neubau-Förderung kann die GEBAG vermelden: Mehr als Zweidrittel der als förderfähig eingestuften Wohnungen werden von der GEBAG gebaut. In Alt-Homberg entstehen in der Halener Straße 46 neue Wohnungen (Fördersumme: 7,4 Millionen Euro), außerdem ist in der Bronkhorststraße in Meiderich der Neubau eines Mehrfamilienhauses geplant, bei dem 48 der insgesamt 56 Wohnungen öffentlich gefördert sind – die bewilligte Fördersumme liegt bei 6,5 Millionen Euro. Der Baustart in der Bronkhorststraße ist für Februar dieses Jahres geplant, in der Halener Straße geht es nach aktuellen Planungen im September 2022 mit den ersten Hochbauarbeiten los.

„Die GEBAG hat als kommunale Wohnungsbau-Gesellschaft die Aufgabe, die Stadt und ihre Bürgerinnen und Bürger mit ansprechendem Wohnraum in einer guten Qualität und zu einem bezahlbaren Preis zu versorgen. Ich freue mich, dass wir diesem Anspruch auch weiterhin in hohem Maße nachkommen können und im vergangenen Jahr insgesamt 187 Wohnungen als förderfähig eingestuft wurden – und sich hier Modernisierungen und Neubau fast die Waage

halten, wir also sowohl unseren Bestand fit für die Zukunft machen können als auch neuen Wohnraum für Duisburg schaffen können“, so Bernd Wortmeyer. AT/GEBAG



Quelle: GEBAG/MADAKO

Ein aktuelles Beispiel für eine geförderte Modernisierung: Das Mehrfamilienhaus in der Salzachstraße 2-4 in Rahm wird von der GEBAG aktuell energetisch saniert, die Arbeiten laufen voraussichtlich bis Mitte 2022

GELSENKIRCHENER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT MBH

ggw nimmt Gelsenkirchener Stadtentwicklung in den Fokus

Zum 01. Januar 2022 hat die ggw 64,8 Prozent der Geschäftsanteile an der Gesellschaft für Wohnungsbau, Gelsenkirchen (GFW) erwerben können. Damit ist die städtische Tochtergesellschaft nun Mehrheitseigentümerin der rund 1.300 Wohneinheiten großen Wohnungsbau-Gesellschaft, welche ihren Bestand vorwiegend im Stadtteil Gelsenkirchen-Rotthausen hält.

Für die rund 5.000 Wohneinheiten im Bestand haltende ggw ist es die größte Ankaufstransaktion seit Bestehen der Gesellschaft. Der strategische Ansatz sieht vor, den Unternehmenswert der GFW nicht nur langfristig zu erhalten, sondern durch Bestandspflege und wirt-

schaftliche Investitionen in den Immobilienbestand fortlaufend zu verbessern. Dies wird insbesondere dadurch dokumentiert, dass „die ggw in den ersten Jahren auf eine Ausschüttung komplett verzichtet, um die Substanz des Unternehmens zu stärken und die Liquiditätslage und Investitionsfähigkeit der Gesellschaft zu verbessern“, so Harald Förster, ggw- und Stadtwerke-Geschäftsführer.

Die ggw möchte zusätzliche Einflussmöglichkeiten für die Stadt Gelsenkirchen schaffen, ohne ihre eigene wirtschaftliche Situation langfristig zu belasten. Dafür sieht die ggw Chancen im Bereich der Hausbewirtschaftung sowie durch Synergieeffekte aus der Übernahme von Aufgaben im Be-



reich der Unternehmensleitung und der Bereiche Jahresabschluss, Personalverwaltung und Planung. In strategischer Hinsicht können die Bestände sowie aktuelle Freiflächen der GFW auch in die Überlegungen der Stadt Gelsenkirchen zur Quartiersentwicklung eingebracht werden“, erläuterte Joachim Bracke, Prokurist und Leiter des Bereichs Business Development der ggw. AT/ggw

VONOVIA

VONOVIA

Serieller Energiesprong-Projekt für Klimaschutz im Wohnen

Die vorgefertigten Dämmelemente – jedes 7,50 Meter lang und geschosshoch – sind bereits an die Fassaden der drei Wohngebäude mit 24 Wohnungen im Zentrum von Bochum montiert. Die Heizungsanlage ist auf nachhaltige Erdwärme umgestellt, Solarpanels sollen zeitnah folgen. Ende des letzten Jahres startete Vonovia die erste serielle Sanierung nach dem Energiesprong-Prinzip in Bochum. Jetzt stellte das Unternehmen den Fortschritt des Pilotprojektes vor.

„Der Schutz des Klimas ist eine der zentralen Herausforderungen dieses Jahrhunderts. Die Immobilienwirtschaft steht vor der Aufgabe, die Energiewende im Bestand umzusetzen“, sagt Konstantina Kanellopoulos, Generalbevollmächtigte bei Vonovia. „Das ist ambitioniert – auch weil uns Fachkräfte fehlen, vor allem im Handwerk. Die serielle Sanierung bietet durch den hohen Vorfertigungsgrad großes Potenzial.“

Auch Thomas Eiskirch, Oberbürgermeister der Stadt Bochum, begrüßt das Projekt von Vonovia: „Ich freue mich sehr, dass dieses innovative Verfahren hier in Bochum pilotiert wird. Um dem Klimawandel entgegenzutreten, brauchen wir neue, effektive Lösungen, die im Quartier funktionieren und die auf breiter Fläche angewendet werden können. Genau auf solche Technologien wollen wir als Stadt den Fokus legen.“

Hoher Vorfertigungsgrad und nachhaltiger Materialeinsatz

Hinter dem Begriff „Energiesprong“ steht die CO₂-neutrale Sanierung in Serienbauweise. Die Fassadenelemente werden millimetergenau vorgefertigt. Dabei kommen vor allem nachhaltige Baustoffe zum Einsatz, zum Teil auch recyceltes Material. Die Rahmenelemente bestehen aus Holz, die mit einer nachhaltigen Dämmung ausgefüllt werden. Die Holzrahmenkonstruktion wird dann auf der Baustelle zusammengesetzt und verringert so den personellen Aufwand vor Ort und entlastet die Anwohner durch eine schnelle und zeiteffiziente Sanierung sowie durch verringerten Baustellenlärm und -schmutz. Die auf den Dächern installierten Photovoltaik-Module erzeugen grünen Strom im Wohnquartier. Die CO₂-Emissionen reduzieren sich durch dieses ganzheitliche Konzept auf null.

Ressourcenschonende Vorfertigung für mehr Geschwindigkeit bei der Energiewende

Das Bochumer Wohnungsunternehmen leistet seinen Beitrag zum Klimaschutz im Gebäudesektor, wo nach wie vor große Investitionen nötig sind. Gleichzeitig dürfen die klimaschutztechnischen Maßnahmen im Gebäudebestand die Mietenden finanziell jedoch nicht überlasten. Das „Energiesprong“-Prinzip bietet innerhalb dieser Herausforderung wichtige und ef-



Quelle: Vonovia/ Simon Bierwald

fektive Ansätze, um neue Impulse für schnellere, ressourcenschonende Sanierungen zu liefern: Durch die kostensparende Serienbauweise und die Erzeugung grüner Energie im Quartier soll die Sanierung langfristig wärmemietenneutral – abhängig vom individuellen Nutzerverhalten – und ohne Mehrbelastung der Mietenden erfolgen. So bleiben die Mietkosten für die Bestandsmietenden erschwinglich und das Klima wird effektiv geschützt.

Gemeinsam mit den Partnern der Industrie wird Vonovia nach Abschluss des Projektes das Potenzial dieser Sanierungsart für den Gesamtbestand prüfen. „Damit diese neuen Verfahren in der Fläche umgesetzt werden können, braucht es gesetzliche Vorgaben, die bürokratische Hürden abbauen und Planungssicherheit bei der Förderung geben. Nur stabile und verlässliche Rahmenbedingungen können langfristig realistische Lösungen für den Klimaschutz schaffen“, ergänzt Konstantina Kanellopoulos. Vonovia/AT

Anzeige

Große Aufgaben nachhaltig gelöst

Kompakt, einfach installiert und in Kaskade bis zu 150 kW Leistung



Luft-Wasser-Wärmepumpe Compress 5000 AW:

- ▶ Die nachhaltige Lösung für **Mehrfamilienhäuser und Gewerbe**
- ▶ Geringe Stellfläche und **einfache Installation**
- ▶ Einfache Modernisierung **Vorlauftemperatur von 65 °C**
- ▶ Schalloptimiert für den **Einsatz in Wohngebieten**
- ▶ Erstklassige Zugänglichkeit **bei Wartung und Service**



Bis zu 45% Förderung möglich!



Bosch kann Heizungs-Power!



KOOPERATION ZWISCHEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN UND ENERGIEVERSORGER

DOGEWO21
Hier bleib ich!

Gemeinsames Pilotprojekt für Mieterstrom

Im Dortmunder Stadtteil Renninghausen soll künftig der Strom von drei Mehrfamilienhäusern vom Dach direkt in die Wohnung fließen. Hier bereitet das Wohnungsunternehmen DOGEWO21 mit der Dortmunder Energie und Wasser GmbH (DEW21) ein Pilotprojekt für grünen Mieterstrom vor.

