

VerbandsMagazin

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

25 POLIS CONVENTION 2022
„WIR MÜSSEN NOCH MEHR GAS GEBEN!“

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



4 SCHWERPUNKT
Wie Klimaschutz Quartiere bewegt –
Förderung, Innovation, Technik

Ohne Weiteres lassen sich die Klimaschutzziele *nicht erreichen*



Quelle: Privat

„Der fortschreitende Klimawandel und geringer werdende Ressourcen stellen uns alle vor große Herausforderungen – auch den Wohnungssektor“

Am 5. Mai war früh wie nie der deutsche Earth Overshoot Day. Laut IPCC haben wir noch drei Jahre, bis die Emissionen weltweit sinken müssen - und bereits in einem der kommenden Jahre könnten wir das 1,5°C-Ziel zum ersten Mal reißen.

Der fortschreitende Klimawandel und geringer werdende Ressourcen stellen uns alle vor große Herausforderungen – auch den Wohnungssektor. Es gilt, bis spätestens 2045 klimaneutral zu sein, den Ressourceneinsatz zu minimieren. Der Gebäudebestand muss ertüchtigt werden, neue Gebäude auch zukünftigen Ansprüchen genügen.

Dass es eine Vielzahl von Lösungen gibt, die auch praxistauglich und erfolgreich anwendbar sind, zeigen die vielen Projekte, die die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen seit vielen Jahren umsetzen. Die Lösungen liegen also quasi auf dem Radweg zur Klimaneutralität.

Klimaneutralität muss aber nicht nur technisch möglich sein, sie muss sozialverträglich gestaltet sein und für Unternehmen ökonomisch nachhaltig umsetzbar sein – sie braucht den passenden, belastbaren Rechtsrahmen. Dafür brauchen wir einen gesellschaftlichen Aushandlungsprozess, in dem alle Betroffenen und Beteiligten mit ihren berechtigten Interessen zu Wort kommen und berücksichtigt werden.

Nur so lassen sich die vielen Konflikte um Kosten, Flächenverbrauch, Biodiversität oder Ressourcenverteilung – ja, auch bei Holzbauweise – im besten Sinne nachhaltig gestalten und so die Klimaneutralität auf dem Rücken breiter Akzeptanz erreichen.

Der VdW Rheinland Westfalen und viele andere haben im Rahmen der Gebäudeallianz ein 10-Punkte-Papier vorgelegt, das einer neuen Landesregierung als grober Rahmen dienen soll für die notwendigen Weichenstellungen auf dem Weg nach 2045. Bei KlimaDiskurs.NRW freuen wir uns auf den weiteren Austausch. Und bedanken uns für das Engagement von Ihnen allen.

Viel Spaß bei der Lektüre und wenn Sie danach einen ruhigen Moment haben, hören Sie doch in die neue Folge von KlimaDiskurs – Der Podcast rein; es geht genau ums Thema.

Ingo Wagner

Geschäftsführer des
KlimaDiskurs.NRW e. V.

- 4**
Wie der Klimaschutz Quartiere bewegt



SCHWERPUNKT

- 4** **Wie der Klimaschutz Quartiere bewegt**
Förderung, Innovation, Technik
- 6** **Klimaneutrales Wohnen ohne entsprechende Förderung?**
Paradigmenwechsel zur CO₂-Einsparung
- 7** **„Die Anforderungen an klimagerechtes Bauen müssen steigen“**
Im Gespräch mit Bernhard Daldrup, MdB (SPD)
- 8** **Wer zahlt für das CO₂?**
CO₂-Preisverteilung wird reformiert
- 10** **Ganzheitlich und sektorenübergreifend denken**
Neue Energie fürs Quartier
- 11** **Was gehört zu einem zukunftsfähigen Quartier?**
Gastbeitrag von Rainer Heubrock, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG
- 12** **Schnell, günstig und effektiv?**
Bestandssanierung in Serie

- 15**
Mit passender Infrastruktur smart und effektiv!



- 13** **Energiesprung im Praxis-Check**
Gastbeitrag von Norbert Riffel, Geschäftsführer der VBW Bauen und Wohnen GmbH
- 14** **Smart Meter als Verbrauchsoptimierer?**
Digitale Steuerung in der Wohnung
- 15** **Mit passender Infrastruktur smart und effektiv!**
Gastbeitrag von Ingo Wöste, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH

AKTUELLES

- 16** **Chancen und Grenzen der Förderlandschaft im Jahr 2022**
Wohnraumförderung in Bund und Land NRW
- 17** **Seit 15 Jahren mehr „Wir“ wagen**
Best-Practice-Tag der Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland

- 18**
21. VdW-Forum
Wohnungswirtschaft



SONDERRUBRIK VdW-FORUM

- 18** **Zeitenwende auf allen Ebenen**
21. VdW-Forum Wohnungswirtschaft
- 20** **Workshops**
Anstöße für die Praxis
- 24** **Berichte aus den Sparten**
Sitzung der Unternehmenssparten

AKTUELLES NRW

- 25** **„Wir müssen noch mehr Gas geben!“**
polis Convention 2022
- 26** **Selbstbestimmt bis ins hohe Alter wohnen**
Altenpflege Messe 2022
- 27** **Herausforderung Verkehrswende**
Führungsforum Mobilitätskonzepte der Zukunft

AKTUELLES RLP

- 28** **Gemeinsam für gutes Wohnen**
Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz
- 29** **Die Landesregierung krepelt die Mietwohnraumförderung um**
Vorschriftenentwurf
- 30** **„Housing first“-Ansatz kommt nach Rheinland-Pfalz**
Modellprojekte

Zu Besuch bei der FWG-Fraktion im Landtag
Kennenlern-Termin

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

34
Richtfest im Lichtenbroicher
Wiesenviertel



Quelle: Wieland / DüBS

38
Steuerentlastungsgesetz 2022



Quelle: Zerbor – stock.adobe.com

47
Nachhaltigkeitsberichte:
Von der Strategie bis ins Quartier



Quelle: Florian Ebrecht/Cuwillier

VdW-ARBEITSKREISE

31 **Wie Geflüchtete eine Wohnung finden**
Arbeitskreis Integration

**Preisentwicklung für das
geförderte Wohnen**
Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik

32 **Verbändeübergreifende Sitzung
in hybrider Form**
Arbeitskreis Recht

**Zu Gast bei den mitteldeutschen
Verbänden**
Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0

VERBAND UND GREMIEN

33 **Berliner Tagung für die Fachkräfte
von morgen**
Arbeitsgremium Bildung und
Personalentwicklung

AUS DEN UNTERNEHMEN

34 **Richtfest im Lichtenbroicher
Wiesenviertel**
Düsseldorfer Bau- und
Spargenossenschaft eG (DüBS)

35 **Erste Häuser im Hüttenheim
Carrée vollständig modernisiert**
Vonovia

36 **Grün, durchmischt und bezahlbar**
Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH

TERMINE

36 **Verbandstermine im Überblick**
Termine 2022

STEUERN

37 **Keine Steuerschuldnerschaft
des Leistungsempfängers bei
Telekommunikationsleistungen**
Umsatzsteuer

**Mitwirkungspflicht des Arbeit-
gebers bei Betriebsprüfungen**
Rentenversicherung

38 **Steuerentlastungsgesetz 2022**
Einkommensteuer

39 **Aktualisierung des BMF-Schreibens
zur Firmenwagenüberlassung an
Arbeitnehmer**
Lohnsteuer

40 **Neues aus dem Bereich Steuern**
Veranstaltung Aktuelles Steuerrecht

RECHT

41 **Offenlegung der Daten des
betroffenen Wohnungseigentümers**
Datenschutz im Bereich Wohnen

43 **Anordnung nachträglicher
Schließung von Fenstern aus
Brandschutzgründen**
Bauordnungsrecht

TECHNIK UND MULTIMEDIA

44 **Wohnungswirtschaft bei den
Berliner Energietagen 2022 vertreten**
Energiewende

**GdW-Arbeitshilfe zum TKMoG
erschienen**
Telekommunikations-
modernisierungsgesetz

45 **Innovative Wärmetechnologie
für neue Quartiere**
Kalte Nahwärme

46 **Zentrale Herausforderungen
gemeinsam lösen**
Handlungsbedarf beim Klimaschutz
im Gebäudesektor

FÜR SIE GELESEN

47 **Nachhaltigkeitsberichte:
Von der Strategie bis ins Quartier**
Integration eines ganzheitlichen
Nachhaltigkeitskonzeptes

SEMINARE

48 **Seminare im Juni und August 2022**



Wie der Klimaschutz Quartiere bewegt

FÖRDERUNG, INNOVATION, TECHNIK >> Der Klimawandel wird von der internationalen und nationalen Politik sowie gesellschaftlichen Bewegungen zunehmend deutlicher adressiert. Ein maßgebliches Ziel der deutschen Energie- und Klimapolitik ist, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudesektor zu schaffen. Die ambitionierten Klimaschutzziele im Bereich Wohnen erfordern eine Neuaufstellung von Förderinstrumenten und -maßnahmen, die vor allem die Quartiersebene erfassen und offen für alle Technologien sind, mit denen sich klimaneutral wohnen lässt.

Seit Jahren zählt der Klimawandel auf allen politischen Ebenen zu den Megatrends unserer Zeit und nimmt weiter stetig an Bedeutung zu. Besonders im vergangenen Jahr wurde klar, dass die Klimakrise auch in Deutschland spürbar wird. In großen Teilen Nordrhein-Westfalens und in Rheinland-Pfalz hat die Hochwasserflut im Juli 2021 zu unvorstellbaren Verwüstungen und schweren Schäden geführt. Gleichzeitig war der Sommer 2021 in Europa aktuellen Klimadaten zufolge der wärmste seit Beginn der Aufzeichnungen. Die Wissenschaft ist sich einig, dass nur mit einer Begrenzung der Erderwärmung auf maximal 1,5 Grad gegenüber der vorindustriellen Zeit die desolatesten Folgen des Klimawandels noch abwendbar sind.

Bisher reichen die Klimaschutzbemühungen hierzu jedoch bei Weitem nicht aus. Auch in Deutschland ist absehbar, dass die definierten Klimaziele für 2022 und 2023 nicht erreicht werden können.

Bis 2045 muss die Klimaneutralität erreicht sein

Mit dem im Juni 2021 in Kraft getretenen Klimaschutzgesetz wurden die festgeschriebenen Klimaziele noch einmal verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 für die Bundesrepublik gesetzlich verankert.

Um Treibhausgasemissionen zukünftig stark zu reduzieren, kommt dem Gebäudesektor und somit auch der Wohnungswirtschaft eine wichtige Rolle zu – immerhin sind Gebäude für etwa 30 Prozent der energiebedingten CO₂-Emissionen in Deutschland verantwortlich. Auch wenn hier von einer echten Herkulesaufgabe gesprochen werden kann, müssen die festgeschriebenen

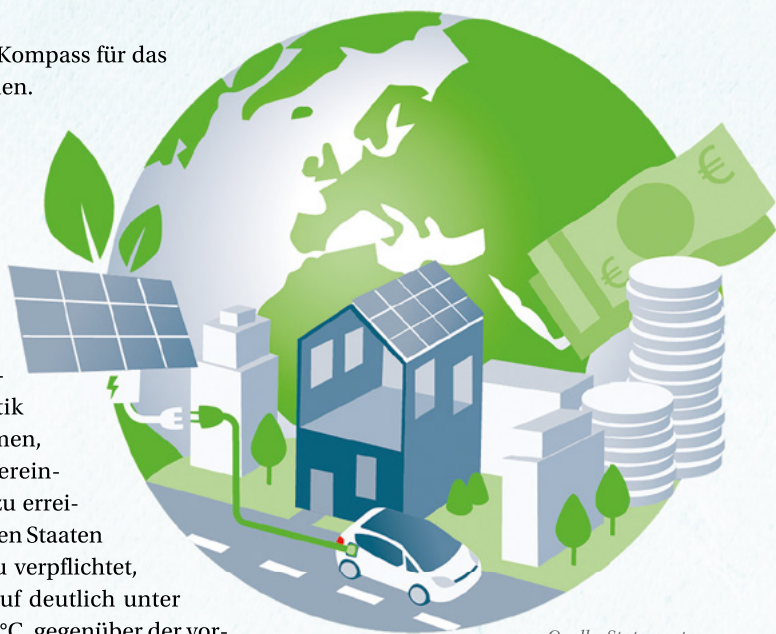
Klimaschutzziele als Kompass für das weitere Handeln dienen.

„Fit for 55“

Mit dem im Dezember 2019 ausgerufenen „European Green Deal“ hat die Europäische Union den Klimaschutz als ein zentrales Handlungsfeld ihrer Politik in den Fokus genommen, um die Ziele des Übereinkommens von Paris zu erreichen. Die beigetretenen Staaten haben sich 2015 dazu verpflichtet, die Erderwärmung auf deutlich unter 2°C, möglichst auf 1,5°C, gegenüber der vorindustriellen Zeit zu begrenzen.

Mit dem Green Deal will die EU ihre Wirtschaft bis 2050 klimaneutral gestalten. Um das zu schaffen, müssen bisherige Klimaziele jedoch nicht nur verschärft, sondern auch erreicht werden – mit dem EU-Gesetzespaket „Fit for 55“ soll dies nun gelingen. Das zwölf Punkte umfassende Paket soll die Weichen stellen, bis 2030 die Emissionen in der EU in einem ersten Schritt um mindestens 55 Prozent gegenüber 1990 zu senken. Bis 2040 sollen die Emissionen um 88 Prozent zurückgehen, um 2050 das Ziel der Klimaneutralität mit Netto-Null-Emissionen zu erreichen.

Der im Dezember 2021 vorgelegte Vorschlag zur Überarbeitung der EU-Gebäuderichtlinie ist Teil des klimapolitischen Großprojektes „Fit for 55“. Die geplante Einführung von Mindesteffizienzstandards (MEPS) ist eine der wesentlichen Neuerungen in der Richtlinie. So sollen 15 Prozent des Gebäude-



Quelle: Statement

bestands mit den schlechtesten Werten von der Effizienzklasse G auf mindestens Klasse F verbessert werden, mit dem Ziel die in der EU-Renovierungswelle geforderte Sanierungsrate von zwei Prozent umzusetzen. Ergänzend müssen europaweit alle Energieausweise bis 2025 auf einer harmonisierten Skala von A bis G beruhen und mit klaren und verbesserten Informationen ausgestattet werden. Ab spätestens 2027 soll es zudem keine Förderung mehr für fossil betriebene Heiztechnologien geben.

Schwierige politische Ausgangslage

Wenngleich viele bestehende oder geplante Maßnahmen bereits zur CO₂-Reduktion beitragen, so hat sich mit dem Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine die Energiepolitik noch einmal fundamental verändert. Seit Februar 2022 sind neben ökologischen Zielen vor allem die Versorgungssicherheit und die Bezahlbarkeit in den Fokus der Debatte gerückt. Demgemäß ist die Frage, wie energieeffizientes, ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen und Wohnen





zukünftig ausgestaltet werden, neu zu bewerten.

Die Bundesregierung hat in den letzten Wochen und Monaten einiges auf den Weg gebracht – darunter die EEG-Reform und das sogenannte Osterpaket mit umfassenden Reformen des Energiewirtschafts. Ein bereits angekündigtes Sommerpaket wird darüber hinaus explizit den Gebäudesektor adressieren.

Diese ambitionierten Vorhaben werden durch eine zu entwickelnde Förderlandschaft begleitet werden müssen. Um Nachhaltigkeit im Gebäudebereich zu unterstützen, sollen Nachhaltigkeitsklassen zum festen Bestandteil der Förderung gehören. Ob und wie dies mit Blick auf mögliche Dokumentations- und Nachweispflichten umsetzbar ist, bleibt jedoch abzuwarten.

Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen

Die enormen Herausforderungen zwischen Klimawandel und der Bezahlbarkeit von Wohnraum sind sowohl in der Politik als auch in der Wohnungswirtschaft unbestritten. Schon die vergangenen Monate, bevor Europa nach Jahrzehnten des Friedens von einem verheerenden Krieg und daraus erfolgten neuen Spannungsfeldern erfasst wurde, legten offen, dass wir in eine Zeit

eingetreten sind, die von disruptiven Veränderungen geprägt ist.

Seien es noch nie zuvor erreichte Baustoffpreise, hohe Kosten beim Baulanderwerb, die spürbaren Auswirkungen des Fachkräftemangels oder der abrupte Stopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude – wenn die ambitionierten Klimaschutzziele erreicht werden wollen, benötigt die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft weiterhin verlässliche Förderbedingungen und eine technologieoffene Erweiterung jener auf die Ebene von Wohnquartieren.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist unklar, ob eine mögliche Förderkulisse mit den inflationären Entwicklungen mithalten kann oder der finanzielle Nutzen einer umfangreichen Sanierung die Investitionskosten überwiegt. Sicher ist jedoch: Egal, ob über Förderungen im Neubau oder im Bestand gesprochen wird, Verlässlichkeit und Planbarkeit müssen generell kennzeichnend für entsprechende Programme sein. Nur so können Wohnungsunternehmen und -genossenschaften weiterhin die Zukunft des Wohnens im Blick behalten und für die Menschen bezahlbaren und guten Wohnraum vor Ort schaffen.

Die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft ist sich ihrer Verantwort-

ung, den Auswirkungen des Klimawandels entgegenzuwirken und Partner der Energiewende zu sein, sehr bewusst und leistet kontinuierlich und auf vielen Ebenen ihren Beitrag, um das im Pariser Abkommen fixierte Kleiner-Zwei-Grad-Ziel zu erreichen. Seit Jahren werden große finanzielle Anstrengungen unternommen, um Wohnungsbestände energetisch zu modernisieren und Wohnungen energieeffizient neu zu bauen. Allein im Jahr 2020 investierten die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen rund 3,2 Milliarden Euro in den Neubau und Bestand. Fünf Jahre zuvor waren es noch 1,8 Milliarden Euro. Der große Anstieg zeigt: Die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft ist bereit, ihren Beitrag zur erfolgreichen Bewältigung der gesellschaftlichen Herausforderungen zu leisten. Wohnen muss klimaneutral werden, dabei aber auch bezahlbar bleiben.

Die Wohnungswirtschaft geht voran!

Seit Anfang 2020 nimmt die Wohnungswirtschaft im Rahmen der „Initiative Wohnen.2050“ (IW.2050) die Zügel selbst in die Hand, um gemeinsam die Voraussetzungen zur Erreichung der Klimaziele zu schaffen. Die IW.2050 ist ein bundesweiter Branchenzusammenschluss, bei dem der fachliche Austausch und strategische Kooperation im Fokus stehen. Lösungen und Tools für die ressourcensparende Entwicklung von unternehmensspezifischen Wegen zur Klimaneutralität werden gemeinsam erarbeitet und ausgetauscht. So bekommen auch kleinere Wohnungsunternehmen und -genossenschaften die Chance, Klimaziele zu formulieren und diese später zu erreichen.

Die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft ist sich einig, dass der weitere Prozess mit Förderanreizen, zusätzlicher finanzieller Ausstattung und zielführender Gesetzgebung gesteuert werden muss, denn mit der Fortsetzung bestehender Programme sind die festgeschriebenen Klimaschutzziele nicht erreichbar. Neue Klimaschutzstrategien und Techniken müssen entwickelt und gefördert werden, denn starre regulatorische und technische Vorgaben zur Energieeinsparung z.B. in Bezug auf die Gebäudehülle sind nicht zielführend, sondern verhindern Innovation. Hingegen helfen nachhaltige und ganzheitliche Konzepte, wie dezentrale Energieversorgung durch Quartiersansätze, serielles Sanieren sowie die Digitalisierung dabei, zusätzliche Potenziale bei der Einsparung von CO₂-Emissionen zu heben. IB



Quelle EU-Kommission

Klimaschutz auf vielen Feldern – die EU hat ihre „2030 Climate Targets“ vorgestellt

PARADIGMENWECHSEL ZUR CO₂-EINSPARUNG

Klimaneutrales Wohnen ohne entsprechende Förderung?

Auf Bundesebene ist von der Neuausrichtung der Wohnraumförderung noch nicht viel absehbar und das Landesförderprogramm in Nordrhein-Westfalen befindet sich am Ende der Legislatur- und Förderperiode. In die Unklarheit, wie sie die klima- und sozialgerechte Wohnraumförderung zukünftig konditionieren wird, sorgen zusätzlich noch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs für eine enorme Preisdynamik auf dem Bau. Gelingt es nicht, die Förderprogramme schnell und verlässlich auszurichten, droht ein Einbruch bei der klimaneutralen Transformation des Gebäudebestandes.

Der Stopp und die Neuausrichtung der Bundesförderung für effiziente Gebäude im Januar 2022 war eine Schockwelle für die Wohnungswirtschaft. Unternehmen und Genossenschaften konnten sich über Jahre auf die relative Kontinuität der Förderprogramme auf Bundes- und Landesebene verlassen. Und hat diese für die langfristigen Investitionsplanungen auch gebraucht.

Dabei ist die Neuausrichtung der Bundesförderung, weg von der reinen Effizienzbetrachtung hin zu einer emissionsbasierten Förderung, nur konsequent. Wer CO₂ einsparen will, soll auch die Einsparung von CO₂ konsequent fördern. Auch die Förderung muss den Paradigmenwechsel vollziehen, damit die Transformation im Gebäudebestand gelingen kann. Doch die Art und Weise, wie das Programm ohne nahtlose Anschlussförderung gestoppt wurde, hat viel Vertrauen gekostet und Unsicherheit hinterlassen.

Den Bestand im Blick

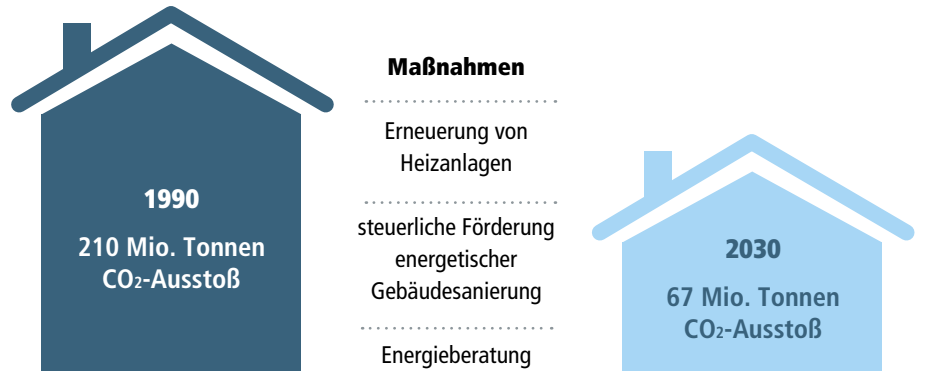
Auch die stärkere Fokussierung auf den Bestand scheint folgerichtig. Hier sind die



Quelle: Glaser - stock.adobe.com

GEBÄUDE ENERGETISCH SANIEREN

Quelle: Bundesregierung



Die energetische Bestandssanierung gerät zunehmend in den Mittelpunkt der Bemühungen um einen klimaneutralen Wohngebäudesektor bis 2045

größten Klimaschutzpotenziale zu heben. Gleiches gilt auch für den Subventionseffekt bei steigenden Baupreisen im Vergleich zum Neubau.

Aber auch im neuen Förderregime kommt es auf einen passgenauen und flexiblen Förderrahmen an, der auch die Quartiersperspektive erlaubt. So müssen erneuerbare Energien eine stärkere Rolle spielen. Längst sind die sinnvollen Grenzen des Dämmens erreicht, auch in Bezug auf das Nutzerverhalten und den Wohnkomfort. Vergleichsrechnungen zeigen, wie wenig effizient die weitere Verschärfung der energetischen Standards ist.

Vielmehr müssen auch Verbrauchende stärker in die Betrachtung einbezogen werden und eine stärkere technische Flexibilität ermöglicht werden. Das Ergebnis zählt!

Eine weitere offene Frage ist die Definition von Nachhaltigkeitsstandards. Die individuelle Zertifizierung von Wohngebäuden und die Betrachtung des Lebenszyklus verändert das Projektmanagement grundlegend und ist ein weiterer Kostentreiber. Auch vor dem Hintergrund begrenzter Ressourcen und mangelnder Fachkräfte sind verbindliche und pragmatische Rahmenbedingungen unabdingbar.

Die Vereinbarkeit von Bezahlbarkeit und Klimaschutz stellt die größte soziale Herausforderung für die soziale verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft dar.

Die Verantwortung für die Aufgabe, klimagerechten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, verbleibt schließlich beim Investor, nicht beim Fördergeber. In den Förderregimen müssen Klimaschutz und Bezahlbarkeit zusammengedacht werden, sonst kann die Aufgabe nicht gelingen. Das schließt explizit auch die Vereinbarkeit von Bundes- und Landesförderprogrammen mit ein.

Gerade Nordrhein-Westfalen befindet sich in einer doppelt unklaren Situation. Das mehrjährige Förderprogramm des Landes läuft mit dem Ende der Legislaturperiode aus. Eine neue Landesregierung schafft idealerweise ein neues, verlässliches, mehrjähriges, soziales und flexibles Wohnraumförderprogramm, das mit den Klimaschutzzielen des Bundes kompatibel ist. Deshalb braucht es Klarheit und Anschlussfähigkeit auf Bundesebene.

In der aktuellen Situation droht ein verlorenes Jahr für den klima- und sozialgerechten Wohnungsbau. Die Preisdynamik gefährdet die wirtschaftlich nachhaltige Planung von gefördertem Wohnungsbau.

Gelingt es nicht, die Fördersystematiken schnellstmöglich wieder zu synchronisieren sowie verlässlich und wirtschaftlich aufzustellen, wird es perspektivisch auch nicht gelingen, einen Ausgleich zwischen Klimaschutz und sozial gerechten Mieten im Gebäudebestand zu erreichen. Damit wäre vor allem den Mieterinnen und Mietern nicht geholfen.



IM GESPRÄCH MIT BERNHARD DALDRUP, MDB (SPD)

„Die Anforderungen an klimagerechtes Bauen müssen steigen“

Welche Rolle spielt die Gebädeförderung für die Bundesregierung, um die Klimaziele zu erreichen und welche Anreize werden für klimagerechtes und bezahlbares Wohnen gesetzt?

Bernhard Daldrup: Im Gebäudesektor müssen die Treibhausgasemissionen bis 2030 im Vergleich zu 1990 um mehr als zwei Drittel sinken. Im Gebäudesektor sind die CO₂-Emissionen von 1990 bis 2021, also in 30 Jahren, von 210 auf 120 Mio. Tonnen gesunken. In den nächsten acht Jahren sollen sie auf 67 Mio. Tonnen weiter sinken. Eine gewaltige Herausforderung.

Mit einem Mix aus verstärkter Förderung wie dem Heizungstausch, Einbau neuer Fenster, Dämmen von Dächern und Außenwänden und der CO₂-Bepreisung möchten wir Investitionen in Effizienz und erneuerbare Energien anreizen, um Bauen und Wohnen in Deutschland klimafreundlicher zu machen. Dabei soll das Wohnen bezahlbar bleiben. Schließlich haben wir uns innerhalb der Ampel-Koalition auf den Bau von bis zu 400.000 Wohnungen, darunter 100.000 Sozialwohnungen, pro Jahr verpflichtet.

