



## VerbandsMagazin

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

**18** VDW-VERBANDSTAG 2022:  
BEZAHLBARES BAUEN UND WOHNEN IN ZEITEN DER ENERGIEKRISE

**27** 100 NEUE WOHNGÄRTEN ZUR IGA 2027



**4** SCHWERPUNKT

Zielkonflikt Energiekrise und Klimaschutz –  
Doppelter Druck auf die Wohnungswirtschaft



# Wohnungswirtschaft und Mieterschaft *entlasten*, Investitionsfähigkeit *erhalten*



Quelle: Roland Baege/VdW RW

**„Durch die Energiekrise darf kein ‚entweder – oder‘ zwischen bezahlbarem und klimagerechtem Wohnen entstehen.“**

**S**eit Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine erleben wir eine beispiellose Energiekrise. Wir müssen uns zum ersten Mal seit Jahrzehnten wieder mit den Fragen auseinandersetzen, ob unsere Energieversorgung sicher ist, wir im bevorstehenden Winter genug Gas und Strom haben und was das für die Menschen bedeutet, die in den Wohnungen der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen leben.

Die Energiekrise erhöht den Druck auf die Wohnungswirtschaft und ihre Mieterschaft enorm. Für viele Haushalte sind die stark gestiegenen Gas- und Strompreise kaum noch bezahlbar. Gleichzeitig wird diese Entwicklung auch für die Wohnungswirtschaft zu einer erheblichen Belastung und einem großen Risiko: Investitionsspielräume werden spürbar eingeschränkt, Wirtschaftsplanungen werden zunehmend unkalkulierbar und anstatt in die energetische Modernisierung oder die Umstellung auf zukunftsfähige Energieversorgungssysteme investieren zu können, müssen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften horrende Energiepreise vorfinanzieren und zusätzlich Personalkapazitäten für diskussionswürdige Maßnahmen vorhalten, wie die jüngsten Verordnungen des Bundes zur kurz- und mittelfristigen Energieversorgungssicherheit.

Diese Krisensituation trifft die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in einem fundamentalen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Transformationsprozess, an dessen Ende eine klimaneutrale Bundesrepublik, eine erfolgreiche Energiewende und damit auch eine dekarbonisierte Wohnungswirtschaft stehen soll. Die derzeitige Gemengelage belastet die VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in einer Zeit, in der sie ohnehin schon beispiellose Preisentwicklungen erleben müssen. Aus dieser Konstellation darf kein „entweder – oder“ zwischen bezahlbarem und klimagerechtem Wohnen entstehen.

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft versteht sich als verlässliche Partnerin zur Erreichung der Klimaschutzziele im Wohngebäudesektor und investiert jedes Jahr hohe Beträge, um in ihren Beständen und bei Neubauprojekten ihren Beitrag auf dem Weg zur Klimaneutralität zu leisten. Diese Investitionsfähigkeit muss erhalten bleiben – genau wie die Bezahlbarkeit des Wohnens und Heizens für die Mieterinnen und Mieter.

## Marion Sett

Präsidentin des  
VdW Rheinland Westfalen

Mitglied der Geschäftsführung der Aachener  
Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

### 4 Zielkonflikt Energiekrise und Klimaschutz



#### SCHWERPUNKT

- 4 Zielkonflikt Energiekrise und Klimaschutz**  
Doppelter Druck auf die Wohnungswirtschaft
- 6 „Versorgungssicherheit steht mindestens gleichrangig zum Klimaschutz“**  
Energieversorgung in der Krise
- 8 „Bei den Entlastungen haben wir auch die Wohnungswirtschaft im Fokus“**  
Im Gespräch mit Cansel Kiziltepe, Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesbauministerium
- 9 Große Herausforderungen für Wirtschaftsregion NRW**  
Im Gespräch mit Ulf C. Reichardt, Vorsitzender der Geschäftsführung der Landesgesellschaft NRW.Energy-4Climate
- 10 Zusätzliche Entlastung notwendig**  
Im Gespräch mit Wolfgang Schulzinski, Vorstand der Verbraucherzentrale NRW
- 11 Kein Wohnungsverlust wegen rückständiger Nebenkostennachzahlung**  
Im Gespräch mit Susanne Schröter-Crossan, CFO der LEG Wohnen

- 12 Klimaschutz verinnerlichen, gutes Wohnen ermöglichen**  
Im Gespräch mit Ulrich Schulze-Witteborg, Vorstandsvorsitzender der Hohenlimburger Bauverein eG
- 13 Klimaneutral bis 2035**  
Im Gespräch mit Dirk Reimann, Vorsitzender der Geschäftsführung der Neusser Bauverein GmbH

#### AKTUELLES

- 14 Auch vor der Wohnungstür einladend!**  
Publikation des Vereins Wohnen in Genossenschaften
- 15 Stellplatzsitzungen und Mobilstationen**  
Bundesweites Netzwerk „Wohnen und Mobilität“
- 16 Ausgezeichnete Wohnquartiere für urbane Resilienz**  
15. Kongress zur nationalen Stadtentwicklung und Deutscher Bauherrenpreis 2022

### 18 VdW-Verbandstag 2022



#### AKTUELLES NRW

- 17 Energie- und Baupreiskrise bringt Wohnungsbau zum Erliegen**  
Jahrespressekonferenz des VdW Rheinland Westfalen
- 18 Bezahlbares Bauen und Wohnen in Zeiten der Energiekrise**  
VdW-Verbandstag 2022 in Bielefeld
- 23 Vollversammlungen der Sparten**  
Berichte aus den Sparten
- 24 Zahlen zeigen differenziertes Bild**  
Befragungen des VdW Rheinland Westfalen
- 25 Wohnungspolitische Fachgespräche im Landtag**  
Parlamentarischer Abend des VdW Rheinland Westfalen
- 26 Gemeinsam auf Kurs bleiben und Tempo machen**  
KLIMA.FORUM 2022 von KlimaDiskurs.NRW
- 27 100 neue Wohngärten zur IGA 2027**  
VdW Rheinland Westfalen und IGA Metropole Ruhr 2027 kooperieren
- 28 Job Slam erhöht die Besucheranzahl**  
STUZUBI 2022

- 32** Im Gespräch mit Sozialpolitikerin Lana Horstmann



Quelle: Büro Horstmann

- 36** Sommerlounge der AdW Düsseldorf und der Region



Quelle: Rheinwohnungsbau

- 38** 111 Dinge die man über die Freie Scholle wissen muss



Quelle: Barbara Franke

- 29** Neugründung und Kooperation im UrbanLand

Regionale 2022 OWL

**Wie kommen auch sozial schwache Mieterinnen und Mieter gut durch die Energiekrise?**

52. Treffpunkt Sozialarbeit am 15. November 2022 in Bochum

- 30** Glasfaserausbau und neue Geschäftsmodelle in Theorie und Praxis

VdW-Workshop TKG-Novelle und Glasfaserausbau

### AKTUELLES RLP

- 31** Verbände fordern rheinland-pfälzisches Veto

Verpflichtender hydraulischer Abgleich

**Rheinland-Pfälzische Wohnungswirtschaft kommt zusammen**  
ARGE RLP

- 32** Im Gespräch mit Sozialpolitikerin Lana Horstmann

Vor Ort

**Architektenkammer stellt Nachhaltigkeit in den Mittelpunkt**  
Sommerfest der Architektenkammer Rheinland-Pfalz

- 33** Immer mehr neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Statistik

**Ländermonate im Demografie-Portal**

Demografie

### VdW-ARBEITSKREISE

- 34** Moderne Quartiersentwicklung im Bielefelder Osten

Arbeitskreis Generationengerechtes Wohnen

### ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 36** Branchentreff um fünf Sekunden vor zwölf

Sommerlounge der AdW Düsseldorf und der Region

### AUS DEN UNTERNEHMEN

- 37** Klimaschutz in Serie – und aus Überzeugung

LEG Immobilien SE

- 38** 111 Dinge die man über die Freie Scholle wissen muss

Baugenossenschaft Freie Scholle eG feiert 111-jähriges Bestehen

- 39** Familienfest der Ehrenamtlichen VIVAWEST

**Soziales, kirchliches und genossenschaftliches Neubauquartier eingeweiht**

Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG

- 40** Optimierungen sparen 12 % Energie ein

VBW Bauen und Wohnen GmbH

**Spatenstich für Klimaschutzsiedlung**

Spar- und Bauverein eG Dortmund

- 41** Kommunaler Schulterchluss zum Energiesparen

Neusser Bauverein GmbH

**120 Jahre genossenschaftliches Wohnen**

Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG

42 **STEUERN**

45 **RECHT**

49 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**

51 **FÜR SIE GELESEN**

52 **SEMINARE UND TERMINE**

# Zielkonflikt Energiekrise und Klimaschutz

**DOPPELTER DRUCK AUF DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT** >> Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft schaut mit Sorge auf die kommende Heizperiode und die nächsten Jahre. Denn die derzeitige Energiekrise bedeutet für Mieterschaft und Wohnungswirtschaft hohe zusätzliche finanzielle Belastungen durch die weiter ungebremst steigenden Gaspreise und politische Regularien. Zusammen mit den umzusetzenden Klimaschutzbestimmungen stellt diese Gemengelage eine erhebliche Herausforderung für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum dar.

Um ihre Mieterinnen und Mieter im Umgang mit den hohen Preisen zu unterstützen, investieren die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen in die Optimierung ihrer Heizungsanlagen und nutzen dafür Kapital, das auch für die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand benötigt wird. Selbstverständlich sind Klimaschutzmaßnahmen ein sinnvoller Weg, den Gasbedarf und somit die Energiekosten der Haushalte langfristig zu senken. Angesichts des Fachkräftemangels sowie fehlender Materialien und Bauteile handelt es sich dabei jedoch um Lösungen, die für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften kurz- und mittelfristig nicht umsetzbar sind. So ergibt sich für die Wohnungswirtschaft mit Blick auf die Bezahlbarkeit des Wohnraums ein Zielkonflikt zwischen Energiekrise und Klimaschutz hinsichtlich des Einsatzes von finanziellen Mitteln und Fachkräften.

## Gasverbrauch soll reduziert werden

Die Gaspreise haben sich infolge des Angriffskrieges Russlands auf die Ukraine und der anschließenden Sanktionsdynamik in den vergangenen Monaten vervielfacht. Angesichts der unsicheren Gaslieferungen sind Wirtschaft und Bevölkerung vor allem in der kommenden Heizperiode aufgefordert, den Gasverbrauch deutlich zu reduzieren. Das betrifft auch und insbesondere Privathaushalte, deren Wärmeversorgung durch bislang russisches Erdgas abgedeckt wird.

Um die Energieversorgung für den Winter und darüber hinaus sicherzustellen und gleichzeitig Zahlungsunfähigkeiten der Mieterinnen und Mieter zu vermeiden, hat die Bundesregierung verschiedene Maßnahmen ergriffen, die jedoch bislang nicht ausreichen, um die bereits eingetretenen und noch erwarteten Preissprünge abzufedern.



Quelle: Statement GmbH

## Kurzfristige Maßnahmen zur Gewährleistung der Energiesicherheit

Die hochumstrittene Gasumlage für alle Endkunden ist vom Tisch – stattdessen soll es eine Gaspreispbremse geben. Um private Haushalte und Firmen nicht zu überfordern, sollen mindestens für einen Teil des Verbrauchs die Preise gedeckelt werden. Nach Einschätzung der Bundesnetzagentur muss diese Unterstützung für etwa zwei Jahre gelten. Genaue Details sind diesbezüglich jedoch noch offen, bis Mitte Oktober soll eine Kommission entsprechende Vorschläge machen.

Der große „Wumms“, wie der Bundeskanzler den Gaspreideckel nannte, hat jedoch weitere Debatten ausgelöst. Insbesondere zur Frage, wie trotz der milliardenschweren Entlastung Sparanreize bestehen bleiben können, um einer drohenden Mangelsituation zu entkommen.

Um Mieterinnen und Mieter über diese und alle weiteren Energiepreiserhöhungen zu informieren und sie für kurzfristige Energieeinsparungen zu sensibilisieren, hat die Bundesregierung Wohnungseigentümer durch die Kurzfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV) dazu verpflichtet, ihrer Mieterschaft Verbrauchsinformationen und voraussichtliche Kosten zur Verfügung zu stellen. Die zum 1. September 2022 in Kraft getretene Verordnung verpflichtet somit Wohnungsunternehmen und -genossenschaften dazu, diese Informationen gebäudespezifisch an ihre Mieterschaft zu übermitteln, sobald sie die Daten von den Energieversorgern erhalten haben. Für Gebäude ab zehn Wohneinheiten müssen diese Daten den Mieterinnen und Mietern sogar wohnungsspezifisch mitgeteilt werden.

Ergänzt wird die EnSikuMaV durch die Mittelfristenergieversorgungsicherungsmaß-

nahmenverordnung (EnSimiMaV), die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften für die kommenden beiden Jahre u. a. zu einer Heizungsprüfung und -optimierung sowie einem hydraulischen Abgleich in allen Wohnungen verpflichtet. Die Maßnahmen sollen dabei helfen, die Energieeffizienz der Heizungsanlagen zu verbessern und den Energieverbrauch zu reduzieren. Auch an dieser Stelle treten somit Investitionskosten auf.

## Wohnungswirtschaft bereits vor Inkrafttreten der Verordnungen aktiv

Die meisten Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen haben ihre Mieterinnen und Mieter bereits frühzeitig über die absehbaren Gaspreiserhöhungen informiert, viele haben auch bereits vor Inkrafttreten der Verordnung ihre Heizungsanlagen überprüft. Dennoch stecken in den beiden Verordnungen für die Wohnungswirtschaft große Herausforderungen, da sie mit hohem Personal-, Verwaltungs- und Investitionsaufwand einhergehen, der jedoch aus Sicht der wohnungswirtschaftlichen Verbände nicht das erwartete Ziel erfüllen wird.

Damit werden, insbesondere durch die EnSimiMaV, in den kommenden zwei Jahren wichtige Ressourcen gebunden, die auch zur Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor gebraucht werden.

## Energiekrise bedeutet weitere Herausforderungen bei der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen

Der Klimaschutz ist in den vergangenen Monaten durch die Energiekrise in der Berichterstattung weitgehend in den Hintergrund gerückt, jedoch führte die Politik zuletzt weitere Maßnahmen ein, um die Klimaziele im Gebäudesektor und die Klimaneutralität bis 2045 zu erfüllen. Mit dem Sofortprogramm für den Gebäudesektor hat die Bundesregierung im Juli 2022 eine Reihe von Maßnahmen angekündigt, die in den kommenden Monaten und Jahren umgesetzt werden sollen. So sollen mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) unter anderem die Energieeffizienzstandards im Neubau zunächst auf EH 55 in 2023 und dann ab 2025 auf EH 40 erhöht werden. Außerdem plant die Regierung, dass ab 2024 alle neu eingebauten Heizungsanlagen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden sollen.

Die Wohnungswirtschaft arbeitet auch weiterhin tatkräftig daran, ihre Bestände



Quelle: niv63 – stock.adobe.com

Gas-Verdichterstation als Sinnbild der Energiekrise – die Versorgung ist unter Druck

energetisch zu modernisieren und ihre Klimaziele zu erreichen. Fachkräftemangel, Materialknappheit und steigende Baupreise und Baufinanzierungskosten erschweren die Durchführung von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen jedoch bereits seit einigen Monaten. Viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mussten ihre Bauprojekte für das kommende Jahr bereits zurückstellen, auch vor dem Hintergrund unsicherer Förderbedingungen.

## Indirekte Effekte verteuern Klimaschutz

Die Energiekrise verschärft die Situation in mehr als einer Hinsicht: Sie steigert die Nachfrage nach derzeit knappen, regenerativ betriebenen Heizungsanlagen, was die Preise für z. B. Wärmepumpen weiter steigen lässt. Zudem ist bei vorangehenden Produktionsschritten der Einsatz von grauer Energie erforderlich, sodass die steigenden Gaspreise Baumaßnahmen zusätzlich verteuern, da gestiegene Produktionskosten ebenfalls auf die Endkunden umgelegt werden.

Darüber hinaus werden für die von der Bundesregierung geforderten Maßnahmen zur Heizungsoptimierung im Kontext der Energiekrise Fachkräfte benötigt, die nicht selten auch für die Installation und Wartung erneuerbarer Heizungsanlagen benötigt werden. Das verschärft den Fachkräftemangel noch zusätzlich und verzögert Klimaschutzmaßnahmen in Bestand und Neubau.

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen tragen eine hohe soziale Verantwortung für ihre Mieterinnen und Mieter. Wenn diese angesichts der hohen Energiekosten von Zahlungsausfällen bedroht sind und die Betriebskosten-

nachzahlung nicht leisten können, tragen die Vermieter vorerst die Kosten. Insbesondere für kleinere Genossenschaften mit wenig Rücklagen kann dies zu finanziellen Engpässen führen. Dennoch sind sich die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften darüber einig, dass Mieterinnen und Mieter im Sinne der sozialen Verantwortung ihre Wohnungen nicht durch verzögerte Betriebs- oder Heizkostenzahlungen verlieren dürfen.

## Zielkonflikt bedeutet zusätzliche Hürden für bezahlbares Wohnen

All diese Faktoren führen dazu, dass derzeit Kapital eingesetzt wird, das auch für die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen benötigt wird. Klimaschutz war bereits vor den aktuellen Entwicklungen eine große Herausforderung für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft. Denn sie sieht sich der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum verpflichtet, weshalb teure Maßnahmen, etwa zur Steigerung der Energieeffizienz, nicht oder nur teilweise auf die Mieten umgelegt werden sollen. Zusätzliche Investitionen erschweren daher die Vereinbarkeit von bezahlbarem Wohnraum und Klimaschutz noch zusätzlich. Nichtsdestotrotz führt der reduzierte Energieverbrauch jedes Einzelnen unwillkürlich zu reduzierten CO<sub>2</sub>-Emissionen und möglicherweise zu einem gesellschaftlichen Umdenken, das den Klimaschutz langfristig weiter voranbringt.

Wie die sozial orientierte Wohnungswirtschaft mit diesem Zielkonflikt umgeht und wie Wissenschaft, Politik und Gesellschaft die Vereinbarkeit einschätzen, bildet den Schwerpunkt dieser Ausgabe des Verbands-Magazins.



## ENERGIEVERSORGUNG IN DER KRISE

# „Versorgungssicherheit steht mindestens gleichrangig zum Klimaschutz“

**Wie stellen sich die aktuellen Diskussionen zur Energiekrise und zum Klimaschutz aus Ihrer Perspektive dar?**

**Prof. Dr. Johann-Christian Pielow:** Aus der mit dem Ukrainekrieg ausgelösten Energiekrise folgten deutliche Akzentverschiebungen innerhalb des gängigen „Zieldreiecks“ der Energieversorgung: Angesichts der bedrohlichen Erderwärmung galt seit Jahren eine möglichst umwelt- und insbesondere klimaverträgliche Bereitstellung von Strom und auch Gas als das Maß aller Dinge. Pro-



## ZUR PERSON



Quelle: Dekan der Fakultät für Wirtschaftswiss. der RUB, April 2022

Prof. Dr. Johann-Christian Pielow ist seit 2003 Professor für „Recht der Wirtschaft“ an der Fakultät für Wirtschaftswissenschaft und der Juristischen Fakultät (koopt.) der Ruhr-Universität Bochum. Seit 2004 ist er Leiter des Instituts für Berg- und Energierecht, seit 2019 Co-Sprecher des interdisziplinären Research Departments „Closed Carbon Cycle Economy“ der Ruhr-Universität und war u.a. Lehrbeauftragter an den Universitäten Santo Tomás in Bogotá (bis 2017) und der Universität Carlos III in Madrid. Zu seinen derzeitigen Arbeitsschwerpunkten gehören u. a. die Energiewende zwischen Versorgungssicherheit und Klimaschutz, Entwicklung einer Wasserstoff(energie-)wirtschaft, Planungsrecht für Energieleitungen, Rohstoffbeschaffung im In- und Ausland.

minent in den Vordergrund gerückt sehen sich demgegenüber gegenwärtig die Ziele der „sicheren“ wie auch der „preisgünstigen“ Versorgung. Selbst ein „grüner“ Bundeswirtschafts- und „Klimaminister“ (Robert Habeck) ließ sich Anfang März dahingehend vernehmen, dass „Versorgungssicherheit im Zweifel Vorrang vor dem Klimaschutz“ habe. Dies muss nicht zwingend zulasten der klimaverträglichen Versorgung gehen und darf es auch nicht:

Verfassungsrechtlich ist der möglichst optimale Ausgleich zwischen den drei Teilzielen anzustreben. Jedoch und auch wenn nach dem „Klimabeschluss“ des Bundesverfassungsgerichts vom 24. März 2021 das „relative Gewicht des Klimaschutzgebots in der Abwägung weiter zunimmt“: Solange nicht auch „absolute“ Emissionsminderungsziele direkt im deutschen Grundgesetz verankert werden (wie dies schon gefordert wurde), steht die Versorgungssicherheit mindestens gleichrangig neben dem Klimaschutz. Juristisch spricht sogar einiges für einen Vorrang der ersteren: Schließlich sind ohne eine verlässliche und erschwingliche Versorgung vor allem mit Elektrizität – ganz banal – auch alle Bemühungen um eine klimaverträgliche(re) Energieversorgung „für die Katz“.

Positiv stimmt, dass die Krise den „Stellenwert“ einer vor allem sicheren Energieversorgung (wieder) ins Bewusstsein der breiten Öffentlichkeit rückte und zu (mehr) Realitätssinn veranlasst. Der Strom kommt eben nicht einfach aus der Steckdose. Zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit bedarf es stetiger Anstrengung – übrigens nicht erst in der Krise, sondern schon infolge einer zunehmend dezentralen wie höchst „volatilen“ Erzeugung, vor allem von Wind- und Solarstrom.

**Wie beurteilen Sie die von der Bundesregierung vorgelegten Lösungsansätze? Gibt es aus Ihrer Sicht Kritikpunkte?**

**Prof. Dr. Johann-Christian Pielow:** Die Bundesregierung steht mit den aktuellen Herausforderungen vor Herkulesaufgaben und die Politik ist in dieser Lage nicht zu beneiden.

Immerhin wurden zügig weitreichende und sicher auch „alternativlose“ Maßnahmen ergriffen, von der (schon länger geforderten) obligatorischen Erdgasspeicherung über den beschleunigten Bau von Flüssiggasterminals bis zur Treuhandverwaltung russisch gelenkter Unternehmen (Gazprom Germania, Rosneft) und massiven Unterstützungen für Gaseinkäufer bzw. jetzt auch des staatlichen Einstiegs bei Uniper. Dass auch juristisch unterdessen der Teufel oft im Detail liegt, zeigen die Auseinandersetzungen um die „Gasumlage“, u. a. angesichts möglicher verfassungsrechtlicher Hürden, wie auch um die Verteilungsgerechtigkeit im Fall eines uns etwa noch ereilenden Notfalls in der Gasversorgung. Der weitere Gang der Krise wird noch zeigen, ob neben großen Gasunternehmen auch in Not geratende Stadtwerke und womöglich, beim Ausfall von Miet- und Nebenkostenzahlungen, selbst große Wohnungsbauunternehmen eines Rettungsschirms bedürfen. Ein subjektiver Rechtsanspruch besteht allerdings insoweit grundsätzlich nicht.

In der Krise hat die Politik freilich alle denkbaren Lösungen zu bedenken und möglichst sachgerecht abzuwägen. Mit zunehmenden Versorgungsengpässen auch verfassungsrechtlich zweifelhaft erscheinenden – aufgrund der Gewährleistungsverantwortung des Staates für die Bereitstellung existentieller Versorgungsgüter – wie immer motivierte Vorabtauisierungen bestimmter Versorgungsalternativen, wie die Verlängerung von Laufzeiten für Kernkraftwerke oder auch die Gasförderung im Inland (einschl. „Fracking“). Problematisch erscheint dies auch angesichts der europarechtlich verbürgten „Energiesolidarität“ im bekanntlich zusammenhängenden und grenzüberschreitenden EU-Energie(netz-)verbund.

Bei allem ist ferner dem Bürger tunlichst reiner Wein einzuschenken: Dass die Versorgungskrise allein mit erneuerbaren Energien aus und Energieeinsparungen in Deutschland nicht, vor allem nicht schnell genug zu meistern ist, dürfte sich herumgesprochen haben. Einstweilen bedarf es zwingend wei-



terer, indes tunlichst zu diversifizierender Importe von Erdöl und -gas („Brückentechnologien“) sowie dauerhaft von Wasserstoff. Verengt erscheint dann auch die Politik zum Klimaschutz in der Gebäudeenergie: Die Konzentration auf (u. U. zwangsweise) Wärmedämmung, -pumpen und Solardachpflichten selbst in Bestandsbauten führt zu weiterem Strombedarf und möglichen Engpässen in Verteilernetzen. Sie vernachlässigt darüber hinaus alternative, für Eigentümer und Mieter womöglich auch erschwinglichere Technologien, bspw. mittels Brennstoffzellen oder Fernwärme aus Geothermie und wiederum Wasserstoff sowie digitaler Marktmodelle u. a. via Blockchain. Hier dürfte ganz allgemein auch mehr Gestaltungs- und Innovationsfreiraum für die Marktkräfte zu fordern sein.

Gewarnt sei schließlich vor einem (zu) einseitigen Tunnelblick nach Art eines dann noch weltweit vorbildgebenden (?) Klimaschutzes made in Germany. Das Klima ist nicht in und von Deutschland allein zu retten, sondern es bedarf dazu weltweit konzertierter Aktion. Völlig zu Recht mahnt dazu das Bundesverfassungsgericht ein insbesondere auch international ausgerichtetes und koordiniertes Handeln des Staates im Rahmen internationaler Abstimmung

zum Klimaschutz an. Dazu sehe ich bei der Bundesregierung noch Nachholbedarf, speziell in Richtung des von den westlichen Industriestaaten (G7) auf deutschen Vorschlag hin bereits angedachten „Klimaclubs“ sowie konkreter (!) bilateraler Energie- und Klimapartnerschaften etwa mit Wasserstoff exportierenden Staaten. Neben einer proaktiven Klimaaußenpolitik, die diesen Namen verdient, muss es hierzulande sodann und noch mehr um Maßnahmen zum Schutz vor den Folgen des Klimawandels gehen – im Bereich der Wohnungswirtschaft und der Städteplanung namentlich in Gestalt von Schatten- und Grünzonen oder Hochwasserschutz, um Beispiele zu nennen.

### Lassen sich die aktuellen Spannungsfelder überhaupt auflösen?

**Prof. Dr. Johann-Christian Pielow:** Die Balance im seit jeher spannungsgeladenen Zieldreieck aus sicherer, preisgünstiger und umwelt- bzw. klimaverträglicher Energieversorgung ist per se nicht zu 100 Prozent herzustellen. Mit Zielkonflikten haben wir deshalb auch weiterhin zu leben. Zur Auflösung bedarf es möglichst pragmatischer, aber auch dauerhafter, d. h. tunlichst über nicht nur eine Legislaturperiode reichender

und für alle Akteure verlässlicher politischer Leitentscheidungen.

### Wie können diese Entscheidungen aussehen?

**Prof. Dr. Johann-Christian Pielow:** Sie werden schwierig sein, schon wegen der hohen Komplexität und Dynamik der Materie, aber nicht unmöglich: Gerade die gegenwärtige Krise sollte dazu veranlassen, den Ordnungsrahmen einer zugleich sicheren wie klimaverträglichen Energiepolitik grundsätzlich zu überarbeiten. Es bedarf der Vergewisserung über unverrückbare konkrete Ziele und zu den verantwortlichen Zielarchitekten, speziell im Verhältnis von Markt und Wettbewerb versus staatlicher bzw. europäischer Regulierung. Dementsprechend gilt es die Steuerungslogik des Energie- und Klimaschutzrechts, in dem es mit derzeit unzähligen, nicht selten auch widersprüchlichen Detailregelungen (keinesfalls nur im Bereich Gebäudeenergie) an Konsistenz und Kohärenz mangelt, insgesamt neu zu justieren. Die Rechtswissenschaft muss diesen gewiss mühsamen Prozess flankieren und sich dazu auch interdisziplinär, u. a. mit Energieingenieuren und -ökonomern, austauschen. Aufgabe der Politik bleibt es, den gesamtgesellschaftlichen Konsens zu ermöglichen. ▶



Quelle: peterschreiber.media - stock.adobe.com

IM GESPRÄCH MIT CANSEL KIZILTEPE, PARLAMENTARISCHE STAATSEKRETÄRIN IM BUNDESBAUMINISTERIUM

## „Bei den Entlastungen haben wir auch die Wohnungswirtschaft im Fokus“

Cansel Kiziltepe, Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), stellt der Wohnungswirtschaft im Gespräch mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter angesichts der Gaspreissteigerungen Hilfen in Aussicht. Gleichzeitig verteidigt sie die Zielsetzung, jährlich 400.000 neue Wohnungen, davon 100.000 öffentlich gefördert, zu bauen. Der Bedarf verringere sich nicht, wenn Krisen wie derzeit auftreten, so Kiziltepe in dem Gespräch, das im Vorfeld des VdW-Verbandstags in Bielefeld 2022 aufgezeichnet wurde und auf dem YouTube-Kanal des VdW Rheinland Westfalen zu sehen ist.

