

VerbandsMagazin

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

21 WOHNRAUMFÖRDERUNG: NORDRHEIN-WESTFALEN REAGIERT AUF UNSICHERHEITEN

24 WIE VIELE PARKPLÄTZE SOLLEN ES SEIN? FORSCHUNGSPROJEKT ZU PARKRAUMMANAGEMENT

4 SCHWERPUNKT

Wohnungswirtschaft und Mieterschaft in der Klemme – Heizkosten-Hammer lässt Wohnkostenbelastung steigen



Nur gemeinschaftlich und kooperativ lösbar



Quelle: Roland Baege/VdW RW

„Die extremen Preissprünge bei den Energiekosten belasten sowohl die Mieterinnen und Mieter als auch die sozial orientierte Wohnungswirtschaft“

Neuvertragspreise von 30 Cent pro Kilowattstunde Erdgas, eine Gasumlage, die bei älteren Verträgen über die Hälfte des Gesamtpreises ausmacht, die derzeit ungewisse Aussicht bei Gasimporten – wir erleben in Deutschland eine energiepolitische Situation, wie es sie wohl seit der Ölkrise im Jahr 1973 nicht gegeben hat. Manch einer hat noch bruchstückhafte Erinnerungen aus Kindertagen an autofreie Sonntage im Kopf, viele haben solche Situationen noch nicht erlebt – glücklicherweise konnten seitdem mehrere Generationen in Zeiten des Friedens, des europäischen Integrationsprozesses und der Sicherheit, auch in puncto Energieversorgung, aufwachsen.

Bedauerlicherweise erleben wir wieder Krieg in Europa und auch wenn wir in Nordrhein-Westfalen zwar in Sicherheit leben, sind die Kriseneffekte immer stärker zu spüren. Vor allem mit Blick auf die kalte Jahreszeit, in der die Heizkosten wohl nochmals stark ansteigen werden.

Auch wenn die Heizkostenabrechnungen sich nochmals deutlich erhöhen, sollte keine Mieterin und kein Mieter in einer kalten Wohnung leben. Auch dabei sind die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen ein zuverlässiger und sozial orientierter Partner, benötigen aber ebenfalls Unterstützung, da sie bei Energieversorgern in Vorleistung gehen.

Mit dem nun von den Koalitionsparteien vereinbarten Entlastungspaket III habe ich die Hoffnung, dass weder die Menschen noch die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften von der Preisentwicklung überfordert werden. Die Wohnungswirtschaft steckt derzeit von zwei Seiten in der Klemme: die steigenden Energiepreise auf der einen Seite, die vorher bereits gestiegenen Baupreise auf der anderen.

So wie einst die autofreien Sonntage ist die Einsparung von Energie ein kurzfristig wirksames Instrument, wenn ein Gut knapp und teurer wird. Gemeinsam mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD), der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen und dem EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte eine Kampagne ins Leben gerufen werden, die Mieterinnen und Mieter dabei unterstützt, Energie einzusparen und Heizkosten effektiv im Griff zu behalten. Auch die sozial orientierte Wohnungswirtschaft unternimmt Schritte, wie beispielsweise die technische Optimierung der Heizanlagen in ihren Wohnungsbeständen, um den Energieverbrauch weiter zu senken.

All das kann langfristig jedoch nicht die Lösung sein. Dazu sind die passenden Rahmenbedingungen und die Verfügbarkeit regenerativ betriebener Heizsysteme, wie Photovoltaik in Kombination mit einer Wärmepumpe, notwendig und werden bei Neubauprojekten der Verbandsmitglieder regelmäßig installiert. Kurzfristig muss die Maxime jedoch lauten: Es geht nur mit vereinten Kräften. Und im Übrigen zeigt sich, dass es tatsächlich Deckel gibt, die sinnvoll sein können, nämlich beispielsweise der diskutierte Strompreisdeckel.

Alexander Rychter

Verbandsdirektor des
VdW Rheinland Westfalen

4 Heizkosten-Hammer lässt Wohnkostenbelastung steigen



Quelle: Robert Kneschke - stock.adobe.com

SCHWERPUNKT

- 4 **Wohnungswirtschaft und Mieterschaft in der Klemme**
Heizkosten-Hammer lässt Wohnkostenbelastung steigen
- 7 **Drittes Entlastungspaket ist wichtiger Schritt**
Gastbeitrag von Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- 8 **Jetzt Energieverbrauch reduzieren!**
Heizkosten-Hammer-Kampagne
- 9 **Am Energiesparen geht kein Weg vorbei! Aber wie umsetzen?**
Gastbeitrag von Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus
- 10 **Gemeinsame Kraftanstrengung**
Wohnungswirtschaftliche Unterstützung zum Energiesparen
- 12 **Hoffnungsträger Wärmepumpe**
Erdgasunabhängiges Heizen

18 „KlimaCamp der Wohnungswirtschaft“



Quelle: EBZ

AKTUELLES

- 14 **Falsche Signale an die Wohnungswirtschaft**
Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
- 15 **17,2% mehr Kohlestrom als im Vorjahreszeitraum**
Stromerzeugung im 1. Halbjahr 2022
- 16 **Bundesministerien legen Klimaschutzsofortprogramm vor**
Verfehlt Klimaziele 2021
- 17 **4,5% weniger Baugenehmigungen im Juni**
Schlechter Ausblick für Neubauwohnungen
- 18 **Mission: Klimagerechte Wohnungen!**
„KlimaCamp der Wohnungswirtschaft“ mit jungen Gästen aus ganz Deutschland
- 20 **Zwischen Herausforderungen und Innovationen**
Sommerfest der Wohnungswirtschaft

23 Interview mit Manuela Rossbach, Aktion Deutschland Hilft



Quelle: Baege/VdW NRW

AKTUELLES NRW

- 21 **Nachträgliche Aufstockung der Wohnraumförderung möglich**
Reaktion auf Baukostensteigerungen
- 22 **Statistisches Landesamt veröffentlicht Bestandsmieten für Nordrhein-Westfalen**
Experimentelle Methode zur Berechnung angewandt
- 23 **„Wir brauchen weiterhin einen langen Atem“**
Interview mit Manuela Rossbach, geschäftsführende Vorständin der Aktion Deutschland Hilft
- 24 **Wie viele Parkplätze sollen es sein?**
Forschungsprojekt zu Parkraummanagement
- 25 **Heizkostenzuschuss für Haushalte, die Wohngeld empfangen**
NRW-Landesregierung setzt Bundesbeschluss um

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

- 27 Gespräch mit Enquetekommission-Vorsitzender



- 36 Neue Grundschule in Rekordzeit fertiggestellt



- 44 Branchentreffen der Bauwirtschaft auf Zeche Zollverein in Essen



AKTUELLES RLP

- 26 **Rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft investierte 2021 mehr als 300 Millionen Euro in Neubau und Bestand**
Jahresstatistik
- 27 **Energiepreise: Wohnungswirtschaft beteiligt sich am Runden Tisch der Landesregierung**
Forderung nach weiteren Hilfen
Mehr Hitzetage, mehr Starkregenereignisse: Wie kann Bauen und Stadtentwicklung klimagerecht werden?
Gespräch mit Enquetekommission-Vorsitzender
- 28 **Neuer Chef bei Energieagentur**
Dr. Tobias Büttner
„Ich möchte das Netzwerk beim Thema klimagerechtes Bauen erweitern“
Interview mit der neuen Geschäftsführerin des Bauforums Rheinland-Pfalz

VdW-ARBEITSKREISE

- 29 **Sondersitzung zum Thema Grundsteuerreform**
Arbeitskreis Wohnungseigentumsverwaltung

Verband und Gremien

- 30 **Wohnungspolitisch bewegte Zeiten**
Amtsperiode des Verbandsrats endet

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 31 **Über Stock und Stein**
Wandersitzung der ARGE Sauerland-Wittgenstein

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 32 **Günstiger unterwegs mit Bus und Bahn!**
VIVAWEST und BOGESTRA starten Kooperation
Bauministerin verteilt kalte Getränke auf der Baustelle
Spar- und Bauverein eG Dortmund
- 33 **Hilfe für Geflüchtete und Bedürftige**
LEG Wohnen
Große Entwicklungsfläche vom Bauindustrieverband NRW erworben
Allbau GmbH

- 34 **Absage an Eiche rustikal**
Interview mit Christian Knibbe, Vorstand GWV Gemeinnütziger Bauverein zu Bochum eG
- 35 **Co-Working-Space statt Küchentisch**
Einfach mal ausprobiert
- 36 **Neue Grundschule in Rekordzeit fertiggestellt**
Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH
- 37 **Perfekt ausgestattet zum Schulstart**
Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

38 **TERMINE**

38 **STEUERN**

41 **RECHT**

44 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**

47 **FÜR SIE GELESEN**

48 **SEMINARE**

Wohnungswirtschaft und Mieterschaft in der Klemme:

HEIZKOSTEN-HAMMER LÄSST WOHNKOSTENBELASTUNG STEIGEN >> Infolge des Ukraine-Kriegs bleibt die Energieversorgung in Deutschland weiterhin angespannt: Seit Anfang des Jahres sind die Gas- und Energiepreise immer weiter gestiegen und die Debatte ums Sparen beim Heizen hat in den Sommermonaten an Fahrt aufgenommen. Die Politik ist alarmiert und sieht die Gefahr, dass bei einem akuten Gasmangel sowohl Industriebetriebe als auch Privathaushalte vor einem kalten Winter stehen werden. Die Bundesregierung hat deshalb ein drittes Entlastungspaket auf den Weg gebracht. Welche Maßnahmen durch Wohnungsunternehmen können kurzfristig für effektive Einsparungen sorgen und welche Heizsysteme versprechen eine langfristige Lösung? Klar ist: Deutschlands Abhängigkeit von russischem Erdgas muss in jedem Fall kurzfristig sinken und langfristig steht nichts Geringeres als die vollständige Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern auf dem Plan. Das ist für Mieterinnen und Mieter, Wohnungsunternehmen und -genossenschaften und das ganze Land eine der größten Herausforderungen der vergangenen Jahrzehnte.

Seit Wochen drosselt der russische Staatskonzern Gazprom die Liefermengen nach Deutschland, zunächst auf 40 Prozent der maximalen Kapazität, dann nach der Wartung der Pipeline Nordstream 1 auf 20 Prozent. Auch wenn das Gas aus Russland immer wieder fließt, ist die Gas-Krise keineswegs beendet, Ende August wurde die Pipeline sogar zeitweise stillgelegt.

Durch den Umstieg auf erneuerbare Energien könnte der Bedarf an fossilen Brennstoffen langfristig reduziert werden – allerdings ist dies nicht innerhalb weniger Monate möglich. Die Produktion, Beschaffung, Installation und Inbetriebnahme der entsprechenden

Technik und Infrastruktur wird noch Jahre dauern. Die Bundesregierung und Energieversorger versuchen daher, alternative Handelsbeziehungen auf- und auszubauen. Ob es gelingt, die eingebrochenen Gaslieferungen aus Russland beispielsweise durch Flüssiggasimporte aus Katar und den USA kurz- und mittelfristig zu kompensieren, lässt sich schwer vorhersagen.

Vor dem Ukraine-Krieg bezog Deutschland etwa ein Drittel seiner Ölimporte aus Russland, bei Gas und Kohle sogar mehr als die Hälfte. Die gelieferten Gasmengen von Gazprom wurden im Juni 2022 jedoch abrupt reduziert bzw. in mehreren EU-Län-

Quelle: Robert Kneschke – stock.adobe.com



dern bereits vollständig eingestellt. Trotz der reduzierten Liefermenge aus Russland gelingt es zurzeit weiter Gas in Deutschland einzuspeichern. Eine Verschlechterung der Situation kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Gasumlage und Wohnkostenbelastung

Derzeit sieht es danach aus, als könne man die angepeilten Einspeicherungsziele durch die Erhöhung von Liefermengen durch bereits bestehende Kanäle erreichen, wenn auch zu deutlich höheren Preisen. Diese werden durch die beschlossene Gasumlage zur Unterstützung systemrelevanter Importeure in Höhe von 2,419 Cent pro kWh auf den Gaspreis auch bei Wohnungsunternehmen und -genossenschaften als Vertragspartner von Energieversorgern ankommen. Eine solche Umlage wurde bis Ende März 2024 erlaubt, um die Energieversorgung zu stützen. Im Regelfall werden in allen mit

Gasspeicheranlagen

Stand 13. August 2022: Durchschnittlicher Füllstand 76,11 %

Quelle: GasSpFüllstV/eigene Darstellung

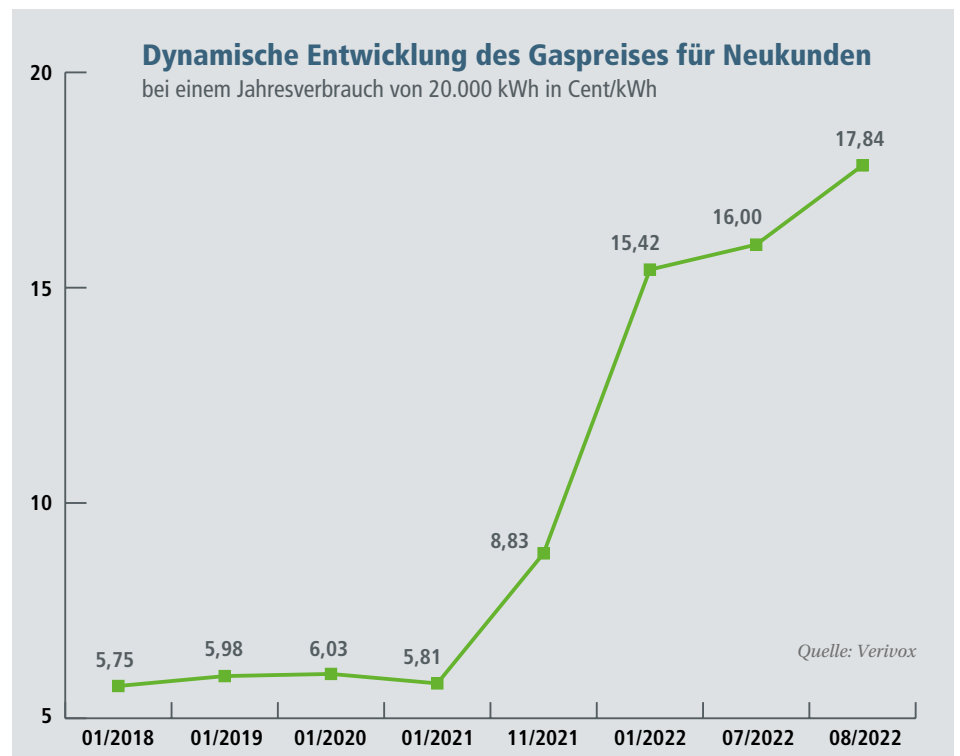


einer Gas-Zentralheizung ausgestatteten Wohngebäuden entstandene Heizkosten durch die Heizkostenvorauszahlungen der Mieterinnen und Mieter wieder ausgeglichen – was aber, wenn die Heizkostenpreise die Haushalte überfordern? Es drohen sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite Liquiditätsengpässe. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften müssen schon jetzt die bereits gestiegenen und weiterhin stark steigenden Heizkosten durch deutlich höhere Zahlungen an die Versorger vorfinanzieren.

Entlastungspaket III

Die Bundesregierung hat diese Sorgen in dem Entlastungspaket III aufgegriffen, das die Koalitionsparteien am 4. September veröffentlicht haben. Mit ihm nimmt der Staat 65 Milliarden Euro in die Hand, zu dessen Finanzierung auch eine Übergewinnsteuer für Energieversorgungsunternehmen eingeführt werden soll.

Unter anderem ist mit einer Wohngeldreform die Ausweitung des Wohngeldempfängerkreises und die dauerhafte Integration einer Heizkostenkomponente geplant (für 2022 gibt es für die Empfänger außerdem einen weiteren Heizkostenzuschuss). Für einen noch zu festzulegenden Basisverbrauch soll darüber hinaus eine Strompreisbremse greifen, die geplante CO₂-Preis-Verteuerung wird um ein Jahr verschoben. Einmalzahlungen an Rentnerinnen und Rentner sowie für Studierende sind vorgesehen. Dies sind nur einige Aspekte des umfangreichen Maßnahmenpakets.



Auch die Wohnungswirtschaft hat die Koalition in ihrer Einigung angesprochen. So wird die befristete Förderung von Betriebsmitteln im KfW-Investitionskredit Kommunale und Soziale Unternehmen bis zum 31. Dezember 2023 verlängert. Private Wohnungsunternehmen können der Einigung zufolge darüber hinaus die regulären ERP-/KfW-Förderkreditprogramme und bei vorübergehenden Liquiditätsengpässen außerdem die regulären Bürgschaftsprogramme von Bund und Ländern zur Liquiditätssicherung in Anspruch nehmen.

Wie sieht der Notfallplan Gas aus?

Das Energiesicherungsgesetz sieht, um Störungen bei der Gasversorgung zu begegnen, mit dem „Notfallplan Gas“ ein Verfahren mit drei Eskalationsstufen vor, die abhängig von der Schwere der Störung vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) ausgerufen werden können. Seit Juni ist die zweite Stufe aktiviert. Sobald die dritte und letzte Notfallstufe festgestellt wird, kann der Staat in den Markt und in die Versorgung eingreifen, wenn sich herausgestellt hat, dass marktliche Maßnahmen

>>



Quelle: Studio-FI - stock.adobe.com

nicht ausreichen. Um die Krise in den Griff zu bekommen, kann die Bundesnetzagentur in Abstimmung mit den Netzbetreibern dann z. B. Bezugsreduktionen verfügen.

Um den Gasmangel zu beheben und die Gasspeicher aufzufüllen, wendet die Politik erneut Milliarden auf. Mit dem Ziel, die Befüllung der Speicher sicherzustellen, haben Bundestag und Bundesrat im Juli beschlossen, dass Betreiber von Gasspeicheranlagen in Deutschland verpflichtet sind, ihre Speicher schrittweise zu füllen – bis 1. November zu 95 Prozent. Außerdem wird der Bau von Flüssiggasterminals beschleunigt.

Darüber hinaus soll deutlich weniger Gas für die Stromerzeugung genutzt werden. Durch eine befristete Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes können bis Ende März 2024 Kohlekraftwerke wieder stärker für die Stromerzeugung zum Einsatz kommen. Mehrere Kraftwerke, die nur noch als Reserve für die Stromversorgung bereitstanden, sollen nun einspringen.

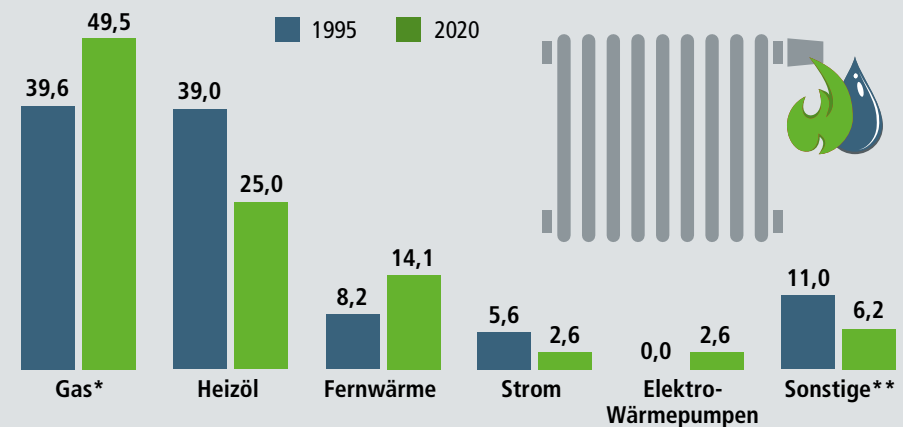
Gasverbrauch in Deutschland muss zwischen 15 und 20 Prozent sinken

Nach Angaben der Politik müsse der Gasverbrauch in Deutschland im Vergleich zu den vergangenen Jahren zwischen 15 und 20 Prozent sinken, um gut über den Winter zu kommen. Das entspricht in etwa auch dem Einsparziel, welches die EU im Juli beschlossen hat.



Mehrheit der Wohnungen wird mit Gas und Öl beheizt

Anteil der Energieträger beim Heizen des Wohnungsbestandes in Deutschland (in %)



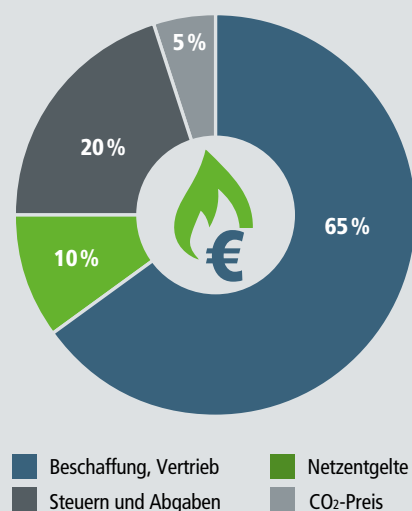
*einschließlich Bioerdgas und Flüssiggas

**Holz, Holzpellets, sonstige Biomasse, Koks/Kohle und sonstige Heizenergie

Quelle: BDEW

Zusammensetzung des Gaspreises 2022

Gaspreiszusammensetzung für Haushalte



Quelle: BDEW / eigene Darstellung

Deutschland gehört weltweit zu den Ländern, die am meisten mit Gas heizen. Das Erreichen des Einsparziels stellt daher insbesondere für private Haushalte eine enorme Herausforderung dar. Jede zweite Heizung wird mit Gas betrieben und ist dadurch direkt von gestiegenen Gaspreisen betroffen.

Im Falle eines besonders kalten Winters könnte im schlimmsten Fall die Gasversorgung in Teilen Deutschlands zusammenbrechen. Dann müssen Industriebetriebe ihre Produktion einstellen und Wohnungen womöglich ohne Heizung auskommen.

Dringende Priorität auf Einsparungen

Fachleute und Politik sind sich daher einig: Damit im Winter kein Engpass beim Gas droht, müssen alle weniger verbrauchen – auch Privathaushalte. Die Bundesregierung ruft daher zum Gassparen auf, denn weniger Energie zu verbrauchen ist der einzige Weg, die Kosten zu senken.

Auch die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist sich bewusst, dass die aktuell schwierigen Zeiten auch schwierige Entscheidungen erfordern, die nicht immer nur auf Zustimmung treffen dürften. Eine Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlungen und Sparmaßnahmen sind ratsam.

In den letzten Jahren wurde bereits intensiv energetisch saniert. Viele Objekte der Verbandsmitglieder des VdW Rheinland Westfalen sind gedämmt und haben neue Fenster und Dächer bekommen, Heizungsanlagen wurden gewartet und Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sind mit ihrer Mieterschaft im Gespräch, um Tipps und Hinweise zum Energiesparen zu geben. Einzelne Maßnahmen, wie z. B. ein Abstellen der Heizung im Sommer, vor Beginn der nächsten Heizperiode, werden als zweckmäßig erachtet. Je nach Situation vor Ort sollten Mieter und Vermieter gemeinsam Energie einsparen.

Drittes Entlastungspaket ist wichtiger Schritt

GASTBEITRAG VON AXEL GEDASCHKO, PRÄSIDENT DES GDW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E. V. >> Die Preisexplosionen für Energie sind infolge des Ukraine-Kriegs massiv und stellen eine Gefahr für den sozialen Frieden in Deutschland dar. Weder die Mieterinnen und Mieter noch die sozial orientierten Wohnungsunternehmen dürfen angesichts der weiteren enormen Preissteigerungen alleine gelassen werden. Die Koalition hat mit dem Entlastungspaket III einen wichtigen Schritt getan – jetzt müssen die Maßnahmen schnell klarer definiert werden.

Nach Berechnungen des GdW führte die bereits eingetretene Preissteigerungsrate von 39,1 Prozent (Stand Mai 2022) zu Mehrkosten für die Wohnungsunternehmen von über 650 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr. Preissteigerungsszenarien, die im Gespräch mit Gasversorgern genannt werden, bewegen sich zwischen 100 und 400 Prozent. Dies würde für die Wohnungsunternehmen schlagartig Mehrkosten zwischen 1,6 Mrd. Euro und 6,7 Mrd. Euro im Jahresvergleich bedeuten. Gerade viele kleinere Wohnungsunternehmen in Deutschland sind nicht in der Lage, diese Steigerungen zu verkraften. In jedem Fall aber wird die Liquidität massiv beeinträchtigt. Und einkommensschwache Haushalte und Familien werden nicht in der Lage sein, solche gewaltige Nachforderungen zu begleichen.

Haushalte haben Vorrang

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland hat für die drohende Situation einer Gasknappheit im kommenden Herbst und Winter gesetzlich einen Vorrang. Damit ist sichergestellt, dass die Haushalte nicht die ersten sind, die unter Gasmangel zum Heizen ihrer Wohnungen zu leiden haben. Ein Vorrang bedeutet dabei nicht, dass dann auch in jeder Lage die Gasversorgung aufrechterhalten werden kann. Mit dem vorrangigen Status des Wohnens geht daher die Verantwortung einher, mit Gas sehr sparsam umzugehen, um einer noch abstrakten Notsituation eines Gasmangels vorzubeugen. Und ganz konkret wegen der Grenzen der finanziellen Belastbarkeit müssen Vermieter- und Mieterseite gemeinsam daran arbeiten, so viel Energie wie möglich einzusparen.

Der GdW hat gemeinsam mit seinen Regionalverbänden die Wohnungsunternehmen seit Krisenbeginn informiert und beraten, die Heizungsanlagen in Wohngebäuden zu überprüfen und optimal einzustellen. In enger Abstimmung mit ihren Mieterinnen und Mietern haben die Wohnungsunternehmen



Quelle: GdW/Urban Ruths


GdW-Präsident Axel Gedaschko sieht drohende Liquiditätsfallen, wenn die Politik keine Maßnahmen zur Abfederung der Preisexplosion ergreift

die Vorauszahlungen für die warmen Nebenkosten – vorbereitend auf die Kostensteigerungen – nach oben angepasst. Auch vor Ort informieren sie in den Wohnquartieren darüber, wie sich der Alltag energiesparend bestreiten lässt. Entscheidend ist hier richtiges, energiesparendes Heizen und Lüften und eine zurückhaltende Warmwassernutzung.

Umlageeffekte abfedern!

Die Bundesregierung hat nun eine Gasabgabe erarbeitet, die Gasverbraucherhaushalte und Unternehmen zusätzlich zahlen müssen, um die steigenden Gaspreise zu finanzieren. Im Hinblick auf diesen insgesamt massiven Kostenanstieg für Gasverbraucherhaushalte ist eine gezielte und bürokratisch auch tatsächlich umsetzbare staatliche Unterstützung für Haushalte mit geringerem Einkommen unabdingbar. Andernfalls wird es in Deutschland zu einer gefährlichen sozialen Spaltung kommen: Die Haushalte mit geringem Einkommen

würden sonst die Hauptleidtragenden der Gaskrise sein. Gleichzeitig befinden sich viele unserer Wohnungsunternehmen bereits in finanziell schwerer See, weil sie derzeit enorme Vorauszahlungen für Gas- und Fernwärmelieferungen an die Versorger leisten müssen. Das treibt bereits jetzt eine Reihe von Wohnungsunternehmen, vor allem in strukturschwachen Märkten, an den Rand der Insolvenz.

Mit dem neuen Entlastungspaket dürfte es gelingen, die größten ansonsten zu befürchtenden sozialen Verwerfungen zu verhindern und so letztlich auch den Zusammenhalt in schwierigen Zeiten zu wahren. Ebenso dringend ist aber nun Klarheit darüber notwendig, wie die Ausweitung des Empfängerkreises beim Wohngeld und die Konditionen für Liquiditätshilfen für Wohnungsunternehmen ausgestaltet werden. Hier drängt die Zeit. 

HEIZKOSTEN-HAMMER-KAMPAGNE

Jetzt Energieverbrauch reduzieren!