Die Anforderungen an klimagerechtes Bauen müssen steigen. Allerdings: Nicht nur der Krieg in der Ukraine treibt die Energie- und Materialkosten in ungeahnte Höhen, auch die Pandemie hat bis dahin sicher geglaubte Wege nachhaltig gestört. Hinzu kommt ein dramatischer Fachkräftemangel.

Mit der Förderung ab 2023 soll nicht mehr die Einsparung von kWh, sondern von CO₂ maßgeblich sein. Wie soll dieser Paradigmenwechsel pragmatisch umgesetzt werden, ohne durch massive Umplanungen Zeit zu verlieren?

Bernhard Daldrup: Das Programm „Klimafreundliches Bauen“ als Nachfolge der EH55- und EH40-Neubauförderung ist aufgelegt. Förderbeginn soll spätestens der 1. Januar 2023 sein. Diese zukünftige Förderung soll sich dann an den Treibhausgasemissionen pro m² Wohnfläche orientieren – so haben wir es im Koalitionsvertrag vereinbart. Ziel ist eine klimapolitisch ambitionierte, ganzheitlich orientierte Förderung für neue Gebäude. Die Orientierung an den Reduktionen der



Quelle: Elias Domsch

Seit 2013 im Bundestag und seit 2018 Obmann für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen der SPD-Bundestagsfraktion: Bernhard Daldrup, MdB (SPD)

Treibhausgasen und die Betrachtung des Lebenszyklus macht das Bauen nicht teurer.

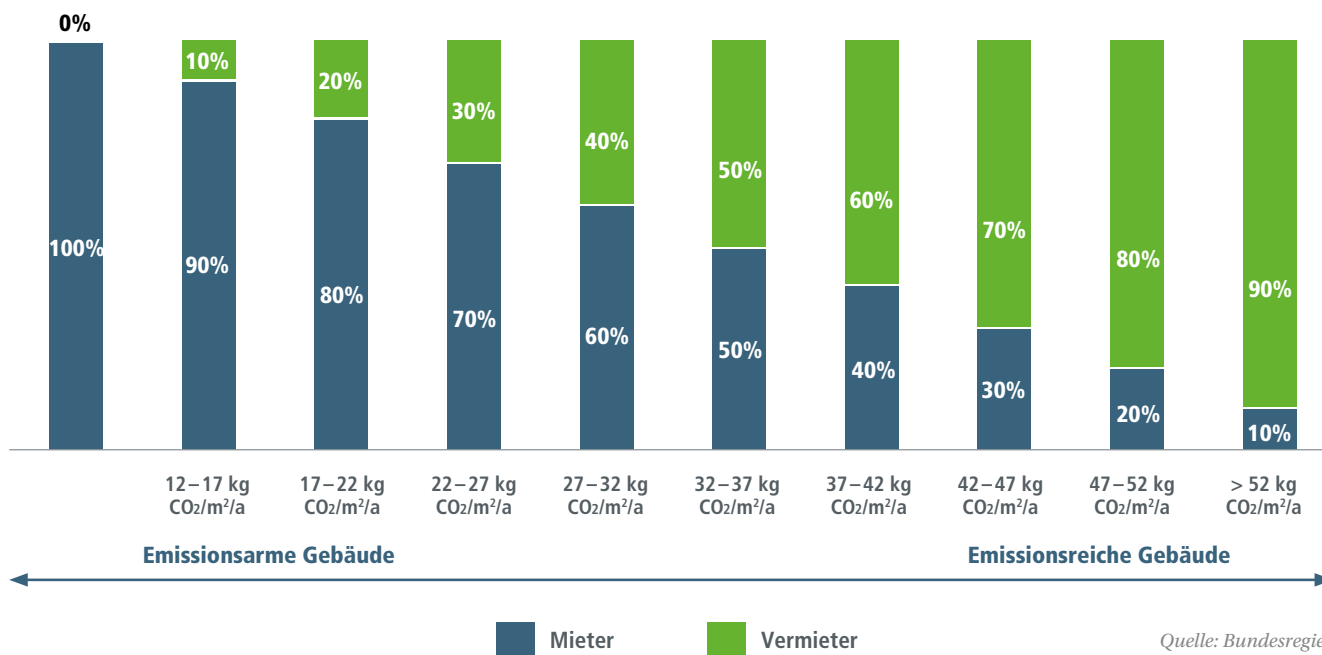
Um bessere Planungen vornehmen zu können, ist es nicht wichtig zu wissen, was ein Haus theoretisch an CO₂-Emissionen abgibt, sondern wie viel es und seine Bewohner tatsächlich ausstößt. Deshalb brauchen wir einen aussagekräftigen Energieausweis.

In der Praxis muss klimagerechter Wohnraum auch bezahlbar bleiben. Wie sehen die Pläne der Bundesregierung in Bezug auf die Kombination sozialer und klimagerechter Förderprogramme aus?

Bernhard Daldrup: Der Handlungsbedarf im Gebäudebereich ist erheblich, der Sektor ist vor große Herausforderungen gestellt – anders als etwa Automobile oder Kraftwerke – kann er nicht einfach ersetzt werden, sondern muss trotz bestehender Restriktionen energetisch ertüchtigt werden. Für Lebens- und Finanzsituationen, in denen trotz auskömmlicher Förderung Hemmnisse bestehen (z. B. Investitionen im hohen Alter) werden wir passgenaue Unterstützungen erarbeiten und dadurch mehr Sanierungen erreichen.

Eine breite, systematische Nutzung von Sanierungsfahrplänen in der Energieberatung soll durch eine kostenlose Bereitstellung für Teile des Immobilienmarktes erfolgen. Künftig soll neben der haushaltsfinanzierten Unterstützung von energetischen Gebäudesanierungen zusätzlich deutlich mehr privates Kapital in diesen Bereich gelenkt werden, z. B. durch die Bündelung energetischer Sanierungen und klimaneutraler Energieversorgung – im Quartier, bei Einzelgebäuden und über Grundstücksgrenzen hinweg – durch Eigentümer oder Wohnungsgesellschaften.

Es gibt zwei Faktoren, die zur Ehrlichkeit dazugehören. Unser individueller Wohnflächenverbrauch ist in den letzten Jahrzehnten dramatisch angestiegen, auf heute fast 45 m² pro Person. Damit sind unweigerlich höhere Kosten verbunden. Wir müssen also auch zu anderen Wohnformen kommen. Die Förderung von Genossenschaften, Umbau und Teilung vorhandener Wohnungen und eine neue Wohngemeinnützigkeit sind ebenfalls wichtige Themen, mit denen wir uns befassen. Die Ertüchtigung des Gebäudesektors schaffen wir nur, wenn es für alle bezahlbar bleibt und die Akzeptanz möglichst hochgehalten wird. ▶

CO₂-PREISVERTEILUNG WIRD REFORMIERTWer zahlt für das CO₂?10-Stufenmodell zur Verteilung der CO₂-Kosten

Das neue Stufenmodell enthält nun zehn Stufen, welche die Preisverteilung festlegen

Die Koalition aus SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP hat im Mai einen Referentenentwurf für ein Kohlenstoffdioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) vorgelegt. Dieser enthält ein Stufenmodell zur Aufteilung der Kosten des CO₂-Preises zwischen Wohnungsvermietung und Mieterschaft. Das Modell soll voraussichtlich zum 1. Januar 2023 in Kraft treten. Bei Wohngebäuden soll die Aufteilung nach den CO₂-Emissionen des Gebäudes in Stufen geschlüsselt werden, für Nicht-Wohngebäude soll vorerst die 50:50-Regelung gelten.

Ziel des Modells ist es, die Lenkungswirkung des CO₂-Preises, der seit Januar 2021 auch für den Gebäudesektor erhoben wird, zu verbessern. Bisher konnte die Vermieterseite den Preis über die Miete vollständig auf die Mieterschaft umlegen. Dadurch wurde das Ziel des Preises verfehlt, wonach der CO₂-Preis ein Anreiz sein sollte, durch Anheben des Energiestandards von Gebäuden die Kosten des CO₂-Preises zu senken bzw. zu vermeiden.

Keine CO₂-Kosten für die Wohnungswirtschaft bei hohen Effizienzstandards

Das neue Modell soll nun eine faire Lösung für beide Seiten bieten und sowohl Energieeffizienz (vermieterseitig) als auch -verbrauch (mieterseitig) berücksichtigen. Entsprechend sollen die Kosten zukünftig gemäß der energetischen Qualität des Gebäudes auf beide Parteien des Mietverhältnisses verteilt werden. Das Modell schlüsselt sich in zehn Stufen auf und legt fest, welchen Anteil des CO₂-Preises jeweils Vermietung und Mieterschaft zu tragen haben. Die Stufe errechnet sich aus der Menge CO₂ (in kg), die pro Wohnfläche (in m²) jährlich (a) emittiert wird. Anders als in einem ersten Vorschlag aus Februar 2022 entspricht die Bezugsfläche nun der Wohnfläche – und nicht mehr der Nutzfläche.

Bei einem emissionsarmen Gebäude (EH55-Standard) mit Emissionen von weniger als 12 kg CO₂/m²a auf Stufe 1 trägt die Mieterseite allein den vollständigen CO₂-Preis, da das Verbrauchsverhalten hauptverantwortlich für die Emissionen ist. Übersteigt die Menge

an CO₂ hingegen 52 kg/m²a, so muss das Wohnungsunternehmen bzw. die Genossenschaft auf der letzten Stufe des Modells 90 Prozent der Kosten tragen und die Mieterschaft lediglich den verbleibenden Anteil von 10 Prozent. Der Einfluss des Energieverbrauchsverhaltens wird in diesem Fall als unwesentlich gegenüber der Gebäudeeffizienz gesehen. Auf den dazwischenliegenden Stufen steigen die Anteile der Vermietung jeweils um 10 Prozent an.

Die Daten zur Ermittlung der Werte sollen künftig aus der Rechnung für die Lieferung von Brennstoffen oder Wärme entnommen werden können. Demnach sollen Brennstofflieferanten dazu verpflichtet werden, die Menge an Brennstoffemissionen der Brennstoff- oder Wärmelieferung in kg CO₂, den sich ergebenden Preisbestandteil der CO₂-Kosten, den heizwertbezogenen Emissionsfaktor in kg CO₂ / kWh sowie den Energiegehalt der Brennstoffmenge in kWh auszuweisen.



Die Berechnung der Kohlenstoffdioxidkosten wird vom Vermieter durchgeführt, der in der Heizkostenabrechnung Angaben zum CO₂-Ausstoß des Gebäudes, der Gesamtwohnflächen, den sich darauf ergebenden spezifischen CO₂-Ausstoß sowie die maßgebliche Stufe des Stufenmodells mit entsprechendem Aufteilungsverhältnis machen muss. Wenn der Vermieter die mieterspezifischen Anteile nicht ausweist, hat der Mieter das Recht, seinen Anteil an den Heizkosten um 3 Prozent zu kürzen.

Kostenverhältnis zwischen Mieterschaft und Vermietung bei 43 Prozent zu 57 Prozent

Einer Studie des Energiedienstleisters Techem und des Techem Research Institute on Sustainability (TRIOS) folgend, entfallen nach dem neuen Modell 42,2 Prozent der zu zahlenden CO₂-Kosten auf Wohngebäude auf die ersten sechs Stufen. Das entspricht den Stufen, in denen die Emissionen pro Quadratmeter geringer ausfallen und der Anteil der Wohnungswirtschaft somit bei maximal 40 Prozent des Preises liegt. Über das gesamte Modell hinweg liege das Kostenverhältnis zwischen Mieterschaft und Vermietung (nicht nur Wohnungswirtschaft) bei 43 Prozent zu 57 Prozent, heißt es in der Studie.

60,4 Prozent der versorgten Anlagen im deutschen Mehrfamilienhausbestand können mit Blick auf den Energiemix aus Fernwärme, Erdgas und Heizöl der Studie folgend den ersten sechs Stufen zugeordnet werden. Dies entspricht bei Erdgas 68 Prozent der Anlagen und bei fossil erzeugter Fernwärme 78,9 Prozent. Von mit Ölheizungen versorgten Gebäuden können hingegen nur 33,1 Prozent den ersten sechs Stufen zugeordnet werden, hier muss die Wohnungswirtschaft also durchschnittlich einen größeren Anteil des

CO₂-Preises tragen. Besonders vom Modell profitieren hingegen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die bereits auf erneuerbaren Strom in Form von Wärmepumpe oder Holzpellets umgestellt haben, denn sie müssen gar keinen Beitrag zum CO₂-Preis leisten.

Bedeutung für die Wohnungswirtschaft

Für die Wohnungswirtschaft ist die Abkehr von der ursprünglich angedachten pauschalen 50:50-Aufteilung der Kosten zunächst als Erfolg zu sehen. Denn diese Regelung hätte diejenigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften benachteiligt, die bereits in energetische Bestandssanierungen investiert haben und gleichzeitig keinen Anreiz für weitere Modernisierungsmaßnahmen gegeben, da der zu zahlende CO₂-Preis zu stark vom Verbrauchsverhalten der Mieterschaft abhängig gewesen wäre, auf das die Wohnungswirtschaft keinen Einfluss nehmen kann.

Grundsätzlich hatte sich die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft aber für ein Stufenmodell auf Basis der Energieausweise stark gemacht, da dieses noch größere Anreize für Modernisierungsmaßnahmen geschaffen hätte. Denn über das geplante Modell werden nun die Unternehmen und Genossenschaften benachteiligt, die zwar die Gebäudehülle saniert, jedoch bisher keine neue Heizungsanlage installiert haben, da sie weiterhin anteilig einen CO₂-Preis zahlen müssen, sofern die Wohnungen mehr als 12 kg CO₂/m²a emittieren.

Das neue Modell ist zudem mit weiteren Herausforderungen verbunden. So macht es aufgrund der Berechnung der Stufen eine jährliche Neueinordnung erforderlich, die unter anderem von den Witterungsbedingungen abhängt. Somit können kältere Winter auch zu Neueingruppierungen der Gebäude führen, wenn mehr Heizenergie

verbraucht und somit mehr CO₂/m² ausgestoßen wird.

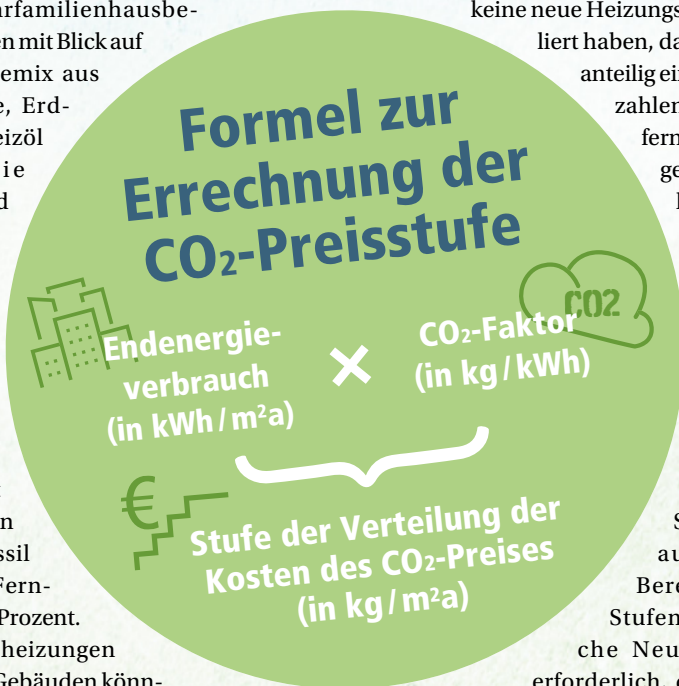
Auch die Selbstversorgung der Mietenden mit Wärme, etwa in Form von Gasetagenheizungen, soll in das Modell einbezogen werden, sodass Wohnungsunternehmen und -genossenschaften auch hier einen Teil des CO₂-Preises übernehmen sollen, obwohl die Verträge der Bewohnenden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen bestehen. Die Einstufung soll dabei anhand des Verbrauchs der Wohnung (nicht des Gesamtgebäudes) erfolgen und die Mietenden dazu selbst die Menge an emittiertem CO₂ ermitteln. Sie haben dann entsprechend der Einordnung des Stufenmodells einen Erstattungsanspruch für die Kosten gegenüber der Vermieterseite.

Besonders kritisch ist zu sehen, dass beim Wechsel von fossilen Brennstoffen zu biogenen Brennstoffen ohne Emissionsfaktor nach BEHG (wie z. B. Biogas), die Mehrkosten für diese Brennstoffe im Vergleich zu Gas umgelegt werden dürfen. Die Vermieterseite darf die Kosten somit maximal in Höhe des Betrags für eine entsprechende Erdgasmenge mit äquivalentem Energiegehalt umlegen. Die Restkosten trägt die Vermieterseite, also die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, wodurch der Anreiz zur Nutzung biogener Brennstoffe verloren geht und Vermieter, die auf solche umweltfreundlichen Brennstoffe umstellen wollen, bestraft werden.

Ein Fortschritt mit kritischen Punkten

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass das geplante CO₂-Stufenmodell im Gesetzesentwurf im Vergleich zur pauschalen 50:50 eine Verbesserung für die Wohnungswirtschaft darstellt. Allerdings enthält der Referententwurf einige Punkte, die durchaus kritisch zu betrachten sind und es aus Sicht der sozial verantwortlich handelnden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften auf dem Weg zum endgültigen Gesetz anzupassen gilt.

Grundsätzlich ist die Ermittlung der Heizemissionen aber ein wichtiger Bestandteil der CO₂-Bilanzierung eines Gebäudes und die aus dem Modell ermittelten Angaben somit nicht nur für das Stufenmodell relevant. Die Kenntnis über die Emissionen der eigenen Wohngebäude ist die Basis dafür, den Bestand zu modernisieren und Klimaneutralität im Gebäudesektor bis 2045 zu erreichen.





Ganzheitlich und sektorenübergreifend denken

NEUE ENERGIE FÜRS QUARTIER >>> Durch die Umsetzung unterschiedlicher Maßnahmen konnten im Gebäudesektor in den letzten Jahren bereits deutliche Fortschritte beim Klimaschutz erzielt werden. Dennoch muss der Gebäudebestand bis 2045 umfassend energetisch saniert werden, um die ambitionierten Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen. Auch wenn die Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich eine energieeffiziente Gebäudehülle erfordert, zeigen Erfahrungswerte der sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft, dass ein zu großer Fokus auf die Optimierung der Gebäudehülle nicht zielführend ist.



Quelle: Good Studio - stock.adobe.com

Nur durch eine Kombination aus Dämmung, CO₂-neutraler Energieerzeugung und einem passenden Nutzungsverhalten lässt sich die Klimaneutralität im Wohnen erreichen. Energieeinsparungen allein sind kein Allheilmittel einer zukunftsfähigen Klimapolitik. Vielmehr gilt es, CO₂-Emissionen durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe auf ein Minimum zu reduzieren und auf dezentrale, CO₂-neutrale Energieerzeugung sowie digitale Vermeidungstechnik zu setzen. Zudem können durch die ganzheitliche und sektorübergreifende Betrachtung von Quartieren weitere Potenziale zur Nutzung lokaler Energieressourcen erschlossen werden.

Weiterhin Bedarf an politischen Änderungen

Treibhausgasemissionen sind das Produkt aus Endenergieverbrauch und Emissionsfaktor des Energieträgers. Da der Energieverbrauch im Gebäudesektor nicht auf null reduziert werden kann, ist die Voraussetzung für einen klimaneutralen Gebäudebestand eine Energieversorgung mit regenerativen Energieträgern.

Dezentrale Stromerzeugung ist darüber hinaus für die Entlastung des Stromnetzes und das Vorantreiben der Energiewende

entscheidend – unter anderem im Zuge der Elektrifizierung der Wärmeversorgung oder des Ausbaus der Elektromobilität.

Insbesondere für das Energiemanagement von zeitlich volatilen Solar- und Windstrom bieten integrierte, sektorübergreifende Quartierslösungen wichtige Vorteile. Auch Stromspeicher gehören dazu, um den Anteil fluktuierender Stromquellen aus erneuerbaren Energien im Stromsystem zu erhöhen.

Die Mittel sind bereits da, wie steht es um die Rahmenbedingungen?

Damit sinnvolle Quartierskonzepte zur Energieversorgung umgesetzt werden können, müssen jedoch noch einige Hemmnisse aus dem Weg geräumt werden. So besteht bei der dezentralen Energieerzeugung weiterhin eine sehr enge gesetzliche Sichtweise, die Projekte für ein gesamtes Quartier sehr erschwert. Das Thema Mieterstrom wird als Schlüsselkomponente der Energiewende und zum Erreichen der Klimaziele verstanden. Denn Mieterstrom ist angesichts der zunehmenden Elektrifizierung der Sektoren Wärme und Mobilität eine wichtige Basis für dezentrale Versorgung vor Ort und schlussendlich für kli-

manutrales Wohnen. Vor diesem Hintergrund ist eine effiziente Energieerzeugung besonders wichtig, wofür der Quartiersansatz die Grundlage bildet. Elektrofahrzeuge wiederum können mit ihren Akkus als Zwischenspeicher für elektrische Energie betrachtet werden, die sie bei Bedarf auch wieder abgeben können.

Die dezentrale und nachhaltige Energieerzeugung, -speicherung und -nutzung muss weiter vereinfacht und entbürokratisiert werden, um die genannten Konzepte und Maßnahmen umsetzen können. Denn zum Erreichen der Klimaschutzziele ist es wichtig, dass nicht allein die Förderung den Ausschlag für eine Investition gibt, sondern ebenso die Wirtschaftlichkeit. Sofern mögliche Maßnahmen in anderen Sektoren zu CO₂-Einsparungen führen bzw. diese bei der Dekarbonisierung unterstützen, sollte dies somit auch der Wohnungswirtschaft angerechnet werden. Durch ihren Einsatz leistet die Wohnungswirtschaft schließlich einen enorm wichtigen Beitrag für den ganzheitlichen, sektorenübergreifenden Klimaschutz – dies gilt es durch entsprechende politische Anreize und Regelungen nachhaltig zu unterstützen und zielgerichtet voranzutreiben.

IB/LW



GASTBEITRAG VON RAINER HEUBROCK, VORSTAND DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT LÜNEN EG

Was gehört zu einem zukunftsfähigen Quartier?


WBG Lünen
 Gemeinsam zuhause

Photovoltaikanlagen auf den Dächern, Beheizung durch Wärmepumpen und Geothermie, Speicherung der regenerativen Energie und Ladeinfrastruktur für E-Mobilität – so stellen sich viele das Quartier der Zukunft vor. Genau das setzt die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG (WBG Lünen) in Kamen-Methler um und zeigt, wie sich klimafreundliches und bezahlbares Wohnen miteinander vereinen lassen.

Bis 2023 baut die WBG Lünen im „Kiebitzweg“ zwei Wohngebäude mit 16 Wohnungen, von denen die Hälfte öffentlich gefördert ist. Fertiggestellt bieten diese den Menschen im östlichen Ruhrgebiet klimagerechten und bezahlbaren Wohnraum mit moderner, innovativer Energietechnik – kurzum: eine innovative, zukunftsweisende und bezahlbare wohnungswirtschaftliche Lösung für die derzeitigen und zukünftigen Herausforderungen im Wohnen und Bauen.

Zukunft Wohnen: Dezentrale, regenerative Stromerzeugung, -nutzung und -speicherung

Um den großen Herausforderungen der Klimaschutzziele für den Wohnsektor gerecht zu werden, werden dezentrale Wärmerückgewinnungsanlagen mit einem Wirkungsgrad von knapp 90 % installiert. Für die Beheizung sorgt eine 2-stufige Sole-Wasser-Wärmepumpe mit einer Leistungszahl > 4, die besagt, dass aus einer kWh-Strom

vier kWh Wärme generiert werden. Die dazu notwendigen vier Bohrungen haben eine Tiefe von ca. 140 m.

Um zukünftig den nötigen Strom für die Wärmepumpen und zur Warmwasserversorgung zu produzieren, werden auf den Dächern Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 100 kWp installiert. Überschüssig produzierter Strom wird darüber hinaus in zwei Stromspeicher mit jeweils 22 kWh fließen und steht zur Verfügung, wenn keine ausreichende Stromerzeugung der PV-Anlagen erreicht wird.

Nachdem die WBG Lünen bereits erste Erfahrungen mit Mieterstrom-Projekten sammeln konnte, wurde für das Bauvorhaben ebenfalls ein Mieterstrommodell beschlossen. Der im Wohnquartier erzeugte Strom kann so noch vor Ort von den Menschen selbst genutzt werden, betreibt die Wärmepumpen für die Beheizung der Wohnungen und versorgt über die in der Tiefgarage installierten Wallboxen auch Elektrofahrzeuge mit dem benötigten Strom. So geht klimagerechte Sektorenkopplung im Quartier!

Die Umsetzung von wichtigen Aspekten, wie der Sektorenkoppelung, der Klimaneutralität und zugleich Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen der Energiewende ist für die WBG Lünen ein Meilenstein und wird auch bei zukünftigen Projekten von Beginn an berücksichtigt.

ZUR PERSON



Quelle: Roland Baage

Rainer Heubrock, Vorstand der WBG Lünen, stellt den Klimaschutz in den Mittelpunkt aktueller und zukünftiger Projekte

Negativer CO₂-Ausstoß von ca. 35 kg/m²a

Das Projekt in Kamen wurde nach den Vorgaben des Projektes „100 Klimaschutzsiedlungen NRW“ der Landesregierung von Nordrhein-Westfalen geplant und weist nicht nur eine zukunftsweisende Energieversorgung auf, sondern ist baulich effizient und nachhaltig konzipiert.

Der Nachweis des maximalen Heizwärmebedarfs wurde mit der Software Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP) erstellt. Die PHPP-Berechnung ist Grundlage der Zertifizierung als Passivhaus oder „3-Liter-Haus“ und zugleich Nachweis für die Förderung durch das Landesprogramm *progres.nrw*. Eine zusätzliche Förderung ist bei der KfW-Bank als Effizienzhaus 40 Plus beantragt worden.

Durch das Vorhaben ist ein negativer CO₂-Ausstoß von ca. 35 kg/m²a ermittelt worden. Jährliche CO₂-Einsparungen in Höhe von ca. 33 Tonnen führen schon nach wenigen Jahren zum Ausgleich der grauen Energie, die für das Bauvorhaben verwendet worden ist. Durch dezentrale Stromspeicherung und niedrige Transmissionsverluste leistet die WBG Lünen einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, steht allerdings auch vor Herausforderungen bei der Abrechnung der Energieversorgung. An dieser Stelle besteht bei den gesetzlichen bzw. steuerlichen Rahmenbedingungen noch deutlich Luft nach oben.



Quelle: Architekturbüro Christian Swientek, Bergkamen

In Kamen-Methler baut die WBG Lünen ein innovatives Wohnquartier, das zur Hälfte aus öffentlich geförderten Wohnungen besteht und den Weg zur Klimaneutralität ebnet



BESTANDSSANIERUNG IN SERIE

Schnell, günstig und effektiv?

Die aus den Niederlanden stammende Energiesprong-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.

Viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften beschäftigen sich mit der Frage, wie ihr konkreter Beitrag zum Klimaschutz aussehen kann. Die Sanierung von Bestandsgebäuden ist dabei unerlässlich, erweist sich jedoch als komplizierte Herausforderung: Neben hohen Investitionskosten und mangelnder Mieterakzeptanz fehlen oftmals qualifizierte Fachkräfte, um die Maßnahmen umzusetzen. Die dadurch erzeugten Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft führen wiederum zu steigenden Baukosten. Lange Sanierungszeiten stellen zudem auch die Mieterschaft auf eine enorme Geduldprobe.

Massenverfügbarkeit, Vorfertigungsgrad, Umsetzungsgeschwindigkeit

Die ambitionierten Klimaziele stellen die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen, denn mit der Fortsetzung bestehender Instrumente und Maßnahmen sind diese schlichtweg nicht erreichbar. Um den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu entwickeln, muss die energetische Bestandsanierung bezahlbar gestaltet werden. Neben stärkenden Impulsen aus der Politik werden neue Sanierungslösungen benötigt, die einfacher, schneller und wirtschaftlicher als bisherige Ansätze sind. Bis heute hat sich wenig am kleinteiligen und individuell auf Wohngebäude zugeschnittene Sanierungsverfahren weiterentwickelt.

Hier setzt das Energiesprong-Prinzip an: Das serielle Sanierungskonzept setzt auf Digitalisierung, standardisierte Prozesse und vorgefertigte Bauelemente sowie Technikmodule, mit denen ein klimaneutraler Energiestandard in kürzester Zeit und zu erschwinglichen Kosten realisiert werden kann. Ziel ist eine hochwertige energetische

Sanierung, die mit passenden Förderbedingungen und breitflächiger Anwendung bei geringeren Wohnkostensteigerungen als bisher möglich ist.

Potenziale für flächendeckende klimaneutrale Bestandsanierung

Das aus den Niederlanden stammende und dort bereits tausendfach umgesetzte Energiesprong-Konzept hat auch auf deutschen Wohnungsmärkten großes Potenzial. Durch einen digitalisierten Bauprozess mit vorgefertigten Elementen für Fassade, Dach und Haustechnik könnte sich ein zukunftsicherer Nullenergiestandard zu vertretbaren Kosten realisieren lassen. Da bei der Umsetzung einzelner Pilotprojekte bereits Verbesserungsbedarf, insbesondere in Bezug auf die Belastung der Bewohnenden, erkannt wurde, wünscht sich die Wohnungswirtschaft weitere Begleitforschung, um die Schwächen der Methode erkennen und beheben zu können.

Die Zahl der in Deutschland für Energiesprong geeigneten Wohngebäude schätzt die Deutsche Energie-Agentur (dena) auf rund 500.000. Der Fokus liegt dabei auf Mehrfamilienhäusern der 1950er-, 1960er- und 1970er-

Jahre. Für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in Nordrhein-Westfalen besitzen diese Bestände allein aufgrund ihrer Quantität eine herausragende Bedeutung. Es handelt sich häufig um typische Siedlungen der Zeit, drei- bis viergeschossig, mit offener Zeilenbebauung und stark durchgrünten Außenanlagen, oftmals in innerstädtischer Lage. Mietwohnbestände dieser Zeit wurden noch vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut.

Die energetische Modernisierung – zum Beispiel eine umfassende Wärmedämmung der Fassaden, Fenster sowie die Erneuerung der haustechnischen Installationen – ist entscheidend. Es ist daher nicht verwunderlich, dass die meisten Energiesprong-Pilotprojekte derzeit in Nordrhein-Westfalen erprobt werden – in den meisten Fällen von Verbandsmitgliedern des VdW Rheinland Westfalen.

Die Idee des Energiesprong verdeutlicht eines: Neue Wege müssen gegangen, aber auch von entsprechenden Rahmenbedingungen, also technologieoffenen Konzepten, flankiert werden. IB



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Mit vorgefertigten Panels ermöglicht das Energiesprong-Prinzip eine schnelle und ressourcenschonende energetische Modernisierung von Wohngebäuden – auch in der Praxis?



GASTBEITRAG VON NORBERT RIFFEL, GESCHÄFTSFÜHRER DER VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH



Energiesprong im Praxis-Check

Seit 2018 beschäftigt sich die Bochumer VBW Bauen und Wohnen GmbH intensiv mit dem Potenzial des Energiesprong-Prinzips zur energetischen Sanierung und CO₂-Reduzierung ihres Bestandes von fast 13.000 Wohnungen. Für das serielle Sanieren eignen sich wegen der einfachen Hülle vor allem typische Mehrfamilienhäuser der 50er-, 60er- und 70er-Jahre. Eben aus dieser Zeitperiode stammt ein Großteil des Wohnungsbestandes im Ruhrgebiet. Durch das serielle Sanieren verfolgt die VBW vier Ziele: Verkürzte Sanierungszeiten, deutliche CO₂-Reduzierung im Bestand bei geringen Energiekosten, Nachhaltigkeit durch den Gebrauch nachwachsender und hochwertiger Materialien sowie Zukunftssicherheit für Bewohner und Vermieter durch eine langfristige Performance.

Startschuss für Energiesprong

Im Juli 2021 startete die Bauphase des ersten Pilotprojektes der VBW in Bochum-Harpen. Es handelt sich um eine Häuserzeile mit vier Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 1968 mit 32 Wohneinheiten. Für das erste Pilotprojekt im Ruhrgebiet wurde eine vorgefertigte und vorgesetzte Holzfassade ausgewählt, deren Holzverschalung in den Obergeschossen vorvergraut und im Erdgeschoss sowie im

Bereich der Treppenhäuser verputzt wird. Die Beheizungsart wurde auf eine dezentrale Versorgung der Wohnungen mit einer zentralen Zu- und Abluft-Wärmepumpe (kurz: ZLW) je Wohnung umgestellt: Lüften (kontrollierte Wohnraumlüftung), Heizen und Warmwasseraufbereitung in einem System. Die Regulierung der Raumwärme erfolgt mittels Lüftung, sodass auf die vorhandenen Heizkörper verzichtet werden kann. Die erforderlichen Kanäle werden durch eine abgehängte Deckenbeplankung im Flur verkleidet.

Im ersten Anlauf noch nicht perfekt

Bei der Umsetzung des ersten Pilotprojektes zeigte sich, dass eine schnelle Montage der Fassadenteile in der Praxis grundsätzlich funktioniert. Die Voraussetzung dafür ist die vollständige und passgenaue Anlieferung der vorproduzierten Module. Potenzial zeigt sich noch in der Reduzierung der manuellen Arbeitsschritte nach der Montage. In diesem Pilotprojekt konnte die Ausführungszeit im Vergleich zum konventionellen Ansatz noch nicht verkürzt werden.

Kritisch zu bewerten ist auch der umfangreiche Eingriff in die Wohnungen. Der Installationsaufwand durch die Umstellung der



Quelle: Roland Baege

Norbert Riffel, Geschäftsführer der VBW Bauen und Wohnen GmbH

Beheizungsart entsprach nicht der Erwartung an eine kurze und mieterfreundliche Sanierung. Dies führte zu erheblichen Unannehmlichkeiten für die Mieterschaft und damit verbundene Unzufriedenheit. Hier bedarf es in Zukunft anderer Ansätze, die einen minimalen Eingriff in die (bewohnten) Wohnungen in den Mittelpunkt stellen.

Trotz aller Widrigkeiten ist die VBW stolz darauf, den Mut gehabt zu haben, dieses Pilotprojekt anzugehen. Wichtig ist nach der Fertigstellung ein Monitoring der neuen Technik, um die Performance, die Verbräuche und Erträge mit den Zielvorgaben abzugleichen.

Nun gilt es, aus dem ersten Pilotprojekt zu lernen und die Erkenntnisse auf die zukünftigen Projekte anzuwenden. Das Energiesprong-Prinzip kann aber nur dann erfolgreich als Sanierungslösung sein, wenn es verstärkt in der Breite angewendet wird. Nur dadurch können die aktuell noch hohen Kosten verringert werden.

Die gesammelten Erfahrungen des ersten Piloten fließen bei der VBW direkt in die Umsetzung eines zweiten Energiesprong-Projektes ein. Hierbei handelt es sich um eine Häuserzeile aus dem Jahr 1965, bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern mit 18 Wohneinheiten. Das Ziel: Eingriffe in die Wohnung so minimalinvasiv wie möglich zu gestalten. Die Bauphase wird im Mai 2022 starten.



Quelle: VBW Bauen und Wohnen GmbH

Kürzlich abgeschlossen: Mit neuer Fassade in vorgefertigter Holzbauweise und einem neuen Heizsystem hat die VBW in Bochum das erste Energiesprong-Projekt in ihrem Bestand umgesetzt



DIGITALE STEUERUNG IN DER WOHNUNG

Smart Meter als Verbrauchsoptimierer?

Auch in der Wohnung lassen sich, zusätzlich zu Quartiers- und Gebäudemassnahmen, technische Hilfsmittel installieren, die den Wohnungsbestand in die Klimaneutralität leiten sollen. Auf dem Weg dahin soll der Gebäudesektor bis zum Jahr 2030 über 44 Prozent seiner CO₂-Emissionen einsparen – durch die Ausweitung der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Umsetzung erhöhter Energieeffizienzstandards. Beides ist mit hohen finanziellen, materiellen und technischen Aufwendungen verbunden und nicht von heute auf morgen umsetzbar.

Die Mieterschaft trägt durch ihr Heizverhalten einen gewichtigen Anteil an den Emissionen, die pro Wohnung ausgestoßen werden. Mit einer Optimierung der Energieeffizienz lässt sich der Energieverbrauch und somit auch der Ausstoß von CO₂ senken. Ein Umstand, auf den die Wohnungswirtschaft nach heutigem Stand kaum Einflussmöglichkeiten besitzt. Zwar haben viele Mieterinnen und Mieter ein Interesse daran, ihren Energieverbrauch so gering wie möglich zu halten – sowohl um das Klima als auch den Geldbeutel zu schonen – die konkrete Umsetzung des perfekten Heizverhaltens trägt aber oftmals noch große, schlafende Potenziale. Digitale Assistenzsysteme sind in der Lage, einen immensen Beitrag zu leisten

Auf digitalen Wegen zu mehr Klimaschutz?

Wie eine Studie des Informations- und Telekommunikationsbranchenverbandes Bitkom e. V. zeigt, haben digitale Lösungen im Gebäudesektor das Potenzial, fast ein Drittel,



Quelle: geralt – Pixabay

Smart-Meter-Konzepte eröffnen neue Möglichkeiten zur Energieeffizienz in der Wohnung und im Gebäude

nämlich 14,7 Millionen Tonnen, der benötigten CO₂-Einsparungen des Sektors bis 2030 zu ermöglichen. So können intelligente Mess- und Managementsysteme für Wärme und Strom, insbesondere mit Blick auf Energieeffizienz, durch sogenannte Gebäudeautomation bereits kurzfristig einen erheblichen Beitrag zur CO₂-Reduktion leisten. Anders als andere Energieeffizienzlösungen sind einfache digitale Anwendungen, wie etwa intelligente Thermostate, in der Regel vergleichsweise kostengünstig anzuschaffen und unkompliziert nachzurüsten.

Politische Rahmenbedingungen zum digitalen Energiemanagement ändern sich

Das regelmäßige Monitoring von Strom und Heizung hilft nicht nur den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften dabei, einen geregelten Überblick über den Energiebedarf des Gebäudes zu haben – sie können die Werte auch an ihre Mieterschaft übermitteln und so ein Bewusstsein für den eigenen Verbrauch schaffen. Das ist eine besonders wichtige Eigenschaft, denn die im Januar 2022 in Kraft getretene Heizkostenverordnung verpflichtet auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften dazu, ihre Mieterschaft monatlich über ihre Verbräuche zu informieren. Sie macht es erforderlich, zukünftig interoperable und an Smart Meter Gateways angeschlossene fernablesbare Anlagen zur Verbrauchserfassung zu installieren, um diese Informationen künftig digital auslesen und zur Verfügung stellen zu können.

Bereits heute werden smarte Messsysteme im Gebäude durch verschiedene Gesetze neben der Heizkostenverordnung, wie etwa das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG), zu unterschiedlichen Zwecken vorgegeben. Mittel- und langfristig werde die Bedeutung digitaler Strukturen für die Energieeffizienz aufgrund steigender Effizienzstandards im Bestand der Bitkom-Studie zufolge abnehmen und ihr Anteil an der flexiblen Nutzung erneuerbarer Energien sowie im Bereich der Sektorenkopplung zunehmen. So kann das Nachvollziehen der Verbrauchsdaten für Strom in einem Mehrfamilienhaus etwa als Basis für die Installation einer Photovoltaik- oder Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage hilfreich sein und beispielsweise die Frage nach notwendigen Speicherkapazitäten beantworten. Digitale Systeme sind somit sowohl kurz- als auch langfristig ein sinnvolles Mittel zur Unterstützung der Energieeffizienz auf dem Weg zum klimaneutralen Wohngebäude.

Die Entwicklung hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand ist eine Gemeinschaftsaufgabe und angesichts der steigenden Energiepreise und des Klimawandels ist es im Interesse sowohl der Vermieter- als auch der Mieterseite, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen von Wohnquartier, Gebäude und Wohnung bestmöglich zu reduzieren. Die Gebäudeautomation ist ein wichtiges Instrument, um diese Aufgabe zu erfüllen – und entlastet letztendlich alle Akteure im Bereich Wohnen.

LW



Quelle: iconimage – stock.adobe.com



GASTBEITRAG VON INGO WÖSTE, GESCHÄFTSFÜHRER DER WOHNUNGSGESELLSCHAFT WERDOHL GMBH

Mit passender Infrastruktur smart und effektiv!

i ZUR PERSON



Quelle: Ingo Wöste / privat

Ingo Wöste, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH

Wie lassen sich Heizungsausfälle beheben, noch bevor die Mieterschaft sie bemerkt? Das war im Jahr 2017 die Ausgangsfrage im Team der Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH (Woge). Was kam bei den Überlegungen heraus? Die Umsetzung einer Digitalisierungsstrategie zur Vernetzung des gesamten Bestandes mit rund 1.500 Wohnungen in 200 Wohngebäuden mit dem Ziel, schlussendlich die Energieeffizienz durch Smart Meter zu steigern.

Schnelle Breitbandleitungen als digitales Fundament

Im Frühjahr 2019 konnte die flächendeckende Verlegung von Koaxial- und Glasfaserleitungen im Woge-Bestand erfolgreich abgeschlossen werden. Besonderen Wert legte das Wohnungsunternehmen darauf, dass in jedem Keller ein separater Anschlusspunkt gelegt wird, der exklusiv nur für die Gesellschaft zur Verfügung steht. Über diesen sollen in Zukunft alle Datensätze der Wohngebäude übertragen werden. Die einzelnen Quartiere wurden untereinander mit Leerrohren zu Breitbandclustern verbunden, die jetzt nur noch über einen zentralen Vermarktungspunkt verfügen.

Schon 2019 zeichnete sich ab, dass außer den geplanten Heizungswartungstools noch Submetering-Applikationen und neue Smart-Home-Produkte wie z. B. Steuerungen am und im Gebäude, digitale Boards, Ambient Assisted Living-Systeme und weitere Inno-

vationen mit eingebunden werden sollen. Wichtig dabei: Die digitale Hoheit der Gebäude sollte erhalten bleiben, um einen schwer kontrollierbaren Installationswildwuchs verschiedener Systeme, Anbieter und Produkte zu vermeiden.

Tochtergesellschaft für Digitaldienstleistungen

Im Juli 2020 wurde die Abrechnungsservice Lennetal GmbH als Tochtergesellschaft der Woge gegründet. Mit dem Einbau von 6.650 Funkheizkostenverteiltern, 5.000 Funkrauchwarnmeldern, 2.080 Funkwasseruhren und 200 Netzwerknoten im Zeitraum Ende 2020 bis November 2021 in die Wohnungen der Woge leistete die Tochtergesellschaft einen wichtigen Beitrag, damit Submeteringdaten über die neu errichtete Übertragungsstruktur übermittelt werden können.

Als nächste Etappe gilt es, in den Wohngebäuden die technischen Voraussetzungen für die Vornahme des sogenannten Rollouts der intelligenten Stromzähler zu schaffen. Eingebaut in moderne Zählerchränke sollen diese smarten Meter, die mit einem vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) zertifizierten internetfähigen Smart Meter Gateway verbunden sein müssen, den ihnen zugedachten Dreh- und Angelpunkt zur Realisierung der Energiewende bilden. Über interoperable Schnittstellen der Smart Meter Gateways sollen Daten sicher durch das Internet geschickt und empfangen werden.

Digitale Infrastruktur ermöglicht effektives Energiemanagement

Wenn die Prozesse rund um die technischen Regularien und die dazugehörigen Vertragskonstellationen angemessen umgesetzt wurden, kann der Rollout seine für die Klimawende zugedachten Vorteile voll entfalten. Denn um die immer größer werdende Menge an dezentral erzeugtem und wetterbedingt schwankendem Strom in den Strommarkt

zu integrieren und mit dem vorhandenen Verbrauch zu synchronisieren, braucht es zwingend ein flächendeckendes Netz an intelligenten Messsystemen. Dann können, aufbauend auf der Stromerzeugung und der gegebenen Netzsituation, Stromverbräuche mithilfe der Smart-Meter-Technologie flexibel gestaltet werden.

Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies, dass z. B. Stromerzeugung über Photovoltaikanlagen für die Mieter, die Errichtung von Ladeinfrastrukturen und selbst die nicht den Strommarkt betreffende monatliche Pflicht zur Verbrauchswertübermittlung der Submetering-Geräte nicht ohne die Vornahme des Rollouts durchgeführt werden können.

Daher arbeitet die Woge seit Jahren Stück für Stück die nötigen Herausforderungen ab, um als wohnungswirtschaftlicher Player mit den Smart Metern seinen Beitrag zur Energiewende zu leisten.



Quelle: QUNDIS

Smart Meter ermöglichen das digitale Nachverfolgen und Übermitteln der Energieverbräuche

WOHNRAUMFÖRDERUNG IN BUND UND LAND NRW

Chancen und Grenzen der Förderlandschaft im Jahr 2022

Am 28. April 2022 fand ein förderpolitischer Austausch zwischen dem VdW Rheinland Westfalen, dem Dachverband der sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft GdW sowie der KfW-Bankengruppe statt. Im Mittelpunkt der Austauschveranstaltung auf dem EBZ-Campus in Bochum standen die Fördermöglichkeiten für nachhaltiges Bauen und Sanieren.

Aktuelle Situation in der Förderlandschaft

Nach dem abrupten Stopp der BEG-Förderung für klimaeffizientes Bauen und Sanieren im März 2022 gab es ein Vakuum in der bundesweiten Förderlandschaft. Ab dem 20. April 2022 startete das neue KfW-Förderprogramm und es war wieder möglich, unter strengeren Förderbedingungen Anträge für den Bau oder Kauf eines Effizienzhauses/Effizienzgebäudes zu stellen.

Sehr schneller Abruf des gesamten Fördervolumens

Auf der ersten Förderstufe wird die Effizienzhaus-Stufe 40 mit der Erneuerbare-Energien-Klasse 40 und 40 Plus gefördert. Die begrenzten Haushaltsmittel des neuen KfW-Förderprogramms in Höhe von einer Milliarde Euro waren bereits nach drei Stunden mit 10.600 Anträgen und 5.600 wohnungsbezogenen Anträgen verbraucht. Der Restart kann daher als das kürzeste Förderprogramm der KfW Bank bezeichnet werden.

Für die Neubauförderung auf der zweiten Stufe wird nur noch das Standard Effizienzhaus/Effizienzgebäude 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse (NH) zu einer Förderung von 12,5 % angeboten. Es werden auch nur noch Heizsysteme auf Basis erneuerbarer Energien gefördert; mit Gas betriebene Wärmeerzeuger sowie deren Einbau und Anschluss sind nicht mehr förderfähig.



Quelle: IconArt - stock.adobe.com



Quelle: welcomeinside - stock.adobe.com

Zum Gebäude muss nun zusätzlich eine Nachhaltigkeitszertifizierung in Form des Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude“ vorliegen. Voraussetzung für die Vergabe ist ein Nachweis über die Erfüllung allgemeiner und besonderer Anforderungen an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden.

Die Zukunft der KfW-Förderlandschaft

Für klimafreundliches Bauen ist ab 2023 ein neues Bundesprogramm geplant. Dabei soll der Fokus stärker auf den Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus und der Förderung des Wohnungsbestandes liegen. Damit erfolgt ein Abschied aus der Neubauförderung. Ob die Standards im Neubau auf EH 55-Niveau angehoben werden, ist aktuell noch unklar. Zusätzlich erfolgte eine Verdreifachung der Zinsen von April 2021 bis April 2022, die auch zu einem deutlichen Anstieg der Baukosten führte. Das Ziel von Neubauförderprogrammen und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird dadurch erschwert.

Möglichkeiten der Wohnraumförderung des Landes

Das NRW-Förderprogramm ist mit einem Fördervolumen von derzeit jährlich 1,3 Milliarden Euro das bundesweit größte Angebot zur Wohnraumförderung. Es fördert vor allem die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, ergänzt durch klimapolitische Ziele. Die Mehrjährigkeit des Programms (Laufzeit: 2018 bis 2022) hat in der abgelaufenen Legislaturperiode für Investitionssicherheit

gesorgt und wurde mehrheitlich von den Mitgliedern des VdW Rheinland Westfalen in Anspruch genommen.

Basierend auf dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG NRW) in Verbindung mit der Verordnung Wohnraumförderprogramm NRW (WoFP NRW), den Wohnraumförderbedingungen NRW und der Modernisierungsrichtlinie verfolgt es das Ziel:

- Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind
- Bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demografischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten
- Die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken

Für die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ist eine dynamische Weiterentwicklung notwendig. Die kontinuierliche Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und Vereinfachung der Förderrichtlinien ist die zentrale Forderung, um den Subventionswert bei der Marktdynamik zu erhalten. Es ist eine Dynamisierung der Fördersätze notwendig, um die Wirtschaftlichkeit unterjährig zu erhalten, die Förderprogramme ab der neuen Förderperiode 2023 zu kombinieren und die Technologieoffenheit im Sinne der Zielsetzung auszubauen.

EBZ

BEST-PRACTICE-TAG DER MARKETINGINITIATIVE DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND

Seit 15 Jahren mehr „Wir“ wagen

Gemeinsames Marketing ist ein Gewinn für alle. Unter diesem Motto stand der diesjährige Best-Practice-Tag der Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland am 9. und 10. Mai 2022 in Eckernförde. Ob auf Bussen, an Bauzäunen, vor dem Roten Rathaus in Berlin oder auf einem Vierer-Bob, das Bauklötzchen-Logo ist an vielen Stellen zu sehen. Die Idee: Die Werte der Genossenschaften zu verbreiten und gemeinsam weitere Ideen zu entwickeln.

Einmal im Jahr kommen die Mitglieder der Marketinginitiative aus ganz Deutschland zusammen, um sich auszutauschen, zu vernetzen und die gemeinsame genossenschaftliche Marketingkampagne voranzutreiben. Auch der VdW Rheinland Westfalen war mit zahlreichen Vertretenden von Mitglieds-genossenschaften in Eckernförde vertreten.

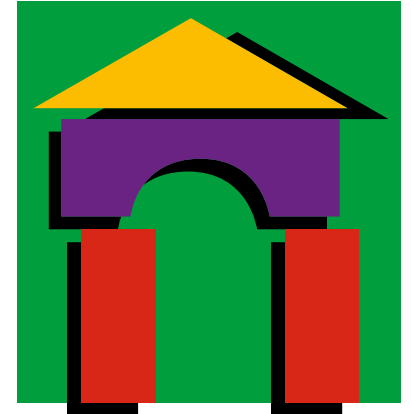
Mit dem genossenschaftlichen Marco-Polo-Reiseführer soll die Reisefreude noch gestärkt werden. Im Look der beliebten klassischen Reiseführer weist dieser ein deutschlandweites Portfolio an Gästewohnungen in den Beständen der Genossenschaften auf und bietet somit den Mitgliedern die Chance, kostengünstig sowohl in den Großstädten als auch in touristischen Regionen schöne Tage zu verbringen.

Wie vielfältig die Marke der Genossenschaften vertreten ist, zeigte sich durch die unterschiedlichen Vorträge aus der Mitglied-

schaft. Vor allem dem Sport sind zahlreiche Genossenschaften aus ganz Deutschland verbunden: In Köln ist es der Veedels-Cup für den Nachwuchs, in Berlin wird beim ISTAF in der Leichtathletik für Genossenschaften geworben und in Sachsen wurde das bekannte Bauklötzchenlogo im Stadion von Dynamo Dresden sowie im Bobsport platziert.

Die öffentliche Kommunikation der Genossenschaften aus ganz Deutschland wird dabei zunehmend auch in den sozialen Medien verbreitet. Die Berliner Wohnungsgenossenschaften nutzen die Plattformen für eine große Azubikampagne, welche die Vielfalt des Berufsfelds in bewegten Bildern zeigt, aber auch während der Hochphase der politischen Debatte um den Berliner Mietendeckel war die Kampagne in den sozialen Medien und direkt vorm Roten Rathaus zu sehen.

Die Vielzahl von Aktionen und Marketingmaßnahmen bewährt sich seit nun 15 Jahren. Mit dem Bauklötzchenlogo in seinen bunten Farben haben sich die Genossenschaften deutschlandweit zu einer Marke mit hohem Wiedererkennungswert platziert. Zurückblickend auf die Gründung 2007 berichtete Olaf Rabsilber, Vorsitzender der Marketinginitiative Deutschland, von der Entstehungsgeschichte bis in die Gegenwart. Um das verstaubte Image der Genossenschaften zu beseitigen, wurde schon früh mit progressiven Spots und Slogans gearbeitet.

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN

DEUTSCHLAND

Die verwendeten Slogans, wie „Baggern muss sich wieder lohnen“ oder „Wir bauen lieber Wohnungen als Mist“, sind heute wie damals hochaktuell.

Der Best-Practice Tag der Marketinginitiative findet einmal jährlich an verschiedenen Standorten in Deutschland statt und dient als Erfahrungsaustausch für die bundesweit aktiven Mitglieder. Neben dem genossenschaftlichen Symposium, welches in diesem Jahr am 28. und 29. September 2022 in Berlin stattfindet, ist es die Gelegenheit für Genossenschaften, gemeinsam Wege zu beschließen und ihre Marke öffentlich präsenter zu machen.

KK



Quelle: VdW RW

Aus ganz Deutschland kamen Vertretende von Genossenschaften am 9. und 10. Mai 2022 in Eckernförde zum Best Practice-Tag zusammen

Zeitenwende auf allen Ebenen

21. VdW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT >> Klimaschutz, Energieversorgung, Auswirkungen der Geopolitik – die Menschen und die sozial orientierte Wohnungswirtschaft erleben derzeit gleich mehrere Wenden und Wendepunkte, zu denen sich die Teilnehmenden des „Forums“ am 8. und 9. Juni 2022 in Düsseldorf endlich wieder persönlich austauschen konnten. Spannungsfelder und Diskussionsthemen gab es zur Genüge: Die angestrebte Klimaneutralität bis 2045, starke Preissprünge bei Baustoffen, die Auswirkungen der geopolitischen Krisensituation auf Rohstoffe, globale Lieferketten oder auch das Zinsniveau und die Kernfrage, wie man unter diesen Bedingungen bezahlbaren guten Wohnraum für die Menschen schafft. Angesichts der multiplen Kriseneffekte in der aktuellen Ausnahmesituation ist dies zu einem besonderen Kraftakt für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften geworden. Und das, während gleich mehrere „Wenden“ immer öfter im Mittelpunkt der medialen Berichterstattung stehen.