### Blick auf die Neubauziele

In dem dritten Entlastungspaket der Bundesregierung werden auch die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften adressiert, stellt die Parlamentarische Staatssekretärin in der Aufzeichnung fest. Man wisse um die Situation der Vorauszahlungen in der Wohnungswirtschaft. „Auch hier wollen wir die Betriebsmittel, die geleistet werden müssen, unterstützen und fördern, damit keine Liquiditätsengpässe entstehen“, sagt Kiziltepe.

Liquiditätsengpässe bei Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zu verhindern, kann auch als ein Baustein der Bundesregierung gesehen werden, das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen zu erreichen. Dabei sind die Voraussetzungen dafür derzeit enorm schlecht. Bau- und Energiepreissteigerungen lassen das Ziel in weite Ferne rücken. Die Bundesregierung hält trotzdem an dem Ziel fest. Cansel Kiziltepe verweist im Gespräch mit Alexander Rychter darauf, dass sich das Ziel am Bedarf orientiere. Und der werde eher noch größer. „Mit den Geflüchteten aus der Ukraine verschärft sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt noch einmal. Das heißt, wir brauchen diese Wohnungen“, sagt die SPD-Politikerin.

### Neue Förderung kommt

Kiziltepe weist unter anderem darauf hin, dass der Bund seine Unterstützung für die Wohnraumförderung der Länder verdreifacht habe, 14,5 Milliarden Euro für den



Quelle: Bundesregierung/Jesco Denzel

Cansel Kiziltepe, Parlamentarische Staatssekretärin beim Bundesbauministerium

Zeitraum 2022 bis 2026 stelle er zur Verfügung. Zudem werde die steuerliche lineare Abschreibung für Mietwohngebäude von zwei auf drei Prozent erhöht. Später im Gespräch geht sie auch auf die neue Förderung für den Ankauf von Genossenschaftsanteilen ein, mit der auch Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften angetrieben werden sollen.

Alexander Rychter fragt gezielt nach, wie es mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) weitergeht. Die Staatssekretärin räumt eine „holprige Situation“ zu Anfang des Jahres in der BEG-Förderung ein. Man arbeite gerade an einer neuen Förderung, die Anfang 2023 in Kraft treten solle. „Wir sind in den Endzügen“, sagt sie im Gespräch, das Mitte September aufgezeichnet worden ist. Der Fokus werde auf die Gebäudesanierung gelegt, weil dort viel nachzuholen sei. „Sie wissen, wir haben unsere Klimaziele im Gebäudebereich im zweiten Jahr in Folge nicht erreicht. Wir müssen dort den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 halbieren.“

### Wohngeldreform angekündigt

Im Zusammenhang mit der aktuellen Gaspreissteigerung fordert die Wohnungswirtschaft unter anderem, dass Wohnungsunternehmen Heizkostenvorauszahlungen unterjährig von sich aus rechtssicher erhöhen könnten, ohne auf die Zustimmung der Mieter angewiesen zu sein. Rechtssicherheit wünscht sie sich auch bei der Absenkung der Mindesttemperatur in Wohnungen. Beide Forderungen trägt Rychter im Gespräch vor. Gleichzeitig fragt er die Parlamentarische Staatssekretärin, wie die Bundesregierung Mieterhaushalte in der schwierigen Situation der Preissteigerungen unterstütze. Kiziltepe antwortet, das dritte Entlastungspaket der Bundesregierung könne sich sehen lassen. „Mit insgesamt 95 Milliarden Euro haben wir eine Menge Geld in die Hand genommen.“ Gerade mit dem zweiten, höheren Heizkostenzuschuss wolle man den Menschen helfen, die es am dringendsten brauchen. Zudem verwies sie auf die angeschobene Wohngeldnovelle. „Das ist die größte Wohngeldreform seit der Gründung der Bundesrepublik“, so Kiziltepe.

AG

IM GESPRÄCH MIT ULF C. REICHARDT, VORSITZENDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG DER LANDESGESELLSCHAFT NRW.ENERGY4CLIMATE

## Große Herausforderungen für Wirtschaftsregion NRW

**Viele der Maßnahmen in der aktuellen Situation werden auf Bundesebene beschlossen. Wofür setzt sich die nordrhein-westfälische Landesregierung ein?**

**Ulf C. Reichardt:** Obwohl viele Maßnahmen zur Energiekrise auf Bundesebene beschlossen werden, trägt Nordrhein-Westfalen als eine der stärksten Wirtschaftsregionen Europas eine besondere Verantwortung – sowohl bei der Bewältigung der Energie- als auch der Klimakrise. Unsere Aufgabe bei NRW.Energy4Climate – der Landesgesellschaft für Energie und Klimaschutz – ist es, Nordrhein-Westfalen auf dem Weg zur Klimaneutralität maßgeblich zu unterstützen und die Transformation in den vier Sektoren Energiewirtschaft, Industrie und Produktion, Wärme und Gebäude sowie Mobilität voranzutreiben. Diese vier Sektoren sind zusammen für neunzig Prozent der Treibhausgasemissionen in NRW verantwortlich. Der Weg zur Klimaneutralität führt deswegen hier entlang. Damit der klimaneutrale Umbau unseres Landes gelingt, wollen wir Kooperationen anstoßen, Potenziale heben und ganz gezielt Projekte voranbringen, die essenziell zur Erreichung der Klimaziele sind und landesweite Hebelwirkungen entfalten. Hierbei sind wir natürlich auch auf die Politik angewiesen, die Maßnahmen und Förderprogramme auf Landes- und Bundesebene beschließt.

**Passen die Maßnahmen aus dem Koalitionsvertrag noch auf die dynamische Lage?**

**Ulf C. Reichardt:** Die Herausforderungen, vor denen wir in Nordrhein-Westfalen stehen, sind gewaltig: Nicht nur das Tempo beim Ausbau der Erneuerbaren Energien

muss um ein Vielfaches erhöht werden. Um die volatil verfügbare Energie aus Wind und Sonne nutzen zu können, ist gleichzeitig ein kompletter Umbau des bestehenden Energiesystems notwendig. Auch die Energieeffizienz muss deutlich verbessert und eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft aufgebaut werden. Viele Produktionsprozesse müssen neu gedacht, Infrastrukturen neu gebaut und gesetzliche Rahmenbedingungen angepasst werden. Innovationen müssen vorangetrieben und neue Technologien in die Umsetzung gebracht werden.

Das alles sind langfristige Herausforderungen, die durch die Energiekrise noch zusätzlich erschwert werden. Die vergangenen Monate haben vor allem gezeigt: Die Politik ist in der Lage, schnell und flexibel auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren. Ich bin überzeugt, dass wir unser Ziel, bis 2045 klimaneutral zu werden, nicht aus den Augen verlieren werden.

**Was wollen Sie in den kommenden zwölf Monaten erreicht haben?**

**Ulf C. Reichardt:** Wir sind Anfang des Jahres an den Start gegangen. Nach einer kurzen Aufbauphase haben wir uns in die Arbeit gestürzt und bereits viele Projekte angestoßen oder unter unserem Dach fortgeführt: Das Projekt KlimaQuartier.NRW hat zum Beispiel das Ziel, den Bau und die Sanierung von klimafreundlichen Quartieren zu fördern, um Treibhausgase zu reduzieren. Hierzu haben wir erst kürzlich einen umfangreichen Leitfaden veröffentlicht. Mit ALTBAUNEU führen wir eine bekannte Initiative unter unserem Dach, die Kommunen und Kreise



ZUR PERSON



Quelle: NRW.Energy4Climate

Ulf C. Reichardt leitet seit April 2021 als Vorsitzender der Geschäftsführung die Landesgesellschaft für Energie und Klimaschutz NRW.Energy4Climate. Zuvor hat er seit 2012 als Hauptgeschäftsführer der Industrie- und Handelskammer zu Köln die Modernisierung der größten IHK Nordrhein-Westfalens für ihre Mitgliedsunternehmen verantwortet. Ein besonderer Schwerpunkt lag dabei unter anderem auf der Positionierung der Kammer als „Digitalkammer“, wodurch Reichardt auch in zwei Digital-Beiräte der NRW-Landesregierung berufen wurde. Davor bekleidete der gebürtige Baden-Württemberger verschiedene Managementpositionen im thyssenkrupp-Konzern.

bei der energetischen Sanierung unterstützt. Der Thinktank IN4climate.NRW treibt die Transformation in der Industrie voran. Und unsere Expertinnen und Experten der Energiewirtschaft sind stets auf der Suche nach dem nächsten großen Projekt, das Nordrhein-Westfalen ein weiteres Stück in Richtung Klimaneutralität bringt. Diese erfolgreich begonnene Arbeit wollen wir in den nächsten Monaten und Jahren fortführen, um den Ausstoß von Treibhausgasen weiter zu senken und den Industrie- und Dienstleistungsstandort NRW für die Zukunft zu stärken.



Quelle: khunnok studio - stock.adobe.com

IM GESPRÄCH MIT WOLFGANG SCHULDZINSKI, VORSTAND DER VERBRAUCHERZENTRALE NRW

verbraucherzentrale

Nordrhein-Westfalen

## Zusätzliche Entlastung notwendig

**Wie beurteilen Sie die aktuellen Regierungsbemühungen zur Eindämmung der Energiekrise aus Verbrauchersicht?**

**Wolfgang Schuldzinski:** In unsere Beratungsstellen kommen schon heute eine Vielzahl von Verbraucherinnen und Verbrauchern, die bereits jetzt ihre Energierechnungen nicht mehr bezahlen können und mit großer Sorge auf den kommenden Winter blicken. Das dritte Entlastungspaket der Bundesregierung ist daher dringend nötig. Insbesondere Betroffene mit geringen Einkommen brauchen nun rasch eine deutliche finanzielle Unterstützung. Auch die Ausweitung des Kreises der Anspruchsberechtigten für Wohngeld und die Zusicherung von Unterstützung bei den Heizkosten ist richtig und wichtig.



### ZUR PERSON



Quelle: Verbraucherzentrale NRW

Wolfgang Schuldzinski begann 1995 seine Tätigkeit bei der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen. Von 2008 bis 2014 leitete er als Mitglied der Geschäftsleitung den Bereich Markt und Recht. 2014 übernahm er die Position des Vorstands. Wolfgang Schuldzinski ist unter anderem Vorstandsmitglied im Arbeitskreis der Verbraucherzentralen aller Bundesländer, des Kuratoriums der Stiftung Warentest, Vorsitzender des Verwaltungsrates des Verbraucherzentrale Bundesverbandes und Vorsitzender des Stiftungsvorstands der Deutschen Stiftung Verbraucherschutz. Aktuelle Arbeitsschwerpunkte der Verbraucherzentrale NRW sind unter anderem die Energie(preis)krise und Verbraucherrechte in der digitalen Welt.



Quelle: Gina Sanders – stock.adobe.com

Was Verbraucherinnen und Verbraucher selbst tun können, um Energie zu sparen, hat die Verbraucherzentrale NRW in ihrem Beratungs- und Informationsangebot gebündelt, z. B. mit richtigem Lüftungsverhalten

Einiges ist aber aus Verbrauchersicht noch deutlich unklar. Beispielsweise ist noch nicht absehbar, wie die angekündigte Strompreisbremse ausgestaltet werden soll. Verbraucherinnen und Verbraucher wissen derzeit nicht, welche Entlastung sie hierzu im Winter erwarten können. Das gilt auch für die konkrete Ausgestaltung der von der Bundesregierung in Aussicht gestellten Gaspreisbremse. Hier drängt die Zeit und die Ängste von Betroffenen werden immer größer.

### Was könnte auf Landesebene zusätzlich noch getan werden?

**Wolfgang Schuldzinski:** Die Herausforderung könnte größer kaum sein. Neuen Wohnraum schaffen und dabei sowohl die Miete als auch die Nebenkosten – allen voran die Heizkosten – bezahlbar zu halten. Und gleichzeitig die Klimaneutralität nicht aus den Augen zu verlieren. Politisch ist dieser Spagat im Koalitionsvertrag der schwarz-grünen NRW-Koalition angelegt.

Jetzt gilt es, die notwendigen Mittel bereitzustellen und zum Beispiel mit der kommunalen Wärmeplanung die Weichen zu stellen. Letztlich muss es durch die Sanierung des Gebäudebestandes und einen konsequenten Ausbau der Erneuerbaren gelingen, den Energieverbrauch zu reduzieren und den Bedarf erneuerbar zu decken. Zu lange sind Energieeffizienz und Ausbau der Erneuerbaren nur halbherzig angegangen worden. Neben den privaten Haushalten dürfte auch die Wirtschaft ein Interesse daran haben, dass sich das jetzt ändert. Es ist also eine Gemeinschaftsaufgabe, bei der

letztlich alle gefragt sind, auch um Akzeptanz und gesellschaftlichen Zusammenhalt in NRW zu gewährleisten.

### Welche fünf wichtigsten Tipps würden Sie Mietern in der aktuellen Situation geben?

**Wolfgang Schuldzinski:** Viele Mieterinnen und Mieter haben sicher schon in den letzten Wochen Preiserhöhungen ihres Versorgers erhalten oder zahlen höhere Abschläge. Tipp 1 und 2 sind daher, die Preiserhöhungen und höheren Abschläge auf ihre Richtigkeit zu prüfen und da, wo es finanziell möglich ist, schon jetzt Geld zurückzulegen, um mögliche Nachzahlungen finanziell stemmen zu können.

Tipp 3: Betroffene sollten sich im Zweifel bei offenen Fragen Unterstützung suchen. Anlaufstellen können beispielsweise die Beratungsstellen der Verbraucherzentrale NRW sein oder unser Informationsangebot im Internet, das breite Hilfestellung zum Thema bietet. Tipp 4 und 5 lauten schlichtweg: Möglichst wenig Heizwärme und Strom verbrauchen. Auch hierzu stellen wir umfangreiche Informationen im Internet oder in regelmäßigen Onlineseminaren zur Verfügung.



### ENERGIESPARTIPPS

Das umfangreiche Beratungs- und Informationsangebot der Verbraucherzentrale NRW zur Energiekrise finden Betroffene unter: <https://www.verbraucherzentrale.nrw/energiepreise>

IM GESPRÄCH MIT SUSANNE SCHRÖTER-CROSSAN, CFO DER LEG WOHNEN

# Kein Wohnungsverlust wegen rückständiger Nebenkostennachzahlung



**Sie haben in der Presse mitgeteilt: „Keinem Mieter wird wegen rückständiger Nebenkostennachzahlungen gekündigt.“ Was bedeutet das genau?**

**Susanne Schröter-Crossan:** Russlands Krieg in der Ukraine hat eine noch nie da gewesene Energiekrise ausgelöst. Die Wohnungsbranche ist hierbei auf unterschiedlichen Ebenen von den wirtschafts- und energiepolitischen Konsequenzen betroffen. Für unser Mieter und Mieterinnen bedeutet das konkret: Heizung, Warmwasser und Strom werden deutlich teurer. Die Nebenkosten werden erheblich steigen.

Diese Krise stellt die LEG, wie auch unsere Wettbewerber, vor ungewöhnliche Heraus-

forderungen. Trotzdem haben wir den Anspruch, auch durch diese unsicheren Zeiten mit einer positiven Haltung zu gehen. Durch die COVID-19-Pandemie sind wir bereits krisenerprobt und überzeugt, dass wir mit geeigneten Maßnahmen auch die aktuelle Situation meistern können. So wollen wir auch während dieser Energiekrise unser Versprechen halten, dass wir niemandem die Wohnung kündigen, wenn er oder sie seine rückständigen Nebenkostennachzahlungen nicht leisten kann. Unsere Kundinnen und Kunden brauchen sich deswegen keine Sorgen zu machen.

**Was bewegt Sie dazu?**

**Susanne Schröter-Crossan:** Wir möchten unseren Kundinnen und Kunden gerade in schweren Zeiten ein lebenswertes und sicheres Zuhause bieten und sie entlasten, wo es uns möglich ist. Es liegt uns am Herzen, bei finanziellen Schieflagen individuelle Lösungen zusammen mit unseren Mieterinnen und Mietern zu finden. So können sie sich weiter bei uns zu Hause fühlen und sich ihre Miete auch im aktuellen Umfeld weiter leisten. Darüber hinaus ist es grundsätzlich immer unser Bestreben, insbesondere treue, langjährige Mieter zu halten.

**Wie setzen Sie das um?**

**Susanne Schröter-Crossan:** Um solch gesamtwirtschaftliche Herausforderungen zu meistern braucht es die Anstrengung aller Beteiligten – auch die Unterstützung unserer Mieterinnen und Mieter. Wir haben unter Beteiligung unseres Krisenstabs sehr früh eine Strategie entwickelt, um die Auswirkungen der Krise möglichst kalkuliert abzufedern. Dazu gehört im Wesentlichen, dass wir unsere Mieterinnen und Mieter informieren, aufklären und einerseits zu einer freiwilligen Erhöhung der Vorauszahlungen bewegen und andererseits für einen geringeren Energieverbrauch sensibilisieren. Auch die Politik hat gezeigt, dass sie die finanziellen Belastungen aus der Krise verstanden hat. Entlastungspakete wurden auf den Weg gebracht. Doch trotz aller staatlichen Hilfsmaßnahmen ist die finanzielle und energie-

tische Sparanstrengung unserer Mieterinnen und Mieter ein wichtiger Hebel.

Transparente Kommunikation ist bei dem Thema essentiell: Bereits seit August umfassen unsere Mahnungen und Betriebskostenabrechnungen Schreiben, die Informationen zu Unterstützungshilfen enthalten. Darüber hinaus haben wir unter [www.leg-wohnen.de/leben-bei-der-leg/energie/](http://www.leg-wohnen.de/leben-bei-der-leg/energie/) eine eigene Webpage eingerichtet, die alle wichtigen Informationen, aktuellen Meldungen und hilfreiche Tipps rund um die Themen Energie, Energiesparen und Versorgung in unseren Quartieren zusammenfasst.

Doch was machen wir konkret als Vermieter? Die LEG hat bereits den Sommer genutzt, um die Heizungseinstellung auf die neue Situation anzupassen. Dies bedeutet, dass wir die Heizung etwas niedriger einstellen und – wo vorhanden – die energiesparende Nachteinstellung früher starten. So verbrauchen unsere Mieter weniger Energie und können dennoch darauf vertrauen, dass ihre Wohnung warm bleibt. Bei der Abrechnung der Nebenkosten bieten wir Unterstützung beim Wohngeldantrag und in absoluten Notlagen auch individuelle Ratenzahlungen an. Wir empfehlen generell auch, möglichst viele finanzielle Mittel für die hohen Nachzahlungen beiseitezulegen.

Wie bereits erwähnt, ist die praktische Hilfe unserer Mieter ebenfalls immens wichtig: z. B. spart jedes Grad weniger in der Wohnung Energie und damit Heizkosten. Und Stoßlüften ist eine weitere Maßnahme, um energiesparend zu wohnen. Dies sind nur zwei Beispiele die deutlich machen, dass wir diese Krise nur durch gemeinsame Anstrengungen meistern können. ▶



Quelle: Jochen Neizer – stock.adobe.com

## ZUR PERSON



Quelle: LEG Immobilien SE

Nach dem Studium startete Susanne Schröter-Crossan 2005 ihre Karriere im Investmentbanking bei Morgan Stanley. Sie übernahm dort verschiedene Aufgaben im Bereich Corporate Finance und war für die Bank in Frankfurt am Main, Hongkong und London tätig. Von 2010 bis 2011 arbeitete sie als Director und Finanzexpertin mit Schwerpunkten im Bereich Wandel- und Umtauschanleihen bei der Standard Chartered Bank in Hongkong. Für die Deutsche Bank übte sie bis 2018 verschiedene Rollen im Kapitalmarkt- und Finanzierungsbereich in Hongkong, London und Frankfurt aus. Zuletzt war sie als Managing Director für das Eigenkapitalmarktgeschäft der Bank in Deutschland, Österreich und der Schweiz zuständig.

IM GESPRÄCH MIT ULRICH SCHULZE-WITTEBORG, VORSTANDSVORSITZENDER DER HOHENLIMBURGER BAUVEREIN EG

## Klimaschutz verinnerlichen, gutes Wohnen ermöglichen

**Sie haben gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen für Ihre Mitarbeitenden einen Workshop zum Thema Klimaschutzkonzepte in der Wohnungswirtschaft angeboten. Was waren dabei die Ausgangsüberlegungen?**

**Ulrich Schulze-Witteborg:** Schon vor einiger Zeit wurde das Ziel ausgerufen, bis zum Jahr 2045 CO<sub>2</sub>-Neutralität für den Gebäudesektor zu erreichen. Allein dieses Ziel stellt uns vor enorme Herausforderungen. Die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung und – darauf aufbauend – die Erstellung einer Klimastrategie sind dabei wichtige Bausteine, um die Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen.

Aufgrund der aktuellen politischen Lage verschärft sich die Energieproblematik zusätzlich in einem nie dagewesenen Ausmaß. Die Wohnungsunternehmen sind gezwungen, sich mit kurzfristigen Energieeinsparungen auseinanderzusetzen. Gerade in den letzten Monaten verzeichnen wir eine Vielzahl an neuen Verordnungen des Gesetzgebers, die für die Wohnungswirtschaft weitreichende Folgen nach sich ziehen und deren Umsetzung zu großen Herausforderungen für die Mitarbeiter führen.

Unsere Mitarbeitenden sind in unterschiedlicher Form in die aktuellen Themen eingebunden. Für mich stellte sich heraus, dass tatsächlich alle in irgendeiner Form betroffen sind.

Daher haben wir den Klima-Workshop mit dem Ziel organisiert, dass alle Themen und begleitenden Randerscheinungen rund um die Energiekrise und den Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft aufgegriffen werden.

Einleitend lohnte sich ein Rückblick auf die vergangenen Jahre: Was haben wir bereits erreicht? So haben wir uns in den vergangenen Jahren im Rahmen einer Portfolio-Strategie von Beständen durch Abrisse und Verkäufe getrennt, die nicht mehr den aktuellen Mieterbedürfnissen entsprachen. Gleichzeitig haben wir im Laufe der Jahre unsere Kernbestände umfangreich modernisiert und energetisch saniert.

**Viele denken in der aktuellen Situation an die Mieter, auch Sie. Warum ist es Ihnen auch wichtig, Ihren Mitarbeitern ein solches Informationsangebot zu machen?**

**Ulrich Schulze-Witteborg:** Es ist in der Tat wichtig, dass alle Personenkreise, die in einer Beziehung zu unserer Genossenschaft stehen, bei der Bewältigung der derzeitigen Probleme miteinbezogen und informiert werden. In der aktuellen Energiekrise zählen hierzu natürlich unsere Mieter und Mitglieder, die über unsere Mieterzeitung, Informationsschreiben und auch über die Tagespresse sensibilisiert werden. Darüber hinaus diskutieren wir die aktuellen Themen regelmäßig in den Sitzungen mit unserem Aufsichtsrat. Unsere Vertreterversammlung wird ebenfalls in Kürze im Rahmen einer Veranstaltung über die aktuelle Energieproblematik und die Folgen für unsere Mieter informiert.

Unsere Mitarbeiter sind es aber letztendlich, die entscheidend an der Umsetzung zur Abmilderung arbeiten und auch wichtige Ideen entwickeln. Der Workshop diente zur Vergegenwärtigung, wo unser Unternehmen in dem schwierigen aktuellen Umfeld steht und welche Lösungsansätze es bereits gibt.

**Wie geht es bei Ihnen nun weiter?**

**Ulrich Schulze-Witteborg:** Ganz aktuell bereiten wir uns auf einen harten Winter vor. Die zu erwartende Gaspreisexplosion führt natürlich zu einem erhöhten Handlungsdruck, auch kurzfristig. Wir handeln wie wohl die meisten Wohnungsunternehmen: Wir optimieren die Einstellungen unserer Heizungsanlagen und drosseln im Bereich der geschuldeten Mindesttemperaturen. Des Weiteren versorgen wir unsere Mieter mit den notwendigen Informationen zum Heizen und Lüften und sensibilisieren rund um die steigenden Energiekosten und die explodierenden Heizkosten.

Um gemäß den gesetzlichen Vorgaben unsere Wohnungsbestände klimaneutral zu gestalten, setzen wir mittel- und langfristig



ZUR PERSON



Quelle: Hohenlimburger Bauverein eG / Oliver Pohl

Ulrich Schulze-Witteborg ist seit 2016 Vorstandsvorsitzender der Hohenlimburger Bauverein eG, zuvor war er dort als Prokurist und Leiter Finanz- und Rechnungswesen tätig. Aktuelle Schwerpunkte liegen in der strategischen Weiterentwicklung und energetischen Modernisierung der eigenen Wohnungsbestände und Gewerbeinheiten zur nachhaltigen Vermietbarkeit sowie dem Neubau auf freien Grundstücksflächen.

eine Klimastrategie um, die auf den Erkenntnissen der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung basiert. Hierfür sind allerdings erhebliche finanzielle Mittel nötig, die bei den energetischen Gebäudesanierungen weit über die bisherigen Ausgaben hinausgehen.

Unsere Gebäude werden seit Jahren energetisch saniert; wir werden die zukünftigen Planungen nach dem Worst-First-Prinzip ausrichten. Den Einsatz von Erdwärmepumpen setzen wir aber schon bei unseren aktuellen Bestandssanierungen in diesem Jahr um. Auch unsere Planungen für das kommende Jahr sehen die Versorgung eines Wohnbereichs mit 36 Wohneinheiten mit dieser Technologie vor. Für alle diese Bestandssanierungen wird ein KfW-70-EE-Standard angestrebt, der uns noch Zuschüsse nach den bis zum 27. Juli 2022 geltenden Kriterien ermöglicht. ▶

IM GESPRÄCH MIT DIRK REIMANN, VORSITZENDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG DER NEUSSER BAUVEREIN GMBH



# Klimaneutral bis 2035

**Sie wollen gemeinsam mit der Stadt Neuss bereits 2035 Klimaneutralität erreichen – also zehn Jahre früher als es das Klimaschutzgesetz vorsieht. Warum wollen Sie das Ziel unbedingt früher erreichen?**

**Dirk Reimann:** Die Stadt Neuss hat bereits im Jahr 2014 ein Integriertes Klimaschutzkonzept (IKK) verabschiedet, das im Juni 2020 deutlich verschärft wurde – mit dem Ziel, die Klimaneutralität bis 2035 zu erreichen. Es umfasst die Bereiche Mobilität, Energie, Bauen und Sanieren sowie Klimabildung/bürgerschaftliches Engagement. Wir tragen alle darin formulierten Maßnahmen mit und beteiligen uns in allen formulierten Zielbereichen bestmöglich. So haben wir Pilotprojekte im Bereich Mobilität mit E-Lastenrädern und E-Autos zum Ausleihen gestartet.

Schon vor dem Ukraine-Krieg haben wir Tipps zum Energiesparen gegeben, die jetzt eine ganz neue Bedeutung bekommen haben. Auf unserem Bürogebäude haben wir beispielsweise eine PV-Anlage installiert, mit der wir bereits 40.000 kg CO<sub>2</sub> eingespart haben, das entspricht über 1.000 gepflanzten Bäumen. Dazu haben wir weitere Projekte zum Umwelt- und Artenschutz initiiert,

Mieterinformationen und Energiesparberatungen durchgeführt. In unserem Bestand haben wir rund 8.600 Bäume, jedes Jahr kommen 50 bis 100 dazu.

Natürlich sind die energetische Sanierung und Modernisierung zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen ein wesentlicher Punkt. Im vergangenen Jahr haben wir bereits alle Ölheizungen ersetzt, zudem haben wir rund 300 Gasthermen durch neueste energieeffiziente Geräte ausgetauscht. Mit Maßnahmen wie dem hydraulischen Abgleich von Heizungsanlagen, Erneuerung von Wärmeerzeugungsanlagen, Einbau von Hocheffizienzpumpen, Austausch von Fenstern und Dämmung von Flachdächern und Fassaden, Installation von PV-Anlagen und Errichtung von Gründächern sparen wir in fünf Jahren fast 1.000 Tonnen CO<sub>2</sub> ein.

## Wie schaffen Sie das?

**Dirk Reimann:** Wir haben kurzfristige, mittel- und langfristige Ziele definiert und unser Budget für Maßnahmen der energetischen Sanierung zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung erhöht. Wir verwenden eigenes Geld, um das Portemonnaie unserer Mieterinnen und Mieter zu schonen und die Belastung der Heizkosten zu reduzieren.

## **i** ZUR PERSON



Quelle: Neusser Bauverein GmbH

Dirk Reimann wechselte 2008 zunächst als Prokurist und kaufmännischer Leiter zur Neusser Bauverein AG und wurde 2012 in den Vorstand berufen. Seit Umwandlung zur GmbH 2022 ist er Vorsitzender der Geschäftsführung und für die kommenden fünf Jahre wiederbestellt.

Langfristig wollen wir zur Wärmeerzeugung keine fossilen Brennstoffe mehr verwenden. Wir haben bereits 450 Photovoltaik-Module im Bestand. Die werden wir mit Mieterstromprojekten weiterausbauen, die Nutzung soll zum Standard werden. Künftig werden wir nachhaltige Ressourcen beim Bau verwenden und mehr Gründächer errichten. Wir werden nur noch zukunftssichere und flexible Heizsysteme verwenden. Dazu haben wir auch unseren Stellenplan angepasst und eine Klimaschutzmanagerin – ausgebildete Gärtnerin und Umweltpädagogin – eingestellt, die sich um naturnahe Flächen, Artenschutz und um Urban-Gardening-Projekte kümmert.

