

VerbandsMagazin

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



20 VDW UNTERZEICHNET VCD-CHARTA
„INTELLIGENTE MOBILITÄT IM WOHNQUARTIER“

23 VERANSTALTUNGSTERMIN VORMERKEN!
WOHNRAUMFÖRDERUNG 2023

4 SCHWERPUNKT

An der Seite der Menschen – Soziales Engagement der Wohnungswirtschaft

Den Mieterinnen und Mietern verpflichtet



Quelle: Baugesellschaft Nettetal

„Die Vernetzung der Komponenten Wohnen und Soziales ist von elementarer Bedeutung und für die Wohnungswirtschaft selbstverständlich zugleich“

Im vergangenen Jahr um diese Zeit waren wir alle sehr mit der sich zuspitzenden Pandemie beschäftigt. Wir hatten die Hoffnung, dass es im kommenden Jahr besser wird. Leider kam es anders. Unsere Gesamtsituation ist anspruchsvoller und unübersichtlicher geworden.

Die gestiegenen und voraussichtlich weiterhin steigenden Energiekosten treffen die Mieterinnen und Mieter der Verbandsmitglieder hart, besonders Menschen mit niedrigem oder sehr niedrigem Einkommen. Diese Menschen kamen auch vor der Energiekrise oft nur knapp über die Runden.

Auch wenn von politischer Seite Unterstützungen für finanzielle Entlastungen umgesetzt werden, erwarten viele Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften viele Stundungsanfragen und Zahlungsausfälle. Das stellt für die Verbandsmitglieder eine wirtschaftliche Herausforderung dar, hält sie aber nicht davon ab, die Menschen in ihren Wohn- und Stadtquartieren, wo immer es geht, zu unterstützen.

Denn das soziale Engagement im Quartier ist für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft seit Langem ein fester Bestandteil ihres Handelns. Sie versteht sich als Partner bei der Bewältigung vielfältiger Herausforderungen und bereitet den Boden für eine langfristige Entwicklung. Ob bei der schnell-

len Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine, der Abfederung von sozialen Härten in schwierigen Zeiten, der Bekämpfung von Wohnungslosigkeit oder der alters- und pflegegerechten Gestaltung des Wohnens: Die Vernetzung der Komponenten Wohnen und Soziales ist von elementarer Bedeutung und für die VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften selbstverständlich zugleich.

„Eine neue Freude ist gekommen, die es noch nie davor gab“, so beginnt ein ukrainisches Weihnachtslied. Für diejenigen, die aufgrund des Krieges aus ihrer Heimat zu uns geflüchtet sind, ein Trost und Hoffnungsschimmer. Die Welt hat sich seit dem letzten Weihnachtsfest verändert und fordert von allen in unserer Gesellschaft Solidarität ein. Umso wichtiger erscheint es in diesem Jahr, zur Ruhe zu kommen und neue Energie für das kommende Jahr zu tanken.

Ich wünsche Ihnen ein frohes und gesegnetes Weihnachtsfest, einen schönen Jahreswechsel und alles Gute für das Jahr 2023.

Volker Ruiters

Vorstand der Baugesellschaft Nettetal
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen AG
Vorsitzender des VdW-Arbeitskreises
Generationengerechtes Wohnen

4 An der Seite der Menschen – Soziales Engagement der Wohnungswirtschaft



SCHWERPUNKT

- 4 An der Seite der Menschen**
Soziales Engagement der Wohnungswirtschaft
- 7 Gemeinsam Armut bekämpfen**
Gastbeitrag von Karl-Josef Laumann, Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen
- 8 Nachgefragt im Landtag**
Wohnen als sozialpolitischer Faktor
- 10 „Die Energiekrise überfordert viele Menschen“**
Im Gespräch mit Nicola Buskotte, Sprecherin des Projektes „Stromspar-Check“ des Deutschen Caritasverbandes
- 11 „Gelebte Solidarität macht uns als Genossenschaft aus – auch in Krisenzeiten“**
Soziales Engagement der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG
- 12 Für die Menschen an einem Strang ziehen**
Gastbeitrag von Christoph Wiesmann, Abteilungsleiter Kundencenter, und Arne Giersz, Flüchtlingskoordinator der hwg eG
- 13 Ankommen in einer neuen Heimat**
Integrationslotsen der GAG Immobilien AG
- 14 „Quartiersarbeit ist wichtiger denn je“**
Gastbeitrag von Sarah Knauf und Katja Trän, Sozial- und Quartiersmanagement der Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH
- 15 Für das Recht auf Wind in den Haaren**
Gastbeitrag von Gabriele Gaul, 2. Vorsitzende des Ehrenfelder Miteinander e. V.

18 Genossenschaften in herausfordernden Zeiten



AKTUELLES

- 16 Bezahlbares Wohnen in der (Energie-)Krise**
GdW-Tag der Wohnungswirtschaft
- 17 Wohnungswirtschaft und Kommunalpolitik im Gespräch**
KPV-Kongress Kommunal 2022
- Entlastungen für Gas und Wärme beschlossen**
Dezember-Soforthilfe
- 18 Genossenschaften in herausfordernden Zeiten**
Symposium Perspektiven für Genossenschaften in Münster
- 20 VdW unterzeichnet VCD-Charta „Intelligente Mobilität im Wohnquartier“**
Wohnen und Mobilität

AKTUELLES NRW

- 21 Wie kommen Mieterinnen und Mieter gut durch den Winter?**
52. Treffpunkt Sozialarbeit
- 22 Fachlicher Austausch der Genossenschaften**
Treffpunkt Ehrenamt für Genossenschaften
- 23 Alles rund um die Wohnraumförderung 2023**
Veranstaltungstermin vormerken!

25
Kompetenztreffen der Initiative
Elektromobilität.NRW



Quelle: VdW RW

28
Kann serielles Bauen und Sanieren
in Rheinland-Pfalz Schule machen?



Quelle: VdW RW

37
150 Jahre GEBAG



Quelle: VdW RW

VdW-ARBEITSKREISE

- 24 **Wohnungsmarktbericht 2022 veröffentlicht**
Publikation der NRW.BANK
Starke und sportliche Nachrichten
Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften
- 25 **Kompetenztreffen der Initiative Elektromobilität.NRW**
Klimagerechte Mobilität in Nordrhein-Westfalen
- 26 **Neue Homepage präsentiert weiterentwickelte Standards**
Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW
- 27 **2023 im Gespräch mit den Nachwuchskräften**
Ausblick auf Fachmessen

AKTUELLES RLP

- 28 **Kann serielles Bauen und Sanieren in Rheinland-Pfalz Schule machen?**
Fachreise serielles Bauen und Sanieren
- 30 **Rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft und Architektenkammer fordern bessere Bedingungen für Gebäudesanierungen**
Gemeinsames Positionspapier
- 31 **Nachhaltigkeit in Architektur und Lehre**
Bauforum Hochschultag

- 32 **Neuer Vorsitz gewählt**
Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0
Baukosten: Lohnen sich Bauvorhaben noch?
Arbeitskreis Bauträgerwesen
- 33 **Direkt, persönlich und informativ**
Arbeitskreis Marketing & PR
- 34 **Konstituierende Sitzung in Düsseldorf**
Arbeitskreis Recht
Sicherheit im digitalen Raum
Arbeitskreis Datenschutz

VERBAND UND GREMIEN

- 35 **Verbandstermine 2023**
Save the date!

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 36 **Überregional vernetzt**
47. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 36 **Neuer Wohnraum auf angespanntem Wohnungsmarkt**
VIVAWEST Wohnen GmbH
- 37 **150 Jahre GEBAG**
Gebag Duisburger Baugesellschaft mbH

- 38 **47 neue und geförderte Wohnungen für Pulheim-Sinnersdorf**
GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft
Neubauquartier vereint Wohnen und Verwaltung
Margarethe Krupp-Stiftung für Wohnungsfürsorge
- 39 **Startschuss für die Parkstadt Süd**
GAG Immobilien AG
- 40 **Neues Leben in alter Kirche**
Wohnbau eG
Aus einem Guss
Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG
- 41 **Grün, tierisch und bezahlbar**
Allbau GmbH
Eine kleine Freude zu Weihnachten
DOGEWO21

- 42 **JUBILÄEN / TERMINE**
- 43 **STEUERN**
- 46 **RECHT**
- 49 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
- 52 **SEMINARE**

An der Seite der Menschen

SOZIALES ENGAGEMENT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT >> Zunehmend schlagen sich viele Krisen in den Wohn- und Stadtquartieren und damit in der unmittelbaren Lebenswirklichkeit vieler Menschen vor Ort nieder. Ob soziale Schieflagen durch hohe Heizkosten infolge der Energiekrise, der Zuzug geflüchteter Menschen aus der Ukraine oder das pflege- und altersgerechte Wohnen: Das soziale Engagement der VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften hat sich immer weiter vergrößert und umfasst heute viele Bereiche, die weit über das Handlungsfeld der Bereitstellung und der Schaffung von Wohnraum hinausgehen. Die Verbandsmitglieder verstehen sich als unterstützender Partner ihrer Mieterinnen und Mieter bei der Bewältigung aktueller und langfristiger Herausforderungen.

Die Wohn- und Stadtquartiere der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen prägen die individuelle Wohn- und Lebenssituation vieler Menschen. Durch ihre großen, zusammenhängenden Wohnungsbestände sind die Verbandsmitglieder in der Lage, ihre Mieterinnen und Mieter quartiersübergreifend zu unterstützen. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften übernehmen viel Verantwortung für ihre Mieterschaft, für ein gutes, nachbarschaftliches Miteinander und leisten ihren Beitrag zur Abfederung von Kriseneffekten.

Energiekrise trifft das eigene Zuhause

Dies trifft besonders auf die Bewältigung der aktuellen Preisentwicklungen zu: Wie die Umfrage des VdW Rheinland Westfalen im September 2022 gezeigt hat, erwarten viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften große Sprünge bei Gas- und Strompreisen. Dabei haben sie ihre Mieterinnen und Mieter im Blick, gehen aktiv auf sie zu und finden gemeinsame Lösungen.

89 Prozent der 136 befragten Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen rechnen mit einer erhöhten Nachfrage nach Stundungen von Heizkosten – bereits zu Beginn der Corona-Pandemie leisteten sie durch die enge Abstimmung mit ihren Mieterinnen und Mietern sowie durch individuelle Lösungen, etwa durch Ratenzahlungen, einen wichtigen Beitrag zum Erhalt stabiler Mietverhältnisse. Ebenso viele Befragte gaben an, durch freiwillige Erhöhungen von Betriebs- oder Heizkostenvorauszahlungen ihrer Mieterschaft bereits frühzeitig die Probleme angesprochen zu haben.

Diese Beispiele zeigen pragmatische und konstruktive Wege der sozial orientierten Wohnungswirtschaft, gemeinsam mit den Menschen in den Wohnquartieren dem vo-



Quelle: Statement GmbH

raussichtlich herausfordernden Winter und den Unsicherheiten bei den Energiepreisen entgegenzutreten.

Zuflucht und Sicherheit für geflüchtete Menschen

Seit dem Start des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine sind rund 12 Millionen Men-

schen auf der Flucht. Die meisten fliehen in Richtung Westen, viele von ihnen haben Deutschland als vorläufiges Ziel. Ende August 2022 verzeichnete das Statistische Bundesamt (Destatis) den Zuzug von rund 967.500 Geflüchteten aus der Ukraine. Hier erfahren sie große Unterstützung, trotz der bestehenden Herausforderungen auf den

Wohnungsmärkten. In diesem Spannungsfeld leistet die sozial verantwortlich handelnde Wohnungswirtschaft ihren Beitrag zur Verbesserung der Situation und gibt vielen Menschen ein neues, sicheres Zuhause.

Um den Kommunen die Vermittlung in Wohnungen zu erleichtern, hat die Wohnungswirtschaft die NRW-Wohnraumkarte aus dem Jahr 2015 reaktiviert und damit einen direkten Kanal zur Anmietung von Wohnraum geschaffen. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften stellen hier seit Beginn der Fluchtbewegungen bezugsfertige Wohnungen in das System ein. Ausschließlich Kommunen können auf diese Angebote zugreifen und haben so tagesaktuelle Einblicke in die Verfügbarkeit von Wohnungen.

Ist die Unterbringung geschafft, sind die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften erprobt darin, Menschen in ihren Nachbarschaften zu integrieren. Hier stehen die Menschen als wichtiger Teil des gesamten Quartiers im Fokus der Betreuung. Auch darüber hinaus hilft die sozial orientierte Wohnungswirtschaft kreativ und tatkräftig dabei, den Menschen das Ankommen zu erleichtern.

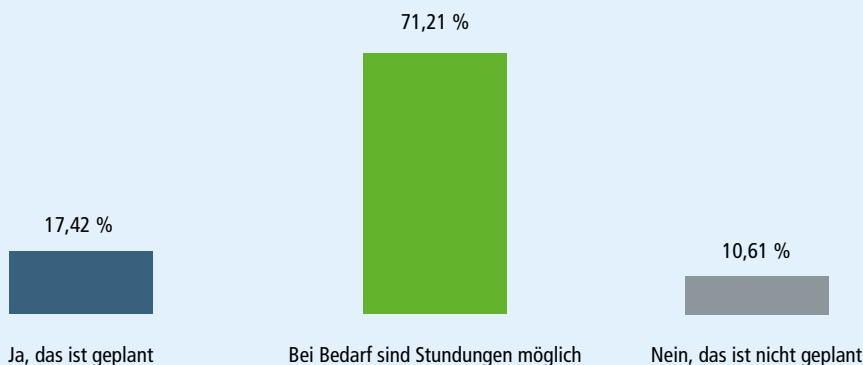
Langfristigen Entwicklungen entgegenwirken

Im gesamten Verbandsgebiet, vor allem aber in ländlich geprägten Regionen jenseits der stark nachgefragten Ballungsräume, spüren die VdW-Mitglieder den langfristigen Trend zur Alterung der Gesellschaft. Auch wenn dieses Thema oft nicht so dramatisch wie aktuellere Nachrichten erscheint, ist diese Entwicklung immer wieder aufs Neue ein wichtiger Bestandteil bei der Quartiersentwicklung: Die Lebenserwartung bei Geburt liegt laut Bundesministerium für Arbeit und Soziales aktuell bei 78,6 Jahren (Männer) bzw. 83,4 Jahren (Frauen). Dabei hat sich die Langlebigkeit stark erhöht: Statistisch verlängerte sich die verbleibende Lebenszeit 65-jähriger Menschen in den letzten vier Jahrzehnten um etwa fünf Jahre. Dies erfordert auch flächendeckende bauliche Maßnahmen im Wohnungsbestand und bei Neubauprojekten sowie neue Angebote in der Betreuung und Aktivierung der zunehmend alternden Bevölkerung.

An vielen Orten ist die Auseinandersetzung mit dem Thema zu erkennen und die Generationengerechtigkeit und Barrierefreiheit von Wohnraum wird mitgedacht. Um diesem

Unterstützung bei zu hohen Heizkosten

Planen Sie Stundungen mit Mieterinnen und Mietern zu vereinbaren, die die erwarteten Mehrkosten nicht sofort zahlen können?



stark nachgefragten Wohnungssegment verlässliche Leitplanken zu bieten, hat sich die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen einem breiten Bündnis zum Siegel Betreutes Wohnen NRW angeschlossen. Hier wird in Abstimmung aller relevanter Akteure – wie NRW-Landesministerien, der Architektenkammer der Verbraucherzentrale, der NRW.Bank und dem Mieterbund NRW – für zeitgemäße Standards bei der Errichtung von altersgerechtem Wohnraum sowie bei Betreuungsangeboten gesorgt. Seit bereits 18 Jahren ist die Arbeit für das Siegel ein wichtiger Baustein, der sich auch aktuellen Entwicklungen anpasst und immer neue Maßstäbe setzen kann.

Altersgerechtes Wohnen ermöglichen

Mit der Frage nach der Alterung an sich gehen auch immer Fragen nach dem „Wie“ einher – oft mit zunehmender Krankheit, Hilfsbedürftigkeit und Einsamkeit. Auch diese Gruppen sind im Blick der Sozialmanagements, die in Wohnungsunternehmen und -genossenschaften für diese Aspekte verantwortlich sind. Fast überall gehören offene Angebote für Seniorinnen und Senioren zum festen Programm von Quartierstreffs, die neben der Möglichkeit zur nachbarschaftlichen Vernetzung auch als wohnortnahe Beratungsstelle für die Menschen fungieren. Die enge Kooperation der VdW-Mitglieder mit kommunalen und sozialen Trägern schafft Pflege- und Unterstützungsangebote im Quartier, die den Menschen ein gutes und selbstständiges Wohnen im bekannten Umfeld bietet.

Immer wieder wird die Wohnungswirtschaft auch bei der Stadt- oder Regionalentwicklung als Partner eingebunden und über-

nimmt neue Aufgaben, von denen Wirtschaft und Gesellschaft vor Ort stark profitieren. So ist beispielsweise das Engagement der Meinerzhagener Baugesellschaft mbH für ein gemeinsames Projekt zu nennen, das ein wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung im oberen Volmetal geworden ist. So konnten durch gemeinsame Bemühungen die ambulante medizinische Versorgung im Herzen von Meinerzhagen gesichert werden: Im „Multimedikum“ sind bereits seit Februar 2013 unter einem Dach Hausarztpraxen, eine Apotheke und weitere Einrichtungen aus dem Bereich der Gesundheitsversorgung vereint. Für den Bau dieser komplexen Sonderimmobilie zeichnet die Meinerzhagener Baugesellschaft mbH als Investor verantwortlich und engagiert sich dabei weit über die wohnungswirtschaftlichen Kernkompetenzen und -geschäftsfelder hinaus. Da das Zentrum sehr gut angenommen und das Angebot an Dienstleistungen erweitert wird, ist das Wohnungsunternehmen auch bei Umbauten und der Weiterentwicklung der Immobilie beständig gefragt.

Menschen ein Zuhause geben

Trotz vielerorts angespannter Wohnungsmärkte finden die VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften Wege, die Prävention von Wohnraumverlust und auch die Versorgung von Wohnungslosen mit Wohnraum zu ermöglichen. Die Erfolge der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ gegen Wohnungslosigkeit unterstreichen diese pragmatische Zusammenarbeit aller Akteure eindrucklich.

Dabei lassen sich die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften auch untereinander nicht allein, der Erfahrungs- und Ideen-

>>

austausch ist für viele zentral und bietet immer wieder neue Impulse für den Umgang mit sich abzeichnenden oder altbekannten Herausforderungen. Viele gemeinsame Arbeitskreise bieten Plattformen für die Ausgestaltung der sozialen Verantwortung, vor allem der Treffpunkt Sozialarbeit des VdW Rheinland Westfalen. Halbjährlich kommen Mitarbeitende der Sozialmanagements von VdW-Mitgliedern zusammen und tauschen sich zu ihrer Arbeit aus. Zuletzt stand dabei im November 2022 die Frage „Wie kommen die Mieterinnen und Mieter gut durch den Winter?“ im Fokus. Auch zu diesem sehr aktuellen und schwierigen Thema konnten sich die Teilnehmenden kollegial beraten und bekamen Fachvorträge eines Juristen und einer Energie-Expertin angeboten.

Breites Spektrum sozialer Verantwortung

In dieser Ausgabe werden Einblicke in verschiedene Aufgabenfelder geboten, in denen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften soziale Verantwortung übernehmen. Dabei spielen auch politische Rahmenbedingungen eine wichtige Rolle: In ihren Beiträgen unterstreichen sowohl NRW-Sozialminister Karl-Josef Laumann als auch die sozialpolitischen Sprecherinnen und Sprecher der Landtagsfraktionen, in welchen Bereichen sie die sozial orientierte Woh-

nungswirtschaft als wichtige Partner schätzen. Auch der Stromspar-Check der Caritas im Erzbistum Köln und praktische Beispiele aus mehreren Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zeigen interessante Verbindungen zwischen sozialem Engagement, Quartiersarbeit und der engen Kooperation und Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern auf. Die vielfältigen Beispiele aus den Reihen der Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen zeigen, wie kreativ und engagiert sich die sozial orientierte Wohnungswirtschaft für Geflüchtete, für finanziell herausgeforderte Menschen, Ältere und Pflegebedürftige tagtäglich einsetzt.

Jedes dieser Beispiele steht für sich und trägt doch zum Gesamtbild der sozial orientierten Wohnungswirtschaft bei. Auch in den aktuell besonders herausfordernden Zeiten multipler Krisen, die sich immer mehr in den Quartieren niederschlagen, bleibt dabei die Schaffung und Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen in guten Nachbarschaften die wichtigste Aufgabe, der die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften verlässlich nachkommen.

Gerade zum eigentlich besinnlichen Ende dieses turbulenten Jahres wird erneut sichtbar, welchen Stellenwert das soziale Enga-



Im Treffpunkt Sozialarbeit tauschen die Sozialmanagements der Wohnungswirtschaft regelmäßig ihre Erfahrungen aus

gement für Menschen in den unterschiedlichsten Lebenslagen einnimmt. In diesem Sinne wünscht der VdW Rheinland Westfalen allen Menschen ein besinnliches und ruhiges Weihnachtsfest und einen gestärkten Übergang in das neue Jahr. AF



GASTBEITRAG VON KARL-JOSEF LAUMANN, MINISTER FÜR ARBEIT, GESUNDHEIT UND SOZIALES DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

Gemeinsam Armut bekämpfen

Ein eigenes Dach über dem Kopf zu haben ist ein Grundbedürfnis, welches uns alle eint. Nicht über einen Schutzraum und Rückzugsort zu verfügen ist eine der bedrückendsten Formen von Armut, die Hand in Hand mit sozialer Ausgrenzung geht. Deswegen ist die Bekämpfung von Wohnungslosigkeit und die Versorgung von Betroffenen mit Wohnraum ein zentrales sozialpolitisches Ziel der nordrhein-westfälischen Landesregierung und mir persönlich eine Herzensangelegenheit.

Eine der Ursachen für Wohnungslosigkeit ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. In Nordrhein-Westfalen sind in den letzten Jahren gerade im unteren Segment die Mieten stärker gestiegen als die Einkommen. Besonders in der aktuellen Inflation stellt das einkommensschwache Mieterinnen und Mieter vor finanzielle Herausforderungen. Zudem sorgt der knappe Wohnraum dafür, dass öfter ein Wettbewerb zwischen Interessierten ausbricht. Die Chancen für einkommensschwache Menschen und besonders Familien stehen in diesem Wettbewerb eher schlecht. In unserer alternden Gesellschaft ist es zudem wichtig, dass es ausreichend Wohnraum für Menschen mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen oder mit Pflegebedarf gibt.

Es ist klar, dass wir bei der Bekämpfung der Wohnungslosigkeit entschieden auf das Engagement der Wohnungswirtschaft angewiesen sind. Denn es ist auch ihre Aufgabe,

bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, neu zu bauen und den Bestand zu sanieren. Entsprechend freue ich mich, dass viele Wohnungsunternehmen bereits mit der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“, die wir 2019 gestartet haben, kooperieren. Im Rahmen der Landesinitiative unterstützt mein Ministerium die Kommunen und freien Träger der Wohnungslosenhilfe dabei, sich um wohnungslose Menschen zu kümmern.

Ziel der Landesinitiative ist es, zum einen wohnungslose Menschen mit Wohnraum zu versorgen und zum anderen dafür zu sorgen, dass von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen ihren Wohnraum behalten können. Alleine in diesem Jahr haben wir dafür 8,2 Millionen Landesmittel und 6,2 Millionen EU-Mittel in die Hand genommen. Seit 2019 konnten über 5.500 wohnungslosen Menschen ein Zuhause vermittelt werden – darunter auch viele Familien mit Kindern und Jugendlichen. Ein zentraler Baustein der Landesinitiative sind die sogenannten „Kümmerer“-Projekte, welche wir in diesem Jahr auf 48 von 53 nordrhein-westfälische Kreise und kreisfreie Städte ausweiten konnten. In diesen Projekten kümmern sich Sozialarbeiter und Immobilienfachleute darum, Wohnungsverluste, bevor sie überhaupt stattfinden, durch frühzeitige Beratung und beispielsweise Begleitung zu Ämtern zu vermeiden. Bisher konnten so etwa 3.700 Menschen davor bewahrt werden, ihren Wohnsitz zu verlieren.

Darüber hinaus geht der Trend in der Wohnungslosenstatistik in Nordrhein-Westfalen aktuell in die richtige Richtung: Erstmals seit zehn Jahren ist die Zahl der Menschen, die nicht über eine eigene Wohnung verfügen, im Jahr 2021 nicht weiter gestiegen, sondern leicht zurückgegangen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 2021 etwa 1.700 weniger wohnungslose Personen gemeldet.

Doch auf diesen Erfolgen dürfen wir uns nicht ausruhen, denn jeder wohnungslose Mensch ist einer zu viel. Deshalb möchte ich die Landesinitiative und die Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen fortsetzen und weiter ausbauen. Für diese Legislaturperiode ist geplant, in Zusam-

i ZUR PERSON



Quelle: MAGS NRW/Ralph Sondermann

Karl-Josef Laumann ist seit 2017 Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen. Dieses Amt hat er auch in der schwarz-grünen Landesregierung seit 2022 weiterhin inne. In der Landeshauptstadt setzt er sich für eine Verbesserung der medizinischen und pflegerischen Versorgung, Unterstützung für Jugendliche im Übergang von der Schule in das Berufsleben sowie die Bekämpfung von Armut und Wohnungslosigkeit ein.

menarbeit mit Wohnungsgesellschaften Housing-First-Projekte umzusetzen und Wohnprojekte für wohnungslose Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf zu fördern. Lassen Sie uns das gemeinsam angehen!

 **Endlich ein ZUHAUSE!**
Landesinitiative gegen Wohnungslosigkeit

Das Engagement der Wohnungswirtschaft in der Landesinitiative ist ein wichtiger Beitrag für die Verbesserung der Wohn- und Lebensumstände vieler Menschen

i „KONFERENZ GEGEN ARMUT“ DES LANDES NRW

Am 14. Dezember fand in Essen die „Konferenz gegen Armut“ des Landes NRW statt. NRW-Sozialminister Karl-Josef Laumann und NRW-Familienministerin Josefine Paul tauschten sich mit einem breiten Netzwerk verschiedener Akteure zur Bekämpfung der Armut in Nordrhein-Westfalen aus. Mit Best-Practice-Beispielen dabei: Die Verbandsmitglieder des VdW Rheinland Westfalen, die ihren Beitrag für eine bezahlbare Wohnsituation vieler Menschen in NRW leisten.

WOHNEN ALS SOZIALPOLITISCHER FAKTOR

Nachgefragt im Landtag

1. Wo sehen Sie die größten sozialpolitischen Herausforderungen im Bereich Wohnen?



Quelle: SPD Fraktion NRW



**Lena Teschlade,
MdL (SPD)**

Sprecherin für Arbeit und Soziales, NRW-Landtagsfraktion der SPD

1. Die größte sozialpolitische Herausforderung im Bereich Wohnen sehe ich in der Schaffung von genügend bezahlbarem Wohnraum. Wohnen ist ein existenzielles Grundbedürfnis aller Menschen und bezahlbares Wohnen gehört damit mit zu einer zentralen Aufgabe der sozialen Daseinsvorsorge. In Nordrhein-Westfalen wird der Wohnraum immer knapper und mittlerweile herrscht regelrecht Wohnungsnot. Mieten steigen und fressen die Einkommen auf. Fest steht: Das Thema „Wohnen“ hat sich mittlerweile nicht nur in NRW zur neuen sozialen Frage entwickelt. Als SPD-Landtagsfraktion werden wir uns weiter für eine gemeinwohlorientierte Wohn- und Stadtentwicklungspolitik einsetzen, denn lebenswerte Wohnquartiere müssen für alle Menschen bezahlbar sein!