Quelle: Roland Baege / VdW RW

Endlich wieder eine große Präsenzveranstaltung: zahlreiche Teilnehmende auf dem VdW-Forum in Düsseldorf

Klimaneutralität, Baupreissteigerungen und der Ukrainekrieg

Nachdem Moderator Michael Fabricius zu Beginn des „Forums“ Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, für ein Grußwort auf das Podium gebeten hatte, blickte der VdW-Verbandsdirektor zunächst kurz zurück, um anschließend aktuelle Kriseneffekte aufzugreifen und auf die großen Herausforderungen hinzuweisen.

„Es tut gut, in so einen vollen Saal zu schauen“, so Rychter. Denn schon seit der Corona-Krise befinde sich die gesamte Gesellschaft in einer krisenhaften Ausnahmesituation. „Wie kommen wir zurück in eine normale Realität?“, so habe eine zentrale Fragestellung der letztjährigen Veranstaltungen gelautet.

Ein Jahr später wirkten diese Überlegungen sehr klein, so Rychter, der sich dabei auf die geopolitische Krise und die menschlichen Tragödien des kürzlich ausgebrochenen Krieges in der Ukraine bezog, wirtschaftliche Kriegsfolgen aufgriff und mit einer Bestandsaufnahme der wohnungspolitischen Spannungsfelder fortfuhr.

Von „Preisentwicklungen, wie wir sie in den letzten Jahrzehnten nicht erlebt haben, teilweise die höchsten seit Gründung der Bundesrepublik“, berichtete Rychter zu wichtigen Baustoffen. Doch auch Kapazitätsengpässe bei Baudienstleistungen wirkten sich negativ auf den Neubau und die energetische Modernisierung von Wohnungen aus. Zudem steuere man im Umgang mit der gestiegenen



Quelle: Roland Baege / VdW RW

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter begrüßte die Teilnehmenden zum VdW-Forum 2022

Inflation in Europa auf eine Zinswende der Europäischen Zentralbank (EZB) zu. Vor allem für die sozial orientierten Anbieter von



Quelle: Roland Baege / VdW RW

Keynote-Speaker Prof. Dr. Volker Quaschnig forderte mehr Tempo beim Klimaschutz

Wohnraum baue sich derzeit „der perfekte Sturm“ auf, so der VdW-Verbandsdirektor.

Bezahlbar und klimaneutral? Nicht ohne entsprechende Förderkulisse

Bereits als die kriegsbedingten Schock-Effekte noch nicht vorauszusehen waren, versetzte der abrupte Stopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) vom 22. Januar 2022 die gesamte Branche in Unsicherheit. Mit einem Mal standen riesige Finanzierungslücken bei etlichen Neubau- und Sanierungsprojekten zu Buche.

„70 Prozent aller Neubau- und Modernisierungsprojekte werden zurückgestellt oder schlichtweg aufgegeben“, zitierte Alexander Rychter aus einer Umfrage des wohnungswirtschaftlichen Bundesverbandes GdW. Allein bei den Umfrageteilnehmenden betrafe dies „fast 58.000 Neubauwohnungen und 92.000 Wohnungen, die energetisch modernisiert werden sollten“.

Die 400.000 Neubauwohnungen, davon 100.000 öffentlich gefördert, die nach dem Willen der Bundesregierung gebaut werden sollen, seien somit in weite Ferne gerückt. Schon früh warnten die wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände vor einem „drohenden verlorenen Jahr für den bezahlbaren und klimagerechten Wohnungsbau“ – mittlerweile ist dies schon fast eine Gewissheit.

VdW-Mitglieder sind soziales Rückgrat der Wohnraumförderung in NRW

Angesichts der schwierigen Situation auf Bundesebene stimme es zumindest positiv, dass die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz auf verlässliche und angemessene Förderkulissen in der letzten

Legislaturperiode blicken könne. Diese würden mehrheitlich von Mitgliedern des VdW Rheinland Westfalen abgerufen und der Wille sei da, dies auch zukünftig zu tun. Angesichts der laufenden Koalitionsverhandlungen zwischen NRW-Grünen und der NRW-CDU ein klares Signal, auch zukünftig als verlässlicher Partner für die zu erreichende Klimaneutralität im Wohngebäudesektor zu sein – bei bezahlbaren Mietkosten. Um das zu erreichen, müsse man angesichts der Kriseneffekte auch über eine unterjährige Dynamisierung der Förderbedingungen sprechen, so VdW-Verbandsdirektor Rychter.

„Wir brauchen eine Energierevolution“

So fasste es der eingeladene Prof. Dr. Volker Quaschnig, Fachgebiet Regenerative Energiesysteme an der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW Berlin) sowie Mitinitiator von „Scientists for Future“, in der ersten Keynote des Tages zusammen.

Um die Auswirkungen des Klimawandels und die Klimaschutzziele einzuhalten, müsse die Art der Energieerzeugung auf Solar- und Windkraftenergie umgestellt werden, zum anderen aber auch der Energiebedarf von Wohnraum rapide sinken. Eine technische Lösung für die Klimaneutralität von Wohngebäuden sieht der Klimaschutzexperte vor allem im Einbau von Wärmepumpen, die durch regenerativ erzeugten Strom betrieben werden und die Wohnungen künftig beheizen würden. Ein Verbot des Einbaus von Öl- und Gasheizungen als konkrete Maßnahme sei nicht nur ein Anreiz für technologische Investitionen, sondern auch mit der sofortigen Verringerung des Energiebedarfs auf ein Drittel des

ursprünglichen Wertes verbunden, so der Klimaschutzexperte.

Sektorenkopplung zentral für klimaneutrales Wohnen

Der Wissenschaftler führte aus, dass fünf Prozent der Fläche Deutschlands reine Verkehrsflächen seien, neun Prozent von Wohngebäuden eingenommen würden, aber zwei Prozent Staatsfläche für Photovoltaik und Windkraft bisher noch in weiter Ferne lägen. Die Wohnungswirtschaft hat wiederholt einen pragmatischen Rahmen zur Umsetzung von Mieterstrommodellen gefordert. Vor Ort versorgt der auf dem Dach erzeugte Strom dann ein klimaneutrales Wohnhaus, hält es durch Sektorenkopplung warm und füllt die Batterie eines E-Automobils für klimaneutrale Mobilität auf, die gleichzeitig als Stromspeicher fungiert, wenn weniger oder mehr Solarstrom als benötigt produziert würde.

Im Anschluss an die eindringliche Keynote von Klima- und Energieexperte Prof. Dr. Volker Quaschnig ging es für die Teilnehmenden in fünf Workshops, die am zweiten Veranstaltungstag nochmals stattfanden. Diese bezogen sich auf die aktuellen Herausforderungen und Trends der Wohnungswirtschaft: Fachkräftemangel, Nachhaltigkeit, CO₂-Bilanzierung und Klimastrategie, serielles Sanieren und klimaresiliente Quartiersentwicklung. Dazu waren zahlreiche Referierende aus der Wohnungswirtschaft, anderen Wirtschaftszweigen, aber auch Wissenschaft, Gesellschaft und Politik eingeladen und traten in einen intensiven, praxisorientierten Austausch mit den Teilnehmenden. Moderiert wurden diese von Referentinnen und Referenten des VdW Rheinland Westfalen.



Quelle: Roland Baege / VdW RW

Welche wohnungspolitische Entwicklung wird es in der nächsten Legislaturperiode geben? Die Podiumsdiskussion zum Ende des ersten Veranstaltungstages



Workshops – Anstöße für die Praxis



Workshop 1: Wer soll die Wohnungen von morgen bauen? Möglichkeiten der internationalen Fachkräftegewinnung

Unternehmen in der Wohnungswirtschaft sind attraktive Arbeitgeber, doch auch sie benötigen Fachkräfte in Berufsfeldern, die zunehmend schwerer zu besetzen sind. Der dazugehörige Workshop wurde von Peggy Evertz, Referentin des VdW Rheinland Westfalen, moderiert und begleitet.

Einen Einblick in die Entwicklung zeigte Filiz Koneberg, Researcherin des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln. Der Blick ging dabei auch über die Landesgrenzen hinaus: Die internationale Fachkräftege-

winnung verlangt ein effizientes Verfahren, gebündeltes Fachwissen, kurze Wege und intensive Kooperation zwischen allen beteiligten Stellen.

Der anschließende Impulsvortrag von Dr. Axel Rosenthal und Lena Schöler von der Zentralstelle Fachkräfteeinwanderung NRW zeigte auf, wie Wohnungsunternehmen und -genossenschaften internationale Fachkräfte gewinnen können. Die Harman Connected Service GmbH tut das bereits und berichtete aus der Praxis: Silke Hollweg, HR-Managerin des Unternehmens, zeigte ein Best-Practice-Beispiel einer internationalen Fachkräfteakquise. Der Workshop konnte erfolgreich aufzeigen, worauf es bei der Gewinnung von Fachkräften ankommt und wie schon heute



Quelle: Roland Baege / VdW RW

Internationale Fachkräfteakquise? Wie das geht, stellten die Referierenden im Workshop vor

die personellen Strukturen und Prozesse für den Bau und die Bewirtschaftung der Wohnungen von morgen eingeleitet werden.



Workshop 2: Nachhaltig? In Ordnung, aber wie soll man das in der Wohnungswirtschaft messen?



Quelle: Roland Baege / VdW RW

Dr. Stephan Anders und Agnes Strehle, Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hielten einen Impulsvortrag und beantworteten Fragen aus dem Plenum

Nachhaltiges Bauen und Wirtschaften wird immer mehr zum geforderten Ziel von Fördergebern, Gesetzgeber und Gesellschaft. Auch in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) war Nachhaltigkeit Grundvoraussetzung für die Neubauförderung. Bei der Berechnung der CO₂-Einsparung werden zunehmend auch die graue Energie und Lebenszykluskosten einbezogen und nicht zuletzt rücken im Finanz- und Bankensektor Nachhaltigkeitskriterien bei der Projektfinanzierung immer stärker in den Fokus. Wie aber lässt sich Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft konkret messen? Den Workshop zu dieser Frage moderierten Lena Weinert und Andreas Gröhbühl, Referenten des VdW Rheinland Westfalen.

Dazu hielten Dr. Stephan Anders und Agnes Strehle, Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), einen Impulsvortrag und beantworteten Fragen aus dem Plenum. Auch von politischer Seite gab es einen Input: Dr. Tim Schmidla, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBBG NRW), legte die Sichtweise der Landespolitik dar. Von wissenschaftlicher Seite wurde der Workshop durch Dr. Henning Wilts, Abteilungsleiter Kreislaufwirtschaft des Wuppertal Instituts für Klima, Umwelt, Energie, begleitet. Die Wohnungswirtschaft war durch Jonathan Przybylski und Catrin Coners, Vonovia, ebenfalls vertreten. Sie stellten vor, wie Nachhaltigkeitsberichte erstellt werden.



Workshop 3: CO₂-Bilanzierung, Klimastrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung

Die Auseinandersetzung mit der Klimastrategie als Teil der Unternehmensstrategie ist nicht erst seit der aktuellen Klimagesetzgebung im Fokus der Wohnungswirtschaft. Die Ermittlung eines Status quo mittels einer CO₂-Bilanz, die

darauf aufbauende Entwicklung einer Strategie für die einzelnen Cluster des Wohnungsportfolios und schließlich die Festlegung eines individuellen Klimapfads sind typische Wegpunkte in der Entwicklung einer Klimastrategie. Der Workshop wurde durch Anja Wollschläger und Ramona Linke, WP/StB des VdW Rheinland Westfalen sowie Dr. Daniel Ranker, Prüfungsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, moderiert.

Zusätzliche Bedeutung hat die CO₂-Bilanz durch die absehbare Aufteilung des CO₂-Preises auf Vermieter und Mieter ab Januar 2023 gewonnen. Der Workshop gibt eine Übersicht über mögliche Vorgehensweisen hin zur individuellen Klimastrategie. Beispiele aus der Praxis zeigten eindrücklich, dass verschiedene Wege gewählt werden können, um zu einer für das Unternehmen geeigneten Klimastrategie zu kommen. Dies



Workshop 4: Schnell, seriell, ressourcenschonend – das Sanieren der Zukunft?



Quelle: Roland Baege / VdW RW

Welche Potenziale das serielle Sanieren hat, erfuhren die Teilnehmenden im Workshop

Sanierungen von Bestandsgebäuden sind unerlässlich für Klimaschutz und bezahlbare Energiekosten, dennoch erfordern die ambitionierten Ziele ein Umdenken in der Wohnungswirtschaft. Es werden neue Sanierungslösungen benötigt, die einfacher, schneller und wirtschaftlicher als bisherige Ansätze sind. Isabel Brähler, Referentin des VdW Rheinland Westfalen, moderierte den Workshop.

Beim seriellen Sanieren nach dem Energiesprung-Prinzip handelt es sich um einen digitalisierten Bauprozess mit vorgefertigten Elementen für Fassade, Dach und Haustechnik. Verschiedene Problemstellungen können so adressiert werden – unter anderem durch CO₂-neutrale Gebäude, Innovation

und Fortschritt, verkürzte Sanierungszeiten sowie nachhaltige Baustoffe.

In diesem Workshop wurde das Energiesprung-Prinzip von Sophia Oberhuber, Projekt Energiesprung – powered by dena, und mit zwei Praxisbeispielen durch Sebastian Eck, Teamleiter Innovation der VBW Bauen und Wohnen GmbH, und Andreas Miltz, Geschäftsführer der LEG Wohnen NRW GmbH, vorgestellt. Nachwachsende Rohstoffe bieten in den Punkten der CO₂-Bilanz als Kohlenstoffspeicher und Nachhaltigkeit ein Einsatzgebiet, dessen Potenzial bisher nicht ausgeschöpft wird, wie Martin Schwarz, Geschäftsführer von Wald und Holz NRW, in seinem inhaltlichen Impuls erklärte.



Workshop 5: Hier will ich wohnen – Lebenswerte Nachbarschaften durch klimaresiliente Quartiersentwicklung

Neben der technischen Anpassung an den Klimawandel durch Photovoltaikanlagen und die weitere energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes ist es essenziell, auch die sozialen und naturschutzbezogenen Aspekte mit in den Fokus zu nehmen.

Die vielfältigen Optionen der Gestaltung von lebenswerten Nachbarschaften aufzuzeigen und zu diskutieren, war das Ziel des von Kristina Klee und Friedrich-Alexander Flatters, Referenten des VdW Rheinland

Westfalen, moderierten Workshops. Antje Kruse und Tobias Kemper, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, gingen mit den Workshop-Teilnehmenden in den Austausch, um die Rolle der Wohnungswirtschaft zur Steigerung der Lebensqualität für Mensch und Tier durch die Inwertsetzung von Freiräumen aufzuzeigen.

Praktische Erfahrung vermittelte Wiltrud Willing, Prokuristin der GEWAG Remscheid, durch einen interaktiven Austausch zum Projekt „PikoPark“. Der Wissenschaftsladen Bonn, vertreten durch Michaela Shields und Carola Lehmann, hat mit der GEWAG Remscheid und vier weiteren Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in

Deutschland erfolgreich gezeigt, wie die Mieterschaft für die Freiraumentwicklung sensibilisiert werden kann.



Quelle: Roland Baege / VdW RW

Interaktiv, ganzheitlich und anschaulich – wie lebenswerte, klimaresiliente Quartiere

kann auch die Möglichkeit eröffnen, mittels einer Nachhaltigkeitsberichterstattung die Klimastrategie gegenüber der breiten Öffentlichkeit zu kommunizieren. Stefan Zellnig, Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft e.G. Neuss, und Dr. David Wilde, Vorstand der hwg eG, Hattingen, gaben dazu wohnungswirtschaftliche Einblicke in die CO₂-Bilanzierung und Klimastrategie ihrer Wohnungsgenossenschaften.



Quelle: Roland Baege / VdW RW

VdW-Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker referierte zur Relevanz der Emissionsbilanzierung



Quelle: Roland Baege / VdW RW

Zwischen den Programmpunkten gab es immer wieder die Gelegenheit zum Austausch



Neues EU-Rahmenwerk

Nach der Workshop-Phase ging es nach Brüssel – zumindest digital! Stefan Moser, Referatsleiter Generaldirektion Energie der Europäischen Kommission, hielt seine Keynote live aus Brüssel und stellte die europäische Perspektive auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit im Bereich Bauen und Wohnen vor. „Ohne die Gebäude wird man die Klimaziele nicht erreichen“, so Moser. Dazu wird zukünftig die neue EU-Gebäuderichtlinie ein umfassendes Rahmenwerk bieten, das von den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union künftig in nationales Recht überführt und umgesetzt wird. Das Ziel der EU-Gebäuderichtlinie liege darin, den energetischen Gesamtstandard in allen Mitgliedsstaaten anzuheben und schlussendlich die EU-weite Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen, so der Keynote-Speaker.

Auf die richtigen Worte kommt es an!

Die politische Willensbildung und -formulierung in Gesetzen ist noch lange nicht das Ende eines politischen Prozesses. Die Keynote von Dr. Josef Girshovich, Teil des Partner Boards der Kommunikationsberatung MSL Group Germany GmbH, setzte an der passenden Kommunikation als entscheidendem Faktor in der öffentlichen Wahrnehmung von Inhalten und Standpunkten an.

Zum Verständnis von Reden, Informationskampagnen oder Äußerungen sei entscheidend, dass diese sich im Wandel befinden – analog zur klimaneutralen Transformation aller Wirtschaftszweige, auch der Wohnungswirtschaft. „Transformiert euch, sonst wer-



Quelle: Roland Baege / VdW RW

Wie wichtig ist die Kommunikation? Sehr! Das stand bei der Keynote von Dr. Josef Girshovich im Mittelpunkt



Quelle: Roland Baege / VdW RW

Rückfragen aus dem Teilnehmendenkreis trugen zu einer erfolgreichen Veranstaltung bei

det ihr transformiert“, so der eindringliche Ratschlag des Kommunikationsexperten.

Dies bezog Girshovich nicht bloß auf Klimaschutzaspekte, sondern auf die Kommunikation wohnungswirtschaftlicher Positionen. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft betätigt sich heute weit über die klassischen Aufgaben der Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnraum hinaus: Ob durch soziales Engagement zur Bekämpfung von Wohnungslosigkeit, quartiersnahe Pflege, als Partner von Kommunen zur Stadtentwicklung und Erhöhung der Attraktivität ländlicher Regionen, als Treiber von Innovation im Zusammenspiel mit weiteren Wirtschaftszweigen, Startpunkt von zukunftsfähiger Mobilität oder bei der Verzahnung mit öffentlicher und sozialer Infrastruktur, die Handlungsfelder sind vielfältig. Das müsse die Öffentlichkeit aber auch erfahren, um innerhalb gesellschaftlicher Debatten über Informationen zu verfügen, etwa im Vorfeld von politischen Wahlen, die beim nächsten Programmpunkt auch Platz auf dem Podium fanden.

Vor welchen Veränderungen steht NRW?

Mit Blick auf die Koalitionsverhandlungen zwischen den nordrhein-westfälischen Landesverbänden von CDU und Bündnis 90/Die Grünen diskutierten Marion Sett, Präsidentin des VdW Rheinland Westfalen und Geschäftsführerin der Aachener Siedlungs-, Wohnungs- und Baugesellschaft GmbH, Dr. Josef Girshovich, Alexander Rychter und Michael Fabricius mit Thorsten Breitkopf,

Ressortleiter Wirtschaft des Kölner Stadt-Anzeigers, der die bisherigen Prozesse rund um die Sondierungsgespräche mit denen der Ampel-Koalition in Berlin verglich und ein ähnliches kommunikatives Vorgehen erkannte. Die Wahrscheinlichkeit der Bildung einer schwarz-grünen Regierungskoalition schätzte Breitkopf als sehr hoch ein.

„Was wünschen Sie sich von der nächsten Landesregierung?“

Verlässliche Förderbedingungen, Klimaschutz, Bürokratieabbau, Digitalisierung, soziale Gerechtigkeit, Bezahlbarkeit – das waren die am häufigsten genannten Schlagwörter der live und digital durchgeführten Umfrage unter den Forum-Teilnehmenden. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter unterstrich, dass die Verbandsmitglieder auf eine verlässliche und kooperative Zusammenarbeit mit landespolitischen Partnern und Institutionen zurückblicken und sich wünschen, dass sich dies – vor allem angesichts der Kriseneffekte – erfolgreich fortsetzt.

Anschließend führte Marion Sett aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis aus, dass die Geschwindigkeit von Genehmigungen steigerungswürdig sei. Durch die dynamische Baupreisentwicklung vergrößerten sich die Diskrepanzen zwischen Planung und Realität immer weiter, je länger die Prozesse bis zum tatsächlichen Baubeginn dauern würden. So könne keine zuverlässige Projektplanung vorgenommen werden – mit negativen Folgen für die Zukunftsperspektiven von Wohnungsunternehmen und -ge-



Quelle: Roland Baege / VdW RW

Prof. Dr. Dr. Nils Ole Oermann in seiner Keynote zur geopolitischen Krise

nossenschaften, aber auch für die Menschen, die alle in einer klimagerechten Wohnung zu bezahlbaren Mietpreisen leben wollen.

Wie spüren wir die geopolitische Krise?

Die letzte Keynote des 21. VdW-Forums Wohnungswirtschaft hielt Prof. Dr. Dr. Nils Ole Oermann, Professur für Ethik mit Schwerpunkt Nachhaltigkeit und nachhaltiges Wirtschaften der Leuphana Universität Lüneburg, am zweiten Veranstaltungstag. Darin führte der Politik-Experte aus, welche Auswirkungen die aktuelle geopolitische Krise und der Wirtschaftskrieg mit Russland auf die deutsche Wirtschaft haben werde.

Der eingangs angesprochene „Sturm“ und seine Negativeffekte auf den Neubau und die Sanierung von bezahlbaren und klimagerechten Wohnungen hingen auch mit dem



Quelle: Roland Baege / VdW RW

Auch technisch lief alles glatt beim VdW-Forum 2022

Kriegsgeschehen und dem menschlichen Leid in der Ukraine zusammen. Zahlreiche gesamtwirtschaftliche Lieferketten besitzen Verknüpfungspunkte in Russland, die aufgrund von Sanktionen nun anders gestaltet werden müssen. Noch viel schwerwiegender: Millionen Menschen haben persönliche Opfer zu beklagen und mussten ihr Zuhause verlassen. Viele sind nach Deutschland geflohen, auch nach Nordrhein-Westfalen und ins nördliche Rheinland-Pfalz. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft hat in diesem Moment solidarisch gehandelt und vielen Menschen eine Wohnung und ein neues Zuhause gegeben, aber auch darüber hinaus aktiv Unterstützung geleistet – obwohl vielerorts Wohnungsmärkte bereits sehr angespannt sind und sich die Bedingungen für bezahlbares und klimagerechtes Wohnen derzeit nicht entspannen.

Das Zustandekommen einer erfolgreichen wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung wird maßgeblich von einer vertieften Kooperation aller involvierten Akteure abhängen und wird auf dem Weg zur Klimaneutralität noch eine deutliche Erhöhung der gemeinsamen Anstrengungen aller Wirtschaftszweige und politischer Ebenen abverlangen.

Der VdW Rheinland Westfalen dankt allen Teilnehmenden aus Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften, Politik, Wirtschaft, Gesellschaft, Wissenschaft und weiteren Partnern für den intensiven Austausch an den beiden Forums-Tagen sowie allen Ausstellenden und Sponsoren für die gute Zusammenarbeit. AT



Quelle: Roland Baege / VdW RW

Es stand einiges auf dem Programm – im Juni 2023 wird das nächste VdW-Forum Wohnungswirtschaft stattfinden

i **VDW-VERBANDSTAG 2022,**
28. + 29.09.2022

Der VdW Rheinland blickt auf die nächste Großveranstaltung:

Am 28. und 29. September 2022 findet der VdW-Verbandstag 2022 in Bielefeld statt. Weitere Informationen zur Veranstaltung folgen wie üblich über die Homepage www.vdw-rw.de, das VerbandsMagazin und die sozialen Medien.

SITZUNG DER UNTERNEHMENSPARTEN

Berichte aus den Sparten

Im Rahmen des 21. VdW-Forums Wohnungswirtschaft kamen am 8. Juni 2022 auch die Mitglieder der Sparten zusammen. Bevor der öffentliche Teil der Veranstaltung begann, tagten die Sparten der Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen (ÖKU), der Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW) zu Vollversammlungen sowie die Sparte Wohnungsgenossenschaften (GENO) zu ihrem Arbeitsausschuss. In den Sitzungen berieten die Teilnehmer über aktuelle Themen und Entwicklungen und fassten spartenbezogene Beschlüsse.

Arbeitsausschuss der Sparte GENO

Neben Baukostensteigerungen und der neuen Heizkostenverordnung nahm der Ausschuss auch die Anpassung der GdW-Mustersatzung für Genossenschaften in den Blick. Die Pandemie hat die Arbeit in den Gremien der Genossenschaften verändert und so sind vielerorts neben den klassischen Präsenzsitzungen auch digitale und schriftliche Formate gängige Praxis. Um diese auch über die Zeit der Coronasonderregelung zu sichern, wurde die Satzung angepasst, was im Ausschuss auf eine breite Zustimmung stieß.

Petra Eggert-Höfel, Vorständin der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG und neue Generalsekretärin des

DESWOS e.V., berichtete zu den aktuellen Auswirkungen der geopolitischen Krise in den Entwicklungsländern, die dort noch gravierendere Effekte hinterlässt als in Europa. Genau deswegen sieht sie es als Aufgabe der sozial orientierten Wohnungswirtschaft, die Menschen vor Ort durch die Schaffung von Wohnraum zu unterstützen. Sie betonte, die Förderung der lokalen Projekte schließe die Förderung der Projekte im Ausland nicht aus.

Vollversammlung der Sparte IPW

Eingangs informierte die Spartenvorsitzende Marion Sett die Spartenmitglieder über personelle Veränderungen in der Sparte IPW und begrüßt die neuen Mitglieder.

Andreas Miltz, Geschäftsführer der LEG Wohnen NRW GmbH und RENOWATE, informierte die Mitglieder über das serielle Sanieren bei der LEG. Die LEG hat zusammen mit der österreichischen Rhomberg Bau Gruppe das neue Unternehmen RENOWATE gegründet. Ziel der Partnerschaft ist es, serielle und damit schnelle, kostengünstige, ressourcenschonende Lösungen für die Dekarbonisierung von bestehenden Wohngebäuden zu entwickeln und so mitzuhelfen, die ambitionierten Klimaschutzziele der Europäischen Union zu erreichen. Hierzu werden Module und Bauweisen entwickelt, die es ermöglichen, in kurzer Zeit ganze

Wohnquartiere zu dekarbonisieren; sowohl die Hülle als auch die erforderliche, ebenfalls modularisierte Gebäude- und Heizungstechnik. Abschließend stellte Miltz die Pilotprojekte der RENOWATE in Mönchengladbach und Soest vor.