## Was empfehlen Sie anderen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften?

**Dirk Reimann:** Die übergreifende Zusammenarbeit auf mehreren Ebenen ist unerlässlich, um Synergien mit starken Partnern, wie beispielsweise den Stadtwerken, zu heben, um gemeinschaftlich an dem Ziel zu arbeiten – und da hat die Stadt Neuss mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept gute Vorarbeit geleistet, um alle Beteiligten wie Bürgerinnen und Bürger, Sozialpartner, Vereine und Unternehmen gemeinschaftlich in die Verantwortung zu nehmen, um das ehrgeizige Ziel der Klimaneutralität früher zu erreichen.

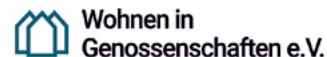


Quelle: Neusser Bauverein GmbH

Mit der Photovoltaikanlage auf seinem Bürogebäude hat der Neusser Bauverein bereits 40.000 kg CO<sub>2</sub> eingespart

## PUBLIKATION DES VEREINS WOHNEN IN GENOSSENSCHAFTEN

## Auch vor der Wohnungstür einladend!



Sie geben Identitäten, gestalten Zuhause, schützen vor Hitze und Starkregen, dienen als Treffpunkte und private Rückzugsorte für Mieterinnen und Mieter und tragen zur Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt bei: Freiräume im direkten Wohnumfeld. Der Verein Wohnen in Genossenschaften hat kürzlich einen Leitfaden zur Freiraumentwicklung herausgebracht, der eine Orientierung in der Gestaltung des Wohnumfelds im bezahlbaren Wohnraum bieten soll.

Wie sollten Wege am besten verlaufen? Welche Pflanzen sind am klimafreundlichsten? Muss qualitativvoller Freiraum eigentlich immer auch gleich teuer sein? Die Broschüre „Freiraumqualitäten im urbanen Wohnen – Leitfaden zur nachhaltigen Bestandsentwicklung von Freiräumen im genossenschaftlichen Wohnungsbau“ gibt grundlegende Informationen über die qualitätvolle Gestaltung von Freiräumen nach den Prinzipien der Multicodierung von Freiräumen, der Nutzungsoffenheit und der Nachhaltigkeit. Anschaulich und mit umfassenden Hintergrundinformationen

werden die verschiedenen Ziele der Freiraumentwicklung erläutert, die über die ökologischen Aspekte allein hinausgehen und im genossenschaftlichen Dreiklang die sozialen Aspekte wie das nachbarschaftliche Miteinander und ökonomischen Aspekte wie die Pflege und die Ressourcen sowie CO<sub>2</sub>-Reduktion ergänzen.

#### Bedarfsgerechte Planung von Freiräumen

Best-Practice-Beispiele zeigen die vielfältigen Optionen der Freiraumentwicklung, welche in einer Schritt-für-Schritt-Anleitung mit konkreten bebilderten Beispielen dargestellt werden. Für spezifische Orte, wie Eingangsbereiche und Vorgärten, werden Handlungsempfehlungen zur zielgerichteten Umsetzung je nach Nutzung aufgezeigt. Bedarf es für die einen einer klaren Adressbildung durch repräsentative Bepflanzung und Hecken als Raumkanten, benötigen andere Eingangssituationen passende Zonen für die Nutzung von Fahrradabstellanlagen oder zur Müllentsorgung. Hilfreich sind dabei konkrete Umsetzungsbeispiele aus Genossenschaften, die als Best-Practice-Beispiele dienen.

Erstellt wurde der Leitfaden von Prof. Dr. Hans-Peter Rohler und Lars Winking von der Technischen Hochschule Ostwestfalen-Lippe. Die Landschaftsarchitekten hat von Beginn an das Bestreben vorangetrieben, eine qualitätvolle Freiraumentwicklung im bezahlbaren Wohnraum zu realisieren. „Viel wenig ist auch viel“ ist die Kernaussage, die sie den Leserinnen und Lesern des Leitfadens mit an die Hand geben wollen, denn „es ist deutlich geworden, dass es nicht in erster Linie um kostspielige Investitionen geht, sondern um die Beherzigung grundlegender Prinzipien, klarer Ziele und deren individuelle Umsetzung an den, im Wohnungsbau, typologischen Orten.“

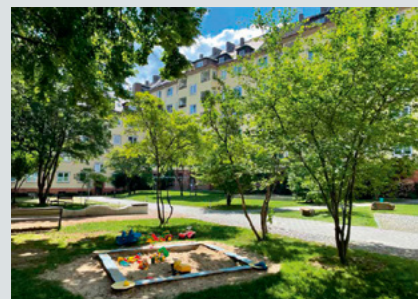
KK



Quelle: Lars Winking

Qualitätvolle Freiraumgestaltung benötigt nicht immer große Flächen, wie das Beispiel der WOGEDO in Düsseldorf zeigt

#### i LEITFADEN ONLINE



##### Freiraumqualitäten im urbanen Wohnen

Leitfaden zur nachhaltigen Bestandsentwicklung von Freiräumen im genossenschaftlichen Wohnungsbau



Wohnen in Genossenschaften e.V.

Der Leitfaden dient als Handreichung nicht nur für Genossenschaften, auch für alle anderen Wohnungsunternehmen kann sie als Inspiration in der Umsetzung dienen. Die vollständige Broschüre „Freiraumqualitäten im urbanen Wohnen – Leitfaden zur nachhaltigen Bestandsentwicklung von Freiräumen im genossenschaftlichen Wohnungsbau“ steht zum Download unter [www.wohnen-in-genossenschaften.de/publikationen](http://www.wohnen-in-genossenschaften.de/publikationen) bereit.



## BUNDESWEITES NETZWERK „WOHNEN UND MOBILITÄT“

## Stellplatzsatzungen und Mobilstationen



Quelle: VdW RW

Mechtild Stiewe, Mobilitätsmanagerin der Stadt Bochum, stellte die neue Stellplatzsatzung der Stadt Bochum vor. Ziele sind die Stärkung alternativer Mobilitätsangebote und -formen sowie die Reduzierung der Baukosten

Nach zwei Jahren Projektlaufzeit und drei digitalen Treffen gab es am 22. August 2022 endlich die Gelegenheit für ein persönliches Kennenlernen der Beteiligten am VCD-Projekt „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“ am Standort Bochum. In der Quartiershalle der KoFabrik kamen rund 15 Beteiligte zusammen. Auf der Tagesordnung standen die neue Stellplatzsatzung der Stadt Bochum und ein gemeinsamer Erfahrungsaustausch zu Mobilstationen im Wohnquartier.

#### Stadt Bochum mit neuem Ansatz

Wohnungswirtschaft, Kommunen und Mobilitätsdienstleister arbeiten gemeinsam



Quelle: VdW RW

Wohnungswirtschaft und Kommunen betrachten Mobilitätsthemen häufig aus unterschiedlichen Perspektiven. Hier hilft der persönliche Austausch

an intelligenten, umwelt- und sozialverträglichen Mobilitätskonzepten für Wohnquartiere, so der Kooperationsansatz des Projektes »Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität«. Ein zentrales und konfliktreiches Thema ist dabei häufig die Anzahl der von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zu errichtenden Stellplätze. Ende Juni hat der Rat der Stadt Bochum eine neue Stellplatzsatzung für das gesamte Stadtgebiet beschlossen, die für Mehrfamilienhäuser ab drei Wohneinheiten grundsätzlich erst einmal 1,2 Stellplätze je 80 qm Wohnfläche und einen Fahrradabstellplatz je 30 qm Wohnfläche vorsieht. Bei Bauvorhaben, die überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden können, ist eine Minderungsmöglichkeit nach Zonen vorgesehen – sofern ein alternatives Mobilitätskonzept nachgewiesen werden kann. Die Stadt plant ein begleitendes Monitoring der neuen Satzung, nach drei Jahren soll ein Fazit zum Neuentwurf gezogen werden.

#### Mobilstationen mit Licht und Schatten

Norbert Finken aus dem Team Innovation der VBW Bochum ist hier schon einen Schritt weiter. Das Unternehmen realisierte zwei Mobilstationen im eigenen Bestand. Die erste wurde im Mai 2020 am Hustadtring eröffnet, eine zweite folgte im Juli an der Werrastraße. Hierzu kooperierte das Wohnungsunternehmen mit der BOGESTRA und Stadtwerke Bochum, E-Autos, E-Lastenräder und Pedelecs standen zum Verleih bereit. Nun zieht das Bochumer Wohnungsunternehmen eine erste Bilanz: Der Start für die neuen Mobilitätsangebote gestaltete sich



Quelle: VdW RW

Norbert Finken (Team Innovation VBW Bochum) teilte die Erfahrungen zu den beiden im Jahr 2020 errichteten Mobilstationen mit den Teilnehmenden

mitten in der Pandemie schwierig. Die Pedelecs waren das am schwächsten genutzte Angebot, E-Autos und E-Lastenräder hingegen können die eine oder andere Autofahrt im Quartier durchaus ersetzen. Auch künftig kann sich die VBW weitere Mobilstationen grundsätzlich vorstellen – dann aber mit einem Betreiberkonzept. KS

■ Weitere Informationen zum Projekt unter [www.intelligentmobil.de](http://www.intelligentmobil.de)



## 15. KONGRESS ZUR NATIONALEN STADTENTWICKLUNG UND DEUTSCHER BAUHERRENPREIS 2022

**Ausgezeichnete Wohnquartiere für urbane Resilienz**

**Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, eröffnete den 15. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik in Berlin, bei dem die urbane Resilienz im Mittelpunkt stand. Die Veranstaltung stand am 15. September 2022 unter besonderen Vorzeichen: Denn am Rand des Kongresses trafen sich die G7-Minister für Stadtentwicklung. Sie wollen die transformative Kraft der Städte zu nutzen, um urbane Resilienz zu stärken. Außerdem wurde erstmalig im Rahmen des Kongresses auch der Deutsche Bauherrenpreis verliehen – bei dem das VdW-Mitglied Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH (Wohn + Stadtbau Münster) mit dem Wohnquartier „Arnheimweg“ zu den Gewinnern gekürt wurde.**

Im Vorfeld erarbeitete ein Expertengremium das „Memorandum Urbane Resilienz – Wege zur robusten, adaptiven und zukunftsfähigen Stadt“, das auf dem Kongress vorgestellt wurde. Das Memorandum dient als Ergänzung der Neuen Leipzig Charta und inkludiert das Risikomanagement der Städte zur Stärkung einer urbanen Resilienz gegen unterschiedliche Krisenszenarien – von der Pandemie über Naturkatastrophen bis zu politischen Konflikten.

Stadtentwicklung ist ein vielschichtiges Thema – daher konnten die teilnehmenden Gäste unterschiedliche Foren mit verschiedenen

inhaltlichen Schwerpunktsetzungen besuchen. Unter dem Themenpunkt der sozialen Resilienz rückten die Aspekte der Bezahlbarkeit und des Klimaschutzes im Bereich Bauen und Wohnen zusammen. Das deutliche Plädoyer hier: Klimaschutz fordert von allen Akteuren – Politik, Eigentümer, Mieterschaft – eine Strategie, eine grundlegende Analyse der Verbräuche vorab und eine ständige Offenheit, denn es sei nicht zwingend ein Zusammenhang zwischen Klimaschutz und steigenden Baukosten zu sehen. Letztendlich müssen klimaneutrale, städtebaulich qualitätvolle urbane Räume auch bezahlbar sein. Weitere Themenschwerpunkte in den jeweiligen Foren waren das Grün in der Stadt, Wassermanagement, Kooperation im Quartier und Smart City. Der Blickwinkel war langfristig und ganzheitlich angesetzt: Mit übergeordneten Zielsetzungen zur Klimaneutralität und spannenden Diskussionen zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

#### **Münsteraner Wohnquartier „Arnheimweg“ gewinnt Deutschen Bauherrenpreis 2022**

Das Projekt des VdW-Mitglieds Wohn + Stadtbau Münster „Wohnquartier Arnheimweg“ in Münster-Gievenbeck beweist, dass es möglich ist, wirtschaftlich und gleichzeitig qualitativ und architektonisch auf hohem Niveau zu bauen und so den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. So hebt es sich durch

den aufgenommenen lichten Charakter der Nachbarbebauung, die durchgehende Dreigeschossigkeit und das klare Volumen der einzelnen Häuser als Beispiel für effizientes Bauen von anderen Projekten positiv ab.

Im Juli 2014 wurde das Grundstück mit den ehemaligen Britenhäusern von der BfMA erworben. Zu diesem Zeitpunkt benötigte die Stadt Münster dringend Unterkünfte für geflüchtete Menschen und so wurden der Stadt die Häuser bis zum März 2016 als Unterkunft zur Verfügung gestellt. In dieser Zeit realisierte das Wohnungsunternehmen für die Fläche einen europaweiten nicht offenen städtebaulichen Wettbewerb, aus dem als 1. Preisträger das Architekturbüro 3pass aus Köln hervorging.

Mit der Realisierung wurden Miet- und Eigentumswohnungen unter dem Leitthema „Grünes Wohnen am Stadtteilzentrum in Münster-Gievenbeck“ in klassischer Massivbauweise geschaffen. Gruppirt um einen geschützten grünen Innenbereich entstanden in eleganter Architektur und hoher baulicher Qualität fünf dreigeschossige Gebäude als Effizienzhaus KfW 55. In zwei Gebäuden sind 23 öffentlich geförderte Mietwohnungen und in drei weiteren Gebäuden 42 Eigentumswohnungen entstanden. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und verfügen über Terrassen, Loggien bzw. Balkone.

*KK/AT/Wohn + Stadtbau Münster*



Quelle: Wohn + Stadtbau Münster

*Das Wohnquartier „Arnheimweg“ des VdW-Mitgliedsunternehmens Wohn + Stadtbau Münster überzeugte die Jury des Deutschen Bauherrenpreises 2022 mit eleganter Architektur und zukunftsweisenden Impulsen für die Stadtentwicklung in Münster*

## JAHRESPRESSEKONFERENZ DES VdW RHEINLAND WESTFALEN

## Energie- und Baupreiskrise bringt Wohnungsbau zum Erliegen

Nachdem bereits wegen der stark steigenden Baupreise viele Neubauprojekte zurückgestellt wurden, ist nun zu befürchten, dass durch die stark steigenden Energiepreise zahlreiche VdW-Mitglieder den Neubau ganz einstellen müssen. Gleichzeitig drohen große Teile der Mieterschaft von den aktuellen Energiepreissteigerungen überfordert zu werden. Das gab der VdW Rheinland Westfalen auf seiner Jahrespressekonferenz am 27. September 2022 in Düsseldorf bekannt.

„Baupreissteigerungen, Zinswende, Lieferengpässe, Fachkräftemangel und nun die stark steigenden Energiepreise: Zurzeit ist es im Grunde unmöglich, den Wohnungsneubau ebenso wie die energetische Modernisierung verlässlich zu planen“, fasste VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die Situation der Verbandsmitglieder zusammen. Dabei bilde sie das Rückgrat des sozialen Wohnungsbaus – mehr als 47 Prozent der Mietwohnraumfördermittel des Landes NRW haben im Jahr 2021 VdW-Mitglieder abgerufen.

Der Wohnungsneubau hat sich so stark verteuert wie seit 1970 nicht, zwischen Mai 2021 und Mai 2022 um 16,1 Prozent. Vor allem Baustoffe treiben die Entwicklung – beispielsweise hat sich Betonstahl laut Statistischem Bundesamt innerhalb eines Jahres (05/2022 zu 05/2021) um 72 Prozent verteuert. Zu den hohen Baukosten komme nun die Energiepreiskrise, die sowohl Mieterschaft als auch Wohnungswirtschaft in die Zange nimmt, sagte Rychter. „Die steigenden Energiekosten werden viele unserer Mieterinnen und Mieter – auch mit den geplanten staatlichen Hilfen – an den Rand der Leistungsfähigkeit bringen“, befürchtet er.

Etwas mehr als 600.000 Wohnungen der VdW-Mitglieder in NRW werden über eine zentrale Gasheizung beheizt. Um diese Versorgung sicherzustellen, müssen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften gegenüber den Gasversorgern in Vorleistung treten, bevor die Kosten an die Mieterseite über die Nebenkosten weitergegeben werden. So werden Investitionsmittel gebunden. „Wir gehen davon aus, dass die Vorauszahlung in diesem Jahr bei unseren Mitgliedern in Nordrhein-Westfalen um



Quelle: Horst Schröder/pixello.de

*Auf vielen Baustellen für bezahlbare und klimagerechte Wohnungen droht Stillstand*

bis zu 2,28 Mrd. Euro höher ausfallen wird als 2021. Das entspricht ziemlich genau der Summe, die unsere Mitglieder 2021 in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Bestands investiert haben. Das ist fatal“, rechnet Rychter vor. „Die Neubauziele der Bundesregierung werden dieses Jahr in keinem Fall erreicht. Die Wohnungswirtschaft befindet sich im Krisenmodus.“

#### Wie die Wohnungsunternehmen auf den steigenden Gaspreis reagieren

Sorgen bereiten den Wohnungsunternehmen die herausfordernden Rahmenbedingungen: 67 Prozent der befragten Unternehmen stellen demnach Modernisierungsprojekte zurück, 64 Prozent ihre Neubauvorhaben. Rund 24 Prozent geben Neubauprojekte ganz auf. Sorgen bereiten den Wohnungsunternehmen Preissteigerungen und Schwierigkeiten in den Lieferketten beim Bau.

Hinzu kommt: Viele Wohnungsunternehmen rechnen bei der Abrechnung von Strom und Gas seitens der Mieterinnen und Mieter mit Ausfällen und Stundungen. Mit welchen Gaspreissteigerungen es die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zu tun haben, zeigte eine aktuelle Umfrage des VdW Rheinland Westfalen. Demnach lag der Gaspreis im Jahr 2021 für die meisten der Mitglieder zwischen vier und sieben

Cent pro Kilowattstunde (kWh), für 2023 erwarten sie im Durchschnitt einen Preis von 16 Cent/kWh – knapp die Hälfte von ihnen geht von einem Preis von mehr als 16 Cent/kWh aus. Der höchstgenannte Wert lag bei 50 Cent/kWh. Der allergrößte Teil der VdW-Mitglieder kann die Mehrkosten der Vorleistung durch eigene liquide Mittel aufbringen (84 Prozent). Knapp elf Prozent allerdings müssen dafür Kredite aufnehmen.

#### Geschäftszahlen 2021

Obwohl die Neubau-Investitionen im Vergleich zum Vorjahr um 200 Millionen Euro stiegen (auf 1,74 Mrd. Euro), entstanden dadurch gerade einmal 21 Wohnungen mehr. Um eine Wohnung zu bauen, musste also erheblich mehr investiert werden. Die stärkste Steigerung verzeichneten 2021 die Investitionen in die Modernisierung von Wohnungen (2021: 2,24 Mrd. Euro; 2020: 1,699 Mrd. Euro). Die Gesamtinvestitionen der VdW-Mitglieder in Nordrhein-Westfalen beliefen sich demnach auf 3,98 Mrd. Euro.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in NRW belief sich 2021 auf 5,93 Euro pro Quadratmeter und lag damit immer noch deutlich unter der 2018 gemessenen durchschnittlichen Bestandsmiete über alle NRW-Mietwohnungen hinweg von 6,60 Euro pro Quadratmeter.

LB/AG/AT

# Bezahlbares Bauen und Wohnen in Zeiten der Energiekrise

**VDW-VERBANDSTAG 2022 IN BIELEFELD** >> Hohe Preise für Gas und Strom, steigende Wohnkosten für viele Haushalte, aber auch Kosten für Bauprodukte, die gestiegene Inflation und eine laufende Zinswende bei Baufinanzierungskrediten: Die komplexen Rahmenbedingungen für bezahlbares und klimagerechtes Bauen und Wohnen haben sich an gleich mehreren Stellschrauben spürbar verschärft und erschweren das Handeln der sozial orientierten Wohnungswirtschaft. Wie lässt sich in dieser herausfordernden Zeit sicherstellen, dass die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen auch weiterhin den Menschen in Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland-Pfalz bezahlbare, klimagerechte und zukunftsfähige Wohnungen anbieten können? Diese Frage stand im Mittelpunkt des alljährlichen Kongresses der sozial orientierten Wohnungswirtschaft mit rund 300 Teilnehmenden am 28. und 29. September 2022 in Bielefeld.



Quelle: Roland Baega/VdW Rheinland Westfalen

In seinem eröffnenden Grußwort warf Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, einen Blick zurück auf den letztjährigen Verbandstag in Bonn: Als damals die negativen Folgen der Corona-Krise thematisiert wurden, konnte noch niemand erahnen, mit welchen Entwicklungen das Jahr 2022 verlaufen würde. Dass durch die Corona-Krise nach wie vor globale Lieferketten bis heute gestört sind, macht sich noch immer bei vielen Projekten der VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften bemerkbar – und führt mit den kriegsbedingten Kriseneffekten zu einer deutlichen Verschärfung kritischer Faktoren für die Bezahlbarkeit und den Klimaschutz im Wohnen und Bauen.

## Wohnungswirtschaft im Krisenmodus

Durch den russischen Überfall auf die Ukraine entstand eine Energiekrise, die in Europa

vor allem Deutschland an einer Achillesferse trifft. Die jahrelange Abhängigkeit von russischem Erdgas, das bisher kostengünstig rund die Hälfte aller Wohnungen in ganz Deutschland beheizt hat, hat sich zu einer Krise der nationalen Energieversorgungssicherheit entwickelt und wird künftig eine schwere Belastung für viele Mieterhaushalte werden. Dabei galt Erdgas noch bis vor dem Krieg in der Ukraine als Brückentechnologie auf dem Weg zur anvisierten Klimaneutralität im Jahr 2045 – nicht nur für die Industrie, auch für das Beheizen von Bestandswohnungen, während gleichzeitig im Neubau auf regenerative Energien gesetzt würde. Soweit der Plan, die Realität des Jahres 2022 ist bedauerlicherweise eine ganz andere.

Marion Sett, Präsidentin des VdW Rheinland Westfalen und Mitglied der Geschäftsführung der Aachener Siedlungs- und Woh-

nungsgesellschaft mbH, fasste die Gemengelage zusammen: „Die Wohnungswirtschaft erlebt Preisanstiege wie seit Jahrzehnten nicht mehr, was die Planung von Projekten derzeit nahezu unmöglich macht.“ In der Folge werden „fast 70 Prozent aller Neubau- und Modernisierungsprojekte gegenwärtig zurückgestellt, 25 Prozent sogar ganz abgebrochen und die laufenden Projekte weisen eine Verzögerung von durchschnittlich einem Vierteljahr auf.“ Eine kritische Entwicklung, die auf die Verkettung verschiedener Negativeinflüsse zurückzuführen ist. .

Wie wichtig bezahlbares und zukunftsfähiges Bauen und Wohnen sind, unterstrich Anna Katharina Bölling (CDU), die als gastgebende Regierungspräsidentin des Regierungsbezirks Detmold die Gäste begrüßte. Die Sicherstellung einer lebenswerten, bezahlbaren und ökologischen Wohn- und Lebenssituati-



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, VdW-Verbandspräsidentin Marion Sett und Moderator Michael Fabricius eröffneten gemeinsam die erste Gesprächsrunde (v. l.)

on für die Menschen ist eine große Aufgabe, „die mitten im Herzen der Gesellschaft“ angekommen ist, sagte Bölling mit Blick auf die auch im ländlichen Raum steigende Anspannung von lokalen Wohnungsmärkten. Die großen, bereits seit 2019 auch globalen Rahmenbedingungen machen sich nämlich letztendlich vor Ort bemerkbar: Dort, wo eigentlich Wohnungen geplant sind, wird die tatsächliche Umsetzung von Projekten für die Wohnungswirtschaft derzeit extrem erschwert. Auch in den bereits bestehenden Wohnungen wird es für die Mieterschaft durch die Energiekrise deutlich teurer.

### Im Austausch mit Partnern

Den intensiven und konstruktiven Dialog zwischen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft und Politik, Gesellschaft, Wissenschaft und Wirtschaft moderierte Michael Fabricius, leitender Redakteur Immobilien der WELT. So auch den ersten Talk auf dem Podium, in dem Marion Sett und Alexander Rychter, aus Verbandsperspektive von einem Jahr voller Herausforderungen und Unwägbarkeiten berichteten.

Dabei bezog sich Rychter eingangs auf die abrupte Einstellung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), ... (BEG), die vor allem in Nordrhein-Westfalen bei vielen geförderten Projekten von VdW-Mitgliedern eine tragende Säule darstellte. Denn hier wurden mit großem Erfolg Bundes- und Landesförderung in der „Modernisierungsoffensive Plus“ kombiniert und viele Wohnungen in Altbeständen zu bezahlbaren Kosten energetisch modernisiert. Doch auch im öffentlich geförderten Neubau waren die VdW-Mitglieder zuverlässige Partner im Ab-

ruf der Bundesfördermittel. Beide Optionen fielen für das Jahr 2022 weitgehend aus und bis heute besteht Unklarheit hinsichtlich der Bundesförderung, kritisierte Rychter. Die Folge? „Wir mussten Projekte stoppen“, so VdW-Präsidentin Sett.

### Vorleistung bei Heizkosten bindet Investitionsmittel

Derzeit erfährt die sozial orientierte Wohnungswirtschaft großen finanziellen Druck aufgrund der Energiekrise. Weil Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in vielen Fällen bei den Heizkosten für ihre Mieterinnen und Mieter in Vorleistung bei Energieversorgern gehen, werden mögliche Zahlungsausfälle infolge einer finanziellen Überforderung der Privathaushalte dafür sorgen, dass auch bei Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Liquiditätspässe entstehen. „2,6 Milliarden Euro müssen für Energiekosten vorfinanziert werden – das fehlt bei Investitionen, wenn Mieterinnen und Mieter ihre Abschlagszahlungen nicht mehr leisten können“, bezifferte VdW-Verbandsdirektor Rychter die Summe, die einen großen Anteil der jährlichen Investitionsleistung der VdW-Mitglieder ausmacht.

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft begrüßt ausdrücklich die Entlastungen für Mieterinnen und Mieter, machte aber auch darauf aufmerksam, dass sie selbst in den Blick von Entlastungsmaßnahmen rücken müsse, da sonst weder die Bezahlbarkeit, noch die Verfügbarkeit von Wohnungen und auch nicht die beschlossene Klimaneutralität im Wohngebäudesektor zukünftig leistbar wäre – dem Wirtschaftszweig sind derzeit nahezu die Hände gebunden, „die

Unternehmen fahren auf Sicht“, erklärte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter.

### NRW-Landespolitik: Planungssicherheit erhalten

Als erster landespolitischer Gast betrat Daniel Sieveke (CDU), Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW), das Podium für einen Impulsbeitrag, in dem er das partnerschaftliche Verhältnis zwischen den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen und dem Land Nordrhein-Westfalen betonte. Sieveke erklärte, passende Rahmenbedingungen für das Bauen und Wohnen in Nordrhein-Westfalen erhalten, wo nötig verstetigen und gegenüber der Bundesebene verlässliche Förderbedingungen einfordern zu wollen.

Im Anschluss an seinen Impuls tauschte sich Staatssekretär Sieveke mit Olaf Rabsilber, Mitglied des VdW-Präsidiums und Vorstandsvorsitzender der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, und Moderator Michael Fabricius zu den aktuellen Krisenentwicklungen aus. Zunächst stellte Fabricius das landespolitische Ziel von 47.000 preisgebundenen Mietwohnungen in der Legislaturperiode bis 2027 in den Raum, zu dessen Gelingen die sozial orientierte Wohnungswirtschaft als zuverlässiger Abnehmer von Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung ihren Beitrag leisten möchte, aber derzeit nicht in der Lage dazu ist, wie Rabsilber sagte. In der Digitalisierung sahen beide Gesprächspartner große Potenziale, auch weil es für die öffentliche Hand – genau wie für Handwerk, Bau- und Wohnungswirtschaft – immer schwieriger wird, Fachkräfte zu rekrutieren, wie Staatssekretär Sieveke erklärte: „Digitalisieren heißt Prozesse automatisieren, weil wir die Menschen, die für die Prozesse nötig sind, nicht mehr in den Berufen haben.“

Angesprochen auf die kürzlich verabschiedete Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) kritisierte Rabsilber die sehr kurzfristige zeitliche Schiene des verpflichtenden hydraulischen Abgleichs, die bereits am 1. Oktober 2022 begann. Dieser Position stimmte auch Staatssekretär Sieveke zu, der kritisierte, dass zu viele personelle Kräfte auf die Maßnahmen der EnSimiMaV gebunden werden.

>>

### Zwischen Berlin und Bielefeld

Nach der ersten intensiven Podiumsdiskussion wurde die große Leinwand auf der Bühne der Bielefelder Stadthalle heruntergelassen: Im Vorfeld wurde im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), ein wohnungspolitisches Fachgespräch zwischen VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und der Parlamentarischen Staatssekretärin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Cansel Kiziltepe (SPD), aufgenommen und erstmalig vorgespielt. Neben Staatssekretärin Kiziltepe kamen über den gesamten Veranstaltungstag verteilt noch die Bundestagsabgeordneten Anne König (CDU), Anja Liebert (Bündnis 90/Die Grünen), Dr. Jan-Marco Luczak (CDU) und Sandra Weeser (FDP) mit kurzen Video-Statements zu Wort. Mit den kurzen und prägnanten Aussagen legten die Mitglieder des Bundestages und des Bundesausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen die jeweilige Sicht der Bundestagsfraktionen dar und sorgten für direkten Gesprächsinput vor Ort.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter fragte im Gespräch, wie es mit der angekündigten Neuauflage der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) im Jahr 2023 weitergehen wird. Die Parlamentarische Staatssekretärin räumte eine „holprige Situation“ zu Anfang des Jahres ein. Man arbeite gerade an einer neuen Förderung, die Anfang 2023 in Kraft treten soll. Im Fokus wird dabei die Gebäudesanierung stehen, weil dort viel nachzuholen sei. „Sie wissen, wir haben unsere Klimaziele im Gebäudebereich im zweiten Jahr in Folge nicht erreicht. Wir müssen dort den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 halbieren“, erklärte Kiziltepe.