Quelle: Grüne Fraktion NRW



**Jule Wenzel,
MdL (Grüne)**

Sprecherin für Sozialpolitik, Grüne NRW-Landtagsfraktion

1. Generell ist festzuhalten, dass Wohnen bestehende Ungleichheiten in der Gesellschaft mit seinen Verteilungswirkungen reproduziert. Die ungleiche Belastung wird laut einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung daran deutlich, dass knapp 2,2 Millionen Haushalte mit einer bruttowarmen Mietkostenbelastung von mehr als 40 Prozent ihres Einkommens leben. Der Hälfte der Haushalte unterhalb der statistischen Armutsgrenze bleibt nach der Mietzahlung ein Resteinkommen unterhalb des Regelbedarfs der Sozialleistungen nach ALG II und SGB XII. Gleichzeitig geht der Bestand an sozialem Wohnraum beständig zurück und der Anteil der Haushalte unterhalb der Armutsschwelle, die in seit 2011 errichteten und damit gut isolierten Neubauten wohnen, liegt bei nur 7 Prozent. Das macht sich auch mit Hinblick auf die Energiekrise, im Geldbeutel der Menschen bemerkbar.



Quelle: FDP Fraktion NRW



**Yvonne Gebauer,
MdL (FDP)**

Sprecherin für Arbeit, Gesundheit und Soziales, NRW-Landtagsfraktion der FDP

1. Die größte sozialpolitische Herausforderung im Bereich Wohnen sehe ich darin, dass sich die Menschen in Zeiten steigender Energie- und Lebensmittelpreise als Folge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine ihre Miete weiterhin leisten können müssen. Bereits vor dem Krieg stiegen die Mieten, insbesondere in den Ballungsgebieten, zunehmend an. Die Gründe liegen in der Verknappung des Wohnraums und dem als „Landflucht“ titulierten Trend, dass insbesondere junge Menschen gerne in die Städte ziehen. Obwohl es für inflationsbedingte Mieterhöhungen keine rechtliche Basis gibt, können Vermieter die Miete auch ohne Begründung innerhalb von drei Jahren um 20 Prozent erhöhen, sofern sie nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Vor diesem Hintergrund sind die Sorgen vieler Mieter, neben den steigenden Energiepreisen nun auch noch Mieterhöhungen schultern



Quelle: CDU Fraktion NRW



**Marco Schmitz,
MdL (CDU)**

Sprecher für Arbeit, Gesundheit und Soziales, NRW-Landtagsfraktion der CDU

1. Voraussetzungen zu schaffen, die Armut, Ausgrenzung und mangelnde soziale Teilhabe verhindern, sind die größte Herausforderung, vor der wir sozialpolitisch stehen. Ein Instrument, der Vielschichtigkeit dieses Themenkomplexes zu begegnen, ist die strategische Sozialplanung. Das Ziel ist eine Sozialplanung, die gleichwertige Lebensverhältnisse innerhalb der Kommunen schafft und an vorderste Stelle ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger des Landes stellt.

2. Mit welchen Instrumenten und Konzepten wollen Sie daran konkret arbeiten und welche Voraussetzungen benötigen Sie dafür?

2. Der Markt allein regelt nicht alles und der Staat, hier das Land Nordrhein-Westfalen, muss endlich Verantwortung übernehmen und dringend eine stärkere soziale Rolle beim Thema „Wohnen“ einnehmen. Hohe Mietpreise und Wohnungsnot verfestigen und verstärken soziale Ungleichheit. Wir brauchen pro Jahr 100.000 neue Wohnungen, davon müssen mind. 25.000 mit einer sozialen Mietpreisbindung gebaut werden. Die Gründung einer

landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft wäre ein erster Schritt, die Kommunen bei der Schaffung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen. Wir brauchen eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik. Ein landeseigener Bodenfonds muss dafür eingerichtet werden, der Grundstücke in Treuhand für die Kommunen erwirbt und zu Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau entwickelt. Um private und öffentliche Wohnungsunternehmen für geför-

dernten Mietwohnungsbau zu gewinnen, brauchen wir mehr Erbpachtmodelle für eine nachhaltige Nutzung, mehr Förderkredite und Investitionszuschüsse bei der Grundstücksvergabe sowie unbefristete Mietpreisobergrenzen und Belegungsbindungen für Wohnungen. Soziale Wohnungspolitik heißt auch ungerechtfertigten Mietpreisanstieg mit geeignetem Instrument und den dafür notwendigen Gesetzen verhindern.

2. Genau für diese Haushalte ist eine unbürokratische staatliche Unterstützung dringend notwendig. Der Heizkostenzuschuss und die Energiepauschale sowie die Strom- und Gaspreisbremse sind wichtige Pflöcke, die wir auf Bundesebene einschlagen.

Mit dem Wohngeld-Plus-Gesetz wurde der Kreis der Wohngeldberechtigten auf zwei Millionen Haushalte ausgeweitet und die Heizkostenkomponente dauerhaft integriert. Das sind gute

Maßnahmen, die wir in NRW in den nächsten Jahren mit eigenen Entlastungsmaßnahmen flankieren. Dafür werden wir 3,5 Milliarden Euro bereitstellen. Gerade jetzt ist es wichtig, effektive Maßnahmen gegen drohende Wohnungslosigkeit zu schaffen: Mit dem landesweiten Aktionsplan, der bestehende Förderprogramme zusammenführt und durch ein Housing-First-Projekt bedarfsgerecht ergänzt, müssen wir als Land NRW dazu beitragen, Obdachlosigkeit bis 2030 zu überwinden. Unabhängig von der

Krise ist die Schaffung von mehr bezahlbaren Wohnungen durch Neubau und Umnutzung essentiell, wir müssen die Kommunen in die Lage versetzen, eine vorsorgende Grundstückspolitik zu betreiben, öffentlichen Wohnungsbau zu unterstützen und Fördermittel für den Bau von Sozialwohnungen zu erhöhen.

zu müssen, nur allzu verständlich. Wir sollten als Politiker und Gesellschaft insgesamt alles daran setzen, dass die Menschen in ihren Wohnungen verbleiben können und keine „Mieterwechselspirale“ eintritt.

2. Wir Freie Demokraten setzen uns weiter dafür ein, dass Wohnen auch in Zukunft bezahlbar bleibt und sich auch mehr Menschen den Traum vom Eigenheim erfüllen können. Das beste Mittel gegen steigende Mieten und Wohnraum-

verknappung ist Bauen. Dazu müssen mehr Flächen mobilisiert werden, zumal Enteignungen, Mietpreisbremse oder Mietendeckel nicht einen einzigen Quadratmeter Wohnraum schaffen.

Unser Ziel muss es deshalb sein, schneller und günstiger zu bauen. Daher müssen wir die Baugenehmigungsverfahren beschleunigen und sämtliche Vorschriften, die zu höheren Baukosten führen, auf ihre Zweckmäßigkeit überprüfen. Mit dem dritten Entlastungspaket

unterstützt die Bundesregierung insbesondere die Menschen, die in der Krise unsere Solidarität benötigen. Die Strompreisbremse für den Basisverbrauch sorgt für eine spürbare finanzielle Entlastung der Haushalte und erhält obendrein den Anreiz zum Energiesparen aufrecht.

2. Kleinräumige Analysen, oder bei bestehenden Sozialplanungsstrukturen, vertiefende Quartiersanalysen der Lebensverhältnisse vor Ort müssen vorangetrieben werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner der jeweiligen Kommunen stehen im Mittelpunkt. Unsere Aufgabe wird es sein, bereits etablierte Sozialplanungsstrukturen und sozialstatistische Daten kontinuierlich auf ihre Aktualität zu überprüfen. Die auf diese Weise ermittelten Daten dienen uns als Schlüssel für eine bedarfsgerechte Wei-

terentwicklung und kontinuierliche Anpassung der Quartiere. Kreisfreie und kreisangehörige Städte und Gemeinden werden zukünftig bei der Initiierung sowie dem Ausbau integrierter, strategischer Sozialplanungsprozesse die nötige Unterstützung erhalten, um somit für ausreichenden Wohnraum sorgen zu können. Die aktuellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt könnten vielschichtiger nicht sein: Steigende Heiz- und Strompreise, Engpässe bei Baumaterialien, steigende Zinsen und eine

hohe Inflation. Um den Markt sicherer und stabiler zu gestalten, müssen wir neue Wege gehen. Die „Allianz für mehr Wohnungsbau Nordrhein-Westfalen“ ist ein gutes Beispiel für ein funktionierendes Instrument und bringt alle wichtigen Partner an einen Tisch. Das Format macht den Anfang und setzt sich erfolgreich für mehr Wohnungsbau, öffentlich geförderten oder frei finanzierten, und den Mieterschutz ein. Das Bündnis dient uns als Vorbild für weitere strategische Allianzen.

IM GESPRÄCH MIT NICOLA BUSKOTTE, SPRECHERIN DES PROJEKTES „STROMSPAR-CHECK“ DES DEUTSCHEN CARITASVERBANDES

„Die Energiekrise überfordert viele Menschen“

Seit dem spürbar starken Anstieg der Energiepreise ist das Thema Sparen bei vielen privaten Haushalten auf der Agenda. Die in vielen Orten präsenten Beratungsstellen erhalten momentan besonders viele Anfragen – wir haben bei Nicola Buskotte, Sprecherin des Stromspar-Checks, nachgefragt, was die Menschen besonders beschäftigt.

Die Energiepreise sind zurzeit auf einem Rekordniveau. Was macht das mit den Menschen, die zum Stromspar-Check kommen?

Nicola Buskotte: Familien, die Grundsicherung erhalten, führen zumeist ein Leben am Existenzminimum. Diese Menschen stehen also tagtäglich vor der Entscheidung, wofür sie ihr knapp bemessenes Haushaltsbudget ausgeben. Und da zurzeit nicht nur Gas und Strom, sondern vor allem auch Lebensmittel und andere Dinge des täglichen Bedarfs teurer werden, stellt sich für viele die Frage nach einer warmen Mahlzeit oder einer warmen Wohnung immer häufiger.

Wie groß sind die finanziellen Herausforderungen, die auf Menschen mit geringem Einkommen oder die Sozialleistungen beziehen, zukommen können?

Nicola Buskotte: Schon seit Jahren decken die Anteile für Strom und elektrische Warm-



Quelle: Januar - stock.adobe.com

wasserbereitung im Hartz-IV-Regelsatz den Bedarf nicht mehr. Während der Verbraucherpreisindex beispielsweise von Dezember 2020 bis Dezember 2021 um 5,2 Prozent gestiegen ist, wurde der Regelsatz für das Jahr 2022 um lediglich 0,7 Prozent erhöht. Und schon jetzt zeichnet sich ab, dass die geplante Anhebung der Regelsätze zum Januar 2023 angesichts der aktuellen Inflationsrate auch nicht ausreichen wird.

Bereits 2020 musste laut Statistischem Bundesamt ein Haushalt mit geringem Einkommen rund zehn Prozent seines Budgets für Energiekosten aufwenden; Durchschnitts- und Besserverdiener hingegen nur zirka fünf Prozent. Diese Schere geht angesichts der aktuellen Preissteigerungen weiter auseinander. Von den extrem steigenden Gaspreisen sind jetzt also vor allem Menschen betroffen, die im Niedriglohnsektor arbeiten oder eine kleine Rente beziehen und ihre Warmmiete selbst bezahlen.

Was ist der Stromspar-Check genau und wie wird Betroffenen konkret geholfen?

Nicola Buskotte: Der Stromspar-Check ist eine kostenlose Energiesparberatung für Haushalte mit geringem Einkommen. Dazu zählen Menschen im Sozialleistungsbezug (u. a. Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe, Kinderzuschlag), Bezieher von Wohngeld sowie Familien, deren Einkommen oder Rente unterhalb der Pfändungsfreigrenze liegt. Für eine alleinerziehende Mutter mit einem Kind liegt diese Grenze bei 1.840 Euro, für einen alleinlebenden Rentner bei 1.340 Euro.

i ZUM PROJEKT

Der Stromspar-Check ist ein Verbundprojekt des Deutschen Caritasverbandes und des Bundesverbandes der Energie- und Klimaschutzagenturen (eaD), das seit 2008 aus Mitteln der Nationalen Klimaschutzinitiative des Bundeswirtschafts- und Klimaschutzministeriums gefördert wird. In Nordrhein-Westfalen sind die Stromspar-Teams in 37 Städten und Kreisen im Einsatz. Den Stromspar-Check in der Nähe findet man unter: <https://www.stromspar-check.de/standorte/standorte-liste>

Die Stromspar-Teams beraten im Rahmen von zwei Haushaltsbesuchen umfassend zu allen Einsparpotenzialen im Haushalt – zum Strom- und Wasserverbrauch, aber auch rund um das Heizen und Lüften. Die beratenen Haushalte bekommen eine individuelle Auswertung, die genau aufzeigt, mit welchen Maßnahmen und Verhaltensveränderungen wie viel Energie und damit Kosten reduziert werden können. Außerdem erhalten die Haushalte die notwendige Energie- und Wasserspartechnik wie beispielsweise LEDs, Steckerleisten, Durchflussbegrenzer und Zeitschaltuhren. Mit diesen kostenlosen Soforthilfen beginnt die Einsparung am Tag des Einbaus. Diese aufsuchende „Beratung auf Augenhöhe“ erreicht auch Haushalte, die aufgrund einer oft existentiellen Problemlage auf Mahnschreiben ihres Energieversorgers nicht mehr reagieren. Ein Stromspar-Check trägt also dazu bei, Energieschulden zu vermeiden oder zu reduzieren.

i ZUR PERSON



Quelle: Caritas DiCV Erzbistum Köln

Nicola Buskotte, Sprecherin des Projektes Stromspar-Check



SOZIALES ENGAGEMENT DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DÜSSELDORF-OST EG



„Gelebte Solidarität macht uns als Genossenschaft aus – auch in Krisenzeiten“

Die gute Nachbarschaft, in der man sich kennt und sich gegenseitig hilft, ist für die meisten Menschen sehr wichtig, wenn es um das Wohnen geht. Verständlich, denn ein solidarisches Miteinander und positive soziale Kontakte machen das Leben für alle leichter. Manchmal passiert es jedoch, dass sich jemand immer weniger als Teil einer Gemeinschaft fühlt oder in eine finanzielle Schieflage gerät und sich deshalb zurückzieht.

Wie können wir verhindern, dass unsere Nachbarinnen und Nachbarn – oder wir selbst – den Anschluss verlieren? Sozialmanager Björn Sürkan hilft und unterstützt WOGEDO-Mitglieder in schwierigen Lebenslagen. Zuletzt führten auch die Nachrichten über Inflation und die Energiekrise viele Mieterinnen und Mieter mit großen Sorgen zu ihm.

Manche Probleme hätten durch mehr soziale Kontakte vielleicht verbessert werden können. Genau hier setzt der Sozialmanager an, aber er weiß: „Viele Nachbarschaften sind heutzutage ein bisschen anonymer gewor-



Quelle: klyaksun - stock.adobe.com

den. Wenn Leute sich zurückziehen, ist das oft schwer zu bemerken.“ Mit vielfältigen Aktivitäten trägt er zur Verbesserung der nachbarschaftlichen Kontakte bei und hat dabei eins gelernt: „Das Wichtigste ist, das Thema anzusprechen und auch einfach mal zuzuhören.“

Unterstützung in der Energiekrise

„Gelebte Solidarität macht uns als Genossenschaft aus – bereits seit unserer Gründung. Dazu gehört auch das Verständnis für alle Nachbarinnen und Nachbarn, denn die Verbrauchskosten für Gas werden i. d. R. zu 50 Prozent über die Wohnfläche auf alle Hausbewohnerinnen und Hausbewohner umgelegt. Daher sensibilisieren wir unsere Mitglieder, dass steigende Heizkosten zu großen finanziellen Schwierigkeiten bei den Nachbarinnen und Nachbarn führen könnten, da das eigene großzügige Heizverhalten finanziell schließlich auch die anderen Wohnungen im Haus betrifft. Ein wichtiges Instrument ist dabei die Kommunikation von einfachen Spartipps, mit denen sich der Verbrauch von Strom und Wärme spürbar verringern lässt. Die Tipps sind meistens nicht neu, aber jetzt gibt es bei einigen eine ganz neue Bereitschaft sie umzusetzen.“

„Darüber hinaus bieten wir uns jederzeit als Wegweiser im Behördenschlingel an. Wir unterstützen bei der Suche nach geeigneten Hilfen, die vom Staat bereitgestellt werden, wie Wohngeld Plus oder bei der Beantragung von Hilfen durch Transferdienstleister, das hilft vielen Mieterinnen und Mietern schon wirklich weiter. Und bei härteren Fällen findet unser Forderungscontrolling gemeinsam mit dem Sozialmanagement auch Lösungen

für Personen ohne Leistungsanspruch. In den bisherigen wenigen Fällen werden die Rückstände mit fairen Ratenzahlungsvereinbarungen ausgeglichen. Das hat sich in der Corona-Krise bewährt und ist in entsprechenden Fällen auch weiter möglich – immer mit Blick auf die persönliche Situation der Mieterinnen und Mieter.“ Er bemerkt aber auch: „Gas- und Strompreispbremse waren ein wichtiges Signal und haben die Sorgen der Menschen schon verringert.“

Isolation überwinden

Manche Sorgen werden aber auch wieder häufiger geäußert: Mitglieder leben allein, haben vielleicht keine Familienangehörigen mehr und ziehen sich immer mehr zurück. „Dabei befinden sich so viele Menschen in genau derselben Situation und alle sehnen sich nach Austausch und Gemeinschaft – Zeit, einander kennenzulernen“, findet Sozialmanager Björn Sürkan.

Zum Glück gibt es mittlerweile verschiedenste Möglichkeiten, um mehr Gemeinschaft zu erfahren. In der Broschüre „Zusammen weniger allein“ finden sich vielfältige kostenfreie Angebote für Menschen, die mit anderen spazieren gehen, Dinge tauschen, das Internet kennenlernen, Kaffee trinken oder einfach mal ein persönliches Gespräch genießen möchten. Björn Sürkan hat sogar ein Lieblingsprojekt: „Ein für mich sehr interessantes Angebot heißt ‚Herzensgespräche‘ – ein Projekt, bei dem Partnerinnen und Partner für Telefongespräche vermittelt werden. Die Idee ist so einfach und hat doch so eine positive Wirkung – und darauf kommt es an.“



Quelle: WOGEDO

Björn Sürkan ist Sozialmanager bei der WOGEDO und erlebt gestiegene Energiepreise als aktuell große Herausforderung für die Mieterschaft der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft

GASTBEITRAG VON CHRISTOPH WIESMANN, ABTEILUNGSLEITER KUNDENCENTER, UND ARNE GIERSZ, FLÜCHTLINGSKOORDINATOR DER HWG EG

Für die Menschen an einem Strang ziehen



Es muss ein Montag im März 2022 gewesen sein – der Tag, an dem eine Kollegin uns mit der Information überraschte, dass sie sieben geflüchtete Menschen aus der Ukraine bei sich aufgenommen hatte. Ein Schlüsselmoment, auch wenn bei der hwg eG zu diesem Zeitpunkt die Hilfe und auch Solidaritätsbekundungen für die Ukraine bereits angelaufen waren.

Für die Mitarbeitenden der hwg in Hattingen war es von Anfang an keine Frage, ob wir helfen würden, sondern lediglich wie. Der wichtigste Ansprechpartner war dabei von Anfang an die Stadt Hattingen. Insgesamt vermietete die hwg der Stadt 21 Wohnungen, damit diese den Geflüchteten zur Verfügung gestellt werden konnten. Drei Wohnungen werden nach wie vor als Lagermöglichkeiten genutzt: Unter anderem ist dort eine Kleiderkammer untergebracht, in der sich die Geflüchteten mit dem Notwendigsten versorgen können. Neben Bekleidung sind dies vor allem auch Decken und Mobiliar. Alle Wohnungen wurden von uns kurzfristig mit Bodenbelägen versehen, die Wände gestrichen.

Einige Objekte mietete die Stadt auch inklusive Mobiliar, das aus dem Möbelfundus der hwg oder von Vormieterinnen und -mietern stammte. Darüber hinaus schaffte die hwg auf ihre Kosten Elektroherde, Oberbetten, Kissen und Hygieneartikel zur Ausstattung der an die Stadt vermieteten Wohnungen an.

Schnelle, unbürokratische Hilfe vor Ort

Das alles konnte innerhalb von zwei Wochen auf die Beine gestellt werden. Vor allem deshalb, weil die Organisation zwischen hwg und Stadt kooperativ und unbürokratisch funktionierte. Grundlage dafür war ein bereits seit langer Zeit bestehender guter Kontakt zwischen der hwg und der Abteilung für Flüchtlingsangelegenheiten. Das bedeutete: Kurze Dienstwege, schnelle Rücksprachen sowie Unterstützung bei Verständigungsproblemen.

Seit dem 1. Juni 2022 vermieten wir Wohnungen auch direkt an Geflüchtete, aktuell sind es 15 Objekte. Die Direktvermietung bringt allerdings Probleme mit sich: Oftmals liegen keine Fiktionsbescheinigungen bzw.



Quelle: hwg eG

Flüchtlingskoordinator Arne Giersz (links) und Abteilungsleiter Kundencenter Christoph Wiesmann (rechts) mit Freiwilligen in der Kleiderkammer der Genossenschaft

Aufenthaltsgenehmigungen vor. Vor allem bei Personen, deren Ausweisdokumente in kyrillischer Schrift ausgestellt sind, ergibt sich häufig eine sehr lange Bearbeitungszeit, weil vorab eine Beglaubigung vorliegen muss. Ohne Fiktionsbescheinigungen oder Aufenthaltsgenehmigungen haben die Geflüchteten aber keinen Anspruch auf Sozialleistungen nach dem SGB II und die Direktvermietung verzögert sich.

Tatkräftige Unterstützung für Geflüchtete

Viele Mitarbeitende und Mitglieder der hwg setzen sich auch persönlich für die hilfesuchenden Menschen ein. Unsere Genossenschaft mietete bereits zu Beginn des Ukrainekrieges einen Sprinter an, den Mitarbeitende dazu nutzten, Hilfsgüter an die polnisch-ukrainische Grenze zu liefern. Auf dem Rückweg brachten sie ukrainische Frauen und Kinder mit, die erst einmal in hwg-Appartements untergebracht wurden, bis sie mit eigenem Wohnraum versorgt werden konnten. Die Unterstützung unserer Mitglieder für die Geflüchteten wurde ebenfalls in Zusammenarbeit mit der Stadt Hattingen organisiert: Die Angebote für Deutschunterricht, Kinderbetreuung oder Hilfestellung

bei Amtsgängen wurde von unserer Genossenschaft an den richtigen Ansprechpartner bei der Stadtverwaltung weitervermittelt. So konnten wir gemeinsam gewährleisten, dass die Hilfe gut organisiert wurde und an den richtigen Stellen ankam. Auch Sach- und Geldspenden wurden entweder direkt an die Stadt oder diverse Hilfsorganisationen übergeben.

Die akute Lage ist inzwischen vorbei, freier werdende Wohnungen gehen in den normalen Vermietungsprozess – die Zahl der Anfragen ist allerdings nach wie vor höher als vor einem Jahr und freie Wohnungen sind rar. Kaum nachgelassen hat die Unterstützungsbereitschaft, die die Integration der geflüchteten Menschen enorm erleichtert. Nach wie vor wird zum Beispiel bei Behördengängen geholfen und im Quartier organisiert eine pensionierte Lehrerin einen Deutschkurs.

Fünf der sieben geflüchteten Menschen, die bei unserer Kollegin untergekommen waren, leben inzwischen in einer hwg-Wohnung, einer ist nach Kanada gegangen und der siebte zurück in die Ukraine.

Christoph Wiesmann und Arne Giersz



INTEGRATIONSLOTSEN DER GAG IMMOBILIEN AG

Ankommen in einer neuen Heimat



Spätestens seit der sogenannten „Flüchtlingskrise“ 2015 ist die Versorgung geflüchteter Menschen mit Wohnungen eine große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft. Dabei geht es nicht allein um die Vermietung geeigneter vier Wände, sondern um ein wirkliches Ankommen dieser Menschen – in einem neuen Zuhause, in einer neuen Umgebung. Als Integrationslotse bei der Kölner GAG Immobilien AG unterstützt sie Gregor GebSKI-Wirtz seit Anfang 2018 bei diesem Ankommen.

Schon recht bald führte ihn diese Arbeit auch zum Butzweilerhof in Köln-Ossendorf. Auf dem Areal des früheren Flugplatzes im Kölner Westen hat die GAG ein neues Quartier mit insgesamt 413 Wohnungen errichtet. Von den dortigen 255 öffentlich geförderten Wohnungen wurden 32 nach der Richtlinie FLÜ gefördert – ein vom Landes-Bauministerium 2015 entwickeltes Instrument, um die Unterbringung von Menschen mit Fluchterfahrung außerhalb von Sammel- und Notunterkünften voranzubringen sowie die Kommunen zu entlasten. Zielgruppe sind Menschen, die einen Duldungsstatus oder eine Aufenthaltsgestattung haben.

Ein Schlüssel zur Integration

„Die ersten dieser Wohnungen im Butzweilerhof wurden im Herbst 2018 bezogen. Schon ein Dreivierteljahr später waren alle vermietet“, erinnert sich Gregor GebSKI-



Quelle: GAG Immobilien AG

Alltagsmasken hat der gelernte Schneider Alpha (l.) zu Beginn der Corona-Pandemie mit seinen Mitsstreiterinnen genäht und an die Menschen im Quartier verteilt

Wirtz. Die eigene Wohnung war für die Menschen ein großer Fortschritt, doch zunächst gab es wenig bis keine Kontakte der Menschen untereinander. „Alle lebten recht anonym für sich alleine“, so GebSKI-Wirtz. Da es auch in der Umgebung keine sozialen Einrichtungen und Angebote gab, fehlte vor allem ein Ort zur Begegnung und zum Austausch. Ein solcher Ort war eines der beiden übergeordneten Ziele, die der Integrationslotse zu Beginn seiner Arbeit im Quartier hatte. Das andere waren ganz praktische Hilfestellungen, damit sich die Menschen mit Fluchterfahrung möglichst schnell und möglichst eigenständig in ihrer neuen Umgebung bewegen und zurechtfinden konnten.

Starkes Partnernetzwerk

Gemeinsam mit der Verbraucherzentrale NRW organisierte Gregor GebSKI-Wirtz drei Informationsabende in nahe gelegenen Räumen der Handwerkskammer zu Köln. Welche Rechte und Pflichten ergeben sich aus einem Mietvertrag? Was ist eine Betriebskostenabrechnung? Wie und warum wird der Müll getrennt? Wozu gibt es eine Hausordnung? Solche und weitere Fragen wurden kompetent und zugewandt erläutert und beantwortet. Über die Handwerkskammer erreichte GebSKI-Wirtz nicht nur das Ziel eines Ortes für die soziale Arbeit und Begegnung vor Ort. Über diese Kooperation gelang es auch, mehrere der neuen Mieterinnen und Mieter in das Projekt „Berufsorientierung für Flüchtlinge“ (BOF) zu vermitteln. Nach sechs Monaten intensiver Vorbereitung begannen sie eine einsteigsqualifizierte Ausbildung im handwerklichen Bereich. Drei von ihnen haben diese Ausbildung mittlerweile abgeschlossen.

Einer von ihnen ist Alpha, der aus Guinea nach Köln gekommen ist. In seiner westafrikanischen Heimat arbeitete er als Schneider, seine Qualifikation wurde hier aber nicht anerkannt. Nun hat er eine Ausbildung dazu erfolgreich absolviert und setzt seine Fähigkeiten auch zum Wohle der Gemeinschaft im Butzweilerhof ein. Zu Beginn der Corona-Pandemie nähte er gemeinsam mit weiteren Menschen mit Fluchterfahrung sogenannte Alltagsmasken und verteilte sie an die Bewohnerschaft im Quartier. Mittlerweile bietet er auch Nähkurse an, die unter dem Stichwort „Upcycling“ einen wichtigen Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit leisten.

Integration im Quartier

Die durch diese und andere Aktionen, wie etwa ein Mieterfest, gewachsenen Strukturen haben nun auch einen festen Ort mitten im Quartier. Eine Wohnung im Butzweilerhof wurde von der GAG für die nachbarschaftliche Arbeit zur Verfügung gestellt. Gemeinsam mit anderen Akteuren aus dem sozialen Bereich organisiert GebSKI-Wirtz unterschiedliche individuelle und Gemeinschaftsangebote. So gibt es ein Nachbarschaftscafé, ein Sprachcafé für Frauen, Hausaufgabenbetreuung für Kinder, eine Eltern-Kind-Gruppe, eine Spiel- und Freizeitgruppe und anderes mehr. „Das Leben in der neuen Heimat hält für diese Menschen noch genügend Herausforderungen bereit. Mit den richtigen Angeboten und einer passgenauen Betreuung schaffen wir es aber, dass sie diese Herausforderungen erfolversprechend angehen können“, fasst Gregor GebSKI-Wirtz zusammen.