Vollversammlung der Sparte ÖKU

Unter Leitung des Spartenvorsitzenden Norbert Riffel fand die Vollversammlung der Sparte ÖKU statt und die Mitglieder nutzten die Gelegenheit zur angeregten Diskussion über aktuelle wohnungspolitische Themen. Im Anschluss an die Wahl zur Nachbesetzung von Delegiertenmandaten für den GdW-Verbandstag lag der Fokus des Austauschs auf dem Umgang mit der Preisdynamik für laufende Bauprojekte, der Wirtschaftsplanung sowie der Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine.

Die Mitglieder berichteten, dass angesichts der steigenden Preise die Kosten sowohl für Neubau als auch bei Modernisierungen die Kalkulationen übersteigen und die Kosten für zukünftige Projekte nicht absehbar seien. Alle Spartenmitglieder haben ukrainische Geflüchtete in ihren Beständen aufgenommen. Viele hätten zur Beschleunigung des Verfahrens die Mietverträge direkt mit der Kommune geschlossen, jedoch seien nicht alle Verwaltungen zu diesem Vorgehen bereit gewesen.

ON/LW/KK/ES



Quelle: Roland Baege/VdW RW

Wie üblich kamen die Spartenmitglieder am ersten Tag des VdW-Forums zu ihren Sitzungen zusammen

POLIS CONVENTION 2022

„Wir müssen noch mehr Gas geben!“

polis
CONVENTION

So lautete die Bestandsaufnahme von Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG), beim Talk auf dem NRW-Gemeinschaftsstand der Polis Convention am 28. April 2022 in Düsseldorf. „Wir haben mit Abstand die meisten Energiesprong-Projekte in Nordrhein-Westfalen“, betonte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die Bemühungen der sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft im Bereich des seriellen Sanierens. Im gemeinsamen Gespräch mit Uwe Bigalke, Vertreter der Deutschen Energie-Agentur (dena), wurde sichtbar: Das serielle Sanieren muss noch stärker in der wohnungswirtschaftlichen Praxis ankommen.

Vom 27. bis 28. April 2022 fand in diesem Jahr die polis Convention im Areal Böhler in Düsseldorf statt – mit einem Besucherrekord von 5.200 Teilnehmenden vor Ort. Nach der Premiere des hybriden Formats im letzten Jahr konnten sich Interessierte auch in diesem Jahr analog und digital miteinander verbinden. Akteure und Protagonistinnen der Stadtentwicklung und Immobilienbranche tauschten sich unter dem Messe-Motto „Wahrheiten – Wir denken, wir sollten reden“ mit rund 350 ausstellenden Unternehmen, Städten, Regionen, Planerbüros, Initiativen und Start-ups aus ganz Deutschland aus.

Zu Gast auf dem NRW-Gemeinschaftsstand

NRW-Bauministerin und Schirmherrin Ina Scharrenbach lobte die polis Convention



Quelle: Frank Vinken Fotografie

Talk-Runde auf der polis Convention 2022 am Messestand C05.1: dena-Experte Uwe Bigalke, MHKBG-Staatssekretär Dr. Jan Heinisch, Moderatorin Petra Vofsebürger, IKU_DIE DIALOG-GESTALTER, und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter

als „Netzwerkveranstaltung mit Strahlkraft“. Das MHKBG hieß gemeinsam mit den Organisationen des Landes – der NRW.BANK, der NRW.URBAN, dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb BLB NRW sowie dem AAV Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung – alle Interessierten auf dem NRW-Gemeinschaftsstand willkommen. Dass die komplexen Problemlagen der Flächen- und Stadtentwicklung, des Städtebaus und der Bauwirtschaft transdisziplinäre Antworten erfordern, wurde im Talk-Format am zweiten Messtag deutlich.

Innovative und massentaugliche Bestandsmodernisierung

Am NRW-Gemeinschaftsstand diskutierte NRW-Baustaatssekretär Dr. Jan Heinisch gemeinsam mit Uwe Bigalke, Teamleiter

Energieeffiziente Gebäude bei der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena), und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter über serielles Sanieren und serielles Modernisieren nach dem Energiesprong-Prinzip. Schnell herrschte Konsens: Serielles Sanieren muss noch stärker in der wohnungswirtschaftlichen Praxis ankommen.

Mit seriellen Sanierungslösungen können Gebäude wesentlich schneller auf einen klimaneutralen NetZero-Standard saniert werden. Die Marktentwicklung für diese Komplettlösungen aus einer Hand sei Kern des dena-Projekts „Serielle Sanierung von Mehrfamilienhäusern“, erläuterte Uwe Bigalke. Die meisten „Energiesprong“-Piloten werden derzeit in Nordrhein-Westfalen erprobt, erklärte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Angesichts der Entwicklung der Baustoffpreise sei klar: „Wir müssen einfacher, schneller, serieller und modularer werden.“

„Wir müssen noch mehr Gas geben“, sagte Dr. Heinisch. Wichtig sei, dass saniert wird. „Wie, da sind wir technologieoffen.“ Ein Gebäude müsse als Ganzes betrachtet, die Fördersystematik größer gedachte werden. Modellprojekte nach Energiesprong seien ein richtiger und wichtiger Ansatz. **LB**



Quelle: polis Convention GmbH – Anke Sundermeier

ALTENPFLEGE MESSE 2022

Selbstbestimmt bis ins hohe Alter wohnen

„Wir werden älter, wir werden bunter, wir werden weniger“. Die ersten beide Teile dieser Aussage stimmen weiterhin, der dritte Teil schon lange nicht mehr. Auf der Altenpflege Messe 2022 in Essen wurde sichtbar, wie Pflege- und Wohnungswirtschaft sich gemeinsam der demografischen Herausforderung stellen können.

Vom 26. bis 28. April 2022 fand die Leitmesse Altenpflege erstmalig in Essen statt. Rund 28.000 Besucher informierten sich zu neuesten Entwicklungen, Dienstleistungen und Produkten in der Pflegebranche und tauschten sich intensiv aus. So war auch der VdW Rheinland Westfalen mit Partnern der Branche im Kontakt, die ebenfalls das Wohnen für ältere Menschen möglichst komfortabel und barrierefrei gestalten wollen.

Dazu war Verbandsdirektor Alexander Rychter in der Reihe Care Invest Talk zu einem Impulsvortrag auf dem Stand von Universal Rooms eingeladen. An diesem Gemeinschaftsstand fanden sich Unternehmen aus verschiedenen Branchen zusammen, die gemeinsame Konzepte für passenden Wohnraum für die Generation 65plus erarbeiten. Entsprechend groß war das Interesse am Impulsvortrag, der mit Funkkopfhörern in der Messeatmosphäre fokussiert verfolgt werden konnte.

In seinem Vortrag zeigte Verbandsdirektor Rychter die vielen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft auf. Altengerechte Bestände sind unter diesen zwar eine lang bekannte Anforderung, wird aber politisch neben Klima- und Energiefragen, Bezahlbarkeit oder Flüchtlingsunterbringung ver-



Quelle: Universal Rooms GmbH

Verbandsdirektor Alexander Rychter stellt die demografischen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft vor

gessen. Umso größer ist das Interesse an innovativen Ideen und Konzepten, die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften altengerechtes Umbauen in großem Umfang ermöglichen. Und gleichzeitig muss die Situation der Wohnungswirtschaft verstanden werden.

Demografischer Druck wird immer größer

Denn in deren Beständen kommt die Anforderung immer mehr zum Tragen. Allein in Nordrhein-Westfalen wird die Bevölkerung bis 2040 um durchschnittlich zwei Lebensjahre älter werden. Diese Entwicklung wird besonders in ländlichen Bereichen und weniger in Schwarmstädten erwartet. Nach wie vor ist dabei der Wunsch der meisten Menschen, auch bis ins hohe Alter in der eigenen Wohnung im bekannten Umfeld zu leben. Spezielle Angebote für Senioren-Wohnen werden zwar wahrgenommen und nachgefragt, in der breiten Masse der Bevölkerung

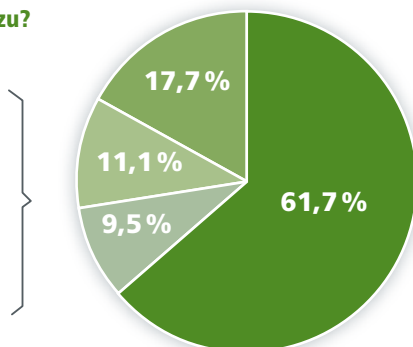
ist die Bereitschaft für einen Umzug aber nicht vorhanden. Vor diesem Hintergrund sind Wohnungsanbieter langfristig stark gefordert – und in den ländlicheren Regionen mit einer schnellen Alterung ist der Druck besonders groß.

Dazu zeigten viele positive Beispiele aus der Wohnungswirtschaft, wie etwa Pflege im Quartier, Sozialmanagement und altengerechte Sanierung die Wohnsituation bereits verbessert haben. Im direkten Austausch mit den Netzwerkpartnern wurde die momentan besonders schwierige Entwicklung der Baupreise und auch die Verfügbarkeit von nötigen Materialien und Bauland besprochen. Gerade in Erwartung sich stark verschlechternder Rahmenbedingungen sind innovative Ansätze und intensive Kooperation ein wichtiger Schlüssel.

Mit einem eigenen Ausstellungsbereich mit dem Fokus auf das Quartier waren viele interessante Angebote für Akteure zu finden, die auf dieser Handlungsebene altenfreundlichen Wohnraum entwickeln. Insgesamt über 500 Aussteller zeigten neueste Entwicklungen und Innovationen, Konzepte und Lösungen für die ambulante und stationäre Altenhilfe. Nach den pandemiebedingten Ausfällen freute sich die Branche umso mehr über die gelungene Rückkehr als Präsenzveranstaltung. Bisher wechselte die Messe turnusmäßig zwischen Hannover und Nürnberg, nun wird sie jährlich abwechselnd in Nürnberg und Essen stattfinden. AF

Wohnen im Alter – Was sagt Ihnen später zu?

| | |
|-------|--------------------------------|
| 61,7% | In der eigenen Wohnung bleiben |
| 17,7% | Seniorenresidenz |
| 11,1% | WG mit anderen Senioren |
| 9,5% | Drei-Generationen-Haus |



Die meisten Menschen möchten im Alter zu Hause leben

Quelle: VdW Rheinland Westfalen

FÜHRUNGSFORUM MOBILITÄTSKONZEPTE DER ZUKUNFT

Herausforderung Verkehrswende



Das EBZ-Führungsforum „Mobilitätskonzepte der Zukunft“ fand am 10. und 11. Mai 2022 auf dem EBZ-Campus statt. Mit großem Interesse setzten sich die Teilnehmenden aus Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen mit den aktuellen und künftigen Mobilitätsfragen im Bereich Wohnen auseinander.

In den letzten Jahrzehnten hat der Motorisierungsgrad in Deutschland stark zugenommen. Im Jahr 2000 kamen beispielsweise noch 532 Pkw auf 1.000 Einwohner – 2020 waren es schon 580. Der Trend, Autos, Motorräder oder Motorroller zu nutzen, ist weiterhin ungebrochen. Das wiederum führt in Deutschland zu so viel motorisiertem Indivi-

dualverkehr, dass dieser die Verkehrswende ausbremst.

Das Auto dominiert die Verkehrsflächen in Deutschland; es nimmt rund 60 % der Flächen ein. Dagegen werden nur 3 % der Flächen Radwegen eingeräumt. Dies ist der geringste Anteil unter allen Fortbewegungsmitteln. Diese Grundproblematik wird durch den enormen Platzbedarf von Autos verschärft.

Festzuhalten ist, dass das Auto vor Deutschlands Haustüren vor allem steht: Die Pkw werden durchschnittlich 23 Stunden nicht genutzt. 43 % der Autofahrten sind kürzer als 5 Kilometer und im Berufsverkehr sitzen durchschnittlich nur 1,2 Personen in einem Fahrzeug. Inzwischen sind schon 19 % der Flächen einer Stadt Stellflächen für parkende Autos, die rund ein Fünftel aller CO₂-Emissionen in Deutschland ausmachen. Im Laufe der Jahre ist kein Fortschritt bei der Reduktion der Emissionen zu erkennen. Um dieses Ziel und die Antriebswende zu erreichen, ist die (Weiter-)Entwicklung alternativer Antriebe zwingend erforderlich.

Auswirkungen und Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft

Die Erreichung der Klimaziele, die Forderungen nach mehr Wohnungsbau und die zunehmenden gesetzlichen Regelungen befördern das Thema in die Branche. Durch veränderte Mobilitätsmuster in den Städten, beginnende und endende Reiseketten vor der Haustür und die erwünschte Attraktivität von Wohnquartieren wird auch immer stärker von Wohnungsunternehmen und

-genossenschaften ein aktives Mobilitätsmanagement in den Beständen eingefordert.

Die Herausforderungen der Verkehrswende für die Wohnungswirtschaft bestehen in den Bedürfnissen der Mieterschaft, der räumlichen Ebene, der Energie- und Wärmewende, dem Gebäudebestand, den Kooperationen mit Partnern und der Wirtschaftlichkeit von Angeboten.

Im Neubau werden meist Quartiersgaragen verwendet, der Fahrradverkehr durch Fahrradboxen gestärkt, eine passende Anbindung an den ÖPNV und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens geplant und Mobilitätsstationen mit Sharing-Angeboten zur Verfügung gestellt. Im Bestand sind die Herausforderungen größer. Hier gibt es z.B. eine steile Kellertreppe, unbeleuchtete Wege und fehlende sichere Abstellflächen im direkten Wohnumfeld oder gar keine wohnungsgebundenen Stellplätze.

Lösung für die Wohnungswirtschaft

Die Verkehrswende kann nur über die Antriebswende und die Mobilitätswende gelingen, die zu einer Verhaltensänderung der Menschen führen können. Wohnungsunternehmen sollten sich daher bewusst sein, dass bessere Mobilitätskonzepte zu einer verbesserten Lebens- und Aufenthaltsqualität in Städten und Quartieren beitragen. Intelligente Mobilität im Quartier funktioniert nur, wenn sie aus mehreren Bausteinen besteht, die sich gegenseitig ergänzen und als Konzept angelegt sind. Mögliche Bausteine sind in der unten aufgeführten Tabelle aufgeführt.



Bausteine für eine intelligente Mobilität im Quartier

Für das Unternehmen

- Elektrifizierung von Firmenflotten
- Ersatz von Fahrten mit Verbrennungsmotor
- Mitarbeitertickets für den ÖPNV
- Ladesäulen an Geschäftsstellen

Für den Mieter

- Ladesäulen für Mieter
- Mietertickets für den ÖPNV

Für das Quartier

- Implementierung von Car- und Bike-Sharing in den Beständen
- Autofreie Quartiere im Neubau
- Mehr Aufmerksamkeit auf Fuß- und Radverkehr



Quelle: SimpLine – stock.adobe.com

BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN RHEINLAND-PFALZ

Gemeinsam für gutes Wohnen

Am Rande der Plenumsitzung des rheinland-pfälzischen Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen haben die Städte Mainz und Speyer ihre Kooperationsvereinbarungen mit dem Land zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums verlängert. Grundlage sind auch die neuen Wohnraumförderbedingungen, die ebenso wie unter anderem die Versorgung ukrainischer Geflüchtete mit Wohnraum auf der Tagesordnung standen.

Bis an die Grenze des Vertretbaren habe sich das Land mit den neuen Wohnraumförderbedingungen begeben, sagte Finanzministerin Doris Ahnen auf der Plenumsitzung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen (zu den neuen Bedingungen siehe Artikel auf der nächsten Seite). Sie spielte damit auch auf die Tilgungszuschüsse an, die nun bis zu 50 Prozent der förderfähigen Kosten betragen können. So waren denn auch die Rückmeldungen zu den neuen Förderbedingungen aus der Wohnungswirtschaft positiv. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, der krankheitsbedingt nicht an dem Treffen teilnehmen konnte, ließ sich in einer mit dem Finanzministerium abgestimmten Pressemitteilung zitieren: „Die Marktsituation ist für den Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz weiterhin alles andere als einfach. Das Land tut, was es kann. Mit den neuen Wohnraumförderkonditionen setzt die Landesregierung ein sehr gutes Zeichen in der momentan für den Wohnungsbau so schwierigen Situation. Wir begrüßen die Verbesserungen daher sehr.“ Denn klar ist, die an sich guten Förderbedingungen treffen auf eine beispiellose Baupreisentwicklung,



Quelle: Finanzministerium RLP

Am Rande des Bündnistreffens wurden Kooperationsverträge für bezahlbares Wohnen unterschrieben



Quelle: Finanzministerium RLP

Die Speyerer Oberbürgermeisterin Stefanie Seiler, der Mainzer Oberbürgermeister Michael Ebling, Finanzministerin Doris Ahnen, VdW-südwest-Verbandsdirektor Dr. Axel Tausendpfund und Andreas Gröhbühl, VdW Rheinland Westfalen (v. l.)

eine versiegte Förderung auf Bundesebene und steigende Zinsen.

Oberbürgermeister Michael Ebling sagte für die Stadt Mainz dennoch mit der Kooperationsvereinbarung zu, in den kommenden Jahren 1.200 Wohnungen preisgebunden zu schaffen, in der Speyerer Vereinbarung ist von 100 Wohnungen die Rede. Im Gegenzug sichert das Land Fördermittel zu.

Um den angespannten Wohnungsmarkt in Ballungszentren zu entlasten, ist die Kooperation der Städte mit den Umlandgemeinden ein interessanter Hebel. Um diesen anzusetzen, hat das Land ermöglicht, Wohnungsbaugesellschaften auf Kreisebene zu gründen. Die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen half bei der Gründung einer ersten Kreiswohnungsbaugesellschaft in Mainz Bingen. Deren Geschäftsführer Roman Becker zog in der Bündnissitzung eine erste Bilanz. Sieben Projekte in verschiedenen Gemeinden wurden angegangen, einige Ratsbeschlüsse stehen aber noch aus. Da die Gemeinden die Hoheit über Bauentscheidungen haben, werden zur Realisierung der einzelnen Projekte gemeinsame Gesellschaften von Gemeinde und Kreis begründet.

Situation ukrainischer Geflüchteter

Ebenfalls Thema auf der Bündnissitzung war die Situation der Ukraine-Flüchtlinge und wie die Gemeinden vor Ort sie unterbringen. Dabei sind insbesondere die kommunalen Wohnungsunternehmen dabei die natürlichen Partner der Städte. Das Problem: Als erstes kommen die Geflüchteten in den Großstädten an, wo ohnehin ein Wohnraum-mangel herrscht. Nach den Erfahrungen der Wohnungswirtschaft erscheint die Lage Mitte Mai 2022 zudem differenziert: Während einige Gemeinden so viele Wohnungen abnehmen, wie sie bekommen können, können andere noch auf die Hilfsbereitschaft von vielen privaten Familien bauen, die Flüchtlinge aufgenommen haben.

Wohnungsunternehmen in angespannten Wohnungsmärkten schaffen insbesondere dadurch zusätzlichen Wohnraum, indem sie Modernisierungsprojekte zurückstellen und Gebäude auf eigene Kosten so herrichten, dass sie vermietet werden können. Ab Juni 2022 werden die ukrainischen Geflüchteten nach den Hartz-IV-Regeln betrachtet, wodurch sie sich selbst als reguläre Teilnehmende am Wohnungsmarkt mit Wohnungen versorgen können bzw. müssen.

VORSCHRIFTENENTWURF

Die Landesregierung krepelt die Mietwohnraumförderung um

Eine Mietstufe mehr, ein neues System zur Einteilung der Kommunen, ein Sonderprogramm für mehr Klimaschutz, mehr Grunddarlehen und bis zu 50 Prozent Tilgungszuschuss: Das Land Rheinland-Pfalz überarbeitet die Regeln der Wohnraumförderung stark, wie ein entsprechender Entwurf zeigt. Die neuen Konditionen sollen ab Mitte Juni gelten. Trotz der verbesserten Konditionen bleibt aber klar: Baupreissteigerungen, die Fördersituation im Bund und die anstehende Zinswende machen Investitionen in den Wohnungsbau schwierig.

Zu den für die Wohnungswirtschaft wichtigsten Neuerungen, die im Regierungsentwurf getroffen werden, gehören folgende Punkte.

Neues System der Fördermietenstufen

Neu eingeführt wird zum einen eine siebte Mietstufe, zum anderen eine neue Systematik, nach der die Kommunen in die Mietstufen eingeteilt werden. So werden in Zukunft nur noch die empirica-Angebotsmieten als Grundlage zur Einteilung in die Mietstufe genommen. Dies sorgt aktuell dafür, dass viele Kommunen in höhere Mietstufen kommen, aber keine herabgestuft wird. Zukünftig sind Herabstufungen natürlich nicht ausgeschlossen. In die siebte Mietstufe gelangt vorerst nur Mainz.

An den Fördermieten ändert sich nichts, nur dass die Stufe sieben mit 7,20 pro Quadratmeter noch einmal höher angesetzt wird, als bisher genehmigt wurde. Die Landesregierung möchte angesichts der steigenden

Verbraucherpreise hier anscheinend kein Zeichen für höhere Mieten setzen.

Klassische soziale Wohnraumförderung

Mit dem neuen Programm sind in der rheinland-pfälzischen Wohnraumförderung nun zwei Förderlinien vorgesehen, die klassische, bereits bekannte Linie und eine neue Linie, bei der höhere energetische Standards eingehalten werden müssen (BEG-55-Standard im Neubau; BEG-85-Standard in der Modernisierung).

In der klassischen Variante werden im Mietwohnungsneubau die Grunddarlehen über alle Mietstufen hinweg angehoben (zum Teil auch die Tilgungszuschüsse), wobei in den Mietstufen 1 - 3 dieselben Grunddarlehen und Tilgungszuschüsse abgerufen werden können. In Zusatzdarlehen werden 50 Prozent Tilgungszuschüsse gezahlt.

Im klassischen Modernisierungsprogramm wird der Förderhöchstbetrag auf 125.000 Euro pro Wohnung angehoben (Tilgungszuschuss bleibt bei 25 Prozent).

Sonderprogramm klimagerechte soziale Wohnraumförderung

Der Bund hat in Umsetzung des Klimaschutz-Sofortprogramms die „Verwaltungsvereinbarung klimagerechter sozialer Wohnungsbau 2022“ auf den Weg gebracht. Demzufolge müssen als zusätzliche Anforderungen bei neu geschaffenem Wohnraum mindestens der Effizienzhausstandard 55 (hier gelten die Förderstandards der bisherigen Bundesförderung für effiziente Gebäu-


de (BEG) und bei der Modernisierung von Wohnraum mindestens der Effizienzhausstandard 85 erreicht werden.

Das Land Rheinland-Pfalz legt nun für den Mietwohnungsneubau fest: Erfüllt man im geförderten Mietwohnungsneubau den BEG-55-Standard, wird das Grunddarlehen noch einmal um 250 Euro und die Tilgungszuschüsse um 15 Prozent angehoben (auf bis zu 50 Prozent). Allerdings müssen Fördernehmer dann mit einer Bindungsverlängerung von fünf Jahren leben. Zudem gibt es ein Zusatzdarlehen für das Bauen mit Holz, die Verwendung von ökologischen Dämmstoffen sowie die Erreichung von höheren Effizienzhausstandards.

Für die Mietwohnungsmodernisierung wird geregelt: Wird der BEG-85-Standard erfüllt, steigt der Förderhöchstbetrag auf 150.000 Euro pro Wohnung und der Tilgungszuschuss steigt auf 35 Prozent. Werden ausschließlich ökologische Dämmstoffe verwendet, steigt der Tilgungszuschuss auf 40 Prozent. Auch hier wird die Bindung um fünf Jahre verlängert.

Sonderprogramm für Flüchtlinge und Asylbegehrende

Hier sollen sowohl der Betrag des Förderdarlehens als auch der Tilgungszuschuss angehoben werden.

Sobald die Verwaltungsvorschrift beschlossen wurde, wird der Verband seine Mitglieder per Rundschreiben informieren. 

| FMS | Grunddarlehen für Mietwohnungen für Haushalte mit Einkommen ... | | | |
|-----|---|----------------------|---------------------------------|----------------------|
| | bis zur Einkommensgrenze | | bis zur Einkommensgrenze + 60 % | |
| | in EUR je m ² Wohnfläche | | | |
| | bisher | neu | bisher | neu |
| 1 | 1.575 | (+ 475) 2.050 | 925 | (+ 475) 1.400 |
| 2 | 1.775 | (+ 275) 2.050 | 1.175 | (+ 225) 1.400 |
| 3 | 1.900 | (+ 150) 2.050 | 1.300 | (+ 100) 1.400 |
| 4 | 2.000 | (+ 150) 2.150 | 1.325 | (+ 125) 1.450 |
| 5 | 2.075 | (+ 225) 2.300 | 1.375 | (+ 125) 1.500 |
| 6 | 2.300 | (+ 250) 2.550 | 1.500 | (+ 150) 1.650 |
| 7 | | 2.650 | | 1.750 |

Quelle: Finanzministerium RLP

MODELLPROJEKTE

„Housing first“-Ansatz kommt nach Rheinland-Pfalz

Mit vier zunächst dreijährigen Modellprojekten möchte die rheinland-pfälzische Landesregierung ab diesem Jahr den sogenannten Housing-first-Ansatz erproben. Dabei wird Wohnungslosen ohne Vorbedingung eine Wohnung vermittelt, normalerweise werden insbesondere Härtefälle erst in vorübergehenden bzw. betreuten Wohnverhältnissen untergebracht. Gleichwohl ist auch in den Modellprojekten eine aufsuchende Betreuung vorgesehen. Der Verband hatte sich in die Erarbeitung des Konzepts eingebracht und Verbesserungen erreicht.

Man muss nicht um den heißen Brei herumreden: Die geförderten Modellprojekte,

für die sich Kommunen und freie Träger der Wohnungslosenhilfe bis Ende August 2022 bewerben können, zielen auf erwachsene Menschen ab, die schon mehrfach im bisherigen System gescheitert sind. Sie dürften zu den schwierigen Mieterinnen und Mietern gehören. Dem Housing-first-Ansatz liegt der Gedanke zugrunde, dass das Selbstwertgefühl dieser Menschen durch eine eigene Wohnung gestärkt wird und so eine positive Entwicklung in Gang gesetzt wird.

In den Modellprojekten ist eine aufsuchende Betreuung vorgesehen. Außerdem muss die bzw. der Teilnehmende das Sozialamt anweisen, die Miete direkt an den Vermieter bzw. die Vermieterin zu überweisen. Dies

war eine Forderung der Wohnungswirtschaft. Außerdem hat der Verband unter anderem erreicht, dass in Ausnahmefällen auch eine Anmietung der Räume durch die Projektträger infrage kommt.

