

VerbandsMagazin

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

20 NRW-LANDTAGSWAHL 2022: NORDRHEIN-WESTFALEN
STEHT VOR REGIERUNGSWECHSEL

24 21. VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT
AM 8. UND 9. JUNI 2022

4 SCHWERPUNKT

Verkettung von Kriseneffekten - Bezahlbares, klimagerechtes
Wohnen unter Druck

Krisen als Chance?



Quelle: Roland Baege/VdW RW

„Die kurzfristigen, multiplen Kriseneffekte machen es der sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft besonders schwer, bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum anzubieten.“

Klimawandel, Pandemie und Krieg – seit langem gab es keine disruptiven globalen Ereignisse mehr, die uns wirtschaftlich so stark herausgefordert haben. Seit Beginn der Corona-Pandemie befindet sich die Wohnungswirtschaft in einer krisenhaften Ausnahmesituation, die sich jetzt durch den Ukraine Konflikt in all ihren Dimensionen noch einmal verstärkt hat.

Dabei addieren sich die Effekte der einzelnen Krisen. Die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft steht einerseits vor der großen Notwendigkeit und auch der Selbstverpflichtung zukunftsfähigen, bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum in lebenswerten Quartieren zu schaffen – sowohl für die Menschen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz als auch für die Menschen, die aus der Not zu uns flüchten. Diese Nachfrage nimmt zu und muss nicht zuletzt zur Wahrung des gesellschaftlichen Zusammenhalts auch bedient werden.

Auf der anderen Seite sieht sich die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft mit einem Bau- und Energiekostenanstieg konfrontiert, wie man ihn seit Beginn der statistischen Erhebung im Jahr 1949 nicht verzeichnen konnte. Nicht nur in der Pandemie, auch im Krieg mit seinen wirtschaftspolitischen Auswirkungen, zeigt sich die Vulnerabilität der Abhängigkeit von globalen Lieferketten für Energie und Rohstoffe. Vor dem Hintergrund der anvisierten Klimaneutralität im Wohngebäudesektor bis 2045, erschwert diese Preisdynamik die sozial gerechte Umsetzung dieses gesamtgesellschaftlichen Ziels enorm.

Die Einstellung und Neubewertung der Bundesförderung für effiziente Gebäude ist in dieser Situation ein politischer Fehler gewesen. Klimagerechtes Wohnen muss für alle Menschen möglich sein. Durch die Einstellung der Förderung droht nicht nur ein verlorenes Jahr für den Klimaschutz im Gebäudesektor, es droht bei den hohen Kosten ein steigendes Unverständnis der Maßnahmen in der Gesellschaft.

Die Kriegssituation hat in erster Linie unendliches menschliches Leid verursacht. Die damit einhergehenden geopolitischen Sanktionen haben, neben der klimapolitischen auch die handelspolitische Notwendigkeit aufgezeigt, Alternativen zur Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu finden und eine höhere Energieautarkie zu erreichen.

Bleibt zu hoffen, dass in der aktuellen Situation auch eine Chance steckt, die politischen Rahmenbedingungen gemeinsam so zu gestalten, dass wir als Gesellschaft gemeinsam diese Krisen überwinden und als sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft unseren Teil bei der Schaffung von lebenswerten, bezahlbaren und klimagerechten Wohnquartieren leisten können.

Alexander Rychter

Verbandsdirektor des
VdW Rheinland Westfalen

4 Bezahlbares, klimagerechtes Wohnen unter Druck



SCHWERPUNKT

- 4 **Bezahlbares, klimagerechtes Wohnen unter Druck**
Verkettung von Kriseneffekten
- 6 **Planungen und Realität klaffen auseinander**
Chaos in der Bundesförderung bei historisch hohen Baukosten
- 8 **Energiekrise wirkt sich aufs Wohnen aus**
Massiv gestiegene Energiepreise
- 10 **Quartiere ganzheitlich in Strom denken!**
Im Gespräch mit Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH

SONDERSEITEN

- 12 **Schnelle und unbürokratische Unterbringung ist gefragt**
Menschen aus der Ukraine kommen in NRW an

AKTUELLES

- 16 **Energiesprung überzeugt mit Baukastensystem für serielles Sanieren**
Fachexkursion in der Provinz Overijssel
- 18 **Kann der Fachkräftemangel die Wohnungs- und Immobilienbranche (aus)bremsen?**
HR-Monitor Immobilienwirtschaft 2022

16 Energiesprung überzeugt mit Baukastensystem für serielles Sanieren



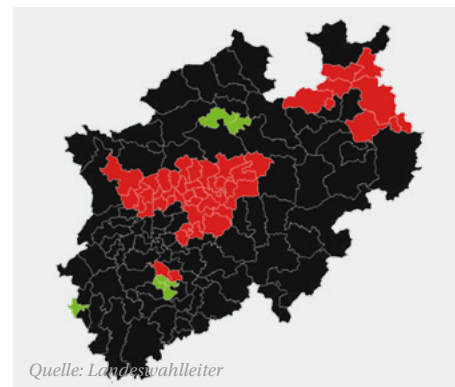
Quelle: VdW Rheinland Westfalen

- 19 **Bündnis bezahlbarer Wohnraum konstituiert**
Auftakt unter schwierigen Bedingungen
Genossenschaftliches Innovationscamp „Die Zukunftsmacher“
Bildungsprojekte und Wettbewerb

AKTUELLES NRW

- 20 **Nordrhein-Westfalen steht vor einem Regierungswechsel**
Landtagswahl 2022
- 22 **Wie wohnen wir in Zukunft?**
Wohnungswirtschaft und Landespolitik reden übers Wohnen!
- 24 **21. VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 8. und 9. Juni 2022!**
Jetzt anmelden zum Wohnungswirtschaftlichen Fachkongress!
- 25 **Förderoffensive für Ladeinfrastruktur in NRW**
Elektromobilität
- 26 **Alternative Mobilitätskonzepte im Quartier planen und leben**
Fachexkursion „Wohnen und Mobilität“
- 28 **27 neue Kümmerer-Teams gegen Wohnungslosigkeit**
Neue Studie erfasst knapp 5.300 Obdachlose in Nordrhein-Westfalen
Kollegialer Austausch und Vernetzung wieder in Präsenz

20 Nordrhein-Westfalen steht vor Regierungswechsel



Quelle: Landeswahlleiter

- 51. Treffpunkt Sozialarbeit am 21. Juni 2022 in Bochum
- 29 **Klimaneutrales Bauen, Wohnen, Heizen und Verbrauchen?**
EBZ-Führungsforum Klimaneutralität und Energiemanagement

AKTUELLES RLP

- 30 **Klimaneutrales Wohnen bei extremen Baukostensteigerungen?**
6. Juli 2022: Parlamentarischer Abend RLP
Haushalt 2022 steht
Landtag
- 31 **Deutscher Städtetag vor Ort in Wohnquartieren von Verbandsmitgliedern**
Fachkommissionsbesuch in Trier
Nahwärme-Projekte gesucht
Energie-Atlas RLP
- 32 **Ressourcen knapp, Preise hoch: Das Bauforum Rheinland-Pfalz tagt bei der ISB**
Bauforum Rheinland-Pfalz
Stadt Koblenz schließt mit Land Kooperationsvereinbarung
Soziale Wohnraumförderung

VDW-ARBEITSKREISE

- 33 **Die erste Sitzung unter neuem Vorsitz**
Arbeitskreis Wohnungseigentumsverwaltung

24
21. VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 8. und 9. Juni 2022!

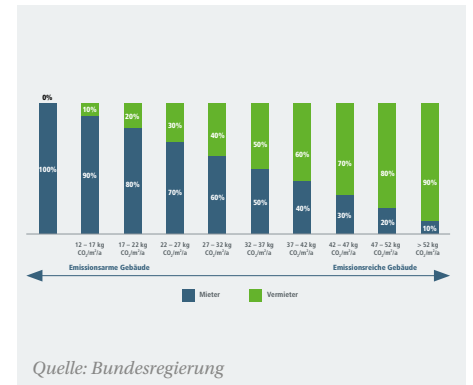


37
Wie steht es um Baukosten, Klimaschutz und bezahlbares Wohnen?



Quelle Foto: PR-Fotografie Köhring

48
Wer zahlt den CO2-Preis?



Quelle: Bundesregierung

Auf die richtigen Bilder kommt es an!

Arbeitskreis Marketing & PR

34 **Grundstücke und Klimaschutz aus steuerlicher Perspektive**

Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung

Kreative Lösungen im ländlich geprägten Raum

Arbeitskreis Generationengerechtes Wohnen

35 **Wie schützt man effektiv und praktikabel Daten?**

Arbeitskreis Datenschutz

Neue Gesetze bringen neue Herausforderungen

Arbeitskreis Compliance

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

36 **Die Regionen des Verbandsgebietes im Gespräch**

Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften

AUS DEN UNTERNEHMEN

37 **Wie steht es um Baukosten, Klimaschutz und bezahlbares Wohnen?**

Im Gespräch mit Landtagskandidierenden bei der Mülheimer Wohnungsbau EG

38 **Das Neubauquartier „Wohnen und Leben am Müggenberg“ nimmt weiter Form an!**

Arnsberger Wohnungsgenossenschaft

40 **Zertifizierte Elektromobilität im Projekt „Emissionsfreie Innenstadt“**

Spar- und Bauverein EG Dortmund erhält Auszeichnung

41 **160 Wohnungen, drei Architekten, eine Idee**

Wohnungsverein Rheine EG

TERMINE

STEUERN

42 **Steuerliche Maßnahmen zur Unterstützung der vom Krieg in der Ukraine Geschädigten**

Einkommensteuer / Körperschaftsteuer / Gewerbesteuer / Umsatzsteuer

Behandlung von Aufsichtsrats- und Verbandsratsvergütungen

Umsatzsteuer

43 **Grundsteuerreform – Zentrale Informationsplattform**

Grundsteuerreform

44 **Geänderte Nutzungsdauer von Computerhardware und Software**

Einkommensteuer

E-Invoicing in Deutschland

Umsatzsteuer

RECHT

45 **Mietrecht im Schein der Ampel**

Mietgerichtstag 2022 – Hybrid

46 **Zur Beschränkung des Auskunftrechts über die Herkunft von Daten**

BGH, Urteil vom 22. Februar 2022, Az.: VI ZR 14/21

47 **Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs**

Wohnraummietrecht

TECHNIK UND MULTIMEDIA

48 **Wer zahlt den CO2-Preis**

Einigung der Ampel-Koalition

50 **Fachkonferenz „Perspektiven zur Zukunft des Bauens“**

Vonovia und Fraunhofer-Allianz diskutieren mit Industrie, Wissenschaft und Politik

FÜR SIE GELESEN

51 **Nachhaltigkeitsberichte: Von der Strategie bis ins Quartier**

Integration eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitskonzeptes

SEMINARE

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

VERKETTUNG VON KRISENEFFEKTEN

Bezahlbares, klimagerechtes Wohnen unter Druck

„Die Krise ist unser Normalzustand“ – dieses Zitat hat der 1934 im ukrainischen Odessa geborene Autor und Satiriker Mikhail Zhvanetsky geprägt. Nach der Corona-Pandemie zeigen sich die Folgen des Ukraine-Kriegs als disruptives Ereignis für die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft – zusätzlich zur Energie- und wohl bevorstehenden Zinswende.

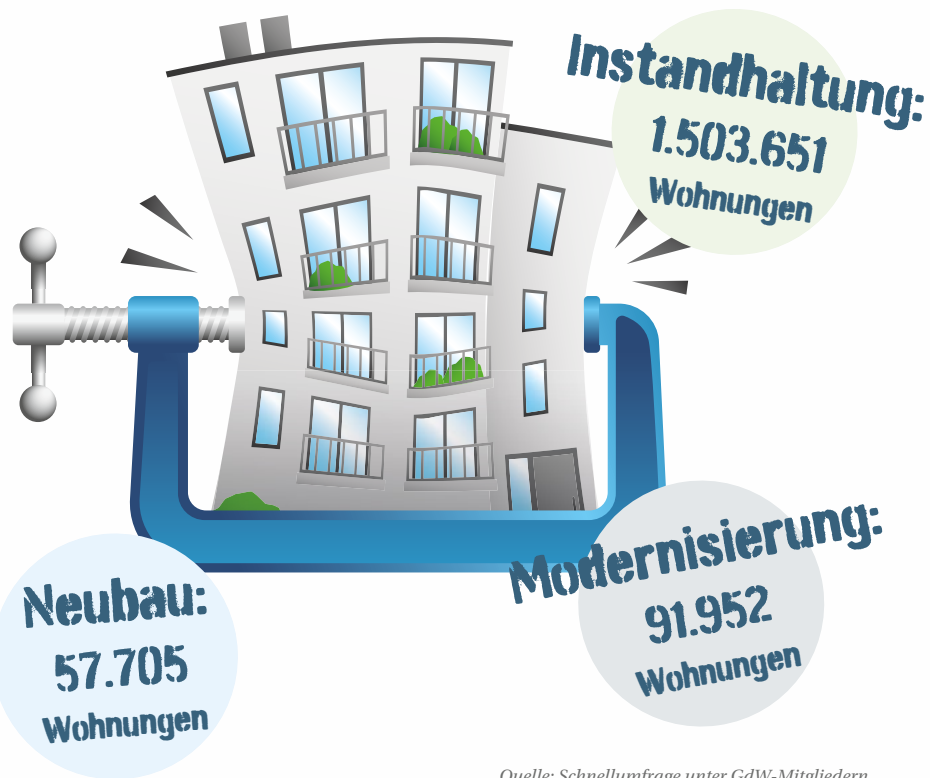
So surreal der Krieg in der Ukraine zu sein scheint, so real sind die wirtschaftlichen Folgen schon jetzt. Während die Ukraine sich mit einer realen Kriegssituation konfrontiert sieht, befindet sich der geopolitische Westen in einem Wirtschaftskrieg: Die gemeinsamen Sanktionen zeigen Effekte in Russland, reale Engpässe bei der Lieferung und Produktion von (Bau-)Rohstoffen und enorme Preisanstiege spürt aber auch der Westen.

Konnte die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft auf die Pandemie noch relativ flexibel reagieren, entwickeln sich mit den Investitionsanforderungen für die Klimaschutzziele, den nicht abschätzbaren Kriegsfolgen, der hohen Inflation und bevorstehenden Zinswende sowie der um die Gebäudeförderung des Bundes entstandenen Unsicherheit zahlreiche Faktoren, die als Brandbeschleuniger auf die Baukostendynamik einerseits und die Wohnraumnachfrage andererseits zwei kollidierende Entwicklungen beschleunigen.

Preise schnellen hoch

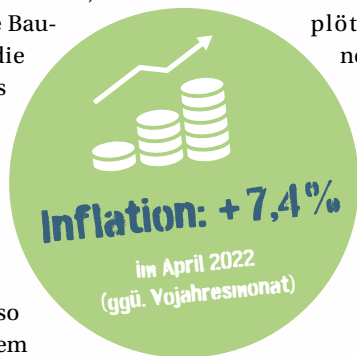
Bereits vor Kriegsausbruch sind die Preise für Baudienstleistungen und Rohstoffe im Jahr 2021 so stark gestiegen wie noch nie seit dem Beginn der Erhebung, wie das Statistische Bundesamt Destatis mitteilte. Im Ergebnis verteuerte sich beispielsweise Konstruktionsvollholz um rund 77 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, Betonstahl um rund 53 Prozent. Schon vor dem Ukrainekrieg waren die Baukosten um 23 Prozent im Vorjahresvergleich angestiegen. Auch die Baudienstleistungen selber sind um rund 9 Prozent gestiegen. Im Ergebnis kostet der

Wie viele Projekte sind von Kostensteigerungen betroffen?



Quelle: Schnellumfrage unter GdW-Mitgliedern

Neubau eines Wohnhauses im Februar 2022 rund 14 Prozent mehr als im Februar 2021. Der Ukraine-Krieg wird diese plötzliche Entwicklung noch verstärken.



Inflation so hoch wie seit 1981 nicht mehr

Für April 2022 rechnet das Statistische Bundesamt mit einer Inflationsrate von 7,4 Prozent. Eine Entwicklung, die in der Corona-

Pandemie begann und jetzt in erster Linie von den steigenden Energiepreisen durch den Krieg getrieben wird. Dabei blieb der Anstieg von Mieten mit 1,6 Prozent sehr moderat und erweist sich als Stabilitätsfaktor.

Abhängigkeit von globalen Lieferketten

Der Konflikt unterstreicht die Abhängigkeit von globalen Lieferketten für Baurohstoffe.

Das betrifft nicht nur Rohstoffe, die bisher direkt aus den Konfliktregionen geliefert worden -auch die energieintensive Erzeugung von Rohstoffen wie Ziegel, Kalk, Gips oder Zement verteuern sich aufgrund des Produktionsumbaus und der steigenden Energiekosten erheblich. Und hier sind Energieembargos oder Lieferstopps aus Russland noch nicht inbegriffen. Die vielschichtigen Engpässe führen längst zu Verzögerungen bei laufenden Bauprojekten und ausbleibenden Angeboten für Baudienstleistungen.

Chaos um die Bundesförderung

Besonders Bauprojekte für bezahlbare und klimagerechte Wohnungen sind von der Dynamik betroffen und werden pausiert oder verschoben. Die Unterbrechung und Veränderung der BEG-Förderung des Bundes im ersten Quartal 2022 haben diese Situation noch verstärkt. Auch über eine unterjährige Weiterentwicklung und Dynamisierung der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes muss diskutiert werden, um die sozial

verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft weiterhin in die Lage zu versetzen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es droht ein verlorenes Jahr für den öffentlich geförderten und bezahlbaren Wohnungsbau.

Steigende Kosten und ein erhöhter Risikopuffer für weitere Preisentwicklungen und betreffen vor allem die engen Kalkulationen öffentlich geförderter Bauprojekte. Gelingt es nicht, hier die politischen Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnraum kurzfristig zu verbessern, werden auch die politischen Neubauziele der Ampelkoalition kaum zu erreichen sein.

Bevorstehende Zinswende spürbar

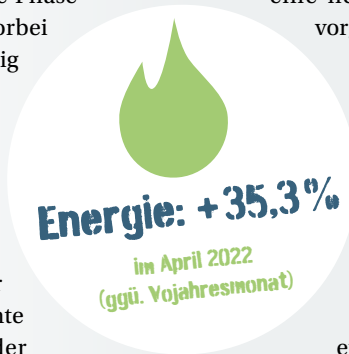
Seit Jahresbeginn sind die Bauzinsen für Darlehen über 10 Jahre um rund 0,6 Prozentpunkte auf 1,6 Prozent gestiegen. Hintergrund ist ein kriegs- und inflationsbedingter Strategiewechsel der Europäischen Zentralbank (EZB). Zwar bleibt der Leitzins weiterhin bei null Prozent, aber die Phase der lockeren Geldpolitik scheint vorbei zu sein. Zudem haben die kurzfristig gestiegenen Renditen für Staatsanleihen die Bauzinsen mit angezogen. Steigen die Zinsen am Kapitalmarkt, wird es auch für die Banken teurer, ihre Hypothekendarlehen zu finanzieren. Auch die Richtlinie zur Erhöhung des Kapitalpuffers für systemische Risiken nach KWG könnte potentiell zu einer Verteuerung der Wohnimmobilienkredite führen, wenn nicht genug Überschusskapital für die erhöhte Eigenkapitalhinterlegung vorhanden ist. Auch die Finanzierungskosten drohen also

in dieser Situation wieder ein stärkerer Faktor zu werden, der den allgemeinen Trend verstärkt.

Konflikt verstärkt auch Wohnraumnachfrage

Neben den wirtschaftlichen Verwerfungen nimmt die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft auch unmittelbar an den menschlichen Tragödien im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine teil. Rund 610.000 Menschen wurden seit Februar in Deutschland registriert. Die Wohnungswirtschaft hat vielerorts schnell und unkompliziert bei der Unterbringung und Versorgung der Menschen unterstützt.

Der Bedarf der Menschen nach bezahlbarem Wohnraum trifft auf ein eingeschränktes Angebot, insbesondere in Großstädten und Verdichtungsräume, wo das Wohnraum bereits vor dem Krieg knapp war. Hier hat die Landesregierung einen Vorschlag für eine neue Förderrichtlinie vorgelegt.



Krise als Chance? – Beschleunigung der Energieautarkie

Durch den Krieg entsteht auch jenseits der klimapolitischen Dimension eine konkrete Notwendigkeit, den Ausstieg aus der fossilen Abhängigkeit zu beschleunigen. Das lässt sich nicht durch mehr Effizienzmaßnahmen, sondern nur durch einen massiven

Ausbau regenerativer Energien erreichen. Zuletzt hat die Bundesregierung mit dem Osterpaket einen ersten Schritt zur Verbesserung der Rahmenbedingungen im EEG und der Förderung von Photovoltaik-Anlagen angesetzt. Mit Blick auf die Klimaschutzziele und die gestiegenen Energie- und Baukosten ist für die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft wichtig, dass im Quartier erzeugte regenerative Energie auch im Gebäudebestand verbleibt. Eine weitere Verschärfung der energetischen Standards wäre in der Gesamtbetrachtung nicht effizient.

Krisenresiliente Wohnungswirtschaft?

Politische Zäsuren haben immer schon einen erheblichen Einfluss auf die Handlungslogiken der (Wohnungs-)Wirtschaft gehabt, wirken sich auf die Klima- und Energiestrategien der Bundesregierung haben und münden in Entscheidungen, die unmittelbar die Bestandsstrategien von Unternehmen und Genossenschaften betreffen. Dabei reagiert die Wohnungswirtschaft mit ihren langfristigen Investitionsentscheidungen besonders sensibel auf kurzfristige Kurswechsel.

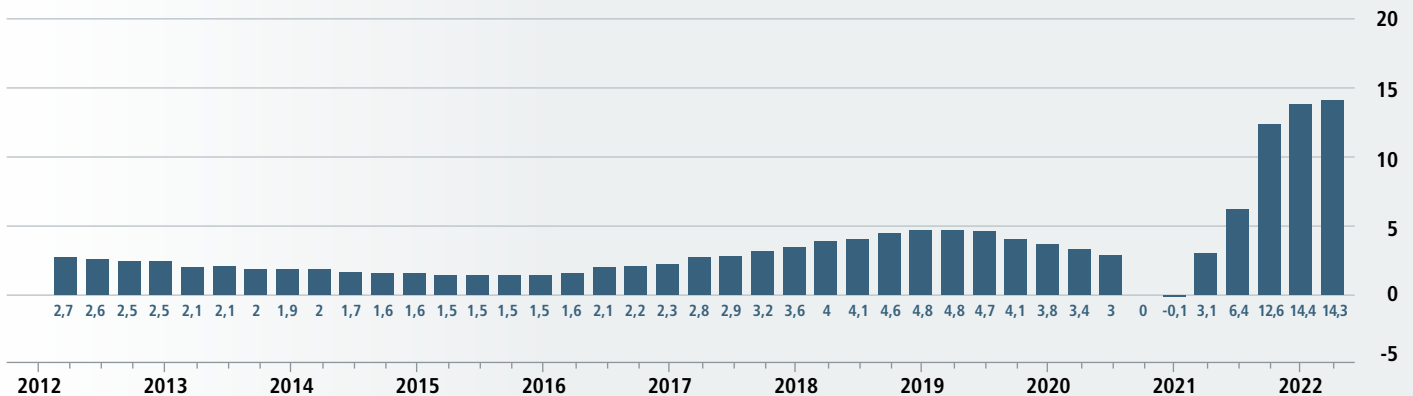
Die anstehende energetische Transformation fällt in eine Zeit multipler Krisenfaktoren. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sind wirtschaftliche und gesellschaftliche Stabilitätsanker mit sozial orientierten Zielen. Die politischen Rahmenbedingungen für den Neubau und die Sanierung von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum müssen jetzt geschaffen und zukunftsfähig, verlässlich und technologieoffen gestaltet werden.



Baupreisindex für Wohngebäude zeigt starken Preisanstieg (2015 = 100)

einschl. Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %

■ Wohngebäude = Neubau, konventionelle Bauart



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022



Quelle: stock.adobe.com – Imaginis

Das Chaos um die Bundesförderung im ersten Quartal 2022 hat zu Finanzierungslücken, Pausierungen und Planungsabbrüchen bei Projekten für bezahlbare und klimagerechte Wohnungen geführt

CHAOS IN DER BUNDESFÖRDERUNG BEI HISTORISCH HOHEN BAUKOSTEN

Planungen und Realität klaffen auseinander

Am 24. Januar 2022 wurde die BEG-Förderung auf Grund der hohen Nachfrage abrupt eingestellt. Seitdem herrscht innerhalb der sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft große Verunsicherung über den Umgang mit der Bundesförderung. Wie es weitergeht ist unklar. Fest steht, dass viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Projekte gestoppt haben und nun über eine Umplanung oder den Planungsabbruch nachdenken. Es droht ein verlorenes Jahr für den Klimaschutz und die Bezahlbarkeit im Wohnungsbau.

Als am 4. November 2021 das Bundeswirtschaftsministerium darüber informierte, dass die Förderung von Effizienzhäusern 55 (EH 55) für den Neubau am 31. Januar 2022 eingestellt wird, haben wohl die Wenigsten daran gedacht, welches Förderchaos das Jahr 2022 noch bringen wird. Bereits die „alte“ Bundesregierung hatte den Förderrahmen noch ausgeweitet und am 22. September 2021 beschlossen, die Gebäudeförderung von 6,5 Milliarden Euro auf 18 Milliarden Euro auszuweiten. Obwohl schon klar war, dass die EH 55-Förderung nicht mehr lange währen würde, da sich der Standard im Neubau weitestgehend durchgesetzt hat und dieser auch zu wenig ambitioniert in Bezug auf die Klimaziele bis 2045 wäre. Bis dahin war ein Großteil der Fördermittel in den Neubau nach EH 55-Standard geflossen.

Förderstopp überrumpelt ganze Branche

Gerade vor dem Hintergrund stark steigender Baupreise hat der vorzeitige Förderstopp am 24. Januar 2022 nicht nur die Neubauför-

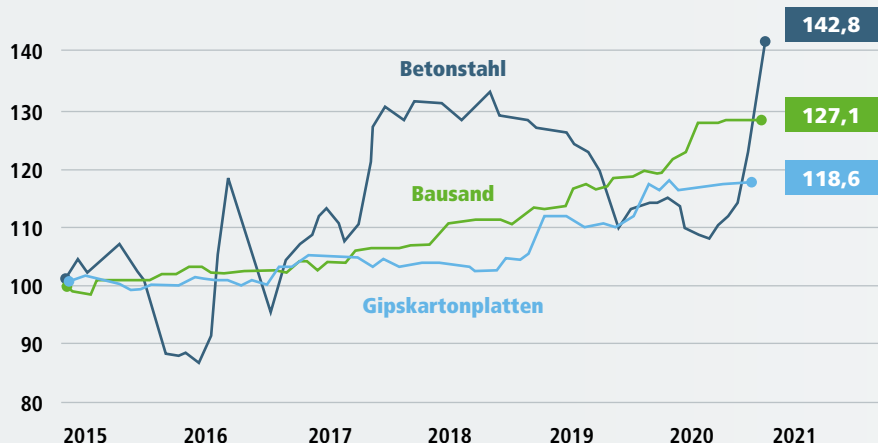
derung des EH 55-Standards, sondern auch für das Effizienzhaus 40 und die energetische Bestandssanierung, die gesamte Branche überrumpelt. Viele Projektanträge befanden sich in der Endabstimmung und konnten nicht mehr bis zum 31. Januar eingereicht werden – es entstanden riesige Finanzierungslücken, die zahlreiche Projekte für den dringend benötigten bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum seither gefährden.

Ursächlich war eine enorme Überzeichnung des Förderbudgets. Die KfW-Bank hatte beim zuständigen Wirtschaftsministerium Alarm geschlagen. Vor allem viele Eigenheim-Bauherren hatten sich zuletzt um die Fördermittel beeilt. Insgesamt 24.000 Förderanträge über rund 272.000 Wohneinheiten waren betroffen. Als Kompromiss wurden alle An-

träge bis zum 24. Januar 2022 noch nach den alten Kriterien beschieden. Insgesamt 9,5 Mrd. Euro wurden dazu zusätzlich von der Bundesregierung mobilisiert.

Bereits bei der Ankündigung hatte die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft auf die Auswirkungen eines Förderstopps für den Bau von bezahlbarem Wohnraum hingewiesen. Nun waren vor allem solche Projekte betroffen, die bereits fest mit Zuschüssen gerechnet haben. Auch solche in Kombination mit der Wohnraumförderung standen auf einmal zur Disposition. Allein für die Mitglieder des Bundesverbandes GdW wurde mit 200.000 Wohneinheiten gerechnet, die durch den abrupten Förderstopp von Modernisierungs- und Neubauförderung betroffen waren.