GAG Immobilien AG

ZUR PERSON



Quelle: GAG Immobilien AG

Seit Anfang 2018 arbeitet Gregor GebSKI-Wirtz als Integrationslotse bei der GAG Immobilien AG in Köln

„Quartiersarbeit ist wichtiger denn je“

GASTBEITRAG VON SARAH KNAUF UND KATJA TRÂN, SOZIAL- UND QUARTIERSMANAGEMENT DER UNNAER KREIS-BAU- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT MBH >> Mit der Gründung der Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft (UKBS) entstand 1939 ein kommunales, gemeinnütziges Unternehmen mit der Aufgabe, geeigneten Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Der Gründungsgedanke der sozialen Verpflichtung ist für das Unternehmen derzeit aktueller denn je. Dieser Bereich wird von der Abteilungsleiterin des „Sozial- und Quartiersmanagements“, Sarah Knauf, und ihrer Stellvertreterin Katja Trân verantwortlich, die aus ihrer täglichen Arbeit berichten.

Die Arbeit und das Engagement unseres Sozial- und Quartiersmanagements haben einen sehr hohen Stellenwert. Sie umfassen die Mieterbetreuung sowie das Forderungsmanagement. Uns ist es eine Herzensangelegenheit, stets ein offenes Ohr für unsere Mieterinnen und Mieter zu haben und uns Zeit für ihre Anliegen zu nehmen. Gemeinsam mit unserem Team suchen wir aktiv den Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern, um den Zusammenhalt zu stärken.

Besser wohnen durch gemeinsame Aktivitäten

Vor zwölf Jahren wurden viele gemeinschaftliche Aktivitäten aus den 1980er- und 90er-Jahren aus ihrem Dornröschenschlaf geweckt, modernisiert und wieder mit Leben gefüllt. Die Bewohnerinnen und Bewohner nehmen die Angebote von Mieterfrühstücken und anderen Veranstaltungen dankend an. Alle Angebote sind niedrigschwellig und kostenlos, die Bewirtung wird unter dem Selbstkostenpreis umgelegt. Im stetigen Austausch entstehen neue Gemeinschaftsprojekte wie Spielgruppen oder Kochevents. Auch die Idee für Hochbeet-Aktionen wurde hier geboren.

Unserem Team gelingt es so immer wieder, das Interesse einzelner Mieterinnen und Mieter zu wecken, sie für eine aktive Mitar-

beit zu gewinnen und den Zusammenhalt in den Quartieren zu stärken. Es zeigt sich, dass der auffällige Anstieg von psychischen Erkrankungen während der Kontaktverbote in der Corona-Pandemie in diesen Quartieren deutlich geringer als im Durchschnitt ausfiel.

Viele hilfsbereite Bewohnerinnen und Bewohner übernehmen gerne Aufgaben als ehrenamtliche Objektpaten und sind so zugleich in vermittelnder und fürsorglicher Rolle vor Ort. Sie erhalten von der UKBS Arbeitsbekleidung, sodass sie direkt als Ansprechpartner vor Ort wahrgenommen werden. Regelmäßige Treffen fördern zudem den gemeinsamen Austausch. Neben einem Service Point bieten wir mobile Sprechstunden an. Eigens hierfür wurde ein Kleinbus zum fahrenden Service-Büro umfunktioniert.

Auch die Zusammenarbeit mit qualifizierten und geschulten Seniorenpaten hat sich bewährt. Ein ehemaliger Polizeibeamter sowie ein pensionierter Finanzbuchhalter helfen beim Ausfüllen von Anträgen, bieten Rollatoren-, Bus- und E-Bike-Trainings an und leisten Präventionsarbeit zu Themen wie Einbruchschutz oder Telefonbetrug. Zugleich sind sie Ansprechpartner auf unseren Veranstaltungen oder Stadtteilstunden und besuchen unsere Mieterinnen und Mieter in Einzelfällen auch zu Hause.



Quelle: UKBS

Katja Trân und Auszubildende Johanna Wilking präsentieren neue Flyer zum Hochbeet

Gezielte Kooperationen

Aus unserer aktiven Netzwerkarbeit mit Kooperationspartnern entwickelt das Team neue, innovative Projekte mit Mieterbeteiligung. Hierzu gehören Feste und Aufräumaktionen in den Stadtteilen, der Seniorentag der Kreisstadt Unna, das Projekt „Jedes Kind soll schwimmen lernen“, Beratung und Unterbreitung von Vorschlägen bei Mietschuldnerbesuchen sowie telefonisches Forderungsmanagement in Kooperation mit der Wohnraumsicherungsstelle, Impfkampagnen für Senioren, aber auch Balkonkonzerte oder Malaktionen.

Der Bau von Hochbeeten und Insektenhotels, Pflanzaktionen und Blühwiesen, Hausaufgabenbetreuung für Kinder, Busausflüge für Senioren sowie die Möglichkeit, hausnahe Dienstleistungen zu vergünstigten Konditionen in Anspruch nehmen zu können, sind weitere Leistungen, die unser Sozial- und Quartiersmanagement immer wieder gemeinsam mit den Menschen initiiert.

UKBS



Quelle: UKBS

Sarah Knauf (links) und Katja Trân (rechts) eröffnen ein Frühstücksbuffet für die Mieterinnen und Mieter



GASTBEITRAG VON GABRIELE GAUL, 2. VORSITZENDE DES EHRENFELDER MITEINANDER E. V.

Ehrenfelder
Miteinander e.V.

Für das Recht auf Wind in den Haaren

Wir leben in einer immer älter werdenden Gesellschaft, in der viele Menschen in Isolation leben und dadurch ihre Lebensfreude verlieren. Eine Herausforderung, vor der auch Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen heute stehen. Zweck des gemeinnützigen Vereins Ehrenfelder Miteinander e. V. ist die Altenhilfe und Förderung bürgerschaftlichen Engagements im Bochumer Stadtteil Ehrenfeld und darüber hinaus.

Das Prinzip des nachbarschaftlichen Miteinanders steht dabei im Vordergrund und generationenübergreifende Möglichkeiten zur Lebensgestaltung werden gefördert – insbesondere für ein Leben im Alter. Deshalb kooperiert der Verein mit verschiedenen Einrichtungen, um nachbarschaftliche Kontakte und gegenseitige Unterstützung im Alltag zu fördern und Möglichkeiten zur Begegnung zu schaffen.

In diesem Zusammenhang steht auch die Entscheidung des Vereins, das internationale Projekt „Radeln ohne Alter“ in Bochum umzusetzen und zu verbreiten. Der Ehrenfelder Miteinander e. V. ist überzeugt, dass das Leben auch in hohem Alter – oder bei Krankheit – noch voller Freude sein kann und soll.

Aufgesattelt! – Freie Fahrt für alle

„Radeln ohne Alter“ ermöglicht durch seine Verbindung von frischer Luft, Begegnung

und Austausch ganz unmittelbar genau das – die Erfahrung von Lebensfreude. Anfangs gab es hauptsächlich für Bewohnende von Senioren- und Pflegeheimen ehrenamtliche Rikschafahrten – in den Bochumer Schlosspark, ins Lieblingscafé oder andere geliebte Orte. Wir schenken Zeit, das Recht auf Wind in den Haaren, bringen Jung und Alt zusammen, hören zu, halten Erinnerungen wach, lernen voneinander, freuen uns an der Begegnung und lachen gemeinsam. Das Projekt ist für alle Seiten einfach nur bereichernd.

Der Gemeinnützige Wohnungsverein zu Bochum eG (GWV) stand dem Verein und seiner Arbeit immer offen und kooperativ gegenüber, da er die Verbesserung des Lebens im Quartier auch für die eigenen Mitglieder auf der Agenda hat. Seit Ende 2015 bietet der Verein schon regelmäßig ehrenamtlich Spielenachmittage, Erzählcafés und gemeinsames Singen in Räumen des VdW-Mitglieds an.

Die Menschen im Wohnquartier im Blick

Christian Knibbe, der kaufmännische Vorstand des GWV, kannte das Projekt Radeln ohne Alter schon aus Essen: Man kam ins Gespräch und am 17. März 2020 wurde ein Kooperationsvertrag zwischen dem GWV und dem Ehrenfelder Miteinander e.V. abgeschlossen, um die Möglichkeit der ehrenamtlichen Rikschafahrten auch für Menschen



Quelle: Ehrenfelder Miteinander e.V.

Auch in Coronazeiten für viele Seniorinnen und Senioren zu tollen Orten und mit Wind in den Haaren unterwegs: Die Rikschas des Ehrenfelder Miteinander e.V.

aus Wohnquartieren des GWV anzubieten. Die Ausflugsfahrten sind kostenlos und werden über den Verein vereinbart, der die Rikschafahrten dank Spenden und engagierten ehrenamtlichen Piloten und Pilotinnen anbieten kann. So haben die Menschen die Möglichkeit, mal rauszukommen und auch Angehörige auf eine Fahrt einzuladen – sei es in der Rikschas oder als Begleitung auf dem Rad.

Die Coronazeit war für alle nicht einfach, so musste der Verein während der Lockdowns alle Veranstaltungen unterbrechen. Während dieser Zeit wurden die Teilnehmenden stattdessen per Wurfpost mit Gedichten, Rätseln, Geschichten und per Telefon mit einem offenen Ohr betreut. Sobald möglich, nahm der Verein alle seine Tätigkeiten nach den Lockdowns wieder gemäß der aktuellen Auflagen auf. So auch die beliebten Rikschafahrten, deren positive Wirkung auf unsere Gäste nun mittlerweile nicht nur Heime und ihre Bewohnerinnen und Bewohner kennen und schätzen gelernt hatten. *Gabriele Gaul*



Quelle: Ehrenfelder Miteinander e.V.

Hier ging es für die drei Seniorinnen zu einem gemeinsamen Frühstück – um zusammen eine gute Zeit zu haben, mal aus der Wohnung zu kommen und bekannte Gesichter zu treffen

GDW-TAG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Bezahlbares Wohnen in der (Energie-)Krise

Am 15. November 2022 kamen über 350 Besucherinnen und Besucher zum GdW-Tag der Wohnungswirtschaft nach Berlin. Unter dem Motto „Gemeinsam durch die Krise – Wohnen muss bezahlbar bleiben!“ stand die Energiekrise mit ihren Auswirkungen auf das bezahlbare Wohnen in Deutschland im Mittelpunkt der Veranstaltung.

GdW-Präsident Axel Gedaschko und Franz-Bernd Große-Wilde, Verbandsratsvorsitzender des GdW, eröffneten die Veranstaltung. Gedaschko legte dabei den Fokus vor allem auf die Energiekrise und berichtete aus seiner Arbeit in der Expertenkommission Gas und Wärme. GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser sprach unter anderem über den Fortschritt beim seriellen Bauen und Sanieren sowie das Kompetenzzentrum Digitalisierung der Wohnungswirtschaft, DigiWoh. Von den Hürden, aber auch den Erfolgen der GdW-Aktivitäten im Bündnis bezahlbarer Wohnraum berichtete GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht.

Bezahlbares Wohnen weiter ermöglichen

Den öffentlichen Veranstaltungsteil eröffnete Bundesbauministerin Klara Geywitz mit einer Keynote, in der sie über die Ergebnisse aus dem Bündnis bezahlbarer Wohnraum und die bisherigen Erfolge ihres Ministeriums sprach. In ihrer Rede kündigte sie an, eine Geschäftsstelle für serielles Bauen und Sanieren einzurichten. „Der Bereich hat Potenzial, die Produktionskapazitäten zu schaffen, um die benötigten Wohnungen zu bauen und die Sanierungsquote im Bestand deutlich zu erhöhen“, erklärte die Ministerin. Außerdem sprach sie sich für bessere Mieterstrom-Bedingungen aus. „Mieterstrom ist derzeit unglaublich kompliziert organisiert. Mein Ziel ist es, dass es uns gelingt, hier im nächsten Jahr grundlegende Verbesserungen zu schaffen“, sagte sie dazu.

In seiner Grundsatzrede machte GdW-Präsident Axel Gedaschko keinen Hehl daraus, wie unzufrieden die Branche mit den politischen Entscheidungen im Zuge der aktuellen Krise ist. Vor allem das Bundesministerium für Wirtschaft und Klima kritisierte er für viele Entscheidungen, wie das Chaos um die Neubauförderung oder den verpflichten



Quelle: GdW

Moderator Dr. Daniel Delhaes, GdW-Präsident Axel Gedaschko, Bundesbauministerin Klara Geywitz und GdW-Verbandsratsvorsitzender Franz-Bernd Große-Wilde (v. l.) diskutierten die Auswirkungen der Krise auf die sozial orientierte Wohnungswirtschaft

tenden hydraulischen Abgleich. „Statt ideologischer Träumereien braucht Deutschland jetzt mehr denn je eine handfeste, auf der Realität basierende Energie-, Bau- und Wohnungspolitik“, mahnte der GdW-Präsident.

Zu aktuellen Themen rund um das bezahlbare Wohnen befragte Moderator Dr. Daniel Delhaes anschließend Franz-Bernd Große-Wilde. Er betonte die Bedeutung stabiler, langfristiger Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft. Derzeit konzentrieren sich die Unternehmen vor allem auf die energetische Sanierung ihrer Bestände und bringen häufig nur noch laufende Neubaulprojekte zu Ende – ohne neue Projekte aufgrund der unsicheren Rahmenbedingungen planen zu können.

Energieversorgung im Fokus

Mit den sinkenden Temperaturen rückt die Frage der Versorgungssicherheit immer weiter ins Zentrum der aktuellen Diskussionen. Um aktuelle Fragen im Bereich der Energie zu klären, waren Stefan Kapferer, CEO von 50Hertz Transmission, und Dr. Timm Kehler,

Geschäftsführer des Verbandes Zukunft Gas, zu Gast. Obwohl das Stromnetz im Winter in einer Stresssituation sein wird, erklärte sich Kapferer aktuell optimistisch. Er versicherte, dass es gute Absicherungsmaßnahmen gegen einen unkontrollierten Blackout gebe. Auch sei die Versorgung von Mieterinnen und Mietern gesichert, da es sich dabei um geschützte Kunden handelt. „Hier wird es keinerlei Eingriffe geben. Wir werden nicht mit physikalischen Engpässen konfrontiert werden“, sagte Dr. Kehler. Dennoch sieht Gedaschko die Notwendigkeit, die Wohnungswirtschaft auf den Notfall vorzubereiten. „Das Udenkbare trotzdem denken und sich darauf vorbereiten“, forderte er in diesem Zusammenhang.

Der Tag der Wohnungswirtschaft endete zum bereits 13. Mal mit der Vergabe von GdW-Stipendien an die bundesweit besten Auszubildenden zur Immobilienkauffrau/-mann, die ihre Ausbildung bei einem der Mitgliedsunternehmen der Regionalverbände des GdW mit sehr gutem Ergebnis abgeschlossen haben.

GdW/AT

KPV-KONGRESS KOMMUNAL 2022

Wohnungswirtschaft und Kommunalpolitik im Gespräch

Am 18. und 19. November 2022 fand in Bochum der KPV-Bundeskongress 2022 statt. Der VdW Rheinland Westfalen repräsentierte mit einem eigenen Stand die Wohnungswirtschaft gegenüber kommunalen Entscheidungsträgern aus ganz Deutschland.

Der Bundeskongress der Kommunalpolitischen Vereinigung der CDU und CSU Deutschlands fand nach zwei Jahren wieder in Präsenz statt und führte die Delegierten

aus der gesamten Republik ins Ruhrgebiet. Eine wichtige Rolle nahmen dabei die Fachforen ein. Hier war Verbandsdirektor Alexander Rychter an der Runde zum Thema „Wohnen“ beteiligt und wies auf die wichtige Rolle der Wohnungswirtschaft zur Problemlösung vor Ort hin. Dabei wurden die kommunalen Unternehmen als wichtiger Anker für die Kommunen bestätigt, um auf dem jeweiligen heimischen Wohnungsmarkt handlungsfähig zu bleiben.

AF



Ina Scharrenbach, NRW-Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung, nahm ebenfalls am Austausch zwischen Wohnungswirtschaft und Kommunalpolitik teil

DEZEMBER-SOFORTHILFE

Entlastungen für Gas und Wärme beschlossen

Mit der am 10. November beschlossenen Dezember-Soforthilfe Gas und Wärme sollen Haushalte und kleine Unternehmen entlastet und die Zeit bis zur Einführung der Gaspreisbremse im Frühjahr 2023 überbrückt werden. Letztverbraucher von Erdgas werden durch Wegfall der Abschlagszahlung für den Monat Dezember entlastet, Mieter ohne eigenen Gasliefervertrag sollen die Entlastung nachträglich über die Betriebskostenabrechnung erhalten. Zudem sollen die Erhöhungsbeiträge der Betriebskostenvorauszahlungen, sofern in den letzten neun Monaten eine Erhöhung erfolgt ist, für Mieter im Monat Dezember entfallen.

Keine Abschlagszahlungen für den Monat Dezember

Am 10. November wurde die von der Bundesregierung vorgeschlagene Dezember-Soforthilfe für Gas und Wärme im Bundestag beschlossen. Sie ist als Übergangslösung vorgesehen, bevor Anfang kommenden Jahres die Gaspreisbremse greifen soll.

Die Dezember-Soforthilfe setzt im Wesentlichen den ersten Teil des Zwischenberichts der ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme um, in der auch der GdW vertreten war. Demnach soll Haushalten und kleineren Unternehmen die Abschlagszahlung für Dezember erlassen

werden, indem für Letztverbraucher von Erdgas im Dezember 2022 die Pflicht entfällt, vertraglich vereinbarte Voraus- oder Abschlagszahlungen zu leisten. Demnach entfallen diese Zahlungen für Dezember. Werden sie dennoch verrichtet, müssen die gezahlten Beiträge von den Gaslieferanten bei der nächsten Rechnung berücksichtigt werden.

Besondere Regelungen für Mietverhältnisse

Bei zentralheizungsversorgten Mietshäusern besteht in der Regel kein direktes Vertragsverhältnis zwischen Gaslieferant und Mieter, sondern zwischen Gaslieferant und Vermieter, sodass Mieter in erster Instanz nicht von den Entlastungen profitieren. Stattdessen sollen die Entlastungen durch die Vermieter über die nächste jährliche Betriebskostenabrechnung an die Mieterschaft weitergegeben werden, wenn die monatliche Vorauszahlung noch nicht angepasst wurde. Dadurch sollen Mieter dann von der Entlastung profitieren, wenn sie durch eventuelle Nachzahlungen für das Jahr 2022 mit den Preissteigerungen konfrontiert werden.

Wurde die Betriebskostenvorauszahlung bereits in den vergangenen neun Monaten erhöht, müssen die betroffenen Mieter diesen Erhöhungsbetrag für den Monat Dezember nicht bezahlen. Der Vermieter muss diesen Betrag entgegen des ursprünglichen Gesetzentwurfs allerdings nicht automatisch

abbuchen. Stattdessen muss der Mieter selbst diesbezüglich an den Vermieter herantreten. Dennoch bedeutet diese Regelung einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand für die Vermieter, da unter anderem die SEPA-Mandate umgestellt werden müssten.

Dieser Vorschlag wurde gegen die Empfehlung der ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme von der Bundesregierung nachträglich ergänzt und vom GdW in einer Verbändeanhörung scharf kritisiert, da er einerseits bei den Mietern den fälschlichen Eindruck erwecken könnte, ein vermeintliches Guthaben zu haben und gleichzeitig zu Liquiditätsproblemen bei Wohnungsunternehmen und Vermietern führen kann.

Gaspreisbremse für Frühjahr 2023 vorgesehen

Im Rahmen des parlamentarischen Verfahrens wurde zudem ergänzend beschlossen, dass die Besteuerung der Entlastung für das Veranlagungsjahr 2023 vorgesehen wird. Sie wird in diesem Gesetz nicht konkretisiert, nähere Details werden im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zur Gas- und Wärmepreisbremse geregelt. Diese soll nun in den kommenden Wochen final ausgestaltet und beschlossen werden, damit sie im Frühjahr 2023 in Kraft treten kann. LW

Genossenschaften in herausfordernden Zeiten

SYMPOSIUM PERSPEKTIVEN FÜR GENOSSENSCHAFTEN IN MÜNSTER >> Genossenschaft steht für Gemeinschaft – und vor allem auch, diese in den aktuellen Krisen aufrechtzuerhalten. Zwischen langfristig adressiertem Klimaschutz und kurzfristig akuter Energiekrise darf der soziale Aspekt nicht außer Acht gelassen werden. Welche technischen, kommunikativen und unternehmensstrategischen Möglichkeiten Wege durch die Krise weisen, zeigten die Gäste des Symposiums „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“, das der VdW Rheinland Westfalen, das Institut für Genossenschaften (IfG) der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster und der Verein Wohnen in Genossenschaften am 7. November 2022 gemeinsam veranstalteten.

„Wer, wenn nicht Sie, kann jetzt helfen“ begann Daniel Sieveke, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD), seinen Impulsbeitrag und wies darauf hin, dass Wohnungsgenossenschaften wichtige Partner für das Ministerium bei der Bewältigung der Herausforderungen im Wohnungsbau sind. Besonders wichtig war ihm, dass es nicht nur um die Bereitstellung von Fördermitteln seitens des Landes geht, sondern auch um die Aufhebung von Hemmnissen im Wohnungsbau. Nach seiner Wahrnehmung gibt es in der Wohnungswirtschaft eine große Bereitschaft, die Herausforderungen der Energie- und Klimawende anzugehen, aber hierfür seien teilweise auch Vereinfachungen nötig.

Podiumsdiskussion zum genossenschaftlichen Wohnen

Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor, beschrieb die Situation der Wohnungswirtschaft aktuell in einer Zange zwischen der Senkung des Energieverbrauchs und der ge-

stiegenen Baukosten, was auch Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund, aus der Praxis bestätigte. In der Podiumsdiskussion skizzierte der Energie-Experte Prof. Philip Engelhardt von der EBZ Business School drei Handlungsfelder: Erstens die Vorlauftemperaturen der Heizungen zu senken und optimieren, zweitens verstärkt digitale Instrumente in der Heizungssteuerung einzusetzen und drittens den Mieterinnen und Mietern auch unterjährige Verbrauchsinformationen bereitzustellen. Dieses bekräftigte auch Franz-Bernd Große-Wilde: „Die Transparenz in den Daten ist dringend nötig.“ Für die Wohnungsgenossenschaften hob er hervor, dass in der Portfolio-Steuerung des Bestandes nun auch verstärkt die energetischen Komponenten ermittelt werden müssen, um damit auch Investitionen gezielter steuern zu können. Zwei Aspekte seien dabei besonders wichtig: Erstens, wie wirken sich solche Maßnahmen auf die Nebenkosten für die Mieter aus, und zweitens, welche Auswirkungen haben die Maßnahmen auf den



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Staatssekretär Daniel Sieveke (MHKBD) betonte die Bedeutung von Genossenschaften als langjährige und krisenfeste Partner am Wohnungsmarkt

CO₂-Pfad der Wohnungsgenossenschaft in der Zukunft? Daraus ergebe sich dann auch die Frage, welche Objekte die Ziele nicht erreichen können und wie mit diesen Objekten umzugehen ist, die nicht mehr ertüchtigt werden können. Übereinstimmung gab es bei allen Diskussionsteilnehmern darin, dass bei den Systemen der Wärmeversorgung und der Energieeinsparung Technologieoffenheit gegeben sein sollte.

Zwischen kurzfristigen Maßnahmen und langfristigen Strategien

Über die Möglichkeiten zu Energieeinsparungen berichtete Engelhardt auch in seinem anschließenden Vortrag. Der Koalitionsvertrag macht für den Gebäudebereich klare Vorgaben: Bis 2024 sollen 65 Prozent der neuen Heizungen erneuerbare Energien verwenden, bis 2030 sollen 50 Prozent des Wärmebedarfs CO₂-neutral gedeckt werden.



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

„Danke, dass wir in diesen Zeiten bei Ihrer Genossenschaft wohnen.“ Stefan Zellnig, Vorstandsvorsitzender der GWG eG Neuss, berichtete von der engen Bindung zwischen seiner Genossenschaft und den Menschen in den Quartieren



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Genossenschaften spüren die Kriseneffekte: Was ist aktuell bei hohen Baukosten und in der Energiekrise möglich? Wissenschaft, Wohnungswirtschaft und Politik diskutierten: VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Staatssekretär Daniel Sieveke (MHKBD), Prof. Dr. Theresia Theurl (IfG), Franz-Bernd Große-Wilde (Spar- und Bauverein eG Dortmund) und Prof. Dr. Philipp Engelhardt (EBZ) (v. l.)

Dies trifft jedoch auf einen Gebäudebestand, in dem fast 75 Prozent vor 1978 errichtet wurden. Insbesondere die Nachkriegsbauten sind energetisch schlecht ausgestattet. Hier helfen auch Dämmmaßnahmen nur bedingt, da der Grenznutzen weiterer Dämmschichten schnell sinkt. Langfristig seien zwei Stellgrößen besonders relevant: Erstens die thermische Hülle samt verwendeter Anlagentechnik und zweitens der Einsatz von regenerativen Energien in der Energieversorgung. Kurzfristig sind insbesondere Anpassungen in der Anlagentechnik wichtig.

Die praktischen Auswirkungen auf eine Wohnungsgenossenschaft stellte Franz-Bernd Große-Wilde dar. Startpunkt bei der Spar- und Bauverein eG Dortmund war eine Clusterung der Heizungstypen und eine Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen. Zur Kommunikation mit der Mitgliedschaft wird eine verstärkte Nutzung der digitalen Kundenportale genutzt, in welchem etwa Informationen zum Energieverbrauch bereitgestellt werden. Trotz der Kostensteigerung blickt Große-Wilde aber vorausschauend in die Zukunft: Modernisierung sei Teil der genossenschaftlichen Identität, auch um die kaufmännische Basis der Wohnungsgenossenschaft zu sichern. Dabei darf das Soziale nicht verloren gehen.

Auf kommunaler Ebene steht die Wohnungsgenossenschaft zudem bei einem runden Tisch stetig mit dem lokalen Ener-

gieversorger, privaten Anbietern von Wohnraum und dem Mieterverein im Austausch, um mögliche Maßnahmen gezielt abzustimmen.

Kommunikation in Genossenschaften

Stefan Zellnig, Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft Neuss e.G. (GWG), war durch die drastische Erhöhung der Gaspreise mit der Herausforderung konfrontiert, die bisherigen Vorauszahlungen der Mitglieder zu erhöhen, um eine Liquiditätslücke bei der Genossenschaft zu vermeiden, sowie gleichzeitig dieses adäquat in die Mitgliedschaft zu kommunizieren.

Die Kommunikation wurde dabei zielgruppengerecht an den Aufsichtsrat, die Vertreterversammlung und die Mitgliedschaft vorgenommen: Stets mit dem Ziel, die Problemlage möglichst offen zu erläutern. Also wurden die Mitglieder über eine notwendige, aber zunächst freiwillige Erhöhung der Vorauszahlungen informiert, zugleich aber auch umfassend über die Gründe und Handlungsmöglichkeiten der Mieter. Diese umfassende Information rief ein positives Echo hervor. Über alle weiteren Änderungen wurde stets zeitnah informiert. Zudem wurden Hilfsangebote, z. B. beim Entlüften der Heizung oder Energiespartipps, angestoßen. Um dem erwarteten Ansturm von Rückfragen zu begegnen, sollten alle Mitarbeitenden vom Vorstand bis zum Auszubildenden diese beantworten können und am Telefon zur Verfügung stehen. Die Mieterinnen und

Mieter nahmen die proaktive Kommunikation gut auf.