Die Wohnungswirtschaft ist zwar kein unmittelbarer Partner in den Modellprojekten. Allerdings kann ein Projektträger nur dann an einem Modellprojekt teilnehmen, wenn er eine ausreichende Zahl von Belegrechten für Wohnungen vorweisen kann. Erste Ansprechpartner der Kommunen werden daher die kommunalen Wohnungsunternehmen sein. Ab 2024 sollen drei weitere Modellprojekte aufgenommen werden. AG

KENNENLERN-TERMIN

Zu Besuch bei der FWG-Fraktion im Landtag



Quelle: VdW südwest

Gemeinsames Gespräch im Büro des FWG-Fraktionsvorsitzenden

Das Thema Bauen und Wohnen steht bei den Freien Wählern im rheinland-pfälzischen Landtag relativ hoch auf der Agenda. Grund genug für einen gemeinsamen Besuch der beiden wohnungswirtschaftlichen Verbände in Rheinland-Pfalz bei der Fraktionsspitze der FWG in Mainz.

Seit etwas mehr als einem Jahr sitzt die FWG nun im rheinland-pfälzischen Landtag. Immer wieder stellt sie Anträge, in der es beispielsweise um klimaneutrale Quartiere oder die Erleichterung für Photovol-

taiknutzung an Gebäuden geht. Der VdW Rheinland Westfalen hatte deshalb Kontakt zum Fraktionsvorsitzenden der FWG im Landtag, Dr. Joachim Streit, aufgenommen und ein gemeinsames Gespräch mit dem VdW südwest vorgeschlagen. Dr. Streit nahm den Vorschlag gerne an.

An dem Gespräch Ende April nahmen neben Dr. Streit auch der Parlamentarische Geschäftsführer der FWG-Fraktion, Stephan Wefelscheid, und auf Seiten der Wohnungswirtschaft, Dr. Axel Tausendpfund, Verbandsdirektor des VdW südwest, Andreas

Gröhbühl, landespolitischer Referent des VdW Rheinland Westfalen, und Matthias Berger, landespolitischer Referent des VdW südwest teil.

Themen waren unter anderem die steigenden Baukosten, die bevorstehende Zinswende und insbesondere die geforderte Klimaneutralität: Wie kann Wohnen unter diesen Bedingungen noch bezahlbar bleiben? Auch die aktuelle Wohnraumförderung wurde besprochen. Man verabredete sich, weiter in Kontakt zu bleiben. AG

ARBEITSKREIS INTEGRATION

Wie Geflüchtete eine Wohnung finden

Am 12. Mai 2022 traf sich der Arbeitskreis Integration in Bochum. Anlässlich der starken Fluchtbewegung aus der Ukraine nach Deutschland wurden viele Aspekte von Integration und Perspektiven für den Arbeitskreis erarbeitet.

Zur letzten Sitzung der Wahlperiode trat der Arbeitskreis zu einer Präsenzsitzung in Bochum-Weitmar zusammen. Die aktuellen Entwicklungen in der Ukraine stellten die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften vor große Herausforderungen, doch auch viele Lösungsansätze konnten im Arbeitskreis ausgetauscht werden.

Insbesondere die Zusammenarbeit mit Kommunen bot Anlass zu viel Diskussion. Von guten Verbindungen, die teilweise noch aus der Flüchtlingskrise 2015/16 bestanden, bis hin zu kommunikativem Stillstand zwischen Bestandhalter und den Kommunen wurde berichtet. Besonders das Mittel der Beschlagnahmung von Wohnraum durch

das lokale Rechtsamt wurde besprochen – in Duisburg und Bielefeld konnten die Vertreter durchaus positiv über diese Art der Zusammenarbeit bei der Unterbringung von Geflüchteten berichten. In den Gesprächen wurde deutlich, dass die Integration der Geflüchteten ein noch langer Prozess werden wird, der im Arbeitskreis in all seinen Aspekten auch zukünftig bearbeitet werden soll.

Als gastgebendes Unternehmen gab dabei die Vonovia SE interessante Einblicke in das Feld der energetischen Quartiersentwicklung. Dabei stellte Regionalleiter Michael Klöpsch die Fortschritte und bestehenden Hindernisse für die Umsetzung des Projektes Energiezentrale der Zukunft vor. Die Gebäude des gesamten Quartiers werden saniert und gewinnen auf ihren Dächern Solarenergie, die in einem zentralen Wasserstoff-Speicher gespeichert werden kann und dann bedarfsgerecht die Wohnungen mit Strom und Wärme versorgen kann. Zum Abschluss konnten sich alle Teilnehmenden



Beim abschließenden Rundgang begutachtete der Arbeitskreis die Energiezentrale der Zukunft in Bochum.

in einer Exkursion selbst von den Modernisierungen ein Bild machen. AF

■ **Die nächste Sitzung soll nach der Neu-Bestellung im vierten Quartal 2022 stattfinden. Bisland gibt es noch freie Plätze zur festen Mitarbeit im Arbeitskreis. Interessierte können sich dafür bei Friedrich-Alexander Flatters, Referent für Sozialpolitik, Statistik und Demographie des VdW Rheinland Westfalen, (a.flatters@vdw-rw.de, Tel. 0211/16998-41) informieren.**

ARBEITSKREIS WOHNRAUMFÖRDERPOLITIK

Preisentwicklung für das geförderte Wohnen

Am 11. Mai 2022 fand die erste Jahressitzung des AK Wohnraumförderpolitik als hybride Sitzung bei der GAG Immobilien AG Köln statt. Die Sitzung mit Gästen aus Ministerium, NRW.BANK und Städtetag NRW stand unter dem Eindruck der aktuellen Baukostenentwicklung und der Frage, wie unter diesen Rahmenbedingungen geförderter Wohnraum noch wirtschaftlich projektiert werden kann

Zum gemeinsamen Austausch konnte der Arbeitskreis eine Reihe von Gästen begrüßen. Zunächst präsentierten Melanie Kloth und Erik Seyfarth aus dem Team Wohnungsmarktbeobachtung und Strategie der NRW.BANK Auswertungen der Förderergebnisse sowie der Marktentwicklung von 2021 und ein aktuelles Marktbarometer aus März und April 2022. Demnach haben die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen rund

43 Prozent des Mietwohnungsneubaus und 72 Prozent der Modernisierungsförderung in Anspruch genommen. Im letzten Programmjahr des mehrjährigen Förderprogramms von 2018 bis 2022 ist der Mittelabruf mit 957 Mio. Euro stabil geblieben. Zum dritten Mal in Folge waren kommunale Wohnungsunternehmen die stärkste Investorengruppe und der Mietwohnungsneubau das nachgefragteste Fördersegment.

Anschließend diskutierte der Arbeitskreis mit Deborah Dautzenberg, Abteilungsleiterin Wohnen, und Rainer Janssen, Referatsleiter Wohnraumförderprogramm, aus dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung sowie Sebastian Klöppel, Referent für Wohnungswesen und Wohnungspolitik des Städtetags NRW, die Auswirkungen der aktuellen Preisentwicklung von Rohstoff- und Energiepreisen auf die Planung von gefördertem Wohnraum und die Auswirkungen auf laufende Projekte. Die starke Preisdynamik

in Verbindung mit der veränderten Förderkulisse der Bundesförderung für effiziente Gebäude hat enorme Auswirkungen auf den Handlungsspielraum, in dem geförderter Wohnraum wirtschaftlich geschaffen werden kann, so die einhellige Meinung des Arbeitskreises. Wenn es nicht gelingt, die Förderprogramme perspektivisch flexibel weiterzuentwickeln oder die Preisspirale nachhaltig zurückzudrehen, droht ein Einbruch bei der Wohnraumförderung für das Förderjahr 2022. Auch auf kommunaler Ebene, so der Vertreter des Städtetags, beobachtet man die Entwicklung mit großer Sorge. Nach der Landtagswahl muss das Ministerium, auch mit Blick auf die Weiterentwicklung der Bundesförderung, die Wohnraumförderung auch für die kommende Förderperiode neu konditionieren. Wünschenswert wäre, so das Signal aus dem Arbeitskreis, auch hier wieder ein verlässliches, mehrjähriges Förderprogramm. ON

ARBEITSKREIS RECHT**Verbändeübergreifende Sitzung in hybrider Form**

Am 12. Mai 2022 fand die diesjährige gemeinsame Sitzung des Arbeitskreises Recht zusammen mit dem Fachausschuss Recht des GdW statt. Die Teilnehmenden konnten hierbei zwischen einer Teilnahme vor Ort bei der GAG Immobilien AG in Köln sowie einer Online-Teilnahme wählen. Endlich wieder auch Mitglieder des Arbeitskreises in Präsenz begrüßen zu können war insbesondere erfreulich, da es sich hierbei um die letzte Sitzung unter dem Vorsitz von Thomas Häbel, Abteilungsleiter Personal,

Ausbildung, Recht & Verwaltung bei der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH in Mülheim, handelte.

In der Sitzung diskutierten die Teilnehmenden über eine Vielzahl von aktuellen Themen. Sowohl Stephan Gerwing, Rechtsanwalt beim VdW südwest, als auch die Vertreterinnen der Rechtsabteilung des VdW Rheinland Westfalen, Eva Stelzner und Cindy Merz, berichteten über Aktuelles aus den jeweiligen Regionalverbänden sowie über die Ergebnisse des Fachausschusses Recht des GdW.

Sitzung die hohe Bereitschaft der Teilnehmenden hier schnelle Lösungen im Sinne der geflüchteten Menschen zu finden. Neben der schnellen Bereitstellung von Wohnungen wurden insbesondere Ideen aufgezeigt, wie diese auch mit Mobiliar ausgestattet werden könnten.

Neben der Unterbringung von Geflüchteten beschäftigte die Teilnehmer insbesondere die Umsetzung der Heizkosten- und TKG-Novelle. In beiden Fällen stand die Zusammenarbeit mit Dienstleistern und die vertragliche Gestaltung im Fokus der Diskussion und des Erfahrungsaustausches.

Zum Schluss der Sitzung verabschiedete sich Thomas Häbel, der bereits seit der Gründung des Arbeitskreises im Jahr 2015 Vorsitzender war. VdW-Rechtsanwältin Cindy Merz dankte ihm im Namen aller Mitglieder des Arbeitskreises und des Verbandes für die gute Zusammenarbeit in den vielen Jahren.

CM



Thomas Häbel

Die Teilnehmenden berichteten über die Herausforderungen, die die Unterbringung von Geflüchteten zurzeit mit sich bringt. Hier zeigten sich insbesondere starke regionale Unterschiede in der Zusammenarbeit mit den Städten und Kreisen. Obwohl überwiegend ein unbürokratischer und pragmatischer Ansatz im Fokus stehen soll, gibt es immer wieder Hürden von Seiten der Verwaltung. Dennoch zeigte sich in der

ARBEITSKREIS WOHNUNGSWIRTSCHAFT 4.0**Zu Gast bei den mitteldeutschen Verbänden**

Der Arbeitskreis „Wohnungswirtschaft 4.0“ war am 26. und 27. April 2022 zu Gast bei den mitteldeutschen Verbänden der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Im Rahmen einer zweitägigen Veranstaltung in Magdeburg nahmen die Mitglieder des Arbeitskreises an einer gemeinsamen Fachausschusssitzung aus dem Bereich Digitales und Multimedia teil und besuchten am folgenden Tag die von den Verbänden ausgerichtete 6. Mitteldeutsche Multimediatagung im Maritimhotel in Magdeburg.

Die Fachausschusssitzung wurde geleitet durch Jens Breuel, Mitglied des Verbandsrats des VdW Sachsen-Anhalt und Geschäftsführer der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg, sowie den Verbandsdirektor des VdW Sachsen-Anhalt, Jens Zillmann. Wichtigster Punkt der Fachausschusssitzung war der Glasfaserausbau, der im Zuge des neuen Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes (TKModG)

zunehmend an Bedeutung gewinnt. Nach zwei einleitenden Vorträgen diskutierten die Mitglieder der sechs anwesenden Verbände über Chancen und Herausforderungen des Gesetzes und seiner Bedeutung für die Wohnungswirtschaft.

Der Glasfaserausbau war auch eines der Schwerpunktthemen bei den Panelvorträgen der Multimediatagung unter dem Motto „Smart Wohnen! Vernetzt Leben!“ am Folgetag. Die fünf mitteldeutschen Verbandsdirektoren begrüßten die mehr als hundertfünfzig Teilnehmer vor Ort und freuten sich, dass die Tagung nach coronabedingten Verschiebungen in diesem Jahr zum sechsten Mal in Präsenz stattfinden konnte. Ein Livestream ermöglichte außerdem eine digitale Teilnahme.

In insgesamt drei Panels boten die Referentinnen und Referenten unterschiedliche Einblicke in die Themen Glasfaser- und 5G-Ausbau, Smart Meter und Elektromobilität.

So stellten Mitgliedsunternehmen der mitteldeutschen Verbände praktische Beispiele zum Glasfaserausbau im kompletten Bestand in Halle und Merseburg sowie zum Ausbau eines smarten Bestandsquartiers in Jena vor und der Verband sächsischer Wohnungsgenossenschaften präsentierte ein Projekt zur neuen Mobilität im ländlichen Raum.

Parallel zu den Vorträgen fand im Nebenraum eine Ausstellung statt, auf der 14 Partner der Wohnungswirtschaft ihre Produkte und Dienstleistungen aus dem Bereich Digitalisierung und Multimedia vorstellten. Darunter fanden sich Telekommunikations-, Media- und Technikunternehmen sowie das Gigabitbüro des Bundes.

Die Mitglieder des Arbeitskreises nutzten nach langen Monaten im digitalen Raum die Möglichkeit zum persönlichen Erfahrungsaustausch und Netzwerken mit den Panel-Gästen, Ausstellern und Besuchern aus der Wohnungswirtschaft.

LW

ARBEITSGREMIUM BILDUNG UND PERSONALENTWICKLUNG

Berliner Tagung für die Fachkräfte von morgen

Erstmals trafen sich die Bildungsreferenten der Regionalverbände im Jahr 2022 in der Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. (BBA) in Berlin zum Erfahrungsaustausch und zur Weiterentwicklung der Azubi- und Arbeitgeberkampagne der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Die Freude war in den Gesichtern der Bildungsreferenten sichtlich erkennbar, als Dr. Matthias Zabel, Referatsleiter Genossenschaftsrecht, Genossenschaftswesen sowie Berufliche Bildung und Personalentwicklung des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW), am 27.04.2022 die Präsenzveranstaltung im ehemaligen Roxy Palast eröffnete. Der Roxy-Palast wurde 1929 in der Hauptstraße 78/79 im Berliner Ortsteil Friedenau des damaligen Bezirkes Schöneberg als Kino- und Bürogebäude fertiggestellt. Der von Martin Punitzer im Stil der Neuen Sachlichkeit entworfene Bau steht seit 1988 unter Denkmalschutz. Seit Frühjahr 2020 befindet sich die BBA in den geschichtreichen Räumen des Roxy-Palastes.

Im Fokus standen die Azubi- und Arbeitgeberkampagne der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die Ergebnisse sind steigend und erfolgsversprechend. Die Plakataktionen erreichte ca. 5 Mio. Zielgruppenkon-

takte. Derzeitig sind 700 Wohnungs- und Immobilienunternehmen in der Jobbörse des GdW freigeschaltet. Eine Steigerung soll in den kommenden Monaten erreicht werden, sodass die Regionalverbände die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ermutigen möchten, ihre Stellenausschreibungen kostenfrei in der Jobbörse des GdW zu veröffentlichen.

Die Vermarktung der Azubikampagne ist ebenfalls erfolgreich. Im Vergleich zum Vorjahr steigerte sich die Azubikampagne im Jahr 2021 auf 10,60 Mio. Impressionen, das ist eine Erhöhung um 50%. Dabei wird sichtbar, dass bewegte Bilder bei der Zielgruppe zum Erfolg führen. Die Entwicklung geht weiter. So werden zum aktuellen Zeitpunkt die Azubi- und die Arbeitgeberkampagne einer Suchmaschinenoptimierung (SEO) unterzogen, um in den kommenden Monaten erfolgreich Nachwuchskräfte zu gewinnen.

Neben dem Erfahrungsaustausch der Referenten wurden Diskussionen über die Zulassungsvoraussetzung zum Immobilienökonom (GdW) und den Prüfungsergebnissen der Immobilienfachwirte geführt. Herr Dr. Zabel teilte mit, dass der Immobilienökonom ein etablierter Abschluss sei. Die Teilnehmer stimmten der Empfehlung des GdW-Fachausschusses Berufliche Bildung



Quelle: Lucky Dragon - stock.adobe.com

und Personalentwicklung zu und einigten sich, dass die aktuellen Zulassungsvoraussetzungen bestehen bleiben. In den letzten Jahren sind die Durchfallquoten bei der Prüfung zum Immobilienfachwirt extrem gestiegen. Die Mitglieder des Arbeitsgremiums tauschten sich zur Situation aus und stellten fest, dass sich die Bildungsaufnahme bei Studierenden in den letzten Jahren verändert hat. Um diese Vermutung zu prüfen, werden andere Berufsverbände angefragt, ob ähnliche Veränderungen in den anderen Branchen festzustellen sind.

Zum Ende der Veranstaltung wurden die AG-Mitglieder von Sandra Niedergesäß, Geschäftsführende Vorständin der BBA, durch die neu gestalteten und renovierten Räumlichkeiten der BBA geführt. PE

Anzeige

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

EIN FÜR DETAILS

SKIBATRON
Mess- und Abrechnungssysteme

SKIBATRON - EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

DÜSSELDORFER BAU- UND SPARGENOSSENSCHAFT EG (DÜBS)



Richtfest im Lichtenbroicher Wiesenviertel

Weniger als ein Jahr nach der Grundsteinlegung zweier Neubauten im Lichtenbroicher Wiesenviertel feierte die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS) nun das Richtfest. Mitten im Teilabschnitt Sonnenblumenfeld entstehen 96 moderne, barrierefreie Wohnungen – mit Mieten, die unter dem Düsseldorfer Durchschnitt liegen werden. Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller konnte wegen einer Corona-Infektion leider nicht persönlich teilnehmen, richtete aber einige Worte aus der Ferne an die DüBS. Das Sonnenblumenfeld ist einer von insgesamt zehn Teilabschnitten im Wiesenviertel der Genossenschaft, das bis 2026 komplett saniert oder neu bebaut wird. Die Fertigstellung ist für Anfang 2023 geplant.

Rund 130 geladene Gäste konnten beim Richtfest im Sonnenblumenfeld einen Blick auf den Fortschritt des modernen Bauprojekts an der Krahenburgstraße in Düsseldorf-Lichtenbroich werfen. Der gesamte Komplex – bestehend aus einem u-förmigen Gebäudekomplex mit 78 Wohnungen um einen großen Innenhof und einem weiteren Gebäude mit 18 Wohnungen – ist barrierefrei geplant. „Uns



Der traditionelle Richtspruch durfte nicht fehlen. Glück und Segen für die neuen Wohnungen sind damit garantiert



Quelle aller Bilder: Wieland / DüBS

Dipl.-Ing. Michael Dörr (Leiter der Niederlassung Köln, August Prien), Helmut Draber (Vorstandmitglied der DüBS), Niels Klein (Vorstandssprecher der DüBS), Rolf Meven (Aufsichtsratsvorsitzender der DüBS) und Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen) beim Richtfest im Sonnenblumenfeld der DüBS (v. l.)

ist es wichtig, die vielen unterschiedlichen Lebensmodelle unserer heutigen und zukünftigen Mieter zu berücksichtigen“, erklärt Niels Klein aus dem DüBS-Vorstand. „Daher haben wir die Wohnanlage mit Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen nach dem Mehrgenerationen-Prinzip gestaltet. Wir wollen, dass unsere Mitglieder in jeder Lebensphase bei uns wohnen können.“ Die Mieten orientieren sich am Handlungskonzept ‚Zukunft.Wohnen Düsseldorf‘: Rund 20 Prozent der Wohnungen werden öffentlich gefördert sein, mindestens 20 Prozent preisgedämpft.

Das Sonnenblumenfeld: modern ausgestattet und barrierefrei

Alle Wohnungen im Sonnenblumenfeld sind mit Balkonen, Terrassen oder (Dach-)

Gärten ausgestattet. Zusätzlich entsteht ein grüner Innenhof mit Spiel- und Sitzgelegenheiten, ein frei zugänglicher und nutzbarer Dachgarten, der sich über die Gesamtfläche des Hauptgebäudes erstreckt sowie ein für alle Mieterinnen und Mieter nutzbarer Quartierstreff mit großer Terrasse. Der gesamte Bau wird energetisch optimiert und mit einer modernen Heizungsanlage versehen. Zudem ist der Komplex als Smart Building konzipiert. So können Mieter beispielsweise ihren persönlichen Energieverbrauch einsehen als auch Licht und Heizung digital sowie per Zeitschaltung steuern. Ein Extra für bequeme Mobilität: die Tiefgarage und Ladestationen für E-Bikes und E-Fahrzeuge. DüBS / KS



Rund 130 Gäste kamen zum Richtfest in den Düsseldorfer Stadtteil Lichtenbroich



Blick in die Zukunft: So soll das Sonnenblumenfeld einmal aussehen

VONOVIA

Erste Häuser im Hüttenheim Carrée vollständig modernisiert

Über die jüngsten Meilensteine im Quartiersentwicklungsprojekt Hüttenheim Carrée in Duisburg informierte Vonovia kürzlich die Mieterschaft, denn die ersten von insgesamt 19 Mehrfamilienhäusern in der ehemaligen Werkssiedlung sind vollständig modernisiert. Die Mieterschaft in der Heinrich-Bierwes-Straße und der Rembrandtstraße freuten sich über neue Fenster, gedämmte Fassaden sowie neue Balkone und Terrassen.

Neue Dachgeschosswohnungen stark nachgefragt

Zudem hat Vonovia hier die Dachgeschosse aufgestockt und neuen Wohnraum mit mo-

dernen Grundrissen ohne zusätzlichen Flächenverbrauch geschaffen. Die ersten Dachgeschosswohnungen sind bereits vermietet, weitere sind bezugsfertig. Die Nachfrage nach den hellen, modernen Wohnungen ist groß. Sie haben verschiedene Grundrisse und stehen auch Bestandsmietern im Quartier zur Verfügung, wenn sie aufgrund veränderter Bedürfnisse eine andere Wohnung benötigen.

Ökologie im Quartier

Im Zuge der Quartiersentwicklung entsteht ein grünes Wohnumfeld, in dem auch Ökologie und Artenvielfalt eine große Rolle spielen. Aktuell erfolgen Pflanzarbeiten, dabei

VONOVIA

entstehen Hecken, Wiesen und Wegeflächen, zudem werden neue Bäume gepflanzt. In der Rembrandtstraße realisiert Vonovia auf dem Grünstreifen eine „wilde Wiese“, die das tierische und pflanzliche Leben im Hüttenheim Carrée fördern wird. Ersatzbepflanzungen, Insektenhotels und Nistkästen werden viel ökologische Qualität in das Quartier bringen, erhofft sich das Bochumer Wohnungsunternehmen, das so einen Beitrag zur Erhaltung und dem Ausbau der Biodiversität im Wohnquartier leistet.

Vonovia / AT



Quelle aller Bilder: Vonovia / Bierwald

Die ersten Häuser im Quartier Hüttenheim Carrée sind vollständig modernisiert und präsentieren sich – wie hier in der Rembrandtstraße – in freundlicher, moderner Optik

Anzeige



Bodentiefe Fenster bringen viel Licht in die neuen Dachgeschosswohnungen mit modernem Zuschnitt

Große Aufgaben nachhaltig gelöst

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



Luft-Wasser-Wärmepumpe Compress 5000 AW:

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



Bis zu 45% Förderung möglich!



Bosch kann Heizungs-Power!



AACHENER SIEDLUNGS- UND WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH


Aachener
 Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

Grün, durchmischt und bezahlbar!

Auf dem ehemaligen Gelände der städtischen Zentralgärtnerei im Bochumer Stadtteil Altenbochum realisiert die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH (Aachener SWG) das neue, attraktive Wohnquartier „Bochum Ostpark“. Soziale und nachhaltige Faktoren prägen das Gesamtkonzept, in dem auch gewerbliche Flächen, eine Wohngruppe sowie eine Tagespflegeeinrichtung enthalten sind.

Insgesamt baut die Aachener SWG sechs Wohngebäude mit 86 Wohnungen, die sich folgendermaßen aufteilen: 65 Mietwohnungen, von denen 27 öffentlich gefördert werden, 21 Eigentumswohnungen sowie der Raum für eine Wohngruppe, eine Tagespflegeeinrichtung sowie eine Bäckerei mit dazugehörigem Café. Mit Wohnungsgrößen von 43 bis 142 Quadratmetern finden hier sowohl Singles als auch kinderreiche Familien ein neues Zuhause. Rund 90 Prozent der Wohneinheiten verfügen über einen förderfähigen Grundriss und unterstreichen den sozialen Anspruch der Aachener SWG. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei.

Überzeugendes Gesamtkonzept

Der Vermarktungsabschnitt von circa 5.000 Quadratmetern wurde von der Stadt Bochum und der NRW.URBAN als ihren treuhänderischen Dienstleister über ein detailliertes Bestgebotsverfahren ausgelobt. In diesem entschieden die Kriterien „Städtebau/Ar-



Quelle: Aachener SWG/dreibund Architekten bda

Die Aachener SWG konnte mit ihrem Konzept für das neue Wohnquartier „Bochum Ostpark“ im Rahmen eines Vergabeverfahrens überzeugen

chitektur“ mit einer Gewichtung von 30%, „Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahme“ zu 20%, „Nutzungskonzept“ zu 30% und der Kaufpreis zu 20% über die Vergabe. Der Entwurf der Aachener SWG erfüllte sämtliche Bedingungen des Nutzungskonzepts und überzeugte in der individuellen Ausarbeitung. Dazu gehörte zum Beispiel der Mix aus gefördertem Wohnraum, frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen sowie die Integration eines Bäckers und einer Tagespflege. Darüber hinaus konnte der Entwurf im Bereich „Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahme“ mit einem durchdachten

Innenhofkonzept inklusive oberirdischen Entwässerungssystem, Fassadenbegrünung, Photovoltaik auf den Dachflächen, E-Mobilität und Nistkästen für Mauersegler punkten.

Abgerundet wird das Konzept außerdem durch die nachhaltigen und umweltfreundlichen Elemente, wie z. B., dass 55% des gesamten Wärmebedarfs über Luftwärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaik auf den Dachflächen erzeugt werden. Das innovative Gesamtkonzept ist in Zusammenarbeit mit den dreibund architekten BDA in Bochum entstanden. Der Baubeginn ist Ende des Jahres 2022 geplant. *Aachener SWG/AT*



Termine 2022

Verbandstermine im Überblick

| | | |
|----------------------------|---------------|--|
| VdW-Präsidiumssitzung | 13. Juli 2022 | Van der Valk Airport-Hotel, Düsseldorf |
| VdW-Beiratssitzung | 13. Juli 2022 | Van der Valk Airport-Hotel, Düsseldorf |
| VdW-Finanzausschusssitzung | 13. Juli 2022 | Van der Valk Airport-Hotel, Düsseldorf |
| VdW-Verbandsratssitzung | 13. Juli 2022 | Van der Valk Airport-Hotel, Düsseldorf |

UMSATZSTEUER

Keine Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers bei Telekommunikationsleistungen

Das Bundesministerium der Finanzen hat sich mit Schreiben vom 2. Mai 2022 zur Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers bei sonstigen Leistungen auf dem Gebiet der Telekommunikation geäußert und ändert damit den Umsatzsteueranwendungserlass.