Erzeugerpreisindex für ausgewählte Baustoffe (2015=100)*



Quelle: Statistisches Bundesamt (März 2021)

Nach zahlreichen Beschwerden aus der gesamten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wurde zum 22. Februar zunächst die Sanierungsförderung mit unveränderten Förderbedingungen wieder eingesetzt. Hier soll auch zukünftig der Schwerpunkt der Bundesförderung liegen. Die 9,5 Milliarden Euro Förderbudget wurden aufgrund der hohen Nachfrage bereits um 4,7 Milliarden Euro aufgestockt.

Windhundrennen dauert nur drei Stunden

Für den Neustart der ersten Stufe der Neubauförderung für das Effizienzhaus 40 am 20. April 2022 wurden seitens der Bundesregierung zunächst eine Milliarde Euro aufgelegt, die Fördersätze wurden halbiert. Auch wurden die Zuschüsse nicht mehr angeboten, die Finanzierung war nunmehr nur noch in den Kreditvarianten möglich. Zudem waren, bei halbierten Fördersätzen, mit Gas betriebene Wärmezeugungs-systeme nicht mehr förderfähig.

Für die geänderte Bundesförderung mussten Projekte umgeplant und Wirtschaftlichkeitsberechnungen angepasst werden. Trotz der deutlich geringeren Förderquote: Nur rund drei Stunden bestand die Möglichkeit, Anträge einzureichen. Dann waren die Mittel bereits vollständig ausgeschöpft.

Ab dem 21. April 2022 gilt die Stufe 2 der Neubauförderung im EH 40-Standard. Neubauten benötigen seither ein Qualitätssiegel für nachhaltiges Bauen (QNG). Schritt für Schritt sollen Nachhaltigkeit und Effizienz von Neubauten so gesteigert werden. Effektiv ist das mit Blick auf die Kostenseite nur bedingt,

einen höheren Einsatz von erneuerbaren Energien im Wohngebäudesektor lehnte die Bundesregierung bisher jedoch ab.

Förderchaos verstärkt Preisentwicklung durch Corona und Ukrainekrieg

Das Chaos und die entstandene Unsicherheit um den Fortbestand der Gebäudeförderung kommen zur Unzeit und wirken sich, neben einer allgemeinen Verunsicherung der auf verlässliche Rahmenbedingungen angewiesenen sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft, konkret auf die wirtschaftliche Umsetzung von Wohnungsbauprojekten aus. Ohne Subventionseffekt ist die Schaffung bezahlbarer Mieten unter den aktuellen Marktdynamiken im Neubau unmöglich.

Rund die Hälfte der im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sieht sich gezwungen, ihre Bau- und Sanierungspläne zu verschieben und rund ein Viertel hat Neubaupläne komplett gestrichen. Zuletzt war auch bei den Bauzinsen ein Anstieg zu verzeichnen.

Förderprogramm „Klimafreundliches Bauen“ soll erst im Januar 2023 starten

Spätestens im Januar 2023 soll schließlich das neue Bundesförderprogramm „Klimafreundliches Bauen“ gestartet werden, nur anderthalb Jahre nachdem mit der BEG-Förderung wesentliche Klimakomponenten unter eine Förderklammer gebracht wurden und die soziale Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen explizit kombinierbar gestaltet wurde. Die Anforderungen

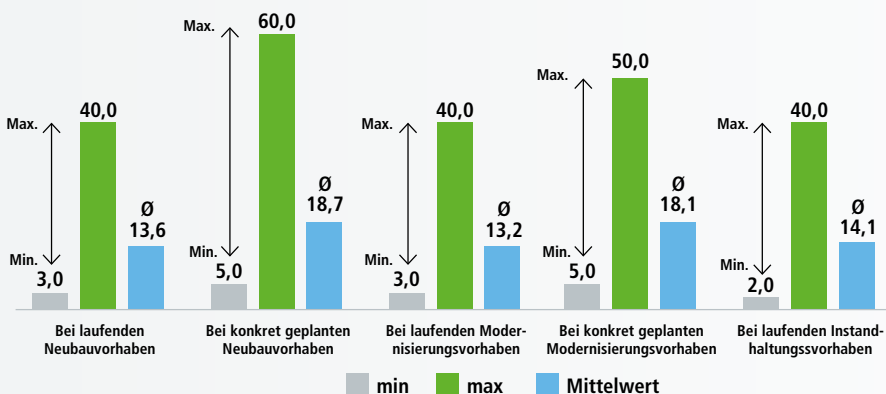
der Förderstufe 2 sollen dazu weiterentwickelt werden und ein weiterer Fokus auf die Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus gelegt werden. Dabei soll auch die Speicherung von Treibhausgasen am Gebäude – Stichwort Dach- und Fassadenbegrünung – Berücksichtigung finden. Der Schwerpunkt der Förderung soll dann aber den Wohnungsbestand in den Fokus nehmen. Im Neubau soll das Effizienzhaus 55 zum Baustandard werden.

Abzuwarten bleibt, wie die Landesförderung hier anschlussfähig bleiben kann. Die sozialen Aspekte der Wohnraumförderung, so die Pläne des Bundes, sollen über die Förderprogramme der Länder erfolgen. Dazu sollen Bundesmittel von einer auf zwei Milliarden Euro erhöht werden. Bei Baupreisentwicklungen auf bis zu 6.000 Euro pro Quadratmeter im Neubau wird sich zeigen, ob die politischen Rahmenbedingungen so gestaltet werden, dass die hohen Neubauziele der Bundesregierung auch nur ansatzweise erreicht werden können. 400.000 Neubauwohnungen sollen es pro Jahr sein, davon 100.000 öffentlich gefördert. Angesichts der Gemengelage und tiefgreifender Kriseneffekte scheint die Erreichung der Ziele mehr als nur in weiter Ferne.

Gerade in Nordrhein-Westfalen, in dem die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen aufgrund der Kombination der Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW und der BEG-Förderung des Bundes innerhalb der Modernisierungsoffensive viele Wohn- und Stadtquartiere zukunftsfähig und bezahlbar gestalten konnten, ist die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft auf verlässliche Rahmenbedingungen im Bereich der Wohnraumförderung angewiesen. Als Rückgrat der sozialen Wohnraumförderung ist es vor allem den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen ein Anliegen, den Menschen in Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland-Pfalz ein gutes Wohnen zu ermöglichen, das sowohl bezahlbar als auch klimagerecht ist. Klimaneutralität und Bezahlbarkeit im Bereich Wohnen lassen sich nicht trennen, eine strategische Wohnraumförderung sollte daher zwangsläufig beide Aspekte vereinen – und nicht einzeln für sich betrachten.

Schnellumfrage des GdW zeigt dramatische Preissteigerungen zwischen Projektplanung und -durchführung

in %, Minimum, Maximum und Durchschnitt nach Art des Vorhabens



Quelle: GdW

MASSIV GESTIEGENE ENERGIEPREISE

Energiekrise wirkt sich aufs Wohnen aus

Die steigenden Energiepreise und die geplante Abkehr von russischem Gas stellen die Wohnungswirtschaft und ihre Mieterschaft vor große Herausforderungen und machen Modernisierungsmaßnahmen und den Umstieg auf erneuerbare Energieträger noch erforderlicher. Die Wohnungswirtschaft will mit Mieterstromkonzepten zur Lösung beitragen – allerdings ist der Ausbau weiterhin mit Hürden verbunden.

Gaspreise steigen stark an

Bereits im vergangenen Jahr kam es zu einem erheblichen Anstieg der Energiepreise, insbesondere bei Erdgas. Grund für diese Entwicklung war vor allem die wirtschaftliche Erholung in Folge der Coronapandemie, die weltweit zu steigender Energienachfrage führte und auf ein verknapptes Angebot traf. Hinzu kam der zu Beginn des Jahres 2021 eingeführte jährlich steigende CO₂-Preis für den Wärmesektor. Dies führte zu erheblichen Preissteigerungen, sodass der durchschnittliche Erdgaspreis für Haushalte in Mehrfamilienhäusern nach BDEW-Angaben zum Jahresbeginn 2022 gegenüber dem Jahresmittel 2021 um 83 Prozent anstieg.

Der Angriff Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 hat die Bedingungen noch weiter verschärft. Russland ist der größte Gaslieferant für Deutschland – mehr als die Hälfte der jährlichen Gasimporte stammen aus Russland. Das macht Deutschland abhängig von russischem Gas, nicht zuletzt deshalb, weil das Land durch den Ausstieg aus Kohle und Atomkraft auf Erdgas als Brückentechnologie auf dem Weg zur Klimaneutralität angewiesen ist. Bis die Energieerzeugung vollständig aus erneuerbaren Energien möglich ist, wird Gas weiterhin gebraucht.

Mit Blick auf den russischen Angriff auf die Ukraine, infolgedessen die europäischen Staaten Russland mit immer schwereren Sanktionen belegen, plant Klimaschutzminister Robert Habeck nun, bis spätestens 2024 auf Gaslieferungen aus Russland zu verzichten und den Energiebedarf auf anderem Wege zu decken. Neben einer Ausweitung der Gasimporte aus anderen Ländern sieht Habecks Plan vor, den Bedarf vor allem über

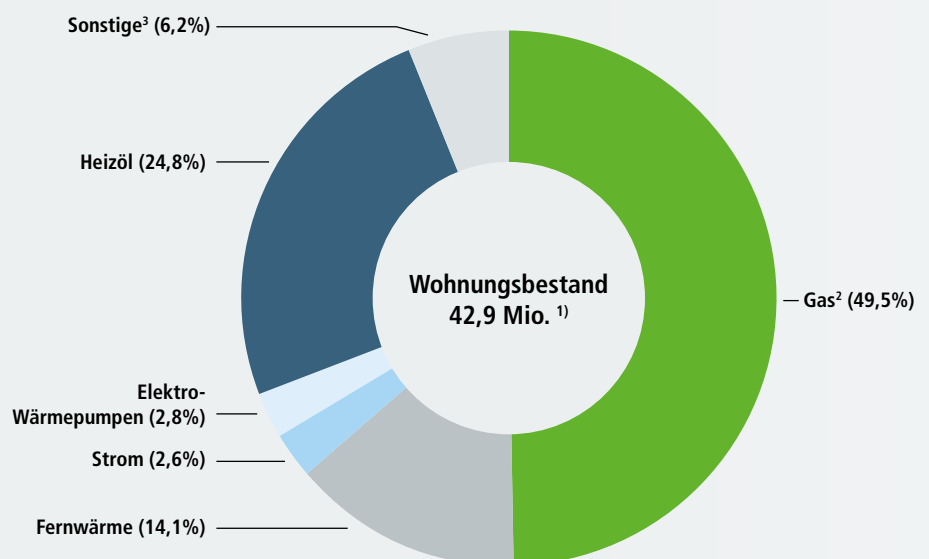
erneuerbare Energien, Flüssiggas und eine Ausweitung der Energieeffizienz zu decken.

Große Herausforderungen für Mieter-schaft und Wohnungswirtschaft

Neben Auswirkungen für die Stromproduktion bedeutet dies vor allem große Herausforderungen für die Wärmeherzeugung im Gebäudesektor. Nach Angaben des BDEW wurde 2021 beinahe jede zweite Wohnung in Deutschland mit Gas beheizt. Somit ist ein Großteil der Bevölkerung in diesem Jahr mit erheblich steigenden Heizkosten konfrontiert. Obwohl die Wohnungswirtschaft bereits große Anstrengungen unternimmt, um ihre Bestände und Neubauten mit modernen Heizungsanlagen auszustatten und die Energieeffizienz zu steigern, bedeuten die aktuellen Entwicklungen, dass diese Anstrengungen nun noch einmal ausgeweitet werden müssen.

Dabei steht die Wohnungswirtschaft vor dem Zielkonflikt, Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen und gleichzeitig bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Für die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ergeben sich daraus hohe Investitionen für Modernisierungsmaßnahmen im Bestand und auch höhere Kosten im Neubau, ohne dass diese über eine Erhöhung der Mieteinnahmen kompensiert werden können.

Die Fördermaßnahmen von Bund, Ländern und Kommunen sind ein wichtiges Instrument, um beide Ziele in Einklang zu bringen. Denn durch Förderungen können die Kosten der Unternehmen und Genossenschaft und somit auch eine Umlage auf die Mieterschaft gesenkt und vermieden werden. Die Wohnungswirtschaft entwickelt darüber hinaus auch eigene Konzepte, um kostengünstige Lösungen für die CO₂-Reduktion in ihren Gebäuden zu finden.

Beheizungsstruktur des Wohnungsbestandes in Deutschland 2021⁴

¹ Anzahl der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum; Heizung vorhanden

² einschließlich Bioerdgas und Flüssiggas

³ Holz, Holzpellets, sonstige Biomasse, Koks/Kohle, sonstige Heizenergie

⁴ vorläufig

Stand: 12/2021

Knapp die Hälfte des Wohnungsbestands wird mit Gas beheizt

Großes Potenzial zur Kostensenkung durch Mieterstrom

Ein wichtiger Lösungsansatz, den die Wohnungswirtschaft bereits seit Jahren zu etablieren versucht, ist das Mieterstromkonzept. Mieterstrom erlaubt eine dezentrale Versorgung der Wohnungen mit Strom aus erneuerbaren Energien direkt vor Ort. Dabei errichtet das Wohnungsunternehmen oder ein externer Anbieter eine Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung auf dem Gebäude oder im Quartier und schließt dann einen Stromliefervertrag mit der Mieterschaft in den zugehörigen Wohnungen ab, um diese mit Energie zu versorgen.

So kann etwa durch die Installation einer großflächigen Photovoltaikanlage auf dem Dach die Bewohnerschaft des Mietobjekts direkt mit Strom aus erneuerbaren Energien versorgt werden. Dies ermöglicht eine dezentrale Energieversorgung vor Ort, ohne dass der Strom vorher über das Netz transportiert werden muss. Dadurch fallen für den gelieferten Strom keine Netzentgelte oder Umlagen an, wodurch der Strom

in der Regel günstiger ist, und Stromnetze werden entlastet.

Klimaneutralität durch Mieterstrom

In Verbindung mit einer Kraft-Wärme-Anlage, einer Elektroheizung oder Wärmepumpe kann neben dem Strombedarf auch der Wärmesektor einbezogen werden. So kann der gesamte Energiebedarf des Gebäudes klimaneutral gedeckt und Gasheizungen ersetzt werden.

Dieses Konzept bietet Vorteile für Mieterschaft und Wohnungswirtschaft. Die Mieterschaft profitiert davon, indem sie günstige und klimaneutrale Energie direkt vor Ort bezieht. Insbesondere angesichts der steigenden Gaspreise wird die dezentrale Energieversorgung zunehmend attraktiv.

Für die Wohnungswirtschaft hat das Modell den Vorteil, dass die Anschaffung und Installation der Photovoltaikanlage über die Stromkosten, die die Mieterschaft an das Wohnungsunternehmen bzw. die Genossenschaft zahlt, refinanziert werden

kann. Anders als viele andere Modernisierungskonzepte kann diese Maßnahme daher langfristig kostendeckend umgesetzt werden. Darüber hinaus trägt das Mieterstrommodell in Kombination mit entsprechender Heizanlagentechnik erheblich dazu bei, dass der Gebäudesektor seine Klimazeile erreichen kann.

Hemmnisse für Mieterstrom weiter abbauen

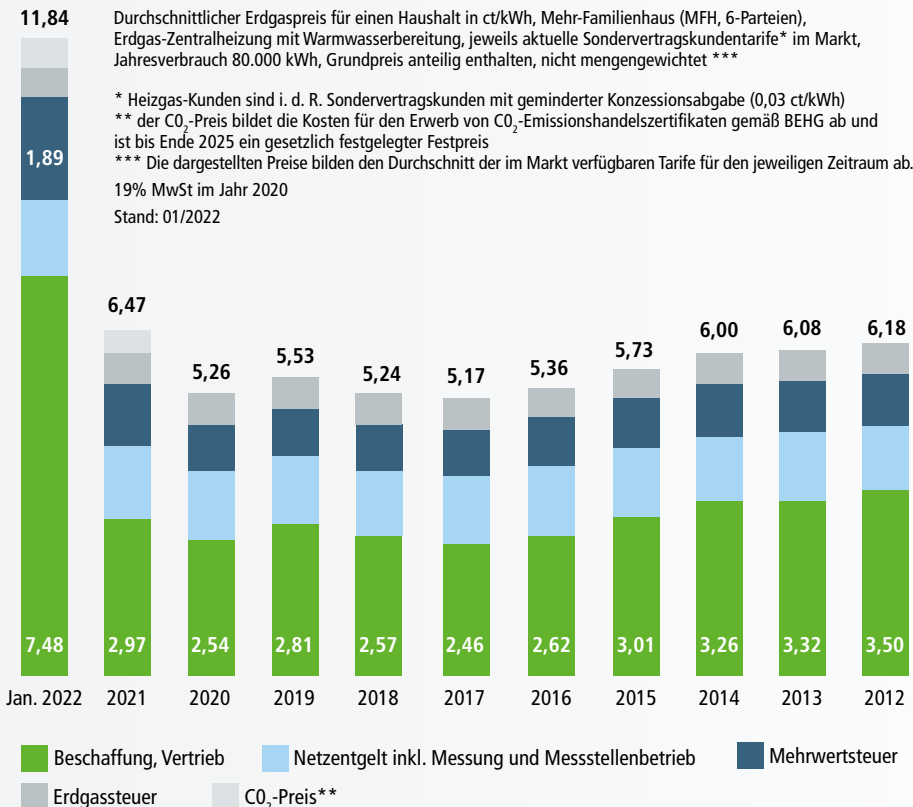
Das neue Erneuerbare-Energien-Gesetz stärkt Mieterstrom insoweit, als dass die EEG-Umlage zukünftig entfällt und somit selbst erzeugter Strom auch von der letzten Umlage befreit wird. Zudem sollen auch alle Umlagen für Wärmepumpen entfallen, sodass die Kraft-Wärme-Kopplung und somit auch der Wärmesektor gestärkt werden. Zudem sollen die Ausbauziele für Photovoltaikanlagen angehoben werden.

Auch die Gewerbesteuerlösung aus dem vergangenen Jahr, nach der bei Einnahmen aus Photovoltaikanlagen von bis zu zehn Prozent der Mieteinnahmen keine Gewerbesteuer anfällt, hat bereits zu verbesserten Verhältnissen geführt.

Dennoch gibt es auch weiterhin Hürden, die durch die bisherigen Gesetzesänderungen nicht überwunden wurden. Zwar wurde mit der EEG-Novelle des letzten Jahres der Quartiersansatz beim Mieterstrom grundsätzlich ermöglicht, sodass der produzierte Strom auch gebäudeübergreifend verbraucht werden kann. Dies gilt jedoch nur, solange eine direkte Anbindung besteht und der Strom nicht durch das öffentliche Netz geleitet wird. Der Quartiersansatz sollte weiter gestärkt werden, um Photovoltaikanlagen so effizient und effektiv wie möglich nutzen zu können und eine weiträumigere gebäudeübergreifende Versorgung zu ermöglichen. Des Weiteren müssen die Fördermöglichkeiten für Mieterstrom ausgeweitet werden und vor allem auch Blockheizkraftwerke als weitere Energiequelle neben der Photovoltaik umfassen.

Dennoch nur wenn die Hemmnisse weiter abgebaut und Mieterstrom gestärkt werden, kann die Wohnungswirtschaft ihre Ziele erfüllen und Klimaneutralität und bezahlbares Wohnen vereinbaren.

Massiv gestiegener Gaspreis



Entwicklung der Erdgaspreise für Haushalte im Mehrfamilienhaus in ct/kWh bis Januar 2022

IM GESPRÄCH MIT THOMAS HUMMELSBECK, GESCHÄFTSFÜHRER DER RHEINWOHNUNGSBAU GMBH

Quartiere ganzheitlich in Strom denken!

Seit 2018 setzt die Düsseldorfer Rheinwohnungsbau GmbH umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in Ihren Gebäuden in Duisburg-Ungelsheim um. Ziel des mehr als 50 Mio. Euro teuren Projekts ist es, die CO₂-Emissionen der 782 Wohnungen in 129 Gebäuden auf null zu senken.

Was ist der Ansatz des Projekts und welche Erkenntnisse ziehen Sie daraus?

Thomas Hummelsbeck: Das Konzept sieht im Kern die Gebäudeertüchtigung auf den BEG-Standard 70EE, die Umrüstung von Gas-Zentralheizungen auf elektrisch betriebene Wärmepumpen sowie einen flächendeckenden Einsatz von Photovoltaikanlagen im Quartier vor. Übergeordnetes Ziel bei der Energiebereitstellung mittels Photovoltaik war von Beginn an, eine möglichst hohe Eigennutzung zu erreichen. Bis 2026 wird ein ca. 60 Jahre altes Quartier mit Sektorenkopplung umgesetzt, sodass 89 Wärmepumpen und 2.000 kWp PV-Leistung

in Betrieb genommen werden. Aus unserer Überzeugung liegt der Schlüssel für die Klimawende in den Quartieren und dort lokal gewonnener sowie genutzter Energie. Dies kann nur gelingen, wenn der volatile Solarstrom innerhalb des Quartiers durch Sektorenkopplung optimal genutzt wird. Das bedeutet, dass beispielweise bei hohen solaren Erträgen überschüssiger Solarstrom gespeichert wird.

Wie sind Sie im Rahmen der Projektplanung vorgegangen?

Thomas Hummelsbeck: Das Projekt begann im Januar 2020 mit dem Beitritt zur Initiative Wohnen.2050. Es wurde eine unternehmensinterne Projektgruppe errichtet, sodass die bereichsübergreifende Zusammenarbeit im Projektteam ermöglicht werden konnte. Seitens der IW2050 wurden IT-Tools zur Verfügung gestellt, mit welchen sich der eigene CO₂-Fußabdruck ermitteln ließ. Für die Ermittlung der Daten jedes einzelnen Objektes nutzten wir



Quelle: Robert Eickelpoth

Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH im Gespräch zum klimaneutralen Wohnquartier in Duisburg-Ungelsheim



Quelle: Rheinwohnungsbau

Seit 2018 setzt die Düsseldorfer Rheinwohnungsbau GmbH umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in Ihren Gebäuden in Duisburg-Ungelsheim um. Ziel des mehr 50 Millionen Euro teuren Projekts ist es, die CO₂-Emissionen der 782 Wohnungen in 129 Gebäuden auf null zu senken

unseren digitalen, unternehmensinternen SharePoint. Die gesamten CO₂-Emissionen belaufen sich auf 23,6 kg CO₂/m²WF*a. Für das weitere Vorgehen haben wir das Quartier mit den schlechtesten CO₂-Emissionen ermittelt und einen ersten Klimapfad entwickelt.

Duisburg-Ungelsheim, mit einem Wert von über 40 kg CO₂/m²WF*a für 129 Objekte, durchlief einen digitalen Projektablauf zur Verbesserung der Ökobilanz bis hin zur Erreichung eines klimaneutralen Standards. Dies geschieht durch eine bereits eingeleitete Modernisierungsoffensive in die Qualität der Gebäudehüllen sowie einer möglichst CO₂-neutralen Wärmeversorgung.

Den zentralen Ansatz bildeten mit Ampeers Energy durchgeführte Simulationsberechnungen, bei denen quartierserzeugter Strom die Basis zur Versorgung künftiger Wärmepumpen aufzeigten. Mittels ganzjähriger Energieflusssimulationen ermittelten wir die optimale technische und wirtschaftliche Technologiekombination.

Pandemiebedingt fand dieser Prozess ausschließlich digital über unsere Kollaborationsplattform statt, um so die Kommunikation sowie den Ablauf gleichzeitig vor Ort remote zu planen und zu steuern. Die Entwicklung des Konzeptes lief somit völlig digital.

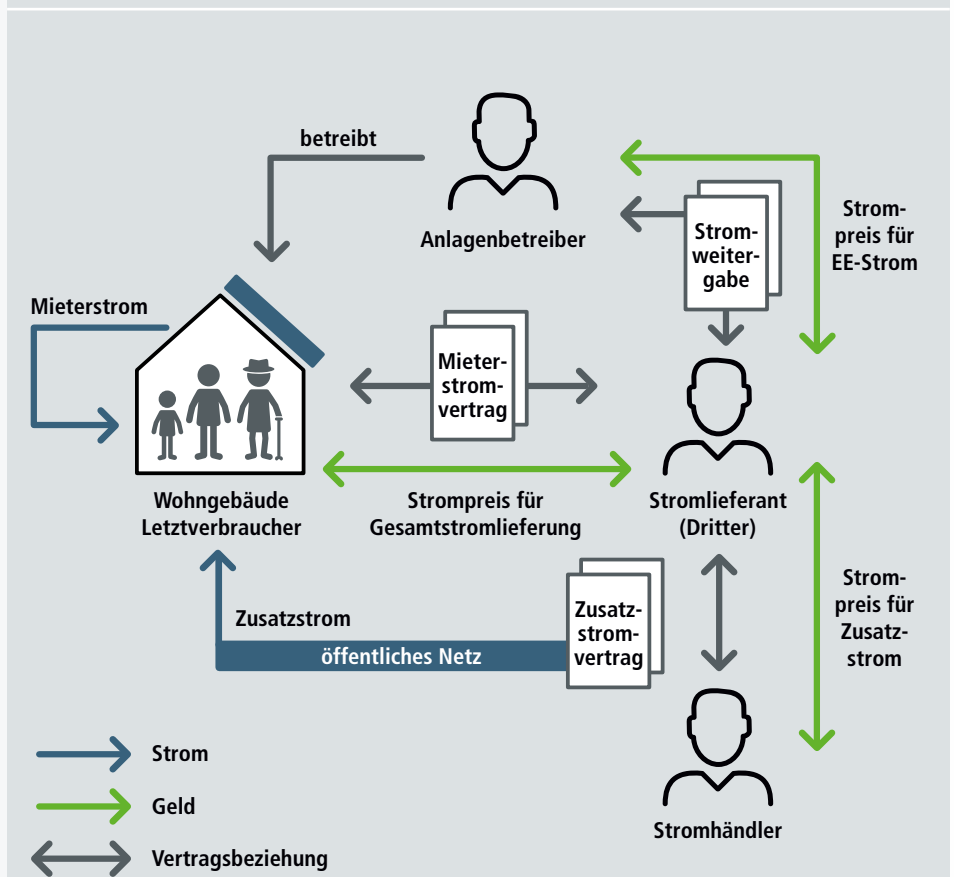
Erstmals präsentierte das RWB-Team dem Aufsichtsrat am 16.12.2020 das geplante Vorhaben. Ein Jahr später, am 14.12.2021, wurde das Projekt mit über 129 Objekten, einem Umsetzungszeitraum von nur fünf Jahren und mit einem Investitionsvolumen > 51 Mio. € genehmigt.

Wie wirkt sich das Projekt zukünftig auf Ihren Gesamtbestand aus?

Thomas Hummelsbeck: Der CO₂-Fußabdruck des Gesamtbestandes von 23,6 kg CO₂/m²WF*a kann durch die beschriebenen Investitionen um 4,14 kg CO₂/m²WF*a gemindert werden und erreicht durch dieses integrale Quartierskonzept CO₂-Emissionen von 17,37 kg CO₂/m²WF*a.

Dieses Projekt ist auf zahlreiche weitere Wohnungsbestände skalierbar und hilft sehr, bis 2045 insgesamt klimaneutral zu werden.

i WAS IST MIETERSTROM?



Als Mieterstrom wird Strom bezeichnet, der von Photovoltaikanlagen in unmittelbarer Nähe zum Abnehmer erzeugt und ohne die Nutzung des allgemeinen Stromnetzes an Endverbraucher im selben Gebäude oder im selben Quartier geliefert und verbraucht wird.

Um Mieterstrommodelle wirtschaftlich attraktiver zu machen, wurde 2017 das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom verabschiedet. Beim sog. Mieterstromzuschlag handelt es sich um eine Sonderform der EEG-Förderung, die voraussetzt, dass der Strom in registrierten Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von maximal 100 Kilowatt erzeugt wird, welche auf, an oder in einem Wohngebäude installiert sind. Der Mieterstromanbieter muss die volle EEG-Umlage für den gelieferten Mieterstrom zahlen.

In der Praxis erzeugt und liefert der Vermieter den Strom oft nicht selbst, sondern beauftragt Dritte, denen er die entsprechenden Dachflächen zur Verfügung stellt. Hier handelt es sich häufig um auf Energiedienstleistungen spezialisierte Unternehmen.