Gleichzeitig schlägt sich der Klimawandel auch in geänderten Anforderungen an die Quartiersentwicklung nieder. Kristina Klee, Genossenschafts- und Städtebaureferentin des VdW Rheinland-Westfalen, zeigte auf, welchen Handlungsbedarf es für Wohnungsgenossenschaften bei der Anpassung des Mikroklimas gibt. Dazu dienliche Informationen geben Starkregen- und Hitzebelastungskarten, die unter anderem vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz zur Verfügung gestellt werden und das Ausmaß der Klimafolgen an bestimmten Standorten darstellt. Bereits jetzt befassen sich Genossenschaften mit der Klimagerechtigkeit: Das reicht von der Dachbegrünung über Kooperationen mit dem NABU und neue Parkanlagen bis zu einem Flächencodierungssystem, mit dem sich die Freiflächen einer Wohnungsgenossenschaft einordnen und entwickeln lassen. Das Thema der Wohngärten wird auch Teil der Internationalen Gartenausstellung 2027 sein. Dabei sollen die Wohngärten demonstrieren, wie eine ökologische Freiflächenutzung in besiedelten Gebieten attraktiv funktionieren kann.

KK, IfG

■ **Das nächste Symposium ist für den Herbst 2023 geplant. Weiterführende Informationen und die Fachvorträge stehen unter <https://share.vdw-rw.de/IfG2022> zum Download bereit.**

WOHNEN UND MOBILITÄT

VdW unterzeichnet VCD-Charta „Intelligente Mobilität im Wohnquartier“

Am 18. November 2022 fand die Unterzeichnung der VCD-Charta „Intelligente Mobilität im Wohnquartier“ in den Räumlichkeiten der HOWOGE Wohnungsbau-gesellschaft mbH in Berlin statt. Mit der Charta bekennen sich die unterzeichnenden Parteien dazu, nachhaltige Mobilitätskonzepte bei ihren Projekten zu berücksichtigen und umzusetzen. Der VdW Rheinland Westfalen gehört zu den Erstzeichnenden.

Die Charta formuliert konkrete Maßnahmen, die zur Ermöglichung nachhaltiger Mobilität beitragen können, und Forderungen an die Politik, die für die Umsetzung erforderlich sind. Sie bildet damit ein Ergebnis des VCD-Projekts „Wohnen und Mobilität“ ab, das im Sommer 2020 startete und Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft, von Mobilitätsdienstleistern, Städten und Gemeinden sowie Planerinnen und Planer zusammenbringt.

Der VdW Rheinland Westfalen ist einer von rund 50 Erstzeichnern der Charta und war auch bei der Pressekonferenz auf dem Podium vertreten. Neben dem VdW Rheinland Westfalen beantworteten Ulrich Schiller, Geschäftsführer der HOWOGE Wohnungsbau-gesellschaft, Dr. Meike Niedbal, Staatssekretärin für Mobilität der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher Berlin, und Thomas Mager, Mitglied des VCD-Bundesvorstands, die Fragen der Pres-



Quelle: VCD

Die Veranstaltung in Berlin wurde von einer Pressekonferenz begleitet

severtreter. Deutlich wurde im Verlauf der Veranstaltung, dass nachhaltige Mobilität im Wohnquartier eine Gemeinschaftsaufgabe ist, die nur mit Partnern umgesetzt werden kann. Für die Wohnungswirtschaft ist dabei vor allem wichtig, dass die unterschiedlichen Gegebenheiten für Neubau und Bestand sowie die regionalen Voraussetzungen berücksichtigt werden und die Maßnahmen mit bezahlbarem Wohnen vereinbar sind.

Nach der Unterzeichnung der Charta lud die HOWOGE zu einem Quartiersrundgang in ihrem Bestand ein und zeigte, wie sie intelligente Mobilität im Quartier mitten in Berlin verwirklicht hat. Neben einer Tiefgarage mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

verfügt das Quartier auch über eine Fahrrad-Tiefgarage, einen überdachten Fahrradstellplatz sowie einen Standort für Bikesharing. Zudem finden sich im Keller mietbare Fächer, in denen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Akkus für E-Fahrräder aufladen können. Darüber hinaus ist das Quartier über S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Busse in direkter Umgebung hervorragend an den ÖPNV angebunden.

Im nächsten Schritt soll die Charta im März 2023 im Rahmen der Projektabschlussveranstaltung an den Parlamentarischen Staatssekretär des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, Stefan Wenzel, übergeben werden.

LW



Quelle: VCD

Im Anschluss an die Pressekonferenz unterzeichneten die anwesenden Erstzeichner die Charta



Quelle: VCD

Insgesamt zählen rund 50 Vertreter aus Wohnungswirtschaft, Mobilitätsdienstleistern, Kommunen und Planenden zu den Erstzeichnenden



Quelle: VdW RW

Im Anschluss an die Pressekonferenz führte die HOWOGE durch ihr Quartier und zeigte verschiedene Aspekte nachhaltiger Mobilität

52. TREFFPUNKT SOZIALARBEIT

Wie kommen Mieterinnen und Mieter gut durch den Winter?

Dieser Frage haben sich am 15. November 2022 insgesamt 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den Sozialmanagements der sozial orientierten Wohnungswirtschaft gewidmet und sich einen ganzen Tag lang in Bochum lebhaft zu guten Umgangsmöglichkeiten ausgetauscht. Bereits zum zweiten Mal in diesem Jahr konnte der Treffpunkt in Präsenzform im Bochumer EBZ stattfinden. Dabei trafen in der Seminargruppe wieder neue und altbekannte Gesichter aus verschiedenen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zusammen.

Zum fachlichen Einstieg stellte VdW-Referent Alexander Flatters einige Zahlen zur aktuellen Situation der Energieversorgung in der Wohnungswirtschaft und zur allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung vor, die den kommenden Winter prägen werden, und ging auf die erwarteten Neuerungen durch die Wohngeldreform ein. Nach einer Vorstellungsrunde übernahm Architektin und Energieberaterin Stephanie Kallendrusch von der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen mit ihrem Vortrag „Energiespartipps, die keiner hören will“ vor.

Sie zeigte eindrücklich auf, wie wichtig Strom- und Wärmesparen für den Geldbeutel und das Klima geworden ist – und wie viele technische Stellschrauben in einer Mietwohnung vorhanden sind. Viele Tipps sind dabei leicht umzusetzen, andere erfordern ein Anpassen von selbstverständlich gewordenen Abläufen im Alltag. Dabei sind sowohl Mieter als auch Vermieter handlungsfähig: So sind die Isolation von Heizrohren meist im Keller von Wohnhäusern eine einfache Maßnahme zur viel effektiveren Wärmenutzung. Gleichzeitig sind regelmäßiges Stoßlüften und die



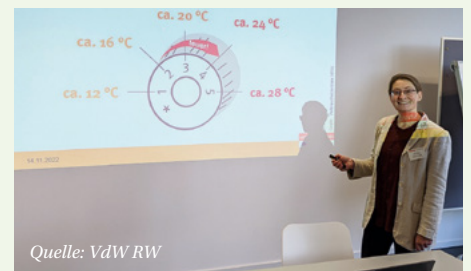
Quelle: VdW RW

In Kleingruppen tauschten die Teilnehmenden sich über gelungene Mieterkommunikation in der Energiekrise aus

richtige Benutzung von Thermostaten leicht für Mieter umsetzbar. Bei aller Sparsamkeit ist technisch trotzdem wichtig zu beachten, dass weniger als 16 Grad in der Wohnung zu Schimmelbildung führen kann.

Da die Erfahrung in der Praxis jedoch zeigt, dass das Nutzerverhalten sich doch nur schwer ändert, konnte die Seminargruppe anschließend in Kleingruppen gute Erfahrungen in der Mieterkommunikation miteinander austauschen. Allgemein stand der kollegiale Austausch untereinander auch bei diesem Treffpunkt im Mittelpunkt. Die Teilnehmenden bringen unterschiedliche Ausbildungen mit und sind auch teils sehr unterschiedlich in den Unternehmensstrukturen positioniert. So ergeben sich in den Gruppengesprächen und den Kaffee- und Mittagspausen immer wieder neue Perspektiven und Tipps, die alle in ihren Arbeitsalltag mitnehmen können. Besonders für viele Einzelkämpfer in kleineren und mittelgroßen Unternehmen oft eine wichtige Bestätigung für die eigene Sozialabteilung.

Im sozialrechtlichen Teil am Nachmittag stellte Fachanwalt Tobias Kuschekwitz die aktuellen Regelungen und Abläufe vor, die Mieterinnen und Mieter in Transferleistungen oder mit Anspruch auf Wohngeld in der Praxis betreffen. Hier gab es viele praktische Hinweise für die aktuellen Prozesse an Gerichten und bei Jobcentern, die infolge der Pandemie vieles umgestellt haben. Dabei bleibt aber für alle Teilnehmenden vor allem die Erkenntnis, dass viele Menschen



Quelle: VdW RW

Stephanie Kallendrusch (Verbraucherzentrale NRW) informierte umfassend über das große Potenzial von Strom- und Wärmesparen in Mietwohnungen

ihre Rechte nicht vollständig kennen – aber auch oft nicht von alleine sich ausreichend um ihre Pflichten kümmern. Besonders für Umzüge und für die erwartbaren Energieschulden im kommenden Jahr hatte er viele gute Hinweise und ging auf die Fragen der Teilnehmenden ein. AF

TERMIN VORMERKEN

Der Treffpunkt Sozialarbeit findet nun wieder regelmäßig zweimal im Jahr statt, für 2023 können Sie sich den 10. Mai und den 12. Dezember vormerken. Das Seminar steht allen Interessierten offen, Ankündigung und Informationen finden Sie ca. sechs Wochen vor dem jeweiligen Termin auf der Homepage des Verbandes und im VerbandsMagazin.



Quelle: VdW RW

Rechtsanwalt Tobias Kuschekwitz stellte aktuelle Entwicklungen im Sozialrecht vor

TREFFPUNKT EHRENAMT FÜR GENOSSENSCHAFTEN

Fachlicher Austausch der Genossenschaften

In Genossenschaften kommt den Ehrenamtlichen eine besondere Rolle zu. Ohne sie würde die besondere Unternehmensstruktur von Genossenschaften nicht aufrechterhalten werden können, da sie entscheidende Aufgaben in den Gremien übernehmen – sowohl im Aufsichtsrat als auch im Vorstand. Der Treffpunkt Ehrenamt bietet den Ehrenamtlichen die Chance, sich über aktuelle Themen zu informieren und sich gegenseitig über die eigene Arbeit in den Genossenschaften auszutauschen. An drei Wochenenden im November ging es für mehr als 130 Teilnehmende in diesem Jahr um vielfältige Themen: Von der Basisschulung in den Bereichen Recht, Steuern und Prüfung über Mieterstromprojekte bis hin zur CO₂-Bilanzierung.

Auch bei den diesjährigen Treffpunkten am 4./5., 10./11. und 17./18. November 2022 zeigte sich die aktuelle Krisenstimmung als übergeordnetes Thema. Wurde im vergangenen Jahr noch vertiefend über Möglichkeiten des Neubaus gesprochen, so grenzt die aktuelle Ausgangslage die Investitionsoptionen deutlich ein. Für einen zukunftsfähigen und klimagerechten Bestand in Genossenschaften wird es somit immer wichtiger, eine langfristige Strategie aufzustellen. Dafür plädiert der VdW Rheinland Westfalen bei der Vorstellung der aktuellen und künftigen Aufgaben für Genossenschaften bei der CO₂-Bilanzierung.



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Jörg Hellmann, Abteilungsleiter Steuerberatung des VdW Rheinland Westfalen, klärte über die Grundsteuerreform auf

Mut für die Aufgaben der Zukunft

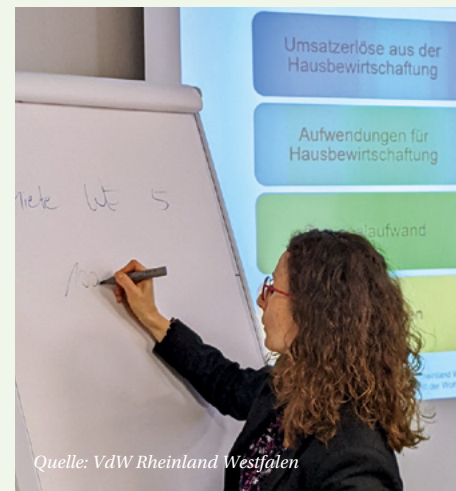
Doch die Besonderheit des Treffpunkt Ehrenamts besteht schon seit Langem darin, im engen Austausch positive Beispiele für den richtigen Umgang mit Herausforderungen zu zeigen und die Vielfalt der Umsetzung des genossenschaftlichen Gedankens zu vermitteln. Das zeigten auch in diesem Jahr wieder innovative und gelungene Projekte. Die Bandbreite reichte dabei von klimagerechten Maßnahmen wie Mieterstromprojekten, serieller Sanierung im Energiesprong-Verfahren, der Freiraumentwicklung im Quartier bis zum Sozialmanager in den Quartieren der Mitgliedsgenossenschaften.

Mieterstrom, Energiesprong und Freiraumentwicklung

Die Herausforderungen annehmen und ein zukunftsweisendes Wohnquartier für die Menschen trotz vieler Hemmnisse schaffen – das war der Gedanke von Jan Hische, WBG Lünen eG, als im Jahr 2021 die Realisierung des Mieterstromprojektes in einem Wohnquartier der Genossenschaft begann. Seitdem wird jedes Gerüst genutzt, um PV-Anlagen auf den Dächern zu realisieren. Ziel und Titel dieser Strategie: „Nachhaltig Watt erleben“ und 100 Prozent Ökostrom für die Genossenschaft erreichen. Für die Teilnehmenden des Treffpunkt Ehrenamt eine zukunftsweisende Maßnahme für die eigenen Bestände. Dass das serielle Sanieren nicht nur etwas für die ganz großen Wohnungsunternehmen ist, zeigte Thomas Meißner, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft am Vorgebirgspark in Köln. Auch die Anpassung an das Mikroklima durch entsprechendes Freiraummanagement bei Hitze und Starkregenadaptation darf in den nächsten Jahren nicht zu kurz kommen, wie Kristina Klee, Referentin für Genossenschaftswesen und Quartiersentwicklung des VdW Rheinland Westfalen, berichtete. Für viele noch Zukunftsthemen, die durch den Klimawandel zum Standard werden könnten in den nächsten Jahren.

Soziale Verantwortung prägt das genossenschaftliche Selbstverständnis

„Die Verbundenheit zu den Nachbarschaften, der Kommune und ihren Bürgerinnen und Bürgern ist ein essenzieller Bestandteil des Selbstverständnisses der MWB“, berichtete



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Ramona Linke, WP/StB des VdW Rheinland Westfalen, zeigte die vielfältigen Handlungsdimensionen von Genossenschaften

tete Frank Esser, Vorstand der Mülheimer Wohnungsbau eG (bei der ersten Nennung ganz ausschreiben) über das Selbstbild seiner Genossenschaft. Für die MWB gehört die Initiierung von Nachbarschaftsvereinen, die Unterstützung von Wohnprojekten und auch Sportsponsoring genauso zur eigenen Identität: Immer mit dem Ziel, die Gemeinschaft der Menschen in der Genossenschaft und in der Stadt Mülheim an der Ruhr zu stärken. Auszeichnen lassen sich besondere altersgerechte Wohnprojekte etwa über das Qualitätssiegel für betreutes Wohnen, wie Alexander Flatters, Referent für Sozialpolitik des VdW Rheinland Westfalen, berichtete. Auch wenn viele soziale Themenstellungen gerade von den aktuellen Krisen überschattet werden, so gehören sie doch fest zur genossenschaftlichen Identität, wie auch der interaktive Austausch mit den Ehrenamtlichen zeigte.

Ganzheitliche Strategien

Eine zielgruppengerechte Nachfrage sicherstellen und ökologische, soziale und wirtschaftliche Themen zu verbinden ist bei vielen Projekten für den Neubau und die energetische Modernisierung von genossenschaftlichen Wohnungen das große Ziel – und ein Mehrwert für die Menschen vor Ort. Dies verdeutlichte Herbert Herzig, Vorstandsvorsitzender der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG, anhand des Wohnquartiers „Am Müggelberg“ in

Arnsberg. Trotz großer Preisunterschiede gegenüber der geplanten Kostenkalkulation hält die Genossenschaft an dem Projekt fest, auch den Menschen in Arnsberg qualitativollen und barrierearmen Wohnraum anzubieten. Eine Zielsetzung, die Uwe Schramm, Vorstandsvorsitzender der Wohnbau Westmünsterland eG, schon lange verfolgt, wenn es neben Quartiersentwicklungen auch um Qualitäten des öffentlich geförderten Wohnens in ländlich geprägten Räumen geht.

Basisschulung für neue Aufsichtsräte

Erstmals wurde in diesem Jahr auch eine Basisschulung für neue Aufsichtsräte und diejenigen, welche sich nochmals über die Grundlagen informieren wollten, angeboten. Die Resonanz der Teilnehmenden war durchweg positiv. So waren die rechtlichen Grundlagen genossenschaftlicher Strukturen, die auch das Verhältnis von Aufsichtsrat und Vorstand bedingen, sowie die Besonderheiten des Steuerrechts für Genossenschaften ansprechende und informative Programmpunkte. In der Kombination mit der Vermittlung wohnungspolitischer Herausforderungen sowie der Bilanzierung und Prüfung von Genossenschaften fühlten sich die Teilnehmenden gut vorbereitet für ihre Arbeit im Aufsichtsrat. Auch langjährige Mitglieder von Aufsichtsräten bestätigten, dass

die Thematisierung und Wissensvermittlung bei grundlegenden Themenfeldern den Blick auf das bezahlbare und klimagerechte Wohnen nochmals schärfen konnte. Besonders positiv für die Teilnehmenden war neben den vermittelten Inhalten auch die Chance, mit anderen Aufsichtsräten aus anderen Genossenschaften und Regionen in den Austausch zu kommen.

Austausch stärkt die Gemeinschaft

Unterschiedliche Perspektiven, verschiedene Wohnungsmärkte und die gleichen Ziele – das macht den Treffpunkt Ehrenamt seit Jahren aus. Zahlreiche Vertretende aus den Aufsichtsräten der Genossenschaften finden dabei seit Langem eine Gelegenheit zum fachlichen Austausch, andere kamen in diesem Jahr neu hinzu und konnten ansprechende Kontakte zu Menschen mit ähnlichen Aufgabengebieten knüpfen. Bei über 130 Teilnehmenden entstehen so neue Ideen und Gedankenanstöße für die eigene Genossenschaft.

Für das kommende Jahr steht nun die Planung für die nächsten Treffpunkte Ehrenamt an. Bereits jetzt ist sicher, dass der VdW Rheinland Westfalen das gestaffelte Veranstaltungsformat – mit der Vermittlung von Basiswissen aus allen relevanten



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

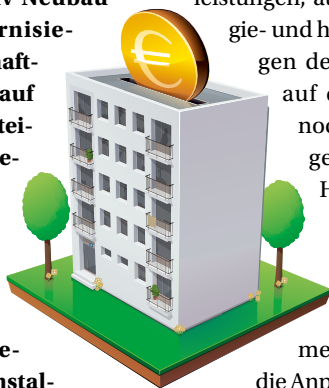
VdW-Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker informierte zur CO₂-Bilanzierung

Bereichen und den Einblicken in die genossenschaftliche Praxis mit innovativen und wegweisenden Projekten – fortgesetzt wird. Die Termine werden im Frühjahr bekanntgegeben. KK

VERANSTALTUNGSTERMIN VORMERKEN!

Alles rund um die Wohnraumförderung 2023

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW) hat die Bedingungen für die Wohnraumförderung 2023 angepasst, um auf allen Wohnungsteilmärkten quantitativ und qualitativ Neubau und energetische Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich zu ermöglichen und auf die starke Dynamik der steigenden Baupreise zu reagieren. Am 28. Februar 2023 wird der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit dem MHKBD und der KfW-Bankengruppe über die neuen Förderbedingungen in einer Veranstal-



lung auf dem EBZ-Campus in Bochum informieren.

Das Jahr 2022 stand neben der andauernden Corona-Pandemie für eine starke Dynamik bei den Preisen für Baustoffe und Baudienstleistungen, auch getrieben durch die energie- und handelspolitischen Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine und die immer noch spürbaren Nachwirkungen gestörter Lieferketten aus der Hochphase der Corona-Pandemie. Der VdW Rheinland Westfalen hat die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Wohnraumförderung mehrfach unterstrichen und auf die Anpassung der Rahmenbedingun-

gen verwiesen. Die Fördergeber im Land haben diese Entwicklung erkannt und die Rahmenbedingungen auch für das erneut mehrjährige Förderprogramm ab 2023 an die sich dynamisch entwickelnden Immobilien- und Finanzmärkte angepasst.

Die Bundesregierung hat zudem ihre „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ ab Januar 2023 neu aufgestellt. Besteht hierzu bis zur Veranstaltung eine belastbare Informationslage, wird die KfW-Bankengruppe darüber berichten.

Zum ersten Mal seit drei Jahren wird die Informationsveranstaltung vollständig in Präsenz im EBZ in Bochum stattfinden. Unter www.vdw-rw.de können sich Interessierte anmelden. ON

Quelle: Onidji - stock.adobe.com

PUBLIKATION DER NRW.BANK

Wohnungsmarktbericht 2022 veröffentlicht

Trotz herausfordernder Rahmenbedingungen wurden in den Jahren 2020 und 2021 jeweils fast 50.000 Wohnungen fertiggestellt – so viele wie zuletzt vor 15 Jahren. Doch durch den Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Auswirkungen auf Lieferketten, Inflation und Auftragsbestand ist derzeit mit einem mittelfristigen Rückgang der Bautätigkeit zu rechnen. Zu diesen Ergebnissen kam der im November 2022 erschienene Wohnungsmarktbericht NRW 2022 der NRW.BANK.



2021 wurden für 60.900 neue Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Auch für das erste Halbjahr 2022 verzeichnet IT.NRW noch eine hohe Zahl von Anträgen. Der Bauüberhang erreichte mit 130.000 genehmigten, aber noch nicht fertig gebauten Wohnungen Ende 2021 zudem ein Rekordhoch.



Der Wohnungsmarktbericht 2022 steht unter <https://share.vdw-rw.de/nrwbankbericht> zum Download bereit

Günstige Mieten durch öffentliche Förderung

Trotz der hohen Bautätigkeit stiegen die Mieten 2020 und 2021 weiter an. Im ersten Halbjahr 2022 setzte sich diese Entwicklung fort. Weitgehend stabile Mieten werden in Teilen des Sauerlands und des Ruhrgebiets sowie in Teilen von Ostwestfalen-Lippe verzeichnet. Dem steht ein höheres Mietpreinsniveau in den Städten der Rheinschiene und dem engeren Umland, aber auch in den größeren Universitätsstädten gegenüber. Insgesamt legten die Mieten stärker zu als die Kaufkraft, zusätzlich erhöhten sich die Nebenkosten durch steigende Energiepreise. Der geförderte Wohnungsbau grenzt sich von dieser Entwicklung mit stabilen und deutlich unter dem Marktniveau liegenden Mieten positiv ab. Die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen sind die Hauptabnehmer der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW und leisten so ihren Beitrag für die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum.

NRW.BANK/AT

MARKETINGINITIATIVE DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Starke und sportliche Nachrichten

Die Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften in Nordrhein-Westfalen kann auch im Jahr 2022 auf Beständigkeit setzen. Bei der Sitzung des Vorstands und des Beirats wurden beide Gremien in ihrer Arbeit bestätigt und wiedergewählt. Auch die Audiokampagne bleibt auf allen Ebenen mit teils neuen Spots erfolgreich.



Quelle: BSD/VIESTARS

Im genossenschaftlichen Look: Der Bob von Profibobfahrerin Laura Nolte

Neuigkeiten gibt es jedoch im Sportsponsoring, so ist das Logo der Marketinginitiative in diesem Winter auf dem Bob von Profibobfahrerin Laura Nolte auch im Fernsehen zu sehen.

Das Logo der Marketinginitiative hat einen neuen Wirkungsort. Angestoßen durch den Verbund aus Baden-Württemberg hat sich die Marketinginitiative im Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen der Initiative angeschlossen und wird nun gemeinsam den deutschen Bobsport unterstützen. Diese verbändeübergreifende Kooperation zielt in dieser Saison den Bob von Laura Nolte aus Unna, die für den Sportverband in Winterberg startet.

Einen besonderen Austausch für junge Genossenschaftler bietet der Auszubildenden-austausch in ganz Deutschland. So hatte ein Auszubildender der Wohnbau Lemgo eG die Chance sich einmal bei den Berliner

Kollegen ein Bild von der Arbeit der Genossenschaften in der Großstadt zu machen und die Lemgoer konnten sich gleichzeitig über Besuch aus Berlin freuen.

Neben den neuen Werbemöglichkeiten setzt das Netzwerk auch weiterhin auf die bewährten Audioformate. Neben dem WDR 2, dem Lokal- und Webradio wurde in diesem Jahr erstmals auch Spotify mit aufgenommen und somit eine neue Zielgruppe angesprochen. In den Regionalverbänden bleibt neben dem Radio auch die Lokalwerbung vor Ort beliebt, sei es auf den eigenen Fahrzeugen, den öffentlichen Bussen oder den Fassaden. Und am Ende gab es dann noch etwas Neues: Der Gemeinnützige Bauverein eG zu Ahlen ist nun auch Teil der Marini-Familie. KK



KLIMAGERECHTE MOBILITÄT IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Kompetenztreffen der Initiative Elektromobilität.NRW

Beim 9. Kompetenztreffen Klimagerechte Mobilität NRW am 8. November 2022 diskutierten Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft über die Themen Elektromobilität und Brennstoffzellenantrieb.

Begrüßt wurden die mehr als 300 Teilnehmenden in der Kölner Flora von NRW-Wirtschaftsministerin Mona Neubaur, die im Anschluss gemeinsam mit NRW-Verkehrsminister Oliver Krischer über die Pläne der Landesregierung zur nachhaltigen Mobilität sprach. Beide betonten, dass die Mobilitätswende nicht ausschließlich eine Antriebswende sein dürfe, sondern neben batterieelektrischen und Brennstoffzellenfahrzeugen auch andere Mobilitätsformen, wie etwa der ÖPNV, eine wichtige Rolle spielen. Eine Mobilitätswende müsse ganzheitlich betrachtet werden.

Klimagerecht von A nach B

Anschließend stellte der Leiter des Referats Klimagerechte Mobilität im Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie NRW, Stefan Leuchten, die konkreten Ziele und Handlungsansätze der Landesregierung im Bereich Mobilität vor. So sei geplant, bis 2030 92.000 öffentlich zugängliche und 1,5 Mio. private Ladepunkte errichtet zu haben. Neben dem Pkw-Verkehr sei aber auch wichtig, den Transport- und Lkw-Verkehr umweltfreundlich zu gestalten. Auch dies werde von der Landesregierung unterstützt.

In der nachfolgenden Podiumsdiskussion zur Frage „Wie kommen regenerative Energieträger in die Fahrzeugantriebe?“ diskutierten Vertreterinnen und Vertreter aus der Wirtschaft über die Potentiale der verschiedenen Antriebsformen. Besondere Herausforderungen stellten sich sowohl bei Elektromobilität als auch bei Wasserstoff hinsichtlich der Standorte und der Flächenverfügbarkeit.

Wohnen und Mobilität

Nach der Pause fanden zwei parallele Panelsessions statt, die sich jeweils mit dem Thema Elektromobilität und Ladeinfrastrukturausbau sowie Brennstoffzellenantriebe befassten. Als Teil des Podiums zur Elektromobilität betonte der VdW Rheinland West-



NRW-Wirtschaftsministerin Mona Neubaur und NRW-Verkehrsminister Oliver Krischer eröffneten die Veranstaltung

falen, dass für die Wohnungswirtschaft beim Thema Mobilität das wichtigste Ziel sei, dass Mieterinnen und Mieter auch zukünftig ihre Wege aus dem Quartier heraus bewältigen können. Das heißt auch, dass diejenigen Mieter, die den Bedarf haben, Zugang zu Elektromobilität und somit auch zu Lademöglichkeiten haben müssen. Gleichzeitig muss das Thema Elektromobilität mit dem Konzept des bezahlbaren Wohnens vereinbar sein.

Vor diesem Hintergrund ist die Wohnungswirtschaft im Hinblick auf den Ladeinfrastrukturausbau mit einigen Herausforderungen konfrontiert. So stellt sich vor allem im Bestand die Frage, wie angesichts der unterschiedlichen Stellplatzvoraussetzungen Ladeinfrastruktur in der Breite ausgebaut werden soll. Denn nicht alle Bestände bieten die Voraussetzungen, die nötigen Umbaumaßnahmen durchführen zu können, und gerade in den Ballungszentren verfügen nur wenige Mehrfamilienhäuser überhaupt über Stellplätze, sodass das Parken am Straßenrand hier üblich ist.