Die Bereitstellung von Internet- und/oder TV-Anschluss an einen Unternehmer stellt eine sonstige Leistung auf dem Gebiet der Telekommunikation dar. Der Leistungsempfänger ist gemäß § 13b Abs. 2 Nr. 12 i.V.m. Abs. 5 Satz 6 UStG Steuerschuldner, wenn er ein Unternehmer ist, dessen Haupttätigkeit in Bezug auf den Erwerb dieser Dienstleistung in deren Erbringung besteht und dessen eigener Verbrauch von untergeordneter Bedeutung ist (sog. Wiederverkäufer).

Der Begriff des Wiederverkäufers ist grundsätzlich eng auszulegen. Wohnungseigentümergeinschaften und Vermieter, die Telekommunikationsdienstleistungen an die einzelnen Wohnungseigentümer bzw. Mie-

ter weitergeben, werden jedoch regelmäßig nicht von dem Begriff des Wiederverkäufers umfasst.

Der Abschnitt 4.12.1 Abs. 5 Satz 3 UStAE wird wie folgt ergänzt: Als Nebenleistungen sind in der Regel die Lieferung von Wärme, die Versorgung mit Wasser, auch mit Warmwasser, die Überlassung von Waschmaschinen, die Flur- und Treppenreinigung, die Treppenbeleuchtung, die Lieferung von Strom sowie die Bereitstellung von Internet- und/oder TV-Anschluss durch den Vermieter anzusehen (vgl. BFH-Urteil vom 15. Januar 2009, V R 91/07, BStBl. II S. 615, und EuGH-Urteile vom 11. Juni 2009, C-572/07, RLRE Tellmer Proberty, und vom 27. September 2012, C-392-11, Field Fisher Waterhouse).

Der Abschnitt 13b.7b UStAE wird wie folgt ergänzt:

Neuer Absatz 7: Wohnungseigentümergeinschaften sind für Telekommunikationsdienstleistungen als Leistungsempfänger

nicht Steuerschuldner, wenn diese Leistungen als nach § 4 Nr. 13 UStG steuerfreie Leistungen der Wohnungseigentümergeinschaft an die einzelnen Wohnungseigentümer weitergegeben werden. Dies gilt auch, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft derartige Umsätze nach § 9 Abs. 1 UStG als steuerpflichtig behandelt.

Neuer Absatz 8: Vermieter sind für Telekommunikationsleistungen als Leistungsempfänger nicht Steuerschuldner, wenn diese Leistungen als nach § 4 Nr. 12 UStG steuerfreie Nebenleistungen der Vermieter an die einzelnen Mieter weitergegeben werden. Dies gilt auch, wenn der Vermieter derartige Umsätze nach § 9 Abs. 1 UStG als steuerpflichtig behandelt.

Diese Grundsätze sind in allen offenen Fällen anzuwenden. Bei Leistungen, die vor dem 1. Juli 2022 ausgeführt werden, wird es nicht beanstandet, wenn die Beteiligten übereinstimmend die Vorschrift des § 13b Abs. 2 Nr. 12 UStG angewendet haben. JG

RENTENVERSICHERUNG

Mitwirkungspflicht des Arbeitgebers bei Betriebsprüfungen

Die Träger der Rentenversicherung prüfen bei den Arbeitgebern, ob diese ihre Meldepflichten und ihre sonstigen Pflichten nach dem SGB IV, die im Zusammenhang mit dem Gesamtsozialversicherungsbeitrag stehen, ordnungsgemäß erfüllen (§ 28p Abs. 1 Satz 1 SGB IV). Insbesondere prüfen sie die Richtigkeit der Beitragszahlungen und der Meldungen (§ 28 a SGB IV) mindestens alle vier Jahre. Die Arbeitgeber sind in diesem Zusammenhang verpflichtet, angemessene Prüfhilfen zu leisten (§ 28p Abs. 5 Satz 1 SGB IV).

Näheres zu den angemessenen Prüfhilfen bestimmt die Beitragsverfahrensordnung (BVV) insbesondere in den §§ 7 ff. BVV. So hat der Arbeitgeber bspw. Unterlagen, die der Aufgabenerfüllung der Prüfung

dienen, insbesondere zur Klärung, ob ein versicherungs- oder beitragspflichtiges Beschäftigungsverhältnis vorliegt oder nicht, auf Verlangen vorzulegen (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BVV).

Verletzt der Arbeitgeber seine Aufzeichnungs-, Nachweis- und/oder Mitwirkungspflichten, bestehen für die Prüfbehörde folgende gesetzliche Möglichkeiten, um den Arbeitgeber zum (zukünftigen) Einhalten der Gesetzesvorgaben zu bewegen:

- Im Falle fehlender Beurteilungsmöglichkeit, bei fehlender Nachvollziehbarkeit im Rahmen der Betriebsprüfung oder bei fehlender Mitwirkung des Arbeitgebers kann ein sog. Summenbeitragsbescheid erlassen werden (§ 28 f Abs. 2 SGB IV)

- Bei der Verletzung der Aufzeichnungs- und Nachweispflichten drohen Bußgelder (§ 111 SGB IV)
- Auch bei der Verletzung der Mitwirkungspflichten drohen Bußgelder (vgl. § 98 Abs. 5 SGB X)
- Bei fehlender Mitwirkung an der Betriebsprüfung kann ein Zwangsgeld verhängt werden (nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz)
- Vom Rentenversicherungsträger ist über die Erhebung von Säumniszuschlägen zu entscheiden (§ 24 SGB IV), wenn fällige Ansprüche auf Sozialversicherungsbeiträge im Rahmen einer Betriebsprüfung für die Vergangenheit festgestellt werden. JG

EINKOMMENSTEUER

Steuerentlastungsgesetz 2022

Das Bundeskabinett hatte im März 2022 den Entwurf eines Steuerentlastungsgesetzes 2022 beschlossen. Im laufenden Gesetzgebungsverfahren sollen noch Maßnahmen aus dem zweiten Entlastungspaket der Bundesregierung ergänzt werden.

Nach Beratungen des Koalitionsausschusses am 23. Februar 2022 hatten sich die Koalitionspartner auf Entlastungen geeinigt, weil die Preise für Heizöl, Gas, Sprit und Strom in den vergangenen Monaten drastisch gestiegen sind. Damit soll auf Preiserhöhungen insbesondere im Energiebereich reagiert werden.

Stand des Gesetzgebungsverfahrens ist, dass am 27. April 2022 der 2. Kabinettsbeschluss mit zusätzlichen Entlastungen erfolgte. Am 19. Mai 2022 ist die Verabschiedung im Deutschen Bundestag und am 20. Mai 2022 die Verabschiedung im Bundesrat geplant.

Am 27. April 2022 hat das Bundeskabinett eine Formulierungshilfe beschlossen, mit dem noch eine Energiepreispauschale und ein Kinderbonus in den Entwurf zum Steuerentlastungsgesetz 2022 eingearbeitet werden soll.

Folgende steuerliche Maßnahmen im Steuerentlastungsgesetz 2022 sollen den Preisanstieg für die Bürger abfedern:

Energiepreispauschale (neu aufgenommen)

Allen einkommensteuerpflichtigen Erwerbstätigen soll einmalig eine EPP (Energiepreispauschale) in Höhe von 300 Euro ausgezahlt werden. Anspruch auf die EPP sollen Steuerpflichtige mit Einkünften aus Gewinneinkunftsarten (§§ 13, 15 oder 18 EStG) und Arbeitnehmer, die Arbeitslohn aus einem gegenwärtigen Dienstverhältnis beziehen und in die Steuerklassen I bis V eingereiht sind oder als geringfügig Beschäftigte pauschal besteuert werden.

Die Auszahlung soll über die Lohnabrechnung des Arbeitgebers erfolgen. Selbstständige erhalten einen Vorschuss über eine einmalige Senkung ihrer Einkommensteuer-Vorauszahlung. Die Pauschale unterliegt der Einkommensteuer.



Quelle: Zerbor – stock.adobe.com

Kinderbonus (neu aufgenommen)

Zur Abfederung besonderer Härten für Familien soll für jedes Kind ergänzend zum Kindergeld ein Einmalbonus in Höhe von 100 Euro über die Familienkassen ausgezahlt werden. Der Bonus wird auf den Kinderfreibetrag angerechnet. Die Zahlung soll ab Juli 2022 erfolgen.

Höhere Entfernungspauschale

Angesichts der gestiegenen Spritpreise soll die am 1. Januar 2024 anstehende Erhöhung der Pauschale für Fernpendler – ab dem 21. Entfernungskilometer – vorgezogen werden. Sie soll rückwirkend zum 1. Januar 2022 38 Cent betragen (§ 9 Abs. 1 Satz 3 EStG). Die Erhöhung ab dem 21. Entfernungskilometer gilt bis einschließlich 2026. Derzeit beträgt die Pauschale bis zum 20. Kilometer 30 Cent, ab dem 21. Kilometer 35 Cent.

Mit Inkrafttreten dieser Regelung kann im darauffolgenden Monat die Anpassung eines Freibetrags im Lohnsteuerabzugsverfahren beantragt werden. Die höhere Entfernungspauschale wirkt sich aber wegen des ebenfalls erhöhten Arbeitnehmer-Pauschbetrags nur insoweit aus, als der Erhöhungsbetrag den Betrag von 200 Euro überschreitet.

Auch für Steuerpflichtige mit doppelter Haushaltsführung wird die Anhebung der Entfernungspauschale vorgezogen und gilt bereits ab dem Jahr 2022.

Kritisch gesehen wurde eine höhere Pendlerpauschale vor allem bei den Grünen. Es

wurde vereinbart, noch in dieser Legislaturperiode eine Neuordnung der Entfernungspauschale zu schaffen. Ökologisch-soziale Belange sollen besser berücksichtigt werden.

Höherer Arbeitnehmer-Pauschbetrag

Wer weniger weit pendeln muss, soll über einen höheren Arbeitnehmer-Pauschbetrag ebenfalls entlastet werden. Er soll rückwirkend zum Jahresbeginn um 200 Euro auf 1.200 Euro erhöht werden (§ 9a Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a. EStG).

Höherer Grundfreibetrag

Außerdem soll der Grundfreibetrag bei der Einkommensteuer rückwirkend zum 1. Januar 2022 von derzeit 9.984 Euro um 363 Euro auf 10.347 Euro steigen (§ 32a Abs. 1 EStG).

Entsprechend müsste eigentlich auch der Höchstbetrag für den Abzug von Unterhaltsleistungen auf 9.984 Euro angehoben werden (§ 33a Abs. 1 Satz 1 EStG). Dies wird vermutlich noch im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens nachgeholt.

Rückwirkende Änderung des Lohnsteuerabzugs 2022

Die Anhebung des Grundfreibetrags und des Arbeitnehmer-Pauschbetrags schlägt unmittelbar auf die Höhe der Lohnsteuer, Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer durch. Der bisher in 2022 vorgenommene Lohnsteuerabzug ist vom Arbeitgeber grundsätzlich zu korrigieren, wenn ihm dies – was die Regel ist – wirtschaftlich zumutbar ist (§ 41c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 EStG).

Die Art und Weise der Neuberechnung ist nach der Gesetzesbegründung nicht zwingend festgelegt. Sie kann danach

- durch eine Neuberechnung zurückliegender Lohnzahlungszeiträume
- durch eine Differenzberechnung für diese Lohnzahlungszeiträume oder
- durch eine Erstattung im Rahmen der Berechnung der Lohnsteuer für einen demnächst fälligen sonstigen Bezug erfolgen.

Technisch gehe die rückwirkende Änderung des Lohnsteuerabzugs mit der Aufstellung geänderter Programmablaufpläne für den Lohnsteuerabzug 2022 einher. Die Finanzverwaltung werde nach Verabschiedung dieses Änderungsgesetzes entsprechende Programmablaufpläne aufstellen und bekanntmachen.

Hinweis: Die Finanzverwaltung hat am 30. März 2022 Programmablaufpläne veröffentlicht, deren Anwendung ab 1. Juni 2022 vorgesehen ist. Auch ein Entwurfsschreiben zu den geänderten Programmablaufplänen wurde bereits veröffentlicht.

Durch die rückwirkende Änderung des Lohnsteuerabzugs ergebe sich keine Auswirkung bei einem auf einen Zeitpunkt vor Verkündung dieses Änderungsgesetzes gebildeten Faktor (§ 39f EStG). Dieser behalte weiter seine Gültigkeit, längstens bis Ende 2023 (s. § 39f Abs. 1 Satz 9 EStG).

Hinweis: Maßnahmen aus dem zweiten Entlastungspaket in anderen Gesetzesentwürfen

Zudem hat das Bundeskabinett am 27. April 2022 die Formulierungshilfe für einen Gesetzesentwurf zur Änderung des Energiesteuerrechts zur temporären Absenkung der Energiesteuer für Kraftstoffe (Energiesteuersenkungsgesetz) beschlossen. Für die Monate Juni bis August ist darin vorgesehen, die Energiesteuer auf Kraftstoffe auf das europäische Mindestmaß abzusenken. Die Steuerentlastung für Benzin beträgt damit 30 Cent je Liter, für Diesel 14 Cent je Liter.

Eine Verdopplung der Einmalzahlung für Empfänger von Sozialleistungen auf 200 Euro soll als Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen in den Entwurf des Sofort-

zuschlags- und Einmalzahlungsgesetzes eingebracht werden.

Die Bundesregierung bietet ein ÖPNV-Ticket für neun Euro im Monat an. Die Maßnahme soll bundesweit für die Monate Juni bis August 2022 gelten. Die Finanzierung des „9 für 90“-Tickets soll mit dem Entwurf eines Siebten Gesetzes zur Änderung des Regionalisierungsgesetzes umgesetzt werden.

Die geplante Abschaffung der EEG-Umlage soll mit dem Steuerentlastungsgesetz vorgezogen werden. Ab dem 1. Juli 2022 müssen dann theoretisch 3,7 Cent pro kWh Strom weniger gezahlt werden.

Für Wohngeldberechtigte soll es im Sommer 2022 einen einmaligen Heizkostenzuschuss geben: 135 Euro für allein Wohnende und 175 Euro für 2-Personen-Haushalte. Für jedes weitere Familienmitglied, das im Haushalt lebt, gibt es 35 Euro zusätzlich. Bafög-Empfänger/innen erhalten 115 Euro. *JG*

LOHNSTEUER

Aktualisierung des BMF-Schreibens zur Firmenwagenüberlassung an Arbeitnehmer

Mit Schreiben vom 3. März 2022 hat die Finanzverwaltung ihr Anwendungsschreiben vom 4. April 2018 zur lohnsteuerlichen Behandlung der Firmenwagenüberlassung an Arbeitnehmer überarbeitet und umfangreich zu verschiedenen Zweifelsfragen Stellung genommen. Neben der Einarbeitung der zwischenzeitlich ergangenen BFH-Rechtsprechung hat sich das BMF u. a. zur Anwendung der 0,03%-Regelung positioniert. Wird dem Arbeitnehmer ein betriebliches Kfz dauerhaft zur Nutzung für Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte überlassen, findet die 0,03%-Regelung danach auch Anwendung für volle Kalendermonate, in denen das Fahrzeug tatsächlich nicht für Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte genutzt wird. Der pauschale Nutzungswert ist auch dann anzusetzen, wenn aufgrund arbeitsvertraglicher Vereinbarung oder anderer

Umstände Fahrten zur ersten Tätigkeitsstätte nicht arbeitstäglich anfallen (z. B. aufgrund Teilzeitvereinbarung, Homeoffice, Dienstreisen, Kurzarbeit, Auslandsaufenthalt). Darüber hinaus wurde eine Regelung zu zeitraumbezogenen Zuzahlungen zum Firmenwagen neu aufgenommen. Die BMF-Schreiben zur einkommen- und lohnsteuerlichen Behandlung der Überlassung von Elektro- und Hybridelektrofahrzeugen an Arbeitnehmer vom 5. November 2021 und vom 29. September 2020 bleiben gültig.

Bemessungsgrundlage für die Nutzung von (Hybrid-) Elektrofahrzeugen und Elektrofahrrädern

Mit Schreiben vom 7. Februar 2022 hat das Bundesministerium für Finanzen zur Besteuerung der unternehmensfremden (privaten) Nutzung eines dem Unternehmen zugeordneten Elektrofahrzeugs, Hybridelektrofahrzeugs, Elektrofahrrads oder Fahrrads Stellung genommen. Danach ist der Begriff



Quelle: Sondem – stock.adobe.com

Fahrzeug gleichzusetzen mit dem Begriff Kraftfahrzeug und umfasst damit auch Elektrofahrräder, die einer Kennzeichen-, Versicherungs- oder Führerscheinplicht unterliegen. Darüber hinaus stellt das BMF klar, dass die ertragsteuerlichen Sonderregelungen nach § 6 Abs. 1 Nr. 4 Satz 3 Nr. 1 bis 5 EStG für umsatzsteuerliche Zwecke keine Anwendung finden. *JG*

VERANSTALTUNG AKTUELLES STEUERRECHT**Neues aus dem Bereich Steuern**

Die erste Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“ des VdW Rheinland Westfalen im Jahr 2022 fand am 10. Mai 2022 in hybrider Form statt. Das Kontingent für Präsenzteilnehmer im Europäischen Bildungszentrum (EBZ) in Bochum wurde voll abgerufen, darüber hinaus fand die Teilnahme digital statt. Sämtliche Fragen sowohl aus dem Chatraum als auch aus dem Auditorium wurden von den Referierenden live während der Veranstaltung beantwortet.

Ingeborg Esser, WP/StB und GdW-Hauptgeschäftsführerin, berichtete zu den steuerlichen Überlegungen der Bundesregierung. Zum Start einer klimagerechten Neubaufensive soll die steuerliche Normalabschreibung für den Mietwohnungsneubau angehoben werden. Dazu – und auch zur „Super-Abschreibung“ für den Klimaschutz und die Digitalisierung – lagen jedoch keine konkreten Entscheidungen des Bundes vor. Der Entwurf des Vierten Corona-Steuerhilfegesetzes enthält verlängerte Reinvestitionsfristen bei der steuerfreien Übertragung von Veräußerungsgewinnen gemäß § 6b EStG und Verbesserungen beim steuerlichen Verlustabzug.

Unterbringung von Geflüchteten

Anschließend bezog sich Esser auf steuerliche Fragen rund um die Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine und den vom Bundesverband GdW beim Bundesfinanzministerium erreichten Billigkeitsregelungen für Vermietungsgenossenschaften und bei der erweiterten Gewerbesteuerkürzung. Im Bereich des Prüfungswesens informierte Ingeborg Esser zum Kompromisstext der Richtlinie über die Nachhaltigkeitsberichterstattung des Europäischen Rates. Bei der anstehenden Übermittlung der Grundsteuerdaten an die Finanzverwaltung steht die IT-mäßige Umsetzung der Datenerfassung in den Wohnungsunternehmen derzeit im Fokus.

Grundsteuerreform

Im Anschluss ging Michael Pannen, StB des VdW Rheinland Westfalen, ausführlich auf die Grundsteuer-Datenermittlung und elektronische Übermittlung bis zum 31. Oktober 2022 an die Finanzverwaltung ein. Aus der entsprechenden Arbeitsgruppe des Arbeitskreises Steuern und Bilanzierung des VdW Rheinland Westfalen wurden typische Sonderfälle vorgestellt. Des Weiteren stellte Dr. Pannen die Softwareprodukte verschiedenener IT-Anbieter hinsichtlich Serviceumfang und Kostenstruktur vor; die Tagungsteilnehmenden diskutierten über die Vor- und Nachteile. Dr.

Pannen verwies auch auf die den Mitgliedern zugänglichen Informationen auf der Homepage des Verbandes.

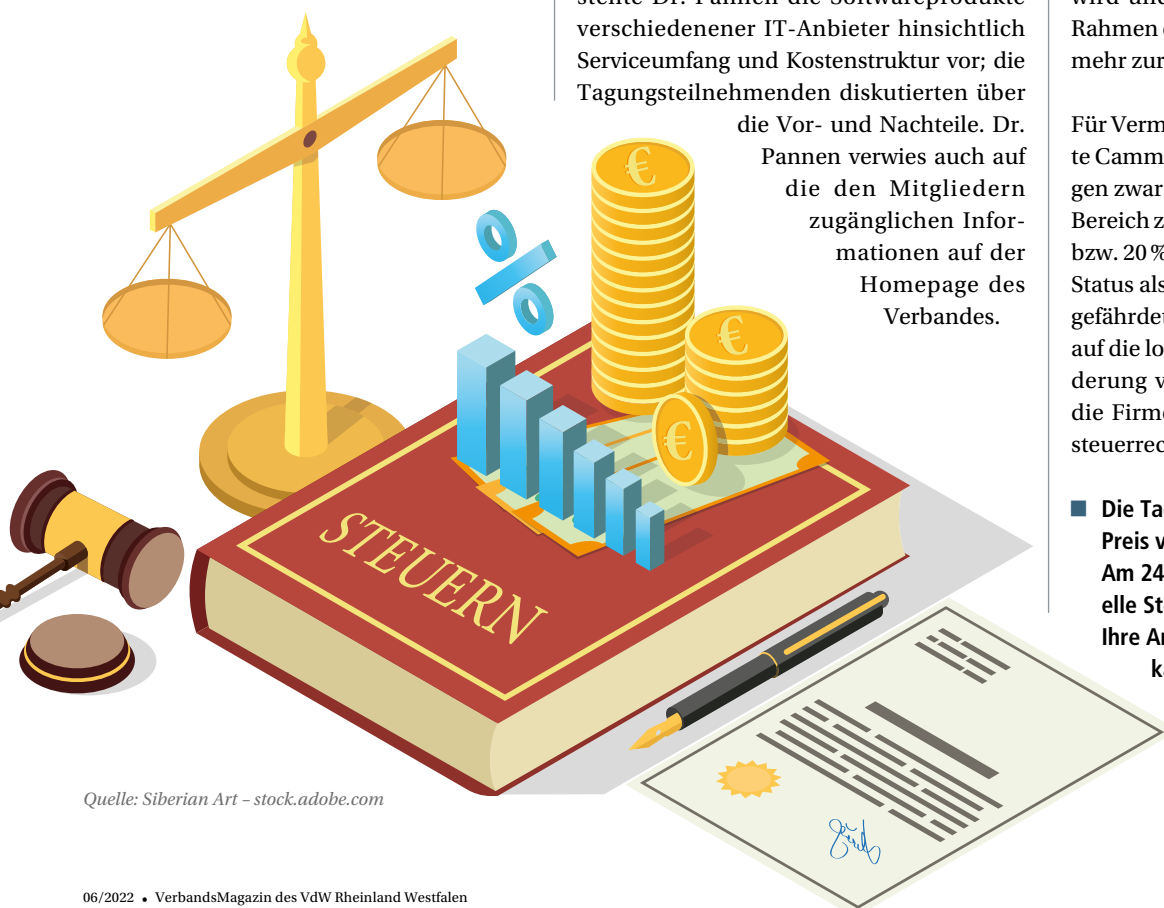
Jörg Hellmann, StB und Abteilungsleiter der Steuerberatung des VdW Rheinland Westfalen, berichtete zu einer personen- gebundenen Kapitaleinlage bei der GmbH (steuerliche Folgen der disquotalen Einzahlung und Einlagerückgewähr), zu Belegungsrechten und Umsatzsteuer (Klarstellung des BMF zu wohnungspolitischen Zuschüssen), zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Aufsichtsratsvergütungen (Klärung weiterer Fragen zum BMF-Schreiben vom 8. Juli 2022) und zu verlängerten Fristen bei der Übertragung stiller Reserven aus der Grundstücksveräußerung gemäß § 6b EStG. Eine personengebundene Kapitaleinlage kann als sinnvolle Gestaltung dienen, wenn nur einer von mehreren Gesellschaftern der Gesellschaft ein Grundstück unentgeltlich zur Verfügung stellen möchte.

Anschließend referierte Jörg Cammann, vBP/StB vom VdW Niedersachsen Bremen, zur neuen Gesetzesfassung und zum Entwurf eines BMF-Schreibens für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung bei Mieterstrom, E-Mobilität und mieternahen Tätigkeiten. Ab 2021 führen einzelne schädliche Tätigkeiten, wenn die 5%- bzw. 10%-Grenze eingehalten wird und die schädlichen Tätigkeiten im Rahmen einer Vermietung stattfinden, nicht mehr zur Versagung der Kürzung.

Für Vermietungsgenossenschaften erläuterte Cammann, dass der Betrieb von PV-Anlagen zwar im Regelfall dem steuerpflichtigen Bereich zuzuordnen ist, aber durch die 10%- bzw. 20%-Einnahmengrenze der steuerfreie Status als Vermietungsgenossenschaft nicht gefährdet wird. Cammann ging im Weiteren auf die lohnsteuerliche Ausweitung der Förderung von Mitarbeiterbeteiligungen und die Firmenwagenbesteuerung im Umsatzsteuerrecht ein.

JG

- Die Tagungsunterlagen können zu einem Preis von 100 Euro erworben werden. Am 24. November 2022 wird das „Aktuelle Steuerrecht“ in Bochum stattfinden. Ihre Ansprechpartnerin: Svenja Timmerkamp, Tel.: 0211 16998 27, E-Mail: s.timmerkamp@vdw-rw.de



Quelle: Siberian Art – stock.adobe.com

Offenlegung der Daten des betroffenen Wohnungseigentümers

DATENSCHUTZ IM BEREICH WOHNEN >> Enthält die Ladung zur Wohnungseigentümerversammlung unter Angabe der Nachnamen der betroffenen Eigentümer Informationen darüber, welche zur Gemeinschaft gehörenden Häuser und konkrete Einheiten mit welcher Intensität von einem festgestellten Legionellenbefall betroffen sind, so ist dies gem. Art. Artikel 6 Abs. 1 lit. c) und f) DSGVO rechtmäßig, entschied das OLG München in seinem Urteil vom 27. Oktober 2021, Az.: 20 U 7051/20.

Legionellen sind Bakterien, welche natürlicherweise in Grund- und Oberflächengewässern vorkommen. Ihre bevorzugte Temperatur liegt dabei zwischen 25 °C und 45 °C. Erst bei Temperaturen über 60 °C werden sie abgetötet und unter 20 °C findet praktisch keine Vermehrung mehr statt. In Bezug hierauf bieten künstliche Wasserleitungssysteme wie Rohre ideale Bedingungen für deren Wachstum. Dies gilt insbesondere dann, wenn das System länger nicht mehr benutzt wurde und die Konzentration dementsprechend auf hohe Werte ansteigen kann. Kommt es dann wie etwa beim Duschen zu

einer Verdunstung des Wassers, gelangen die Legionellen in die Luft, wo sie eingeatmet werden können. Hat man sich erst einmal mit Legionellen infiziert, so können Lungentzündungen als Krankheitsbild folgen. Ergibt sich nach entsprechender Beprobung eine erhöhte Legionellen-Konzentration, also ein Wert über 100 KBE/100 ml (Koloniebildende Einheiten/Milliliter), liegt eine Überschreitung des technischen Maßnahmenwertes nach der TrinkwV vor. Nach der Bestimmung des § 16 Abs. 7 TrinkwV ist der Verwalter als Organ der Gemeinschaft verpflichtet, unverzüglich Untersuchungen

zur Aufklärung der Ursachen durchzuführen oder durchführen zu lassen.