Die Häuser „Am Hombruchsfeld 43 – 47“ werden derzeit energetisch modernisiert und um ein Geschoss aufgestockt, sodass zusätzlich sechs neue Wohnungen entstehen. Auf den neuen Pultdächern werden Fotovoltaikmodule installiert, die aus Sonnenkraft Strom herstellen. Dieser ökologisch produzierte Strom wird dann z. B. für die neu installierten Luft-Wärmepumpen genutzt, die jetzt, anstelle von Gasthermen, umweltschonend die Heizungs- und Warmwasserversorgung der Häuser übernehmen. Und der auf dem Dach produzierte Solarstrom kann auch direkt an die Mietenden weitergegeben werden. Die Versorgung ist rund um die Uhr gesichert: Bei wenig Sonne wird der Solarstrom durch Strom aus dem Netz ergänzt und bei viel Sonne kann überschüssiger Strom ins öffentliche Netz eingespeist werden.

Die Bewohnenden profitieren gleich doppelt: Einerseits leisten sie mit dem Solarstrom vom Dach einen Beitrag zur Klimaneutralität –



Quelle: DOGEWO21

Thorsten Theis, Vertriebsleiter Geschäftskunden für die Wohnungswirtschaft bei DEW21, Andreas Schmidt, Vertriebsleiter Geschäftskunden DEW21, Christian Nagel, Prokurist Wohnungswirtschaft bei DOGEWO21, Wiltrud Grünebaum, Abteilungsleiterin Sonderprojekte bei DOGEWO21, bei der Begehung eines der künftigen Mieterstrom-Dächer(v. l.)

und andererseits sind die Kosten für den so produzierten Ökostrom geringer, denn der wird nach den gesetzlichen Vorgaben um zehn Prozent unter dem üblichen Grundversorgungsstarif liegen. Grund hierfür: Der vor Ort produzierte und genutzte Strom benötigt kein öffentliches Netz, somit entfallen die sonst fälligen Konzessionsabgaben und Netzentgelte.

DOGEWO21 strebt im Sinne der Nachhaltigkeit an, die Energieeffizienz im Bestand zu steigern und entsprechend den Vorgaben bis 2045 klimaneutral zu machen. Hierzu

nimmt das Wohnungsunternehmen auch die Dächer seiner 2.500 Häuser in den Blick. Das Pilotprojekt Mieterstrom werden DOGEWO21 und der Energieversorger DEW21 gemeinsam im Rahmen einer Kooperation in Angriff nehmen und ein auf die Bedürfnisse der Mietenden zugeschnittenes Mieterstrommodell mit attraktiven Tarifen entwickeln. „Wir haben die Dächer – DEW21 die Erfahrung als Energieversorger. Zusammen verfügen wir über das notwendige technische und energetische Know-how“, erklärt Wiltrud Grünebaum, Abteilungsleiterin für Sonderprojekte bei DOGEWO21. AT/DOGEWO21



Termine 2022

Termine Verband

VdW-Arbeitskreis Wohnungseigentumsverwaltung	17. März 2022	digital
VdW-Präsidiumssitzung	23. März 2022	Düsseldorf
VdW-Beiratssitzung	23. März 2022	Düsseldorf
VdW-Finanzausschusssitzung	23. März 2022	Düsseldorf
VdW-Verbandsratssitzung	23. März 2022	Düsseldorf
VdW-Arbeitskreis Datenschutz	29. März 2022	digital
VdW-Arbeitskreis Generationengerechtes Wohnen	30. März 2022	Bochum
VdW-Arbeitskreis Compliance	Anfang April	digital/Bochum

UMSATZSTEUER

Belegungsrechte

Wohnungs- und Immobilienunternehmen können Belegungsrechte an ihren Wohnungen gewähren. Mit der Vereinbarung eines Belegungsrechtes wird die Berechtigung getroffen, vom Wohnungsunternehmen die Bereitstellung einer Wohnung aus dem Wohnungsbestand zu fordern.

Mit Schreiben vom 16. September 2020 hatten wir über eine Anfrage des Bundesverbandes GdW und eine Antwort des Bundesfinanzministeriums zur umsatzsteuerlichen Behandlung des Erwerbs von Belegungsrechten und in diesem Zusammenhang gezahlten Investitionszuschüssen informiert. Die dort – vor dem Hintergrund des damals geschilderten Falles des Ankaufs von Wohnungsbesetzungsrechten (Belegungsrecht) durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

(BlmA) – geäußerte Umsatzsteuerpflicht entsprechender Zuschüsse hatte aufgrund des sehr allgemeinen Wortlauts in der Branche die Frage aufgeworfen, ob möglicherweise auch bei Zahlungen der Förderinstitute zur sozialen Wohnraumförderung nach Bundesrecht bzw. Landesrecht oder bei Zahlungen einer Gemeinde für die Verlängerung auslaufender Belegungs- und Mietpreisbindungen eine Umsatzsteuerpflicht drohen könnte.

In einer Klarstellung hat das Bundesfinanzministerium mit Schreiben vom 17. Januar 2022 die damalige Beurteilung auf den BlmA-Fall reduziert und daher keine unmittelbare Aussagekraft für Zahlungen an ein Wohnungsunternehmen für den Erwerb von Belegungsrechten oder die Verlängerung auslaufender Belegungs- und Mietpreisbindungen nach den jeweiligen Wohnraum-

fördergesetzen gesehen. Im Bereich der Förderung des sozialen Wohnraums gewährte Zuschüsse seien im Einzelfall nach allgemeinen Grundsätzen zu beurteilen und können als echte, nicht umsatzsteuerbare Zuschüsse zu behandeln sein.

Nach unserem Verständnis gilt diese Nicht-Steuerbarkeit unabhängig von der Person des Zuschussgebers. Auch eine Gemeinde kann entsprechende Zuschüsse gewähren und damit die Bereitstellung vertraglich gebundener Wohnungen für eine nach den Voraussetzungen des jeweiligen Wohnraumförderungsgesetzes berechnete Personengruppe fördern. Auch diese Zuschüsse dienen dem allgemeinen wohnungspolitischen Interesse und sollten damit als echte Zuschüsse einzustufen sein (siehe Michael Pannen, Zeitschrift Die Wohnungswirtschaft 05/2021). *JG*

LOHNSTEUER

Gutscheine für Mitarbeiter

Bei Gutscheinen sind die rechtlichen Grenzen zu beachten, innerhalb derer Sachbezüge und Aufmerksamkeiten lohnsteuer- und sozialversicherungsfrei an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter abgegeben werden können.

Sachzuwendungen an Mitarbeitende bleiben bis zu 50 Euro pro Monat (ab 2022) steuerfrei (§ 8 Abs. 2 Satz 11 EStG) und sozialversicherungsfrei (§ 3 Abs. 1 Satz 3 SVEV).

Es sollte sich eindeutig und dokumentierbar belegen lassen, dass steuer- und sozialversicherungsbegünstigte Gehaltsbestandteile zusätzlich/„on top“ zum bisherigen Lohn hinzugetreten sind (vgl. Bundessozialgericht, Urteil vom 23. Februar 2021 – B12R21/18R).

Neben der monatlichen Sachbezugsfreigrenze bleiben auch Sachzuwendungen des Arbeitgebers von bis zu 60 Euro steuerfrei, wenn sie anlässlich eines persönlichen Ereignisses an Mitarbeitende ausgegeben

werden. Als persönlicher Anlass gilt etwa der Geburtstag, das Mitarbeiterjubiläum oder die Geburt des Kindes. Auch der Blumenstrauß als Willkommensgruß nach längerer Erkrankung fällt darunter.

Beide Freigrenzen haben nichts miteinander zu tun. Bei der Sachzuwendungsfreigrenze von 50 Euro handelt es sich um einen Monatswert, der Anlass der Zuwendung spielt keine Rolle.

Voraussetzung ist in beiden Fällen, dass es sich um Sachbezüge handelt. Die Abgrenzung zwischen Geldleistung und Sachbezug ist bei der Anwendung der Sachbezugsfreigrenze von entscheidender Bedeutung.

Seit 2020 ist gesetzlich festgeschrieben (§ 8 Abs. 1 Satz 2 EStG), dass zweckgebundene Geldleistungen, nachträgliche Kostenerstattungen, sogenannte Geldsurrogate und andere Vorteile, die auf einen Geldbetrag lauten, grundsätzlich keine Sachbezüge,

sondern Geldleistungen sind. Das führt dazu, dass die Übergabe von Geld (oder Geldersatz, dazu unten mehr) an Mitarbeitende, auch wenn dieses als zweckgebundene Leistung für einen Sachbezug hingegeben wird, steuerpflichtig ist. Ebenso sind nachträgliche Kostenerstattungen als Barlohn vom ersten Euro an steuerpflichtig.

Liegt hingegen eine Sachzuwendung vor, sollte zuerst geprüft werden, ob

- eine Steuerbefreiung nach § 3 EStG greift (z. B. für die Überlassung eines arbeitgeberbereiten Handys),
- eine Aufmerksamkeit vorliegt (z. B. ein Geschenk anlässlich eines persönlichen Ereignisses bis zu 60 Euro, Annehmlichkeiten wie Getränke am Arbeitsplatz) oder
- eine Sachzuwendung anlässlich einer Betriebsveranstaltung überreicht wird (für diese Veranstaltungen wird zweimal jährlich ein Freibetrag von 110 Euro gewährt).