Weitere Herausforderungen zeigten sich angesichts der Frage nach der Energieversorgung, insbesondere mit Blick auf das Lastmanagement und die dezentrale Energieversorgung. So sind gerade in den älteren Beständen die Leitungen häufig nicht für den zusätzlichen Strombedarf ausgelegt, der durch Elektrofahrzeuge anfällt, sodass eine gesicherte Stromversorgung in den Lastspit-

zen nicht überall sichergestellt werden kann. Bei Gebäuden mit Photovoltaikanlagen ergeben sich zudem weitere Probleme hinsichtlich mangelnder Speichermöglichkeiten und hoher bürokratischer und rechtlicher Hürden bei Mieterstrom und Quartiersentwicklung.

Gesetzliche Anforderungen

Schließlich bedeuten die Anforderungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetzes (GEIG) und des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) zusätzliche Kosten bei Neubau und Modernisierung, die insbesondere angesichts der deutlich steigenden Baupreise auch Auswirkungen auf das Thema bezahlbares Wohnen haben.

Daher setzt sich der Verband für den Ausbau öffentlicher Ladeinfrastruktur, den Abbau rechtlicher und bürokratischer Hürden sowie eine ganzheitliche Ausrichtung von Förderprogrammen ein.

Stefan Ritter, Leiter der Abteilung Erneuerbare Energien der Vonovia SE, stellte im Anschluss das Konzept zum „Mieterladen“ der Vonovia vor. Er betonte, dass eine genaue Analyse der Mieterstrukturen und eine Prognose des Elektromobilitätshochlaufs wichtige Aspekte bei der Entwicklung einer Strategie zum „Mieterladen“ seien. Denn insbesondere im Bestand sei die Vermietung von Ladepunkten weder für die Mieter- noch für die Vermieterseite attraktiv. LW

QUALITÄTSSIEGEL BETREUTES WOHNEN NRW

Neue Homepage präsentiert weiterentwickelte Standards

Der Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum steigt aufgrund des demografischen Wandels unaufhaltbar an. Bereits seit 2004 haben sich in Nordrhein-Westfalen viele Akteure zusammengeschlossen, um gemeinsam Kriterien und Standards für qualitätvollen Wohnraum für ältere Menschen zu entwickeln und die Betreiber mit einem wertigen Siegel auszuzeichnen. Nun wird die zeitgemäße Weiterentwicklung der Siegel und Prüflinien auf einer neuen Homepage präsentiert.

Das Siegel bietet allen Beteiligten Vorteile: Die Nutzer können mit einer solchen Wohnform aktiv vorsorgen und haben die Sicherheit, mit ihrer Wohnung gut fürs Alter gerüstet zu sein. Die Investoren können sich auf verlässliche Standards stützen und präsentieren sich mit dem Siegel nachweislich als seriöse Anbieter. Gleichzeitig wird auch die Aufmerksamkeit für dieses wichtige Wohnraumsegment geschaffen und durch die Etablierung von Standards verbessert.

Für das Qualitätssiegel ist ein großes Bündnis aus den nordrhein-westfälischen Akteuren Architektenkammer, BFW, Deutscher Mieterbund, Verbraucherzentrale, NRW.Bank, Landesseniorenvertretung und die freie ambulante Wohlfahrtspflege, InWIS und VdW Rheinland Westfalen seit 18 Jahren ehrenamtlich aktiv. Alle Beteiligten engagieren sich gemeinsam für Qualitätsstandards beim Bau von Wohnraum für ältere Menschen und passenden Pflege- und Betreuungsangeboten in Nordrhein-Westfalen. Von Beginn an ist VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter Vorsitzender des Kuratoriums, das sich mit den Angeboten auseinandersetzt und über die Siegelvergabe entscheidet.



Quelle: [contrastruckstatt-stock.adobe.com](https://www.contrastruckstatt-stock.adobe.com)

Inzwischen gibt es zahlreiche Lösungen, um Orte und Räume so zu gestalten, dass sie ein selbstbestimmtes

Wohnen ermöglichen. Eine besonders bedarfsgerechte Variante stellt das Betreute Wohnen bzw. Service-Wohnen für Ältere dar – hier wird eine barrierefreie Wohnung mit unterstützenden Hilfen bei Bedarf zur Verfügung gestellt. Da sich erfreulicherweise die Angebotspalette für altersgerechten Wohnraum und Betreuung stetig erweitert, wird die Siegelvergabe an die Entwicklungen angepasst. Um alle guten Angebote entsprechend honorieren zu können, wurde neben dem Siegel für Betreutes Wohnen auch das „Qualitätssiegel Seniorengerechtes Wohnen NRW“ eingeführt. Dieses „kleine“ Siegel wird zukünftig für Wohnraumangebote vergeben, die keinen Grundservice, also nur optionale



Betreuungs- und Pflegeleistungen anbieten (s. Infokasten). Damit sollen Investoren und Bauherren auch für gute Wohnungen mit dem Siegel werben können, die mehr selbständiges Wohnen im Alter ermöglichen.

Wer sich um das Siegel für ein Neubauvorhaben bemüht, kann schon bereits vor Baubeginn seine Pläne auf die Anforderungen hin überprüfen lassen und eventuelle Anpassungen für mehr Seniorengerechtigkeit einfach vornehmen. Auch die Siegelvergabe an bereits bestehende Gebäude ist möglich, wenn die eingeforderten Standards erfüllt werden. Die Prüfung der drei bzw. vier Leistungsbereiche in den verschiedenen Phasen wird durch Fachleute des InWIS durchgeführt, die auch Rückmeldungen und Hinweise zur Verbesserung geben. Für diese Prüfungsleistung werden kostendeckende Entgelte erhoben. Am Ende des Prüfprozesses wird der Bericht dem Kuratorium vorgelegt, das über die Vergaben entscheidet und auch eine feierliche Übergabe vor Ort durchführt. **AF**



QUALITÄTSSIEGEL



Das Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW wird an Häuser vergeben, die bei einer Überprüfung die Anforderungen in den vier Leistungsbereichen Bauwerk und Umfeld, Grundservice, Wahlservice und Vertragsgestaltung erfüllen. Das Qualitätssiegel Seniorengerechtes Wohnen umfasst nur die drei Leistungsbereiche Bauwerk und Umfeld, Wahlservice und Vertragsgestaltung. Beide Siegel werden für fünf Jahre vergeben. Nach Ablauf dieser Zeit sind zur weiteren Nutzung des Siegels regelmäßige Nachprüfungen erforderlich. Auf der Homepage www.kuratorium-nrw.de stehen der überarbeitete Prüflinien und viele weitere Informationen zur Orientierung bereit.



AUSBLICK AUF FACHMESSEN

2023 im Gespräch mit den Nachwuchskräften

Im kommenden Jahr wird der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit der EBZ Business School neue Wege in der Gewinnung für Nachwuchskräfte in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gehen. Die bisherige Beteiligung von Berufsorientierungsmessen unterliegt im Jahr 2023 einer Veränderung. Neben der etablierten Messebeteiligung bei den STUZUBI-Messen wird die Wohnungswirtschaft im Westen Nachwuchskräfte auf den vocatium-Messen suchen.

Terminierte Gespräche im Fokus

Miteinander reden. Von Angesicht zu Angesicht. Das ist maßgeblich, wenn Unternehmen und Hochschulen junge Menschen für sich und ihre Ausbildungsberufe oder Studiengänge begeistern wollen. Deshalb führt die sozial orientierte Wohnungswirtschaft das bundesweit beliebte Recruiting-Instrument der vocatium - Fachmessen für Ausbildung+Studium, die vom IFT Institut für Talententwicklung West GmbH an rund 80 Standorten in Deutschland organisiert werden, ein.

In Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland-Pfalz finden im kommenden Jahr 15 vocatium-Messen statt. Der VdW wird in gewohnter Partnerschaft mit der EBZ Business School an der vocatium-Messe in Dortmund vom 3. bis zum 4. Mai 2023 sowie in Köln vom 16. bis 17. Mai 2023 teilnehmen.

Zu den vocatium-Messen in Dortmund und Köln wird mit mehreren Tausend jungen Menschen gerechnet. Die Schülerinnen und Schüler möchten sich in vorab terminierten Gesprächen zu Möglichkeiten nach dem

Schulabschluss informieren und als potenzielle Auszubildende oder (duale) Studierende vorstellen.

Das Messekonzept: vorbereitet und mit Terminen

Zum Erfolgskonzept der vocatium-Messen zählen die gute Vorbereitung der Schüler sowie terminierte Gespräche mit den Ausstellern. Dazu steht der Veranstalter eng mit den Schulen der Region in Kontakt. Die Jugendlichen werden durch IFT-Mitarbeitende persönlich im Unterricht vorbereitet. Im Anschluss daran vereinbart das IFT auf Basis der abgefragten Beratungswünsche der Schüler feste Termine mit den Ausstellern. Das Konzept wurde aufgrund seiner Qualität vielfach gelobt. „Bei uns weiß jeder Schüler bereits zwei Wochen vor der Messe zu welcher Uhrzeit er mit welchem Aussteller ein individuelles Beratungsgespräch führen wird. So ist genügend Zeit Fragen aufzuschreiben, Bewerbungsmappen zu erstellen und sich auf Gegenfragen vorzubereiten“, erklärt Miriam Schöler, Geschäftsführerin der IFT West GmbH. „Dadurch sind die Gespräche für beide Seiten ergiebiger als bei herkömmlichen Berufsorientierungsmessen.“

Mehr als nur Messe: Buch, Suchbörse, Podcasts, Videos, Online-Magazin

Zur vocatium-Messe gehören auch die Begleitbücher „Chancen in ...“, in denen sich die Aussteller der Messen vorstellen. Außerdem sind alle 4.000 vocatium-Aussteller in der Suchbörse auf www.erfolg-im-beruf.de mit einem eigenen Profil vertreten. Das digitale Informations- und Lernforum vocatium news gibt (Aus)Bildungsanbietern eine weitere Möglichkeit durch Lesestoff,

i FRÜHJAHR & HERBST 2023

- Vocatium-Messe Dortmund, 03.–04.05.2023
- Vocatium-Messe Köln, 16.–17.05.2023
- Stuzubi-Messe Düsseldorf, 16.09.2023



Podcasts und Videos Jugendliche auf sich aufmerksam zu machen.

Beteiligung der Verbandsmitglieder

Für die vocatium-Messen in Dortmund und Köln sucht der VdW Rheinland Westfalen e.V. Mitgliedsunternehmen, die Beratungsgespräche für die Ausbildung zum Immobilienkaufmann durchführen.

Der Job Slam bei den diesjährigen STUZUBI-Messen erhöhte die Besucheranzahl am Messestand und das Interesse an einer Ausbildung in der Immobilienbranche. Auszubildende erarbeiteten im Rahmen von Projektarbeit die Vorträge und stellten ihren beruflichen Alltag vor. Das Erfolgsformat wird im Jahr 2023 weitergeführt, weshalb ein mutiger Auszubildender mit einem engagierten Ausbilder gesucht wird. Für weitere Informationen ist Peggy Evertz, Referentin für Berufliche Bildung und Personalentwicklung, (p.evertz@vdw-rw.de), die Ansprechpartnerin im VdW Rheinland Westfalen. *PE*

i MESSESTAND-EQUIPMENT FÜR VDW-MITGLIEDER

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

(Werbeposter) – ca. 2,00 m x 2,00 m – sowie den Tischaufsatz für die Tonne. Weiteres Zusatzmaterial wie Postkarten, Banner oder Flyer ist über die Website www.immokaufleute.de kostengünstig und in Zusammenarbeit mit der Werbeagentur Bachler zu erwerben. Ansprechpartnerin für den Verleih: Claudia Meyer (E-Mail: mayer@gdw.de)



Quelle: GdW

Kann serielles Bauen und Sanieren in Rheinland-Pfalz Schule machen?

FACHREISE SERIELLES BAUEN UND SANIEREN >> Serielles Bauen und Sanieren ist ein vielversprechender Ansatz, um Baukosten und Klimagerechtigkeit miteinander zu vereinbaren. Im Rahmen des rheinland-pfälzischen Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen haben der VdW Rheinland Westfalen und das Finanzministerium Rheinland-Pfalz deshalb eine eintägige Fachreise am 10. November 2022 organisiert. Ziele waren Energiesprong-Modernisierungen in Nordrhein-Westfalen und die Fertigungsstätte der seriellen Bauteile eines Neubaus in Bad Kreuznach. Mit an Bord: die Deutsche Energieagentur dena. Im Mittelpunkt stand dabei die Frage, inwiefern serielle Methoden auch in Rheinland-Pfalz Schule machen könnten.

Gleiche Bauteile werden in Serie hergestellt, zur Baustelle transportiert und dort zusammengefügt. Mit möglichst hoher Standardisierung sollen möglichst geringe Baukosten entstehen, ohne dabei architektonischen Einheitsbrei herzustellen. Das ist, kurz umrissen, der Grundgedanke seriellen Bauens und Sanierens, das Thema einer vom VdW Rheinland Westfalen mitorganisierten Reise des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen war. Im Falle des Sanierens stand auf dieser Fachexkursion das Energiesprong-Prinzip im Mittelpunkt, das verspricht, dass das Gebäude nach Ende der Modernisierung genauso viel Energie verbraucht, wie es selbst produziert.

Initial für die Reise war die Vorstellung eines Energiesprong-Projekts der VBW Bochum in der Bündnis-Arbeitsgruppe „Günstiger, wirtschaftlicher und schneller Bauen“. Der Dienstleister B&O hatte die Arbeitsgruppe nach dem Vortrag zu einer Besichtigung einer weiteren Baustelle in Mönchenglad-



Quelle: VdW RW
Serielle Sanieren – die beste Methode für schnelle energetische Modernisierungen?

bach eingeladen. Daraufhin wurde die Reise konzipiert. An Bord des Busses waren Vertreterinnen und Vertreter der Institutionen des Bündnisses, des Finanzministeriums und der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft.

Bad Kreuznach

Erste Station am Morgen des 10. Novembers war die Fertigungsstätte der seriellen Bauteile des Projekts „KUB – klimapositiv und barrierefrei“ der GEWOBAU GmbH Bad Kreuznach. Die Produktion liegt wie der Ort des



Quelle: VdW RW
In der Fertigungshalle in Bad Kreuznach: Dieses vorgefertigte Fensterelement wird schnell Bestandteil eines Neubauprojekts der GEWOBAU



Quelle: VdW RW

Auf dem Weg nach Köln hält die Deutsche Energieagentur einen Vortrag zum Energiesprong-Verfahren



Quelle: VdW RW

Beim Energiesprongprojekt der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark in Köln wird erklärt, wie sich die Lüftungsanlage hinter der Fassade verbirgt

Neubaus in Bad Kreuznach, was Vorteile in der Klimabilanz bringt. Gemeinsam mit Karl-Heinz Seeger, GEWOBAU-Geschäftsführer und Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, stellte Thomas Sapper, Geschäftsführer des Dienstleisters FUTUREhaus die Produktionsstätte vor.

Köln

Für die angestrebte Klimaneutralität im Gebäudebereich noch wichtiger als Neubau-Vorhaben ist zweifelsohne der Gebäudebestand. Darüber, wie zumindest Teile davon seriell saniert werden können, informierten sich die Reiseteilnehmenden im Folgenden – anhand dreier Energiesprong-Projekte. Um was es beim Energiesprong geht, erklärte die Deutsche Energieagentur auf der Weiterfahrt nach Köln in einem Vortrag im Bus.

Angekommen im Kölner Stadtteil Zollstock erlebten die Fachbesucherinnen und -besucher, wie ein Energiesprong-Projekt kurz

nach Umsetzung aussieht. Thomas Meißner, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark, zeigte ein Mehrfamilienhaus an der Schwalbacher Straße 24 – 26 aus dem Jahr 1962, das mithilfe des Energiesprong-Prinzips in ein KfW-40-Haus verwandelt wurde. Es wurde im bewohnten Zustand saniert.

Mönchengladbach

Mitten in der Sanierung steckt derzeit das B&O-Projekt Am Aschenkrug 59 in Mönchengladbach, Bauherrin ist die LEG. Die Reisegruppe kam gerade rechtzeitig, um zu sehen, wie die Fassadenelemente montiert werden. Bauleiter Alexander Fuchs von B&O berichtete von den technischen Feinheiten der Modernisierung. Das Mehrfamilienhaus ist Teil eines Reallabors, in dem das Energiesprong-Prinzip mit drei Dienstleistern getestet wird.

Als abschließendes Projekt stand das von einem Joint Venture der LEG sanierte

Mehrfamilienhaus an der Zeppelinstraße in Mönchengladbach auf dem Programm. Die Renowate GmbH modernisiert dort ein dreigeschossiges Wohnhaus mit 47 Wohnungen aus den 1950er-Jahren nach dem Energiesprong-Prinzip.

Auf der Rückfahrt nach Mainz diskutierten die Teilnehmenden darüber, ob und wie serielles Bauen und Sanieren einen Beitrag zur Umsetzung der Klimaschutzziele in Rheinland-Pfalz leisten kann. Sicherlich ist der Menge des Bestands, bei dem das Energiesprong-Prinzip greifen kann, nicht so groß wie im dichter besiedelten Nordrhein-Westfalen. Doch es gibt ihn. Eine mögliche Förderung des seriellen Bauens und Sanierens könnte dabei behilflich sein, die Potenziale zu nutzen.



Quelle: VdW RW

Der Weg führte die Teilnehmenden durch das „Zukunftshaus“-Quartier der LEG in Mönchengladbach



Quelle: Haumann/Renowate

Jedes Detail wird von den Teilnehmenden begutachtet – auch hier beim Mönchengladbacher RENOWATE-Projekt der LEG

GEMEINSAMES POSITIONSPAPIER

Rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft und Architektenkammer fordern bessere Bedingungen für Gebäudesanierungen

Die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft und die Architektenkammer Rheinland-Pfalz treten angesichts der stark gestiegenen Bau- und Energiepreise und der Herausforderungen im Klimaschutz in einem gemeinsamen Positionspapier für eine bessere Förderung für die energetische Sanierung des Gebäudebestands ein, denn in der Bestandsentwicklung sehen sie entscheidende Hebel für eine Nachhaltigkeitsoffensive am Bau. Zentral sei es beispielsweise, in einer langfristig verlässlichen Förderung auf Bundes- und Landesebene die CO₂-Einsparung in den Mittelpunkt zu stellen. Dazu gehöre eine Lebenszyklusanalyse ebenso wie eine Betrachtung des gesamten Quartiers. Außer-



Quelle: Kristina Schäfer

Moderator Ralph Szepanski, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Finanzministerin Doris Ahnen, VdW-südwest-Verbandsdirektor Dr. Axel Tausendpfund, Architektenkammer-Vizepräsident Joachim Becker und Architektenkammerpräsident Joachim Rind (v. l.)

i POSITIONSPAPIER

Das Positionspapier kann unter share.vdw-rw.de/pospapierRLPAKRP heruntergeladen werden.

Die vier Punkte im Positionspapier lauten:

1. Anreize richtig kalibrieren
2. Systemisch statt isoliert denken
3. Lebenszyklus statt Nutzungsphase bewerten
4. Bestandserhalt vor Neubau – Sanierung leben



Das gemeinsame Positionspapier von rheinland-pfälzischer Wohnungswirtschaft und Architektenkammer RLP

dem plädierten Architekten und Wohnungswirtschaft für eine Musterumbauordnung, die flexiblere Regelungen für den Umbau des Bestands zulasse. Das Positionspapier wurde auf einer gemeinsamen Veranstaltung am 21. November 2022 im Mainzer Zentrum Baukultur im Beisein der rheinland-pfälzischen Finanzministerin Doris Ahnen vorgestellt. Das Interesse war groß.

Unter dem Titel „Gebäudebestand entwickeln“ haben die Architektenkammer Rheinland-Pfalz und die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft Vorschläge veröffentlicht, wie mehr Schwung in die dringend benötigte Sanierung des Gebäudebestands kommen kann. Mehr als 80 Gäste kamen zur Vorstellung des Papiers ins Zentrum Baukultur. Das Zentrum war damit ausgelastet.



Quelle: VdW RW

Sogar von der Balustrade schauten die Gäste zu, so voll war das Zentrum Baukultur bei der Vorstellung des Papiers

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, stellte fest: „Die Klimaziele im Gebäudebereich werden wir nicht mit Neubauten erreichen. Was wir brauchen, ist eine echte Modernisierungsoffensive! Dazu aber benötigen wir – auch angesichts der stark gestiegenen Baukosten und um bezahlbares Wohnen garantieren zu können – andere Rahmenbedingungen.“

Einen wichtigen Punkt daraus erläuterte Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft: „Immer höhere energetische Anforderungen an Einzelgebäude bringen uns nicht weiter. Nur wenn wir CO₂-Einsparziele auf das gesamte Quartier beziehen, ist es möglich, die Bezahlbarkeit des Wohnens weiterhin zu gewährleisten.“

Einen Sanierungsschub auslösen könnte laut Joachim Rind, Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, wenn beim Umbau von Wohngebäuden technische Regelungen flexibler gehandhabt werden könnten. „Wenn ich ein Gebäude umbau, muss ich heute Standards einhalten, die auch für einen Neubau gelten. Das ist aber oftmals unverhältnismäßig und führt dazu, dass das alte Gebäude eher abgerissen und ersetzt, als saniert wird. Damit geht die im Bestand gebundene, sogenannte ‚graue Energie‘ verloren. Die durch den Ersatzneubau entstehenden, neuen CO₂-Emissionen

sind aber im Gebäudebetrieb kaum wieder aufzuholen. Das hat die Bundesstiftung Baukultur in ihrem soeben erschienenen Baukulturbericht nachgewiesen. Die Lösung liegt in der Bestandsentwicklung.“

Auf der Veranstaltung im Zentrum Baukultur kommentierte Finanzministerin Doris Ahnen die Forderungen: „Nachhaltiges Bauen ist die heutige Herausforderung. Mit Beto-

nung auf ‚die‘.“ Sie machte darauf aufmerksam, dass sich die Forderungen nicht nur ans Land richteten. „Einen großen Teil der Wünsche können wir als Land erfüllen, aber nur bezogen auf die Wohnraumförderung. Und die macht nur einen Teil des Baugeschehens aus.“ So zeigte sie sich unter anderem offen für den im Positionspapier geforderten Quartiersansatz bei der Erfüllung der Klimaschutzziele. „Aber der Quartiersansatz darf

nicht ein Weniger an Klimaschutz bedeuten“, so die Ministerin.

Die beiden Verbandsdirektoren nutzten – ebenso wie die Ministerin – den Rahmen, um die bisherige Geschäftsführerin der Architektenkammer Rheinland-Pfalz zu verabschieden. Dr. Elena Wiezorek geht zurück in ihre Heimatstadt Berlin, wo sie sich neuen Aufgaben widmet. AG

BAUFORUM HOCHSCHULTAG

Nachhaltigkeit in Architektur und Lehre

Den Gedanken der Nachhaltigkeit konsequent zu Ende zu denken, ist auch eine Herausforderung für Architektinnen und Architekten. Insbesondere in der Ausbildung muss die Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle einnehmen. Der Hochschultag des rheinland-pfälzischen Bauforums Mitte Oktober 2022 im LUX-Pavillon der Hochschule Mainz widmete sich deshalb dem Thema „Architektur im Wandel“.

Auf dem Bauforum-Hochschultag gab sich Prof. Marc Grief von der Hochschule Mainz durchaus streitbar. Als ein Ergebnis eines Studierenden-Projekts an der Hochschule, bei dem ein Schulgebäude aus den 60er-Jahren umgenutzt werden sollte, nannte er: Die Studierenden hätten für sich erkannt, dass Nachhaltigkeit ein Kriterium in der Architektur sei, es gebe aber auch andere, die zu beachten seien. Gemeint ist damit wohl: In der Praxis kann man sich auch hin und wieder gegen Nachhaltigkeit entscheiden.

Dass sich Forschung und Lehre im Bauwesen auf den Weg zu Nachhaltigkeit und Klimaneutralität gemacht hat, dort aber noch nicht angekommen ist, zeigte auch der Vortrag von Dr. Tarick Chahade aus der Forschungsgruppe Holz und Kunststoffe Mainz. Zwar gelingt es der Forschungsgruppe inzwischen beispielsweise schwer tragende Brückenkonstruktionen zu einem großen Teil aus Holz zu fertigen. Essentielle Verbindungsstücke, die das Gerüst stabilisieren, sind aber aus Polymerbeton, bei dessen Herstellung Kohlendioxid emittiert wird.



Hugo Mompó bei seinem Vortrag auf dem Bauforum Hochschultag im LUX-Pavillon

So bot der Hochschultag einen Einblick in den Status quo der rheinland-pfälzischen Bau-Forschung auf dem Weg zum nachhaltigen Bauen. Prof. Thomas Giel, Hochschule Mainz, deckte unter anderem auf, wie entscheidend die Wärmeversorgung ist, um den Gebäudebestand klimaneutral gestalten zu können. Er berichtete beispielsweise von einem Wiederaufbau-Projekt im Ahrtal, bei dem auf kalte Nahwärme gesetzt wird. Giel zentrale These: „Gebäude funktionieren nur, wenn sie als ein in sich funktionierendes System betrachtet werden. Dafür müssen die Wechselwirkungen zwischen Heizungs-, Lüftungs- und Klimaprozessen mit bauphysikalischen und architektonischen Aspekten erkannt werden, um an der richtigen Stelle den Hebel für die Energieeffizienz anzusetzen!“

Explizit an den bauphysikalischen und architektonischen Aspekten setzte Prof. Dr. Angèle Tersluisen von der Technischen Universität Kaiserslautern an. Sie zeigte, dass Häuser selbst so gestaltet werden können, dass Heizungen zu einem guten Teil überflüssig werden, weil sich die Wärme über

Mauern und Lüftung im Haus selbst verteilt. Das Haus wird so konzipiert, dass die Mauern als Wärmespeicher genutzt werden, und so eingeteilt, dass sinnvolle thermische Zonen entstehen. Das Ziel: Mit einem minimalen Einsatz von Technik größtmögliche Ressourceneffizienz erreichen. Das Fachwort dafür: Lowtech-Architektur.

Damit der Gedanke der Nachhaltigkeit in der Architekturausbildung eine herausgehobene Rolle spielt, arbeitet die Hochschule Mainz an einem achtsemestrigen Lehrplan, der die Architekturgeschichte ebenso einbezieht wie etwa die Arbeit im Bestand und den nachhaltigen Entwurf – um nur drei Aspekte zu nennen. Die derzeitigen Überlegungen dazu stellte Diplom-Ingenieur Hugo Mompó vor.

Klar wurde an dem Abend vor allem eines, das Ziel der Nachhaltigkeit ist inzwischen relativ klar definiert, der Weg dahin aber noch nicht abschließend beschrieben. AG

ARBEITSKREIS WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT 4.0Neuer Vorsitz
gewählt

Am 26. Oktober 2022 traf sich der Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 erstmals in neuer Zusammensetzung auf dem Campus des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungswirtschaft (EBZ) in Bochum. Der langjährige Arbeitskreisvorsitzende Klaus Graniki, Geschäftsführer der DOGEWO21, begrüßte die neuen Mitglieder, trat anschließend auf eigenen Wunsch jedoch nicht mehr zur Wahl als Arbeitskreisvorsitzender an. Die Mitglieder wählten daher einstimmig den ehemaligen stellvertretenden Vorsitzenden, Ingo Wöste, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Werdohl, zum neuen Vorsitzenden. Neuer Stellvertreter ist zukünftig Jochen Mauel, Prokurist Immobilienwirtschaft der GAG Köln.

Mit Blick auf die kommenden Sitzungen des Arbeitskreises waren sich die Mitglieder einig, dass neben Themen wie Smart Metering und digitale Verwaltung vor allem auch Klimaschutz und Nachhaltigkeit wichtige Schwerpunkte der Gremienarbeit sein müssen. Denn die strategische Digitalisierung im Bereich Bauen und Wohnen kann durch hohe Effizienzsteigerungen – vom Neubau bis zur Steuerung der Gebäudetechnik nach Fertigstellung und Einzug – einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der CO₂-Emissionen im Gebäudesektor leisten.