Nachdem in einer Wohnungseigentümerversammlung ein Legionellenbefall festgestellt wurde, lud der Verwalter zu einer Eigentümerversammlung ein. In der Einladung wurden die betroffenen Wohnungen benannt. In der Versammlungsniederschrift erfolgte jedoch keine Bezeichnung der betroffenen Wohnungen oder der Wohnungseigentümer. Ein betroffener Wohnungseigentümer nahm daraufhin den Verwalter wegen behaupteten Verstoßes gegen die DSGVO auf

>>

Anzeige



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg in dynamischen Zeiten. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

Ihre Regionaldirektoren:

Udo Eggenhaus » Tel. +49 170 6285709 » udo.eggenhaus@dzhyp.de

Konrad Huwig » Tel. +49 170 2162145 » konrad.huwig@dzhyp.de

[dzhyp.de](https://www.dzhyp.de)

Premium
Fördermitglied
im GdW

DZ HYP

Schadensersatz wegen Rufschädigung und dem Scheitern des Verkaufs seiner Wohnung in Anspruch. Die Klage in der ersten Instanz vor dem Landgericht Landshut, Urteil vom 6. November 2020, Az. 51 O 513/20 war bereits erfolglos.

Die Leitsätze der Entscheidung des LG Landshut lauten:

1. Im Zusammenhang mit einem Legionellenbefall in einer Eigentümergemeinschaft ist es zulässig, in der Einladung zur Eigentümerversammlung die Namen der Eigentümer der betroffenen Wohnungen anzugeben, um die Redebeiträge auf der Versammlung richtig einordnen zu können.
2. Dies gilt vor dem Hintergrund, dass sowohl die Hausverwaltung als auch die Eigentümergemeinschaft selber für die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums und die Überprüfung der Leitungen rechtlich verantwortlich ist. Die Verwaltung ist der Wohnungseigentümergemeinschaft darüber hinaus vertraglich zur ordnungsgemäßen Verwaltung verpflichtet.

Das OLG München bestätigte diese Entscheidung. Die zulässige Berufung des Klägers hatte in der Sache keinen Erfolg. Das Landgericht habe zutreffend geurteilt, dass den Beklagten kein Verstoß gegen Vorschriften der DSGVO zur Last falle. Die Berufung des Klägers wurde daher zurückgewiesen.

Der Eigentümer hatte mithin kein Recht auf die Geheimhaltung der Informationen. Zwar beinhaltet das Recht auf informationelle Selbstbestimmung das Recht selbst zu entscheiden, ob, wann und wie persönliche Lebenssachverhalte und Daten offengelegt werden. Ein Eingriff in personenbezogene Daten ist jedoch zulässig, wenn eine der in Art. 6 DSGVO genannten Voraussetzungen erfüllt ist.

Andere Wohnungseigentümer haben in solchen Fällen einen Anspruch darauf, zu erfahren, in welchen Wohnungen eine Legionellenprüfung vorgenommen wird oder wurde und auch, ob es insoweit einen Legionellenbefall und in welchem Umfang gegeben habe oder nicht. Allein die Verletzung des Datenschutzrechts als solches begründe zudem nach Auffassung des Gerichts keinen Schadensersatzanspruch.



Zu beachten ist hier jedoch, dass das WEMoG zu Änderungen geführt haben könnte. Denn nach Art. 4 Nr. 7 DSGVO ist „Verantwortlicher“ die Person, die allein oder gemeinsam mit anderen über die Zwecke und Mittel der Verarbeitung von personenbezogenen Daten entscheidet. Dies dürfte jetzt nicht mehr der Verwalter sein, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – und nicht der Verwalter – ist auch Adressat einer Ordnungsverfügung nach dem Infektionsschutzgesetz, mit der die Vorschriften der Trinkwasserverordnung in Bezug auf Legionellen in einer Wohnungseigentumsanlage durchgesetzt werden sollen (OVG für das Land NRW Beschluss vom 25. Mai 2015, Az.: 13 B 452/15).

Für die nach der Trinkwasserverordnung erforderliche Überprüfung der Trinkwasseranlage in dem Hausanwesen einer Wohnungseigentümergemeinschaft sind nach der Auffassung des LG Saarbrücken, Urteil vom 18. Dezember 2015, Az.: 5 S 17/15 zudem nicht die vermietenden Wohnungseigentümer verantwortlich, sondern die Wohnungseigentümergemeinschaft.

Ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer, die aufgrund der Untersuchung der Trinkwasseranlage anfallenden Kosten nicht nur auf die vermietenden Wohnungseigentümer, sondern – entsprechend der Anzahl der Eigentumswohnungen – auf alle Wohnungseigentümer umzulegen, sei auch nicht ermessensfehlerhaft.

Ein Sonderproblem können Legionellen im Leerstand sein. Längerer Leerstand von Sondereigentumseinheiten begünstigt Legionellen-Bildung. Hier die Frage, ob nicht der betreffende Wohnungseigentümer entsprechend auf Kostenersatz in Anspruch genommen werden kann. Eine generelle Kausalität zwischen dem Leerstand und der erhöhten Legionellen-Bildung lässt sich jedoch nicht zwingend herleiten. Stellt sich nach einer Analyse eine Ursächlichkeit heraus, spricht grundsätzlich nichts dagegen, entsprechend dem Verursacherprinzip auf Grundlage von § 16 Abs. 3 WEG zumindest die Kosten den Wohnungseigentümern aufzuerlegen, die mit der Beprobung der Wohnungsstränge zusammenhängen.

BAUORDNUNGSRECHT

Anordnung nachträglicher Schließung von Fenstern aus Brandschutzgründen

Ist ein Gebäude einmal genehmigt, darf es grundsätzlich dauerhaft in der genehmigten Form weiter genutzt werden. Aufgrund des durch die Baugenehmigung begründeten Bestandsschutzes ist der Eigentümer vor nachträglichen Anforderungen an die bauliche Anlage grundsätzlich geschützt. Mithin sichert der Bestandsschutz grundsätzlich rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen, die durch nachträgliche Rechtsänderungen etwaig illegal geworden sind. Verstoßen bestehende Anlagen gegen aktuelle brandschutzrechtliche Vorschriften, könnten konkrete Gefahren für Leib und Gesundheit etwaig nachträgliche Anordnungen rechtfertigen. Fraglich ist in diesen Fällen häufig, ob eine konkrete Gefahr für Leib und Gesundheit besteht, sodass nachträgliche Anordnungen trotz Bestandsschutz zulässig wären. Mit dieser Frage hatte sich jüngst das OVG NRW befasst.

Der Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Der Kläger war Adressat einer Ordnungsverfügung, die ihn verpflichtete, Fenster an der Giebelwand seines Hauses zu schließen. Gegen diese Ordnungsverfügung erhob der Eigentümer Klage.

Der ursprüngliche Einbau der Fenster entsprach den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden rechtlichen Regelungen und war von der ursprünglichen Baugenehmigung gedeckt. Da es sich damals noch um ein einheitliches Grundstück gehandelt hat, waren die jeweiligen Giebelwände keine Gebäudeabschlusswände zu einem Nachbargrundstück. Einige Jahre später hat der Eigentümer die Grundstücke geteilt. Die Giebelwände des Hauses wurden dadurch zu Gebäudeabschlusswänden.

Die Beklagte hat dem Kläger mit Ordnungsverfügung aufgegeben, innerhalb von drei Monaten nach Bestandskraft die Fenster in den Giebelwänden seines Hauses zu den Nachbarhäusern so zu schließen, dass die beiden Wände die Qualität gemäß § 30 Abs. 3 Nr. 2 BauO NRW 2018 aufweisen (Nr. 1), und ihm für den Fall des Nichtbefolgens ein Zwangsgeld in Höhe von 3.000,- Euro pro nicht geschlossenem Fenster angedroht (Nr. 2).

Der Kläger hat sich auf die Legalisierungswirkung der ursprünglichen Baugenehmi-

gung berufen, die den Einbau der Fenster genehmigte.

Entscheidung des Verwaltungsgerichts

Das Verwaltungsgericht hat die angefochtene Ordnungsverfügung aufgehoben und stellte fest, dass sich der Kläger weiter auf die Legalisierungswirkung der ursprünglichen Baugenehmigung berufen kann. Eine Situation, in der die Beklagten trotz Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung bzw. trotz Bestandsschutzes einschreiten könne, sei nicht gegeben. Ein solches Einschreiten gegen bestandsgeschützte Anlagen setze entweder das Entstehen einer neuen Gefahrensituation durch Änderung der tatsächlichen Verhältnisse voraus oder komme in Fällen in Betracht, in denen dies zur Beseitigung einer Gefahrensituation zwingend erforderlich sei. Diese Voraussetzungen seien nicht erfüllt. Eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse sei nicht eingetreten.

Auch eine Gefahrenprognose dergestalt, dass ein Einschreiten zwingend erforderlich sei, sei nicht ersichtlich. Jedenfalls könne diese nicht allein daraus abgeleitet werden, dass der aktuelle Zustand nicht mit einer der Gefahrenabwehr dienenden Norm übereinstimmt; auch nicht, wenn diese eine Brandschutzvorschrift betreffe. Vielmehr setze ein Einschreiten eine konkrete Gefahr für Leib und Gesundheit voraus. Bei Brandgefahren sei die ordnungsbehördliche Eingriffsschwelle zwar tendenziell niedrig und ein Verstoß gegen eine Brandschutzvorschrift könne indizielle Bedeutung für das Vorliegen einer Gefahr zukommen. Jedoch sei im konkreten Fall auch zu berücksichtigen, dass das Wohnhaus vor über 60 Jahren errichtet und seitdem ohne Brandereignis ununterbrochen genutzt werde. Mithin hätte es einer fachkundigen Feststellung bedurft, dass nach den spezifischen örtlichen Gegebenheiten der Eintritt eines erheblichen Schadens nicht ganz unwahrscheinlich sei. Eine fachkundige Überprüfung vor Ort und inaugenscheinnahme des Wohnhauses einschließlich der angrenzenden Nachbarhäuser habe jedoch nicht stattgefunden.

Darüber hinaus spreche auch einiges dafür, dass die angefochtene Ordnungsverfügung ermessensfehlerhaft, insbesondere unverhältnismäßig sei. Die Beklagte habe nicht aus-

reichend berücksichtigt ob und in welchem Umfang die Wohnräume noch nutzbar wären.

Die Beklagte stellte einen Antrag auf Zulassung der Berufung.

Entscheidung des OVG NRW

Das OVG NRW (OVG NRW, Beschluss vom 04.03.2022 – 2 A 469/21) hat den Antrag auf Zulassung abgelehnt. Aus dem Zulassungsvorbringen der Beklagten ergeben sich nicht ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angegriffenen Urteils.

Die Grundstücksteilung habe nicht zum Entfallen des Bestandsschutzes geführt. Auch wenn die Grundstücksgrenzen in der ursprünglichen Form nicht mehr bestünden und somit eine sachliche Änderung nach Erteilung der Baugenehmigung eingetreten sei, bleibe der Bestandsschutz der ursprünglichen Baugenehmigung bestehen. Der Bestandsschutz verleihe einer legalisierten baulichen Anlage und ihrer Nutzung – innerhalb gewisser Grenzen – Durchsetzungskraft gerade auch gegenüber später entstehenden rechtlichen Anforderungen und Änderungen tatsächlicher Verhältnisse.

Auch habe die Beklagte die konkrete Gefahr „im Einzelfall“ nicht ausreichend dargelegt. Sie habe lediglich eine allgemeine Stellungnahme der Feuerwehr vorgelegt, aus der sich ein Verstoß gegen aktuell bestehende brandschutzrechtliche Vorschriften ergebe; nicht jedoch eine Gefahr im konkreten Einzelfall. Auch der Vortrag der Beklagten zur Verhältnismäßigkeit der Maßnahme sei unzureichend. Dieser lasse jegliche Auseinandersetzung damit vermissen, dass mit dem Verschließen der Fenster die Belichtung und Belüftung von Wohnräumen beeinträchtigt sei.

Praxishinweis

Zusammengefasst ist festzustellen, dass auch wenn nach Erteilung der Baugenehmigung eine sachliche Änderung eintritt, der Bestandsschutz der ursprünglichen Baugenehmigung grundsätzlich bestehen bleibt. Maßgeblich ist vielmehr, ob in der konkreten Situation eine Gefahr für Leib und Leben vorliegt. Dabei bedarf es einer fachkundigen Beurteilung der tatsächlich vorhandenen Gefahren im konkreten Einzelfall.

ENERGIEWENDE**Wohnungswirtschaft bei den Berliner Energietagen 2022 vertreten**

Vom 2. bis 6. Mai fanden die diesjährigen Berliner Energietage 2022 unter dem Motto „Energiewende MACHEN – gemeinsam!“ statt. Die Energietage sind der größte Veranstaltungskongress zum Thema Energie in Deutschland. Auf den Podien kommen hochrangige Vertreter aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft zusammen, um den Energiebereich aus verschiedenen Blickwinkeln zu betrachten. Zu den Mitveranstaltern zählen auch verschiedene Bundesministerien, wie das BMWK, das BMWSB und das BMUV.

In diesem Jahr fand das Programm erstmals in Präsenz sowie in hybrider und digitaler Form statt. Mehr als 600 Referenten nahmen an den Paneldiskussion und Vortragsveranstaltungen teil und nutzten die Möglichkeit zum Austausch mit dem interessierten Publikum. Unter den Podiumsgästen waren auch Axel Gedaschko, Präsident des GdW, und Dr. Ingrid Vogler, Leiterin Energie und Technik des GdW, sowie Vertreterinnen und Vertreter der GdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften.

Interessierte konnten sich zu den digitalen Formaten kostenlos zuschalten. Vor dem



Quelle: Rolf Schullen/Energietage

Die Berliner Energietage fanden in diesem Jahr sowohl digital als auch in Präsenz statt

Hintergrund der aktuellen Entwicklungen im Hinblick auf Klimaschutzvorgaben und Energiepreissteigerungen waren die diversen Panels zu den Schwerpunkten „Energie- und Klimapolitik“, „Gebäude und Quartiere“ sowie „Wärmewende“ für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus der Wohnungswirtschaft besonders informativ.

LW

- Einige Podiumsdiskussionen und Präsentationen können noch nachträglich auf der Website der Berliner Energietage unter www.energietage.de abgerufen werden.

TELEKOMMUNIKATIONSMODERNISIERUNGSGESETZ**GdW-Arbeitshilfe zum TKMoG erschienen**

Im Mai 2022 ist die Arbeitshilfe 89 „Telekommunikationsmodernisierungsgesetz – Status und Empfehlungen für Wohnungsunternehmen“ des GdW erschienen. Sie befasst sich mit dem Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG), welches im Dezember 2021 in Kraft trat und neben der Abschaffung der Umlagefähigkeit der Kosten für den Betrieb von Breitbandanschlüssen u.a. auch den Anschluss von Glasfasernetzen im Gebäude neu regelt.

Die Arbeitshilfe informiert über wesentliche Neuregelungen und entsprechende mietvertragliche Konsequenzen für jeweils unterschiedliche vertragliche Ausgangssituationen und räumt darüber

hinaus mit verbreiteten Irrtümern bei der Interpretation auf. Sie stellt zudem mehrere Versorgungsmodelle als strategische Empfehlungshilfe für die künftige Gestaltung der Medienversorgung vor. Es wird jedoch klargestellt, dass die Arbeitshilfe noch nicht alle Fragen abschließend beantworten kann.

Sie bietet des Weiteren eine Übersicht über Rechte und Pflichten zu ausgewählten Sachverhalten im Zusammenhang mit künftigen Vertragsmodellen. Schließlich befasst sich die Arbeitshilfe mit generellen Anforderungen und Risiken für Vertragsgestaltungen mit Netzbetreibern.

Die Arbeitshilfe steht den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW



Quelle: pixabay/doctor-a

Rheinland Westfalen und der anderen Regionalverbände als kostenloses Download im GdW-Mitgliederbereich zur Verfügung und kann auch als Print-Dokument angefordert werden.

LW

KALTE NAHWÄRME

Innovative Wärmetechnologie für neue Quartiere

Vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele bis 2045, die sich für die Wohnungswirtschaft vor allem mit dem Ausbau von klimafreundlichen Heizungsanlagen und Energieeffizienzmaßnahmen niederschlagen, und der steigenden Energiepreise sind innovative Heizsysteme ein wichtiger Bestandteil zukunftsfähiger Wohngebäude. Kalte Nahwärme besitzt dabei großes Potenzial und ist im Neubau ein sinnvoller Ansatz für eine klimafreundliche und dezentrale Energieversorgung, denn es nutzt die Kombination von Geothermie und mit erneuerbarem Strom betriebener Wärmepumpen zur Temperaturregulierung für Heizung und Trinkwasser im Gebäude.

Klimafreundliches Heizungssystem wärmt und kühlt

Angesichts von immer strengeren Klimaschutzregelungen und den rasant ansteigenden Kosten für fossile Energieträger wie Gas und Heizöl steht die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft vor der Aufgabe, die Wärmeversorgung ihrer Wohnungsbestände auf erneuerbare Heizsysteme umzurüsten und auch bei Neubausprojekten diese Systeme in ihren Wohn- und Stadtquartieren einzuplanen. Kalte Nahwärme als Wärmequelle ist insbesondere für den Neubau interessant und ermöglicht eine dezentrale, regenerative und unabhängige Energieversorgung vor Ort.

Kalte Nahwärme ist eine Form der Geothermie und nutzt als solche Erdwärme für die Regulierung von Wärme im Gebäude. Anders als bei der typischen Nahwärme wird die Wärme nicht durch eine zentrale Heizungsanlage erzeugt, sondern nutzt die Temperaturen im Erdboden als Basistemperatur. Diese Temperatur beträgt durchschnittlich 10 Grad Celsius. Um die Temperatur aufzunehmen, werden in der Umgebung der Quartiersgebäude Kollektoren oberflächennah ca. 1,5 bis 3 Meter tief in der Erde verbaut. Diese nehmen die Wärme des Bodens auf und transportieren sie über ungedämmte Rohre zu den Gebäuden, die versorgt werden sollen. Dadurch dass die Basistemperatur vergleichsweise gering ist und der Umgebungstemperatur auf den Transportwegen entspricht, können Wärmeverluste beim Transport reduziert werden.

Mit Hilfe von gebäudeeigenen Wärmepumpen wird die Temperatur durch erneuerbaren Strom dann von 10 Grad auf die Bedarfstemperatur für Heizung und Warmwasser angehoben. Grundlage für das Heizsystem sollte, wie bei Wärmepumpen empfohlen, eine Fußboden bzw. Flächenheizung im Gebäude sein, durch die das erwärmte Wasser fließen kann. Kalte Nahwärme bietet darüber hinaus den Vorteil, dass sie neben einer Heiz- auch eine Kühlfunktion ermöglicht. So kann im Sommer ungeheiztes Wasser durch die Heizungsrohre geleitet und so die Räume

im Gebäude gekühlt werden, ohne dass eine zusätzliche Klimaanlage eingebaut werden muss und weitere Energie benötigt wird. Besonders nachhaltig wirkt kalte Nahwärme, wenn der elektrische Strom für den Betrieb der Wärmepumpen über auf dem Dach installierte Photovoltaikanlagen gewonnen wird. So kann eine von den aktuellen Energiepreissteigerungen unabhängige Wärmeversorgung sichergestellt werden.

Ein Wärmesystem für das ganze Quartier

Das Konzept der kalten Nahwärme bietet sich bei der Entwicklung von Neubaugebieten an und ist für Nachrüstungen im Bestand nicht geeignet. Denn es wird eine große Freifläche benötigt, um eine ausreichende Zahl an Kollektoren und entsprechende Leitungsinfrastruktur in der Erde installieren zu können, und der Nachhaltigkeitsaspekt kommt aufgrund des Materialaufwands vor allem bei hohen Anwendungszahlen zum Tragen.

Daher sollte das Heizsystem bereits in der Planungsphase eines Neubaugebietes mitgedacht werden. In der Regel macht es zudem die Kooperation mit Stadtwerken, Projektentwicklern und weiteren Bauträgern erforderlich, um eine einheitliche Energieversorgung im gesamten Quartier von Anfang an mitzuplanen. Denn die entsprechende Infrastruktur sollte installiert werden, bevor mit den einzelnen Bauprojekten begonnen wird. *LW*



Quelle: pixabay/HarmidB

Über eine Wärmepumpe wird die Basistemperatur erhitzt

HANDLUNGSBEDARF BEIM KLIMASCHUTZ IM GEBÄUDESEKTOR**Zentrale Herausforderungen gemeinsam lösen**

Wenn Deutschland die eigenen Klimaziele einhalten will, müssen die Emissionen im Gebäudesektor schnell sinken, auch in NRW. Die Gebäudeallianz NRW für Klimaschutz formuliert im zur Landtagswahl 2022 veröffentlichten Positionspapier zehn Aspekte, die für die Arbeit einer neuen Landesregierung grundlegend sein sollten. Technische Aspekte wie die Lebenszyklusbetrachtung beim Bauen spielen ebenso eine Rolle wie Fragen der Wohnraumgestaltung und der Fachkräftemangel im Planungs- und Bausektor. Die 2016 gegründete Gebäudeallianz NRW für Klimaschutz ist ein Zusammenschluss von Verbänden und Kammern aus Zivilgesellschaft und Wirtschaft.

Die bevorstehende Legislaturperiode ist entscheidend für den Klimaschutz. Mit Blick auf den Gebäudesektor sehen die Akteure der Gebäudeallianz NRW noch viel zu tun. Im Ziel sind sich die Akteure der Gebäudeallianz NRW einig, die Emissionen des Sektors müssen in den nächsten Jahren erheblich sinken, um die Klimaziele auch in NRW zu erreichen. Die nötigen Ideen und Techniken sind vorhanden, es fehlen jedoch noch die richtigen politischen Rahmenbedingungen.

Klimaschutz durch Wohnraumgestaltung, Kreislaufwirtschaft, Fachkräfteoffensive

Die Inhalte des Positionspapiers der Gebäudeallianz NRW für Klimaschutz zeigen



die Breite der notwendigen Transformation.

Neben der energetischen Sanierung von Gebäuden und der Umstellung der Grundversorgung stehen auch grundsätzliche Fragen im Fokus: Wie kann neuer Wohnraum auf bereits genutzten Flächen entstehen? Welche Ressourcen werden beim Bau verwendet und wieviel Energie und Emissionen dabei verbraucht? „Es braucht politische Antworten auf diese Fragen – denn sie haben Auswirkungen auf die konkreten Maßnahmen vor Ort“, so Alexander Rychter, Direktor Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen. Darüber hinaus spielt die politische Organisation im Bausektor eine entscheidende Rolle.

Förderungen müssen auf effizienten Klimaschutz hin ausgerichtet werden, etwa durch mehr Geld für energetische Altbauersparnisse, die Antragsstellung stark vereinfacht werden, um die Vergabeprozesse zu beschleunigen. Und für die konkrete Umsetzung braucht es schließlich Fachkräfte vor Ort.

**KLIMA
DISKURS
NRW**



Der Fokus liegt auf einer sozial-, klima- und naturverträglichen Umsetzung energetischer Sanierung, quartiersbezogenen Konzepten und die Schaffung von Anreizen für Investitionen mit Vorrang vor verordnetem Sanierungszwang.

Die 10 Punkte zur NRW-Landtagswahl 2022

1. Klimaschonend neuen Wohnraum schaffen durch Nachverdichtung und Aufstockung
2. Klimagerecht neuen Wohnraum schaffen durch neue Kriterien bei Baulandvergabe
3. Kreislaufwirtschaft und Lebenszyklusbetrachtung beim Bauen
4. Ganzheitlicher Ansatz bei Bestandssanierungen
5. Netto-Null durch Erneuerbare Energien: Dezentrale Energieerzeugung
6. Der Planungs- und Bausektor braucht eine breit angelegte Fachkräfteoffensive
7. Zielgerichtet Maßnahmen gegen Überhitzung und für Artenschutz umsetzen
8. Innovation & Forschung benötigen bessere Voraussetzungen
9. Förderung zielgerichtet einsetzen: Fokus auf effiziente Maßnahmen legen
10. NRW braucht ein Ministerium für Bau, Wohnen und Klima

Positionspapier soll Richtungen aufzeigen und Diskurs anregen – auch über die Wahl hinaus

Mit der Veröffentlichung des Papiers vor den Landtagswahlen in NRW bringt sich die Allianz in den politischen Diskurs ein und benennt konkrete Handlungsfelder, in denen die Landespolitik aktiv werden soll. „Wir zeigen, dass gesellschaftsumfassend wesentliche Akteure konstruktiv zusammenarbeiten, gemeinsame Lösungen finden und gemeinsam einen Schritt weitergehen“, so Ingo Wagner, Geschäftsführer des Vereins KlimaDiskurs.NRW, aus dem heraus sich die Allianz gegründet hat.

KlimaDiskurs.NRW e.V. / IB



Quelle: miss_mafalda - stock.adobe.com

Begrünte Dächer leisten einen Beitrag zum Management von Extremwetterereignissen, gegen Überhitzung und für Artenschutz

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 Nachhaltigkeitskonzepts 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 Nachhaltigkeitskonzepts 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-Benchmarking 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 Nachhaltigkeitskonzepts 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 sowie



Quelle: Florian Ebrecht/Cuvillier

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 Nachhaltigkeitskonzepts 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 Nachhaltigkeitskonzepts für gesamte Wohnungsbestände.

CG

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

SEMINARE IM JUNI UND AUGUST 2022

| | | | | |
|------------|-----------------------------|---|---|---|
| 20.06.2022 | Online | Crossmediale Content-Produktion – Geschichten für Print, Online & Social Media planen und erstellen | Miriam Klausner | 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 |
| 10.08.2022 | Online | Änderungen rund um den Mietspiegel | Gudrun Kleiner | 2 |
| 16.08.2022 | Online | Mietverträge über Wohnraum rechtssicher abschließen | Gudrun Kleiner | 2 |
| 17.08.2022 | EBZ | Die unternehmenseigene Online-Akademie: erste Schritte und Erfahrungsaustausch | Rüdiger Grebe, Stephan Hacke, David Fuchs und Julia Sadlowski | 2 |
| 18.08.2022 | EBZ | 50er- bis 80er-Jahre-Bauten – Erfolgreich modernisieren und bewirtschaften | Armin Hartmann und Dennis Mehlan | 2 |
| 23.08.2022 | EBZ | Grundlagenwissen Genossenschaften von A – Z | David Patrick Wilde | 2 |
| 24.08.2022 | EBZ | Schimmel und Feuchteschäden – Ursachen, Vorbeugung, Beseitigung | Thomas Jansen | 2 |
| 24.08.2022 | Online | Tax Compliance Management System | Sven Michel | 2 |
| 25.08.2022 | EBZ | Bautechnik aktuell: GEG, Wärmedämmung und CO ₂ -Reduzierung | Armin Hartmann | 2 |
| 25.08.2022 | EBZ | Untervermietung – ein Dauerbrenner des Mietrechts | Stephan Gerwing | 2 |
| 29.08.2022 | Courtyard Hannover Maschsee | Führungskräftetraining – Modul 4: Führen in Veränderung – Agile Führung | Christian Thomas | 2 |
| 31.08.2022 | EBZ | Baupreisachterbahn – Ist Bauen noch möglich? | Jürgen Bott | 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