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

Staatssekretär Daniel Sieveke diskutierte mit Olaf Rabsilber, Mitglied des VdW-Präsidiums, und Moderator Olaf Rabsilber zu landespolitischen Maßnahmen (v. l.)

Auch das in Grundzügen der Öffentlichkeit kurz nach dem VdW-Verbandstag vorgestellte dritte „Entlastungspaket“ der Bundesregierung war Bestandteil des Gesprächs in Berlin. Dabei machte VdW-Verbandsdirektor Rychter deutlich, dass auch die sozial orientierte Wohnungswirtschaft Entlastung benötige, um weiterhin investitionsfähig zu bleiben – ohne die benötigten Investitionen ließen sich nämlich weder Wohnungen bauen noch Wohnungen energetisch modernisieren. „Wir haben auch die Wohnungswirtschaft im Blick“, verdeutlichte daraufhin Kiziltepe.

Wie nahezu zeitgleich zum VdW-Verbandstag publik wurde, sollen vor allem die Wohngeldsätze sowie Heizkostenzuschüsse deutlich angehoben werden. Die Anpassungen seien zwar begrüßenswert, dennoch besteht die Gefahr, dass diese zu spät bei den Menschen ankommen, erklärte VdW-Verbandsdirektor Rychter im Nachgang zum

Video-Gespräch im Dialog mit Moderator Fabricius. „Wir brauchen einen effektiven Gas- und Strompreiskegel“, betonte Rychter.

### Herausforderung Energienotstand

Passend dazu stand anschließend die erste Keynote des Tages auf dem Programm. Dazu betrat der Umweltökonom Prof. Dr. Andreas Löschel von der Ruhr-Universität Bochum, das Podium und sagte, dass auch der Ausbau von LNG-Terminals nur in Teilen die Kapazitätseinbußen beim sanktionierten russischen Erdgas ausgleichen wird. Der Umweltökonom machte eindringlich darauf aufmerksam, dass nur Erdgaseinsparungen bei Haushalten, in der Stromerzeugung und in der Industrie in der derzeitigen Lage helfen würden – „Wir müssen die Nachfrage reduzieren“, so Löschel. Der Umweltökonom sprach sich dafür aus, die Entlastungspakete zielgerichteter zu gestalten und Anreize zum Energiesparen hoch zu halten. Er sprach sich



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

Die Wohnungswirtschaft tauschte sich intensiv mit ihren Partnern aus



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

NRW-Wirtschaftsministerin Mona Neubaur (l.) tauschte sich digital mit Norbert Riffel, Geschäftsführer der VWB Wohnen und Bauen, (r.) und Moderator Michael Fabricius (m.) aus

gegen eine allgemeine Preiskappung aus und plädierte für eine Deckelungslösung, die für alle Menschen bis zu einer bestimmten Einkommensgrenze gilt. Wichtig sei dabei, dass der Empfängerkreis nicht nur bis zur Wohngeldgrenze bemessen wird, da die Gefahr der finanziellen Überforderung die Mitte der Gesellschaft erfasse, wie Löschel darlegte. Sinkende Gaspreise prognostizierte er erst für 2023/2024 – bei deutlich höheren Strompreisen. Diese würden sich nur über den massiven Ausbau erneuerbarer Energien wieder dämpfen lassen.

### Landesgesellschaft soll unterstützen

Zur Unterstützung der Wohnungswirtschaft auf ihrem Weg zur Klimaneutralität wurde jüngst die neue Landesgesellschaft NRW. Energy4Climate aus Mitteln des Landesministeriums für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie (MWIKE NRW) gegründet. Als Vertreter der neuen Landesgesellschaft konnte Moderator Michael

Fabricius den Geschäftsführer von NRW. Energy4Climate, Samir Khayat, auf dem Podium begrüßen. Daniel Föst, MdB (FDP), wohnungspolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion, war digital zur Podiumsdiskussion zugeschaltet, die von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Umweltökonom Prof. Dr. Andreas Löschel komplettiert wurde.

Khayat sprach sich für die Einführung einer kommunalen Wärmeplanung und eine „Geothermie-Offensive“ aus, durch die Wohn- und Stadtquartiere dezentral beheizt werden sollen. In diesem Zusammenhang sprach sich der FDP-Bundestagsabgeordnete für eine technologieoffene Förderung aus, deren Systematik die Treibhausgase in den Mittelpunkt stellen müsse – nicht wie bisher die Effizienz. Auch VdW-Verbandsdirektor Rychter merkte an, dass die Wohnungswirtschaft Klarheit über Standards und Förderkonditionen benötige.

### Live-Umfrage unter VdW-Mitgliedern

Über den VdW-Verbandstag verteilt wurden die teilnehmenden Gäste in Echtzeit zu den aktuellen Herausforderungen und Lösungsansätzen befragt. Auf die Frage „Welche Maßnahmen ergreifen Sie in der aktuellen Energiekrise?“ lauteten die häufigsten Antworten „Anpassung der Vorauszahlungen bei Heizkosten“, „Optimierung der Heizsysteme“ und „Informationen zum Energiesparen für Mieterinnen und Mieter“, was vor allem Prof. Dr. Andreas Löschel befürwortete und darauf aufmerksam machte, dass die Menschen oftmals den Gaspreis nicht kennen würden, sondern nur die Höhe der monatlichen Abschlagszahlungen. Das Wissen über die eigenen Verbräuche und daraus entspringende Lerneffekte seien ein wichtiger Schlüssel zu dauerhaften Einsparungen, erklärte er.

### Ministerinnen zu Gast

NRW-Vizepräsidentin und Wirtschafts- und Klimaschutzministerin Mona Neubaur (Bündnis 90/Die Grünen), nahm digital am VdW-Verbandstag teil und trat mit Norbert Riffel, Mitglied des Präsidiums des VdW Rheinland Westfalen und Geschäftsführer der VdW Bauen und Wohnen GmbH, in den Austausch. Dabei betonte Neubaur, dass in der aktuellen Krisensituation eine Politik über Parteigrenzen hinweg nötig wäre, die mit Blick auf die sozial orientierte Wohnungswirtschaft Investitionen weiter ermöglichen soll. Im Anschluss unterstrich auch Norbert Riffel deutlich, dass die sozial orientierte Wohnungswirtschaft viele Projektplanungen auf den Prüfstand gestellt hat, auch weil seit längerer Zeit wichtige Lieferketten gestört sind. „Auf eine Wärmepumpe warten wir teilweise zwölf Monate“, erklärte er. Ministerin Neubaur griff den Punkt rege-

>>



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

Umweltökonom Prof. Dr. Andreas Löschel, NRW.Energy4Climate-Geschäftsführer Samir Khayat, der zugeschaltete bau- und wohnungspolitische Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion, Daniel Föst, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Moderator Michael Fabricius in der hybriden Podiumsdiskussion (v. l.)

nerativer und dezentraler Heizsysteme auf und kündigte ein „Wärmekataster für NRW“ und Quartierslösungen in der Förderung des Klimaschutzes im Bereich Bauen und Wohnen an.

Als letzter Programmpunkt stand ein Grußwort von NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach an. Darin dankte Scharrenbach der sozial orientierten Wohnungswirtschaft für die verlässliche Partnerschaft in der vergangenen Legislaturperiode. Auch in der aktuellen Amtszeit wolle sie sich weiter für bezahlbares und klimagerechtes Wohnen und Bauen einsetzen und vor allem in der derzeitigen Krisenzeit für Sicherheit sorgen.

### VdW-Verbandsrat neu konstituiert

Am zweiten Tag des VdW-Verbandstages 2022 stand vor allem der enge Austausch zwischen dem VdW Rheinland Westfalen und seinen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften auf dem Programm. Dabei wurden unterschiedliche Abstim-



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (2. v. r.) lobte die Partnerschaft zwischen Land NRW und der Wohnungswirtschaft

mungen im Mitgliederkreis vorgenommen, u. a. wurde der Verbandsrat für die nächsten vier Jahre gewählt.

Auch in Krisenzeiten herrscht hier Kontinuität: Für den in den Ruhestand eintretenden Ulrich Brombach, Vorstandsvorsitzender

der GWG Neuss eG, wurde Anja Lorenz, Geschäftsführende Vorständin der GWG Bonn eG, als Nachfolgerin in den Verbandsrat gewählt – und alle weiteren Verbandsratsmitglieder wiedergewählt.

In den kommenden vier Jahren kann sich die sozial orientierte Wohnungswirtschaft somit auf ein erfahrenes und gestandenes Gremium aus 24 Wohnungsunternehmen und -genossenschaften stützen und das Ziel verfolgen, den Menschen im Verbandsgebiet weiterhin bezahlbaren, klimagerechten und zukunftsfähigen Wohnraum anbieten zu können. Im engen Austausch mit ihren Partnern und unter passenden Rahmenbedingungen wird die sozial orientierte Wohnungswirtschaft weiterhin ihren Teil zur Bezahlbarkeit und zum Klimaschutz im Bereich Wohnen leisten. und der VdW Rheinland Westfalen bedankt sich für den konstruktiven Austausch und blickt mit großer Freude auf den nächsten VdW-Verbandstag 2023 in Duisburg. AT



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

Viele interessierte Gäste füllten den Saal der Bielefelder Stadthalle



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

Der frisch gewählte VdW-Verbandsrat bedankte sich für den Zuspruch und wird sich in den kommenden vier Jahren für bezahlbares und klimagerechtes Wohnen einsetzen



# Vollversammlungen der Sparten

**BERICHTE AUS DEN SPARTEN** >> Im Rahmen des VdW-Verbandstages am 28. und 29. September 2022 in der Bielefelder Stadthalle kamen die drei Sparten der Wohnungsgenossenschaften (GENO), Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen (ÖKU) sowie der Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW) vor dem Beginn des öffentlichen Veranstaltungsteils zu ihren Vollversammlungen zusammen. Diskutiert wurden die aktuell drängendsten Herausforderungen für die jeweils in den Sparten organisierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften.

## Sparte GENO

Beim Vorstandsbericht der Sparte Genossenschaften machte der wiedergewählte Vorsitzende Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund, deutlich, dass die Coronakrise und die Klimakrise die Arbeitsweise der Genossenschaften zum Jahresbeginn dominierten. Immer noch sind beide Krisen präsent, werden jedoch von der Energiekrise in den Hintergrund gerückt.

Für die Vorstände stellt sich mit der Krise auch die Frage „Wem wird was wie kommuniziert?“, dazu gab Stefan Klotz, Vorstandsvorsitzender der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG, Lösungsansätze aus dem Beirat für das genossenschaftliche Prüfungswesen. Doch es gibt auch positive Entwicklungen; die Mustersatzung und auch das Genossenschaftsgesetz wurden angepasst und ermöglichen mehr Flexibilität bei der Art der Durchführung von Gremiensitzungen in den Genossenschaften.

Kontinuität zeigte sich bei der Wahl der Genossenschaftsausschussmitglieder für die neue Wahlperiode. Abgesehen vom ruhestandsbedingten Ausscheiden von Ulrich Brombach, Vorstandsvorsitzender der GWG Neuss eG, und der Neuwahl von Anja Lorenz, Geschäftsführende Vorständin der GWG Bonn eG, blieben alle Ausschussmitglieder dem Gremium erhalten. Mit ihrem Vortrag zur „Freiraumentwicklung im urbanen Wohnen“ markierten Prof. Dr. Hans-Peter Rohler und Lars Winking durch konkrete Beispiele aus dem Kreis der Genossenschaften zur zielgerechten und ökologischen Gestaltung von Freiräumen im Sinne der Genossenschaftsmitglieder den Abschluss der Sitzung. KK

## Sparte IPW

In seinem Vortrag im Kreise der Vollversammlung machte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die derzeit größten Herausforderungen der Wohnungswirtschaft deutlich: Die Baukostenkrise und die Energiekrise. In Reaktion auf die Entwicklungen hätten viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vorerst Neubau- und Modernisierungsprojekte zurückgestellt und es sei noch unklar, wie sich die derzeitige Lage weiterentwickeln werde. Gleichzeitig plane die Politik immer strengere Vorgaben und zusätzliche Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft, insbesondere mit Blick auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz.

Prof. Dr. Daniel Kaltfofen, Rektor der EBZ Business School, schloss daran mit seinem Vortrag unter dem Titel „Woher nehmen, wenn nicht stehlen – Klimaschutz und Fachkräftemangel“ an. Neben den derzeitigen Krisen seien auch mittel- und langfristige Themen weiterhin für die Wohnungswirtschaft aktuell, darunter Digitalisierung, Klimaschutz und Demographie. Die Wohnungswirtschaft sei im Umgang mit der Energiekrise, aber auch bei der Umsetzung von Klimaschutz- und Digitalisierungsprojekten auf ausgebildete Fachkräfte angewiesen. Durch den derzeitigen Fachkräftemangel werde es jedoch zunehmend schwerer, neue Mitarbeitende zu gewinnen. Auch seien zukünftig neue Kompetenzen gefragt.

Prof. Kaltfofen betonte, dass das EBZ die Unternehmen und Genossenschaften bei der Suche nach und Ausbildung von Fachkräften unterstützt. Das Bildungszentrum biete Aus- und Weiterbildungsangebote für Auszubildende, Studierende, aber auch langjährige Mitarbeitende an und unterstütze die Unternehmen durch frühzeitige Nachwuchsgewinnung. LW

## Sparte ÖKU

Die Unternehmensvertreterinnen und -vertreter diskutierten, unterstützt durch die rechtliche Expertise von VdW-Jurist Peter Güllekes, über die Verfahren zur Anpassung von Betriebskostenabschlägen, die Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern und die Maßnahmen zur Einsparung von Wärmeenergie. Dabei herrschte große Geschlossenheit bei der Bewertung der Maßnahmen der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (kurz: EnSikuMaV). Insbesondere der obligatorische hydraulische Abgleich der Heizungsanlagen wurde als zu aufwendig und kostenintensiv im Verhältnis zu den erwartbaren Einsparungen bewertet. Die Umsetzung, so viele Spartenmitglieder, würde schon am fehlenden Personal scheitern. Zur Rücknahme gesetzlich geforderter, aber ineffizienter Maßnahmen hat sich die Sparte klar positioniert.

Die aufgrund der Energiekosten steigenden Kosten für Baumaterialien setzt ferner auch die Wirtschaftlichkeit von Förderprogrammen unter Druck. Zunehmend kann geförderter Wohnraum nicht mehr wirtschaftlich projektiert werden. Die Sparte sprach sich deshalb auch für eine unterjährige Anpassung der Förderbedingungen aus, damit Projektplanungen nicht gestoppt werden.

Im Rahmen der Sitzung hat die Sparte auch die Vertreterinnen und Vertreter für den Verbandsrat bestätigt, die in der Mitgliederversammlung des VdW Rheinland Westfalen für die kommende Wahlperiode gewählt wurden. Mit Harald Förster (Gelsenkirchen), Sabine Kubitzka (Bielefeld), Dirk Miklikowski (Essen), Kathrin Möller (Köln), Norbert Riffel (Bochum) und Karl-Heinz Seeger (Bad Kreuznach) ist die Sparte mit hoher Kontinuität im Rat vertreten. Als Spartenvorsitzender wurde Norbert Riffel im Amt bestätigt, Stellvertreter sind Dirk Miklikowski und Gerd Hübsch (Kamp-Lintfort). ON

BEFRAGUNGEN DES VdW RHEINLAND WESTFALEN

# Zahlen zeigen differenziertes Bild

**Aktuell kursieren viele Zahlen zur Explosion von Gas- oder Baupreisen – und sind politisch gefragter denn je. Der VdW Rheinland Westfalen hat mit mehreren Befragungen ein genaueres Bild von der Lage seiner Mitglieder geschaffen.**

Zunächst startete der GdW mit einer Schnellbefragung seiner Gremien im April 2022 zu den starken Baupreissteigerungen. Bundesweit nahmen 174 Unternehmen teil und zeigten ein pessimistisches von ihren Baustellen: Rund 77 % mussten von Verzögerungen aufgrund von Lieferkettenschwierigkeiten und Materialengpässen berichten. Die durchschnittliche Verzögerung betrug 3,1 Monate im Neubau und 2,7 Monate bei Modernisierungsvorhaben – mit Verzögerungen in Einzelfällen von bis zu einem ganzen Jahr. Auch konnten Preissteigerungen von durchschnittlich 13% bei laufenden Bauvorhaben und 18% bei laufenden Planungen festgestellt werden – in Folge dessen gaben rund ein Viertel der Befragten an, zumindest teilweise Neubauprojekte auch ganz abzusagen (s. Grafik 1).

Davon ausgehend konnte der VdW Rheinland Westfalen die bereits dritte Auflage der gemeinsamen Befragung mit der NRW.BANK im Juni 2022 ausrichten. Aus den Daten ging hervor, dass die Pandemie für die Wohnungswirtschaft keine nennenswerte Rolle mehr spielt. Für die Aufnahme von Geflüchteten aus der Ukraine konnte ein genaueres Bild erfasst werden: So spürten über 80 % der Befragten eine leichte oder sogar starke Nachfrage nach Wohnungen von Geflüchteten. 74% nahmen diese Personen in unbefristeten Wohnverhältnissen auf, obwohl Sprachbarrieren und unklare Rückkehrwünsche als Hauptschwierigkeiten in der Unterbringung genannt wurden.

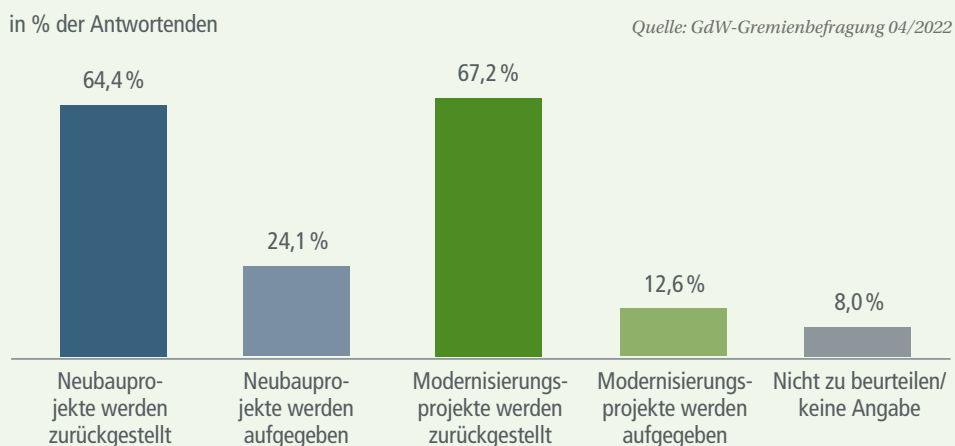
Ebenfalls wurde die Situation der Baupreise für die Wohnungswirtschaft genauer beleuchtet. Hier wurde das Problem von Verzögerungen in allen Baubereichen noch deutlicher erkennbar, rund ein Viertel aller Neubau- und Modernisierungsvorhaben verlängerte sich bereits um vier bis sechs Monate. Als Gründe wurden unterbrochene Lieferketten und die Verfügbarkeit von Baustoffen (96%) sowie fehlende Baugenehmigungen (43%) genannt. Der Zeitreihen-

vergleich mit den Vorjahren zeigt allerdings, dass sich diese Probleme angebahnt haben (s. Grafik 2). Für fast alle Unternehmen waren deshalb Preissteigerungen gegenüber den ursprünglichen Kalkulationen bereits eingetreten oder standen unmittelbar bevor.

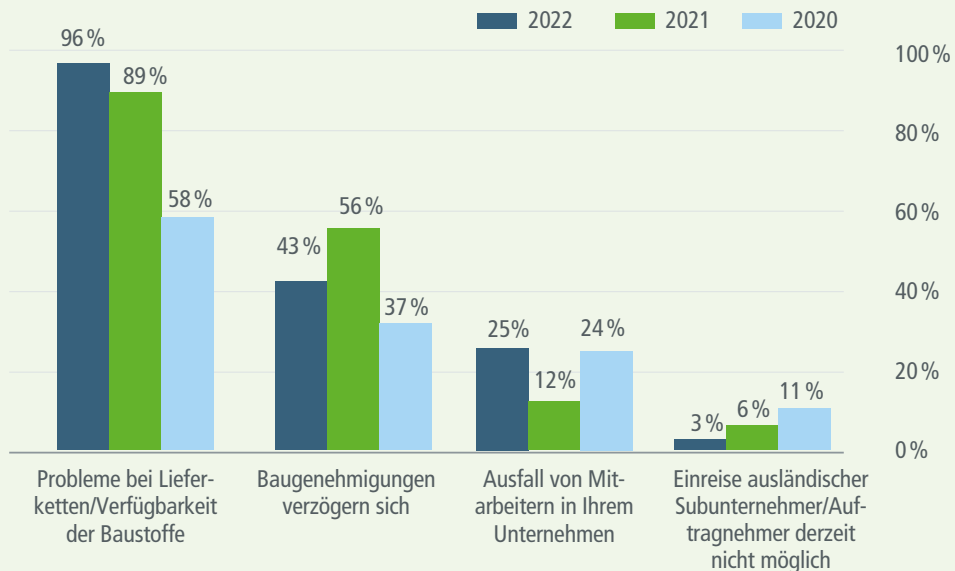
Angesichts der stark steigenden Strom- und Gaspreise nahm der VdW Rheinland Westfalen eine spezifische Befragung vor, die in vielen Aspekten ein düsteres Bild der Lage zeichnete: 67 % aller 136 Befragten erwarteten für 2023 einen Gaspreis über 10 Cent pro kWh – für 2021 lag der Anteil noch bei 5%. Zudem werden starke Preissprünge in den kommenden Jahren erwartet, wenn

bestehende Verträge auslaufen. Über 80 Prozent der Befragten haben bereits mit Maßnahmen wie Mieterinformationen oder technischen Anpassungen in den Beständen reagiert. Auch freiwillige Anpassungen der Heizkosten konnten an vielen Orten bereits durchgeführt werden, ebenso sind Stundungen bereits vorgesehen. Trotz allem sieht sich die Wohnungswirtschaft gerüstet: Nur ein sehr kleiner Anteil aller Befragten sieht die eigene Liquidität unmittelbar gefährdet, viele Unternehmen werden die Belastungen mit eigenen Mitteln stemmen können. Doch gaben die meisten an, dafür an Neubau- (72%) und Modernisierungsvorhaben (70%) sparen zu müssen. AF

**Welche Auswirkungen sind auf die geplanten Neubau- und Modernisierungsvorhaben Ihres Unternehmens zu erwarten, falls sich die Preisdynamik der vergangenen Monate weiter fortsetzt? (Mehrfachnennungen möglich)**



**Was sind die Hauptgründe für Verzögerungen bei Bauprojekten?**



PARLAMENTARISCHER ABEND DES VDW RHEINLAND WESTFALEN

# Wohnungspolitische Fachgespräche im Landtag

**Anlässlich des ersten Plenartages nach der Sommerpause lud der VdW Rheinland Westfalen am 31. August 2022 zum wohnungspolitischen Austausch in den nordrhein-westfälischen Landtag ein.**

Rund 170 Gäste aus Politik, Fachministerien und Verwaltung, Medien und Fachöffentlichkeit sowie Wohnungs-, Bau- und Immobilienwirtschaft kamen bei angenehmen Temperaturen zusammen. Die Fachgespräche hingegen wurden hitzig geführt. Klimaneutrale Bestände, Energiekrise, Baukos-

tensteigerung, Zinswende, Förderchaos – die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sehen sich aktuell einer Vielzahl von Krisen gegenüber, die Mieterschaft und Wohnungswirtschaft gleichermaßen unter Druck setzen.

Die Situation griffen die Rednerinnen und Redner des Abends aus ihrer jeweiligen Perspektive auf. Landtagsvizepräsident Rainer Schmeltzer betonte die Wichtigkeit von bezahlbaren Wohnungen im gesamten Land. NRW-Bauministerin Ministerin Ina Schar-

renbach lobte die Wohnungswirtschaft als verlässlichen Partner vor allem im bezahlbaren Mietwohnungsbau und VdW-Präsidentin Marion Sett und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter wiesen eindringlich auf die angespannte Situation der Branche hin – und auf die finanziellen Belastungen, die viele Mieterinnen und Mieter ab dem kommenden Winter verkraften müssen. Hierfür müssten schnellstmöglich Lösungen gefunden werden. LL



Quelle: Roland Baege



Quelle: Roland Baege

*NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach lobte die Wohnungswirtschaft als verlässlichen Partner in NRW*

*Landtagsvizepräsident Rainer Schmeltzer, NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach, Marion Sett, VdW-Präsidentin, und Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor, freuten sich über die Gelegenheit zum wohnungspolitischen Austausch*



Quelle: Roland Baege

*In angenehmer Atmosphäre tauschte sich die sozial orientierte Wohnungswirtschaft mit ihren Partnern aus*



Quelle: Roland Baege

*Der Stellenwert von bezahlbarem Wohnen liege sehr hoch, erklärte Landtagsvizepräsident Rainer Schmeltzer*

KLIMA.FORUM 2022 VON KLIMADISKURS.NRW

KLIMA  
DISKURS  
NRW

## Gemeinsam auf Kurs bleiben und Tempo machen

Zum zehnjährigen Jubiläum des Veranstalters KlimaDiskurs.NRW e.V. diskutieren Vertreterinnen und Vertreter aus Wirtschaft, Verbänden und Stiftungen beim KLIMA.FORUM 2022 in der Düsseldorfer Turbinenhalle über das Thema „Gemeinsam Transformation gestalten – Das Klima schützen und den Wirtschafts- und Industriestandort Nordrhein-Westfalen stärken“. Der VdW Rheinland Westfalen ist Mitglied im KlimaDiskurs.NRW e. V. und beteiligt sich mit seinen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften aktiv an der Gestaltung des Klimaschutzes in NRW.

„Gemeinsam“ entwickelte sich dann auch zu einem der dominierenden Begriffe sowohl in den einzelnen Wortbeiträgen der Rednerinnen und Redner als auch in den Gesprächen der rund 150 Teilnehmenden vor Ort. NRW-Ministerpräsident Hendrik Wüst erklärte nach der Eröffnung der Veranstaltung durch Julien Mounier, Vorstandsvorsitzender der Stadtwerke Düsseldorf AG, er wolle Nordrhein-Westfalen zur ersten klimaneutralen Industrieregion Europas machen, dabei sollten Wohlstand, soziale Sicherheit und soziale Gerechtigkeit erhalten bleiben. Gemeinsam mit dem Koalitionspartner Bündnis90/Die Grünen seien hierzu auch bereits erste konkrete Vereinbarungen getroffen worden, etwa was den Ausbau der erneuerbaren Energien und speziell der Windkraft angehe.

Karsten Möhring, Vorstandsvorsitzender der Stiftung Umwelt und Entwicklung des



Quelle: VdW RW

Dr. Klaus Grosfeld, Geschäftsführer, Helmholtz-Forschungsverbund Regionale Klimaänderungen und Mensch sowie Klimaforscher am Alfred-Wegener-Institut, Martin Kaul, Leitung Vorstandsstab, Bereichsleitung Politik, Stiftung KlimaWirtschaft, Malte Hentschke-Kemper, Stellvertretender Geschäftsführer, Referent Klima- und Energiepolitik, Klima-Allianz Deutschland, Ingo Wagner, Geschäftsführer, KlimaDiskurs.NRW

Landes Nordrhein-Westfalen, unterstrich in seinem Grußwort noch einmal die Herausforderungen der Transformation und dass jeder und jede Einzelne dazu beitragen könne.

Diesen Gedanken griff die anschließenden Paneldiskussion „Gemeinsam Transformation gestalten“ auf. Das Themenspektrum reichte vom Wissenstransfer zwischen Wissenschaft und Praxis über die Zukunft des

Wirtschaftens bis hin zur gesellschaftlichen Dimension von Transformation.

Nach einer Kaffeepause stellten Vertreterinnen und Vertreter aus Gewerkschaft, Wirtschaft und Wissenschaft gelungene Transformationsprojekte konkret vor und berichteten über die damit verbundenen Herausforderungen und Learnings.

Klimadiskurs/KS



Quelle: VdW RW

Eröffnete die Fachveranstaltung und teilte mit dem Publikum seine Thesen zur Transformation: Julien Mounier, Vorstandsvorsitzender der Düsseldorfer Stadtwerke AG



Quelle: VdW RW

NRW-Ministerpräsident Hendrik Wüst stellte seine Pläne für Nordrhein-Westfalen als klimaneutrale Industrieregion vor



Quelle: VdW RW

Karsten Möhring, Vorstandsvorsitzender der Stiftung Umwelt und Entwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen, wies auf die Transformationspotenziale hin, die in jeder einzelnen Person stecken

VDW RHEINLAND WESTFALEN UND IGA METROPOLE RUHR 2027 KOOPERIEREN

# 100 neue Wohngärten zur IGA 2027



Quelle: IGA/VdW

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Nina Frense, RVR-Beigeordnete Umwelt, und Horst Fischer, Geschäftsführer der IGA Metropole Ruhr gGmbH, bei der Verkündung der Zusammenarbeit für den grünen Wandel im Ruhrgebiet (v. l.)