Steigende Preise, unklare Versorgungssituation: Die aktuelle Energiekrise bedeutet für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft, vor allem aber für Mieterinnen und Mieter große Herausforderungen. Aktuelle Berechnungen zeigen, dass sich vor allem die Kosten fürs Heizen in den kommenden Monaten vervielfachen könnten.

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften kommt in dieser Situation eine wichtige Informations- und Kommunikationsaufgabe zu – denn sie haben direkten Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern in den Wohn- und Stadtquartieren. Sie können darüber beraten und informieren, wie die eigene Brieftasche in diesen schwierigen Zeiten geschont werden kann.

Bei dieser Aufgabe möchten das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen, das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen unterstützen. Sie haben gemeinsam eine Kampagne ins Leben gerufen, die möglichst viele Mieterinnen und Mieter erreichen und für das Energiesparen sensibilisieren soll.

Der VdW Rheinland-Westfalen, die EBZ Akademie und die EBZ Business School haben gemeinsam ein Paket aus Online-Seminaren, E-Learnings, speziellen Kommunikationstrainings geschnürt, dass auf die gezielte Qualifizierung von Mitarbeitenden

ausgerichtet ist. Zudem haben wir gemeinsam mit allen Partnern der Kampagne eine Toolbox mit Informations- und Kommunikationsinstrumenten zusammengestellt, auf denen Sie Ihr Unternehmenslogo einfügen können. KS

- Unter www.mieterkommunikation-energie.de stehen die informativen Materialien in mehreren Formaten für alle Verbandsmitglieder zum Download bereit und unter www.verbraucherzentrale.nrw/energiepreise finden sich weitere Informationen zum effektiven und sinnvollen Energiesparen und unter



Quelle: Sydney – stock.adobe.com

GASTBEITRAG VON PROF. DR.-ING. VIKTOR GRINEWITSCHUS

Am Energiesparen geht kein Weg vorbei! Aber wie umsetzen?

Energiesparen ist das Gebot der Stunde, sei es aus Gründen des Klimaschutzes, als Reaktion auf den Gaslieferboykott oder um die Heizkosten in einem für Mieterinnen und Mieter akzeptablen Rahmen zu halten. Eine Senkung des Energieverbrauches um 15 Prozent würde nach aktueller Einschätzung reichen, um warm durch den Winter zu kommen. Aber sind 15 Prozent Einsparung machbar?

Von 2013 bis 2020 waren die Heizkosten in Deutschland um 15 Prozent gefallen, der Strompreis stieg in dem gleichen Zeitraum um 10 Prozent an. Die niedrigen Gaspreise sorgten für einen nur geringen Leidensdruck auf Mieter- und Vermieterseite, die steigende Differenz zwischen Strompreis und Gaspreis machte Maßnahmen zur Dekarbonisierung („Fuel Switch“, Ersatz von Gas als Energieträger durch Strom) im Bestand wirtschaftlich unattraktiv.

Nun haben sich die Kosten für Erdgas um 200 – 300 Prozent erhöht, man kann wirklich von einer Zeitenwende bei der Energieversorgung sprechen. Die Umsetzung von hochinvestiven Maßnahmen (Gebäude-dämmung, Umstellung von Gasheizung auf Wärmepumpen) trifft auf Lieferprobleme, Fachkräftemangel und drastisch steigende Baukosten. Hier wird wenig möglich sein, was kurzfristig Wirkung zeigt. Um die für den kommenden Winter angestrebten Einsparungen von 15 Prozent im Bestand zu erreichen, muss der Fokus auf schnell umzusetzende Maßnahmen im Bestand im Allgemeinen und auf die Betriebsführung der Heizungsanlagen im Besonderen gerichtet werden.

Im von der EBZ Business School geleiteten und vom BMWi geförderten Forschungsprojekt „Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsanlagen im

Bestand“ (BaltBest) wurden hierzu umfangreiche Untersuchungen in 100 Bestands-Mehrfamilienhäusern, u. a. von Verbandsmitgliedern des VdW Rheinland Westfalen, durchgeführt. Um das Heizverhalten während der Projektlaufzeit kontinuierlich zu analysieren, führte das Sozialforschungsinstitut InWIS des EBZ während der Projektlaufzeit insgesamt vier Mieterbefragungen durch. Dadurch konnten interessante Erkenntnisse zum Nutzerverhalten gewonnen werden. Im Wesentlichen gibt es zwei Aktionsfelder.

Qualitätsoffensive bei Heizungsanlagen

Mit dem von der EBZ Business School entwickelten Monitoring-System konnten Temperatureinstellungen, Nutzungsgrade, Heizkennlinien, aber auch das Taktverhalten der Wärmeerzeuger detailliert untersucht werden. Die gute Nachricht: 15 Prozent weniger Gasverbrauch im Bestand ist machbar, denn in der Betriebsführung der Anlagen schlummert ein erhebliches Potenzial. So sollte durch sachgerechte Vorlauftemperaturen nicht mehr Heizleistung zur Verfügung gestellt werden als es dem aktuellen Bedarf entspricht. Das Bedienpersonal ist hinsichtlich der Möglichkeiten der Regelungstechnik zu schulen. Heizungskeller sollten abgeschlossen werden und bei Beschwerden nicht sofort alle Knöpfe am Wärmeerzeuger auf Anschlag gedreht werden. Änderungen der Einstellungen sollten dokumentiert und begründet werden. Hier ist Feintuning angesagt!



Quelle: EBZ

Seit 2012 ist Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus Professor an der EBZ Business School. Er ist Inhaber der Techem Stiftungsprofessur für Energiefragen der Immobilienwirtschaft

Haushalte bei Energieeffizienz assistieren

Smarte Thermostate sind eine weitere Möglichkeit, Energieverbräuche zu reduzieren. Viele Mieterinnen und Mieter bauen auf eigene Kosten entsprechende Geräte ein. Da dies in der Regel die Haushalte mit den geringen Verbräuchen sind, bringt das insgesamt nicht allzu viel. Eine Ausstattung durch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit passenden Geräten und Funktionen macht mehr Sinn, da man so auch verbrauchsintensive Haushalte erreicht. Damit diese das eigene Heizverhalten kritisch hinterfragen, sind nicht nur Empfehlungen zur Raumtemperatur, sondern auch zum Lüftungsverhalten notwendig. Kurzes Stoßlüften muss sein, Dauerkipplüften die pure Energieverschwendung. Der unterjährigen Verbrauchsinformation kommt dabei eine Schlüsselrolle zu, wenn sie so gestaltet ist, dass sich mit den Informationen wirklich etwas anfangen lässt.

Die Zeit läuft und der nächste Winter kommt bestimmt. Werden die genannten Maßnahmen schnell umgesetzt, braucht im kommenden Winter niemand zu frieren. ▶



Gemeinsame Kraftanstrengung

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE UNTERSTÜTZUNG ZUM ENERGIESPAREN >> Mieterinnen und Mieter können durch effizientes Heizen und Lüften einen großen Beitrag leisten, um ihren eigenen Energieverbrauch und damit auch ihre Heizkosten zu reduzieren. Auch die sozial orientierte Wohnungswirtschaft verfolgt das Ziel, die erwarteten Ausgabensteigerungen ihrer Mieterschaft für Heizenergie so gut wie möglich zu beschränken und sie durch verschiedene Maßnahmen bei ihren Energiesparbemühungen zu unterstützen.

Mieterkommunikation als wichtiger Beitrag

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen haben bereits frühzeitig auf die extremen Preisanstiege reagiert und sich Gedanken gemacht, wie sie ihre Mieterschaft dabei unterstützen können, mit den Preiserhöhungen umzugehen, ohne im Winter eine kalte Wohnung befürchten zu müssen. So haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften ihre Mieterschaft durch Anschreiben, Flyer und Informationsveranstaltungen über die bevorstehenden Kostensteigerungen und die entsprechenden Hintergründe informiert und Maßnahmen aufgezeigt, wie Mieterinnen und Mieter selbst durch Heizen und Lüften Einfluss auf ihren Verbrauch nehmen können.

Eine transparente Kommunikation zwischen Wohnungswirtschaft und Mieterschaft ist in der aktuellen Krisensituation besonders wichtig. Das gilt vor allem im Hinblick auf die weiterhin steigenden Energiekosten, die zukünftig etwa durch die Gasumlage noch auf die Mieterschaft zukommen.



Quelle: HGB Hamm

Wir als Vermieter müssen gemeinsam mit unseren Mieterinnen und Mietern den Fokus auf den sorgsamsten Umgang mit Ressourcen wie Gas und Strom legen, da dies vor dem Hintergrund der steigenden Energiepreise notwendiger denn je ist!

Thomas Jörrißen, Geschäftsführer Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH



Die Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen hat dazu frühzeitig reagiert und ihre Mieterschaft über bevorstehende Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen informiert und diese zum Teil auch bereits umgesetzt. Durch eine rechtzeitige

Anpassung der Vorauszahlungen wird sichergestellt, dass Mieterinnen und Mieter sich über die für sie geltenden Kostensteigerungen bewusst sind und sie nicht verspätet von hohen Nachzahlungen überrascht werden.



Quelle: cybercomputers.de – stock.adobe.com

Energiesparen durch Heizanlagenoptimierung

Neben diesen Maßnahmen, die die Mieterschaft beim eigenständigen Energiesparen unterstützt, nehmen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften jedoch auch technische Eingriffe vor, die eine effizientere Gasnutzung ermöglichen. Angesichts der bevorstehenden Heizperiode im Winter sind dabei kurzfristige Maßnahmen besonders relevant.

Für die Wohnungswirtschaft bedeutet das im ersten Schritt technische Maßnahmen zu ergreifen, um die Heizungsanlagen zu optimieren. Insbesondere in bereits sanierten oder teilsanierten Gebäuden sind Bestandsheizungsanlagen nicht immer optimal eingestellt, da aufgrund der Sanierung deutlich weniger Wärme im Gebäude benötigt wird als vor dem Eingriff. Bestandsanlagen verbrauchen dann mehr Brennstoff als eigentlich nötig. Dies gilt auch, wenn neue Kessel größer dimensioniert geplant werden, als tatsächlich erforderlich.

Um dem entgegenzuwirken, haben viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften daher bereits technische Eingriffe vorgenommen, wie etwa schrittweise die Vorlauftemperaturen zu reduzieren, eine Nachtabsenkung einzurichten und die Heizungsanlagen, Warmwasser ausgenommen, über den Sommer auszuschalten.

Eine besonders wirkungsvolle Maßnahme, die bereits einige Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in ihren Beständen umsetzen, ist der hydraulische Abgleich, bei



Quelle: VdW RW/hwg eG

„Auf den Gesamtbestand gesehen ist der „hydraulische Abgleich“ eine umfangreiche Maßnahme, die zeitlichen, technischen, logistischen und auch finanziellen Aufwand erfordert. Wir sehen ein großes Potenzial zur Energieeinsparung – und deshalb nehmen wir die Herausforderung gerne an.“

Dr. David Wilde,
Vorstandsvorsitzender der hwg eG

hwg

dem die unterschiedlichen Komponenten einer Heizung so aufeinander abgestimmt eingestellt werden, dass die Anlage optimal läuft. Ein hydraulischer Abgleich kann, so Bundeswirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck, pro Haushalt bis zu 15 Prozent an Energiekosten sparen.

Auch wenn der hydraulische Abgleich als kurzfristige Maßnahme vorgesehen ist, ist er für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften dennoch mit einem hohen Aufwand verbunden. Denn in der Regel muss dazu jede einzelne Heizung in jeder Wohnung überprüft und eingestellt werden – bei Beständen von zum Teil mehreren Tausend Wohneinheiten eine große Aufgabe, der sich

viele VdW-Mitglieder trotz des derzeitigen Fachkräftemangels stellen.

Technisch sinnvoll, im Alltag praktikabel, aber medial verschrien

Weitere Einsparpotenziale liegen in der sogenannten Nachtabsenkung. Dabei werden die Heizungen für einen bestimmten Zeitraum um einige Grad heruntergeregt, wenn Räume nicht genutzt und daher die übliche Wohlfühltemperatur nicht benötigt wird. Eine Nachtabsenkung beschränkt sich dabei nicht allein auf die Nacht, sondern kann auch tagsüber angewandt werden, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner arbeitsbedingt nicht zu Hause sind.

Sie ist insbesondere in Gebäuden sinnvoll, die noch nicht energetisch saniert wurden. Denn Gebäude, die über eine ausreichende Dämmung oder sogar eine Flächenheizung, wie etwa eine Fußbodenheizung, verfügen, reagieren zu träge auf die Temperaturveränderungen, sodass eine gezielte Absenkung zu bestimmten Tages- oder Nachtzeiten nur unzureichend wirkt.

Langfristig wird es erforderlich sein, Heizungen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, umzustellen oder zu ersetzen. So kann etwa durch den Einbau von Wärmepumpen die Abhängigkeit von Energieträgern aus dem Ausland überwunden werden, da die Energie im besten Fall vollständig dezentral vor Ort erzeugt werden kann. Gleichzeitig ist dies auch erforderlich, um die Voraussetzungen für Klimaneutralität im Gebäudesektor bis 2045 zu erreichen. ▶



Quelle: UKBS

„Die Energiespartipps für unsere Mieterinnen und Mietern wurden durchweg positiv aufgenommen und die Rückmeldungen zeigen uns, wie groß das Bewusstsein für ein besseres Klima und eine unabhängigere Energieversorgung ist.“

Matthias Fischer, Geschäftsführer der Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

UKBS
Ihr guter Nachbar

ERDGASUNABHÄNGIGES HEIZEN

Hoffnungsträger Wärmepumpe

Fast 70 Prozent der Heizwärme wird in Deutschland mit fossilen Brennstoffen erzeugt. Die Wärmewende ist daher unverzichtbar zur Erreichung der Klimaziele im Wohngebäudesektor und stellt politisch auch ein wichtiges Instrument dar, um sich aus der Abhängigkeit von russischem Erdgas zu befreien. Ein schneller Zubau von Wärmepumpen, sowohl in Neubauvorhaben als auch in Bestandsgebäuden, ist daher elementar. Unter Beteiligung aller Akteure hat der Wärmepumpen-Gipfel wichtige Weichen gestellt, um in gemeinsamer Anstrengung die Wärmepumpenproduktion und -installation sowie deren Netzanbindung voranzubringen.

Da der Gebäudesektor bislang seine Zielvorgaben nach dem Klimaschutzgesetz verfehlt, haben Bau- und Klimaschutzministerium im Juli 2022 ihr Sofortprogramm im Gebäudebereich vorgelegt. Mit zahlreichen Maßnahmen soll beim Klimaschutz nachgebessert werden. Eine Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der Bundesförderung für effiziente

Gebäude (BEG) sollen helfen, die Klimaziele künftig einzuhalten. Im Fokus steht dabei der verstärkte Einbau von Wärmepumpen als Alternative zu Öl- und Gasheizungen.

Im vergangenen Jahr sind etwa 154.000 Wärmepumpen in Deutschland eingebaut worden. 2024 sollen es 500.000 sein. Die Ziele der Bundesregierung kämen also einem Aufwuchs um 225 Prozent gleich. Alleine diese Zahlen verdeutlichen, welche Schritte bis dahin notwendig sind, um diesem Ziel gerecht zu werden.

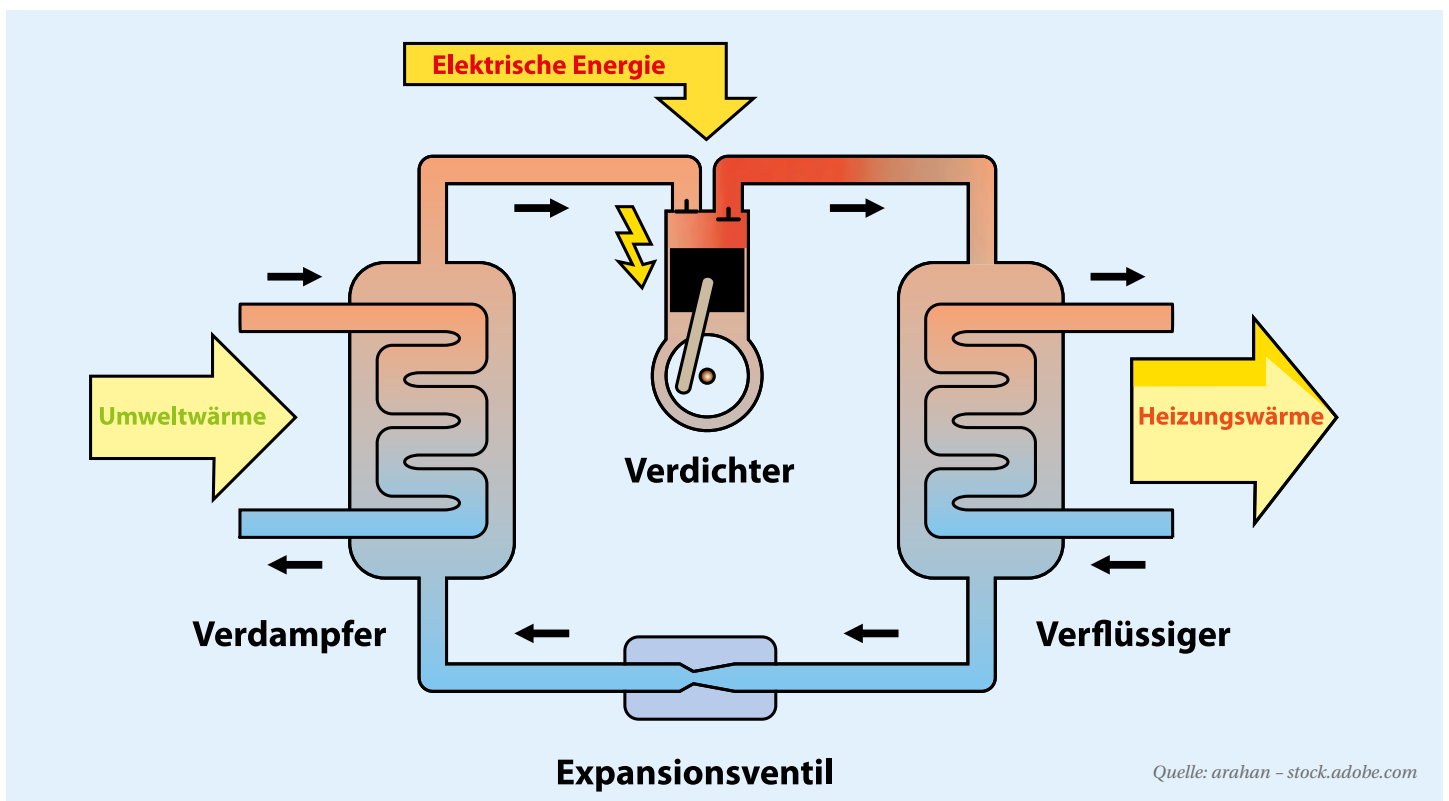
Eine geplante Maßnahme, um dies erreichen zu können: Ab dem Jahr 2024 sollen bei jeder neu eingebauten Heizung mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien verwendet werden.

Luft, Wasser und Erde als Wärmequelle

Das Prinzip einer Wärmepumpe wird auch in Kühlschränken oder Klimaanlage genutzt. Während ein Kühlschrank Wärme aus dem Innenraum nach außen leitet, entzieht eine

Wärmepumpe dem Außenbereich Wärme und leitet sie als Heizenergie in den Wohnraum. Neben der Außenluft ist eine Wärmepumpe in der Lage, Wärmeenergie dem Grundwasser und dem Erdreich zu entnehmen. Da die Temperatur dieser so gewonnenen Wärme in der Regel nicht ausreicht, um ein Gebäude oder das Warmwasser zu erwärmen, bedient man sich eines thermodynamischen Prozesses. Die Wärme wird an ein Kältemittel weitergegeben, welches bereits bei sehr niedrigen Temperaturen verdampft. Dafür reichen sogar Temperaturen von minus 20 Grad Celsius. Ein strombetriebener Verdichter komprimiert das nun gasförmige Kältemittel, wodurch sich der Druck und die Temperatur des Dampfes erhöht.

Die Kompression des Kältemittels ist entscheidend für die Funktion einer Wärmepumpe, denn nur durch Verdichtung erreicht die entzogene Wärme ein zum Heizen ausreichendes Temperaturniveau. Wenn der Druck eines Gases erhöht wird, so verschiebt sich sein Siedepunkt. Nach der Verdichtung ist der



Quelle: arahan - stock.adobe.com

Das Funktionsprinzip der Wärmepumpe: Sie entzieht der Umwelt Wärme, in einem thermodynamischen Prozess entsteht daraus dann Heizungswärme.

Druck so hoch, dass der Siedepunkt des Gases noch nicht erreicht ist. Entsprechend verflüssigt sich das Kältemittel wieder und gibt seine Kondensationswärme an den Heizkreislauf ab. Der Prozess kann von vorne beginnen.

Durch die intelligente Nutzung von Wärme aus dem Erdreich, Wasser oder der Luft kann aus einer Kilowattstunde Strom mehr als drei Kilowattstunden Wärme werden – abhängig vom Effizienzstandard der Gebäude.

Absatz-Boom

Beim Wärmepumpengipfel Ende Juni waren sich Regierungs- und Branchenvertretende daher einig, dass die formulierten Ziele dringend nötig und durch gemeinsame Anstrengungen erreichbar seien.

Zur Wahrheit gehört jedoch auch, dass eine schnelle Umrüstung nicht einfach wird. Wärmepumpen kosten, es fehlen notwendige Planungs- und Produktionskapazitäten sowie Fachkräfte im Handwerk und nicht für alle Gebäude sind sie die richtige Lösung. Man kann davon ausgehen, dass fehlende Kapazitäten in weiter steigenden Preisen und Bauzeiten resultieren, auch wenn Wärmepumpen mit der Verteuerung fossiler Brennstoffe immer wirtschaftlicher werden.

Der Ukrainekrieg und die daraus resultierende Explosion der Gas- bzw. Energiepreise hat den Druck auf die Abkehr von Öl und Gas beim Heizen erhöht. Es ist unausweichlich, in den kommenden Jahren verstärkt in moderne und energieeffiziente Heizungssysteme zu investieren. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen tun dies bereits. In einer jüngsten Umfrage mit der NRW.BANK gaben fast 70 Prozent der befragten Verbandsmitglieder an, im Neubau ausschließlich in den Einbau von Wärmepumpen zu investieren, gefolgt von Fernwärme und Solarthermie.

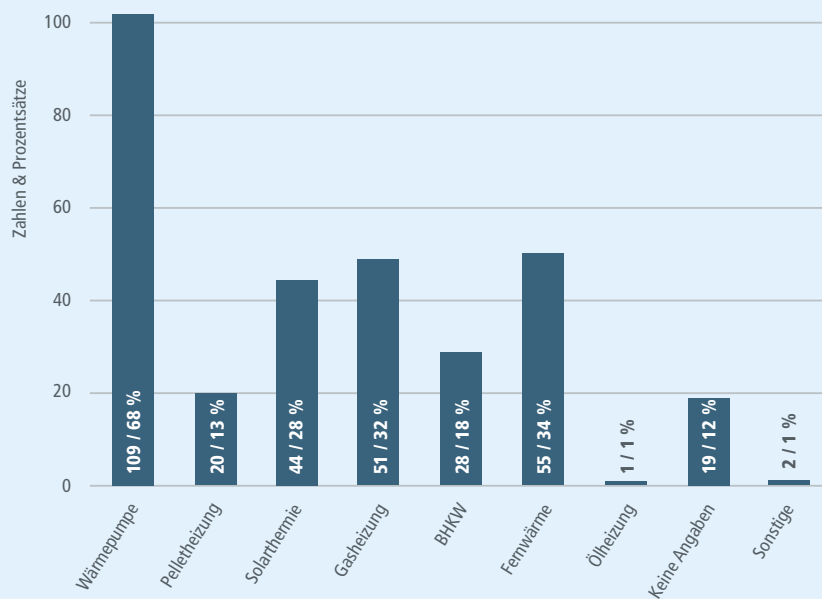
Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft

Mehrfamilienhäuser und die Bewirtschaftung ganzer Portfolien stellen an den Hochlauf der Nutzung von Wärmepumpen jedoch spezielle Anforderungen.

Die kürzlich stattgefundenen, unangekündigte Veränderung der Gebäudeförderung behindert vor allem die für den Aufwuchs der Wärmepumpen dringend notwendigen Komplett- und Teilsanierungen im Bereich EH 70 bis EH 100. Dies betrifft auch die

Welche Heizungsarten werden in Ihren Neubauten eingebaut?

Investitionstätigkeit Ihres Unternehmens



Quelle: Expertenbefragung NRW.BANK / VdW 2022

Verschlechterung der Förderung von Einzelmaßnahmen, sowohl bei der Hülle als auch bei der Anlagentechnik, speziell der Wärmepumpen. Gerade in urbanen Gebieten muss oft auf eine Luftwärmepumpe zurückgegriffen werden, deren Förderung um 5 Prozent reduziert wurde. Der Austauschbonus soll erst zukünftig eingeführt werden.

Neben dem Vertrauensverlust und der neuerlichen Planungsunsicherheit bringen der Wegfall der Zuschussförderung und die Reduzierung der Tilgungszuschüsse der BEG-Förderung Wohnungsunternehmen und genossenschaften in eine schwierigere Situation. Die Förderung wird verringert und die Erhöhungsmöglichkeiten der Miete wurden in den letzten Jahren staatlicherseits oder auf Landes- und kommunaler Ebene immer mehr beschränkt. Die Folge ist, dass Klimaschutzinvestitionen kleiner ausfallen werden, wenn sie nicht refinanziert werden können. Vor dem Hintergrund dieser sich ständig verändernden Förderkulisse sind die für den Aufwuchs der Wärmepumpen notwendigen Maßnahmen im Gebäudebestand kaum wirtschaftlich darstellbar.

Der Gebäudebestand der Mehrfamilienhäuser zeichnet sich durch eine große Bandbreite an Gebäuden mit unterschiedlichen Sanierungsständen, Versorgungslösungen und Mieterstrukturen aus, durch eine vergleichsweise hohe zu deckende Heizleistung,

durch die Notwendigkeit legionellenfreier Warmwasserversorgung sowie meistens durch ein urbanes Umfeld mit geringen Grundstücksgrößen pro Wohnung. Dieser Vielfalt an Gebäuden und den speziellen Gegebenheiten gilt es angesichts der Größe der Herausforderungen besondere Rechnung zu tragen. Langfristig werden aber sowohl Sanierungsmaßnahmen als auch der Anlagentausch zur Zielerreichung unumgänglich sein.

Gemeinsame Anstrengungen zur Zielerreichung

In Kombination mit Strom aus erneuerbaren Energien sind Wärmepumpen nach derzeitigem Stand der Technik der zentrale Baustein für das Gelingen der Wärmewende und somit für einen klimaneutralen Gebäudebestand. Die Nachfrage ist da und wird auch in den kommenden Jahren nicht abreißen, Produktions- und Lieferzeiten müssen an dieser Stelle aber erst noch anschlussfähig werden.

Klar ist außerdem, dass entlang der Prozesskette alle Beteiligten dazu befähigt werden müssen, ihren Beitrag leisten zu können: Die Hersteller müssen die entsprechenden Stückzahlen liefern können, die Handwerker die Installation schaffen, die Wohnungswirtschaft und Eigentümer die Maßnahmen stemmen können und die Netzbetreiber müssen die Netzanschlüsse sicherstellen. **IB**

BUNDESFÖRDERUNG FÜR EFFIZIENTE GEBÄUDE (BEG)

Falsche Signale an die Wohnungswirtschaft

Die ehrgeizigen Ziele der Bundesregierung im Klimaschutz und im Neubau rücken nochmals in weite Ferne: Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) hat am 26. Juli 2022 unerwartet die bisherige Struktur der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gänzlich umgestellt. Mit Blick auf KfW-Förderanträge für Komplettanierungen traten die Änderungen bereits am darauffolgenden Tag, dem 28. Juli 2022, in Kraft.

