

## VerbandsMagazin

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

**25** KREATIVE IDEE ZUR GEWINNUNG VON AUSZUBILDENDEN –  
EBZ LÄDT ZUM ERSTEN „KLIMACAMP DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT“ EIN

**23** MOBILITÄT IM BEREICH  
WOHNEN – NEUER LEITFADEN  
FÜR LADEINFRASTRUKTUR



Sozial verantwortlich  
handelnde Wohnungs-  
wirtschaft stärken

Landtagswahl 2022  
#guteswohnen

**4** SCHWERPUNKT

NRW-Landtagswahl am 15. Mai 2022:  
Welche wohnungspolitischen Positionen stehen zur Wahl?



## Nordrhein-Westfalen wählt und entscheidet auch über die Zukunft des Wohnens



Quelle: Roland Baege

**„Die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft möchte weiter ihren Beitrag dazu leisten, den Menschen in Nordrhein-Westfalen gutes Wohnen zu ermöglichen.“**

**R**und 13 Millionen Wahlberechtigte sind am 15. Mai 2022 dazu aufgerufen, die politischen Kräfteverhältnisse in Nordrhein-Westfalen für die nächsten fünf Jahre neu zu ordnen. Ein nicht unbedeutender Teil der Menschen lebt in Wohnungen der sozial verantwortlich handelnden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die im VdW Rheinland Westfalen organisiert sind. Sie geben etwa jedem vierten Mieterhaushalt in unserem Bundesland ein Zuhause.

In der vergangenen Legislaturperiode konnte die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft innerhalb eines verlässlichen Rahmens viele Wohn- und Stadtquartiere für ihre Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen neu bauen und ihre Bestände energetisch sanieren. Allein im Jahr 2020 investierten die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen rund 3,2 Milliarden Euro in den Neubau und Bestand. Fünf Jahre zuvor waren es noch 1,8 Milliarden Euro. Durch ihre bezahlbaren Wohnungsbestände fungieren sie als gebaute Mietpreisbremse und handeln als soziales Rückgrat der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Der große Anstieg zeigt: Die Wohnungswirtschaft ist bereit, ihren Beitrag zur erfolgreichen Bewältigung der gesellschaftlichen Herausforderungen zu leisten. Wohnen muss klimaneutral werden, dabei aber auch bezahlbar bleiben.

Schon die letzten Monate, lange bevor Europa nach Jahrzehnten des Friedens von einem verheerenden Krieg und daraus erfolgten, neuen Spannungsfeldern erfasst wurde,

legten offen, dass wir in eine Zeit eingetreten sind, die von disruptiven Veränderungen geprägt ist.

Seien es noch nie zuvor erreichte Baustoffpreise, hohe Kosten beim Baulanderwerb und die spürbaren Auswirkungen des Fachkräftemangels oder der abrupte Stopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude – wenn die Ziele im Bereich des Klimaschutzes und der vom Bund ausgerufenen Neubaufertigstellungen erreicht werden wollen, benötigt die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft weiterhin einen verlässlichen Rahmen und flankierende Maßnahmen. Bezahlbares, klimagerechtes und zukunftsfähiges Wohnen muss nämlich nicht nur neu gebaut und energetisch saniert, sondern auch zusammengedacht werden. Nur so können die im VdW Rheinland Westfalen organisierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften weiterhin die Zukunft des Wohnens im Blick behalten und für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Die wohnungspolitische Lage ist in Nordrhein-Westfalen erfreulicherweise von einem hohen Maß an Kooperation und Partnerschaftlichkeit unter den beteiligten Akteuren geprägt. Die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft möchte auch nach dem 15. Mai 2022 gleichermaßen weiter ihren Beitrag dazu leisten, den Menschen in unserem Bundesland gutes Wohnen zu ermöglichen.

**Alexander Rychter**

Verbandsdirektor des  
VdW Rheinland Westfalen

- 4 Welche wohnungspolitischen Positionen stehen zur Wahl?



### SCHWERPUNKT

- 4 **Welche wohnungspolitischen Positionen stehen zur Wahl?**  
NRW-Landtagswahl am 15. Mai 2022
- 8 **Wahlprogramme der Parteien zur NRW-Landtagswahl**  
Wahlprogramme im Überblick
- 10 **Vier mal vier zum Wohnen in NRW**  
Spitzenkandidierende beziehen Stellung
- 12 **Die Positionen des VdW Rheinland Westfalen zur Landtagswahl 2022**
- 16 **Wohnungspolitische Gespräche bis zur NRW-Landtagswahl am 15. Mai 2022**  
Die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft im Austausch
- 20 **Was ist für die Sparten des VdW Rheinland Westfalen in der kommenden Legislaturperiode wichtig?**  
Nachgefragt

- 24 Großes Potenzial beim Ausbau von Fahrradstellplätzen in Wohngebäuden



### AKTUELLES

- 21 **Wohnungswirtschaft startet Spendenaktion für Geflüchtete**  
Leid und Not in der Ukraine  
**Verein Wohnen in Genossenschaften lobt „Klaus Novy Preis“** aus Klimaschutz und partizipation in genossenschaftlichen Wohnquartieren
- 22 **EU-Minister verpflichten sich zum ökologischen und bezahlbaren Bauen**  
Europäische Bauministerkonferenz in Nizza
- 23 **Neuer Leitfaden für Ladeinfrastruktur**  
Mobilität im Bereich Wohnen
- 24 **Großes Potenzial beim Ausbau von Fahrradstellplätzen in Wohngebäuden**  
Neue Mobilität  
**Worauf die Wohnungswirtschaft nach der Novellierung der Heizkostenverordnung achten muss**  
Online-Seminar von VdW Rheinland Westfalen und EBZ Business School
- 25 **EBZ lädt zum ersten „KlimaCamp der Wohnungswirtschaft“ ein**  
Kreative Idee zur Gewinnung von Auszubildenden in der Wohnungswirtschaft

### AKTUELLES NRW

- 26 **Rückgang sorgt für weniger bezahlbare Wohnungen**  
Baugenehmigungen in NRW

- 25 EBZ lädt zum ersten „KlimaCamp der Wohnungswirtschaft“ ein



- 27 **Forum Wohnen bringt wohnungspolitische Akteure in Herne zusammen**  
Klimaneutrales Wohnen kommunal betrachtet

### AKTUELLES RLP

- 28 **2021 wurden 20 Prozent mehr Mehrfamilienhäuser genehmigt, Aussicht auf 2022 trotzdem trübe**  
Baugenehmigungen
- 29 **Neu bauen mit Reststoffen? Diskussion über Kreislaufwirtschaft beim Bauen in der AG Günstiger, wirtschaftlicher und schneller Bauen**  
Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen
- 30 **Arbeitsausschuss diskutiert über Housing-first-Ansatz der Landesregierung**  
Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen  
**Im Gespräch mit Bundestagsbauausschuss-Mitglied Martin Diedenhofen**  
Digitales Treffen

### VDW-ARBEITSKREISE

- 31 **Mit Innovationen und Kreativität dem Fachkräftemangel entgegenzutreten**  
Arbeitskreis Berufliche Bildung und Personalentwicklung

33 Köln ag veröffentlicht Wohnbarometer



34 VIVAWEST spendet 100.000 Euro und richtet Hilfsfonds ein



44 Roadmap zeigt Handlungsfelder der nachhaltigen Wärmeversorgung auf



**VERBAND UND GREMIEN**

32 **Genossenschaftliche Pläne zu Klimaschutz, Grundsteuer und Unterbringung von Geflüchteten**  
Klausurtagung Genossenschaftsausschuss in Attendorn

**ARBEITSGEMEINSCHAFTEN**

33 **Köln ag veröffentlicht Wohnbarometer**  
Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen

**AUS DEN UNTERNEHMEN**

34 **VIVAWEST spendet 100.000 Euro und richtet Hilfsfonds ein**  
Großbrand in Essen

**Mehr Grün für Münsteraner Wohnquartiere**

Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

35 **Wohnungspolitische Gäste in Duisburg**  
GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH

36 **Einzug im fertiggestellten Leuchtenberg-Areal**  
Neusser Bauverein GmbH

**Radstation für klimafreundliche Mobilität in Gütersloh eröffnet**

Bauverein Gütersloh eG

37 **Holz vom Sturmtief als „Wilde Ecke“ für Artenvielfalt**  
Vonovia

**TERMINE**

**STEUERN**

38 **Hauptzollämter prüfen bei Photovoltaik- und KWK-Anlagen das Marktstammdatenregister**  
Stromsteuer

39 **Referentenentwurf zur Verzinsung von Steuernachforderungen und Steuererstattungen**  
Abgabenordnung

**Viertes Corona-Steuerhilfegesetz**  
Einkommen-, Gewerbe- und Körperschaftsteuergesetz

40 **Ukraine-Krieg: Unterstützungsangebote der Wohnungsunternehmen und steuerliche Fragen bei Vermietungsgenossenschaften und erweiterter Gewerbesteuerkürzung**  
Körperschaftsteuer/Gewerbesteuer

**Corona-Krise und Hochwasserschäden**  
Steuerliche Hilfsmaßnahmen

**RECHT**

41 **Einsicht in die Originalbelege der Betriebskostenabrechnung**  
Betriebskostenabrechnung

42 **Besteht gegen das Jobcenter ein Anspruch, wenn Betriebskosten oder die Miete nicht bezahlt werden?**  
Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 3. Februar 2022; Az. L 11 AS 578/20

**TECHNIK UND MULTIMEDIA**

44 **Roadmap zeigt Handlungsfelder der nachhaltigen Wärmeversorgung auf**  
Entwicklungspotenzial der Geothermie in Deutschland

45 **Änderungen beim Heizen mit Fernwärme**  
Wichtiger Schritt auf dem Weg zu mehr Transparenz

46 **Asbest als Herausforderung für Wohnbestände**  
Anpassung der Asbestregelungen in der Gefahrstoffverordnung geplant

**FÜR SIE GELESEN**

47 **Ökologische Vorteile der energetischen Sanierung von Gebäuden**  
Studie von LEG und Wuppertal Institut

**SEMINARE**

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

# Welche wohnungspolitischen Positionen stehen zur Wahl?

**NRW-LANDTAGSWAHL AM 15. MAI 2022** >> Die politischen Kräfteverhältnisse zur 18. Legislaturperiode des nordrhein-westfälischen werden in wenigen Wochen neu geordnet und finden in einer anspruchsvollen Zeit statt: Corona-Pandemie, Flutkatastrophe, Krieg in der Ukraine, historisch hohe Baukosten, rasant gestiegene Energiepreise – Die Wahl findet in einer Phase statt, die von disruptiven regionalen und globalen Ereignissen geprägt ist. In einer Phase, in der auch landespolitisch die Rahmenbedingungen für eine klima- und sozialgerechte Wohnungspolitik verhandelt werden müssen, scheint Wohnungspolitik aufgrund der Ereignisse nur eine nachgeordnete Rolle zu spielen, obwohl die Wohnungswirtschaft auf unterschiedlichen Ebenen von den aktuellen Ereignissen konkret betroffen ist.



Quelle: VdW RW

Für die Positionen der sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft ist der VdW Rheinland Westfalen auch in den Wahlkampf gezogen – natürlich nur virtuell – hier am Beispiel zur Gestaltung der Energiewende im Wohngebäudesektor

Die geopolitische Großwetterlage hat die nordrhein-westfälische Landespolitik entsprechend vorsichtig in den Wahlkampf starten lassen. Abseits des rund sechs Wochen vor der Wahl gestarteten Straßenwahlkampfes präsentieren sich die Parteien zurückhaltend. So fanden die meisten Landesparteitage, Kandidaten- und Kampagnenvorstellungen und Programmpräsentationen virtuell und für

die Öffentlichkeit nahezu beiläufig statt. Große Debatten oder Überraschungen nach Berliner Vorbild sind weitestgehend ausgeblieben. Erwartungsgemäß erfährt die Klimapolitik – auch in Verbindung mit Bau- und Wohnungspolitik – eine höhere Priorisierung in den Wahlprogrammen der großen Parteien. Die Herausforderungen, den Klimawandel und das bezahlbare Wohnen in Einklang zu bringen, ist auch

in der nordrhein-westfälischen Landespolitik längst Konsens. Einzig der daraus resultierende politische Zielkonflikt für die Wohnungswirtschaft wird von den Parteien unterschiedlich bewertet.

## Politische Ereignisse bremsen Wahlkampf

Zuletzt hat der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und seine auch in Nordrhein-

Westfalen spürbaren geopolitischen Folgen gezeigt, wie wichtig klimagerechter und bezahlbarer Wohnraum ist – sowohl für die Menschen in NRW als auch für die Geflüchteten, die seit März 2022 mit unbestimmter Zukunft bei uns ankommen – und die politischen Versäumnisse der Vergangenheit, energiepolitisch die Rahmenbedingungen nachhaltig und zukunftsweisend auszurichten, offenbart.

Die Diskussion um den Umgang mit Subventionen auf die russischen Energieträger unterstreicht wieder einmal die Vulnerabilität und Abhängigkeit der Energieversorgungssysteme und die Notwendigkeit der energiepolitischen Unabhängigkeit in Zeiten wieder aufkeimender globalpolitischer Brüche, auch jenseits einer klimapolitischen Dimension. Abzuwarten bleibt, welche Impulse für die energetische Transformation der Gesellschaft und der Wohnungswirtschaft in dieser Krisendynamik entstehen.

**Energiepolitik bringt auch Wohnungswirtschaft in unruhiges Fahrwasser**

Der Konflikt in der Ukraine findet zu einem Zeitpunkt statt, in der sich Wohnungspolitik einerseits einer enormen pandemiebedingten Preisdynamik vor allem im globalisierten Rohstoffhandel konfrontiert sieht und die klimapolitischen Ziele für den Gebäudebestand zunehmend ambitionierter werden. Der politische Zielkonflikt lässt sich nur durch ein Zusammenspiel von Mietern, Vermietern und öffentlicher Hand lösen. Dazu sind massive Investitionen in den Gebäudebestand sowie die Energiever-

sorgungsinfrastruktur notwendig, die ohne umfangreiche und verlässliche Fördermittel kaum zu leisten sind.

Politische Ereignisse haben in den vergangenen Jahren einen erheblichen Einfluss auf die Handlungslogiken der (Wohnungs-)Wirtschaft gehabt, da sie Auswirkungen auf die Klima- und Energiestrategien der Bundesregierung haben und dann in Entscheidungen münden, die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften unmittelbar betreffen. Dabei reagiert die Wohnungswirtschaft mit ihren langfristigen Investitionsentscheidungen sicher besonders sensibel auf kurzfristige Kurswechsel.

Hier liegt auch ein wesentliches Problem, da Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sehr lange mit verhältnismäßig stabilen Rahmenbedingungen rechnen konnten und jetzt eine große Transformation in eine Zeit fällt, die auch durch unterschiedliche politische Krisen geprägt ist. Entscheidungen wie der Stopp und die Teileinstellung der BEG-Förderung ohne konkreten Nachfolgeplan im Januar 2022 haben gezeigt, dass sich die Wohnungswirtschaft nicht auf die Verbindlichkeit von politischen Entscheidungen verlassen kann. Es droht ein verlorenes Jahr, nicht nur für die Fördermittelinanspruchnahme, auch für den Klimaschutz.

**Wohnungspolitische Bilanz für NRW**

Die vergangene Legislaturperiode in Nordrhein-Westfalen war im Grundsatz überparteilich von einer hohen Sachlichkeit

in der wohnungspolitischen Diskussion geprägt, vergleicht man die Situation mit der wohnungspolitischen Lage in Berlin und auf Bundesebene. Zu differenziert sind die Herausforderungen der unterschiedlich strukturierten angespannten und entspannten Wohnungsmärkte im Flächenland Nordrhein-Westfalen für ernsthafte Diskussionen über Enteignungen oder Mietendeckel. Entsprechend divers war die Themenvielfalt. So wurden in der ablaufenden Legislaturperiode zahlreiche politische Projekte, wie die Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung und der mietenrechtlichen Verordnungen, die Initiative „Bau.Land.Leben“, die Baukostenenkommision, die Initiative „Zukunft.Innenstadt“, die Landesinitiative zur Bekämpfung der Wohnungslosigkeit „Endlich ein Zuhause!“ vom VdW Rheinland Westfalen und seinen Mitgliedern konstruktiv begleitet. Auch im Landtag hat sich der wohnungspolitische Austausch vor allem im Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen während der gesamten Legislaturperiode stark entwickelt. In rund 40 Anhörungen hat der Verband die Positionen der nordrhein-westfälischen Wohnungswirtschaft als Sachverständige vertreten.

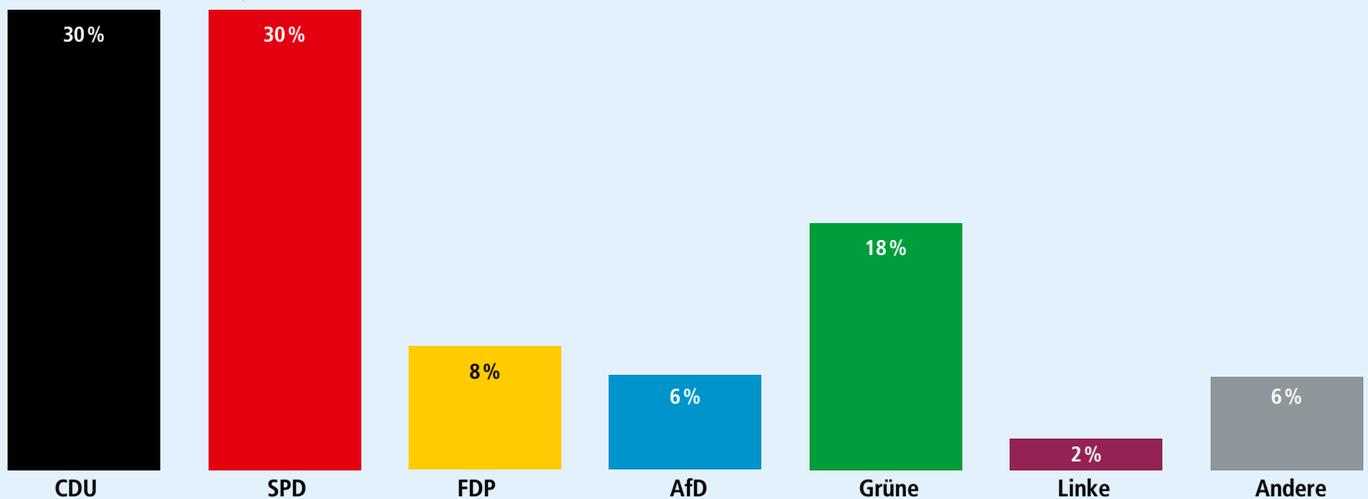
**Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sind das Rückgrat der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen**

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen >>

**Aktuelle Umfrage zeigt Kopf-an-Kopf-Rennen zwischen CDU und SPD**

Repräsentative Umfrage von Forsa zur Frage: „Welche Partei würden Sie wählen, wenn am kommenden Sonntag in Nordrhein-Westfalen Landtagswahl wäre?“ vom 14.04.2022

Quelle: Eigene Darstellung nach Forsa NRW-Check



haben sich über die vergangenen Jahre zum Rückgrat der Wohnraumförderung in NRW entwickelt. Die Unternehmen haben jährlich rund die Hälfte der Fördermittel für den Wohnungsneubau und die energetische Modernisierung des Wohnraumförderprogramms 2018–2022 abgerufen. Die Kombination aus dem mehrjährigen Förderprogramm und der jährlichen Anpassung an die dynamischen wirtschaftlichen Entwicklungen bildet dabei den zentralen Handlungsrahmen für die langfristige Förderstrategie der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Herauszuheben ist auch die Modernisierungsoffensive „Besser wohnen – zu Hause im Quartier“, bei der 31 der 33 landesweiten Projekte von Mitgliedern des VdW Rheinland Westfalen umgesetzt werden und in deren Rahmen 5.585 Wohnungen sozialverträglich energetisch modernisiert und 938 Wohnungen neu entstehen konnten. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist dies ein förderpolitisches Erfolgsprojekt, das zur Vereinbarkeit von Bezahlbarkeit und Klimaschutz im Wohnen beiträgt.

Der große Abruf von Fördermitteln, der Neubau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und die sozialverträgliche energetische Modernisierung ihrer Bestände macht die im VdW Rheinland Westfalen organisierte sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft zu der wichtigsten Partnerin bei der Umsetzung wohnungspolitischer Ziele. Die Wirkung

des hohen Engagements bei der Wohnraumförderung in Verbindung mit einer sozial verantwortlichen Mietenpolitik im frei finanzierten Bereich, insbesondere auf den angespannten Wohnungsmärkten des Landes, lässt sich auch messen. Die VdW-Wohnungsmarktbarmeter 2020 und 2021 haben gezeigt, dass die Unternehmen und Genossenschaften durch ihre im Vergleich unterdurchschnittlichen Mieten wesentlich zur Beruhigung der Mietendynamik in den Städten und Gemeinden beitragen. Man stellt fest: Das ist quasi die gebaute Mietpreisbremse in Nordrhein-Westfalen.

### Wahlprogramme: viele Ziele, wenig Weg

Klimaschutz, Wohnraumförderung, nachhaltiges Bauen und Wohnen, Mieterschutz – diese Themenfelder finden sich in nahezu allen Wahlprogrammen wieder. Alle demokratischen Parteien formulieren Ziele zur Ausweitung des Angebotes von bezahlbarem Wohnraum. Hier wird entscheidend sein, ob in einer neuen Regierungskoalition der Schwerpunkt auf die Eigenheimförderung gelegt wird. Kontroverse Themen finden sich in den Programmen kaum wieder. Abzuwarten bleibt, inwiefern sich die Pläne zur Einführung einer Fördersäule zur neuen Wohnungsgemeinnützigkeit oder zur Gründung einer Landeswohnungsbau-gesellschaft am Ende in den Koalitionsverträgen wiederfinden werden. Wie auch bei der mehrfach geforderten Verschärfung und Ausweitung des Mieterschutzes, durch eine Neuauflage der Gebietskulisse für die

mietrechtlichen Verordnungen wird sich erst nach der Wahl zeigen, wie die Parteien ihre Ideen konkret umzusetzen gedenken.

### Neue Konstellationen auch für NRW?

Seit der Europawahl 2019 beobachten wir eine Verschiebung der politischen Arithmetik auf fast allen politischen Ebenen. Sie zeigt sich vor allem durch eine zunehmende Relevanz von klimapolitischen Themen über alle Ressorts hinweg. Mittlerweile werden alle Wahlen durch zahlreiche Umfragen begleitet. Die Umfragen zur Landtagswahl zeigen ein enges Kopf-an-Kopf-Rennen zwischen SPD und CDU. Abzuwarten bleibt, ob auch auf Landesebene die Zeit der Zweier-Koalitionen zu Ende geht. Ein Dreier-Bündnis ist nicht unwahrscheinlich.

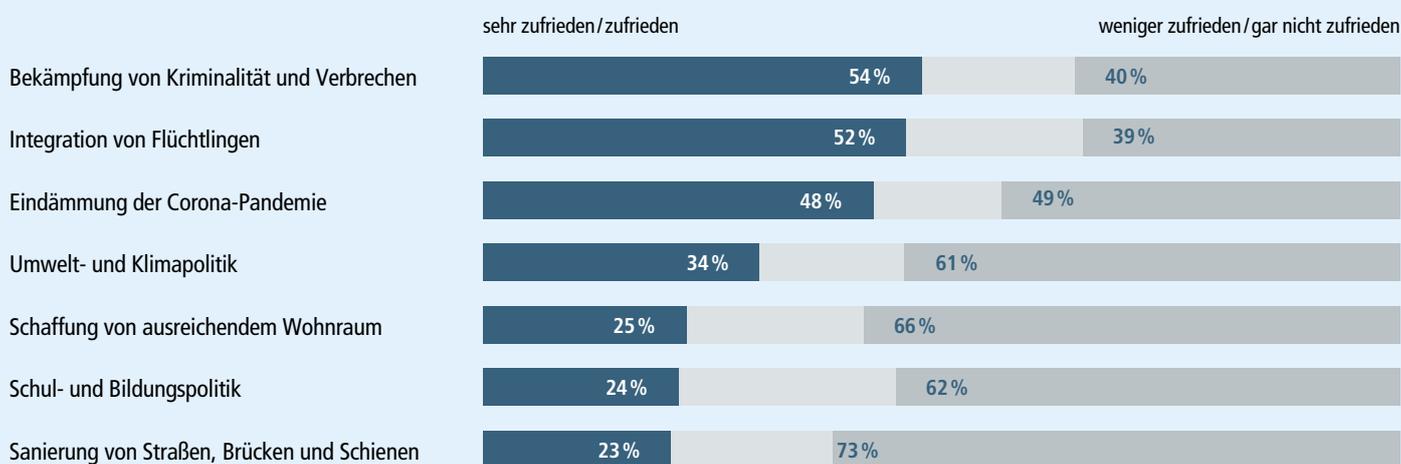
Nach der Wahl 2017 vollzog sich die Regierungsbildung historisch schnell. Beinahe binnen Monatsfrist hatten sich CDU und FDP in Nordrhein-Westfalen auf einen Koalitionsvertrag geeinigt und ihr Kabinett vorgestellt. Eine kurze Koalitionsverhandlungsphase, mit dem Ziel schnell eine handlungsfähige Regierung auf der Basis eines zukunftsweisenden Koalitionsvertrages zu bilden, wäre angesichts der kommenden Herausforderungen zumindest wünschenswert.

### Vorausschauende Wohnungspolitik ist gefragt

Klimaschutz, Klimaresilienz, Energieerzeugung, Mobilität – viele der gesellschaft-

## Zufriedenheit mit der Landesregierung in Politikbereichen

Sind Sie mit den bisherigen Anstrengungen der Landesregierung in/bei der (...) sehr zufrieden, zufrieden, weniger zufrieden oder gar nicht zufrieden?