Teil der Arbeitskreissitzung war eine Besichtigung der Energiezentrale der Vonovia in Bochum-Weitmar. Hier saniert die Vonovia ihre Bestände und testet dabei auch neue Formen der Energieversorgung aus. Im Rahmen einer Führung durch die Zentrale konnten sich die Arbeitskreismitglieder u.a. ein Bild davon machen, wie Wasserstoff als Speichermedium genutzt und mittels einer Brennstoffzelle für die Energieerzeugung verwendet werden kann.

LW

ARBEITSKREIS BAUTRÄGERWESEN

Baukosten: Lohnen sich
Bauvorhaben noch?

Quelle: Flexmedia - stock.adobe.com

Am 16. November konnte die Sitzung des Arbeitskreises Bauträgerwesen erstmalig seit Herbst 2021 wieder in Präsenz stattfinden. Im Mittelpunkt standen die aktuellen Baukosten und die energietechnischen Entwicklungen im Bausektor.

Das Treffen fand im Konferenzraum der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH in der Mevisenstr. 14 in Köln – mit schönem Ausblick auf den Rhein und die Zoobrücke – statt.

Im Fokus der Runde standen die enorm gestiegenen Baukosten, welche das Bauträgerwesen zunehmend wirtschaftlich belasten und Wohnbauprojekte gefährden. Auf die Baukostenexplosion treffen steigende Zinsen.

Einen Mangel an potentiellen Bauaufträgen kann die Wohnungswirtschaft nicht verzeichnen, doch wird die Politik Lösungen anbieten müssen, damit sich Bauträgerverträge auch in Zukunft wirtschaftlich lohnen.

Gleichzeitig steigt – durch den Ukrainekrieg abermals verstärkt – der Bedarf an energie-

tischen Modernisierungsmaßnahmen bei Bestandsgebäuden. Mieter haben ein immer größeres Interesse an E-Mobilitätskonzepten wie E-Ladestationen. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften übernehmen auch diese Verantwortung, um zum Klimaschutz ihren Beitrag zu leisten. In diesem Rahmen stellten die Teilnehmer ihre neuesten Baumaßnahmen zum energieeffizienten Heizen vor.

Diskutiert wurden auch die Erfahrungen mit den gestiegenen Betriebskosten und wie die Teilnehmer auf diese reagiert haben. Regen Austausch gab es auch zu den aktuellen Verordnungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klima (EnSikuMaV und EnSimiMaV) sowie dem zum 01. Januar 2023 in Kraft tretenden Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG).

Wir freuen uns auf den nächsten Sitzungstermin, welcher für die erste Hälfte 2023 noch abgestimmt und in dem voraussichtlich ein neuer Vorsitzender des Arbeitskreises gewählt werden wird.

PG

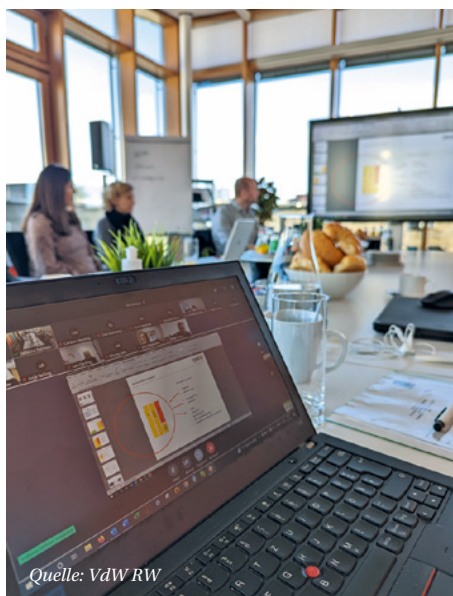
ARBEITSKREIS MARKETING & PR

Direkt, persönlich und informativ

Mit direktem Blick auf den Rhein, die prägenden Brücken und in unmittelbarer Nähe zum Düsseldorfener Fernsehturm, fand die Sitzung des Arbeitskreises Marketing & PR am 22. November 2022 im Unternehmenssitz der Rheinwohnungsbau GmbH statt. Im Mittelpunkt der hybriden Sitzung der regelmäßig tagenden Arbeitskreismitglieder, den Kommunikations- und Pressefachleuten aus VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften: Die richtige Kommunikation in Zeiten der Krise(n).

Vor allem die gestiegene Wohnkostenbelastung infolge der massiv erhöhten Heizkosten ist für viele Haushalte eine extreme Herausforderung. Diese Rückmeldung bekommen auch viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im Verbandsgebiet immer häufiger von ihren Mieterinnen und Mietern. Wie können die VdW-Mitglieder damit umgehen? Auf welchen Kommunikationswegen erreichen sie die Menschen in ihren Wohn- und Stadtquartieren?

Der in der hybriden Arbeitskreissitzung am 22. November 2022 wiedergewählte Vorsitzende des Arbeitskreises Marketing & PR,



Quelle: VdW RW

In der hybriden Arbeitskreissitzung kamen die Kommunikationsfachleute der VdW-Mitglieder zum fachlichen Austausch zusammen

Thomas Schwarz, Vorstandsbevollmächtigter, Prokurist und Leiter der strategischen Unternehmensentwicklung der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss (GWG Neuss), stellte in seinem Impulsvortrag vor allem die frühzeitige und direkte Ansprache der Bewohnerinnen und Bewohner als Erfolgskriterium der Mieterkommunikation heraus. Die Neusser Genossenschaft hat seitdem überwiegend positive Rückmeldungen und ein gesteigertes Interesse ihrer Mieterschaft erfahren und hält sie weiterhin auf dem Laufenden.

Passend dazu zog Katrin Stamm, Abteilungsleiterin der Interessenvertretung und Presse-

sprecherin des VdW Rheinland Westfalen, ein positives Fazit zur erfolgreichen Kommunikationskampagne „Stopp den Heizkosten-Hammer“, die mit sinnvollen und einfachen Tipps den Mieterinnen und Mietern nützliche Informationen zum Energiesparen vermittelt. Die Materialien stehen kostenlos unter www.mieterkommunikation-energie.de zum Download bereit und können beispielsweise als Plakate in Treppenhäusern aufgehängt werden. AT

- Die nächste Arbeitskreissitzung wird voraussichtlich im März 2023 stattfinden.



Quelle: VdW RW

„Stopp den Heizkosten-Hammer“: Die Materialien der gemeinsamen Kommunikationskampagne von VdW Rheinland Westfalen, NRW-Bauministerium, EBZ und Verbraucherzentrale NRW stehen zum Download bereit und informieren Mieterinnen und Mieter niedrigschwellig und auf den ersten Blick. Künftig wird auch der Mieterbund NRW dabei sein

ARBEITSKREIS RECHT

Konstituierende Sitzung in Düsseldorf

Am 22. November 2022 fand die erste Sitzung des Arbeitskreises nach der Neubestellung statt. Die Sitzung war insbesondere auch durch den Wechsel des Vorsitzes geprägt. Nachdem in der letzten Sitzung Thomas Häbel ruhestandsbedingt aus dem Amt ausschied, wurde nunmehr Uwe Davidsohn, VBW Bauen und Wohnen GmbH, einstimmig zu seinem Nachfolger gewählt. Hans-Michael Staude, LEG Management GmbH, wurde als stellvertretender Vorsitzender einstimmig wiedergewählt.

Die Teilnehmenden freuten sich nach vielen virtuellen Sitzungen in Präsenzform in dem neuen Verwaltungsgebäude der LEG Management GmbH zusammenkommen zu können. Dies spiegelte sich auch in der angeregten Diskussion wider.

Neben klassischen Themen wie der Änderung der GdW-Mustersatzung standen

insbesondere die rechtlichen Aspekte der aktuellen Situation im Fokus. Es fand ein Austausch zu der Umsetzung der energierechtlichen Verordnungen (EnSimiMaV und EnSikuMaV) statt und die Teilnehmenden tauschten ihre Erfahrungen zu der Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen und der Absenkung der Temperatur in Mietwohnungen aus.

Auch datenschutzrechtliche Fragestellungen zu dem Datenschutzvorfall bei ista sowie der Abmahnwelle wegen der Nutzung von sogenannten „Google Fonts“ wurden besprochen.

Bei Google Fonts (auch Google Webfonts oder Google Schriften genannt) handelt es sich um Schriftarten, die auf ihren Websites eingebunden sein können. Dies kann im Fall des Abrufens (remote) dazu führen, dass beim Besuch einer Website diese Google Fonts nachgeladen werden. Dazu wird eine

Verbindung zu Servern von Google in den USA aufgebaut. Zur einheitlichen Darstellung der Website werden an den Google-Server Browser- und Gerätedaten und die IP-Adresse des Benutzers übertragen. Hierzu erging ein Urteil des LG München I (vom 20. Januar 2022, Az: 3 O 17493/20), das dieses Vorgehen ohne Vorliegen einer Einwilligung des jeweiligen Benutzers der Website als datenschutzrechtlich unzulässig angesehen hat und nunmehr als Grundlage für viele Abmahnungen genutzt wird. Abmahnkanzleien gehen dabei vielfach rechtsmissbräuchlich vor, indem sie die Nutzung von Google Fonts auf Websites durch Computerprogramme (sog. Bots) automatisiert ausfindig machen.

Der Verband gratuliert Uwe Davidsohn zu seiner Wahl sowie Hans-Michael Staude zur Wiederwahl und bedankt sich herzlich für das Engagement im Arbeitskreis. *CM*

ARBEITSKREIS DATENSCHUTZ

Sicherheit im digitalen Raum

Am 19. Oktober 2022 fand die zweite Sitzung des Arbeitskreises Datenschutz in diesem Jahr statt. In der konstituierenden Sitzung nach der Neubestellung der VdW-Arbeitskreise wurden Kurt Bröhl, GAG Immobilien AG als Vorsitzender und Kai van der Hoven als stellvertretender Vorsitzender einstimmig wiedergewählt.

In der Sitzung wurde insbesondere über den Umgang mit Datenschutzvorfällen bei Messdienstleistern diskutiert. Anschließend berichtete Cindy Merz über das Kurzgutachten der Datenschutzkonferenz zur datenschutzrechtlichen Konformität des Betriebs von Facebook Fanpages. Auch die Abmahnwelle zu der Nutzung von „Google Fonts“ wurde thematisiert und die Mitglieder sprachen über andere Kommunikationswege wie Mieterportale und -apps, die möglicherweise mit dem Datenschutz besser vereinbar wären.

Im weiteren Verlauf der Sitzung wurden unter anderem auch die Pläne des Digitalministeriums (BMDV) zur Einführung alternativer Lösungen zu Cookie-Bannern diskutiert. Anwender einschlägiger Dienste können dem Plan nach „generelle Einwilligungen geordnet nach Kategorien für bestimmte Zugriffe auf Endeinrichtungen und Gruppen von Telemedienanbietern erteilen“. Über den Inhalt der darunter erfassten Webseiten muss der Nutzer „in verständlicher Weise aufgeklärt werden“, um gegebenenfalls einzelne Angebote ausnehmen zu können. Spätestens nach sechs Monaten soll eine Erinnerung an die Einstellungen und deren Überprüfung erfolgen.

Der Anbieter eines Opt-in-Managements muss sich vom Bundesdatenschutzbeauftragten anerkennen lassen und dabei darlegen, dass er „kein wirtschaftliches Eigen-

interesse“ an der Erteilung der Einwilligung sowie an den verwalteten Daten hat und unabhängig ist. Gefragt seien neutrale Vermittler, deren Offerten aber nicht kostenfrei sein müssen. Ein Sicherheitskonzept wäre zudem vorzulegen.

Die Teilnehmenden waren sich einig, dass die bisher bekanntgewordenen Ideen in der Praxis kaum zu einer Verbesserung führen würden. Unklar ist zudem, wie diese Lösungen funktionieren sollen, wenn mehrere Personen einen Computer nutzen oder die IP-Adresse wechselt. Es bleibt abzuwarten, ob eine „Einwilligungsverwaltungs-Verordnung“ tatsächlich beschlossen wird und wie diese dann ausgestaltet sein wird. *CM*

■ **Die nächste Sitzung des Arbeitskreises findet voraussichtlich im März 2023 vor den Osterferien statt.**

SAVE THE DATE!

Verbandstermine 2023



Quelle: EBZ

6. + 7. JUNI 2023

**22. VdW-Forum
Wohnungswirtschaft**
Van der Valk Airporthotel
Düsseldorf
Am Hülserhof 57
40472 Düsseldorf



Quelle: Landtag NRW

23. AUGUST 2023

**22. Parlamentarischer
Abend des VdW Rheinland
Westfalen**
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf



Quelle: DuisburgKontor

30. + 31. AUGUST 2023

VdW-Verbandstag 2023
Mercatorhalle Duisburg
Landfermannstraße 6
47051 Duisburg



Quelle: VdWRW

4.-6. OKTOBER 2023

EXPO REAL
Messe München
Messegelände
81823 München



Frohe *Weihnachten*
und alles Gute
für das Jahr 2023

In unruhigen Zeiten ist das Zuhause ein besonders wichtiger Ort.
Es vermittelt Sicherheit, Geborgenheit – im besten Falle: privates Glück.

Wir wünschen Ihnen und allen Menschen, die Ihnen persönlich nahestehen, ein friedliches
und gesegnetes Weihnachtsfest! Und für das kommende Jahr 2023 alles Gute, Gesundheit,
Erfolg und viele private Glücksmomente.

Dr. Daniel Ranker
Prüfungsdirektor

Alexander Rychter
Verbandsdirektor



47. TREFFPUNKT REGIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

Überregional vernetzt

Am 26. Oktober 2022 trafen sich die Vorsitzenden der regionalen Arbeitsgemeinschaften zur regelmäßig stattfindenden Herbstsitzung im EBZ in Bochum und diskutierten die immer stärker spürbaren Kriseneffekte auf den Bereich Bauen und Wohnen.

Zu Beginn informierte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter über aktuelle wohnungs- und immobilienpolitische Themen auf Bundes- und Landesebene sowie aktuelle Aktivitäten und Projekte des Verbandes. Der Schwerpunkt des Vortrages lag auf den aktuellen energiepolitischen Entwicklungen und der Sicherheit der Energieversorgung. Hier diskutierten die Anwesenden insbesondere die Anwendung der Kurzfristenergieversorgungs-sicherungsmaßnahmenverordnung (EnSiKuMaV) und Mittelfristenergieversorgungs-sicherungsmaßnahmenverordnung (EnSiMiV).

Oliver Niermann, Abteilungsleiter Interessenvertretung und Referent für Wohnungs- und Städtebauförderung, Landesplanung

und Raumordnung des VdW Rheinland Westfalen, ergänzte den Vortrag mit einem aktuellen Bericht mit einem Ausblick auf die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ab 2023. Anschließend berichtete Christian Knibbe, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Bochumer Wohnungsunternehmen, über die Zusammenarbeit der Bochumer Wohnungswirtschaft mit dem örtlichen Energieversorger Stadtwerke Bochum. Als besonders positiv hat sich die Einrichtung von Key-Accountern als Ansprechpartner für die lokale Wohnungswirtschaft und das gemeinsame Handeln der Wohnungswirtschaft vor Ort erwiesen. Durch die direkten Kontakte konnten gute und verlässliche Vertragsvereinbarungen geschlossen und schnell auf die Veränderung von Marktbedingungen reagiert werden.

Einen weiteren Bericht gab es von Karsten Statz, Leitung Vorstandsstab Kommunikation & Geschäftsbeziehungen der Spar- und Bauverein Dortmund eG, welcher in Vertretung von Franz-Bernd Große-Wilde, Vorsitzender

der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, von der Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Dortmund zur aktuellen Energieversorgungslage berichtete. In Dortmund hat sich ein runder Tisch zur Gasversorgung gebildet, dem neben dem örtlichen Energieversorger Stadtwerke Dortmund DEW auch die Wohnungswirtschaft, der Mieterverein und die organisierten Privatanbieter von Wohnraum angehören. Im Ergebnis wurde der „Dortmunder Appell“ formuliert, bei dem sich die Unterzeichnenden darüber verständigt haben, für überforderte Mieterinnen und Mieter gemeinsam individuelle Lösungen zu finden, dabei aber auch die Notwendigkeit zum Energiesparen und die Umsetzung von Entlastungsleistungen betont. Das Format warb für eine lösungsorientierte Herangehensweise für ein konkretes Thema, auch vor dem Hintergrund der grundsätzlich unterschiedlichen Positionen von Mieter- und Vermieterseite. *ON/CG*

■ Die Frühjahrssitzung der regionalen Arbeitsgemeinschaften findet am 12. April 2023 statt.

VIVAWEST WOHNEN GMBH

Neuer Wohnraum auf angespanntem Wohnungsmarkt 

Seit Ende 2019 entsteht im Stadtteil Buchheim in drei Bauabschnitten eines der größten Wohnquartiere Kölns. Gut drei Jahre nach Baubeginn hat VIVAWEST insgesamt 101 Wohnungen



Foto: VIVAWEST

Uwe Eichner, Vorsitzender der VIVAWEST-Geschäftsführung, Wolfgang von Moers, geschäftsführender Gesellschafter WuM Immobilien + Projektentwicklung GmbH, Erika Werres, Geschäftsführerin WuM Immobilien + Projektentwicklung GmbH, und Norbert Fuchs, Bezirksbürgermeister der Stadt Köln, bei der symbolischen Schlüsselübergabe in Köln (v. l.)

vom verantwortlichen Projektentwickler, der WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH, schlüsselfertig übernommen. Die ersten Mieterinnen und Mieter werden Anfang 2023 in ihr hochwertig ausgestattetes Quartier einziehen.

Auf dem zentral und in unmittelbarer Nähe des beliebten Stadtteils Mülheim gelegenen Areal zwischen der Herler Straße und der Wuppertaler Straße sind insgesamt 101 neue, barrierearme Wohnungen in zwei Gebäuden sowie 108 Tiefgaragenstellplätze entstanden. Die Wohnungen in den vier- bzw. fünfgeschossigen Gebäuden werden per Nahwärme beheizt.

Die modernen 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 51 bis 130 Quadratmetern Wohnfläche sprechen sowohl Paare und Singles aller Altersgruppen als auch Familien an. Eine Video-Gegensprechanlage, die den Menschen in ihren Wohnungen zusätzliche

Sicherheit bietet, gehört zu den Ausstattungsmerkmalen. Die Bäder punkten mit bodengleicher Dusche sowie einem Handtuchheizkörper. Darüber hinaus verfügen sämtliche Wohnungen über Balkone oder Terrassen. Zwei private Spielplätze für Kleinkinder in den Innenhöfen der Wohngebäude erhöhen den Komfort für die Familien im Wohnquartier zusätzlich.

Die 101 von VIVAWEST übernommenen Wohnungen sind Teil einer der derzeit größten Quartiersentwicklungen in Köln. Auf einer Gesamtfläche von 17.400 Quadratmetern entstehen auf dem Areal in Buchheim in drei Bauabschnitten insgesamt 237 Wohnungen in sechs Gebäuden sowie drei Tiefgaragen und eine Kindertagesstätte. Teil der Planung des Bauträgers sind zudem ein begrünter, autofreier Quartiersplatz mit integriertem Spielplatz sowie ein Carsharing-Konzept. *VIVAWEST/AT*

GEBAG DUISBURGER BAUGESELLSCHAFT MBH



150 Jahre GEBAG

Grund zum Feiern in der Tiergartenstraße: Die GEBAG feiert in diesem Jahr ihr 150-jähriges Bestehen! Die kommunale Gesellschaft gehört damit zu den ältesten Wohnungsbaugesellschaften Deutschlands. Offiziell gegründet wurde die GEBAG am 24. Dezember 1872, seinerzeit als „Duisburger gemeinnützige Actien-Baugesellschaft“. Ziel der neuen Baugesellschaft war, „den weniger bemittelten Einwohnern Duisburgs billige, gesunde, gut eingerichtete, das Familienleben fördernde Wohnungen und Gelegenheit zum eigentümlichen Erwerb derselben zu verschaffen.“ – So steht es in den Gründungsstatuten.

„An dieser Aufgabe hat sich in den vergangenen 150 Jahren Unternehmensgeschichte eigentlich nur wenig geändert“, resümiert GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer. „Natürlich ist beispielsweise mit der Flächenentwicklung in den vergangenen Jahren ein großes neues Geschäftsfeld dazugekommen, mit dem wir die Zukunft unserer Stadt maßgeblich beeinflussen und gestalten wollen. Aber dennoch bleibt die Versorgung der Duisburger Bürgerinnen und Bürger mit bezahlbarem Wohnraum in einer guten Qualität eine unserer Hauptaufgaben als kommunale Wohnungsgesellschaft.“



Quelle: VdW RW

Gut gefüllt: Im großen Event-Saal in der Gebläsehalle des Landschaftsparks Duisburg-Nord fanden sich zahlreiche Teilnehmende ein und gratulierten der GEBAG



Quelle: VdW RW

Der Jubiläums-Talk „anne Bude“ – die GEBAG wählte zum 150-jährigen Geburtstag ein besonderes Rahmenprogramm

Der runde Geburtstag wurde gemeinsam mit illustren Gästen mit einem ganz besonderen Festakt gefeiert. Anders sollte er sein. Bodenständig und unterhaltsam. Die von Moderatorin Steffi Neu zum Beginn der Veranstaltung verkündete Botschaft: „Es gibt keine Reden“ wurde vom Publikum mit Applaus quittiert und so gab es stattdessen auf der Bühne des Eventsaals im Landschaftspark Duisburg-Nord einen interessanten Talk an einem eigens aufgestellten Kiosk – oder auch: „anne Bude“, wie man in Duisburg sagt.

GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer unterhielt sich am Büdchen mit Duisburgs Oberbürgermeister Sören Link, dem GEBAG-Aufsichtsratsvorsitzenden Bruno Sagurna, IHK-Geschäftsführer Dr. Stefan Dietzfelbinger, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Ministerin Ina Scharrenbach über Leben und Wohnen in Duisburg, den Umgang der sozial orientierten Wohnungswirtschaft mit den aktuellen Krisenlagen und die Rolle der GEBAG als kommunales Wohnungsunternehmen im Laufe der Zeit. Der Duisburger Kabarettist Kai-Magnus Sting

rundete mit seinen Geschichten vom Büdchen einen unterhaltsamen Nachmittag ab.

Der VdW Rheinland Westfalen gratuliert herzlich zum runden Jubiläum! *GEBAG/AT*

i 150 JAHRE IN 150 SEKUNDEN



Über den QR-Code geht es direkt zum historischen Rückblick zu den Anfängen der GEBAG im Jahr 1872 – und von dort in zweieinhalb Minuten bis in die Gegenwart als modernes, kommunales Wohnungsunternehmen, das in Duisburg das Leben und Wohnen der Menschen entscheidend mitgestaltet.

GWG WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH RHEIN-ERFT



47 neue und geförderte Wohnungen für Pulheim-Sinnersdorf

Gleich zwei Neubauprojekte der GWG Rhein-Erft sind in Pulheim-Sinnersdorf mit dem symbolischen Spatenstich auf den Weg gebracht worden: An der Siegstraße/Mutzenrather Weg entstehen auf einer Grundstücksfläche von 3.618 Quadratmetern zwei Wohnhäuser mit insgesamt 35 Wohneinheiten, weitere 12 Wohneinheiten werden an der Hedwigstraße/Christophstraße gebaut.

Mit Wohnungsgrößen zwischen 40 und 120 Quadratmetern wird Raum für den kleinen Haushalt genauso geschaffen wie für die große Familie. Alle Wohnungen verfügen über Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia. In der Hedwigstraße/Christophstraße bietet eine Tiefgarage Platz für elf Pkw, in der Siegstraße/Mutzenrather Weg finden 35 Pkw in begrünten Carports Platz. Zwischen den beiden Wohnhäusern ist auch ein Spielplatz geplant. Alle 47 Wohneinheiten sind öffentlich gefördert.



Quelle: GWG Rhein-Erft

Stavros Chatzoudis, Abteilungsleiter Neubau GWG Rhein-Erft, Nikolaus Laszlo, Architektur & Mehr, Klaus Pelzer, Geschäftsführer GWG Rhein-Erft, Frank Keppeler, Bürgermeister Stadt Pulheim, und Martin Höschen, Technischer Beigeordneter Stadt Pulheim, (v. l.) beim Spatenstich für das Neubaugebiet

Die Städte und Stadteile des Rhein-Erft-Kreises bieten ein attraktives Wohnumfeld. So auch Pulheim-Sinnersdorf. „Wir

freuen uns sehr, in Sinnersdorf weiteren Wohnraum zu schaffen“, so Klaus Pelzer, Geschäftsführer der GWG Rhein-Erft. „Der Rhein-Erft-Kreis bietet für viele Menschen ein attraktives Wohnumfeld. Mit 47 neuen Wohneinheiten können wir hier einiges bewegen.“

„Der Bedarf an Miet-Wohnraum ist groß – auch in Pulheim. Deshalb sind diese beiden öffentlich geförderten Bauprojekte von besonderer Bedeutung für die Menschen in unserer Stadt“, sagte Bürgermeister Frank Keppeler. Die Stadt Pulheim ist an der GWG beteiligt.

Die Arbeiten an der Siegstraße/Mutzenrather Weg haben bereits begonnen, die Baugrube ist ausgehoben. Die Arbeiten an der Hedwigstraße/Christophstraße werden in Kürze starten. Die Bauzeit wird voraussichtlich ca. 20 Monate betragen. *GWG/AT*

MARGARETHE KRUPP-STIFTUNG FÜR WOHNUNGSFÜRSORGE

Neubauquartier vereint Wohnen und Verwaltung



Margarethe Krupp Stiftung

Das Verwaltungsgebäude im „Waldpark Lehngrund“ war einige Tage zuvor „dicht“ gemacht worden, sodass der Regen am 21. Oktober 2022 auch nicht sonderlich störte, als zur Feier der Rohbau-Fertigstellung NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach, Essens 1. Bürgermeisterin Julia Jacob, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Architektin Petra Wörner der Margarethe Krupp-Stiftung (MKS) mit MKS-Vorstand Michael Flachmann am Standort der künftigen Verwaltung der MKS die zahlreichen Gäste begrüßten.

Weitere Gäste aus Politik und Wohnungswirtschaft verschafften sich einen ersten Eindruck vom nunmehr Stein gewordenen „Wohnpark Lehngrund“, der sein erstes Richtfest für die drei neuen Wohnhäuser schon vor rund acht Wochen erlebt hatte. Damals waren die Nachbarn nahe der Baustelle und die künftigen Mieter bzw. Interessenten eingeladen worden.

NRW-Ministerin Ina Scharrenbach lobte die Weitsicht der Margarethe Krupp-Stiftung: „Vor eineinhalb Jahren wusste noch niemand, welche Energieprobleme wir heute haben, aber Sie hatten damals schon vorausschauend mit KfW55-Effizienzhäusern und Geothermie geplant und Sie machen aus acht problematischen Wohnungen 42 neue Wohneinheiten“, lobte die Ministerin an die Adresse von Vorstand Michael Flachmann. „Und dabei bleibt es ja nicht“, blickte Stiftungs-Vorstand Michael Flachmann voraus. „Greenliving Margarethenhöhe“ auf der „Neuen“ Höhe sei ein weiteres Großprojekt, dessen Planung die MKS vorantreibt.

Zum Abschluss der Feierlichkeit schwang Stiftungsvorstand Michael Flachmann dann noch gekonnt die Maurerkelle, um in einem Eckstein des Gebäudes eine Zeitkapsel einzumauern, u. a. mit der Tageszeitung vom Tage, einem Handy und aktuellen Münzen. *MKS/AT*



Quelle: Margarethe Krupp-Stiftung

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, 1. Bürgermeisterin Julia Jacob, Architektin Petra Wörner, Ministerin Ina Scharrenbach und Stiftungs-Vorstand Michael Flachmann im Quartier, das künftig nicht nur Mieterinnen und Mietern, sondern auch der Stiftungsverwaltung ein Zuhause gibt

GAG IMMOBILIEN AG

Startschuss für die Parkstadt Süd



Von nun an wächst die Parkstadt Süd in die Höhe. An der Sechtemer Straße in Köln-Raderberg führte die GAG Immobilien AG am 20. Oktober 2022 den ersten Spatenstich für ihr Neubauvorhaben durch. Es ist der erste Baustein für die Parkstadt Süd, eines der aktuell größten städtebaulichen Projekte in Köln. Auf einer Bestandsfläche und zwei zugekauften Grundstücken, insgesamt rund 4.200 Quadratmeter groß, errichtet Kölns größte Vermieterin bis voraussichtlich Ende 2025 das neue Quartier „SechtM“: 209 Wohnungen und Appartements, von denen 64 öffentlich gefördert sind.