„Die sozial verantwortlich handelnden Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen setzen sich bereits seit Jahren für die Energiewende und ein erweitertes Spektrum der Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien – wie beispielsweise Mieterstrom – ein. Das vorrangige Hemmnis der Gewerbesteuerproblematik ist nun durch die Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 1. Januar 2021 gelöst. Die Wohnungswirtschaft nimmt die Reform als positives Signal für den Mieterstrom auf, der nach vielen Jahren für Vermieter jetzt deutlich attraktiver geworden ist. Davon profitieren Mieter, Vermieter und die Umwelt gleichermaßen“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter.

BMWi/IB

Quelle: Bundesnetzagentur, Bundesregierung, BMWi



MENSCHEN AUS DER UKRAINE KOMMEN IN NRW AN

Schnelle und unbürokratische Unterbringung ist gefragt

>>> Seit dem Start des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine sind rund 12 Millionen Menschen auf der Flucht. Die meisten fliehen in Richtung Westen, viele von ihnen haben Deutschland als vorläufiges Ziel. Hier erfahren sie große Unterstützung, trotz der bestehenden Herausforderung angespannter Wohnungsmärkte. In diesem Spannungsfeld gibt die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft ihr Bestes, um den Menschen tatkräftig zu helfen und ein neues Zuhause zu geben.

Die Bilder aus der Ukraine erschrecken auch nach einigen Wochen des Krieges noch. Allzu oft sind zerstörte Wohngebäude Teil der Berichterstattung. Deren ehemalige Bewohner sind zum größten Teil längst auf der Flucht: Nach Angaben des Hohen Flüchtlingskommissars der Vereinten Nationen (UNHCR) leben 12 Millionen Ukrainerinnen und Ukrainer nicht mehr in ihren Heimatorten. Mehr als die Hälfte ist dabei vertrieben im eigenen Land, knapp fünf Millionen haben bereits die Landesgrenzen überschritten. Diese Menschen verteilen sich ins angrenzende Ausland und stellen die Bevölkerung etwa in Polen, Rumänien und Moldau vor größte Herausforderungen.

Zwischen dem Beginn des Ukraine-Krieges am 24. Februar und Ende April sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bisher 610.000 Kriegsgeflüchtete aus der Ukraine nach Deutschland eingereist. Diese Zahl gibt nur einen ersten Eindruck, aufgrund bestehender Visa-Regeln sind vermutlich viele weitere Menschen mit ukrainischem Pass in die EU eingereist und wurden daher nicht gesondert registriert.

Dringend Wohnungen gesucht

Der UNHCR schätzt, dass knapp zwei Millionen Kinder auf der Flucht sind. Eine Befragung des Bundesinnenministeriums im April 2022 ergab, dass in Deutschland 84 Prozent der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine Frauen sind. 58 Prozent von ihnen sind gemeinsam mit ihren Kindern nach Deutschland gekommen. 92 Prozent der Befragten waren in der Ukraine berufstätig oder in der Ausbildung, das Durchschnittsalter liegt bei 38 Jahren. Das bestätigt den Eindruck, dass viele ukrainische Familien seit Kriegsbeginn zerrissen wurden.

Rechtliche Bedingungen erleichtern Einwanderung

Auf europäischer Ebene wurde am 4. März 2022 die „Massenzustrom-Richtlinie“ aktiviert. Das bedeutet: Ukrainische Geflüchtete müssen in Deutschland und allen anderen EU-Ländern kein normales – üblicherweise langwieriges und bürokratisches – Asylverfahren durchlaufen. Stattdessen bekommen sie automatisch einen Aufenthaltsstatus. Dieser „vorübergehende Schutz“ genannte Status gilt zunächst für ein Jahr und kann sich viermal automatisch um sechs Monate

verlängern. Aufgrund der bereits angekommenen Geflüchteten sind die Erstaufnahmeeinrichtungen in einigen Bundesländern fast komplett belegt. Die Geflüchteten werden in Deutschland nach dem Königsteiner Schlüssel auf die Bundesländer verteilt, so sind bereits 100.000 Menschen in Nordrhein-Westfalen und 17.000 in Rheinland-Pfalz registriert. Privat untergekommene Personen sind nicht erfasst.

Nun werden händeringend Lösungen gesucht.

Die Wohnungswirtschaft zeigt ihre Hilfsbereitschaft

Um den Kommunen die Vermittlung in Wohnungen zu erleichtern, hat die Wohnungswirtschaft die NRW-Wohnraumkarte aus dem Jahr 2015 reaktiviert und damit einen zusätzlichen direkten Kanal zur Anmietung von Wohnraum geschaffen. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften stellen hier bezugsfertige Wohnungen in das System ein, ausschließlich Kommunen können auf diese Angebote zugreifen und haben so tagesaktuelle Einblicke in ihre Handlungsmöglichkeiten. Hier ist besonders auf der Nachfrage-Seite noch Potenzial, viel mehr Kommunalverwaltungen könnten dieses praktische Tool nutzen. Darüber hinaus ist je nach Kommune die Zusammenarbeit etwa bei der Anmietung schwierig.

Ist die Unterbringung geschafft, sind die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vor Ort erprobt darin, Menschen in ihren Nachbarschaften zu integrieren. Hier stehen die Menschen als wichtiger Teil des gesamten Quartiers im Fokus der Betreuung. Und auch darüber hinaus hilft die Wohnungswirtschaft kreativ und tatkräftig, die Not durch den Krieg zu lindern. **AF**



Quelle: Evgeniy Malotchenko / AP / DPA

Seit Februar wurden wie in Mariupol viele Wohnhäuser und Einrichtungen ziviler Infrastruktur in der Ukraine zerstört

Im Gespräch mit Mario Stamerra, Geschäftsführer West, Vonovia

Warum hat sich die Vonovia für eine Reaktivierung der „Wohnraumkarte“ im Rahmen der Maßnahmen der Landesregierung für Geflüchtete aus der Ukraine entschieden?

Mario Stamerra: Wichtig ist, dass wir den Menschen aus der Ukraine schnell und unbürokratisch Wohnungen zur Verfügung stellen. Dafür beteiligen wir uns an dem technologischen Ausbau der „Wohnraumkarte“ der NRW-Landesregierung, die vom VdW Rheinland Westfalen mitinitiiert wurde. Diese Online-Plattform hatte sich bereits während der Flüchtlingskrise 2015/16 bewährt. Wir haben mit der Landesregierung und den jeweiligen Kommunen die Regelung getroffen, dass wir aus Integrations-sicht mit den Städten die Mietverträge schließen. Insgesamt haben wir schon rund 400 Mietverträge geschlossen und den Menschen ein neues Zuhause gegeben.

Wo lagen die operativen Herausforderungen bei der Reaktivierung?

Mario Stamerra: Die operative Herausforderung lag darin, dass wir allen Unternehmen die Möglichkeit geben wollten, ihre Wohnungen einzustellen. Nicht al-



Quelle: Simon Bierwald

le Unternehmen verfügen aber über eine Schnittstelle zu wohnungswirtschaftlichen Softwarelösungen, wo dann die gekennzeichneten Wohnungen einfach einfließen. Es musste darüber hinaus also die Möglichkeit geschaffen werden, manuell Wohnungen einzupflegen, eben für die Unternehmen, die diese technische Schnittstelle nicht bedienen können.

Seit Anfang März wird die „Wohnraumkarte“ technisch zur Vermittlung von Woh-

nungen genutzt. Welche Bilanz ziehen Sie aus Ihrer Sicht nach dem Start?

Mario Stamerra: Es hat sich bewährt, dass wir gemeinsam mit allen Beteiligten hier wieder schnell und unbürokratisch aktiv geworden sind. Alle Wohnungsunternehmen, die hier mitmachen, sind sich ihrer sozialen Verantwortung auf dem Wohnungsmarkt bewusst. Sie stellen aktiv freie Wohnungen zur Verfügung, um Geflüchteten ein sicheres Zuhause bieten zu können.

Vonovia

The screenshot shows the 'Wohnraumkarte' interface. The left side features a map of the Ruhr region with blue circles indicating available housing locations. The right side displays a search results grid with four apartment listings:

- Listing 1:** Etagen-Wohnung, 333,30 €, 3 Zimmer | 66 m², Voigtstraße 26 - 59439 Holzwickede.
- Listing 2:** Dachgeschoss-Wohnung, 360,00 €, 2 Zimmer | 57 m², Wambeler Hellweg 51 - 44143 Dortmund.
- Listing 3:** Etagen-Wohnung, 343,40 €, 2 Zimmer | 63 m², Messelnickstraße 8 - 44309 Dortmund.
- Listing 4:** Dachgeschoss-Wohnung, 260,80 €, 2 Zimmer | 43 m², Bladenhorstplatz 2 - 44329 Dortmund.

Mit der NRW-Wohnraumkarte können Kommunen kurzfristig verfügbaren Wohnraum für Geflüchtete anmieten



Quelle: Roland Baege/VdW RW

Haluk Serhat, Vorsitzender des Arbeitskreises
Integration des VdW Rheinland Westfalen

„**Das Schicksal von hunderttausenden Menschen, die vor dem Angriffskrieg Russlands ihre Heimat in der Ukraine verlassen müssen, berührt mich persönlich wie sicherlich auch viele Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft sehr.**

Wie bereits bei dem im Jahr 2015 durch den Bürgerkrieg in Syrien hervorgerufenen Zuzug von Geflüchteten unternehmen wir als Branche alles, was wir können, um die Kommunen bei der Bewältigung dieser Aufgabe zu unterstützen. Vor dem Hintergrund des landesweit geringen Leerstands auf dem Wohnungsmarkt ist es jedoch eine Herausforderung, den Städten und Gemeinden ausreichend freie Wohnungen für die Vermittlung an Menschen aus der Ukraine zur Verfügung zu stellen. Dennoch konnten wir uns mit mehr als 1000 Wohnungen an der Wohnraumkarte NRW beteiligen – der digitalen Plattform der Landesregierung, auf der Kommunen freie Wohnungen für Menschen aus der Ukraine finden.

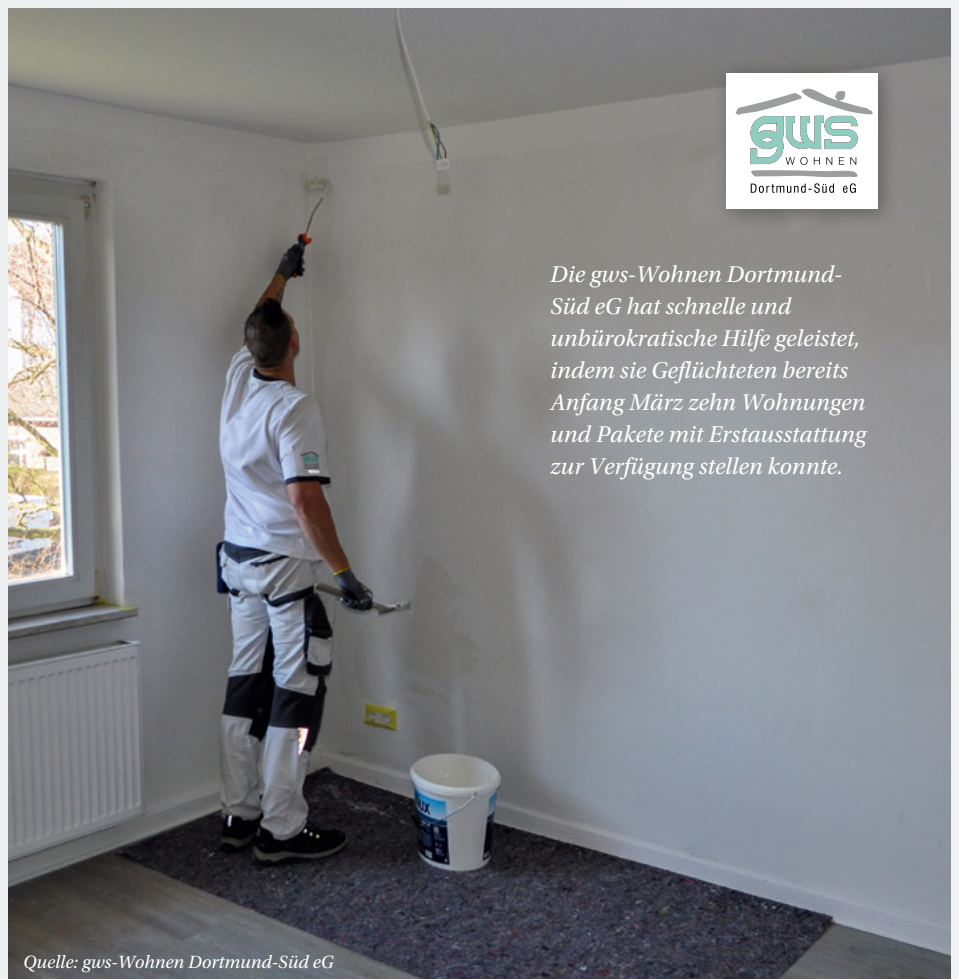
Mit der bloßen Vermittlung von Wohnraum endet die Wahrnehmung unserer sozialen Verantwortung selbstverständlich nicht. Deshalb unterstützen wir viele Vereine und Initiativen vor Ort in unseren Quartieren bei der Integrationsarbeit. Somit leisten wir unseren Beitrag, dass die geflohenen Menschen hier gut ankommen und in Sicherheit zur Ruhe kommen können – und aus Geflüchteten Nachbarn werden.

Haluk Serhat



Bei einem Gesamtbestand von 1.000 Wohneinheiten hat die Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG in enger Kooperation mit lokalen Partnern 30 Wohnungen bezugsfertig für die Unterbringung von Geflüchteten bereitstellen können.

Quelle: wbg Erkrath



Die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG hat schnelle und unbürokratische Hilfe geleistet, indem sie Geflüchteten bereits Anfang März zehn Wohnungen und Pakete mit Erstausrüstung zur Verfügung stellen konnte.

Quelle: gws-Wohnen Dortmund-Süd eG



 **VIVAWEST**

Quelle: VIVAWEST

Die VIVAWEST Wohnen GmbH hat sich für Geflüchtete neben der Bereitstellung von Wohnraum mit der Lieferung dringend benötigter Güter zur polnisch-ukrainischen Grenze eingesetzt, hier im Bild sind die Transporter zu sehen.



Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG hat sich angesichts ankommender Familien aus der Ukraine dazu entschlossen, mehrere Wohnbestände bezugsfertig zu renovieren. Die ersten Familien konnten bereits einziehen und halfen tatkräftig dabei mit, die Wohnungen herzurichten.

Quelle: Witten-Mitte eG


Witten-Mitte eG
gut und sicher wohnen



VBW
Raum fürs Leben

„36 Stunden lang waren wir auf der Flucht und sind mit Bussen hierher nach Deutschland gekommen. Mitgenommen haben wir drei Rucksäcke mit Kleidung. Für mehr war keine Zeit“, berichtet Yuliia Rudan, die mit ihrer Tochter ein neues Zuhause in Bochum gefunden hat.

Quelle: VBW Bauen und Wohnen GmbH

FACHEXKURSION IN DER PROVINZ OVERIJSEL

Energiesprung überzeugt mit Baukastensystem für serielles Sanieren



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

An den Showcase-Häusern zeigt sich, wie das geschlossene System aus Dach und Fassade vor Ort aussieht

Mit dem Modellprojekt INDU-ZERO machen die Niederlande vor, wie Energiesprung-Projekte für serielle Sanierung am Fließband aussehen kann. Das Besondere: Mit einer Montagezeit von 8 Stunden ist die Bewohnerschaft nur kurzzeitig von der Sanierung betroffen. Als mögliches Vorbild für den deutschen Markt hat der VdW Rheinland Westfalen die Einladung zu einer grenzübergreifenden Fachexkursion zum seriellen Sanieren gerne angenommen und war am 25. März 2022 zu Gast in den Niederlanden. In Kooperation mit der Provinz Overijssel und der Deutschen Energie-Agentur (dena) wurde die Möglichkeit genutzt, gute Beispiele unserer niederländischen Nachbarn vor Ort anzusehen.

Die aus den Niederlanden stammende Energiesprung-Idee verspricht mit vorgefertigten Fassaden-Elementen und standardisierten Haustechnik-Modulen Bestandsbauten in kürzester Zeit so zu modernisieren, dass diese über das Jahr gerechnet genauso viel Energie erzeugen, wie sie verbrauchen. Das Prinzip soll Kosten und Zeit für die Gebäudesanierung drastisch reduzieren und die Qualität sowie die Zahl der Sanierungen erhöhen. Dabei wird auf einen digitalisierten Bauprozess und hochwertige, standardisierte Lösungen mit seriell vorgefertigten Elementen

gesetzt. Bestandsgebäude werden mit einem 3D-Laserscanner millimetergenau erfasst und bekommen dann eine individuelle und maschinell vorgefertigte Hülle. Das Ziel ist, einen hohen Wohnkomfort bei kurzer Sanierungszeit zu erreichen – ohne dass die Mieterschaft mit langen Bauphasen und viel Lärm belastet wird.

Vom Modellvorhaben in die Masse

Zwölf Minuten wird für die Entwicklung eines Panels benötigt, Fenster sind dort schon mit inbegriffen. Beim ersten Stopp bei der Fabrik von RC Panels in Lemelerveld waren die Teilnehmenden der Fachexkursion

beeindruckt von der vollautomatisierten Fabrik, die aufgrund eigens entwickelter CNC-Maschinen den reibungslosen Ablauf fördern, wie Arjan de Haan, Leiter des zugehörigen Ingenieurbüros De Haan, berichtet. Einziges Manko: Die Sandwichpaneele sind aktuell noch aus Styropor und somit trotz Recycling von fossilen Rohstoffen abhängig, doch auch an einer klimaneutralen Lösung wird bereits gefeilt.

Wie die Panels dann vor Ort verbaut werden, zeigte das Wohnungsunternehmen Domijn aus Enschede in ihrem Showcase-Haus. Neben der innovativen Befestigungstechnik,



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Bei der Besichtigung im Werk konnte die Gruppe eine ganze Produktionskette begleiten: Vom Rohmaterial bis zum Einbau der Fenster kann es nur zwölf Minuten dauern

die eine gerüstfreie Montage ermöglicht, sind auch die rahmenlosen Fenster zum Teil aus Vakuumglas und die eingebauten Lüftungskanäle in der Fassade eine Besonderheit. Drei Gebäude hat das niederländische Wohnungsunternehmen mit der Technik inzwischen saniert. Für die Umsetzung weiterer Projekte ist auch die Kooperation weiterer Wohnungsunternehmen und -genossenschaften gefragt. Denn die bezahlbaren Preise können erst durch die Masse generiert werden.

Gemeinsame Herausforderungen auf beiden Seiten der Grenzen

Inhaltlich begleitet wurde die Exkursion auch durch einen Austausch über die aktu-

ellen Herausforderungen der Wohnungspolitik auf beiden Seiten der Grenzen. Die Herausforderungen sind ähnlich und so ist es erfreulich zu sehen, dass das niederländische Sanierungsprinzip Energiesprong derzeit deutschlandweit Interesse auf sich zieht und Anklang findet. Den aktuellen Entwicklungsstand konnte Uwe Bigalke von der Deutschen Energie-Agentur (dena), welche die Umsetzung in Deutschland vorantreibt, in seinem Beitrag verdeutlichen. Dabei liegt Nordrhein-Westfalen bei der Zahl der Pilotprojekte – unter anderem von Verbandsmitgliedern des VdW Rheinland Westfalen - mit Abstand vorne. Die Technik von INDUZERO hat aktuell in Deutschland noch keine Zulassung. Um die Realisierung mit den

entsprechenden Genehmigungsbehörden zu ermöglichen, ruft die Provinz Overijssel zur Umsetzung eines grenzübergreifenden Interreg B-Projekts aus, an dem auch deutsche Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sich beteiligen können. *IB/KK*

i ANSPRECHPARTNER IM VERBAND

Für weitere Informationen zum Interreg B-Projekt steht allen Interessierten Kristina Klee, Referentin des VdW Rheinland Westfalen, k.klee@vdw-rw.de oder Tel.: 0211 16998-84 zur Verfügung.



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Das Sandwichpanel ist ca. 20 cm dick, die Klinkerattrappen werden aufgeklebt.



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Wir stehen vor den gleichen Herausforderungen! Das machte der Austausch mit den niederländischen Wohnungsmarktakteuren deutlich



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

„Das Schönste steckt hinter unserer Fassade“ – Das einzelne Panel in der Fabrik zeigt, wie die Fassade am Ende aussehen könnte



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Am Ende bleibt uns nur eins zu sagen: Weiter so und Dank u wel!

HR-MONITOR IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2022

Kann der Fachkräftemangel die Wohnungs- und Immobilienbranche (aus)bremsten?

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ringt in vielen Berufsfeldern um mögliche Wege zum Klimaziel 2030. Dabei muss der Fachkräftemangel im Blick bleiben. In ihm sieht die Mehrheit der Branche bereits heute ein Investitionshemmnis in Sachen Klimaschutz. Viele Vorstände, Geschäftsführer und Personalverantwortliche stellen sich die Frage: „Kann der Fachkräftemangel den Wohnungsbau bremsen?“ Antworten gibt der HR-Monitor der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2022. Das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum führt seit nunmehr 15 Jahren den „Human Resources Monitor Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2022“ – kurz HR-Monitor 2022 durch. Er liefert aktuelle Trends und ordnet die Auswirkungen auf die Branche ein. Die Ergebnisse der Personalentwicklungsstudie Berufliche Bildung und Personalentwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2019/2002 sind damit überholt.

Die Trends der Wohnungs- und Immobilienbranche heißen: Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Digitalisierung, diese stellen gegenwärtig die größten Herausforderungen für die Branche. Das zeigen die aktuellen Ergebnisse. Gleichzeitig werfen die Umfrageergebnisse die Frage auf, wie sich die Branche dafür fit machen kann. Denn während sich aus den technischen Erfordernissen der drei genannten Megatrends ein erhöhter Bedarf an Mitarbeitenden mit entsprechender

Fachlichkeit ergibt, ist ein großer Teil der Unternehmen überzeugt, dass die Personalgewinnung von technischen Führungs- (84 Prozent) und technischen Fachkräften (88 Prozent) immer schwieriger wird.

Den HR-Monitor 2022, den das Forschungsinstitut InWIS im Auftrag des EBZ seit 2005 alle zwei Jahre erstellt, erfasst Trends und Tendenzen in der beruflichen Bildung und Personalentwicklung in der Immobilienbranche. An der Befragung nahmen im September und Oktober 2021 318 Unternehmen teil.

Neben einschlägigen Themen – Bedeutung bestimmter Qualifikationen und Abschlüsse, Anforderungen an Aus-, Fort- und Weiterbildung oder Bedarfe für Bildung und Ausbildung – werden auch Zukunftsthemen aufgegriffen. Die Erkenntnisse darüber, welche Trends als Impulsgeber angesehen werden, liefern wichtige Hinweise darauf, welche Anforderungen sich für Bildung, Weiterbildung und Personalentwicklung ergeben werden. Aktuell gehört auch das Thema Geschlechtergerechtigkeit in der Immobilienwirtschaft dazu.

Welche Megatrends sind für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bis 2030 von prägender Relevanz? Hier ergibt sich eine klare Schwerpunktsetzung: Digitalisierung (86 Prozent) sowie Klimaschutz und Nachhaltigkeit (84 Prozent) finden sich ganz oben auf der Liste. Auch Demografie (75 Prozent) und E-Mobilität (62 Prozent) stehen hoch

im Kurs, während Diversität (20 Prozent) als weniger einflussreich eingeschätzt wird.

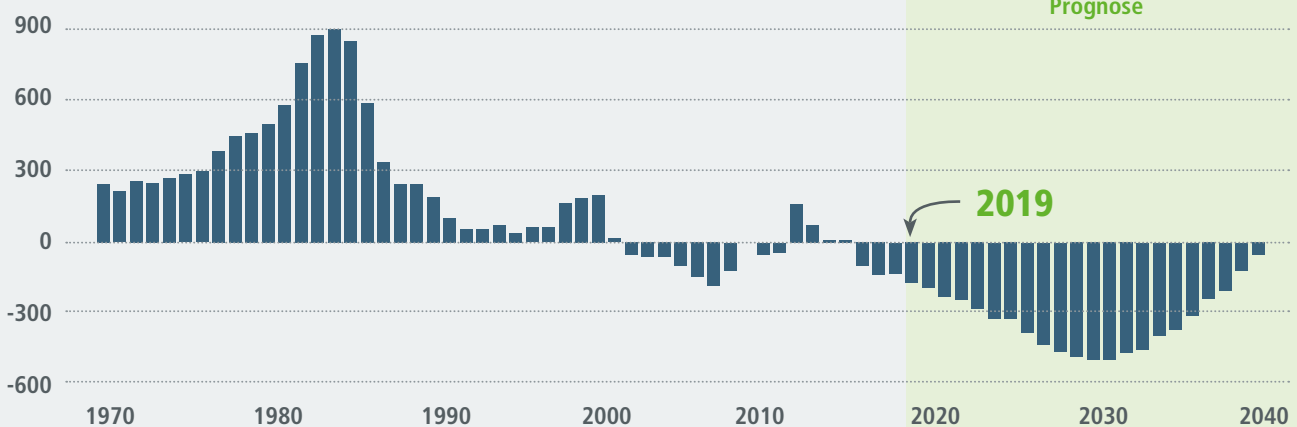
Als Stolpersteine bei der Bewältigung der Klimaziele werden am häufigsten politische Vorgaben (65,1 Prozent) genannt – auf Platz zwei landet der Fachkräftemangel (55 Prozent).

Hinzu kommt die Herausforderung, dass im Jahr 2026 ein vollständiger Abiturjahrgang fehlt. Die Vorausberechnung zeigt, dass im Jahr 2026 eine Vielzahl von Absolventen, die den Schulabschluss mit einem Abitur erfolgreich beenden, fehlen werden. Die Gründe liegen in der Rückkehr zu G9.

Der aktuelle HR-Monitor der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2022 zeigt deutlich, dass die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als relevant eingeschätzte Megatrends einen erheblichen Handlungsdruck auf die Branche ausüben. Die weitreichenden Folgen dieser Entwicklungen schlagen bis auf die Ebene der beruflichen Bildung und Personalentwicklung durch. Der Fachkräftemangel als langfristiger Engpass scheint sich zu vertiefen und erhält mit der Komponente technischer Qualifikationen eine weitere Facette. Deshalb wachsen die Ansprüche an die berufliche Bildung und Personalentwicklung, die entsprechende Angebote in den Bereichen vorhalten sollte. PE

■ Interessierte können den HR-Monitor kostenfrei unter presse@e-b-z.de erhalten.

Das Verhältnis von Jung zu Alt hat sich gewendet



Quelle: EBZ / Statistisches Bundesamt

Jährliche Veränderung der Erwerbstätigen als Differenz zwischen 18- und 67-Jährigen (Angaben in Tausend)

AUFNAHME UNTER SCHWIERIGEN BEDINGUNGEN

Bündnis bezahlbarer Wohnraum konstituiert

Am 27. April 2022 fand in Berlin das Auftakt-Treffen des neuen Bündnisses bezahlbarer Wohnraum unter Vorsitz von Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, statt. Rund 50 Organisationen aus Wirtschaft und Zivilgesellschaft sind Teil des Bündnisses, darunter auch der Dachverband der Wohnungswirtschaft, GdW.

Die Bündnispartner unterzeichneten in Berlin einstimmig eine gemeinsame Erklärung zur Konstituierung des „Bündnisses bezahlbarer Wohnraum, die auf der Website des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwe-

sen (BMWSB) unter <https://share.vdw-rw.de/Buendnis> zum Download bereitsteht.

Angesichts der aktuell extrem widrigen Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnungsbau sieht die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft unverzüglichen Handlungsbedarf, um die von der Ampelkoalition ausgerufene Zielsetzung von 400.000 Wohnungen, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohneinheiten, die jährlich gebaut werden sollen, erreichen zu können.

Angesichts der auch im Schwerpunkt dieser Ausgabe thematisierten kurzfristig und gravierend eingetretenen Kriseneffekte droht

vielmehr ein verlorenes Jahr für bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum als die Erreichung der hoch angesetzten Fertigstellungszahlen.