**D**as Ruhrgebiet blüht auf! Anlässlich der Internationalen Gartenausstellung (IGA) Metropole Ruhr 2027 plant der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit der IGA 2027 gGmbH eine Zusammenarbeit unter dem Motto „Grüner Wohnen – Grüne und blaue Infrastruktur an, in und auf Wohngebäuden sowie im Freiraum“. Ziel ist es, die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des Ruhrgebiets aktiv in den grünen Wandel der Region einzubeziehen und ihre Begrünungskonzepte im Ausstellungsjahr 2027 zu präsentieren.

Dass Wohnungsunternehmen und -genossenschaften wichtige Partner in Fragen der Stadt- und Quartiersbegrünung und für mehr Biodiversität sind, stellen sie schon jetzt unter Beweis. Dabei verfolgen sie einen ganzheitlichen Quartiersansatz, der die einzelne Wohnung, das Wohngebäude, das Wohnumfeld und übergeordnete Rahmenbedingungen und Herausforderungen wie den Klimawandel oder die Energiewende umfassen. Ziel des gemeinsamen Projektes ist es, Freiräume in den Quartieren der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen zu erschließen und durch großflächige Begrünung einen Beitrag für die grüne Quartiersentwicklung zu leisten. Dabei tragen die Umsetzungen in den Quartieren zur Klimaanpassung,

zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts, zur Naherholung und zum Klimaschutz bei. Denn durch den Klimawandel sind die Wohnquartiere immer mehr durch Hitzeperioden und Starkregenereignisse geprägt.

Alexander Rychter sieht in der Kooperation mit der IGA Metropole Ruhr 2027 eine Chance zu mehr nachhaltigem Wohnen: „Das eigene Wohnviertel ist der Ort, an dem Wohnen, Arbeiten, Erholung, Nachbarschaft und Nahversorgung zusammenfinden. Lebens- und Aufenthaltsqualität, aber auch die Auswirkungen des Klimawandels spielen hier eine wichtige Rolle. Wir sind gespannt auf die neuen Wohngärten unserer Mitglieder und freuen uns, dass sie auf der IGA 2027 eine Bühne finden. Denn Klimaschutz geht nur gemeinsam!“

Die erste Internationale Gartenausstellung in Nordrhein-Westfalen ist auf verschiedene Standorte des Ruhrgebiets verteilt. Die „Zukunftsgärten“ bilden den Rahmen der IGA. In Dortmund, Duisburg, Gelsenkirchen, Castrop-Rauxel/Recklinghausen und Bergkamen/Lünen werden grüne Zukunftsthemen und Innovationen präsentiert. Neben einer zweiten Ebene „Unsere Gärten“, in denen kommunale Projekte und regionale Kooperationen zur Grünen Infrastruktur, Freiraumentwicklung und Naherholung

gezeigt werden, wird im Bereich „Mein Garten“ das bürgerschaftliche Engagement und die Identifikation mit der Region sichtbar. Vereine und Privatinitiativen können dabei ihre nachbarschaftlichen Grün-Initiativen präsentieren. Hier ist auch die Kooperation zwischen dem VdW Rheinland Westfalen und der IGA Metropole Ruhr angesiedelt.

Horst Fischer, Geschäftsführer der IGA Metropole Ruhr 2027 gGmbH, freut sich über die Zusammenarbeit: „Mit der nun startenden Kooperation zwischen dem Verband und der IGA 2027 möchten wir die Wohnungswirtschaft mit inspirierenden Beispielen aktiv einbeziehen und ihre modernen Begrünungskonzepte 2027 präsentieren. Ich freue mich auf spannende Projektbeiträge der Mitglieder, die enorm dabei helfen können, das Stadtklima zu verbessern, unsere Quartiere noch lebenswerter zu machen und damit wichtige Antworten auf die Leitfrage der Internationalen Gartenausstellung ‘Wie wollen wir morgen leben?’ zu geben.“

Damit die Freiräume, Fassaden und Dächer der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zum Ausstellungsjahr 2027 in voller Blüte stehen, ist ein Projektauftritt bereits im kommenden Jahr geplant. *LB, KK, IGA 2027*

STUZUBI 2022

# Job Slam erhöht die Besucheranzahl




Quelle: VdW RW

Authentische Informationen gaben die „Stuzubis“ Dennis Schmidt, Niklas Busch, Jannik Wedinger, Josephine Herwig, Acelya Sucubasi, Indra Schliesch und Jan Luca Carta

**An der Schanzenstraße fand die diesjährige STUZUBI 2022 in Köln statt. Im stilvollen Palladium stellten 70 Organisationen, darunter anerkannte Ausbildungsunternehmen sowie Hochschulen und öffentliche Institutionen, ihre Entwicklungsmöglichkeiten nach Vollendung der Schulzeit vor. Der Ausbildungsberuf zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau ist weiterhin bei den jungen Menschen gefragt, sodass sich im Tagesverlauf insgesamt über 70 junge Menschen Informationen am Stand der sozial orientierten Wohnungswirtschaft einholten.**

Die Besucheranzahl am Stand der Wohnungswirtschaft erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr nochmal. Dazu hat sicherlich auch ein neues Gesprächsformat beigetragen: Der Job Slam. Das sind spannende Vorträge nach der „Pecha Kucha“-Methode, in der Informationen mit ansprechenden Bildern und innerhalb kürzester Zeit an die Interessenten vermittelt werden und großes Interesse bei wohnungswirtschaftlichen Fachkräften von morgen wecken konnten. Der Auszubildende Florian Mies von der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft 1897 Köln rhh eG (GWG 1897) stellte sich der Herausforderung und präsentierte den Ausbildungsberuf zum Immobilienkaufmann in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Anhand von Bildern gab er einen Einblick in seinen beruflichen Alltag bei der GWG 1897

und seine schulische Ausbildung am Berufskolleg des EBZ. Gemeinsam mit seinem Ausbilder Detlef Bertsch, Prokurist bei der GWG 1897, erarbeitete der Auszubildende im zweiten Ausbildungsjahr die Präsentation und erlernte das Vortragen nach der „Pecha Kucha“-Methode.

Der erhöhte Informationsbedarf durch die innovative Form des Vortrages erforderte Manpower an unserem Messestand. Pascal Bodynek (2. Ausbildungsjahr) von der WBG-Mieterschutz eG sowie Joscha Schadorf (2. Ausbildungsjahr) und Justin Reichelt (2. Ausbildungsjahr) von der GAG Immobilien AG unterstützen den gemeinsamen Messestand des VdW Rheinland Westfalen und der EBZ Business School. Sie informierten die interessierten Messteilnehmenden über die dreijährige Ausbildung zum Immobilien-

kaufmann /zur Immobilienkauffrau, die im dualen System durchgeführt wird.

Am 17. September 2022 fand die STUZUBI 2022 in Düsseldorf statt. In der Mitsubishi Electric Halle erhöhte sich die Anzahl der interessierten potenziellen Stuzubis und Azubis auf fast 90. Den Job Slam übernahmen Josephine Herwig (2. Ausbildungsjahr) und Jannik Wedinger (2. Ausbildungsjahr) von der Vivawest Wohnen GmbH. Um dem Besucherandrang gerecht zu werden, unterstützten Auszubildende von der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG sowie der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss. Das Fazit der Messebeteiligung im Jahr 2022 fällt sehr gut aus, denn die Aufmerksamkeit auf den Ausbildungsberuf zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau ist groß.

PE



## MESSESTAND-EQUIPMENT FÜR VdW-MITGLIEDER

Auszubildende auf einer Berufsorientierungsmesse zu finden, ist eine Möglichkeit in der Nachwuchsgewinnung. Daher bietet der Bundesverband der Wohnungswirtschaft (GdW) einen Messestand für die Wohnungsunternehmen- und genossenschaften an. Die Messe-Tonne ist ca. 1,20 m hoch und 0,60 m breit und beinhaltet drei Roll-ups, einen

Faltständer mit Magnetbannern (Werbepanner) – ca. 2,00 m x 2,00 m sowie den Tischaufsatz für die Tonne. Weiteres Zusatzmaterial wie Postkarten, Banner oder Flyer ist über die Website [www.immokaufleute.de](http://www.immokaufleute.de) kostengünstig und in Zusammenarbeit mit der Werbeagentur Bachler zu erwerben. Sprechen Sie zum Verleih Claudia Meyer (E-Mail: [mayer@gdw.de](mailto:mayer@gdw.de)) an.

## REGIONALE 2022 OWL

## Neugründung und Kooperation im UrbanLand

Im Bahnhof Löhne kamen Bürgermeister und kommunale Vertreter und Vertreterinnen aus ganz OWL mit den Expertinnen und Experten der Wohnungswirtschaft, des Ministeriums und der Wissenschaft zusammen, um sich im Wartesaal dieses historischen Ortes über die Potenziale der Gründung von neuen kommunalen Wohnungsunternehmen auszutauschen. Es wurde diskutiert über Zielsetzungen und Kooperationen einschließlich der Entwicklung von interkommunalen Wohnungsunternehmen als Neugründung und in Kooperation mit der bestehenden Wohnungswirtschaft.

Der Wohnungsmarkt und die Bevölkerungsentwicklung in Ostwestfalen stellen die Gemeinden vor zwei sehr unterschiedliche Ausgangslagen. Während die einen in den Speckgürteln der Großstädte mit Wohnraumknappheit konfrontiert sind, sind die anderen Kommunen von einem Strukturwandel oder gar Schrumpfung betroffen, der einer Steuerung und Gestaltung von

qualitativem Wohnraum für spezifische Zielgruppen bedarf. Für die gesamte Region gilt jedoch der Blick auf den demographischen Wandel, der Bedarf nach mehr zentralem Geschosswohnungsbau und auch hier die klimagerechte Wohnraumentwicklung.

Der VdW Rheinland hat in der Vergangenheit bereits mehrere Kommunen bei der Gründung von kommunalen Wohnungsunternehmen begleitet und stand dabei verschiedenen Regionen Nordrhein-Westfalens beratend zur Seite. Welche Fragestellungen die Kommunen vorab beantworten müssen, machte Verbandsdirektor Alexander Rychter in Löhne deutlich. Dazu zählt die umfassende Analyse der Rahmenbedingungen und des Wohnungsmarktes, die Wahl einer geeigneten Rechtsform sowie Ausgestaltung von Gründung, Projektplanung und Betrieb.

Der Austausch mit den kommunalen Vertreterinnen und Vertretern verdeutlicht, dass der Bedarf nach mehr bezahlbarem und

zielgruppengerechtem Wohnraum groß ist. Insbesondere in kleineren Kommunen, in welchen die organisierte Wohnungswirtschaft nur vereinzelt aktiv ist, ist der Wunsch nach einer kommunalen Mitgestaltung des Wohnungsmarktes groß. Hierfür benötigt es jedoch Kooperationen. Zum einen im Zusammenschluss von einzelnen Kommunen und zum anderen mit bestehenden Akteuren am Wohnungsmarkt, welche die Neugründungen durch ihr Know-how unterstützen können.

Für die weiteren Schritte strebt Annette Nothnagel, Leitung der REGIONALE 2022, die Konstituierung eines Bündnisses für Wohnen im ländlichen Raum in Ostwestfalen-Lippe an, welche die relevanten Partner in Politik und Verwaltung, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Verbänden einbezieht. Ein Ergebnis könnte dabei eine interkommunale Gesellschaft für Wohnraum- und Ortskernentwicklung in Verbindung mit lokalen Projektgesellschaften sein, so Nothnagel. *KK*

## 52. TREFFPUNKT SOZIALARBEIT AM 15. NOVEMBER 2022 IN BOCHUM

## Wie kommen auch sozial schwache Mieterinnen und Mieter gut durch die Energiekrise?

**Seit Februar 2022 erreicht die Preise für Gas und Strom schwindelerregende Höhen und beschäftigen die gesamte Gesellschaft. Viele Mieterinnen und Mieter sind mit den hohen Zahlungen, aber auch mit dem Energiesparen überfordert. Hier kommen häufig die Sozialmanagements der Wohnungswirtschaft ins Spiel.**

Die Kosten für Gas und Strom sind in den vergangenen Monaten stark gestiegen. Ein sparsamer Umgang mit Energie wird deshalb für Mieterinnen und Mieter immer wichtiger, besonders wenn kaum finanzielle Polster zur Verfügung stehen. Gerade bei Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ist die Problemlage bereits seit Anfang des Jahres auf dem Radar – und deren Sozialmanagements werden ganz besonders im kommenden Winter damit konfrontiert werden.

Um dafür vorzubereiten, wird beim 52. Treffpunkt Sozialarbeit zunächst Stephanie Kallendrusch, Architektin und Energieberaterin der Verbraucherzentrale NRW vortragen. In ihrem Vortrag „Energiesparen zuhause: Tipps die keiner hören will“ wird sie anhand von praktischen Beispielen erläutern worauf Mieterinnen und Mieter beim sparsamen beim Heizen und Lüften achten können und wie auch bei Elektrogeräten Strom gespart werden kann, wird anhand von Beispielen erläutert. Darüber hinaus wird im Vortrag dargestellt, welche Nachrüstverpflichtungen zur energetischen Sanierung vom Gesetzgeber vorgeschrieben sind und wie Energieausweise zu interpretieren sind.

Als zweiter Experte wird Tobias Kuschewitz, Fachanwalt für Sozialrecht, auf veränderte Ansprüche von Mieterinnen und Mieter sowohl bei Hartz-4 als auch im Bezug auf aktuelle Förderungen eingehen. Hierbei wird

es zum eine Auffrischung gegenüber dem Seminar von November 2019 geben, zum anderen soll es einen Ausblick auch neue sozialrechtliche Regelungen im Sinne der Corona-Gesetzgebung und die anstehende Wohngeld- und Bürgergeldreform geben. Wie zuletzt auch ist am 15. November 2022 viel Raum für kollegialen Austausch vorgesehen. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme! *AF*

- Der nächste Treffpunkt Sozialarbeit wird am 15. November 2022 im Neubau des EBZ in Bochum stattfinden. Bei Interesse an diesem Seminar- und Austauschformat kann auch gerne Kontakt mit VdW-Referent Alexander Flatters ([a.flatters@vdw-rw.de](mailto:a.flatters@vdw-rw.de)) aufgenommen werden. Weitere Informationen und die Möglichkeit zur Anmeldung unter <https://share.vdw-rw.de/TPSozialarbeit52>

## VDW-WORKSHOP TKG-NOVELLE UND GLASFASERAUSBAU

# Glasfaserausbau und neue Geschäftsmodelle in Theorie und Praxis

**Am 8. September 2022 fand ein halbtägiger Workshop unter dem Titel „TKG-Novelle und Glasfaserausbau – Was heißt das für die Wohnungswirtschaft?“ für die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen und ihre Partner in den Räumlichkeiten der EBZ-Akademie in Bochum statt.**

Die Rechtsabteilung und das Digitalisierungsreferat des Verbandes hatten die Veranstaltung organisiert, um die Mitglieder über die Rahmenbedingungen des zu Dezember 2021 in Kraft getretenen Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes (TKMoG) und ihre Folgen für die Wohnungswirtschaft zu informieren. Die Veranstaltung bot außerdem die Chance, mit Kolleginnen und Kollegen über eigene Umsetzungsstrategien zu sprechen.

Das sogenannte TKMoG soll den Glasfaserausbau beschleunigen und den Zugang der Bevölkerung zu schnellem Internet verbessern, hat für die Wohnungswirtschaft jedoch erhebliche Auswirkungen. Insbesondere fällt ab Juli 2024 die Umlagefähigkeit für Breitbandanschlüsse in der geltenden Fassung weg und die Mieterschaft erhält die Freiheit, ihren Anbieter frei zu wählen. Das zieht für die Wohnungswirtschaft den Wegfall eines Geschäftsmodells sowie erhebliche Umstrukturierungen nach sich.

Ingo Wöste, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Werdohl, begrüßte in seiner Funktion als stellvertretender Vorsitzender des Arbeitskreises Wohnungswirtschaft 4.0 die mehr als 50 Teilnehmenden und betonte die Herausforderungen, vor die das TKMoG die Wohnungswirtschaft stellt. Es sei nicht akzeptabel, dass Wohnungsunternehmen und -genossenschaften den Glasfaserausbau auf eigene Kosten tragen würden, dann jedoch die Versorgungsleistung Dritten überlassen müssten. Es sei auch Aufgabe des Arbeitskreises, Lösungen für neue Geschäftsmodelle unter Berücksichtigung des TKMoGs zu finden, schloss Wöste.

Im darauffolgenden ersten Vortrag des Veranstaltungstages zeigte der digital geschaltete Rechtsanwalt Dr. Christoph Enaux, Partner der Kanzlei Greenberg Traurig Germany LLP, die rechtlichen Neuerungen des Gesetzes auf und was diese für die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bedeuten. Besonders deutlich wurde dabei, dass es noch viele offene Fragen zur Gesetzesauslegung gibt. Auch seien weder die Modernisierungumlage noch das Glasfaserbereitstellungsentgelt, die als Refinanzierungsmöglichkeiten für den Glasfaserausbau vorgesehen sind, optimale Lösungen.

Nach einer kurzen Pause stellte Kevin Horak als Experte des Gigabitbüros des Bundes die



Quelle: VdW RW

Marc André Speckenbach, Vonovia SE, Markus Kansy, Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG, und Ingo Wöste, Wohnungsgesellschaft Werdohl (v. l.)

technische Perspektive auf das Thema vor, indem er den Glasfaserausbau im Gebäude beleuchtete. Dabei stellte er verschiedene Möglichkeiten der Verkabelungen auf der Netzebene 4, also im Gebäude, vor. Bestandsgebäude stellten hierbei die deutlich größere Herausforderung dar als Neubauten. Es sei wichtig, sich bewusst zu machen, dass jedes Gebäude individuelle Lösungen erfordere und daher insbesondere die Schwere des Eingriffs und die Investitionskosten deutlich unterschiedlich ausfallen könnten.

In den nachfolgenden Praxisbeispielen stellten Markus Kansy, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG, und Marc André Speckenbach, Abteilungsleiter Multimedia der Vonovia SE, ihre jeweiligen Geschäftsmodelle vor. Mit den Teilnehmenden diskutierten sie angeregt über Umsetzungsmöglichkeiten, Akzeptanz der Mieterschaft und die bisher bekannten Vor- und Nachteile und gaben einen Ausblick auf ihre Erwartungen für die kommenden Jahre.

Im Nachgang an die Veranstaltung hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, sich beim Mittagessen untereinander auszutauschen und ins Gespräch mit den Referenten vor Ort zu kommen.



Quelle: VdW RW

*In der hybriden Veranstaltung sprachen die Referenten über rechtliche und technische Herausforderungen des neuen TKMoG und informierten die Teilnehmer über Erfahrungen aus der Praxis*



## VERPFLICHTENDER HYDRAULISCHER ABGLEICH

# Verbände fordern rheinland-pfälzisches Veto

In Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen sollen bis zum 15. September 2024 Gaszentralheizungssysteme hydraulisch abgeglichen werden müssen. In einem gemeinsamen Brief hatten die Wohnungswirtschaftlichen Verbände in Rheinland-Pfalz sowohl die Finanzministerin als auch die Klimaschutzministerin des Landes vor der entscheidenden Bundesratssitzung dringend darum gebeten, der Regelung nicht zuzustimmen.

Die Pflicht zum hydraulischen Abgleich wird im Paragraph 3 einer Verordnung geregelt, deren Name kaum auszusprechen ist: Mittelfrist-Energieversorgungsicherungs-Maßnahmenverordnung – kurz: EnSimiMaV. Ziel der Verordnung ist es, durch diverse Maßnahmen Gas einzusparen, sodass Deutschland nicht in eine Gasmangellage gerät.

Die Wohnungswirtschaft bezweifelt allerdings, dass die Kosten einer Pflicht zum hydraulischen Abgleich in einem sinnvollen Verhältnis zu den Einsparungen stehen. In dem gemeinsamen Brief werden die Berechnungen des Bundesverbands GdW zitiert, wonach ein hydraulischer Abgleich neuen Ausschreibungen zufolge pro Wohnung 1.000 Euro kostet. Die zusätzlichen Einsparungen lägen jedoch gerade mal bei zwei bis drei Prozent. Hintergrund ist, dass eine Optimierung



Quelle: amedeoemaja – stock.adobe.com

der Heizungsanlage bereits unter Paragraph 2 der Verordnung vorgeschrieben wird.

„Mit der Umsetzung dieser Pflicht würden darüber hinaus die Wohnungsunternehmen monatelang vollständig ausgelastet, weil sie neben den kurzfristigen neuen Informati-

onspflichten und der Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung nur noch den hydraulischen Abgleich durchführen könnten und alle weiteren – gesellschaftlich ebenfalls sehr relevanten – Aufgaben vernachlässigen müssten“, so die Verbandsdirektoren Alexander Rychter und Dr. Axel Tausendpfund in dem Brief weiter.

Als Kompromiss-Lösungsvorschlag schlugen die Verbände in dem Schreiben vor, die Pflicht zum hydraulischen Abgleich nur bei stark verbrauchenden Gebäuden (Energieausweis-Klasse G und H) vorzuschreiben oder an einen Mieterwechsel zu knüpfen. „Alternativ könnte auf die in § 2 vorgesehene Heizungsprüfung verwiesen werden. Dort soll überprüft werden, ob ein hydraulischer Abgleich vorzunehmen ist. Die Durchführung des hydraulischen Abgleichs sollte nur dann vorgeschlagen werden, wenn sich aus der Prüfung gemäß § 2 eine solche Notwendigkeit ergibt“, heißt es in dem Schreiben weiter.

Wer die Pflicht zum hydraulischen Abgleich nicht einhält, muss laut Entwurf im Übrigen keine Strafen fürchten. Die Verpflichtung ist nicht sanktionsbewehrt.

## ARGE RLP

## Rheinland-Pfälzische Wohnungswirtschaft kommt zusammen

**Die kommende Mitgliederversammlung der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE RLP) ist terminiert worden. Sie wird am Montag, 5. Dezember 2022, im IntercityHotel in Mainz stattfinden.**

Die Mitglieder der ARGE RLP sollten sich den 5. Dezember 2022 in den Terminkalender schreiben. Denn dann findet in Mainz die nächste Mitgliederversammlung der Arbeitsgemeinschaft statt, die

sich aus den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest zusammensetzt.

Neben einem Rückblick auf das vergangene Jahr wird es unter anderem um die aktuellen Baupreisentwicklungen und die geänderte Förderlandschaft gehen. Eine Einladung zu der Veranstaltung wird allen Mitgliedern noch rechtzeitig per Mail zugehen.

## VOR ORT

## Im Gespräch mit Sozialpolitikerin Lana Horstmann

**Wohnungspolitik ist Sozialpolitik. So fasste es Lana Horstmann, Landtagsabgeordnete der SPD im rheinland-pfälzischen Landtag und Mitglied im Sozialausschuss im Landtag, im Gespräch mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter zusammen. Unter anderem aufgrund der aktuellen Baupreisentwicklung allerdings gestaltet sich die Schaffung bezahlbarer Wohnungen derzeit schwierig, wie Rychter beim Besuch des Wahlkreisbüros in Neuwied darstellte.**

Das Gespräch des VdW-Verbandsdirektors mit Lana Horstmann war im Juni terminiert worden, nachdem das Finanzministerium gerade die neuen Wohnraumförderbedingungen veröffentlicht hatte. Bereits damals waren die Baupreissteigerungen zum Problem geworden und hatten Bauprojekte verzögert. Die Energiepreiskrise hatte noch nicht im Fokus gestanden.

Und so stand die Ausgangsfrage, wie auch in Neuwied mehr bezahlbare kli-



Lana Horstmann, Landtagsabgeordnete der SPD, im Gespräch mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter

magerechte Wohnungen entstehen könnten, unter anderen Vorzeichen, als bei der Terminierung beabsichtigt. „In normalen Zeiten wäre die Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz wirklich gut. Die derzeitige Situation aber lässt bezahlbaren Wohnungsbau allerdings kaum zu“, sagte Rychter. Gleichzeitig verwies er auf vielversprechende Ansätze in der Modernisierung nach dem Energiesprung-Prinzip, das vor allem in Nordrhein-Westfalen gerade getestet werde. In Rheinland-Pfalz gebe es jedoch noch kein

Projekt dazu. Von der Politik forderte Rychter, sich in der Förderpraxis nun mehr auf den Bestand als auf den Neubau zu konzentrieren. „Das Schlimmste wären verlorene Jahre auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand“, fügte er hinzu. Landtagsabgeordnete Lana Horstmann teilte die Meinung, dass vor allem der Gebäudebestand bei allen Bemühungen stärkere Berücksichtigung finden müsse. Man verabredete, gemeinsam im Gespräch zu bleiben. AG

### SOMMERFEST DER ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ

## Architektenkammer stellt Nachhaltigkeit in den Mittelpunkt

**A**uf ihrem Sommerfest lenkt die Architektenkammer Rheinland-Pfalz traditionell den Fokus auf ein bestimmtes Thema: In diesem Jahr wählte sie die Nachhaltigkeit. Der neue Kammerpräsident Joachim Rind hob dabei die Bedeutung des Bausektors beim Klimaschutz hervor, forderte allerdings, dass „überzogene Standards“ zurückgenommen werden müssten.

Gut 400 Gäste hatten sich nach zweijähriger Pause für den Abend im Zentrum Baukultur im Mainzer Brückenturm angemeldet: Zahlreiche Landtagsabgeordnete, Kabinettsmitglieder, Gäste aus Verwaltung, aus der Architekten- und Bauwirtschaft, aus Kammern und Verbänden, von den Hochschulen und den Medien waren dabei.

„Bauen hat einen unglaublich großen Hebel beim Klimaschutz“, hob Präsident Joachim

Rind in seiner Begrüßungsrede hervor. „Aufs Baukonto geht mehr als die Hälfte unseres Abfalls und rund 40 Prozent der Treibhausgasemissionen. Wir müssen also anders bauen - am besten weniger Neues, suffizienter und in echten Stoffkreisläufen. Dazu brauchen wir den öffentlichen Bauherren als Vorreiter und vor allem eine neue Baugesetzgebung, die Umbau und Bestandserhalt privilegiert.“ Aus Perspektive des Berufsstandes sei wichtig: „Überzogene Standards müssen endlich fallen. Unser Perfektionismus verhindert oft Verbesserungen im Bestand oder führt gleich zu Abriss und Neubau, weil Sanierung als unwirtschaftlich gilt. Das ist nicht mehr zeitgemäß.“

Auch die rheinland-pfälzische Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen nahm in ihrer Rede zu aktuellen Bauthemen Stellung. „Der

staatliche Hochbau nimmt eine Vorbildfunktion beim klimaeffizienten Bauen ein. Nachhaltigkeit und Klimaneutralität sind daher wesentliche Ziele bei der Sanierung im Bestand oder beim Neubau. Neben dem staatlichen Hochbau nimmt Wohnraum einen wichtigen Platz im Bausektor ein. Aus diesem Grund stärken wir unsere soziale Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz durch ein neues Sonderprogramm zum klimagerechten sozialen Wohnungsbau. Der Umbau unserer Gebäudeinfrastruktur hin zu mehr Klimaneutralität fordert alle Beteiligten des Baubereichs, besonders auch die Mitglieder der Architektenkammer. Interdisziplinäre gute Zusammenarbeit ist hier essenziell, um die anstehenden Herausforderungen zu bewältigen.“ AG

STATISTIK

# Immer mehr neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern



Quelle: Wellnhofer Designs

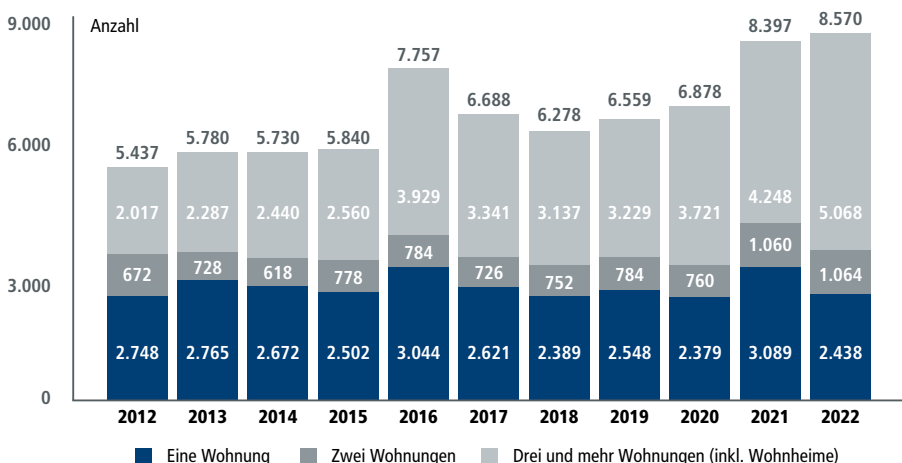
In Rheinland-Pfalz ist im ersten Halbjahr 2022 der Bau von 8.570 Wohnungen genehmigt worden – und damit 173 mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei ist die Zahl der genehmigten Gebäude um 15 Prozent zurückgegangen. Hintergrund ist, dass immer mehr neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen sollen. Ob die Wohnungen angesichts der aktuellen Baupreisentwicklung auch gebaut werden, werden die Baufertigstellungszahlen zeigen.

