

VerbandsMagazin

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



21 ALLIANZ FÜR MEHR WOHNUNGSBAU
IN NRW KONSTITUIERT

18 DIE SOZIAL ORIENTIERTE WOHNUNGSWIRTSCHAFT
AUF DER EXPO REAL 2022

4 SCHWERPUNKT

Stau auf dem Bau – Fachkräftemangel und Lieferkettenprobleme bremsen die Wohnungswirtschaft

Gesucht: Mehr *Fachkräfte* und *Material!*



Quelle: IW Köln

„Wir brauchen für eine starke Bau- und Wohnungswirtschaft resilientere Lieferketten zur Baustoffversorgung und eine effektiv umgesetzte Fachkräftestrategie.“

Der Mangel an qualifizierten Arbeitskräften lähmt zunehmend die deutsche Wirtschaft. Unter den Top 10-Berufsfeldern mit der größten Fachkräftelücke befinden sich schon länger die Bauelektrik, die Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik sowie die Informatik. Allein in diesen drei Berufen fehlen derzeit zusammen rund 45.000 Fachkräfte und Spezialisten. Über alle Berufe hinweg lag die Lücke im Durchschnitt der letzten 12 Monate bei knapp 540.000 Personen.

Auf der Baustelle kommen zum ausgeprägten Fachkräftemangel nun schon länger zunehmende Lieferengpässe bei vielen Baustoffen und starke Preissteigerungen hinzu. Jedes zweite Unternehmen im Hochbau berichtet von Problemen bei der Beschaffung etwa von Holz, Aluminium und Stahl oder Dämmmaterialien und deren Folgeprodukten. Immer mehr Bauprojekte werden auf Eis gelegt oder verzögern sich deutlich, während der Bedarf an neuem Wohnraum und Sanierungen nach wie vor sehr hoch ist. Diese Entwicklungen dürften die ambitionierten Ziele beim Wohnungsneubau, bei der Sanierung des Altbestands und bei der Gestaltung der Klimawende scharf ausbremsen.

Doch diese Ziele zu erreichen ist essenziell, wenn die Transformation von Wirtschaft und Gesellschaft gelingen soll. Es geht um nicht weniger als darum, die Herausforderungen von Demografie, Digitalisierung, Dekarbonisierung und Deglobalisierung zu meistern und den Folgen des andauernden Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine zu trotzen. Dazu brauchen wir eine starke Bau- und Wohnungswirtschaft mit resilienteren Lieferketten für die Baustoffversorgung und eine breit angelegte Fachkräfteoffensive.

Die neue Fachkräftestrategie der Bundesregierung benennt dafür die fünf Handlungsfelder: zeitgemäße Ausbildung, gezielte Weiterbildung, Erhöhung der Erwerbsbeteiligung, Wandel der Arbeitskultur und moderne Einwanderungspolitik. Die Unternehmen brauchen hier dringend konkrete und wirkungsvolle Unterstützung für Fachkräftesicherung und Behebung des Baustoffmangels.

Dirk Werner

Leiter des Clusters Berufliche Qualifizierung und Fachkräfte
Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.

4 Stau auf dem Bau



SCHWERPUNKT

- 4 Stau auf dem Bau**
Fachkräftemangel und Lieferkettenprobleme bremsen die Wohnungswirtschaft
- 6 In allen Bereichen fehlen Fachkräfte**
Im Gespräch mit Sarah Pierenkemper, Referentin für Fachkräftesicherung des Kompetenzzentrums Fachkräftesicherung (KOFA)
- 8 „Wir brauchen die Einwanderung von gut ausgebildeten Menschen!“**
Gastbeitrag von Dr. Axel Rosenthal, Leiter der Zentralstelle Fachkräfteinwanderung (ZFE NRW)
- 9 Die neuen Kolleginnen und Kollegen sind da!**
Vonovia heißt Fachkräfte aus Kolumbien willkommen
- 10 Chronik stockender Lieferketten**
Materialmangel belastet Wohnungsbau
- 12 Kreativ im Umgang mit fehlendem Material**
Gastbeitrag von Karl-Heinz Seeger, Geschäftsführer der GEWOBAU GmbH Bad Kreuznach

18 NRW-Messestand auf der EXPO REAL 2022



AKTUELLES

- 14 Maßnahmenpaket mit vielen Schritten in die richtige Richtung**
Bündnis bezahlbarer Wohnraum
- 15 Barrieren überwinden – Herausforderungen meistern**
IW.2050-Fachkongress
- 16 DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2023 ausgeschrieben**
Jetzt bis zum 31. Januar 2023 bewerben!
- 17 Serielle Sanierung auf dem Sprung in den Breitenmarkt**
Net Zero Now! 2022 Jahresevent
- 18 Wohnen zwischen kurzfristigem Handlungsdruck und langfristigen Zielen**
NRW-Messestand auf der EXPO REAL 2022
- 20 Klimaschonendes und partizipatives Wohnen gewinnt**
Verleihung des Klaus Novy Preises 2022

AKTUELLES NRW

- 21 Allianz für mehr Wohnungsbau in NRW konstituiert**
VdW Rheinland Westfalen weiterhin Partner für gutes Wohnen

21 Allianz für mehr Wohnungsbau in NRW konstituiert



22 Wie gelingt ein erfolgreiches Mieterticketkonzept?

4. NRW-Fachforum des VCD

Warum kommunaler Klimaschutz auch für die Wohnungswirtschaft wichtig ist

Kommunalkongress NRW

AKTUELLES RLP

23 Landesregierung stockt Wohnraumförderung mit zusätzlichen Mitteln des Bundes auf

Landeshaushalt 2023/2024

ISB Rheinland-Pfalz gibt gemeinsam mit zwei weiteren Landesförderbanken Social Bond heraus
Für Wohnraumförderung

24 Energie- und Wärmeversorgung für Wohngebäude

Veranstaltung

36 Wohnungen werden mithilfe der Wohnraumförderung modernisiert
Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH

ARGE RLP trifft sich am 5. Dezember
Mitgliederversammlung

23 Landeshaushalt 2023/2024 – zusätzliche Mittel des Bundes



Quelle: Landtag RLP / T. Silz

27 Auf nach Dresden, Freiberg, Leipzig und Dessau!



Quelle: inw

32 Richtfest für das Neubauprojekt „Chamäleon“ in Verl



Quelle: Besim Mazhij

25 Besondere Projekte für besondere Wohnbedarfe

Von Pflege-WGs bis Pflegeheim

Mieterstrom und Gaspreisentwicklung im Mittelpunkt

Arbeitsausschuss der Arbeitsgemeinschaft RLP

VdW-ARBEITSKREISE

26 Neue Vorsitzende und das spannende Thema Future Skills

Arbeitskreis berufliche Bildung und Personalentwicklung

27 Auf nach Dresden, Freiberg, Leipzig und Dessau!

Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung

AUS DEN UNTERNEHMEN

28 Klimagerechte Wärmeversorgung im Wohnungsbestand

DOGEWO21

38 bezahlbare Neubauwohnungen in Düsseldorf bezugsbereit

SWD Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. Kg

30 Halbzeit beim zukunftsweisenden-Neubauprojekt „Ermlandweg“

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

31 Hier fahren Mieterinnen und Mieter günstiger!

VdW-Mitglieder kooperieren mit Mobilitätsdienstleistern

32 Richtfest für das Neubauprojekt „Chamäleon“ in Verl

KHW Bauen und Wohnen GmbH

33 Richtfest für „Wohnen am Westbach“

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

TERMINE

33 Termine 2022

STEUERN

34 Neuerungen für Mini- und Midijobs

Lohnsteuer
Temporäre Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gaslieferungen und Fernwärme
Umsatzsteuer

35 Verbilligte Vermietung von privaten Immobilien

Einkommensteuer

Aufnahme einer Aufsichtsrats Tätigkeit und Meldung nach § 138 Abs. 1b AO

Einkommensteuer

36 Modernisierung der Außenprüfung

Abgabenordnung
Baubzugsteuer
Einkommensteuer

RECHT

37 Was Wohnungseigentümer und Verwalter nach der neuen Rechtsprechung zu beachten haben

Rechtsprechung kompakt

38 Untervermietung an Touristen und Erweiterung einer Wohngemeinschaft ohne Erlaubnis kann zur Kündigung berechtigen

Fristlose Kündigung bei unbefugter Untervermietung

40 TECHNIK UND MULTIMEDIA

43 FÜR SIE GELESEN

44 SEMINARE

Stau auf dem Bau

FACHKRÄFTEMANGEL UND LIEFERKETTENPROBLEME BREMSEN DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT >> Ob im Wohnungsbestand oder bei Neubauprojekten für bezahlbares und klimagerechtes Wohnen, die sozial orientierte Wohnungswirtschaft spürt immer stärker, dass Fachkräfte, aber auch Baustoffe und Bauteile nur knapp verfügbar sind. Viele Projekte für die energetische Modernisierung und den Neubau von Wohnquartieren lassen sich unter diesen Umständen nur mit großer Verzögerung durchführen und müssen zum Teil sogar zurückgestellt werden, weil die entstehenden Kosten und Wartezeiten jeden Planungsrahmen sprengen. Daraus ergeben sich mit Blick auf die von der Bundesregierung geplanten Fertigstellungszahlen von 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich gefördert, sowie die für die Klimaschutzziele des Wohngebäudesektors benötigten Sanierungsraten große Fragezeichen.



Mangel an Fachkräften kommt die deutsche Wirtschaft teuer zu stehen

Berechnungen der Unternehmensberatung Boston Consulting Group zufolge kostet der Arbeitskräftemangel Deutschland jährlich 86 Mrd. Euro verlorene Wirtschaftsleistung. Bis 2035 würde bei einer modellierten Zuwanderung von jährlich etwa 400.000 Menschen die Zahl der Personen im arbeitsfähigen Alter um drei Millionen zurückgehen, bis 2050 sogar um neun Millionen. Steuert man der demographischen Entwicklung überhaupt nicht entgegen, ergeben sich noch höhere Kosten.

Ohne Fachkräfte keine Energiewende

Nach Schätzungen des Zentralverbands Sanitär, Heizung, Klima (ZVSHK) ist lediglich rund ein Drittel der Betriebe der Branche für den Umgang mit regenerativ betriebenen Heizsystemen qualifiziert und allen fehlt es an Personal. 60.000 Fachkräfte werden von den Betrieben bundesweit gesucht, heißt es vom Verband. Um die für den Winter angestrebten Einsparungen beim Gasver-

brauch von 20 Prozent zu erreichen, muss der Fokus auf schnell umzusetzende Maßnahmen im Bestand im Allgemeinen und auf die Betriebsführung der Heizungsanlagen im Besonderen gerichtet werden, ohne die aktuellen Kapazitäts- und Materialengpässe außer Acht zu lassen.

Der eklatante Mangel an Fachkräften führt bereits seit Monaten dazu, dass Bau- und Handwerksunternehmen nicht alle Aufträge annehmen können und Endkunden lange Wartezeiten hinnehmen müssen. Immer mehr Unternehmen und Betriebe schränken ihre Planungen daher ein. Einer aktuellen Ifo-Umfrage zufolge gibt fast die Hälfte aller Firmen an, durch einen Mangel an qualifizierten Arbeitskräften eingeschränkt zu sein. Vor allem im Handwerk sind die Effekte spürbar.

Strukturelle Probleme müssen behoben werden

Das Image handwerklicher Berufe hat sich in der jüngeren Vergangenheit zunehmend

negativ entwickelt. Nachwuchstalente interessieren sich oftmals nicht für eine Tätigkeit im Handwerk und sehen im Büro die besseren Chancen. Doch auch in Handwerksbetrieben gibt es gute berufliche Entwicklungsmöglichkeiten, denn gerade jetzt sind Arbeitskräfte stark nachgefragt und die Unternehmen bereit, dem Nachwuchs attraktive Bedingungen anzubieten. Dies ausreichend zu kommunizieren gelingt vielen Betrieben jedoch bisher nicht.

Gerade weil das Problem mittel- und langfristig noch schwerwiegender als die kurzfristig mangelhafte Verfügbarkeit von Baustoffen und -teilen werden dürfte, nimmt die bedarfsgerechte Ausbildung der Fachkräfte von morgen einen großen Stellenwert ein. In diesem Zuge müssen heutige Lehrpläne und Strukturen dringend angepasst werden. Übersetzt in die Anforderungen des Bereichs Wohnen und Bauen heißt das: Schon in der Berufsschule und im Ausbildungsbetrieb muss die Arbeit an und mit besonders rele-

vanten Baustoffen oder Bauteilen auf dem Programm stehen, um eine angemessene Qualifikation überhaupt erst zu ermöglichen.

Knappe Baustoffe und -teile infolge gestörter Lieferketten

Schon seit Beginn der Corona-Krise im März 2020, in deren Folge Fabriken weltweit schlagartig stillstanden, sind viele Bau- und Rohstoffe nur knapp verfügbar, was die Preise seither nach oben treibt. Grundlegende Rohstoffe wie Holz wurden bereits vor dem Ukraine-Krieg knapp und teuer, weil trotz Pandemie ein Bauboom in den USA und China einsetzte und große Mengen auf den globalen Märkten gekauft wurden.

Dadurch, dass mittlerweile kaum noch das zuvor günstige russische Erdgas nach Deutschland und Europa geliefert wird, steht nun seit Anfang des Jahres auch die heimische Industrie unter großem Druck. Vor allem energieintensive Produktionsschritte, wie etwa das Brennen von Dachziegeln oder die Produktion von Glas für Fenster, werden unter den derzeitigen Bedingungen erheblich erschwert.

In der Folge berichtete das ifo Institut zuletzt von einer massiven Materialknappheit in der Industrie: 65,8 Prozent der Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes gaben an, dass benötigte Vorprodukte nicht verfügbar seien.

Mittelbar ist davon auch der Bereich Bauen und Wohnen betroffen. 16,7 Prozent der in einer ifo-Studie befragten Wohnungsunternehmen waren im September 2022 betroffen –

im August waren es noch 11,6 Prozent. Noch größer ist die Betroffenheit bei Materialengpässen, von denen 32,7 Prozent der Unternehmen berichteten. Bei den Materialengpässen zeichnete sich zum Ende des Jahres 2021 noch eine leichte Entspannung ab, weil viele Lieferketten flexibilisiert wurden und sich wieder in Richtung des Vorkrisenniveaus bewegten. Auch die Weltwirtschaft insgesamt begann, sich von den pandemiebedingten Einschränkungen zu erholen, bis sie durch den Krieg in der Ukraine erneut ins Stocken geriet, was sich mittelbar auch auf das bezahlbare und klimagerechte Wohnen auswirkt.

Sowohl Rohstoffe als auch Hightech betroffen

Sand, Zement, Holz oder Stahl sind bei Neubauprojekten grundlegend, doch auch elektronische Steuerungseinheiten sind nur eingeschränkt verfügbar. Im Bereich Wohnen und Bauen wirkt sich das besonders bei der Herstellung von Wärmepumpen oder digitalen Assistenzsystemen für smarte Haustechnik aus.

Sechs Millionen Wärmepumpen sollen nach den Plänen des Bundeswirtschaftsministeriums bis 2030 in ganz Deutschland installiert sein. Das ist ein ambitioniertes Ziel, denn Ende 2020 waren lediglich rund 1,4 Millionen in Betrieb. Ende Juli 2022 verkündete die Bundesregierung zudem einschneidende Änderungen in die bestehende Förderung für Heizungen. Wurden bisher Gashybridheizungen noch mit bis zu 45 Prozent gefördert, fällt dieser Anreiz für den Einbau einer neuen Gasheizung nun vollständig weg. Somit werden

Gasheizungen deutlich unattraktiver, auch bei Systemen, die auf eine Kombination von fossilen und erneuerbaren Energien setzen. Eine schnelle Umrüstung ist kaum möglich: Wer heute eine Wärmepumpe bestellt, muss sich auf mehrere Monate, sogar bis zu einem Jahr Wartezeit und wesentlich höhere Investitionskosten einstellen. Zudem fehlen auch die benötigten Fachkräfte im Handwerk. Auch die Umsetzung hochinvestiver Maßnahmen, wie die Dämmung der Gebäudehülle oder der Einbau einer Fußbodenheizung, die in Teilen für den effizienten Betrieb einer Wärmepumpe nötig sind, scheitern oftmals an der Verfügbarkeit von Menschen und Material sowie dadurch drastisch steigenden Baukosten.

Sowohl im Neubau als auch in der Bestandsmodernisierung für bezahlbares und klimagerechtes Wohnen erweisen sich die knappen Verfügbarkeiten als große Herausforderung für die planungsgemäße Durchführung von Projekten. In dieser Ausgabe des VerbandsMagazins stehen daher Auswirkungen und Lösungswege des Spannungsfeldes des Fachkräftemangels und gestörter Lieferketten im Schwerpunkt. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen gehen dabei bisweilen kreative Wege, um im schwierigen Geschäftsklima handlungsfähig zu bleiben, benötigen aber deutlich bessere Rahmenbedingungen, um den politischen Erwartungen gerecht zu werden – denn unter den herrschenden und sich abzeichnenden Gegebenheiten sind weder Neubau- noch Klimaschutzziele erreichbar. *IB/PE/AT*

Fachkräftemangel und Lieferengpässe bestimmen das Geschehen

Welche Entwicklungen werden die Baubranche in diesem und im kommenden Jahr am stärksten beschäftigen?

Quelle: BauInfoConsult, April 2022/ yoshidaakiko1223 – stock.adobe.com, eigene Darstellung



IM GESPRÄCH MIT SARAH PIERENKEMPER, REFERENTIN FÜR FACHKRÄFTESICHERUNG DES KOMPETENZZENTRUMS FACHKRÄFTESICHERUNG (KOFA)



In allen Bereichen fehlen Fachkräfte

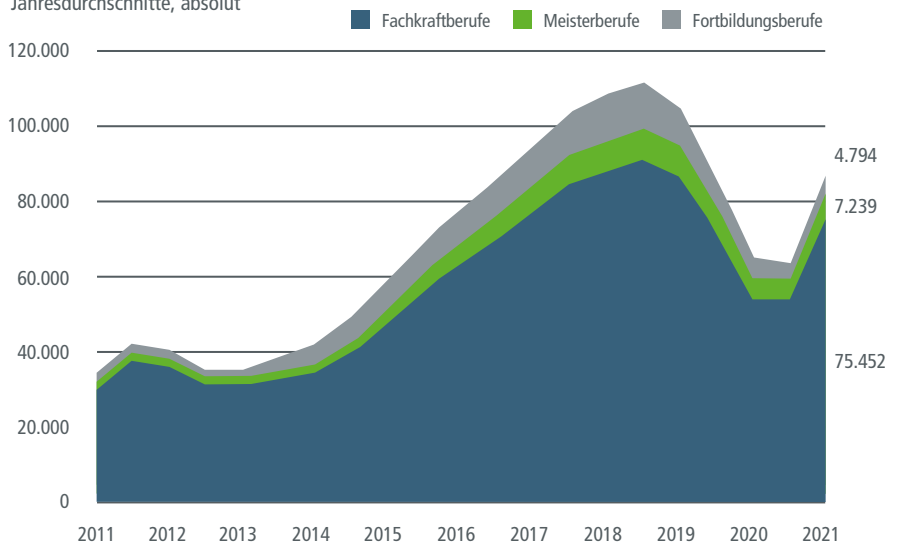
In Deutschland entwickelt sich seit vielen Jahren ein steigender Fachkräftemangel. Ein Beruf ist vom Fachkräftemangel betroffen, wenn es in einer Region nicht genügend arbeitslose Fachkräfte mit passender Qualifikation gibt, um die offenen Stellen besetzen zu können. Demnach wird die Besetzung von Arbeitsplätzen in den betroffenen Berufen immer schwieriger. Immer mehr Unternehmen haben Probleme, gute Mitarbeitende zu finden. Die Bundesagentur für Arbeit teilte in einem aktuellen Bericht mit, dass schon jetzt gut eine halbe Million Fachkräfte in Deutschland fehlen.

Wie viele Fachkräfte fehlen im Bereich Bauen und Wohnen?

Nach unseren Berechnungen fehlten im Bereich der Handwerksberufe im Jahr 2021 90.000 Fachkräfte. Es ist festzustellen, dass Berufe aus dem Bereich der für die Energiewende notwendigen Berufe stark betroffen

Die Entwicklung der Fachkräftelücke in überwiegend handwerklichen Berufen nach Qualifikation

Anzahl an offenen Stellen, für die es keine passend qualifizierten Arbeitslosen gibt, (gleitende Jahresdurchschnitte, absolut)



Quelle: KOFA, eigene Darstellung

ZUR PERSON



Quelle: KOFA

Sarah Pierenkemper ist seit 2014 Economist im Institut der deutschen Wirtschaft Köln im Kompetenzfeld „Berufliche Qualifizierung und Fachkräfte“. Dort betreut sie das Kompetenzzentrum Fachkräftesicherung (KOFA). Im Gespräch mit dem VdW Rheinland Westfalen gibt sie einen Einblick über Zahlen, Daten und Fakten zum Fachkräftemangel in Deutschland und den Berufsbildern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

sind. Ebenso fehlt Personal in den Bereichen der Bauelektrik sowie der Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik. Um Baustoffe zu fördern, fehlen Fachkräfte im Bereich der Kraftfahrzeugtechnik. Aber auch in anderen Branchen, etwa sozialen oder pflegenden Berufen, bleiben viele Arbeitsplätze frei, weil die Fachkräfte dafür fehlen.

Welche Möglichkeiten bestehen für die Wohnungswirtschaft, Fachkräfte zu akquirieren?

Hier bieten sich vielfältige Möglichkeiten an. Zunächst ist die Darstellung eines attraktiven Arbeitgebers, die mit einem innovativen Employer-Branding-Prozess erarbeitet werden kann, notwendig für die Personalgewinnung. Mit der Einführung von Mitarbeiterbindungsmaßnahmen kann zudem der Verbleib bereits eingestellter Fachkräfte nachhaltig gestaltet werden. Die Ansprache von besonderen Zielgruppen, wie beispielsweise älteren Beschäftigten oder Menschen mit Behinderung, können zielführende Maßnahmen zur Personalgewinnung sein. Hierbei stehen den Arbeitgebern vielseitige Hilfestellungen sowie bezuschusste Unterstützungsangebote zur Verfügung.

Arbeitgeber können Teilzeitquoten stärken und in sogenannten MINT-Berufen vermehrt Frauen in die Unternehmen integrieren. Eine weitere Möglichkeit ist die Ansprache von Langzeitarbeitslosen und in Deutschland lebenden Migranten mit einer verstärkt individuellen und bedarfsorientierten Einarbeitung.

Die internationale Fachkräftegewinnung ist ein zusätzlicher Baustein, um dem Fachkräftemangel zu begegnen. Zum aktuellen Zeitpunkt fehlen laut Angaben der Bundesagentur für Arbeit pro Jahr 400.000 qualifizierte Zuwanderer, um in Deutschland die Fachkräftelücke zu füllen. Hierbei ist die Unterscheidung von Fachkräften aus dem europäischen Ausland und Drittstaaten zu beachten. Rekrutierungen aus dem europäischen Ausland können vereinfacht und ohne Beachtung von rechtlichen Auflagen erfolgen. Rekrutierungen von Fachkräften aus Drittstaaten sind hingegen langwieriger und aufwendiger.

Das Land Nordrhein-Westfalen ist mit der Gründung der Zentralstelle Fachkräfteinwanderung im März 2020 einen ersten Schritt gegangen. Sie unterstützt die Arbeit-

geber in der Gewinnung von internationalen Fachkräften, aber auch die einwandernden Arbeitnehmer, die in Deutschland eine berufliche Zukunft suchen. Arbeitgeber sollten bei der Rekrutierung von internationalen Fachkräften nicht nur den Bewerbungs- und Einstellungsprozess im Blick haben, sondern auch den Integrationsprozess der Menschen planen und begleiten.