Trotz der angespannten Gesamtlage, ob angesichts der gestiegenen Baukosten oder der kritischen Energieversorgung, wurden die Fördersätze – etwa für Heizungs- und Fensteraustausch – um fünf bis zehn Prozentpunkte verringert. Die Zuschussförderung für Komplettanierungen wurde gänzlich eingestellt. Mit den Anpassungen der Förderbedingungen sind eine Reihe umfangreicher Veränderungen verbunden, die aus Sicht der sozial orientierten Wohnungswirtschaft leider eine erhebliche Verschärfung darstellen. Begründet wurde dieser Schritt seitens des BMWK mit einer Umstellung der BEG-Förderung auf zinsverbilligte Kredite, die die Verringerung der Zuschüsse bei Weitem nicht kompensieren werden.

Für Einzelmaßnahmen bei der Sanierung, wie den Fenstertausch, gelten die neuen

Förderbedingungen für die Antragstellung beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) seit dem 15. August 2022. Die Neubauförderung, für die künftig das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) statt des Wirtschaftsministeriums zuständig ist, wird für das Jahr 2023 umgestaltet.

Abrupte und gravierende Verschlechterung der Förderbedingungen

Für Effizienzhäuser (EH) fällt die Zuschussförderung komplett weg, es können nur noch Kredite mit Tilgungszuschuss beantragt werden. Der „EH 100“-Standard wird nicht mehr gefördert. In der dann noch vorhandenen Kreditförderung werden die Tilgungszuschüsse massiv zurückgefahren, auf fünf Prozent für ein „EH 85“-Wohnhaus (aktuell 30 Prozent Zuschuss) und 25 Prozent für ein „EH 40 EE“-Gebäude (aktuell 50 Prozent Zuschuss). Zudem wird der Tilgungszuschuss für den Neubaustandard „EH 40 NH“ von derzeit 12,5 Prozent auf fünf Prozent abgesenkt. Darüber hinaus soll ein Heizungstausch-Bonus für Gaskessel eingeführt werden.

Im Vergleich zur bisherigen Situation, bei der sowohl eine Zuschussförderung als auch Tilgungszuschüsse für Kredite gewährt wurden, wird die Fördersystematik erneut ab-

rupt verschlechtert: Dann werden nur noch deutlich abgesenkte Tilgungszuschüsse für (zinsverbilligte) Kredite gewährt.

Beispiel-Szenarien

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die ein Wohngebäude komplett auf eine bessere Effizienzhausstufe sanieren, konnten bisher mit Zuschüssen von bis zu 75.000 Euro rechnen. Künftig werden es nur noch maximal 67.500 Euro sein – das gilt jedoch nur für Wohngebäude, die sich in einem schlechten energetischen Zustand befinden..

Auch bei Einzelmaßnahmen sinken die Zuschüsse. Werden etwa Fenster getauscht oder eine Wärmepumpe installiert, kann nur noch mit geringeren Fördermitteln gerechnet werden. Statt bis zu 30.000 Euro für den Erwerb einer Wärmepumpe stellt der Förderrahmen künftig nur noch 24.000 Euro bereit, beim Fenstertausch sind es 12.000 Euro statt 15.000 Euro.

Fehlende Planungssicherheit

Von heute auf morgen wird damit die erst im vergangenen Jahr eingeführte Zuschussförderung für umfassende Sanierungen komplett eingestellt. Das Engagement der sozial orientierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften für den Klimaschutz wird damit erneut erschwert. Neben dem Vertrauensverlust und der Planungsunsicherheit durch die zeitlich sehr kurzfristige Verabschiedung und das Inkrafttreten der neuen Förderbedingungen machen der Wegfall der Zuschussförderung und die Reduzierung der Tilgungszuschüsse die BEG-Förderung für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften unattraktiv.

Die Folge: Für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften wird es im Zuge der dynamischen Baukostenentwicklung immer schwieriger, bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum zu schaffen oder energetisch zu modernisieren. Auch dem von der Wohnungswirtschaft bereits seit vielen Jahren geforderten Zusammendenken der Aspekte Klimaschutz und Bezahlbarkeit im Wohnen kommen die Anpassungen der BEG-Förderungen nicht näher.

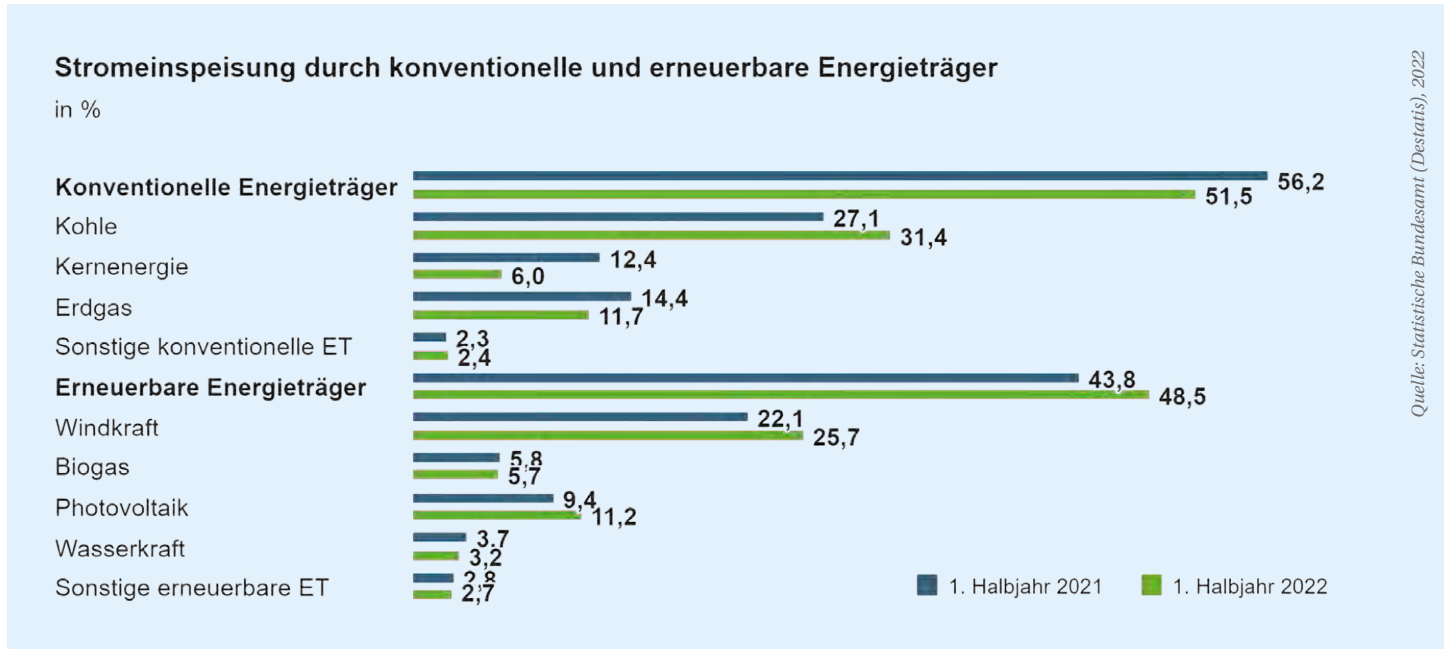
GdW/LB



Quelle: Ingo Bartussek – stock.adobe.com

STROMERZEUGUNG IM 1. HALBJAHR 2022

17,2 % mehr Kohlestrom als im Vorjahreszeitraum



Der im 1. Halbjahr 2022 in Deutschland erzeugte und ins Stromnetz eingespeiste Strom stammte zu knapp einem Drittel (31,4%) aus Kohlekraftwerken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) nach vorläufigen Ergebnissen mitteilt, nahm die Einspeisung von Kohlestrom im Vergleich zu 1. Halbjahr 2021 um 17,2% zu. Damit wuchs die Bedeutung von Kohlestrom für die Energieversorgung in Deutschland weiter, wenngleich die aus konventionellen Energieträgern erzeugte Strommenge gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 7,1% auf einen Anteil von 51,5% des eingespeisten Stroms zurückging (1. Halbjahr 2021: 56,2%). Die Stromerzeugung aus erneuerbaren Quellen stieg um 12,1% auf einen Anteil von 48,5% (1. Halbjahr 2021: 43,8%). Insgesamt wurden im 1. Halbjahr 2022 in Deutschland 263,2 Milliarden Kilowattstunden Strom ins Netz eingespeist. Das waren 1,3% mehr als im 1. Halbjahr 2021.

17,9% weniger Strom aus Erdgas als im 1. Halbjahr 2021

Während die Kohle wie bereits im 1. Halbjahr und im Gesamtjahr 2021 der wichtigste Energieträger in der Stromerzeugung war, nahm die Bedeutung von Erdgas weiter ab. Die Stromerzeugung aus Erdgas ging im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 17,9% auf einen Anteil von nur

noch 11,7% der eingespeisten Strommenge zurück (1. Halbjahr 2021: 14,4%). Noch deutlicher war die gegenläufige Entwicklung bei Kohle und Erdgas, wenn nur das 2. Quartal 2022 betrachtet wird: In diesem Zeitraum stieg die Einspeisung von Kohlestrom im Vergleich zum Vorjahresquartal um 23,5% auf einen Anteil von 31,3% der gesamten Strommenge, während die Stromerzeugung aus Erdgas um 19,3% auf einen Anteil von 10,0% zurückging.

50,8% weniger Strom aus Kernenergie nach Abschaltung dreier Kernkraftwerke

Die Stromerzeugung aus Kernenergie verringerte sich im 1. Halbjahr 2022 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2021 um 50,8% auf einen Anteil von 6,0% an der eingespeisten Strommenge (1. Halbjahr 2021: 12,4%). Der Grund für den deutlichen Rückgang ist die Abschaltung von drei der sechs bis dahin noch im Betrieb befindlichen Kernkraftwerke zum Jahresende 2021 im Rahmen des Ausstiegs aus der Atomenergie.

12,1% mehr Strom aus erneuerbaren Energien

Die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien stieg im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 deutlich um 12,1%. Dabei stieg die Einspeisung aus Windkraft um 18,1% auf einen Anteil von 25,7% an

der eingespeisten Strommenge (1. Halbjahr 2021: 22,1%). Die Einspeisung aus Photovoltaik stieg um 20,1% auf einen Anteil von 11,2% (1. Halbjahr 2021: 9,4%). Der hohe Anstieg bei der Windkraft ist vor allem auf das windarme 1. Quartal 2021 zurückzuführen. Der hohe Anstieg bei der Photovoltaik lag hauptsächlich an der ungewöhnlich hohen Zahl an Sonnenstunden im 1. Halbjahr 2022. Zusammengefasst stieg der Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung von 43,8% im 1. Halbjahr 2021 auf 48,5% im 1. Halbjahr 2022.

Erstmals Exportüberschuss bei Strom gegenüber Frankreich

Die nach Deutschland importierte Strommenge ist im 1. Halbjahr 2022 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2021 um 9,1% gesunken. Besonders deutlich waren die Rückgänge mit -58,9% bei den Stromimporten aus Frankreich. Das 1. Halbjahr 2022 war auch das erste Halbjahr seit Beginn der Statistik im Jahr 1990, in dem Deutschland mehr Strom nach Frankreich exportierte als Strom aus Frankreich zu importieren. Die insgesamt aus Deutschland exportierte Strommenge stieg im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 um 14,5%. Damit vergrößerte sich der deutsche Exportüberschuss deutlich auf jetzt 16,3 Milliarden Kilowattstunden.

VERFEHLTE KLIMAZIELE 2021

Bundesministerien legen Klimaschutzsofortprogramm vor

Mit dem Sofortprogramm für Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor wollen die zuständigen Bundesministerien für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) sowie für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) den verfehlten Emissionsreduktionszielen 2021 begegnen und zukünftig mehr CO₂ im Gebäudesektor einsparen, um das Sektorziel von 67 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalenten bis 2030 zu erreichen.

Jahresemissionsmenge im Gebäudesektor um 2 Mio. Tonnen verfehlt

Am 13. Juli 2022 haben das BMWSB und das BMWK gemeinsam ein Sofortprogramm mit Klimaschutzmaßnahmen für den Gebäudesektor vorgelegt. Dies war notwendig geworden, da der Gebäudesektor seine Jahresemissionsmenge für das Jahr 2021 um 2 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalente überschritten hatte (115 Mio. Tonnen statt 113 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalente). Das Klimaschutzgesetz sieht für das Überschreiten der Jahresemissionsmengen vor, dass der jeweilige Sektor ein Sofortprogramm mit Maßnahmen aufsetzt, um die Ziele zukünftig einzuhalten.

GEG, BEG und Förderung für serielles Sanieren

Das Sofortprogramm enthält daher verschiedene Maßnahmen, die die Emissionen im Gebäudesektor zukünftig weiter eindämmen sollen. So ist unter anderem eine Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geplant, die zum einen vorsieht, dass ab 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll. Darüber hinaus soll entsprechend des Koalitionsvertrags der Neubaustandard ab 2025 an den „EH 40“-Standard angeglichen werden.

Außerdem soll die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) neu ausgerichtet werden und die Maßnahmen des GEG unterstützen, insbesondere mit Blick auf die Anforderung von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien an Heizungen. Die konkrete Ausformulierung der neuen BEG-Regelungen steht derzeit noch aus, einige Eckpunkte wurden jedoch schon öffentlich gemacht, wie es im dazugehörigen Artikel auf der vorherigen Doppelseite dargelegt wurde.



Quelle: Ingo Bartussek - stock.adobe.com

Das Förderprogramm für Pilotprojekte der Seriellen Sanierung wird fortgesetzt und ein neues Förderprogramm „Zukunft Bau – Modellvorhaben für Innovation im Gebäudebereich“ aufgesetzt. Damit sollen Vorhaben finanziell unterstützt werden, die Lösungen aus der Forschung praktisch umsetzen und erproben.

Maßnahmen für Heizsysteme

Um den Wärmepumpenausbau voranzutreiben, sollen zudem ein Aufbauprogramm und eine Qualifikationsoffensive gestartet werden, die Schulungen und Weiterbildungsmaßnahmen rund um die Themen Funktion, Einbau und Wartung von Wärmepumpen umfassen. Dabei sollen sowohl Neubau als auch Bestand berücksichtigt werden und so der derzeitige Fachkräftemangel in diesem Bereich angegangen werden.

Zudem soll eine Optimierung bestehender Heizsysteme zeitnah angestrebt werden. Dazu werden verschiedene Möglichkeiten derzeit geprüft.

Maßnahmen für Wärmenetz und Wärmeplanung

Voraussichtlich Mitte September startet die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW). Ihr Fokus liegt auf dem Neubau von Wärmenetzen mit mindestens 75 Prozent an erneuerbaren Energien und Abwärme sowie den Ausbau und die Transformation bestehender fossiler Netze.

Die Bundesregierung plant zudem eine gesetzliche Regelung zur kommunalen Wärmeplanung auf Bundesebene. Hierzu gibt es derzeit allerdings noch keine konkreten Lösungen.

Weitere Maßnahmen

Zudem soll mit dem Energieeffizienzgesetz ein sektorübergreifender rechtlicher Rahmen zur Steigerung der Energieeffizienz mit Festlegung von Energieeffizienzzielen für 2030, 2040 und 2045 vorgelegt werden.

Weitere Maßnahmen beziehen sich unter anderem auf die Sanierung öffentlicher Gebäude sowie kommunaler Einrichtungen aus den Bereich Sport, Jugend und Kultur.

Sektorziel bis 2030 erreichbar

Auch mit diesen Maßnahmen wird die Jahresemissionsmenge in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht eingehalten werden. Die Ministerien gehen jedoch basierend auf einer Wirkungsabschätzung davon aus, dass ab 2028 mit einer Übererfüllung der Jahresziele zu rechnen ist und so die Klimaziele für den Zeitraum bis 2030 dennoch erfüllt werden.

Der Gebäudesektor muss dem Klimaschutzgesetz entsprechend seine Emissionen bis 2030 auf 67 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalente reduzieren.

SCHLECHTER AUSBLICK FÜR NEUBAUWOHNUNGEN

4,5% weniger Baugenehmigungen im Juni

Im Juni 2022 wurde in Deutschland der Bau von 30 425 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) in einer Pressemitteilung vom 18. August 2022 mitteilte, waren das 4,5 Prozent oder 1 419 Baugenehmigungen weniger als im Juni 2021. Im 1. Halbjahr 2022 wurden damit insgesamt 185 772 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt – das waren 2,1 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2021: 189 781 Baugenehmigungen). In den Ergebnissen sind sowohl die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Gebäuden als auch für neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden enthalten. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser stellte das Statistische Bundesamt (Destatis) sogar einen leichten Anstieg fest – allerdings sind diese Wohnungen erst genehmigt, aber noch nicht gebaut. Zusätzlich stammen die meisten Bauanträge noch aus weniger turbulenten Zeiten, die Zukunftsaussichten für den bezahlbaren und klimagerechten Neubau und die energetische Modernisierung von Wohnungen bleiben angespannt.

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis Juni 2022 insgesamt 161 177 Wohnungen genehmigt. Das waren 2,1 Prozent oder 3 425 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei ging die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 17,0 Prozent (- 8 583) auf



41 765 zurück. Bei den Zweifamilienhäusern stieg die Zahl genehmigter Wohnungen um 1,6 Prozent (+ 254) auf 16 622 und bei den Mehrfamilienhäusern um 7,8 Prozent (+ 7 179) auf 99 755. Saison- und kalenderbereinigt nahm die Zahl der Baugenehmigungen im Juni 2022 im Vergleich zum Vormonat um 1,3 Prozent ab.

Genehmigt ist allerdings noch nicht gebaut – die Anträge wurden mit größerem zeitlichem Vorlauf eingereicht, während sich die Kosten, die erst mit Beginn von Bautätigkeiten anfallen, vor allem im Bereich der vom

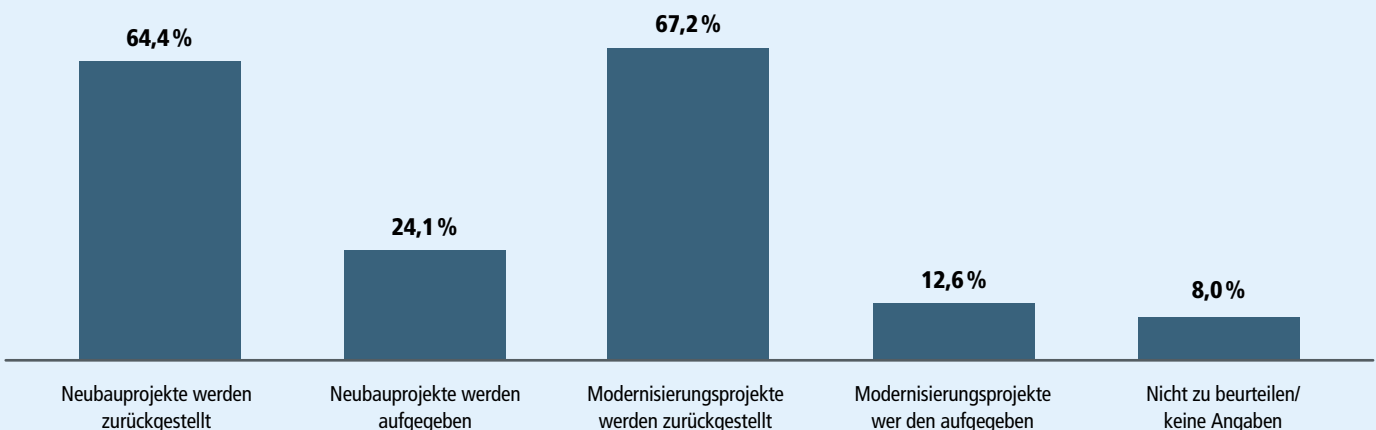
Fachkräftemangel belasteten Baudienstleistungen und der infolge von gestörten Lieferketten nur knapp verfügbaren und deutlich verteuerten Baustoffe, kurzfristig ändern können. Zudem rechnet die Wohnungswirtschaft mit weiteren Preissteigerungen infolge der geopolitischen Krise.

Das geschäftliche Klima für den Neubau und die energetische Modernisierung von bezahlbaren und klimagerechten Wohnungen verschärft sich auch laut einer Umfrage des wohnungswirtschaftlichen Dachverbandes GdW zusehends weiter. *Destatis/AT*

Sozial orientierte Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland spüren Kriseneffekte auf Neubau- und Modernisierungsprojekte

Quelle: GdW

Welche Auswirkungen sind auf geplante Neubau- und Modernisierungsvorhaben zu erwarten, falls sich die Preisdynamik der vergangenen Monate weiter fortsetzt? (Mehrfachnennung möglich, Stand: 04/22)



Mission: Klimagerechte Wohnungen!

„KLIMACAMP DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT“ MIT JUNGEN GÄSTEN AUS GANZ DEUTSCHLAND >> Es war ein Experiment, ein Wagnis – aber es glückte auf ganzer Linie. Das erste „KlimaCamp der Wohnungswirtschaft“, von der Hochschule der Immobilienwirtschaft EBZ Business School (FH) Ende Juli 2022 in Bochum durchgeführt, kann als Erfolg mit Wiederholungsanspruch gewertet werden. 80 junge Menschen aus ganz Deutschland waren ins EBZ gekommen, um sich in das Spannungsfeld von Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen zu begeben.

Um es vorab zu sagen: Wichtige Ziele des KlimaCamps dürften erreicht worden sein. Den jungen Gästen wurde vermittelt, was die Klimawende für den Gebäudesektor bedeutet und wie sie speziell von der Wohnungswirtschaft angegangen wird. Sie konnten dabei die Branche als aktiven und wichtigen Akteur der Klimawende wahrnehmen – und als Arbeitgeber mit Innovationskraft und hoher gesellschaftlicher Relevanz. Die Wohnungswirtschaft, gegenwärtig im Fokus einer kritischen Öffentlichkeit, bewies außerdem, dass sie sich offen, ernsthaft und argumentationsstark mit allen gesellschaftlichen Positionen auseinandersetzt. Das wurde vor allem bei der Podiumsdiskussion mit Vertretern der Wohnungswirtschaft, des VdW Rheinland Westfalen, des Mieterschutzes sowie von Scientists und Fridays for Future deutlich.

Die Idee zum KlimaCamp entstand Anfang des Jahres. Damals, vor dem Ukrainekrieg, standen die Klimaziele 2030/2045 für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Fokus. Großes Thema war auch der eklatante Fachkräftemangel. Daneben rückte die von Berlin ausgehende Diskussion um Miethaie, Mietendeckel und Enteignungen die ganze Branche in ein schlechtes Licht. Was kann das EBZ als Bildungs- und Brancheninstitution tun? Die beste Reaktion liegt oft in der Offensive: einer Aktion. Und so erschien die Durchführung eines KlimaCamps ideal, um in den Dialog mit jungen Menschen zu kommen. Für diese Mission wurden die oben genannten Zielsetzungen definiert. Die Suche nach Partnern gestaltete sich erfreulich: Das EBZ erhielt für das Vorhaben viel Unterstützung von Verbänden und aus der Wohnungswirtschaft.

Akteursnetzwerk diskutiert mit Azubis und Studierenden

Ein Team um Dr.-Ing. Philip Engelhardt, der an der EBZ Business School die Professur für Gebäudeenergie-technik und Wärmeversorgung innehat, und Joachim Eckert vom GdW



Klimaaktivisten, Wissenschaft, Wohnungswirtschaft und Gesellschaft waren auf dem Podium vertreten und diskutierten lebhaft zum klimaneutralen Wohnen

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen übernahm die Organisation und Programmgestaltung. Finanziert wurde das Projekt über Stipendien aus der Wohnungswirtschaft. Und dann ging es los: Auf Einladung der EBZ Business School reisten 80 junge Menschen aus ganz Deutschland an und gastierten vom 25. bis zum 28. Juli 2022 im EBZ beim KlimaCamp der Wohnungswirtschaft in Bochum.

Im Kern des KlimaCamps stand ein dichtes Programm. Der eröffnende Workshop zum CO₂-Fußabdruck des eigenen Wohnens war für viele der jungen Leute bereits erhellend. Tiefer ins Thema ging es bei den Expertenvorträgen der Professoren Engelhardt und Dr.-Ing. Armin Just (Professur für Bautechnik). Prof. Engelhardt zeichnete den Weg der Immobilienbranche zur Klimaneutralität auf. Prof. Just ging auf Energieeinsparungen durch energetische Modernisierungen ein. Die Themen reichten von Klimakonferenzen und Klimapfaden über Dekarbonisierung und regenerative Energie, klimagerechtes Bauen und Modernisieren bis hin zu Mietrecht und Mieterverhalten. Schon an diesem Punkt wurde vielen der KlimaCamp-Besucher klar, wie komplex die Wohnungswirtschaft wirklich ist und wie dicht das Netz aus

juristischen und ökonomischen Vorgaben und bauphysikalischen Gegebenheiten gespannt ist, in dem sie handelt.

Planspiel für klimagerechtes Wohnen

Dieser Block aus fachlichem Input hatte den Teilnehmenden des KlimaCamps einige Grundkenntnisse vermittelt. Diese kamen nun bei einem Planspiel zum Einsatz. Dabei nahmen die Gäste des EBZ am Beispiel einer finanziell aufwendigen, klimagerechten energetischen Wohngebäudemodernisierung die Perspektiven von Mietern, Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, Nachhaltigkeitsreferenten aus der Immobilienwirtschaft, politischen Vertretern und Klimaschutz-Aktivisten ein. Der Clou am Planspiel: Am Ende kamen echte Vertreterinnen und Vertreter der jeweiligen Positionen und diskutierten auf dem Podium.

„Die KlimaCamp-Teilnehmer fanden es super, dass hier die Hürden und Probleme, die sie selbst vorher erlebt hatten, zur Sprache kamen“, so Professor Engelhardt. Auf dem Podium konnte zwar keine Einigkeit hergestellt werden, doch das Bewusstsein für die großen Herausforderungen war auf allen Seiten da. Interessant war der Moment, als ein junger KlimaCamp-Teilnehmer kritisch

fragte, wer denn auf dem Podium überhaupt glaube, dass die Klimaziele 2030/2045 erreicht werden können. Helge Ehrhardt (Scientists for Future, Bochum) sowie Puck Knäb und Stefan Roth von Fridays for Future verneinten. Ein „Ja“ gab es hingegen von André Juffern (Geschäftsführer des Mieterbund NRW), Jonathan Przybylski (Nachhaltigkeitsreferent von Vonovia), Lena Weinert (Referentin für Energie, Klima, Digitalisierung und Mobilität des VdW Rheinland Westfalen) und Christian Knibbe (Vorstandsmitglied der GWV Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG).