Quelle: WDR/infra-test dimap



Quelle: Hans-Peter Reichartz – stock.adobe.com

*Am 15. Mai 2022 entscheidet sich, wer künftig auf der Regierungsbank des nordrhein-westfälischen Landtages Platz nehmen und auch die Wohnungspolitik des Landes gestalten wird*

lichen Herausforderungen beginnen und enden im Wohnquartier und stellen eine große Herausforderung für die Zukunft des Wohnens dar. Nichts Geringeres als eine vielfach erwähnte Transformation, also eine tiefgreifende Umwandlung, wird nötig sein. Darauf müssen sich Wohnungsunternehmen und -genossenschaften einstellen. Dabei können sie einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der gesellschaftlichen Ziele leisten. Für diese brauchen die wohnungswirtschaftlichen Akteure verlässliche und langfristige Rahmenbedingungen

Die kommenden fünf Jahre sind aus wohnungswirtschaftlicher Sicht entscheidend für die Erreichung der Klimaziele bis 2045. Um die wohnungs- und klimapolitischen Ziele für NRW auch in der kommenden Legislaturperiode erreichen zu können, erwartet die sozial verantwortlich handelnde nordrhein-westfälische Wohnungswirtschaft auch von der kommenden Landesregierung eine lösungsorientierte und kooperative Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Das beginnt mit der Fortführung eines eigenen Ressorts für den Wohnungsbau, setzt sich in einer kooperativen Wohnungspolitik, wie im Rahmen der Allianz für mehr Wohnungsbau, fort und endet

nicht nur in der Weiterentwicklung einer verlässlichen, mehrjährigen Wohnraumförderung, die die sozial- und klimapolitischen Herausforderungen der kommenden Jahre antizipiert.

Auch die sich verändernden klimapolitischen Rahmenbedingungen der Bundesregierung, beispielsweise mit Blick auf die Pläne zum Ausbau der Photovoltaik-Ausbauziele bis 2030 im Rahmen des Osterpaketes, muss eine neue Landesregierung, auch jenseits der Wohnraumförderung, zügig mit einer Ausweitung der Förderlandschaft erkennen und die normativen Voraussetzungen sowohl für eine wirtschaftliche Energieerzeugung als auch für die Klimaanpassung und eine neue Mobilität im Quartier auf Landesebene umsetzen und auf Bundesebene kritisch begleiten.

Wie die Lösungen für die Landespolitik aussehen, dazu hat der VdW Rheinland Westfalen in elf Positionspapieren Vorschläge vorgelegt und in zahlreichen Gesprächsrunden diskutiert.

Die zentralen klima- und wohnungspolitischen Positionen der Parteien und die wohnungspolitischen Prioritäten der Spit-

zenkandidaten von CDU, SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP können Sie auf den folgenden Seiten kennenlernen. Hier berichten auch unsere Spartenvorsitzenden, was für sie in den kommenden Jahren wichtig ist.

ON

#### ■ Alle Informationen zur NRW-Landtagswahl 2022

Über den QR-Code geht es direkt zur Sonderwebsite des VdW Rheinland Westfalen mit allen Positionen, Gesprächsrunden und Informationen rund um die NRW-Landtagswahl am 15. Mai 2022.



WAHLPROGRAMME IM ÜBERBLICK

# Wahlprogramme der Parteien zur NRW-Landtagswahl



■ **Wohneigentum stärken**

- Sozialer Wohnungskauf: Mehr Mieter zu Eigentümern machen

■ **Vertikale Quartiersentwicklung: „Hochhinaushäuser“ bauen**

- Entwicklung von Hochhäusern nach höchsten ökologischen und städtebaulichen Standards mit Vereinbarungen zum mietpreisgebremstem und -gebundenem Wohnraum
- Abweichung von der Begrenzung auf sieben Geschosse

■ **Innovatives Bauen stärken**

- Digitale Planung und Umsetzung durch BIM-Systeme und 3D-Druck
- Entwicklung und Nutzung neuer Baustoffe im Sinne von „Cradle to Cradle“ vorantreiben

■ **Planung beschleunigen**

- Digitalisierung von Bauanträgen
- Verkürzung der Vollständigkeitsplanung auf zehn Tage
- Aufbau personeller Kapazitäten in den Kommunen

■ **Wohnungsmärkte entspannen**

- Bedarfsgerechte Weiterentwicklung und Evaluation von Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und Kündigungssperrfrist
- Zielgenauere öffentliche Wohnraumförderung, damit alle Fördermittel genutzt werden
- Pensionsfonds als Anreiz zur Investition in den sozialen Wohnungsbau

■ **Bau von Wohnungen attraktiver machen**

- Realisierung von Potenzialen für Dachausbau und Nachverdichtung
- Beseitigung von Hindernissen in der Bauordnung, z. B. Regelungen zur Dachaufstockung und Abstandsflächen
- Sofern eine Baunorm die Schaffung von Wohnraum aufhält, muss ein Bauprojekt dennoch genehmigt werden können, wenn der Schutzstandard auf andere Weise realisiert werden kann
- Fortsetzung der Modernisierungsoffensive

■ **Wohnraum für Azubis und Studierende schaffen**

- Ausbau preisgünstiger Wohnheimplätze
- Sanierung von Bestandsbauten
- Ausbau der Förderung für Modernisierung und Neubau von Wohnheimen

■ **Nachhaltiger Gebrauch von Flächen in Städten**

- Einführung eines Baulückenkatasters und systematische Erfassung von Nachverdichtungspotenzialen
- Bau neuer Stadtteile
- Neben freier Bebauung soll bei der Entwicklung knapper innerstädtischer Flächen auch ein Anteil für sozialen Wohnungsbau vorgesehen werden
- Innenstadtoffensive zur Förderung von Pilotprojekten zur Zwischennutzung
- Wohnraumschaffung durch Nutzung von leergefallenen innerstädtischen Einzelhandels- und Büroimmobilien

■ **Baukosten weiter senken**

- Überprüfung der DIN-Normen
- Änderungen an der Musterbauordnung der Länder sollen in Landesrecht übertragen werden, sofern sich daraus kosten-senkende Effekte ergeben

■ **Nutzungsänderungen weiter erleichtern**

- Bisherige Innovationsklausel in der Landesbauordnung soll für den Außenbereich aktiviert werden
- Verlängerung der Genehmigungsdauer von zwölf auf 24 Monate



■ **Für mehr Wohneigentum**

- Förderprogramm für innovative Mietkaufmodelle mit der NRW.BANK

■ **Mehr bezahlbarer Wohnraum und bezahlbares Bauland**

- Steigerung von Neubau und Schaffung zielgruppengerechter Angebote
- Mehr mietpreisgebundener und preisgedämpfter Wohnraum
- Dynamisierte Heizkostenpauschale beim Wohngeld
- Flexibilisierung von Verfahren bei der Veräußerung von landeseigenen Grundstücken an Kommunen

- Innovative Prämienmodelle für private Investoren, um die Entstehung von gefördertem Wohnraum zu stärken
- Fortsetzung des 2018 initiierten Projektes „Zukunft des Bau- und Liegenschaftsbetriebes“
- Vereinfachung der Ausweisung von Bauland
- Beschleunigung von Planungsverfahren

■ **Für schnelleres, innovatives und nachhaltiges Bauen**

- Fokus auf die Sanierung von Objekten mit hohem Energiebedarf zur Erreichung der CO<sub>2</sub>-Ziele
- Einführung eines digitalen CO<sub>2</sub>-Passes zur Erfassung des Energiebedarfs von Gebäuden
- Förderung von Baustoffrecycling, 3D-Druck, innovativen Dämmstoffen, Holzbau, Photo-

- voltaik und Solarthermieanlagen auf Dachflächen und über Parkplätzen
- Serielle und modulare Bauverfahren als zentraler Baustein der Klimaschutzstrategie im Gebäudesektor
- Reaktivierung von Gebäudebeständen durch Umnutzung stärken
- Digitalisierung und Beschleunigung von Genehmigungs- und Planungsverfahren

■ **Für Rechte von Mieterinnen und Mietern**

- Weiterentwicklung der Mieterschutzverordnung
- Einrichtung einer Enquetekommission „Zukunft des Wohnens“



■ **Bezahlbarer Wohnraum in ganz NRW**

- Ausschöpfung aller landesrechtlichen Möglichkeiten zur Begrenzung von Mietpreissteigerungen
- Stärkung des Mieterschutzes
- Bindungsaufkauf, -verlängerung und -herstellung durch Kommunen
- Ausweitung der Mietpreisbremse und der Kappungsgrenze
- Beschränkung der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
- Erhöhung der Fördermittel für den Bau von sozialen und preiswerten Wohnungen mit attraktiven Zinsbedingungen und Tilgungsnachlässen bei deutlich längerer Mietpreisbindung
- Förderung von Werkswohnungen
- Unterstützung für Kommunen zur Betreibung einer vorsorgenden Grundstückspolitik

- Öffentliche Flächen sollen nicht mehr nach dem Höchstgebot, sondern nach sozialen, inklusiven, städtebaulichen, ökonomischen und ökologischen Kriterien vergeben werden
- Bevorzugung von kommunalen Wohnungsbau- und Baugesellschaften, gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und Genossenschaften bei der Vergabe von baureifen Flächen
- Förderung der Neugründung von Genossenschaften und Baugruppen
- Aufnahme einer sozialgerechten Bodennutzung als Staatsziel in der Landesverfassung
- Klimaneutraler Neubau
- Ausweitung der Förderprogramme zur energetischen Modernisierung
- Aufnahme hoher Standards für barrierefreien Wohnraum in der Landesbauordnung

■ **Quartiere und Nachbarschaften für alle Generationen**

- Schaffung des Förderprogramms „Quartier inklusiv“ zur Ausweitung von

- barrierefreien Wohnungen, inklusiven Wohnprojekten, Mehrgenerationenwohnungen und ambulanten Pflegekonzepten – auch für ehemals wohnungslose Personen
- Einsatz von technischen und digitalen Hilfsmitteln zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Senioren

■ **Gegen Wohnungslosigkeit**

- Unterstützung für Kommunen bei Maßnahmen zur Prävention von drohender Wohnungslosigkeit durch den Kauf von Belegungsrechten
- Unterbringung aller wohnungslosen Personen bis 2030 gemäß des EU-Ziels zur Überwindung von Wohnungslosigkeit
- Ausweitung des „Housing first“-Ansatzes durch kommunalen Ankauf von geeigneten Wohnungen



■ **Bezahlbares Wohnen für alle**

- 100.000 Neubauwohnungen pro Jahr, davon 25.000 mit sozialer Mietpreisbindung
- Neuschaffung einer Fördersäule für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau
- Förderung der Neugründung von kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften
- Gründung einer Landeswohnungsbau-Gesellschaft, die im Auftrag der Städte und Gemeinden arbeiten soll, die keine Wohnungsunternehmen haben oder deren Wohnungsunternehmen nicht schnell genug neue, bezahlbare Wohnungen schaffen können
- Wohnungsankauf zur Sicherung bezahlbarer Bestandsmieten
- Bereitstellung von Bundesgrundstücken für preisgebundenen Wohnungsbau
- Digitalisierung und Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren
- Rechtssichere Ausgestaltung des Vorkaufsrechts für Kommunen

- Fokus auf energetische Modernisierung durch das „Innovation City“-Modell

■ **Mieterschutzland Nordrhein-Westfalen**

- Ausweitung der mieterschützenden Vorschriften auf mehr Kommunen als bisher
- Einführung einer Kappungsgrenzen- und Umwandlungsverordnung
- Schaffung einer Mieterschutzverordnung mit Erleichterung der Anwendung der Mietpreisbremse
- Stärkung der öffentlich-rechtlichen Wohnungsaufsicht beim Schutz von Mieterrechten

■ **Wohneigentum stärken**

- Erweiterung der Förderung von Wohneigentum, u. a. durch den Kauf von Genossenschaftsanteilen

■ **Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik**

- Einrichtung eines Bodenfonds
- Vergabe von Grundstücken im Rahmen einer neuen Gemeinnützigkeit ausschließlich in Erbpacht zu einem vergünstigten Pachtzins
- Einführung einer Grundsteuer C für unbebaute Grundstücke, um gegen Spekulationen vorzugehen

- Vergabe von landeseigenen Grundstücken vorrangig für mietpreisgebundenen Wohnungsbau
- Schaffung von Wohnbauflächen durch Verdichtung und Aufstockung

■ **Umbau statt Neubau**

- Förderung von energetischer Bestandsanierung und Umbau für Barrierefreiheit im Bestand

■ **Lebenswerte Städte, Gemeinden und Dörfer**

- Entwicklung von integrierten Siedlungskonzepten, die alle Aspekte von Wohnen mit kurzen Wegen vereinen
- Investitions- und Förderprogramm „Mit Wasser und Natur das Quartier lebenswert machen“ für u. a. Dachbegrünungskonzepte

SPITZENKANDIDIERENDE BEZIEHEN STELLUNG

Vier mal vier zum Wohnen in NRW



Quelle: SPD/Maximilian Koenig

**Thomas Kutschat (SPD),**

NRW-Spitzenkandidat bei der Landtagswahl 2022

Gutes Wohnen bedeutet für mich ...

... dass man sich als Mieterin oder Mieter, als Hauseigentümerin oder Hauseigentümer wenig Sorgen um das Wohnen machen muss, weil die Mieten und das Eigenheim bezahlbar sind, ausreichend Wohnraum in guter Qualität vorhanden ist, sinnvolle energetische Standards für niedrige Energiekosten sorgen und Flächen, gerade in Ballungsgebieten, nicht verschwendet werden. All das sind Kennzeichen guter Wohnungsbaupolitik – und Kennzeichen sozialdemokratischer Wohnungsbaupolitik.



Quelle: Bündnis 90/Die Grünen NRW

**Mona Neubaur, (Bündnis 90/Die Grünen),**

NRW-Spitzenkandidatin bei der Landtagswahl 2022

... dort zu wohnen, wo man leben möchte. Gutes Wohnen bedeutet Teilhabe. Um das zu erreichen, unterstützen wir Kommunen dabei, ihre Stadtteile so zu gestalten, dass sich alle Generationen darin wohlfühlen und hier selbstbestimmt leben können. Fußläufig erreichbare Parks, gute Versorgungsstrukturen und die Möglichkeit, andere Menschen zu treffen, schaffen Lebensqualität und fördern die Gesundheit. Ältere Menschen und Personen mit Einschränkungen erhalten die Unterstützung, die sie brauchen. Kinder sollen sicher spielen können und Jugendliche erhalten Gestaltungsräume.



Quelle: FDP NRW

**Dr. Joachim Stamp (FDP),**

NRW-Spitzenkandidat bei der Landtagswahl 2022

... die eigenen individuellen Träume verwirklichen zu können: Ob als Eigentümerin oder Eigentümer, als Mieterin oder Mieter, ob auf dem Land oder in der Stadt, ob im Haus oder in der Wohnung. 80 Prozent der Menschen möchten am liebsten in den eigenen vier Wänden leben, können sich diesen Wunsch allerdings nicht erfüllen. Daher wollen wir Nordrhein-Westfalen zum Land der Eigentümer machen – mit einem Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer. Durch einen sozialen Wohnungskauf wollen wir mehr Mieter zu Eigentümern machen. Damit wollen wir Menschen, die es sich bisher nicht leisten können, den Erwerb von Wohneigentum ermöglichen.



Quelle: CDU NRW

**Hendrik Wüst (CDU),**

NRW-Spitzenkandidat bei der Landtagswahl 2022

... vor allem, dass Wohnraum bezahlbar bleibt – auf dem Land und auch in unseren Städten. Jeder Mensch soll in unserem Land so leben können, wie er möchte – egal ob zur Miete oder im Eigentum. Auch Normalverdienerinnen und -verdiener sollen sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen können. Deshalb schaffen wir gute Rahmenbedingungen für alle, die bauen wollen. Gutes Wohnen bedeutet zudem bezahlbare Nebenkosten. Eine warme Wohnung darf kein Luxus werden. Und gutes Wohnen heißt ressourcenschonend, nachhaltig und klimafreundlich bauen.

## Die Bezahlbarkeit im Wohnen stellt man am besten sicher durch ...

... ein ausreichend großes Angebot am Markt. Dafür wird die SPD sorgen – durch den Bau von 100.000 neuen Wohnungen in jedem Jahr, wovon 25.000 Sozialwohnungen werden. Doch es geht auch um eine kluge Stadt-Land-Beziehung: Wenn wir mit besseren Wohnungsangeboten, sozialer Infrastruktur, wie Kitas und Schulen, und klugen Verkehrskonzepten das Umland attraktiver machen, entlasten wir dadurch nicht nur den Mietmarkt in den Ballungsgebieten, sondern stärken auch die Attraktivität des Umlandes und der ländlichen Regionen.

... die Nutzung aller landesrechtlichen Möglichkeiten, um Mietpreissteigerungen zu begrenzen und den Mieterinnenschutz zu stärken. Unser Ziel ist die Schaffung von deutlich mehr günstigen Wohnungen pro Jahr durch Neubau und Umnutzung. Aber den Kommunen fehlt es an eigenem Grund und Boden. Deswegen wollen wir sie rechtlich und finanziell in die Lage versetzen, eine vorsorgende Grundstücks politik betreiben zu können. Hier bevorzugen wir kommunale Wohnungsbaugesellschaften, gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen und Genossenschaften bei der Vergabe. So bleibt die Bodennutzung langfristig sozial und wohnen bezahlbar.

... neuen Schwung beim Wohnungsbau: durch Neubau und Wohnraumschaffung im Bestand, und zwar bei frei finanzierten, geförderten und selbstgenutzten Wohnungen. Wir wollen das Bauen weiter erleichtern und beschleunigen, insbesondere in stark nachgefragten, urbanen Gebieten. Wir setzen aber auch auf neue Modelle, um die Eigentumsquote und gerade auch die Vermietungsquote zu steigern. Dadurch steigt das Angebot an verfügbarem Wohnraum und das führt zu günstigeren Mietpreisen.

... die Schaffung von mehr Wohnraum. Im Jahr 2020 wurden in Nordrhein-Westfalen so viele Wohnungen fertiggestellt wie seit 15 Jahren nicht mehr. Mit rund 9,1 Millionen Wohnungen haben wir einen neuen Höchststand erreicht, das ist gegenüber 2017 ein Plus von rund 135.000 Wohnungen. Für das Jahr 2022 stellen wir ein Rekordvolumen von 1,3 Milliarden Euro für den Neubau von Mietwohnungen, Auszubildenden- und Studierendenwohnheimen und Eigentumsmodernisierung zur Verfügung. Und wir müssen den Druck von den Ballungsräumen nehmen und Wohnen im ländlichen Raum attraktiv machen. Mit 400 Millionen Euro entlasten wir deshalb dieses Jahr junge Familien bei der Grunderwerbssteuer.

## Das Ziel des klimaneutralen Wohngebäudebestandes erreicht man, indem ...

... die Politik die Voraussetzungen schafft, dass die Wohnungswirtschaft in den Gebäudebestand investieren kann. 100.000 neue Wohnungen jährlich bauen und den Bestand klimaneutral sanieren – das klappt nur mit ausreichend Fachkräften, Handwerkerinnen und Handwerker. Zudem müssen wir auch beim Wohnen schnell unabhängig von fossilen Energieträgern werden. Das gelingt nur mit der Wohnungswirtschaft und einer aktiven Politik, die gute Anreize schafft und für die Realisierung von Bestandssanierungen sorgt.

... man endlich Tempo macht bei Heizungstausch und Gebäudesanierung. An der Technik scheitert es nicht. Mit Wärmepumpen, Solarthermie, Kraft-Wärme-Kopplung oder Fernwärme ist es möglich. Viele Menschen können sich eine aufwendige energetische Sanierung ihres Hauses mit den aktuellen Förderungen nicht leisten. Diese müssen auch mithilfe von Landesmitteln weiter verbessert werden. Zudem müssen die Prozesse bei der Nutzung der Landesförderprogramme vereinfacht und weiter digitalisiert werden. Ein warmes Zuhause geht auch ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen und hohe Heizkostenrechnung. Wir sorgen dafür, dass es bei der Wärmewende fair zugeht.

... man nicht auf Verbote, sondern auf intelligente und innovative Lösungen setzt, die alle berechtigten Interessen verbinden, statt sie gegeneinander auszuspielen. Um günstiger und ressourcenschonender bauen zu können, braucht es unter anderem moderne Bautechnologien wie den 3D-Druck oder BIM-Systeme (Building Information Modeling) und eine Nutzung der innovativen Entwicklungen bei den Baumaterialien. Solche Innovationen wollen wir weiter fördern und vorantreiben.

... der Wohnungsbestand umfassend energetisch saniert wird. Wir haben die Modernisierungsförderung des Landes neu aufgestellt, sodass inzwischen jährlich 12.000 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden. Energieeffizienz bei Neubauten muss weiter förderfähig bleiben. Die für alle überraschende Entscheidung der Ampel-Regierung, die Förderung für energieeffiziente Gebäude der KfW zu stoppen, ist hingegen ein fatales und falsches Signal für Klimaschutz und Bezahlbarkeit des Wohnens.

## Die im VdW Rheinland Westfalen organisierte, sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft ist ...

... eine eng verbündete Partnerin, um durch den Bau von 100.000 neuen Wohnungen für eine Entspannung auf dem Mietmarkt zu sorgen, durch die Sanierung des Bestandes klimaneutral zu werden und durch ihre soziale Verantwortung dazu beizutragen, dass jedem Menschen in Nordrhein-Westfalen – unabhängig vom Einkommen – guter und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht.

... ein wichtiger Akteur und spielt eine sehr große Rolle für die Umsetzung Grüner Wohnungspolitik. Gerade kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Wohnungsbauunternehmen tragen entscheidend dazu bei, mehr Wohnraum zu schaffen, ohne dass dabei die Gewinnerzielung und damit hohe Mieten im Vordergrund stehen. Diese Unternehmen müssen aus Grüner Sicht unterstützt und bei der Grundstücksvergabe und der Wohnraumförderung gegenüber privaten Investoren bevorzugt werden.

... ein wichtiger Akteur, ohne den wir als Gesellschaft die großen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt nicht bewältigen können. Für uns ist klar: Nur gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und der Bauwirtschaft können wir bezahlbaren, modernen und klimagerechten Wohnraum schaffen.

... entscheidender Macher, um bezahlbaren, nachhaltigen und klimafreundlichen Wohnraum für die Menschen in unserem Land zu schaffen. Gutes und bezahlbares Wohnen ist Grundvoraussetzung für soziale Sicherheit. Ohne die im VdW organisierte Wohnungswirtschaft wäre „kein Staat zu machen.“ Ich danke für die Unterstützung bei der Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine. Auf Initiative des VdW bringen wir Kommunen und Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zusammen, um die Geflüchteten möglichst schnell unterzubringen.

# Die Positionen des VdW Rheinland Westfalen zur Landtagswahl 2022

## 1 Baukosten eindämmen

Die hohen Neubaumieten in vielen Städten sind zu einem großen Teil durch eine dramatische Preisentwicklung bei Baugrundstücken und eine dynamische Entwicklung der Baukosten verursacht. In Nordrhein-Westfalen stiegen die Baukosten im vergangenen Jahr um bis zu 25 Prozent. Allein die Preise für sämtliche Bauvorleistungen und Baumaterialien legten im August 2021 um 12,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat zu, dies war der stärkste Preisanstieg seit November 1970. Die Baukosten sind in den letzten Jahren erheblich schneller angestiegen als die Lebenshaltungskosten.

Ursächlich für diese Entwicklung ist eine Vielzahl von baulichen Anforderungen sowie die Verdreifachung der Baunormen in den letzten zehn Jahren. Durch die steigende Nachfrage nach Bauleistungen und Baustoffen sind Bauindustrie, -gewerbe und -handwerk stark ausgelastet – bei gleichzeitigem Fachkräftemangel. Das treibt die Baukosten weiter nach oben. Auch öffentlichen Bauverwaltungen fehlt Personal für die zügige Bearbeitung von Bauanträgen und die Digitalisierung von Planungs- und Genehmigungsverfahren.

- Ursachen und Verantwortlichkeiten für Baukostensteigerungen sowie Zielkonflikte klar benennen
- Planungs- und Genehmigungsverfahren konsequent digitalisieren und alle Ansätze zur Verfahrensbeschleunigung weiterverfolgen
- Arbeit der Baukostensenkungskommission auf Landesebene fortsetzen und im Bund auf Umsetzung der Ergebnisse der Bundeskommission drängen
- Landesweite Kampagne, um junge Menschen für Berufe im Baugewerbe und Bauhandwerk zu begeistern

## 2 Sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft stärken

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen stehen für sozial verantwortliches Handeln, das heißt für bezahlbare Mieten, für eine langfristige, soziale, klima- und generationengerechte Entwicklung von Wohn- und Stadtquartieren und für die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden.

Das aktuelle VdW-Wohnungsmarktbarometer macht in klaren Zahlen deutlich, dass die Mieten der im VdW Rheinland Westfalen zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bei Erst- und Wiedervermietung im Durchschnitt bis zu 25 Prozent unterhalb der Marktmieten liegen – vor allem in den Metropolstädten entlang des Rheins, im südlichen Ruhrgebiet und in den Universitätsstädten. Auch die Mietbelastungsquote der Mieterhaushalte ist bei den Verbandsmitgliedern deutlich niedriger. Zusammengefasst sind die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen die gebaute Mietpreismbremse des Landes. Um weiter so handeln zu können, müssen sie unterstützt und gestärkt werden.

- Sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft als Partner der Stadt- und Quartiersentwicklung stärken
- Neugründungen von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften unterstützen
- Bauland nach bestem Konzept und an sozial verantwortlich handelnde Partner vergeben
- Landesinitiative „Allianz für mehr Wohnungsbau“ fortführen
- Bedarfsgerechte Mischung statt Monokultur



### 3 Lebenswerte Innenstädte durch gemischte Quartiere

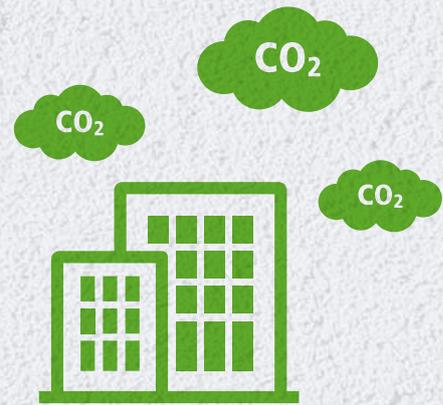
Der generell zunehmende Online-Handel und die Corona-Pandemie stellen die Innenstädte vor Herausforderungen. Geschäfte und Lokale schließen, gleichzeitig findet dort immer weniger (bezahlbares) Wohnen statt. Die Bedeutung der Zentren als funktionsdurchmischte und kulturelle Orte der Begegnung im Sinne der europäischen Stadt geht damit zunehmend verloren. Es bedarf einer Revitalisierung des Städtischen. Dazu gehört nicht nur, dass Handel und Gastronomie erlebnisorientierter, kleinteiliger, individueller und authentischer werden, sondern auch, dass Innenstädte als Lebensorte mit entsprechender Wohninfrastruktur wiederentdeckt werden. Gerade diese Mischung, bestehend aus (bezahlbarem) Wohnen, Bildungseinrichtungen, Nahversorgern und adäquaten Grün- und Freiflächen, war lange nicht im Fokus der städtischen Entwicklung. Stadtentwicklungspolitik muss hier die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige innerstädtische Transformation gestalten.

- Mehr Wohnungen in funktional durchmischten Innenstädten
- Steigerung städtebaulicher Qualitäten und lokaler Identitäten durch Akteure vor Ort
- Nachhaltige Förderung der Umwandlung von Gewerbe- und Büroimmobilien in Wohnimmobilien
- Die Planungsverfahren müssen beschleunigt und entbürokratisiert werden
- Lokale Lösungen statt Gießkannenprinzip in der Städtebauförderung

### 4 Quartiere klimaresilient und lebenswert entwickeln

Das eigene Wohnviertel hat für Menschen eine große Bedeutung. Es ist der Ort, an dem Wohnen, Arbeiten, Erholung, Nachbarschaft und Nahversorgung zusammenfinden. Es ist ein Stück Heimat. Dass sich die Menschen in Wohn- und Stadtquartieren heute und auch in Zukunft wohlfühlen, ist den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sehr wichtig, und so vertreten sie einen ganzheitlichen Quartiersansatz, der die einzelne Wohnung, das Wohngebäude, das Wohnumfeld und übergeordnete Rahmenbedingungen und Herausforderungen wie den Klimawandel oder die Energie- und Mobilitätswende miteinbezieht. Sie fühlen sich für eine zukunftsfähige, klimaresiliente Quartiersgestaltung verantwortlich, die Biodiversität erhält, Dächer und Fassaden begrünt, erneuerbare Energien einsetzt und Maßnahmen für eine nachhaltige Mobilität realisiert.

- Wohnungsbestände in allen Politikfeldern als ganzheitliche Quartiere und entscheidende Handlungsebene begreifen
- Stärkung der grünen und blauen Infrastruktur in Wohn- und Stadtquartieren
- Förderprogramme quartiers- statt maßnahmenbezogen aufstellen und weiterentwickeln
- Fördermittel vereinheitlichen und kombinierbar gestalten – mit dem Quartier als Maßstab



### 5 Klimawandel und Energiewende zukunftsfähig gestalten

Hochwasser, Starkregen, Hitzesommer, Trockenheit: Die vergangenen Jahre haben deutlich gezeigt, dass der Klimawandel auch Deutschland treffen wird. Sowohl der Gebäudesektor als auch die Wohnungswirtschaft werden ihren Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen und der verstärkten Nutzung von erneuerbaren Energien leisten müssen.

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sind dazu bereit, im Neubau und im Bestand dem Klimawandel entgegenzuwirken und Partner der Energiewende zu sein. Seit Jahren unternehmen sie große finanzielle Anstrengungen, um ihre Wohnungsbestände energetisch zu modernisieren und Wohnungen energieeffizient neu zu bauen. Allein in den zurückliegenden drei Jahren haben sie dafür rund 8,6 Milliarden Euro investiert. Ziel ist ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 bei gleichzeitig bezahlbaren Mieten – sowohl im Wohnungsneubau als auch im modernisierten Wohnungsbestand.

- CO<sub>2</sub>-Reduzierung statt immer höherer und damit teurerer Gebäudestandards
- Wo möglich, Quartiere ganzheitlich und sektorübergreifend betrachten
- Erneuerbare Energien ausbauen – vor allem Mieterstrom
- Energieeffizienter Neubau und energetische Modernisierungen bezahlbar halten
- Finanzielle Lasten des CO<sub>2</sub>-Preises gerecht verteilen
- Innovative Bau- und Modernisierungsverfahren sowie CO<sub>2</sub>-senkende Baustoffe fördern



## 6 Öffentliche Baulandpolitik stärken

Neben dem massiven Anstieg der Baukosten sind die Preise für geeignete Baugrundstücke ein entscheidender Faktor, wenn es um mehr bezahlbare Wohnungen geht. Viele Grundstücke werden zu einem möglichst hohen Preis verkauft, aber auf teurem Grund und Boden kann auch die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft keine bezahlbaren Wohnungen bauen. Außerdem trägt die sogenannte Baulandspekulation zu einer sehr dynamischen Preisentwicklung bei: Ein bereits heute oder künftig sehr gefragtes Baugrundstück wird dabei ohne konkrete Bauabsicht gekauft, um es zu einem späteren Zeitpunkt mit Gewinn weiterzuveräußern.

Vor allem in den schon jetzt stark verdichteten Wachstums- und Metropolregionen unseres Landes ist Bauland grundsätzlich knapp. Industrie und Gewerbe, Verkehr und Infrastruktur konkurrieren mit der Wohnungswirtschaft um vorhandene, noch verfügbare Flächen. Problematisch ist, wenn das Instrument des Erbbaurechts unkritisch und ohne Blick auf negative wohnungswirtschaftliche Erfahrungswerte als Lösungsansatz propagiert wird.

- Baulandpolitik und Bodenvorratspolitik als zentrale kommunale Aufgabe verstehen
- Bodenspekulationen konsequent entgegentreten, landes- oder kommunalrechtliche Eingriffsinstrumente ausbauen
- Kommunale Verwaltungen stärken und Bauflächenangebot ausweiten
- Zusätzliche Flächenangebote von Land und Kommunen identifizieren, erfolgreiche Instrumente wie die Landesinitiative „Bau.Land.Leben“ weiterführen
- Kommunale Gebühren und Grunderwerbssteuern als Kostentreiber identifizieren und reduzieren
- Erbbaurechte und Konzeptvorgaben bedarfsgerecht und bezahlbar einsetzen

## 7 Öffentliche Wohnraumförderung sozial, generationen- und klimagerecht weiterentwickeln

Die öffentliche Wohnraumförderung ist ein wichtiges Instrument, um bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung zu ermöglichen. Rund 50 Prozent der Landesbevölkerung hätte Anspruch auf eine öffentlich geförderte und damit mietpreisreduzierte Wohnung. Für ältere oder körperlich eingeschränkte Menschen, Alleinerziehende und große Familien ist es besonders wichtig, dass es öffentlich geförderte Wohnungen gibt. Für sie ist es besonders schwer, auf dem freien Markt eine bezahlbare Wohnung zu finden, sie sind in vielen nordrhein-westfälischen Städten Mangelware.

Die verlässliche Weiterentwicklung der öffentlichen Wohnraumförderung ist daher eine soziale und damit auch zentrale politische Aufgabe der Landesregierung in Nordrhein-Westfalen. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sind

das Rückgrat des geförderten Wohnungsbaus, sie haben im Jahr 2020 40 Prozent der gesamten Fördermittel abgerufen. Auch in der neuen Legislaturperiode stehen sie zu ihrer sozialpolitischen Verantwortung.

- Grundstücke für öffentlich gefördertes Bauen preisreduziert vergeben
- Steuern und Gebühren für öffentlich gefördertes Bauen senken
- Fördermieten an die Baupreisdynamik anpassen
- Förderdarlehen klimagerecht weiterentwickeln
- Wohnraum- und Förderstandards kritisch überprüfen
- Neue Mobilität förderpolitisch mitdenken

## 8 Mieterschutzvorschriften sachgerecht ausgestalten

Den sozial verantwortlich handelnden Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen ist das soziale Mietrecht und ein fairer Interessenausgleich zwischen Wohnungswirtschaft sowie Mieterinnen und Mietern wichtig. Dazu zählen beispielsweise die sachgerechte Ausgestaltung und Verlängerung der mietrechtlichen Verordnungen durch die Einführung einer Mieterschutzverordnung und ihre bedarfsgerechte Weiterentwicklung. Die schutzwürdigen Interessen aller Beteiligten müssen in einen gerechten Ausgleich gebracht werden, dazu gehört aber auch ein Erhalt der Investitionsfähigkeit für bezahlbaren Wohnungsneubau und die zukunftsfähige Modernisierung der Wohnungsbestände. Undifferenzierte landesweite Mietbeschränkungen nach dem Gießkannenprinzip, wie beispielsweise ein genereller sogenannter Mietendeckel nach Berliner Überlegungen, verfehlen hingegen ihr Ziel.

- Festsetzung des kommunalen Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften differenzieren
- Mieterschutzverordnung bedarfsgerecht und gutachtenbasiert weiterentwickeln
- Je nach kommunaler Notwendigkeit Eingriffsinstrumente gegen Zweckentfremdung und Umwandlung ermöglichen
- Wohnraumstärkungsgesetz evaluieren und gegebenenfalls weiterentwickeln





## 9 Wohnen als soziale Daseinsvorsorge stärken

Durch ihre oftmals räumlich zusammenhängenden Wohn- und Stadtquartiere und ihre Vielzahl von Wohnungen sind die sozial verantwortlich handelnden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen in vielen Städten und Gemeinden wichtige Akteure. Sie verstehen eine Wohnung nicht als umbauten Raum, sondern als ein Zuhause, und Wohnen bedeutet für sie soziale und gesellschaftliche Verantwortung.

Die soziale Einbindung, Integration, Inklusion und Teilhabe von Menschen aller Alters- und Einkommensgruppen, aller Kulturen, von Familien, Alleinerziehenden, Geflüchteten, Menschen mit Behinderung oder ehemals Wohnungslosen sind ihnen wichtig. Für eine älter werdende Gesellschaft ist die Stärkung und Weiterentwicklung neuer und auch generationenübergreifender Wohnformen von besonderer Bedeutung.

Die Corona-Pandemie hat verdeutlicht, dass ein stabiles soziales Miteinander auch in Wohn- und Stadtquartieren unverzichtbar ist. Wohnen sollte daher als kommunale „Chefsache“ verstanden werden.

- Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ ausweiten und kommunale Kooperationen verstetigen
- Generationengerechte Wohnangebote fördern und weiterentwickeln
- Anstrengung der Wohnungswirtschaft bei Integration und Inklusion unterstützen
- Kommunale Bündnisse für Wohnen fördern und weiterentwickeln

## 10 Die Verkehrswende mit der Wohnungswirtschaft gestalten

Alle Wege beginnen und enden an der eigenen Haustür. Die sozial verantwortlich handelnden Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sind bereit, die viel zitierte „Verkehrswende“ in ihren Wohn- und Stadtquartieren mitzugestalten und dabei die von Politik und Gesellschaft formulierten Herausforderungen wie die Luftreinhaltung, den Ausbau nachhaltiger Mobilität, den Stopp von Flächenfraß durch PKW-Stellplätze, die Entwicklung von Entlastungsstandorten jenseits der Metropolen und den Ausbau der Elektromobilität zu meistern.

Damit die Verkehrswende im Quartier wirklich gelingen kann und dabei die Mieten bezahlbar bleiben, ist aber nicht nur die Wohnungswirtschaft gefragt. Alle an der Umsetzung Beteiligten müssen an einen Tisch: Europa-, Bundes- und Landespolitik, Kommunen, Verkehrsunternehmen, Netzbetreiber, Mobilitätsdienstleistende, Planende und Mieterschaft.

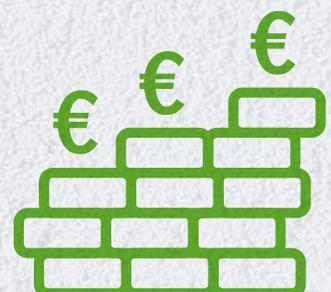
- Mobilität darf nicht an Quartiersgrenzen enden
- Passende Lösungen für Standorte jenseits der Metropolen entwickeln
- Stellplatzforderungen müssen dem Bedarf entsprechen
- Geeignete Förderangebote für die Wohnungswirtschaft schaffen
- Technologieoffenheit statt Einbahnstraße E-Mobilität
- Den öffentlichen Raum mit Ladeinfrastruktur ertüchtigen
- Funktionierende und wirtschaftliche E-Mobilität ist eine Gemeinschaftsaufgabe
- E-Mobilität darf nicht zum Kostentreiber für den Wohnungsbau werden

## 11 Steuerlast und Abgaben für bezahlbares Wohnen begrenzen

Die öffentliche Verwaltung spielt die zentrale Rolle in der (lokalen) gesellschaftlichen Organisation und bei der Daseinsvorsorge. Dafür benötigen Land, Städte und Gemeinden eine auskömmliche finanzielle Ausstattung. Abgaben, also (kommunale) Steuern, Gebühren und Beiträge, sind die Haupteinnahmequellen von Städten, Gemeinden und Kreisen. In den vergangenen Jahren hat es hier erhebliche Kostensteigerungen gegeben. Hinzu kommen Anteile an Einkommensteuer und Umsatzsteuer. Kommunalabgaben teilen sich in laufende, auf den Nutzer umlegbare Betriebskosten („warme Betriebskosten“) und laufende, nicht umlegbare Betriebskosten (Leerstand, eigene Verwaltungsgebäude) oder rein eigentümerbezogene Kosten (Gewerbsteuer) auf.

Umlegbare Betriebskosten fließen ebenso in die Bezahlbarkeit von Wohnen ein wie nicht umlegbare Betriebskosten. Der Vermietende hat im Verhältnis zur Miete aber nur eine sehr geringe Spanne, in der er nicht umlegbare Kosten selber tragen kann. Erhöhungen der nicht umlegbaren Betriebskosten und vor allem Neuverteilungen von umlegbaren hin zu nicht umlegbaren Betriebskosten können bei ihnen zu massiven Verringerungen des finanziellen Handlungsspielraums führen.

- Komplexität der Grundsteuerbemessung reduzieren
- Aufkommensneutralität der Grundsteuer: Grundsteuer so regeln, dass Kommunen sich für Steuererhöhung rechtfertigen müssen
- Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus in der Grunderwerbsteuer
- Beachtung des Konnexitätsprinzips bei Kommunalabgaben
- Betriebskosten ungeeignet als Instrument zur Mietpreisdämpfung – einseitige Belastung der Eigentümerinnen und Eigentümer trotz Nutzen für Mieterschaft vermeiden
- Kostentransparenz für Gebühren einführen
- Neutralität der Gewerbesteuer in Bezug auf wirtschaftliche Entscheidungen anstreben



# Wohnungspolitische Gespräche bis zur NRW-Landtagswahl am 15. Mai 2022

**DIE SOZIAL VERANTWORTLICH HANDELNDE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IM AUSTAUSCH** >> Der VdW Rheinland Westfalen und seine Mitglieder stehen bis zur NRW-Landtagswahl am 15. Mai 2022 im engen Austausch mit wohnungspolitischen Akteuren. Dabei stehen die Perspektiven auf bezahlbares und klimageRechtes Wohnen im Mittelpunkt. Ein Rück- und Ausblick auf die unterschiedlichen Gesprächsformate und -partner der sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft.

## „Reden wir übers Wohnen!“ in Köln, 09. März 2022



Quelle: GAG Immobilien AG/Costa Belibasakis

Dr. Joachim Stamp, Spitzenkandidat der FDP NRW, stellv. Ministerpräsident des Landes NRW und Minister für Kinder, Familie, Flüchtlinge und Integration des Landes NRW (2. v.r.), diskutierte als erster Gast des neuen Formats „Reden wir übers Wohnen“ mit Kathrin Möller, Vorstandin der GAG Immobilien AG und Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (2. v.l.), und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (l.). Moderiert wurden alle Ausgaben des Talks von Radiomoderator Tobias Häusler (r.)

## „Reden wir übers Wohnen!“ in Bielefeld am 10. März 2022



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Nur einen Tag nach dem Auftakt der „Reden wir übers Wohnen“-Gesprächsreihe ging es am 10. März 2022 nach Bielefeld in die Alte Hechelei. Dort tauschte sich NRW-Ministerpräsident und CDU Spitzenkandidat Hendrik Wüst (m.) intensiv mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (l.) und Petra Eggert-Höfel (digital dazugeschaltet) zu den wohnungspolitischen Ansätzen der CDU und wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen aus

## Instalive-Talks



14.03.2022:  
Anja Weber,  
Vorsitzende des  
DGB NRW



22.03.2022:  
Arndt Klocke,  
wohnungspolitischer Sprecher  
der NRW-Landtagsfraktion  
von Bündnis 90/Die Grünen



28.03.2022:  
André Juffern,  
Geschäftsführer des  
Mieterbunds NRW



05.04.2022:  
Thomas Westphal,  
Oberbürgermeister der  
Stadt Dortmund (SPD)



„Reden wir übers Wohnen!“ in Düsseldorf, 30. März 2022

**Reden wir übers Wohnen, Folge 3: Mona Neubaur, Spitzenkandidatin von Bündnis 90/Die Grünen stellte sich in dieser Ausgabe der VdW-Talks zur NRW-Landtagswahl am 30. März 2022 den Fragen der Wohnungswirtschaft. Live aus dem Lambertussaal in Düsseldorf ging es um die wohnungspolitischen Konzepte von Bündnis 90/Die Grünen in NRW. Wie möchte die Partei klimaneutrales Wohnen bezahlbar ermöglichen?**

Aus Sicht der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ist die Versorgung der Wohngebäude und Quartiere mit erneuerbaren Energien eine zentrale Antwort auf die Frage, wie Wohnen auch klimagerecht bezahlbar bleibt. Strom sollte dort entstehen, wo er auch gebraucht wird – „im Quartier“, sagte Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH, und verband dies mit einem Appell an die grüne Spitzenkandidatin, Mona Neubaur, zu verpflichtenden energetischen Standards im Gebäudebestand: „Lassen Sie die Finger im Bestand vom KfW-55-Standard als Maß aller Dinge. Das funktioniert nicht, das hält keiner von uns durch. Dann geht die Sanierungsquote noch weiter runter.“

Neubaur erklärte, sie könne diesem Gedankengang sehr viel abgewinnen und



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

*Im wohnungspolitischen Talk zwischen VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Rheinwohnungsbau-Geschäftsführer Thomas Hummelsbeck und Mona Neubaur, Landesvorsitzende und Spitzenkandidatin der NRW-Grünen, standen die Aspekte des Klimaschutzes und der Bezahlbarkeit im Mittelpunkt der von Tobias Häusler moderierten Ausgabe von „Reden wir übers Wohnen“ (v. l.)*

verwies ebenfalls auf die Rolle dezentraler Energieerzeugung. Jetzt komme es darauf an, auch mit den Stadtwerken darüber zu diskutieren, wie jeder ein Stück vom Kuchen abbekommen könne. Immerhin

träten Wohnungsunternehmen dann ein Stück weit in Konkurrenz zu den Energieversorgern.

Gleichzeitig machte sie klar, dass aus ihrer Sicht Klimaschutzvorgaben nicht automatisch flächendeckend zu stark steigenden Mietpreisen führen. „Die explodierenden Mieten in überhitzten Wohnungsmärkten wie Düsseldorf, Köln, Münster und so weiter sind keine Folge der energetischen Sanierungsmaßnahmen oder steigenden Standards im Neubau, sondern Ergebnis eines überhitzten Wohnungsmarktes“, sagte sie. Im gemeinsamen wohnungspolitischen Austausch mit Thomas Hummelsbeck und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter kamen darüber hinaus weitere aktuelle und hochrelevante Themen zur Sprache: Die Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Wohnungswirtschaft und Mieterschaft sowie der BEG-Förderstopp, der nach wie vor Fragezeichen hinter vielen Projekten (wir berichteten) stehen lässt und vor allem in Nordrhein-Westfalen eng mit den Fördermitteln der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes innerhalb der Modernisierungsoffensive zur energetischen Sanierung verwoben ist.

AG



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

*Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH, unterstrich im VdW-Talk, dass die Herausforderungen im Bereich Klimaschutz erhebliche Investitionen durch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften nötig machen werden*



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

*Mona Neubaur, Spitzenkandidatin und Landesvorsitzende der nordrhein-westfälischen Grünen bekräftigte, dass die klimaneutrale Transformation für die Menschen bezahlbar gestaltet werden müsse*

## „Reden wir übers Wohnen!“ in Gelsenkirchen, 8. April 2022

**R**eden wir übers Wohnen, Folge 4: Am 8. April 2022 komplettierte Thomas Kutschaty, Spitzenkandidat der SPD bei der NRW-Landtagswahl, nach den Gesprächsrunden mit den Spitzenkandidaten der NRW-Verbände von FDP, CDU und Bündnis 90/Die Grünen den Austausch der sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft mit allen Spitzenkandidaten der nordrhein-westfälischen Landesparteien. „Bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen in Nordrhein-Westfalen, wie lässt sich diese Herausforderung meistern?“ – diese Fragestellung stand im Mittelpunkt des VdW-Talks auf der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen. Auf dem heutigen Unternehmenssitz der VIVAWEST Wohnen GmbH diskutierten VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und VIVAWEST-Geschäftsführer Uwe Eichner mit dem SPD-Spitzenkandidaten Thomas Kutschaty.

Die SPD hat in ihrem Programm zur Landtagswahl umfangreiche Positionen für den Bereich Bauen und Wohnen vorgestellt, die auf viele unterschiedliche Aspekte abzielen. Ein großes Ziel: Die NRW-SPD will unter anderem erreichen, dass 100.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden, davon 25.000 öffentlich gefördert. Sind die Konditionen der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen auch an dieses Ziel angepasst? Bei „Reden wir übers Wohnen“ gab es nun die Gelegenheit, direkt miteinander in den wohnungspolitischen Austausch zu gehen. Einig waren sich alle drei Teilnehmer, dass die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft ein entscheidender Akteur für die Vereinbarkeit von Klimaschutz und Bezahlbarkeit im Wohngebäudesektor ist.

### Der Weg zur Klimaneutralität

Uwe Eichner, Geschäftsführer der VIVAWEST Wohnen GmbH, sieht in dezentral



Quelle: Dirk Bannert/VIVAWEST

Thomas Kutschaty, SPD-Spitzenkandidat bei der NRW-Landtagswahl 2022, diskutierte mit der Wohnungswirtschaft über Ansätze für bezahlbares und klimagerechtes Wohnen



Quelle: Dirk Bannert/VIVAWEST

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, VIVAWEST-Geschäftsführer Uwe Eichner, Thomas Kutschaty, Spitzenkandidat der NRW-SPD, und Moderator Tobias Häusler redeten am 8. April 2022 zusammen übers Wohnen – vor allem über die zukünftigen Wege für gutes Wohnen (v. l.)

erzeugter Energie einen effektiven Hebel auf dem Weg zur Dekarbonisierung des Wohnsektors und erklärte: „Der Schlüssel der Energiewende liegt im dezentral und regenerativ produzierten Strom. Die Wohnungswirtschaft kann über Mieterstrom einen wertvollen Beitrag leisten. Die Politik muss uns nur lassen.“

Der SPD-Spitzenkandidat Thomas Kutschaty stimmte zu, dass der Ausbau von Systemen zur dezentralen Energieerzeugung und -versorgung, wie beispielsweise durch quartiersbezogene Mieterstrommodelle mit Photovoltaikanlagen, ein Schlüsselfaktor für die Energiewende darstellen.

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, äußerte aufgrund dynamischer Entwicklungen im Bereich der Baustoffpreise und sich andeutender Zinsentwicklungen Bedenken hinsichtlich der hohen ausgerufenen Fertigstellungszahlen im Neubau und sagte: „Wir stehen mutmaßlich vor einer Phase, die große Veränderungen mit sich bringen und unser Land und auch die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft sehr fordern wird.“ Rychter forderte eine gemeinsame Kraftanstrengung aller involvierten Akteure zur Bewältigung der großen gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen im Bereich Bauen und Wohnen.

Diese und weitere Aspekte der Wohnungspolitik, wie beispielsweise die Position der NRW-SPD bezüglich der Gründung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft oder die spürbaren Auswirkungen des Fachkräftemangels in Nordrhein-Westfalen, wurden intensiv zwischen Landespolitik und der sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft diskutiert. Für alle, die nicht live teilnehmen konnten, steht das Video von der „Reden wir übers Wohnen“-Gesprächsrunde auf dem YouTube-Kanal des VdW Rheinland Westfalen zur Verfügung. Unter [www.vdw-rw.de/redenwir](http://www.vdw-rw.de/redenwir) sind diese erreichbar. **AT**



Quelle: Dirk Bannert/VIVAWEST

VIVAWEST-Geschäftsführer Uwe Eichner betonte, dass die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft klimaneutral werden wolle, dafür aber Unterstützung erfahren müsse

Wir bleiben im Gespräch – mit Genossenschaften und Jugendparteiorganisationen!