Die Unterstützung bei der Wohnungssuche oder bei Behördengängen ist ebenso wichtig wie die innerbetriebliche Unterstützung beim Abbau von sprachlichen Hürden. Eine Sensibilisierung der Mitarbeitenden in der Organisation kann ebenfalls eine große Hilfe im Integrationsprozess sein und die persönliche Entwicklung schnell vorantreiben.

Wo liegen für die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mögliche Hürden?

Einige Unternehmen haben erkannt, dass sich seit einigen Jahren ein Wandel vom

Arbeitgebermarkt hin zum Bewerbermarkt vollzieht. Dies erfordert ein Umdenken bei den Unternehmen. Sie müssen zunehmend auf die Bedürfnisse der Mitarbeitenden eingehen und Maßnahmen finden, diese umzusetzen. Es braucht neue Arbeitszeitmodelle mit der entsprechenden Arbeitsplatzgestaltung, um die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu realisieren. Unternehmen sollten Angebote zur Gesundheitsprävention anbieten und den Teamzusammenhalt stärken.

In Bezug auf die Drittstaaten-Rekrutierung kann es zum aktuellen Zeitpunkt unter Umständen sehr lang dauern, bis die Fachkraft tatsächlich anfangen kann zu arbeiten. Die zuständigen Behörden unterliegen teils hohen bürokratischen Anforderungen, die das Anerkennungsverfahren verlangsamen können. Hier spielt die Digitalisierung eine entscheidende Rolle. Da wenige Prozesse digitalisiert sind, vergeht leider zu viel Zeit, bis Anträge den vollständigen Prozess durchlaufen haben.

Im Rahmen der internationalen Fachkräftegewinnung hat die Bundesregierung mit der Einführung des Fachkräfteeinwanderungsgesetzes die Möglichkeit geschaffen, nicht nur Akademiker nach Deutschland zu rekrutieren, sondern auch Fachkräfte mit beruflichen Ausbildungen. Deutschland hat in diesem Themenfeld aber noch viel Nachholbedarf und muss attraktiver für Zuwanderer werden. Dies kann mit einer Einwanderungsstrategie gelingen, die u. a. ein Welcome-Center in Deutschland beinhaltet, um attraktive Lebensgrundlagen zu schaffen.

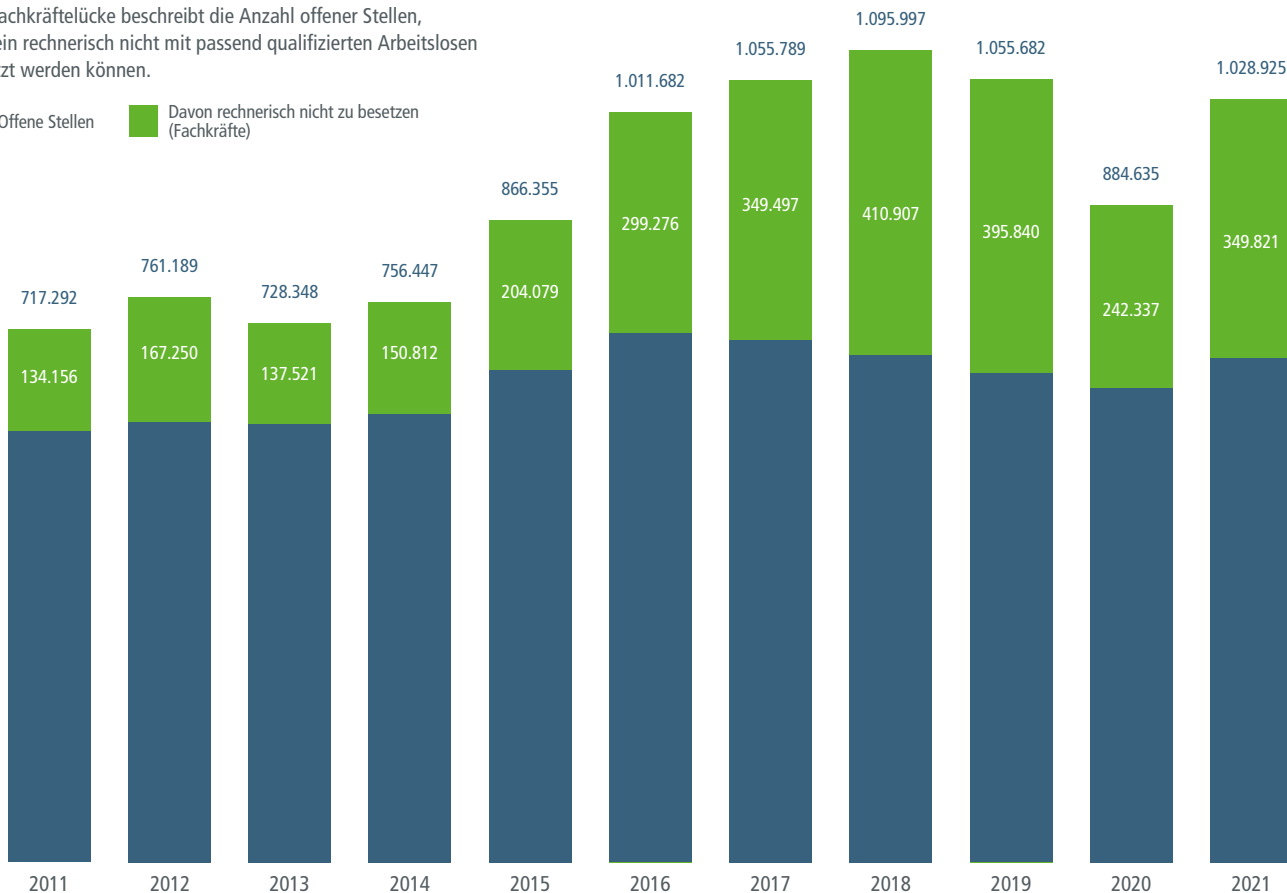
Die Einwanderungsprozesse müssen optimiert werden und die Zusammenarbeit der einzelnen Behörden sollten digitalisiert und vereinfacht werden. Die unterschiedliche Auslegung zwischen den Bundesländern, z. B. bei der Anerkennung der Qualifikationen, müssen definitiv harmonisiert werden, damit gut ausgebildete Menschen, die wir hier in allen Bereichen so dringend brauchen, auch tatsächlich den Weg zu uns finden.

Unternehmen stehen in einem hohen Wettbewerb um Fachkräfte

Quelle: KOFA, eigene Darstellung

Die Fachkräftelücke beschreibt die Anzahl offener Stellen, die rein rechnerisch nicht mit passend qualifizierten Arbeitslosen besetzt werden können.

■ Offene Stellen ■ Davon rechnerisch nicht zu besetzen (Fachkräfte)



GASTBEITRAG VON DR. AXEL ROSENTHAL, LEITER DER ZENTRALSTELLE FACHKRÄFTEEINWANDERUNG (ZFE NRW)

„Wir brauchen die Einwanderung von gut ausgebildeten Menschen!“

Der Fachkräftemangel in der Wohnungs- und Immobilienbranche wird deutlich spürbar, sodass neue Möglichkeiten der Fachkräftegewinnung genutzt werden müssen. Das Land Nordrhein-Westfalen hat bereits vor knapp drei Jahren die Zentralstelle Fachkräfteeinwanderung gegründet, um Organisationen bei der Gewinnung von internationalen Fachkräften zu unterstützen.

Mit Inkrafttreten des Fachkräfteeinwanderungsgesetzes zum 1. März 2020 wurde auch die Zentralstelle Fachkräfteeinwanderung NRW (ZFE NRW) in Bonn eröffnet. Die ZFE NRW hat als zentrale Ausländerbehörde die Aufgabe, drittstaatsangehörigen Fachkräften dabei zu helfen, die ausländerrechtlichen Voraussetzungen für eine Erwerbstätigkeit in Nordrhein-Westfalen zu erfüllen.

Unterstützung bei ausländerrechtlichen Fragen

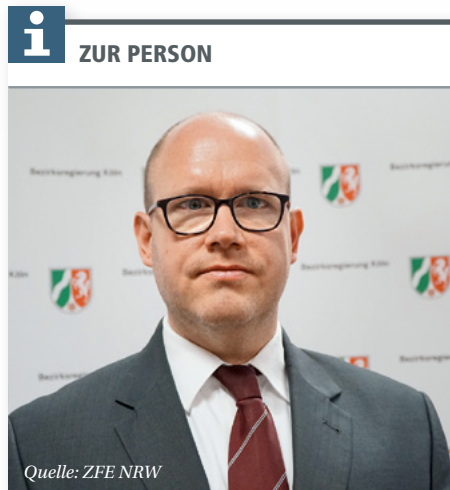
Auf Antrag nordrhein-westfälischer Arbeitgeber führt die ZFE NRW ein komplexes Verwaltungsverfahren durch, dessen Ziel es ist, eine ausländerrechtliche Vorabzustimmung zu erteilen. Mit dieser Vorabzustimmung ist es der Fachkraft möglich, im Ausland bei der zuständigen Auslandsvertretung ein Visum zu beantragen. Am Anfang dieses Verwal-

tungsverfahrens steht immer eine umfangreiche Beratung der Arbeitgeber.

Die ZFE NRW klärt über die einzelnen Verfahrensschritte und die entsprechenden Voraussetzungen auf. Es wird geprüft, ob ein sogenanntes beschleunigtes Fachkräfteeinwanderungsverfahren (nach § 81a AufenthG) durchgeführt werden kann und es wird erklärt, welche Unterlagen für die Durchführung des Verfahrens vorgelegt werden müssen. Sofern anschließend die Durchführung des Verfahrens gewünscht wird, schließt der Arbeitgeber mit der ZFE NRW eine entsprechende Vereinbarung ab. Die ZFE NRW ist der alleinige Ansprechpartner des Arbeitgebers und der Fachkraft für das gesamte Verfahren. Ein „Behördenmarathon“ muss nicht mehr durchlaufen werden.

Fachkräfte aus dem Ausland sind stark nachgefragt

Sofern im Ausland erworbene Qualifikationen einer Anerkennung im Inland bedürfen, leitet die ZFE NRW die entsprechenden Verfahren ein. Ebenso werden im Namen der Fachkraft erforderliche Genehmigungen und Zustimmungen beantragt. Nach dem Abschluss des Gesamtverfahrens wird die für die Visumbeantragung erforderliche Vorabzustimmung der ZFE NRW erteilt und dem



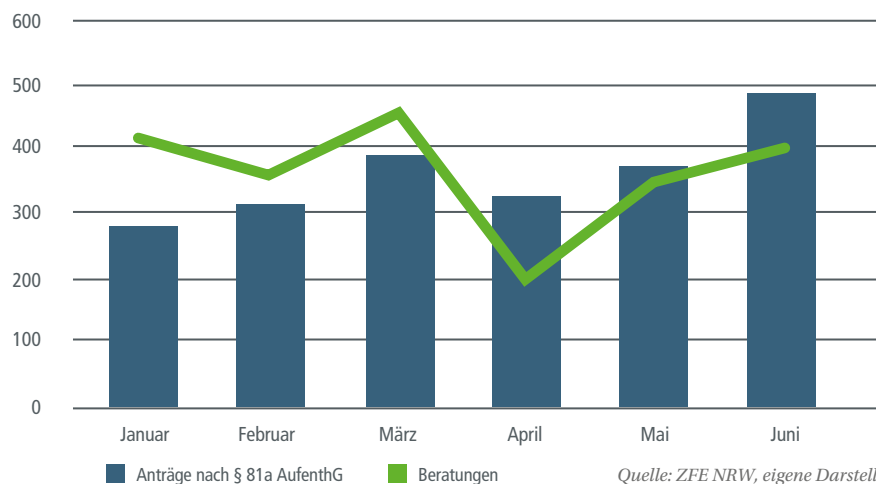
i ZUR PERSON

Dr. Axel Rosenthal ist Rechtsanwalt und trat 2007 in den nordrhein-westfälischen Landesdienst ein. Nach mehreren Stellen auf kommunaler und landespolitischer Ebene, u. a. im nordrhein-westfälischen Innenministerium und als Dezernent bei der Bezirksregierung Köln, leitet er seit 2020 die Zentralstelle Fachkräfteeinwanderung NRW.

Arbeitgeber zugesandt. Gleichzeitig erfolgt die Übermittlung der Vorabzustimmung an die zuständige Auslandsvertretung, bei der die Fachkraft das Visum beantragen kann. Das gesamte Verfahren ist für den Arbeitgeber weitestgehend digital darstellbar. Lediglich die Übersendung der Vorabzustimmung erfolgt in Papierform. Zeitnahe Kommunikation stellt eine andauernde Transparenz her, bei der die Kunden der ZFE NRW zu jeder Zeit den aktuellen Verfahrensstand erkennen können. Für das Verfahren fällt eine Verfahrensgebühr in Höhe von 411 Euro je Fachkraft an, die der Arbeitgeber stellvertretend für die Fachkraft zu entrichten hat.

Seit der Eröffnung hat die ZFE NRW rund 5.500 beschleunigte Verfahren bearbeitet und es wurden circa 15.000 Beratungsgespräche geführt. Zudem wurden etwa 35.000 Verfahren bearbeitet, die nicht der Beschleunigungsprivilegierung nach § 81a AufenthG unterliegen. Hierbei beantragt die Fachkraft das erforderliche Visum im Ausland, ohne dass ein vorgeschaltetes Verfahren in Deutschland durchgeführt wurde.

Anträge und Beratungen für die Fachkräfteeinwanderung im Jahresverlauf 2022



VONOVIA HEISST FACHKRÄFTE AUS KOLUMBIEN WILLKOMMEN

Die neuen Kolleginnen und Kollegen sind da!

Um dem akuten Fachkräftemangel zu begegnen, hat Vonovia im Rahmen des Projekts „TEAM“ der Bundesagentur für Arbeit (BA) 13 Elektronikerinnen und Elektroniker sowie vier Gärtnerinnen und Gärtner in Kolumbien angeworben. Die bereits ausgebildeten Fachkräfte werden seit September bereits in den Beständen des Wohnungsunternehmens eingesetzt.

„Wir freuen uns sehr, dass wir die kolumbianischen Fachkräfte bei uns qualifiziert beschäftigen und diesen Menschen eine Perspektive bieten können“, erklärte Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Vonovia SE, anlässlich der Begrüßung der neuen Kräfte in Hannover. Buch bezeichnete das Anwerben im nicht europäischen Ausland als „Modell für die deutsche Wirtschaft, den Fachkräftemangel in den Griff zu bekommen“.

Die erforderliche Vereinbarung für diese Maßnahme wurde zwischen der BA und der kolumbianischen Arbeitsverwaltung SPE getroffen. Hiermit bot sich für Vonovia die Möglichkeit, erstmalig das Recruiting auch auf Staaten außerhalb der EU auszuweiten. Grundlage hierfür ist das Fachkräfteeinwanderungsgesetz, das Vereinbarungen wie diese ermöglicht und die Möglichkeit zum Nachholen der Anerkennung bereits vorhandener Abschlüsse nach der Einreise in Deutschland eröffnet. Vonovia ist bundesweit eines der ersten Unternehmen

überhaupt, das die neuen Vermittlungsabsprachen der Bundesagentur für Arbeit auf Grundlage des 2020 in Kraft getretenen Fachkräfteeinwanderungsgesetzes aktiv zur Rekrutierung nutzt.

Internationale Kooperation von Behörden

„Wir stehen vor der großen Herausforderung, den Gebäudebestand sehr schnell klimaneutral zu sanieren und Photovoltaik auf die Dächer zu bringen. Daher können wir jede gute Frau und jeden guten Mann gebrauchen“, erläuterte Buch die Notwendigkeit, in Kolumbien Fachkräfte anzuwerben.


„Vonovia hat das Angebot der Bundesagentur für Arbeit als Chance ergriffen, gute Fachkräfte außerhalb der EU für sich zu gewinnen. Sprachbarrieren und nationale Grenzen sollten keine Rolle spielen, wenn am Ende alle Seiten davon profitieren“, sagte Dr. Berend Lindner, Staatssekretär im Arbeits- und Wirtschaftsministerium von Niedersachsen.

Um die neuen Kräfte zu finden, hatte die kolumbianische Arbeitsagentur intensiv unter anderem über ihre sozialen Medien geworben. Über 400 Frauen und Männer, zwischen 21 und 35 Jahre alt, bewarben sich. Am Ende wurden 90 Bewerbungsgespräche geführt. Die Wahl fiel auf 17 hochmotivierte Menschen, die in Deutschland arbeiten möchten und die Voraussetzungen für die Tätigkeit

bei Vonovia erfüllen. Rekrutiert wurde in jenen Arbeitsmarktbereichen, in denen in Deutschland ein Engpass und in Kolumbien ein Überschuss an Fachkräften besteht. Vonovia hält sich somit an die Standards der fairen Erwerbsmigration. Insgesamt weist Kolumbien eine hohe Jugendarbeitslosigkeit auf.

Erfolgreiche Integration in Beruf und Alltag

Die nun bei Vonovia beschäftigten 15 Männer und zwei Frauen werden seit dem 1. September 2022 in Hannover im Wohnumfeld sowie in Kiel, Lübeck und in Berlin bei der Vonovia Technischer Service (VTS) eingesetzt. Auch hier werden sie berufs begleitende Kurse besuchen, um sich so gut wie möglich im Job, aber auch in Deutschland integrieren zu können. Bildungsträger ist die Continental. Die Kooperation wurde zudem maßgeblich von der Industrie- und Handelskammer (IHK) Hannover begleitet.

Nach 12 bis 18 Monaten der qualifizierten Beschäftigung bei Vonovia und der möglichen Anerkennung ihrer Ausbildung durch die deutschen Behörden können die Fachkräfte in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen werden. Alle kolumbianischen Fachkräfte, die im Rahmen des „TEAM“-Programms angeworben wurden, haben im Vorfeld Deutsch gelernt und eine Sprachprüfung in Kolumbien abgelegt. Vonovia 



Quelle: Vonovia / Kai Uwe Oesterhelweg

Vonovia-Generalbevollmächtigte Konstantina Kanellopoulos (vorne, Bildmitte) begrüßte in Hannover Fachkräfte aus Kolumbien, die seit September bei Vonovia beschäftigt sind

Chronik stockender Lieferketten

MATERIALMANGEL BELASTET WOHNUNGSBAU >> Ob grundlegende Baustoffe wie Stahl, Beton und Holz oder Feinelektronik für innovative Heizsysteme, die weitgehend in Asien produziert werden: Seit der rasend schnellen Verbreitung des Corona-Virus ab Februar 2020 sind Lieferketten gestört, Güter knapp und die Preise hoch. Welche Ereignisse sorgten seither für eine Verschärfung der Lieferkettenprobleme und bremsten diese zwischenzeitig sogar komplett aus?

Februar 2020



Das Corona-Virus verbreitet sich rund um den Globus

Weltweit erleidet die Wirtschaft einen Schock: Lockdowns werden verhängt, Fließbänder stehen still, Menschen befinden sich in Kurzarbeit und Produktionsgüter werden schlagartig nicht mehr hergestellt und transportiert.

Winter 2020/2021



Corona-Krise lähmt die Produktion

Die globale Produktionsleistung ist gedrosselt, gleichzeitig leeren sich die Lager aufgrund des global unerwartet hohen Konsums von Baustoffen. Vor allem Stahl, Holz, Dämm- und Kunststoffe fehlen auf Baustellen im Wohnungsbau.

März 2021



Schock in der Transportlogistik: Die Havarie der Ever Given

Der Suezkanal ist im März 2021 für mehrere Tage in beide Richtungen vollständig gesperrt. Insgesamt stauen sich bis vom 23. bis zum 29. März 2021, dem Tag der Freilegung des Frachtschiffs Ever Given, 370 Transportschiffe im Suezkanal. Anschließend waren die Häfen weltweit mit der Anzahl der verspätet ankommenden Schiffe stark überlastet. Der sechstägige Stillstand macht sich im gesamten Jahresverlauf 2021 bemerkbar. Baumaterial wird weiter knapper und teurer.

Winter 2021/2022



Vierte Corona-Welle in Deutschland bremst Produktionsstätten erneut aus

Neben coronabedingten Personalausfällen, betrieblichen Schließungen und einem Rückgang der Produktion befeuert der Fachkräftemangel in Deutschland die Lieferkettenprobleme noch zusätzlich, weil beispielsweise Lkw-Fahrer in der Logistikbranche fehlen: Sogar das knappe, vorrätige Material gelangt so nicht mehr wie geplant zur Baustelle.

Prof. Beate Wiemann, Hauptgeschäftsführerin des Bauindustrieverbands NRW e.V.

BAUINDUSTRIE
Nordrhein-Westfalen



Quelle: Bauindustrieverband NRW

Am Bau sind unsere Lieferketten zunächst durch Corona und nun durch den Krieg in der Ukraine brüchig geworden. Zeitweise Lieferengpässe und hohe Preissprünge waren Folgen davon. Mittlerweise konnten sie aber in vielen Bereichen neu organisiert werden. Wir

sehen das im Stahlbereich, wo wir eine sehr hohe Abhängigkeit von Lieferungen aus Russland, Belarus oder der Ukraine hatten. Trotzdem befindet sich die Preisentwicklung insgesamt auf einem hohen Niveau. Wir rechnen leider nicht damit, dass die Preise sich auf ein Vorkrisenniveau oder sogar auf ein Vor-Corona-Niveau zurückbewegen.

Im Bereich der Energiepreise bei Gas und Strom steuert die Regierung zwar gegen, wie sich aber ein Ölembargo ab 2023 auf die Versorgung und die Preise z. B. von Bitumen oder Diesel auswirken wird, wissen wir heute noch nicht.

Als Bauindustrie sind wir in einer Sandwichposition: Weder können wir die Preise und die Verfügbarkeit der Baustoffe und Bauprodukte beeinflussen, die wir einkaufen, noch

können wir die Rahmenbedingungen für unsere Auftraggeber verbessern, die unter Inflation, steigenden Finanzierungskosten und konjunkturellen Unsicherheiten leiden.

Klar ist aber: Der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in NRW ist und bleibt hoch. Da es leider teurer wird, sie zu bauen, muss die Politik ihre hohe Wohnungsbauförderung in NRW fortführen oder besser noch ausweiten. Gleichzeitig müssen wir unabhängiger von Import-Rohstoffen werden, z. B. indem wir beim Wohnungsbau verstärkt auf Recyclingbaustoffe setzen und Stoffkreisläufe schließen. Das können wir aber nur gemeinsam mit unseren Auftraggebern schaffen, die offen dafür sein müssen und uns entsprechend beauftragen.

Februar 2022

Quelle: Wirestock - adobe.stock.com



Russischer Angriffskrieg auf die Ukraine

Preisanstiege für Öl und Gas treiben die Produktions- und Transportkosten weiter hoch. Auch die Inflation bewegt sich kriegsbedingt auf die 10 %-Marke zu. Die hohe Gasabhängigkeit von Russland verknappt und verteuert die industrielle Produktion von z. B. Dämmstoffen oder Dachziegeln in Deutschland. Außerdem: Das größte Stahlwerk Europas in Mariupol ist zerstört. Dort produzierter Stahl wurde auch nach Deutschland exportiert.

Juni 2022

Quelle: Sydney - stock.adobe.com



Lockdowns in Fernost

Die Frachtschiffe stauen sich erneut: Dieses Mal in Shanghai, wo im Juni 2022 der Containerverkehr an einem wichtigen Hafen still steht. Chinas „Zero Covid“-Strategie legt immer wieder Handelsmetropolen lahm. Von hier gelangen vor allem Elektrokomponenten auf die Weltmärkte, die u.a. für Wärmepumpen benötigt werden.