Spannende Eindrücke vor Ort

Für Aha-Erlebnisse – sogar bei vielen Azubis aus der Immobilienwirtschaft – sorgte der Exkursionstag zum Abschluss. Angesteuert wurden das „Variowohnen“ bei der FH Wuppertal sowie die „Utopiastadt“ in Wuppertal, die „Klimaschutzsiedlung Hattingen-Südstadt“ der Hattinger Wohnungsbaugesellschaft eG, der Gemeinnützige Wohnungsverein zu Bochum eG, der Hof Bergmann und die Vonovia-Wasserstoffsiedlung in Bochum. Die Teilnehmenden betrachteten die Beispiele für experimentelles und alternatives Wohnen sowie für innovatives Bauen mit nachhaltigen Baustoffen mit großem Interesse und erfuhren auch Neues: Vielen war nicht bekannt, in welcher Vielfalt und Intensität am Wohnen und Leben der Zukunft gearbeitet wird. „Auf den Exkursionen konnten wir zeigen, was heute bereits baulich und technisch in Sachen Nachhaltigkeit und Klimaschutz möglich ist. Das machte großen, hoffentlich nachhaltigen Eindruck“,



Quelle: EBZ

Das erste KlimaCamp brachte Klimaschutz, Wohnen und Bildung zusammen – eine zukunftsweisende Kombination!

sagte Prof. Engelhardt. Sein Fazit: „Ich glaube, als Veranstalter haben wir unsere Ziele erreicht. Das KlimaCamp sollte unbedingt eine Fortsetzung erfahren.“

Die positiven Rückmeldungen bestätigen diese Einschätzung. „Klimaschutz geht uns alle an. Und das KlimaCamp hat gezeigt, dass dieser Grundgedanke in der Immobilienwirtschaft angekommen ist“, sagte Emma Spieckermann aus dem Bochumer Jugendvorstand der Grünen. Fabienne Kopka, Auszubildende bei Vonovia, sagte: „Das KlimaCamp machte Einblicke möglich, was man unter Klimaneutralität versteht und was in der Wohnungswirtschaft schon getan wird. Ich hatte vorher nicht einen solchen Überblick.“ Sarah Linette Kreischer, eben-

falls Azubi aus Bochum, lobte „die Exkursionen und Fachvorträge – das sind Sachen, die wir sehr gut gebrauchen können. Es ist nicht einfach, als Einzelperson Einblicke zu erhalten, was die konkreten Ziele in Sachen Klimaneutralität im Gebäudesektor sind, wo wir hinwollen, wie wir da hinkommen können und welche Schwierigkeiten auf dem Weg warten.“

Tiefgehender Austausch und gesellschaftliche Relevanz

Eine positive Bilanz zieht auch der Initiator des KlimaCamps, EBZ-Vorstand Klaus Leuchtmann: „Das vielfältige Programm sollte dazu dienen, gemeinsam mit den jungen Menschen den Horizont der Klimawende im Gebäudesektor abzuschreiten. Ich denke, wir haben ihnen das Thema Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft mit den Schwierigkeiten und Lösungen gut vermittelt. Einige unserer Gäste hatten die Immobilienwirtschaft zuvor als eine rein profitorientierte Branche gesehen. Wir konnten aber verdeutlichen, dass sie eine hohe gesellschaftliche Verantwortung hat und auch wahrnimmt. Ich fand es sehr ermutigend, wie interessiert und motiviert unsere jungen Gäste waren. Genau diese engagierten, gerne auch kritischen Menschen braucht die Wohnungswirtschaft, möchte sie für sich begeistern und gewinnen. Das KlimaCamp als Modellprojekt hat gezeigt, dass und wie man miteinander in den Dialog treten kann.“

Dr. Nils Rimkus (EBZ)



Quelle: EBZ

Effektiv, intensiv und erfolgreich – die Arbeit in Gruppen war ein wichtiges Merkmal des KlimaCamps

■ Weitere Informationen unter: www.ebz-klimacamp.de

SOMMERFEST DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Zwischen Herausforderungen und Innovationen

Das traditionelle Sommerfest der Wohnungswirtschaft am EBZ in Bochum stand ganz im Zeichen der großen Herausforderungen, vor denen die Branche steht. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft fühlt sich den Klimaschutz- und Neubauzielen verpflichtet, spürt aber die sprunghaft gestiegenen Baukostenpreise und die aktuelle Krise um die Energieversorgung.

In einer Talkrunde zu diesem Spannungsfeld, die von EBZ-Vorstand Klaus Leuchtmann moderiert wurde, äußerten sich Daniel Sieveke, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD), Prof. Dr. Michael Worzalla, Vorstand des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft (AGV), Elisabeth Gendziorra, Geschäftsführerin des BFW NRW, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Unternehmensvertretende zu den Variablen, die auf das große Ziel des klimaneutralen und bezahlbaren Wohnungsbestandes einwirken.

Staatssekretär Sieveke hob als Vertreter der NRW-Landesregierung die Bedeutung der Themen bezahlbares Wohnen, Energie, Digitalisierung und Bildung hervor. Sie gehörten, so Sieveke, zum Zukunftsvertrag der Landesregierung. Damit nahm er die von Elisa-



Quelle: EBZ

Die VdW-Mitglieder sind fest entschlossen, ihren Teil zur Erreichung wohnungspolitischer Ziele zu leisten, brauchen dafür aber auch die passenden Rahmenbedingungen und gute Kooperationen, so VdW-Verbandsdirektor Rychter



Quelle: EBZ

EBZ-Vorstand Klaus Leuchtmann (2. v. r.) und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter gaben einen Einblick in Strategien im Umgang mit dem Fachkräftemangel und wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen in diesem Bereich

beth Gendziorra geäußerte Forderung nach sicheren politischen Rahmenbedingungen auf. Diese seien angesichts der Preissteigerungen und der wegbrechenden Nachfrage unabdingbar.

Prof. Dr. Michael Worzalla nahm auch die Unternehmen in die Pflicht. Sie müssten mit Vorzügen wie etwa Tarifverträgen werben und auch auf gestiegene Erwartungen der Bewerber eingehen. Aus- und Weiterbildung seien zudem unverzichtbar.

In diesem Zusammenhang stellte Alexander Rychter die Bedeutung des EBZ für die Immobilienbranche heraus, denn in Bochum schlage das Herz der Ausbildung für die Wohnungswirtschaft.

Das bewies das EBZ-Team mit einer Vortragsreihe, die die neuen Wege des EBZ Berufskollegs, der EBZ Akademie, der EBZ Business School und des Forschungsinstituts InWIS zeigte.

So informierte Stefanie Jung, Lehrerin am Berufskolleg, über die Vorteile des Lernens per iPad, das von den Schülerinnen und Schülern bestens angenommen werde. In eine ähnliche Richtung weist das Projekt EBZ4U, die mit dem eLearning AWARD 2021 ausgezeichnete digitale Lernplattform der EBZ Akademie.

Auf Gamification, also spielerisches Lernen, setzt das Team von Prof. Dr. Ulrich Nack mit dem Immobilienplanspiel RESI@EBZ für Studierende der EBZ Business School (FH). Die Simulation erlaubt den Lernenden, Fehler zu machen und daraus zu lernen.

InWIS-Geschäftsführer Michael Neitzel präsentierte das Strategische Quartiersinformationssystem „SQIS“. Die Datenbank bündelt Daten wie etwa die Mieterzufriedenheit und kartiert sie.

Alexander Rychter sprach die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft an: Fachkräftemangel, explodierende Preise bei Baustoffen und Energie, anspruchsvolle Klimaziele sowie politische Diskussionen über Mietendeckel oder Vergesellschaftung. Doch auch der Bund müsse eine verlässliche Förderpolitik gewährleisten und dürfe die Wohnungswirtschaft nicht allein zu lassen.

Mit diesen Impulsen im Hinterkopf konnten sich die Gäste des Sommerfestes der Wohnungswirtschaft in gemütlicher Atmosphäre austauschen. Es war ihnen anzumerken, wie wichtig auch in Krisenzeiten Gelegenheiten zum Austausch von Angesicht zu Angesicht sind. Oder wie es EBZ-Vorstand Klaus Leuchtmann auf den Punkt brachte: „Es tut gut, sich nach zwei Jahren Pause wieder zu treffen!“

EBZ

REAKTION AUF BAUKOSTENSTEIGERUNGEN

Nachträgliche Aufstockung der Wohnraumförderung möglich

Finanzierungsunsicherheiten infolge der Entscheidungen der Bundesregierung über die Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen in Gebäuden, allgemeine Baukostensteigerungen, Materialmangel bei einzelnen Baustoffen und Bauprodukten, Engpässe bei der Verfügbarkeit von Handwerksunternehmen: Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD) eröffnet Investoren im öffentlichen Wohnungsbau nun die Möglichkeit, ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von bis zu 20 Prozent zu beantragen. Voraussetzung: Es wurde im Jahr 2021 eine Förderzusage aus der öffentlichen Wohnraumförderung erteilt.

Mit einer nachträglichen Aufstockung bei der Finanzierung der öffentlichen Wohnraumförderung aus dem Jahr 2021 will das MHKBD die Fertigstellung von Wohnbau- und Modernisierungs-Projekten trotz gestiegener Baukosten sicherstellen. Die Aufstockung in Form eines Ergänzungsdarlehens in Höhe von bis zu 20 Prozent des ursprünglichen Förderdarlehens kann ab sofort bei der zuständigen Bewilligungsbehörde beantragt werden.

Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen: „Wer in Nordrhein-Westfalen bezahlbaren Wohnraum



Quelle: Gina Sander - stock.adobe.com

schaft, kann auch in herausfordernden Zeiten auf die Landesregierung Nordrhein-Westfalen bauen: Damit begonnene Baustellen fertiggestellt und Menschen in Wohnungen einziehen können, macht die Landesregierung Nordrhein-Westfalen bei öffentlich geförderten Wohnungen aus dem Jahr 2021 die Nachbewilligung möglich. Bis zu 20 Prozent können auf das ursprüngliche Gesamtdarlehen aus 2021 aufgestockt werden; der Tilgungsnachlass erhöht sich entsprechend.“

Das Ergänzungsdarlehen kann auf Antrag für alle Neubau- und Modernisierungsvorhaben, für die eine Förderzusage im Jahr 2021 erteilt wurde und die noch nicht bezugsfertig oder fertiggestellt sind, in Form einer Nachbewilligung gewährt werden. Bei geförderten Modernisierungsmaßnahmen wird der Höchstbetrag der Darlehen auf das Niveau des Förderjahres 2022 angehoben. Er beträgt somit für Förderzusagen aus

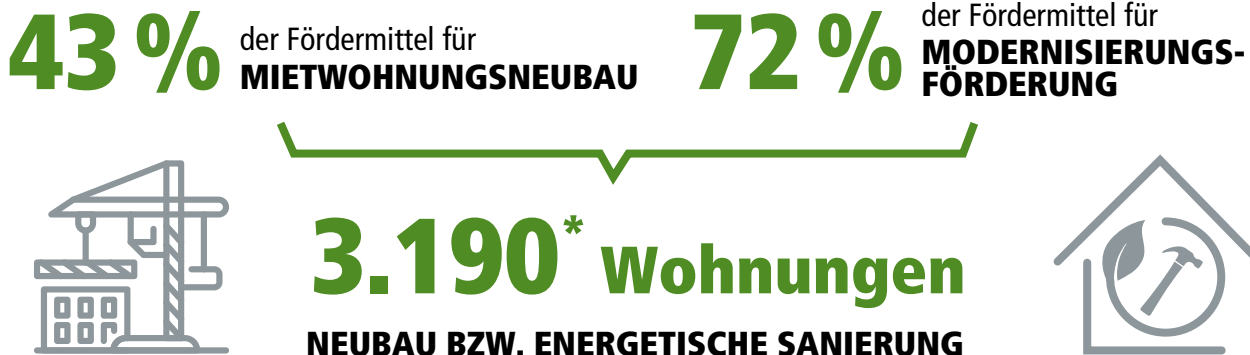
dem Jahr 2021 maximal 150.000 Euro pro Wohneinheit.

„Auch wenn die Rahmenbedingungen herausfordernd sind, setzen wir alles daran, die Investitionen in den preisgebundenen Wohnungsbau zu unterstützen. Von Mietwohnungsneubau und Modernisierungen bis zur Bildung von Wohneigentum: Ziel der Landesregierung Nordrhein-Westfalen ist ein Mehr an bezahlbarem, modernem Wohnraum für die Menschen in unserem Land. Nur ein Mehr an Wohnungsbau trägt dazu bei, Mieten, Preise und Preisentwicklungen in den Griff zu bekommen“, so die Ministerin.

Voraussetzung für die nachträglichen Förderdarlehen ist, neben einer erneuten positiven Kreditentscheidung der NRW.Bank, dass Baukostensteigerungen eingetreten sind, die die Förderempfängerin oder der Förderempfänger nicht zu vertreten hat. MHKBD/AT

 FÖRDERJAHR 2021

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen waren 2021 die Hauptabnehmer von Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen, sowohl in der Förderung von Neubauwohnungen als auch in der energetischen Modernisierung bestehender Wohneinheiten.



*Diese verteilen sich auf **2.124** öffentlich geförderte und bezahlbare Neubauwohnungen und **1.066** Bestandswohnungen, die öffentlich gefördert energetisch modernisiert wurden

EXPERIMENTELLE METHODE ZUR BERECHNUNG ANGEWANDT

Statistisches Landesamt veröffentlicht Bestandsmieten für Nordrhein-Westfalen

Das Statistische Landesamt IT.NRW hat am 15. Juli 2022 erstmals kleinräumige Ergebnisse für Bestandsmieten in Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Erwartungsgemäß sind die Unterschiede im Land groß – überall sind die errechneten Bruttokaltmieten aber über den Mieten der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen vor Ort.

Bislang konnten durchschnittliche Mietpreise bislang mit Mikrozensus-Ergebnissen lediglich für kreisfreie Städte und Kreise ermittelt werden. IT.NRW hat nun im Rahmen einer experimentellen Analyse ein statistisches Verfahren angewandt. Mit der sogenannten Small-Area-Methode konnte die durchschnittliche Bruttokaltmiete im Bestand für alle 396 Gemeinden auf Basis des Mikrozensus 2018 geschätzt werden. Small-Area-Verfahren sollen darauf aufbauend weiter erprobt werden, um perspektivisch das Angebot an kleinräumigen Auswertungen ausweiten zu können. Diese Verfahren ermöglichen auch bei geringen Stichprobenumfängen qualitativ hochwertige Schätzungen für kleine regionale Einheiten.

Neuer Einblick besonders für kreisangehörige Gemeinden

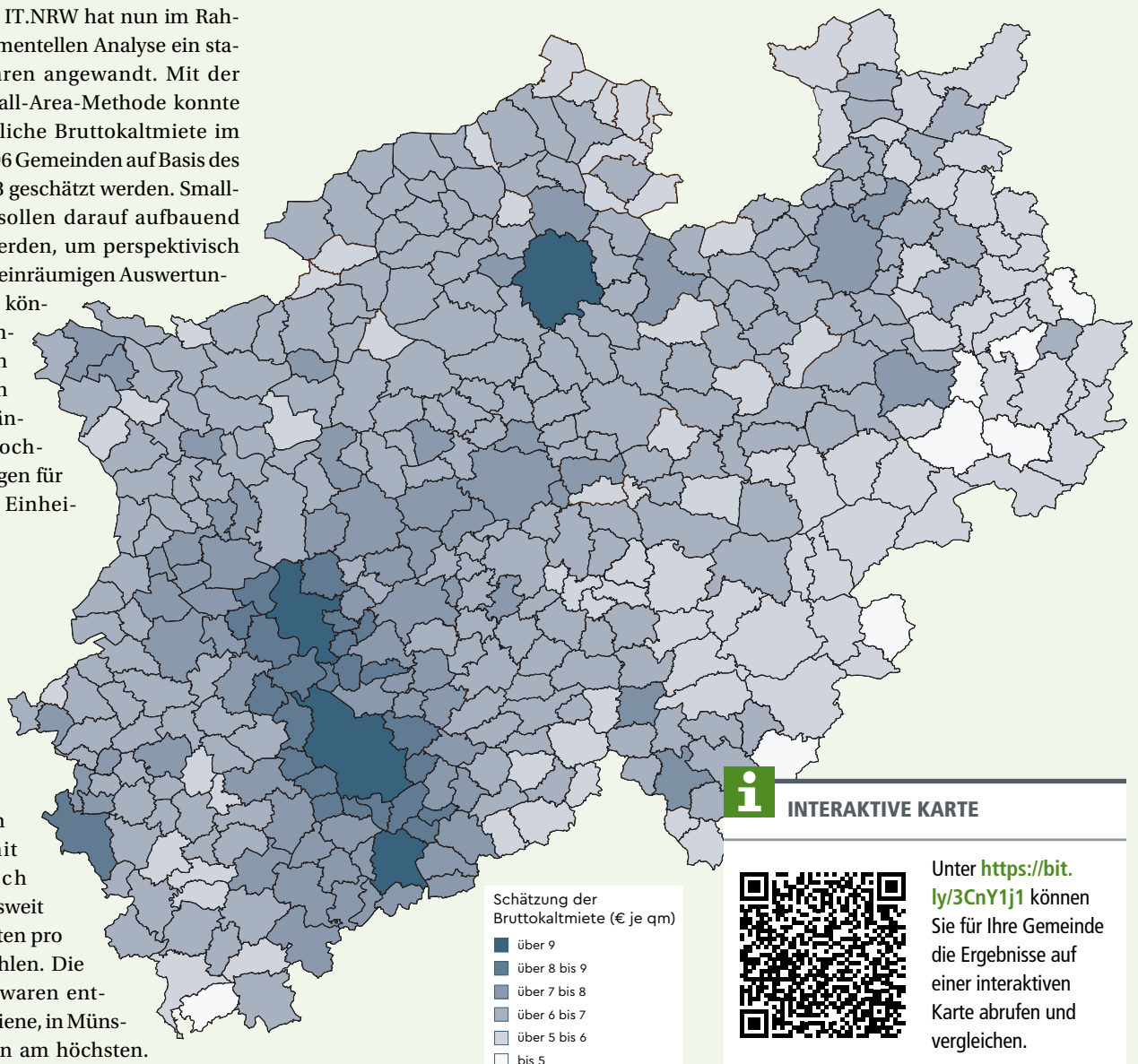
Die Ergebnisse zeigen ein erwartbares Bild: Die Haushalte in Köln mussten im Jahr 2018 mit durchschnittlich 10,01 Euro landesweit die höchsten Mieten pro Quadratmeter zahlen. Die Bestandsmieten waren entlang der Rheinschiene, in Münster und in Aachen am höchsten.

Die geringsten durchschnittlichen Mieten wurden für Teile des Sauerlandes und von Ostwestfalen-Lippe geschätzt. In Nieheim (Kreis Höxter) mussten die Haushalte mit durchschnittlich 4,02 Euro pro Quadratmeter am wenigsten für ihre Wohnungsmieten aufbringen.

Der VdW Rheinland Westfalen kann diese Zahlen nun mit den Angaben aus der Jahrestatistik sowie für Ballungsräume auch mit dem VdW-Wohnungsbarometer, das zuletzt 2021 veröffentlicht wurde, vergleichen.. In

diesen Zahlen bestätigt sich, dass die sozial orientierte Wohnungswirtschaft eine wichtige Säule für bezahlbaren Wohnraum in NRW darstellt. „Die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen sind und bleiben die gebaute Mietpreisbremse“, sagt Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Die Bestandsmieten bleiben trotz hoher Modernisierungsanstrengungen für die Mieterinnen und Mieter unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften bezahlbar.“

AF



INTERVIEW MIT MANUELA ROSSBACH, GESCHÄFTSFÜHRENDE VORSTÄNDIN DER AKTION DEUTSCHLAND HILFT

„Wir brauchen weiterhin einen langen Atem“

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft hat vor einem Jahr, im Rahmen des VdW-Verbandstags 2021, über 1 Million Euro Spendenmittel an die Aktion Deutschland Hilft überreicht.

Seit 2005 ist Manuela Roßbach hauptamtliche Geschäftsführerin, seit 2016 geschäftsführende Vorständin von Aktion Deutschland Hilft. Der VdW Rheinland Westfalen sprach mit ihr über die Aufbauhilfe in den von der Flut betroffenen Gebieten.

Vor einem Jahr waren Sie auf dem Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen in Bonn zu Gast und haben die Spende der Wohnungswirtschaft im Westen für die Flutopfer symbolisch entgegengenommen. Können Sie beschreiben, was mit der Spende ganz praktisch passiert ist?

Manuela Roßbach: Erst einmal möchte ich mich noch einmal von Herzen bedanken für Ihre Spende und die große Solidarität mit den betroffenen Menschen, die in Ihrem Engagement zum Ausdruck kommt!

Die Bündnisorganisationen setzten und setzten diese Spendengelder auf vielfältige, wirksame Weise ein: In der Anfangsphase ging es darum, Menschen zu retten, medizinische Hilfe zu leisten, Werkzeuge zur

Beseitigung von Schlamm und Schutt zur Verfügung zu stellen und z.B. Bautrockner und Waschmaschinen auszuleihen. Helfer verteilten Trinkwasser und Lebensmittel, Schlafsäcke und Hygiene-Kits. Schon kurz nach der Flut erhielten über 200 Vereine und Initiativen finanzielle Unterstützung und es wurden rund 35 Millionen Euro an finanziellen Soforthilfen für Familien und Einzelpersonen ausgezahlt.

Im Winter konnten sich die Menschen bei sogenannten Wintertreffs wärmen und beheizbare Mobilheime boten Familien, Senioren und Alleinstehenden, deren Zuhause unbewohnbar geworden war, eine sichere Unterkunft auf Zeit. Ein Hebammenmobil steht schwangeren Frauen zur Verfügung.

Die Bereitschaft zu spenden, aber auch vor Ort zu helfen war damals sehr groß. Wie schätzen Sie die Situation ein Jahr nach der Flutkatastrophe ein – auf welchem Weg befindet sich der Wiederaufbau?

Manuela Roßbach: Insgesamt haben die Spendengelder schon unglaublich viel bewirkt, wie die oben genannten Beispiele zeigen. Es ist beeindruckend, wie sehr der Blick der betroffenen Menschen nach vorne geht. Jetzt brauchen wir alle einen langen Atem für

den Wiederaufbau, der Jahre dauern wird! Auch dafür setzen wir die Spendengelder ein.

Jetzt, in der Wiederaufbauphase, stehen drei Dinge bei unserer Arbeit im Fokus:

Erstens die Wiederherstellung bzw. Schaffung von Wohnraum: Nachdem Staat und Versicherungen 80 Prozent der Kosten für Hausschäden übernehmen, können Betroffene für ihren 20%-igen Eigenanteil bei unseren Mitgliedern Spendengelder beantragen.

Zweitens ist die Bewältigung der traumatisierenden Ereignisse für Kinder und Erwachsene sehr wichtig. Gerade jetzt wird deutlich, wie groß die Schäden wirklich sind und der Körper und die Seele melden sich. Sei es, weil plötzlich einsetzender prasselnder Regen Erinnerungen hervorrufen, oder dass das Wasser selbst den Menschen Angst macht. Wenn Menschen langsam etwas zur Ruhe kommen, merken sie, dass sie die Erlebnisse der Katastrophe noch nicht verarbeitet haben und dafür professionelle Hilfe brauchen.

Ein dritter Schwerpunkt ist die Unterstützung für die Betroffenen bei der Beantragung von Hilfen in den Flutbüros der Bündnisorganisationen: Die Mitarbeitenden nehmen sich Zeit, leiten die Betroffenen durch die Hilfsangebote von Staat, Versicherungen und Hilfsorganisationen.



Quelle: Baege/VdWRW

Auf dem VdW-Verbandstag 2021 nahm Manuela Roßbach (2. v. r.) die wohnungswirtschaftliche Spende von VdW-Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker, VdW-Verbandspräsidentin Marion Sett und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter entgegen (v. l.) – ein Jahr später berichtet sie von der Hilfe, die durch diese und viele weiteren Spenden möglich war

FORSCHUNGSPROJEKT ZU PARKRAUMMANAGEMENT

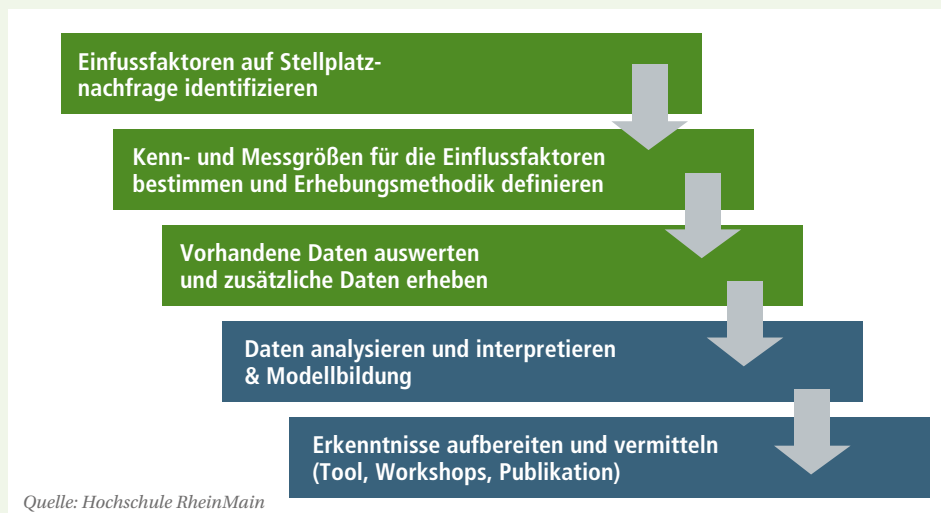
Wie viele Parkplätze sollen es sein?

Mit dem Ziel der Entwicklung eines Tools, welches im Neubau den Stellplatzschlüssel anhand der tatsächlichen Nachfrage und der Gegebenheiten vor Ort ermittelt, ist nun das Projekt „Parkraum und nachhaltige Mobilität in Wohnquartieren“ (PaNaMo) gestartet. Im Zentrum stehen dabei auch die vorgeschriebenen Stellplatzschlüssel, welche nicht immer den Lebenswelten und der Nachfrage der Mieterschaft entsprechen. Besonders ist daran vor allem das Akteursnetzwerk aus Wissenschaft, Wohnungswirtschaft und Kommunen.

Das Potenzial einer bedarfsgerechten und ortsspezifischen Abschätzung des Stellplatzangebotes liegt vor allem in einer nachhaltigeren Stellplatzplanung in ökologischer, ökonomischer und sozialer Dimension. Diese beziehen sich auf die Verringerung von Flächenversiegelung, eine effiziente Baukosteneinsparung und die Dämpfung des Mietniveaus sowie die Verbesserung der Teilhabe durch weitere Mobilitätsformen.

Systematische Bestandsaufnahme

Vorerst wird für teilnehmende Wohn- und Stadtquartiere in Kommunen unterschiedlicher Größe und Lage in Nordrhein-Westfalen die tatsächliche Stellplatznachfrage ermittelt. Der besondere Mehrwert des Projektes liegt darin, auch den Einfluss von Rahmenbedingungen, wie der verkehrlichen Lagegunst, der Anbindungsqualität im ÖPNV, dem (kostenlosen) Stellplatzangebot im öffentlichen Raum oder dem Niveau der Stellplatzmieten, auf die Nachfrage zu bestimmen. Dies geschieht durch Befragungen der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die zum derzeitigen Stand des Projektes im Gange sind, und Erhebungen sowie verkehrliche Analysen vor Ort. Ergänzt werden diese Informationen durch Befragungen von Mieter-



Quelle: Hochschule RheinMain

Anhand der einzelnen Schritte sollen Parkplatzbedarfe genau erfasst werden

rinnen und Mietern zu Einflussfaktoren auf Pkw-Besitz und Parkgewohnheiten.

Auf diesen Erkenntnissen aufbauend wird ein Modell zur Abschätzung der Stellplatznachfrage erstellt, welches die Wechselwirkungen zwischen öffentlichem und privatem Parkraum berücksichtigt. Durch die Umsetzung des Modells in ein Berechnungstool ist Kommunen, Wohnungsunternehmen und -genossenschaften eine stärker an die Bedarfe angepasste, nachhaltigere Handhabung der Stellplatzfrage in der Planung bzw. in kommunalen Stellplatzsätzen möglich als mit den bisherigen pauschalen Werten. Darüber hinaus werden in dem Tool ökonomische und ökologische Bewertungsgrößen hinterlegt, die einen Vergleich der Auswirkungen pauschal ermittelter Stellplatzbaupflichten mit einer ortsspezifischen Bedarfsabschätzung ermöglichen und damit zusätzliche Argumentationshilfen geben.



Quelle: GWV

„Die Praxis zeigt, dass sich der Parkraumbedarf je nach Quartier unterscheidet. Wir hoffen, dass wir durch das Projekt genauere Planungsgrundlagen erhalten.“

Christian Knibbe, kaufmännischer Vorstand, Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG

Auf die Phasen der Datenanalyse & Modellbildung folgt ein Erkenntnistransfer, in dessen Rahmen, neben anwendungsnahen Publikationen, in Zusammenarbeit mit dem Zukunftsnetzwerk Mobilität NRW, dem VdW Rheinland-Westfalen und dem Verein Wohnen in Genossenschaften, Workshops angeboten werden, in denen die erarbeiteten Inhalte vermittelt werden.