Dazu kommen Gewerbeflächen für Geschäfte und Gastronomie im Erdgeschoss. Dazu gehört auch ein in der Integrierten Planung für die Parkstadt Süd festgesetzter 15-geschossiger Hochbau, der den Stadteingang zum neuen Quartier markiert.

„Wir freuen uns, dass wir bei dem großen Vorhaben Parkstadt Süd eine Vorreiterrolle übernehmen. An unserem Bauprojekt SechtM wird im Kleinen zu sehen sein, was die Parkstadt Süd als Ganzes auszeichnen wird“, sagte GAG-Vorständin Kathrin Möller.

Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des



Quelle: O&O Baukunst

So soll „SechtM“ aussehen: Viel Wohnraum, einladende Gewerbeflächen – bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen bei toller Aufenthaltsqualität

Landes Nordrhein-Westfalen, lobte das Engagement der GAG für den öffentlich geförderten Wohnungsbau: „Die Baubranche befindet sich aktuell in einer schwierigen Phase. Daher freue ich mich über jedes Bauprojekt, das in die Realisierung geht.“

Denn es bedeutet, dass neuer Wohnraum für Menschen entsteht. Mit der öffentlichen Wohnraumförderung unterstützen wir Bauwillige in Nordrhein-Westfalen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen fördert das Projekt ‚SechtM‘ mit rund 11,7 Millionen Euro. Mit einem Tilgungsnachlass von rund 3,6 Millionen Euro erzielen wir noch einmal eine zuschussähnliche Wirkung. Damit investieren die Landesregierung Nordrhein-Westfalen und die GAG Immobilien AG gemeinsam in den Wohnraum der Zukunft in Köln.“ In Vertretung der Kölner Oberbürgermeisterin Henriette Reker nahm auch Baudezernent Markus Greitemann am ersten Spatenstich teil.

Den künftigen Mieterinnen und Mietern bietet sich die Vielfalt eines modernen, urbanen Quartiers. Barrierefreies und rollstuhlgerechtes Wohnen sind möglich, im Innenbereich laden ein Kinderspielplatz und Bäume zum Verweilen ein. Vor allem Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen stehen nach Fertigstellung zur Verfügung, aber auch einige Vier-Zimmer-Wohnungen werden errichtet.

GAG/AT



Quelle: Costa Belibasakis

Spatenstich: Prof. Christian Heuchel, Architekt, O&O Baukunst, Markus Greitemann, Dezernent für Planen und Bauen der Stadt Köln, Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, Kathrin Möller, GAG-Vorständin, und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter beim symbolischen Spatenstich für das wichtige Wohn- und Stadtquartierprojekt „SechtM“ in Köln

WOHNBAU EG

Neues Leben in alter Kirche

In der evangelischen Lutherkirche in Essen-Frohnhausen, die 1882 gebaut wurde, fand 2009 der letzte Gottesdienst statt. Ihr drohte danach der Abriss. 2018 verkaufte der Verein Mehrgenerationenhaus e. V. die Kirche an die Wohnbau eG. Die Kirche wurde von der Wohnbau eG umgebaut und bietet nun Platz für eine vierzügige Kindertagesstätte sowie 14 barrierefreie Wohnappartements nach dem Mehrgenerationenmodell. Der Umbau der Lutherkirche kostete ca. 3,5 Mio. Euro. Obwohl dieses Projekt bereits vor ca. 2 Jahren abgeschlossen worden war, konnte die offizielle Einweihungsfeier

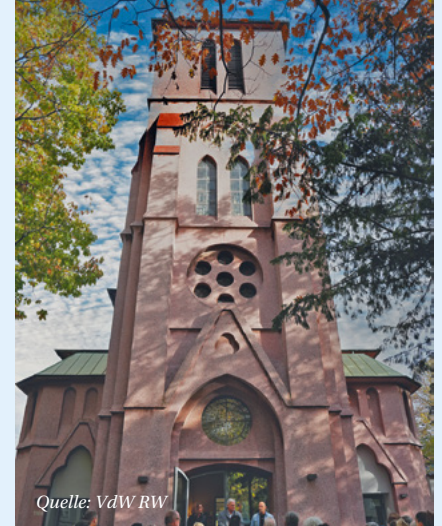


Quelle: VdW RW

aufgrund der Einschränkungen während der Coronapandemie erst am 25. Oktober 2022 stattfinden.

Die Essener Genossenschaft engagiert sich schon lange vor Ort in vielen Essener Stadtteilen. Neben der Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen gehört auch das identitätsstiftende Engagement in den jeweiligen Stadtteilen dazu. Der Umbau der Lutherkirche war daher weit mehr als ein normales Projekt für die Wohnbau eG. Nach Abschluss der Umnutzung und Übergabe an den Mehrgenerationenhaus e. V. zieht hier wieder neues Leben ein: Im Erdgeschoss befindet sich die KiTa, in der ersten und zweiten Etage wurden jeweils sieben 35 Quadratmeter große barrierefreie Wohnungen gebaut.

Der ehemalige Altarraum der Lutherkirche dient nun den kleinsten Nachbarn als innenliegender Spielplatz. Die Charakteristika der Kirche wurden dabei bewahrt: Die ansprechenden Kirchenfenster sind mit einer



Quelle: VdW RW

Spezialkonstruktion aus vorgebautem Isolierglas erhalten geblieben.

Ein besonderes Projekt für die Bedarfe verschiedener Altersklassen – die nun miteinander wohnen und leben können.

Wohnbau/AT

DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG

Aus einem Guss

Am 27. Oktober 2022 fand in Düsseldorf-Kaiserswerth das Richtfest für das neue Wohnquartier „Verweyenstraße“ statt. Zahlreiche interessierte Gäste wurden von Heiko Leonhard, Sprecher des Vorstandes der DWG, begrüßt. Clara Gerlach, Bürgermeisterin der Landeshauptstadt Düsseldorf, und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter freuten sich ebenfalls darauf, diesen Meilenstein im Bauprojekt mitzufeiern.

Denn hier entsteht auf einer Fläche von 22.800 Quadratmetern ein neues, harmonisches Quartier mit insgesamt 194 modern ausgestatteten Wohnungen. Die Realisierung des Projekts erfolgt in drei Abschnitten. Im ersten Bauabschnitt entstehen an der „Alten Landstraße“ 60 öffentlich geförderte und preisgedämpfte Wohnungen. Die Baukosten der Gebäude auf Bauabschnitt I sind



Quelle: DWG

Richtfest in Düsseldorf Kaiserswerth – hier entsteht das Wohnquartier „Verweyenstraße“ mit 194 zum Teil öffentlich geförderten Wohnungen unterschiedlicher Größe

mit 13,5 Mio. Euro veranschlagt. Es folgen insgesamt 68 sowohl öffentlich geförderte, preisgedämpfte als auch freifinanzierte Mietwohnungen.

DÜSSELDORFER
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
eG

Das städtebauliche Konzept orientiert sich daran, was den Stadtteil Kaiserswerth ausmacht: Sein besonders hoher Wohnwert und seine entspannte Lage im Grünen. Es ist das Ergebnis eines umfassenden Gutachterverfahrens. Der Bebauungsplan „Verweyenstraße“ wurde in einer Sitzung des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf am 19.12.2019 beschlossen. Ein siebenköpfiger Quartiersbeirat aus Bewohnern der Siedlung hat das Verfahren über die Zeit engagiert begleitet.

Als Genossenschaft sieht sich die DWG in besonderer sozialer Verantwortung. Für das Projekt musste eine alte Siedlung abgerissen werden. Sämtlichen Bewohnern bietet die DWG selbstverständlich die Möglichkeit, vor Ort wohnen zu bleiben. Für sie werden günstige, öffentlich geförderte Wohnungen realisiert.

DWG/AT

ALLBAU GMBH

Grün, tierisch und bezahlbar



Wohnungsmangel, steigende Mieten und Energiepreise – auch in Essen wird bezahlbarer Wohnraum immer knapper. Umso erfreulicher ist es, dass das kommunale Wohnungsunternehmen, die Allbau GmbH, nun ihr Großmodernisierungsprojekt rund um die Schwanenbuschstraße in Essen-Huttrop abschließen konnte. 177 Mietwohnungen wurden in 24 Wohngebäuden, die zwischen 1926 und 1957 erbaut wurden, energetisch modernisiert und bereit für die Zukunft gemacht. Durch die Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW bleiben die Wohnungen bezahlbar.

Das Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnungstypen mit Größen zwischen 35 und 65 Quadratmetern wurde von NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach besucht, die sich gemeinsam mit Thomas Kufen, Oberbürgermeister der Stadt Essen, vor Ort einen Eindruck von der neuen Wohnqualität „am Schwanenbusch“ machen konnte.

Zusätzlich zur Dämmung der Fassaden und Kellerdecken erneuerte die Allbau GmbH die Dächer und tauschte alte Fenster gegen neue



Quelle: Allbau

Thomas Kufen, Oberbürgermeister der Stadt Essen, Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW (MHKBD) und Dirk Miklikowski, Geschäftsführer der Allbau GmbH, (v. l.) besuchten das öffentlich geförderte Großmodernisierungsprojekt „Am Schwanenbusch“, in dessen Zuge auch das Wohnumfeld mit neuen, tierischen Nachbarn gestaltet wurde

aus. Insbesondere durch die umweltfreundliche Entsorgung von etwa 900 Nachtspeicherheizungen wurde der Primärenergiebedarf für die Mietparteien merklich gesenkt. Außerdem investierte die Allbau GmbH in eine neue Elektroinstallation im Keller, baute

neue Wohnungseingangstüren ein und sanierte bzw. erneuerte die Balkone. Darüber hinaus wird seit Beginn des Projektes noch der besondere Service der Energiesparberatung der NEUEN ARBEIT der Diakonie angeboten.

Allbau/AT

DOGEWO21

Eine kleine Freude zu Weihnachten

Die Wunscherfüller-Aktion der vom kommunalen Wohnungsunternehmen DOGEWO21 in Kooperation mit dem Diakonischen Werk Dortmund ins Leben gerufenen Nachbarschaftsagentur (NBA) ist Ende November gestartet und hat das Ziel, Mitmenschen eine weihnachtliche Freude zu bereiten. Im Schaufenster der NBA Löttringhausen hängen deshalb ab sofort kleine Wünsche zur Erfüllung aus.

Nachbarinnen und Nachbarn, aber auch interessierte Passantinnen und Passanten können sich einen Wunschzettel aussuchen, ein Geschenk im Wert von bis zu 15 Euro besorgen und bei den Mitarbeitenden der Nachbarschaftsagentur abgeben.

Wunscherfüllende und Beschenkte bleiben anonym, aber natürlich kann ein Weihnachtsgruß beigelegt werden.

Übermittelt wurden die Geschenkwünsche vom Fabido-Familienzentrum Eichhoffstraße, der Tiertafel/Tierschutzverein Dortmund e.V., von der Wohnungslosenhilfe sowie Frauenübernachtungsstelle der Diakonie und dem Bodelschwingh-Haus. Die Wunscherfüller-Aktion hat das Ehepaar Schütte-Fulco aus Löttringhausen vor zwei Jahren angestoßen. „Wir haben die Aktion angeregt, weil wir gerne den Menschen helfen möchten, denen es nicht so gut geht, die nicht so viel haben. Wir haben in der Nachbarschaftsagentur offene Türen eingerrannt und freuen

DOGEWO21



Quelle: DOGEWO21

Die Initiatoren freuen sich auf rege Beteiligung bei der Wunscherfüller-Aktion (v. l.): Dominic Schütte-Fulco, Tanja Meier, beide DOGEWO21, Heike Rolfsmeier, Nachbarschaftsagentur


uns über die tolle Beteiligung in jedem Jahr“, erzählt Dominic Schütte-Fulco.

DOGEWO21/AT

ABSCHIED NACH 46 JAHREN

Silberne Ehrennadel für Wolfgang Lücke

Die Hertener Wohnstätten Genossenschaft eG verabschiedet Wolfgang Lücke nach 46 Jahren. Im Rahmen einer kleinen Abschiedsfeier des Aufsichtsrates und der Belegschaft wurde der langjährige Aufsichtsrat in den Ruhestand verabschiedet.

Von den 46 Jahren war er über 28 Jahre lang der Vorsitzende des Aufsichtsrates. Wolfgang Lücke brachte sein berufliches und persönliches Fachwissen zum Wohle der Genossenschaft ein und prägte eine Ära, die die Genossenschaft zu dem gemacht hat, was sie heute ist: Eine moderne und erfolgreiche Wohnungsgenossenschaft, die ihre Traditionen bewahrt, dennoch den Blick in die Zukunft richtet und die Stimme ihrer Mitglieder auf dem gemeinsamen Weg achtet. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter überreichte Wolfgang Lücke die Silberne Ehrennadel und die entsprechende Urkunde des VdW Rheinland Westfalen, um ihm für sein langjähriges Engagement und die Verdienste für die Hertener Wohnstätten Genossenschaft eG zu danken. 



Quelle: Hertener Wohnstätten Genossenschaft eG

Der Aufsichtsratsvorsitzende der hwg Hertent eG, Prof. Dr. Henning Schütte (l.), und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen (r.) verabschiedeten Wolfgang Lücke (m.) mit einer silbernen Ehrennadel nach 46 Jahren in den Ruhestand



Quelle: Olivier Le Moal - stock.adobe.com

Verbandstermine im Überblick

VdW-Präsidiumssitzung	25. Januar 2023	Bochum
VdW-Verbandsratssitzung	25. Januar 2023	Bochum
EBZ-Partnertreffen	23. Februar 2023	Bochum

UMSATZSTEUER

Temporäre Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gaslieferungen und Fernwärme

Quelle: Fokussiert – stock.adobe.com



Am 7. Oktober 2022 hat der Bundesrat dem Gesetz zur temporären Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gaslieferung über das Erdgasnetz zugestimmt. Vom 1. Oktober 2022 bis 31. März 2024 beträgt die Umsatzsteuer statt 19 Prozent nur 7 Prozent. Die Reduzierung der Umsatzsteuer gilt auch für die Lieferung von Wärme über ein Wärmenetz (Fernwärme). Die Ausführungen im BMF-Schreiben vom 25. Oktober 2022 zur Absenkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas- und Wärmelieferungen gleichen denen des letzten BMF-Schreibens 2020 zur Absenkung des Umsatzsteuersatzes von 19 Prozent auf 16 Prozent im 2. Halbjahr 2020.

Gas- und Wärmelieferungen sind grundsätzlich erst mit Ablauf des jeweiligen Abrechnungszeitraums als ausgeführt zu behandeln (Dauerrechtsverhältnisse).

Das heißt:

- Abrechnungszeitraum (Abrechnungszeitraum) z. B. 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 -> Lieferung des gesamten Abrechnungszeitraums mit 7 Prozent.
- Abrechnungszeitraum (Abrechnungszeitraum) z. B. 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 -> Lieferungen des gesamten Abrechnungszeitraums mit 7 Prozent.
- Abrechnungszeitraum (Abrechnungszeitraum) z. B. 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 -> Lieferung des gesamten Abrechnungszeitraums mit 19 Prozent.

Erfolgen stattdessen gesonderte – z. B. monatliche – Abrechnungen, gilt der jeweils geltende Umsatzsteuersatz.

BMF vom 25. Oktober 2022, Tz.12

Nichtbeanstandung für Abrechnungszeiträume, die regulär nach dem 30. September 2022


enden: Abrechnung im Verhältnis der Tage vor und ab dem 1. Oktober 2022 (Nichtbeanstandungsregelung nachteilig); bei Abrechnungszeiträumen von mehr als drei Monaten grundsätzlich Gewichtung.

Nichtbeanstandung für Abrechnungszeiträume, die regulär nach dem 31. März 2024 enden: Abrechnung im Verhältnis der Tage vor und ab dem 1. April 2024 (Nichtbeanstandungsregelung vorteilhaft); bei Abrechnungszeiträumen von mehr als drei Monaten grundsätzlich Gewichtung.

Für die Vermieterseite geht Gas-/Fernwärmelieferung in die eigene Vermietungsleistung ein.

- Bei umeinkommensteuerfreier Vermietung (insbesondere Wohnungen): Je nach Abrechnung der Versorgungsunternehmen sind entsprechende Bruttobeträge den Mieterinnen und Mietern gegenüber abzurechnen.
- Bei einkommensteuerpflichtiger Vermietung werden auch die Nebenkosten den Mieterinnen und Mietern netto mit zuzüglich 19 Prozent in Rechnung gestellt (da Wärmelieferung unselbständige Nebenleistungen zur – nicht begünstigten – Vermietungsleistung) – allerdings aufgrund Vorsteuerabzug für die Vermieterseite ohne materielle Auswirkung.

Aktuelle Abschlagsrechnungen mit 19 Prozent müssen nicht berichtigt werden – Korrektur erst im Rahmen der Endabrechnung.

Zu den weiteren Details wird auf die Ausführung im BMF-Schreiben verwiesen. 

EINKOMMENSTEUER

Inflationsausgleichsprämie

Am 7. Oktober 2022 hat der Bundesrat auch die Inflationsausgleichsprämie (§ 3 Nr. 11c EStG) beschlossen. Danach können Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber Leistungen zur Abmilderung der Inflation bis zu einem Betrag von 3.000 Euro steuerfrei an ihre Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer gewähren. Es handelt sich um einen steuerlichen Freibetrag, der unabhängig davon gilt, ob die Leistungen in Form von Zuschüssen oder Sachbezügen gewährt werden. Die Regelung ist von der Wirkweise vergleichbar mit der Regelung in § 3 Nr. 11a EStG und zeitlich befristet.

An den Zusammenhang zwischen Leistung und Preissteigerung werden keine besonderen Anforderungen gestellt. Es genügt, wenn die Arbeitgeberseite bei Gewährung der Leistung in beliebiger Form (z. B. durch entsprechenden Hinweis auf dem Überweisungsträger im Rahmen der Lohnabrechnung) deutlich macht, dass diese im Zusammenhang mit der Preissteigerung steht.

Durch eine Ergänzung der Arbeitslosengeld II-/Sozialgeld-Verordnung wird sichergestellt, dass diese Inflationsausgleichsprämie bei Beziehenden von Leistungen nach dem SGB II nicht als Einkommen berücksichtigt wird, um die steuerliche Privilegierung auch im SGB II nachzuvollziehen. Die Neuregelung gilt für Arbeitgeberleistungen, die zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn im Zeitraum vom Tag nach der Verkündung des Gesetzes bis zum 31. Dezember 2024 gewährt werden. JG

Quelle: PhotoSG – stock.adobe.com



EINKOMMENSTEUER UND UMSATZSTEUER**Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2022**

Das Bundeskabinett hat am 14. September 2022 den Regierungsentwurf eines Jahressteuergesetzes 2022 vorgelegt. Im VerbandsMagazin 09/2022 hatten wir bereits berichtet, dass der jährliche lineare AfA-Satz für nach dem 30. Juni 2023 (ursprünglich 31. Dezember 2023) fertiggestellte Gebäude, die Wohnzwecken dienen, von 2 Prozent auf 3 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten angehoben werden soll. Auch soll die Möglichkeit der Gebäudeabschreibung aufgrund einer nachgewiesenen kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer entfallen. Der Bundesverband GdW hat zum Referentenentwurf eines Jahressteuergesetzes am 10. August 2022 eine Stellungnahme veröffentlicht und insbesondere auf die Bedeutung der Gebäudeabschreibung aufgrund nachgewiesener kürzerer tatsächlicher Nutzungsdauer hingewiesen.

Einkommensteuerfreiheit für bestimmte Photovoltaik-Anlagen

Für Einnahmen aus dem Betrieb von PV-Anlagen bis zu einer installierten Bruttoleistung von 30 kW auf Einfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien bzw. 15 kW je Wohn- und Gewerbeeinheit bei übrigen, überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden soll eine Ertragsteuerbefreiung eingeführt werden (insgesamt pro Steuerpflichtigen max. 100



Quelle: Zstock - stock.adobe.com

kW). Für diese PV-Anlagen ist kein Gewinn mehr zu ermitteln. Damit sind keine Angaben in den Einkommensteuererklärungen mehr erforderlich.

Die steuerliche Vereinfachung für kleine PV-Anlagen zielt auf den privaten Bereich ab – denkbar daher auch für WEG bzw. Wohnungseigentümer. In der Gesetzesbegründung werden aber auch „Genossenschaften und Vermietungsunternehmen“ erwähnt. Es wird derzeit geprüft, ob für Wohnungsunternehmen (Körperschaften) die beabsichtigte Vereinfachung für PV-Anlagen auch gilt.

Auch das in diesem Zusammenhang bestehende „Problem Umsatzsteuer“ wird gelöst. Für viele Betreiber kleinerer PV-Anlagen entfallen dadurch die mit diesen verbundenen

steuerlichen Pflichten – es wird also wirklich einfacher.

0 % Umsatzsteuersatz für die Lieferung/ Installation von Photovoltaik-Anlagen

Für die Lieferung, den innergemeinschaftlichen Erwerb, die Einfuhr und die Installation von PV-Anlagen und Stromspeichern soll in Zukunft ein umsatzsteuerlicher Nullsteuersatz gelten. Voraussetzung ist, dass es sich um eine Leistung an den Betreiber der Photovoltaikanlage handelt und die Anlage auf oder in der Nähe von Privatwohnungen, Wohnungen sowie bestimmten anderen Gebäuden installiert wird. Damit müssen PV-Anlagenbetreiber nicht mehr auf die Kleinunternehmerregelung verzichten, um sich die Vorsteuerbeträge erstatten lassen zu können. JG

GRUNDSTEUERREFORM**Verlängerung der Abgabefrist zur Grundsteuererklärung**

Die Abgabefrist für die Grundsteuererklärung wird um drei Monate verlängert. Das haben die Finanzministerinnen und Finanzminister der Länder entschieden. Statt wie geplant zum 31. Oktober 2022 müssen die Erklärungen erst bis zum 31. Januar 2023 abgegeben werden (vgl. Öffentliche Bekanntmachung des BMF vom 4. November 2022 und Hinweis auf die Möglichkeit zur Festsetzung eines Verspätungszuschlages).

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes für den Hauptfest-

stellungszeitraum 1. Januar 2022 ist von allen Grundstückseigentümern, Erbbauberechtigten und WEG-Eigentümern dem Finanzamt nach amtlich vorgeschriebenen Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln.

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

Grundstückseigentümer relevant sind, zu finden. JG

- Für Fragen stehen im Verband folgende Ansprechpartner gern zur Verfügung. Prof. Dr. Michael Pannen, Tel.: 0211 16998-48, E-Mail: m.pannen@vdw.de und André Walczak, Tel.: 0211 16998-63, E-Mail: a.walczak@vdw-rw.de sowie die persönlichen Ansprechpartner in der Steuerabteilung des VdW Rheinland Westfalen

GEWERBESTEUER

Keine erweiterte Kürzung bei Überlassung von Gewerberäumen an geringfügig beteiligte Anteilseigner

Wohnungs- und Immobilienunternehmen können durch die Anwendung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung in ganz erheblichem Umfang Gewerbesteuern einsparen. Eine einzige schädliche/gewerbliche Tätigkeit führt allerdings zur Versagung der erweiterten Kürzung. Eine vollsteuerepflichtige Wohnungsgenossenschaft im Verbandsgebiet machte seit Jahren die erweiterte Gewerbesteuerkürzung geltend. Die Genossenschaft überließ u. a. auch gewerblich genutzte Flächen an eine Mieterin, die darin einen Schuhladen betrieb.

Im Jahre 2014 trat die Kauffrau an die Genossenschaft mit dem Wunsch heran, eine Wohnung für sich zu mieten. Sie wurde darauf verwiesen, dass die Genossenschaft nach ihrer Satzung Wohnungen „in erster Linie“ an Genossenschaftsmitglieder vermiete. Daraufhin erwarb die Kauffrau Ende 2014 einen Geschäftsanteil von 1.000 Euro, woraufhin ihr beginnend am 1. Januar 2015 eine Wohnung der Genossenschaft überlassen wurde.

Die Betriebsprüfung versagte für die Streitjahre 2014 bis 2016 die Anwendung der erweiterten Kürzung. Nach § 9 Nr. 1 Satz 5 Gewerbesteuergesetz (GewStG) kommt die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nicht zur Anwendung, wenn der Grundbesitz ganz oder zum Teil dem Gewerbebetrieb eines Gesellschafters oder Genossen dient. Die Betriebsprüfung war der Auffassung, dass auch ein sog. Zwergenanteil (i. S. d. § 9 Nr. 1 Satz 5 GewStG) schädlich für die Anwendung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung sei. Insbesondere das gesetzliche Merkmal des „Dienens“ des Grundbesitzes für Zwecke des Gewerbebetriebes einer Genossin sei objektiv erfüllt worden.

Klage gegen Steuerbescheid

Das Betriebsstättenfinanzamt erließ entsprechende belastende Gewerbesteuermessbescheide. Das Rechtsmittel in Form des Einspruchs brachte für die Genossenschaft keinen Erfolg, sodass beim Finanzgericht Düsseldorf die Klage eingereicht wurde.

Am 22. April 2021 kam das Finanzgericht zu folgendem Urteil: Die Klage ist begründet.

Der Beklagte (Finanzamt) hat zu Unrecht die Kürzung des Gewerbeertrages der Klägerin (Genossenschaft) gem. § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG abgelehnt.

Die Vorschrift des § 9 Nr. 1 Satz 5 GewStG bedarf im Falle der Genossenschaft einer Einschränkung, da ihre – Teile des Grundbesitzes nutzende – Gesellschafterin zu weniger als einem Prozent an ihr beteiligt war, diese Beteiligung von geringer Bedeutung war und die Kauffrau selbst keiner Gewerbesteuerbelastung ausgesetzt war.

Ausgehend von dem Gesetzeszweck wäre in diesem Fall ein Ausschluss von der Begünstigung unverhältnismäßig und daher unangemessen. Eine Einschränkung der Reichweite der Norm schließt der Gesetzeswortlaut auch von vornherein nicht aus. In Satz 2 der Norm hat der Gesetzgeber ausdrücklich ein Ausschließlichkeitskriterium formuliert. Demgegenüber fehlt ein solches Kriterium in Satz 5. Die Formulierung „ganz oder zum Teil“ lässt bezüglich völlig untergeordneter und bedeutungsloser Beteiligungen hier einen Spielraum für die Rechtsprechung zu. Der steuerliche Belastungsgrund ist aufseiten der Genossenschaft angesichts der Bagatellbeteiligung der Kauffrau einhergehend mit der Unterschreitung des gewerblichen Freibetrags durch den Betrieb der Kauffrau nicht mehr erkennbar.

Nächste Runde: Revision

Die Finanzverwaltung legte gegen das Urteil des Finanzgerichts Revision ein. Der Bundesfinanzhof (BFH) hob das Urteil des

Finanzgerichtes auf und gab der Revision statt. Der BFH hat sämtliche Bagatellaspekte abgelehnt. Auch das Argument, dass aufgrund Unterschreitens des Freibetrags keine Gewerbesteuer entsteht, ist nicht ausschlaggebend. Allerdings hat der BFH die Unbilligkeit im konkreten Fall der Genossenschaft anerkannt, es fehle aber für eine Korrektur die rechtliche Grundlage.

Der BFH ist der Auffassung, dass die Überlassung relativ unwesentlichen Grundbesitzes an eine mit nur etwa $\frac{1}{6000}$ beteiligte Genossin, den diese für ihren Gewerbebetrieb nutzt, auch dann der erweiterten Kürzung bei der Genossenschaft entgegensteht, wenn der von ihrem Betrieb erzielte Gewerbeertrag den Freibetrag des § 11 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 GewStG nicht erreicht. Eine Gesamtbetrachtung, wonach das Zusammenkommen mehrerer „Bagatellaspekte“ die Nichtanwendung des § 9 Nr. 1 Satz 5 Nr. 1 GewStG rechtfertigt, obwohl diese für sich – einzeln genommen – die Nichtanwendung der Vorschrift nicht rechtfertigen würden, scheidet aus (BFH, Urteil vom 29. Juni 2022; veröffentlicht am 27. Oktober 2022).