Kreativ im Umgang mit fehlendem Material

GASTBEITRAG VON KARL-HEINZ SEEGER, GESCHÄFTSFÜHRER DER GEWOBAU GMBH BAD KREUZNACH >> Die gewünschte Luftwärmepumpe ist leider nicht kurzfristig lieferbar – eine große Herausforderung für viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, wie auch die GEWOBAU Bad Kreuznach. „Mehrere Monate bis hin zu einem Jahr oder noch länger“, bekommen die Verbandsmitglieder des VdW Rheinland Westfalen immer wieder als Antwort, wenn sie die Lieferfristen für Wärmepumpen anfragen. Diese Lieferprobleme gehen auf knappe Bestände bei elektronischen Teilen zurück, die zum größten Teil in Taiwan und China produziert werden. Stehen dort in Produktionsstätten die Bänder still, hat das auch Folgen für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft und die Menschen, die in ihren Wohnungen leben. Wie gehen die Verbandsmitglieder des VdW Rheinland Westfalen damit um?

Lieferengpässe waren Anreiz für Innovation im Bestand

Als sich während unserer Planungen für ein Wohngebäude im Bad Kreuznacher Stadtzentrum herausstellte, dass sich die Beschaffung von Luftwärmepumpen mit großen Verzögerungen und höheren Kosten gestalten würde, haben wir in unserem Projekt in der Mannheimer Straße 27 in Bad Kreuznach Abstand von der Wärmepumpentechnologie genommen und offen in alle Richtungen gedacht. Die Wahl fiel auf ein Heizsystem, das auf Brennstoffzellen-



ZUR PERSON



Quelle: GEWOBAU Bad Kreuznach

Karl-Heinz Seeger ist Geschäftsführer der GEWOBAU GmbH Bad Kreuznach und fokussiert mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen der rheinland-pfälzischen Stadt Bad Kreuznach den Weg zur Klimaneutralität im Wohnungsbestand.

Technologie basiert. Das Grundgerät besteht aus einem Brennstoffzellenmodul und einem integrierten Reformer, mit dem sich aus wasserstoffreichem Gas Strom und Wärme gewinnen lassen. In der Brennstoffzelle wird die chemische Energie des Brennstoffs direkt in Elektrizität umgewandelt, was die Erzeugung von Wärme sehr effizient gestaltet. Das warme Wasser wird in einem Tower mit 220 Litern Fassungsvermögen gespeichert. Gegenüber Systemen mit getrennter Strom- und Wärmeerzeugung, wie beispielsweise den vielfach verbauten Gasthermen, weist die Brennstoffzellentechnologie bis zu 50 Prozent CO₂-Einsparung auf.

Um diese innovative Technologie im Bestand einzubauen, wurde ein besonderes Projekt ausgewählt, das neben Klimaschutzaspekten auch die Stadtentwicklung in Bad Kreuznach in den Blick nimmt. Das bedeutet in diesem Fall, nicht nur neue Strukturen zu schaffen, sondern auch alte Denkmäler für zukünftige Generationen zu bewahren und zukunftsfähig zu machen. Deshalb setzen wir uns als kommunales Wohnungsunternehmen auch für den Erhalt der architektonischen Schätze in der historischen Altstadt in Bad Kreuznach ein.

Ein Stück Zeitgeschichte mit moderner Technologie

Einer dieser Schätze ist das historische Fachwerkhäuser in der Mannheimer Straße 27. Ein Brand im Jahr 1912 hatte das im 16. Jahrhundert gebaute Gebäude nahezu vollständig zerstört. Lange Zeit stand dieses Stück Bad Kreuznacher Stadtgeschichte leer – und verfiel zusehends. Die GEWOBAU kaufte das barock verputzte Fachwerkhäuser im Jahr 2020 und bewahrte es so vor dem Abriss.



Quelle: GEWOBAU Bad Kreuznach

Links zu erkennen: Die Brennstoffzelle, die auf effiziente Art und Weise Warmwasser und Wärme erzeugt

Anfänglich zeugte von dem alten Charme des Hauses nur die Gerüstpläne, auf der das ursprüngliche Erscheinungsbild der Fassade abgedruckt ist. Doch genau diese eindrucksvolle Barockfassade soll den Bad Kreuznacher Salzmarkt schon bald wieder schmücken. Auch hinter der Fassade wird endlich wieder Leben einziehen: Hier sind drei moderne Zwei-Zimmer-Wohnungen in den oberen Geschossen geplant. Für das Erdgeschoss ist wie bereits lange Jahre zuvor eine Gewerbeeinheit vorgesehen.

Um hier allerdings überhaupt Geschäfts- und Wohnräume schaffen zu können, muss-



te das Haus zunächst vollständig entkernt werden. Dabei traten erhebliche Mängel an der Bausubstanz zutage: Die Statik des gesamten Gebäudes musste gesichert werden. Dazu wurde das Tragwerk in Gänze erneuert. Die umfassenden Sanierungsmaßnahmen sehen unter anderem den Austausch der maroden Fenster und die Anbringung eines hinterhofseitigen Balkons vor. Um auch technologisch für die Zukunft gewappnet zu sein, haben wir von Anfang an ein modernes und energieeffizientes Heizsystem eingeplant – unter Berücksichtigung der Denkmalschutzaspekte.

Zukunft klimagerecht und bezahlbar gestalten

Gerade jetzt in schwierigen Zeiten gilt: Wir dürfen uns nicht ausbremsen lassen! Denn nicht nur Wohnungsunternehmen haben mit der Ressourcenknappheit zu kämpfen, sondern auch die Mieterinnen und Mieter. Deshalb liegt der Fokus auch darauf, bei Bestandsmodernisierungen den Klimaschutz und die Bezahlbarkeit des Wohnens miteinander zu vereinen und die Menschen vor hohen Kosten abzusichern.

So haben wir in bereits 450 Wohneinheiten den Energieverbrauch um bis zu 30 Prozent gesenkt. Immer mehr in den Fokus gerät auch das Thema „Recycling“. Prinzipien und Ansätze wie „Urban Mining“, Modularbauten aus Kunststoff oder „Cradle-to-Cradle“ müssen dringend unterstützt und in das gesellschaftliche und unternehmerische Denken integriert werden. Recycling-Management und Kreislaufwirtschaft sind in diesem Zusammenhang unabdingbar. Zu alledem müssen wir dringend eine größere Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern und einseitigen Lieferstrukturen erreichen und so wird deutlich, dass wir mit unseren Projekten, wie der Mannheimer Straße 27, auf dem richtigen Weg sind.



Quelle: GEWOBAU Bad Kreuznach

Nach einem Brand stand das Wohngebäude in der Bad Kreuznacher Innenstadt lange leer. Die GEWOBAU Bad Kreuznach übernahm es im Jahr 2020 und stand aufgrund von Lieferkettenproblemen direkt vor der nächsten Herausforderung – und fand eine Lösung, die derzeit umgesetzt wird



Quelle: GEWOBAU Bad Kreuznach

Das Wohngebäude aus dem 16. Jahrhundert wird nach Fertigstellung nicht nur mit einer barocken Außensassade überzeugen, sondern auch mit einem innovativen Heizsystem

BÜNDNIS BEZAHLBARER WOHNRAUM

Maßnahmenpaket mit vielen Schritten in die richtige Richtung

Das Bündnis bezahlbarer Wohnraum hat am 12. Oktober 2022 im Bundeskanzleramt seine Ergebnisse und Maßnahmen vorgestellt. Damit will die Regierungskoalition, wie im Koalitionsvertrag vereinbart, einen Aufbruch in der Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik starten. Das Maßnahmenpaket wurde in den letzten Monaten von den rund 50 Teilnehmenden und Partnern des Bündnisses gemeinsam erarbeitet. Der Bundesverband der Wohnungswirtschaft GdW vertritt im Bündnis die rund 3.000 sozial orientierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in Deutschland, denen auch die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen angehören.

In der gemeinsamen Erklärung zum Maßnahmenpaket teilen die wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände die Einschätzung, dass der Neubau von jährlich mindestens 400.000 bedarfsgerechten und klimafreundlichen Wohnungen, davon 100.000 gefördert, notwendig ist, halten aber eine Erreichung dieser Zielmarken aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine in den vergangenen Monaten nochmals verschlechtert haben, für unrealistisch.

Um die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgen abzufedern, hat sich die Bundesregierung entschlossen, einen wirtschaftlichen Abwehrschirm zu spannen. Dieser soll Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft



Quelle: Henning Schacht

Bundeskanzler Olaf Scholz, Bundesbauministerin Klara Geywitz, Mitglieder des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen, die sozial orientierte Wohnungswirtschaft, vertreten durch GdW-Präsident Axel Gedaschko, sowie weitere wohnungs- und immobilienpolitische Verbände einigten sich gemeinsam auf ein Maßnahmenpaket, das auf 65 Seiten festgehalten wurde

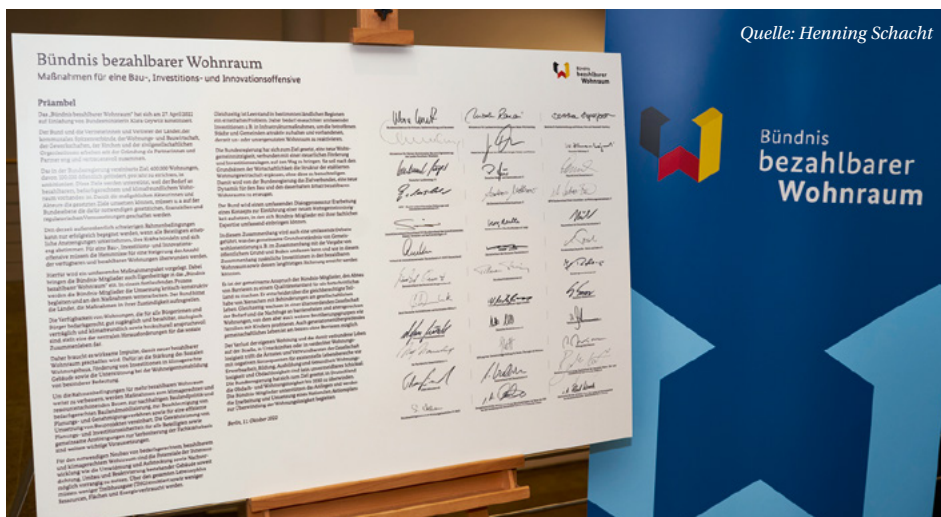
entlasten – insbesondere die steigenden Energiekosten führen zu anhaltend hoher Inflation. Dadurch geht Kaufkraft verloren und Unternehmen verlieren an Wettbewerbsfähigkeit. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft dürfen deshalb keine Maßnahmen beschlossen werden, die zusätzliche Belastungen auslösen.

Das Ziel der gemeinschaftlichen Bündnisarbeit ist die Schaffung von Rahmenbedingungen, die zu mehr bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum führen. Die Umsetzung des ambitionierten Neubauziels der Bundesregierung muss sich an den sozi-

alen und ökonomischen Herausforderungen der Menschen in Deutschland orientieren. Dazu braucht es für die Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Planungs- und Investitionssicherheit.

„Bund, Länder und Kommunen müssen für den bezahlbaren Wohnungsbau endlich an einem Strang ziehen. Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen durch mehr Digitalisierung und Personal beschleunigt werden. Die Landesbauordnungen sind zu harmonisieren. Dem Höchstpreisprinzip bei der Vergabe von öffentlichen Grundstücken muss endlich der Rücken gekehrt werden – zugunsten der besten Wohnungsbau-Konzepte“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko im Anschluss.

GdW/AT



Quelle: Henning Schacht

Information box with the text: 'VOLLSTÄNDIGE BÜNDNISERKLÄRUNG' and 'Unter https://share.vdw-rw.de/Buendnis bezahlbarerwohnraum ist das vollständige Maßnahmenpaket des Bündnisses einsehbar. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ordnet das Ergebnis der gemeinsamen Arbeit als positives Signal ein, fordert aber auch entsprechende Rahmenbedingungen und eine zielorientierte Umsetzung der vereinbarten Schritte.'

Ein breites Bündnis aller relevanter Akteure – die Probleme sind identifiziert, jetzt soll es an die Umsetzung der Vereinbarung für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland gehen

JETZT BIS ZUM 31. JANUAR 2023 BEWERBEN!

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2023 ausgeschrieben

Zum 20. Mal richtet das Fachmagazin „DW Die Wohnungswirtschaft“ den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft aus, um herausragende Beispiele aus der Praxis von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zu ehren. Präsentiert wird der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft von der Aareon AG. Das Motto der diesjährigen Auslobung lautet „Wärmewende im Bestand intelligent gestalten“ – ein Anliegen mit selten dagewesener und zukünftig noch weiter steigender gesellschaftlicher Brisanz. Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, übernimmt auch dieses Mal die Schirmherrschaft.

Projekte für die intelligente Wärmewende in Bestandsgebäuden und Quartieren gesucht

Ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 ist das ehrgeizige Ziel in Deutschland. Den angestrebten Pfad hierfür legt das Bundes-Klimaschutzgesetz fest. Dementsprechend müssen die CO₂-Emissionen im Gebäudebereich bereits bis zum Jahr 2030 um rund 40 Prozent gesenkt werden. Ob dies gelingen wird, ist zumindest fraglich. Die Kostenexplosion bei Energieträgern wie Gas, insbesondere als Folge des Ukraine-Konflikts, die Materialengpässe, der Fachkräftemangel und die veränderte Förderpolitik bringen zusätzliche Herausforderungen mit sich. Gleichzeitig erhöht sich, neben der ökologischen Verantwortung, der wirtschaftliche Druck, alternative Lösungen zu finden – nicht zuletzt und insbesondere auch für Wohnungsunternehmen.

Für den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2023 werden Projekte gesucht, die die Wärmewende im Bestand intelligent und

effizient mit hoher Wirksamkeit voranbringen. Bewerbungen können sich Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit abgeschlossenen oder bereits begonnenen Projekten, die sich also nicht mehr in der Projektierung

begonnen sind. Im Kern der Bewerbungen müssen klare und belegbare Projektaussagen wie die beabsichtigte Zielstellung, das konzeptionelle Vorgehen, Kosten-/Nutzenangaben und der Grad der Zielerreichung des Projektes beziehungsweise der Implementation des jeweiligen Konzeptes sein.

Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft richtet sich an Wohnungs- und Immobilienunternehmen aus allen Regionen Deutschlands, die im Rahmen der aufgeführten Projekt- und Prozessbeispiele besonders innovative zukunftsgerichtete Leistungen vollbracht haben. Ziel des Preises ist es, Best-Practice-Lösungen in der Immobilienwirtschaft nicht nur zu identifizieren, sondern auch anzuerkennen. Die aufmerksamkeitsstarke Preisverleihung während des Aareon-Kongresses sowie die Veröffentlichung der Siegerprojekte im Branchenmagazin DW Die Wohnungswirtschaft sowie über weitere (Online-) Kanäle von Haufe.Immobilen soll den Wissenstransfer zwischen deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen fördern, damit Innovationen vorangetrieben werden können.

Die Siegerprojekte sind Leuchttürme für die Innovationskraft der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Politik und Verwaltung, denn sie leisten einen maßgeblichen Beitrag zur Lösung der aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen.

GdW/AT

Die Wohnungswirtschaft **DW** GdW Aareon BBU Bundesverband der Immobilien- und Wohnungsunternehmen BfW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft

Wärmewende im Bestand
intelligent gestalten
DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2023

Bis 31. Januar 2023 bewerben!
Informationen zur Ausschreibung
unter www.dw-zukunftspreis.de

Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW|2023

befinden. Welche innovativen Strategien und Konzepte haben die Unternehmen hier bereits realisiert oder zumindest begonnen?

Kriterien für eine Bewerbung

Gesucht werden Projekte, die effiziente Werkzeuge und umsetzbare Lösungsansätze für die beschriebenen Herausforderungen gefunden haben. Entscheidend für die Jurybewertung ist, dass es sich um konkrete Projekte handelt, die bereits abgeschlossen, beziehungsweise mit ersten Zwischenergebnissen

i BEWERBUNG

Bewerbungen können bis zum **31. Januar 2023** online eingereicht werden:
www.dw-zukunftspreis.de

NET ZERO NOW! 2022 JAHRESEVENT

Serielle Sanierung auf dem Sprung in den Breitenmarkt



Mit rund 150 Teilnehmenden, darunter auch Gästen aus Frankreich, Italien, Großbritannien und den Niederlanden, hat das Net Zero Now! 2022 Jahresevent am 30. September 2022 gezeigt, dass die serielle Sanierung innerhalb der Branche immer wichtiger wird.

Nur mit serieller Sanierung könne man den Sanierungsstau auflösen und Mieterinnen und Mieter dauerhaft vor steigenden Energiepreisen schützen, machte Andreas Kuhlmann, Geschäftsführer der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena), in seiner Eröffnungsrede deutlich. Christian Maaß, Abteilungsleiter für Wärme, Wasserstoff und Effizienz im Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) unterstrich in seinem Grußwort die Notwendigkeit, möglichst schnell von fossilen Energien unabhängig zu werden. Die serielle Sanierung spiele dabei eine zentrale Rolle. Um alle Vorteile voll auszuspielen zu können, auch die perspektivisch günstigeren Kosten, müsse man Takt und Tempo allerdings noch deutlich erhöhen.

Treffpunkt für das „Who is Who“ der seriellen Sanierung

Auf dem NetZero-Marktplatz präsentierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ihre bis 2045 zu sanierenden Bestände, Gesamtlösungsanbieter ihre bis dahin zur Verfügung stehenden Kapazitäten und Komponentenhersteller ihre innovativen Lösungen. Das Spektrum der sechs Workshops umfasste Themen, die beim Schritt von Piloten zu Portfolios eine zentrale Rolle spielen: CO₂-Fahrpläne, Vertragsgestaltung, die Rolle



Andreas Kuhlmann, Geschäftsführer der dena, betonte in seiner Begrüßungsrede, dass die serielle Sanierung ein zentraler Hebel ist, um den Sanierungsstau aufzulösen und Mieterinnen und Mieter dauerhaft vor steigenden Energiepreisen zu schützen

von Architekten und Planern, Netzwerke und Rahmenbedingungen sowie Kreislauffähigkeit. Die Frontrunner der abgeschlossenen und im Bau befindlichen Projekte wurden symbolisch als „Net Zero Heros“ ausgezeichnet. Spannende Themen, nützliches Hintergrundwissen, neue Impulse und vielversprechende Kontakte – diese Mischung machte das Net Zero Now! 2022 Jahresevent zu einer rundum gelungenen Veranstaltung für den fachlichen und persönlichen Austausch, so das Fazit der Teilnehmenden.

Große Player sorgen für neue Marktdynamik

Mit dem Volume Deal wurde 2019 das Fundament für den seriellen Sanierungsmarkt in Deutschland gelegt. Seitdem ist viel passiert: Vier Pilotprojekte wurden fertiggestellt, neun sind im Bau, 51 weitere befinden sich in der

Vorbereitung. Das Netzwerk ist auf 85 Wohnungsanbieter, 16 Gesamtlösungsanbieter und 85 innovative Komponentenhersteller angewachsen. Zwischenzeitlich sind auch große Player in den seriellen Sanierungsmarkt eingestiegen und völlig neue Formen der Zusammenarbeit entwickeln sich. Im April haben das VdW-Mitglied LEG Wohnen und der österreichische Baukonzern Rhomberg mit Renowate ein Joint Venture für serielle Sanieren gegründet. Anfang August startete in Mönchengladbach ein Reallabor, in dem verschiedene Akteure unterschiedliche serielle Sanierungsansätze für den Breitenmarkt erproben.

Wachsender Markt mit attraktiven Geschäftschancen

Inzwischen ist der nächste große Meilenstein in der Marktentwicklung erreicht – der Sprung von Piloten zu Portfolios. Bis 2026 will die GEWOBAU Erlangen 6.000 Wohneinheiten seriell sanieren. Weitere Wohnungskonzerne sind dabei, die in den Pilotprojekten gewonnenen Erkenntnisse sukzessive auf die Sanierung größerer Bestände zu übertragen. Parallel dazu wird die Bauseite ihre Kapazitäten deutlich ausbauen. Innovative Komponentenhersteller geben mit zukunftsweisenden Produkten neue Impulse. Innerhalb von drei Jahren ist ein wachstumsstarker Markt entstanden, der attraktive Geschäftschancen entlang der gesamten Wertschöpfungskette eröffnet. Internationale Anfragen wie die der Stadtverwaltung Tokio zeigen, dass das Konzept der seriellen Sanierung weltweit auf großes Interesse stößt.



Uwe Bigalke, Teamleiter Analysen & Gebäudekonzepte bei der dena (links), und Andreas Kuhlmann, Geschäftsführer der dena (rechts), verschafften sich auf dem Marktplatz einen Überblick über die seriellen Sanierungslösungen. Innerhalb von drei Jahren hat sich ein wachstumsstarker Markt entwickelt, der attraktive Geschäftschancen entlang der gesamten Wertschöpfungskette eröffnet



In Workshop 3, der von Kristina Zimmermann, Teamleiterin Analysen & Gebäudekonzepte bei der dena, moderiert wurde, ging es um die Fragestellung, welche Netzwerke und Rahmenbedingungen es braucht, um die serielle Sanierung auf Skalierungskurs zu bringen. Inspiration gab ein Impulsvortrag von Alexander Rychter, Vorstand VdW Rheinland Westfalen

NRW-MESSESTAND AUF DER EXPO REAL 2022

Wohnen zwischen kurzfristigem Handlungsdruck und langfristigen Zielen



Quelle: VdW RW

Spannende Gespräche, die neuesten Trends der Wohnungswirtschaft und interessante Einblicke aus dem bevölkerungsreichsten Bundesland: Gemeinsam mit weiteren Partnern aus Nordrhein-Westfalen war der VdW Rheinland Westfalen auf der EXPO REAL 2022 mit dem NRW-Messestand vertreten

Energiekrise, Neubauziele, Klimaneutralität und Bezahlbarkeit: Vom 4. bis 6. Oktober 2022 standen drei intensive Messtage in München mit vielen Gästen und spannenden Talkrunden am nordrhein-westfälischen Gemeinschaftsstand mit den Standpartnern NRW.URBAN, NRW.Global Business, Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, NRW.BANK und dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW auf dem Programm.

„Flächen von heute sind die Wohnungen von morgen“, sagte NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach im wohnungspolitischen Talk am ersten Messe-Tag. Auch wenn die aktuelle Zeit von Unsicherheit geprägt sei,

werde man die großen Herausforderungen gemeinschaftlich und auf einem festen partnerschaftlichen Fundament meistern können, betonte sie.

Was steckt hinter den Begriffen „resilient“, „smart“, „nachhaltig“?

Im Austausch mit Bernd Wortmeyer, Geschäftsführer der GEBAG Duisburger Bau-gesellschaft mbH, Sören Link, Oberbürgermeister von Duisburg, und Vertreterinnen und Vertretern des Deutschen Städtetags ging es um Neue Urbanität und Quartiersentwicklung in der Krise.

Anschließend stand die klimaneutrale Transformation des Wohnungsbestan-

des in NRW im Fokus. Dazu tauschte sich VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter u. a. mit Josef Hovenjürgen MdL (CDU), Parlamentarischer Staatssekretär im nordrhein-westfälischen Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung, Thomas Eiskirch, Oberbürgermeister der Stadt Bochum, Uwe Eichner, Geschäftsführungsvorsitzender der VIVAWEST, und Nina Frense, Geschäftsführerin der IGA Metropole Ruhr aus.

CO₂-Reduktion und Bezahlbarkeit als Zielkonflikt?

Das diskutierte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter mit Franz-Bernd Großwilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und

Bauverein eG Dortmund, Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH, und Daniel Föst, bau- und wohnungspolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion.