Die Wiedereinberufung des Bündnisses, das im Jahr 2014 von der damaligen Ministerin Dr. Barbara Hendricks initiiert wurde, ist für die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft ein Signal für eine kooperative Zusammenarbeit aller Akteure, die zum Erreichen der wohnungspolitischen Ziele auf die Herstellung verlässlicher Rahmenbedingungen, vor allem im Bereich der Wohnraumförderung, angewiesen sind. AT

BILDUNGSPROJEKT UND WETTBEWERB

Genossenschaftliches Innovationscamp „Die Zukunftsmacher“

Wohnungsgenossenschaften sind nicht nur traditionsreiche, verlässliche und sozial verantwortliche Anbieter von Wohnraum, sondern auch Talentschmieden für die wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Fachkräfte von morgen! Um genau das zu unterstützen, sind alle interessierten Wohnungsgenossenschaften dazu eingeladen, ihre Nachwuchskräfte zum Innovationscamp anzumelden.

Junge Talente entwickeln Lösungen für die Megatrends unserer Zeit: Digitalisierung, Nachhaltigkeit und der soziale Wandel. Sie treiben das innovative Denken in Wohnungsgenossenschaften voran. Das genossenschaftliche Talentprogramm „Die Zukunftsmacher“ richtet sich explizit an junge Fachkräfte mit Schlüsselkompetenzen, die Innovationen entwickeln, souverän anstoßen und begleiten. In Berliner und Dortmunder Präsenzböden sowie virtuellen Sequenzen erarbeiten die Teilnehmenden Projektideen bis hin zur Umsetzungsreife. Die beste Idee gewinnt den Innovationspreis für Genossenschaften.

Das auf eine Dauer von fünf Monaten ausgelegte Bildungsprojekt ist eine gemeinsame Initiative der BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. (Berlin) und des Vereins Wohnen in Genossenschaften e.V. (Düsseldorf). Die Schirmherrschaft übernimmt der GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin. Teilnehmen können Mitarbeitende aus Wohnungsgenossenschaften in ganz Deutschland.

Zum Start am 14. Juni sind alle Talente aus Wohnungsgenossenschaften eingeladen, an der Online-Veranstaltung teilzunehmen. Weitere Informationen finden sich unter www.bba-campus.de. AT



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

13 Millionen Wahlberechtigte waren am 15. Mai 2022 aufgerufen, mit ihrer Stimme zu entscheiden, wer zukünftig auf der Regierungsbank im Düsseldorfer Landtag Platz nehmen wird

LANDTAGSWAHL 2022

Nordrhein-Westfalen steht vor Regierungswechsel

Die 7,2 Millionen abgegebenen Stimmen in Nordrhein-Westfalen haben ein klares Ergebnis herbeigeführt: Die CDU bleibt die stärkste Partei in NRW, die Grünen erfahren so viel Zustimmung wie noch nie und alle anderen Parteien verlieren an Zustimmung, zum Teil drastisch. Gegenüber der letzten Landtagswahl 2017 kann die Union noch zulegen, während die FDP massiv an Zustimmung verliert – die konservativ-liberale Regierungskoalition kann nicht fortgesetzt werden. Bündnis 90/Die Grünen können hingegen ihren

Stimmenanteil nahezu verdreifachen und erstmals in Nordrhein-Westfalen Direktmandate erringen und verschaffen sich als potenzieller Koalitionspartner eine starke Ausgangslage: Ohne die Grünen ist nur die Große Koalition zwischen CDU und SPD möglich.

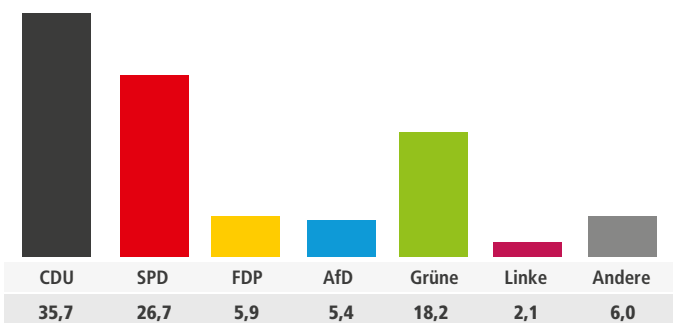
Preissteigerungen, Klima, Energieversorgung, Ukraine-Krieg und Bildung als wichtigste Themen

Von rund 13 Millionen Wahlberechtigten haben 7,2 Millionen Menschen bis 18 Uhr

am Sonntag in den Wahllokalen ihren Wahlschein abgegeben oder vorher per Briefwahl teilgenommen. Zehn Prozent - oder in absoluten Zahlen: 1,3 Millionen Menschen sind im Vergleich zur Landtagswahl 2017 weniger zur Wahl gegangen. Dabei gab es mehr als genug Themen, die für die Menschen bei dieser Wahl wichtig waren. Eine Umfrage von infratest dimap ergab, dass vor allem Klimaschutz und die infolge des Ukraine-Kriegs entstandenen Preissteigerungen und die Unsicherheit über die zukünftige Energieversorgung zu den wichtigsten politischen Feldern

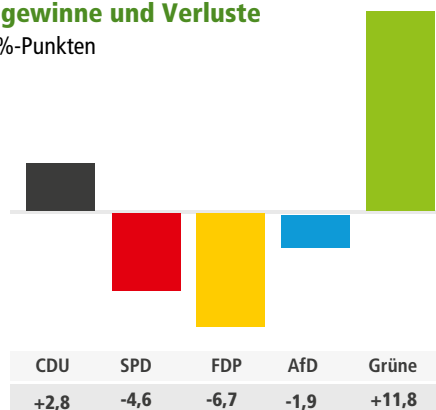
Vorläufiges Endergebnis der NRW-Landtagswahl 2022

Stimmanteile
in %-Punkten



Wahlbeteiligung: 55,5 Prozent

Zugewinne und Verluste
in %-Punkten



für die Entscheidung der Wählerschaft zählen. Die Frage nach bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum spielte gegenüber dem geopolitischen Jahrhundertereignis des Ukraine-Kriegs und seinen disruptiven Begleiterscheinungen nur eine untergeordnete Rolle für die Wahlentscheidung der Menschen in Nordrhein-Westfalen.

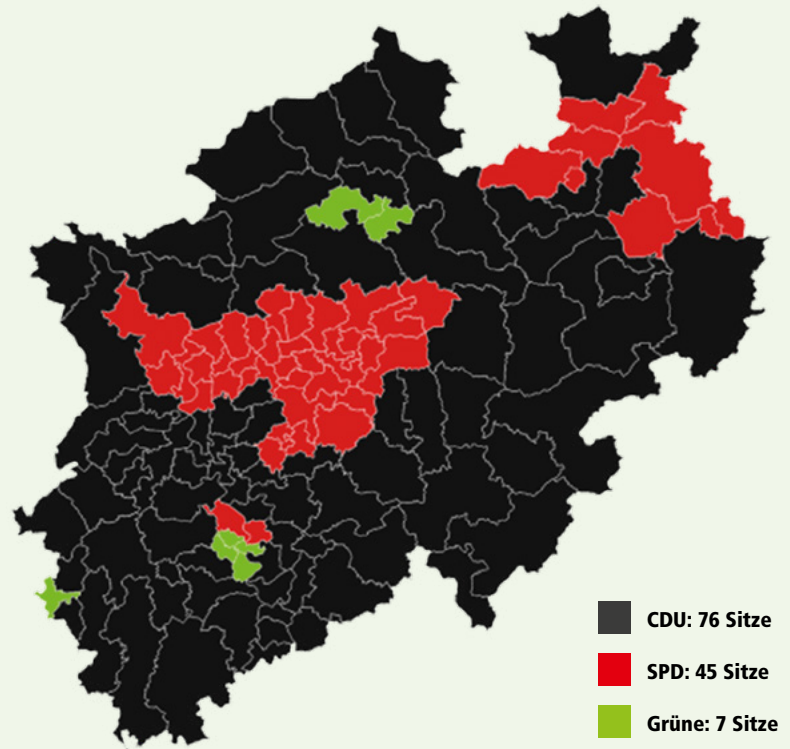
Welche Partei konnte wo auftrumpfen?

Wie auf der nebenstehenden NRW-Landkarte zu sehen ist, konzentriert sich die Wählerschaft der SPD vor allem auf das Ruhrgebiet und Ostwestfalen, wo die Sozialdemokraten auch nahezu alle ihre 45 Direktmandate erringen konnte. Fernab der Wahlkreise im Revier dominiert jedoch die CDU – insgesamt 76 Direktmandate und die Mehrheit der Erst- und Zweitstimmen konnte die Union in den ländlich geprägten Kommunen rund um das Ruhrgebiet und die Rheinschiene für sich gewinnen. Dazwischen sind in Köln, Bonn, Aachen, Münster und Bielefeld, allesamt Universitätsstädte und regionale Ballungsräume, die Wahlkreise, in denen die Grünen erstmals bei einer NRW-Landtagswahl Direktmandate erringen konnte.

Wie könnten mögliche Koalitionen aussehen?

Die beiden naheliegendsten Koalitionsbündnisse sind rechnerisch nicht möglich: Sowohl Schwarz-Gelb als auch Rot-Grün verfügen nicht über die nötige Mehrheit von mindestens 98 Sitzen im Düsseldorfer Landtag. Wie auf der nebenstehenden Grafik zu erkennen ist, ist als einziges Zweierbündnis eine Regierungskoalition aus CDU und Grüne möglich. Dort liegt wohl auch der klarste

erstmals grüne Direktmandate im nordrhein westfälischen Landtag



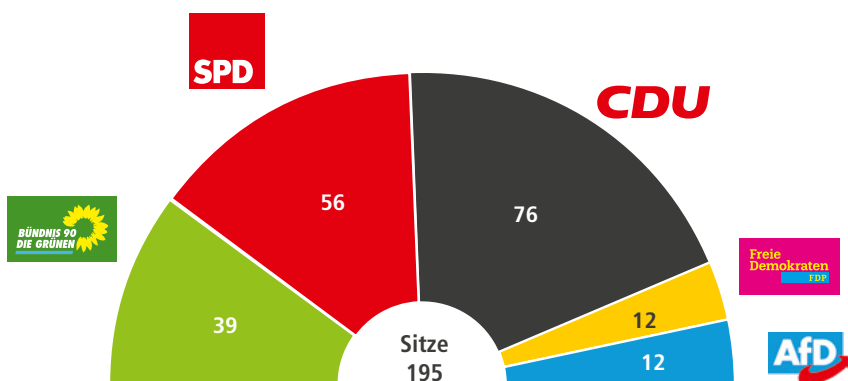
Regierungsauftrag, schließlich konnte die CDU die Mehrheit der Stimmen auf sich vereinen und auch die Grünen geht aufgrund der starken Zugewinne – vor allem bei Unter-30-Jährigen – als Gewinnerin dieser NRW-Landtagswahl hervor.

Gleich wie die künftige Regierungskoalition aussehen wird, sie wird sich auch mit dem bezahlbaren und klimagerechten Wohnen in Nordrhein-Westfalen auseinandersetzen. Dabei ist es der sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft ein besonde-

res Anliegen, dass Bezahlbarkeit und Klimaschutz nicht getrennt betrachtet, sondern zusammengedacht werden. Die Systematik der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen, die mehrheitlich von den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen in Anspruch genommen wird, sollte beide Aspekte miteinander verzahnen, um den Menschen in Nordrhein-Westfalen sowohl bezahlbare als auch klimaschonende Wohnungen anzubieten.

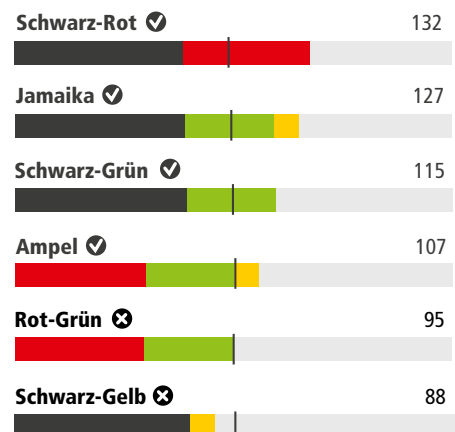
Quelle: Landeswahlleiter

Sitzverteilung im Landtag



Mögliche Koalitionen in NRW

Mehrheit ab 98 Sitzen



Quelle: Landeswahlleiter

Wie wohnen wir in Zukunft?

WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND LANDESPOLITIK REDEN ÜBERS WOHNEN! >> Bis kurz vor der NRW-Landtagswahl am 15. Mai 2022 diskutierte die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft mit politischen Partnern um das gute Wohnen. Was das heißt? Dazu waren sich die Gesprächspartner oftmals kurzerhand einig – der Weg dorthin sieht jedoch je nach Perspektive unterschiedlich aus. Es besteht politischer Konsens, dass die Klimaschutzziele bis 2045 erreicht werden müssen und gerade im Wohngebäudesektor bedeutet das, den Spagat zwischen Bezahlbarkeit und Klimaschutz angemessen zu gestalten. Was das für Genossenschaften bedeutet, wurde im Gespräch mit wohnungspolitischen Sprechern und Kommunalpolitikern am 5. Mai 2022 in Witten deutlich. Wie die Stadt der Zukunft überhaupt aussehen solle, stand am 9. Mai 2022 im Mittelpunkt der VdW-Townhall in Bochum, zu der politische Vertretende von JuSos, JuLis, Junge Union und Grüne Jugend gemeinsam mit Azubis und Studierenden der EBZ Business School und EBZ Akademie eingeladen waren und rege miteinander diskutierten.

„Reden wir übers Wohnen“, Themenschwerpunkt Genossenschaften in Witten, 5. Mai 2022

Wie gehen Genossenschaften mit den Anforderungen der anvisierten Klimaneutralität um? Welche Besonderheiten bringt diese Unternehmensform mit sich und wie geht die Landespolitik speziell auf Wohnungsgenossenschaften ein? Dieses Fragenbündel stand im Mittelpunkt der wohnungspolitischen Diskussion mit zahlreichen Vertretenden der Landtagsfraktionen und aus der Kommunalpolitik.

Genossenschaften im Lichte von Landes- und Kommunalpolitik

Zu dem von Anja Backhaus (WDR) moderierten „Reden wir übers Wohnen“-Talk wa-

ren Oliver Flüshöh (CDU), Kreisvorsitzender und Vorsitzender der Kreistagsfraktion, Stephen Paul, MdL (FDP), Sprecher für Bauen und Wohnen der FDP-Landtagsfraktion, Andreas Becker, MdL (SPD), Sprecher für Bauen und Wohnen der SPD-Landtagsfraktion, Arndt Klocke, MdL (Bündnis 90/Die Grünen), stellv. Landtagsfraktionsvorsitzender und Sprecher für Verkehr, Bauen und Wohnen der Grünen-Landtagsfraktion, von politischer Seite eingeladen. Die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft war auf dem Podium mit Frank Nolte, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, und Alexander

Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, vertreten.

Angesprochen auf die wohnungspolitischen Verwerfungen durch die abrupte Einstellung der BEG-Förderung im Januar 2022, bemängelte Frank Nolte, dass Wohnungsgenossenschaften mit ihrem nachhaltig und langfristig ausgelegten Geschäftsmodell und der starken Teilhabe durch die Mitglieder auf verlässliche Förderbedingungen angewiesen seien. Die Umsetzung von klimaschonenden Neubauwohnquartieren mit einem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen seien aufgrund der entstandenen Unsicherheit gefährdet.



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

(v. l.) Frank Nolte, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, Arndt Klocke, MdL (Bündnis 90/Die Grünen), stellv. Landtagsfraktionsvorsitzender und Sprecher für Verkehr, Bauen und Wohnen der grünen Landtagsfraktion, Andreas Becker, MdL (SPD), Sprecher für Bauen und Wohnen der SPD-Landtagsfraktion, Oliver Flüshöh (CDU), Kreisvorsitzender und Vorsitzender der Kreistagsfraktion, Stephen Paul, MdL (FDP), Sprecher für Bauen und Wohnen der FDP-Landtagsfraktion, Moderatorin Anja Backhaus (WDR) und VdW-Verbandsdirektor auf dem Podium in Witten

„Reden wir übers Wohnen“, Townhall in Bochum, 9. Mai 2022



(v. l.) Annegret Buch, Leiterin des EBZ Berufskollegs, Marion Sett, Verbandspräsidentin des VdW Rheinland Westfalen und Geschäftsführerin der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Nicola Dichant, Sprecherin der Grünen Jugend NRW, Konstantin Achinger, Landesvorsitzender der NRW Jusos, Alexander Steffen, Landesvorsitzender der Jungen Liberalen NRW, Johannes Winkel, Landesvorsitzender der Jungen Union, und Moderator Tobias Häusler auf dem Podium der VdW-Townhall



Der Abschluss der „Reden wir übers Wohnen“-Talks mit der VdW-Townhall fand auf dem EBZ-Campus in Bochum statt, wo zahlreiche Studierende und Auszubildende mit Vertretenden von Parteiorganisationen und der sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft in die Diskussion traten

Für die letzte Ausgabe der VdW-Talks zur NRW-Landtagswahl 2022 ging es nach Bochum in die EBZ Business School: Wie wollen wir in Zukunft leben und wohnen? Das Besondere bei dieser Ausgabe: Über das Wohnen von morgen sprachen auch die Mietenden und politischen Vertretenden von morgen. Zusammen mit Auszubildenden der EBZ Business School und Studierenden der EBZ Akademie diskutierten in der VdW-Townhall Vertretende von Parteiorganisationen. Dazu waren Johannes Winkel, Landesvorsitzender der Jungen Union, Alexander Steffen, Landesvorsitzender der Jungen Liberalen NRW, Nicola Dichant, Sprecherin der Grünen Jugend NRW, und Konstantin Achinger, Landesvorsitzender der NRW Jusos, eingeladen und stellten auf dem Diskussionspodium die Pläne ihrer Parteiorganisationen für die Städte und das Wohnen der Zukunft vor.

Marion Sett, Geschäftsführerin Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH und Verbandspräsidentin des VdW Rheinland Westfalen, stellte die Perspektive der sozial ver-

antwortlich handelnden Wohnungswirtschaft vor und betonte, dass die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen bereits heute mit bezahlbaren, klimaschonenden und lebenswerten Wohn- und Stadtquartieren vielerorts einen Beitrag für gute Wohn- und Lebensverhältnisse vieler Menschen in Nordrhein-Westfalen leisten.

Die Stadt der Zukunft im Blick

Die von Tobias Häusler (WDR) moderierte Diskussionsrunde wurde durch Annegret Buch, Schulleiterin des EBZ Berufskollegs, vervollständigt, die vor allem in Bezug auf den Fachkräftemangel für die Wohnungen von morgen aufmerksam machte – denn alle Zukunftspläne würden auch die Fachkräfte benötigen, die diese tatkräftig umsetzen.

Die wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Fachkräfte von morgen nahmen ebenfalls aktiv an der VdW-Townhall teil und wurden während der Diskussion immer wieder durch digitale Umfragetools in die Gesprächsrunde eingebunden und nahmen durch zahlreiche

Wortmeldungen direkt den Gesprächsfaden mit den Diskutierenden auf.

Klimaneutral, bezahlbar, nachhaltig, auf Mobilitätsbedürfnisse abgestimmt und vor allem lebenswert – das sind die Attribute, die die Wohn- und Stadtquartiere und die Lebenswelt der Menschen in Zukunft auszeichnen sollen.

i „REDEN WIR ÜBERS WOHNEN“ VERPASST?



Sämtliche VdW-Talks zur NRW-Landtagswahl 2022 sind auf dem YouTube-Kanal des VdW Rheinland Westfalen anzusehen und über den QR-Code zu erreichen.

VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT AM 8. UND 9. JUNI 2022

JETZT ANMELDEN ZUM WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN FACHKONGRESS!

21. VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 8. und 9. Juni 2022!

Wie lassen sich bezahlbare und klimagerechte Wohnungen schaffen, wenn sich die gesamte Branche schon seit Beginn der Corona-Pandemie in einer Krisensituation befindet, die von historisch hohen Baustoffpreisen, abrupten Veränderungen der Förderbedingungen und einem Zuzug von Hunderttausenden Menschen durch den Ukrainekrieg nochmals übertroffen wird?

Mitten in einer Zeit, die von einschneidenden Kriseneffekten und disruptiven Veränderungen geprägt ist, bietet sich am 8. und 9. Juni 2022 die Möglichkeit, gemeinsam auf dem VdW-Forum Wohnungswirtschaft im Van der Valk Airport Hotel in Düsseldorf die drängendsten und aktuellsten Herausforderungen zu thematisieren.

Dazu erwartet alle Teilnehmende ein zweitägiges Veranstaltungsprogramm, das die unterschiedlichen Aspekte der aktuell herrschenden Gemengelage aufgreift und ansprechende Lösungsansätze durch innovative Ansätze aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis zeigt. In dem von Michael Fabricius, Leitender Redakteur Immobilien, WELT, moderierten VdW-Forum Wohnungswirtschaft sind spannende Gäste eingeladen, die in ihren Keynotes einen wissenschaftlichen und politischen Blick auf die anstehenden großen Transformationsprozesse der sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft werfen werden.

Zeitenwende und Klimakrise

Wie werden wir zukünftig im Wohngebäudesektor heizen (müssen)? Welche Rahmenbedingungen sind dafür notwendig und wie kann die Wohnungswirtschaft ihren Beitrag zur Klimaneutralität leisten? Zu diesen Fragestellungen wird Prof. Dr. Volker Quaschnig, Fachgebiet Regenerative Energiesysteme an der Hochschule für Technik und Wirtschaft HTW Berlin

und Mitinitiator von Scientists for Future, den ersten inhaltlichen Impuls der Veranstaltung geben.

Parallele Praxis-Workshops

Im Anschluss stehen fünf Workshops mit spannenden Innovationen und Ansätzen aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis bereit, die am zweiten Veranstaltungstag nochmals stattfinden.

- Workshop 1: Wer soll die Wohnungen von morgen bauen? Möglichkeiten der internationalen Fachkräftegewinnung
- Workshop 2: Nachhaltig? In Ordnung, aber wie soll man das in der Wohnungswirtschaft messen?
- Workshop 3: CO₂ - Bilanzierung, Klimastrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Workshop 4: Schnell, seriell, ressourcenschonend - das Sanieren der Zukunft
- Workshop 5: Hier will ich wohnen - Lebenswerte Nachbarschaften durch klimaresiliente Quartiersentwicklung

Bund und EU: Energiewende im Gebäudesektor

Zur Einordnung der Energie-Strategie der Bundesregierung ist mit Oliver Krischer, MdB (Bündnis 90/Die Grünen) und Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz, zu einer politischen Diskussionsrunde mit der Wohnungswirtschaft eingeladen. Auch hier wirft der Ukrainekrieg seine Schatten seit dem 24. Februar 2022 auf die Versorgungssicherheit der Bevölkerung in ganz Deutschland voraus. Bereits jetzt sorgen sich Mieterinnen und Mieter um die Heizkosten – was plant der Bund? Diesem Themenfeld schließt sich die Keynote von Nina Neumann, Team leader Legislative development and enforcement der Europäischen Kommission, zur EU-Gebäuderichtlinie an.

Den Abschluss des ersten Veranstaltungstages wird eine wohnungspolitische Diskussi-



21. VdW-Forum Wohnungswirtschaft
Die Wohnungswirtschaft zwischen Klimaneutralität, Baupreissteigerungen und Ukrainekrieg

8.-9. Juni 2022 in Düsseldorf
Van der Valk Airport, Am Hülserhof 57, 40472 Düsseldorf



onsrunde mit Mitgliedern des nordrhein-westfälischen Landtages bilden. Knapp einen Monat nach der NRW-Landtagswahl erfahren alle Teilnehmenden die aktuellsten wohnungspolitischen Standpunkte für die neue Legislaturperiode.

Auswirkungen des Ukrainekriegs

Der zweite Veranstaltungstag wird mit einer Keynote von Prof. Dr. Dr. Nils Ole Oermann, Professur für Ethik mit Schwerpunkt Nachhaltigkeit und nachhaltiges Wirtschaften an der Leuphana Universität Lüneburg, zum Wirtschaftskrieg mit Russland und den bereits jetzt spürbaren Effekten für Deutschland.

Der VdW Rheinland Westfalen freut sich auf die rege Teilnahme am 21. VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 8. und 9. Juni 2022! Die Anmelde-möglichkeit findet sich wie gewohnt auf der Website des Verbandes. Auch ein Hotelkontingent steht dort für alle Interessierten bereit.

AT

ELEKTROMOBILITÄT

Förderoffensive für Ladeinfrastruktur in NRW

Die Wohnungswirtschaft leistet durch den Ausbau von Ladeinfrastruktur in ihren Bestands- und Neubauten einen entscheidenden Beitrag zum Hochlauf der Elektromobilität. Denn Zugänglichkeit zu Lademöglichkeiten ist der wichtigste Faktor, um vom brennstoffbetriebenen Pkw auf ein Elektroauto umzusteigen.

Durch das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) ist die Wohnungswirtschaft verpflichtet, ab fünf Stellplätzen sowohl bei Neubauten als auch bei größeren Renovierungsmaßnahmen im Bestand jeden dieser Stellplätze mit Schutzrohren für Elektrokabel zur Ertüchtigung von Ladepunkten auszustatten. Viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften gehen dabei noch einen Schritt weiter und stellen ihrer Mieterschaft auch entsprechende Ladestationen zur Verfügung.

Förderung von Ladeinfrastruktur nötig

Allerdings ist die Installation von Ladepunkten mit erheblichen Kosten verbunden, die nicht selten über die bloße Anschaffung von Ladestationen oder Wallboxen hinausgehen und so weitere Investitionen für die Wohnungswirtschaft und somit indirekt die Mieterschaft bedeuten. Die Bereitstellung von staatlichen Fördermitteln ist daher eine wichtige Grundlage, um den Ausbau von Ladeinfrastruktur in Wohngebäuden voranzutreiben und gleichzeitig bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.

Mit der Aktualisierung des Förderprogramms „Progres.nrw – Emissionsarme Mobilität“ geht das nordrheinwestfälische Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie einen wichtigen Schritt. Über das Programm können seit dem 1. April 2022 neue Förderungen für den Aufbau von öffentlicher und nicht öffentlicher Ladeinfrastruktur für Elektromobilität beantragt werden. Das Land stellt dafür insgesamt rund 54 Mio. Euro an finanziellen Mitteln zur Verfügung.

Ziel des Programms ist es, den Ausbau der Ladeinfrastruktur und somit auch die Ausweitung der Elektromobilität in Nordrhein-Westfalen zu beschleunigen. Gleichzeitig soll damit auch der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen vorangetrieben werden, denn bei gleichzeitiger Errichtung einer Erneuerbare-

Energien-Anlage wird die Fördersumme für die Ladeinfrastruktur erhöht. Voraussetzung für die Förderung ist grundsätzlich, dass der erforderliche Strom für den Ladevorgang aus erneuerbaren Energien stammt - entweder über einen Grünstrom-Liefervertrag oder zumindest teilweise aus vor Ort eigenerzeugtem regenerativem Strom.

Das Förderprogramm steht auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zur Verfügung und ist für sie ein wichtiges Werkzeug, um ihrer Mieterschaft Zugang zu Ladestationen zu ermöglichen. So werden normale Ladepunkte an Stellplätzen von Mietsgebäuden mit einer Leistung bis zu 50 Kilowatt mit 1.000 Euro je Ladepunkt bezuschusst. Förderfähig sind dabei beispielsweise die Ladesäule oder Wallbox selbst, Tiefbauarbeiten, Montage oder der Netzanschluss. Wird zusätzlich eine Erneuerbare-Energien-Anlage (z.B. Photovoltaik) instal-

liert, beträgt die Förderung sogar 1.500 Euro je Ladepunkt.

Darüber hinaus werden auch Schnellladepunkte mit einer Ladeleistung von mehr als 50 Kilowatt gefördert. Hier orientiert sich die Fördersumme an der Leistung und wird mit 200 Euro je Kilowatt bei Grünstromvertrag und 250 Euro bei neu errichteter Erneuerbare-Energien-Anlage bemessen.

Der Förderantrag kann nach Einholung eines Angebots direkt über die Website der Bezirksregierung Arnsberg gestellt werden.

Ab dem 1. Mai 2022 plant die Landesregierung darüber hinaus ein Förderprogramm für öffentliche Schnell-Ladehubs im urbanen Raum. Hierdurch soll die Attraktivität der Elektromobilität weiter gesteigert werden, indem die Menschen ihre Fahrzeuge dort laden können, wo sie unterwegs sind. *LW*



Durch die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur leistet die Wohnungswirtschaft ihren Beitrag zur Verkehrswende

FACHEXKURSION „WOHNEN UND MOBILITÄT“

Alternative Mobilitätskonzepte im Quartier planen und leben

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sind wichtige Akteure der Verkehrswende – die Zukunft der Mobilität im Quartier ist daher ein bedeutender Schwerpunkt der Verbandsarbeit. Als Mitglieder des bundesweiten Netzwerks „Wohnen und Mobilität“ des Verkehrsclubs Deutschland e.V. (VCD) nahmen die Mitarbeiter des Mobilitätsreferats des Verbands an einer zweitägigen Fachexkursion im Raum Köln und Leverkusen teil und konnten so neue und alternative Mobilitätskonzepte im Quartier aus erster Hand erleben.