**Reden wir übers Wohnen!**  
**Der VdW-Talk zur Landtagswahl 2022**

Themenschwerpunkt Genossenschaften

Die Wohnungswirtschaft im Wandel VdW

**Bezahlbares und klimagerechtes Wohnen in lebenswerten Wohn- und Stadtquartieren**

**Fabian Schrupf, MdL (CDU)**  
 Sprecher für Bauen und Wohnen der CDU-Landtagsfraktion

**Andreas Becker, MdL (SPD)**  
 Sprecher für Bauen und Wohnen der SPD-Landtagsfraktion

**Stephen Paul, MdL (FDP)**  
 Sprecher für Bauen und Wohnen der FDP-Landtagsfraktion

**Amdt Klocke, MdL (Bündnis 90/Die Grünen)**  
 stellv. Landtagsfraktionsvorsitzender und Sprecher für Verkehr, Bauen und Wohnen

**Frank Nolte**  
 Vorstandsvorsitzender Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG

**Alexander Rychter**  
 Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen

**5. Mai 2022, 18.30 Uhr**  
 Live aus Schloss Steinhausen in Witten-Bommern  
 mit Anja Backhaus, Moderatorin WDR

Stream und Infos unter [www.vdw-rw.de/redenwir](http://www.vdw-rw.de/redenwir)

#guteswohnen

**Reden wir übers Wohnen!**  
**Townhall zur Landtagswahl 2022**

EBZ

**Wie leben wir morgen? - Bauen und Wohnen in der Stadt der Zukunft**

**Johannes Winkel**  
 Landesvorsitzender Junge Union NRW

**Konstantin Achinger**  
 Landesvorsitzender der Jusos NRW

**Alexander Steffen**  
 Landesvorsitzender der Jungen Liberalen NRW

**Nicola Dichant**  
 Sprecherin der Grünen Jugend NRW

**Marion Sett**  
 Geschäftsführerin Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln  
 Verbandspräsidentin VdW Rheinland Westfalen

**Annegret Buch**  
 Schulleiterin des EBZ Berufskollegs

**9. Mai 2022, 14.00 Uhr**  
 Live aus dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum  
 mit Tobias Häusler, Moderator im WDR Fernsehen und auf WDR 2

Stream und Infos unter [www.vdw-rw.de/redenwir](http://www.vdw-rw.de/redenwir)

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

Am 5. und 9. Mai stehen zwei weitere „Reden wir übers Wohnen!“-Gesprächsrunden an. Zum genossenschaftlichen VdW-Talk mit der sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft sind die wohnungspolitischen Sprecher der Landtagsfraktionen von CDU, FDP, SPD und Bündnis 90/Die Grünen eingeladen.

„Wie wollen wir zukünftig wohnen und leben?“, steht am 9. Mai als große Frage im Raum, wenn in der „Reden wir übers Wohnen-Townhall“ die Wohnungswirtschaft Auszubildende und Studierende mit Vertretenden der Nachwuchsorganisationen der politischen Parteien zur wohnungspolitischen Diskussion zusammenbringt.

Über [www.vdw-rw.de/redenwir](http://www.vdw-rw.de/redenwir) kann wie gewohnt live zugeschaut werden!

**Instalive-Talks**

15.5.2022



Quelle: Grüne im Bundestag, S. Kaminski

**25.04.2022: Anja Liebert,**  
 MdB (Bündnis 90/Die Grünen)



Quelle: NRW SPD

**20.04.2022: Sarah Philipp,**  
 MdL (SPD), parlamentarische Geschäftsführerin der SPD-Landtagsfraktion NRW



Quelle: Bernd Schaller

**27.04.2022: Dr. Heide Naderer,**  
 Landesvorsitzende des NABU NRW



Quelle: FDP NRW

**03.05.2022: Christof Rasche,**  
 MdL (FDP), Vorsitzender Landtagsfraktion in NRW



Quelle: NRW SPD

**09.05.2022: André Stinka,**  
 MdL (SPD)

**NACHGEFRAGT:****Was ist für die Sparten des VdW Rheinland Westfalen in der kommenden Legislaturperiode wichtig?****Franz-Bernd Große-Wilde, Vorsitzender der Sparte Genossenschaften (GENO)**

Genossenschaften sind in politisch so bewegten Zeiten Stabilitätsanker und wichtiger Kooperationspartner bei der Umsetzung politischer Rahmgebung auf der lokalen Ebene. Nutzen Sie dies als Landespolitik und lassen Sie uns, als gutes Beispiel sei die NRW-Modernisierungsoffensive genannt, Förderung von der Quartiersebene aus denken und programmatisch festschreiben: Egal ob in puncto Mietenkalkulation, Einsatz alternativer Energieträger, CO<sub>2</sub>-Reduzierung oder Gebäudeinvest samt Wohnumfeld. Akut drängt ein verlässlicher Handlungsrahmen für die schnelle Wohnraumversorgung der Kriegsflüchtlinge. Möglichst schlank in der Verwaltung über Aktionsbündnisse, trotz Aktionismus aber schon



Quelle: VdW/Roland Baege

mit Perspektive aufgesetzt: Denn gerade Genossenschaften eignen sich für eine längerfristige Integration. Die aus Sicht der Branche nicht zielführende Diskussion um zu erreichende KfW-Standards führt zum Folgeschluss: Richten Sie Förderstandards nach dem Grenznutzenprinzip aus!

**Norbert Riffel, Vorsitzender der Sparte Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen (ÖKU)**

Quelle: VdW/Roland Baege

Vor allem die ÖKUs unterstützen die Städte bei der Unterbringung von ukrainischen Geflüchteten. Die solidarische Hilfe leisten Unternehmen zum Teil schneller und unbürokratischer als Verwaltungen, was aber nur möglich ist, wenn die Kommunen wirtschaftlich solide Unternehmen fördern und nicht überfordern. Die ÖKUs arbeiten im Neubau und im Bestand an Klimaanpassungsstrategien, die nachhaltig sein müssen. Kurzfristige Richtungsänderungen in der Förderlandschaft sind bei langfristigen Projektentscheidungen kontraproduktiv. Gefordert sind Klarheit und die Priorisierung der Klimaziele. Denn ohne Förderung wird die Bezahlbarkeit – und die gehört auch zu unserem Begriff der Nachhaltigkeit – nicht möglich sein. Höchstgebote für Grundstücke – selbst wenn mit einer Quote für öffentliche Förderung versehen – treiben die Preise und Mieten in die Höhe. Grundstücksvergaben an ÖKUs, die zu den größten Abnehmern von öffentlichen Fördermitteln in NRW gehören, schaffen bezahlbaren und generationengerechten, barrierefreien Neubau und behalten die Grundstücke in öffentlicher Hand, auch ohne Erbbau.

**Marion Sett, Vorsitzende der Sparte Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW)**

Wir leben in einer Zeit voller Dynamik und Unsicherheit. Je volatil das Weltgeschehen ist, desto mehr verlässliche Rahmenbedingungen benötigen wir in der Wohnungswirtschaft. Das mag auf den ersten Blick wie eine vermessene Forderung wirken, es drückt im Kern aber aus, wofür wir stehen und was unsere Aufgabe ist: Wir bedienen ein Grundbedürfnis – Wohnen ist Daseinsvorsorge. Und gerade dann, wenn sich die Welt draußen rasant ändert, bedeutet das eigene Zuhause Sicherheit. Wir brauchen eine Politik, die das erkennt und Rahmenbedingungen schafft, die es uns ermöglichen, ausreichend bezahlbaren sowie bedarfs- und klimagerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen – und das langfristig. Dafür benötigen wir eine sach- und lösungsorientierte Wohnungspolitik,



Quelle: VdW/Roland Baege

die an den Ursachen arbeitet und keine, die Symbolpolitik, wie zum Beispiel die Gründung einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft, betreibt. Die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft steht spartenübergreifend als verlässliche Partnerin für entschlossenes Handeln bereit.

## LEID UND NOT IN DER UKRAINE

## Wohnungswirtschaft startet Spendenaktion für Geflüchtete

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft hat eine bundesweite Spendenaktion mit der Plattform Aktion Deutschland Hilft für geflüchtete Menschen aus der Ukraine gestartet. Die Aktion wird vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. gemeinsam mit seinen Regionalverbänden in ganz Deutschland getragen.

„Der Krieg in der Ukraine hält unvermindert an. Hunderttausende Ukrainerinnen und Ukrainer werden auch in den kommenden Wochen aus ihrer Heimat nach Westen flüchten müssen. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen unterstützen die notleidenden Menschen vielerorts in ganz Deutschland nicht nur mit sicheren Unterkünften, sondern auch mithilfe einer großen bundesweiten Spendenaktion“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Alle, die spenden möchten, können das unter [share.vdw-rw.de/SpendeUkraine](https://share.vdw-rw.de/SpendeUkraine) tun. Die Hilfsorganisation Aktion Deutschland Hilft ist in diesen Tagen unermüdlich im Einsatz, um den Menschen zu helfen, die ihre Wohnung und ihr Zuhause durch den Krieg in der Ukraine verloren haben. Die Aktion stellt sicher, dass die Hilfe dort ankommt, wo sie jetzt am nötigsten ist.

### Sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft zeigt Solidarität

„Die Menschen aus der Ukraine haben unsere volle Solidarität und brauchen jetzt Unterstützung, um angesichts der derzeit aussichtslos erscheinenden Situation in der Heimat zumindest in Deutschland in einer sicheren Umgebung leben zu können. Mit unserer Spendenaktion möchten wir die bundesweit sehr große Hilfsbereitschaft bei

Unterbringungs- und Betreuungsangeboten weiter stärken“, so Axel Gedaschko.

Eine zentrale Online-Anlaufstelle mit Infos zur Unterbringung und Hilfsangeboten in ganz Deutschland finden Geflüchtete in ukrainischer Sprache sowie Unterstützende auch in deutscher Sprache unter: [www.gdw.de/wohnungswirtschaft-hilft-ukraine](https://www.gdw.de/wohnungswirtschaft-hilft-ukraine)

Angebote und Kontaktadressen können per E-Mail an [ukrainehilfe@gdw.de](mailto:ukrainehilfe@gdw.de) gesendet werden.

Eine Übersicht über Initiativen der Wohnungswirtschaft, der Regionalverbände im GdW und der sozial orientierten Wohnungsunternehmen findet sich auch unter: [share.vdw-rw.de/HilfeGefluechtete](https://share.vdw-rw.de/HilfeGefluechtete) GdW/AT

## KLIMASCHUTZ UND PARTIZIPATION IN GENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNQUARTIEREN

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

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

Der Wettbewerb soll innovative Ansätze der Wohnungsgenossenschaften für ihre Mitglieder in den Quartieren auszeichnen. Hier leben die Mitglieder, bauen nachbarschaftliche Beziehungen auf, verbringen dort einen Großteil ihrer Zeit und spüren auf der anderen Seite direkt die Auswirkungen des Klimawandels wie Hitze und Starkregen. Sie erkennen ihr Wohnumfeld immer mehr als Handlungsort für Klimaschutzaktivitäten und Veränderungen, welches sie gemeinsam weiterentwickeln und gestalten wollen. So können im direkten Umfeld der Menschen das bezahlbare Wohnen, sozialer Zusammenhalt und der

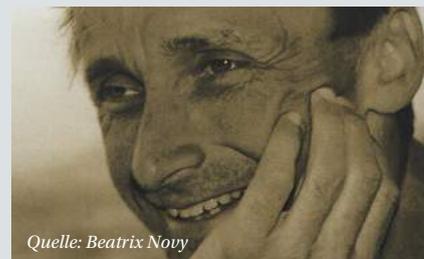
Klimaschutz zusammengedacht werden und innovative Lösungen für diese gesellschaftlichen Aufgaben gefunden werden.

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

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

ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategien für die Quartiere alles denkbar.

Die Bewerbung ist bis zum 31. Mai 2022 möglich. Teilnehmende Genossenschaften können dazu eine knappe und prägnante Vorstellung ihres Projektes an [info@wohnen-in-genossenschaften.de](mailto:info@wohnen-in-genossenschaften.de) senden. Darin sollten die Kernelemente des Vorhabens mit drei aussagekräftigen Abbildungen oder Videomaterial dargestellt werden. Alle weiteren Informationen stehen unter [www.wohnen-in-genossenschaften.de](https://www.wohnen-in-genossenschaften.de) zur Verfügung. Karsten Statz



Quelle: Beatrix Novy

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

## EUROPÄISCHE BAUMINISTERKONFERENZ IN NIZZA

# EU-Minister verpflichten sich zum ökologischen und bezahlbaren Bauen



Quelle: vchalup - stock.adobe.com

**Die Wohnungspolitik ist in der Europäischen Union Aufgabe der Mitgliedsstaaten. Dennoch wird ihr Handeln zunehmend von EU-Gesetzgebungen bestimmt, so habe zuletzt die Europäische Gebäuderichtlinie und auch das Neue Europäische Bauhaus direkt Einfluss auf die Wohnungspolitik in den Mitgliedsstaaten genommen. Bei ihrer Ministerkonferenz am 8. und 9. März in Nizza haben die Bauministerinnen und Bauminister der EU nun eine gemeinsame Erklärung zur politischen Herausforderung des Schaffens von bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum verabschiedet.**

Einstimmig haben die Mitglieder der Ministerkonferenz im März ihre Erklärung verabschiedet. Damit bekennt sich Europa zur besonderen Rolle beim Kampf gegen den Klimawandel im Bereich Wohnen, immer unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten bei der Erreichung der Ziele. Energiewesen, Stadtentwicklung und der soziale Zusammenhalt sind allesamt Ziele, die im Wohnungswesen berücksichtigt werden und somit auch eine bessere Abstimmung aufeinander erfordern. Dies umfasst räumlich eine gute Anbindung an die Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur und die Arbeitsstandorte. Die Gebäude selbst sind der Kreislaufwirtschaft zuzuführen, Baumaterialien zu recyceln und das Gebot der Innenentwicklung sowie der damit einhergehenden Aktivierung und Umwandlung von Bestandsimmobilien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs zu befolgen. In Nizza wurde auch über Standards bei der Sanierung und einer angemessenen

Bereitstellung von Fördermitteln gesprochen. Übergeordnetes Ziel ist es, in allen Mitgliedsstaaten inklusive, zugängliche und angepasste Wohnverhältnisse zu schaffen.

Die EU-Ministerkonferenz dient als Auftakt für eine neue Zusammenarbeit zwischen den EU-Mitgliedsstaaten, der EU-Kommission und weiteren europäischen Institutionen für bezahlbares und nachhaltiges Wohnen, wie der Europäischen Investitionsbank, dem Ausschuss der Regionen und Housing Europe. Auf europäischer Ebene steht dazu ein umfassender Instrumentenkoffer bereit. Ziel der Konferenzteilnehmenden ist es, die bestehenden innovativen Maßnahmen weiter voranzutreiben und Instrumente für den klimagerechten Wandel zu fördern. Die Informationsvermittlung über mobilisierbare europäische Finanzmittel wird ausgebaut und gleichzeitig erweitert. Darüber hinaus soll in künftigen Sitzungen auch die EU-Gesetzgebung, die etwa bei der Umsetzung des Green Deals durch die Gebäuderichtlinie und das neue Europäische Bauhaus richtungsweisend für die Wohnungswirtschaft ist, Betrachtung finden und in allen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union zu einem klimaneutralen Wohngebäudesektor führen.

### Neues Europäisches Bauhaus

Das Neue Europäische Bauhaus steht für die Umsetzung des Green Deals im Gebäudesektor und soll die Lebensräume durch nachhaltige, inklusive und ästhetische Lösungen vorantreiben. Der VdW Rheinland-Westfalen hat in der Zusammenarbeit mit dem Deut-

schen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) gemeinsam mit weiteren Fachverbänden ein Positionspapier zum Neuen Europäischen Bauhaus verfasst. Dies fordert primär einen ganzheitlichen Stadtentwicklungsansatz über die Branchen und Technologien hinweg zu stärken und zu vernetzen. Bei den Modellprojekten ist vor allem auf die Übertragbarkeit zur großflächigen Umsetzung zu achten und die Gestaltung des ökologischen und bezahlbaren Wohnens und Bauens auf Quartiersebene im Sinne der Leipzig Charta voranzutreiben. KK

**i** POSITIONSPAPIER ZUM NEUEN EUROPÄISCHEN BAUHAUS



Das in Kooperation mit dem VdW Rheinland Westfalen entstandene Positionspapier des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) steht unter <https://share.vdw-rw.de/EUBauhaus> zum Download bereit.

## MOBILITÄT IM BEREICH WOHNEN

## Neuer Leitfaden für Ladeinfrastruktur

Um das Ziel der Ampelkoalition, bis 2030 rund 15 Millionen vollelektrische Pkw in den Verkehr zu bringen, zu erreichen, muss der Ausbau der Ladeinfrastruktur massiv beschleunigt werden. Wohnnähe spielt dabei eine zentrale Rolle, denn an der Wohnungstür beginnt und endet jeder Weg – ob zur Arbeit, zur Kita oder zum Einkauf. Zudem stehen die Fahrzeuge hier über einen vergleichsweise langen Zeitraum. Ein Großteil der Ladevorgänge findet daher auch zu Hause statt. Mit dem bisherigen Fokus auf Eigenheimbesitzende und öffentliche Ladeinfrastruktur greift die Politik zu kurz. Es ist mindestens genauso wichtig, den Ausbau der Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern voranzubringen.

Die Errichtung von Ladeinfrastruktur in großen Wohn- und Mietshäusern ist ein wichtiger Baustein auf dem Weg zur Energiewende. Denn: Erst wenn das Zuhause-Laden auch für die Bewohnenden größerer Wohneinheiten funktioniert, kann die Zukunftsvision von E-Fahrzeugen als Speicher für vor Ort erzeugte regenerative Energie Wirklichkeit werden. Werden E-Fahrzeuge auf diese Weise in das Hausnetz eingebunden, können zudem Spitzen im Stromangebot und der Stromnachfrage ausgeglichen werden.

Um die zentralen Bausteine zur Weiterentwicklung der Ladeinfrastruktur für E-Mobilität darzustellen und Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie Immobilienbesitzende beim Aufbau von Ladeinfrastruktur für ihre Mietenden zu unterstützen, haben der GdW, der Verband der Elektro- und Digitalindustrie (ZVEI), der Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH) und der Verband der Automobilindustrie (VDA) einen Leitfaden veröffentlicht.

„Der Durchbruch der Elektromobilität gelingt nur, wenn die Menschen ihre Fahrzeuge auch zu Hause laden können. Die Politik muss jetzt endlich die Weichen stellen, um den Aufbau privater Ladeinfrastrukturen

in urbanen Räumen zu ermöglichen“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Wenn der Elektromobilität tatsächlich der Durchbruch gelingen soll, halten GdW, VDA, ZVEH und ZVEI folgende Weichenstellungen für Ladeinfrastrukturen in Mehrfamilienhäusern für die Grundvoraussetzung:

Der Leitfaden steht für alle Interessierten unter [share.vdw-rw.de/LeitfadenElektro](https://share.vdw-rw.de/LeitfadenElektro) zum Download bereit. 



Quelle: GdW

### BAUSTEINE FÜR LADEINFRASTRUKTUR IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

- Der bestehende Förderrahmen muss so angepasst werden, dass die Elektroinfrastruktur von Mehrfamilienhäusern für die Erzeugung und Verwendung von erneuerbarem Strom, für Mieterstrom in Wohnungen sowie zum Laden von Elektrofahrzeugen über den gesetzlichen Rahmen hinausgehend Angebote liefert.
- Die Erzeugung und Nutzung von Mieterstrom und Ladestrom muss überarbeitet werden.
- Die Inbetriebnahme von Ladepunkten ist unbürokratischer zu gestalten. Hier können digitale Meldeverfahren, die über alle Netzbetreiber hinweg einheitlich gestaltet sind, helfen (Plattform).
- Elektrohandwerkliche Betriebe brauchen für die Planung von Ladepunkten eine Zugriffsmöglichkeit auf Netzausbaupläne/-kapazitäten (Stichwort „Netzkataster“).
- Steuerung von Ladeprozessen: Kunden sollten die Möglichkeit haben, Ladevorgänge mithilfe eines autonomen Energiemanagementsystems zu organisieren – unter Einhaltung der Vorgaben des Netzbetreibers, aber entsprechend ihren individuellen Versorgungswünschen. Auch für den Umgang mit Energiemanagementsystemen sind klare, einheitliche Vorgaben wünschenswert.
- Inklusivangebote (Stellplatz inklusive Strom) müssen ermöglicht werden.
- Der Eigentümer benötigt ein Recht auf einen erweiterten bzw. zweiten digitalen Netzanschluss in einem akzeptablen Zeitrahmen.
- Die für den Infrastrukturausbau notwendigen Bauverfahren müssen auf allen Verwaltungsebenen vor allem hinsichtlich ihres Genehmigungsprozesses beschleunigt werden.
- Wo politische Lösungen in größerem Umfang unsicher erscheinen, sind Testfelder notwendig, die Praxistests für innovative Konzepte ermöglichen (out-of-the-box). Hierfür sind die Regelungen so lange zu verstetigen, bis sich die Konzepte erwirtschaftet haben.

## NEUE MOBILITÄT

## Großes Potenzial beim Ausbau von Fahrradstellplätzen in Wohngebäuden

Dem Fahrrad kommt in der Verkehrswende eine zentrale Rolle zu. Mit dem Ausbau von Radwegen und verschiedenen Förderprogrammen wollen Bund, Länder und Kommunen den Umstieg vom Auto aufs Rad attraktiv machen. Vor allem in Städten stellt sich aber bei der Nutzung oft die Frage: Wohin mit dem Fahrrad?

Laut einer Umfrage des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte immo.consult GmbH zeigt sich aktuell nur die Hälfte der Mietenden in Deutschland mit den Abstellmöglichkeiten für das Rad am eigenen Wohngebäude zufrieden. Dabei geht es nicht allein um den Platz – gerade diebstahlsichere, witterungsgeschützte und gut ausgeleuchtete Stellplatzmöglichkeiten am Haus sind für viele Menschen eine wichtige Voraussetzung für die Zweiradnutzung. So wünschen sich rund zehn Prozent der Befragten explizit sichere und überdachte Abstellplätze.

Während beim Neubau von Wohngebäuden die Unterbringung von Fahrrädern meist längst mitgedacht wird, sind die Möglichkeiten im Umfeld von Bestandsgebäuden häufig begrenzt. Doch auch im Bestand können und sollten entsprechende Stellplatzangebote, wo möglich, nachträglich ergänzt werden.



Quelle: Pixabay/GGerhardt

*Verfügbarkeit und Qualität von Fahrradstellplätzen sind wichtige Aspekte bei der Verkehrswende – die nach den Studienergebnissen bisher noch zu kurz kommen*

Denn mit dem Ausbau von Stellplatzmöglichkeiten können Wohnungsunternehmen und -genossenschaften einen wichtigen Beitrag zur Verkehrswende und somit zum Klimaschutz leisten.

Gleichzeitig steigern sie damit die Attraktivität ihres Gebäudes – denn mit fortschreitender Verkehrswende wird die Parkmöglichkeit für Pkw immer weniger Einfluss auf die Standortentscheidung haben – und die

Nachfrage nach alternativen Mobilitätsangeboten weiter steigen.

Maßnahmen zur Nachrüstung der Gebäude sind etwa eine Überdachung und ausreichende Beleuchtung bestehender Fahrradstellplätze, der Ausbau von Kellerräumen und der Anbau entsprechender Rampen. Der gegenwärtige Trend zum E-Fahrrad wird mittelfristig zudem die Nachfrage nach zugänglichen Lademöglichkeiten erhöhen. LW

## ONLINE-SEMINAR VON VdW RHEINLAND WESTFALEN UND EBZ BUSINESS SCHOOL

## Worauf die Wohnungswirtschaft nach der Novellierung der Heizkostenverordnung achten muss

**Die Verordnung zur Novelle der Heizkostenverordnung (HeizKV) trat zum 1. Dezember 2021 in Kraft und führte zu gravierenden Veränderungen im Bestandsmanagement und für den Messdienstmarkt. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sind grundsätzlich gefordert, ab Inkrafttreten den Bestand auf Fernablesung umzurüsten und die aktuellen Änderungen in ihre Abläufe zu integrieren. Das Ziel des Seminars war es, eine Hilfestellung bei der Umsetzung der neuen Anforderungen zu geben.**

In einem gemeinsamen Online-Seminar des VdW Rheinland Westfalen und der

EBZ Business School wurden die Mitglieder über die Auswirkungen auf die wohnungswirtschaftlichen Prozesse und die daraus resultierenden Folgen informiert. Dr. Ingrid Vogler, Leiterin Energie und Technik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., hat zunächst eine Einführung in die Heizkostenverordnung und die Auswirkungen aus der Perspektive der Wohnungswirtschaft gegeben. Hierbei lieferte sie spannende Einblicke hinter die Kulissen zum Zustandekommen und zur Diskussion rund um die Verordnung. Eva Stelzner, Rechtsanwältin des VdW Rheinland Westfalen, zeigte anschließend die mit der

Novellierung verbundenen juristischen Fragestellungen und Lösungsansätze auf und Peter Gerhardt, Unternehmensberater der Synectis Consult, erläuterte, wie die politischen Forderungen praxisnah in technische Prozesse umgesetzt werden können.

Mit knapp 140 Teilnehmern ist das Seminar auf ein breites Interesse gestoßen, sodass eine Nachfolgeveranstaltung geplant ist. Nähere Informationen folgen durch die Informationskanäle des VdW Rheinland Westfalen. ES

## KREATIVE IDEE ZUR GEWINNUNG VON AUSZUBILDENDEN IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

## EBZ lädt zum ersten „KlimaCamp der Wohnungswirtschaft“ ein

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ringt auf vielen Feldern um gangbare Wege zu den politischen Klimaschutzziele. Aber sie muss ein Hindernis viel stärker beachten: den Fachkräftemangel. In ihm sieht die Mehrheit der Branche bereits heute ein Investitionshemmnis in Sachen Klimaschutz (HR Monitor 2022). Das EBZ in Bochum setzt nun einen neuen Hebel an, um gegenzusteuern: Es richtet vom 25. bis zum 28. Juli 2022 das erste „KlimaCamp der Wohnungswirtschaft“ aus. Adressaten sind engagierte junge Menschen im Schulalter. Ihnen soll das Spannungsverhältnis von Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen nahegebracht werden. Aber gleichzeitig gilt es, ihnen die Branche als wichtigen Akteur des Klimaschutzes und als attraktiven Arbeitgeber zu präsentieren.