Für die Auflösung des Zielkonflikts und einen erfolgreichen Weg zum klimaneutralen Wohnungsbestand sind viele Fachkräfte nötig, die immer knapper werden. Die EBZ Business School – University of Applied Sciences bildet Nachwuchskräfte aus, die dort den Grundstein für die Zukunft legen. So auch drei EBZ-Studierende, die für besonders gelungene Forschungsarbeiten ausgezeichnet wurden, herzlichen Glückwunsch!

Zum Abschluss der EXPO REAL 2022 stand der CareerDay auf dem Programm. Dieser

Tagespunkt richtete sich an junge Menschen, die sich fürs Bauen und Wohnen interessieren – und ihren Beitrag dazu leisten wollen, den Menschen in unserer Gesellschaft ein Zuhause in zukunftsfähigen und v. a. bezahlbaren Wohnungen zu ermöglichen. Wie bereits im Schwerpunkt dieser Ausgabe verdeutlicht wurde, werden die Auswirkungen des Fachkräftemangels auch in der Wohnungswirtschaft immer spürbarer. Die Rekrutierung und Förderung von jungen Talenten ist ein Schlüssel, um die wohnungswirtschaftlichen Fachkräfte für das Wohnen von morgen bereits heute zu entdecken.

Der VdW Rheinland Westfalen bedankt sich bei allen Besucherinnen und Besuchern sowie den Standpartnern aus Nordrhein-Westfalen für eine rundum gelungene EXPO REAL 2022. AT



Auf dem CareerDay standen die Nachwuchskräfte für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Mittelpunkt



NRW auf der EXPO REAL 2022: VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Ludger Kloidt, NRW.Urban, Anja Köhlkamp, NRW.Global Business, Klaus Brüggelolte, Architektenkammer NRW, Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW, Thomas Stausberg, NRW.Bank, Gabriele Willems, BLB NRW, und Felix Neugart, NRW.Global Business, (v. l.) auf dem gemeinsamen Messestand



Alte Flächen und große Potenziale, die genutzt werden wollen - der Bochumer Oberbürgermeister Thomas Eiskirch (SPD), Nina Frense, Geschäftsführerin der IGA Metropole Ruhr, Josef Hovenjürgen, MdL (CDU), VIVAWEST-Geschäftsführungsvorsitzender Uwe Eichner und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (v. l.) konzentrierten sich im wohnungspolitischen Talk auf das Ruhrgebiet



Wie wird das Wohnen klimaneutral? Das stand im Kern der Gesprächsrunde zwischen Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Spar- und Bauvereins Dortmund, Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Düsseldorfer Rheinwohnungsbau, Daniel Föst, MdB (FDP) und wohnungspolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion, und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (v. l.)

VERLEIHUNG DES KLAUS NOVY PREISES 2022

Klimaschonendes und partizipatives Wohnen gewinnt

Mit dem Klaus Novy Preis 2022 wurden Genossenschaften geehrt, die mit herausragenden Projekten zur Meisterung genossenschaftlicher Herausforderungen beitragen. Zur Verleihung des erstmals vom Verein „Wohnen in Genossenschaften“ vergebenen Preises kamen Wohnungsgenossenschaften aus ganz Deutschland am 18. Oktober 2022 in Berlin zusammen. Das Besondere: Ganz dem Genossenschaftsgedanken entsprechend wurden die Sieger im Finale vom Publikum selbst gekürt.

Besondere Anforderungen an Projekte

Die Jury, welcher auch Johannes Novy, der Sohn des verstorbenen Gemeinwohlökonom Klaus Novy angehört, kürte zunächst aus 33 Bewerbungen acht Projekte als Finalisten, die ihre Projekte im Finale unter dem Motto „Klimaschutz und Partizipation“ vorstellen durften. Den endgültigen Sieg verdankten die Ausgezeichneten ihrer eigenen Präsentation in Berlin und, ganz im genossenschaftlichen Sinne, dem Zuspruch der Teilnehmenden der Preisverleihung. Denn die hatten jeweils eine Stimme und entschieden somit das Rennen um den Klaus Novy Preis.

Alle fünf Jahre wird der Klaus Novy Preis für genossenschaftliches Wohnen an Wohnungsgenossenschaften verliehen, die den Gedanken Klaus Novys weitertragen und die Selbstorganisation als Aufgabe des Wohnens verstehen. Das Besondere bei der Preisverleihung ist der Brückenschlag zwischen jungen und alten Genossenschaften, den Klaus Novy als Professor für Bauökonomie in den 1980er-Jahren immer wieder forderte. Es ging ihm darum, Brücken zu bauen und neue Alternativen von der Theorie in die Praxis zu überführen.

Tradition und Zukunft miteinander vereinen

Die Siegerin des Preises, die Forum Kreuzberg Wohngenossenschaft eG, bildet genau dieses Bindeglied zwischen genossenschaftlicher Tradition und neuen Ansätzen. Seit 50 Jahren arbeitet die Berliner Genossenschaft an dem Ziel, gutes Wohnen im Bestand zu ermöglichen und gleichzeitig durch qualitativen Neubau zu ergänzen. Mit einem Mix aus einem Drittel Gewerbe- und Kulturflächen und zwei Dritteln Wohnraum in ihrem



Quelle: Tina Merkau

Aus dem VdW-Verbandsgebiet in die Bundeshauptstadt: Zur Preisverleihung des Klaus Novy Preises in der Berliner Kulturbrauerei waren auch VdW-Mitglieder vor Ort

Bestand machte sie sich vor 20 Jahren auf den Weg, den Klimaschutz vor Ort aktiv zu gestalten. Ein kleines Energieversorgungsunternehmen mit vielen Lösungen unter der Erde und auf Freiflächen, Dächern und Fassaden waren u. a. das Ergebnis des Engagements. Wie wichtig die Gemeinschaft beim Erreichen ihrer Ziele für die Genossenschaft ist, zeigte die Freude und Energie der generationsübergreifenden Gruppe bei der Preisverleihung.

Auf dem zweiten Platz folgten gleich zwei Projekte, die punktgleich gewählt wurden und die hohe Qualitätsdichte verdeutlichten. Die Isarwatt eG aus München präsentierte, wie genossenschaftliche Energieproduktion und Sharing funktionieren können. Die Energiegenossenschaft, als Zusammenschluss mehrerer Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen in München, ist mittlerweile Münchens führender Mieterstromanbieter.

Blick über die Landesgrenzen hinaus nach Dänemark

„Genossenschaft mal anders“ zeigte das ebenfalls zweitplatzierte Projekt Hyldes-

bjerg aus Kopenhagen. Dabei handelt es sich um eine selbstverwaltete dänische Wohnsiedlung im sozialen Wohnungsbau, die zu einer Wohnungsgenossenschaft gehört. Erbaut wurde die Anlage mit 390 Wohneinheiten 1976 in der Kopenhagener Vorstadt Albertslund. Dort hat man sich den Nachhaltigkeitszielen der UN unter vollständiger Selbstverwaltung der Bewohnerschaft verschrieben, denn die Pflege durch eine Hausverwaltung ist im dänischen Genossenschaftswesen nicht vorgesehen.

„Lasst uns voneinander lernen“, lautete der Appell der Preissiegerin Forum Kreuzberg Wohngenossenschaft eG in ihrer Präsentation und so durfte der Austausch im Zuge der Preisverleihung natürlich nicht fehlen. *KK*

- **Damit dieser Austausch auch nach der Verleihung nicht verloren geht, wird eine umfassende Vorstellung des Preises in den kommenden Wochen auf der Homepage des Vereins Wohnen in Genossenschaften, www.wohnen-in-genossenschaften.de, zu finden sein.**

VDW RHEINLAND WESTFALEN WEITERHIN PARTNER FÜR GUTES WOHNEN

Allianz für mehr Wohnungsbau in NRW konstituiert

Die Partner der neu konstituierten Allianz für mehr Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen kamen am 26. September 2022 im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW) auf Initiative von NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach zusammen. Der Zusammenschluss des Ministeriums mit Verbänden der Bau- und Wohnungswirtschaft, den kommunalen Spitzenverbänden, der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, und dem Mieterbund Nordrhein-Westfalen hat zum Ziel, mit gemeinsamen Initiativen den Wohnungsbau und den Mieterschutz in Nordrhein-Westfalen weiter voranzutreiben.

Dazu erklärte NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach: „Steigende Heiz- und Strompreise, anziehende Baupreise, Engpässe bei Baumaterialien und Handwerksfirmen, steigende Zinsen, hohe Inflation, unklare bundespolitische Vorgaben zur Förderung der Energieeffizienz bei Gebäuden: Derzeit prasselt nahezu alles auf den Wohnungsmarkt ein. In diesen unsicheren Zeiten setzen wir ein Zeichen der Sicherheit und der Verbundenheit, um gemeinsam mehr für den Wohnungsbau und den Mieterschutz zu erreichen. Die ‚Allianz für mehr Wohnungsbau Nordrhein-Westfalen‘ ist dafür das richtige Format. Das Bündnis bringt alle wichtigen Partner für den Wohnungsbau an einen Tisch und wird sich für mehr Wohnungsbau – öffentlich gefördert und frei finanziert, für mehr Eigentumsbildung, für die Stärkung

von Wohnungsbeständen auch außerhalb der Ballungszentren, für die Schaffung von mehr rollstuhlgerechtem Wohnraum und mehr Mieterschutz einsetzen.“

Die Allianz für mehr Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen hatte sich erstmals 2018 gegründet. Mit der Konstituierung stoßen nun der Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen, die Bauverbände Nordrhein-Westfalen, die kommunalen Spitzenverbände, die Architektenkammer, der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen und die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, dazu.

„Ich freue mich, dass die Allianz jetzt auf einem noch breiteren Fundament steht. Die Partner ziehen zusammen mit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen an einem Strang, wenn es darum geht, Wohnungen zu schaffen und Mieterschutz zu garantieren“, so Ministerin Scharrenbach weiter.

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, sagte stellvertretend für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen: „Vor dem Hintergrund der aktuellen Krisen ist und bleibt die Wohnungswirtschaft ein zentraler Partner der Allianz. Wir werden uns auch weiterhin für die energetische Modernisierung der Wohnungsbestände und den bezahlbaren Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen einsetzen.“

Die Geschäftsführer der kommunalen Spitzenverbände Helmut Dedy (Städtetag

Nordrhein-Westfalen), Dr. Martin Klein (Landkreistag Nordrhein-Westfalen) und Christof Sommer (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen) erklärten in einer Pressemitteilung: „Wir unterstützen das Ziel des Landes, in den kommenden fünf Jahren mindestens 45.000 neue mietpreisgebundene Wohnungen zu bauen. Wir wissen, wie schwer das unter den aktuellen Bedingungen wird. Deshalb ist die Allianz der richtige Weg, um mit allen Beteiligten den Weg für mehr bezahlbaren Wohnraum zu ebnen: Wir brauchen zügig mehr Bauland, in vielen Gebieten ist der Wohnungsmarkt angespannt. Es müssen Gebäude entstehen, die für die richtige Zielgruppe gebaut werden, die am geeigneten Standort stehen und kostengünstig sind. Zudem müssen sie auch die Ansprüche an Klimaschutz und Klimaanpassung erfüllen. Förderinstrumente, Innovation und Digitalisierung beim Wohnungsbau wollen wir deshalb gemeinsam vorantreiben.“

Stellvertretend für die Mieterinnen und Mieter erklärte Hans-Jochem Witzke, erster Vorsitzender des Deutschen Mieterbunds Nordrhein-Westfalen: „Besonders in den Ballungsräumen benötigen wir deutlich mehr geförderte Mietwohnungen. Für viele Menschen sind diese die einzige dauerhaft bezahlbare Alternative. Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen möchte konstruktiv und die Interessen der künftigen Nutzer wärend mit den anderen Akteuren zielstrebig dafür kämpfen.“ MHKBD/AT



Die insgesamt 13 institutionellen Partner der neu konstituierten Allianz vereinbarten gemeinsam mit NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach den Ausbau der Verfügbarkeit von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum

4. NRW-FACHFORUM DES VCD

Wie gelingt ein erfolgreiches Mieterticketkonzept?

Zum Thema „Mieterticket“ fand am 19. Oktober 2022 das 4. NRW-Fachforum des Verkehrsclubs Deutschland (VCD) statt. Im Rahmen der Veranstaltung stellten Verkehrsbetriebe und Wohnungswirtschaft ihre Konzepte zur Umsetzung von Mietertickets vor. Dabei ging der Blick auch über das Verbandsgebiet hinaus.

Die MWG Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg informierte die Teilnehmenden über das zusammen mit den Magdeburger Verkehrsbetrieben umgesetzte Großkundenmodell in Form eines freiwilligen Mietertickets. Durch Rabattaushandlung mit dem Verkehrsunternehmen und einen Zuschuss kann die Wohnungsgenossenschaft ihrer Mieterschaft bei Interesse und Bedarf vergünstigte Tickets für den Magdeburger Nahverkehr zur Verfügung stellen.

Anschließend stellte die Baugenossenschaft Freie Scholle Bielefeld ihr Pilotprojekt zum solidarfinanzierten Mieterticket mit der Bielefelder moBiel GmbH vor. Alle neuen Mieterinnen und Mieter sind hier dazu verpflichtet, pro Wohnung ein Ticket abzunehmen und zu finanzieren. Die Freie Scholle bezuschusst einen Teil des Ticketpreises, wodurch die Kosten deutlich unter den normalen Tarifpreisen liegen.

In der anschließenden Podiumsdiskussion diskutierten Vertreterinnen des Zukunftsnetzes Mobilität NRW, des Verkehrsunternehmens BOGESTRA und des VdW Rheinland Westfalen über Chancen und Herausforderungen der verschiedenen Mieterticketkonzepte und die Frage, wie ein attraktives Mieterticketmodell aussehen könnte. Besondere Aktualität erhielt die Diskussion vor dem Hintergrund des angekündigten deutschlandweiten 49-Euro-Tickets.

LW

KOMMUNALKONGRESS NRW

Warum kommunaler Klimaschutz auch für die Wohnungswirtschaft wichtig ist

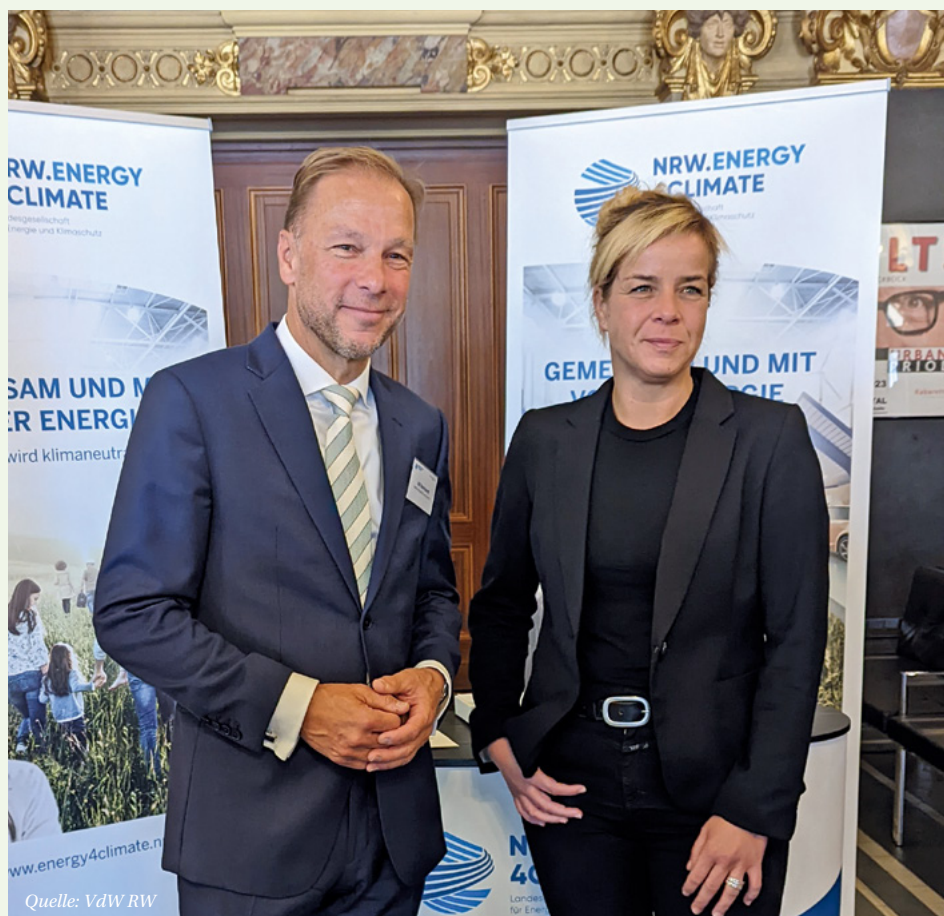
Am 22. September 2022 fand der Kommunalkongress der Landesgesellschaft NRW.Energy4Climate in der historischen Stadthalle in Wuppertal statt. In ihrer Begrüßungskeynote betonte NRW-Wirtschaftsministerin Mona Neubaur die Bedeutung der Kommunen bei der Umsetzung der Klimaneutralität in NRW. Eines der Fokusthemen des Tages war unter anderem die kommunale Wärmeplanung.

Die Information darüber, wo in einer Kommune Zugang zum kommunalen Wärmenetz besteht, wo ein Ausbau geplant ist und wo auch zukünftig kein Anschluss vorgesehen ist, ist auch für die langfristige Planung von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bei Neubau- und Modernisierungsprojekten wichtig. Nur so können erneuerbare Energien effektiv und effizient für die

Versorgung von Wohngebäuden eingesetzt, Ressourcen geschont und Modernisierungsmaßnahmen langfristig geplant werden. Ist für einen Standort die Anbindung an ein Wärmenetz geplant, kann es sinnvoll sein, Modernisierungsmaßnahmen erst dann durchzuführen, wenn dieser Zugang erschlossen wurde und ein vergleichsweise einfacher Zugang möglich ist.

Die Notwendigkeit für effiziente Wärmeplanung zeigt sich etwa an den derzeitigen Lieferengpässen für Wärmepumpen. Kann bei der Modernisierung der Heizungsanlage auf ein kommunales Wärmenetz zurückgegriffen werden, ist der Einbau einer Wärmepumpe an diesem Standort nicht erforderlich, und sie kann stattdessen dort zum Einsatz kommen, wo kein kommunales Wärmenetz geplant ist.

LW



NRW.Energy4Climate-Geschäftsführer Ulf C. Reichardt und NRW-Wirtschaftsministerin Mona Neubaur eröffneten die Veranstaltung

LANDESHAUSHALT 2023/2024

Landesregierung stockt Wohnraumförderung mit zusätzlichen Mitteln des Bundes auf

519 Millionen Euro im Jahr 2023, 600,5 Millionen Euro im darauffolgenden: So hoch ist das Förder- und Kreditvolumen der Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz. Das geht aus dem Haushaltsentwurf der Landesregierung für die Jahre 2023/24 hervor, der Mitte Oktober dem Landtag zugeleitet wurde. In ihm werden die höheren Zahlungen des Bundes in die Wohnraumförderung des Landes integriert.

Der Bund erhöht seinen Anteil an der Förderung für die soziale Wohnraumförderung der Länder von zwei Milliarden Euro im Jahr 2022 auf 2,5 Milliarden Euro für 2023 und drei Milliarden Euro für 2024. Die Zuweisung an das Land Rheinland-Pfalz steigt damit jährlich um etwa 24 Millionen Euro. Dieses Geld ist gemäß Entwurf des Doppelhaushalts nun von der Landesregierung auf die Wohnraumförderprogramme verteilt worden.

So steigt durch die erhöhte Bundesförderung die soziale Mietwohnraumförderung im Neubau im Jahr 2023 auf ca. 86 Millionen Euro an Fördermitteln (Zinsverbilligung und Tilgungszuschüsse), was ein Kreditvolumen von 173 Millionen Euro zulässt – im Jahr 2024 soll ein Kreditvolumen von 200 Millionen



Quelle: Landtag RLP / T. Sitz

In den Räumen des neuen Landtags wird der Haushalt diskutiert

Euro möglich sein. Die Modernisierung von sozialem Mietwohnraum wird 2023 mit 27,4 Millionen Euro gefördert, was ein Kreditvolumen von 75 Millionen Euro zeitigt (2024 ist ein Kreditvolumen von 90 Millionen Euro vorgesehen). Der Erwerb von Belegungsrechten durch Investitionszuschüsse wird laut Entwurf über die Jahre bei 2,3 Millionen Euro gehalten.

Insgesamt sind für den Mietwohnraum auf diese Weise für das Jahr 2023 115,6 Millionen Euro an Fördermitteln im Haushalt veranschlagt, für 2024 sind es 135 Millionen. Dem gegenüber investiert das Land für die soziale Wohnraumförderung von selbst genutztem

Wohnraum etwa 29 Millionen Euro (2023) bzw. 34 Millionen Euro (2024).

In den Programmlinien der Wohnraumförderung wird es wohl Anpassungen geben müssen. In diesem Jahr hatte es zwei Linien gegeben: die traditionelle Wohnraumförderung ohne weitergehende energetische Auflagen und die Klima-Wohnraumförderung, welche zum Beispiel im Neubau eine höhere Förderungs vorsah, wenn der Energieeffizienzstandard 55 erreicht wurde. Da der 55er-Standard absehbar zur vorgeschriebenen Norm im Neubau erhoben wird, wird diese Unterscheidung obsolet. AG

FÜR WOHNRAUMFÖRDERUNG

ISB Rheinland-Pfalz gibt gemeinsam mit zwei weiteren Landesförderbanken Social Bond heraus

Die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) und die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) haben erstmals einen länderübergreifenden gemeinsamen Social Bond am Kapitalmarkt emittiert. Das Besondere an diesem Bond: Die Erlöse werden zur Refinanzierung von Projekten im Bereich sozial geförderten bezahlbaren Wohnraums verwendet.

Die Anleihe in Höhe von 500 Millionen Euro ist als festverzinsliches Wertpapier



Quelle: ISB / Alexander Sell

Das Gebäude der ISB in Mainz

an der Börse notiert und richtet sich an institutionelle Anleger. Als Social Bonds werden Anleihen bezeichnet, deren Gewinne

anteilig oder vollständig zur Finanzierung von sozialen Projekten eingesetzt werden. Aufgrund der Gemeinsamkeiten hinsichtlich der adressierten sozialen Zielgruppen sowie des Förderzwecks haben sich die drei Förderbanken für diese Anleiheemission zusammengeschlossen. Der Bond ist bereits zu 100 Prozent gezeichnet, die 500 Millionen sind also vergeben.

Der Social Bond ist Teil der Refinanzierungsstrategie der Landesförderbank am Kapitalmarkt. Sie folgt damit auch dem Beispiel der NRW.BANK, die bereits seit Sommer 2020 soziale Anleihen ausgibt. AG

VERANSTALTUNG

Energie- und Wärmeversorgung für Wohngebäude

Das Ziel: ein klimaneutraler Gebäudebestand. Der Weg dorthin: schwierig. Um Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Ansatzpunkte zu einer klimaneutralen Energie- und Wärmeversorgung zu geben, laden der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit dem VdW südwest und der Energieagentur Rheinland-Pfalz zu einer Veranstaltung am 7. März 2023 nach Bad Kreuznach ein.

Den Termin sollten sich die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Rheinland-Pfalz bereits vormerken. Am 7. März findet die Informationsveranstaltung zur Wärme- und Energieversorgung von Wohngebäuden im Leonardo Hotel Bad Kreuznach, Otto-Meffert-Straße 1, 55543 Bad Kreuznach, statt.