>>

Erst wenn keine andere Begünstigung greift, sollte die 50-Euro-Freigrenze in Anspruch genommen werden.

Sowohl bei der Sachbezugsfreigrenze von 50 Euro als auch bei den 60 Euro für Aufmerksamkeiten bei persönlichem Anlass handelt es sich um Freigrenzen, die um keinen Cent überschritten werden dürfen.

Voraussetzung für die Begünstigung der Aufmerksamkeiten (bis 60 Euro) sowie für Gutscheine (bis 50 Euro) ist, dass es sich um Sachlohn handelt. Die gesetzliche Neuregelung seit 2020 erfasst auch sogenannte Geldsurrogate als schädlich.

Kein Sachbezug sind deshalb Geld- und Kreditkarten, die als Geldersatz im Rahmen unabhängiger Systeme des unbaren Zahlungsverkehrs eingesetzt werden können. Als Geldleistung zu behandeln sind insbesondere Gutscheine oder Geldkarten, die über eine Barauszahlungsfunktion (es wird nicht beanstandet, wenn verbleibende Restguthaben bis zu einem Euro ausgezahlt werden können) oder über eine eigene IBAN verfügen.

Als begünstigte Sachbezüge gelten auch Gutscheine und Geldkarten, die ausschließlich zum Bezug von Waren oder Dienstleistungen berechtigen und die Kriterien des § 2 Abs. 1 Nr. 10 des Zahlungsdienstenaufsichtsgesetzes (ZAG) erfüllen (BMF, Schreiben vom 13. April 2021).

Ab 2022 müssen Gutscheine und Geldkarten aber zusätzlich die Kriterien des ZAG erfüllen. Danach kommen für die Anwendung der Sachbezugsfreigrenze oder als Aufmerksamkeit folgende Kategorien in Betracht:

- Gutscheine und Geldkarten gehören weiter zu den Sachbezügen, wenn sie bei einem begrenzten Kreis von Akzeptanzstellen im Inland ausschließlich zum Bezug von Waren oder Dienstleistungen berechtigen. Dazu gehören beispielsweise von einer bestimmten Tankstellenkette ausgegebene Tankkarten oder Karten eines Online-Händlers, die nur zum Bezug von Waren oder Dienstleistungen aus seiner eigenen Produktpalette berechtigen
- Gutscheine oder Geldkarten gehören ebenfalls zu den Sachbezügen, wenn sie dazu berechtigen, Waren oder Dienstleistungen ausschließlich aus einer sehr begrenzten Waren- oder Dienstleistungspalette zu beziehen. Hiernach begünstigt sind Gutscheine und Geldkarten, die beispielsweise begrenzt sein können auf Kraftstoffe, Ladestrom usw. („alles, was das Auto bewegt“) oder auf Streamingdienste für Film und Musik

Steuerlich erfolgt der Lohnzufluss bei Gutscheinen in dem Augenblick, in dem der Arbeitnehmer über das Guthaben verfügen kann. Für die Frage, ob die monatliche Sach-

zuwendungsfreigrenze eingehalten ist, muss der Arbeitgeber den Zeitpunkt der Übergabe des Gutscheins nachweisen können. Auf das Einlösen kommt es nicht an.

Bei elektronischen Gutscheinen, sogenannten E-Cards, kann die Aktivierung – also der steuerliche Zufluss – vom Arbeitgeber exakt bestimmt werden. Damit wird vermieden, dass Gutscheine für zwei unterschiedliche Monate versehentlich in einem Monat ausgehändigt werden. In der Regel verlangen die Anbieter für das monatliche Aufladen eine Gebühr. Diese wird von der Verwaltung nicht auf die 50-Euro-Grenze angerechnet.

Den Mitarbeitenden steht es frei, wann und für welche Verwendung das Guthaben verwendet wird. Sie können das Guthaben ansparen und damit zu einem späteren Zeitpunkt größere Anschaffungen finanzieren.

Werden die 50 Euro monatlich in vollem Umfang ausgenutzt, bleibt keine Luft mehr für andere sonstige Sachzuwendungen. Im Rahmen von Lohnsteuer-Außenprüfungen wird dies überprüft.

Wer Gutscheine nutzen will, sollte die arbeitsrechtlichen wie auch die wirtschaftlichen Risiken möglichst gering halten. Das geht mit den richtigen Vereinbarungen. *JG*

EINKOMMENSTEUER

Ausweitung der Steuerfreiheit bei Mitarbeiterbeteiligung

Mit dem Fondsstandortgesetz vom 3. Juni 2021 hat der Gesetzgeber zwei Steueränderungen vorgenommen, um die Beteiligung von Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen am Unternehmen zu fördern: ein höherer Freibetrag und ein neuer Steueraufschub. Mit einem Erlass hat das Bundesfinanzministerium zu den Neuerungen Stellung genommen (BMF, Schreiben vom 16. November 2021).

Mit dem Gesetz ist der bisherige steuerfreie Höchstbetrag für Mitarbeiterkapitalbeteiligungen von 360 Euro auf 1.440 Euro angehoben und damit vervierfacht worden (§ 3 Nr. 39 EStG). Aus der Steuer-

freiheit folgt die Sozialversicherungsfreiheit in gleicher Höhe.

Der Freibetrag gilt weiter unter den Voraussetzungen, dass es sich:

- um eine freiwillige Leistung des Arbeitgebers handelt, die grundsätzlich allen Beschäftigten des Unternehmens offensteht, die ein Jahr oder länger ununterbrochen in einem gegenwärtigen Dienstverhältnis zum Arbeitgeber stehen und
- bei der Mitarbeiterbeteiligung um eine Vermögensbeteiligung am Unternehmen des eigenen Arbeitgebers handelt, die in Form von Sachbezügen gewährt werden.

Hinsichtlich des Offenstehens für alle Beschäftigten weist die Verwaltung u. a. auf folgende Punkte hin:

- Einzubeziehen in das Beteiligungsangebot sind auch geringfügig Beschäftigte, Teilzeitkräfte, Auszubildende und weiterbeschäftigte Rentner
- Ausnahmen sind u. a. möglich für entsandte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (mit ruhendem Dienstverhältnis) sowie ausscheidende und gekündigte Beschäftigte

Keine steuerliche Voraussetzung ist die Gewährung zusätzlich zum Arbeitslohn (vgl. § 8 Abs. 4 EStG). Somit ist die Steuer-

erbefreiung bis 1.440 Euro grundsätzlich auch anwendbar, wenn die Beteiligung im Rahmen der Entgeltumwandlung überlassen wird. Die Sozialversicherungsfreiheit würde dann allerdings entfallen.

Die begünstigten Vermögensbeteiligungen sind im Vermögensbildungsgesetz abschließend aufgezählt (§ 2 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe a, b, f bis l und Absatz 2 bis 5 des Fünften Vermögensbildungsgesetzes). Dazu gehören u. a. Aktien und GmbH-Anteile. Begünstigt sind nur Vermögensbeteiligungen „am Unternehmen des Arbeitgebers“. Unternehmen, die demselben Konzern (§ 18 AktG) angehören, sind dem Unternehmen des Arbeitgebers zuzurechnen.

Bei Anwendung der Steuerbefreiung ist die Vermögensbeteiligung mit dem gemeinen Wert (§ 11 BewG) bei der Überlassung anzusetzen.

Der steuerfreie Höchstbetrag ist ein Jahresfreibetrag, der bereits für den gesamten Veranlagungszeitraum 2021 anzuwenden ist. Hat der Arbeitgeber vor dem 30. Juni 2021 Vermögensbeteiligungen verbilligt oder unentgeltlich überlassen, bei denen der geldwerte Vorteil den bisherigen Höchstbetrag überstiegen hat, so ist der Lohnsteuerabzug zu korrigieren. Die rückwirkende Korrekturmöglichkeit besteht nicht bei der Sozialversicherung.

Ergänzend zur Ausweitung der Steuerbefreiung hat der Gesetzgeber eine davon weitgehend unabhängige Steuerbegünstigung zur weiteren Förderung von Mitarbeiterkapitalbeteiligungen insbesondere bei Start-up-Unternehmen aufgenommen (neuer § 19a EStG).

Auch Genossenschaften können ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Unternehmensanteile unentgeltlich oder vergünstigt überlassen. Auch die Überlassung von Genossenschaftsanteilen ist eine begünstigte Vermögensbeteiligung in diesem Sinne des § 3 Nr. 39 EStG. Steuerlich begünstigt ist nur die Überlassung in Form eines sogenannten Sachbezugs (= Genossenschaftsanteil als geldwerter Vorteil).

Die steuerbegünstigte Vermögensbeteiligung nach § 3 Nr. 39 EStG muss allen

Arbeitnehmern offenstehen, die zum Zeitpunkt des Angebots seit mindestens einem Jahr ununterbrochen in einem gegenwärtigen Dienstverhältnis zu der Genossenschaft stehen. Allerdings kann die Genossenschaft bei einzelnen Mitarbeitern hinsichtlich der Konditionen, zu denen die Vermögensbeteiligung überlassen wird, differenzieren. Eine Differenzierung nach Art und Weise der Beteiligung, zum Beispiel bezüglich der Höhe des geldwerten Vorteils, ist daher aus steuerlicher Sicht unproblematisch.