Das Forschungsprojekt „Parkraum und nachhaltige Mobilität in Wohnquartieren“ wird federführend von der Hochschule RheinMain umgesetzt. „Mobilität wird von den Bedingungen an der Wohnung bestimmt. Mit Hilfe des Projektes werden wir praxisnahe Erkenntnisse zu den konkreten Ursache-Wirkungs-Zusammenhängen gewinnen“, freut sich Prof. Volker Blees als Leiter der Studie. Die Förderung erfolgt über die Landesregierung NRW und wird vom VdW Rheinland Westfalen und dem Verein Wohnen in Genossenschaften mitfinanziert. „Wir erhoffen uns durch die Forschungsarbeit ein Instrument zu erhalten, das von Kommunen und Wohnungswirtschaft gleichermaßen getragen wird, und somit eine bedarfsgerechte Stellplatzplanung im Neubau sicherstellt“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Hervorzuheben ist auch das große Engagement der Verbands- und Vereinsmitglieder, so sind aktuell 15 Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in 18 Städten mit aktuell 33 Quartieren an der Entwicklung des Tools beteiligt.

KK, Hochschule RheinMain

NRW-LANDESREGIERUNG SETZT BUNDESBESCHLUSS UM

Heizkostenzuschuss für Haushalte, die Wohngeld empfangen

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat auf einen bundesseitigen Heizkostenzuschuss für die Empfänger von Wohngeld gedrängt: Am 17. März 2022 hat der Deutsche Bundestag die Gewährung eines einmaligen Heizkostenzuschusses beschlossen. Das Bundesgesetz ist am 1. Juni 2022, die zugehörige Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen am 27. Juli 2022 in Kraft getreten.

Anspruch auf den einmaligen Heizkostenzuschuss haben Personen, die für mindestens einen Monat im Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis 31. März 2022 Wohngeld bezogen haben. Die Auszahlung an berechnete Personen erfolgt in Nordrhein-Westfalen automatisch – Wohngeldempfängerinnen und -empfänger haben nichts zu veranlassen. Die Zahlungen sollen bis zum 20. August 2022

Quelle: creativemariolorek – stock.adobe.com



auf den Konten der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger eingehen.

Ende 2021 bezogen 157.850 nordrhein-westfälische Haushalte Wohngeld. Damit bezogen 1,8 Prozent aller privaten Haupt-

wohnsitzhaushalte Wohngeld im einwohnergrößten Land. Bei nahezu jedem zweiten reinen Wohngeldhaushalt war die wichtigste Einkommensquelle eine Rente oder eine Pension.

MHKBD/AT

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

JAHRESSTATISTIK

Rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft investierte 2021 mehr als 300 Millionen Euro in Neubau und Bestand

Um 45,1 Prozent haben die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen im Jahr 2021 ihre Investitionen in den Neubau im Vergleich zum Vorjahr gesteigert – auf 140,6 Millionen Euro. Das geht aus der Jahresstatistik der wohnungswirtschaftlichen Verbände hervor. Gemeinsam mit den Investitionen in den Bestand (161,5 Millionen Euro) setzte die sozial orientierte Wohnungswirtschaft damit insgesamt 302,1 Millionen Euro ein. Die Baukostensteigerungen machten sich aber bereits 2021 bemerkbar.

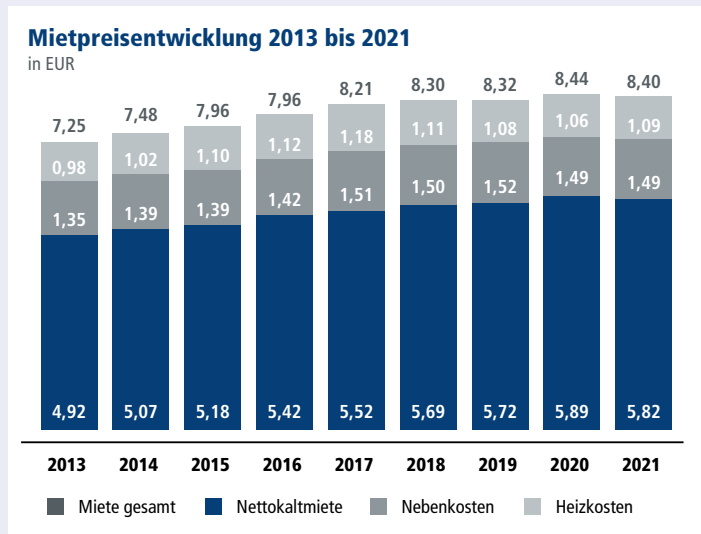
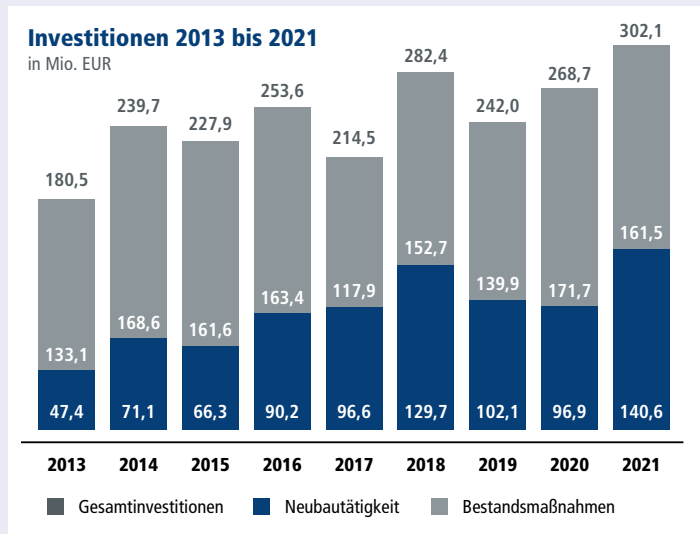
Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in Rheinland-Pfalz, die im VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest organisiert sind, stecken immer mehr Fi-

nanzmittel in den Neubau und die Sanierung von Wohnungen. Waren es 2014 noch 239,7 Millionen Euro, wurde 2021 mit 302,1 Millionen Euro ein neuer Höchststand erreicht. Gleichzeitig aber werden pro neu errichtete Wohnung immer mehr Finanzmittel benötigt. Waren es 2014 noch etwa 278.800 Euro, die für eine neu gebaute Wohnung eingesetzt wurden, waren es 2021 schon 352.380 Euro.

Die Nettokaltmiete der sozial orientierten Wohnungswirtschaft sank 2021 sogar leicht um 1,2 Prozent auf 5,82 Euro pro Quadratmeter. Damit liegen die Mieten der Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft fast 40 Cent unter dem rheinland-pfälzischen Durchschnittswert, den das Statistische Bundesamt für 2018 errechnet hatte (neuere Zahlen sind noch nicht verfügbar).

Mit knapp 20 Prozent ist immer noch etwa jede fünfte Wohnung im Bestand der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mietpreisgebunden. Allerdings sinkt dieser Bestand seit Jahren kontinuierlich, weil die Bindung großer Bestände aus früheren Jahrzehnten auslaufen. Zwar nahm die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren wieder zu, die sozial orientierte Wohnungswirtschaft kommt aber schlicht mit der Schaffung von neuem preisgebundenen Wohnraum nicht hinterher.

Angesichts der aktuellen Baupreissteigerungen, Lieferengpässe und der unsicheren Fördersituation steht zu befürchten, dass im Jahr 2022 die Bautätigkeit eher noch zurückgeht. Das lässt sich aus der 2021er-Statistik allerdings natürlich nicht ablesen. AG



Eigene Bautätigkeit 2013 bis 2021

Jahr	Eigene Bautätigkeit		davon: Mietwohnungen			davon: Eigentumsmaßnahmen		
	Wohnungen	Veränderung zum Vorjahr in %	Wohnungen	Veränderung zum Vorjahr in %	Anteil %	Wohnungen	Veränderung zum Vorjahr in %	Anteil %
2013	78	-40,3	63	-44,2	80,8	15	-16,7	19,2
2014	255	226,9	255	304,8	100,0	0	-100,0	0,0
2015	261	2,4	204	-20,0	78,2	57	570,0	21,8
2016	363	39,1	349	71,1	96,1	14	-75,4	3,9
2017	273	-24,8	248	-28,9	90,8	25	78,6	9,2
2018	489	79,1	489	97,2	100,0	0	-100,0	0,0
2019	425	-13,1	372	-23,9	87,5	53	530,0	12,5
2020	343	-19,3	273	-26,6	79,6	70	32,1	20,4
2021	399	16,3	316	15,8	79,2	83	18,6	20,8

FORDERUNG NACH WEITEREN HILFEN

Energiepreise: Wohnungswirtschaft beteiligt sich am Runden Tisch der Landesregierung

Das Sozial-, das Verbraucherschutz- und das Umweltministerium hatten Ende Juli 2022 verschiedene Akteure, darunter Sozialverbände, Kirchen, Energieversorger, kommunale Spitzenverbände und die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft, zu einem Runden Tisch über das Thema Energiepreise eingeladen. Ziel des Runden Tisches ist es, Lösungen zu entwickeln, wie die Weitergabe der gestiegenen Energiekosten an die Endverbraucher möglichst geringe individuelle Überlastungen zur Folge hat.

Als erste Antwort der Landesregierung auf die drohende Überforderung von Haushalten haben die drei Ministerien auf dem Treffen bekanntgegeben, die Energieberatung mit 600.000 Euro zu fördern. Davon gehen jeweils 300.000 Euro an ein neues Projekt „Energiekrise begegnen“ und jeweils

300.000 Euro an die Verbraucherzentrale. Jeweils 150.000 Euro kommen vom Verbraucherschutz- und vom Umweltministerium, 300.000 Euro vom Sozialministerium.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände in Rheinland-Pfalz machten darauf aufmerksam, dass es insbesondere für diejenigen Haushalte Hilfen geben müsse, die zurzeit knapp über der Wohngeldgrenze liegen. Die vom Bund geplante Wohngeldreform sei deshalb ein erster richtiger Schritt. Zugleich machte sie darauf aufmerksam, dass es auch bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften über die Vorauszahlungen der Energiekosten Liquiditätsengpässe geben könne und die Investitionstätigkeit ausgebremst werde. Zugleich regte die Wohnungswirtschaft eine gemeinsame Energiesparkampagne an.

Sozialminister Alexander Schweitzer antwortete, er sehe in der Wohngeldreform nicht die alleinige Lösung. Aus seiner Sicht müsse es vom Bund noch weitere direkte und schnelle finanzielle Hilfen für Geringverdiener geben, um die Kostensteigerungen aufzufangen. Die Idee einer gemeinsamen Kampagne hatten die drei Ministerien zuvor diskutiert, dann aber zurückgestellt. Sie möchten erst einmal abwarten, wie sich die bundesweite Kampagne entwickelt. Allerdings regten sie ein gemeinsames Treffen der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz, der Verbände der Energieversorger und der Wohnungswirtschaft an, insbesondere um über die Kommunikation von Energiespartemen zu sprechen. Ein zweites Treffen des Runden Tisches ist für Herbst ins Auge gefasst.

AG

GESPRÄCH MIT ENQUETEKOMMISSION-VORSITZENDER

Mehr Hitzetage, mehr Starkregenereignisse: Wie kann Bauen und Stadtentwicklung klimagerecht werden?

Politische Lösungen für klimagerechtes Bauen und Wohnen vorschlagen. Das wird die nächste Arbeitsaufgabe sein der Enquetekommission „Konsequenzen aus der Flutkatastrophe in Rheinland-Pfalz: Erfolgreichen Katastrophenschutz gewährleisten, Klimawandel ernst nehmen und Vorsorgekonzepte weiterentwickeln“ – kurz: Enquete Zukunftsstrategien zur Katastrophenvorsorge. Die Vorsitzende der Kommission im rheinland-pfälzischen Landtag, Dr. Lea Heidebreder (Bündnis 90/Die Grünen), hat deshalb die wohnungswirtschaftlichen Verbände Ende Juli zu einem Expertengespräch eingeladen.

Die Wetterlagen scheinen durch den Klimawandel stabiler zu werden, Hochdruck- und Tiefdruckgebiete halten sich länger über einer Region. Lange Dürreperioden sind die Folge, aber auch langanhaltender Starkregen. Ein solcher Regen hat zu der Flut in Rheinland-Pfalz und NRW, insbesondere im Ahrtal, im



Quelle: VdW RW

Kristina Klee (VdW Rheinland Westfalen), Matthias Berger (VdW südwest), Dr. Lea Heidebreder MdL (Bündnis 90/Die Grünen), Laura-Sophie Jacobus (VdW südwest), Andreas Gröhbühl (VdW Rheinland Westfalen) (v. l.)

Juli 2021 geführt, die mehr als 180 Menschen das Leben kostete. Der rheinland-pfälzische Landtag hat deshalb neben dem Untersuchungsausschuss, der die Verantwortlichkeiten der Katastrophe klären soll, eine Enquetekommission eingerichtet, welche die Lehren für den Schutz vor solchen Katastrophen ziehen soll.

Die verantwortlichen Referenten des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest waren der Einladung von Dr. Lea Heidebreder gerne gefolgt. Aus Sicht der Wohnungswirt-

schaft ist neben einer Planung von Grünflächen in der Stadt- und Dorfentwicklung auch die Schaffung von Dach- und Fassadenbegrünungen der richtige Weg in der Vorsorge. Dabei sollte der Staat auf Anreize und Förderung setzen und nicht auf unflexibles Ordnungsrecht. Die Enquetekommissionsvorsitzende zeigte sich sehr interessiert an dem Leitfaden des VdW Rheinland Westfalen zur Dach- und Fassadenbegrünung und der Studie des Vereins Wohnen in Genossenschaften zur Freiraumentwicklung in Quartieren. AG

DR. TOBIAS BÜTTNER**Neuer Chef bei Energieagentur**

Die Suche nach einem neuen Chef der rheinland-pfälzischen Energieagentur ist beendet. Seit Anfang Juli 2022 führt Dr. Tobias Büttner die 100-prozentige GmbH des Landes Rheinland-Pfalz, die zur „Energie- und Klimaagentur“ umgebaut werden soll.

Nachdem Michael Hauer im Dezember 2021 zum Staatssekretär im Umweltministerium ernannt worden war, hatte Christoph Benze übergangsweise die Leitung der Energieagentur Rheinland-Pfalz übernommen. Nun steht Büttner an der Spitze der GmbH.

Dr. Tobias Büttner ist Jurist, kommt vom Rückversicherer Munich Re in München. Dort war er in unterschiedlichen Führungsfunktionen tätig, zuletzt als Bereichsleiter für Groß- und Katastrophenschäden, Risk Engineering und NewEnergy. Dabei war er unter anderem für die strategische und risikotechnische Bewertung neuer Energietechnologien zuständig.

Bei der Energieagentur selbst steht laut Umweltministerium zum einen der Umbau zur „Energie- und Klimaagentur“ an. Die Energieagentur werde dabei ihre Rolle als Beraterin und Unterstützerin für Kommunen im Bereich des Klimaschutzes und der Energiewende weiter fokussieren und ausbauen. „Sie bildet eine wesentliche Säule zur Erreichung der rheinland-pfälzischen Energie- und Klimaziele“, so das Ministerium in einer Pressemitteilung. AG



Quelle: Energieagentur RLP

Dr. Tobias Büttner leitet künftig die rheinland-pfälzische Energieagentur

INTERVIEW MIT DER NEUEN GESCHÄFTSFÜHRERIN DES BAUFORUMS RHEINLAND-PFALZ**„Ich möchte das Netzwerk beim Thema klimagerechtes Bauen erweitern“**

Die Gesellschafterversammlung des Bauforums Rheinland-Pfalz hat Anna Biegler einstimmig zur neuen Geschäftsführerin gewählt. Sie folgt auf Andreas Kühn, der das Amt kommissarisch in der Nachfolge von Herbert Sommer ausgeübt hat. Biegler arbeitet, wie ihre Vorgänger, für das Finanzministerium Rheinland-Pfalz.

Frau Biegler, was zeichnet in Ihren Augen das Bauforum Rheinland-Pfalz aus?

Anna Biegler: Das Bauforum Rheinland-Pfalz ist ein in der Bundesrepublik einzigartiges Netzwerk an den am Bau Beteiligten aus Wissenschaft, Wirtschaft und Politik in Rheinland-Pfalz. Die vertrauensvolle und verlässliche Zusammenarbeit im Bauforum hat seit über 20 Jahren Bestand. Die Gesellschafterinnen und Gesellschafter des Bauforums vertreten die Wohnungs-, Bau- und Versicherungswirtschaft, Berufsverbände und die Förderbank des Landes. Dadurch agiert das Bauforum Rheinland-Pfalz praxisnah.

Diese Nähe zur Praxis ermöglicht den nötigen Weitblick, um die Zukunftsthemen im Bau frühzeitig zu identifizieren. Das zeigt auch die jährlich stattfindende Fachtagung des Bauforums, die mit ihrer Themenwahl oft ihrer Zeit voraus ist. Die diesjährige Tagung beschäftigte sich zum Beispiel mit der Frage, wie gutes Bauen trotz knapper Ressourcen möglich sein kann. Ein höchst aktuelles Thema vor dem Hintergrund der steigenden Energiepreise.

Darüber hinaus zeichnet sich das Bauforum Rheinland-Pfalz für seine Nähe zur Wissenschaft aus. Aussichtsreiche Forschungsprojekte mit innovativen Lösungen für die Wohnungs- und Bauwirtschaft werden gerne unterstützt.

Welche beruflichen Erfahrungen bringen Sie mit?

Anna Biegler: Ich bin Diplom-Ingenieurin und habe an der Technischen Universität Kaiserslautern Raum- und Umweltplanung studiert. Seit März 2022 bin ich Referentin für Bauen und Wohnen am Ministerium der Finanzen in Rheinland-Pfalz.



Quelle: t.w.klem

Anna Biegler, neue Geschäftsführerin des Bauforums Rheinland-Pfalz

Nach einer beruflichen Station bei einer privaten Kommunalberatung war ich in den Stadtplanungsämtern der Städte Offenbach und Frankfurt tätig. In Offenbach hatte ich als Fachreferentin für Stadtentwicklung die Gesamtstadt im Blick und Strategien für die wohnbauliche Entwicklung der Stadt erarbeitet. Bei der Stadt Frankfurt lag mein Fokus auf dem Quartier. Dort habe ich im Zuge des städtischen Nachverdichtungsmanagements Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften bei der baulichen Nachverdichtung ihrer Bestände beraten.

Mein technisches Referendariat habe ich bei der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg absolviert. Das war eine spannende Erfahrung, da Hamburg eine sehr dynamische Stadt ist, die sowohl Wert auf ein attraktives Stadtbild legt als auch den Raum für innovative Bauprojekte schafft. In meiner Zeit dort wurde zum Beispiel der Bau eines Holzhochhauses in der HafenCity vorbereitet.

Welche Themen liegen Ihnen persönlich am Herzen und welche Impulse möchten Sie im Bauforum setzen?

Anna Biegler: Mir liegt das Thema Nachhaltigkeit im Bauwesen besonders am Herzen. Wir müssen uns zukünftig vor dem Hintergrund der Klima- und Energiekrise und steigenden Kosten im Bau immer mehr die Frage stellen, wie ressourcenschonendes und klimagerechtes Bauen möglich ist. Daher möchte ich das vorhandene Netzwerk des Bauforums im Themenbereich klimagerechtes Bauen erweitern und insbesondere den Dialog mit Hochschulen, Universitäten und Forschungsinstituten intensivieren. AG

ARBEITSKREIS WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG

Sondersitzung zum Thema Grundsteuerreform

Am 13. Juli 2022 fand zusätzlich zu den zwei üblichen Sitzungsterminen eine Sondersitzung des Arbeitskreises Wohnungseigentumsverwaltung zu dem Umgang als WEG Verwalter mit der Grundsteuerreform statt.

Professor Dr. Michael Pannen, Steuerberater beim VdW Rheinland Westfalen e.V., erläuterte in seinem Vortrag zunächst die Grundlagen der Grundsteuerreform und die technische Umsetzung. Im Anschluss berichtete er über unterschiedliche Vorgehensweisen sowie die Zweifelsfragen, die sich insbesondere im Hinblick auf die Definition von wirtschaftlichen Einheiten ergeben.

Aufgrund der Grundsteuerreform ist jede Eigentümerin und jeder Eigentümer eines Grundstücks verpflichtet, eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärung) elektronisch beim zuständigen Finanzamt einzureichen. Die Feststellungserklärung ist dort ab dem 1. Juli bis zum 31. Oktober 2022 grundsätzlich digital abzugeben.

Im Hinblick auf die Rolle der Wohnungseigentumsverwalter wurde insbesondere die



Quelle: Zerbor – stock.adobe.com

Frage aufgeworfen, welche Aufgaben den einzelnen Wohnungseigentümern abgenommen werden dürfen. Hier diskutierten die teilnehmenden Mitglieder insbesondere über eine etwaige Haftung und die widersprüchlichen Aussagen der Finanzbehörden.

So wird die Abgabe der Erklärung für die einzelnen Eigentümer teilweise pauschal als zulässig dargestellt, teilweise hingegen unter die Bedingung gestellt, dass auch eine Verwaltung des Sondereigentums erfolgen

müsse. Die teilnehmenden Mitglieder waren sich einig, dass hier aufgrund der bestehenden Risiken jedenfalls geprüft werden sollte, ob die Haftung bei der Abgabe der Erklärung für einzelne Eigentümer von der jeweiligen Vermögensschadenshaftpflichtversicherung gedeckt ist.

CM

- Die nächste Sitzung soll im Herbst 2022 stattfinden. Der genaue Termin soll mittels einer Umfrage ermittelt werden.

Anzeige

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

EIN HERZ FÜR DETAILS

SKIBATRON
Mess- und Abrechnungssysteme

SKIBATRON – EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

AMTSPERIODE DES VERBANDSRATS ENDET

Wohnungspolitisch bewegte Zeiten

Am 29. September 2022, dem zweiten Tag des diesjährigen VdW-Verbandstages, endet die vierjährige Amtsperiode des amtierenden Verbandsrates des VdW Rheinland Westfalen. Seit dem Amtsantritt der Verbandsratsmitglieder am 19. September 2018 haben den Verbandsrat zahlreiche wohnungspolitische Themen und Entwicklungen beschäftigt. Zu Beginn der Amtsperiode noch mit Ulrich Bimberg als Verbandspräsident und stellvertretend mit Marion Sett und Uwe Eichner im Präsidium begann eine Amtszeit, die von vielen wohnungspolitischen Spannungsfeldern geprägt war.

Ein Blick zurück

Zu Beginn, im Jahr 2018, stand vor allem die Frage im Mittelpunkt, in welcher Form die Grundsteuerreform auf den Weg gebracht werden würde. Dazu hat der Verband zahlreiche Gespräche mit Bundes- und Landtagsabgeordneten gemeinsam mit regionalen Arbeitsgemeinschaften geführt. Neben der Frage nach der grundsätzlichen Ausgestaltung stand unverändert vor allem die politische Forderung im Raum, die bisherige Umlagefähigkeit der Grundsteuer abzuschaffen und damit Wohnungsunternehmen und Vermieter mit zusätzlichen Steuern in Milliardenhöhe zu belasten. Daneben bewegte sich die wohnungspolitische Debatte um die Einführung eines Landesmietendeckels sowie die Enteignung oder Vergesellschaftung von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften, was im Land Berlin bis heute kontrovers diskutiert wird und politisch nach wie vor im Raum steht.

Über die Dauer der im März 2020 eingesetzten Corona-Krise, die auch die Mitgliedsun-

ternehmen und -genossenschaften des VdW vor große Herausforderungen stellte, hielt die Diskussion über bezahlbaren Wohnraum an und forderte die wohnungspolitische Arbeit des Verbandes.

Darüber hinaus beschäftigten den Verbandsrat vor allem die Rahmenbedingungen der öffentlichen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Weitere politisch drängende Themen, wie die Novellierung des Telekommunikationsgesetzes, eine drohende Abschaffung der Umlagefähigkeit wurden intensiv mit vielen Bundestagsabgeordneten und politisch Verantwortlichen in beiden Bundesländern diskutiert.

Im November 2020 wurde der ehemalige Verbandspräsident Ulrich Bimberg verabschiedet und es begann die Amtszeit von Marion Sett, die als erste Verbandspräsidentin des VdW Rheinland Westfalen gewählt wurde. Auch ihre Stellvertreter als weitere Präsidiumsmitglieder wurden mit Olaf Rabsilber und Norbert Riffel nachbesetzt.

Verbandsrat in Zeiten der Pandemie


Auch in neuer Besetzung ging es tatkräftig weiter. Wenn auch aufgrund der Corona-Krise das persönliche Miteinander und die Begegnungen nicht vollständig ersetzt werden konnte, ist es dem Verband dennoch gelungen, sowohl in seiner Gremienarbeit nach innen wie auch in den Aktivitäten des Verbandes nach außen, trotz aller Einschränkungen während der Pandemie unverändert aktiv und präsent zu bleiben. Vor allem durch die Nutzung der gesamten Bandbreite der sozialen Netzwerke konnte der wichtige

Dialog mit allen politischen Verantwortlichen auf Bundes- und Landesebene nicht nur fortgesetzt, sondern auch qualitativ und zeitgemäß weiterentwickelt werden.

Am 29. September 2022 endet nun die vierjährige Amtszeit des Verbandsrates und die Neuwahlen stehen an.

Wohnen in Europa

Neben dem Verbandsrat werden auch die Arbeitskreise des Verbandes neu besetzt. Zudem hat der Verbandsrat die Einberufung eines neuen Arbeitskreises „Europa“ vorgenommen. Nach langjährigem Bestehen und einem engen und intensiven Austausch ist der Europäische Tisch corona- und altersbedingt nur noch in sehr kleinem Kreis aktiv. Da der europäische Gedanke jedoch auch in der Verbandsarbeit nicht verloren gehen soll, hat eine kleine Arbeitsgruppe des Europäischen Tisches gemeinsam mit dem VdW einen Entwurf für einen Arbeitskreis Europa erarbeitet.

Dieser soll wie gewohnt aus bis zu 25 Teilnehmenden aus Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen und ständigen Gästen aus den Niederlanden und Belgien bestehen. Dazu könnten niederländische Verbände wie WOON, ACO und Woonkracht direkt angesprochen werden. Die ehemaligen Mitglieder des Europäischen Tisches werden vorab angefragt, ob sie auch Mitglied des AK Europa werden wollen. Wir freuen uns auf einen interessanten Austausch in den neugewählten Gremien. 



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

Während der letzten Amtsperiode wurden Marion Sett, Olaf Rabsilber und Norbert Riffel (v. l.) in das Verbandspräsidium gewählt. Sett, Geschäftsführerin der Aachener SWB, ist seit 2021 Verbandspräsidentin, Rabsilber und Riffel ihre Stellvertreter

WANDERSITZUNG DER ARGE SAUERLAND-WITTGENSTEIN

Über Stock und Stein

Nach einem Jahr Pause fand sie wieder statt: Die traditionelle Wandersitzung der Arbeitsgemeinschaft Sauerland-Wittgenstein. In der bereits zwölften Auflage dieses besonderen Gesprächsformats von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften der Region Sauerland-Wittgenstein bewanderte die ARGE am 19. August 2022 die Wälder rund um Brilon. Die Organisation der ansprechenden Wanderoute lag in der Hand der im Sauerland ansässigen Wohnungsbaugenossenschaft Hochsauerland eG.

Die Tour führte vom „Basislager“ im Kurpark über drei Wanderetappen und insgesamt 18 km rund um Brilon. Das Quellgebiet der Möhne, der historische Borberg und das Kyrriltor wurden dabei besucht. Die Wandersitzung der Arge war auch in diesem Jahr ein rundum gelungenes Event. Die 15 Teilnehmenden waren froh, sich wieder persönlich über die aktuellen Themen der Wohnungswirtschaft in diesem besonderen Rahmen austauschen zu können.