Der Vormittag ist von Vorträgen geprägt. Zugesagt hat unter anderem Dr. Marek Miara vom Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme (ISE), er spricht zu der Frage: Was bringen Wärmepumpen? Am Nachmittag gibt es die Gelegenheit, das neue Solarquartier der GEWOBAU GmbH Bad Kreuznach in Augenschein zu nehmen.

Eine offizielle Einladung wird noch versandt. AG

KOBLENZER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH

36 Wohnungen werden mithilfe der Wohnraumförderung modernisiert

Die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH plant die Modernisierung von 36 Mietwohnungen an der Fritz-Michel-Straße in Koblenz. Das Land Rheinland-Pfalz fördert diese mit einem Darlehen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) in Höhe von insgesamt rund vier Millionen Euro sowie mit einem Tilgungszuschuss von insgesamt rund einer Million Euro. ISB-Vorstandsmitglied Dr. Ulrich Link überreichte im Beisein der Koblenzer Bürgermeisterin Ulrike Mohrs den Förderbescheid an Adalbert Fettweiß, Geschäftsführer der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH.

Bei den geförderten Wohneinheiten handelt es sich um Zwei- bis Dreizimmerwohnungen in einem Mehrfamilienhaus in Koblenz-Neuendorf. Nach Abschluss der Maßnahmen sind die Wohnungen für 20 Jahre für Haushalte mit mittleren Einkommen zweckgebunden. „Die Modernisierung trägt zu einer deutlichen energetischen Verbesserung bei, womit den Mietenden ein geringerer Energieverbrauch ermöglicht wird“, sagte Adalbert Fettweiß. „Dies leistet auch einen Beitrag, bezahlbares Wohnen in der Stadt langfristig zu sichern.“ Mit der Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme sei circa gegen Ende des Jahres zu rechnen. Durch die geförderte Modernisierung gelangen Wohnungen in die Miet- und Belegungsbindung.

Bürgermeisterin Ulrike Mohrs betonte die beiden Ziele, die mit der Maßnahme verbunden sind: „Es ist uns als Stadt gemeinsam mit der Koblenzer Wohnbau wichtig, dass wir den Menschen nicht nur bezahlbaren, sondern auch energieeffizienten Wohnraum anbieten. Das ist nachhaltiger Klimaschutz“, sagte sie. Als Förderbank des Landes finanziert und begleitet die ISB soziale Wohnungsbauprojekte: „Es freut uns sehr, dass wir ein weiteres Mal zu attraktivem, bezahlbarem Wohnraum in Koblenz beitragen können“, sagte ISB-Vorstandsmitglied Dr. Ulrich Link. AG



ISB-Vorstandsmitglied Dr. Ulrich Link (2. v. l.) übergibt im Beisein der Koblenzer Bürgermeisterin Ulrike Mohrs (rechts) und der Landtagsabgeordneten Dr. Anja Köbberling (links) den Förderbescheid an Adalbert Fettweiß, Geschäftsführer der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

ARGE RLP trifft sich am 5. Dezember

Die Fördersituation ist einer der Schwerpunkte der Mitgliederversammlung der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE RLP). Sie wird am 5. Dezember in Mainz stattfinden.

Wie geht es weiter mit der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG)? Was verändert sich in der Wohn-

raumförderung? Das sind unter anderem Themen auf der Mitgliederversammlung der ARGE RLP in Mainz. Unter anderem haben Susanne Hannes, Referentin für Soziale Wohnraumförderung im Finanzministerium Rheinland-Pfalz, und Christiane Heimerdinger, stellvertretende Abteilungsleiterin Nachhaltige Prozesse & Gebäude bei der Energieagentur Rheinland-Pfalz, ihr Kommen zugesagt.



Tagungsort ist das InterCity Hotel, Binger Str. 21, 55131 Mainz, die Versammlung beginnt um 13.30 Uhr, das Ende ist für spätestens 17 Uhr geplant. Eine offizielle Einladung geht den Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft per Mail zu. AG

VON PFLEGE-WGS BIS PFLEGEHEIM

Besondere Projekte für besondere Wohnbedarfe

Im Rahmen der Fachtagung „Fit für die Zukunft – Entwicklung guter Wohnangebote für Menschen mit Unterstützungsbedarf“ wurden am 29. September 2022 Wohnprojekte präsentiert, die attraktiven Wohnraum mit Servicedienstleistungen und Selbsthilfe verknüpfen. Dazu wurden Möglichkeiten aufgezeigt, wie Kommunen diese auf den Weg bringen können. Dies thematisiert auch eine neue Broschüre, die dort vorgestellt wurde.

„Die Frage, wie die Menschen wohnen möchten, hat in einer älter werdenden Gesellschaft eine besondere Bedeutung“, sagte Sozialminister Alexander Schweitzer anlässlich des Fachtages. „Die meisten Menschen wünschen sich, möglichst lange und selbstbestimmt im gewohnten Umfeld bleiben zu können – auch bei Pflegebedürftigkeit. Gerade im ländlichen Raum stellt sich daher vielen Akteurinnen und Akteuren die Frage, was ein gutes Wohnangebot mit Unterstützungsbedarf ausmacht und worauf geachtet werden sollte“, betonte er.

Der von der Landesberatungsstelle organisierte Fachtag hatte u. a. zum Ziel, auf die aktuell laufende Förderperiode

von „WohnPunkt RLP – Wohnen mit Teilhabe 2023“ aufmerksam zu machen. Dies wurde begleitet von guten Beispielen für neue Wohnformen in Rheinland-Pfalz und Deutschland, die in ihrer Vielfalt Wege aufzeigten, wie eine Umsetzung eigener Projekte gelingen kann.

Prof. Dr. Peter Dehne erläuterte, welche Facetten der Gestaltungsauftrag für die ganze Kommune hat, um den Menschen im Ort unabhängig vom Alter und der Lebenssituation im gewohnten Umfeld ein langes, selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Vertreterinnen und Vertreter der Kommunen, Pflegegesellschaft und der Wohnungswirtschaft zeigten in der Gesprächsrunde „Gutes Wohnen für Menschen mit Unterstützungsbedarf im Dorf und Quartier“ die Fördermöglichkeiten des Landes Rheinland-Pfalz auf und informierten, in welcher Form sie den Akteurinnen und Akteuren vor Ort beratend zur Seite stehen können. Gefordert wurde von der Wohnungswirtschaft unter anderem, dass die Förderung für solche Projekte passgenauer erfolgen müsse und nicht etwa nur innerhalb der sozialen Wohnraumförderung. AG



Die neue Broschüre der Landesberatungsstelle Neues Wohnen

- Eine Aufzeichnung der Veranstaltung kann angesehen werden unter: share.vdw-rw.de/fitfuerdiezukunft. Die Broschüre kann heruntergeladen werden unter share.vdw-rw.de/MASTD-gutes-wohnen

ARBEITSAUSSCHUSS DER ARBEITSGEMEINSCHAFT RLP

Mieterstrom und Gaspreisentwicklung im Mittelpunkt

Knapp zwei Monate vor der Mitgliederversammlung tagte der Arbeitsausschuss der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen in virtueller Runde. Auf der Tagesordnung stand unter anderem das Thema Mieterstrom.

Bund und Länder treffen sich aktuell in einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe zum Thema Mieterstrom. Aus dem Umweltministerium Rheinland-Pfalz war deshalb die Bitte an die Verbände herangetragen worden, die Rückmeldung von Praktikern aus Rheinland-Pfalz zusammenzufassen, weshalb Mieterstrommodelle nicht häufiger in der Wohnungswirtschaft umgesetzt werden. Da-

her setzte sich der Arbeitsausschuss am 10. Oktober 2022 mit dem Thema auseinander. Einhellige Meinung der Teilnehmenden war, dass insbesondere die mögliche Eigenschaft als Energieversorger davon abhalte, Mieterstrommodelle selbst umzusetzen. Aber auch die Zusammenarbeit mit klassischen Energieversorgern oder Energiegenossenschaften laufe nicht immer reibungslos ab.

Am einfachsten wäre wohl, die Stromlieferung an die Mieterinnen und Mieter über die Nebenkosten zu berechnen, so wie dies etwa beim Gas der Fall ist. Allerdings müsse eben geklärt sein, dass Wohnungsunternehmen damit nicht als Energieversorger gelten.

Neben der Vorbereitung der Mitgliederversammlung standen zudem unter anderem die Umfragen der Verbände zur Gaspreisentwicklung auf der Tagesordnung. So stellte etwa der landespolitische Referent des VdW Rheinland Westfalen Zahlen vor, wonach die allermeisten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Stundungen anbieten werden, wenn die Nachzahlungen von Mieterinnen und Mietern nicht geleistet werden können. Als wichtigste Maßnahme setzen die meisten Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen auf Kommunikation mit den Bewohnerinnen und Bewohnern. AG

ARBEITSKREIS BERUFLICHE BILDUNG UND PERSONALENTWICKLUNG**Neue Vorsitzende und das spannende Thema Future Skills**

Am 18. Oktober 2022 trafen sich die Teilnehmenden des Arbeitskreises Berufliche Bildung und Personalentwicklung, um zum Themenschwerpunkt Future Skills in den Austausch zu gehen. Auch wenn die Sitzung aufgrund der steigenden Corona-Infektionszahlen nur digital stattfinden konnte, wurden rege Diskussionen für den Kompetenzaufbau und die Kompetenzentwicklung in den Unternehmen geführt.

Für das Schwerpunktthema der Sitzung wurden aus dem „Human Resources Monitor 2022“, den das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) Anfang 2022 veröffentlicht hatte, die wichtigsten Fakten und Trends gefiltert und diskutiert. Im Fokus stand das Thema Future Skills. Lena Winkler eröffnete, stellvertretend für die kurzfristig verhinderte Tanja Hahn, Personalverantwortliche bei der Essener Allbau AG, die digitale Arbeitskreissitzung und begrüßte die anwesenden Mitglieder und den eingeladenen Gast Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ Akademie in Bochum.

Neue Arbeitskreisvorsitzende

Aufgrund der neuen Wahlperiode von 2022 bis 2026 wurden Neuwahlen im Arbeitskreis

Berufliche Bildung und Personalentwicklung durchgeführt. In der konstituierenden Verbandsratsitzung am 29.09.2022 wurden alle Teilnehmer und Teilnehmerinnen für den Arbeitskreis Berufliche Bildung und Personalentwicklung bestellt. Tanja Hahn (Vorsitzende) und Lena Winkler (stellv. Vorsitzende) legten aufgrund von weiteren beruflichen Herausforderungen ihre Ämter nieder, sodass Neuwahlen für den Vorsitz und die Stellvertretung durchgeführt wurden. Innerhalb der neuen Wahlperiode übernimmt Marc Schröter, Prokurist der Hauptabteilung Interne Dienstes bei der GAG Immobilien AG, den Vorsitz und Laura Henke, Vorstand beim Spar- und Bauverein Leichlingen eG, übernimmt das Amt der stellvertretenden Vorsitzenden des Arbeitskreises Berufliche Bildung und Personalentwicklung. Alle Teilnehmenden des Arbeitskreises stimmten für Marc Schröter und Laura Henke. Es gab keine Gegenstimmen. Sowohl Marc Schröter als auch Laura Henke nahmen die Wahl an.

Die Wohnungswirtschaft im Wandel – Future Skills

Future Skills erwerben und Bestehendes weiterentwickeln wird im Zusammenhang mit der digitalen Transformation für Mitarbeitende immer wichtiger. Die Arbeitswelt

verändert sich, angetrieben durch Digitalisierung, mehr Nachhaltigkeit und den demografischen Wandel. Vor allem steigt die Geschwindigkeit, mit der neue Herausforderungen auf die arbeitende Bevölkerung zukommen. Berufsbilder und Tätigkeiten wandeln sich und auch die damit verbundenen Anforderungen und benötigten Kompetenzen. Jetzt sind Unternehmen gefordert, um die in Zukunft benötigten Kompetenzen in der betrieblichen Aus- und Weiterbildung aufzubauen und zu stärken. Rüdiger Grebe, Akademieleiter des EBZ, gab einen Einblick, welche Kompetenzen Mitarbeitende in der Wohnungswirtschaft in Zukunft benötigen.

Unter anderem wurden ausgewählte Ansätze zur Kompetenzentwicklung im Unternehmen von Rüdiger Grebe vorgestellt. Franziska Klingen von der Rheinwohnungsbau GmbH gab hierzu ein Praxisbeispiel. Ausgewählte Mitarbeitende erhalten die Möglichkeit von externer Wissensaneignung. Um das Wissen im Unternehmen zu vergrößern, werden von den Mitarbeitenden Erklärvideos erstellt und zur Verfügung gestellt.

Der Vorteil dieser Methode zur Kompetenzerweiterung liegt im schnellen kollegialen Austausch auf Augenhöhe. Eine weitere Teilnehmerin fügte hinzu, dass sie in der Branche ein „Zurücklehnen“ feststellt und empfindet dies als große Herausforderung. „Menschen müssen im Detail mitgenommen werden und befähigt werden“, so Britta Klinkner von der Vivawest Wohnen GmbH. Grebe ergänzte in dem Austausch, dass nun die Zeit gekommen sei, Entscheidungen zu treffen und neue Wege für den Kompetenzaufbau und die Kompetenzentwicklung zu gehen. Die rege Diskussion wurde durch Annegret Buch, Berufsschulleiterin des EBZ-Berufskollegs, mit der Ergänzung abgerundet, dass dies nur mit gegenseitiger Wertschätzung der verschiedenen Generationen möglich ist.

Die Teilnehmenden des Arbeitskreises Berufliche Bildung und Personalentwicklung sind sich einig, dass zum Thema Future Skills weiterer Austauschbedarf besteht und in den kommenden Sitzungen Methoden und Leitfäden erarbeitet werden sollen. PE

i ZUR PERSON

Quelle: Lichtech-Fotografie Nina Wenning & Florian Langel GbR

Laura Henke ist geschäftsführende Vorstandin der Spar- und Bauverein Leichlingen eG und neu gewählte stellvertretende Vorsitzende des Arbeitskreises Berufliche Bildung und Personalentwicklung

i ZUR PERSON

Quelle: GAG Immobilien AG

Der neue Vorsitzende des Arbeitskreises: Marc Schröter, Prokurist der Hauptabteilung Interne Dienste der GAG Immobilien AG

ARBEITSKREIS ENERGIE, UMWELT, BAUTECHNIK UND NORMUNG

Auf nach Dresden, Freiberg, Leipzig und Dessau!

Einmal jährlich treffen sich der Arbeitskreis für Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung des VdW Rheinland Westfalen und der Ausschuss Planung und Technik des vdw Niedersachsen Bremen zu einer gemeinsamen Fachexkursion, in der bautechnische und energiepolitische Fragestellungen aus der Praxis über Verbandsgrenzen hinweg diskutiert werden.

In diesem Jahr führte die gemeinsame Fachexkursion vom Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung des VdW Rheinland Westfalen und vom Ausschuss Planung und Technik des vdw Niedersachsen Bremen in den Osten Deutschlands – nach Dresden, Freiberg, Leipzig und Dessau. Nicht nur aufgrund der reichhaltigen Kultur und Geschichte der Ziele wurde ein besonderer Rahmen für den jährlichen gemeinsamen Austausch geboten, sondern auch weil die Wohnungsmärkte in Ostdeutschland einen Wandel erfahren haben und mitunter starke Nachfragezuwächse nach Wohnraum verzeichnen.

Start in Dresden

Nach dem Eintreffen der Arbeitskreis- und Ausschussmitglieder und einer ersten Erkundung der Stadt wurden im Anschluss gemeinsam verschiedene wohnungswirtschaftliche Anlaufpunkte vor Ort besichtigt, die sowohl einen Blick in die Vergangenheit als auch in die Zukunft boten. Im Fokus stand hier die ab 1909 in einer ehemaligen Fabrikanlage entstandene „Gartenstadt Hellerau“, die heute eine Verbindung von lokal prägender Baukunst und höchsten Ansprüchen an Arbeits- und Wohnbedingungen in einer Gartenstadtsiedlung darstellt. Als Experi-



In Dresden war die Exkursionsgruppe im IFA-Oldtimerbus unterwegs

mentierfeld moderner Stadtplanung wies Hellerau unterschiedliche Wohntypologien und -stile auf.

Weiterfahrt nach Freiberg

Am Folgetag reiste die Gruppe weiter nach Freiberg. Die Besichtigung eines energieautarken Wohngebäudes in Freiberg regte aufgrund der aktuellen energie- und geopolitischen Lage zu besonders intensiven und umfangreichen Diskussionen um Energie- und Klimaschutzfragen im Bereich Wohnen an. Ein neuer „Lowtech“-Ansatz soll die Baukosten senken. In einem Vortrag präsentierten Prof. Dipl.-Ing. Timo Leukefeld und sein Team eine Lösung mit bewusst simplen Heizungsanlagen, die lediglich aus Photovoltaik und Infrarot-Deckenelementen bestehen.

In diesem Zuge wurde auch das hier gelebte Geschäftsmodell der Pauschalmitiete mit Energiefltrate, in der für zehn Jahre alle Kosten für Wohnen, Wärme, Strom und E-Mobilität enthalten sind, vorgestellt.

Aufregendes Programm in Leipzig

Auf der anschließenden Fahrt nach Leipzig stand ein Zwischenstopp zur Besichtigung des Kraftwerks Lippendorf an. Das mit Braunkohle befeuerte Dampfkraftwerk etwa 15 km südlich von Leipzig versorgt die Stadt über eine Fernwärmeleitung mit Wärme.

Leider musste der Besuch des durch den Braunkohleabbau entstandenen Naherholungsgebiets aufgrund des Fundes einer Weltkriegsbombe im Stadtzentrum von Leipzig und der folgenden Evakuierung eines Sperrkreises von 600 Metern abgekürzt werden.

Nach einem aufregenden Abend ging es am Folgetag zur letzten Station nach Dessau.

Weiterfahrt nach Dessau

Als letzter Programmpunkt wurde eine Besichtigung des Bauhausgebäudes und der Meisterhäuser von Walter Gropius in Dessau geboten. In keiner anderen Stadt gibt es so viele originale Bauhausbauten wie in Dessau.

Auch in diesem Jahr stand neben einem interessanten Rahmenprogramm vor allem der persönliche Austausch zu aktuellen bundespolitischen Themen und den aktuellen Herausforderungen für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft im Fokus.

Besonderer Dank gilt Ilka Schünemann und Hiram Kahler vom vdw Niedersachsen Bremen für die Organisation und das abwechslungsreiche und spannende Programm der gemeinsamen, verbändeübergreifenden Exkursion.

IB



Die Teilnehmenden machten sich in Dessau ein genaueres Bild von den vielen Bauhausbauten des bekannten Architekten Walter Gropius

DOGEWO21

DOGEWO21
Hier bleib ich!

Klimagerechte Wärmeversorgung im Wohnungsbestand

Das kommunale Wohnungsunternehmen DOGEWO21 aus Dortmund stellt die Wärme- und Warmwasserversorgung von 129 Wohnungen im Hochhaus „Langeloh 4“ auf komplett neue Beine. Durch den geplanten Einbau von acht Luftwärmepumpen senkt DOGEWO21 den Energieverbrauch um etwa zwei Drittel und verringert den CO₂-Ausstoß des Hauses um mindestens 47 Tonnen pro Jahr. In das Gesamtprojekt investiert das Wohnungsunternehmen rund 2,25 Mio. Euro.

Im ersten Schritt sind im gesamten Haus innerhalb weniger Monate 699 neue Heizkörper verbaut worden. Neben Ventilen und Hydraulik sind außerdem alle Heizungsleitungen vom Keller über die Flure bis in die Wohnungen ausgetauscht worden – auf einer Gesamtlänge von rund acht Kilometern. „Wir stellen dabei von einem sogenannten Ein-Rohr-System auf ein Zwei-Rohr-System

um. Jeder Heizkörper erhält dabei eine eigene Vor- und Rücklaufleitung, wodurch alle Heizkörper gleichwertig versorgt werden. Allein durch diese Umstellung sparen wir rund zehn Prozent an Energie ein“, erläutert DOGEWO21-Heizungsexperte Andreas Wachter.

Der ambitionierte Zeitplan für die Umstellung ist aufgegangen: Gemeinsam mit den Gewerken konnten die Arbeiten im Haus sogar fünf Wochen vor Plan fertiggestellt werden. Im nächsten Schritt ist für 2023 der Einbau von Luftwärmepumpen und die Abschaltung der Gaszentrale geplant. „Wir beschäftigen uns seit Jahrzehnten mit Maßnahmen, die in unseren Wohnungen Energie einsparen und somit auch den CO₂-Ausstoß senken. Das Hochhaus Langeloh 4 ist ein gutes Beispiel dafür“, erläutert Christian Nagel, Prokurist Wohnungswirtschaft bei DOGEWO21. Bereits 2003 wurde das Haus



Quelle: OGEWO21

Acht Kilometer neue Rohrleitungen: DOGEWO21-Heizungsexperte Andreas Wachter im Hochhaus „Langeloh 4“, das nach Abschluss des nächsten Modernisierungsschritts von acht Wärmepumpen klimagerecht beheizt wird

mit einer Wärmedämmung versehen und verfügt seit 2004 auch über eine Photovoltaik-Anlage. Eine Mieterhöhung wird im Rahmen der energetischen Modernisierung nicht vorgenommen. DOGEWO21/AT

SWD STÄDTISCHE WOHNUNGSGESELLSCHAFT DÜSSELDORF MBH & CO. KG

38 bezahlbare Neubauwohnungen in Düsseldorf bezugsbereit

Etwas weniger als zwei Jahre nach dem Spatenstich in Düsseldorf-Düsseltal konnten die ersten Mieterinnen und Mieter nun ihre Wohnungen beziehen. Das im klimaschonenden KfW 55-Standard erbaute Wohngebäude der SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG (SWD) ist das erste Haus, das im Plangebiet „Lacombletstraße“ fertiggestellt wurde.



Quelle: SWD

Die SWD zeigt im fertiggestellten Wohnquartier in Düsseldorf-Düsseltal wie bezahlbares und klimagerechtes Wohnen geht!

Idealer Wohnungsmix für unterschiedliche Zielgruppen

17 Zwei-Zimmer- sowie je neun Drei- und Vierzimmerwohnungen machen den Großteil des neuen Wohnquartiers aus. Drei weitere Fünzimmerwohnungen mit bis zu 103 m² Wohnfläche erstrecken sich über zwei Etagen und wirken daher wie kleine Einfamilienhäuser im Mehrfamilienhaus.

Dieser Wohnungsmix ist gut geeignet für ein lebendiges Wohnquartier, in dem Familien, Singles, Senioren und Paare gemeinsam leben können. Wenn im kommenden Jahr noch die Grünflächen und der Spielplatz hergerichtet sein werden, wird es viel Raum für nachbarschaftliche Begegnungen in einem parkähnlichen Ambiente geben. Im Erdgeschoss an der nördlichen Gebäudeseite können sich Mieterinnen und Mieter zudem auf Mietergärten vor der eigenen Terrasse freuen.

SWD-Geschäftsführer Klaus Feldhaus dazu: „Die 10,7 Mio. Euro für dieses Projekt hat



die SWD sehr gut investiert. Das Ergebnis kann sich als Beispiel für einen zeitgemäßen sozialen Wohnungsbau wirklich sehen lassen. Neben der überzeugenden Architektur steht das Gebäude aber vor allem für das Hauptziel der SWD: preiswertes Wohnen und eine hohe Wohnqualität zusammen möglich machen.