Drei Beispiele:

- Die Anzahl der Genossenschaftsanteile wird nach Personengruppen, Gehaltsgruppen oder anderen Kriterien unterschiedlich gewährt (unterschiedliche Beteiligungswerte)
- Einzelne Personengruppen erhalten einen oder mehrere Genossenschaftsanteile nicht voll unentgeltlich, sondern müssen eine Zuzahlung leisten. Andere Personengruppen oder einzelne Mitarbeiter müssen keine Zuzahlung leisten
- Wenn ein Mitarbeiter zum Beispiel ein Dienstjubiläum feiert oder ein anderer persönlicher Anlass ansteht, dann kann er zusätzlich weitere Genossenschaftsanteile erhalten, selbst wenn alle anderen Mitarbeiter nur Anspruch auf einen Genossenschaftsanteil haben

Bei direkten Vermögensbeteiligungen können sämtliche Rahmenbedingungen frei verhandelt und vertraglich festgelegt werden. Dies gilt zum Beispiel für die Höhe der Beteiligung, die Gewinn- und Verlustbeteiligung, Laufzeiten und Sperrfristen, Kündigungsbedingungen, Informations- und Kontrollrechte bis hin zur Verwaltung der Beteiligungen zwischen Belegschaft und Unternehmen. Eine Beschränkung der Mitarbeiterbeteiligung bei Genossenschaften hinsichtlich der Konditionen ergibt sich eventuell aus der Satzung der Genossenschaft oder nach dem Genossenschaftsrecht. Arbeitsrechtlich ist bei der Gestaltung der Gleichbehandlungsgrundsatz zu wahren.

Erhalten Mitarbeiter begünstigte Anteile über den Freibetrag von 1.440 Euro hinaus, so ist der den Freibetrag übersteigende geldwerte Vorteil individuell gemäß den Elektronischen Lohnsteuerabzugsmerkmalen (ELStAM) lohnsteuer- und sozialversicherungspflichtig. Eine Pauschalierung des



übersteigenden Betrags mit 30 Prozent Lohnsteuer ist nach § 37b Abs. 2 Satz 2 EStG ausgeschlossen.

Nach § 3 Nr. 39 S. 4 EStG ist als Wert der Vermögensbeteiligung der sogenannte gemeine Wert zum Zeitpunkt der Überlassung anzusetzen. Dies dürfte in der Regel der Wert des Genossenschaftsanteils sein. Die Übernahme von Nebenkosten wie zum Beispiel Notariatsgebühren, Eintrittsgelder im Zusammenhang mit dem Geschäftsguthaben bei einer Genossenschaft und Kosten für Registereintragungen sind kein Arbeitslohn und erhöhen den Wert des Genossenschaftsanteils nicht.

Der geldwerte Vorteil wird zum sogenannten Zuflusszeitpunkt nach den allgemeinen lohnsteuerlichen Regelungen versteuert. Zeitpunkt des Zuflusses ist der Tag, an dem der Mitarbeiter wirtschaftliche Verfügungsmacht über den Genossenschaftsanteil erhält. Dies ist allgemein der Fall, wenn der Anteil auf dem Geschäftskonto des Mitglieds verbucht wird.

Erhält ein Mitarbeiter Genossenschaftsanteile als Vermögensbeteiligung, gelten für seine Aufnahme beziehungsweise Zulassung als Mitglied der Genossenschaft die Bestimmungen der jeweiligen Satzung.

Nach § 3 Nr. 39 EStG sind keine Sperrfristen zu beachten. Kündigungsfristen ergeben sich aber aus der Satzung der Genossenschaft oder dem Genossenschaftsrecht.

JG

LG BERLIN, BESCHLUSS VOM 15. JULI 2021, AZ.: 64 S 45/21

Herausforderungen und Grenzen von Untervermietung

Mietler können aus einer Vielzahl von Gründen ein Interesse daran haben, weitere Personen in ihren Haushalt aufzunehmen. Dies ist jedoch nicht ohne das Einverständnis des Vermieters zulässig. Insbesondere in größeren Städten findet zudem immer häufiger eine Überlassung an Touristen statt, was in der Regel weder im Interesse des Vermieters noch der Allgemeinheit aufgrund des ohnehin bereits knappen Wohnraums ist.

Wenn Dritte in eine Wohnung aufgenommen werden sollen, ist auch für den Mieter in der Regel bekannt, dass eine Erlaubnis des Vermieters erforderlich ist. Im Hinblick auf Lebensgefährten wird jedoch oftmals davon ausgegangen, dass diese entbehrlich wäre. Die Rechtsprechung und die herrschende Meinung im Schrifttum vertreten jedoch die Ansicht, dass auch zum Beispiel die Aufnahme eines Lebensgefährten nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehöre. Dies hat zur Folge, dass die Aufnahme des Dritten nur dann möglich ist, wenn die Voraussetzungen des § 553 BGB vorliegen (Erlaubnis des Vermieters).

§ 553 BGB (Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte) lautet:

„Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“ Allerdings werden an das berechnete Interesse des Mieters im Sinne von § 553 BGB keine hohen Anforderungen gestellt. Im Regelfall habe, so der BGH (Urteil vom 5. November 2003, Az.: VIII ZR 371/02), der Mieter einen Anspruch auf die Erlaubnis.

Der Vermieter ist trotz eines berechtigten Interesses des Mieters nicht zur Erteilung der

Erlaubnis verpflichtet, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann (§ 553 Abs. 1 Satz 2 BGB). Das erlaubt dem Vermieter, die Erlaubnis im Einzelfall bei Unzumutbarkeit zu versagen. Dazu müssen konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Dritte den Hausfrieden stören oder die Mietsache beschädigen könnte. Ein solcher Fall kann etwa gegeben sein, wenn sich der Dritte bereits in früherer Zeit in dieser Weise verhalten hat. Die Solvenz des Dritten spielt hingegen keine Rolle, weil der Dritte nicht gegenüber dem Vermieter für die Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis haftet. Zudem sind bei der Entscheidung des Vermieters die Wertentscheidungen des AGG zu beachten.

Der Vermieter muss die Verweigerung der Erlaubnis zwar nicht von sich aus, wohl aber auf Verlangen des Mieters begründen. Dies folgt aus dem Umstand, dass der Mieter diese Information zur Beurteilung der Erfolgsaussichten einer Klage auf Erteilung der Erlaubnis benötigt.

LG Berlin, Beschluss vom 15. Juli 2021, Az.: 64 S 45/21

Fraglich ist jedoch, welche Angaben der Mieter dem Vermieter gegenüber machen muss, um seinen Anspruch auf Genehmigung der Untervermietung eines Teils seiner Wohnung zu begründen. Dies wurde nunmehr in einem Beschluss des LG Berlin vom 15. Juli 2021 (Az.: 64 S 45/21) entschieden.

Der Mieter beehrte die Genehmigung zur Untervermietung eines Teils seiner Einzimmerwohnung. Der Vermieter lehnte dies ab. Im Prozess um Schadensersatz wegen unrechtmäßiger Verweigerung der Untervermietungs Erlaubnis unterlag der Mieter. Zwar könnten dem Wohnraummieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB grundsätzlich Schadensersatzansprüche wegen einer vom Vermieter verweigerten Genehmigung der Gebrauchsüberlassung zustehen, Voraussetzung dafür sei jedoch, dass der Vermieter die Genehmigung zu Unrecht nicht erteilt habe. Daran fehle es hier, da der Anspruch auf Erteilung einen den Anforderungen des § 553 Abs. 1 BGB genügenden Antrag erfordere, der in dem Schreiben des Mieters

nicht enthalte sei. Der Antrag müsse auch Angaben zum räumlichen Überlassungskonzept des Mieters enthalten. Er löse aufseiten des Mieters frühestens dann einen Erlaubnisanspruch aus, wenn sich aus seinem Antrag ausdrücklich oder jedenfalls konkludent ergebe, dass keine vollständige Überlassung der Mietsache, sondern lediglich eine im Einklang mit § 553 Abs. 1 BGB stehende Vermietung eines konkret zu bezeichnenden „Teils des Wohnraums“ beabsichtigt sei. Ob, wie in diesem Fall, bei einer Einzimmerwohnung diese Voraussetzung überhaupt erfüllbar sein kann, ließ das Gericht offen. Eine Verpflichtung des Vermieters, den Mieter auf dessen sich aus § 553 Abs. 1 BGB ergebende Formalpflichten zur Erwirkung einer Überlassungserlaubnis hinzuweisen, bestehe zudem nicht. Sie ergebe sich auch nicht aus § 242 BGB, da jede Partei selbst dafür verantwortlich sei, sich die zur Wahrung und Geltendmachung ihrer Rechte erforderliche Kenntnis der Vertrags- und Gesetzeslage selbst zu verschaffen.