Mit dem (Human Resources Monitor – Immobilienwirtschaft 2022) – kurz HR Monitor – untersucht das EBZ die Ausbildung und Personalentwicklung in der Immobilienbranche regelmäßig seit 15 Jahren. Der HR Monitor zeigt nun, dass Themen wie Klimaschutz und Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche „angekommen“ und ein wesentlicher Treiber für Personalentwicklung und Personalgewinnung geworden sind. Allerdings liefert er auch dramatische Daten beim Fachkräftemangel. Er gilt für 55 Prozent der befragten Unternehmen als Investitionshemmnis auf dem Weg zum Klimaschutz – mehr noch als die mangelnde Bezahlbarkeit von Investitionsmaßnahmen. Bei der Suche nach technisch geschulten Mitarbeitern erleben 84 Prozent Schwierigkeiten – bei technischen Führungskräften sogar 88 Prozent.

„Die Lage auf dem Arbeitsmarkt wird sich demografiebedingt kontinuierlich bis 2030 verschlechtern. Von dort ist Entlastung für Personalengpässe nicht zu erwarten“, sagt EBZ-Vorstand Klaus Leuchtmann. „Wir müssen junge, engagierte Menschen für die großen Aufgaben unserer Branche begeistern und gewinnen.“

Vom Handwerk über den Maschinenbau bis hin zu EVU: Andere Branchen wählen bereits diesen strategischen Ansatz der Personalbeschaffung und kümmern sich um die Nachwuchsgewinnung in Schulen. „Diese

Wege muss auch die Wohnungswirtschaft beschreiten. Und indem wir die Wohnungswirtschaft als zentralen Akteur der Klimawende und als hochinteressanten Arbeitgeber präsentieren, erzielen wir langfristig Imagegewinne.“ Ein erster Schritt in diese Richtung soll mit dem KlimaCamp der Wohnungswirtschaft im Sommer 2022 auf dem Gelände des EBZ in Bochum getan werden.

## „Wie wohnst du heute?“

100 junge Menschen werden ins EBZ eingeladen, um vom 25. bis 28. Juli 2022 mit den Experten aus der Branche zu diskutieren. Dabei werden selbstredend die politischen, technischen, ökologischen und sozialen Aspekte der Kluft zwischen Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen angerissen. Darüber hinaus sollen die Gäste auf eine scheinbar einfache Frage die klimarelevanten Antworten geben: „Wie wohnst du heute?“ Gemeinsam wird ein intensiverer Blick aufs Wohnen in den eigenen vier Wänden geworfen: Wie sieht der Strom-, Wasser- und Wärmeverbrauch jetzt aus, wie sollte er aussehen? Und: Welchen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck hat das Wohnen der jungen Teilnehmer und Teilnehmerinnen?

Neben den kurzweilig und eingängig aufbereiteten Fachthemen erwartet die Teilnehmenden ein buntes Programm aus Workshops, Exkursionen und Diskussionen. Klaus Leuchtmann: „Wir möchten unsere jungen Gäste für unsere komplexen Herausforderungen sensibilisieren und hoffentlich für unsere Branche begeistern.“ Das Programm wird so strukturiert sein, dass es auch für

Auszubildende in der Immobilienbranche geeignet ist.

Weitere Informationen und Anmelde-möglichkeit unter [www.ebz-klimacamp.de](http://www.ebz-klimacamp.de)

Dr. Nils Rimkus - EBZ

■ Auskunft zum ersten KlimaCamp der Wohnungswirtschaft gibt:

Marco Pitzer

Veranstaltungsmanager EBZ

Mail: [m.pitzer@e-b-z.de](mailto:m.pitzer@e-b-z.de)

Fax: +49 234 9447-555



Quelle: EBZ

## BAUGENEHMIGUNGEN IN NRW

## Rückgang sorgt für weniger bezahlbare Wohnungen

Laut der Meldung des Statistischen Landesamts IT.NRW sind in Nordrhein-Westfalen im vergangenen Jahr Baugenehmigungen für insgesamt 60.918 Wohnungen erteilt worden, 1,5 Prozent weniger als im Vorjahr. Diese negative Tendenz könnte sich in diesem Jahr aufgrund der aktuellen Herausforderungen beim Wohnungsbau noch verstärken. „2022 wird es äußerst schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“, sagt VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter.

Schon das Jahr 2021 war nicht einfach für den bezahlbaren Wohnungsbau: Der Rückgang der genehmigten Wohnungen geht in erster Linie auf Mehrfamilienhäuser zurück, in denen vor allem Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen wohnen. In ihnen wurden laut IT.NRW 2,4 Prozent weniger Wohnungen genehmigt als 2020, während neue Wohnungen in Zweifamilienhäusern boomen (plus 17,1 Prozent).

Doch VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sieht derzeit ein noch schwierigeres Jahr auf die Wohnungswirtschaft zukommen. „Die Rohstoffpreise steigen immer weiter, der Ukrainekrieg und die



Quelle: Calado - stock.adobe.com

dadurch in die Höhe schnellenden Energiepreise werden diese Entwicklung noch verstärken. Bereits jetzt geben immer weniger Baufirmen konkrete Angebote ab, weil sie die Preise nicht einmal über kürzere Zeit garantieren können. Bezahlbares Bauen und Wohnen zu realisieren, wird 2022 äußerst herausfordernd“, sagt Rychter.

Hinzu komme die derzeitige Förderunsicherheit. „Der vorzeitige BEG-Förderstopp für KfW-55-Gebäude habe viele Wohnungsun-

ternehmen und -genossenschaften dazu gezwungen, ihre Projekte neu zu kalkulieren. Das kostet Zeit und bindet Ressourcen, weshalb neue Wohnprojekte erst einmal warten müssen“, so Rychter weiter. Da es eine adäquate Ersatzförderung im Neubau nicht gebe, warteten viele Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften auf die neuen Förderbedingungen ab dem kommenden Jahr. „2022 droht ein schlechtes Jahr für den Wohnungsbau zu werden“, sagt der VdW-Verbandsdirektor. *KS*

## Baugenehmigungen von Mehrfamilienhäusern in Nordrhein-Westfalen 2012-2021



<sup>1)</sup> einschließlich Wohnheime

Quelle: Eigene Darstellung nach IT.NRW

## KLIMANEUTRALES WOHNEN KOMMUNAL BETRACHTET

## Forum Wohnen bringt wohnungspolitische Akteure in Herne zusammen

Die Klimaziele bis 2045 stehen fest, nichts Geringeres als die Klimaneutralität soll in 23 Jahren erreicht sein – eine gewaltige Herausforderung für alle politischen Ebenen und alle verbundenen Akteure, die Wohnungswirtschaft eingeschlossen. Zu diesem Anlass fand am 23. Februar 2022 in der Akademie Mont-Cenis in Herne das Forum Wohnen statt. Im Dialog zwischen Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung und branchennahen Partnern kam die Entwicklung des lokalen Wohnungsmarkts, Zielsetzungen und Handlungserfordernisse in Herne zur Sprache.

Eröffnet wurde die digitale Gesprächsplattform von Karlheinz Friedrichs, Stadtrat der Stadt Herne, der den Klimaschutz und Klimaanpassungsstrategien als zentrale Herausforderung für die Herner Stadtentwicklung hervorhob und die eingeladenen Gesprächspartner willkommen hieß.

### Starke Kooperation vor Ort im Ruhrgebiet

In der von Katja Leistenschneider moderierten Digitalveranstaltung betrat VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter als zweiter Gast das Podium und bekräftigte den Willen der sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft, mit innovativen Ansätzen in ihren Wohn- und Stadtquartieren ihren Beitrag zum Erreichen der ehrgeizigen Klimaschutzziele zu leisten, in Herne, aber auch darüber hinaus im Verbandsgebiet in ganz Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland-Pfalz. Dabei sind die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen auf eine verlässliche, technologieoffene und finanziell angemessen konzipierte Fördersystematik von Land und Bund angewiesen, in der Bezahlbarkeit und Klimaschutz zusammengedacht werden müssen. Rychter plädierte dafür, die in Nordrhein-Westfalen bereits erfolgte Zusammenlegung von Bundes- und Landesförderung für Neubau und die energetische Bestandssanierung fortzuführen und weiterzuentwickeln.

Die im bundesdeutschen Vergleich erfolgreiche Wohnraumförderkulisse des Landes Nordrhein-Westfalen wurde auch auf dem



Quelle: VdW RW

*Klimaneutrales Wohnen stand im Mittelpunkt der Veranstaltung in der Akademie Mont-Cenis in Herne*

Herner Forum Wohnen thematisiert: Dr. Tim Schmidla und Oliver Schreiber, Referenten des Ministeriums für Heimat, Bau, Kommunales und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, stellten den kürzlich veröffentlichten Rahmen der Wohnraumförderung des Landes vor und hoben die zentrale Rolle von klimagerechten Wohngebäuden und energieeffizienten Quartierskonzepten in Neubau und Bestandssanierung hervor. Die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft begrüßte die Verstärkung des nordrhein-westfälischen Förderrahmens, verweist aber auf die infolge des BEG-Förderstopps entstandene Unsicherheit in Bezug auf die NRW-Modernisierungsoffensive, in der Bundes- und Landesfördermittel zusammengelegt wurden. Die Wohnungswirtschaft blickt dabei erwartungsvoll auf die bundesrechtlich angekündigte Neuordnung der Wohnraumförderung, die zum Jahreswechsel 2022/2023 anlaufen soll.

### In NRW zusammenhängende Bundes- und Landesförderprogramme unter Druck

Die auf Bundesebene zu treffenden Entscheidungen werden dann vor Ort ihren Einfluss entfalten – so auch in Herne, wo die kommunale Stadtverwaltung bereits seit Jahren einen intensiven und erfolgversprechenden Dialog mit allen beteiligten Akteuren pflegt.

In der Folge setzten sich die Gesprächspartner auch mit den Folgen des Klimawandels aus-

einander, der immer häufiger u. a. zu Starkregenereignissen führt, die mitunter verheerende Konsequenzen für gesamte Landstriche und Städte hervorbringen. Dr. Tim Peters, Westfälische Provinzial Versicherung AG, sensibilisierte für Extremwetterereignisse und -gefahren als Risiko für Wohnungswirtschaft und Immobilieneigentümer. Zukunftsweisende Quartierskonzepte betrachten die großen wohnungspolitischen Herausforderungen von Bezahlbarkeit, Energieversorgung, Mobilität, Klimaschutz und Nachhaltigkeit gemeinsam, um klimagerechte Lösungen zu entwickeln. Dazu referierte Prof. Dr. phil. Maximilian Schwelm, Referent der Dornieden Gruppe und plädierte für ein Zusammendenken aller Ansätze zur erfolgreichen Stadtentwicklung. AT



Quelle: VdW RW

*Live und digital konnten die Zuschauer teilnehmen*

BAUGENEHMIGUNGEN

# 2021 wurden 20 Prozent mehr Mehrfamilienhäuser genehmigt, Aussicht auf 2022 trotzdem trübe

**Erfreuliche Nachricht aus dem Statistischen Landesamt in Bad Ems: Im Jahr 2021 wurde in Rheinland-Pfalz der Bau von 924 neuen Mehrfamilienhäuser genehmigt – ein Plus von 20 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die Anzahl der genehmigten Wohnungen insgesamt stieg auf den höchsten Wert seit 2003. Jedoch stiegen auch die Baukosten, was bezahlbares Wohnen erschwert und die Aussichten auf das laufende Jahr sind nicht rosig.**

Im Jahr 2021 wurden in Rheinland-Pfalz erheblich mehr Genehmigungen zur Errichtung von neuen Wohngebäuden erteilt als im Jahr zuvor. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes in Bad Ems stieg die Zahl um gut 13 Prozent auf 7.532. Die Anzahl der Wohnungen, die in diesen Gebäuden entstehen sollen, lag mit 15.832 (plus 12,5 Prozent gegenüber 2020) auf dem höchsten Wert seit 2003 (15.864).

Die meisten Genehmigungen wurden – wie für Rheinland-Pfalz üblich – für Einfamilienhäuser erteilt. Ihre Zahl stieg um 9,6 Prozent auf 5.569. Noch stärker war der Zuwachs bei

den Zweifamilienhäusern. Hier wurden im vergangenen Jahr 1.039 Gebäude mit 2.078 Wohnungen genehmigt, rund 32 Prozent mehr als im Jahr 2020. Die Anzahl der Mehrfamilienhäuser wuchs um fast 20 Prozent auf 924, wobei die Zahl der darin enthaltenen Wohnungen nur um 10,5 Prozent auf 8.185 zulegte.

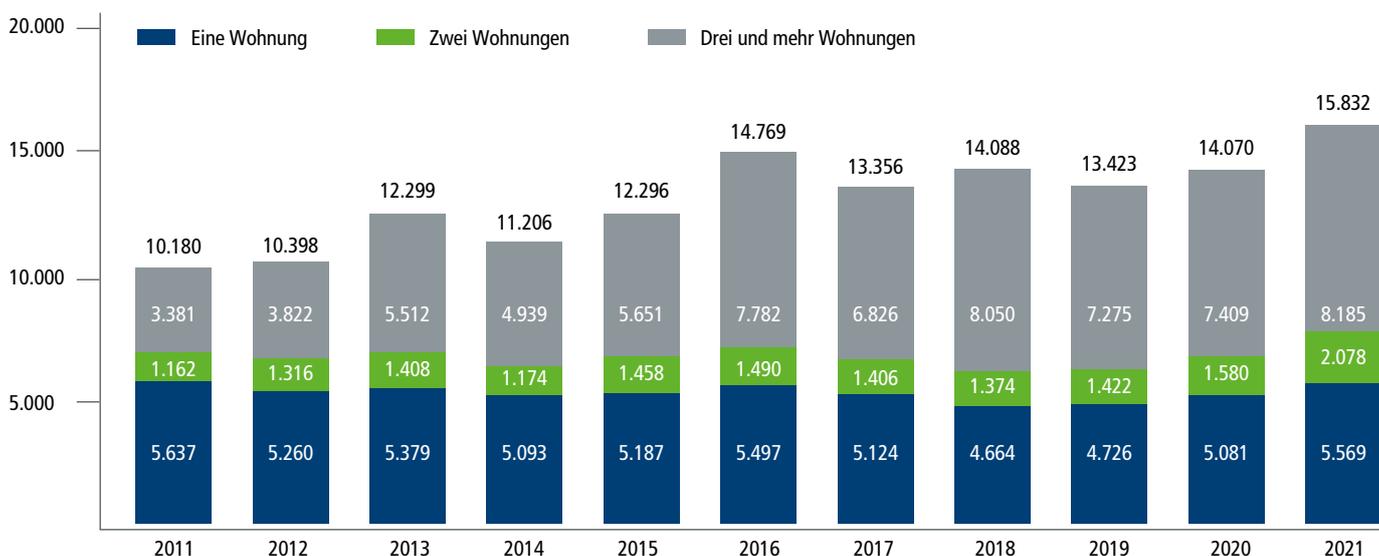
Gleichzeitig registrierte das Statistische Landesamt aber auch stark steigende Baukosten. Für die geplanten Baumaßnahmen wurden den Statistikern zufolge Kosten von rund 3,66 Milliarden Euro veranschlagt; dies sind fast 21 Prozent mehr als im Jahr 2020. Die steigenden Baukosten sind ein Grund dafür, dass die Wohnungswirtschaft eher sorgenvoll auf das laufende Jahr schaut. Das Niveau der Baugenehmigungen wird nach Einschätzung des VdW eher nicht zu halten sein. Aufgrund der Baustoffknappheit beteiligen sich immer weniger Baufirmen an Ausschreibungen. Hinzu kommt, dass aufgrund des BEG-Förderstopps viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften nun erst einmal damit beschäftigt sind, Wohnprojekte neu zu kalkulieren. Das hält auf und von neuen Projekten ab.

**Regionale Unterschiede**

Für das Jahr 2021 hat das Statistische Landesamt regionale Unterschiede bei den Baugenehmigungen festgestellt. Landesweit kamen auf 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner rechnerisch rund 39 Wohnungen in genehmigten neuen Wohngebäuden, wobei ein deutlicher Niveauunterschied zwischen den kreisfreien Städten (30 Wohnungen) und den Landkreisen (42 Wohnungen) besteht. Unter den kreisfreien Städten wies Trier mit fast 78 Wohnungen den mit Abstand höchsten Wert auf. Die niedrigsten Werte gab es in Frankenthal (Pfalz) mit 9,4 sowie in Pirmasens und Zweibrücken mit 12,5 bzw. 12,9 Wohnungen je 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner. Unter den Landkreisen lagen der Eifelkreis Bitburg-Prüm mit 76 und der Westerwaldkreis mit 63 Wohnungen an der Spitze. Die niedrigsten Werte unter den Landkreisen verzeichneten der Rhein-Pfalz-Kreis mit 22 und der Kreis Kaiserslautern mit 23 neuen Wohnungen je 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner.



**Genehmigte Wohnungen (Neubau) 2011 – 2021 nach Gebäudetyp**



Der Bau von 15.832 Wohnungen wurde 2021 in Rheinland-Pfalz genehmigt, 8.185 davon in Mehrfamilienhäusern

Quelle: Statistisches Landesamt

## BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN

## Neu bauen mit Reststoffen? Diskussion über Kreislaufwirtschaft beim Bauen in der AG Günstiger, wirtschaftlicher und schneller Bauen



Quelle: : malp - stock.adobe.com

**Es bedarf großer Mengen an Energie, um Neubauten zu errichten – allein durch die Herstellung von Beton entsteht viel CO<sub>2</sub>. Ein Großteil der Kohlendioxid-Emission kann eingespart werden, wenn beim Bau neuer Häuser Material aus dem Abbruch alter Gebäude verwendet wird. Ein entsprechendes Projekt der GEWOBAU GmbH Bad Kreuznach wurde nun in der Arbeitsgruppe Günstiger, wirtschaftlicher und schneller Bauen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen vorgestellt.**

Am liebsten würde Thomas Sapper, Geschäftsführer von FUTUREhaus und indus-

trieller Partner der GEWOBAU GmbH Bad Kreuznach, die Holzspansteine, die er für den Neubau des Mehrfamilienhauses an der Schubertstraße verwendet, zu 100 Prozent mit Abbruchmaterial vor Ort füllen. Dieses In-Situ-Mining würde enorme Mengen an CO<sub>2</sub> sparen. Doch da stehen ihm Bauvorschriften im Weg. Möglicherweise kann er dieses Vorhaben aber als Modellprojekt realisieren. Bei der Vorstellung des GEWOBAU-Projekts sprachen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Bündnis-Arbeitsgruppe über die Möglichkeiten und Grenzen der Kreislaufwirtschaft beim Bauen.

Klar ist, dass auf politischer Bundes- und Landesebene der Gedanke der Kreislaufwirtschaft immer stärker priorisiert wird – insbesondere bei der Förderung von Gebäuden. So könnten derartige Überlegungen auch eine Rolle bei einer neuen Modellförderung spielen, die in diesem Jahr aufgelegt werden soll. Über die Förderung sollen Projekte gefördert werden, die „klimagerechtes und bezahlbares Wohnen und Bauen“ zusammen vereinen. Welche Kriterien bei der angedachten Modellförderung angelegt werden, ist demnächst Thema in der Arbeitsgruppe.

AG 

## ARBEITSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFÄLZISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

## Arbeitsausschuss diskutiert über Housing-first-Ansatz der Landesregierung

**In einem Modellförderprojekt in vier Kommunen möchte das Sozialministerium Rheinland-Pfalz den Housing-first-Ansatz im Kampf gegen Wohnungslosigkeit erproben. Das war ein Thema auf der ersten Sitzung des Arbeitsausschusses der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen im Jahr 2022.**

Es geht gezielt um die schwersten Fälle: Wer schon mehrfach durch das soziale Auffangraster gefallen und in der Wohnungslosigkeit gelandet ist, soll in einem neuen Modellförderprojekt des Sozialministeriums unter aufsuchender Betreuung durch Sozialarbeiter einen direkten Mietvertrag mit Vermieterinnen bzw. Vermietern eingehen. „Housing first“ bedeutet eben, dass durchlaufene Trainingsprogramme keine Voraussetzung für

einen Mietvertrag sind. Im Gegenteil: Ein Mietvertrag wird als Grundstein für eine positive soziale Entwicklung gesehen.

Die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen steht mit dem Sozialministerium zu dem Modellprojekt in Kontakt, insbesondere um die wirtschaftlichen Risiken für Wohnungsunternehmen zu minimieren. In der Arbeitsausschusssitzung wurde auf diesen Punkt noch einmal hingewiesen. Der Housing-first-Ansatz war von den Ampel-Fraktionen im Landtag eingefordert worden, er soll im Laufe dieses Jahres in dem Modellprojekt verwirklicht werden.

### Sorgenvoller Blick auf Förderjahr 2022

Pessimistisch schauen die Mitglieder des Arbeitsausschusses auf das Wohnraum-

förderjahr 2022. Durch den Förderstopp der KfW-55-Förderung und die stetig steigenden Baukosten werde es schwer, neue geförderte Wohnprojekte zu realisieren, so der einhellige Tenor. Der Blick geht eher ins Jahr 2023, für das vom Bund neue Förderbedingungen angekündigt worden sind.

Im praktischen Teil der Sitzung wurden zwei Projekte vorgestellt: zum einen das In-Situ-Mining-Projekt der GEWOBAU GmbH Bad Kreuznach, das sich im Neubau mit der Wiederverwertung von Abrissmaterial beschäftigt; zum anderen der PikoPark Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG, bei dem in Kooperation mit den Bewohnerinnen und Bewohnern eine naturnahe Grünfläche im Wohnquartier entstand.

AG

### DIGITALES TREFFEN

## Im Gespräch mit Bundestagsbauausschuss-Mitglied Martin Diedenhofen

**D**as nördliche Rheinland-Pfalz ist gleich mehrfach im Bundestagsbauausschuss vertreten. Neben der Ausschussvorsitzenden Sandra Weeser (FDP, Wahlkreis Neuwied) und der ehemaligen Vorsitzenden Mechtild Heil (CDU, Wahlkreis Andernach) sitzt auch der 27-jährige Martin Diedenhofen (SPD, Wahlkreis Neuwied) in dem Ausschuss, der wichtige Entscheidungen für die Wohnungswirtschaft trifft. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter traf sich deshalb digital zu einem Kennenlerngespräch mit Diedenhofen.

Schon auf halbem Wege in das Wahlkreisbüro in Unkel erreichte Alexander Rychter die Nachricht, das eigentlich in Präsenz geplante Treffen müsse nun doch leider digital stattfinden. Dem guten Gespräch tat dieser Umstand allerdings keinen Abbruch. Inhaltlich ging es um die Frage, wie Klimaneutralität und bezahlbares Wohnen miteinander in Einklang gebracht werden können.



Quelle: Fionn Große

*Martin Diedenhofen, MdB (SPD), traf sich mit Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, zu einem wohnungspolitischen Austausch mit Blick auf die bundespolitischen Entwicklungen im Bereich Bauen und Wohnen*

Rychter wies darauf hin, dass er auf Bundesebene eine Trennung dieser Themen wahrnehme. Während sich das Wirtschaftsministerium in erster Linie mit der Klimaneutralität beschäftige, werde das bezahlbare Wohnen allein zur Aufgabe des Bauministeriums gemacht. Rychter hält dies für problematisch, da beides zusammengedacht werden müsse.

Er machte Diedenhofen den Vorschlag, Wohnungsprojekte vor Ort zu zeigen, um diese Themen stärker zu diskutieren. Der Bundestagsabgeordnete begrüßte die Idee. Neben Martin Diedenhofen nahmen auch Christoph Henn, aus Neuwied stammender ehemaliger Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, und Andreas Gröhbühl, landespolitischer Referent des VdW Rheinland Westfalen, an dem Gespräch teil.

AG

## ARBEITSKREIS BERUFLICHE BILDUNG UND PERSONALENTWICKLUNG

## Mit Innovationen und Kreativität dem Fachkräftemangel entgegentreten

**A**m 8. März 2022 fand der Austausch des Arbeitskreises für berufliche Bildung und Personalentwicklung statt. Aufgrund der steigenden Infektionszahlen fand die Sitzung online statt. Die Teilnehmenden sind sich einig, dass neue und kreative Ideen für die Gewinnung von Auszubildenden und Fachkräften in der Wohnungswirtschaft benötigt werden.

15 Teilnehmer aus dem Arbeitskreis „Berufliche Bildung und Personalentwicklung“ erhielten aktuelle Informationen über die Arbeitgeberkampagne „Arbeiten in der Wohnungswirtschaft“ und die Azubikampagne. Beide Kampagnen wurden im Jahr 2021 erfolgreich vermarktet.

Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, gab einen Einblick über die Entwicklung des

Fachkräftemangels in Deutschland und in der Wohnungswirtschaft. Zudem wies er darauf hin, dass im Jahr 2026 aufgrund der Rückkehr zu G9 ein Abiturjahrgang fehlen wird. Weiterhin ergab eine Analyse, dass zum aktuellen Zeitpunkt in Wohnungsunternehmen und -genossenschaften erhebliche Steigerungspotenziale innerhalb der Kompetenzen zur Energiewende, Nachhaltigkeit und Klimaschutz vorhanden sind.

Die Lösungen bestehen in Weiterbildungen, in der Ausbildung und in der Personalgewinnung. Leuchtmann stellte das Klimacamp in der Wohnungswirtschaft 2022 vor. Vom 25. bis 28. Juli 2022 findet das Klimacamp der Wohnungswirtschaft 2022 in Bochum statt. Hierbei kann die Zielgruppe einen ersten praxisnahen Eindruck von der Wohnungswirtschaft erhalten. In verschiedenen Workshops und spannenden Exkursionen positioniert sich

die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und lädt zu Diskussionen ein. Eine weitere Innovation stellte Peggy Evertz, Referentin für berufliche Bildung und Personalentwicklung des VdW Rheinland Westfalen, vor. Auf den kommenden Ausbildungsmessen im September 2022 wird der VdW Rheinland Westfalen an einem Job Slam teilnehmen. Hierbei handelt es sich um Kurzvorträge nach der Pecha-Kucha-Methode. In jedem der drei Ticket-Slots auf der Stuzubi findet ein 45-minütiger Job Slam statt. Hier wird mit maximal neun anderen Ausstellern in drei bis vierminütigen Kurzvorträgen um die Gunst der Besucher gebuhlt. Die Teilnehmer beschloss, dass die Durchführung der Kurzvorträge eine Ausbildungskraft aus dem Regionalverband übernehmen soll. Nun wird nach geeigneten Potenzialen gesucht. Die nächste Sitzung des Arbeitskreises wird im Herbst 2022 stattfinden.