Zwei Drittel der 38 Wohnungen liegen bei nur 6,80 Euro Kaltmiete/m². Die Kaltmiete/m² der weiteren Wohnungen beläuft sich auf 7,60 Euro. Gerade vor dem Hintergrund der Inflation und der Energiepreisentwicklung sind diese Mieten eine echte Hilfe für die Menschen mit niedrigeren bis mittleren Einkommen, die hier ihr neues Zuhause gefunden haben.“ SWD/AT

Die Spar- und Bauverein eG Dortmund ist die größte Wohnungsbaugenossenschaft mit eigener Spareinrichtung in Nordrhein-Westfalen. Seit 1893 bieten wir unseren Genossenschaftsmitgliedern attraktives Wohnen und Sparen im Großraum Dortmund. Mit etwa 12.000 Wohnungen gestalten wir das Leben in unserer Stadt aktiv mit und nehmen gesellschaftliche Verantwortung mit sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Angeboten wahr. Darüber hinaus bieten wir ein umfangreiches Dienstleistungsspektrum „rund ums Wohnen“ an. Mehr als 40 Millionen Euro investieren wir jährlich in Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

Referent* Vorstand & Geschäftsbeziehungen (m/w/d)

WELCHE AUFGABEN SIE ERWARTEN:

- Erarbeitung von Stellungnahmen, Recherche sowie fachbezogene Aufbereitungen zu Sachthemen, Kommunikation im Gremien-, Mitgliederkreis
- Unterstützung und Durchführung fachbereichsübergreifender Projekte
- Unterstützung des Vorstandsbüros
- Inhaltliche Vorbereitung von Geschäftsterminen des Vorstandsvorsitzenden (VV)
- Unterstützung der Abteilungsleitung Kommunikation & Geschäftsbeziehungen in der Netzwerkarbeit
- Steuerung von Agenturen und Dienstleistern

WELCHES PROFIL SIE MITBRINGEN:

- Erfolgreich abgeschlossene kaufmännische Ausbildung, vorzugsweise Immobilienkaufleute
- Studium mit Schwerpunkt Wohnungswirtschaft/Real Estate und/oder vergleichbare Qualifizierung
- Mehrjährige Berufserfahrung als Vorstandsreferent* und/oder im Bereich Kommunikation/Marketing
- Erfahrung in der Projektarbeit und -umsetzung
- Exzellente sprachliche Fähigkeiten
- Ausgeprägtes Organisationstalent, Teamfähigkeit und Kommunikationsfähigkeit
- Leistungsbereitschaft, Eigeninitiative und Flexibilität
- Kunden- und lösungsorientiertes Denken und Handeln

WELCHE VORTEILE WIR IHNEN BIETEN:

- Einen abwechslungsreichen Aufgabenbereich an einem attraktiven Standort im Herzen von Dortmund
- Den Hintergrund eines traditionsreichen und innovativen Unternehmens mit einer ausgeprägten Wertekultur
- Tarifgebundene Vergütung mit Urlaubs- und Weihnachtsgeld sowie eine 37-Stundenwoche
- Vielfältige Sozialleistungen (z.B. VWL & Zuschuss zur bAV) sowie individuelle Weiterentwicklungsmöglichkeiten
- 30+1 Urlaubstage (24.12. und 31.12. grundsätzlich frei)
- Sonstige betriebliche Leistungen, zum Beispiel ÖPNV Zuschuss, Getränke und Obst

Teamassistent* Vorstandsbüro/Stabstelle Recht (m/w/d)

WELCHE AUFGABEN SIE ERWARTEN:

- Unterstützung bei allen organisatorischen und administrativen Themen im Vorstandsbüros, wie Erledigung schriftlicher Korrespondenz, Reiseplanungen, Terminbuchungen
- Begleitung und Unterstützung der Stabsstelle Recht und der Unternehmenskommunikation bei der Bearbeitung und Steuerung von Anfragen der Mitgliedern sowie Dritter
- Organisatorische und kaufmännische Vor- und Nachbereitung von Besprechungen, Terminen und Telefonkonferenzen – inkl. Vorbereitung der Räumlichkeiten auf Vorstand/Managementebene
- Unterstützung der Vorstandsassistentin und vollständige Vertretung in Abwesenheitszeiten
- Mitarbeit bei fachbereichsübergreifenden Projekten und Teilprojekten sowie Veranstaltungen

WELCHES PROFIL SIE MITBRINGEN:

- Abgeschlossene kaufmännische Ausbildung oder vergleichbare Qualifikation
- Einschlägige Berufserfahrung im Bereich Teamassistent, idealweise im Sekretariat auf Managementebene
- Professioneller Umgang mit moderner Bürokommunikation und gängigen MS-Office-Programmen sowie allgemeine digitale Affinität
- Erfahrung im wohnungswirtschaftlichem Umfeld wünschenswert
- Ausgeprägte Teamfähigkeit, Sorgfalt und Eigenkontrolle sowie Organisationstalent
- Loyalität und Servicebewusstsein, Eigeninitiative und Verantwortungsbewusstsein
- Kunden- und lösungsorientiertes Denken und Handeln

** Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit verwenden wir im Textverlauf die männliche Form der Anrede. Selbstverständlich sind alle Menschen jeder Geschlechtsidentität willkommen.*

Sie haben sich für uns entschieden?

Dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins als PDF Datei an:

Bewerbung@sparbau-dortmund.de

Wir freuen uns über Ihr Interesse an der Spar- und Bauverein eG. **Bei Fragen steht Ihnen Frau Kramer unter der Rufnummer 0231-18203-0 gerne zur Verfügung.** Hier finden Sie weitere Informationen über die Spar- und Bauverein eG: **www.sparbau-dortmund.de**



SPARBAU *seit 1893*
Spar- und Bauverein eG Dortmund

Faires Wohnen mit Sparbau.
In der Genossenschaft zu Hause.

AACHENER SIEDLUNGS- UND WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

Halbzeit beim zukunftsweisenden Neubauprojekt „Ermlandweg“


Aachener
 Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

„Ein Ort fürs Miteinander“ – Der Spruch hängt als großes Baubanner gleich am Eingang der Baustelle und gibt einen Vorgeschmack darauf, was am Ermlandweg in Münster-Kinderhaus bis 2024 entstehen soll: Vier Baukörper mit 67 Wohnungen, aufgeteilt auf 31 öffentlich geförderte und 36 preisgedämpfte Wohnungen sowie acht Wohnungen für Menschen mit Fluchthintergrund. In einem fünften Gebäude wird außerdem eine viergruppige Kindertagesstätte mit 75 Plätzen einziehen. Nach einem Jahr Bauzeit hat die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH aus Köln (Aachener SWG) zum Baustellenfest eingeladen.

Das ca. 8.000 m² große Grundstück, auf dem derzeit das neue Quartier entsteht, war 2018 im Rahmen einer Konzeptvergabe von der Stadt Münster ausgelobt worden. Die Aachener SWG konnte damals mit ihrem Konzept überzeugen und schließlich im Mai 2021 einen Erbbaurechtsvertrag mit der Stadt Münster über eine Laufzeit von 60 Jahren für das Grundstück unterzeichnen. Die Aachener SWG baut nach über zehn Jahren erstmalig wieder am Standort ihres Gesellschafter, dem Bistum Münster.

Rund 70 Vertreterinnen und Vertreter aus Kirche, Politik, der Stadt sowie der Bauherrin

finden sich am 16. September 2022 vor den Rohbauten ein. Nach der Begrüßung durch die Bauherrin (Rouven Meister, Marion Sett; Geschäftsführung der Aachener SWG) ordnete Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, in seinem Grußwort die Bedeutung des öffentlich geförderten Wohnraums in einer Stadt wie Münster ein: „Münster ist einer der vier besonders angespannten Wohnungsmärkte hier bei uns in Nordrhein-Westfalen. Deshalb freut es mich besonders, dass bei diesem Quartiersprojekt so ein hoher Anteil an Wohnraum öffentlich gefördert ist und damit besonders bezahlbar für diejenigen Menschen, die sonst keinen Wohnraum in der hohen Qualität finden würden.“

Soziales Konzept steht für den Quartiersgedanken der Aachener

„Es ist unser Satzungsauftrag, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen. Wir freuen uns deshalb besonders darüber, am Standort unseres Gesellschafter, dem Bistum Münster, einen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarkts in Münster zu leisten,“ so Rouven Meister, Geschäftsführer der Aachener SWG. Marion Sett, ebenfalls Mitglied der Geschäftsführung, ergänzte: „Das Projekt hier am Ermlandweg spiegelt unser ideales Quartier im Kleinen wider. Denn wir sind

fest davon überzeugt, dass ein gutes Quartier ein Zuhause für viele unterschiedliche Menschen und ihre Bedürfnisse ist.“

Energetisches Konzept für die Zukunft und Schwammstadt

Auch energetisch ist das Projekt zukunftsweisend: Die Heizungszentrale ist eine moderne, ökologische und ökonomisch effiziente Wärme- und Stromerzeugungsanlage, die zusammen mit dem gesamten Baukonzept den Energieeffizienzstandard KfW55 EE und die Vorgaben des GEG 2020 erfüllt. So erzeugt eine Pelletkesselanlage mit einer Leistung von 105 kW 28 Prozent der benötigten Wärme. Eine Gaskesselanlage mit einer Leistung von 200 kW dient als Ersatzkessel. Eine Blockheizkraftwerk-Anlage erzeugt weitere 44 Prozent der benötigten Wärme und zwei Luftwärmepumpen erzeugen die restlichen 28 Prozent. Abgerundet wird das Konzept durch einen Brauchwasserdurchlaufspeicher für die 67 Wohneinheiten und die Kita sowie eine extensive Dachbegrünung. Außerdem wird das anfallende Regenwasser direkt vor Ort in Versickerungsflächen eingespeichert. Dadurch sollen Überflutungen bei Starkregenereignissen vermieden bzw. verringert, das Stadtklima verbessert und die Gesundheit von Stadtbäumen gefördert werden. Nach dem Start im Jahr 2021 sollen die Gebäude 2024 bezugsfertig sein. *Aachener SWG/AT*



Quelle: Aachener SWG

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Martin Varwick, Geschäftsführer des durchführenden Generalunternehmers Varwick Wohnbau, und die Geschäftsführung der Aachener SWG, bestehend aus Rouven Meister und Marion Sett (v. l.), zogen ein positives Fazit zur „Halbzeit“ des Neubauprojektes „Ermlandweg“

VDW-MITGLIEDER KOOPERIEREN MIT MOBILITÄTSDIENSTLEISTERN



Hier fahren Mieterinnen und Mieter günstiger!

Seit August bietet VIVAWEST gemeinsam mit der Bogestra Mietern in Bochum, Witten und Gelsenkirchen ein vergünstigtes MieterTicket an. Seitdem hat das Gelsenkirchener Wohnungsunternehmen das Angebot ausgebaut. Im Rahmen von Kooperationen mit der Duisburger Verkehrsgesellschaft AG (DVG) und der Ruhrbahn können ab Oktober auch VIVAWEST-Kunden in Duisburg, Essen und Mülheim an der Ruhr vergünstigt mit Bus und Bahn fahren.

Günstiger von A nach B im Ruhrgebiet

Ab dem 1. Oktober 2022 erhalten sowohl Bestands- als auch Neumieter von VIVAWEST in Kooperation mit der DVG sowie mit der Ruhrbahn vergünstigte Abo-Tickets. Konkret bekommt jeder Kunde, der das MieterTicket bucht, einen monatlichen Rabatt von 10 Euro auf alle Abonnements. Ab dem Jahr 2023 gilt ein monatlicher Rabatt in Höhe von 7 Euro.

Gleiches gilt für die Mieterinnen und Mieter des Gemeinnützigen Wohnungsvereins zu Bochum eG (GWV), die ebenfalls zu vergünstigten Konditionen mobil im öffentlichen Personennahverkehr im Verkehrsverbund der Bogestra unterwegs sein können.



Quelle: Yuri Bizgaimer - stock.adobe.com

Für die Kooperation zwischen dem GWV und der Bogestra haben sich seit Abschluss der Kooperation 155 Mitglieder der Bochumer Wohnungsgenossenschaft entschieden. Davon entschieden sich 12,3 Prozent für dieses Angebot, ohne bereits vorher ein Ticket-Abo besessen zu haben.

Positive Mobilitätsanreize

Der GWV sieht die ersten Zahlen sehr positiv, da binnen des ersten Monats schon 5,3 Prozent der beim GWV wohnenden Mitglieder auf das Angebot reagiert haben. „Bereits jetzt

zeigt sich ein kleiner Beitrag für unsere Umwelt in einer guten Kooperation mit einem spürbaren Preisvorteil für unsere Mitglieder“, so der GWV-Vorstand Christian Knibbe. „Als Mehrwert für unsere Mitglieder haben wir außerdem die Fahrpläne in Echtzeit in unsere Hausflure übertragen. So sind die An- und Abfahrzeiten stets anhand von QR-Codes online abrufbar“, fügt er abschließend hinzu. Ein anregender Beitrag, der Mobilität und den ÖPNV wieder attraktiver macht und vielleicht dafür sorgt, das Auto wieder öfter stehen zu lassen.

VIVAWEST/GWV/AT

Anzeige



wirtschaftlich, flexibel und seriell

Wohngebäude mit System

KHW BAUEN UND WOHNEN GMBH

Richtfest für das Neubauprojekt „Chamäleon“ in Verl

KHW®

KOMMUNAL. HEIMATLICH. WESTFÄLISCH.



Quelle: Besim Mazhiqi

Thorsten Herbst (technischer Beigeordneter Stadt Verl), Emilio Bellucci (Geschäftsführer Wertkreis), Michael Esken (Bürgermeister Stadt Verl), Elisabeth Witte (Aufsichtsratsvorsitzende Wertkreis), Sven-Georg Adenauer (Landrat), Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen), Lars Lippelt (Geschäftsführer KHW) und Raimund Heitmann (Geschäftsführer Heitmann Architekten) freuen sich über den Fortschritt des vielseitigen „Chamäleon“-Wohnquartiers (v. l.)

Anpassungsfähig wie ein Chamäleon in der Natur: So ist der Grundgedanke hinter dem integrativen Wohnprojekt der KHW Bauen und Wohnen GmbH. Von Geschoss zu Geschoss wird sich das Projekt an die Wohnansprüche und Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner anpassen. Ende August wurde der Richtkranz, begleitet mit einem traditionellen Richtspruch, symbolisch über dem Flachdach des Gebäudes angebracht. Auf drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss werden aktuell 39 barrierefrei ausgestattete Wohnungen geschaffen.

Die Flächen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss werden vom sozialen Träger wertkreis Gütersloh gGmbH angemietet. Dort entstehen zwei Wohngruppen mit je fünf Plätzen für Menschen mit Behinderung und 13 Wohneinheiten für ambulant unterstütztes Wohnen. Die KHW Bauen und Wohnen leistet so einen Beitrag für ein bedarfsgerechtes Wohn- und Pflegeangebot vor Ort und schafft Wohnraum für Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt nur schwerlich passende Wohnungen für ihre Bedürfnisse finden.

Darüber hinaus werden 16 öffentlich geförderte 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen in den oberen Etagen entstehen, in denen auch Familien mit Kindern ein Zuhause finden. Eine für alle Bewohnerinnen und Bewohner offene Dachterrasse mit „Urban Gardening“

lädt zu gemeinsamen Aktivitäten, nachbarschaftlichem Austausch und Integration aller Menschen im Wohnquartier ein. Die Kaltmiete liegt bei 6,40 € pro Quadratmeter.

Das gesamte Investitionsvolumen für die Sanierung, Aufstockung und den Neubau beziffert die KHW auf zwölf Millionen Euro. Mit dem Richtfest ist ein weiterer Baufortschritt abgeschlossen.

Neben dem Neubauprojekt steht die KHW Wohnen und Bauen kurz vor dem Abschluss der vollumfänglichen Außen- und Innenmodernisierung der in den 70er- und 80er-Jahren errichteten Mehrfamilienhäuser an der Bahnhof- und Österwieher Straße mit 43 öffentlich geförderten Wohnungen. KHW/LB



IMPRESSIONEN VOM RICHTFEST

Die KHW Bauen und Wohnen hat das Richtfest des Wohnquartiers „Chamäleon“ in einem Film festgehalten und auf ihrem YouTube-Kanal hochgeladen. Über den Link geht es direkt zum Video mit den Impressionen zum ansprechenden Neubauprojekt des kommunalen Wohnungsunternehmens des Kreises Gütersloh.

Unter www.chamaeleon-wohnen.de finden sich weitere interessante Informationen.

Direkt zum Video:
<https://share.vdw-rw.de/Chamaeleon>



Quelle: Besim Mazhiqi

Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor, Lars Lippelt, Geschäftsführer KHW, Michael Esken, Bürgermeister Stadt Verl (v. l.)

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HERNE-SÜD EG

Richtfest für „Wohnen am Westbach“



Genau 352 Tage nach Beginn der Arbeiten zum Neubauprojekt „Wohnen Am Westbach“ konnte die Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG (WHS) am 29. September 2022 das Richtfest für die ersten Wohnhäuser im neuen Wohnquartier in Herne-Süd feiern. Zu den zahlreichen Gästen zählten u. a. Hernes Oberbürgermeister Dr. Frank Dudda, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, der zuständige Architekt Herfried Langer (TOR 5 Architekten), Bauunternehmer Hendrik Hütter und der WHS-Aufsichtsratsvorsitzende Kai Gera. Weit über 100 Gäste nahmen an der Feierlichkeit teil, darunter beteiligte Handwerksunternehmen, Planungsbüros sowie Teile der Stadtverwaltung.

Mit den entstehenden 116 Wohnungen – ein Teil davon öffentlich gefördert – zählt das Neubauvorhaben zu den größten Bauprojekten der Stadt. „Mit einer solchen Baumaßnahme sorgt die WHS für mehr Lebensqualität in Herne“, erklärte Oberbürgermeister Dr. Frank Dudda in seiner Rede.

Die Wohngebäude werden über eine moderne Wechselsprechanlage mit Videobild und

Wohnungstüren mit erhöhtem Einbruchschutz verfügen. In den Wohnungen selbst werden Fußbodenheizungen und bodengleiche Duschen für eine hohe Wohnqualität sorgen. Die Beheizung und Warmwasserversorgung wird von Solewasser-Wärmepum-

pen übernommen, was in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern und quartiersbezogener Ladeinfrastruktur für E-Mobilität den aktuellsten Anforderungen an klimagerechtes Wohnen im Quartier entspricht.

WHS/AT



Quelle: WHS

In Herne entsteht ein neues Wohnquartier – nach einem knappen Jahr Bauzeit konnte jetzt für die ersten Abschnitte das Richtfest gefeiert werden



Quelle: Olivier Le Moal - stock.adobe.com

Termine 2022

Verbandstermine im Überblick

Tag der Wohnungswirtschaft	15. November 2022	Berlin
Genossenschaftsausschuss	17. November 2022	Bochum
Arbeitskreis Generationengerechtes Wohnen	22. November 2022	Herne
Arbeitskreis Marketing und PR	22. November 2022	Düsseldorf
Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung	24. November 2022	Viersen
Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik	30. November 2022	Bochum
Vollversammlung Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen	5. Dezember 2022	Mainz
Mitgliederversammlung Baukultur Nordrhein-Westfalen	7. Dezember 2022	Gelsenkirchen

LOHNSTEUER

Neuerungen für Mini- und Midijobs

Zum 1. Oktober 2022 sind geänderte Regelungen für Mini- und Midijobs in Kraft getreten. Sie stehen im direkten Zusammenhang mit der Erhöhung des gesetzlichen Mindestlohns auf 12 Euro pro Stunde. Denn das dahinterstehende Gesetz zur Erhöhung des Schutzes durch den gesetzlichen Mindestlohn und zu Änderungen im Bereich der geringfügigen Beschäftigung umfasst weit mehr als nur die Betragsanhebung. Neben der zukünftig (wieder) dynamischen Ausgestaltung der Entgeltgrenze sind auch Verschärfungen beim sog. gelegentlichen Überschreiten zu beachten. Zudem sind für bestehende Beschäftigungen Übergangsregelungen geschaffen worden. Auch der GKV-Spitzenverband hat schnell reagiert und seine Geringfügigkeitsrichtlinien überarbeitet.

Ab dem 1. Oktober 2022 wird die Entgeltgrenze für geringfügig entlohnte Beschäftigungen (Geringfügigkeitsgrenze) auf einen Schlag auf 520 Euro erhöht und ist zukünftig dynamisch ausgestaltet. Das geschieht in der Form, dass eine Koppelung an den jeweils geltenden gesetzlichen Mindestlohn erfolgt, verbunden mit einer fixen wöchentlichen Arbeitszeit von zehn Stunden.

Durch diese neue Systematik müssen Arbeitgeber nicht mehr prüfen, ob sich durch eine Anhebung des gesetzlichen Mindestlohns oder eines ggf. vorrangig zu beachtenden höheren tariflichen Mindestlohns



Quelle: Fokussiert – stock.adobe.com

Änderungsbedarf in Bezug auf den versicherungsrechtlichen Status eines Minijobs ergibt.

Durch entsprechende Ergänzungen bei den Voraussetzungen für die beitragsfreie Familienversicherung in der GKV ist sichergestellt, dass auch zukünftig geringfügig Beschäftigte, die die übrigen Voraussetzungen für eine Familienversicherung erfüllen, bis zu einem Gesamteinkommen von 520 Euro weiterhin von der beitragsfreien Familienversicherung profitieren können, immer vorausgesetzt, dass daneben kein anderes Gesamteinkommen bezogen wird.

Zu den gravierendsten Änderungen der Neuregelungen gehört, dass beim für die Versicherungsfreiheit unschädlichen sog. gelegentlichen Überschreiten der Geringfügigkeitsgrenze nur noch eine Überschreitung in zwei Kalendermonaten (bislang: drei) zulässig ist. Zudem ist die betragsmäßige Über-

schreitung nunmehr gedeckelt (bislang: keine betragliche Obergrenze).

Bislang versicherungspflichtig Beschäftigte, deren regelmäßiges Monatsentgelt zwischen 450,01 – 520 Euro beträgt, würden durch die Anhebung der Geringfügigkeitsgrenze ab dem 1. Oktober 2022 „über Nacht“ zum Minijobber und verlören ihren daraus resultierenden Sozialversicherungsschutz. Deshalb gelten für diese Beschäftigten ab dem 1. Oktober 2022 in der Kranken-, Pflege- und Arbeitslosenversicherung Übergangsregelungen in der Form, dass sie aus Gründen des Bestandschutzes weiterhin der Versicherungspflicht unterliegen.

Optional kann ein Befreiungsrecht in Anspruch genommen werden. Das Befreiungsrecht ist zum Teil fristgebunden und muss keineswegs einheitlich für alle Versicherungszweige gleichermaßen ausgeübt werden.

JG

UMSATZSTEUER

Temporäre Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gaslieferungen und Fernwärme

Das am 30. September 2022 vom Bundestag beschlossene Gesetz regelt, den Umsatzsteuersatz auf die Lieferung von Gas und Fernwärme vom 1. Oktober 2022 bis 31. März 2024 von zur Zeit 19 auf 7 Prozent zu senken. Die Bundesregierung erwartet, dass die steuerpflichtigen Unternehmen diese Senkung 1:1 an die Bürgerinnen und Bürger weitergeben.

Damit soll der Beschluss des Koalitionsausschusses vom 3. September 2022, im Rahmen des dritten Entlastungspaketes Maßnahmen zur Sicherung einer bezahlbaren Energieversorgung und zur Stärkung der Einkommen zu treffen, umgesetzt werden.

Das Bundesministerium für Finanzen (BMF) hat bereits am 22. September 2022 den Entwurf

eines Schreibens zur befristeten Absenkung des Umsatzsteuersatzes für Lieferungen von Gas über das Erdgasnetz, die zum 1. Oktober 2022 in Kraft treten soll, veröffentlicht. Darin geht das BMF auf die Anwendungsregelung, den Anwendungsbereich, den Anwendungsbeginn, Vereinfachungsregelungen und die Anhebung des Umsatzsteuersatzes zum 1. April 2024 ein.