Im besonderen Fokus standen dabei die sehr dynamische Entwicklung der Baukosten, die den Neubau und die energetische Modernisierung von lebenswerten Wohn- und Stadtquartieren abseits der stark nachgefragten Metropolen erschwert. Dies spüren auch die Mitglieder der ARGE Sauerland-Wittgenstein. Auch aus anderen, eher ländlich geprägten Regionen des Verbandsgebiets berichten Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften, dass sich die Situation auf den lokalen Wohnungsmärkten verändert. Die Standortvorteile fernab der Ballungszentren,



Quelle: Arbeitsgemeinschaft

Mittlerweile schon Tradition: In diesem Jahr fand die 12. Auflage der Wandersitzung statt

beispielsweise die höhere Verfügbarkeit von Bauland, wirkten sich in der Vergangenheit positiv in Bezug auf das bezahlbare Wohnen aus – erfahren nun jedoch durch die massiven Baukostensteigerungen und die auf Bundesebene teils sprunghaften Förderbedingungen einen Wandel. Auch „auf

dem Land“ wird es für die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften der ARGE Sauerland-Wittgenstein zunehmend zur Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und ihre Bestände erschwinglich zu modernisieren.

Marc Hofmann,

Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG/AT



ZUR ARGE SAUERLAND-WITTGENSTEIN

Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften der Arbeitsgemeinschaft Sauerland-Wittgenstein bewirtschaften rund 6.800 Wohneinheiten in der ländlich geprägten Region im Südosten Nordrhein-Westfalens. Die Herausforderungen der lokalen Wohnungsmärkte, allen voran die Auswirkungen des demografischen Wandels, die zu qualifizierten,

altersgerechten Wohnraumbedürfnissen führen, nehmen die Verbandsmitglieder an und entwickeln ihre Bestände zukunftsfähig, bezahlbar, klima- und altersgerecht. Dazu wurden in der Vergangenheit zahlreiche Kooperationen für wohnungsnaher Pflegedienstleistungen mit entsprechenden Trägern geschlossen.



Quelle: Arbeitsgemeinschaft

Beim gemeinsamen Wandern kamen die Teilnehmer auch fachlich ins Gespräch



Quelle: Arbeitsgemeinschaft

Bei der Wandersitzung ging es auf insgesamt drei Etappen 18 km rund um Brilon

VIVAWEST UND BOGESTRA STARTEN KOOPERATION

Günstiger unterwegs mit Bus und Bahn!

Das Gelsenkirchener Wohnungsunternehmen VIVAWEST und der Mobilitätsdienstleister BOGESTRA haben im Rahmen eines Pilotprojekts ein gemeinsames MieterTicket gestartet. VIVAWEST-Mieterinnen und Mieter in Bochum, Gelsenkirchen und Witten können so den öffentlichen Nahverkehr zu vergünstigten Konditionen nutzen.

Zusammen mit der BOGESTRA bietet VIVAWEST als erstes Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) ihren Mieterinnen und Mietern an, einen Teil der Kosten für Ticketabonnements für Bus und Bahn zu übernehmen. Das Angebot ist bei einem Abonnement folgender Tickets im gesamten VRR-Gebiet gültig: Ticket2000 und Ticket2000 9 Uhr (jeweils persönlich), Ticket1000 und Ticket1000 9 Uhr, YoungTicketPlus und BärenTicket. Vom regulären Preis pro Monat werden als Willkommensrabatt bis Jahresende jeweils zehn Euro abgezogen. Ab 2023 beträgt der Rabatt sieben Euro monatlich, sodass VIVAWEST-

Mieterinnen und Mieter ab diesem Zeitpunkt jährlich bis zu 84 Euro sparen können.

„Die Themen Mobilität und Klimaschutz liegen eng beieinander. Mit dem MieterTicket möchten wir ein Angebot schaffen, um die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs zu fördern, sodass unsere Mieter das Auto häufiger stehen lassen können. Das trägt dazu bei, Lärm, Luftverschmutzung und nicht zuletzt den Parkdruck in unseren Quartieren zu reduzieren und dadurch die Lebensqualität zu erhöhen“, sagte Dirk Büsing, Fachbereichsleiter Technische Produktentwicklung/Standardisierung von VIVAWEST.

„Weil Wohnen und Mobilität so eng zusammenhängen sind zukunftsfähige Konzepte unumgänglich für die Verkehrswende“, ergänzte Thomas Soest, Geschäftsbereichsleiter Vertrieb und Kunde bei der BOGESTRA. „Mit dem Pilotprojekt MieterTicket bieten wir den Mieterinnen und Mietern von VIVAWEST in Bochum, Gelsenkirchen und Witten zusätz-



Thomas Soest, Geschäftsbereichsleiter Vertrieb und Kunde der BOGESTRA, Thomas Papakonstantinou, Leiter der VIVAWEST-Kundencenter, und Dirk Büsing, Fachbereichsleiter Technische Produktentwicklung/Standardisierung der VIVAWEST, (v. l.) stellten gemeinsam das MieterTicket vor

lich zum bereits bestehenden bedarfsgerechten Mobilitätsangebot auch ein attraktives Ticket, das den Umstieg auf Bus und Bahn noch einfacher macht.“ VIVAWEST/AT

SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

Bauministerin verteilt kalte Getränke auf der Baustelle

SPARBAU seit 1893
Spar- und Bauverein eG Dortmund

Die Temperaturen von beinahe 40° Celsius nahm NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach am 1. August 2022 zum Anlass für einen Besuch auf der Modernisierungsbaustelle des Spar- und Bauvereins in Dortmund-Kirchderne. Schon einmal auf der Baustelle, führten Franz-Bernd Große-Wilde und Dr. Florian Ebrecht, Sparbau-Vorstandsbevollmächtigter mit Gesamtprokura, Ina Scharrenbach schließlich durch das Quartier nahe der Zeche Gneisenau.

„Insgesamt 224 Wohnungen, Baujahr 1960, sind hier in wenigen Jahren bautechnisch, optisch und energetisch ertüchtigt worden. Weitere 28 Wohnungen sind mittels Aufstockung neu entstanden und überwiegend bereits fertiggestellt. Insgesamt wurde ein Gesamtinvest von etwa 22 Mio.Euro eingebracht,“ fasste Florian Ebrecht das Sparbau-Projekt zusammen.

Spar- und Bauverein eG Dortmund / AT



Zu Besuch auf der Baustelle: Dr. Florian Ebrecht, Vorstandsbevollmächtigter der Spar- und Bauverein eG Dortmund, NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach und Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund, verteilten bei hochsommerlichen Temperaturen Snacks und Getränke auf der Baustelle in Dortmund-Kirchderne, wo die Genossenschaft derzeit ein Wohnquartier energetisch modernisiert

LEG WOHNEN

Hilfe für Geflüchtete und Bedürftige

Vor dem Hintergrund der dramatischen Lage in der Ukraine setzt sich die „Stiftung – Dein Zuhause hilft“ im Rahmen einer Ad-hoc-Hilfe für die geflüchteten Menschen aus der Ukraine ein. Ergänzend zu der Wohnraumbereitstellung seitens der LEG fördert die Stiftung durch die zur Verfügungstellung von finanziellen Mitteln die Ersteinrichtung und -ausstattung der Wohnungen, sodass die geflüchteten Menschen einen geborgenen und sicheren Wohnraum in Deutschland vorfinden.

Hierzu wurde ein Ukraine-Nothilfefonds in Höhe von zunächst 500.000 Euro umgehend aufgelegt. Aufgrund des enormen Bedarfs wurde im Mai 2022 beschlossen, den Fonds um weitere 250.000 Euro aufzustocken, auf in Summe 750.000 Euro.

Insgesamt wurden 250 Wohnungen in 47 Städten eingerichtet. Darüber hinaus ermöglichte die Stiftung 13 lokalen Organisationen, ihr Engagement weiter auszubauen, indem diese ebenfalls aus dem Ukraine-Nothilfefonds mit Fördermitteln bedacht wurden.

Darüber hinaus leistet die LEG-Stiftung auch strukturelle Hilfe durch den Einsatz von Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern, die bedürftige Menschen zielgenau unterstützen, indem sie ihnen im Rahmen der sogenannten Lotsenfunktion den Weg zur richtigen Stelle in lokale Hilfsnetzwerke aufzeigen. In Mönchengladbach, Dortmund, Gelsenkirchen, Duisburg und sogar in Wilhelmshaven – dem Hauptstandort der neuen LEG-Niederlassung Nord – sind sie bereits im Einsatz.

Um diese Lotsenfunktion wahrnehmen zu können, bedarf es einer intensiven Vorbe-



reitung: Die Grundlage bildet eine umfassende Sozialraumanalyse zur Ermittlung der Bedarfe in relevanten LEG-Beständen. Hier werden vor allem sozioökonomische Daten bis auf Stadtteilebene ausgewertet. Die Erfassung der Angebotsstrukturen nebst Abgleich mit den vorhandenen Bedarfen lässt die Versorgungslücken erkennen. LEG/AT

ALLBAU GMBH

Große Entwicklungsfläche vom Bauindustrieverband NRW erworben



Am 27. Juli 2022 haben die Allbau-Gruppe und der Bauindustrieverband NRW einen Grundstückskaufvertrag zum Erwerb einer rund 33.000 Quadratmeter großen Baufäche in Altenessen-Süd geschlossen. Das „Barbaragelände“ an der Bäuminghausstraße, das nun unter dem

Projekttitel „BarbaraPark“ entwickelt und bebaut werden soll, diente dabei mehr als 50 Jahre als Bagger-Übungsgelände der Baugeräteausbildung. Aufgrund des Umzugs des Ausbildungszentrums Essen des Bauindustrieverbandes NRW nach Oberhausen stand die Fläche

für neue Nutzungsoptionen zur Verfügung.

Seit Dezember 2021 existierte für die Fläche Baurecht im Rahmen eines Bebauungsplanes, der die Realisierung von bis zu maximal 400 Wohneinheiten zulässt. Der Besitzübergang des Grundstücks an die Allbau GmbH wird voraussichtlich noch im 3. Quartal 2022 erfolgen. „Die Fortschreibung der Planung, die Entwicklung der zu realisierenden Wohnkonzepte und das Volumen werden wir sorgfältig und ausgewogen angehen“, so Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski.

Auch den Zeitpunkt der ersten Baumaßnahmen hält Miklikowski noch offen. Akute Lieferkettenstörungen, galoppierende Baupreise und ein Anstieg des Zinsniveaus erfordern eine sorgsame Investitionsbetrachtung und die Definition von Rahmenbedingungen, ab wann und unter welchen Prämissen die Bauprojekte in dem Entwicklungsbereich BarbaraPark umgesetzt werden können. Allbau/AT



Anne Welsch, Allbau-Projektleiterin, Jürgen Bott, Allbau-Prokurist, Prof. Beate Wiemann, Geschäftsführerin des Bauindustrieverbandes NRW, Dirk Miklikowski, Allbau-Geschäftsführer, Daniel Strücker, Präsident des Bauindustrieverbandes NRW, und Dirk Grünewald, ehemaliger Präsident des Bauindustrieverbandes NRW, auf dem ehemaligen Ausbildungsgelände, das künftig den Platz für ein neues Wohnquartier bieten wird (v. l.)

INTERVIEW MIT CHRISTIAN KNIBBE, VORSTAND GWV GEMEINNÜTZIGER BAUVEREIN ZU BOCHUM EG

Absage an Eiche rustikal

GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSVEREIN
ZU BOCHUM eG

Postinspektor Schreve lud die Postbeamten Bochums am 2. März 1902 in den Briefträgersaal zur Gründungsversammlung des „Beamten-Wohnungsvereins zu Bochum“ ein. So hieß die heutige GWV Gemeinnütziger Bauverein zu Bochum eG damals. 160 Mitglieder traten der Genossenschaft in den ersten Tagen bei. Heute, 120 Jahre später, sind es rund 4.400 und Christian Knibbe leitet gemeinsam mit Micha Heimbucher und Michael Meyer als Vorstand die Genossenschaft, deren Wohnungsbestand sich auf mittlerweile rund 3.000 Wohnungen in Bochum beläuft.

Seit rund 4 Jahren arbeiten die Vorstände daran, die GWV moderner, serviceorientierter und nachhaltiger aufzustellen und das auf ganz unterschiedlichen Ebenen. Ausgangspunkt der Überlegungen: Die Mieterinnen und Mieter der GWV sind im Durchschnitt rund 7 Jahre älter als die Mieterinnen und Mieter in Bochum. Innerhalb der Mitgliedschaft steht also ein Generationenwechsel an, auf den die Genossenschaft sich nun Schritt für Schritt gezielt vorbereitet.

Wie würden Sie den aktuellen Veränderungsprozess beschreiben?

Christian Knibbe: Wir haben in den vergangenen Jahren viele interne, organisatorische und strukturelle Veränderungen vorgenommen und uns in einigen Bereichen ganz neu aufgestellt. Wenn man ein Bild finden möchte, kann man sicher sagen, dass wir insgesamt von „Eiche rustikal“ kommen. Wie viele Genossenschaften mit einer langen Geschichte stehen wir vor der Herausforderung, dass wir das Bisherige bewahren, aber uns gleichzeitig zu einem modernen, zukunftsfähigen Unternehmen weiterentwickeln müssen.

Dabei fokussieren wir uns bei der GWV unter dem Motto „Wohnen statt Wohnung“ insbesondere auf neu entwickelte, wohnbegleitende Dienstleistungen, die das Wohnungsangebot sinnvoll unterstützen. Das andere sind Zukunftsthemen wie klimagerechte Gebäude. Für dieses Jahr haben wir uns beispielweise vorgenommen, den CO₂-Ausstoß unseres Gebäudebestands unter wissenschaftlicher



Bilden das Bochumer Vorstandstrio: Micha Heimbucher, Christian Knibbe und Michael Meyer (v. l.)

Beratung und Begleitung zu erfassen, um dann im nächsten Schritt unseren eigenen Klimapfad zu entwickeln.

Gibt es konkrete Beispiele?

Christian Knibbe: Mit der neuen Entwicklung des sogenannten Corporate Designs im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir uns buchstäblich ein „neues Gesicht“ gegeben, das in Farbe und Form besonders einprägsam und einzigartig gestaltet ist. Bis in die Quartiere transportieren dieses positive Image unsere vollelektrischen GWV-Mini Cooper. Unsere Hauptverwaltung haben wir erweitert, modernisiert und barrierefrei umgestaltet. Auch Genossenschaften müssen in Zeiten des Fachkräftemangels als Arbeitgeber attraktive Arbeitsbedingungen schaffen. Dazu zählt für uns auch das Angebot einer Rückenschule, einer attraktiven Altersvorsorge, aber auch die Zusammenarbeit in flachen Entscheidungshierarchien.

In den Quartieren gibt es seit Neuestem die „Schatzkisten“, alte Telefonzellen, die wir zu Bücherschränken umfunktionieren. In unseren sogenannten „Zeit-Räumen“

haben unsere Mitglieder die Möglichkeit, selbst Treffen und Veranstaltungen zu organisieren und attraktive Angebote von kooperierenden sozialen Trägern zu nutzen. Einem Raum haben wir sogar als Coworking Space konzipiert.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft?

Christian Knibbe: Wir möchten, dass wir in Bochum als Genossenschaft wahrgenommen werden. Einerseits von den Menschen, die eine Wohnung suchen. Wir werden auch weiter engagiert daran arbeiten, dass man uns kennt, positiv über uns redet und der Eindruck entsteht „die machen was“. Andererseits möchten wir aber auch an unserer Wahrnehmung auf kommunaler Ebene arbeiten. Wir bringen uns dafür auch schon bei der „Allianz für Wohnen“ ein oder informieren unsere Ansprechpartner über Aktuelles aus der Genossenschaft mit unserer Mitgliederzeitung. Mit unseren Mehrwerten würden wir uns zum Beispiel gerne noch viel aktiver positionieren – gerade, wenn es um bezahlbare Wohnungen in der Stadt geht.

EINFACH MAL AUSPROBIERT

Co-Working-Space statt Küchentisch

Videokonferenzen im Wohnzimmer durchführen, mit Kunden in der Küche telefonieren – vor allem durch die Corona-Pandemie ist das Arbeiten von zu Hause aus für viele Menschen ein Teil des beruflichen Alltags geworden. Doch nicht jeder, der im Home-Office arbeitet, verfügt über den Luxus eines separaten Arbeitszimmers.

Hier setzt die neue Idee des Gemeinnützigen Wohnungsvereins zu Bochum eG (GWV) an. Das Unternehmen bietet seinen Mitgliedern seit Neuestem eine intelligente und zugleich nachhaltige Lösung für dieses Problem an.

Ein kleines, leerstehendes Gewerbe im angesagten und „jungen“ Stadtteil Bochum-Ehrenfeld, in dem sich ehemals ein Secondhandladen befand, sollte in der zukünftigen Nutzung einen spürbaren Mehrwert für die Quartiersbewohner bieten. Die erste Idee, den Raum als klassischen Nachbarschaftstreff umzubauen, wurde dabei weitergedacht: „Viele der nachbarschaftlichen Aktivitäten finden erst nachmittags oder abends statt. Im Sinne der Nachhaltigkeit wollten wir den Raum besser auslasten und einen größeren Mehrwert für die Mitglieder erzielen.

So entstand die Idee, den Raum zusätzlich als Co-Working-Space zu entwickeln“, so Christian Knibbe, Vorstand der Bochumer Genossenschaft.

Alle GWV-Mitglieder, die in Ruhe arbeiten möchten und dies zu Hause nicht können oder wollen, haben die Möglichkeit dies hier kostenlos zu tun. Dabei unentgeltlich genutzt werden kann die komplett ausgestattete Küche und der schnelle Glasfaser-Internetanschluss. Die Räumlichkeit wurde mit mobilen, in der Höhe verstellbaren Schreibtischen ausgestattet, die zudem über halbhohe Schallwände verfügen, um eine gewisse Diskretion zu erreichen. Die Schreibtischstühle sind ebenso zum Arbeiten geeignet wie die entsprechende Beleuchtung. Genutzt werden kann der Raum bei Bedarf „24/7“.

Der verantwortliche GWV-Projektleiter Jakob Schotte erläutert das System: „Der Zugang zum Raum ist innovativ und schlüssellos organisiert. Raumnutzerinnen und -nutzer müssen sich zuerst beim GWV registrieren lassen und bekommen dann jeweils mit ihrem Mobiltelefon Einlass zum „Ersatzbüro“, wenn sie mittels einer App zuvor ihr Zeitfenster für die Nutzung gebucht



GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSVEREIN
ZU BOCHUM eG

haben. Das Zugangs- und Buchungssystem und auch die Internetnutzung funktionieren sehr gut. Erste Nutzer des Raumes haben wir auch schon, aber das Pilotangebot ist ja auch für unsere Mitglieder etwas ganz Neues und muss sich erstmal herumsprechen. Wenn es gut angenommen wird, haben wir schon Ideen für weitere Räume, die, wie hier, als Arbeitsplatz und Nachbarschaftstreff kombiniert genutzt werden können.“

„Dieses Angebot hat auch etwas mit unserem Top-Thema Mobilität und der Verkehrswende zu tun, denn wir sorgen für kurze Wege von der Wohnung zur Arbeit. In Kombination mit anderen Mobilitätsangeboten wie dem GWV-Mieterticket, und Car-Sharing und E-Lastenrädern in diesem Quartier trägt es idealerweise dazu bei, dass das eine oder andere Mitglied das Auto nun abschaffen kann“, so Knibbe. Es gibt am Co-Working-Space des GWV eine gute Anbindung der ÖPNV-Verkehrsmittel und direkt nebenan ist ein kleiner Supermarkt vorhanden. [GWV](#)



Quelle: GWV

Der Gemeinnützige Wohnungsverein zu Bochum eG (GWV) startete in einem seiner Quartiere das Pilotprojekt „Co-Working-Space“. Mitglieder können dort unter modernen Bedingungen mobil arbeiten, wenn in der eigenen Wohnung die Möglichkeiten dazu fehlen

GELSENKIRCHENER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH

Neue Grundschule in Rekordzeit fertiggestellt

ggw
 gelsenkirchener gemeinnützige
 wohnungsbaugesellschaft mbh

Nach 41 Jahren eröffnete in Gelsenkirchen wieder ein neuer Schulstandort. Die vierzügige Grundschule begrüßte ab August die ersten Schüler. Nach gerade mal nur 27 Monaten seit den ersten Projektüberlegungen klingelte im August in der neu gebauten Grundschule Ebersteinstraße in Gelsenkirchen-Schalke zum ersten Mal die Schulklingel. Umgesetzt wurde das Projekt mit einem Investitionsvolumen von 21,9 Millionen Euro von der Gelsenkirchener Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (ggw).

Zukünftig erwartet die Stadt Gelsenkirchen eine stetig steigende Schülerzahl im gesamten Stadtgebiet. Um diesen Bedarf decken zu können, wurden von den Projektbeteiligten der ggw und der Stadt Gelsenkirchen im Frühjahr 2020 geeignete Standorte für zusätzliche Primarschulplätze identifiziert. Perspektivisch dienen diese geplanten Schulneubauten auch als Ersatzschulraum zur strukturellen Unterstützung der vorhandenen Grundschulstandorte, welche in Bezug auf die Gebäudetechnik und die Energieeffizienz nicht mehr zeitgemäß sind und somit mittelfristig erneuert werden müssen.

Erste neu gebaute Grundschule seit 41 Jahren

Bereits zum Schuljahresbeginn 2021/2022 konnte die temporäre Erweiterung der Grundschule Kurt-Schumacher-Straße an der Caubstraße im Stadtteil Schalke-Nord in Betrieb genommen werden. Das zuvor als Wohnimmobilie genutzte Gebäude diente als Brückenlösung für die Zeit, in der die Erweiterung der Grundschule an der



Quelle: ggw

Nach der schnellen Fertigstellung in nur 11 Monaten Bauzeit konnten auch schon die ersten Schulkinder Platz nehmen



Quelle: ggw

Die neu gebaute Grundschule Ebersteinstraße in Gelsenkirchen-Schalke verbindet Klimafreundlichkeit mit den räumlichen und technischen Ansprüchen im Bildungsbereich

Kurt-Schumacher-Straße zu einer vierzügigen Gemeinschaftsgrundschule erfolgte. Im Frühjahr 2020 begannen parallel zu der Baumaßnahme an der Caubstraße auch die ersten Überlegungen zur Errichtung einer vierzügigen Grundschule mit Zweifeldsporthalle an der Ebersteinstraße im Stadtteil Schalke, jedoch auch unmittelbar angrenzend an die Stadtteile Bismarck und Bulmkehüllen. Dies ist der erste neue Schulstandort in Gelsenkirchen seit 41 Jahren.

Bereits im September 2021 konnte mit dem Hochbau des Schulgebäudes, welches eine Nutzfläche von rund 5.400 m² im Schulgebäude und 1.175 m² an Nutzfläche in der Zweifeldsporthalle aufweist, gestartet werden. „Unser Hauptaugenmerk lag auf der Einhaltung des Zeitplans und der Materialverfügbarkeit. Diese war bedingt durch COVID-19 und verstärkt durch den russischen Angriff auf die Ukraine erheblich beeinträchtigt“, erklärte Harald Förster, Geschäftsführer der ggw.

Die Fertigstellung des Schulgebäudes erfolgt nun nach nur 27 Monaten seit den ersten Projektüberlegungen bzw. 11 Monaten nach Beginn der Hochbauarbeiten, wie zu Beginn in Aussicht gestellt, pünktlich zum Schuljahresbeginn 2022.

Energieeffizientes Gebäude trifft auf digitale Lehre

Seitens der Stadt Gelsenkirchen erhält die hochmoderne Grundschule zudem eine innovative digitale Ausstattung. Das neue Gebäude wird unter anderem mit modernen Techniktürmen für forschendes und entdeckendes Lernen, Kulissen und Ton- und Lichttechnik, aber auch mit gemütlichen Rückzugsbereichen für eine kreative Auszeit ausgestattet. Das im Erdgeschoss geplante Familienzentrum soll der aktiven Elternarbeit dienen, ein separater Zugang ermöglicht eine eigenständige Nutzung außerhalb des Schulbetriebes.

Erklärtes Ziel ist die Errichtung einer klimafreundlichen Schule, die darüber hinaus einen Beitrag zur Klimaresilienz leistet. Das vorgesehene Bebauungskonzept erfüllt auch unter diesen Aspekten hohe Ansprüche, ohne dabei die ebenfalls gebotene Wirtschaftlichkeit außer Acht zu lassen. Das pädagogische Konzept kombiniert in erster Linie die Ideen aus dem inklusiven Ansatz wie Barrierefreiheit oder Wasch- und Wickelmöglichkeiten mit Differenzierungsmöglichkeiten. Auch werden angemessene Rückzugsorte geschaffen, die eine freie Entfaltung aller Schüler ermöglichen.

ggw

WOHN + STADTBAU WOHNUNGSUNTERNEHMEN DER STADT MÜNSTER GMBH

Perfekt ausgestattet zum Schulstart



2.250 Euro erhält das Sozialbüro Kinderhaus von der Jugendstiftung Wohn + Stadtbau zur Unterstützung von einkommensschwachen Familien in Kinderhaus. Um einer Stigmatisierung durch die soziale Ungleichheit vorzubeugen, erhalten 15 Schulkinder zur Einschulung die Grundausstattung mit Tornister, Etui, Sportbeutel, Farbmalkasten, Schere und Klebestift.



Quelle: MünsterView - Heiner Witte

Udo Mannefeld, Mitglied des Kuratoriums der Jugendstiftung Wohn- und Stadtbau, verpackte und übergab die Startersets mit den ehrenamtlichen Teammitgliedern des Sozialbüros Kinderhaus Prof. Dr. Ursula Tölle, Ingrid Mannefeld und Magdalene Dlugos (v. l.)

Udo Mannefeld, Mitglied des Kuratoriums von der Jugendstiftung Wohn + Stadtbau, besuchte das Sozialbüro Kinderhaus in Münster, wo ehrenamtliche Helferinnen die Startersets für die i-Dötzchen verpackten. „Wir freuen uns sehr, dass wir diese wichtige Sozialarbeit im Kinderhaus fördern und Familien in finanzieller Not unbürokratisch helfen können“, so Mannefeld.

Beratungsstellen und Hilfsdiensten. Menschen in aktueller finanzieller Not erhalten eine Gutscheinkarte zum Erwerb von Lebensmitteln oder bei Bedarf auch haltbare Lebensmittel. Die Ehrenamtlichen setzen sich aus Frauen und Männern der katholischen Gemeinden St. Marien und St. Josef zusammen. Die Jugendstiftung Wohn + Stadtbau hilft und fördert jedes Jahr zahlrei-

che Projekte, die Kindern und Jugendlichen in Münster zugutekommen. In 2022 werden für 16 Projekte mehr als 54.000 Euro ausbezahlt. Mit dem Geld werden vor allem Projekte unterstützt, die das Ziel haben, Kinder und Jugendliche vor den Auswirkungen von Armut zu schützen. Seit ihrer Gründung im Jahr 2003 wurden rund 600.000 Euro Fördergelder für über 220 verschiedene Projekte vergeben.

Wohn + Stadtbau/AT

Das Sozialbüro Kinderhaus bietet seit 1999 ehrenamtliche Beratung und Hilfe für Menschen an, die sich in einer Notlage befinden. Dazu gehören aufmerksame Gespräche in Problemsituationen, Informationen zu

Anzeige



Die Köln-Lindenthaler Wohnungsgenossenschaft eG ist eine Genossenschaft mit rund 900 ausschließlich freifinanzierten Wohnungen primär in den Stadtteilen Lindenthal, Sülz und Zollstock. Unser Betätigungsfeld umfasst die Bewirtschaftung, Instandhaltung sowie die Umsetzung und Fortschreibung unserer Klimaschutz-Roadmap bei energetischen Modernisierungen unserer Bestände. Als Genossenschaft ist es uns ein besonderes Anliegen, unseren Mitgliedern nachhaltigen Wohnraum zu angemessenen Konditionen in sehr beliebten Wohngebieten anbieten zu können.

www.koeln-lindenthaler.de

Sie möchten Teil unseres Teams werden? Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

BAUTECHNIKER (M/W/D) IN VOLLZEIT

Wir bieten Ihnen eine abwechslungsreiche und spannende Aufgabe in einer freundlichen Arbeitsatmosphäre. Als Bautechniker sichern Sie durch Ihren hohen Anspruch und ihre Qualität bei Modernisierungen und Instandhaltungen verlässlich die nachhaltige Wohnungsversorgung unserer Mitglieder.