Erste Station der Exkursion war die autofreie Siedlung Stellwerk 60 im Kölner Stadtteil Nippes. Die Anfang der Zweitausender gebaute Siedlung mit 430 Einfamilienhäusern und Wohnungen wurde ohne Straßen für Autos konzipiert und wird von der Bewohnerschaft ausschließlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad frequentiert. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind es auch, die Außenstehende regelmäßig durch die Siedlung führen und ihnen die Vorteile sowie Herausforderungen des Mobilitätskonzeptes nahebringen.

Für kleinere und größere Transporte innerhalb des Quartiers bietet die Mobilitäts-Station am Rand der Siedlung die Möglichkeit, kostenlos Fahrradanhänger oder Einkaufswagen auszuleihen. Die fußläufig erreichbaren S- und U-Bahnstationen machen es möglich, auch weitere Strecken ganz ohne Pkw zu bewältigen – damit ist die Siedlung auch gut an den Kölner Hauptbahnhof angebunden. Wenn doch mal ein Pkw benötigt wird, kann dieser an den beiden Car-Sharing-Stationen am Rand der Siedlung ausgeliehen werden. Nur ein kleiner Teil der Bewohnerschaft – maximal ein Fünftel – darf ein eigenes Auto besitzen und muss dazu einen Stellplatz im angegliederten Parkhaus besitzen. So solle vermieden werden, dass die Fahrzeughalter ihre Pkw in den umliegenden Straßen der Nachbarsiedlung abstellen und so den Autoverkehr nur umleiten, statt ihn zu reduzieren, betonten die Mitglieder der Nachbarschaftsinitiative Nachbarn 60.

Anders als die Siedlung Stellwerk 60 befindet sich das Stadtentwicklungsprojekt Mülheim-Süd in Köln noch mitten in der Planungs- und Bauphase. Dr. Gregor Wa-

luga vom Mobilitätsdezernat der Stadt Köln stellte das Mobilitätskonzept für den neuen Stadtteil vor, welches insbesondere den Ausbau der Stadtbahnverbindungen vorsieht. So sollen drei neue Haltestellen eine zuverlässige ÖPNV-Anbindung der Siedlung garantieren und unterstützt durch ein gut ausgebautes Rad- und Fußwegenetz einen bedarfsgerechten Verkehr auch ohne Auto ermöglichen, so Dr. Waluga. Um den Radverkehr zu fördern, sollen die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder angemessen ausgebaut werden. Mit dem Angebot von Mobilstationen und Carsharing wird zudem das Konzept der geteilten Mobilität gefördert und so insgesamt der Pkw-Verkehr reduziert werden. Dennoch wird der Autoverkehr im neuen Stadtgebiet weiter möglich sein. Daher wird das neue Stadtgebiet an das bestehende Straßennetz angebunden und auch Pkw-Stellplätze sollen in reduzierter Anzahl zur Verfügung stehen.

Den Abschluss der Exkursion bildete die Besichtigung der Neuen Bahnstadt Opladen in Leverkusen. Die Neubausiedlung, die auf dem Gelände des ehemaligen Ausbesserungswerks der Deutschen Bahn errichtet



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Auf den Wegen der Siedlung Stellwerk 60 ist man zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Abschluss der Exkursion bildete die Besichtigung der Neubausiedlung Leverkusen-Opladen



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Dr. Gregor Waluga vom Mobilitätsdezernat der Stadt Köln stellt das Mobilitätskonzept für das Siedlungsprojekt Mülheimer Süden vor

wird, ist bereits zu einem Großteil fertiggestellt und beherbergt neben Reihen- und Einfamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen unter anderem auch studentisches Wohnen sowie den „Campus Leverkusen“ der Technischen Hochschule Köln. Für das neue Stadtgebiet wurde das Straßennetz

erheblich ausgebaut und neue barrierefreie Brücken für den Fuß- und Radverkehr zur Überquerung und als Zugang zum nahe gelegenen Bahnhof errichtet.

Anhand der vorgestellten Projekte wurde eine Vielzahl an möglichen Ansätzen für

alternative und zukunftsfähige Mobilitätskonzepte deutlich. Die Exkursion zeigte aber auch, dass die Konzepte bedarfsgerecht und standortbezogen geplant werden müssen und es keine einheitliche Lösung für alle Quartiere gibt.

LW



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Den Wohneinheiten zugewiesene Fahrradstellplätze sorgen für Ordnung in den Fahrradtiefgaragen des Stellwerks 60

NEUE STUDIE ERFASST KNAPP 5.300 OBDACHLOSE IN NORDRHEIN-WESTFALEN

27 neue Kümmerer-Teams gegen Wohnungslosigkeit

In der ersten Juliwoche 2021 wurde Wohnungslosigkeit in Nordrhein-Westfalen erstmalig detailliert untersucht. Sozialminister Laumann stellte die Studienergebnisse und die Ausweitung der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ vor.

Im Auftrag des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS) wurde die Lage von Menschen untersucht, die ohne Schutz auf der Straße, in Behelfsunterkünften oder in verdeckter Wohnungslosigkeit bei Bekannten leben. Dazu wurden zwischen dem 1. und 7. Juli 2021 in sechs Kommunen sowie in 36 Fachberatungsstellen rund 1.800 betroffene Menschen

befragt. 60% der Befragten waren demnach obdachlos, daraus werden knapp 5.300 obdachlose Menschen im ganzen Bundesland hochgerechnet.

Bei der Studienvorstellung betont Sozialminister Karl-Josef Laumann: „Mit der Landesinitiative stellen wir uns dem Thema Wohnungs- und Obdachlosigkeit in seiner ganzen Breite. Wohnungslosigkeit findet nicht nur auf der Straße statt. Viele wohnungslose Menschen werden von der Wohnungslosenstatistik nicht vollständig erfasst, da sie keinen Kontakt zum Hilfesystem haben. Um wohnungs- und obdachlosen Menschen bestmöglich helfen zu können, müssen wir die Rahmenbedingungen aber genau kennen.“



Weiterhin geht man in Nordrhein-Westfalen von insgesamt 49.987 wohnungslosen Menschen zum Stichtag 30. Juni 2020 aus – auch hier dürfte die Dunkelziffer deutlich höher liegen. Daher plant das MAGS ergänzende Datenerhebungen. Zur Verringerung werden die bestehenden Aktivitäten der Landesinitiative in 22 Kommunen um drei Jahre verlängert. Außerdem werden in 27 weiteren Kommunen neue Kümmerer-Teams finanziert. Bis dato haben knapp 3.400 zuvor wohnungslose Menschen und 100 zuvor Obdachlose hierdurch ein neues Zuhause gefunden. Knapp zwei Drittel davon fanden im Bestand der VdW-Mitglieder eine Wohnung.

AF

51. TREFFPUNKT SOZIALARBEIT AM 21. JUNI 2022 IN BOCHUM

Kollegialer Austausch und Vernetzung wieder in Präsenz

Seit Februar 2022 erreicht eine wachsende Zahl flüchtender Menschen aus der Ukraine Städte und Gemeinden in Deutschland. Dabei treffen sie auf offene Arme – und auf angespannte Wohnungsmärkte. Hier sind häufig die Sozialmanagements der Wohnungswirtschaft gefordert.

Der letzte Treffpunkt Sozialarbeit war im März 2020 unverhofft eine der letzten Präsenzveranstaltungen für lange Zeit. Das Format wurde seitdem weiterentwickelt und es wird mehr Zeit für Erfahrungsaustausch und Vernetzung von Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern in der Wohnungswirtschaft

geben. Weiterhin wird es auch einen Seminar-Teil im Treffpunkt Sozialarbeit geben, der im Juni die Unterbringung und Betreuung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine thematisiert.

Diese Flüchtlinge treffen dabei auf Hilfsbereitschaft und eine Vielfalt an Regularien auf den verschiedenen politischen Ebenen. Gleichzeitig greifen die Hilfsstrukturen aus den Jahren 2015 und 2016 vielerorts sehr unterschiedlich. In diesen Situationen finden viele Kommunen und Flüchtlingshelfende Ansprechpartner in den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Häufig

kann kurzfristig Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, doch damit ist es nicht getan.

Hier kommen an vielen Stellen die Sozialmanagements ins Spiel, die vor vielen rechtlichen und finanziellen Fragen der kurzfristigen Vermietung stehen und dabei im direkten Umgang mit emotionalen Geschichten und Sprachbarrieren umgehen müssen. Im Seminar sollen dabei rechtliche Hilfestellungen gegeben und Erfahrungen besonders im Umgang mit den Kommunalverwaltungen ausgetauscht werden.

AF



INFORMATION

Der nächste Treffpunkt Sozialarbeit wird am 21. Juni 2022 im Neubau des EBZ in Bochum stattfinden. Bei Interesse an diesem Seminar- und Austauschformat kann auch gerne Kontakt mit VdW-Referent Alexander Flatters (a.flatters@vdw-rw.de) aufgenommen werden.



Weitere Informationen und die Möglichkeit zur Anmeldung finden Sie unter <https://www.vdw-rw.de/veranstaltungen.html>



Im März 2020 tagte der Treffpunkt Sozialarbeit in Präsenz in Bochum – und kommt nun wieder zurück

EBZ-FÜHRUNGSFORUM KLIMANEUTRALITÄT UND ENERGIEMANAGEMENT

Klimaneutrales Bauen, Wohnen, Heizen und Verbrauchen?

Am 30. März 2022 fand die Kooperationsveranstaltung „Klimaneutralität und Energiemanagement 2022“ des EBZ zusammen mit dem GdW, VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest und der Initiative Wohnen.2050 statt. Die zweite Auflage der Veranstaltung hatte das Ziel, einen Überblick über aktuelle politische Entwicklungen zu verschaffen, Praxisbeispiele und wichtige Anregungen zu geben. Alle Themen werden im Laufe des Jahres vertieft und durch weitere Impulse ergänzt.

Aktuelle politische Situation

Auch wenn aktuell die Versorgungssicherheit hierzulande gewährleistet ist, kann aufgrund des Ukrainekrieges die Energiesituation in Gefahr geraten. Da unklar ist, wie sich die Situation in der Ukraine weiterentwickelt, mahnt GdW-Präsident Axel Gedaschko die Wohnungswirtschaft, „auch das Undenkbare zu denken. Ein Lieferstopp von Erdöl und Erdgas aus Russland ist möglich.“

In Zusammenhang mit dem Klimaschutz zeigt ein Blick auf die aktuellen Forderungen der Bundesregierung, dass es Änderungen für den Neubau und den Bestand sowie zum Energiemanagement gibt. Diese betreffen u.a. eine Stärkung der Förderung, Anpassung des GEG und des CO₂-Preises. Ferner wird im Herbst 2022 die EU-Gebäuderichtlinie beschlossen, sodass es ab dem Jahr 2026 einheitliche Energieausweise und ein einheitliches Klassifikationssystem in der gesamten EU geben soll.

Klimaschutz sowie bezahlbares Bauen und Wohnen zusammendenken!

Aufgrund des Gebots der CO₂-Neutralität bis 2045 leistet die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft schon jetzt mit ca. 20 Mrd. Euro Investitionen einen erheblichen Beitrag für den Klimaschutz. Mit den bestehenden Instrumenten und Maß-

nahmen ist es aktuell jedoch nicht möglich, bezahlbares Wohnen und Klimaschutz in Einklang zu bringen. Grundsätzlich gilt, dass Energieeffizienz und Modernisierungsmaßnahmen nicht auf Kosten der Mietenden umgesetzt werden können. Nur angemessene und ausreichende Fördermittel ermöglichen die wirtschaftliche Vereinbarkeit von Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen.

Klimapfad entwerfen und Datenlage kennen

Klimaneutralität bis 2045 bedeutet, dass ab dem 01.01.2045 für die Beheizung und Warmwasserbereitung, aber auch Fernwärme und Strom aus dem Netz nur mit 0 kg CO₂/kWh erlaubt sind. Der Klimapfad muss daher den klimaneutralen Gebäudebestand im Jahr 2045 in den Mittelpunkt stellen. Axel Gedaschko mahnt an, dass Wohnungsunternehmen nicht auf Wunder warten sollten. Alles, was heute getan werden könne, was sinnvoll und wirtschaftlich umsetzbar sei, solle schon heute erfolgen.

Nutzerverhalten und Anlagenoptimierung

Mietende haben einen großen Einfluss auf den Energieverbrauch. Wie das EBZ-Forschungsprojekt „BaltBest“ gezeigt hat – hierbei wurden Heizungsanlagen im Wohngebäudebestand und das Zusammenwirken von Heizanlagentechnik, Bauphysik und Mieterverhalten untersucht, gibt es eine große Streuung der Verbräuche. Wenn die Raumtemperatur sinkt, ist ein höherer Verbrauch notwendig. Hierbei spielt es keine Rolle, ob es Folge eines falschen Heizens/Lüftens oder eine schlecht isolierte Hülle des Hauses ist.

Da die Wohnungswirtschaft nach aktuellem Stand nur ca. 60 % der CO₂-Reduktion im Gebäudesektor erreichen kann, müssen die restlichen 40 % aus der Kopplung mit dem Energiesektor erfolgen. Auch in diesem Bereich besteht noch Potenzial in der Zusammenarbeit.

Die Transformation der Wohnungsunternehmen ist notwendig

Abschließend wird deutlich, dass die Branche vor folgenden Herausforderungen steht:

- konsistente und umsetzbare Maßnahmen
- Transparente Verteilungseffekte und verteilungsgerechte Klimapolitik
- stabile, für bezahlbares Wohnen ausreichende, planbare Förderung
- CO₂-Reduzierung statt höherer Gebäudestandards
- Innovative Bau- und Modernisierungsverfahren

Die steigende Dynamik und Komplexität durch die Anforderungen der Klimaneutralität führen dazu, dass eine Transformation von Wohnungsunternehmen notwendig ist. Ein permanentes Upskilling der wesentlichen Teile der Belegschaft ist insbesondere für die Themen Klima, Energie und Nachhaltigkeit zwingend erforderlich. *Bianca Skottki, EBZ*

- Bei Interesse an der Broschüre mit einem ausführlichen Bericht kann man diese bei Bianca Skottki anfordern. E-Mail: b.skottki@e-b-z.de



Quelle: VectorMine – stock.adobe.com

6. JULI 2022: PARLAMENTARISCHER ABEND RLP

Klimaneutrales Wohnen bei extremen Baukostensteigerungen?

Wie soll angesichts stetig steigender Bau- und Energiekosten und der angestrebten Klimaneutralität des Wohnens bezahlbares Bauen umgesetzt werden? Das ist ein zentrales Thema des Parlamentarischen Abends der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft am 6. Juli, 19 Uhr, im Landtag in Mainz, zu dem der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit dem VdW südwest einlädt.



Quelle: FM RLP/Elisa Biscotti

Finanzministerin Doris Ahnen ist zu Gast

Vor zwei Jahren fiel er coronabedingt aus, doch dieses Mal stehen die Zeichen gut: Der Parlamentarische Abend der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft findet im jüngst renovierten Landtag in Mainz statt. Zugesagt hat bereits die rheinland-pfälzische Finanzministerin Doris Ahnen. Sie wird sich in einer Gesprächsrunde den Fragen der Wohnungswirtschaft stellen.

Der Abend fällt in eine Zeit, da die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit stark steigenden Baukosten auf der einen Seite und unsicherer Förderlage auf der anderen Seite zu kämpfen haben. Gerade angesichts des Ziels eines klimaneutralen Rheinland-Pfalz bis spätestens 2040 stellt sich die Frage, wie bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden soll. Zwar will die Landesregierung auf die Lage mit neuen Förderbedingungen reagieren. Jedoch ist die Förderkulisse auch von Bundesentscheidungen abhängig und Wohnungsunternehmen warten bereits auf die Veröffentlichung der Bundesförderung, die bekanntermaßen zum Jahr 2023 überarbeitet werden soll.

Die schriftliche Einladung zu dem Parlamentarischen Abend wird demnächst versendet. Die Verbände der Wohnungswirtschaft würden sich über eine große Zahl an Teilnehmerinnen und Teilnehmern aus den Reihen der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften freuen.



Hier findet der Parlamentarische Abend statt: der frisch renovierte rheinland-pfälzische Landtag in Mainz

Quelle: VdW RW

LANDTAG

Haushalt 2022 steht

Der rheinland-pfälzische Landtag hat Anfang April mit den Stimmen der Regierungskoalition den Landeshaushalt 2022 verabschiedet. Der Haushalt 2022 sieht Ausgaben in Höhe von 20,6 Milliarden Euro vor und Einnahmen in Höhe von 19,7 Milliarden Euro. An neuen Schulden müssen deshalb rund 900 Millionen Euro aufgenommen werden. Für die Wohnraumförderung sind 136 Millionen Euro vorgesehen, was ein Förder- und Kreditvolumen von mehr als einer halben Milliarde Euro – falls

die Mittel entsprechend abgerufen werden – auslösen könnte. Einem landeseigenen Grundsteuergesetz erteilte der Landtag hingegen erneut eine Absage.

In diesem Jahr wird das Land vom Bund mit rund 96 Millionen Euro für die soziale Wohnraumförderung unterstützt, wobei die Hälfte davon für preisgebundene Wohnungen mit höherem energetischen Anspruch vorgesehen ist. Die genauen Bedingungen des entsprechenden Wohnraumförderprogramms werden gerade erarbeitet.

Ein landeseigenes Grundsteuergesetz, wie es die CDU nach Vorbild des Landes Baden-Württembergs durchsetzen wollte und wie es von der Wohnungswirtschaft befürwortet worden war, wird es in Rheinland-Pfalz hingegen nicht geben. Die Regierungsmehrheit im Landtag votierte gegen ein solches Gesetz und hält am Bundesmodell fest, was zu einem erheblichen Aufwand auch aufseiten der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften führen wird.

AG

FACHKOMMISSIONSBESUCH IN TRIER

Deutscher Städtetag vor Ort in Wohnquartieren von Verbandsmitgliedern

Wie die sozial verantwortungsvoll handelnde Wohnungswirtschaft ihre Aufgaben wahrnimmt, zeigte der VdW Rheinland Westfalen dem Deutschen Städtetag anhand konkreter Projekte in Trier. Am 7. und 8. April 2022 tagte die Fachkommission Wohnungswesen des Städtetags, im Vorfeld der Veranstaltung besuchte sie die WiT Wohnen in Trier GmbH und die WOGEBE Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg eG.

Die 2020 gegründete WiT, deren Gesellschafter die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) und Stadt Trier sind, saniert bis zum Jahr 2026 mithilfe der Wohnraumförderung 182 städtische Wohnungen in einem Baukostenvolumen von 26,2 Millionen Euro. Eines der ersten Viertel, die umfangreich modernisiert werden, ist das Burgunderviertel, es umfasst Teile der ehemaligen Wohnsiedlung französischer Streitkräfte in Trier. Bis auf die tragenden Bauteile der Gebäude „Dach und Fach“ wird der gesamte Innenausbau sowie die gesamte technische Gebäudeausrüstung angegangen. Derzeit befinden sich 34 von insgesamt 50 Wohnungen in der Sanierung, die bis Ende 2023 andauern wird. Die ersten 16 Wohnungen können nach einer Bauzeit von ca. 15 Monaten im Frühsommer 2022 bezogen werden.



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Wegen des schlechten Wetters erklärte die gbt die Modernisierungsprojekte kurzerhand im Bus

Die WOGEBE Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg e.G. ist 1991 aus der Gemeinwesenarbeit in Trier-Nord gegründet worden mit dem Ziel, die problematische Wohn- und Lebenssituation der Menschen im Bereich Am Beutelweg – Ambrosiusstraße zu verbessern. Dem sozialen Ansatz, ihren Mitgliedern qualitativ guten und zugleich preiswerten Wohnraum zu bieten, ist die Genossenschaft bis heute treu geblieben.

Das erkennt man auch im Quartier Thyrsustraße 34-40, bei dem im Jahr 2019 37 barrierefreie (zum Teil rollstuhlgerechte) Wohnungen zu Mieten zwischen 6 und 8,60 Euro pro Quadratmeter vermietet wurden (zum Teil gefördert, zum Teil frei finanziert). Bestandteil des Quartiers ist ein Nachbarschaftscafé mit Nachbarschaftsbüro. Geschäftsführer Herbert Schacherer erklärte das Projekt.

Zwar hätte das Wetter bei dieser Exkursion am Morgen des 7. April deutlich besser sein können, Sturm und Regen erschwerten das Programm. Trotzdem freute sich die Fachkommission über den aus ihrer Sicht „wunderbaren Einstieg für die Sitzung“, die im Anschluss an die Projektbesichtigung in der Wissenschaftlichen Bibliothek der Stadt Trier begann.

AG



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Teilnehmende der Städtetag-Kommission zu Besuch bei der WOGEBE

ENERGIE-ATLAS RLP

Nahwärme-Projekte gesucht

Die rheinland-pfälzische Landesregierung hat es sich zum Ziel gesetzt, das Land bis spätestens 2040 klimaneutral aufzustellen. Nahwärme in Wohnquartieren einzusetzen, ist ein Baustein, um dieses Ziel zu erreichen. Gemeinsam mit der Energieagentur Rheinland-Pfalz sucht der VdW Rheinland Westfalen deshalb nach bereits bestehenden oder in konkreter Planung befindlichen Wohnprojekten, die Nahwärme einsetzen. Sie sollen im Online-Energieatlas veröffentlicht werden.

Der Energieatlas Rheinland-Pfalz ist ein Projekt der Energieagentur Rheinland-Pfalz. Er ist ein Portal zur Aufbereitung und Visualisierung der aktuellen Datenlage und der zeitlichen Entwicklung der Energiewende im Land zu den Themengebieten Strom, Wärme und Einzelanlagen Erneuerbare Energien sowie nachhaltiger Mobilität. Weiterhin werden die kommunalen Klimaschutzaktivitäten der Gemeinden und Landkreise präsentiert. Zudem ergibt sich durch die Darstellung beispielhafter Projekte aus der Praxis ein Überblick über Anlagen, Maßnahmen und Konzeptionen zu Energieeinsparung, Energieeffizienz und Erneuerbare Energien in Rheinland-Pfalz.

Die dort dann veröffentlichten Wohnquartiere und -gebäude mit Nahwärme-Anschluss können Modell für weitere Projekte sein. Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften, die abgeschlossen haben oder ein solches konkret planen, sind dazu eingeladen, diese einzureichen.

AG

i ANSPRECHPARTNER

Für weitere Rückfragen und die Einreichung von Projekten steht Andreas Gröhbühl, landespolitischer Referent des VdW Rheinland Westfalen (a.groehbuehl@vdw-rw.de) als Ansprechpartner zur Verfügung.

BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ

Ressourcen knapp, Preise hoch: Das Bauforum Rheinland-Pfalz tagt bei der ISB

Am 31. Mai 2022 ist es so weit: Das 21. Bauforum Rheinland-Pfalz tagt wieder in Präsenz. In sieben Fachvorträgen wird der Frage nachgegangen, wie nachhaltiges, klimagerechtes und bezahlbares Bauen angesichts hoher Preise und eines Mangels an Baustoffen und Fachkräften derzeit möglich ist. Die Anmeldung ist bis zum 20. Mai möglich über den Link <https://share.vdw-rw.de/bauforum2022>.

Zunehmende Nutzungskonkurrenzen auf immer schwieriger zu aktivierenden Flächen, ambitionierte Klimaziele und Engpässe bei Fachkräften und Rohstoffen: Die Herausforderungen für das Bauen haben sich in den letzten Jahren spürbar und jüngst nochmals sprunghaft erhöht. Längere Vergabeverfahren und Bauzeiten mit höheren Produktionskosten drücken auf die Wirtschaftlichkeit von Bauvorhaben. Steigende Kosten für die Endnutzer sind die Folge. Welche Lösungsansätze aber gibt es, damit gutes Bauen in Rheinland-Pfalz auch zukünftig gelingen kann?

Dieser Frage geht das 21. Bauforum am 31. Mai 2022, Beginn 9 Uhr, im Foyer der ISB Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz nach. So stellt unter anderem Fabian Viehriig vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen die Frage: „Müssen wir Bauen neu denken?“. In der Folge geht es um modulare Bauweisen, kommunale Strategien zu einer aktiven Bauland- und Wohnungspolitik, Fachkräftegewinnung, das Bauen im Bestand, ressourcenschonende Baustoffe und eine neue Form des architektonischen Entwurfs. Auf diese Weise werden die relevanten Aspekte guten Bauens unter den neuen Bedingungen beleuchtet. Finanzministerin Doris Ahnen hält das Grußwort. AG

- Die Teilnahme kostet 90 Euro (inkl. MwSt. und Verpflegung), die Anmeldung ist bis zum 20. Mai unter www.bauforum.rlp.de oder direkt unter <https://share.vdw-rw.de/bauforum2022> möglich.




21. Bauforum

Ressourcen knapp Preise hoch

HERAUSFORDERUNGEN FÜR
DAS BAUEN!

Investitions- und Strukturbank
Rheinland-Pfalz (ISB)
Mainz am 31. Mai 2022

www.bauforum.rlp.de

SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Stadt Koblenz schließt mit Land Kooperationsvereinbarung

Koblenz ist die sechste Stadt in Rheinland-Pfalz, die mit der Landesregierung eine Kooperationsvereinbarung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums geschlossen hat. Bis 2024 sollen in der Stadt 91 sozial geförderte Neubawohnungen entstehen.

Kurz vor Ostern unterzeichneten David Langner, Oberbürgermeister der Stadt Koblenz, und Bau- und Finanzministerin Doris Ahnen die Kooperationsvereinbarung zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus für die Stadt Koblenz. Die Vereinbarung sieht vor, dass in der Stadt 91 neu zu bauende Wohnungen bis 2024 in die soziale Wohnraumförderung aufgenommen werden sollen. Damit soll den steigenden Mietpreisen entgegen gewirkt werden und mehr Wohnraum in

die Belegungs- und Mietbindung zurückkehren.

Koblenz ist die sechste Stadt, mit der das Land eine Kooperationsvereinbarung abschließt. In einem ersten Turnus wurden bereits im Jahr 2019 solche Vereinbarungen zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus mit den Städten Landau, Ludwigshafen, Mainz, Speyer und Trier geschlossen. Das Land sichert in den Vereinbarungen zu, dass ausreichend finanzielle Mittel zur Förderung der geplanten Wohneinheiten abrufbar sind. Zugleich werden Mittel für weitere investitionsvorbereitende Maßnahmen landesseitig bereitgestellt. Die Stadt Koblenz erhält 237.500 Euro, die zur Vorbereitung und Umsetzung des geplanten Wohnungsbauvorhabens an der Steinstraße im Rauental verwendet werden sollen.

Der Koblenzer Stadtrat hat für Neubauprojekte eine Sozialquote von 30 Prozent beschlossen. Sie verpflichtet Bauherrinnen und Bauherren dazu, bei zukünftigen Vorhaben einen Anteil an gefördertem Wohnraum einzuplanen. Dieser Beschluss war eine wesentliche Voraussetzung der Kooperationsvereinbarung, da so die soziale Wohnraumförderung in den Fokus der Bauträgerinnen und Bauträger gerückt wird. Zugleich werden die neuen Wohngebiete sozial ausgewogen gestaltet. Wir haben in Rheinland-Pfalz das Potenzial, weitere Vereinbarungen mit den Kommunen abzuschließen und durch die Sozialquoten das Angebot des geförderten Wohnraums auszubauen“, so Bauministerin Ahnen. AG

ARBEITSKREIS WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG

Die erste Sitzung unter neuem Vorsitz

In der ersten Sitzung unter dem neuen Vorsitz von Kai Holtrup haben sich die Teilnehmenden insbesondere mit der Heizkostenverordnung sowie der TKG-Novelle auseinandergesetzt. Als Gäste waren zwei Mitarbeiter der ista Deutschland GmbH geladen, die sich in einer regen Diskussion den auch teilweise kritischen Fragen der Teilnehmenden stellten.

Im September 2021 schied die Vorsitzende Petra Eggert-Höfel nach vielen Jahren guter Zusammenarbeit aus dem Arbeitskreis Wohnungseigentumsverwaltung aus. Als ihr Nachfolger wurde Kai Holtrup gewählt. Kai Holtrup war zuvor bereits sieben Jahre lang Mitglied im Arbeitskreis. Er ist seit 22 Jahren in der WEG- und Fremdverwaltung tätig. Zunächst in diesem Bereich in unterschiedlichen Positionen im gleichen Unternehmen, am Ende auch als Geschäftsführer. Zum 1. April 2015 wechselte Holtrup zur GAG Immobilien AG und ist seitdem dort als Abteilungsleiter der WEG- und Fremdverwaltung beschäftigt.