JG

EINKOMMENSTEUER

Verbilligte Vermietung von privaten Immobilien

Die verbilligte Vermietung von Wohnraum stellt ein beliebtes Steuergestaltungsmodell innerhalb von Familienangehörigen und Freunden dar. Der Vorteil dieser Regelung besteht darin, dass der Angehörige eine geringere Mietkostenbelastung als üblich hat und der Eigentümer nur eine geringe Miete versteuern muss, aber dennoch alle Werbungskosten für die vermietete Wohnung in ungekürzter Höhe steuerlich geltend machen kann, wenn einige Regeln beachtet werden. Ggf. erzielt der Eigentümer sogar Verluste aus dieser Vermietung, die wiederum die Steuerbelastung für andere Einkünfte mindern.

Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken mind. 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, gilt die Wohnungsvermietung als vollentgeltlich. Das heißt, auch wenn nur 66 Prozent der ortsüblichen Miete verlangt werden, dürfen die mit der Vermietung dieser Wohnung im Zusammenhang stehenden Werbungskosten in voller Höhe abgezogen werden. Es erfolgt keine Kürzung. Die Einkünfteerzielungsabsicht wird bei dauerhafter Vermietung von Wohnraum für Wohnzwecke grundsätzlich unterstellt und ist nicht mittels Totalüberschussprognose zu belegen. Das gilt auch, wenn dauerhaft Verluste erzielt werden.

Beträgt das vereinbarte Entgelt weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Das bedeutet, dass eigentlich nur ein Teil der Wohnung vermietet wird. Nur für diesen Teil besteht Einkünfteerzielungsabsicht und

nur die Werbungskosten, die auf diesen Teil entfallen, sind steuerlich abzugsfähig. Es folgt also eine entsprechende Kürzung der Werbungskosten.

Beträgt das vereinbarte Entgelt für eine auf Dauer angelegte Wohnungsvermietung mind. 50 Prozent, aber weniger als 66 Prozent, muss geprüft werden, ob für die Wohnung insgesamt – also für die gesamte Wohnung – Einkünfteerzielungsabsicht besteht. Dazu muss eine sog. Totalüberschussprognose erstellt werden. Bei dieser Totalüberschussprognose sind die Werbungskosten in ungekürzter Höhe anzusetzen. Weist diese Totalüberschussprognose ein positives Ergebnis aus, besteht für diese Wohnung insgesamt Einkünfteerzielungsabsicht und die mit der Wohnung im Zusammenhang stehenden Werbungskosten sind vollständig abziehbar. Es muss keine Kürzung vorgenommen werden. Ist das Ergebnis nach der Totalüberschussprognose hingegen negativ, können die Werbungskosten nur abgezogen werden, soweit sie auf den entgeltlich überlassenen Wohnungsteil entfallen.

Die gesetzliche Neuregelung zur verbilligten Wohnraumvermietung i.S.d. § 21 Abs. 2 EStG stellt eine steuerliche Verbesserung für Vermieter dar. Während bisher zwingend eine anteilige Kürzung der Werbungskosten vorgenommen werden musste, wenn als vereinbarter Mietzins weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete verlangt wurde, ist dies seit dem Veranlagungszeitraum 2021 erst der Fall, wenn weniger als die Hälfte der ortsüblichen Marktmiete verlangt wird. JG

Quelle: Blue Planet Studio – stock.adobe.com



EINKOMMENSTEUER

Aufnahme einer Aufsichtsrats Tätigkeit und Meldung nach § 138 Abs. 1b AO

Aufsichtsratsmitglieder sind verpflichtet, erhaltene Aufsichtsratsvergütungen/Aufwandsentschädigungen in ihrer Einkommensteuererklärung als Einkünfte aus selbstständiger Tätigkeit zu deklarieren.

Im Steuerfachausschuss des GdW Bundesverbandes wurde berichtet, dass Finanzämter von neuen Aufsichtsratsmitgliedern die Meldung nach § 138 Abs. 1b AO einfordern.

Es kann sich anbieten, neu gewählte Aufsichtsratsmitglieder im Rahmen der üblichen Informationen rund um die neu aufgenommene Aufsichtsrats Tätigkeit auf die Meldepflicht hinzuweisen.

Bei Aufnahme einer freiberuflichen Tätigkeit müssen Steuerpflichtige dem zuständigen Finanzamt weitere Auskünfte über die für die Besteuerung erheblichen rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse erteilen (§ 138 Abs. 1b Satz 1 und Abs. 4 AO). Diese Auskünfte sind grundsätzlich elektronisch nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz zu übermitteln (§ 138 Abs. 1b Satz 2 AO), sofern das Finanzamt nicht zur Vermeidung unbilliger Härten die Auskunftserteilung nach amtlichem vorgeschriebenem Vordruck zulässt (§ 138 Abs. 1b Satz 3 AO). JG

Quelle: Wolfiler – stock.adobe.com



ABGABENORDNUNG

Modernisierung der Außenprüfung

Das Bundeskabinett hat am 24. August 2022 den Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der EU-Richtlinie vom 22. März 2021 über die Zusammenarbeit der Verwaltungsbehörden im Bereich der Besteuerung und zur Modernisierung des Steuerverfahrensrechts verabschiedet.

Einführung einer Anzeigepflicht der Betreiber digitaler Plattformen

Zur Umsetzung der EU-Richtlinie „DAC 7“ sollen die Betreiber digitaler Plattformen durch das neue Plattformen-Steuertransparenzgesetz (PStTG) verpflichtet werden, den Finanzbehörden Informationen über Einkünfte zu melden, die von Anbietern auf diesen Plattformen erzielt wurden.

Zusammenarbeit der Finanzbehörden und der Steuerpflichtigen

Während von den Steuerpflichtigen insbesondere erweiterte Mitwirkungspflichten gefordert werden, soweit sie sich nicht kooperativ verhalten, sollen die Finanzbehörden Prüfungsanforderungen zeitnäher bekanntgeben, die Prüfungen früher beginnen und auch früher abschließen, Prüfungsschwer-

punkte benennen sowie Zwischengespräche führen.

Zeitliche Begrenzung der Ablaufhemmung der Festsetzungsfrist

Die Ablaufhemmung wegen Durchführung einer Außenprüfung nach § 171 Abs. 4 AO soll künftig grundsätzlich spätestens fünf Jahre nach Ablauf des Kalenderjahres enden, in dem die Prüfungsanordnungen bekannt gegeben wurde.

Frühere Bekanntgabe von Prüfungsanordnungen

Die Verkürzung der Ablaufhemmung nach § 171 Abs. 4 AO soll für die typischen Betriebsprüfungsfälle im Interesse größerer Zeitnähe der Betriebsprüfungen durch zeitnähere Prüfungsanordnungen verstärkt werden.

Qualifiziertes Mitwirkungsverlangen

Außerdem soll ein qualifiziertes Mitwirkungsverlangen im Rahmen von Außenprüfungen mit besonderen Rechtsfolgen eingeführt werden. § 200a AO-E soll nur bei Steuerpflichtigen zur Anwendung kommen, die ihren Mitwirkungspflichten nach § 200

AO nicht oder nicht hinreichend nachkommen, also nicht hinreichend kooperativ sind.

Mitwirkungsverzögerungsgeld (§ 200a Abs. 2 AO-E)

Werden qualifizierte Mitwirkungsverlangen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig erfüllt, soll ein Mitwirkungsverzögerungsgeld festgesetzt werden und die Fünfjahresbegrenzung der Ablaufhemmung entweder entsprechend verlängert werden oder sogar entfallen.

Frühere Rechtssicherheit für abgrenzbare Besteuerungsgrundlagen

Neu eingeführt werden sollen auch ein Teilabschlussbescheid zur gesonderten Feststellung abgrenzbarer Besteuerungsgrundlagen (§ 180 Abs. 1a AO-E), ein vor Erlass des Teilabschlussbescheids zu ergehender Teilprüfungsbericht (§ 202 Abs. 3 AO-E) und eine verbindliche Zusage in den Fällen von Teilabschlussbescheiden (§ 204 Abs. 2 AO-E). Durch diese Neuregelungen sollen die geprüften Steuerpflichtigen früher als bisher Rechtssicherheit erlangen können. *JG*

EINKOMMENSTEUER

Bauabzugsteuer

Die Finanzverwaltung hat ihr 20 Jahre altes Schreiben zur Bauabzugsteuer überarbeitet und ein neues Schreiben mit Datum vom 19. Juli 2022 veröffentlicht. In dieses Schreiben wurde auch die grundlegende Entscheidung des BFH vom 7. November 2019 eingearbeitet, wodurch der umfangreiche Anwendungsbereich verwaltungsseitig bestätigt wird.

Ein Auftraggeber (Leistungsempfänger von Bauleistungen), der Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ist, ist grundsätzlich verpflichtet, für Bauleistungen (an Bauwerken) einen Steuerabzug in Höhe von 15 Prozent der Gegenleistung für Auftraggeber (Leistenden) vorzuneh-

men, soweit keine Ausnahmetatbestände (z. B. Freistellungsbescheinigung i. S. d. § 48 EStG; Bagatellgrenze) vorliegen. Der Geltungsbereich der Bauabzugsteuer gilt für nahezu alle im Bauwesen tätigen Unternehmer (z. B. Hoch- und Tiefbauunternehmen).

Die Regelungen zur Bauabzugsteuer führen zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand: Zum einen für den Leistungsempfänger, der für den Staat als Verwaltungshelfer herangezogen wird; aber auch für den Leistenden, der zur Vermeidung des Steuerabzugs eine Freistellungsbescheinigung zu beantragen hat.

Der Leistungsempfänger haftet nach § 48a Abs. 3 Satz 1 EStG für einen nicht abge-

fürten Abzugsbetrag. Das Ermessen der Finanzbehörde, ob sie von der Möglichkeit der Haftungsinanspruchnahme Gebrauch macht (sog. Entschließungsermessen), wurde nun im Rahmen des neuen BMF-Schreibens unter Rz. 76 explizit aufgenommen, sodass die Wahl des Verfahrens (Haftungsbescheid oder Nachforderungsbescheid) nicht begründet werden muss. *JG*

- Bei Interesse am Aufsatz von Bubeck/Stiegler, Neues BMF-Schreiben zur Bauabzugsteuer, in NWB 39/2022, S. 2770 ff. steht Jürgen Gnewuch (E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de) als Ansprechpartner im Verband zur Verfügung.

RECHTSPRECHUNG KOMPAKT

Was Wohnungseigentümer und Verwalter nach der neuen Rechtsprechung zu beachten haben

BGH zur Abwehrbefugnis des Einzel-eigentümers gegen Brandschutzverstoß der Gemeinschaft

Mit Urteil vom 28. Januar 2022, Az.: V ZR 86/21, entschied der BGH, dass einzelne Wohnungseigentümer nach Inkrafttreten des WEMoG am 1. Dezember 2020 von anderen Wohnungseigentümern oder dessen Mietern nicht mehr die Unterlassung einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung dessen Sondereigentums verlangen können. Gegen eine Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums kann sich der einzelne Wohnungseigentümer auch dann nicht wehren, wenn gegen Brandschutzvorschriften verstoßen wird. Es bestünde zwar ein eigener Unterlassungsanspruch, einzelne Wohnungseigentümer können und dürfen diesen aber nicht durchsetzen, sondern von der Gemeinschaft lediglich ein Einschreiten gegen die regelwidrige Nutzung beanspruchen. Erfolgreich könne eine individuelle Unterlassungsklage nur gegen bewiesene Beeinträchtigungen durch Störungen tatsächlicher Art im räumlichen Bereich des Sondereigentums sein.

Abstellen von Elektroautos in Tiefgaragen

Mit Urteil vom 4. Februar 2022 hat das Amtsgericht Wiesbaden, Az.: 92 C 2541/21, entschieden, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft die Nutzung einer Tiefgarage durch Elektroautos nicht generell untersagen darf. Laut Gericht verstoße der entsprechende WEG-Beschluss „gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung“. Dies stehe den Zielen der WEG-Reform entgegen.

BGH zur Verwalterabberufung

Mit Urteil vom 25. Februar 2022, Az.: V ZR 65/21, entschied der BGH über eine Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage gegen einen Negativbeschluss, den bestellten Verwalter abberufen. Der Fall gab dem BGH die Gelegenheit, alte und neue Gesetzeslage gegenüberzustellen. Seit der Einführung des neuen § 26 WEG am 1. Dezember 2020 kann der Verwalter jederzeit ohne Angabe von Gründen abberufen werden (§ 26 Abs. 3 S. 1 WEG). In der Entscheidung verneint der BGH insbesondere im Gegensatz zum Berufungsgericht allgemeingültige zeitliche



Quelle: makibestphoto - stock.adobe.com

Grenzen, jenseits derer Pflichtverletzungen des Verwalters unbeachtlich sind. Wie im alten Recht entschied der BGH, dass ein amtierender Verwalter, der die Mehrheit der Wohnungseigentümer hinter sich hat, auch nach neuer Gesetzeslage nicht abberufen werden kann. Erst dann, wenn die mehrheitliche Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht nicht mehr vertretbar erscheint, drohe ihm der Amtsverlust im Wege der gerichtlichen Beschlussersetzungsklage. Ist dagegen eine Mehrheit für die vorzeitige Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrages, kommt § 26 Abs. 3 S. 1 WEG zur Anwendung, wonach der der Verwalter jederzeit abberufen werden kann.

Wanddurchbruch

Das LG Itzehoe hat mit Urteil vom 4. März 2022, Az.: 11 S 37/20, eine Beschlussersetzungsklage abgewiesen. Anspruchsgrundlage war § 20 Abs. 3 WEG n.F. Bereits zum Zeitpunkt einer Beschlussfassung bzw. der begehrten Beschlussersetzung durch das Gericht muss hinreichend absehbar sein, dass die maßgeblichen Voraussetzungen vorliegen. Hier bedeutete dies, dass keine rechtlich relevanten Nachteile im Sinne von § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG anzunehmen sind.

Eigentümer, die bauliche Veränderungen anstreben, müssen deshalb bereits im Vorfeld durch Vorlage von entsprechenden Gutachten den Nachweis erbringen, dass mit der beabsichtigten Maßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden sind. Es genüge nicht, wenn eine bauliche Maßnahme bereits im Vorhinein genehmigt und lediglich unter den Vorbehalt gestellt wird, dass ausreichende Nachweise für die Unbedenklichkeit der Maßnahme vorgelegt werden. Für eine Beschlussersetzung durch ein Gericht gelte der gleiche Maßstab.

Beschlüsse über den Wirtschaftsplan

Mit Beschluss vom 20. April 2022, Az.: 2-13 T 15/22, entschied das Landgericht Frankfurt/Main in einem Beschwerdeverfahren, dass ein Beschluss, mit dem Wohnungseigentümer nach dem 1. Dezember 2020 „den Wirtschaftsplan“ beschließen, nicht nichtig ist und daher wirksam Zahlungsansprüche der Gemeinschaft gegen die Sondereigentümer begründet. Laut dem Gesetzeswortlaut wird jedoch nicht mehr der Wirtschaftsplan beschlossen, sondern „über die Vorschüsse zur Kostentragung und (...) zu den Rücklagen“ (§ 28 Abs. 1 S. 1 WEG). Ein Wohnungseigentümer zahlte sein Hausgeld nicht und wandte

>>

ein, dass der Beschluss nichtig sei, da nach dem neuen § 28 Abs. 1 S. 1 WEG nur über die Vorschüsse und Rücklagenzuführung beschlossen werden könne, nicht mehr aber über den Wirtschaftsplan als solchen. Daraus leiteten einzelne Amtsgerichte und Autoren im Schrifttum ab, dass Wirtschaftsplanbeschlüsse, die seit dem 1. Dezember 2020 gefasst wurden, nichtig seien. Nach Auffassung des Landgerichts führt dies hingegen nicht dazu, dass der Beschluss über den Wirtschaftsplan insgesamt nichtig sei. In Betracht käme allenfalls eine Teilnichtigkeit. Im Kern – namentlich bezüglich der Verpflichtungen zur Vorschusszahlung – sei der Beschluss aber nicht nichtig.

Sonderumlage

Mit Beschluss vom 1. Juni 2022, Az.: 11 T 22/22, hat das Landgericht Karlsruhe entschieden, wer in einem durch nach Klagezustellung geleisteter Zahlung erledigten Hausgeldprozess die Kosten zu tragen hat. Verzug kann hier auch ohne Mahnung und Abruf eintreten, wenn die Fälligkeit der Sonderumlage im Sonderumlagebeschluss kalendermäßig bestimmt war. Nach der alten Gesetzeslage (§ 28 Abs. 2 WEG a.F.) war der Abruf beschlossener Hausgeldvorschüsse durch den

Verwalter eine besondere gesetzliche Fälligkeitsvoraussetzung. Nur wenn der Beschluss ein konkretes Fälligkeitsdatum festlegte, trat Verzug ohne Abruf ein. Der neue § 28 WEG erwähnt einen Abruf jedoch nicht mehr. Wie schon nach alter Gesetzeslage ist es für den Verwalter aber auch nach dem neuen Recht stets ratsam, die Fälligkeit der Sonderumlage im Beschluss klar und eindeutig festzulegen.

BGH zum Wohnen in Gewerbe vorbehaltenem Gebäudeteil

Mit Urteil vom 15. Juli 2022, Az.: V ZR 127/21, entschied der BGH über eine Frage der zweckbestimmungswidrigen Nutzung von Teileigentum. Der BGH folgt dem Landgericht darin, dass nach den Vereinbarungen in § 2 TE/GO der gemischt genutzten Immobilie mit räumlicher Trennung von Gewerbe und Wohnen die Nutzung des Teileigentums zu Wohnzwecken zweckbestimmungswidrig ist und nach der maßgeblichen typisierenden Betrachtungsweise mehr stört als die erlaubte, zweckbestimmungsgemäße Nutzung als „Büro, Praxis, Apotheke, Kiosk, Laden oder für ähnliche Zwecke“. Die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken in einem ausschließlich gewerblich genutzten Gebäudeteil ist in der Regel bei vorgegebener räumlicher Trennung von Wohnen und Gewerbe störender als die vorgesehene

Nutzung. Die Teileigentümer haben laut Bundesgerichtshof ein berechtigtes Interesse, dass diese Trennung erhalten bleibt, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die Unterlassungsklage sei bis zum Eingang der Revisionsbegründung, der der schriftliche Widerspruch des Verwalters für die GdWE beigefügt war, zulässig und begründet gewesen. Dann allerdings sei sie unzulässig geworden, da die Prozessführungsbefugnis der Klägerin entfallen sei.

BGH zur Verteilung des Selbstbehalts zwischen Wohnungseigentümern in der verbundenen Gebäudeversicherung

Mit Urteil vom 16. September 2022, Az.: V ZR 69/21, hat der BGH entschieden, dass bei einem Leitungswasserschaden, der im räumlichen Bereich des Sondereigentums eingetreten ist, der im Gebäudeversicherungsvertrag vereinbarte Selbstbehalt – vorbehaltlich einer abweichenden Regelung – von allen Eigentümern gemeinschaftlich zu tragen ist. Rechtlicher Ausgangspunkt ist der Solidaritätsgedanke: Da alle Eigentümer von der niedrigeren Versicherungsprämie infolge eines versicherungsvertraglich vereinbarten Selbstbehalts profitieren, sei es gerecht, die Leistungskürzung ebenfalls auf alle zu verteilen.



FRISTLOSE KÜNDIGUNG BEI UNBEFUGTER UNTERVERMIETUNG

Untervermietung an Touristen und Erweiterung einer Wohngemeinschaft ohne Erlaubnis kann zur Kündigung berechtigen

Ein wichtiger Grund, der die Vermieterseite zur fristlosen Kündigung des Mietvertrags berechtigt, liegt gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BGB vor, wenn die Mietpartei die Wohnung „unbefugt einem Dritten überlässt“.

Die Untervermietung an Touristen kann eine unbefugte Überlassung der Mieträume darstellen. Das Anbieten und Zurverfügungstellen als Ferienwohnung geschieht selbst dann unbefugt, wenn die Vermieterseite die Untervermietung grundsätzlich erlaubt hat. Die Erlaubnis zur Untervermietung berechtigt grundsätzlich nicht zur Überlassung an Touristen.

Ebenso besteht kein Recht zur Erweiterung einer Wohngemeinschaft, wenn die Erlaubnis zur Untervermietung nur für eine einzige Person erteilt wurde. Der Hauptmieter darf eine Zweier-Wohngemeinschaft nicht eigenmächtig auf drei Personen erweitern.

Mit Urteil vom 14. Mai 2022 (Az.: 417 C 7060/21) hat das Amtsgericht München über die fristlose Kündigung aufgrund einer unbefugten Überlassung der Mietsache an Dritte gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BGB entschieden und den Mieter zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt.

Sachverhalt:

Der Beklagte war seit 2009 Mieter einer Dreizimmerwohnung in München. In einer Zusatzvereinbarung zum Wohnraummietvertrag wurde die Erlaubnis zur teilweisen Untervermietung der Wohnung an eine namentlich benannte Person erteilt. Im Übrigen bestimmte der Mietvertrag, dass die Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte „nur mit Einwilligung des Vermieters“ erfolgen darf.

Nach Auszug der in der Zusatzvereinbarung bestimmten Person stellte die Hausverwaltung im Jahr 2013 fest, dass der Mieter die Wohnung wiederholt Dritten ohne Erlaubnis

überlassen hatte. In der Folgezeit kam es zu einer weiteren Untervermietung ohne Erlaubnis, welche die Vermieterseite abmahnte.

Im Frühjahr 2020 stellte die Vermieterseite dann fest, dass der Mieter die Mietwohnung auf booking.com und hotel.com als Ferienwohnung für 45,00 Euro pro Person und Nacht anbot. Die Vermieterpartei mahnte die ohne Erlaubnis vorgenommene Untervermietung erneut ab und fügte dem Mahnschreiben eine Kündigungsandrohung bei.

Dem zuwider untervermietete der Mieter ab September 2020 an zwei weitere Personen, ohne vorher die Erlaubnis der Vermieterseite anzufordern. Diese erklärte schließlich die fristlose und hilfswise ordentliche Kündigung des Mietvertrages und klagte auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung.

Entscheidungsgründe:

Das Gericht erkannte die fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB als rechtmäßig an und verurteilte den Mieter auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gemäß § 546 Abs. 1 BGB.

Die vor der Kündigung erklärte Abmahnung sah das Gericht als wirksam an, da ihr erhebliche Pflichtverletzungen des Mieters zugrunde gelegen haben. So sah

es das Gericht als erwiesen an, dass der Mieter die Wohnräume unberechtigt an Touristen angeboten und diesen überlassen habe. In der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag (Erlaubnis zur Untervermietung an eine bestimmte Person) sah das Gericht keine generelle und unbeschränkte Erlaubnis und daher auch keine Grundlage für die Untervermietung an Touristen.

Auch die Untervermietung an zwei weitere Personen zur Begründung einer Dreier-Wohngemeinschaft sah das Gericht als rechtswidrig an und bejahte einen wichtigen Grund zur Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB. Die in der Zusatzvereinbarung erteilte Erlaubnis berechtige nicht zur Erweiterung der Wohngemeinschaft: Der Mieter habe die Rechte der Vermieterpartei nach der Abmahnung erneut dadurch verletzt, dass er die Wohnräume im September 2020 unbefugt an zwei Personen untervermietete. Die Erlaubnis habe sich ausschließlich auf eine bestimmte, der Vermieterseite bekannte Person bezogen. Sie sei daher nicht auf andere Dritte übertragbar und berechtige nicht zur Untervermietung an mehrere Personen.