PE

Anzeige

Warum wir der passende Partner für das Thema Verkehrssicherung sind? Weil wir bei unseren Tätigkeiten Wert auf Details und Qualität legen: Insbesondere gilt das für die Begutachtung und Pflege von Bäumen, Spielplätzen und Freiflächen. Mit großer Sorgfalt und Zuverlässigkeit entwickeln wir für Sie die passenden Lösungen. Lernen Sie uns und unsere Leistungen kennen: [www.hvg-mbh.de](http://www.hvg-mbh.de)

# EIN FÜR DETAILS

HVG – EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST


**HVG**  
Grünflächenmanagement

KLAUSURTAGUNG GENOSSENSCHAFTSAUSSCHUSS IN ATTENDORN

# Genossenschaftliche Pläne zu Klimaschutz, Grundsteuer und Unterbringung von Geflüchteten



Quelle: mast3r - stock.adobe.com

**Die Aufgaben für Wohnungsgenossenschaften werden immer komplexer. Klimaneutralität und CO<sub>2</sub>-Bilanzierung, die Grundsteuerreform und auch die Unterbringung von Schutzsuchenden aus der Ukraine stellen die Arbeit der Genossenschaften vor neue Herausforderungen. Bei der Klausurtagung des Genossenschaftsausschusses am 10. und 11. März 2022 war das Kerngeschäft der klassischen Wohnraumvermietung somit nur noch ein Randthema.**

Überschattet wurde die Klausurtagung von Krisen: Corona-Pandemie, Klimawandel und der Krieg in der Ukraine waren die Schwerpunktthemen der Sitzung. Gerade Letzteres zeigte allerdings auch, wie viel soziales Engagement in der Mitgliederschaft der Genossenschaften steckt. Der Ausschuss nutzte die Möglichkeit, sich frühzeitig mit der Unterbringung der geflüchteten Menschen aus der Ukraine in den eigenen Beständen zu befassen. Die Genossenschaften sind bereits jetzt aktiv und stehen im engen Austausch

mit Sozialträgern und den Kommunen zur schnellen und sicheren Unterbringung geflüchteter Menschen. Die aktive Mieterschaft in den genossenschaftlichen Strukturen zeigt sich aktuell als Treiber in der Unterbringung von Geflüchteten.

Der Schwerpunkt der Sitzung sollte auf dem Klimawandel liegen. So wurden die damit einhergehenden Entwicklungen aus mehreren Perspektiven besprochen. Der Vorstand des VdW Rheinland Westfalen berichtete über die aktuellen politischen und prüfungsrelevanten Anforderungen an die Genossenschaften, etwa bei der CO<sub>2</sub>-Steuer und einer umfassenderen Prüfung sowie der Unterstützung bei der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung. Die Genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen unterstützen aktiv die politischen Ziele der Klimaneutralität im Wohngebäudesektor. Einen eindeutigen Weg zur Erreichung dieser Ziele gibt es allerdings noch nicht und auch die Berechnung lässt viele Fragen offen. Wenn es bei den aktuellen Kennwerten bleibt, ist auch der sanierte Bestand noch

lange nicht klimaneutral. Um die Arbeit zum Klimaschutz in den Genossenschaften wertzuschätzen, zeichnet der Verein Wohnen in Genossenschaften mit dem Klaus-Novy-Preis jene genossenschaftlichen Projekte aus, die sich durch partizipative Ansätze im Bereich der klimagerechten Entwicklung engagieren und zukunftsfähiges Wohnen ermöglichen.

Im kleineren Kreis und unter strengen Coronaauflagen hat sich der Genossenschaftsausschuss erstmalig nach zwei Jahren wieder in Präsenz treffen können. Es zeigte sich schnell, dass der persönliche Austausch viele Themen schneller vorantreibt. Neben der festen Tagesordnung bestand auch die Möglichkeit, sich am Rande der Veranstaltung über die verschiedenen Vorgehensweisen in den Genossenschaften bei relevanten Themen und Aufgaben auszutauschen. Die Zuversicht, zur nächsten Klausurtagung in zwei Jahren den Klimaschutzziele durch konkrete Ansätze näher zu kommen, war rundum groß.

KKK

## ARBEITSGEMEINSCHAFT KÖLNER WOHNUNGSUNTERNEHMEN



# Köln ag veröffentlicht Wohnbarometer

**Stabile Mieten und Neubau auf hohem Niveau – so lautet das Fazit des im Februar veröffentlichten Wohnbarometer der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen. Die positiven Zahlen für 2021 lassen die Wohnungswirtschaft in der rheinischen Domstadt optimistisch ins neue Jahr blicken, weil sich auch die Fertigstellungszahlen im Neubau unter den Mitgliedsunternehmen der köln ag weiterhin auf hohem Niveau bewegen.**

So errichteten die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften der köln ag, die allesamt auch Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen sind, im abgelaufenen Jahr 2.089 Wohnungen, von denen 790 unter Abrufung von Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung entstanden sind. Die übrigen Wohnungen sind frei finanziert im preisgünstigen Segment, wie aus den Daten des Wohnbarometers hervorgeht. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unterstrichen somit auch 2021, dass die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft vor allem auf angespannten Wohnungsmärkten eine marktentspannende Wirkung entfaltet.

Mit 908 fertiggestellten Neubauwohnungen in Köln fiel die Bauleistung der köln ag 2021 zwar um rund 100 Einheiten geringer aus als im Vorjahr. Im Umland waren es 2021 1.181 neue Wohnungen, die fertiggestellt wurden (2020: 1.256 Wohnungen). „544 öffentlich geförderte Neubauwohnungen in Köln und weitere 246 im Umland zeigen aber deutlich, welchen hohen Stellenwert die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei uns genießt“, ergänzt Kathrin Möller, Vorsitzende der köln ag, mit Blick auf die aktuellen Zahlen.

Insgesamt haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften der ARGE im vergangenen Jahr die Summe von 771 Millionen Euro in Neubau, energetische Modernisierung und Instandhaltung investiert – ein im Vergleich zum Vorjahr nahezu identisch hohes Volumen. Damit sorgt die köln ag nicht nur für dringend benötigten Wohnraum in und um die stark nachgefragte Rheinmetropole, sondern stärkt auch den vorhandenen Wohnungsbestand. Mit



Quelle: KalpanByte - stock.adobe.com

1.035 Bauantragstellungen und 1.063 Baugenehmigungen, die im vergangenen Jahr allein in Köln erteilt worden sind, werden die Neubauaktivitäten noch ausgeweitet.

Durch eine durchschnittliche Nettokaltmiete in Höhe von 7,00 Euro pro Quadratmeter Wohnraum sind die Mitglieder der köln ag somit nach wie vor ein zentraler Akteur in der lokalen Daseinsvorsorge, die den Mietenden

in Köln und Umgebung ein zeitgemäßes Wohnen zu bezahlbaren Mietpreisen ermöglicht. Allein im Kölner Stadtgebiet sind die Wohnungen der Mitglieder der köln ag mit durchschnittlich 7,09 Euro pro Quadratmeter um ein Drittel preiswerter als der Gesamtmittelwert der Nettokaltmiete auf dem Kölner Wohnungsmarkt. Bei den Betriebskosten konnte sogar ein leichter Rückgang gegenüber 2020 festgestellt werden. *Köln ag/AT*



## ÜBER DIE ARBEITSGEMEINSCHAFT KÖLNER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Zur köln ag – Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen – zählen 58 Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie 15 fördernde Unternehmen aus dem wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungsumfeld. Die Wohnungsunternehmen verfügen über einen Bestand von rund 190.000 Wohnungen in der Region Köln. Allein im Kölner Stadtgebiet halten sie mit 100.000 Wohnungen einen

Anteil von 25 Prozent am gesamten Mietwohnungsbestand. Die Gründung der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen fand im Jahre 1949 noch unter dem Dach des damaligen Gemeinnützigkeitsgesetzes statt. Mitglieder sind Wohnungsbaugenossenschaften, Wohnungsgesellschaften aus dem kommunalen, kirchlichen und industrieverbundenen Bereich und weitere Wohnungsunternehmen.

## GROSSBRAND IN ESSEN

## VIVAWEST spendet 100.000 Euro und richtet Hilfsfonds ein



Das Wohnungsunternehmen VIVAWEST unterstützt die vom Großbrand im Essener Westviertel betroffenen Mieter mit einer Spende von 100.000 Euro und hilft darüber hinaus mit einem Fonds für Härtefälle. „Wir sind beeindruckt von der großen Solidarität der Essener Stadtgesellschaft und möchten unsere Mieter mit einer Spende der Vivawest Stiftung von 100.000 Euro unterstützen“, sagte Uwe Eichner, Vorsitzender der VIVAWEST-Geschäftsführung.

Unabhängig von Versicherungsfragen und erster finanzieller Unterstützung wird VIVAWEST den betroffenen Mietern, die ihr Hab und Gut verloren haben, mit einer Spende an das eigens von der Stadt Essen eingerichtete Spendenkonto des Caritasverbandes Essen helfen. „Wir sind zudem mit Hochdruck dabei, für unsere Mieter eine neue Wohnung zu suchen, damit sie möglichst schnell wieder ein Zuhause haben. Mit unserer Spende von 100.000 Euro wollen wir dazu beitragen, dass zumindest die finanziellen Sorgen etwas gemildert werden“, so Eichner. Darüber hinaus wird VIVAWEST einen Fonds zur Verfügung



Quelle: VIVAWEST

### Luftbilder des Quartiers Grüne Mitte in Essen

stellen, mit dem das Kundencenter vor Ort in besonderen Härtefällen unterstützen kann.

Die ersten Wohnungsbesichtigungen haben stattgefunden. Insgesamt konnte VIVAWEST schon rund 40 Wohnungen anbieten, dies auch dank einer Vielzahl gemeldeter freier Wohnungen von Wohnungsunternehmen und Privatleuten.

„Die Hilfsbereitschaft ist wirklich bemerkenswert, auch von Interessentinnen und Interessenten unserer Neubauwohnungen in Essen, die bereitwillig zugunsten der Brandopfer von zugesagten Wohnungen zurücktreten“, so Eichner. Der Vorsitzende der VIVAWEST-Geschäftsführung dankte auch der Stadt Essen nochmals für ihre vielfältige Unterstützung.

VIVAWEST/KS

## WOHN + STADTBAU WOHNUNGSUNTERNEHMEN DER STADT MÜNSTER GMBH

### Mehr Grün für Münsteraner Wohnquartiere



Die Auswirkungen des Klimawandels sind inzwischen zunehmend zu spüren. Die Wohn + Stadtbau ist sich der damit einhergehenden Verantwortung sehr bewusst und handelt dementsprechend. So liegt in den kommenden Jahren der Fokus auf dem übergeordneten



Quelle: Peter Hellbrügge-Dierks

Sebastian Albers, Prokurist der Wohn + Stadtbau, und Gärtnermeister Andreas Peters freuen sich auf die kommende Pflanzzeit (v. l.)

Ziel der energetischen Bestandsmodernisierung, um vor 2045 die Klimaneutralität zu erreichen. Und das unter dem Leitgedanken „ökologisch – sozial – wirtschaftlich“.

„Wir werden unseren Beitrag leisten und deutliche umweltpolitische Akzente setzen und gleichzeitig einen zeitgemäßen Wohnstandard realisieren“, sagte Sebastian Albers, Prokurist des kommunalen Wohnungsunternehmens.

Doch es sind nicht immer die ganz großen Maßnahmen, die realisiert werden müssen. Im vergangenen Jahr wurden an verschiedenen Standorten mehrere Flächen (Kleinklimazonen) aufbereitet und insektenfreundlich bepflanzt. Die Planungen für 2022 sind schon lange abgeschlossen und werden nun in die Tat umgesetzt, damit die farbenfrohen Blumenbeete wieder für das gewisse Etwas

in den Quartieren sorgen können. Auch begrünte Dächer werden bereits bei allen Neubaumaßnahmen umgesetzt. Wo dies bei Bestandsgebäuden nicht möglich ist, setzt die Wohn + Stadtbau auf die Fassadenbegrünung als schnelle Begrünungsmaßnahme. An vielen Standorten wird dies bereits realisiert.

„Wichtig ist dabei die Auswahl der richtigen Pflanzen, wie beispielsweise die Varianten des selbstkletternden „Wilden Weins“ für sonnige Fassadenseiten“, so Gärtnermeister Andreas Peters und Sebastian Albers ergänzt: „Neben der gestalterischen Wirkung dient unsere Fassadenbegrünung auch der Verbesserung des Mikroklimas und liefert damit einen wichtigen Beitrag zur Temperatursenkung im Sommer.“

Wohn + Stadtbau/AT



## NEUSSER BAUVEREIN GMBH

## Einzug im fertiggestellten Leuchtenberg-Areal

Ein frühlingshaften Blumengruß zum Einzug bekommen zurzeit die neuen Mieter auf dem früheren Leuchtenberg-Areal überreicht. Dort hat der Neusser Bauverein 154 neue, bezahlbare Wohnungen errichtet. „Die Wohnungen werden baubchnittsweise, das heißt Haus für Haus vermietet“, erläutert die zuständige Kundenbetreuerin des Neusser Bauvereins, Svenja Pesch. Bis Mitte Mai sollen alle Wohnungen bezogen sein.

„Es ist immer ein schöner Moment, wenn das Neubauvorhaben vor dem Abschluss steht und die Mieter das Quartier mit Leben füllen“, sagt Dirk Reimann, Vorsitzender der Geschäftsführung. Sechs moderne Häuser mit einem autofreien, ruhigen Innenhof mit Spielgeräten hat der Neusser Bauverein in den vergangenen zwei Jahren errichtet: 121 öffentlich geförderte und 33 frei finanzierte Mietwohnungen sind hier entstanden. Noch sind einige Restarbeiten in manchen Wohnungen und an den Außenanlagen zu erledigen.

Auf dem Areal stand einst die Sauerkraut-Fabrik Leuchtenberg. 2017 hatte der Neusser



Quelle: Neusser Bauverein GmbH

Bürgermeister Reiner Breuer (l.), Svenja Pesch, Kundenberaterin (2. v. r.), und Dirk Reimann, Geschäftsführer der Neusser Bauverein GmbH (r.), überreichten den ersten Mietern zum Einzug in das neue Quartier auf dem Leuchtenberg-Areal einen Blumengruß

Bauverein mit der Stadt Neuss einen Architekturwettbewerb ausgelobt. Der Entwurf des Architekturbüros Konrath und Wennemar, Düsseldorf, wurde dort jetzt realisiert. „Mit der Umsetzung der wettbewerbsprämierten Architektur und der Entwicklung des gegenüberliegenden Areals, dem Augustinuspark, entsteht hier eine vollständig neue städtebaulich prägende Eingangssituation

zur Innenstadt“, sagte Geschäftsführer Dirk Reimann.

Bürgermeister Reiner Breuer geht sogar noch einen Schritt weiter: „Dieses Initialprojekt könnte für eine wohnwirtschaftliche Belebung des Hammfeldes sorgen. Neuss bringt bezahlbaren Wohnraum auf jeden Fall voran.“

Neusser Bauverein/AT

## BAUVEREIN GÜTERSLOH EG

## Radstation für klimafreundliche Mobilität in Gütersloh eröffnet

Die Bauverein Gütersloh eG hat in der Strengerstraße gemeinsam mit der Sparkasse Gütersloh-Rietberg, die erste Radstation vor Ort fertiggestellt und einen lokalen Anreiz für klimafreundliche Mobilität gesetzt.

Gemeinsam haben die Projektpartner im letzten Jahr überlegt, wie man den vielen Radfahrerinnen und Radfahrern im Fall der Fälle helfen kann. „Und so kam die Idee mit der Radservice-Station auf, auf die wir durch einen Bericht aufmerksam wurden. Der Kontakt zum Hersteller wurde aufgenommen und die Planungen gemeinsam mit der Stadtverwaltung umgesetzt – und jetzt, passend zum Frühling, kann es losgehen“, so Jörg Höfel.



Die Radservice-Station bietet die Möglichkeit, Reifen aufzupumpen und einfache Wartungsarbeiten in einer überdachten Umgebung durchzuführen. Daneben ist die Strengerstraße in das Radverkehrskonzept der Stadt einbezogen, sodass die Etablierung an dieser Stelle optimal ist und einen sinnvollen und nützlichen Beitrag zur Ergänzung des Konzeptes liefert. „Wir wollen gemeinsam die fahrradfreundliche Infrastruktur stärken und das Radfahren in der Freizeit, aber insbesondere auch auf den Schul- und Arbeitswegen aktiv fördern“, so Jörg Höfel weiter.

Bauverein Gütersloh/AT



Quelle: Bauverein Gütersloh eG

Die Projektpartner Kay Klingsieck, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Gütersloh-Rietberg, Jörg Höfel, Vorstandsvorsitzender der Bauverein Gütersloh eG, und Martina Baumann-Polchow, Vorstandsassistentin der Bauverein Gütersloh eG, eröffneten gemeinsam die erste Radstation in Gütersloh (v. l.)

VONOVIA

# Holz vom Sturmtief als „Wilde Ecke“ für Artenvielfalt



In Dortmund wird es in Zukunft mehr Rückzugsorte für Kleintiere, Vögel, Insekten und Pflanzen geben. Dafür sorgt das Wohnungsunternehmen Vonovia mit seinem neuen Projekt „Wilde Ecke“: Der erste fertiggestellte Bereich, in den sich Igel und andere Lebewesen zurückziehen können, ist am Steinfurtweg in Kirchlinde. Dort tragen eine wilde Ecke sowie zwei Bereiche mit wilden Stapeln zu mehr biologischer Artenvielfalt bei. Das Projekt „Wilde Ecke“ gehört zu einem Gesamtkonzept, das Vonovia in Kooperation mit dem Naturschutzbund Deutschland e. V. (NABU) umsetzt. Nisthilfen und Wildblumenwiesen für Wildbienen sowie biologisch sinnvolle Heckenbepflanzungen sind ebenfalls Teil des Konzepts.

„Die zahlreichen Grünflächen in unseren Quartieren kommen nicht nur unseren Mieterinnen und Mietern zugute. Wir nutzen sie mit diesem Konzept auch, um für den dringend notwendigen Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleintiere zu sorgen“, erläutert Vonovia-Regionalbereichsleiter Ralf Peterhülseweh. Die Rückzugsorte sind auf allen Rasen- und Gehölzflächen möglich, am besten in geschützten Eckbereichen, die in eine üppigere Vegetation übergehen.

Um neuen Lebensraum in den Dortmunder Beständen in Kirchlinde, Rahm, Westerfilde und Dorstfeld zu errichten, nutzt Vonovia auch Material, das bei den Aufräumarbeiten nach dem Sturmtief Zeynep angefallen ist.



Quelle: Vonovia/Bierwald

Die Mitarbeiter des Vonovia Wohnumfeld Service legten am Dortmunder Steinfurtweg eine wilde Ecke als Lebensraum für Kleintiere an

Durch das Unwetter gibt es viele abgeknickte Äste oder umgefallene Bäume, sodass dieses Holz nun für den Bau von Insekten- und Kleintierhabitaten verwendet werden kann.

„Optimal sind Bereiche mit einer Fläche von mindestens 25 Quadratmetern, dabei ist „Verwildern“ ausdrücklich erwünscht. Je unberührter die Bereiche sind, desto besser für die Artenvielfalt“, so Marja Rottleb vom NABU.

Ziel des Projekts in Dortmund und anderen Standorten ist es, einen allgemeingültigen Maßnahmen-Katalog für die Wohnumfeldgestaltung von Vonovia in Deutschland zu entwickeln. Dieser soll in Vonovia-Quartieren bundesweit zum Einsatz kommen. Der NABU wird das Projekt begleiten und darauf achten, dass dabei ein echter Mehrwert für Umwelt und Artenschutz erzielt wird.

Vonovia/AT



## Termine 2022

### Termine Verband

Seminar Aktuelles Steuerrecht	10. Mai 2022	EBZ, Bochum
Gemeinsame Sitzung VdW Arbeitskreis Recht und Fachausschuss Recht VdW südwest	12. Mai 2022	Köln

**STROMSTEUER****Hauptzollämter prüfen bei Photovoltaik- und KWK-Anlagen das Marktstammdatenregister**

**W**ohnungsunternehmen nutzen vermehrt Photovoltaikanlagen auf den Dächern ihrer Wohnungsbestände und installieren moderne Heizungsanlagen in Form von KWK-Anlagen in Gebäuden. Die Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien oder in Blockheizkraftwerken (BHKW) sind durch amtliche Vordrucke bei der Zollverwaltung zu registrieren. Die Generalzolldirektion geht davon aus, dass viele Anlagenbetreiber ihrer Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig oder nur unvollständig nachkommen.

Zur Identifikation und Prüfung der Steuerpflichtigen gleichen die Hauptzollämter die ihnen gemeldeten Anlagendaten systematisch mit dem Marktstammdatenregister ab. Wer nicht alle erforderlichen Meldungen vorgenommen hat, riskiert Steuernachzahlungen, Bußgelder und ggf. sogar strafrechtliche Konsequenzen.

Zur Förderung der Energiewende ist die dezentrale Eigenstromerzeugung grundsätzlich von der Stromsteuer befreit. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 StromStG ist Strom aus Kleinanlagen mit einer elektrischen Nennleistung von bis zu 2 Megawatt (MW) aus erneuerbaren Energieträgern und aus hocheffizienten KWK-Anlagen begünstigt, soweit die Stromentnahme im räumlichen Zusammenhang zur Stromerzeugungsanlage erfolgt. Unter die Steuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 StromStG fällt die Stromerzeugung zum Selbstverbrauch des Anlagenbetreibers am Ort der Erzeugung aus erneuerbaren Energieträgern in Anlagen mit einer elektrischen Nennleistung von über 2 MW. Seit dem 1. Juli 2019 können die Begünstigungen regelmäßig nur mit förmlichen Erlaubnissen in Anspruch genommen werden. Soweit Strom nicht nur zum Selbstverbrauch, sondern auch zur Abgabe an Dritte erzeugt wird, kann zudem eine Erlaubnis als Versorger oder eine Anzeige als eingeschränkter Versorger erforderlich werden.

Zur Identifikation bisher noch nicht in Erscheinung getretener Stromerzeugungsanlagen durchforstet die Zollverwaltung aktuell die im Marktstammdatenregister hinterlegten Informationen. In der Datenbank sind u.a. Anlagenbetreiber, Standort, Inbetrieb-



Quelle: Lertluck Thipchai - stock.adobe.com

nahmedatum sowie technische Daten aller Stromerzeugungseinheiten, Stromspeicher und bedeutender Stromverbrauchseinheiten in Deutschland erfasst.

Die Datenbank wird durch die Bundesnetzagentur geführt und ist online für jedermann unter [www.marktstammdatenregister.de](http://www.marktstammdatenregister.de) ohne Anmeldung oder besondere IT-Kenntnisse einsehbar. Betreiber von Stromerzeugungsanlagen können durch Filterung der Datenbank nach dem Anlagenbetreiber einen Abgleich der gespeicherten Angaben mit den vorliegenden Ergebnissen machen.

Die Beantragung der notwendigen Erlaubnis für die steuerfreie Entnahme von dezentral erzeugtem Strom unterscheidet sich in Abhängigkeit des Energieträgers und der installierten Leistung. Kleinanlagen fallen unter die allgemeine Erlaubnis nach § 10 StromStV und müssen nicht beim Hauptzollamt angemeldet werden. Dagegen sind der Behörde bspw. für Windkraftanlagen mit einer elektrischen Nennleistung zwischen 1 und 2 MW die amtlichen Vordrucke 1422 (Antrag auf Erlaubnis), 1422a (Betriebserklärung) und 1422az (Zusatzblatt zur Betriebserklärung) einzureichen.

Insbesondere Photovoltaikanlagen überschreiten regelmäßig die kritischen Grenzwerte von 1 MW bzw. 2 MW. Jedoch ist bei der Prüfung der Grenzen zu beachten, dass die elektrische Nennleistung mehrerer Photovoltaikeinheiten eines Anlagenbetreibers für die stromsteuerrechtliche Bewertung ggf. zusammenzurechnen ist (Verklammerung). Mehrere unmittelbar miteinander verbun-

dene Stromerzeugungseinheiten an einem Standort gelten demnach als eine Anlage zur Stromerzeugung.

Aber auch Stromerzeugungseinheiten an unterschiedlichen Standorten sind als sog. virtuelles Kraftwerk stromsteuerrechtlich zusammenzufassen, sofern die einzelnen Stromerzeugungseinheiten zum Zweck der Stromerzeugung zentral gesteuert werden, bspw. aufgrund von Fernsteuerbarkeit nach § 36 EEG, und der erzeugte Strom zumindest teilweise in das Versorgungsnetz eingespeist werden soll.

Wird der Strom über einen Direktvermarkter ins öffentliche Netz eingespeist, ist die Ausnahmeregelung nach § 12b Abs. 3 Satz 2 StromStV zu prüfen, nach der es bis zu einer Anlagensumme von 2 MW nicht zu einer Anlagenverklammerung kommen soll.