Sonderfall: Vermietung an Touristen

Der Mieter hat keinen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis, wenn er die Wohnung tage- oder wochenweise an Touristen oder Geschäftsleute überlassen will. Regelmäßig wird hier wiederum die gesamte Wohnung vermietet, sodass nicht nur ein Teil der Wohnung betroffen ist – vgl. § 540 BGB (Gebrauchsüberlassung an Dritte). Dieser lautet (Auszug Absatz 1):

„(1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiterzuvermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.“

Unabhängig davon fehlt es bereits an einem berechtigten Interesse im Sinne des § 553 BGB, weil es dem Mieter nicht um einen Wohnungserhalt oder um das Zusammenleben mit anderen Menschen, sondern vorrangig um die gewerbliche Weitervermietung zur Gewinnerzielung geht. Auch eine generelle Untermieterlaubnis deckt diese Sonderform der tageweisen Überlassung nicht ab. Ei-

ne solche Genehmigung gilt bei Auslegung nach §§ 133, 157 BGB für die Überlassung zu regulären Wohnzwecken, die jedenfalls auf eine gewisse Dauer angelegt ist. Die Untervermietung an wechselnde Touristen ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters ist vertragswidrig. Dies gilt auch für Maßnahmen des Mieters zur Vorbereitung einer solchen Vermietung. Hierunter fällt insbesondere der Abschluss eines Vertrags mit dem Betreiber einer (Online)Plattform zum Zwecke der Vermittlung von Untermietinteressenten.

Gegenüber dem Mieter steht dem Vermieter ein Unterlassungsanspruch zu. Bei einer ungenehmigten Überlassung ist der Vermieter möglicherweise sogar zur fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB berechtigt. Gegenüber dem Betreiber der Plattform hat der Vermieter in der Regel jedoch keine Ansprüche, denn zwischen dem Betreiber der Vermittlungsplattform und dem Eigentümer oder Vermieter der Wohnung bestehen keine Vertragsbeziehungen. Deliktische Ansprüche gegen den Betreiber der Plattform stehen dem Vermieter ebenfalls in aller Regel nicht zu.

Anzeige

Zweckentfremdung

Seit 2012 können die Gemeinden in Nordrhein-Westfalen unter bestimmten Voraussetzungen die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Satzung regeln. Zweckentfremdung liegt vor bei Leerstand, Umnutzung zu Gewerbezwecken, Abriss oder der Kurzzeitvermietung von Wohnraum (vgl. § 12 Abs. 2 Wohnraumstärkungsgesetz NRW). Am 1. Juli 2021 trat das „Wohnraumstärkungsgesetz NRW“ in Kraft, das der Landtag von Nordrhein-Westfalen beschlossen hat. Das Wohnungsaufsichtsgesetz vom 10. April 2014 ist mit Ablauf des 30. Juni 2021 außer Kraft getreten. Die Ausführung des Wohnraumstärkungsgesetzes liegt bei den Städten und Gemeinden. Zuständig sind die kommunalen Wohnungsämter. Neu geregelt wurde, dass Wohnraum bis zu drei Monate im Kalenderjahr (bei Wohnraum von Studierenden bis zu sechs Monate) ohne Genehmigung für die Kurzzeitvermietung überlassen werden darf. Alle, die einzelne Wohnräume oder eine Wohnung für die Kurzzeitvermietung nutzen wollen, müssen dies in den unten genannten Städten anzeigen (vgl. § 17 Wohnraumstärkungsgesetz NRW). Bisher haben in

Nordrhein-Westfalen nur die Städte Aachen, Bonn, Dortmund, Köln, Düsseldorf, Münster und Rheda-Wiedenbrück Satzungen zum Schutz und Erhalt von Wohnraum erlassen (Quelle: <https://www.mhkgb.nrw/themen/bau/wohnen/mieterschutz-und-wohnungsaufsicht>, zuletzt abgerufen am 01.02.2022)

In Kommunen, die wegen Wohnungsknappheit eine Zweckentfremdungssatzung beschlossen haben oder noch beschließen, gelten somit seit dem 1. Juli 2021 einheitliche und strengere Regeln für Kurzzeitvermietungen von Wohnungen und Vermietungsportale. Auch in anderen Bundesländern werden inzwischen entsprechende Regelungen diskutiert. So fordert die Opposition in Hessen Zweckentfremdungsverbote. Die Landesregierung sieht hingegen aktuell keinen Handlungsbedarf für ein Wohnraumschutzgesetz in ganz Hessen. Gezielt für Frankfurt trat bereits 2018 eine Ferienwohnungssatzung in Kraft, aufgrund der Wohnungen maximal acht Wochen pro Jahr an Touristen vermietet werden dürfen, und eine Genehmigung der Vermieter erforderlich ist. 

IMMOBILIEN KANN MAN STUDIEREN

VOLLZEIT ODER BERUFSBEGLEITEND IN BOCHUM,
IN HAMBURG ODER REIN ONLINE

- BACHELOR REAL ESTATE
- BACHELOR NACHHALTIGES ENERGIE- & IMMOBILIENMANAGEMENT
- BACHELOR DIGITALISIERUNG UND IMMOBILIENMANAGEMENT*
(NEU WS 2022/23)

→ WEITERE STUDIENGÄNGE

JETZT
INFORMIEREN!



NACHBARRECHT

(Un)zulässige grenzüberschreitende Wärmedämmung

Ein nicht ausreichend wärmedämmtes Gebäude benötigt verglichen mit einem gut gedämmten Neubau ein Vielfaches an Energie. Um den Energieverbrauch einer Immobilie zu senken, entscheiden sich einige Eigentümer bestehende Gebäude im Rahmen einer energetischen Gebäudesanierung nachträglich zu dämmen. Eine nachträgliche Wärmedämmung von außen wirft jedoch gerade bei grenzständig errichteten Gebäuden die Frage auf, ob die Wärmedämmung die Grundstücksgrenze überschreiten darf.

Sowohl landesgesetzliche Vorschriften als auch der BGH befassen sich mit dieser Frage.

Wärmedämmung und grenzständige Gebäude (§ 23a Abs. 1 NachbG NRW)

In Nordrhein-Westfalen gibt es im Nachbargesetz eine Vorschrift zur zulässigen Wärmedämmung bei grenzständigen Gebäuden.

Der Eigentümer eines Grundstücks hat nach dieser Vorschrift die Überbauung seines Grundstücks aufgrund von Maßnahmen, die an bestehenden Gebäuden für Zwecke der Wärmedämmung vorgenommen werden, grundsätzlich zu dulden, wenn diese über die Bauteileanforderungen in der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert durch Verordnung vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954), in der jeweils geltenden Fassung nicht hinausgeht, eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere Weise mit vertretbarem Aufwand nicht vorgenommen werden kann und die Überbauung die Benutzung des Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Eine wesentliche Beeinträchtigung ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überbauung die Grenze zum Nachbargrundstück in der Tiefe um mehr als 0,25 Meter überschreitet.

Weitere Voraussetzungen wie beispielsweise eine Anzeigepflicht, Anforderungen an die Durchführung der Maßnahme sowie die Verpflichtung zu Ausgleichszahlungen sind dem § 23a NachbG NRW zu entnehmen.

Im Zwischenergebnis ist damit festzustellen, dass eine nachträglich angebrachte Wärme-

dämmung unter den Voraussetzungen des § 23a NachbG NRW grundsätzlich auch dann zulässig ist, wenn sie die Grenze zum Nachbargrundstück überschreitet.

Zulässige grenzüberschreitende Wärmedämmung bei nachträglicher Wärmedämmung von Bestandsgebäuden

Auch der BGH (BGH, Urteil vom 12.11.2021, Az. V ZR 115/20) hatte sich in einer jüngeren Entscheidung mit der Frage befasst, ob die nachträgliche Wärmedämmung bei bestehenden baulichen Anlagen die Grundstücksgrenze überschreiten darf.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke in Nordrhein-Westfalen. Beide Grundstücke sind jeweils mit einem vermieteten Mehrfamilienhaus bebaut. Die Giebelwand des vor mehreren Jahrzehnten errichteten Gebäudes der Klägerin steht direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, während das Gebäude der Beklagten etwa fünf Meter von der Grenze entfernt ist. Gestützt auf die Behauptung, eine Innendämmung ihres Gebäudes könne nicht mit vertretbarem Aufwand vorgenommen werden, verlangt die Klägerin von den Beklagten, dass diese die Anbringung einer Außendämmung an der Giebelwand dulden, die über die Bauteileanforderungen in der Energieeinsparverordnung nicht hinausgeht und die Grenze um weniger als 0,25 Meter überschreitet.

Der BGH gab der Klägerin Recht.

Die Vorinstanz hielt den vorstehend näher erläuterten § 23a NachbG NRW für verfassungswidrig und hat ihn daher nicht angewendet. Der BGH verwies hingegen auf das Verwerfungsmonopol des Bundesverfassungsgerichts und stellte darüber hinaus fest, dass die Norm verfassungskonform ist.

In der Sache stellte das Gericht entsprechend der Sachverhaltsaufklärung der Vorinstanz fest, dass die Voraussetzungen des § 23a NachbG NRW im konkreten Fall erfüllt sind. Eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere Weise könne mit vertretbarem Aufwand

in diesem Fall nicht vorgenommen werden. Auch beeinträchtigt die Überbauung die Benutzung des Grundstücks der Beklagten nur unwesentlich. Mithin müsse die Beklagte den Überbau dulden.

Unzulässige grenzüberschreitende Wärmedämmung beim Neubau

Die vorstehend zusammengefasste BGH-Entscheidung sowie § 23a NachbG NRW ändern jedoch nichts daran, dass beim Neubau die Grundstücksgrenzen einzuhalten sind. Neubauten sind so zu planen, dass sich die Wärmedämmung in den Grenzen des eigenen Grundstücks befindet.