Wie das Statistische Landesamt in Bad Ems mitteilt, genehmigten die rheinland-pfälzischen Behörden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 insgesamt 3.520 Wohngebäude. Während bei den Einfamilienhäusern ein deutlicher Rückgang der Baugenehmigungen um rund 21 Prozent auf 2.438 registriert wurde, lag die Zahl der genehmigten Zweifamilienhäuser mit 532 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Der Anstieg der Anzahl der genehmigten Wohnungen resultiert aus der deutlichen Steigerung bei den Mehrfamilienhäusern um knapp zehn Prozent auf 550. Die Anzahl der darin enthaltenen Wohnungen stieg um rund 19 Prozent auf 5.068. Für die geplanten Baumaßnahmen wurden laut Landesamt Kosten von rund 2,04 Milliarden Euro veranschlagt – rund sechs Prozent mehr als im ersten Halbjahr 2021.

Auf den ersten Blick sieht die Statistik gut aus, weil mehr Wohnungen geschaffen werden sollen. Die Nagelprobe wird jedoch mit den Baufertigstellungen folgen. Denn sicherlich ist mit zahlreichen Verzögerungen im Bau bzw. mit dem Einstellen von Projekten unter anderem aufgrund der aktuellen Baupreisentwicklung zu rechnen sein. *AG*

**Genehmigte Wohnungen (Neubau) 1. Halbjahr 2012 bis 2022 nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude**



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz / eigene Darstellung

DEMOGRAFIE

## Ländermonate im Demografie-Portal

Noch bis zum 31. Dezember 2022 präsentiert sich das Land Rheinland-Pfalz auf der Demografieplattform von Bund und Ländern mit aktuellen Daten zum demografischen Wandel, Interviews, Fachkonferenzen, Maßnahmen und Projekten.

In Rheinland-Pfalz leben im Durchschnitt 2,11 Personen in einem Haushalt – gemeinsam mit Baden-Württemberg ist dies der höchste Wert im Ländervergleich. Dies ist einer der Fakten, die auf dem Demografie-Portal unter [www.demografie-portal.de](http://www.demografie-portal.de) dargestellt werden. Da kleinere Haushalte vor allem in Städten vorkommen, ist diese Zahl zudem ein weiteres Indiz für die ländliche Struktur in Rheinland-Pfalz. Sie hat auch Einfluss auf die Demografie-Strategie des Landes, die als eine von drei Schwerpunkten präsentiert werden.

Regionen im Blick

Im Oktober werden Programme für die Regionen des Landes in den Blick genommen – wie der Zukunftscheck Dorf, das Dorfladenprogramm oder die Landarztzoffensive.

Im November geht es um Digitalisierung und Demografie. Unter anderem werden die Digital-Botschafter, Co-Working-Spaces oder die Digitalen Dörfer vorgestellt. Das Miteinander der Generationen ist zum Abschluss Thema im Dezember.

Informationen zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen, zur Gemeindegewerplus, zum neuen KiTa-Gesetz und viele weitere Maßnahmen der Demografiestrategie sind dann auf dem Portal abrufbar. Gleichzeitig können Interessierte auf dem Portal aber auch einen Eindruck über die Demografiepolitik der anderen Bundesländer gewinnen. *AG*



**ARBEITSKREIS GENERATIONENGERECHTES WOHNEN**

# Moderne Quartiersentwicklung im Bielefelder Osten

Am 24. August 2022 traf sich der Arbeitskreis Generationengerechtes Wohnen bei der Freien Scholle eG in Bielefeld. Hier wurde das generationengerechte Quartier in Stieghorst vorgestellt und die aufziehende Energiekrise besprochen.

Zur abschließenden Sitzung der Wahlperiode trat der Arbeitskreis in Präsenz in Bielefeld-Stieghorst zusammen. Als gastgebendes Unternehmen gab die Baugenossenschaft Freie Scholle eG interessante Einblicke in ihre Quartiersentwicklungen, die ihre Bestandsquartiere klimafreundlich und generationengerecht fit für die Zukunft macht. Dabei stellte Geschäftsführer Kai Schwartz äußerst unterhaltsam die Genossenschaft, ihre Geschichte und ihr aktuelles Wirken anhand von Geschichten aus dem Buch „111 Dinge, die man über die Freie Scholle wissen muss“, das zum 111-jährigen Jubiläum in diesem Jahr erschienen ist.

Besonders ging er dabei auf die Kommunikation mit der Mieterschaft ein, die nicht nur bei Problemen kontaktiert wird, sondern mit der man im ständigen Austausch ist. Inzwischen beschäftigt die Freie Scholle vier Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter sowie Zivildienstleistende in 11 Kerngebieten, sodass eine möglichst persönliche Betreuung gewährleistet ist. Dies kommt besonders bei Nachverdichtungen für zusätzlichen Wohnraum zum Tragen, der von allen mitgetragen wird. Auch im Bereich Mobilität ist die Genossenschaft sehr aktiv und bietet mit alternativen Mobilitätsangeboten wie dem Solidarischen Ticket für Bielefeld und das



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

## Der Arbeitskreis Generationengerechtes Wohnen in Bielefeld

Umland für alle Generationen eine Möglichkeit, ohne eigenes Auto mobil zu sein.

Für all diese Aktivitäten konnte aber nicht nur ein positiver Ausblick gegeben werden: Die aktuellen Entwicklungen am Energiemarkt stellen alle Teilnehmenden des Arbeitskreises vor große Herausforderungen. Berichte über einen teilweise zehnfach verteuerten Gasbezugspreis gegenüber dem Vorjahr oder massive Probleme beim Einkauf von Strom waren keine Ausnahmen. Daraus folgte eine lebhafte Diskussion, die viele Aspekte wie den Einbau neuer Technologien, Heizverhalten der Mieterschaft und sich aufsummierende Anforderungen aus der Politik einbezog. Trotzdem wird die Kostensituation dazu kurz- und mittelfristig neben Neubaumaßnahmen auch etablierte soziale Engagements auf den Prüfstand stellen, da bei solch starken Kostensteigerungen viele Zahlungsausfälle erwartet werden. Daran anknüpfend stellte Fachreferent Alexander Flatters aktuelle Umfragen des VdW Rheinland Westfalen vor, die zur Erhebung der aktuellen Lage und Aussichten in den Wohnungsunternehmen und -genossen-

schaften durchgeführt werden und so eine passgenaue Begleitung der weiteren Entwicklungen ermöglichen.

Abschließend stellte Thomas Möller, Beteiligungsmanager der Freien Scholle eG und stellvertretender Vorsitzender des Arbeitskreises, die Quartiersentwicklung im Quartier Allensteiner Straße in Bielefeld-Stieghorst vor. Das Quartier wird durch viele bauliche Maßnahmen aufgewertet und dabei viel neuer barrierefreier Wohnraum geschaffen. Insgesamt steigt der Bestand von 200 auf 264 Wohnungen an, ein zusätzlicher Pflegestützpunkt macht das Quartier für ältere Menschen besonders attraktiv. Beim gemeinsamen Rundgang konnten sich alle einen Einblick über die fertiggestellten sowie im Bau befindlichen Gebäude machen. Außerdem wurde die Kooperation mit dem Verein „Quartier Ost“ e.V. vorgestellt, dem die Genossenschaft ein Gebäude mit 26 Wohnungen zur Verfügung gestellt hat. Hier leben Bewohnerinnen und Bewohner aus mehreren Generationen zusammen, verwalten Freiflächen und Gemeinschaftsräume selbstständig und sorgen so für einen besonders schönen Anlaufpunkt im Quartier. AF

- Die nächste und damit konstituierende Sitzung zur neuen Wahlperiode findet am 7. Dezember 2022 in Herne statt.



Quelle: Freie Scholle eG

Im Quartier Allensteiner Straße entwickelt die Freie Scholle eG Wohnungen in Bielefeld Stieghorst



Quelle: Freie Scholle eG

In diesem Gebäude leben rund 50 Personen aus dem Verein „Quartier Ost“ e.V.

# T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Jetzt  
Anschluss sichern:

**0800  
33 03333**

## Glasfaser bis ins Haus und in jede Wohnung.

Im Schulterchluss mit der Wohnungswirtschaft schaffen wir die neue digitale Versorgung für Deutschland: Mit einem Glasfaser-Hausanschluss und Hausverteilnetzen nach Maß. Dauerhaft zukunftssicher mit FTTH bis in jede Wohnung.

Lassen Sie sich jetzt unverbindlich beraten: 0800 33 03333 oder  
[www.telekom.de/wohnungswirtschaft](http://www.telekom.de/wohnungswirtschaft)

Seien auch Sie jetzt mit #DABEI! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.



Erleben,  
was verbindet.

SOMMERLOUNGE DER ADW DÜSSELDORF UND DER REGION

# Branchentreff um fünf Sekunden vor zwölf



In der Glühofenhalle auf dem Areal Böhler fand am 11. August 2022 der jährliche Branchentreff mit Gästen aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft sowie Verbänden statt. Thomas Hummelsbeck, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und der Region (AdW), konnte viele Gäste begrüßen, nutzte aber auch die Gelegenheit, auf die zahlreichen und gleichzeitigen Herausforderungen unserer Branche hinzuweisen.

„Zinsanstieg, Änderung der Fördersysteme, Baukostensteigerungen, Liefer- und Personalengpässe und schlussendlich die Energiekrise zwingt unsere Branche zu harten Schnitten. So wird der Wohnungsneubau zeitnah deutlich abnehmen, energetische Modernisierungen deutlich erschwert und die Versorgung mit Wärme aus fossilen Energien wohl nicht nur in diesem Winter eine Herausforderung“, so Rheinwohnungsbau-Geschäftsführer Hummelsbeck.

Cornelia Zuschke, Beigeordnete für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswesen der Stadt Düsseldorf, machte deutlich, wie wichtig und positiv die Zusammenarbeit mit den bestandshaltenden Unternehmen der AdW in und für Düsseldorf sowie der Region ist.

Mona Neubaur, Ministerin für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie sowie stellvertretende Ministerpräsidentin des Landes Nordrhein-Westfalen, nahm in ihrem virtuellen Grußwort auch auf die aktuellen Herausforderungen für die Branche, aber auch das ganze Land Bezug. Sie appellierte



Quelle: Rheinwohnungsbau

In der Glühofenhalle des Areal Böhler traf sich die Wohnungswirtschaft aus Düsseldorf und der Region zum Austausch



Quelle: Rheinwohnungsbau

Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH, stellte die wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen dar

an die Wohnungswirtschaft, gemeinsam mit der neuen Landesregierung alles zu tun, um für bezahlbaren Wohnraum weiter und verstärkt zu sorgen und die Klima- bzw. Wärmewende aktiv mit dem Wechsel auf erneuerbare Energien anzugehen.

Dr. Christian Klepp, Meteorologe und Klimaforscher, ging in seinem spannenden und von eindrucksvollen Fotos begleiteten Vortrag auf den Klimawandel und dessen



Quelle: Rheinwohnungsbau

Cornelia Zuschke betonte den Stellenwert der Wohnungswirtschaft für die Stadt Düsseldorf

Folgen für unseren Planeten, Fauna, Flora und Menschheit ein. Er schloss mit dem Fazit, dass es nicht fünf Minuten vor zwölf ist, sondern fünf Sekunden vor zwölf. Aber wenn alle Menschen auf diesem Planeten sich einschränken und bewusster leben würden, dann wäre schon viel erreicht.

Bei einem Get Together und angeregten Gesprächen klang der Abend aus. AdW/KS



Quelle: Rheinwohnungsbau

Viel Beifall für Dr. Christian Klepp, der ansprechend und pointiert die Folgen des Klimawandels präsentierte



Quelle: Rheinwohnungsbau

In sommerlicher Stimmung traf sich die Wohnungswirtschaft zum fachlichen Austausch

LEG IMMOBILIEN SE

# Klimaschutz in Serie – und aus Überzeugung **LEG**

**B**is 2021 war eine Gasheizung im Hinblick auf Kosten und Klimaschutz noch das Mittel der Wahl – jetzt heißt es zügig umsteuern. Dafür hat die LEG-Immobilien-Gruppe aus Düsseldorf zusammen mit der österreichischen Rhomberg Bau Gruppe das Unternehmen RENOWATE gegründet. Ziel ist es, Bestandsgebäude seriell und kostenschonend zu dekarbonisieren und so zu helfen, die Klimaschutzziele der EU zu erreichen. Anfang September trafen sich Vertreter der Exportinitiative Energie des BMWK, der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena), des VdW Rheinland Westfalen, des GdW Bundesverband Wohnungswirtschaft sowie weitere hochkarätige Branchenvertreter in Mönchengladbach, um sich das Pilotprojekt der RENOWATE vor Ort anzusehen. Einige Tage später waren zudem der Mönchengladbacher Oberbürgermeister Felix Heinrichs (SPD) sowie NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU) vor Ort.

### Mut zur Disruption

„Wir brauchen serielle Lösungen für die energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden, um die Klimaneutralität im Gebäudesektor bis 2045 zu erreichen. Daher sind wir als zweitgrößtes deutsches Wohnungsunternehmen bereit, auch ein Stück Pionierarbeit für die Branche zu leisten“, so Lars von Lackum, CEO der LEG Immobilien SE. „Die Gaspreise explodieren, Wärme wird teurer. Wir müssen neue Wege gehen, um unabhängig vom russischen Gas zu werden. So leisten wir auch einen Beitrag zur Bezahlbarkeit des warmen Wohnens. Ich bin froh, mit Rhomberg einen Partner gefunden zu



Quelle: LEG

Dr. Volker Wiegel, COO LEG Immobilien SE, NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach, Regina Schrader, LEG-Mieterin, Andreas Miltz, Geschäftsführer RENOWATE GmbH, Christian Simonet, Geschäftsführer Gobbers Haustechnik GmbH, und Stefan Schillinger, zuständiger Bauleiter RENOWATE GmbH (v. l.)

haben, der unsere Werte teilt und daher ein perfect match für uns ist: Klimaschutz aus Überzeugung, Mut zur Disruption durch Digitalisierung und Kundenfokus“, ergänzt Dr. Volker Wiegel, COO der LEG Immobilien SE. Dafür stellen die beiden Mutterunternehmen ein Investitionsvolumen im zweistelligen Millionen-Euro-Bereich zur Verfügung. Rund 1.700 Euro pro Quadratmeter kostet das Pilotprojekt. Mit zunehmender Erfahrung mit dem System will das Unternehmen jedoch günstiger und effizienter werden und die Kosten langfristig auf unter 1.000 Euro pro Quadratmeter senken. Perspektivisch soll durch die Sanierung der Energiebedarf der Häuser um 90 Prozent gesenkt werden.

### Punktwolke ermöglicht digitalen Gebäudezwilling

Beim seriellen Sanieren können die Mieter ihr Zuhause während der Bauphase

weinternutzen. Baustellenlärm und -staub werden auf ein Mindestmaß reduziert, denn weder Schaufel noch Bagger sind für die RENOWATE-Lösung im ersten Schritt erforderlich. Stattdessen erfasst eine Drohne die Eckdaten des Gebäudes und erzeugt eine sogenannte Punktwolke mit den Messwerten – ein digitaler Gebäudezwilling entsteht. Durch die weitgehend maschinell hergestellte Hülle sowie die ebenfalls modularisierte Gebäude- und Heizungstechnik kann RENOWATE die Gebäude kostengünstig, ressourcenschonend und hochwertig sanieren – und in Rekordzeit ganze Häuserriegel dekarbonisieren. RENOWATE fokussiert sich in den kommenden Monaten zunächst auf Modernisierungsprojekte der LEG. Mittelfristig plant das Joint Venture, seine Kompetenzen weiteren Unternehmen innerhalb der DACH-Region anzubieten.

RENOWATE / LEG



Quelle: LEG

Die Teilnehmenden machten sich vor Ort in Mönchengladbach ein Bild vom spannenden Pilotprojekt zur seriellen Sanierung

BAUGENOSSENSCHAFT FREIE SCHOLLE EG FEIERT 111-JÄHRIGES BESTEHEN



## 111 Dinge die man über die Freie Scholle wissen muss

**Am 3. September feierte die Baugenossenschaft Freie Scholle aus Bielefeld ihr 111. Jubiläum mit einem großen Mitgliederfest und hat zu diesem besonderen Geburtstag ein Buch herausgebracht, das nicht nur für Mitglieder spannend ist.**

Das unterhaltsame Taschenbuch mit dem Titel „111 Dinge die man über die Freie Scholle wissen muss“, eröffnet dem Leser sowohl die Welt der Bewohner als auch den Blick hinter die Kulissen der Genossenschaft. Historische Meilensteine, gesammelte Geschichten und Begebenheiten der vergangenen 111 Jahre werden hier erzählt. Das rund 230 Seiten umfassende Buch, ganz im Stil der bekannten Reiseführer des Emons Verlags haben die Autoren Alexandra und Jobst Schlenstedt auch mit Hilfe von Scholle-Mitarbeitern und -Mitgliedern geschrieben. Die Historie und die Gegenwart spielen eine Rolle, besondere Orte, Themen, Menschen, genossenschaftliches Engagement und wie die Scholle halt so tickt.

Die Nummer eins berichtet natürlich von der Gründung der Freien Scholle: Arbeiter haben sie 1911 aus der Taufe gehoben, um Turnhallen für ihre Sportvereine zu bauen, da ihnen die Benutzung der städtischen Turnhallen aus politischen Gründen untersagt war. Ab 1914 bis zum Zweiten Weltkrieg entstanden die ersten Siedlungen der Freien Scholle. Inzwischen sind es 14 Quartiere, die weit über Bielefeld verteilt sind. Ganz im Süden liegt zum Beispiel das Verler Dreieck



in Sennestadt, wo zurzeit 255 Wohnungen energetisch modernisiert werden. Hier spielt der Klimaschutz eine zentrale Rolle. Mit rund 1.000 Wohneinheiten ist das Quartier Auf dem Langen Kampe die größte und wohl auch bekannteste Siedlung. Das liegt wohl nicht nur an den vielen Wohnungen, dafür sind vielmehr die 240 japanischen Kirschbäume verantwortlich, die auf mehr als einem Kilometer Länge jedes Frühjahr die ganze Straße in ein zartes Rosa verwandeln. Die wunderbare rosafarbene Kirschbaumblütenpracht ist weit über Bielefelds Grenzen

bekannt und lockt jedes Jahr mehr Besucher, Fotografen, Youtuber und Instagrammer an. Selbst die Tagesschau hat letztes Jahr hiervon berichtet. Die Scholle-Siedlungen sind vielfältig, bunt und jede hat ihre individuelle Geschichte. Im 111er-Buch ist jeder ein Kapitel gewidmet.

Aber auch andere Themen, die die Freie Scholle beschäftigen, finden im Buch Berücksichtigung. Der Leser erfährt zum Beispiel Wissenswertes über den Freie Scholle Nachbarschaftshilfverein, Marketinginitiativen und Verbände, Blühwiesen und Scholle-Bienen. Das Buch lädt zum Schmökern ein und ist kostenfrei bei der Freien Scholle erhältlich.

Den Scholle-Bienen ist nicht nur ein Kapitel im Jubiläumsbuch gewidmet, die Besucher des großen Mitgliederfestes konnten sie auch vor Ort – allerdings hinter Glas – bestaunen und ihren Honig kaufen. Das gelungene Straßen- und Innenhoffest am 3. September lockte weit über 2.000 Besucher an. Diese konnten mit dem Ballon am Kran fahren, rasante Live-Drohnen-Flüge über das Gelände mit einer VR-Brille machen, an Krimilesungen teilnehmen oder einfach das Fest gemeinsam mit Nachbarn und Freunden genießen. Die Stimmung war toll, das Wetter passte auch und der Abschluss im Innenhof, wo nach Einbruch der Dämmerung die multimediale Show über die Hausfassade der Geschäftsstelle flimmerte, war nochmal ein ganz besonderes Erlebnis.

Alexandra Sonnenberg, Freie Scholle



Quelle: Barbara Franke

Aufsichtsratsvorsitzender Matthias Wagener und Vorstandsvorsitzender Kai Schwartz begrüßen die Mitglieder und eröffnen das Fest zum 111. Jubiläum (v. l.)

Am 3. September war im Innenhof der Verwaltung kaum noch ein Plätzchen frei – kein Wunder bei über 2.000 Besuchern



VIVAWEST

## Familienfest der Ehrenamtlichen



**Sport, Familie, Kinder, Kultur: In vielen Lebensbereichen engagieren sich tagtäglich rund 300 ehrenamtliche VIVAWEST-Paten. Um ihre Leistungen und die Bedeutung ihrer Arbeit zu würdigen, hat die Vivawest Stiftung am 10. September 2022 alle Helfer und deren Angehörige zum Familienfest nach Duisburg eingeladen.**

„Ohne unsere ehrenamtlichen Helfer wären die VIVAWEST-Quartiere nicht das, was

sie sind: lebens- und liebenswerte Orte für ein gutes Miteinander. Genau deshalb gehört unser Familienfest der Ehrenamtlichen längst zur Unternehmenstradition. Aufgrund der Corona-Pandemie liegt das letzte Fest leider schon länger zurück. Umso mehr freue ich mich, unsere engagierten Helfer und ihre Angehörigen erstmals seit 2019 wieder persönlich begrüßen zu dürfen und ihnen mit diesem Tag für ihr Engagement und Herzblut zu danken“, begrüßte Dr. Ralf

Brauksiepe, VIVAWEST-Geschäftsführer, die rund 280 Gäste.

Das Familienfest der Ehrenamtlichen führte die VIVAWEST-Paten und ihre Familien zum alten Güterbahnhof nach Duisburg. Das Gelände in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs ist die aktuelle Heimat des Zirkus Flic Flac. Das Sommerprogramm der spektakulären Show war die Hauptattraktion und sorgte bei den Teilnehmenden für Begeisterung. Bei Essen und Trinken konnten sich die Teilnehmenden über ihr Engagement austauschen und Erfahrungen miteinander teilen.

In der gemeinnützigen Vivawest Stiftung bündelt VIVAWEST bereits seit mehr als zehn Jahren ihr soziales Engagement. Das zentrale Ziel sämtlicher Aktivitäten ist es, das nachbarschaftliche Zusammenleben und den Zusammenhalt in den Quartieren zu stärken und zu fördern – und zwar unabhängig von Alter, Geschlecht, Nationalität und Kultur.

VIVAWEST/AT



Quelle: VIVAWEST

Viel Freude und gute Laune: die ehrenamtlichen VIVAWEST-Paten und ihre Familien

## DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG

### Soziales, kirchliches und genossenschaftliches Neubauquartier eingeweiht

Am 26. August 2022 war es so weit: Endlich konnte die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG) gemeinsam mit ihren Projektpartnern und dem Düsseldorfer Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller das Neubauquartier an der Johannes-Weyer-Straße in Düsseldorf-Bilk bei bestem Wetter einweihen. Auf dem ehemaligen Quartier der Bruderkirche in Düsseldorf Bilk entwickelte die DWG zusammen mit der Ev. Luther-Kirchengemeinde ein Quartier für die Zukunft – einen Ort zum Leben, Wohnen und Begegnen. Neben 60 bezahlbaren und modernen Wohnungen für die Genossenschaftsmitglieder sind zusätzlich zehn Wohnungen für erwachsene Menschen mit Behinderungen und speziellen Wohnbedürfnissen entstanden.

Die neue Bebauung wird also auch wie zuvor einen sozialen und kirchlichen Charakter haben. So steht ein Konzept



Quelle: Stefan Wernz

Superintendent Heinrich Fucks, Heiko Leonhard, Sprecher des DWG-Vorstands, Dr. Stephan Keller, Düsseldorfer Oberbürgermeister, Ralf Breitzkreutz, Pfarrer, Dr. Thorsten Latzel, Präses der Evangelischen Kirche im Rheinland, Kirsten Hols, Finanzvorstand der Diakonie Düsseldorf, und Peter Preuß, Vorsitzender des DWG-Aufsichtsrats, bei der Eröffnung des neuen Wohnquartiers



mit viel Gemeinsinn hinter den Planungen. Im frisch eingeweihten Neubauquartier wird die Diakonie eine dreizügige Kindertagesstätte betreiben. Die evangelische Luther-Kirchengemeinde wird weiterhin ein Angebot für alle Interessierten aus der nahen Umgebung und des benachbarten Senio-

renzentrums „Katharina-von-Bora-Haus“ auf dem Areal anbieten können. Hierfür ist ein Gemeinwesenraum, der auf den Namen Joachim-Beckmann-Saal getauft wurde, entstanden. Ein Teil der Fenster der Bruderkirche findet sich in diesem Gemeinwesenraum wieder.

DWG/AT

## VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH

## Optimierungen sparen 12 % Energie ein

Die aktuelle Krisensituation auf den Energiemärkten stellt viele Menschen vor eine große Herausforderung. Die VBW Bauen und Wohnen GmbH (VBW) hat daher die Zeit im Sommer genutzt, um die Heizungsanlagen in ihren Bochumer Wohnquartieren bestmöglich zu optimieren – und leistet auch ihren eigenen Beitrag zum Energiesparen.

So wurden während des Sommers die Heizungsanlagen optimiert und wichtige Instandhaltungen vorgenommen. Marco Biewald, Abteilungsleiter des VBW-Kundenmanagements, erklärte: „Wir sind all unsere Quartiere abgefahren und haben in gemeinsamer Zusammenarbeit mit unseren Handwerksdienstleistern dafür gesorgt, dass die gasbetriebenen Heizungsanlagen für unsere Kundinnen und Kunden optimiert werden.“

Dazu hat die VBW die jährlich anstehenden Wartungen der Heizungsanlagen durchgeführt, das allgemeine Temperaturniveau der Heizungsanlagen um ca. 2°C reduziert, den Zeitraum der Nachtabenkung angepasst und Heizkörper außerhalb der Wohnungen, beispielsweise in Treppenhäusern und Kellerräumen, außer Funktion genommen. Der Effekt dieser Maßnahmen, die ohne einen Eingriff in die Warmwasseraufbereitung auskommen, zeigt sich noch deutlicher in Zahlen. Durch die aufgezählten Optimierungsarbeiten wird rund 12% weniger Energie verbraucht.

Nicht nur extern, sondern auch innerhalb der Verwaltungsgebäude wird Energie eingespart. Die Mitarbeitenden der VBW werden deshalb zur Auffrischung geschult, wie richtiges und effektives Lüften funktioniert und

**VBW**  
Raum fürs Leben



Quelle: VBW

Durch verschiedene Maßnahmen erreicht die VBW Einsparungen i. H. v. 3.200.000 kWh beziehungsweise 320.000 m<sup>3</sup> Erdgas

wie am eigenen PC-Arbeitsplatz wertvolle Energie eingespart werden kann. In technischer Hinsicht werden in den Büroräumen maximal 19°C erreicht, Durchlauferhitzer an Waschbecken vom Strom genommen und die Nachtbeleuchtung ausgeschaltet. VBW/AT

## SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

## Spatenstich für Klimaschutzsiedlung

Für das klimagerechte Wohnquartier „Ewige Teufe“ fand im August 2022 der Spatenstich statt. Bis Sommer 2024 entstehen 37 neue Wohnungen, die nachhaltig gebaut werden. Das Neubauprojekt der Dortmunder Mitgliedsgenossenschaft ist Teil des Projektes „100 Klimaschutzsiedlungen“ des Wirtschaftsministeriums NRW.

Gemeinsam mit Vertretern des Wirtschaftsministeriums, der Stadt Dortmund, des zuständigen Architekturbüros sowie den Sozialpartnern Wohnen im Ort, Diakonie und SeWo fand an der Zillestraße der Spatenstich für die neue Klimaschutzsiedlung Ewige Teufe statt. Das Projekt wird unterstützt aus Mitteln des Förderprogramms „KfW-40+“, welches für neue Beantragungen mittlerweile nicht mehr verfügbar ist.



Quelle: Patrick Temme

Die Spar- und Bauverein eG feierte gemeinsam mit den Projektpartnern den Spatenstich des klimagerechten und sozial gestalteten Wohnquartiers „Ewige Teufe“ in Dortmund

**SPARBAU** *seit 1893*  
Spar- und Bauverein eG Dortmund

Aufgrund des innovativen Energiekonzeptes trägt das Wohnquartier aktiv zum Klimaschutz bei. Die Dächer aller Gebäude werden begrünt und mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, die circa 60.000 Kilowattstunden Strom pro Jahr erzeugen. Ziel ist, dass die Hausgemeinschaften so viel Strom vom eigenen Dach wie möglich selbst nutzen. Dadurch können die Gebäude rein rechnerisch mehr Energie produzieren, als sie verbrauchen. Das stabile Mauerwerk schafft als monolithische Außenwand, ganz ohne Zusatzdämmung, die optimalen Voraussetzungen für nachhaltige Gebäude mit idealem Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Für das klimagerechte Quartier wird die NaWoh-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau) angestrebt. Eines der fünf Gebäude entsteht in Kooperation mit dem inklusiven Baugruppenprojekt „WiO – Wohnen im Ort e.V.“. Die Elterninitiative hat es sich zum Ziel gesetzt, jungen Menschen mit Behinderung einen möglichst eigenständigen Alltag zu bieten. Sparbau/AT

NEUSSER BAUVEREIN GMBH

## Kommunaler Schulterschluss zum Energiesparen



**G**emeinsam mit der Stadt Neuss und den örtlichen Stadtwerken hat der Neusser Bauverein eine Broschüre veröffentlicht, die praktische Tipps gibt, wie Haushalte clever und mit wenig Aufwand Energie sparen können.