In seiner ersten Sitzung als neuer Vorsitzender wurden insbesondere neue rechtliche

Änderungen behandelt, die auch für die WEG-Verwaltung von hoher Relevanz sind. Zunächst fand ein Erfahrungsaustausch zum Umgang mit der neuen Heizkostenverordnung statt.

Für einen Perspektivenwechsel sorgte unter diesem Tagesordnungspunkt zudem ein Vortrag von zwei Mitarbeitern der ista Deutschland GmbH, die viele Fragen der Teilnehmenden beantworteten. Messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (Zähler, Heizkostenverteiler), die ab Dezember 2021 eingebaut werden, müssen fernablesbar sein. Dabei werden insbesondere Walk-by- und Drive-by-Technologien als fernablesbar definiert. Diese Technologien werden jedoch von vielen Messdienstleistern aufgrund der damit verbundenen Kosten nicht angeboten. Diese Problematik wurde auch in dieser Sitzung diskutiert. Fraglich bleibt, ob die Nutzung dieser Technologien einen Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz darstellen würde.

Anschließend legte Cindy Merz, Rechtsanwältin des VdW Rheinland Westfalen, die wesentlichen Änderungen der TKG-Novelle



Kai Holtrup, Abteilungsleiter der WEG- und Fremdverwaltung der GAG Immobilien AG, ist neuer Vorsitzender des Arbeitskreises

dar. Insbesondere die Auswirkungen auf vermietete Eigentumswohnungen stellen auch WEG-Verwalter vor neue Herausforderungen. Abschließend fand eine Diskussion über die Thematik der Sondereigentumsverwaltung statt, in der insbesondere über unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten in Verwalterverträgen diskutiert wurde.

Die nächste Sitzung soll im Sommer stattfinden und neben der Durchführung von hybriden Eigentümerversammlungen auch das Thema Grundsteuer behandeln. **CM**

ARBEITSKREIS MARKETING & PR

Auf die richtigen Bilder kommt es an!

Was unterscheidet gute von schlechten Bildern? Wie macht man „gute“ Fotos, worauf ist bei der Nachbearbeitung zu achten und welche Tricks gibt es bei Bewegtbildern? Diese Fragestellungen standen in der digitalen Sitzung des Arbeitskreises Marketing & PR am 22. März 2022 im Mittelpunkt. Für den inhaltlichen Input rund um hochwertige Foto- und Videoaufnahmen sorgte Carsten Montag, Bereichsleiter Presse & Öffentlichkeitsarbeit der Baugenossenschaft Freie Scholle eG. Außerdem tauschten sich die Teilnehmenden aus den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zu unterschiedlichen Aspekten digitaler Kommunikationskanäle aus.

Spannende Veranstaltungen, interessante Bereisungen und anschließende Ernüch-

terung über das Bildmaterial – das Problem war allgemein in der Runde bekannt. Um schiefe, schwach beleuchtete oder abfallende Bildausschnitte zu vermeiden, lässt sich mit einigen Handgriffen Abhilfe schaffen. In seinem Impulsvortrag widmete sich Carsten Montag dem immer wiederkehrenden Arbeitsalltag der Teilnehmenden des AK Marketing & PR, beispielsweise bei der Nachbearbeitung durch Software am Computer, aber auch mit Apps auf dem Smartphone und gab hilfreiche Hinweise zur Aufnahmetechnik, bei der beispielsweise Gimbals für wacklerfreie Stand- und Bewegtbildaufnahmen hilfreich sind.

Im Folgenden stand die digitale Unternehmenskommunikation im Mittelpunkt des Austausches der Fachleute für Kommunikation, Medien, Öffentlichkeits- und Pressearbeit.

Die Teilnehmenden befassten sich mit unterschiedlichen Wegen der zeitgemäßen Kommunikation über Newsportale, Mieter-Apps, Social Media und Mieterbefragungen zum erwünschten Nachrichtenkanal.

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises wird im November und voraussichtlich in Präsenz stattfinden. **AT**



Quelle: Di Studio - stock.adobe.com

ARBEITSKREIS STEUERN UND BILANZIERUNG

Grundstücke und Klimaschutz aus steuerlicher Perspektive

Am 17. März 2022 fand der Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung coronabedingt wieder digital als Videokonferenz statt. Prof. Dr. Michael Pannen, Steuerberater des VdW Rheinland Westfalen, informierte zur Erklärungspflicht der Grundsteuerwerte bis zum 31. Oktober 2022. Vom Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung war eine Arbeitsgruppe eingerichtet worden, die sich mit Einzelfragen zur Ermittlung der Grundstückswerte befasst hat. Einzelne Fragen wurden gebündelt und auch zentral mit dem nordrhein-westfälischen Finanzministerium diskutiert.

Zur Vorgehensweise bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte hat die Finanzverwaltung eine restriktive Auffassung. Grundsätzlich ist auf jedes einzelne Grundstück abzustellen, unabhängig davon, dass Wohnungsunternehmen eine sehr große Anzahl von Grundstücken haben. In einer verbandsseitigen Plattform werden den Verbandsmitgliedern aktualisierte und anwendungsbezogene Informationen bereit-

gestellt, weitere Informationen sind in den Rundschreiben des Verbandes enthalten. Prof. Dr. Michael Pannen berichtete auch zum Sachstand der Softwareentwicklung von Aareon, GrundsteuerDigital und weiteren Tools zur Unterstützung bei der Erfassung und Übermittlung der Grundbesitzdaten.

Dr. Daniel Ranker, Prüfungsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, stellte anhand seiner Powerpoint-Präsentation die Überlegungen zur Erarbeitung einer unternehmensbezogenen Klimastrategie vor. Mögliche Schritte in der

Umsetzung einer Klimastrategie für den Wohnungsbestand sind CO₂-Bilanzierung, Entwicklung der Grundzüge einer Klimastrategie, Umsetzung der Strategie durch definierte Maßnahmen und nächste Schritte. Aktuell werden Erfahrungen in Arbeitsgruppen gesammelt und Beratungsangebote zur CO₂-Bilanzierung seitens des Verbandes umgesetzt. Entsprechende Informationen dazu erhalten alle Verbandsmitglieder unmittelbar vom Verband.

Jürgen Gnewuch



Quelle: iurimotiv - stock.adobe.com

ARBEITSKREIS GENERATIONENGERECHTES WOHNEN

Kreative Lösungen im ländlich geprägten Raum

Am 30. März 2022 traf sich der Arbeitskreis Generationengerechtes Wohnen zur ersten Sitzung des Jahres. Politische Themen sowie die Arbeit des InWis standen hier in besonderem Fokus.

Zur vorletzten Sitzung der Wahlperiode trat der Arbeitskreis digital zusammen. Als gastgebendes Unternehmen gab InWis interessante Einblicke in das Feld der altersgerechten Quartiersentwicklung. Dabei stellte Geschäftsführer Torsten Bölting neben der wissenschaftlichen und analytischen Expertise auch die praxisnahe Begleitung von Handlungskonzepten vor.

Wie inzwischen Konzepte auch erfolgreich umgesetzt werden, konnte der wissenschaftliche Mitarbeiter David Trusczyński berichten: Im ländlich geprägten Quartier Wupperorte der Stadt Radevormwald betreibt er ein gefördertes Quartiersbüro.

Im Quartier mit elf eher kleinen Siedlungen sind die Herausforderungen mit einem stark steigenden Altenquotienten, fehlender Nahversorgung und Mobilitätsangeboten komplex. Gefördert durch verschiedene Töpfe kann Trusczyński viele zielgruppen-gerechte Maßnahmen wie digitale Vernetzung, Geschenk- und Besuchsaktionen zum persönlichen Kennenlernen anbieten. Auf besonderes Interesse stießen dabei E-Car-sharing sowie Mitfahrbänke zur Anbindung an das Stadtzentrum.

Von einem Erfolg konnte Ulrich Brombach, Arbeitskreisvorsitzender, bei den neuen Wohnraum-Förderbedingungen des Landes berichten: Die Rückmeldungen des Arbeitskreises zu Bedingungen für Gruppenwohnungen wurden aufgenommen. So sind etwa beim Bau geförderter Demenz-WGs keine Pantry-Küchen mehr zu installieren, lediglich die Anschlüsse müssen vorgehalten

werden. Abschließend berichtete Alexander Flatters, Referent für Sozialpolitik des VdW Rheinland Westfalen, über die Generationengerechtigkeit im Wahlkampf. Die nächste Sitzung des Arbeitskreises soll wieder in Präsenz am 24. August 2022 in Bielefeld stattfinden.

AF



Quelle: Klaus Epple - stock.adobe.com

Auf der „Mitfahrbank“ können nun im Quartier alle Platz nehmen, die ein Stück mitgenommen werden wollen

ARBEITSKREIS DATENSCHUTZ

Wie schützt man effektiv und praktikabel Daten?

In der ersten Sitzung des Jahres am 29. März 2022 fand ein reger Austausch über die Herausforderungen der Einhaltung des Datenschutzes in der Praxis statt. Neben Datenschutzvorfällen wurden insbesondere neue Gesetze und Entscheidungen von Aufsichtsbehörden diskutiert.

Zunächst berichtete Cindy Merz, Rechtsanwältin des VdW Rheinland Westfalen, über Anfragen von Mitgliedsunternehmen zum Datenschutz, die an sie herangetragen wurden. Unter anderem wurde die Zusammenarbeit mit einer großen Online-Plattform zur Wohnungsvermittlung bei Datenschutzvorfällen kritisiert. Anschließend stellte Cindy Merz die Anwendungshilfe der Datenschutz-


konferenz zur Verarbeitung von Beschäftigtendaten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie vom 20. Dezember 2021 vor.

Im weiteren Verlauf der Sitzung diskutierten die Teilnehmenden über das Inkrafttreten des Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes (TTDSG) am 1. Dezember 2021 sowie die überarbeiteten Empfehlungen nach „Schrems II“ und neue Standardvertragsklauseln.

Insbesondere die Entscheidung der Datenschutzbehörden in Frankreich und Österreich, dass Google Analytics in der EU rechtswidrig sei, beschäftigte die Teilnehmenden, da zu erwarten ist, dass auch die deutschen Aufsichtsbehörden sich dieser Auffassung anschließen werden. Es wurde daher über alternative Lösungen diskutiert. Die Teilnehmenden waren sich jedoch einig, dass in der Praxis häufig solche Systeme genutzt werden, obwohl selten eine richtige Analyse der Daten erfolge oder sich keine Erkenntnisse aus der Analyse der Daten ergeben würden, die wirklich hilfreich wären. Mithin sollte der Einsatz solcher Systeme im

Einzelfall im Hinblick auf das bestehende Risiko überdacht werden. Es besteht jedoch nach Auffassung der Teilnehmenden zumindest die Hoffnung, dass Google Analytics auf Dauer dem Handlungsdruck unterliegt und die Einstellungen datenschutzkonform angepasst werden.

Abschließend stellte Merz § 7a UWG vor und schilderte die damit verbundenen Fragen im Rahmen des Vermietungsprozesses. Die Teilnehmenden diskutierten, wann ein Anruf überhaupt Werbung sei. Mieterumfragen wurden zum Beispiel von den Aufsichtsbehörden bereits als Werbung eingestuft. Die Teilnehmenden sahen hier insbesondere die Problematik, dass die personenbezogenen Daten von Mietinteressenten in der Regel nach sechs Monaten gelöscht werden und dies auch nach Auffassung der Aufsichtsbehörden erforderlich sei, jedoch in § 7a UWG eine fünfjährige Aufbewahrung der Einwilligung gefordert wird.

Die nächste Sitzung soll im Herbst stattfinden. Der genaue Termin wird noch mittels einer Umfrage ermittelt. 



Quelle: Thomas - stock.adobe.com

ARBEITSKREIS COMPLIANCE

Neue Gesetze bringen neue Herausforderungen

Am 5. April 2022 fand die erste Sitzung des Arbeitskreises Compliance in diesem Jahr statt. Auch dieses Mal musste die Sitzung digital erfolgen. Die zentralen Themen der Sitzung waren der Umgang mit Nachhaltigkeitsberichtserstattung in der Praxis sowie die Auswirkungen der zahlreichen neuen Gesetze auf das Compliance-System.

Die Teilnehmenden diskutierten zunächst über die Herausforderungen der Berichtserstattung zu Nachhaltigkeit in der Praxis. In der Regel ist diese Teil des Lageberichts. Unklar war für viele Teilnehmenden jedoch insbesondere, wie detailliert sie erfolgen soll. Cindy Merz, Rechtsanwältin des VdW Rheinland Westfalen, verwies in diesem Zusammenhang auf die GdW Arbeitshilfe 73, die als Hilfestellung für die


Nachhaltigkeitsberichtserstattung dient und entsprechende Anleitungen enthält. Einige Teilnehmende gaben das Feedback, dass sie die Arbeitshilfe genutzt hätten und mit ihr gute Erfahrungen gemacht haben.

Im weiteren Verlauf der Sitzung erläuterte Merz anhand einer Präsentation die wesentlichen Inhalte verschiedener neuer Gesetze und Gesetzgebungsvorhaben, wie des Hinweisgeberschutzgesetzes, des Lieferkettengesetzes und des Finanzmarktintegritätsgesetzes.

Im Zusammenhang mit dem Hinweisgeberschutzgesetz diskutierten die Teilnehmenden über den Anwendungsbereich in der Wohnungswirtschaft. Hier wurde angemerkt, dass ein funktionierendes, anonymes Hinweisgebersystem möglicherweise bereits

frühzeitig Fehlverhalten aufdecken könnte, ein solches jedoch immer im Spannungsfeld zwischen Prävention und einer Kultur des „Anschwärens“ steht.

Im Hinblick auf das Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz wurde über die bestehenden internen Kontrollsysteme (IKS) und Risikomanagementsysteme (RMS) gesprochen. Überwiegend war das Gesetz jedoch auf die Teilnehmenden aufgrund der jeweiligen Unternehmensgrößen nicht anwendbar. Gleiches galt für die Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichten-gesetzes.

Die nächste Sitzung soll im Herbst nach den Herbstferien stattfinden (KW 42 oder KW 43). 

TREFFPUNKT REGIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

Die Regionen des Verbandsgebietes im Gespräch

Am 6. April 2022 fand der 46. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften statt. Hierzu trafen sich die Vorsitzenden der regionalen Arbeitsgemeinschaften des Verbandes in einer Videokonferenz, um aktuelle wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Themen zu diskutieren.

Die Tagesordnung der Frühjahrssitzung der regionalen Arbeitsgemeinschaften hielt spannende Themen bereit. Eingangs informierte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die Teilnehmenden über die aktuellen Verbandsthemen und ging besonders auf die VdW-Aktivitäten des VdW Rheinland Westfalen im Vorfeld der NRW-Landtagswahl am 15. Mai 2022 ein. Im Anschluss stellte Oliver Niermann, Referent des VdW Rheinland Westfalen, die Wiederaufnahme der NRW-Wohnraumkarte vom 4. März 2022 vor, welche zur Unterstützung bei der Versorgung mit Wohnraum für Geflüchtete aus der Ukraine reaktiviert wurde.

Die Vorsitzenden der regionalen Arbeitsgemeinschaften berichten von den Erfahrungen mit der Wohnraumkarte, die sie mit ihren Kommunen erlebt haben. Hier stellte sich heraus, dass es bei der Vergabe von Wohnraum in den Kommunen Schwierigkeiten gibt und das der Prozess an vielen Stellen Optimierungsbedarf aufweist. Das Hauptproblem ist, dass der Prozess häufig zu lange dauert.

Ein weiterer Tagesordnungspunkt versorgte die Teilnehmenden mit aktuellen Informationen zur Verschärfung der EU-Gebäuderichtlinie, wozu VdW-Referentin für Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung, Isabel Brähler, berichtete. Abschließend informierten zunächst Dietmar Vornweg, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Duisburg-Niederrhein sowie Frank Nolte, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Ennepe-Ruhr über die Arbeit aus ihrer jeweiligen Arbeitsgemeinschaft.

Die Herbstsitzung der regionalen Arbeitsgemeinschaften ist für den 26. Oktober 2022 im EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, in Bochum, terminiert, welche hoffentlich nach 2 Jahren Pandemie, erstmalig wieder in Präsenz stattfinden kann. *CG*

Die ARGEN im Überblick



Quelle: VdW/Agentur Statement



Wie steht es um Baukosten, Klimaschutz und bezahlbares Wohnen?

IM GESPRÄCH MIT LANDTAGSKANDIDIERENDEN BEI DER MÜLHEIMER WOHNUNGSBAU EG >> Die Mieten- und Wohnungspolitik ist ein wichtiges soziales Thema bei der NRW-Landtagswahl 2022. Aber welche Linie verfolgen die Politikerinnen und Politiker, die für einen Platz im Landtag kandidieren? Zwischenstation bei der MWB in Mülheim an der Ruhr.



Quelle Foto: PR-Fotografie Köhring

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, MWB-Vorstandsvorsitzender Frank Esser, Landtagskandidierende Rodion Bakum (SPD), Christian Mangan (FDP), Heiko Hendriks (CDU) und Kathrin-Rosa Rose (Bündnis 90/Die Grünen) (v. l.)

Frank Esser, Vorstandsvorsitzender der Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB), begrüßte alle Gäste zum wohnungspolitischen Gespräch mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und den Mülheimer Landtagskandidierenden von CDU, SPD, FDP und BÜNDNIS 90/Die Grünen. Veranstaltungsort war das Neubaugebiet an Scheffel- und Bruchstraße, das ein vielfältiges Wohnungsangebot mit frei finanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen bieten wird.

Wohnungspolitische Debatte zwischen Politik und Wohnungswirtschaft

Esser führte aus, welche Themen seine Wohnungsbaugenossenschaft derzeit massiv beschäftigen: „Wir sind bemüht, auch angesichts der rasant steigenden Bau- und Handwerkerpreise bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, und wir investieren in seniorengerechte Angebote, die den steigenden Altersdurchschnitt der Gesellschaft abfedern sollen. Auch für Klimaschutz und Elektromobilität setzen wir uns ein.“ Damit in Mülheim an der Ruhr neuer Wohnraum entstehen könne, müssten mehr Baugrundstücke her-

Die jedoch seien schwierig zu finden und oftmals überteuert.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter stimmte zu: „Wir als sozial orientierte Wohnungswirtschaft begrüßen das Engagement für generationengerechte Wohnangebote. Von einer künftigen NRW-Landesregierung erwarten wir, Wohnen als soziale Daseinsvorsorge zu stärken, soziale Teilhabe, Integration und Inklusion zu fördern und dabei die Mieten bezahlbar zu halten.“

Die Diskussion der Kandidierenden für den NRW-Landtag 2022 zeigte Gemeinsamkeiten wie auch Unterschiede in der Sicht auf die Wohnungspolitik auf. So erteilte Christian Mangan (FDP) der Mietpreisbremse eine klare Absage, dessen Partei auch die Baukosten senken will, indem überflüssige Bauvorschriften auf den Prüfstand gestellt werden sollen. Dass mehr gebaut werden muss, war in der folgenden Diskussion schnell Konsens. Aber erwartungsgemäß wurden unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt. So verwies Heiko Hendriks (CDU)

auf das sehr gut ausgestattete Wohnraumförderprogramm in Nordrhein-Westfalen. Der Mangel an Baugrundstücken und die fehlenden Fachkräfte im Baugewerbe seien jedoch Hemmnisse beim „Lückenschluss“ im städtischen Wohnungsneubau.

Verlässlichkeit und Partnerschaft vor Ort weiter vertiefen

Rodion Bakum (SPD) forderte, dass mehr Baugrundstücke sozial verantwortlich handelnden Bauherren zugänglich gemacht werden müssten. Hier habe Mülheim an der Ruhr seine Hausaufgaben noch nicht gemacht. Die beste Mietpreisbremse seien kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften. Kathrin Rosa-Rose (Bündnis 90/Die Grünen) wandte sich dagegen, Anwohnerinitiativen von Anfang an als Verhinderer von Projekten zu begreifen. Dann führte sie noch aus: Im Wohnungsbau spreche man über lange Zeiträume zwischen zehn und 20 Jahren. Verlässliche Regelungen und mehr Planungssicherheit für Wohnungsbaugenossenschaften wie die MWB seien notwendig. *SMWB/LB*

ARNSBERGER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

Das Neubauquartier „Wohnen und Leben am Müggenberg“ nimmt weiter Form an!



Im September 2020 startete der Bau mit der Grundsteinlegung für das Neubauprojekt „Wohnen und Leben am Müggenberg“ der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft (AWG) eG. Insgesamt entstehen hier in einer ländlich geprägten Region rund 330 Wohneinheiten. In sechs Bauabschnitten ersetzt die AWG schrittweise die Bebauung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes aus den frühen 1950er-Jahren durch ein modernes, barrierefreies und bezahlbares Wohnquartier.

Am 20. April 2022 machten sich NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach und

Klaus Kaiser, MdL (CDU) und Parlamentarischer Staatssekretär im Ministerium für Kultur und Wissenschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, gemeinsam mit den AWG-Vorstandsvorsitzenden Herbert Herrig und Werner Schlinkert sowie VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter ein Bild vom Baufortschritt des wegweisenden Genossenschaftsprojektes. Die Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft hat bisher 20 Millionen Euro investiert. Aktuell sind schon über 80 Wohnungen fertiggestellt, weitere befinden sich im Bau. 43 Wohnungen werden in diesem Bauabschnitt mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Klimaschonendes und bezahlbares Wohnen vereint

Zur Energieversorgung nutzt die Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft Geothermie und Photovoltaik für das Quartierszentrum. Diese Form der Energieversorgung wird auch für die im Bau befindlichen Wohnungen sowie bei den weiteren geplanten Wohnungen erfolgen. Der dritte Bauabschnitt beginnt im Frühjahr 2023. Es entstehen drei Wohnhöfe mit je 80 Wohnungen, wovon jeweils etwa 30 bis 40 Wohnungen öffentlich gefördert werden. In den letzten Bauabschnitten werden dann die restlichen 90 Wohnungen entstehen – ein Projekt mit großem Zuspruch in Arnsberg und dem Sauerland! *LB*



Die AWG-Vorstände Werner Schlinkert und Herbert Herrig, NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach, Klaus Kaiser, MdL (CDU) und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter freuen sich über die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts (v. l.)



Die ersten Wohnungen sind fertiggestellt, in den nächsten Bauabschnitten wird das zukunftsweisende Wohnquartier der AWG im nächsten Jahr komplettiert und bezahlbaren und klimaschonenden Wohnraum bereitstellen

Bautechniker/ Klimamanager (w/m/d) in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Ab sofort, Bonn

Wir sind...

... eine leistungsstarke und innovative Wohnungsgenossenschaft, bewirtschaften für unsere Mitglieder ganz im Sinne des Genossenschaftsgedankens ca. 1.200 Wohnungen im eigenen Bestand. Wir besetzen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine unbefristete Stelle in Vollzeit oder Teilzeit.

Das Aufgabengebiet umfasst...

- die Unterstützung der technischen Abteilung im Bereich eines nachhaltigen Bestandsmanagements (Instandhaltung und Modernisierung).
- die Begleitung von Neubauprojekten und Quartiersentwicklungen.
- die Erarbeitung und Fortschreibung einer unternehmensbezogenen Klimastrategie.
- die Erstellung eines Maßnahmenplanes zur Erreichung der Klimaziele.
- die Konzeptionierung, Projektsteuerung und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung des zu entwickelnden Klimapfades (u.a. multivalente Wärme-Versorgungskonzepte, Betreuung von Wärmeerzeugungsanlagen).
- der Aufbau eines Controllingkonzeptes zur Wirksamkeitskontrolle und Berichterstattung.
- die Untersuchung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten sowie deren Beantragung.

Hierfür suchen wir...

... einen innovativen und kreativen Mitarbeitenden, der diese überaus spannenden und zukunftsweisenden Aufgaben mit großem Engagement und in Eigeninitiative erledigt. Zu uns passt am besten jemand, der seine Begeisterung für technische Neuerungen in Zusammenhang mit Energieeinsparung und CO₂-Reduktion zu unseren Mitgliedern transportieren kann und gerne mit diesen in die Kommunikation eintritt.

Wir bieten...

... interessante Aufgaben in einer zukunftsorientierten und krisenfesten Branche und ein angenehmes Arbeitsumfeld, welches fachliche und persönliche Entfaltung zulässt. Die Vergütung richtet sich nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Ihre Arbeitszeit ist flexibel gestaltbar.

Sie bringen mit...

... ein abgeschlossenes Studium in einer ingenieur- oder umweltwissenschaftlichen Fachrichtung mit Bezug zum Klimaschutz oder eine gleichwertige Befähigung durch erworbene Berufserfahrung und zusätzliche Qualifikation oder vergleichbare Ausbildung.

Vorzugsweise haben Sie Erfahrung im Bereich Klimaschutz, Energieeffizienz, Energieeinsparung, erneuerbare Energien und Nachhaltigkeitsmanagement.

Senden Sie...

... Ihre Bewerbung mit Angabe des möglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellung per Mail (lorenz@gwg-bonn.de) oder per Post (Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG., z.H. des Vorstands, Im Krausfeld 33, 53111 Bonn).

SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND ERHÄLT AUSZEICHNUNG

Zertifizierte Elektromobilität im Projekt „Emissionsfreie Innenstadt“

Im Rahmen des Förderprojektes „Emissionsfreie Innenstadt“ der Stadt Dortmund wurden Unternehmen aus den Bereichen Immobilienwirtschaft, Handwerk und Dienstleistung über den erfolgreichen Ausbau von Elektromobilität beraten. Auch die Spar- und Bauverein eG Dortmund nahm an dem Projekt teil und legte den Fokus auf die Entwicklung eines Infrastrukturkonzeptes ihres innenstadtnahen Quartiers Althoffblock.

Gemeinsam mit der Stadt Dortmund wurde ein Konzept mit zukunftsweisenden Lademöglichkeiten für die Bewohner der dort 1.915 Genossenschaftswohnungen entwickelt. Nach der erfolgreichen Beratung zur Einführung von Elektromobilität, konnten sich alle Akteure des Projektes darum bewerben, für ihr Konzept mit dem Label „Fit for eMobility“ ausgezeichnet zu werden.

Für die Dortmunder Genossenschaft ein voller Erfolg: Am 18.03.2022 haben Prof. Dr. Andreas Pinkwart, Minister für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW, Ludger Wilde, Dezernent für Planen, Umwelt und Wohnen der Stadt Dortmund, und Dr. Kathrin Konrad, Verkehrsingenieurin der Stadt Dortmund, die Spar- und Bauverein eG für ihr Engagement ausgezeichnet. Neben der Genossenschaft

erhielten sechs weitere erfolgreich beratene und geprüfte Betriebe aus Dortmund die Zertifizierung.

Wirtschafts- und Digitalminister Prof. Dr. Andreas Pinkwart betont die wachsende Bedeutung der Elektromobilität und die Potenziale für Unternehmen: „Der Anteil der Elektrofahrzeuge an den Neuzulassungen nimmt stetig zu. Dazu trägt auch das erfolgreiche Förderprogramm „progres.nrw – Emissionsarme Mobilität“ des Landes Nordrhein-Westfalen bei, das attraktive Anreize für einen Umstieg auf klimafreundlichere Mobilität und den Ausbau der dafür notwendigen Infrastruktur setzt.“

Oberbürgermeister Thomas Westphal betont auch die Vorbildrolle, die die ausgezeichneten Betriebe einnehmen: „Wenn sich von den Betrieben, die wir heute auszeichnen, weitere Dortmunder Unternehmen inspirieren und motivieren lassen, bringt das die Stadt Dortmund einen großen Schritt weiter in Richtung einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Mobilität.“

Auch die Handwerkskammer Dortmund sowie die IHK zu Dortmund loben das Engagement der ausgezeichneten Betriebe. Sie seien wichtige Multiplikatoren und Motivatoren und könnten andere Unternehmer überzeugen, sich ebenfalls mit Elektromobilität näher

auseinanderzusetzen. „Dortmund ist einer der Vorreiter der E-Mobilität in Deutschland. Ich freue mich, dass wir auch mutige Unternehmen von diesem Weg begeistern konnten“, so Wulf-Christian Ehrich, stellvertretender Hauptgeschäftsführer der IHK zu Dortmund.