Ein Grundstückseigentümer muss eine grenzüberschreitende Wärmedämmung einer Grenz wand des Nachbarhauses auch dann nicht dulden, wenn hierdurch beim Neubau die Anforderungen der EnEV erfüllt werden sollen.

Zusammenfassung

Die energetische Gebäudesanierung soll zur Energieeinsparung führen, die schon wegen der nunmehr durch das Klimaschutzgesetz vorgegebenen Verminderung von Treibhausgasemissionen im allgemeinen Interesse liegt. Daher ist es bei nachträglicher Wärmedämmung bestehender baulicher Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, die Grundstücksgrenze zu überschreiten. Neubauten sind hingegen so zu planen, dass sich die Wärmedämmung in den Grenzen des eigenen Grundstücks befindet. ES



Quelle: schulzfoto - stock.adobe.com

ABSCHLUSS DES FORSCHUNGSPROjekTS BALTBEST



Bis zu 20 Prozent weniger Heizkosten

Die Heizperiode des Winters 2021/22 dürfte außergewöhnlich teuer werden und gibt im schlechtesten Fall doch nur einen Ausblick auf das Preisentwicklungsgeschehen der nächsten Jahre. Dennoch gibt es für Wohnungsunternehmen und Mietende gute Nachrichten: Mit gering-investiven Maßnahmen sind Energie-Einsparpotenziale von 10 bis 20 Prozent möglich. Die Stellschrauben sind: eine verbesserte Gebäudetechnik, optimierte Betriebsführung und ein adäquates, technikerunterstütztes Mieterverhalten. Was im Detail getan werden muss, gab Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus von der Immobilienhochschule EBZ Business School (FH) auf der Fachtagung zum Abschluss des Forschungsprojekts „BaltBest“ bekannt.

Die Resultate, die das Team von Grinewitschus vorstellte, weisen hohe Einsparpotenziale aus. In Summe ergeben sich in der Wärmeerzeugerdimensionierung, der Ausgestaltung der Anlagentechnik, der Anlagenbetriebsführung und der Nutzerassistenz

Einsparpotenziale von 10 bis 20 Prozent. Je nach Problemlage ergab sich in den unterschiedlichen Liegenschaften:

- zehn Prozent Energieeinsparung durch die Optimierung der Betriebsführung
- 14 Prozent Energieeinsparung durch Kesseltausch
- zehn Prozent Energieeinsparung durch die Optimierung des Verbraucherverhaltens
- Ein bis zu zehn Prozent erhöhter Jahresgasverbrauch bei 79 Prozent aller Kessel, weil sie im Sommer (Juni – August) nicht abgeschaltet, sondern aktiv waren

Ertragreiche Diskussion auf der Fachtagung im EBZ

Aktuell können Mietende ihren Energieverbrauch – auch und vor allem im Vergleich zu ihren Nachbarn – nur schwer einschätzen. Hier bedarf es eines viel stärkeren Feedbacks zu aktuellen Verbräuchen und Einsparmöglichkeiten. Die Wohnungsunternehmen

müssen in dieser Hinsicht mit den Mieterinnen und Mietern stärker kommunizieren.

Mit Smart-Home-Systemen lässt sich die Raumheizung besser an den Bedarf anpassen. Doch es nutzt wenig, wenn nur ein Haushalt im Mehrfamilienhaus smart heizt. Abhilfe schafft hier eine umfassende Digitalisierung der Anlagentechnik, also eine smarte Gebäudetechnik. Nur so kann eine gleichmäßige Wärmeverteilung im Gebäude erreicht und eine Überversorgung verhindert werden.

„Mit einer funktionierenden Messinfrastruktur kann man die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in die Lage versetzen, mit einem vertretbaren finanziellen Aufwand geringere Energieverbräuche in den Liegenschaften zu erzielen und auch zur kurzfristigen Senkung der CO₂-Emissionen im Bestand beizutragen“, sagt Grinewitschus. „Für die kontinuierliche Potenzialhebung braucht es allerdings ein Monitoring – nicht eine einmalige Einstellungsaktion.“ AT/EBZ



Quelle: Syda Productions – stock.adobe.com

i ÜBER DAS FORSCHUNGSPROJEKT

Das Forschungsprojekt BaltBest wurde vom Bundeswirtschaftsministerium mit 1,1 Millionen Euro gefördert und lief von Dezember 2018 bis zum November 2021. BaltBest steht als Akronym für „Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsanlagen im Bestand“ und versammelte ein breites Konsortium aus Wohnungsbaugesellschaften, Industriepartnern aus dem Heizungs- und Energiebereich sowie Wissenschaftlern unter Leitung der EBZ Business School.

Das Projekt BaltBest bietet in Breite und Tiefe einen bisher nicht dagewesenen Einblick in die Wärmekette von Bestandsliegenschaften. Mit über 7000 Sensoren wurden 100 Mehrfamilienhäuser über die Infrastruktur des Energiedienstleisters Techem vermessen, mehr als 1200 Haushalte waren in unterschiedlicher Detailtiefe in die Untersuchungen einbezogen. Um die Energieeffizienz zu steigern, wurden in den Gebäuden 30 Heizkessel getauscht, mehr als 350 Einstellungen an den Anlagen modifiziert und deren Wirkung unter-

sucht, in 202 Wohnungen smarte Thermostate installiert und eine App zur Nutzerassistenz getestet. Insgesamt wurden im Projekt mehr als vier Milliarden Messwerte erfasst und ausgewertet. Flankiert wurde der technische Part des Forschungsprojekts durch über 250 gezielte Mieterbefragungen, die das Forschungsinstitut InWIS durchführte. Weitere Informationen unter: <https://www.energieeffizient-wohnen.de/baltbest>

AUSBLICK NÄCHSTE EC-GENERATION

Neue Norm-Entwürfe der Eurocodes

Mit der ersten Generation der Eurocodes (EC) hat die Europäische Union einen umfassenden Rechts- und Regulierungsrahmen für den Bausektor geschaffen. Nach 20 Jahren ist die Zeit für eine umfassende Aktualisierung gekommen: die zweite Generation.

In Europa werden vereinheitlichte Regeln für die Bemessung im Bauwesen in den Eurocodes festgelegt. Diese werden durch Wissenschaftler, Ingenieure und Anwender der Mitgliedsstaaten des Europäischen Komitees für Normung (CEN) erarbeitet. Die erste Generation der Eurocodes ist in Deutschland über die Technischen Baubestimmungen eingeführt.

Eurocodes dienen dazu, die wesentlichen Anforderungen an die mechanische Festigkeit und Standsicherheit sowie die Bemessung im Brandfall nachzuweisen. Für jede Bauart, etwa Stahl- oder Holzbau, gibt es eigene Eurocode-Teile ebenso für Grundlagen, Lastannahmen, Geotechnik und Erdbebenbemessung.

Es gibt zurzeit zehn Eurocodes, die jeweils weiter untergliedert sind und die Hauptgebiete des Bauwesens abdecken. Die insgesamt 58 Teile werden aktuell überarbeitet mit dem Ziel, die Dokumente anwender-

freundlicher bzw. praxisgerechter zu gestalten und die Anzahl der Öffnungsklauseln für nationale Parameter zu reduzieren, ohne dabei das Sicherheitsniveau zu senken. Eine neue Generation der Eurocodes ist somit in Vorbereitung, doch wie bei einem so umfangreichen Nachschlagewerk nicht anders zu erwarten ist, erfolgt die Erstellung nicht über Nacht.

Die Vorarbeiten durch Projektteams wurden in vier Phasen gestaffelt und endeten 2021. Nach Übergabe der Dokumente an die zuständigen europäischen Normungsgremien beginnt der eigentliche Normungsprozess mit CEN-Umfrage und formeller Abstimmung. Die europäischen und nationalen Normungsgremien begleiteten die Arbeiten der Projektteams intensiv durch im Zeitplan festgelegte Kommentierungsphasen und Beschlüsse zum technischen Inhalt durch die zuständigen Gremien.

Zur besseren Strukturierung haben die für die Überarbeitung der Eurocodes verantwortlichen Normenausschüsse sich darauf verständigt, immer innerhalb von zwei festgelegten Zeiträumen im Jahr neue Norm-Entwürfe zu veröffentlichen: So werden zukünftig im Frühjahr zwischen Januar und März sowie im Herbst zwischen August und Oktober neue Entwürfe erscheinen.