Bei Stromabgaben an Dritte ist zusätzlich zu prüfen, ob ein anzeigepflichtiger Versorgerstatus begründet wird. Keinen weiteren Meldepflichten unterliegen Anlagenbetreiber mit Stromerzeugern mit einer elektrischen Nennleistung von bis zu 2 MW, die in Volleinspeisung betrieben werden (§ 1a Abs. 5 StromStV). Wird der erzeugte Strom nur innerhalb einer Kundenanlage, d.h. des Betriebsnetzes, an Letztverbraucher abgegeben, ist oftmals eine Anzeige als eingeschränkter Versorger nach § 1a Abs. 6 und 7 StromStV ausreichend. Wird Strom auch über das öffentliche Netz an Letztverbraucher abgegeben, ist eine Erlaubnis als „großer“ Versorger nach § 4 Abs. 1 StromStG zu beantragen.

ABGABENORDNUNG

## Referentenentwurf zur Verzinsung von Steuernachforderungen und Steuererstattungen

Das Bundesministerium der Finanzen hat den Referentenentwurf für ein Gesetz zur Änderung der Abgabenordnung zwecks Umsetzung des Bundesverfassungsgerichts-Beschlusses zur Verzinsung von Steuernachforderungen und Steuererstattungen veröffentlicht.

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 8. Juli 2021 die Vollverzinsung nach § 233a AO dem Grunde nach als verfassungsgemäß bestätigt. Beanstandet wurde aber, dass der Gesetzgeber den dabei angewendeten, festen Zinssatz nach § 238 Abs. 1 Satz 1 AO von 0,5 Prozent je vollem Zinsmonat jedenfalls seit 2014 hätte anpassen müssen. Dieser Zinssatz darf zwar für Verzinsungszeiträume bis 31. Dezember 2018 weiterhin angewendet werden (Fortgeltungsanordnung), die Unvereinbarkeitsklärung hat für Verzinsungszeiträume ab 1. Januar 2019 aber zur Folge, dass Gerichte und Verwaltungsbehörden diese Normen

insoweit nicht mehr anwenden dürfen, laufende Verfahren waren und sind auszusetzen (Anwendungsverbot für Verzinsungszeiträume ab 1. Januar 2019).

Nunmehr ist vorgesehen, den Zinssatz für Zinsen nach § 233a AO für Verzinsungszeiträume ab dem 1. Januar 2019 rückwirkend auf 0,15 Prozent pro Monat (= 1,8 Prozent pro Jahr) abzusenken und somit an die verfassungsrechtlichen Vorgaben anzupassen.

Die Angemessenheit dieses Zinssatzes soll unter Berücksichtigung der Entwicklung des Basiszinssatzes nach § 247 BGB alle drei Jahre mit Wirkung für nachfolgende Verzinsungszeiträume evaluiert werden – erstmals zum 1. Januar 2026.

Bei der rückwirkenden Neuberechnung der Zinsen soll dem Vertrauensschutz durch Anwendung des § 176 Abs. 1 Nr. 1 AO Rechnung getragen werden.

Des Weiteren soll die bislang geltende einjährige Festsetzungsfrist für Zinsen (§ 239 Abs. 1 Satz 1 AO) auf zwei Jahre verlängert werden. Das soll für alle Fälle gelten, in denen die Festsetzungsfrist am Tag der Verkündung dieses AO-Änderungsgesetzes noch nicht abgelaufen ist.

Außerdem soll die bisher nur im Verwaltungsweg getroffene Billigkeitsregelung über den Erlass von Nachzahlungszinsen bei vor Fälligkeit freiwillig geleisteten Zahlungen in der AO verankert werden.

Das Bundeskabinett will sich am 30. März 2022 damit befassen.

Das Gesetz soll am Tag nach seiner Verkündung (spätestens am 31. Juli 2022) in Kraft treten. Das Bundesverfassungsgericht hatte dem Gesetzgeber auferlegt, bis zum 31. Juli 2022 eine verfassungsgemäße Neuregelung zu treffen.



EINKOMMEN-, GEWERBE- UND KÖRPERSCHAFTSTEUERGESETZ

## Viertes Corona-Steuerhilfegesetz

Das Bundeskabinett hat am 16. Februar 2022 den Entwurf eines Vierten Corona-Steuerhilfegesetzes beschlossen. Enthalten sind insbesondere die folgenden steuerlichen Maßnahmen zur weiteren Bewältigung der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie:

- Die Möglichkeit zur Inanspruchnahme der mit dem Zweiten Corona-Steuerhilfegesetz eingeführten degressiven Abschreibung für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens in Höhe von bis zum 2,5-fachen der linearen Abschreibung (maximal 25 Prozent) soll um ein Jahr verlängert werden für Wirtschaftsgüter, die im Jahr 2022 angeschafft oder hergestellt werden (§ 7 Abs. 2 Satz 1 EStG-E).
- Der mit dem Dritten Corona-Steuerhilfegesetz angehobene Höchstbetrag für den körperschaftsteuerlichen Ver-

- lustvortrag (zehn Millionen Euro) soll für den Veranlagungszeitraum 2022 und den Veranlagungszeitraum 2023 beibehalten werden. Der Verlustvortrag soll darüber hinaus ab dem Veranlagungszeitraum 2022 dauerhaft auf zwei Jahre ausgeweitet werden und in die unmittelbar vorangegangenen beiden Jahre erfolgen (§ 10d Abs. 1 EStG-E i. V. m. § 8 Abs. 1 KStG). Auf die Anwendung des Verlustrücktrags soll ab dem Veranlagungszeitraum 2022 auf Antrag des Steuerpflichtigen nicht mehr nur teilweise – sondern nur noch insgesamt – verzichtet werden können.
- Die Investitionsfristen für steuerliche Investitionsabzugsbeträge nach § 7g EStG, die in 2022 auslaufen, sollen um ein weiteres Jahr verlängert werden (§ 52 Abs. 16 EStG-E).
- Die Reinvestitionsfristen des § 6b EStG sollen ebenfalls um ein weiteres Jahr verlängert werden (§ 52 Abs. 14 EStG-E).

- Die Frist zur Abgabe von Steuererklärungen 2020 in beratenen Fällen soll um weitere drei Monate verlängert werden. Hieran anknüpfend sollen auch die Erklärungsfristen für 2021 und 2022 – auch für nicht beratene Steuerpflichtige – verlängert werden. Zu den verschiedenen Fristverlängerungen im Detail siehe Artikel 6 des Gesetzentwurfs (Änderung Art. 97 des EGAO – § 36) sowie Artikel 2 und 5 (Stichwort: Vorauszahlungen).
- Außerdem soll auch die bestehende Regelung zur Homeoffice-Pauschale um ein Jahr bis zum 31. Dezember 2022 verlängert werden (§ 52 Abs. 6 Satz 15 EStG-E).

Es ist davon auszugehen, dass dieses Gesetzgebungsverfahren zügig zum Abschluss gebracht wird.



**KÖRPERSCHAFTSTEUER/GEWERBESTEUER****Ukraine-Krieg: Unterstützungsangebote der Wohnungsunternehmen und steuerliche Fragen bei Vermietungsgenossenschaften und erweiterter Gewerbesteuerkürzung**

**I**m Zuge der Flucht hunderttausender Ukrainerinnen und Ukrainer steht die deutsche Wohnungswirtschaft den vielen Schutzsuchenden in enger Abstimmung mit den Kommunen und Wohlfahrtsverbänden erneut als verlässlicher und erfahrener Partner zur Seite. Zahlreiche Wohnungsunternehmen haben bereits ihre Bereitschaft erklärt, Wohnungen für die Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung zu stellen. Viele weitere werden folgen und bieten damit den aus ihrer Heimat vertriebenen Menschen tatkräftig Hilfe und eine sichere Unterkunft.

Das Engagement der Wohnungsunternehmen besteht dabei regelmäßig in der – auch zunächst unentgeltlichen – Überlassung von möblierten Wohnungen, aber auch in weiteren Unterstützungsleistungen wie z. B. dem Zurverfügungstellen von Kleidung, Hygieneartikeln oder Nahrungsmitteln. Bei diesem Engagement dürfen aber daraus entstehende steuerliche Auswirkungen für die Wohnungsunternehmen nicht außer Acht gelassen werden, sodass sich der Bundesverband GdW an das Bundesministerium der Finanzen gewandt hat.

**Vermietungsgenossenschaften (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG)**

Durch die erfolgte gesetzliche Klarstellung in § 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 6 und 7 KStG zur vorübergehenden Unterbringung von Wohnungslosen in Wohnungen von Vermietungsgenossenschaften durch juristische Personen des öffentlichen Rechts oder steuerbegünstigte Körperschaften (§ 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG), die Mitglied der Genossenschaft sind (werden), ist sichergestellt, dass diese Form der Unterbringung – sofern sie entgeltlich erfolgt – zu begünstigten Einnahmen führt (steuerfreier Bereich), die die Zehn-Prozent-Einnahmengrenze nicht belasten.

Es werden aber auch – zwar zunächst unentgeltlich, aber künftig entgeltlich – möblierte Wohnungen direkt an Flüchtlinge überlassen, die keine Genossenschaftsmitglieder werden. Hier greift die erfolgte gesetzliche Klarstellung leider nicht. Einnahmen aus



solchen Vermietungen zählen zu den nicht begünstigten Einnahmen (steuerpflichtiger Bereich), die die Zehn-Prozent-Einnahmengrenze belasten und die Steuerbefreiung der Vermietungsgenossenschaft gefährden.

**Erweiterte Gewerbesteuerkürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG)**

Eine kurzfristige – sowohl unentgeltliche, aber auch entgeltliche – Überlassung möblierter Wohnungen entweder an Flüchtlinge direkt oder an juristische Personen des öffentlichen Rechts oder steuerbegünstigte Körperschaften (§ 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG) zwecks Unterbringung von Geflüchteten darf nicht als schädliche Tätigkeit gewertet werden, die für die Wohnungsunternehmen zum Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung führt.

Es besteht die Gefahr, dass seitens der Finanzverwaltung in der kurzfristigen Überlassung möblierter Wohnungen und ggf. zusätzlicher Angebote an Flüchtlinge eine gewerbliche Tätigkeit angenommen wird, sodass für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung generell kein Raum mehr wäre. Selbst die neu geregelte Fünf-Prozent-Einnahmengrenze in § 9 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe c) GewStG, die ggf. herangezogen werden könnte, würde in diesem Fall nicht greifen.

Der GdW bittet das BMF kurzfristig um eine unbürokratische Lösung, die sicherstellt, dass hilfswillige Wohnungsunternehmen – zumindest für das Jahr 2022 – keine steuerlichen Nachteile erleiden. JG

**STEUERLICHE HILFSSMASSNAHMEN****Corona-Krise und Hochwasserschäden**

**Umfangreiche gesetzliche Regelungen und Verwaltungsanweisungen wurden geschaffen, mit denen wirtschaftlich von der Corona-Pandemie sowie von der verheerenden Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 Betroffene steuerliche Entlastungen gewährt werden.**

Ein Aufsatz von Klaus Korn, „Corona-Krise und Hochwasserschäden: Update zu den steuerlichen Hilfsmaßnahmen, Verlängerung der Fristen und zeitlichen Anwendungsbereiche“ in NWB 6/2022, S. 364 ff. gibt einen aktuellen Überblick zu den Fortentwicklungen (inkl. den geplanten Änderungen aufgrund des Vierten Corona-Steuerhilfegesetzes).

Bei Interesse übersenden wir Ihnen gerne den Aufsatz. JG

■ Ihr Ansprechpartner: Jürgen Gnewuch, [j.gnewuch@vdw-rw.de](mailto:j.gnewuch@vdw-rw.de), 0211 1699871

## BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

## Einsicht in die Originalbelege der Betriebskostenabrechnung

**Erhalten Mietende mit der Betriebskostenabrechnung eine für sie unerwartet hohe Nachforderung, verlangen sie häufig die Vorlage der Abrechnungsbelege von der Vermieterseite zur Überprüfung der einzeln eingestellten Kostenpositionen. In der Vergangenheit war häufig umstritten, ob sich Mietende auf Kopien und Abschriften verweisen lassen müssen oder aber einen Anspruch auf Einsicht in die Originalunterlagen haben. Mit dieser Frage hat sich nun jüngst der BGH befasst (BGH, Urteil vom 15.12.2021, Az. VIII ZR 66/20).**

Mietende haben gegen die Vermieterpartei einen Anspruch auf Einsicht in alle Unterlagen, auf denen die Abrechnung beruht und welche zu ihrer Prüfung inhaltlich notwendig sind. Dies können beispielsweise Rechnungen, Verträge oder Quittungen sein. Eine Begründung des Antrags ist nicht erforderlich. Das allgemeine Interesse Mietender an der Kontrolle der Abrechnung ist ausreichend. Liegen Vermietenden nicht alle erforderlichen Unterlagen vor, so müssen sie diese nach überwiegender Meinung beschaffen. Die Belege sind grundsätzlich bei der Vermieterseite einzusehen. Wird die Belegeinsicht verweigert, kann auf Einsicht geklagt werden.

## Sachverhalt der Entscheidung

Die Mietenden verlangen die Einsicht in die den Betriebskostenabrechnungen zugrunde liegenden Originalbelege. Stattdessen hat die Vermieterseite Belegkopien übersandt und sah ihre Verpflichtung damit als erfüllt

an. Die Mietenden verlangen weiterhin die Einsicht in die Originalbelege.

## Entscheidung des BGH

Der BGH hat zusammengefasst festgestellt, dass die Vermieterseite verpflichtet ist, den Mietenden auf Verlangen gemäß § 259 Abs. 1 Halbs. 2, § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BGB Einsicht in die Originalbelege zu gewähren. Einsicht in Kopien ist nicht ausreichend. Diese Pflicht ist auch nicht von einem besonderen Interesse der Mietenden abhängig.

## Begründung des BGH

Eine von Vermieterseite gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BGB vorzunehmende Abrechnung diene dazu, die Betriebskosten des jeweiligen Abrechnungsjahrs zu erfassen, zusammenzustellen und unter Abzug der jeweils geleisteten Vorauszahlungen auf die einzelnen Mietenden zu verteilen.

Dementsprechend gehöre es zu einer ordnungsgemäßen Abrechnung, dass die Vermieterpartei im Anschluss an die Betriebskostenabrechnung den Mietenden auf deren Verlangen gemäß § 259 Abs. 1 Halbs. 2 BGB die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen ermögliche, soweit dies zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich sei.

Dieses Einsichtsrecht der Mietenden beziehe sich grundsätzlich auf die Originalbelege; mithin auf Belege, die der Vermieterpartei selbst erteilt worden sind. Angefertigte Kopi-

en seien Originalbelegen grundsätzlich nicht gleichzustellen. Dies ergebe sich aus dem Wortlaut als auch dem Sinn und Zweck des § 259 Abs. 1 Halbs. 2 BGB. In erster Linie seien allein Originalunterlagen uneingeschränkt geeignet, die Ordnungsgemäßheit der Abrechnung zu überprüfen.

Auch müssen Mietende ein besonderes Interesse an der Einsicht in die Originalbelege nicht darlegen. Ein solches Erfordernis finde weder in der Vorschrift des § 259 Abs. 1 Halbs. 2 BGB noch in der Rechtsprechung des BGH eine Stütze. Es genüge vielmehr das allgemeine Interesse, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermietenden zu kontrollieren. Insbesondere müssen Mietende keinen begründeten Verdacht aufzeigen, dass die Kopien manipuliert seien oder Unstimmigkeiten aufwiesen.

Lediglich ausnahmsweise werde es nach den Grundsätzen von Treu und Glauben unter Umständen in Betracht kommen, dass sich der regelmäßig auf Einsicht in die Belegoriginalen gerichtete Anspruch auf die Zurverfügungstellung von Kopien oder Scanprodukten beschränke, beispielsweise, wenn die Vermieterseite selbst nur digitale Belege erhalte. Hierbei seien die Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu würdigen.

## Anspruch des Mieters auf Übermittlung von Kopien von Rechnungsbelegen?

In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, ob Mietende einen Anspruch gegen die Vermieterseite auf Übermittlung von Kopien von Rechnungsbelegen haben.

Für preisgebundenen Wohnraum trifft § 29 NMV 1970 hierzu eine Regelung. Nach dieser Vorschrift können Mietende anstelle von Belegeinsicht die Überlassung von Fotokopien verlangen.

Hinsichtlich anderer Mietverhältnisse gibt es eine solche Regelung nicht. Auch lehnt der BGH eine entsprechende Anwendung dieser Vorschrift auf andere Mietverhältnisse ab. Ausnahmsweise besteht ein Anspruch auf Fotokopien nach § 242 BGB, wenn Mietenden eine Einsichtnahme in den Räumen des Vermieters nicht zumutbar ist (BGH, Urteil vom 8. März 2006, Az. VIII ZR 78/05). ES



Quelle: Stockfotos-MG - stock.adobe.com

LANDESSOZIALGERICHT NIEDERSACHSEN-BREMEN, URTEIL VOM 3. FEBRUAR 2022; AZ. L 11 AS 578/20

## Besteht gegen das Jobcenter ein Anspruch, wenn Betriebskosten oder die Miete nicht bezahlt werden?

**Die Nichtzahlung von Betriebskosten kann viele Gründe haben, nicht zuletzt steigt aktuell mit den Preisen auch das Risiko, dass Mietende die hohen Kosten nicht tragen können. Als eine Grundsicherungsempfängerin die Betriebskosten nicht zahlte, wollte die Vermieterseite diese Kosten direkt vom Jobcenter erstattet haben, da dieses auch bereits die Miete direkt zahlte. Doch auch wenn das Jobcenter die Miete direkt zahlt, haben Vermietende keine eigenen einklagbaren Ansprüche gegen die Behörde auf Schuldenübernahme. Dazu hat das Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen geurteilt.**

Das Gericht (LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 3. Februar 2022, Az.: L 11 AS 578/20) bestätigte die Auffassung des Jobcenters, wonach keine Anspruchsgrundlage für eine Schuldübernahme besteht. Eine Revision ist nicht möglich. Als Vorinstanz hatte das Sozialgericht Braunschweig die Klage abgewiesen.

Vermietende von Grundsicherungsempfängern können laut diesem Gerichtsurteil Zahlungsrückstände bei der Miete nicht vom Jobcenter einklagen, da sie keine Rechtsbeziehung zu der Behörde haben, wie der

Sprecher des Landessozialgerichts Niedersachsen-Bremen am 7. März 2022 mitteilte.

### Der Sachverhalt

Der in dem Fall klagende Vermietende vermietet mehrere Wohnungen an Grundsicherungsempfänger. Er hatte sich von seinen Mietenden bereits die entsprechende Zustimmung geben lassen, dass das Jobcenter die Miete direkt an ihn zahlt. Solche Direktzahlungen seien aber grundsätzlich nur in Ausnahmefällen vorgesehen, da Grundsicherungsempfänger eigenverantwortlich mit ihrem Geld umgehen sollen.

Für die Jahre 2018 und 2019 zahlte eine Mieterin jedoch nicht für die entstandenen Betriebskosten. Anders als bei der Miete selbst verweigerte das Jobcenter auf Anfrage des Vermieters jedoch hinsichtlich der Betriebskosten eine Direktüberweisung an ihn und begründete dies damit, dass der Vermieter selbst keine eigenen Ansprüche aus dem Sozialgesetzbuch (SGB II) herleiten könne.

Demgegenüber hielt es der Vermieter für nicht hinnehmbar, dass das Jobcenter zwar die Kosten des Energieversorgers direkt zahle, er jedoch erst prozessieren müsse. Hierdurch sei der Gleichbehandlungsgrundsatz

verletzt. Er werde vorsätzlich sittenwidrig geschädigt. Inzwischen seien neben den rückständigen Betriebskosten auch Mietschulden entstanden. Der Gesamtbetrag summiere sich auf über 4.000 Euro. Hierfür müsse das Jobcenter im Wege der Amtshaftung zahlen.

### Die Entscheidung

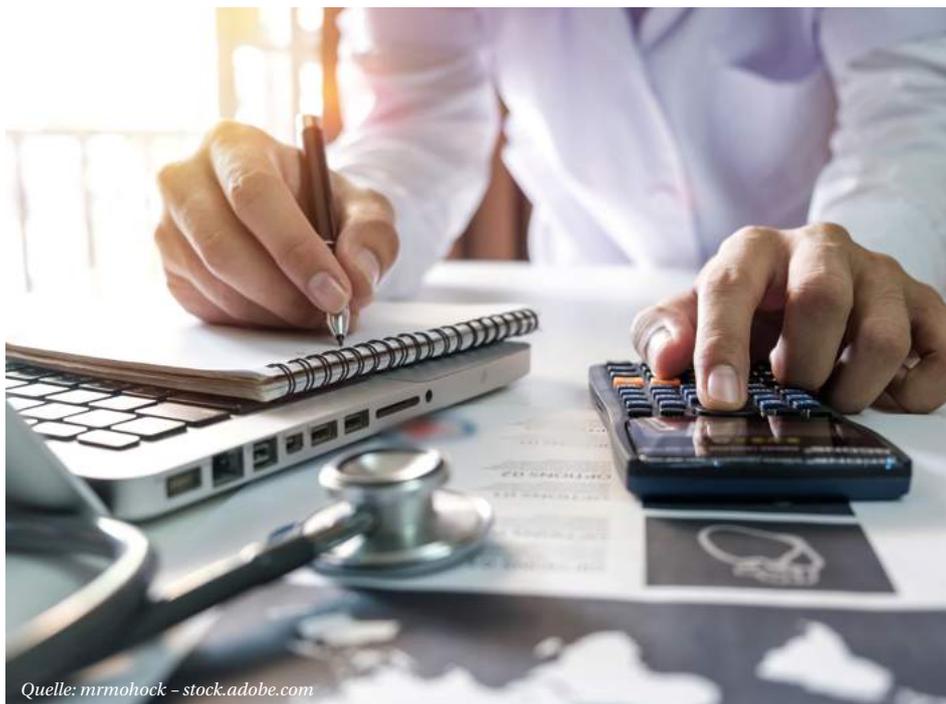
Das LSG hat die Rechtsauffassung des Jobcenters bestätigt. Die amtlichen Leitsätze lauten:

1. Aus der Direktzahlung der Miete an Vermietende (§ 22 Abs. 7 SGB II) ergeben sich grundsätzlich keine einklagbaren Ansprüche des Vermieters.
2. Vermietende haben keinen Anspruch gegenüber dem Jobcenter auf Angabe eines konkreten Verwendungszwecks der Überweisung bei einer Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 SGB II.
3. Die Klage Vermietender gegen das Jobcenter auf Direktzahlung der Miete eines Grundsicherungsempfängers ist gerichtskostenpflichtig (§ 197a SGG).

Es bestehe mithin keine Anspruchsgrundlage für eine Schuldübernahme. Trotz der im SGB II vorgesehenen Möglichkeit der Direktzahlung von Miete an Vermietende entstehe keine Rechtsbeziehung zwischen Vermieter und Jobcenter.

Vermietende haben somit keine eigenen einklagbaren Ansprüche. Die Direktzahlung diene nämlich allein der Sicherstellung der zweckentsprechenden Verwendung der Unterkunftleistungen. Sie erfülle nicht den Zweck einer vereinfachten Durchsetzung von Mietforderungen durch Schaffung eines weiteren solventen Schuldners in Form des Jobcenters. Die Eintreibung von Schulden sei ein objektiv eigenes Geschäft der Vermieterseite.

Unabhängig davon sei der Senat auch überhaupt nicht für eine Entscheidung über einen Amtshaftungsanspruch zuständig. Zwar regelt § 17 Abs. 2 Satz 1 Gerichtsverfassungsgesetz (GVG), dass das Gericht des zulässigen Rechtsweges den Rechtsstreit unter allen in Betracht kommenden rechtlichen Gesichtspunkten entscheidet. Satz 2



Quelle: mrmohock - stock.adobe.com

dieser Vorschrift führt jedoch aus, dass Art. 14 Abs. 3 Satz 4 und Art. 34 Satz 3 GG unberührt bleiben. Art. 34 Satz 3 GG, nach dem für Haftungsansprüche bei Amtspflichtverletzung der ordentliche Rechtsweg nicht ausgeschlossen werden darf, steht demnach nicht zur Disposition durch einfaches Gesetz. Es verbleibt somit bei der ausschließlichen Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte für Ansprüche aus Amtshaftung.

Da Vermietende, im Gegensatz zu Leistungsempfängenden, im sozialgerichtlichen Verfahren nicht von der Kostenpflicht befreit sind, haben sie für die zweite Instanz Gerichtskosten in Höhe von 1.200 Euro zu tragen. Der Streitwert wurde zuvor selbst durch weitere Forderungen wie Auskünfte auf 14.000 Euro in die Höhe getrieben.

### Widerspruch gegen die Direktzahlung

In einer ähnlichen Fragestellung musste sich bereits im Jahr 2015 das Landessozialgericht Bayern mit der Beziehung zwischen einer Vermieterpartei und dem Jobcenter auseinandersetzen.

Der Vermietende verlangte hier vom beklagten Jobcenter die Übernahme der durch seine Mietenden, die Arbeitslosengeld II beziehen, verursachten Mietrückstände.

Die Mieten wurden auch hier zunächst unmittelbar an die Vermieterseite überwiesen. Die Mietenden widersprachen jedoch später der Direktzahlung.

Zur Begründung seiner Ansprüche verwies die Vermieterseite auf eine vermeintliche Abtretungsvereinbarung zwischen ihr und den Mietenden im Mietvertrag.

Das Landessozialgericht Bayern wies in seinem Beschluss vom 5. August 2015, Az.: L 7 AS 263/15 jedoch die Klage des Vermieters ab.

### Der amtliche Leitsatz lautete:

1. Eine Direktzahlung der Wohnungsmiete an die Vermieterseite nach § 22 Abs. 7 SGB II begründet keinen Zahlungsanspruch gegen das Jobcenter, sondern nur eine Empfangsberechtigung.
2. Eine mietvertragliche Abtretung von Arbeitslosengeld II in Höhe der Miete an Vermietende bedarf zu ihrer Wirksamkeit eines Verwaltungsaktes nach § 53 Abs. 2 Nr. 2 SGB I, der feststellt, dass die Abtretung im wohlverstandenen Interesse des Leistungsempfängers liegt.
3. Die Bewilligung von Arbeitslosengeld II enthält keinen Schuldbeitritt des Jobcenters zur Pflicht von Mietenden, den Mietzins an die Vermieterseite zu zahlen.