Fortsetzung folgt: Weiterhin großer Beratungsbedarf

Eine Prüfungskommission aus Vertreter*innen der Stadt Dortmund, der Handwerkskammer und der IHK zu Dortmund hat die Unternehmen geprüft, die bereits Maßnahmen umgesetzt haben, um Elektromobilität in ihre Betriebe und Immobilien zu integrieren. Auf Basis dieser erfolgreichen Kooperation ist eine Fortführung des Ansatzes geplant, da nach wie vor ein großer Beratungsbedarf erkennbar ist.

Die Förderung der Elektromobilität bei Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie in Immobilien ist eine von 16 Maßnahmen des EU-Förderprojektes Emissionsfreie Innenstadt. Die Europäische Union und das Land Nordrhein-Westfalen unterstützen das Förderprojekt aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und Kofinanzierungsmitteln des Landes.

Spar- und Bauverein eG, Jana Beckmann



Quelle: Stadt Dortmund, Roland Gorecki, Dortmund-Agentur

Kathrin Konrad, Verkehrsingenieurin der Stadt Dortmund, (l.) und Andreas Pinkwart, Minister für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW, (r.) überreichten Malte Gonschewski (Spar- und Bauverein eG) das Fit for eMobility-Label

WOHNUNGSVEREIN RHEINE EG

160 Wohnungen, drei Architekten, eine Idee

Das Bauprojekt „Wohnen am Kirmesplatz“ ist das größte, das die Wohnungsverein Rheine eG jemals in Angriff genommen hat. 160 Wohnungen, 110 davon öffentlich gefördert, entstehen in Rheine, 35,7 Millionen Euro nimmt die Wohnungsgenossenschaft dafür in die Hand. Das Besondere: Das Quartier ist in drei Bereiche gegliedert – um jedes davon kümmert sich ein anderer Architekt. Die Genossenschaft und insbesondere ein Landschaftsarchitekt sorgen dafür, dass es trotzdem ein harmonisches Ganzes ergibt. Ende April war Richtfest.

Eigentlich hätte das Richtfest schon lange gefeiert sein sollen – doch die Coronabestimmungen machten es lange Zeit unmöglich. So wuchsen die neuen Gebäude zwischen Breite Straße und Kirmesplatz in Rheine immer weiter in die Höhe, ohne dass das Quartiersprojekt angemessen gewürdigt werden konnte. Ende April war es endlich so weit:

Thomas Hellkuhl und Joachim Diekmann von der Wohnungsgenossenschaft konnten ihr Projekt NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach vorstellen. Auch Landrat Martin Sommer, Bürgermeister Peter Lüttmann und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter feierten das Richtfest dieses Wohnprojekts, das eine Antwort auf sowohl ökologische als auch demografische Fragen geben soll.

50 Wohnungen in dem neuen Quartier sind barrierefrei, 10 sogar behindertengerecht. Begrünte Dächer, große Grünflächen und Regenwasserrückhaltung (das Gelände wurde um 50 bis 70 Zentimeter erhöht), Elektroladestationen und ausleihbare E-Lastenräder gehören zum ökologischen Konzept. Anfang 2023 soll das Quartier fertiggestellt sein, die ersten neun Wohnungen sollen Anfang Juli bezogen werden können. AG



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Gemeinsam mit NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach wurde das Richtfest in Rheine gefeiert



Termine 2022

Termine Verband

VdW-Präsidiumssitzung	18. Mai 2022	EBZ, Bochum
VdW-Beiratssitzung	18. Mai 2022	EBZ, Bochum
VdW-Finanzausschusssitzung	18. Mai 2022	EBZ, Bochum
VdW-Verbandsratssitzung	18. Mai 2022	EBZ, Bochum
Seminar „Brandschutz im Holzbau“	24. Mai 2022	Zentrum HOLZ, Olsberg und online
21. VdW-Forum Wohnungswirtschaft	8./9. Juni 2022	Airporthotel Van der Valk, Düsseldorf
Solar Decathlon Europe 21/22	10.-26. Juni 2022	Wuppertal
51. Treffpunkt Sozialarbeit	21. Juni 2022	EBZ, Bochum

EINKOMMENSTEUER / KÖRPERSCHAFTSTEUER / GEWERBESTEUER / UMSATZSTEUER

Steuerliche Maßnahmen zur Unterstützung der vom Krieg in der Ukraine Geschädigten

Weltweit engagieren sich Staaten, Menschen und Unternehmen für die Demokratie in der Ukraine. Auch Deutschland hilft: Die vielen aus der Ukraine in der EU Ankommenden erfahren persönliche und finanzielle Unterstützung von Bürgerinnen und Bürgern und Unternehmen.

Das Bundesministerium für Finanzen hat mit Datum vom 17. März 2022 ein erstes „allgemeines“ Schreiben zum steuerlichen Umgang mit Maßnahmen zur Unterstützung der vom Ukraine-Krieg Geschädigten veröffentlicht.

Das BMF-Schreiben enthält im Detail Ausführungen zu folgenden Themen:

- Umgang mit Spenden (Nachweisführung und Verwendung)
- Vorübergehende Unterbringung von Flüchtlingen in Einrichtungen steuerbegünstigter Körperschaften (§ 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG), die ausschließlich dem satzungsmäßigen Zweck der Körperschaft dienen (einschließlich Zweckbetriebe und Vermögensverwaltung)
- Vorübergehende Unterbringung von Flüchtlingen in zum Vermögensbereich einer juristischen Person des öffentlichen Rechts gehörenden Einrichtungen
- Zuwendungen aus dem Betriebsvermögen
- Arbeitslohnspenden
- Verzicht auf Aufsichtsratsvergütungen

- Verschiedene umsatzsteuerliche Fragestellungen (z.B. unentgeltliche Bereitstellung von Gegenständen oder Personal, unentgeltliche Überlassung von Wohnraum etc.)

Zu den besonderen steuerlichen Fragen von Wohnungsunternehmen, wenn sie den Geflüchteten Wohnungen zur Unterbringung und tatkräftige Hilfe anbieten, hat sich der Bundesverband GdW mit Schreiben vom 11. März 2022 an das BMF gewandt und um eine unbürokratische Lösung gebeten, damit Wohnungsunternehmen aus der Unterbringung von Ukraine-Flüchtlingen keine steuerlichen Nachteile erleiden. Nunmehr liegt – in einem atemberaubenden Tempo

UMSATZSTEUER

Behandlung von Aufsichtsrats- und Verbandsratsvergütungen

Im Jahr 2021 hatte die Finanzverwaltung auf das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 27. November 2019 zur Unternehmer-eigenschaft von Aufsichtsratsmitgliedern reagiert.

Nun nahm das Bundesfinanzministerium (BMF) in einer Stellungnahme vom 29. März 2022 weitere Klarstellungen zur Thematik vor. Im BMF-Schreiben bezüglich der Änderungen des Abschnitts 2.2 „Selbstständigkeit“ Absatz 3a des Umsatzsteueranwendungserlasses wurden explizite Ausführungen zur Behandlung von Aufsichtsrats- und Verbandsratsvergütungen genannt.

Folgende Aspekte stehen im Vordergrund: Trägt ein Aufsichtsratsmitglied aufgrund einer nicht variablen Festvergütung kein Vergütungsrisiko, ist es nicht selbstständig tätig. Besteht die Vergütung eines Aufsichtsratsmitglieds dagegen sowohl aus festen als auch variablen Bestandteilen, ist es grundsätzlich selbstständig tätig, wenn die variablen Bestandteile im Geschäftsjahr der Gesellschaft (zuvor: Kalenderjahr)

mindestens 10 % der gesamten Vergütung, einschließlich erhaltener Aufwandsentschädigungen, betragen.

Das BMF stellt darüber hinaus Folgendes klar:

- Bei der Prüfung, ob die variablen Bestandteile im Geschäftsjahr der Gesellschaft mindestens 10 % der gesamten Vergütung, einschließlich erhaltener Aufwandsentschädigungen, betragen, sind nur die Vergütungsbestandteile zu berücksichtigen, die für Leistungen gezahlt werden, die in dem betreffenden Geschäftsjahr der Gesellschaft ausgeführt werden.
- Maßgeblicher Leistungszeitpunkt für die allgemeine Tätigkeit des Aufsichtsratsmitglieds ist der Ablauf des Geschäftsjahrs der Gesellschaft.
- Erhält ein Aufsichtsratsmitglied für die tatsächliche Teilnahme an einer Aufsichtsratssitzung Auslagenersatz und Sitzungsgeld, ist maßgeblicher Leistungszeitpunkt der Tag der Aufsichtsratssitzung.

- In die Prüfung der 10 %-Grenze sind als variable Vergütungsbestandteile die Sitzungsgelder im Sinne des Abschnitts 2.2 Abs. 3a Satz 4 UStAE aller geplanten Sitzungen eines Geschäftsjahrs der Gesellschaft, unabhängig von der tatsächlichen Teilnahme des Aufsichtsratsmitglieds, miteinzubeziehen (Sitzungsgelder, die das Mitglied des Aufsichtsrats nur erhält, wenn es tatsächlich an der Sitzung teilnimmt, [...] sind keine Festvergütung im Sinne des Satzes 1).
- Maßgeblicher Zeitpunkt für die Prüfung der 10 %-Grenze ist der Beginn des Geschäftsjahrs der Gesellschaft; nachträgliche Änderungen bleiben unberücksichtigt.

Die Regelungen dieses Schreibens sind in allen offenen Fällen anzuwenden.

Die Anwendungsregelungen des bisherigen BMF-Schreibens vom 8. Juli 2021 (Übergangsregelungen) wurden dabei mit Blick auf das nunmehr erfolgende Abstellen auf das Geschäftsjahr einer Gesellschaft angepasst.

Jürgen Gnewuch

– die Reaktion des BMF mit Datum vom 31. März 2022 vor.

Das BMF und die obersten Finanzbehörden der Länder begrüßen ausdrücklich die Bereitschaft der deutschen Wohnungswirtschaft, Hilfeleistungen für Flüchtlinge aus der Ukraine zur Verfügung zu stellen. Im Hinblick auf die Unterstützungsangebote seitens der Wohnungsunternehmen wurden zwei Billigkeitsmaßnahmen erlassen – für den Bereich der Vermietungsgenossenschaften und im Zusammenhang mit der erweiterten Gewerbesteuerkürzung.

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

Bei Vermietungsgenossenschaften bleiben aus Billigkeitsgründen bis zum 31. Dezember 2022 Einnahmen aus der Wohnraumüberlassung an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, die keine Mitglieder der Vermietungsgenossenschaft sind, bei der Berechnung der

10%-Einnahmengrenze i.S.d. § 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 2 KStG unberücksichtigt. Diese Einnahmen sind dabei weder bei der Bestimmung der gesamten Einnahmen der Vermietungsgenossenschaft noch bei der Ermittlung der Einnahmen aus nicht begünstigten Tätigkeiten zu berücksichtigen.

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

Aus Billigkeitsgründen wird für Einnahmen bis zum 31. Dezember 2022 nicht geprüft, ob die entgeltliche Überlassung von möbliertem Wohnraum an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine den Tatbestand der Gewerblichkeit erfüllt.

Erträge aus sonstigen Unterstützungsleistungen – z. B. aus der entgeltlichen Zurverfügungstellung von Nahrungsmitteln, Hygieneartikeln oder Kleidung – sind für die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung nur dann unschädlich, wenn die Erträge aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit den

Mietern des Grundbesitzes resultieren und diese Einnahmen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 5 % der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des gesamten Grundbesitzes sind (§ 9 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe c GewStG). Vermieten Grundstücksunternehmen Wohnraum z.B. an juristische Personen des öffentlichen Rechts, die den angemieteten Wohnraum an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine überlassen, gelten diese Wohnraumnutzenden aus Billigkeitsgründen im Jahr 2022 als (mittelbare) Mieter des Grundstücksunternehmens i.S.d. § 9 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe c GewStG. *Jürgen Gnewuch*



GRUNDSTEUERREFORM

Grundsteuerreform – Zentrale Informationsplattform

Die öffentliche Bekanntmachung des Bundesministers der Finanzen mit der Aufforderung zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 ist erfolgt (vgl. BStBl. vom 30. März 2022). Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 ist von allen Grundstückseigentümern, Erbbauberechtigten und WEG-Eigentümern dem zuständigen Finanzamt bis zum 31. Oktober 2022 nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln. Die elektronischen Formulare für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts werden ab 1. Juli 2022 zum Beispiel im Portal „Mein ELSTER“ (www.elster.de) bereitgestellt.

Da sowohl in Nordrhein-Westfalen als auch in Rheinland-Pfalz hierfür das sog. Bundesmodell, d.h. ein wertbezogenes Modell, anzuwenden ist, sind zahlreiche Daten erforderlich. Der VdW Rheinland Westfalen hatte mit Schreiben vom 25. August 2021 an seine

Mitgliedsunternehmen eine erste Arbeitshilfe zur Verfügung gestellt, welche Daten für die Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte im Unternehmen vorliegen und ggf. aufbereitet werden sollen.

Mittlerweile haben sich zahlreiche Detailfragestellungen ergeben. Im Rahmen einer Arbeitsgruppe des Arbeitskreises Steuern und Bilanzierung des VdW Rheinland Westfalen wurden diese Fragen gebündelt und auch zentral mit der Finanzverwaltung diskutiert.

Mit dem Ziel, eine laufend aktualisierte Plattform bereitzustellen, hat der VdW Rheinland Westfalen auf der Verbands-Homepage einen gesonderten Bereich zu den wichtigsten Fragen und Antworten zur Grundbesitzbewertung für Grundsteuerzwecke zusammengestellt.

Auf der Informationsplattform ist eine laufend aktualisierte und erweiterte FAQ-Liste zu Grundsatz- und Detailfragen, die für die Grundstückseigentümer relevant sind, zu finden.

Weiterhin enthält die Informationsplattform einen Downloadbereich, in dem die vom Verband erstellte, vorgenannte Arbeitshilfe in einer aktualisierten Fassung sowie Unterlagen der Finanzverwaltung zur Wertermittlung verfügbar sind. Schließlich sind weiterführende Links zu den Finanzverwaltungen in Nordrhein-Westfalen und in Rheinland-Pfalz aufgeführt.

Die Informationsplattform wird laufend aktualisiert und erweitert; es lohnt sich daher ein regelmäßiger Besuch.

Für Fragen steht der VdW Rheinland Westfalen zur Verfügung. Insbesondere zur Software-Unterstützung bei der Erfassung und Übermittlung der Grundbesitzdaten sprechen Sie uns bitte direkt an. *Jürgen Gnewuch*

■ **Ansprechpartner: Prof. Dr. Michael Pannen, Tel. 0211 16998-48, m.pannen@vdw-rw.de und André Walczak, Tel. 0211 16998-63, a.walczak@vdw-rw.de sowie ihre persönlichen Ansprechpartner in der Steuerabteilung des VdW Rheinland Westfalen e.V.**

EINKOMMENSTEUER**Geänderte Nutzungsdauer von Computerhardware und Software**

Die Finanzverwaltung hat sich zur betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von Computerhardware und Software geäußert und neue Grundsätze veröffentlicht. Mit dem aktuellen Schreiben vom 22. Februar 2022 wird das BMF-Schreiben vom 26. Februar 2021 ersetzt.

Durch den technologischen Fortschritt unterliegen die betroffenen Wirtschaftsgüter einem immer schnelleren Wandel. Für Computerhardware und Betriebs- und Anwendersoftware kann daher eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von einem Jahr zugrunde gelegt werden.

Die neue Regelung mit einer einjährigen Nutzungsdauer gilt für alle Gewinnermittlungen für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2020 enden. Zudem kann in dem nach dem 31. Dezember 2020 endenden Wirtschaftsjahr der Restbuchwert von bereits zuvor angeschafften bzw. hergestellten Wirtschaftsgütern des Betriebsvermögens vollends abgeschrieben werden. In dem BMF-Schreiben wird dargestellt, dass bei einer grundsätzlich anzunehmenden Nutzungsdauer von einem Jahr

- die Abschreibung im Zeitpunkt der Anschaffung oder Herstellung, mithin bei Fertigstellung, beginnt
- die Wirtschaftsgüter in das nach R 5.4 EStR 2021 zu führende Bestandsverzeichnis aufzunehmen sind
- der Steuerpflichtige von dieser Annahme auch abweichen kann
- die Anwendung anderer Abschreibungsmethoden grundsätzlich möglich ist

Zudem hat das BMF eine Nichtbeanstandungsregelung getroffen: Demnach kann abweichend zu § 7 Abs. 1 Satz 4 EStG die Abschreibung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung in voller Höhe vorgenommen werden.

Die Finanzverwaltung rechnet der „Computerhardware“ sämtliche Wirtschaftsgüter einer PC-Anlage und deren Peripherie zu. Unter Software wird jegliche Betriebs- und Anwendersoftware zur Dateneingabe und -verarbeitung gefasst. Dazu rechnen auch die nicht technischen physikalischen Anwendungsprogramme eines Systems zur Datenverarbeitung, alle Standardanwendungen, doch auch individuell abgestimmte

Anwendungen (z.B. ERP-Software, Software für Warenwirtschaftssysteme etc.).

Die Finanzverwaltung gibt in ihrem Schreiben zu verstehen, dass bei einer grundsätzlich anzunehmenden Nutzungsdauer von einem Jahr die Abschreibung im Zeitpunkt der Anschaffung beginnt. Damit ist die Möglichkeit einer zeitanteiligen Verteilung gemeint. Abweichend von der zeitanteiligen Berücksichtigung nach § 7 Abs. 1 Satz 4 EStG kann die Abschreibung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung in voller Höhe vorgenommen werden.

Beispiel: Bei einer PC-Anschaffung i.H.v. 1.200 EUR am 1. Dezember 2021 bestehen drei Abschreibungsmöglichkeiten.

1. Vollständige Abschreibung in 2021 i.H.v. 1.200 EUR
2. Zeitanteilige Abschreibung i.H.v. 100 EUR in 2021 (1/12) und 1.100 EUR in 2022 (11/12)
3. Verteilung auf 3 Jahre = 1/12 von 400 EUR in 2021 = 34 EUR, Rest in 2022 bis 2024

Jürgen Gnewuch

UMSATZSTEUER**E-Invoicing in Deutschland**

Der zwischen den Bundestagsfraktionen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN und der Freien Demokraten (FDP) geschlossene Koalitionsvertrag für die Jahre 2021-2025 enthält einen Passus, wonach in den kommenden Jahren der Umsatzsteuerbetrug verstärkt bekämpft werden soll. Mittel der Wahl soll hierbei ein elektronisches Meldesystem für Rechnungen sein, durch das die Betrugsanfälligkeit des Mehrwertsteuersystems gesenkt werden soll. Diese Form des sog. E-Invoicings wird bereits in anderen Ländern der EU durchgeführt oder ist geplant.

Das Ziel, Umsatzsteuerbetrug zu bekämpfen, ist nicht neu. In Deutschland betrug

die Mehrwertsteuerlücke 22 Mrd. €. Die Einführung eines elektronischen Meldesystems für Rechnungen würde die Umstellung bestehender papierbasierter Rechnungsprozesse auf digitalisierte Rechnungsprozesse bedeuten. Wie genau das elektronische Meldesystem zur Erstellung, Prüfung und Weiterleitung von Rechnungen aussehen soll, ist aktuell nicht klar.

Für das Format dieser elektronischen Rechnungen sind verschiedene Datenformate möglich. Auf Basis des bestehenden Prozesses zum E-Invoicing im B2G-Bereich (Business to Government) ist grds. der Datenaustauschstandard XRechnung denkbar. Die Bundesbehörde hat für die Übermittlung von elektronischen Rechnungen ein Verwaltungsportal des Bundes i.S. des Onlinezugangsgesetzes eingerichtet. Als weitere Übertragungskanaäle stehen auch E-Mail, De-Mail, Webservices oder der Upload auf die Webseite der Zentralen Rechnungseingangsplattform (ZRE) zur Verfügung.

In Anlehnung an das E-Invoicing, wie es in Italien praktiziert wird, könnte ein Upload von XML-Rechnungen auf eine zentralisierte Plattform über ein spezielles Formular, Versand per E-Mail oder Webservices ermöglicht werden. Polen plant ab 2023 – ähnlich wie Frankreich – eine nationale Plattform, auf welcher Rechnungen in einem nationalen Standard vereinheitlichten XML-Format protokolliert, überprüft und archiviert werden.

Die angekündigten Entwicklungen bedeuten einschneidende Veränderungen alltäglicher Prozesse in Unternehmen, die sie technisch und einheitlich umsetzen müssen. Auch die Finanzverwaltung steht angesichts enger personeller Ressourcen vor einer echten Herausforderung. Dagegen steht die große Chance auf mehr Steuereinnahmen. Und für Unternehmer ist eine Verschlinkung des Deklarationsprozesses durch die teilweise automatisierte Erstellung der Umsatzsteuer-Voranmeldungen möglich. Jürgen Gnewuch

MIETGERICHTSTAG 2022 – HYBRID

Mietrecht im Schein der Ampel

Der 24. Deutsche Mietgerichtstag fand am 25. und 26. März 2022 statt. Zu Beginn gab Staatssekretärin Dr. Angelika Schlunck einen Ausblick über die wohnungspolitische Agenda der neuen Bundesregierung und betonte hierbei die Rolle der Mietwohnungen in Deutschland – Deutschland sei ein Land der Vermieter und Mieter und der „Miethai“ sei doch eher die Ausnahme und nicht die Regel.

In ihrem Festvortrag teilte Staatssekretärin Schlunck zunächst die Themen der wohnungspolitischen Agenda der „Ampel“ mit. Ein Ziel sei insbesondere die soziale Komponente des Mietrechts zu stärken und „sozialverträglichere“ Mieten unterhalb des Ortsüblichen steuerlich attraktiv zu machen. Genaue Auskünfte zu konkret geplanten Gesetzesänderungen konnte sie jedoch noch nicht geben.

Die weiteren Themen des Mietgerichtstages zeigten, dass das Mietrecht sich aktuell immer weiter von den früheren Kernthemen entfernt und eine Vielzahl von früher branchenfremden Themen in den Fokus rückt.

So war insbesondere die TKG-Novelle durch den Vortrag von Rechtsanwalt Dr. Christoph Enaux und Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter ein Kernthema des ersten Tages. Enaux zweifelte in seinem Vortragsteil jedoch an, dass die TKG-Novelle wirklich zu einem Ausbau von schnellen Glasfasernetzen in Wohngebäuden führen würde und nannte das Gesetz sogar „Glasfaserverhinderungsgesetz“. Darüber hinaus betonte er, dass in der aktuellen Situation jeder Euro von Vermietern für energetische Maßnahmen gebraucht werde.

Im Anschluss berichtete Rechtsanwalt Dr. Eric Lindner zu dem Auskunftsanspruch nach Art. 15 DSGVO im Zusammenhang mit dem Belegeinsichtsrecht des Mieters. Für die Arbeit in der mietrechtlichen Praxis veröffentlichte er ein Formular mit einem Muster für eine Antwort auf ein Auskunftsverlangen einschließlich einer Datenkopie als Orientierung, wie die Auskunftspflicht erfüllt werden kann. Dieses ist abrufbar unter: <https://share.vdw-rw.de/MusterArt15>

In den zahlreichen Arbeitskreisen bestand anschließend die Gelegenheit im kleinen Kreis über mietrechtliche Themen wie die Mietspiegel-Novelle zu diskutieren.

Den zweiten Tag des Mietgerichtstages begann zunächst Prof. Dr. Dirk Looschelders mit einem Vortrag zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Der Vortrag zeugte von einer großen dogmatischen Tiefe, vermochte jedoch wohl die Vertreter der Praxis kaum anzusprechen und wird auch nicht zu neuen Erkenntnissen für die alltägliche Arbeit geführt haben. Die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs werden auch nach seiner Auffassung in dem durch den Nutzungszweck vorgegebenen Rahmen durch ergänzende Vertragsauslegung aufgrund einer umfassenden Abwägung der konkret betroffenen Parteiinteressen im Einzelfall festgelegt.

Von höherer praktischer Relevanz dürfte der Inhalt des Vortrages von Rechtsanwältin

Ruth Breiholdt und Rechtsanwalt Dr. Ulrich Leo zu COVID-19 in der Gewerberaummiete gewesen sein. CM



ALLES AUF EINEN BLICK

Alle Vorträge sind abrufbar unter:



www.mietgerichtstag.de/mietgerichtstage/download-vortraege

Der 25. Deutsche Mietgerichtstag findet vom 16. bis 18. März 2023 als Hybridveranstaltung in Dortmund statt. Zu diesem 25. Jubiläumsmietgerichtstag soll es eine besondere Veranstaltung am Donnerstagnachmittag für alle Mitglieder geben.



Quelle: bpa

Staatssekretärin Dr. Angelika Schlunck, Bundesministerium der Justiz, stellte die wohnungspolitischen Pläne der neu regierenden Ampelkoalition auf dem Deutschen Mietgerichtstag vor

BGH, URTEIL VOM 22. FEBRUAR 2022, AZ.: VI ZR 14/21

Zur Beschränkung des Auskunftsrechts über die Herkunft von Daten

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun entschieden, wenn ein Mieter einen Nachbarn beim Vermieter wegen eines vermeintlichen Fehlverhaltens anzeigt, hat der betroffene Mieter unter Umständen das Recht, vom Vermieter den Hinweisgeber genannt zu bekommen. Das gelte nach Auffassung des BGH jedenfalls dann, wenn die Behauptungen des anzeigenden Nachbarn nicht zutreffend seien und der betroffene Mieter mithin dadurch Schadensersatzansprüche haben könnte. Die rechtliche Grundlage sei dann das berechnete Interesse, die Ansprüche geltend machen zu können.

Anlass war ein Streit in einem Mietshaus im Süden von Baden-Württemberg. Ein Mieter hatte den Vermieter informiert, dass von einer Wohnung im Haus üble Gerüche und Ungeziefer ausgehen würden. Der betroffene Mieter erhielt eines Tages ein Schreiben des Vermieters:

„Aufgrund von Beschwerden über starke Geruchsbelästigung und Ungeziefer im Treppenhaus möchten wir eine Begehung Ihrer Wohnung durchführen. Unser Mitarbeiter, Herr K., wird am Donnerstag, den 15. August 2019 um 10 Uhr die Wohnungsbesichtigung durchführen.“

Der Vermieter machte sich vor Ort ein Bild der Lage. Er stellte fest, dass die Wohnung tatsächlich verwahrlost war. Inwiefern es wirklich eine Geruchsbelästigung und Unge-

ziefer im Treppenhaus gab, lässt sich der Entscheidung des BGH jedoch nicht entnehmen.

Der betroffene Mieter wehrte sich im Anschluss und machte seine Rechte aus Art. 15 DSGVO geltend, in dem er eine Auskunft darüber verlangte, welcher Nachbar sich beschwert hatte.

Gemäß Art. 15 Abs. 1 lit. g DSGVO gehören zum Auskunftsanspruch „[...] wenn die personenbezogenen Daten nicht bei der betroffenen Person erhoben werden, alle verfügbaren Informationen über die Herkunft der Daten“.

Der Vermieter wollte aus Gründen des Datenschutzes jedoch den Hinweisgeber nicht preisgeben, um insbesondere auch sicherzustellen, dass er auch in Zukunft weiterhin entsprechende Hinweise von den Mietern bekommt.

Mit der nachfolgenden Klage verlangte der Mieter, gestützt auf Art. 15 Abs. 1 DSGVO, Auskunft über die bei der Beklagten verarbeiteten, ihn betreffenden personenbezogenen Daten, einschließlich der Auskunft darüber, welcher seiner Mitbewohner sich über ihn beschwert haben soll, ferner die Zahlung von Schmerzensgeld und die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten.

Das Landgericht hatte die Klage abgewiesen, wobei es einen Teil der Auskünfte als erteilt und die diesbezüglichen Ansprüche

daher als erfüllt angesehen hat. Mit der Berufung hat der klagende Mieter von den Auskunftsansprüchen nur noch den nicht erfüllten Anspruch auf Auskunft über die Person des Mitbewohners, der sich bei der Beklagten über ihn beschwert haben soll, aufrechterhalten. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Dem VI. Zivilsenat des BGH zufolge könnte die Vermieterin nach Art. 15 Abs. 1 Halbsatz 2 lit. g DSGVO gegenüber ihrem Mieter auskunftspflichtig sein. Nach jetzigem Stand stünde nicht fest, dass die Informationen zutreffend gewesen seien.

Der BGH stellte fest, dass das OLG ausdrücklich offengelassen habe, ob die von der Beklagten verarbeitete Behauptung des Hinweisgebers über „starke Geruchsbelästigung und Ungeziefer im Treppenhaus“ inhaltlich richtig war. In der Abwägung der Interessen spiele dies aber nach Auffassung des BGH eine erhebliche Rolle.