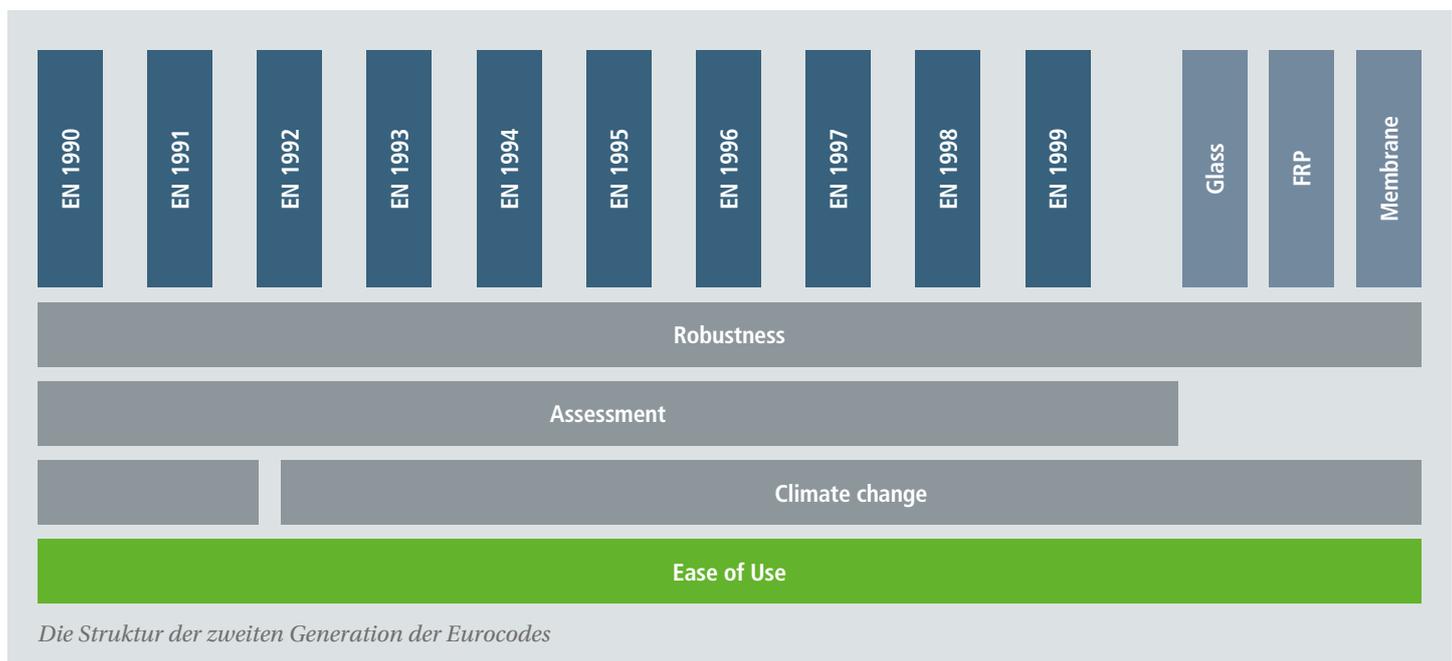
15 Normen-Entwürfe von einzelnen Teilen der Eurocodes wurden seit Ende 2019 bereits veröffentlicht und konnten von der Fachöffentlichkeit kommentiert werden.

Das nächste Paket von Entwürfen wird im Frühjahr 2022 erscheinen. Unter anderem werden mehrere Teile des Eurocodes 3 Stahlbau mit dabei sein. Die Entwürfe können nach Erscheinen im Frühjahr 2022 über das Norm-Entwurfs-Portal eingesehen und kommentiert werden.

Das Onlineportal für Norm-Entwürfe von DIN bietet einen kostenfreien Zugang zu aktuellen Norm-Entwürfen und die Möglichkeit, online Stellungnahmen zu diesen abzugeben. Für alle Experten, die Inhalte einer Norm mitgestalten möchten, ist dies ein bequemer Weg, ihre Kommentare und Änderungsvorschläge einzubringen.

Die europäischen Normen werden als DIN EN übernommen und die national festzulegenden Parameter werden in sogenannten Nationalen Anhängen aufgelistet.

Ziel ist es, schrittweise zwischen 2024 und 2027 alle Eurocodes zu veröffentlichen. So wie die erste Generation der Eurocodes das Bauwesen geprägt hat, wird die zweite Generation sicherlich die Art zu bauen für die nächsten 20 Jahre bestimmen. IB



Die Struktur der zweiten Generation der Eurocodes

ERFOLGREICHES VIVAWEST-PILOTPROJEKT

Digitales Gebäudemanagement senkt Energieverbrauch und Betriebskosten

Um einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, von dem auch Mieterinnen und Mieter profitieren können, hat VIVAWEST gemeinsam mit Phoenix Contact das mit 400 Heizungsanlagen gestartete Pilotprojekt des digitalen Gebäudemanagements weiter ausgeweitet. 300 weitere Heizungsanlagen wurden nun ebenfalls mit einer zentralen Steuerung ausgestattet. Somit können die CO₂-Emissionen von über 15.000 Wohnungen um rund zwölf Prozent reduziert werden.

Bis 2045 soll der Gebäudebestand in Deutschland CO₂-neutral werden. Neben der Erstellung energieeffizienter Neubauten und der Intensivierung der energetischen Gebäudemodernisierungen sind weitere Schritte notwendig, die zur Erhöhung der Effizienz und Senkung des Endenergiebedarfes beitragen. Andernfalls kann das ambitionierte Klimaziel der Bundesregierung bzw. ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 nicht erreicht werden.

Hier kann das digitale Gebäudemanagement eine wichtige Rolle spielen, um zum einen die Energieverbräuche und zum anderen die Betriebskosten für Mieterinnen und Mieter zu senken. Im Rahmen eines Pilotprojekts hat VIVAWEST gemeinsam mit dem strategischen Entwicklungspartner Phoenix Contact bereits 400 Heizungsanlagen in ihrem Bestand in Nordrhein-Westfalen mit einer zentralen Steuerung ausgestattet, mit dem Ziel Energieverbräuche zu senken und Störungen zu reduzieren.

Energie-Einsparung von rund zwölf Prozent erzielt

Das Herzstück des Systems ist ein Gebäudecontroller. Eine kommunikative Automatisierungssoftware ist in der Lage Daten aufzubereiten und so zu nutzen, dass ein Gebäude intelligent gesteuert werden kann. Heizanlagen, Gaszähler und Wärmemengenzähler werden angeschlossen, um relevante Daten zu sammeln bzw. weiterzuleiten, sodass diese zur Betriebsüberwachung und Steuerung der Heizanlage sowie zur Fernablesung der Zähler genutzt werden können. Da die Anpassung der Einstellungen in Echtzeit erfolgt, kann im Falle von Temperaturanpassungen besonders schnell reagiert werden.

Darüber hinaus bindet das Managementsystem herstellerunabhängig regenerative Energieerzeuger wie PV und Wärmepumpen oder Ladeinfrastrukturen in ein ganzheitliches Betriebssystem ein, was VIVAWEST ermöglicht, die Energiewende aktiv in ihren Liegenschaften zu gestalten.

Die entwickelte Lösung ist unabhängig von Hersteller, Typ und Alter der Bestandsheizungen anwendbar, sodass auch Altanlagen um moderne Regelungsmethoden (beispielsweise Wetterprognosen) ergänzt werden können. Somit können unmittelbar nach der Installation Energieeinsparungen realisiert werden. Beim ersten Feldtest mit

400 Heizungsanlagen wurden durch die zentrale Steuerung der Heizungsanlagen eine Energie-Einsparung von rund zwölf Prozent erzielt.

Drohende Störungen können im Vorfeld erkannt werden

Nun wurden infolge der positiven Erfahrungen 300 weitere Heizanlagen ausgestattet. Weitere Vorteile sind neben einer einheitlichen Sommer- und Nachtabsenkung auch die Transparenz der Verbräuche für Mieterinnen und Mieter, jederzeit verfügbare aktuelle Verbrauchsinformationen sowie eine Transparenz über Anlagenzustände für VIVAWEST. Anhand der vorliegenden Daten können somit drohende Störungen bereits im Vorfeld erkannt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass in der erweiterten Projektphase die CO₂-Reduktion noch gesteigert werden kann. Sofern sich dies ebenso wie die Wirtschaftlichkeit des Projekts insgesamt bestätigt, wird das digitale Gebäudemanagement möglicherweise in den kommenden Jahren auf den gesamten VIVAWEST-Bestand ausgerollt. 



Quelle: cybercomputers.de – stock.adobe.com

BAUFORSCHUNGSBERICHT NR. 82

Wohnungsbau – die Zukunft des Bestandes

Im Auftrag des Verbändebündnis Wohnungsbau, dem auch der wohnungswirtschaftliche Bundesverband GdW mit seinen Regionalverbänden, darunter auch dem VdW Rheinland Westfalen, angehört, hat die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. eine Studie zur aktuellen Bewertung des Wohngebäudebestands in Deutschland und seiner Potenziale, Modernisierungs- und Anpassungsfähigkeit erstellt. Der Forschungsbericht wurde am 17.02.2022 im Rahmen des 13. Wohnungsbau-Tages in Berlin präsentiert.

Der Bauforschungsbericht entstand zwischen September 2021 und Februar 2022 durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. im Auftrag der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e. V. (DGfM), des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW), der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU), des Zentralverbandes Deutsches Baugewerbe e. V. (ZDB), des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V. (BDB), des Deutschen Mieterbundes (DMB) und des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW).

Die Anpassung des deutschen Wohnungsbaus an die Anforderungen der Zukunft, seien es Klimaneutralität, demografischer Wandel oder die gesellschaftlichen Veränderungen, stellt die Wohnungs- und Bauwirtschaft und die Menschen, die in den Wohnungen der sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft, aber auch weiterer Marktakteure wohnen, vor große Herausforderungen. Daher ist es von großer Bedeutung, sich Klarheit über den technischen und nutzungsspezifischen Zustand des Gebäudebestands sowie über die Möglichkeiten seiner Anpassung, seines Grenznutzens, seiner Potenziale und die ökonomischen Größenordnungen von komplexen Sanierungs- und Transformationsstrategien zu verschaffen. Die ARGE e. V. leistet mit dem 82. Bauforschungsbericht „Wohnungsbau – die Zukunft des Bestandes“ einen Beitrag



Quelle: ARGE e. V.

zur wissenschaftlichen Grundlage für die Untersuchung bestehender Wohngebäude.