Die vorgestellten Maßnahmen decken ein weites Spektrum alltäglicher häuslicher Aktivitäten ab. Die Tipps beziehen sich auf viele Wohn- und Lebensbereiche: Ob im Bad, der Küche, am Smartphone oder am Steuer – überall lässt sich Energie sparen. Ergänzt werden die bebilderten Tipps mit weiterführenden QR-Tipps.

Die Broschüre ist in den Kundencentren der Stadtwerke sowie den Schwimmbädern der Stadtwerke kostenfrei erhältlich. Die Mieter des Neusser Bauvereins wer-

den die Broschüre in den kommenden Tagen in ihren Briefkästen vorfinden.

Die über 21.000 Mieterinnen und Mieter des Neusser Bauvereins erhielten die Broschüre per Post. „Energiesparen zahlt sich direkt in barer Münze aus. Zudem wirkt es sich positiv auf den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck und unser Klima aus“, erklärte Bauverein-Geschäftsführer Dirk Reimann.

„Wir erleben gerade durch die fundamentalen Veränderungen auf den Energiemärkten, dass eine sichere Versorgung mit Strom, Erdgas und Fernwärme keine Selbstverständlichkeit mehr ist“, fasst Bürgermeister Reiner Breuer die aktuelle Lage zusammen. „Aber es hilft nicht, jetzt in Panik oder Resignation zu verfallen: Wir müssen uns den Herausforderungen stellen, dann, bin ich



Gemeinsam für das Energiesparen: Dirk Reimann, Bauverein-Geschäftsführer, Reiner Breuer, Neusser Bürgermeister, und Stephan Lommetz, Stadtwerke-Geschäftsführer (v. l.)

sicher, werden wir diese auch meistern“. Dazu gehöre, so Breuer weiter, vor allem Energie zu sparen. Der bewusste und sorgsame Umgang mit Energie sichert die Versorgung und entlastet gleichzeitig das Portemonnaie. *Neusser Bauverein/AT*

GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSVEREIN ZU BOCHUM EG

## 120 Jahre genossenschaftliches Wohnen



**Sonniges Sommerwetter begleitete den Gemeinnützigen Wohnverein zu Bochum eG bei den Feierlichkeiten anlässlich seines 120-jährigen Bestehens. Rund 160 Gäste kamen am 2. September 2022 zur Hauptverwaltung der Genossenschaft Am Hülsenbusch und feierten mit, darunter Geschäftspartnerinnen und -partner, Mitarbeitende, Aufsichtsratsmitglieder, Vertreterinnen und Vertreter sowie die drei Vorstände Micha Heimbucher, Christian Knibbe und Michael Meyer.**

Nach den Redebeiträgen der stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Heike Knop, von Bürgermeister Dr. Sascha Dewender, den GWV-Vorständen und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter wurde das Jubiläumsfest feierlich eröffnet. Ein abwechslungsreiches Rahmenprogramm mit der Comedienne Waltraud Ehlert und der Band HitShot rundete das Fest ab.

In den vielen Gesprächen des Nachmittags richtete sich der Blick auch immer wieder in die Vergangenheit und die Zukunft der Genossenschaft. Auch nach 120 Jahren sieht der

GWV seine Aufgabe immer noch darin, seine Mitglieder mit gutem Wohnraum zu fairen Preisen zu versorgen, und dies mit lebenslangem Wohnrecht. Wie ganz am Anfang seiner 120-jährigen Geschichte. „Wir freuen uns, dass wir auch in turbulenten Zeiten wie

heute unseren Mitgliedern nachhaltig ein sicheres Wohnen in Bochum bieten können“, so die GWV-Vorstände Micha Heimbucher, Christian Knibbe und Michael Meyer zum langjährigen Bestehen der Genossenschaft. Das wurde gebührend gefeiert. *GWV / KS*



Quelle: GWV

Feierlich und festlich dekoriert begingen Vertreter, Genossenschaft und teilnehmende Gäste das 120-jährige Jubiläum des GWV

**EINKOMMENSTEUER**

# Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Jahressteuergesetzes

Das Bundesfinanzministerium hat am 28. Juli 2022 den Referentenentwurf für ein Jahressteuergesetz 2022 veröffentlicht. Der Bundesverband GdW hat dazu eine Stellungnahme abgegeben.

## Anhebung der linearen Gebäude-AfA für ab 1. Januar 2024 fertiggestellte Wohngebäude auf 3 Prozent

Die Wohnungswirtschaft begrüßt die Anhebung der linearen Gebäudeabschreibung nach § 7 Abs. 4 S. 1 EStG für Wohngebäude, die ab dem 1. Januar 2024 fertiggestellt werden. Die tatsächliche Nutzungsdauer neuer Wohngebäude liegt wegen des hohen Anteils von kurzlebigen Gebäudeteilen zwischenzeitlich nur noch bei 36 Jahren. Die Neuregelung soll allerdings nur für ab dem 1. Januar 2024 fertiggestellte Neubauten gelten. Wenn ältere Gebäude umfassend modernisiert werden und insoweit erhebliche nachträgliche Herstellungskosten anfallen, aber auch die Technologien neuer Wohngebäude verbaut werden, müsste die AfA für solche Kosten ebenfalls erhöht werden.

## Abschaffung des Nachweises einer tatsächlichen kürzeren Nutzungsdauer von Gebäuden nach § 7 Abs. 4 S. 2 EStG ab 1. Januar 2023

Die vorgesehene Abschaffung des Nachweises einer tatsächlichen kürzeren Nutzungsdauer von Gebäuden wird mit einem BFH-Urteil vom 28. Juli 2021 begründet und damit, dass der BFH jede geeignete Darlegungsmethode einer kürzeren Nutzungsdauer akzeptiert, insbesondere auch die bei Verkehrswertermittlung von Grundstücken zugrunde gelegte. Damit würde der BFH die als Ausnahme gedachte Regelung zum Notfall umkehren und daraus ein erheblicher Bürokratieaufwand resultieren. Auch führt das BMF aus, dass die Normalabschreibung von 2 Prozent auf 3 Prozent angehoben werde und damit generell Gebäude über einen Zeitraum von 33 Jahren abgeschrieben würden.

Hierbei bleibt jedoch unberücksichtigt, dass die Abschreibung mit 3 Prozent nur für neue Wohngebäude, die ab dem 1. Januar 2024 fertiggestellt werden, zur Anwendung kommt.



Quelle: nmann77 - stock.adobe.com

Für alle anderen Wohngebäude verbleibt es bei den typischen Abschreibungssätzen von 2 Prozent bzw. 2,5 Prozent.

Der Nachweis einer tatsächlich kürzeren Nutzungsdauer hat nach wie vor erhebliche Bedeutung. Insbesondere für Bestandimmobilien, die bereits über einen längeren Zeitraum genutzt werden, ist es sowohl nach Modernisierungsmaßnahmen, Erweiterungen (Aufstockungen) als auch beim Kauf so, dass häufig nicht mehr eine Nutzungsdauer entsprechend des typisierten Satzes von 2 Prozent bzw. 2,5 Prozent unterstellt werden kann. Etwas anderes könnte sich nur ergeben, wenn auch auf solche Gebäude die erhöhte typisierte Abschreibung von 3 Prozent angewandt werden kann. Auch in den Fällen eines vorgesehenen Abrisses von Gebäuden führt die typisierte Normalabschreibung nicht zu sachgerechten Ergebnissen.

Das BMF führt aus, dass für solche Fälle die Teilwert-Abschreibung in Betracht käme. Allerdings muss dabei berücksichtigt werden, dass über den Teilwert bzw. über den Nachweis des Teilwertes häufig erhebliche Meinungsdivergenzen zwischen der Finanzverwaltung und den Steuerpflichtigen bestehen.

Grundsätzlich soll mit der Abschreibung der Werteverzehr des Gebäudes abgebildet werden. Wenn dieser über die typisierte Normalabschreibung aber nicht mehr abgebildet werden kann, dann muss dem Steuerpflichtigen die Möglichkeit des Nachweises einer tatsächlich kürzeren Nutzungsdauer eingeräumt werden.

## Änderungen des Grundsteuergesetzes

Die bisherige Formulierung dieser Regelung konnte nach der Gesetzesbegründung dahingegen missverstanden werden, dass die Ermäßigung der Steuermesszahl nur gewährt wird, wenn während des gesamten Hauptveranlagungszeitraums die Voraussetzungen des § 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 GrStG vorliegen. Die Ermäßigung soll allerdings auch für einzelne Erhebungszeiträume gewährt werden, wenn hierfür die Voraussetzungen erfüllt sind.

Die neue Regelung des § 15 Abs. 6 GrStG ist insgesamt zu begrüßen, da sie für alle Ermäßigungstatbestände nunmehr klarstellt, dass diese nicht während des gesamten Hauptveranlagungszeitraumes gelten müssen, sondern auch für einzelne Erhebungszeiträume. Insoweit gilt dies auch zum Beispiel für die soziale Wohnraumförderung.

Für Vermietungsgenossenschaften und -vereine, die nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG grundsätzlich von der Körperschaftsteuer befreit sind, soll der Ermäßigungstatbestand eingeschränkt werden auf den Grundbesitz, der der begünstigten Tätigkeit dient. Dies ist eine Verschärfung der bisherigen Regelung, die unternehmensbezogen galt. Zwar entspricht die gesetzliche Änderung dem koordinierten Ländererlass vom 22. Juni 2022 zur Anwendung des Grundsteuergesetzes ab 1. Januar 2025, allerdings ist diese Auslegung nicht durch die derzeitige gesetzliche Formulierung gedeckt.

Die betreffenden Genossenschaften sind bereits jetzt dabei, ihre Grundsteuererklärung zu erstellen bzw. abzugeben, sodass alle betroffenen Vermietungsgenossenschaften im Zweifel danach die Erklärung der Grundsteuerbemessungsgrundlage ein weiteres Mal vornehmen müssen. Darüber hinaus ist diese Beschränkung auch in der Sache schwierig. Es gibt immer wieder Wohnungen, die an Nichtmitglieder vermietet werden, wo aber diese Mieter später als Mitglie-

der beitreten. Es ist also davon auszugehen, dass relativ häufig Änderungen zum Umfang der Vergünstigung eintreten werden.

#### Anpassung von § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG in Bezug auf Mieterstrommodelle

§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG für Vermietungsgenossenschaften wurde ab Veranlagungszeitraum 2019 dahingegen ergänzt, dass Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien mit einer eigenen Einnahmengrenze von 20 Prozent begünstigt sind, wenn aus diesen Einnahmen die 10-Prozent-Grenze überschritten wird. Allerdings sind einzelne Formulierungen dieser Regelung leider nicht besonders zielführend. Zwischenzeitlich wurde § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG (erweiterte Kürzung) ebenfalls bzgl. dieser Sachverhalte angepasst, allerdings sind die dortigen Formulierungen wesentlich treffsicherer.

Deshalb würde die Wohnungswirtschaft es sehr begrüßen, wenn die Regelung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG den Formulierungen des Gewerbesteuergesetzes angeglichen wird.

#### Super-AfA für Klimaschutzinvestitionen

Im Koalitionsvertrag ist angekündigt, dass es in dieser Legislatur eine Super-AfA für Klimaschutzinvestitionen geben soll. Die Wohnungswirtschaft regt an, dass in diesem Zusammenhang auch Regelungen zur Abschreibung nachträglicher Herstellungskosten im Gebäudebereich getroffen werden. Es ist davon auszugehen, dass – wegen der Maßgeblichkeit der Handels- für die Steuerbilanz – zukünftig mehr solcher Investitionen aktiviert werden. Ein verkürzter Abschreibungszeitraum von 5 – 10 Jahren würde diese Investitionen massiv voranbringen. Ansonsten wäre nur die Möglichkeit, sie nach den Regelungen des § 7 Abs. 4 EStG mit dem typisierten Satz von 2 Prozent abzuschreiben, was diesen Investitionen nicht gerecht wird. *JG*

- Gerne stellen wir Ihnen den Referententwurf zur Verfügung. Ihre Anfrage richten Sie bitte an WP/StB Jürgen Gnewuch, E-Mail: [j.gnewuch@vdw-rw.de](mailto:j.gnewuch@vdw-rw.de)

### GRUNDSTEUERREFORM

## Abgabepflicht der Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwertes ab dem 1. Juli 2022

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

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.

Auch stellen wir gerne ein Merkblatt mit Hinweisen zur Reform und einem Be-

rechnungsbeispiel zur Verfügung. Durch die Reform soll es insgesamt nicht zu einem höheren Grundsteueraufkommen kommen, so die Gesetzesbegründung. Allerdings wird es durch die Neubewertung der Grundstücke Gewinner und Verlierer geben. Entscheidend ist, wie die Gemeinden – erstmals für 2025 – auf die Reform reagieren und ob diese die kommunalen Hebesätze an die veränderte Bewertung anpassen. Das Berechnungsbeispiel im Merkblatt erklärt, wie die Steuer nach dem Bundesmodell ermittelt wird.

Neben den Änderungen im Bewertungs- und Grundsteuergesetz waren auch Folgeänderungen in anderen Gesetzen und Durchführungsverordnungen (z. B. AO, EStG) erforderlich. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um sprachliche Anpassungen. So wird der Begriff „Einheitswert“ durch den neuen Begriff „Grundsteuerwert“ ersetzt. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang eine Anpassung im Gewerbesteu-

ergesetz: Gehört der Grundbesitz zum Betriebsvermögen, erfolgt nach § 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG zur Ermittlung des Gewerbeertrags eine Kürzung i. H. v. 1,2 Prozent des maßgebenden Einheitswerts. Die Formulierung wird durch „0,11 Prozent des Grundsteuerwerts“ ersetzt. Hinweis: Offen ist bislang, wie die Kürzung im GewStG erfolgt, wenn ein Bundesland die Öffnungsklausel nutzt und kein Grundsteuerwert vorhanden ist bzw. nach abweichenden Maßstäben ermittelt wird. *JG*

- Für Fragen steht der VdW Rheinland Westfalen gern zur Verfügung. Ansprechpartner: Prof. Dr. Michael Pannen, Tel.: 0211 16998-48, E-Mail: [m.pannen@vdw-rw.de](mailto:m.pannen@vdw-rw.de) und André Walczak, Tel.: 0211 16998-63, E-Mail: [a.walczak@vdw-rw.de](mailto:a.walczak@vdw-rw.de) sowie ihre persönlichen Ansprechpartner in der Steuerabteilung des VdW Rheinland Westfalen e. V.

**ABGABENORDNUNG**

# Neuer Zinssatz für Vollverzinsung

**Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hatte den Gesetzgeber verpflichtet, bis Ende Juli 2022 die Vollverzinsung für Verzinsungszeiträume ab 1. Januar 2019 rückwirkend verfassungskonform umzugestalten, ggf. sogar abzuschaffen. Mit dem Zweiten Gesetz zur Änderung der Abgabenordnung vom 12. Juli 2022 wurde der Zinssatz für die Verzinsungszeiträume ab 1. Januar 2019 deutlich gesenkt, um die Verfassungsmäßigkeit der Vollverzinsung wiederherzustellen.**

Mit Beschluss vom 8. Juli 2021 hat das BVerfG die sog. Vollverzinsung grds. als verfassungskonform bestätigt, für Verzinsungszeiträume nach 2013 aufgrund des zu hohen Zinssatzes aber für mit dem Grundgesetz unvereinbar erklärt. Für Verzinsungszeiträume vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2018 hat es eine Weitergeltungsanordnung erlassen. Der Gesetzgeber wurde daher verpflichtet, bis Ende Juli 2022 eine der Verfassung entsprechende Rechtslage herzustellen, die sich rückwirkend auf alle Verzinsungszeiträume nach dem Jahr 2018 erstreckt und insoweit auch alle noch nicht bestandskräftigen Hoheitsakte umfasst.

Mit dem Zweiten Gesetz zur Änderung der Abgabenordnung und des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung hat der Gesetzgeber den Auftrag des BVerfG erfüllt. Der Zinssatz wurde für Verzinsungszeiträume ab dem 1. Januar 2019 rückwirkend von 0,5 Prozent auf 0,15 Prozent pro Mo-

nat abgesenkt. Dies gilt gleichermaßen für Nachzahlungs- wie Erstattungsinsen nach § 233a AO, nicht aber für Stundungs-, Hinterziehungs-, Prozess- oder Aussetzungszinsen (§§ 234 bis 237 AO). Dabei wurde am Prinzip des starren und für Nachzahlungen wie Erstattungen einheitlichen Zinssatzes festgehalten, zugleich aber eine Evaluierungsklausel eingeführt. Der neue Zinssatz ist in allen anhängigen Verfahren anzuwenden. Die Vertrauensschutzregelung des § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AO ist dabei mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Zinsen, die sich aufgrund der Neuberechnung der bislang festgesetzten Zinsen ergeben, die vor Anwendung dieser Neuberechnung festgesetzten Zinsen nicht übersteigen dürfen („Verschlechterungsverbot“). Die Vertrauensschutzregelung ist allerdings auf das Gesamtergebnis dieser Neuberechnung anzuwenden, nicht nur auf bisher festgesetzte Erstattungsinsen. Sie gilt auch nicht für die Nachholung einer ausgesetzten Zinsfestsetzung, insoweit ist immer der neue Zinssatz zugrunde zu legen. Die Landesfinanzverwaltungen, vermutlich auch die Kommunen, werden nach Verkündung des Änderungsgesetzes nicht sofort in der Lage sein, das neue Recht in anhängigen Fällen sowie bei neuen Zinsfestsetzungen anzuwenden. Art. 97 § 15 Abs. 16 EGAO erlaubt es ihnen daher, die Festsetzung von Zinsen nach § 233a AO für Verzinsungszeiträume ab dem 1. Januar 2019 für eine Übergangszeit weiterhin auszusetzen oder ggf. vorläufig vorzunehmen. Zu gegebener Zeit werden

die ausgesetzten Zinsfestsetzungen nach § 233a AO aber nachgeholt, die noch offenen Zinsfestsetzungen rückwirkend angepasst und alle neuen Zinsfestsetzungen nach neuem Recht durchgeführt oder nachgeholt.

Fazit: Nach einem längeren Prozess der Anpassung der Vollverzinsung an das niedrigere Marktzinsniveau, auch bedingt durch die Prozessdauer beim BVerfG, erfolgt nunmehr eine Vollverzinsung in einer dem niedrigen Marktzins entsprechenden angemessenen Höhe. Jedoch dürfte die aktuelle Zinswende mittelfristig eine Sichtweise hin zu einer höheren Verzinsung andeuten. Der Bedarf für eine höhere Flexibilisierung der Vollverzinsung über die bestehende Evaluationsklausel des § 238 Abs. 1c AO hinaus dürfte die Diskussion in der nächsten Zeit bestimmen.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit die Zinsentwicklung auf der einen Seite und die Reaktion des Gesetzgebers auf der anderen Seite zu einer Anpassung und weiteren Flexibilisierung führen wird – die Evaluierungsregelung des § 238 Abs. 1c AO bedarf noch ihres ersten Praxistests. Mit diesem ist voraussichtlich im ersten Halbjahr 2023 zu rechnen, wenn aufgrund der Anhebung des Basiszinssatzes des § 247 BGB eine Anpassung der Vollverzinsung virulent werden könnte. Insbesondere wäre eine feste Anpassungsregelung bei z. B. Abweichungen von mehr als einem Prozentpunkt im Interesse einer größeren Rechtssicherheit wünschenswert. *JG*



Quelle: Klaus Eppeler - stock.adobe.com

NUR MIT GRUND ZULÄSSIG

## Besichtigungsrecht des Vermieters

**F**ür eine Besichtigung im laufenden Mietverhältnis muss der Vermieter einen berechtigten Grund haben. Wird jedoch ein Gebäude veräußert und verweigern die Mieter einer Wohnung ohne ausreichenden Grund immer wieder deren Besichtigung durch neue Eigentümer, kann dies nach der Rechtsprechung die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen.

Dies hat unter anderem das Amtsgericht (AG) München in einem Urteil vom 26. August 2021, Az.: 474 C 4123/21, entschieden und zwei Mieter dazu verurteilt, aus ihrer Wohnung auszuziehen und diese an die Eigentümer herauszugeben.

Bereits ein Jahr zuvor hatte das AG München, am 28. Juli 2020, Az.: 473 C 6285/20 entschieden, dass Mieter auch ohne besondere vertragliche Absprache verpflichtet sein können, den Vermieter zwecks Besichtigung oder zwecks Durchführung in die Wohnung zu lassen.

Der Vermieter müsse dafür aber einen berechtigten Grund haben. Der Vermieter sei zudem zur schonenden Rechtsausübung gehalten. Denn die Wohnung ist der verfassungsrechtlich geschützte Rückzugsraum, in dem der Mieter sich entfalten und gemäß seinen eigenen Vorstellungen sein Leben gestalten könne. Der Mieter habe insbesondere das Recht, in seiner Wohnung in Ruhe gelassen zu werden.

Ausreichend für das Besichtigungsrecht des Vermieters sei aber der Wunsch, die Wohnung zu veräußern und sie zu diesem Zwecke zu betreten. Er dürfe hierbei die Wohnung nicht nur Kaufinteressenten zeigen, sondern auch mit einem Gutachter zuvor durch die Wohnung gehen, um ein Aufmaß erstellen zu lassen. Ein Besichtigungsrecht werde auch durch den Wunsch begründet, zu überprüfen, ob die Rauchwarnmelder ordnungsgemäß angebracht und gewartet wurden.

Grundsätzlich reiche aber die bloße Verweigerung des Zutritts zur Wohnung durch den Mieter als Kündigungsgrund nicht aus, denn dies stellt grundsätzlich keinen derart

schweren Vertragsverstoß dar, der dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar macht.

Die höchst umstrittene Frage, ob der Vermieter „einfach mal nachsehen darf, ob alles in Ordnung ist“, hat der BGH bereits im Jahr 2014 entschieden: Nur wenn der Vermieter einen sachlichen Grund für eine Wohnungsbesichtigung hat und diesen dem Mieter rechtzeitig mit der Ankündigung der beabsichtigten Besichtigung mitteilt, kann sich der Vermieter die Räume ansehen. Ein Recht zur regelmäßigen Wohnungsbesichtigung ohne einen konkreten sachlichen Grund kann dem Vermieter hingegen nicht zugebilligt werden (BGH, Urteil vom 4. Juni 2014, Az.: VIII ZR 289/13).

Der Vermieter kann mithin nicht jedweden Anlass zur Begründung für ein Besichtigungsrecht der Wohnung anführen. Vielmehr müssen hierfür grundsätzlich besondere Umstände vorliegen, insbesondere solche, die für die Bewirtschaftung des Objektes notwendig sind. Eine Weigerung des Mieters, eine Besichtigung zu dulden, kann dann im Einzelfall sogar eine Kündigung durch den Vermieter rechtfertigen.

Ein wichtiger Grund zur Kündigung liegt nach Ansicht des AG Ludwigshafen, Urteil vom 29. März 2021, Az.: 2i C 228/20, vor, wenn der Mieter den Vermieter nicht in die Wohnung lässt, um den „Messie-Vorwurf“ auszuräumen. Durch die absolute Weigerung werde die Befürchtung einer Substanzverletzung des Eigentums nur gesteigert.

Der Vermieter muss sich aber rechtzeitig für die Besichtigung anmelden und den Mieter vorab über den Grund der Besichtigung informieren. Der Besichtigungszweck ist so anzugeben, dass der Mieter über den räumlichen und zeitlichen Umfang der Besichtigung informiert wird (AG Hamburg 23. Februar 2006, Az.: 49 C 513/05).

Fraglich ist, was unter „rechtzeitig“ zu verstehen ist. Teilweise wird eine Ankündigung 14 Tage vor dem Termin als angemessen angesehen (Blank/Börstinghaus, 6. Aufl. 2020, § 535 Rn. 340), teilweise soll die Ankündigung mindestens 24 Stunden vorher ausrei-

chend sein (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 15. Aufl. 2021, BGB § 535 Rn. 213), aber in der Rechtsprechung finden sich auch Zeitangaben von mindestens vier Tagen vorher (AG Stuttgart, Urteil vom 26. Oktober 2009, Az.: 33 C 3806/09).


Umstritten ist zudem, ob ein Besichtigungsrecht auch während der Arbeitszeit des Mieters ausgeübt werden kann. Wird dies bejaht, muss bei berufstätigen Mietern eine längere Zeit zur Voranmeldung beachtet werden (ca. 7–14 Tage), denn der Vermieter darf von seinem Recht nur in möglichst schonender Weise Gebrauch machen und muss auf die Belange des Mieters Rücksicht nehmen.

Daher soll der Vermieter, der sein Besichtigungsrecht ausüben will, auch etwaige Urlaubszeiten des Mieters berücksichtigen.

Der Grund dieser Einschränkung des Vermieterrechts liegt darin, dass das Besitzrecht des Mieters an der Wohnung durch das Grundgesetz (Art. 14 GG) besonders geschützt ist.

Ausnahmen im Hinblick auf die Ankündigung einer Besichtigung können in besonders gelagerten Fällen greifen, wenn zum Beispiel Gefahr im Verzug ist und mithin ein schnelles Handeln erforderlich ist.

Zudem muss der Mieter, wenn er zum Beispiel aufgrund von Urlaub oder Krankheit längere Zeit abwesend oder verhindert ist, durch geeignete Maßnahmen die Besichtigung ermöglichen.

Der Vermieter darf zudem aus sachlichen Erwägungen eine oder mehrere Personen zur Besichtigung mitbringen. Aus der Unverletzlichkeit der Wohnung gem. Art. 13 GG folgt jedoch, dass der Mieter von Wohnraum die Besichtigung nur durch solche Personen zu dulden hat, die dem Anlass der Besichtigung gerecht werden. Mieter können daher die Duldung einer Wohnungsbesichtigung durch Kaufinteressenten davon abhängig machen, dass ihnen vorab die Namen der Interessenten mitgeteilt werden. 

# Wer bestimmt das ausführende Unternehmen?

**STREIT UM EINBAU VON E-LADESTATION VOR GERICHT ENTSCHIEDEN** >> Gemäß § 554 Abs. 1 S. 1 BGB haben Mieterinnen und Mieter einen Anspruch darauf, dass die Vermieterseite bauliche Veränderungen an der Mietsache erlaubt, die der Aufladung elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Da sie die Kosten selbst tragen, können sie das ausführende Fachunternehmen grundsätzlich frei wählen. Eine Vorgabe ist nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig.



Quelle: Wellnhöfer Designs – stock.adobe.com

Dies hat das Landgericht München mit Urteil vom 23. Juni 2022 (Az.: 31 S 12015/21) entschieden und in diesem Fall die Vermieterseite dazu verurteilt, die Erlaubnis zur Einrichtung einer Elektroladestation in der Tiefgarage durch das von Mieterseite ausgesuchte Fachunternehmen zu erteilen.

## Sachverhalt:

In dem zugrunde liegenden Fall hatten die Mieterinnen und Mieter eine Wohnung samt Tiefgaragenstellplatz in einem Wohnkomplex mit rund 200 Mietparteien angemietet. Die rund 200 Tiefgaragenstellplätze wurden über zwei Hausanschlüsse mit Strom versorgt.

Die Mieterseite beabsichtigte, für ihr künftiges Hybridfahrzeug auf eigene Kosten eine Ladestation auf ihrem angemieteten Stellplatz errichten zu lassen. Die Ladestation sollte direkt an dem zu ihrer Wohnung gehörenden Stromzähler angeschlossen werden. Zu diesem Zweck hatten sie bei einer Fachfirma einen Kostenvorschlag in Höhe von 1.600,00 bis 1.700,00 Euro eingeholt und um Freigabe der Ausführung gebeten.

Die Vermieterseite verweigerte die Erlaubnis unter Hinweis auf den Gleichbehandlungsgrundsatz, der sie gegenüber sämtlichen Mietparteien verpflichtete. Nach Auskunft der Vermieterseite konnten über jeden Hausanschluss derzeit nur fünf bis zehn Ladestationen angeschlossen werden. Weitere 27 Parteien hätten jedoch bereits Interesse an einer Ladestation angemeldet, für welche nun neue Kapazitäten geschaffen werden müssten. Zur Schaffung dieser Kapazitäten sei eine bestimmte Bauausführung – Verlegung von Brückenkabeln, Erstellung eines Trafos und neuer Zähler u.a. – erforderlich, wie sie lediglich der städtische Versorger (Stadtwerke München) anbiete. Damit Mieterinnen und Mieter, welche nach Ausschöpfung der derzeitigen Stromkapazitäten einen Antrag auf Errichtung einer Ladestation stellen, nicht benachteiligt werden, bestand die Vermieterseite auf die Beauftragung des städtischen Versorgers. Dessen Angebot war für die klagende Partei mit einer Einmalzahlung in Höhe von 1.499 Euro zusammen mit einer monatlichen Nutzungspauschale in Höhe von 45,00 Euro sowie einer nach

Fahrzeugtypen gestaffelten monatlichen Strompauschale wirtschaftlich deutlich ungünstiger.

Die Mieterpartei klagte auf Erlaubnis der Ausführung eines Einzel-Anschlusses durch das von ihr ausgesuchte Fachunternehmen.