Auch hier stellte das Gericht fest, dass zwischen dem Vermietenden und dem beklagten Jobcenter keine unmittelbaren Leistungsbeziehungen bestehen.

Insbesondere habe hier kein Schuldbeitritt vorgelegen. Allein die Tatsache, dass Zahlungen an die Vermieterseite bisher unmittelbar vorgenommen wurden, würde eine

andere Beurteilung nicht zulassen. Denn dies geschah ausschließlich auf Antrag der Mietenden. Der Vermieterseite würde hingegen eine dahingehende Antragsmöglichkeit nicht zustehen.

Die Abtretungsvereinbarung im Mietvertrag war hier nach Auffassung des Gerichts zudem nicht maßgeblich, da Arbeitslosengeld II nicht pfändbar sei und somit eine Abtretungsmöglichkeit entfallen würde. Auch erscheine es zweifelhaft, ob Mietende einer Abtretung überhaupt zustimmen wollten. Nach Auffassung des Gerichts müsste ein Verwaltungsakt vorliegen, in welchem die Abtretung im wohlverstandenen Interesse der Mietenden verbindlich als im bestehenden Dreiecksverhältnis zulässig festgestellt wird. Dies war hier nicht der Fall.

Veranlassen Mietende später beim Jobcenter, dass die Zahlungen für die Miete unmittelbar geleistet werden und führen sie die Beträge nicht entsprechend mietvertraglicher Verpflichtung an die Vermieterpartei ab, hat diese keinen Anspruch gegen das Jobcenter.

Die vermeintliche Sicherheit durch die Vereinbarung erweist sich für die Vermieterseite mithin als wertlos, wenn Mietende sie widerrufen. Vermietende könnten daher überlegen, eine Vermietung nur dann vorzunehmen, wenn sichergestellt ist, dass eine eigenständige Leistungspflicht durch die Sozialhilfeträger zu seinen Gunsten begründet wurde.




Quelle: BGStock72 - stock.adobe.com

**ENTWICKLUNGSPOTENZIAL DER GEOTHERMIE IN DEUTSCHLAND****Roadmap zeigt Handlungsfelder der nachhaltigen Wärmeversorgung auf**

**Zurzeit wird mehr als die Hälfte des deutschen Energiebedarfs für die Erzeugung von Wärme benötigt. Eine Möglichkeit, diesen enormen Anteil in den kommenden Jahren zu dekarbonisieren, ist die Geothermie, die bislang in Deutschland wenig genutzt wird. Ein Forschungsteam hat nun Empfehlungen vorgestellt, wie sich das in Zukunft ändern könnte.**

Öl und Gas spielen beim Heizen noch eine große Rolle und führen zu hohen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die Ampel-Regierung möchte dies ändern und hat es sich laut Koalitionsvertrag zum Ziel gesetzt, die Hälfte der kommunalen Wärme bis 2030 aus klimaneutralen Quellen zu gewinnen.

**Viel Luft nach oben**

Forscher sehen in der Tiefen Geothermie großes Potenzial, da sie witterungsunabhängig lokale Energie liefert und wenig Fläche in Siedlungen belegt. Eine gemeinsame Roadmap von Forschenden der Fraunhofer-Gesellschaft und der Helmholtz-Gemeinschaft wies nun nach, dass Tiefe Geothermie mehr als ein Viertel des jährlichen deutschen Wärmebedarfes abdecken könnte, und gibt Handlungsempfehlungen, um dieses Ziel zu erreichen. Um diese Potenziale heben

zu können, müsste die Zahl der Anlagen allerdings ver Hundertfacht werden. Hierzu braucht es unter anderem klare Ausbauziele, großflächige geologische Erkundungen, Fachkräfteaufbau sowie Aufklärung und Beteiligung der Bürger für mehr Akzeptanz.

Die nun vorgelegte Roadmap diskutiert den Beitrag der Geothermie zur Wärmewende. Der Schwerpunkt liegt auf den hydrothermalen Reservoiren, also thermalwasserführenden Gesteinen in Tiefenlagen zwischen 400 Metern und 5.000 Metern. Geothermale Wässer sind jahres- und tageszeitunabhängig verfügbar und lassen sich insbesondere für die kommunale Wärmeversorgung, Fernwärme, Bereitstellung industrieller Prozesstemperaturen, aber auch in der Wohnungswirtschaft nutzen. Die Technologie ist ausgereift und kommt seit Jahrzehnten in vielen europäischen Metropolen zur Anwendung.

**Die fünf wesentlichen Handlungsfelder**

Das Ziel der Roadmap ist, Handlungsempfehlungen zu geben, um das Potenzial der Geothermie im Sinne der klimaneutralen Wärmeversorgung umzusetzen. Konkret werden die folgenden fünf Handlungsempfehlungen identifiziert:

1. Parlamente und Gemeinderäte sollten klare Ausbauziele formulieren und diese durch entsprechende Gesetzgebung und Satzungen flankieren.
2. Es braucht Finanzinstrumente zum interkommunalen Risikoausgleich, wie z. B. staatliche Versicherungen, die sich an Projekten finanziell beteiligen. Außerdem sollte der Bund die „Bundesförderung effiziente Wärmenetze“ aufstocken und die Länder ein flächendeckendes geophysikalisches Erkundungsprogramm aufsetzen.
3. Es benötigt Investitionen der Wirtschaft in die Schlüsseltechnologien, um großindustrielle Maßstäbe zu erreichen. Hierzu zählen unter anderem Bohrverfahren, Reservoir-Management, Bohrlochwasserpumpen und Hochtemperatur-Wärmepumpen.
4. Die wachsende Geothermie-Branche führt zu heimischer Wertschöpfung und schafft regionale Arbeitsplätze in der Technologieentwicklung und Produktion sowie bei Errichtung und Betrieb der Anlagen. Um Tausende Fachkräfte fort- und weiterzubilden, braucht es ergänzende Lehrpläne und einen Ausbau bestehender Angebote der Handwerks-, Industrie und Handelskammern.
5. Die Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen benötigt gesellschaftliche Akzeptanz. Es ist daher erforderlich, mit Bürgerenergiemodellen, kommunalen Kommunikationsstrategien und transparenten Projekten alle lokalen Interessengruppen mit auf den Weg zur regionalen Wärmewende zu nehmen.

Der Wärmesektor macht insgesamt 56 Prozent des nationalen Energiebedarfs aus, doch lediglich 15 Prozent der Wärme sind bislang regenerativ. Während Wasserstoff und Biomasse zukünftig in erster Linie den Hochtemperatur-Bedarf der energieintensiven Grundstoffindustrie decken müssen, stehen für Niedertemperatur-Nutzungen unter 200 Grad Celsius insbesondere solarthermische und geothermische Optionen zur Verfügung. Die Vorteile der Geothermie liegen dabei in der Grundlastfähigkeit und dem geringen Platzbedarf, auch unter beengten innerstädtischen Verhältnissen. **IB**



Quelle: Stéphane Lefebvre – stock.adobe.com

*In Geothermie-Konzepten steckt großes Potenzial für nachhaltige Wärmeversorgung*

## WICHTIGER SCHRITT AUF DEM WEG ZU MEHR TRANSPARENZ

# Änderungen beim Heizen mit Fernwärme

**F**ernwärme gilt im Allgemeinen als klimafreundlich und zukunftsfähig, doch wer sie bezieht, kann aufgrund eines hohen fixen Grundpreises unter Umständen mit erhöhten Preisen rechnen. Neue Regeln für Fernwärmeverträge ermöglichen jedoch, dass sich Betroffene bei zu hohen Preisen wehren und bis zu 25 Prozent ihrer Heizkosten einsparen können. Möglich macht es eine neue Verordnung, die Auskunftspflichten der Versorgungsunternehmen erweitert und eine Reihe wichtiger Neuerungen für Verbrauchende einführt. Es handelt sich um die wohl wichtigste Reform im Fernwärme-Sektor der letzten 20 Jahre.

Der Fernwärmemarkt wird durch die Verordnung der allgemeinen Vertragsbedingungen Fernwärme geregelt, die über 40 Jahre lang kaum verändert wurden. Problematisch ist unter anderem der Grundpreis, welcher die Kosten für die Wärmeleistung enthält, die maximal vom Versorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt wird, häufig in der Höhe aber gar nicht notwendig ist.

Dem wurde Anfang Oktober 2021 ein Riegel vorgeschoben, als wesentliche Änderungen an der AVBFernwärmeV in Kraft getreten sind. In dem laut vieler Experten veralteten Regelwerk finden sich nun Bestimmungen, die Fernwärmekunden deutlich besserstellen. Vor den Änderungen existierten für die Versorgungsunternehmen wenige Vorgaben bei der Abrechnung.

Seit Jahren wird beobachtet, dass die Wärmeleistung vieler Gebäudeanschlüsse überdimensioniert ist und sich problemlos reduzieren lässt. Im Einvernehmen mit innovativen Stadtwerken wurden bereits Anschlusswerte deutlich reduziert, ohne dass es je zu einer Unterversorgung kam.

## Günstige Regeln für die Wohnungswirtschaft

Die neuen Regeln bedeuten einen wichtigen Schritt auf dem Weg zu mehr Transparenz für Verbrauchende, die mit Fernwärme heizen. Unter anderem wird seitdem die Möglichkeit eingeräumt, die Wärmeleistung ohne Nennung von Gründen im laufenden Vertrag bis zur Hälfte reduzieren zu lassen.

Im Schnitt macht der Grundpreis bzw. der Gebäudeanschluss-Wert etwa die Hälfte der Fernwärmekosten aus. Das heißt, wenn es gelingt, die Anschlusswerte zu halbieren, können rund 25 Prozent der Heizkosten gespart werden – praktisch ohne zusätzliche Investition. Bevor die Wärmeleistung reduziert wird, sollten jedoch vorab benötigte Leistungen nachgerechnet bzw. -gemessen werden.

### Die neuen Regelungen im Überblick:

- Kunden können die vertraglich vereinbarte Wärmeleistung während der Vertragslaufzeit anpassen – einmal jährlich mit einer Frist von vier Wochen zum Ende eines Kalendermonats und ohne Nachweis, solange die Reduzierung max. 50 Prozent beträgt (§ 3 Abs.1 neu).
- Kunden können eine Reduktion der Leistung um mehr als 50 Prozent im Vergleich zur vertraglich vereinbarten Leistung vornehmen oder mit zweimonatiger Frist den Versorgungsvertrag kündigen, wenn die Leistung durch den Einsatz erneuerbarer Energien ersetzt wird (§ 3 Abs.2 neu).
- Fernwärmeversorgungsunternehmen müssen in leicht zugänglicher und allgemein verständlicher Form in jeweils

aktueller Fassung die allgemeinen Versorgungsbedingungen, einschließlich der dazugehörigen Preisregelungen, Preisanpassungsklauseln und Preiskomponenten, sowie eindeutige Verweise auf die Quellen verwendeter Indizes und Preislisten barrierefrei im Internet veröffentlichen (§ 1a Abs. 1 neu).

- Im Internet müssen in leicht zugänglicher und allgemein verständlicher Form auch Informationen über die Netzverluste veröffentlicht werden (§ 1a Abs. 2 neu).
- Eine Änderung einer Preisänderungsklausel darf nicht mehr einseitig durch öffentliche Bekanntgabe erfolgen (§ 24 Abs. 4 ergänzt).

### Empfehlung, die aktuelle Verordnungslage jetzt zu nutzen

Der Bund hat bereits eine grundlegende Novelle der AVBFernwärmeV angekündigt. Es besteht daher keine Sicherheit, dass die für die Wohnungswirtschaft günstigen Regeln vollständig erhalten bleiben. Daher wird empfohlen, die aktuelle Verordnungslage jetzt zu nutzen, bevor die Neuregelung zur Reduzierung der Anschlussleistung u. U. nochmal geändert werden könnte. IB



Quelle: focus finder - stock.adobe.com

**ANPASSUNG DER ASBESTREGELUNGEN IN DER GEFÄHRSTOFFVERORDNUNG GEPLANT**

# Asbest als Herausforderung für Wohnbestände

**Der Umgang mit Asbest im Wohnungsbestand wird die Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren weiter beschäftigen. Insbesondere mit Blick auf die großen Sanierungsaufgaben zur Umsetzung der Klimaziele im Gebäudebereich wird das Thema weiter an Bedeutung gewinnen.**

Bereits seit 1993 ist die Verwendung von Asbest in Deutschland verboten. Dennoch kommen Beschäftigte beim Bauen im Bestand auch heute noch mit asbesthaltigen Baustoffen in Kontakt. Der praxisgerechte und verantwortliche Umgang mit dem ehemals bauaufsichtlich zugelassenen, seit fast 30 Jahren nun jedoch aus gesundheitsgefährdenden Gründen verbotenen Baustoff Asbest prägt diese Tätigkeit.

Die Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin gibt an, dass gegenwärtig noch schätzungsweise 35 Millionen Tonnen Asbestzement in Deutschland verbaut sind. Laut aktueller Erhebungen ist davon auszugehen, dass in einem Großteil der vor Mitte der 1990er-Jahre errichteten Gebäude – und somit in rund 80 Prozent der Wohnhäuser – asbesthaltige Materialien, z. B. in Bodenbelägen, Putzen, Klebern und Spachtelmassen verbaut wurden.

Gegenwärtig findet eine sichtliche Dynamisierung der Asbestproblematik statt, die in direktem Zusammenhang mit den Konzepten zur Erreichung der Klimaschutzziele steht. Die Renovierungswelle im Gebäudebereich bedeutet eine deutliche Steigerung der Sanierungsrate im Bestand durch effiziente energetische Modernisierungen.

Die Europäische Kommission und auch das Europäische Parlament sehen in diesem Zusammenhang erhebliche Gesundheitsgefährdungspotenziale für Arbeitnehmende, verursacht durch freigesetzte Asbestfasern. Da der überwiegende Teil des Gebäudebestandes vor dem Verbot des Einsatzes von Asbest errichtet wor-



*Quelle: Piotr – stock.adobe.com*

den ist (Deutschland 1993, EU 2005), steht die Pauschalvermutung im Raum, dass ein wesentlicher Teil der Gebäude Asbestfasern enthält.

Im Oktober 2021 wurde der entsprechende legislative Initiativbericht zum Schutz der Arbeitnehmer vor Asbest im Europäischen Parlament mit großer Mehrheit angenommen. In der Initiative wurde die Europäische Kommission dazu aufgefordert, eine europäische Strategie für die Beseitigung von Asbest zu entwickeln. Wie eine nationale Umsetzung einer europäischen Richtlinie dann konkret aussehen wird, ist noch unklar. Im Februar 2022 hat die Europäische Kommission eine Sondierung zum Thema Schutz der Arbeitnehmer vor Asbestexposition eingeleitet und mit der Umsetzung der EUP-Initiative begonnen.

Neben den Entwicklungen auf europäischer Ebene gibt es auch in Deutschland auf unterschiedlichen Ebenen Aktivitäten in diesem Gebiet. Aktuell ist in der Diskussion, ob mit der angekündigten Fortschreibung der Gefahrstoffverordnung die sogenannte Umkehr der Beweislast für alle Gebäude mit Baubeginn vor 1995 festgeschrieben wird. Es ist zu befürchten, dass mit einem Verweis auf die im September 2021 eingeführte VDI-Richtlinie 6202 erhebliche ökonomische Risiken für Gebäudeeigentümer entstehen. Die Pauschalvermutung, dass aufgrund des Baualters Asbest vorhanden ist, soll dann durch weitergehende technische Erkundungen widerlegt werden können.

Eine Konkretisierung zu Art und Umfang der einzelnen Erkundungsschritte erfolgt im technischen Regelwerk.

Um Arbeitnehmer vor gesundheitlichen Folgen zu schützen, könnte es zukünftig eine Verpflichtung zu einer obligatorischen Asbestsuche, -erfassung und -entfernung vor Beginn von Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten geben. Darüber bestehen in einigen Bundesländern Forderungen, die Erkundungsergebnisse in öffentliche Asbestregister einfließen zu lassen.

Die im Dezember 2021 veröffentlichte GdW Arbeitshilfe 87 „Asbest – Häufig gestellte Fragen und Antworten“ gibt Antworten auf heutige Fragen zum Thema Asbest und unterstützt bei pragmatischen Lösungen sowie notwendigen Argumentationen hinsichtlich der Asbestproblematik.

Es wird empfohlen, sich frühzeitig mit der Thematik zu befassen und zumindest längerfristig eine Baualtersklassendifferenzierung bei den Beständen ins Auge zu fassen. Der GdW weist zudem darauf hin, dass auch eine Mieterinformation als sinnvoll erachtet wird.

Darüber hinaus wird sich die Wohnungswirtschaft auf EU-, Bundes- und Landesebene dafür einsetzen, dass Aufwand und Nutzen in einem vernünftigen Verhältnis bleiben.

IB

## STUDIE VON LEG UND WUPPERTAL INSTITUT

# Ökologische Vorteile der energetischen Sanierung von Gebäuden

**K**limaschutz ist eine der wichtigsten Herausforderungen der Gesellschaft. Die Bundesregierung hat kürzlich angekündigt, bis 2026 rund 200 Milliarden Euro in den Klimaschutz zu investieren. In der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stehen vor allem nachhaltiges Bauen und Sanieren mit CO<sub>2</sub>-Reduktion im Fokus. Vor diesem Hintergrund hat das Wohnungsunternehmen LEG das renommierte Wuppertal Institut beauftragt, energetische Gebäudesanierungen sowie Neubauprojekte ökologisch zu bewerten. Im Fokus der Untersuchung standen dabei Materialbedarf, Primärenergieverbrauch und die damit verbundenen Treibhausgas-Emissionen. Die Studienergebnisse liegen jetzt vor.

Anhand eines umfangreichen Datensatzes zu den Gebäuden aus drei relevanten Baualtersklassen des Immobilienbestandes der LEG hat das Wuppertal Institut den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck im Lebenszyklus eines neuen Gebäudes im Vergleich zur Sanierung eines bestehenden Gebäudes analysiert. Dem zugrunde lagen verschiedene Strukturmerkmale der Gebäude wie der Zeitraum der Erstellung, die Wohnungsanzahl, die Anzahl an Etagen, die Dachform sowie der Wandaufbau und die Wohnfläche.

Im Ergebnis zeigt die Studie, dass, wenn auch die CO<sub>2</sub>-Kosten für den Bau neuer Gebäude Berücksichtigung finden, der Ansatz der energetischen Sanierung nur die Hälfte des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks eines Neubaus verursacht. Zwar hat der Neubau zweifelsfrei einen sozialen Wert, da er hilft, das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auszugleichen. Aber eine Alternative zur Sanierung in Beständen ist er aus ökologischer Sicht nicht.

## Neubau ist notwendig, wo zusätzlicher Wohnraum gefragt ist

Abriss und Neubau ist in puncto Klimaschutz in aller Regel dagegen kontraproduktiv und keine Lösung für den Gesamtbestand in Deutschland. Die Studie hat aber auch gezeigt, dass der Weg zur Elektrifizierung von Heizsystemen, z. B. über Wärmepumpen, noch deutlich beschleunigt werden und damit die Abhängigkeit von fossilen Ener-

gieträgern verringert werden muss. Entscheidend ist bei alledem die Umsetzungsgeschwindigkeit und Kosteneffizienz. Die LEG verfolgt genau diesen Ansatz und hat verschiedene Projekte angestoßen. Insbesondere der seriellen Sanierung kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, um die Kosten für Mietende, Umwelt und Gesellschaft möglichst gering zu halten.

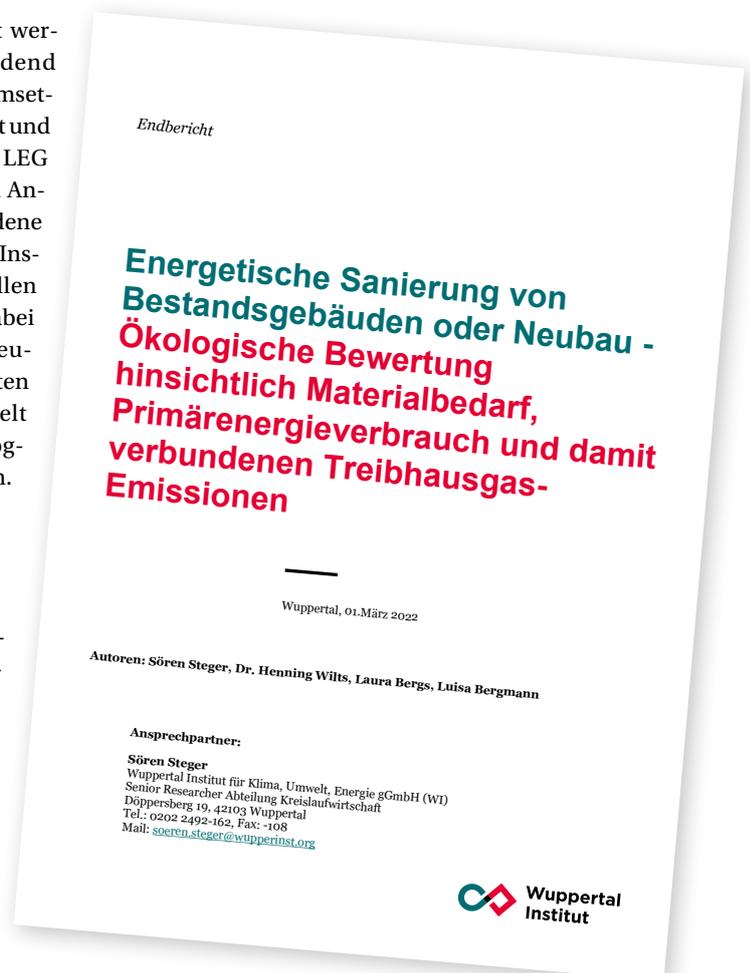
## Innovative und vielfältige Ansätze im Bestand

Neben Energie-sprongprojekten verfolgt die LEG darüber hinaus weitere eigene Initiativen, um den Bestand ökologisch zu sanieren. Daneben zahlen Projekte, wie die Erprobung dezentraler Energieversorgung mit einem Biomasseheizkraftwerk im Siegerland, der weitere Anschluss von Beständen an Fernwärmenetze sowie die Erprobung unterschiedlicher Maßnahmen zur Änderung des Nutzerverhaltens in die Klimastrategie der LEG ein. Zudem braucht es auf dem Weg zur Klimaneutralität ein großes Angebot an grünen Energien, etwa für den sinnvollen Einsatz von Wärmepumpen. Solarmodule auf den Dächern reichen bei Weitem nicht aus, vielmehr braucht es Technologieoffenheit, um den nächsten Euro in die jeweils CO<sub>2</sub>-reduzierendste Maßnahme zu investieren. Diese sowie weitere Projekte, die sich zum Teil noch im Planungsstadium befinden, liefern hilfreiche Erkenntnisse für die gesamte Wohnungswirtschaft, um die Klimabilanz entscheidend zu verbessern.

„Die serielle Sanierung ist ein wichtiger Baustein im Rahmen unserer ESG-Strategie und wird 25 bis 30 Prozent an CO<sub>2</sub>-Reduktion in Richtung Klimaneutralität beitragen. Sie

ist einerseits die Voraussetzung für den effizienten Einsatz neuer Energietechnologie wie der Wärmepumpe, sie ist aber auch das geeignetere Instrument, um die Klimaziele zu erreichen und Wohnraum bezahlbar zu halten“, sagt Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien SE.

„Die Studie zeigt die ökologischen Vorteile der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden gegenüber einem Abriss und Ersatz-Neubau“, sagt Sören Steger, Senior Researcher im Forschungsbereich Stoffkreisläufe und Projektleiter der Studie am Wuppertal Institut, und ergänzt: „Unter Betrachtung des gesamten Lebenszyklus zeigen die Ergebnisse aber ebenso den notwendigen Umstieg der Wärme- und Warmwasserbereitstellung von fossilen Quellen hin zu Fern- und Nahwärme sowie effizienten Wärmepumpen und Ökostrom.“ 



Quelle: LEG/Wuppertal Institut

## SEMINARE IM MÄRZ UND APRIL 2022



Quelle: ty - stock.adobe.com

13.04.2022	Hannover	Schlichten von Nachbarschaftsstreitigkeiten	Annett Martin	3
19.04.2022	Online	Mietrecht in 60 Minuten - Teil 3: Streit im Treppenhaus	Gudrun Kleiner	2
26.04.2022	Online	Effektives Zeitmanagement und richtige Arbeitsplatzorganisation- So meistern Sie erfolgreich Ihren Büroalltag	Tanja Bögner	2
02.05.2022	Bochum (EBZ)	Tax Compliance am Beispiel der Umsatzsteuer	Sven Michel	2
04.05.2022	Online	Mietrecht in 60 Minuten - Teil 4: Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Erben bei Tod des Mieters	Gudrun Kleiner	2
05.05.2022	Bochum (EBZ)	Technisches Wissen kompakt - Zusatzkompetenz Bautechnik für Kaufleute	Armin Hartmann	2
10.05.2022	Bochum (EBZ)	Gesetzliche Grundlagen der Betriebskosten	Matthias Voigt	2
11.05.2022	Bochum (EBZ)	Entmietungsmanagement bei Großmodernisierungen	Christian Thomas	2
18.05.2022	Online	Grundlagen Kreislaufwirtschaft	Armin Just	2
20.05.2022	Online	Anlagenbuchhaltung in der Wohnungswirtschaft	Frank Wetzel	2
31.05.2022	Bochum (EBZ)	Gewerbemietrecht kompakt	Sebastian Raape & Thorsten Wenning	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Svenja Timmerkamp  
Telefon 0211 16998-27

2 Bianca Skotti  
Telefon 0234 9447-642

3 Karsten Dürkop  
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner  
Telefon 040 52011-218

## IMPRESSUM

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



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