Die Wohngebäude in Deutschland wurden unter den Voraussetzungen ihrer jeweiligen Entstehungszeit errichtet. Diese Rahmenbedingungen wurden durch den Wohnungsmarkt zur betreffenden Zeit und die jeweiligen Ansprüche der potenziellen Mietenden, die gesetzlichen und normativen Anforderungen, die technischen und konstruktiven Möglichkeiten und die gesellschaftlichen Strukturen gesetzt, die jeweils bestanden. Die Wohngebäude in Deutschland wurden laufend instandgehalten, sind im Wesentlichen gut gepflegt und wurden sukzessive modernisiert.

Mit Blick aus der heutigen Zeit – und in die nahe Zukunft – ist allerdings festzustellen, dass der Wohngebäudebestand (noch) nicht klimaneutral ist. Er ist aber auch, jedenfalls im

Schwerpunkt, nicht alters- und generationengerecht, in weiten Teilen strukturell nicht an die heutigen und künftigen Anforderungen des Wohnungsmarktes angepasst und in einigen Segmenten durchaus auch mit konstruktiven und technischen Problemen belastet.

Dazu nimmt die Studie der ARGE e. V. die Struktur und das Baujahr, den Endenergieverbrauch und die CO₂-Emissionen, den energetischen Modernisierungszustand, aber auch den Status des altersgerechten Zustands, die Struktur der Grundrisse im Gebäudebestand und die Verfassung der Bausubstanz in den Fokus, richtet den Blick aber auch auf den Neubau von zeitgemäßem Wohnraum. Dazu werden fünf Wege aufgezählt, die neben dem klassischen Neubau von Wohngebäuden auf unbebauten Grundstücken auch die Aufstockung von Wohngebäuden auf Dachgeschossausbauten, den

Bestandersatz von (Wohn-)Gebäuden, die Modernisierung bzw. den Umbau von unzeitgemäßem Wohnungsbau zu zukunftsfähigen Wohnungen sowie die Umnutzung und Aufstockung von Nichtwohnungsgebäuden umfassen. Auf dem 13. Wohnungsbautag am 17. Februar 2022 wurden unlängst große Potenziale der Aufstockung von Supermarktgebäuden thematisiert, die zukünftig als Erdgeschoss unter Wohnungen dienen könnten.

Auch die während der Pandemie gewachsene Rolle des Homeoffice ist einer der Parameter für die Zukunftsfähigkeit und zeitgemäße Struktur von Wohnraum, die in der Studie behandelt werden.

Der Forschungsbericht Nr. 82 „Wohnungsbau – die Zukunft des Bestandes“ ist kostenfrei auf der Website der ARGE e. V. (www.arge-ev.de) downloadbar.

SEMINARE IM MÄRZ UND APRIL 2022



Quelle: ty - stock.adobe.com

16.03.2022	Online	Online-Seminare für Beiräte und Eigentümer: Verwaltungsbeirat und nun?	Massimo Füllbeck	2
16.03.2022	Online	WEG-Verwaltung von A - Z für Praktiker in 2 Teilen: Teil 2	Massimo Füllbeck	2
16.03.2022	Online	Gesetzliche Neuerungen für Immobilienmakler	Gudrun Kleiner	2
16.03.2022	Hannover/ Online	Grundlagen des Mietrechts (für Auszubildende, Neu- und Quereinsteiger)	Detlef Wendt	3
16.03. - 18.03.2022	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Spezielle Betriebswirtschaftslehre“ (3 Tage)	Heike David	3
17.03.2022	Hannover	Compliance im Wohnungsunternehmen - Rechtliche Risiken im Wohnungsunternehmen erkennen und vermeiden	Mark Oliver Könemund, Heinrich Kleine Arndt	3
17.03.2022	Online	Verkehrssicherungspflichten - Kompakt in 60 Minuten	Dr. Armin Hartmann	2
21.03.2022	Hannover	Souveränes Präsentieren und Auftreten - Rhetorik für Auszubildende	Iris Kadenbach	3
21.03.2022	Online	BOOST YOUR OFFICE: Schlüsselkompetenzen für die moderne Assistenz	Tanja Bögner	4
22.03.2022	Online	Neue Technologien in Gebäuden und Betriebskostenumlage	Beate Heilmann	3
22.03.2022	Bochum	Betriebskostenabrechnung für Gewerbeimmobilien	Thorsten Wenning	2

22.03.2022	Online	Mietrecht in 60 Minuten - Teil 1: Schönheitsreparaturen in der Praxis und aktuelle Rechtsprechung	Gudrun Kleiner	2
22.03.2022	Online	Mietrechtliche Fragen bei Tod des Mieters	Mario Viehweger	4
23.03.2022	Hannover	Führen auf (virtueller) Distanz	Anja Schmitt	3
23.03.2022	Online	Wärmecontracting - Heizanlagen modernisieren mit Energietöchtern oder Partnern	Philip Welcker	3
23.03. - 24.03.2022	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Rechnungswesen“ (2 Tage)	Heike David	3
23.03.2022	Hamburg	E-Mail-Korrespondenz - juristisch und sprachlich korrekt	Dr. Steffen Walter	4
24.03.2022	Online	Mieterstrom	Beate Heilmann	4
24.03.2022	Hannover	Moderation von Arbeitsgruppen und Projektteams	Marcus Schmidt	3
25.03.2022	Online	Das Prinzip der Kostenmiete für preisgebundenen Wohnraum	Jürgen Jankowski, Marina Hoffmeister	2
25.03.2022	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Wirtschafts- und Sozialkunde“	Heike David	3
25.03.2022	Online	Der Ausschluss eines Mitgliedes aus der Genossenschaft	Heinrich Kleine Arndt	3
26.03.2022	Hannover	Simulierte Abschlussprüfung im Anschluss an die Vorbereitungslehrgänge	Heike David	3
28.03.2022	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: Grundlagen Projektmanagement	Janis Bailitis	4
28.03.2022	Hannover	Konfliktfreie Kommunikation bei der Wohnungsvorabnahme, Abnahme und Übergabe - Argumentationshilfen und Formulierungsbeispiele	Prof. Dr. Matthias Neu	3
29.03.2022	Hannover	Mietkaution, Vermieterpfandrecht, Räumungsvollstreckung - Das Praxisseminar zur Forderungssicherung, Verwertung und Beitreibung	Mario Viehweger	3
29.03.2022	Schwerin	Der Hausmeister als Erstschlichter vor Ort	Prof. Dr. Matthias Neu	4
29.03.2022	Hamburg	WEG Abrechnung für Einsteiger/innen und Quereinsteiger/innen	Kerstin Bonk	4
29.03.2022	Bochum	Bestandsimmobilien mit Baumängeln und Bauschäden zum Marktpreis - Best Practice Technik und Vertrieb	Tobias Thiele, Jasmin Kampmann	2
30.03.2022	Hamburg	Nachhaltigkeitskommunikation	Dr. Cathrin Corner	4
30.03.2022	Hannover	Zeitgemäße Mieterkommunikation: Mietermagazin, Social Media, Newsletter und Co.	Hanno Schmidt	3
31.03.2022	Online	Klimaschutz 2030/2045 - Kurzfristige Maßnahmen bis 2030	Prof. Dr. Norbert Raschper	3
31.03.2022	Bochum	Bautechnik aktuell: GEG, Wärmedämmung und CO ₂ -Reduzierung	Dr. Armin Hartmann	2
04.04. - 05.04.2022	Hamburg	Vorbereitung auf die schriftliche Abschlussprüfung für Immobilienkaufleute	Dietmar Neumann	4
05.04.2022	Online	Mietrecht in 60 Minuten - Teil 2: Kündigung des Mietverhältnisses	Gudrun Kleiner	2
06.04.2022	Bochum	Unternehmensbesteuerung - Kompakt und aktuell	Sven Michel	2
06.04.2022	Online	Heizkostenabrechnung - Rechtssicher und praxisnah	Andreas Ehret	2
06.04.2022	Online	Die neue bauliche Veränderung - Reinfall oder alles einfach?	Massimo Füllbeck	2
06.04.2022	Bochum	Quartiersmanagement - Vom Problemviertel zum Aushängeschild	Christian Thomas	2
07.04.2022	Online	Grundlagen der Betriebskostenabrechnung - Intensivkurs für Vermieter und Verwalter	Achim Dohmeier, Thorsten Wenning	2
07.04.2022	Online	Das Geldwäschegesetz - Wie Sie als Immobilienmakler Risiken und hohe Strafen vermeiden	Sebastian Krolczik	2
07.04.2022	Bochum	Streit im Treppenhaus: Nachbarschaftskonflikte erfolgreich bearbeiten	Robert Montau	2
11.04. - 12.04.2022	Hamburg	Prüfungsvorbereitung Kaufmännische Steuerung und Kontrolle	Kerstin Bonk	4
13.04.2022	Hannover	Schlichten von Nachbarschaftsstreitigkeiten	Annett Martin	3

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Svenja Timmerkamp
Telefon 0211 16998-27

2 Katharina Thiel
Telefon 0234 9447-595

3 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

IMPRESSUM

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