## Erste Instanz:

Vor dem Amtsgericht München unterlag die Mieterseite noch mit Urteil vom 1. September 2021 (Az.: 416 C 6002/21). Die erste Instanz befand, dass die Vorgabe des städtischen Versorgers aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes hinzunehmen sei, da nur diese Bauausführung für alle Interessierten eine Lösung schaffe, bei welcher eine Überlastung des Stromnetzes verhindert werde. Nach Auffassung des Amtsgerichts München sei es nicht akzeptabel, der klagenden Mietpartei die Ausführung eines Einzelanschlusses durch ein Privatunternehmen zu erlauben, wenn dies die Folge habe, dass gleiche Begehren anderer Mieterinnen und Mietern später aufgrund der Ausschöpfung der Stromkapazitäten verwehrt werden müsse.



**Berufungsurteil:**

Gegen die Entscheidung legte die Mietpartei Berufung ein. Mit Erfolg: Die Entscheidung hielt der Berufung vor dem Landgericht München nicht stand. Das Landgericht führt in dem Berufungsurteil aus, dass die Mieterseite nach § 554 Abs. 1 S. 1 BGB grundsätzlich einen Anspruch auf Erlaubnis baulicher Veränderungen hat, welche dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Einen Anspruch der Vermieterseite, die Ausführung durch ein bestimmtes Unternehmen vorzugeben, sieht § 554 BGB nicht vor, sodass Mieterinnen und Mieter auch grundsätzlich ein geeignetes Fachunternehmen frei wählen können sowie auch die konkrete Ausgestaltung des Anschlusses.

Anderes kann gemäß § 554 Abs. 1 S. 2 BGB nur ausnahmsweise gelten, wenn die konkrete bauliche Veränderung der Vermieterseite unter Würdigung der Interessen der Mieterschaft nicht zugemutet werden kann. Diese Interessenabwägung nahm das Landgericht München zugunsten der Mieterseite vor. Dabei waren folgende Gesichtspunkte maßgeblich:

- Die Kapazität reichte im Zeitpunkt der Entscheidung für fünf bis zehn Ladestationen. Installiert waren lediglich drei Ladestationen, sodass für die von der klagenden Mietpartei begehrte Station noch Kapazitäten bestanden und die Ausführung ohne weiteres technisch umsetzbar war.
- Die Einrichtung der zusätzlichen Ladestation sei für die Vermieterseite nicht unzumutbar.
- Die Entwicklung weiterer Anfragen sei nach Ansicht des Landgerichts München zudem noch unsicher. Die bloße Interessenbekundung weiterer Mietpar-

teien lässt das Landgericht München nicht ausreichen, um den Anspruch auf Erlaubniserteilung einzuschränken.

- Zudem gebe es im Wohnraummietrecht keinen allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz, sondern lediglich das aus § 242 BGB in Verbindung mit Art. 3 Abs. 3 GG bestehende Willkürverbot sowie das Schikaneverbot aus § 226 BGB. Es stelle jedoch keine Willkür dar, wenn nach dem Prioritätsprinzip – d.h. nach der zeitlichen Reihenfolge der Anfragen – zunächst Einzelanschlüsse erlaubt werden, bis die Kapazitäten ausgeschöpft sind. Dass über diese Kapazitäten hinaus beantragte Anschlüsse später nur unter den Bedingungen eines (wirtschaftlich ungünstigeren) Vertrages mit dem städtischen Versorger eingerichtet werden können, stelle keinen Verstoß gegen das Willkürverbot dar.
- Die spätere Einrichtung eines Anschlusses mit höherer Kapazität durch den städtischen Versorger werde durch die begehrte Ausführung der Mietpartei nicht verhindert. Der Vermieterseite entstände durch die Ausführung des Anschlusses durch das private Fachunternehmen daher kein Nachteil, während sie für die Mieterseite wirtschaftlich von Vorteil ist.
- Es seien keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass das von Mieterseite bevorzugte Privatunternehmen fachlich ungeeignet wäre.
- Es seien bereits drei Ladeboxen vorhanden, die nicht über die Stadtwerke München betrieben werden. Darum könne auch nicht das Interesse geltend gemacht werden, die Vertragsverhältnisse hinsichtlich der Ladestationen einheitlich halten und mehrere Anbieter vermeiden zu wollen. Das Gericht stellt in seiner Ent-


scheidung ohnehin in Frage, ob dies ein berechtigtes Vermieterinteresse darstellt.

Auf Grundlage der o.g. Abwägungspunkte kam das Landgericht München zu dem Ergebnis, dass der Mietpartei der eingeklagte Anspruch zusteht.

Das Landgericht München hat die Revision nicht zugelassen. Da der Streitwert den Betrag in Höhe von 20.000,00 € nicht übersteigt, war auch die Nichtzulassungsbeschwerde unzulässig. Das Urteil ist somit rechtskräftig.

Fazit:

Für die Vermieterseite hat das Urteil zur Folge, dass die Erlaubnis zur Errichtung von Ladestationen nur aus besonderen Umständen verweigert werden darf. Gleiches gilt für Vorgaben über die konkrete Art der Ausführung oder darüber, welches Unternehmen beauftragt werden soll. Die Erlaubniserteilung stellt die Regel dar, von der nur aus gewichtigen Gründen abgewichen werden darf.

Hintergrund für diesen begrenzten Handlungsspielraum auf Vermieterseite ist die rechtlich gewollte Förderung von Elektrofahrzeugen. Ob das Urteil diesen Zweck auf lange Sicht fördert, ist problematisch: Die Entscheidung hat zwar zur Folge, dass Mieterinnen und Mieter bei vorhandenen Kapazitäten den begehrten Einzelanschluss schnell realisieren können. Spätere Mieterinnen und Mieter haben nach Ausschöpfung der Kapazitäten jedoch das wirtschaftliche Nachsehen, da sie die erhöhten Kosten zur Schaffung neuer Anschlusskapazitäten tragen müssen. Dass die zusätzlichen Kosten erheblich sein können, zeigt das Angebot des städtischen Versorgers im Entscheidungsfall. Die zusätzlichen Kosten treffen gegebenenfalls nur eine Mietpartei – diejenige, welche den ersten Antrag nach Ausschöpfung der Anschlusskapazitäten stellt. Durch das so geschaffene Prinzip „Wer zuerst kommt, mahlt zuerst“ und die damit verbundene Kostenverteilung besteht die Gefahr, dass der Ausbau von Ladestationen ab einem bestimmten Zeitpunkt ausgebremst wird. Diese Folge kann dadurch vermieden werden, indem die antragsstellenden Mieterinnen und Mieter eine Gemeinschaft bilden, um die Kosten zur Schaffung neuer Anschlusskapazitäten gemeinsam zu tragen. Hierbei kann der Vermieter Vermittlungshilfe leisten. 



Quelle: Africa Studio – stock.adobe.com

## WOHNUNGSVERLUST

# Kündigung aufgrund von Straftaten in Mietwohnung

**In der Mietwohnung begangene Straftaten rechtfertigen grundsätzlich die Kündigung durch die Vermieterseite. Voraussetzung der Kündigung ist jedoch, dass die Mieterseite das Delikt selbst begangen oder zumindest Kenntnis von der Tat gehabt hat. Sowohl die fristlose als auch die ordentliche Kündigung erfordern eine Pflichtverletzung auf Mieterseite. In der Wohnung begangene BTM-Delikte stellen eine hinreichende Pflichtverletzung dar. Begeht jedoch nicht die Mieterin oder der Mieter selbst die Straftat, sondern beispielsweise Sohn oder Tochter, ist eine Pflichtverletzung nur bei Kenntnis des Elternteils zu bejahen.**

Dies hat das Landgericht Berlin im Hinweisbeschluss vom 09.06.2022 (Az.: 67 S 90/22) im Berufungsverfahren entschieden. Die Vermieterseite nahm daraufhin die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Berlin-Mitte (Az.: 8 C 252/21) zurück.

## Sachverhalt:

Die Mieterin und der Mieter sind Eltern des ebenfalls in der Wohnung lebenden Sohnes. Dieser wurde strafrechtlich verurteilt, weil er unter anderem in der Wohnung mit Drogen gehandelt hat. Die Vermieterseite erfuhr hiervon und kündigte den mit den Eltern bestehenden Mietvertrag fristlos sowie hilfsweise ordentlich. Im Anschluss erhob die Vermieterseite Räumungsklage.

Die Räumungsklage wurde in der ersten Instanz abgewiesen. Hiergegen wendete sich die Vermieterseite mit der Berufung vor dem Landgericht Berlin.

## Entscheidungsgründe:

Das Landgericht entschied, dass die Kündigungen des Mietverhältnisses nicht gerechtfertigt seien. Für die ausgesprochenen Kündigungen fehle es an einer hinreichend erheblichen Pflichtverletzung. Die dem Sohn der Mieterin und des Mieters zur Last gelegten BTM-Delikte seien zwar grundsätzlich geeignet, eine verhaltensbedingte Kündigung zu rechtfertigen. Dies gelte erst recht, wenn die zur Last gelegten Straftaten in der Mietwohnung begangen wurden.

Erforderlich sei jedoch, dass der beklagten Mieterseite entweder eine (Mit)Täterschaft hinsichtlich der behaupteten Delikte oder zumindest Kenntnis über die vom Sohn begangenen BTM-Delikte vorzuwerfen sei. An beidem fehlte es nach den Feststellungen des Gerichts.

Der Mieterseite könne daher kein persönliches Eigenverschulden zur Last fallen, sondern allenfalls ein gemäß § 278 BGB zugerechnetes Verschulden des Sohnes als „Erfüllungsgehilfe“. Ein über § 278 BGB zugerechnetes Verschulden wiegt für die Mietpartei bei der Beurteilung der Erheblichkeit einer Pflichtverletzung weit weniger

schwer als eine eigene Pflichtverletzung. Nach dem allgemeinen kündigungsrechtlichen Grundsatz minderten „nicht erkenn- oder beherrschbare Pflichtverstöße“ des Erfüllungsgehilfen das Gewicht der zugerechneten Pflichtverletzung deutlich. Eine ausreichend gewichtige Pflichtverletzung liege nicht vor.

Das Gericht ließ zudem offen, ob die Kündigung zusätzlich eine Abmahnung und eine erneute Zuwiderhandlung bedurft hätte.

## Fazit:

Mietrechtlich eindeutig sind Fälle, in denen die Mieterseite selbst in der Mietwohnung mit Drogen handelt. In diesem Fall ist die Kündigung gerechtfertigt.

Schwierig zu beurteilen sind hingegen Fälle, in denen die Mieterseite die Delikte nicht selbst begeht, sondern andere Bewohner. Dann stellt sich die Frage, ob deren Verhalten der Mieterseite zugerechnet werden kann. Beim Eltern-Kind-Verhältnis ist das der Fall. Denn die Mieterseite hat im Rahmen ihrer Obhuts- und Sorgfaltspflicht gemäß § 278 BGB auch das Verschulden von Personen zu vertreten, die auf ihre Veranlassung hin mit der Mietsache in Berührung kommen. Darunter fallen unter anderem Verwandte, welche die Mietwohnung mit bewohnen. Da die Mieterseite in diesem Falle Einfluss auf ihre Verwandten nehmen kann, werden diese als „Erfüllungsgehilfen“ hinsichtlich der mieterrechtlichen Verhaltenspflichten betrachtet.

Eine Kündigung kann daher gerechtfertigt sein, wenn

- sich die in der Wohnung begangenen Delikte als erwiesen herausstellen,
- die Mieterseite aufgrund der Delikte des in der Wohnung lebenden Verwandten abgemahnt wurde
- und es dem zuwider zu weiteren Delikten kam.

Bei der Rechtmäßigkeit der Kündigung wird es allerdings auch auf Schwere und Umfang der Delikte ankommen.



CO<sub>2</sub>-PREISAUFTEILUNG

# Stufenmodell-Einführung weiterhin zum 1. Januar 2023 erwartet

Die politische Debatte über das Modell zur CO<sub>2</sub>-Preisauflage ist durch die aktuelle Energiekrise in den Hintergrund gerückt, soll aber weiterhin wie geplant zum 1. Januar 2023 eingeführt werden. Ob das Stufenmodell zur Aufteilung wie im Entwurf vorgesehen auf den CO<sub>2</sub>-Emissionen basieren wird oder die Empfehlung des Bundesrates zur Verwendung der Energieeffizienzausweise berücksichtigt wird, steht derzeit noch aus.

Angesichts der großen Sorge vor den hohen Energiepreisen und einer möglichen Gasknappheit sowie den dynamischen Entwicklungen in den politischen Entscheidungen, die Verbraucherinnen und Verbraucher aber auch die Wirtschaft vor den Auswirkungen schützen sollen, ist das Thema der CO<sub>2</sub>-Preisauflage zuletzt stark in den Hintergrund gerückt. Nach Vorlage des Gesetzesentwurfs zum sog. Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG) im Frühjahr dieses Jahres war die Umsetzung noch vielfach diskutiert worden.

### 10-Stufenmodell soll für Anreize zur CO<sub>2</sub>-Einsparung sorgen

Zum aktuellen Zeitpunkt ist die Einführung des Gesetzes auch weiterhin zum 1. Januar 2023 geplant. Hintergrund des Gesetzes ist der seit Januar 2021 in Deutschland geltende Preis für Kohlendioxidemissionen auch im Gebäudesektor. Bisher konnten Vermieter

diesen Aufpreis vollständig an ihre Mieterschaft weitergeben. Ziel des Gesetzes soll nun sein, durch Aufteilung des Preises zwischen Vermieter und Mieterschaft beiden Parteien einen Anreiz zu geben, CO<sub>2</sub>-Emissionen zu vermeiden.

Der im April von der Bundesregierung vorgelegte und im Juni vom Bundeskabinett beschlossene Entwurf sieht ein 10-Stufenmodell vor, nach dem sich die jeweiligen zu leistenden Anteile am CO<sub>2</sub>-Preis für beide Seiten richten. Die Einordnung der Stufen erfolgt nach den CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes. Je höher die Emissionen eines Gebäudes (gemessen in kg CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter im Jahr), desto höher ist der Anteil des Preises, den der Vermieter übernehmen muss.

### Kein CO<sub>2</sub>-Preisanteil für Vermieter effizienter Gebäude

Liegen die Emissionen unter 12 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a, entsprechend der Werte eines EH 55 Gebäudes, soll der Mieter den vollen CO<sub>2</sub>-Preis selbst tragen. Grund dafür ist, dass bei einem energieeffizienten Gebäude das Heiz- und Lüftverhalten des Mieters als größter Einflussfaktor auf die Emissionen angesehen wird und er so zu einem energiesparenden Verhalten angehalten werden soll.

Je höher die jährliche Emissionsmenge, umso größer wird der Anteil des Vermieters.

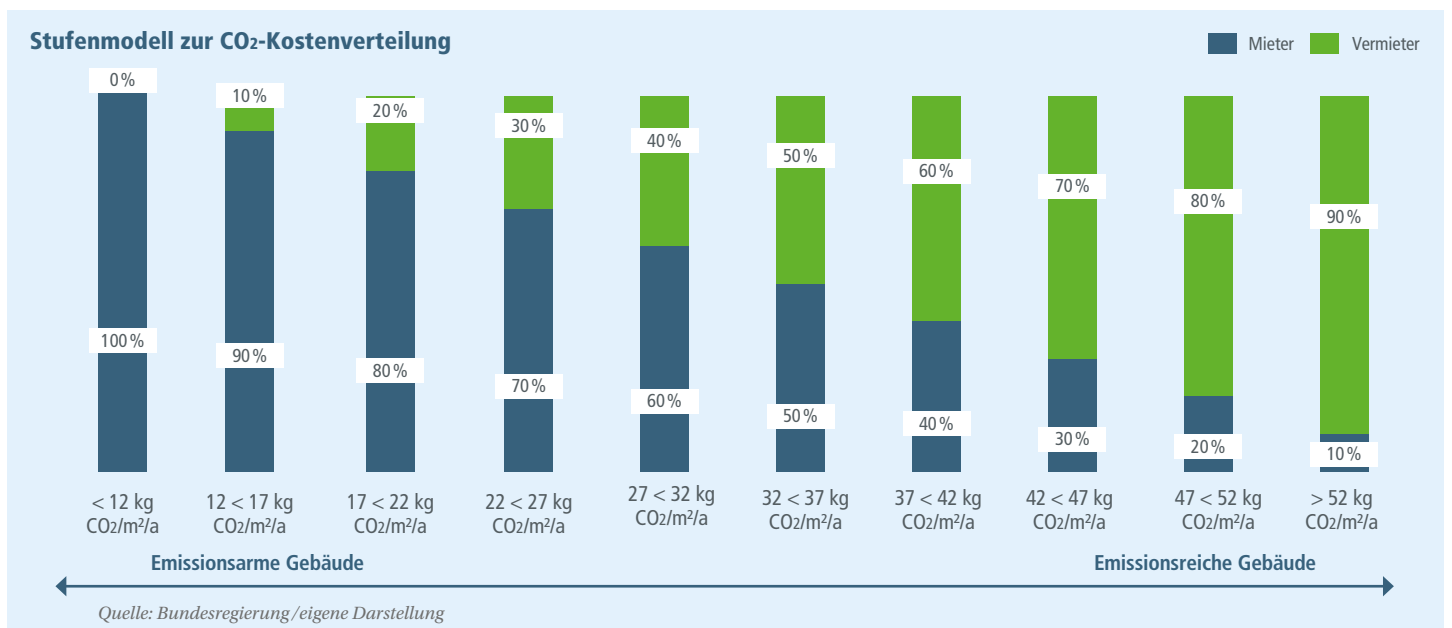
Bei mehr als 52 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a soll der Vermieter dann 90 Prozent des Preises übernehmen. So soll ein Anreiz geschaffen werden, das Gebäude energetisch zu sanieren und die Energieeffizienz zu steigern.

Der Bundesrat hatte zuletzt eine Änderung des Gesetzesentwurfs vorgeschlagen. Demnach sollten die Stufen des Modells nicht auf Basis der CO<sub>2</sub>-Emissionen, sondern nach den Energieeffizienzklassen von Gebäuden ermittelt werden.

### CO<sub>2</sub>-Preiserhöhung auf 2024 verschoben

Die Bundesregierung hat den Vorschlag aufgenommen und befindet sich derzeit dazu im Konsultationsprozess. Die genaue Ausgestaltung des Modells steht daher noch nicht final fest. In den kommenden Wochen soll der Gesetzesentwurf in den Bundestag eingebracht werden und voraussichtlich zum 1. Januar 2023 in Kraft treten.

Aktuell liegt der CO<sub>2</sub>-Preis bei 30 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub> und soll schrittweise jährlich auf 55 Euro bis zum Jahr 2025 angehoben werden. Angesichts der derzeitigen Belastungen für die Bürger durch die steigenden Energiepreise und die Inflation wurde die zum 1. Januar 2023 geplante Erhöhung um fünf Euro auf das Jahr 2024 verschoben. *LW*



**ÜBERARBEITUNG DER BAUPRODUKTENVERORDNUNG****Ein erster Schritt in einem mehrstufigen Verfahren**

Foto: JackF – stock.adobe.com

**Die europäische Bauproduktenverordnung (BauPVO) ist Grundlage für alle europäischen Normen und Zulassungen sowie Bestandteil des nationalen Baurechts in Deutschland. Nach intensiver Vorarbeit hat die Europäische Kommission einen neuen Entwurf vorgelegt, der 2025 in Kraft treten soll. Mit diesem Vorschlag sollen der Binnenmarkt für Bauprodukte gestärkt und die Ziele des grünen und digitalen Wandels unterstützt werden. Die Pflichten für die Wirtschaftsakteure werden darin jedoch erheblich ausgeweitet.**

Die EU-Kommission beabsichtigt eine Revision der EU-BauPVO durchzuführen. Parallel werden mit den Mitgliedstaaten in einem zweiten Prozess mögliche alternative Ansätze zur Regelung der Inverkehrbringung von Bauprodukten diskutiert.

Bis die finale Fassung vorliegt und wirksam wird, dürfte jedoch noch einige Zeit vergehen. Die Kommission nennt in ihrem Entwurf das Jahr 2045 als Datum für die vollständige Ablösung der geltenden Bauproduktenverordnung (Art. 92) und hatte damit bereits Verwirrung ausgelöst. Spätestens zu diesem Datum sollen dem Vernehmen nach alle harmonisierten technischen Spezifikationen für Bauprodukte an das neue Regelwerk angepasst sein. Die aktuell gel-

tende Bauproduktenverordnung soll jedoch deutlich zeitnäher ersetzt werden.

Im Rahmen ausführlicher Diskussionen wurde im DIN-Normenausschuss Bauwesen ein Papier zu diesen Prozessen der EU-Kommission erarbeitet, welches die einheitliche deutsche Position der beteiligten Akteure verdeutlicht und die Kommunikation und kommenden Verhandlungen zur Zukunft der EU-BauPVO unterstützen soll.

Im Rahmen des Gesetzgebungsprozesses sind Änderungen an der vorgelegten Fassung zu erwarten. Dennoch gibt der vorliegende Entwurf einen Einblick in die Vorstellungen der Europäischen Kommission für die neue Bauproduktenverordnung.

**Der Gesetzesvorschlag im Überblick**

Mit mehr als 130 Seiten Gesetzestext (gegenüber bisher 63) ist der Verordnungsentwurf sehr umfassend. Er enthält zudem diverse Ermächtigungen für die EU-Kommission, weitere delegierte Rechtsakte und Durchführungsregelungen zu erlassen, womit Teile des Regelwerks in die Zukunft verlagert werden. Allein angesichts des Umfangs stellt sich schon heute die Frage, in wie weit ein solcher Gesetzesvorschlag und künftiger Gesetzestext in der Praxis ausreichend verständlich und handhabbar bleiben kann.

Mit dem enormen Umfang sollen unterschiedliche Auslegungen vermieden werden, allerdings sind seit Vorlage des Entwurfs bereits unzählige Fragen zum Verständnis der Verordnung an die EU-Kommission gerichtet worden. Ausgewählte Fragen und Antworten will die Kommission auf ihrer Internetseite veröffentlichen.

**Anforderungskatalog an Bauprodukte stark erweitert**

Neben den aus den Grundanforderungen an Bauwerke abgeleiteten wesentlichen Merkmalen von Bauprodukten sollen künftig auch Aspekte der Produktsicherheit sowie des Umwelt- und Klimaschutzes und der Kreislaufwirtschaft in die Bauproduktenverordnung integriert werden. Der erfasste Regelungsbereich wird somit deutlich erweitert. Diese neuen Anforderungen werden allerdings grundsätzlich erst wirksam, wenn sie durch einen delegierten Rechtsakt der EU-Kommission spezifiziert wurden.

Auch wenn die erwähnten Punkte lediglich einige Schlaglichter auf den Gesetzesvorschlag werfen, machen diese dessen Komplexität dennoch deutlich. Es besteht weiterhin intensiver Diskussions- und Überarbeitungsbedarf. Bis zur Verabschiedung einer neuen Verordnung ist es also noch ein langer Weg.

## MIETRECHT FÜR VERMIETER VON A-Z

# Sicherheit in allen Mietrechtsfragen

Dieses Fachbuch richtet sich sowohl an praktizierende Juristen als auch an Vermieter und Wohnungsverwalter. Auf 465 Seiten werden die wichtigsten rechtlichen Fragen beantwortet, welche sich auf Vermieterseite im Laufe eines Mietvertragsverhältnisses stellen können. Diese werden in dem Nachschlagewerk leicht verständlich dargestellt. Rechtsausführungen werden in einem überschaubaren Umfang gehalten: Um auch Nicht-Juristen zu adressieren, verzichtet das Fachbuch auf eine ausschweifende Einzelfallkasuistik und beschränkt sich auf die wesentlichen rechtlichen Gesichtspunkte. In den meisten Kapiteln zeigt es nach einem rechtlichen Kurz-Überblickin „Rechts-Checks“ und „Schritt-für-Schritt-Guides“ (beispielsweise zum Vorgehen bei einer Mieterhöhung oder zur Prüfung einer Mietminderung) auf, welche Punkte vom Vermieter besonders zu beachten sind. Anschließend finden sich Musterschreiben an die Mieter, sodass dem Leser über die wesentlichen Rechtskenntnisse hinaus auch die erforderliche Mieterkommunikation zur Verfügung gestellt wird. Ferner erhält man beim Kauf digitale Extras wie Musterverträge.

Rudolf Stürzer ist Rechtsanwalt und Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München. Michael Koch ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in München und Berater beim Haus- und Grundbesitzerverein München. Die Autoren stellen ihre langjährigen praktischen Erfahrungen im Wohn- und Geschäftsraummietrecht kompakt dar und haben sich dabei das Ziel gesetzt, allen Vermietern – und „solchen, die es werden wollen“ – die wichtigsten Rechtsfragen ver-

ständiglich zu vermitteln. Dabei ist das Fachbuch an einem „reibungslosen Verlauf“ der Mietverhältnisse und einer gewinnbringenden Immobilienverwaltung orientiert.

Die Autoren führen durch alle mietrechtlichen Themen von A (wie Abmahnung) über B (wie Betriebskosten) bis Z (wie Zahlungsverzug) und beziehen in der 7. Auflage

verstehen und welche Kostenarten fallen tatsächlich darunter?

- Was bedeutet Bruttokalt- oder Teilinklusionsmiete?
- Welche Angaben muss eine Betriebskostenabrechnung enthalten? Welche Einwendungen könnte der Mieter gegen sie geltend machen?
- Was kann der Vermieter tun, wenn der Mieter seine Miete nicht mehr bezahlt?
- Wann kann der Vermieter einen „Problemmieter“ (welcher den Hausfrieden stört, die Wohnung vermüllt etc.) kündigen?

Das Fachbuch zeigt in der Einleitung auf, dass eine allgemeingültige Antwort auf diese Rechtsfragen nicht möglich ist und schafft ein Problembewusstsein beim Leser. Die rechtliche Einschätzung hängt von der konkreten Vertragsvereinbarung ab, oftmals von den Umständen des Einzelfalles. In dem Buch wird verdeutlicht, dass der Vermieter ein Verständnis über bestimmte Begrifflichkeiten entwickeln sollte, um das Rechtsverhältnis zum Mieter richtig einzuschätzen und die richtigen Lösungswege in Betracht zu ziehen.

Primär stellt das Werk die bestehende Rechtslage dar, ist dabei aber praxisnah erstellt. Rechtliche Begrifflichkeiten werden dem Leser kurz und bündig erklärt, rechtliche Handlungsmöglichkeiten kompakt dargestellt. Das Fachbuch verfolgt den Anspruch, einen ersten Überblick zu geben, ohne zu stark ins Detail zu gehen. Es eignet sich daher für Vermieter sowie für Juristen, welche sich erstmals in die Materie des Mietrechts für Vermieter einlesen wollen.

*Rudolf Stürzer/Michael Koch*

- **Mietrecht für Vermieter von A-Z, Rudolf Stürzer/Michael Koch, Haufe Group, 7. Auflage, 2022, 365 Seiten. Printausgabe 29,95 Euro. E-Book 25,99 Euro.**



die aktuelle Rechtsprechung bis Ende 2021 ein. Ausrichtung des Buches ist, dem Vermieter Wege aufzuzeigen, um seine Rechte durchzusetzen bzw. um zu prüfen, wann Ansprüche des Mieters berechtigt sind. Beispielsweise:

- Wie muss der Vermieter den Mietvertrag gestalten, um die Betriebskosten auf den Mieter umlegen zu können? Was ist unter dem Begriff „Betriebskosten“ genau zu

## SEMINARE IM NOVEMBER 2022

02.11.2022	Online	Mieterhöhungen stressfrei gestalten – Modernisierungsvereinbarungen nach § 555 f BGB	Gudrun Kleiner	2
03.11.2022	Online	Kommunikation mit schwierigen Mietern	Achim Dohmeier	2
03.11.2022	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Wohnungsabnahme und -übergabe – Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	Gudrun Kleiner	2
03.11.2022	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Rechtliche und technische Anforderungen an klimaneutrales und nachhaltiges Bauen	Michael Terwiesche und Andreas Georg Hanke	2
09.11.2022	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Intensivseminar technisches Wissen – Zusatzkompetenz Bautechnik für Kaufleute	Armin Hartmann	2
09.11.2022	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Mietrecht aktuell	Gudrun Kleiner	2
16.11.2022	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Jahresabrechnung nach der WEG-Reform – „Eine Anleitung zum Unglücklichsein?“	Massimo Füllbeck	2
22.11.2022	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Sammeln, Horten und Verwahrlosung – lösungsorientierte Strategien für Vermieter	Robert Montau	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



Quelle: ty - stock.adobe.com

## VERBANDSTERMINE IM ÜBERBLICK

<b>Treffpunkt Ehrenamt</b>	4./5. November 2022	Sprockhövel
<b>VdW-Präsidiumssitzung</b>	9. November 2022	EBZ, Bochum
<b>VdW-Beiratssitzung</b>	9. November 2022	EBZ, Bochum
<b>VdW-Finanzausschusssitzung</b>	9. November 2022	EBZ, Bochum
<b>VdW-Verbandsratssitzung</b>	9. November 2022	EBZ, Bochum
<b>VdW-Verbandsratssitzung mit den Delegierten zum GdW-Verbandstag</b>	9. November 2022	EBZ, Bochum
<b>Treffpunkt Ehrenamt</b>	11./12. November 2022	Münster
<b>52. Treffpunkt Sozialarbeit</b>	15. November 2022	EBZ, Bochum

## IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50  
E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto:info@vdw-rw.de), <https://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*)  
Laura Brinkmann (*LB*), Alexander Flatters (*AF*), Jürgen Gnewuch (*JG*), Andreas Gröhbühl (*AG*), Christina Göbel (*CG*),  
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](mailto:info@vdw-rw.de)  
[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)