Ihre Aufgaben

- Umfassende technische Bewirtschaftung von rd. 900 Wohnungen
- Betreuung von umfangreichen Wohnungsmodernisierungen
- Abwicklung von Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten
- Unterstützende Tätigkeit bei größeren energetischen Modernisierungen und Dachgeschossausbauten
- Ausschreibung, Auftragsvergabe, Leistungs- und Rechnungsprüfung
- Einsatzkoordination von Regiemitarbeitern

Unser Angebot

- Vergütung nach dem Tarif der Wohnungswirtschaft
- 30 Tage Urlaub sowie zusätzliche Urlaubstage an Karneval, Heiligabend + Silvester
- Weitreichende Weiterbildungsmöglichkeiten
- Einen krisensicheren und verkehrsgünstig gelegenen Arbeitsplatz
- Unterstützung bei der Wohnungssuche

Ihr Profil

- Abgeschlossene handwerkliche Ausbildung, mit anschließender Qualifizierung zum Bautechniker (m/w/d) oder vergleichbarer Qualifikation
- Sehr gutes bautechnisches Verständnis für gewerkübergreifende Sachverhalte
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft
- Kenntnisse in der Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen
- Aktive, eigenverantwortliche Bauüberwachung und -betreuung
- Sicheres und positives Auftreten als kompetenter Ansprechpartner gegenüber unseren Mitgliedern und Handwerksunternehmen
- Sicherer Umgang mit MS-Office, Kenntnisse in Wodis Sigma sind wünschenswert

Bitte senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 25. September 2022 an den Vorstand der Köln-Lindenthaler Wohnungsgenossenschaft eG | Herrn Paul Schweda | Mommsenstraße 49 | 50935 Köln | Tel.: 0221 35 555 59-0 | info@koeln-lindenthaler.de



Termine 2022

Verbandstermine im Überblick

VdW-Präsidiumssitzung	14. September 2022	EBZ, Bochum
VdW-Verbandsratssitzung	14. September 2022	EBZ, Bochum
VdW-Verbandstag 2022	28./29. September 2022	Stadthalle Bielefeld
EXPO REAL 2022	4. - 6. Oktober 2022	München
Treffpunkt Ehrenamt 2022	4./5. November 2022	Sprockhövel
Treffpunkt Ehrenamt 2022	11./12. November 2022	Münster
Treffpunkt Ehrenamt 2022	18./19. November 2022	Königswinter

ERTRAGSTEUERN UND SCHENKUNGSTEUER

Personengebundene Kapitaleinlage

Hat eine Gesellschaft mehrere Anteilseigner, will jedoch nur ein bzw. wollen nicht alle Gesellschafter der Gesellschaft zusätzliches Eigenkapital gewähren, kann dies bei einer GmbH im Wege einer personengebundenen Kapitaleinlage stattfinden. Eine solche Kapitaleinlage eines Gesellschafters könnte auch erfolgen, wenn der Gesellschafter, weil in seinem Einzugsgebiet neue Wohnungen entstehen sollen, ein bebaubares Grundstück unentgeltlich in die Gesellschaft einbringt und die Gesellschaft dann darauf eigene Wohnungen errichtet.

Generell ist eine Eigenkapitalzuführung durch förmliche Erhöhung des Stammkapitals durch Bareinzahlung mit entsprechender Änderung des Gesellschaftsvertrags oder durch schlichte Einzahlung mit Einstellung in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB möglich.

Die Erhöhung des Stammkapitals einer GmbH erfordert nach den §§ 55 ff. GmbHG eine Änderung des Gesellschaftsvertrages. Für die Übernahme jedes Geschäftsanteils ist nach § 55 Abs. 1 GmbHG eine notariell aufgenommene oder beglaubigte Erklärung des Übernehmers obligatorisch. Nach § 57

GmbHG ist die beschlossene Kapitalerhöhung zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden.

Einzahlung in die Kapitalrücklage

Neben der formalen Kapitalerhöhung besteht auch die Möglichkeit, dass die Gesellschafter der GmbH liquide Mittel (oder auch Sachmittel) durch eine andere Zuzahlung in das Eigenkapital zuführen, die nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB in der Kapitalrücklage auszuweisen ist. Eine satzungsgemäße Grundlage ist nicht erforderlich. Ausreichend ist, dass die Gesellschafter über die Durchführung und den Umfang von freiwilligen Zuzahlungen im Rahmen eines Gesellschafterbeschlusses mit einfacher Mehrheit eine Vereinbarung treffen, wobei gleichzeitig auch der Wille dokumentiert wird, die Zuzahlung in das Eigenkapital der Gesellschaft zu leisten und nicht etwa einen Ertrag der Gesellschaft auszuweisen.

Disquotale Einzahlung in die Kapitalrücklage

Oftmals sind einzelne Gesellschafter jedoch nicht bereit oder in der Lage, eine solche Zuzahlung in die Kapitalrücklage zu leisten, sodass Einlagen nicht von allen Gesellschaftern, sondern disquotale geleistet werden.

Durch Einzahlung in die Kapitalrücklage steht das zusätzliche Kapital der Gesellschaft zu. Sofern mehrere Gesellschafter an der GmbH beteiligt sind, fließt wirtschaftlich betrachtet grundsätzlich allen Gesellschaftern ein Wertzuwachs durch diese Einlage in die Kapitalrücklage zu.

Disquotale Einzahlung in die Kapitalrücklage (Schenkungsteuer)

Führt ein Gesellschafter einer Kapitalgesellschaft im Wege einer offenen oder verdeckten Einlage einen Vermögenswert zu und erhöht sich infolge dieses Vermögenszugangs der gemeine Wert sämtlicher Anteile an der Kapitalgesellschaft, stellt die Werterhöhung der Beteiligungsrechte der anderen Gesellschafter grundsätzlich keine Zuwendung im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG an diese dar (R E 7.5 Abs. 2 ErbStE 2019). Die durch eine disquotale Einlage bewirkte Werterhöhung der Anteile der anderen Gesellschafter führt jedoch grundsätzlich zu einer fiktiven Schenkung nach § 7 Abs. 8 Satz 1 ErbStG.

Disquotale Einzahlung in die Kapitalrücklage (§ 7 Abs. 8 ErbStG)

Zur Vermeidung eines möglichen schenkungsteuerlichen Tatbestandes hat die Finanzverwaltung in R E 7.5 Abs. 11 ErbStR

2019 verschiedene Wege aufgezeichnet. So können z.B. dem einlegenden Gesellschafter zusätzliche Rechte mit einer den Einlagewert kompensierenden Wirkung gewährt werden:

- Verbesserung des Gewinnanteils (§ 29 Abs. 3 Satz 2 GmbHG)
- Gewährung zusätzlicher Anteile an der Gesellschaft
- Zusatzabrede, womit die endgültige Vermögensverschiebung durch die disquotale Einlage ausgeschlossen wird
- gesellschaftsvertragliche Vereinbarung einer von der maßgeblichen Beteiligungsquote abweichenden Verteilung des Vermögens bei späterer Liquidation der Gesellschaft und Verbuchung der Leistung als schuldrechtlich zugunsten des leistenden Gesellschafters gebundenen Kapitalrücklage (§ 72 Satz 2 GmbHG).

Disquotale Einzahlung in die Kapitalrücklage (Gesellschafterbeschluss)

Die Leistung wird als schuldrechtlich zugunsten des leistenden Gesellschafters gebundenen Kapitalrücklage verbucht (§ 72 Satz 2 GmbHG). Der Gesellschafter X zahlt eine disquotale Einlage in Höhe von x Euro in die Kapitalrücklage der Y-GmbH ein. Im Falle der Auflösung der Rücklage steht die Einlage ausschließlich dem Gesellschafter X zu.

Einzahlung in die Kapitalrücklage (Ertragsteuerliche Folgen)

Gesellschaftsebene: Die Zuzahlung in das Eigenkapital der GmbH führt als andere Zuzahlung nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB zu einem Ausweis als Kapitalrücklage (HB = StB). Gleichzeitig führt die Zuzahlung in die Kapitalrücklage zu einem Zugang zum steuerlichen Einlagekonto im Sinne des § 27 KStG.

Gesellschafterebene: Die Zuzahlung / Einlage des Gesellschafters führt zu einer Erhöhung des Buchwerts seiner Beteiligung an der Gesellschaft in Höhe des Teilwerts (z. B. Verkehrswert eines eingelegten Grundstücks). Die Einlage eines Grundstücks aus dem Betriebsvermögen des Gesellschafters in die Gesellschaft führt daher beim Gesellschafter zur Aufdeckung von stillen Reserven (allerdings im hoheitlichen Bereich einer Kommune keine Versteuerung).

Rückzahlung aus der personen- gebundenen Rücklage

Ist eine Kapitalrücklage für eine disquotale Gesellschaftereinlage mit entsprechend deklariertem Zugang zum steuerlichen Einlagekonto gebildet worden, so führt deren spätere Auflösung und Auszahlung an den Gesellschafter (unabhängig von ihrer handelsrechtlichen Einordnung) nicht zu einer

personengetreuen Einlagerückgewähr. Vielmehr bestimmt sich die steuerliche Qualität der Rückzahlung nach der Verwendungsreihenfolge des § 27 Abs. 1 Satz 3 KStG, die vorsieht, dass vorrangig der ausschüttbare Gewinn zur Verwendung kommt: Steuerliches Eigenkapital (Vorjahr) ./ Gezeichnetes Kapital (Vorjahr) ./ Bestand steuerliches Einlagekonto (Vorjahr) = ausschüttbarer Gewinn (§ 27 Abs. 1 Satz 5 KStG). Da grundsätzlich ein Direktzugriff auf das steuerliche Einlagekonto nicht möglich ist, führt die Rückzahlung der Kapitalrücklage nur dann zu einer nicht steuerbaren Einlagerückgewähr, wenn kein ausschüttbarer Gewinn mehr vorhanden ist. Daraus folgt, dass die Rückzahlung der personengebundenen Rücklage oftmals – statt einer steuerfreien Einlagerückgewähr mit Kürzung des Beteiligungsansatzes beim Gesellschafter – zu einer steuerpflichtigen Dividende sowohl auf der Gesellschaftsebene (Kapitalertragsteuer-Anmeldung) als auch beim Gesellschafter (Beteiligungsertrag) führt. JG



LITERATURHINWEIS

Ott, Die personengebundene Kapitalrücklage bei der GmbH – Steuerliche Folgen der disquotalen Einzahlung und Einlagenrückgewähr

GRUNDSTEUERREFORM

Abgabepflicht der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes bis zum 31. Oktober 2022

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes für den Hauptfeststellungszeitraum 1. Januar 2022 ist von allen Grundstückseigentümern, Erbbauberechtigten und WEG-Eigentümern dem Finanzamt nach amtlich vorgeschriebenen Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln.

Da sowohl in Nordrhein-Westfalen als auch in Rheinland-Pfalz hierfür das sog. Bundesmodell, d.h. ein wertbezogenes Modell, anzuwenden ist, sind zahlreiche Daten erforderlich.

Ob es für die Abgabe der Feststellungserklärung zu einer Fristverlängerung über den 31. Oktober 2022 hinaus kommt,

ist offen. Hierzu gefragt, äußerte sich Finanzminister Christian Lindner am 27. Juli 2022 in der FAZ: „Noch müssen wir keine Entscheidungen treffen. Die Menschen und ihre Steuerberater haben aber viele Dinge gleichzeitig zu tun. Deshalb schaue ich mir das genau an.“

Der VdW Rheinland Westfalen hat den Mitgliedsunternehmen eine Arbeitshilfe zur Verfügung gestellt und auf der Verbands-Homepage einen besonderen Bereich (Zentrale Informationsplattform) eingerichtet. Auf der Informationsplattform ist eine laufend aktualisierte und erweiterte FAQ-Liste zu Grundsatz- und Detailfragen, die für die Grundstückseigentümer relevant sind, zu finden.

Für Fragen steht der VdW Rheinland Westfalen gern zur Verfügung. Zur Software-Unterstützung bei der Erfassung und Übermittlung der Grundbesitzdaten sprechen Sie uns bitte direkt an. JG

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

EINKOMMENSTEUER**Referentenentwurf eines Jahressteuergesetzes 2022**

Das Bundesfinanzministerium hat den Referentenentwurf für ein Jahressteuergesetz 2022 veröffentlicht (Bearbeitungsstand 28. Juli 2022).

Es soll die seit Langem geforderte und auch im Koalitionsvertrag enthaltene Anhebung des steuerlichen (linearen) Normalabschreibungssatzes für den Mietwohnungsneubau von 2 Prozent auf 3 Prozent erfolgen – allerdings erst für neue Mietgebäude, die nach dem 31. Dezember 2023 fertiggestellt werden (§7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 c EstG-E – siehe Artikel 5 des RefE – Begründung S. 86). Handelsrechtlich bleibt es bei der bisherigen Vorgehensweise.

Gleichzeitig soll – bereits zum 1. Januar 2023 – die Möglichkeit der Gebäudeabschreibung aufgrund einer nachgewiesenen kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer entfallen (Aufhebung § 7 Abs. 4 Satz 2 EstG), was die Wohnungswirtschaft als äußerst kritisch, wenn

nicht sogar verfassungswidrig einschätzt (vgl. auch Artikel 4 RefE – Begründung S. 73/74).

Bislang nicht enthalten sind:

- die ebenfalls im Koalitionsvertrag angekündigte „Superabschreibung für Klimaschutz und digitale Wirtschaftsgüter“ (für den Mietwohnungsbereich) und
- die Angleichung der Mieterstromregelung für den Bereich der Vermietungsgenossenschaften an die für die Gewerbesteuer getroffene Regelung.

Beides wird der Bundesverband GdW einfordern und auch auf die Bedeutung der Gebäudeabschreibung aufgrund nachgewiesener kürzerer tatsächlicher Nutzungsdauer hinweisen.

Zur Grundsteuer ist eine Änderung (Klarstellung) zu § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 GrStG – Inanspruchnahme der ermäßigten Steuer-

messzahl bei Vermietungsgenossenschaften – bedeutsam (siehe S. 37 sowie S. 118/119 des RefE). §15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 GrStG soll wie folgt geändert werden: „einer Genossenschaft oder einem Verein zugerechnet wird, für deren oder dessen Tätigkeit eine Steuerbefreiung nach § 5 Absatz 1 Nummer 10 des Körperschaftsteuergesetzes besteht und soweit der Grundbesitz der begünstigten Tätigkeit zuzuordnen ist.“ Das würde heißen, dass Vermietungsgenossenschaften doch nicht die ermäßigte Steuermesszahl für Wohngrundstücke insgesamt in Anspruch nehmen können, sondern nur für den entsprechenden steuerbegünstigten Teil. Der Entwurf des Ländererlasses zur Anwendung des GrStG ab 2025 (A 5.3.i.V.m.A 15.5) hatte diese einschränkende Regelung nicht vorgesehen.

Der voraussichtliche Zeitplan des Gesetzgebungsverfahrens ist derzeit noch nicht bekannt. JG

**EINZELNE ÄNDERUNGEN IM EINKOMMENSTEUERGESETZ****Sparer-Pauschbetrag, § 20 Abs. 9 EstG**

Der Sparer-Pauschbetrag soll – wie im Koalitionsvertrag vereinbart – von 801 EUR bzw. 1.602 EUR bei Zusammenveranlagung auf 1.000 EUR bzw. 2.000 EUR ansteigen. Um die technische Umsetzung einfach zu gestalten, sollen bereits erteilte Freistellungsaufträge prozentual erhöht werden.

» Gilt ab 1. Januar 2023

Ausbildungsfreibetrag, § 33a Abs. 2 Satz 1 EstG

Der Ausbildungsfreibetrag soll von 924 EUR auf 1.200 EUR angehoben werden. Diese Maßnahme wurde im Koalitionsvertrag vereinbart. Dieser Betrag kann zur Abgeltung eines Sonderbedarfs eines sich in Berufsausbildung befindenden, auswärtig untergebrachten, volljährigen Kindes, für das Anspruch auf Kindergeld besteht, vom Gesamtbetrag der Einkünfte abgezogen werden.

» Gilt ab VZ 2023

Bausteuerabzug, § 48a Abs. 1 Satz 1 und 2 EstG

Der Leistungsempfänger einer Bauleistung soll verpflichtet werden, die Steueranmeldung elektronisch abzugeben. Damit der Verwaltungsaufwand auf Seiten der Leistungsempfänger von Bauleistungen und auf Seiten der Verwaltung deutlich reduziert werden.

» Gilt ab 1. Januar 2024

**EINZELNE ÄNDERUNGEN IN DER ABGABENORDNUNG****Steuergeheimnis, § 31a Abs. 1 Satz 2 AO**

Im Zusammenhang mit auf Grund der Covid-19-Pandemie zu Unrecht erlangten Leistungen aus öffentlichen Mitteln ist umstritten, ob die Finanzbehörden nach § 30 AO geschützte Daten nur den Bewilligungsstellen als Verwaltungsbehörden zwecks Rückforderung mitteilen dürfen oder auch den für die Durchführung eines Straf- oder Bußgeldverfahrens zuständigen Stellen. Es soll ausdrücklich geregelt werden, dass die Finanzbehörden solche Daten in den Fällen von § 31a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b Doppelbuchst. bb oder Nr. 2 AO auch für die Durchführung eines Strafverfahrens (aber nicht Bußgeldverfahren) wegen einer zu Unrecht erlangten Leistung aus öffentlichen Mitteln offenbaren dürfen.

» Gilt ab dem Tag nach der Verkündung

Öffentliche Zustellung, § 122 Abs. 5 Satz 2 und Satz 4 AO

Es soll klargestellt werden, dass die Finanzbehörden Steuerverwaltungsakte auch durch Bekanntmachung einer Benachrichtigung auf einer Internetseite der Finanzverwaltung oder in ihrem elektronischen Portal öffentlich zustellen können.

» Gilt ab dem Tag nach der Verkündung

Direkter Zahlungsweg für öffentliche Leistungen, § 139b AO

Es soll eine Rechtsgrundlage zum Abbau eines direkten Auszahlungsweges für öffentliche Leistungen unter Nutzung der steuerlichen Identifikationsnummer geschaffen werden.

» Gilt nach Bekanntgabe der technischen Umsetzung

DOPPELTE INFLATION BEI ABWASSERGEBÜHREN RECHTSWIDRIG

OVG Münster gibt Anfechtungsklage gegen Grundbesitzabgabenbescheid statt

Der gleichzeitige Ansatz einer Abschreibung der Entwässerungsanlagen mit ihrem Wiederbeschaffungszeitwert (Preis für die Neuanschaffung einer Anlage gleicher Art und Güte) sowie einer kalkulatorischen Verzinsung des Anlagevermögens mit dem Nominalzinssatz (einschließlich Inflationsrate) ist unzulässig.

Dies hat das OVG Münster mit Urteil vom 17. Mai 2022 (Az.: 9 A 1019/20) entschieden und damit die seit nahezu 28 Jahren gefestigte Verwaltungsrechtsprechung zur Kalkulation der Abwassergebühren, insbesondere zu den anzusetzenden Zinssätzen, aufgegeben.

Anlass der Entscheidung war ein Grundbesitzabgabenbescheid der Stadt Oer-Erkenschwick aus dem Jahr 2017, gegen den ein Grundstückseigentümer Widerspruch eingelegt hatte, weil die festgesetzten Abwassergebühren seiner Ansicht nach zu hoch bemessen waren. Zur Berechnung der Abwassergebühren hatte die kommunale Satzung einen kalkulatorischen Zinssatz von 6,52 Prozent festgelegt. Nachdem sowohl der Widerspruch als auch die Anfechtungsklage bei dem Amtsgericht Gelsenkirchen erfolglos geblieben waren, hatte das OVG Münster über die Rechtmäßigkeit des Grundbesitzabgabenbescheids im Berufungsverfahren zu entscheiden.

Das OVG Münster kam zu dem Ergebnis, dass der Grundbesitzabgabenbescheid rechtswidrig ist. Die Kombination von Abschreibungen und Zinsen war nach dem vom Gericht eingeholten Gutachten zwar betriebswirtschaftlich vertretbar. Aus der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ergibt sich aber der Zweck der Gebührenkalkulation, durch die Abwassergebühren nicht mehr als die dauerhafte Betriebsfähigkeit der öffentlichen Einrichtung der Abwasserbeseitigung sicherzustellen. Die Gebühren dürfen nur erhoben werden, soweit sie zur stetigen Erfüllung

der Aufgaben der Abwasserbeseitigung erforderlich sind.

Gegen dieses Prinzip haben der Grundbesitzabgabenbescheid und die kalkulatorischen Vorgaben aus der Satzung verstoßen: Der gleichzeitige Ansatz einer Abschreibung des Anlagevermögens auf der Basis seines Wiederbeschaffungszeitwertes mit einer kalkulatorischen Nominalverzinsung führt zu einem doppelten Inflationsausgleich und damit zu einem Gewinn über das zum Betrieb erforderliche Kapital hinaus.

Das Gericht stellte zudem fest, dass der von der Stadt in der Gebührenkalkulation angesetzte Zinssatz von 6,52 Prozent sachlich nicht mehr gerechtfertigt ist. Der hier gewählte einheitliche Nominalzinssatz für Eigen- und Fremdkapital, der aus dem fünfzigjährigen Durchschnitt der Emissionsrenditen für festverzinsliche Wertpapiere inländischer öffentlicher Emittenten zuzüglich eines pauschalen Zuschlags von 0,5 Prozentpunkten für höhere Fremdkapitalzinsen ermittelt wurde, geht nach Ansicht des Gerichts über eine angemessene Verzinsung des für die Abwasserbeseitigungsanlagen aufgewandten Kapitals hinaus. Als zeitliche Grenze zur Bemessung des Zinssatzes dürfe maximal der zehnjährige Durchschnitt der Emissionsrenditen zugrunde gelegt werden.

Bei Berücksichtigung dieser Kalkulationsgrundlagen wäre bei der von der Stadt Oer-Erkenschwick ansonsten gewählten Methode ein Zinssatz von lediglich 2,42 Prozent sachlich rechtmäßig gewesen.

Das Urteil ist jedoch noch nicht rechtskräftig. Gegen die Nichtzulassung der Revision hat die Stadt Oer-Erkenschwick Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht eingelegt.

Wird die Beschwerde abgelehnt und das Urteil damit rechtskräftig, werden zahlreiche Kommunen ihre Gebühren und ihre Satzungen anpassen müssen. Aufgrund der bis zur Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts unsicheren Rechtslage hat beispielsweise die Stadt Bonn den Erlass weiterer Grundbesitzabgabenbescheide zunächst ausgesetzt.¹ PG

¹<https://www.bonn.de/pressemitteilungen/juni-2022/nach-ovg-urteil-stadt-setzt-erlass-von-grundbesitzabgabenbescheiden-zunaechst-aus.php>



Temperaturen runter, Pullover an?

MINDESTTEMPERATUR IN MIETWOHNUNGEN >> Angesichts der Unsicherheit der Gasversorgung, insbesondere im kommenden Winter, ist eine neue Debatte über das Energiesparen entbrannt. Sowohl Vertreter des Deutschen Städte- und Gemeindebundes als auch zuvor bereits der Präsident der Bundesnetzagentur, Klaus Müller, brachten ein Absenken der Mindesttemperatur in Mietwohnungen ins Gespräch. In der Politik wird diese Idee nunmehr unter Schlagworten wie „Frieren für den Frieden“ kontrovers diskutiert. Spätestens zu Beginn der kalten Wintermonate wird jedoch unausweichlich eine Antwort auf die Frage benötigt, welche Raumtemperaturen angemessen sind und unter welchen Umständen der Vermieter zur Gewährleistung verpflichtet ist.

Nach § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Der Mieter darf die Mietsache vertragsgemäß gebrauchen und schuldet hierfür nach § 535 Abs. 2 BGB die vereinbarte Miete. Aus den Pflichten des Vermieters nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB folgt, dass der Vermieter Umstände, die die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigen (Mängel der Mietsache), zu beseitigen hat.

Bundesweit sind fast alle Wohnungen mit Zentralheizungen ausgestattet, die überwiegend von Vermietern betrieben und justiert werden. Daher ist es im Hinblick auf den in § 535 BGB geregelten sog. „vertragsgemäßen Gebrauch“ die Pflicht des Vermieters, durch den korrekten Heizungsbetrieb eine angemessene Raumtemperatur zu gewährleisten.

Soweit in Mietverträgen keine Regelungen zur Wohnungstemperatur enthalten sind, müssen im Streitfall deren Höhe und Dauer durch Auslegung bestimmt werden. Mindesttemperaturen sind gesetzlich jedoch nicht festgeschrieben. Auch DIN-Vorschriften zu diesem Thema beziehen sich nur auf die Leistungsfähigkeit der Heizungsanlage.

Im Laufe der Zeit hat sich durch zahlreiche Entscheidungen in der Rechtsprechung sowie der entsprechenden Literatur eine herrschende Meinung zu Mindestwerten anhand eines zeitgemäßen Wohnstandards herausgebildet.

Allgemein wird davon ausgegangen, dass folgende Temperaturen einzuhalten sind:

- Wohn- und Büroräume (auch Bad und Toilette) in der Zeit von 6 bis 23 Uhr mindestens 20 Grad Zimmertemperatur,



Quelle: OFC Pictures – stock.adobe.com

- sonstige Nebenräume in der Zeit von 6 bis 23 Uhr mindestens 18 Grad,
- in der Zeit von 23 bis 6 Uhr in allen Wohnräumen 18 Grad.

Unabhängig davon, wie alt ein Heizsystem ist, muss der Vermieter nach der Rechtsprechung mithin für eine „Behaglichkeitstemperatur“ von 20 bis 22 Grad in den Haupträumen und 18 bis 20 Grad in den Nebenräumen sorgen, wenn er sie mit Heizung vermietet. Zudem muss der Mieter die Möglichkeit besitzen, die Wärme zu regulieren (Amtsgericht (AG) Köln, Urteil vom 13. April 2012, Az.: 201 C 481/10).

Während bei den Tagestemperaturen weitgehend Einigkeit herrscht, ist die Frage der Mindesttemperatur in der Nacht kontroverser diskutiert. Insbesondere liegt keine höchstrichterliche Rechtsprechung vor, die Rechtssicherheit geben würde.

- Das AG Bonn hat mit Urteil 26. Januar 2021 (Az.: 206 C 18/19) entschieden, dass zur Nachtzeit (etwa zwischen 24 Uhr und 6 Uhr) die Temperatur auf etwa 16 bis 17 Grad abgesenkt werden kann. Es müsse allerdings gewährleistet sein, dass die Tagestemperatur innerhalb angemessener Zeit (ca. 30 bis 60 Minuten) wieder erreicht ist.
- Das AG Köln hielt in einem Urteil vom 27. März 1979, Az.: 156 C 1083/79 nachts eine Temperatur von 17 Grad für ausreichend. Mit Urteil vom 5. Juli 2016, Az.: 205 C 36/16, entschied es hingegen, dass ein Mieter auch nachts seine Wohnung auf mindestens 18 Grad heizen können muss, sofern im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist. Wenn diese Temperatur nicht erreicht werden kann, sei dies ein Mangel, den der Vermieter beheben muss.

- Das AG Fürstenwalde, Urteil vom 23. Juni 2005, Az.: 12 C 481/04 räumte dem Mieter einen Anspruch auf eine Wohnzimmertemperatur von 22 Grad ein und hält ansonsten Zimmertemperaturen von 20 Grad sowie 18 Grad in den Nachtstunden für ausreichend.
- In der Literatur findet sich u.a. die Auffassung (Eisenschmid, Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 535 Rn. 395), dass der Vermieter von Wohnraum berechtigt sei, in der Nachtzeit (24 Uhr bis 6 Uhr) im Interesse der Mitmieter des Hauses die Heizung aus Gründen der Energieeinsparung herunterzuschalten. Allerdings müsse auch in dieser Zeit eine Temperatur von mindestens 16 Grad erreichbar sein.