Zwar sei die Erheblichkeit einer Rechtsverletzung zu verneinen, wenn der Mieter tatsächlich einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis, sprich ein berechtigtes Interesse an der Überlassung der Wohnung an einen Dritten gemäß § 553 Abs. 1 BGB, gehabt

hätte. Ein berechtigtes Interesse habe hier aber lediglich für die Untervermietung an eine Einzelperson bestanden, weil die Zusatzvereinbarung eine Zweier-Wohngemeinschaft vorsah. Der Vermieterseite sei nicht zuzumuten, dass der Hauptmieter durch die Untervermietung an mehrere Personen – sprich durch Begründung einer Dreier-Wohngemeinschaft – Gewinn auf Kosten einer erhöhten Abnutzung der Wohnung erzielt.

Das Gericht stellt in dem Urteil zudem klar, dass es auf ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung gemäß § 553 Abs. 1 BGB im vorliegenden Fall ohnehin nicht ankomme, weil der Mieter die Erlaubnis bewusst nicht eingeholt und sich dadurch über den Willen der Vermieterseite hinweggesetzt habe. In einem solchen Verhalten sei unabhängig vom Bestehen eines berechtigten Interesses an der Untervermietung stets eine erhebliche Pflichtverletzung zu sehen.

Der Mieter wurde antragsgemäß zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt.

Fazit für Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften:

- Sind häufige Bewohnerwechsel nicht gewollt, sollten Erlaubnisse nur für bestimmte Personen erteilt werden. Vor Erteilung der Erlaubnis hat die Vermieterseite einen Anspruch auf Mitteilung des Namens und des Berufs/der sonstigen Tätigkeit.
- Unbefugte Untervermietungen sollten unverzüglich schriftlich abgemahnt und mit einer Kündigungsandrohung verbunden werden.
- Im Kündigungsschreiben sind die wichtigen, zur fristlosen Kündigung berechtigenden Gründe konkret auszuführen (§ 569 Abs. 4 BGB).
- Fragt die Mietpartei die Erlaubnis der Vermieterseite bewusst nicht an, besteht ein wichtiger Grund zur Kündigung selbst dann, wenn die Mietpartei ein berechtigtes Interesse an der Erlaubniserteilung gehabt hätte. Das bewusste Übergehen der Vermieterentscheidung stellt bereits für sich gesehen eine erhebliche Vertragspflichtverletzung dar.

PG



Quelle: pikselstock – stock.adobe.com

Ein Instrument für die Bauwende

GEBÄUDERESSOURCENPASS >> Mit großer Spannung war die Veröffentlichung des Koalitionsvertrags der neuen Bundesregierung erwartet worden – auch in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Und tatsächlich enthält das Dokument mit dem Titel „Mehr Fortschritt wagen“ viele Passagen, die all jene, die sich seit Jahren für mehr Nachhaltigkeit in der Branche einsetzen, positiv stimmten. Dies betraf auch die Ankündigung, einen digitalen Gebäuderessourcenpass einführen zu wollen. Es soll eine Maßnahme sein mit dem Ziel, „die Grundlagen (zu) schaffen, (um) den Einsatz grauer Energie sowie die Lebenszykluskosten verstärkt betrachten zu können“

Was dem Absatz im Koalitionsvertrag fehlte, war die Konkretisierung, was der Gebäuderessourcenpass inhaltlich umfassen sollte. Dies führte in den vergangenen Monaten dazu, dass zahlreiche Organisationen das angekündigte Instrument mit eigenen Deutungen für sich nutzten. Das Ergebnis: eine weitgehende Verwirrung und viele offene Fragen.

„Bei dem Thema ist es wichtig, dass wir Tempo aufnehmen und vorhandenes Wissen nutzen“, sagt Dr. Christine Lemaitre, Geschäftsführender Vorstand der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, kurz DGNB. Aus diesem Grund entwickelte die Non-Profit-Organisation mit dem neu gegründeten DGNB-Ausschuss für Lebenszyklus und zirkuläres Bauen in den vergan-

genen Monaten einen konkreten Vorschlag und stellten diesen zur Kommentierung bereit. Das Ziel: Mehr Geschwindigkeit bei der Einführung des Instruments und mehr Akzeptanz für die Anwendung.

Grundkonzept und Ziel des Gebäuderessourcenpasses

Der Gebäuderessourcenpass lehnt sich an die Idee des erfolgreich etablierten Energieausweises an. Das grundlegende Prinzip dabei: In dem Ressourcenpass sollen individuell für jedes Gebäude die wesentlichen Informationen rund um den Ressourcenverbrauch, die Klimawirkung und die Kreislauffähigkeit transparent angegeben werden. Er soll die nötigen Informationen zur Verfügung stellen, um Ressourcen in verschiedenen Szenarien wie Urban Mi-

ning, Sanierung und Abbruch bestmöglich zu nutzen.

Langfristig schafft er die Grundlage für eine konsistente Kreislaufwirtschaft im Bausektor, in der frühe und späte Lebenszyklusphasen (Produktdesign und Produktrecycling) optimal miteinander koordiniert und verzahnt sind. Erforderlich dafür sind die vollständige Transparenz über verbaute Materialien und Komponenten, ihrer Werte und Besitzverhältnisse.

„Es geht darum, eine Art Inventur zu schaffen für alles, was im Gebäude verbaut ist“, erklärt Prof. Dr.-Ing. Patrick Teuffel von Circular Structural Design, der an der Entwicklung des Gebäuderessourcenpasses beteiligt war. „Wie viel CO₂-Emissionen oder Energiebe-



Quelle: DGNB

Zwischen Anspruch und Anwendbarkeit: Unter diesem Titel stand die DGNB-Diskussionsrunde zum Gebäuderessourcenpass auf der Expo Real

darf steht in Verbindung mit den Bauteilen? Sind Schadstoffe drin? Besteht die Möglichkeit, Bauteile zukünftig wiederzuverwenden? Oder werden wiederverwendete oder verbaute Materialien eingesetzt?“

Fokus auf Inhaltsstoffe, Umweltwirkungen und zirkuläre Nutzung

Bei der konkreten inhaltlichen Ausgestaltung ihres Entwurfs hat sich die DGNB an sechs übergeordneten Bereichen orientiert. Zu Beginn steht die Abfrage von allgemeinen Informationen zur Immobilie wie Standort, Baujahr und Art der Bauweise. Des Weiteren soll unter anderem die Gesamtmasse des Gebäudes erfasst werden. Ein wesentlicher Fokus des Instruments liegt auf Angaben zu den verbauten Inhaltsstoffen sowie zur Verwendung zirkulärer Wertstoffe. Eine Auflistung der eingesetzten Materialarten ist ebenso gefragt wie Angaben zum Einsatz kritischer Inhaltsstoffe. Neben den Bau- und Abbruchabfällen wird auch der Anteil nachwachsender Rohstoffe sowie wiederverwendeter oder rezyklierter Materialien erfasst.

Der Ressourcenpass soll zudem Transparenz liefern hinsichtlich der Umweltwirkungen eines Gebäudes über den gesamten Lebenszyklus, genauer über eine Referenznutzungsdauer von 50 Jahren. Im Entwurf der DGNB werden die ökobilanziell ermittelten Treibhausgasemissionen des Bauwerks ebenso ausgewiesen wie dessen Primärenergiebedarf aus nicht erneuerbaren Energiequellen.

Durch die verpflichtende Auseinandersetzung mit den verbauten Massen soll der verantwortungsbewusste Umgang mit Ressourcen gefördert und ein Bewusstsein für deren Wert geschaffen werden. Abgefragt wird in diesem Sinne auch, ob ein Konzept zur möglichen Anpassung des Gebäudes für weitere Nutzungen erstellt wird. Gleiches gilt für eine möglichst zerstörungsfreie Demontage sowie zur sortenreinen Trennung im Falle eines Umbaus oder Rückbaus. In diesem Zusammenhang sollen die perspektivischen Nachnutzungswege der verbauten Materialien dargelegt werden. Letztlich fragt der Gebäuderessourcenpass noch ab, ob eine digitale Dokumentation der Zirkularität des Gebäudes vorhanden ist und ob diese regelmäßig aktualisiert wird.

Mehr als eine reine Bestandsaufnahme

All die genannten Aspekte sind im Sinne der DGNB Mindestinformationen eines Gebäuderessourcenpasses. Zusätzlich will



Quelle: Pixel-Shot - stock.adobe.com

die DGNB zur Angabe weiterer Informationen rund um die zirkuläre Nutzung der Immobilie motivieren. Zu den freiwillig auszufüllenden Punkten zählen der Flächennutzungsgrad des Gebäudes sowie der Anteil von Flächen im Gebäude, die zur Mehrfachnutzung vorgesehen sind. Auch der Flächenbedarf je Bezugseinheit – bei Büroimmobilien die Quadratmeter pro Arbeitsplatz – sollen bestenfalls zusätzlich ausgewiesen werden.

„Die Zusammenstellung der Inhalte macht deutlich, dass es uns nicht singulär um eine reine Förderung der Kreislauffähigkeit oder die Minimierung der CO₂-Emissionen in der Konstruktion geht“, erklärt Lemaitre. „Vielmehr brauchen wir das intelligente Zusammenspiel all der genannten Komponenten und die dazugehörige Planungskompetenz, um diese Themen ganzheitlich in reale Gebäude zu überführen. Denn der Gebäuderessourcenpass sollte neben der reinen Bestandsaufnahme auch eine Zielstellung geben, worauf es bei allen künftigen Gebäuden ankommt im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz.“

Großes Interesse und positive Resonanz auf Entwurf

Zahlreiche Organisationen nutzten die Möglichkeit zur Kommentierung auf den von der DGNB vorgestellten Entwurf – ein gutes Zeichen dafür, dass das grundlegende Interesse aus der Branche an der zeitnahen Einführung des Instruments da ist. Dabei gab es viel positive Resonanz auf die veröffentlichte Fassung. So bezogen sich die inhaltlichen Anmerkungen eher auf konkrete technische Details in den einzelnen Kriterien.

Im Rahmen der Expo Real betonten verschiedene Expertinnen und Experten die besondere Relevanz des neuen Instruments. „Der Gebäuderessourcenpass ist unglaublich wichtig“, erklärte zum Beispiel Prof. Andrea Klinge von ZRS Architekten Ingenieure. „Wir haben einen riesigen Ressourcenpassengpass. Wir müssen uns der Thematik annehmen und brauchen Tools dafür und Zertifizierungssysteme, um Ressourcen zukünftig in unserer Architektur und unseren Bauwerken zu dokumentieren.“

Auch von politischer Seite wurde der Wunsch nach einem vertieften Austausch zum Gebäuderessourcenpass geäußert. Dabei betonte etwa Bundesbauministerin Klara Geywitz im Rahmen der Expo Real in einem Interview zum Gebäuderessourcenpass, dass wir einen Lebenszyklusansatz bräuchten, um zu wissen, was wirklich ein effizientes, nachhaltiges Haus sei. Um die Impulse von politischer Seite in die Weiterentwicklung des Instruments mit einzubeziehen, wird die DGNB die finale Fassung des Gebäuderessourcenpasses im Nachgang veröffentlichen. Angedacht ist es, im Nachgang zum Testen an realen Projekten zu motivieren.

Alle, die mehr wissen wollen, finden auf der Website der DGNB die entsprechenden Informationen. So steht unter www.dgnb.de/gebauderessourcenpass ein Beispielentwurf des Gebäuderessourcenpasses in aggregierter Form zum Download zur Verfügung. Zusätzlich gibt es ein Dokument mit den Detailanforderungen, in dem auch der Bezug zur EU-Taxonomie, zum Berichtsrahmen Level(s) sowie zur DGNB-Zertifizierung genannt wird.

DGNB

LEHM: ALTER BAUSTOFF, NEUER DENKANSATZ

Ist die Zukunft „lowtech“?

Lehm im Geschosswohnungsbau ist eine Ausnahme. Aber warum ist das eigentlich so? Denn der ökologische Baustoff bringt viele Vorteile, die auch in Zukunft von zunehmender Relevanz sein könnten – „lowtech“ ist das Stichwort.

Die Ansprüche an Umweltschutz und Komfort im Gebäudesektor sind heutzutage hoch, doch mögliche Lösungsansätze fallen immer häufiger erstaunlich einfach aus. Für diese Art des Planens hat sich der Begriff „lowtech“ etabliert. Das Ziel ist Gebäude zu bauen, die aus sich heraus funktionieren und lediglich in Spitzen durch Technik unterstützt werden müssen.

Um dem Klimawandel entgegenzutreten und das im Pariser Klimaabkommen fixierte Kleiner-Zwei-Grad-Ziel zu erreichen, wird allein die Reduktion von Verbräuchen im Betrieb u.a. über effizientere Technik nicht genügen. Denn der Faktor Mensch wird bei einer technikzentrierten Effizienzstrategie oft nicht ausreichend berücksichtigt. Zunehmende und komplexer werdende Gebäudetechnik stellt viele Mieterinnen und Mieter im Alltag vor Probleme.

Ein möglicher Lösungsweg besteht darin, die verbaute Technik auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und bauliche Ansätze zu bevorzugen.

Verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen

Die notwendige Transformation des Bestandes muss zudem langfristig auf Basis

kreislaufgerechter ressourcenschonender Produkte erfolgen. Hierzu zählen nachwachsende Rohstoffe wie Holz und Naturfasern, aber auch Lehm und Rezyklate.

Der kreislaufgerechte Baustoff Lehm hat in der Herstellung einen bedeutend geringeren Energie- und Rohstoffbedarf als konventionelle Baustoffe. Die gängigste Art Lehm im Gebäude zu integrieren ist als Lehmputz. An Wänden und Decken aufgebracht kann das natürliche Material das Raumklima optimal beeinflussen und Zement, Gips und Kalk als Bekleidungsmaterial ablösen.

Lehmbautechniken gehören zu den ältesten Bauweisen und sind möglicherweise auch in einer hoch technisierten Bauwirtschaft von wachsender Bedeutung. Denn Lehm hat eine hohe Wärmeleitfähigkeit und zudem einen guten Feuchtetransport. Schwankungen der Feuchtigkeit können aufgenommen werden, was wiederum den Verzicht auf Lüftungstechnik ermöglicht. Konventionelle Materialien fordern hingegen mechanische Lüftungsanlagen, um insbesondere bei hochdichten Gebäuden zu verhindern, dass Schimmel entsteht.

Technisierung macht Gebäude deutlich komplexer

Mit dem Streben nach Energieeffizienz und Klimaschutz hält mehr und mehr Technik Einzug in unsere Gebäude. Die automatische Be- und Entlüftung etwa gehört mittlerweile zum Standard. Zudem werden Wohnhäuser immer häufiger mit Smart-Home-Elementen wie Heizkörper- oder Rollladen-Steuerungen

ausgestattet. Zunehmend zeigt sich jedoch, dass die Komplexität in Bau und Betrieb dazu führt, dass theoretische Energieeinsparungen und Komfortversprechen in der Praxis nicht immer erreicht werden können.

Die komplexe Wechselwirkung zwischen Umwelt, Mensch und Technik wird dennoch nachrangig in fachlichen Debatten zum energieeffizienten Bauen betrachtet. Dabei kann auch mit traditionellen Mitteln bereits viel erreicht werden. Lowtech-Systeme führen zu robusteren Gebäuden und können die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter steigern.

Nachhaltige Architektur

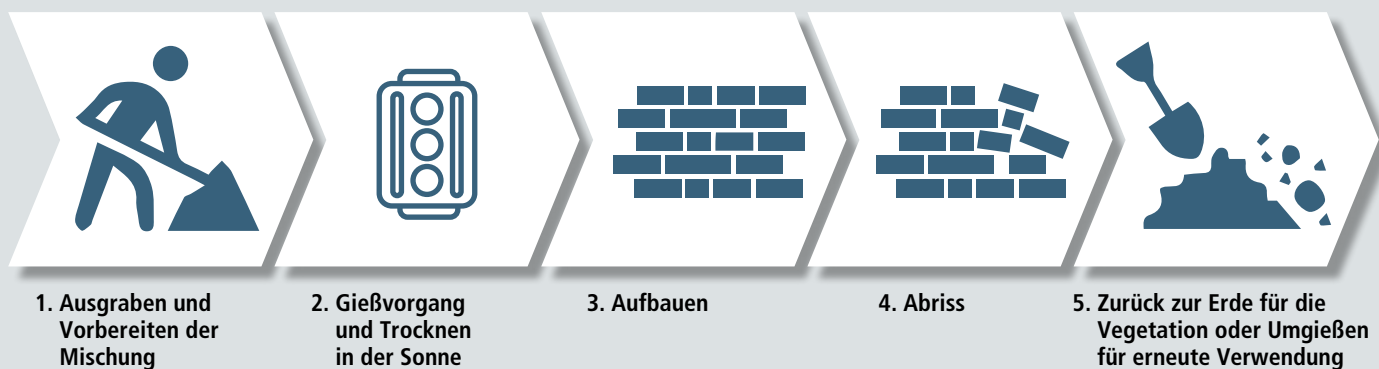
Zunehmend wird daher die Frage aufgeworfen, ob eine Rückbesinnung auf passive Konzepte einen relevanten Beitrag zur Gebäudeklimatisierung leisten kann.

Bereits die Berücksichtigung der Himmelsrichtungen, Fensterflächenanteile sowie Raumtiefe und -höhe haben einen bedeutenden Einfluss auf den Energiebedarf und die Behaglichkeit. So sollten beispielsweise nach Süden ausgerichtete Fenster relativ groß sein, sodass sie im Winter Sonnenwärme hineinlassen und die Heizung entlasten können. Steht im Sommer die Sonne deutlich höher, sollten Dachüberstände verhindern, dass sich die Räume mittags allzu sehr aufheizen. Im Westen und Osten sind hingegen kleinere Fenster sinnvoll, da die Sonne morgens und abends direkt in die Räume scheint und diese schnell zu warm werden können.

IB

Lebenszyklus von luftgetrockneten Lehmziegeln

Quelle: Office Group GmbH, eigene Darstellung



KRISENVORSORGE

Was, wenn es zum Blackout kommt?

Deutschland verfügt über eine der sichersten Stromversorgungsnetze in ganz Europa und exportiert sogar Strom in andere Länder. Doch auch in unserem Land ist die Gefahr von umfassenden und langanhaltenden Stromausfällen, sogenannten „Blackouts“, infolge der Energiekrise gestiegen. Millionen Menschen, die im Dunklen sitzen – ein Szenario, das man sich nicht vorstellen möchte. Um zumindest der allergrößten Not entgegenzuwirken und auf den Fall der Fälle aufmerksam zu machen, verweist die Bundesregierung auf die Informationsbroschüre „Stromausfall – Vorsorge und Selbsthilfe“ des Bundesamts für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK). Wie kann man also in der eigenen Wohnung vorsorgen?

Blackouts unwahrscheinlich, aber nicht ausgeschlossen

Um Klarheit über die Sicherheit der Stromversorgung in Deutschland zu erhalten, hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) von Juli bis September 2022 eine Sonderanalyse des Stromnetzes durchgeführt. In mehreren „Stresstests“ wurden unterschiedliche Extremfälle durchgespielt. Das Ergebnis: Längere und breitflächige Stromausfälle sind auch im kommenden Winter sehr unwahrscheinlich, können aber aktuell nicht vollständig ausgeschlossen werden, wie das BMWK auf seiner Homepage mitteilt.

Diese Einordnung beschäftigt sowohl wichtige öffentliche Institutionen wie Krankenhäuser, die Feuerwehr oder die Polizei als auch Unternehmen, aber vor allem viele Millionen Privathaushalte. Ohne Strom sind schließlich fast alle haushaltsüblichen Geräte nicht mehr funktional: Es bleibt dunkel, die Heizung fällt aus, Kochen wird fast unmöglich, im Waschbecken und in der Dusche kommt kein Tropfen Wasser mehr an und die Kommunikation über Festnetz, Smartphone und das Internet fällt aus. Schon anhand dieser Beispiele wird klar, die plötzlichen Einschränkungen wären fatal und teils sogar gefährlich.

Vorsorge für den Ernstfall

Um zumindest eine kurze Zeit, Experten sprechen von bis zu 72 Stunden, in Sicherheit zu überbrücken, empfiehlt das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) einige grundlegende Punkte, die den Menschen in ihren Wohnungen im unwahrscheinlichen Fall kurzfristig helfen können. Wie weit man im Zweifel damit kommt, hängt vom Umfang der eigenen Vorräte ab – wirkliche Hilfe ist dann natürlich von staatlichen Notfallmechanismen gefragt.

Auch wenn das Worst-Case-Szenario von „Blackouts“ unwahrscheinlich ist und Haushalte in Deutschland nach Angaben des BBK im Jahr 2020 durchschnittlich 10,73 Minuten ohne Strom auskommen mussten, sollte

man sich dennoch darüber bewusst sein, dass auch witterungsbedingte Zwischenfälle größere Stromausfälle auslösen können und man die eigene Sicherheit zumindest kurzfristig mit eigenen Mitteln erhöhen kann. ^{AT}

i **BROSCHÜRE**

„Stromausfall – Vorsorge und Selbsthilfe“
Unter www.bbk.bund.de steht die Broschüre samt weiteren Informationen zum Download bereit

Vorräte anlegen!

Auszug der Empfehlungen des BBK für einen zehntägigen Grundvorrat einer Person

GETRÄNKE & LEBENSMITTEL

- Getränke (20 Liter)
 - Getreideprodukte, Brot, Kartoffeln, Nudeln, Reis (3,5 kg)
 - Gemüse und Hülsenfrüchte (4 kg)
 - Dosenobst, Nüsse (2,5 kg)
 - Milch und Milchprodukte (2,6 kg)
 - Fisch, Fleisch und Eier (1,5 kg)
 - Fette und Öle (0,3 Liter)
-

Quelle: BBK, eigene Darstellung

WÄRME- & LICHTQUELLEN

- Kerzen, Feuerzeug, Streichhölzer
 - Taschenlampe, Batterien
 - Campingkocher
-

HYGIENEARTIKEL & MEDIZIN

- Seife, Waschmittel
 - Zahnbürste/-pasta
 - Toiletten-/Haushaltspapier
 - Müllbeutel
 - Verbandskasten, Medikamente
 - Desinfektionsmittel
-

SONSTIGES

- Feuerlöscher
 - Radio
 - Notgepäck
 - Wichtige Dokumente sichern!
-



Quelle: ty - stock.adobe.com

SEMINARE IM NOVEMBER UND DEZEMBER 2022

02.11.2022	Online	Mieterhöhungen stressfrei gestalten – Modernisierungsvereinbarungen nach § 555f BGB	Gudrun Kleiner	2
03.11.2022	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	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 Andreas Georg Hanke	2
04.11.2022	Online	Die Umsetzung ESG in Wohnungsunternehmen	Ulrich Nack	2
07.11.2022	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Forderungsmanagement– Best Practice auch und gerade in Zeiten von Corona, Flüchtlingsbewegungen, Inflation und Energiekrise	Volker Bussler	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
22.11.2022	Online	Materialpreissteigerungen bei Bauprojekten – Berechnungsvarianten und Anwendung für die Praxis	Bernd Schweibenz	2
05.12.2022	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Genossenschaft lernen – Für Auszubildende, Nachwuchskräfte und Quereinsteiger in Wohnungsgenossenschaften	David Patrick Wilde Christian Knibbe Florian Ebrecht	2
06.12.2022	Online	Ohne Schimmel durch die Energiekrise – das geht!	Johannes Zink	
07.12.2022	Online	Steigende Energiepreise – Welche Sofortmaßnahmen sind mietrechtlich zulässig?	Alexander Krawczyk	2
08.12.2022	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Forderungsmanagement – mit Miet- und Energieschulden erfolgreich umgehen	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

IMPRESSUM

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



Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50, E-Mail: info@vdw-rw.de
www.vdw-rw.de