Im Fall einer unrichtigen Behauptung sei nicht davon auszugehen, dass durch die vom Kläger verlangte Auskunft über die Herkunft der von ihr verarbeiteten personenbezogenen Daten die Rechte und Freiheiten des Hinweisgebers beeinträchtigt würden.

Die Offenlegung der Identität eines Hinweisgebers durch den Vermieter als Eigentümer, mithin als Verantwortlichen, wäre dann, auch wenn der Hinweisgeber nicht eingewilligt hat, nach Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO rechtmäßig. Die Offenlegung der Identität sei zur Wahrung des berechtigten Interesses des betroffenen Mieters erforderlich, um mögliche Rechte gegenüber dem Hinweisgeber geltend zu machen. Bestätige sich hingegen der Verdacht, überwögen die Interessen des Hinweisgebers, und der Vermieter müsste schweigen. Ließen sich dagegen die Missstände nicht beweisen, müsse der Name des Hinweisgebers mithin offenbart werden. Wenn ein Mieter nicht zutreffende Anschuldigungen gegenüber dem Vermieter mache, könne er nicht auf Vertraulichkeit hoffen. Zudem könnten Hinweise auch anonym gegeben werden. Der BGH verwies die Sache zur weiteren Aufklärung an das OLG zurück.



Quelle: thodonal – stock.adobe.com

CM

WOHNRAUMMIETRECHT

Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen (§§ 543, 569 BGB). Ein wichtiger Grund liegt grundsätzlich vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Ergänzend nennen die §§ 543, 569 BGB wichtige Gründe, die eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen können.

Ein wichtiger Grund liegt unter anderem vor, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist (§§ 543 Abs. 2 Nr. 3 a), 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB). Der rückständige Teil der Miete ist nur dann als nicht unerheblich in diesem Sinne anzusehen, wenn dieser die Miete für einen Monat übersteigt (§ 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB).

Fragestellung

In einer jüngeren Entscheidung des BGH (BGH, Urt. v. 8.12.2021 – VIII ZR 32/20) war nun strittig, ob neben der Gesamthöhe der rückständigen Teilbeträge eine zusätzliche gesonderte Bewertung der rückständigen Einzelbeträge erforderlich ist. Damit verbunden wäre eine Anhebung der Anforderungen an eine außerordentliche fristlose Kündigung und ein erhöhter Mieterschutz.

Sachverhalt

Die Beklagte ist seit 2005 Mieterin einer Wohnung der Klägerin. Von der Bruttomiete von monatlich 704 EUR blieb die Beklagte für den Monat Januar 2018 135,41 EUR schuldig; für Februar 2018 entrichtete sie keine Miete. Wegen dieser Rückstände erklärte die Klägerin die fristlose, hilfsweise die fristgerechte Kündigung des Mietvertrags.

Die erste Instanz hat der erhobenen Räumungs- und Herausgabeklage stattgegeben. Die Beklagte sei zur Zeit der Kündi-



gung für zwei aufeinander folgende Monate mit der Entrichtung eines die geschuldete Miete für einen Monat übersteigenden – und damit nicht unerheblichen – Teils der Miete in Verzug gewesen, sodass die Kündigung rechtmäßig sei.

Die zweite Instanz hat die Klage hingegen abgewiesen und die Revision zugelassen. Das Landgericht begründete seine Entscheidung damit, dass der Rückstand im ersten Monat mit um die 19 % zu gering sei, eine fristlose Kündigung zu rechtfertigen. Ein nicht unerheblicher Rückstand könne erst bei einem rückständigen Mietanteil von „etwa in Höhe einer hälftigen Monatsmiete“ angenommen werden.

Entscheidung des BGH

Die Revision hatte Erfolg und führte zur Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Gemäß §§ 543 Abs. 2 Nr. 3 a), 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB ist ein wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gegeben, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Für Mietverhältnisse über Wohnraum, der – wie hier – nicht nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, bestimmen die zitierten Vorschriften, dass der rückständige Teil der Miete nur dann als nicht unerheblich anzusehen ist, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt.

Diese Voraussetzungen waren vorliegend erfüllt, da der geschuldete Betrag die geschuldete Monatsmiete von 704 EUR übersteigt.

Unerheblich sei, ob der für den Monat Januar 2018 entstandene Rückstand (135,41 EUR) gemessen an einer Monatsmiete von 704 EUR als unerheblich zu werten sei. Maßgeblich sei allein die Gesamthöhe der beiden rückständigen Teilbeträge. Eine darüberhinausgehende Bewertung einzelner monatlicher Rückstände sehe das Gesetz gerade nicht vor. Dies ergebe sich schon nicht aus dem Wortlaut der Vorschrift. Vielmehr regle die gesetzliche Bestimmung die Anforderungen an das Tatbestandsmerkmal abschließend. Daher bestehe kein Raum für die Annahme eines zweiten Erheblichkeitserfordernisses. Eine davon abweichende Sichtweise, die zusätzliche Anforderungen an das Verhältnis der Einzelrückstände aus den beiden aufeinanderfolgenden Terminen zu der jeweils geschuldeten Monatsmiete stellen will, führte hingegen zu einer vom Gesetzgeber nicht gewollten Anhebung des Schutzniveaus des säumigen Mieters.

Hinweis

Mit dieser Entscheidung stellte der BGH noch einmal ausdrücklich klar, dass die in §§ 543 Abs. 2 Nr. 3 a), 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB genannten Tatbestandsmerkmale abschließend sind. Eine darüber hinausgehende Betrachtung und Bewertung der Höhe der einzelnen Rückstände ist nicht erforderlich. Das Mietverhältnis der Parteien kann durch außerordentliche fristlose Kündigung beendet werden, wenn der Mietrückstand für zwei aufeinander folgende Termine die Miete für einen Monat übersteigt.

ES

EINIGUNG DER AMPEL-KOALITION

Wer zahlt den CO₂-Preis?

>> In einem gemeinsamen Gespräch haben sich Bundesbauministerin Klara Geywitz, Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck und Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann auf eine „faire Teilung“ der CO₂-Kosten zwischen Vermietern und Mietern geeinigt. Die Bundesregierung hofft mit der neuen Aufteilung des CO₂-Preises nach dem Stufenmodell für Wohngebäude auf eine klimapolitische Lenkungswirkung.

In Deutschland wird seit Januar 2021 ein Preis für die Emissionen von Kohlendioxid erhoben. Aktuell gilt ein Preis von 30 Euro pro Tonne CO₂, die beim Verbrennen von Heiz- bzw. Kraftstoffen ausgestoßen wird. Dieser soll schrittweise auf bis zu 55 Euro im Jahr 2025 angehoben werden.

Im Gebäudesektor soll eine Teilung des CO₂-Preises in Abhängigkeit von der Energiebilanz der jeweiligen Gebäude eine doppelte Anreizwirkung übernehmen und zum einen Vermieter motivieren, energetische Sanierungen voranzutreiben und zum anderen Mieter dazu, sparsam mit Energie umzugehen. Vermieter, die bereits energetisch modernisiert haben, werden so gegenüber denjenigen, die dies noch nicht getan haben, bessergestellt.

Aktuell können Vermieter die Zusatzkosten für den CO₂-Preis in Gänze an ihre Mieter weitergeben, die gewünschte klimapolitische Lenkungswirkung blieb daher bisher aus. Dem will die Bundesregierung nun mit der neuen Aufteilung nach dem Stufenmodell für Wohngebäude Abhilfe schaffen.

10-Stufenmodell zur Verteilung der CO₂-Kosten

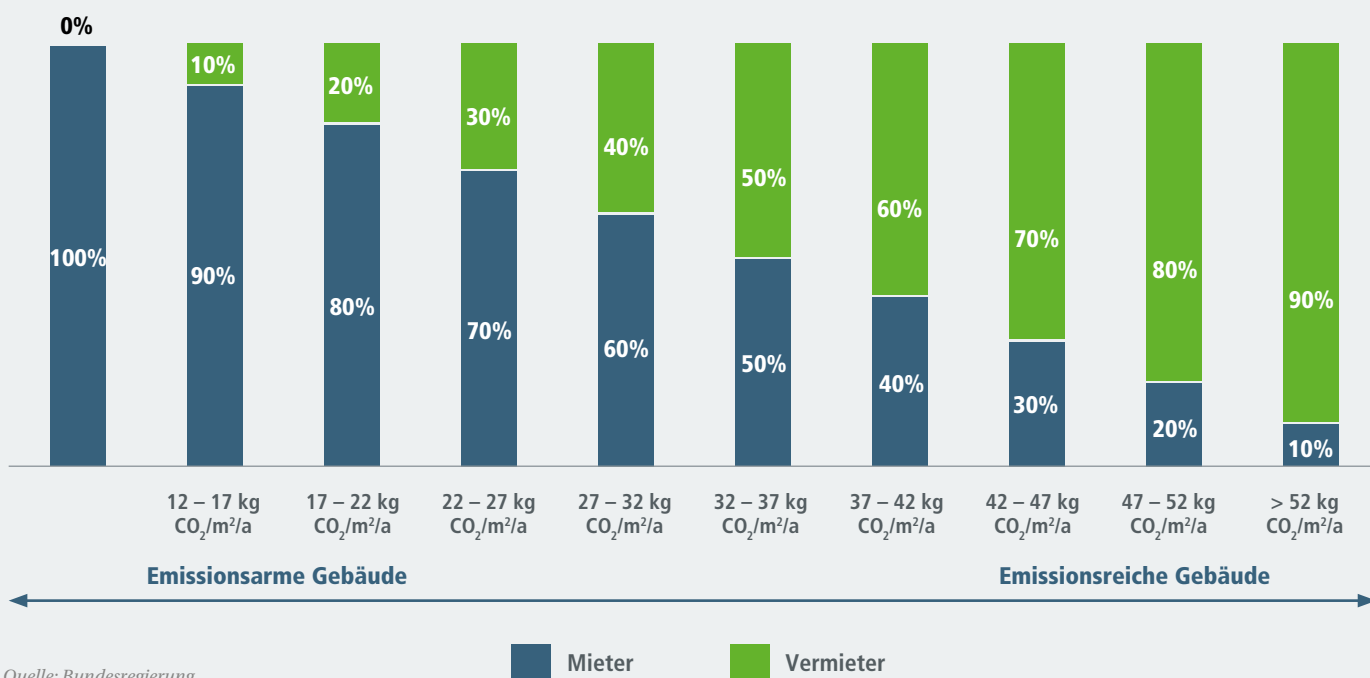
Anfang April hat sich die Bundesregierung auf eine Verteilung der Kosten des CO₂-Preises zwischen Vermietern und Mietern geeinigt.

Die Verteilung folgt trotz einiger Änderungen im Prinzip dem im Februar bekannt gewordenen „Regelungskonzept für ein Stufenmodell“:

- Der Anteil der vom Vermieter zu tragenden Kosten soll von den CO₂-Emissionen des Gebäudes abhängen.
- Die CO₂-Emissionen sollen aus dem tatsächlichen Brennstoffverbrauch eines Jahres und dem CO₂-Faktor des Brennstoffes ermittelt werden (nicht klimabereinigt).
- Die gesamte Berechnung soll aus der Brennstoffrechnung möglich sein.

Die Wohnungswirtschaft hatte wiederholt darauf hingewiesen, dass eine Verteilung nicht pauschal erfolgen darf und eine differenzierte Verteilung der Kosten vorgeschlagen, die es nun künftig geben wird.

10-Stufenmodell zur Verteilung der CO₂-Kosten



Quelle: Bundesregierung

Aus Sicht des Gesetzgebers entspricht die Klasse <12 kg/m²a einem EH 55-Gebäude. Eine Analyse für Erdgas lässt auf folgende Klasseneinteilung entsprechend Energieverbrauch schließen:

Stufen für die Verteilung der Kosten des CO₂-Preises

in kg CO₂/m²/a (bezogen auf die Wohnfläche)

< 12	12 bis < 17	17 bis < 22	22 bis < 27	27 bis < 32	32 bis < 37	37 bis < 42	42 bis < 47	47 bis < 52	52 und mehr
------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

entspricht bei einem brennwertbezogenen (!) CO₂-Faktor von 0,182 kg/kWh einem Endenergieverbrauch in kWh/m²/a (bezogen auf die Wohnfläche)

< 66	66 bis < 93	93 bis < 121	121 bis < 148	148 bis < 176	176 bis < 203	203 bis < 231	231 bis < 258	258 bis < 286	286 und mehr
------	-------------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------

Brennstofflieferanten sollen verpflichtet werden, in ihren Rechnungen neben der Menge des gelieferten Brennstoffes in kWh auch die damit verbundenen Emissionen in kg CO₂ und den anzuwendenden Emissionsfaktor auszuweisen. Alle Angaben für die jährlich erforderliche Eingruppierung des Gebäudes sollen folglich der Brennstoffrechnung entnommen werden können. Dazu wird im Rahmen der Heizkostenabrechnung ein Prozess aufzusetzen sein.

Der Emissionsfaktor soll der Emissionsberichterstattungsverordnung entnommen und in kg CO₂ /kWh ausgewiesen werden. Laut Verordnung beträgt der Emissionsfaktor für Erdgas brennwertbezogen 0,182 kg/kWh (entspricht heizwertbezogen 0,2016 kg/kWh).

Wenn eine Gasrechnung also die gelieferten kWh Erdgas brennwertbezogen angibt, so ist der brennwertbezogene CCO₂-Faktor zu verwenden. Dies ergibt für die 10 Stufen im Fall von Erdgas die oben genannten Energieverbräuche.

Geltungsbereich

Das Stufenmodell soll für alle Wohngebäude gelten (einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheime und Gebäude mit gemischter

Nutzung), in denen Brennstoffe genutzt werden, die unter das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) fallen. Für Nichtwohngebäude ist eine 50:50-Verteilung geplant.

Hinsichtlich Wärmenetzen ist vorgesehen, nur diejenigen einzubeziehen, deren Wärmeerzeugungsanlagen ausschließlich mit Brennstoffen betrieben werden, die unter das BEHG fallen. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist das ein Fortschritt, gleichwohl bleibt man kritisch, insbesondere beim Einsatz von Blockheizkraftwerken (BHKW). Bei BEHG-relevanten BHKW in Wärmenetzen erfolgt oft die Überwälzung des ganzen CO₂-Preises auf die Wärme. Die eigentlich der Stromerzeugung zugehörigen CO₂-Kosten werden so über den Wärmepreis an den Endkunden weitergegeben. Zudem ist keine Hinzurechnung dezentraler Warmwasserbereitung mehr vorgesehen. Ausnahmen für denkmalgeschützte Gebäude, Milieuschutzgebiete und in Fällen von Anschluss- und Benutzungszwang sind angedacht, eventuell als pauschale Kürzung des Vermieteranteils.

Nach wie vor ist allerdings für Gasetagenheizungen eine Übernahme eines Teils des CO₂-Preises durch den Vermieter geplant. Die Einstufung soll anhand des Verbrauchs der Wohnung und nicht des Gesamtgebäu-

des erfolgen. Die Ministerien ziehen einen Erstattungsanspruch des Mieters gegen den Vermieter oder „eine andere Art der Verrechnung“ in Betracht, die Wohnungswirtschaft wird sich jedoch weiter stark dagegen aussprechen.

Darüber hinaus bleibt offen, welche Regelungen in einem kommenden Gesetzentwurf für Fernwärme und Gasetagenheizungen vorgesehen sind. Da Wohnungsunternehmen und -genossenschaften jedoch keinen Einfluss auf die CO₂-Emissionen der Wärmeerzeugung bei Fernwärme haben, darf diese nicht in die Verteilung des CO₂-Preises aufgenommen werden.

Weiterer Zeitplan

Ziel der Koalition ist es, dass die Regelung für Abrechnungsperioden, die ab Januar 2023 beginnen, in Kraft tritt. Damit wird eine weitere wesentliche Forderung der Wohnungswirtschaft erfüllt.

Der Gesetzentwurf soll kurzfristig erstellt und innerhalb der Bundesregierung abgestimmt werden. Die Kabinettbefassung ist für Ende Mai geplant. 1B



Quelle: trahko - stock.adobe.com

VONOVIA UND FRAUNHOFER-ALLIANZ DISKUTIEREN MIT INDUSTRIE, WISSENSCHAFT UND POLITIK**Fachkonferenz „Perspektiven zur Zukunft des Bauens“**

Am 23. März 2022 fand die Auftaktkonferenz „Perspektiven zur Zukunft des Bauens“ in Berlin statt. Eingeladen waren Vertreter aus Industrie, Forschung und Politik, um verschiedene Themenschwerpunkte, wie die Herstellung von Baustoffen, nachwachsende Rohstoffe, Kreislaufwirtschaft sowie Lieferketten und Logistik, in den Fokus zu nehmen. Im Rahmen von vier Themen-Workshops wurden gemeinsam Herausforderungen und Lösungsansätze für die Zukunft des Bauens diskutiert.

Um Treibhausgasemissionen in Deutschland zu reduzieren, kommt dem Gebäudesektor eine wichtige Rolle zu. Somit wird auch der Wohnungswirtschaft eine gesellschaftliche Verantwortung zuteil, denn seit Jahren steigt bundesweit die Nachfrage nach Wohnraum in deutschen Städten und Ballungsgebieten.

Hinsichtlich der Energieeffizienz wurden in den letzten Jahren große Fortschritte gemacht; jedoch entsteht etwa ein Drittel aller Treibhausgasemissionen eines Gebäudes bereits vor der Nutzung. Ein klimaneutraler Gebäudebestand kann daher nur erreicht werden, wenn verantwortungsvoll gebaut wird und nachhaltige, ressourcenschonende Baustoffe verwendet werden. Insbesondere im Neubau wird diesbezüglich enormes Potenzial entlang der Wertschöpfungskette gesehen.

Am 23. März 2022 ermöglichten Vonovia und das Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP in Berlin den Dialog mit Vertretern der Industrie, Wissenschaft und Politik. Nach einleitenden Vorträgen kamen die Teilnehmenden in vier Workshops zusammen, um gemeinsam die größten Herausforderungen der einzelnen Themenfelder zu definieren.

- **Herstellung von Baustoffen**

Mineralische und andere nicht nachwachsende Baustoffe werden auch in der Zukunft des Bauens relevant sein. Offen ist jedoch, welche und wie diese klimaneutral hergestellt werden können. Unterschiedliche Ansätze wurden diesbezüglich beleuchtet – von materialsparendem Planen bzw. Bauen, die Steigerung des Anteils von Sekundärroh-



Quelle: Alexander Mertsch



Quelle: Alexander Mertsch



Quelle: Alexander Mertsch

stoffen über die Frage der Verfügbarkeit und Eignung grüner Energieträger für die Produktion bis hin zu innovativen neuen Verfahren und Produkten.

- **Nachwachsende Rohstoffe**

Neben einem geringen Energie- und Ressourcenbedarf bei der Herstellung gewinnen biologisch recycelbare und nachwachsende Rohstoffe in der Bauwirtschaft weiter an Bedeutung. Durch den gesteigerten Einsatz nachwachsender Rohstoffe ist es möglich, einen relevanten Beitrag für den Klimaschutz zu leisten.

- **Kreislaufwirtschaft**

Ca. 200 Mio. Tonnen Bauschutt entstehen jährlich in Deutschland. Für den Umwelt- und Klimaschutz ist dies Herausforderung und Chance zugleich, da Gebäude ebenfalls als Rohstoffquelle betrachtet werden können. Mit der Kreislaufwirtschaft wird im Bauwesen angestrebt, ein regeneratives System zu erzeugen. Baustoffe sollen wieder- und weiterverwendet statt verschwendet werden.

- **Lieferketten & Logistik**

Es gilt die ganze Lieferkette in den Blick zu nehmen: Die Kenntnis der Akteursnetze vom Neubau zurück bis zur Rohstoffgewinnung sowie von der ersten Nutzung über Instandhaltung und Sanierung bis zum Recycling wird zunehmend zu einer existenziellen Aufgabe. Diese Kenntnis beinhaltet die Chance, ein Frühwarnsystem bei den täglich auftretenden Risiken aufzubauen, die politisch geforderte und wirtschaftlich sinnvolle, energetische Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus durchzuführen und alternative Akteure und Materialien auszuwählen.

Die Konferenz bildete den Auftakt für einen mehrmonatigen Arbeitsprozess, an dessen Ende Handlungsfelder und Perspektiven für die Zukunft des Bauens stehen. Die jeweiligen Themengruppen werden in insgesamt drei Treffen zusammenkommen, um an den auf der Auftaktkonferenz definierten Zielvorgaben zu arbeiten und passende Lösungsansätze zu entwickeln. Diese sollen auf einer Abschlussveranstaltung Ende des Jahres einem breiteren Fachpublikum präsentiert werden. Vonovia/IBP

INTEGRATION EINES GANZHEITLICHEN NACHHALTIGKEITSKONZEPTE

Nachhaltigkeitsberichte: Von der Strategie bis ins Quartier

Das Streben nach unternehmerischer Nachhaltigkeit ist seit einigen Jahren auch im Bereich der Wohnungswirtschaft angekommen und erlangt zunehmend an Bedeutung. Ressourcenschonendes sowie energieeffizientes Bauen und Modernisieren sind längst nicht mehr nur Strategien auf Papier. Umgesetzte Strategien und Nachhaltigkeitsaktivitäten lassen sich durch publizierte Nachhaltigkeitsberichte darstellen und kommunizieren. Dabei orientiert sich die Wohnungswirtschaft oftmals an bestehenden Standards, wie bspw. an bestehenden Standards wie bspw. den Vorgaben des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK). Doch reicht das für die Implementierung eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitskonzeptes aus?

Beim Studieren der DNK-Nachhaltigkeitsberichte ist Prof. Dr. Florian Ebrecht, Vorstandsbevollmächtigter bei der Spar- und Bauverein eG Dortmund, und Autor der rezensierten Literatur, aufgefallen, dass Nachhaltigkeitsberichte überwiegend gut strukturiert und visualisiert sind, jedoch kein einheitlicher Standard zu erkennen ist. Jeder Nachhaltigkeitsbericht folgt einer eigenen Definition von Nachhaltigkeit. Zudem gibt es keine vergleichbaren Kennzahlen, sodass ein Benchmarking der Unternehmen nicht möglich ist. Fragwürdig ist auch, ob ein Transfer der Unternehmensstrategie in die einzelnen Quartiere gewährleistet werden kann.

In seiner Ausarbeitung untersuchte der Autor drei wesentliche Fragestellungen: Erstens, ob die DNK-Nachhaltigkeitsberichte der Wohnungsunternehmen miteinander vergleichbar sind. Zweitens, wie ein Strategietransfer von der obersten Unternehmensebene auf die Quartiersebene gelingen kann. Drittens, ob sich die Nachhaltigkeitsaktivitäten eines Wohnungsunternehmens mithilfe eines Kennzahlenreportings ganzheitlich und vergleichbar abbilden lassen.

Um diesen Fragen auf den Grund zu gehen, wurde zunächst eine theoretische Grundlage erarbeitet, um die Themen Nachhaltigkeit, Quartiere, DNK sowie Performance Management Systeme zu durchdringen. Im Rahmen von Expertenbefragungen von Führungskräften aus der Wohnungs- und

Immobilienwirtschaft, von unterschiedlichen Rechtsformen, wurde unter Berücksichtigung der theoretischen Fundierung sowie Ansätzen aus der Praxis ein möglicher Handlungsansatz für kleine oder mittlere Unternehmen zur Implementierung eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitskonzeptes entwickelt.

Durch die Veröffentlichung erfährt man somit aktuelle Handlungsansätze aus der nachhaltigen Quartiersentwicklung sowie strategische Ansätze, wie ein ganzheitliches Nachhaltigkeitskonzept implementiert und gelingen kann.

Insbesondere der strukturierte Handlungsleitfaden soll Unternehmen Struktur sowie Kennzahlen an die Hand gegeben, die ein Branchen-Benchmark realisierbar machen. Weiter bekommt die Leserschaft ein Transferinstrument zur Seite, um die Strategieumsetzung bis ins Quartier durchzusetzen – denn letztlich soll Nachhaltigkeit nicht nur grün aussehen, sondern auch tatsächlich nachhaltig sein.

Auf dem Weg dorthin werden die Herausforderungen beim Transfer des Nachhaltigkeitskonzeptes bis in die Quartiersebene aufgedeckt. Fehlende Aufmerksamkeit und Verantwortlichkeiten sorgen häufig für Misserfolge von Projekten. Doch die Vielzahl an Herausforderungen führen häufig zu Überforderung. Eine einst „von oben“ entwickelte Nachhaltigkeitsstrategie wird oftmals nicht bis zur unteren Ebene durchgespielt bzw. durchdacht. Damit eine Strategierealisierung funktioniert und nicht im Tagesgeschäft verloren geht, bedarf es einer genauen Definition von Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten.

Das Resümee der Abhandlung bringt nahe, warum eine einheitliche Definition so



wie das daraus resultierende ganzheitliche Nachhaltigkeitskonzept so wichtig ist. Der Ausblick auf die Zukunft zeigt, welche Herausforderungen auf die Wohnungswirtschaft schon heute und erst recht übermorgen zukommen werden.

Jene, die sich für die Integration eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitskonzeptes in ihrem Unternehmen interessieren und nach einem geeigneten Instrument für den unternehmensindividuellen Transfer einer Strategie bis zur Operationalisierung im Quartier suchen, finden in diesem Buch ansprechende Ansätze für die Realisierung eines Nachhaltigkeitskonzeptes für gesamte Wohnungsbestände. CG

■ **Ebrecht, Prof. Dr. Florian (Hg.): Implementierung eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitskonzeptes. „Von der Unternehmensstrategie zur Operationalisierung auf Quartiersebene“. Cuvillier Verlag, 2021. 265 Seiten. Printausgabe 69,90 Euro. E-Book 49,90 Euro.**

SEMINARE IM MAI UND JUNI 2022



Quelle: ty - stock.adobe.com

31.05.2022	Bochum (EBZ)	Gewerbemietrecht kompakt	Sebastian Raape	2
01.06.2022	Bochum (EBZ)	Betriebskostenseminar für Fortgeschrittene – Mehraufwand und Mehrkosten vermeiden	Thorsten Wenning	2
02.06.2022	Bochum (EBZ)	Mein Mieter ist verstorben! Was passiert jetzt mit meiner Wohnung?	Gudrun Kleiner	2
07.06.2022	Bochum (EBZ)	Verkehrssicherungspflichten von Immobilien – praxisnah und wirtschaftlich vertretbar	Gotthard Grieseler	2
08.06.2022	Bochum (EBZ)	WEG-Verwaltung von A-Z für Praktiker	Massimo Füllbeck	2
08.06.2022	Bochum (EBZ)	Erbbaurecht – Rechte und Pflichten kennen, Fehler vermeiden	Matthias Voigt	2
14.06.2022	Online	Telefontaining – Erfolgreiche Kommunikation am Telefon mit Mietern	Robert Montau	2
14.06.2022	Bochum (EBZ)	Baulandmobilisierung für bezahlbaren Wohnraum – Baurecht für Investitionsvorhaben	Michael Terwiesche	2
14.06.2022	Bochum (EBZ)	Jahresabrechnung nach der WEG-Reform – „Eine Anleitung zum Unglücklichsein?“	Massimo Füllbeck	2
15.06.2022	Online	Betriebskosten: Aktuelle Entwicklungen, Einfluss der Klimapolitik, Gestaltungstipps Rahmenabkommen	Wolfgang M. Buchholz	3
15.06.2022	Bochum (EBZ)	Erfolgreiche Kommunikation im Mieterkontakt	Robert Montau	2
20.06.2022	Online	Crossmediale Content-Produktion – Geschichten für Print, Online & Social Media planen und erstellen		2
21.06.2022	Bochum (EBZ)	Grundlagen Mietrecht und gesetzliche Neuerungen	Gudrun Kleiner	2
21.06.2022	Online	Grundbuch und Grundstückskaufvertrag – Zusatzkompetenz für Immobilienmakler	Jasmin Kampmann	2
21.06.2022	Bochum (EBZ)	Rechtssichere Ausschreibungen durch kommunale und private Wohnungsbaugesellschaften	Michael Terwiesche	2
22.06.2022	Online	Aktuelles und Grundsätzliches zur Mieterhöhung im preisfreien Wohnungsbau	Ulf Börstinghaus	2
27.06.2022	Online	Neue Verordnung zum zertifizierten Verwalter: Prüfungspflicht, Prüfung und Kosten	Massimo Füllbeck	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Svenja Timmerkamp
Telefon 0211 16998-27

2 Bianca Skottki
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, <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
www.vdw-rw.de