Bei gewerblich genutzten Räumen können sich je nach vereinbartem Zweck andere Mindesttemperaturen ergeben.

Ein Abweichen des Vermieters von der Mindesttemperatur kann unter anderem ein Mietminderungsrecht des Mieters gemäß § 536 BGB auslösen. Teilweise kommt auch nach § 536a BGB ein Schadensersatzanspruch oder nach § 543 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BGB eine fristlose Kündigung in Betracht. Auch eine fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung nach § 569 Abs. 1 BGB könnte denkbar sein. Dies entschied das AG Köln mit Urteil vom 9. April 2008, Az.: 220 C 152/07, wenn außerhalb der Heizperiode

die Außentemperatur an mindestens drei aufeinanderfolgenden Tagen weniger als zwölf Grad Celsius beträgt.

Dabei ist auch der Begriff der Heizperiode nicht gesetzlich geregelt, er wird sowohl in Mietverträgen als auch in Gesetzen stillschweigend vorausgesetzt. In der Regel wird wie in der Entscheidung des AG Köln vom 9. April 2008 die Heizperiode auf die Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. April des Folgejahres festgesetzt.

Fraglich ist nunmehr, ob der Vermieter Gewährleistungsrechten ausgesetzt sein wird, wenn in der aktuellen Situation die Mindesttemperatur bewusst herabgesetzt wird. Anders als in den bisher entschiedenen Fällen, in denen in der Regel technische Defekte und langsame Schadensbehebungen für niedrige Temperaturen ursächlich waren, handelt es sich nunmehr um eine gewollte Absenkung der erreichbaren Temperaturen.

Wenn von behördlicher Seite eine Temperaturabsenkung angeordnet würde, erfolgt eine Einwirkung auf Vermieter von außen. Anders als in den bisher entschiedenen Fällen hat der Vermieter keine Möglichkeit, den Mangel zu beheben.

Nach einer Entscheidung des BGH, Urteil vom 24. November 2021, Az.: VIII ZR 258/19, hat der Mieter dann kein Recht die Miete

zu mindern, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB hinnehmen muss. Diese für Lärmbelästigung entwickelte Rechtsprechung ist nach Auffassung des GdW auf den vorliegenden Fall zu übertragen. Eine Temperaturabsenkung aufgrund staatlicher Anordnung dürfte mithin zum Ausschluss von Gewährleistungsrechten führen.

Unklar sind hingegen die Auswirkungen, wenn nur eine dringende staatliche Empfehlung vorliegt. Der GdW regt daher eine Ergänzung des EGBGB an, in der ausdrücklich für den Fall einer Absenkung der Mindesttemperatur durch Gesetz, Verordnung, auf Anweisung oder dringender Empfehlung staatlicher Organe Gewährleistungsrechte, das Recht auf eine Vertragsanpassung oder weitere Rechte für die Dauer von 6 Monaten ausgeschlossen sind.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass bei längerfristigen niedrigen Temperaturen in Wohnungen auch das Risiko von Schimmelbildung steigen kann. In der Regel wird von Mietern richtiges Lüften und Heizen erwartet, um dies zu verhindern. Dafür muss allerdings auch die entsprechende Möglichkeit gegeben sein, sodass eine etwaige Temperaturabsenkung sich in einem Rahmen halten muss, der dies weiterhin ermöglicht.



Anzeige

wirtschaftlich, flexibel und seriell
Wohngebäude
 mit **System**

BRANCHENTREFFEN DER BAUWIRTSCHAFT AUF ZECHE ZOLLVEREIN IN ESSEN

Ein nötiger Transformationsprozess

Am 28. und 29. Juni 2022 fand das erste deutsche Nachhaltigkeits-Symposium der Bauwirtschaft in der „schönsten Zeche der Welt“ statt. Aufgrund des wachsenden Drucks auf die Baubranche ist bereits jetzt klar, Baustoffe, Bauweisen, Fachkenntnisse und Berufsbilder werden sich verändern. Der Schutz des Klimas gibt hier die Richtung vor, denn rund 40 Prozent der CO₂-Emissionen werden beim Bauen und Betreiben von Gebäuden verursacht.

Gestörte Lieferketten und explodierende Preise beschäftigen aktuell alle Akteure der Bauwirtschaft. Kurzfristige Lösungen werden gesucht, aber letztlich können nur nachhaltige Ansätze die Probleme dauerhaft lösen.

Um diese Themen bzw. Ansätze zu Nachhaltigkeit in der Bauwirtschaft zu diskutieren haben sich am 28. und 29. Juni 2022 rund 200 Teilnehmende im UNESCO-Welterbe Zollverein eingefunden. Initiiert und organisiert wurde die Veranstaltung von ifA-Bau Consult GmbH.

Im Einzelnen ging es um die Themen Kreislaufwirtschaft, Ressourceneffizienz und klimaneutrales Bauen, aber z. B. auch darum, wie die Digitalisierung die Transformation zur nachhaltigen Bauwirtschaft unterstützen kann. Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Verbänden, Bauunternehmen und Start-



Quelle: ifA-Bau Consult GmbH

Kreislaufwirtschaft, Recycling und Klimaneutralität standen im Mittelpunkt des Treffens

ups konnten ihre Perspektive auf das Thema darstellen und sich miteinander vernetzen.

Nachhaltigkeit ist wichtiger denn je

Infolge des Ukraine-Krieges und somit den Auswirkungen auf Lieferketten sowie Materialpreise scheint für viele das Thema Nachhaltigkeit in den Hintergrund geraten zu sein. So nachvollziehbar dies einerseits ist, so fatal ist es andererseits, denn die Probleme sind eng miteinander vernetzt. Der Ukraine-Krieg zeigt, wie groß die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen ist, die in Deutschland für das derzeitige wirtschaftliche Handeln benötigt werden. Nachhaltiges Bauen kann sowohl Antworten für einen niedrigeren Energiebedarf liefern als auch mit der Kreislaufwirtschaft gleichzeitig einen Lösungsansatz für die bestehenden Materialengpässe aufzeigen.

Transformation der Baubranche

Im Fokus des ersten Tages standen insbesondere die Fragen: Wo stehen wir und was kommt auf uns zu? Welche neuen Möglichkeiten ergeben sich und was bedeutet das für die Bauwirtschaft?

Bereits zu Beginn der Veranstaltung wurde in diesem Zusammenhang der Zielkonflikt zwischen den Klimazielen und der Schaffung neuen Wohnraums angesprochen. Dieser und damit einhergehende Themen wie die Digitalisierung, die Beendigung der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen, der Ausbau der Arbeitskräfteeinwanderung und die Unterstützung der Rolle von Ersatzbaustoffen wurden in der Folge des Symposiums erneut aufgegriffen.



Quelle: ifA-Bau Consult GmbH

Tim Janßen, geschäftsführender Vorstand und Mitbegründer der gemeinnützigen Cradle to Cradle NGO, Moderator für den Themenblock „Bestehende Beschlüsse, neue Initiativen und Ansätze“

Auch der VdW Rheinland Westfalen folgte der Einladung über die aktuellen Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft zu berichten und stellte diese sowie mögliche Lösungsansätze im Themenblock „Bestehende Beschlüsse, neue Initiativen und Ansätze“ vor. Im Zuge der anschließenden Podiumsdiskussion konnte schnell herausgearbeitet werden, dass in Sachen Nachhaltigkeit eine sanierte Bestandsimmobilie in der Regel besser abschneidet als ein Neubau.

Nach der abgeschlossenen Bestandsaufnahme an Tag eins wurde am Folgetag verstärkt über die Umsetzung der Anforderungen in der Praxis sowie Recycling, Kreislaufwirtschaft und regionale Verwertungsnetzwerke diskutiert.

Das Fazit der Veranstaltung mit zahlreichen Vorträgen, Podien und Workshops ist klar: Die Transformation der Branche ist unvermeidbar. Es gilt Verantwortung zu übernehmen, bevor die nötigen Weichen von anderer Seite gestellt werden.

IB



Quelle: ifA-Bau Consult GmbH

Das UNESCO-Welterbe Zollverein in Essen

KLIMASCHUTZZIELE IM WOHNGBÄUDESEKTOR



Graue Emissionen messen?

Die Novellen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) sollen dazu beitragen, die Klimaziele einzuhalten. Dabei erhalten auch Graue Emissionen mehr Gewicht. In einem ersten Schritt wurde dies bereits in die Förderung integriert – durch Einbeziehung des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Bauen“. Der nächste Schritt wird ab Januar 2023 das neue Programm „Klimafreundliches Bauen“ sein. Dieses soll – so die zuständigen Ministerien – das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen“ weiterentwickeln und insbesondere die Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus der Gebäude noch stärker in den Fokus rücken.

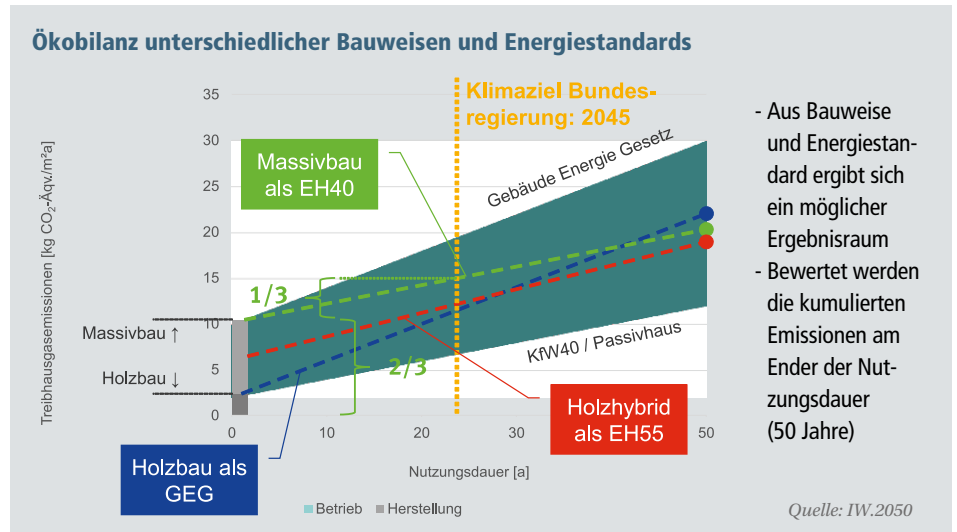
Die 2020 gegründete Initiative Wohnen.2050 (IW.2050), der mittlerweile 186 Wohnungsunternehmen, Verbände und Institutionen angehören, hat 2021 eine Pioniergruppe mit Fachexpertise aus Unternehmen, Institutionen und Wissenschaft für dieses aktuelle Themenfeld ins Leben gerufen.

Bislang nur 28 Prozent der Unternehmen mit dem Thema befasst

Wie groß das Interesse am Themenkomplex Graue Emissionen ist, belegte die Teilnehmerzahl eines Online-Workshops, der im Juli 2022 erstmals von der IW.2050 organisiert wurde: Über 100 Wohnungsunternehmen, -genossenschaften und Verbände hatten sich zugeschaltet. Eine Online-Umfrage zu Beginn der Web-Session ergab, dass 72 Prozent der Unternehmen noch keine Erfahrung mit der Berechnung Grauer Emissionen haben. Von den 28 Prozent, die sich damit befassen, lag bei den meisten der Schwerpunkt auf Neubau (32 Prozent) und Baustoff-Vergleich (21 Prozent). Nur 12 Prozent haben sich bislang mit konkreten Tools dafür befasst. 45 Prozent wollen jedoch das Thema generell noch in diesem Jahr angehen. Ab 2023 sind es jedoch schon deutlich mehr: 71 Prozent.

Scope 3 im Fokus: Neuland für viele Wohnungsunternehmen

Bisher lag der Schwerpunkt in der Wohnungswirtschaft auf der Reduktion der sogenannten Scope-1- und 2-Emissionen – dem CO₂-Ausstoß, der durch den Betrieb der Gebäude durch Wärme- und Warmwasser-



- Aus Bauweise und Energiestandard ergibt sich ein möglicher Ergebnisraum
- Bewertet werden die kumulierten Emissionen am Ende der Nutzungsdauer (50 Jahre)

Versorgung verursacht wird. Graue Emissionen werden bisher nicht in ähnlich systematischer Weise gemessen, erfasst und gesteuert. Für viele Unternehmen ist dieser Scope 3 nun Neuland. Es gibt jedoch bereits Unternehmen, die sich mit Grauen Emissionen befassen. Das hat vielfache nachvollziehbare Gründe – wie die nachfolgende Grafik verdeutlicht

Nach welcher Methodik vorgehen?

Graue Emissionen werden in einer Lebenszyklus-Analyse (Ökobilanz) ermittelt. Um die Ergebnisse unterschiedlicher Analysen vergleichen zu können – zum Beispiel Treibhausgas-Emissionen zweier Gebäude – ist es erforderlich, die gleichen Rechenregeln anzuwenden.

Stand heute sind für die Wohnungswirtschaft insbesondere die im Rahmen der sogenannten „NH-Klasse“ (Nachhaltigkeitsklasse) beschriebenen Rechenregeln für das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) von Interesse. Sie berücksichtigen die Emissionen über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes, sind Grundlage für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und perspektivisch auch für die Weiterentwicklung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Da Graue Emissionen nun an Bedeutung gewinnen, impliziert dies für die Unternehmen strategische Weichenstellungen. Dabei geht es beispielsweise um die Entscheidung, welche Bauweisen systematisch eingesetzt

werden sollen oder welche Kooperationen mit bestimmten Partnern einzugehen sind. Um diese möglichst optimal informiert treffen zu können, wird die IW.2050 ab Herbst ihre Partnerunternehmen mit einem vertiefenden Angebot zur Anwendung von Ökobilanzen in der Planung unterstützen.

Heike D. Schmitt / IW2050

WAS SIND GRAUE EMISSIONEN?

Mit dem Begriff werden die Emissionen bezeichnet, die indirekt durch emissionserzeugenden Energieverbrauch in der Wertschöpfungskette eines Gebäudes entstehen. Dazu zählen der Bauprozess selbst, die vorherige Gewinnung von Rohstoffen, die Herstellung benötigter Materialien sowie weitere Vorgänge im Zusammenhang mit der Nutzung oder dem Lebensende eines Gebäudes – wie Abriss, Wiederverwendung und Verwertung. Die Grauen Emissionen machen knapp ein Drittel der Energiebilanz eines Gebäudes im Lebenszyklus aus.



STUDIE IM AUFTRAG DES UMWELTBUNDESAMTS

Hitze in Innenstädten fordert mehr Schatten

Infolge des Klimawandels werden auch in Deutschland immer mehr heiße Sommertage und sogenannte Tropennächte gezählt. In der Studie „Nachhaltige Gebäudeklimatisierung in Europa – Konzepte zur Vermeidung von Hitzeinseln und für ein behagliches Raumklima“ des Umweltbundesamts wurde untersucht, wie sich in Innenstadtkartieren und in den Gebäuden kühlere Temperaturen erreichen sowie Hitzeinseln vermeiden lassen. Auch die Wohnungswirtschaft wird durch zunehmende Hitze vor neue Herausforderungen gestellt.

Bedingt durch den Klimawandel und fortschreitende Urbanisierung wird die sommerliche Überhitzung zu einem zunehmenden Problem für deutsche Städte. Hitzetage und Tropennächte – also Nächte, in denen die Temperatur nicht unter 20 °C sinkt – kommen immer häufiger vor und nehmen in ihrer Intensität weiter zu. Vor allem in stark versiegelten städtischen Räumen mit wenig Vegetation kommt es an heißen Tagen in der Regel zu deutlich höheren Temperaturen als im ländlichen Umland.

Schuld daran ist der urbane Hitzeinseleffekt. Das Problem: Asphalt, Beton und Stahl heißen sich bei hohen Temperaturen kräftig auf

und geben aufgenommene Wärme wieder ab. Auch eine herabgesetzte Luftzirkulation sowie Motorabwärme tragen zur Hitzeinselbildung in Städten bei.

Hohe Temperaturen als Gesundheitsrisiko

Extreme Hitze und andauernde Hitzeperioden sind bedeutende Risikofaktoren für die menschliche Gesundheit und haben dramatische Folgen: In den Jahren 2018 bis 2020 sind in Deutschland insgesamt fast 20.000 Menschen an den Folgen von Hitze gestorben. Gefährdet sind vor allem vulnerable Gruppen – besonders wenn sich solche Tage aneinanderreihen. Als Reaktion ist eine steigende Ausrüstung von Wohnungen mit Klimaanlage zu beobachten, die u. a. durch den erhöhten Energiebedarf eine zusätzliche Belastung des Klimas darstellt.

Klimaanpassung erfolgreich umsetzen

Im Rahmen der Studie „Nachhaltige Gebäudeklimatisierung in Europa – Konzepte zur Vermeidung von Hitzeinseln und für ein behagliches Raumklima“ des Umweltbundesamts (UBA) wurden fünf Quartiere mittels Mikroklimasimulationen auf ihre Verbesserungspotentiale hin beleuchtet, mit dem Ziel das Verständnis über die Ursachen, Zusammenhänge und Lösungsmöglichkeiten zur Begrenzung bzw. Vermeidung der

Überhitzung zu verbessern. Gegenstand der Untersuchung waren neben dem urbanen Mikroklima auch das Innenraumklima der Gebäude in Bestandsquartieren, in innerstädtischen Nachverdichtungen sowie in Neubauquartieren.

Das wenig überraschende Fazit der Studie: Eine Umsetzung der empfohlenen Schritte zum urbanen Hitzeschutz ist in vielerlei Hinsicht ein Gewinn.

Besonders positive Effekte zeigten sich durch großkronige Bäume sowie Verschattung durch außenliegenden Sonnenschutz. Auch Dach- und Fassadenbegrünungen und helle Anstriche der Gebäude verbesserte das Mikroklima im Quartier. Insgesamt konnten die Bestandsquartiere durch die untersuchten Maßnahmen wesentlich widerstandsfähiger gegen sommerliche Hitze gestaltet werden. „Wir sind dem Hitzeinseleffekt nicht schutzlos ausgeliefert“, sagt Dirk Messner, Präsident des Umweltbundesamts nach Veröffentlichung des detailreichen Abschlussberichts.

Durch deutlich mehr Grün und intelligentes Regenwassermanagement kann auch die Wohnungswirtschaft ihren Beitrag leisten, um den Aufenthalt im Freien und die Temperaturen in den Wohnungen angenehmer zu gestalten.

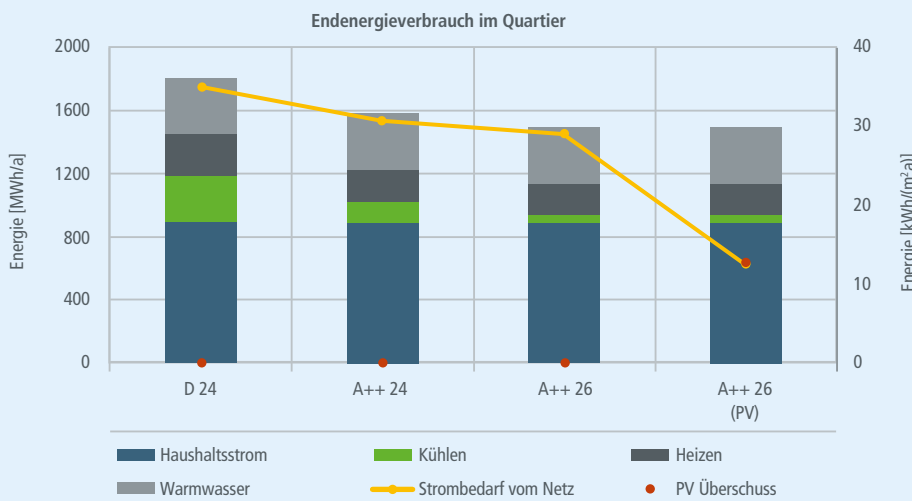
Verfügbare Dachflächen: begrenzender Faktor der angestrebten Klimaneutralität

Neben der Klimaresilienz hat das UBA auch den Energiebedarf der Quartiere untersucht. Mit verbesserter Dämmung, einer Verschattung der Fenster und kontrollierter Belüftung lässt sich eine verbesserte Raumtemperatur erreichen und somit Energie für Kühlung einsparen.

Trotz kombinierter Maßnahmen im Außenraum und an den Gebäuden – die auch die Energiegewinnung durch Photovoltaik auf den Dächern einschloss – konnte dennoch nur in einem der fünf untersuchten Quartiere eine Klimaneutralität erreicht werden. Zu begründen ist dies mit einem ungünstigen Verhältnis von Geschoss- zur Dachfläche in stark verdichteten Städten. Der Strombedarf kann daher kaum durch Energiegewinnung aus Photovoltaikanlagen gedeckt werden. **IB**

Transformation zu einem klimaneutralen Quartier: Spezifischer Endenergieverbrauch (Strom) des Quartiers

Quelle: Umweltbundesamt / eigene Darstellung



Darstellung des Endenergieverbrauchs nach Anwendung (Balken) sowie der gesamte resultierende Strombedarf aus dem Netz (inkl. PV-Einspeisung, gelbe Linie) und die überschüssige PV-Erzeugung (rote Punkte).

NOTFALLVORSORGE FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Nicht erst aus Schaden klug werden

Die Corona-Pandemie und auch das Hochwasser im Sommer 2021 haben es vor Augen geführt: In dicht bebauten und stark vernetzten sowie ländlichen Siedlungsräumen wächst die Wahrscheinlichkeit gefährdender und schädlicher Einwirkungen auf Wohnungsunternehmen, deren Bestände und die darin lebenden Menschen. Wer sich darauf vorbereiten möchte, erhält in der Publikation „Notfallvorsorge für die Wohnungswirtschaft - Risikoanalyse und Krisenprävention“ von Mario H. Kraus einen Leitfaden, um sich mit möglichen Szenarien und der eigenen Handlungsfähigkeit auseinanderzusetzen.

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften planen naturgemäß langfristig. Deshalb fällt ihnen der Umgang mit plötzlichen Ereignissen oft schwerer als mit mittel- oder langfristigen schädlichen Entwicklungen. Der Autor hat dazu einige mögliche Schadensszenarien gesammelt und bietet in seinem Leitfaden einige Überlegungen speziell für die Wohnungswirtschaft an. Gefahrenabwehr ist zwar schon immer unternehmerische Aufgabe, doch in letzter Zeit wuchs das Wissen um weltweite Zusammenhänge und Wechselwirkungen erheblich. So müssen auch kleine und mittelständische Unternehmen Gefährdungen bedenken, die weit außerhalb ihres Geschäftsbereichs entstehen.

Doch da Notfallvorsorge selten auf einem vollständigen Überblick beruht, ist die Intention des Autors, Geschäftsführungen und Mitarbeitende für den Umgang mit unvorhergesehenen externen Ereignissen zu befähigen. Die Bandbreite an Gefahren ist dabei groß und daraus werden 20 spezifische Risiken jeweils eingeordnet. Dabei werden zum einen Extremwetterereignisse beleuchtet, die durch den Klimawandel immer häufiger und stärker auftreten und bestimmte Wohnlagen schwerer treffen wer-



Quelle: Springer Vieweg (Verlag)

den als andere. Zum anderen aber werden auch Preissteigerungen, Pandemien, Ausfall von Strom- oder Wasserversorgung, aber auch negative Presseberichte oder der Mangel an Facharbeitskräften aufgeführt. Auch gesellschaftliche Herausforderungen wie Zuwanderung und ein überlastetes Gesundheitssystem werden in die Überlegungen einbezogen. Ein besonderer Fokus wird dabei auf die digitale Infrastruktur gelegt, auf der ein Großteil des wirtschaftlichen Handels und der Kommunikation in Unternehmen basiert.

Dabei sind diese Risiken keinesfalls neu, sondern werden auf staatlicher und internationaler Ebene schon lange bearbeitet und aus dem Umgang mit zurückliegenden Ereignissen gelernt. Deshalb ist das Kapitel zu bestehenden Rahmenbedingungen sehr hilfreich, sich auf einzelne Szenarien

tiefergehend vorzubereiten. Hier werden sowohl Konzepte zur öffentlichen Sicherheit von verschiedenen Institutionen eingeordnet und zur weiteren Vertiefung empfohlen. Hier sind für Wohnungsunternehmen und ihre Bestände viele Hilfen zu finden, auch Hinweise für die Orientierung auf wesentlichen Rechtsgebiete werden angeboten.

Auf diesen Überlegungen aufbauend bietet die Publikation die Möglichkeit eigene Krisenkonzepte zu entwickeln. Damit sollen verschiedene Szenarien für das eigene Unternehmen durchgespielt und deren Wahrscheinlichkeit bewertet werden. Auf dieser Basis können dann die eigenen Kompetenzen und Herausforderungen für den Umgang mit diesen Gefahren analysiert und Vorbereitungen getroffen werden. Diese können beispielweise in Form von Versicherungen, Kontakt zu Dienstleistern oder dem Aufbau von Kommunikationswegen in Störfällen im Unternehmen liegen – die

Bandbreite an Hinweisen ist lang. Eine Checkliste bietet dazu einen abschließenden Überblick zu ausführlichen Beschreibungen im Mittelteil des Buches.

Autor Mario H. Kraus ist Mediator und Publizist, betreute ein Berliner landeseigenes Wohnungsunternehmen und ist Mitglied des Aufsichtsrates der größten Berliner Wohnungsgenossenschaft. Seine Fachgebiete sind Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung. AF

■ **Kraus, Mario H.: Notfallvorsorge für die Wohnungswirtschaft. Risikoanalyse und Krisenprävention, 2. Auflage. Springer Vieweg (Verlag), 56 Seiten, ISBN: 978-3-658-35468-8, 14,99 Euro.**

SEMINARE IM OKTOBER 2022



Quelle: ty - stock.adobe.com

05.10.2022	Online	Bautechnische Grundlagen für Kaufleute - Teil 1: Der Keller, Beton und Decken	Armin Hartmann	2
11.10.2022	Online	Gesetzliche Neuerungen für Immobilienmakler	Gudrun Kleiner	2
11.10.2022	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	An der Empfangszentrale - Das erste Gesicht/Ohr für den Kunden	Mona Meßing	2
12.10.2022	Online	Bautechnische Grundlagen für Kaufleute - Teil 2: Die Außenhülle	Armin Hartmann	2
18.10.2022	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Baurecht aktuell	Karsten Prote	2
18.10.2022	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Forderungsmanagement - Mietschulden abbauen und Räumungen verhindern	Robert Montau	2
18.10.2022	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Gewerberaummietvertrag - Verhandlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten	Matthias Voigt	2
18.10.2022	Online	Energie- und CO ₂ -Bilanzierung - Einführung in die Erstellung einer CO ₂ -Bilanz für den Immobilienbestand	Carolin Steffens	2
19.10.2022	Online	Bautechnische Grundlagen für Kaufleute - Teil 3: Der Innenausbau	Armin Hartmann	2
19.10.2022	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Unterjährige Verbrauchsinformation - Nerviger Zwang oder Chance für digitale Kundenkommunikation?	Julia Piepke und Manfred Neuhöfer	3
20.10.2022	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Das Prinzip der Kostenmiete für preisgebundenen Wohnraum	Jürgen Jankowski und Marina Hoffmeister	2
24.10.2022	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Brandschutz im Wohnungsneubau und -bestand	Norman Kaul	2
27.10.2022	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Das Prinzip der Kostenmiete für preisgebundenen Wohnraum - Für Fortgeschrittene	Jürgen Jankowski und Marina Hoffmeister	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Svenja Timmerkamp
Telefon 0211 16998-27

2 Annemarie Kleinhempel
Telefon 0234 9447-592

3 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner
Tel. 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*),
Peter Güllekes (*PG*), 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