Es ist Sache des Gesetzgebers, derartige unbillig erscheinende Ergebnisse zu vermeiden, wie dies kürzlich hinsichtlich des Ausschließlichkeitsgebots des § 9 Abs. 1 Satz 2 GewStG geschehen ist, etwa nach § 9 Nr. 1 Satz 3 GewStG n.F. bezüglich Mieterstrom, Betrieb von E-Ladestationen und sonstigen Tätigkeiten aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit Mietern bis maximal 5 Prozent der Grundbesitzeinnahmen. JG



Quelle: Sebastian Duda - stock.adobe.com

Zur Verjährung von Vermieteransprüchen

BGH, URTEIL VOM 31. AUGUST 2022, AZ.: VIII ZR 132/20 >> Der BGH hatte über einen Fall zu entscheiden, in dem die Vermieter einer Wohnung von der Mieterin und den Erben des während des Rechtsstreits verstorbenen Mieters Schadensersatz verlangten. Die Mieter hatten im Jahr 1984 das Badezimmer saniert und hierbei einen Fliesenboden nebst Bodenabfluss verlegt. Dabei wurden erforderliche Dichtungen nicht eingebaut, sodass die Arbeiten nicht fachgerecht waren. Im Jahr 2016 drang in der unmittelbar darunter liegenden Wohnung schwallartig Wasser durch die Decke. Der BGH entschied zugunsten der Vermieter. Für Schadensersatzansprüche des Vermieters läuft die Verjährung erst ab Rückkehr der Mietsache. Mieterinnen und Mieter müssen daher im laufenden Mietverhältnis auch für Schäden aufkommen, deren Ursache sie vor mehr als 30 Jahren gesetzt haben.

Quelle: Omid Mahdawi - stock.adobe.com



Leitsatz

§ 548 Abs. 1 BGB enthält für die von dieser Bestimmung erfassten Ansprüche des Vermieters eine abschließende Sonderregelung, die der allgemeinen Regelung des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB vorgeht, sodass eine Anspruchsverjährung vor Rückgabe der Mietsache an den Vermieter nicht eintreten kann, auch wenn die in der vorgenannten Vorschrift bestimmte Frist von 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an bereits im laufenden Mietverhältnis verstrichen ist (im Anschluss an BGH, Urteil vom 19. Januar 2005, Az.: VIII ZR 114/04).

Zum Sachverhalt

Die Kläger sind Eigentümer und Vermieter einer im Jahr 1981 von den Beklagten zu 1 und 2 gemieteten, im vierten Obergeschoss gelegenen Wohnung in Berlin. Die Beklagten zu 3 und 4 sind – neben der Beklagten zu 2 – Miterben des im Laufe des Rechtsstreits verstorbenen Beklagten zu 1.

In den ersten Jahren des Mietverhältnisses – nach den Feststellungen des Berufungsgerichts vor dem Jahr 1984 – statteten die Beklagten zu 1 und 2 das ursprünglich mit Holzdielen ohne Fußbodenentwässerung versehene Badezimmer mit einem Fliesenfußboden nebst Bodenabfluss aus. Die Ar-

beiten wurden nicht fachgerecht ausgeführt, weil eine Dichtung unterhalb der Fliesen nicht erstellt wurde.

Am 8. Juli 2016 drang in dem unmittelbar darunter gelegenen Badezimmer der Wohnung im dritten Obergeschoss schwallartig Wasser durch die Decke. Im Zuge der Schadensaufnahme wurde festgestellt, dass die Decke einsturzgefährdet war, weil mehrere Deckenbalken durch über Jahre eingedrungene Feuchtigkeit beschädigt worden waren.

Mit der während des fortdauernden Mietverhältnisses im Jahr 2017 erhobenen Klage haben die Kläger geltend gemacht, die – auf den

Rollstuhl angewiesene – Beklagte zu 2 habe während der letzten zwanzig Jahre regelmäßig außerhalb der Badewanne geduscht, sodass Wasser durch den unzureichend abgedichteten Fliesenboden in die darunter gelegene Holzkonstruktion eingedrungen sei. Die Beklagten haben die Einrede der Verjährung erhoben.

Die zuletzt auf die Zahlung von 37.643,09 Euro nebst Zinsen sowie auf die Feststellung gerichtete Klage, dass die Beklagten alle weiteren Kosten der Schadensbeseitigung durch eindringendes Wasser aufgrund nicht sach- und fachgerechter Ausführung von Umbaumaßnahmen im Badezimmer der Wohnung zu tragen hätten, ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Zahlungs- und Feststellungsbegehren weiter.

Die Entscheidung

Der BGH hob das Urteil des Landgerichts auf und verwies den Rechtsstreit dorthin zurück. Die Schadensersatzansprüche der Vermieter seien nicht verjährt.

§ 199 Abs. 3 Nr. 2 BGB regle eine Verjährungshöchstfrist. Diese sei aber neben der mietrechtlichen Spezialvorschrift zur Verjäh-

rung von Ansprüchen in § 548 BGB nachrangig und daher nicht anwendbar.

§ 548 BGB regelt: „Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält.“


Die von § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB vorgesehene Verjährung von sechs Monaten beginnt – unabhängig von der Anspruchsentstehung – mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält (§ 548 Abs. 1 Satz 2, § 200 Satz 1 BGB). Der kurzen Verjährung unterliegen nach Auffassung des BGH nicht nur mietvertragliche Ansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, sondern auch aus demselben Sachverhalt herrührende konkurrierende Ansprüche des Vermieters aus unerlaubter Handlung.

Etwaige Ersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache beginnen mithin immer erst zu verjähren, wenn der Vermieter die Mietsache zurückerhält.

Die Verjährungshöchstfrist von 30 Jahren in § 199 Abs. 3 Nr. 2 BGB sei daneben nicht

anwendbar, weil zum einen § 548 BGB für die dort genannten Ansprüche (Veränderungen/Verschlechterungen der Mietsache) eine abschließende Sonderregelung enthalte, die den allg. verjährungsrechtlichen Bestimmungen nach dem Wortlaut, der Entstehungsgeschichte, der Systematik der Normen und deren Sinn und Zweck vorgehe. § 548 BGB bezwecke insbesondere Rechtsfrieden und Rechtssicherheit dadurch herzustellen, dass er die Verjährung, unabhängig von der Entstehung des Anspruchs einerseits, erst an die Rückgabe der Mietsache geknüpft hat, die Verjährungsfrist andererseits aber, unabhängig von der Entstehung des Anspruchs, auf sechs Monate beschränkt hat.

Da das Mietverhältnis hier fort dauerte und die Vermieter die Wohnung noch nicht zurückerhalten hatten, hatte der Lauf der Verjährung noch nicht begonnen.

Das Landgericht, an das der BGH die Sache zurückverwiesen hat, muss nun noch weitere tatsächliche Feststellungen treffen und außerdem prüfen, ob die Vermieter vorrangig die Gebäudeversicherung in Anspruch nehmen müssen. 

LG HAMBURG, BESCHLUSS VOM 13.07.2022, AZ.: 318 T 16/22

Berechtigte Beschlussanträge von Wohnungseigentümern sind in die Tagesordnung aufzunehmen

Das Landgericht Hamburg hatte über die Klage eines Wohnungseigentümers zu entscheiden, mit welcher dieser den Anspruch auf Aufnahme bestimmter Beschlussanträge zur nächsten Eigentümersversammlung geltend machte. Das Gericht sprach dem Wohnungseigentümer den verfolgten Anspruch zu und stellte Folgendes fest:

1. Wohnungseigentümer haben grundsätzlich ein berechtigtes Interesse daran, dass ihre Anliegen auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümersammlung gesetzt werden. Sie haben im Regelfall einen Anspruch

darauf, dass bestimmte Sachthemen in die Tagesordnung aufgenommen werden.

2. Dem Einladenden (im Regelfall dem Verwalter) steht grundsätzlich nicht das Recht zu, über die Aufnahme bzw. Nichtaufnahme von Tagesordnungspunkten und Beschlussanträgen zu entscheiden. Er prüft den gewünschten Tagesordnungspunkt nicht auf Notwendigkeit, Richtigkeit oder Sachlichkeit.

3. Eine Ausnahme besteht dann, wenn die begehrten Tagesordnungspunkte und Beschlussanträge rechtsmissbräuchlich sind. In diesem Fall kann der Einladende

von der Aufnahme des Tagesordnungspunktes absehen.

Zum Sachverhalt

Ein Wohnungseigentümer begehrte die Aufnahme von Beschlussanträgen im Zusammenhang mit einem Versicherungsfall aufgrund eines Wasserschadens. Nachdem der Wohnungseigentümer keine Erstattung durch die Versicherung erhalten hatte, wollte eine Beschlussfassung über die Erstattung des Schadensbetrages an ihn durch die Wohnungseigentümergeinschaft herbeiführen. Der einladende Verwalter lehnte die Aufnahme der begehrten Tagesordnungspunkte ab,

woraufhin der Wohnungseigentümer Klage auf Aufnahme seiner Beschlussanträge erhob.

Noch vor Zustellung der Klage nahm der Verwalter die Beschlussanträge doch in die Tagesordnung auf. Der Wohnungseigentümer nahm daraufhin die Klage zurück und beantragte, der Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

Die Entscheidung

Das Landgericht Hamburg gab dem Wohnungseigentümer Recht und bejahte den ursprünglich verfolgten Aufnahmeanspruch.

Das Gericht führt in seiner Entscheidung aus, dass jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Aufnahme eines Tagesordnungspunktes in der nächsten (ordentlichen) Eigentümerversammlung hat, wenn sachliche Gründe für die begehrte Beschlussfassung vorliegen (so bereits BGH, Urteil vom 23.02.2018 – V ZR 101/16).

Der einladende Verwalter habe grundsätzlich kein Recht, das Aufnahmebegehren auf Plausibilität oder Sachlichkeit zu prüfen, sodass im Regelfall von dem Bestehen eines berechtigten Interesses auszugehen sei. Dem Aufnahmebegehren sei stets nachzukommen, wenn ein nicht fernliegender, sachlicher Grund besteht. Das Gericht bejahte das berechtigte Interesse dafür, den Schadensfall mit den Wohnungseigentümern zu erörtern.

Der einladende Verwalter könne von der Aufnahme eines Tagesordnungspunktes nur dann absehen, wenn das Aufnahmebegehren als rechtsmissbräuchlich anzusehen ist. Dies sei dann der Fall, wenn mit dem Antrag oder einer Vielzahl von Anträgen das Ziel verfolgt wird, den ordnungsmäßigen Ablauf der Versammlung zu gefährden oder die Versammlung ihres Zwecks zu berauben. Einen solchen Ausnahmefall konnte das Gericht im zugrundeliegenden Fall nicht erkennen.

Das Gericht entschied, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat.

Quelle: katatonia – stock.adobe.com



Praxishinweise für Verwalter

Die Eigentümerversammlung ist das Entscheidungsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft – und nicht der Verwalter in Vorbereitung der Versammlung.

Der Verwalter sollte im Regelfall daher von einem berechtigten Interesse des Wohnungseigentümers ausgehen und Beschlussanträgen nachkommen. Dies gilt umso mehr, als dem Verwalter auch Schadensersatzansprüche durch die Wohnungseigentümergeinschaft drohen, wenn diese durch die pflichtwidrige Nichtaufnahme des Beschlussantrags einen Schaden erleidet.

Auf der anderen Seite muss der Verwalter die Ordnungsgemäßheit der Versammlung sicherstellen und Anträge auf Rechtsmissbrauch prüfen. Ist ein Beschlussantrag offensichtlich querulatorisch oder rechtswidrig, ist dieser zurückzuweisen.

Werden beispielsweise für dasselbe Anliegen zahlreiche inhaltlich gleiche Beschlussanträge gestellt, besteht der Verdacht, dass lediglich die Verzögerung der Versammlung beabsichtigt wird.

Bei der Prüfung eines Rechtsmissbrauchs ist zudem der Zweck der anstehenden Versammlung entscheidend: Hätte die bean-

tragte Beschlussfassung keinen erkennbaren Vorteil eines Beteiligten zur Folge, sondern lediglich die Störung des angedachten Zwecks der Versammlung (z. B. Beschlussfassung zu einem bestimmten, übergeordneten Thema), besteht der Verdacht des Rechtsmissbrauchs.

Praxishinweis für Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer, die eigene Beschlussanträge auf die Tagesordnung bringen wollen, sollten ihre Punkte untereinander abstimmen und bündeln, damit die Tagesordnung nicht überfrachtet wird.

Wenn mit einer langen Versammlungsdauer aufgrund der Vielzahl von Tagesordnungspunkten zu rechnen ist, kann die Redezeit durch einen Geschäftsordnungsbeschluss begrenzt werden, sofern die Teilungserklärung nichts Abweichendes vorsieht. Dabei ist jedoch zu gewährleisten, dass jedem Wohnungseigentümer ausreichend Redezeit zur Verfügung steht, um seine Anliegen zu erörtern. Eine Redezeitbegrenzung ist daher restriktiv und mit Vorsicht anzuwenden. Unverhältnismäßig kurze Redezeiten können den Wohnungseigentümer zur Anfechtung der Beschlüsse berechtigen. PG

15. EUROPÄISCHER KONGRESS „EFFIZIENTES BAUEN MIT HOLZ IM URBANEN RAUM“ (EBH)

Aus dem Wald ins Quartier

Mit dem 15. Europäischen Kongress „Effizientes Bauen mit Holz im urbanen Raum (EBH)“ konnte FORUM HOLZBAU die Veranstaltungsreihe in erfolgreicher Partnerschaft mit dem VdW Rheinland Westfalen fortsetzen. Der diesjährige Kongress, der am 19. und 20. Oktober 2022 wie gewohnt in den Veranstaltungsräumen des Gürzenichs in Köln stattfand, zählte über 700 Teilnehmer. Hier wurden neue Entwicklungen im Holzbau vorgestellt – neben aktuellen bautechnischen, ökologischen und wirtschaftlichen Themen wurden vor allem Möglichkeiten für die Realisierung der Kreislaufwirtschaft sowie großvolumige Bauvorhaben beleuchtet.

Der Europäische Kongress „Effizientes Bauen mit Holz im urbanen Raum (EBH)“ – als größte Holzbautagung Deutschlands – wächst weiter. Mit einem speziellen Zuschnitt von Themen bietet die Tagung für Rhein und Ruhr sowie die angrenzenden Regionen als regionaler Treffpunkt im Westen zudem stets ihr eigenes Profil. Der Kongress gab auch in diesem Jahr wichtige Impulse für den Einsatz moderner Holzbautechnologien sowie die Umsetzung von Holzbauprojekten in urbanen Räumen und bot eine Plattform für die Vernetzung und den Austausch von Architekten, Ingenieuren, Fachplanern, Bauentscheidern und Hochschulen mit den Akteuren der Holzbranche. Die Veranstaltung wurde zudem durch eine umfangreiche Fachausstellung begleitet.



Quelle: Wald und Holz NRW / pk-Media

Mit etwa 700 Teilnehmenden und 60 Fachausstellenden waren die Kongressräume des Kölner Gürzenich gut gefüllt

Dass die Veranstaltung so gut angenommen wird, liegt sicher in Teilen an der gesellschaftlichen Sensibilisierung bezüglich der Klimaerwärmung und dem Wunsch nach Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern. Dennoch brauchen vor allem Städte weiterhin mehr bezahlbaren Wohnraum. Über die verschiedenen Vortragsblöcke verteilt klang immer wieder die Frage an: Wie müssen wir zukünftig bauen, um einen nachhaltigen Wohlstand auf unserem Planeten sicherzustellen und wie können

wir effizient und nachhaltig mit den vorhandenen Ressourcen umgehen? Die hierfür nötigen gesellschaftlichen und klimatischen Veränderungen adressierten die Referenten in unterschiedlichen Sessions bzw. Themenblöcken. Stichworte wie Kreislaufwirtschaft oder Kaskadennutzung sind innerhalb der Holzbaubranche nicht mehr fremd, wenn auch oftmals in der Baupraxis die Ausnahme.

Derzeit erscheint die aktuelle Wirtschaftslage eher düster – negatives Wirtschaftswachs-

>>



Quelle: Wald und Holz NRW / pk-Media

Die Besucher des EBH verteilten sich bei den zeitweise parallel stattfindenden Vortragsblöcken



Quelle: Wald und Holz NRW / pk-Media

Silke Gorißen, NRW-Ministerin für Landwirtschaft und Verbraucherschutz, betonte ihre Unterstützung für das Bauen mit Holz

tum, Lieferengpässe, steigende Energiepreise, Fachkräftemangel, steigende Inflationsraten sowie steigende Zinskosten für Immobiliendarlehen. Was das alles für die deutsche Bauwirtschaft bedeutet, wurde in den ersten Beiträgen aufgezeigt, die einen Einblick in die aktuelle Lage der Bau- bzw. Immobilienwirtschaft boten. Es folgte ein Impulsreferat der Ministerin für Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Silke Gorißen.

Als Partner der Veranstaltung organisierte auch der VdW Rheinland Westfalen erneut ein Panel zum Thema „Immobilienwirtschaft und Holzbau“. Den Auftakt machte hier Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, der im Zuge der Begrüßung und Einführung die aktuellen Themen der Wohnungspolitik zusammenfasste. Anschließend stellte Prof. Ludger Dederich, Hochschule für Forstwirtschaft Rottenburg (HRF), die Holzbaustudie zu großvolumigem Wohnungsbau in Holzbauweise vor.

Es folgten Best-Practice-Beispiele aus der Praxis. Eckehard Wienstroer, Wienstroer Architekten Stadtplaner, stellte zwei nachhaltige und innovative Wohnquartiere der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG aus Holz vor. Darüber hinaus ging Prof. Tobias Schauerte, Linnaeus University, auf



Quelle: Wald und Holz NRW / pk-Media

Isabel Brähler, Referentin des VdW Rheinland Westfalen, Axel Conrads, Ingenieurkammer-Bau NRW, Dr. Stefanie Wieland, Zentrum für Wald und Holzwirtschaft, Silke Gorißen, Ministerin für Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Susanne Crayen, Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Prof. Uwe Germerott, Forum Holzbau, und Thomas Kämmerling, Wald und Holz NRW, sprachen aus unterschiedlichen Perspektiven über das Bauen mit Holz (v. l.)

die gesammelte Erfahrungen aus 25 Jahren mehrgeschossigem Wohnungsbau in Växjö in Schweden ein.

Auch mit dem diesjährigen Kongress wurde Baufachleuten somit erneut die Möglichkeit geboten, sich über das städtische Bauen

mit dem nachwachsenden Baustoff Holz zu informieren und sich mit Kolleginnen und Kollegen auszutauschen. IB

■ **Der 16. Europäische Kongress (EBH) wird am 17./18. Oktober 2023 in Köln stattfinden.**

KOMPROMISS ZUR CO₂-ABGABE

Einigung bei Kostenaufteilung zwischen Mietern und Vermietern

Seit 2021 gibt es die CO₂-Abgabe beim Heizen mit Öl oder Erdgas, die bisher von Mietern allein getragen wurden. Ab Januar 2023 soll ein Stufenmodell die Kostenaufteilung neu regeln. Der Bundestag hat einen entsprechenden Gesetzentwurf beschlossen. Ausschlaggebend soll der tatsächliche CO₂-Ausstoß eines Gebäudes sein – je höher dieser ist, desto mehr zahlen die Vermieter, je besser die Energieeffizienz desto mehr die Mieter.

Der Bundestag hat am 10. November 2022 den Gesetzentwurf zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG) beschlossen. Wer mit Öl oder Gas heizt,

muss seit 2021 eine zusätzliche Abgabe zahlen. Der Emissionshandel startete mit einem fixen CO₂-Preis von 25 Euro pro Tonne und soll wirken wie eine Steuer. Bis 2025 werden die Zertifikate schrittweise mit einem ansteigenden Festpreis ausgegeben. Ab 2026 wird der Zertifikate-Preis durch Versteigerungen ermittelt. Die zusätzliche Abgabe soll helfen, den CO₂-Ausstoß in Gebäuden zu senken. Bislang geht das allein auf Kosten der Mieter.

Neues Stufenmodell für die Aufteilung der CO₂-Abgabe

Ab Januar 2023 müssen sich Vermieter in vielen Fällen an der Klimaabgabe der Mieter fürs Heizen beteiligen. Je weniger klimafreundlich das Haus ist, desto mehr muss

der Vermieter übernehmen. Geplant sind insgesamt zehn Stufen, in denen der Anteil der Vermieter immer weiter abnimmt – bis hin zu sehr effizienten Gebäuden mit dem Energiestandard EH55. Hier sollen die Mieter nach den Plänen der Koalitionäre die Zusatzkosten weiterhin allein stemmen. Bei Häusern mit einem sehr hohen CO₂-Ausstoß pro Quadratmeter sollen Vermieter hingegen 95 Prozent des CO₂-Preises übernehmen. Dieser Vermieteranteil in der höchsten Klasse wurde gegenüber der Kabinettsfassung erneut erhöht.

Bürokratischer Mehraufwand

In welche Stufe ein Gebäude bzw. eine Mietwohnung fällt, steht zudem im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung.

Da Angaben etwa zur Energiebilanz und zum CO₂-Ausstoß zu machen sind, könnte so ein Mehraufwand auf Vermieter zukommen – den Plänen zufolge sollen jedoch alle für die Berechnung erforderlichen Daten an die Hand gegeben werden.

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

Wesentliche Forderungen der Wohnungswirtschaft erfüllt

Die Vorschriften über die Aufteilung der Kohlendioxidkosten sind auf Abrechnungszeiträume anzuwenden, die ab 1. Januar 2023 beginnen. Das Gesetz erfüllt somit zwei wesentliche Forderungen der Wohnungswirtschaft: Es tritt erst 2023 in Kraft und greift nicht in laufende Abrechnungsperioden ein und es setzt das von der Wohnungswirtschaft vorgeschlagene Stufenmodell um. Dass das Stufenmodell überhaupt gelungen ist, wird als großer Erfolg wahrgenommen.

Änderungen auf den letzten Metern

In der Endfassung sind gegenüber den Entwürfen einzelne Änderungen vorgenommen worden:

- Die Aufteilung der CO₂-Kosten wurde auf alle Fernwärme erweitert. Sie ist nun also unabhängig davon, ob für die Anlagen ein CO₂-Preis nach europäischem Emissionshandel ETS oder nach nationalem Emissionshandel BEHG anfällt. Dies erfolgte entgegen des Koalitionsvertrages und mit der Begründung von Gleichbehandlung, Konsistenz und gesellschaftlicher Akzeptanz (bei Mietenden). In Gebieten mit Anschluss- und Benutzungszwang wird der Vermieteranteil halbiert. Die Aufteilung der ETS-Kosten gilt nicht für Gebäude, die ab 1. Januar 2023 erstmals einen Wärmeanschluss erhalten (die BEHG-Kosten werden auch in diesen Fällen aufgeteilt).
- In der höchsten Klasse mit 52 kg CO₂ und mehr pro m² Wohnfläche wurde der Vermieteranteil von 90 Prozent auf 95 Prozent erhöht.
- Gestrichen wurde der Paragraph 10, nach dem Vermieter bei Einsatz biogener fester oder flüssiger Brennstoffe eventuelle Mehrkosten gegenüber Erdgas übernehmen sollten.

Nach wie vor macht sich der CO₂-Preis am tatsächlichen jährlichen Ausstoß fest, d.h. der Emissionsfaktor des Brennstoffes wird

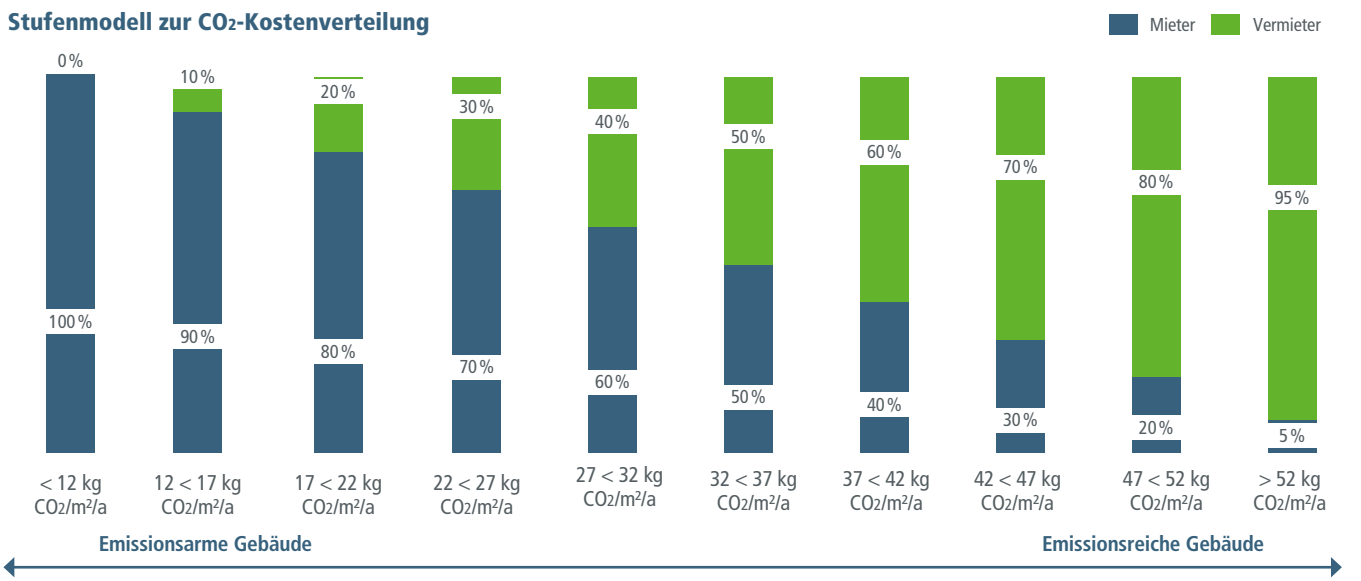
mit dem tatsächlich abgerechneten Energieverbrauch und dem CO₂-Preis multipliziert.

Der anteilige Erstattungsanspruch für die CO₂-Kosten bei Gasetagenheizung gegenüber dem Vermieter bleibt erhalten, die Frist zur Geltendmachung durch die Mieter wurde von 6 auf 12 Monate erhöht. Auf den Erstattungsanspruch muss der Brennstoff- oder Wärmelieferant in der Rechnung hinweisen. Macht der Mieter seinen Erstattungsanspruch zügig nach Erhalt seiner Brennstoffrechnung geltend, so kann der Vermieter diese Position zeitnah im Rahmen der Betriebskostenabrechnung berücksichtigen. Die Bundesregierung wird bis Juni 2023 eine elektronische Anwendung zur Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten für Vermieter und solche Mieter bereitstellen, die sich selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser versorgen.

Schränken staatliche Vorgaben die Möglichkeiten energetischer Sanierungen für Eigentümer erheblich ein, müssen sie sich weniger stark oder sogar gar nicht am CO₂-Preis beteiligen. Dabei geht es etwa um Denkmalschutzvorgaben, die einer Dämmung der Wände entgegenstehen können.

Für vermietete Nichtwohngebäude verbleibt es bis 2025 bei der Aufteilung 50/50. IB

Stufenmodell zur CO₂-Kostenverteilung





SEMINARE IM DEZEMBER 2022, JANUAR UND FEBRUAR 2023

20.12.2022	Online	Heizen lernen & Energie einsparen - Motivationsgespräch zur Verhaltensänderung	Robert Montau	2
18.01.2023	Online	Liquidität in Zeiten von Energieunsicherheit	Christian Gebhardt Mark Oliver Könemund	2
23.01.2023	Online	Verkehrssicherungspflichten – Kompakt in 60 Minuten	Armin Hartmann	2
24.01.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Schimmel in Gebäuden – Ursachen, Vermeidung und Sanierung	Norbert Swensson	2
26.01.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	„Made my day“ – Eigentümerversammlung macht jetzt Spaß	Massimo Füllbeck	2
26.01.2023	Online	Mietrecht in 60 Minuten – Teil 1: Schönheitsreparaturen in der Praxis und aktuelle Rechtsprechung	Gudrun Kleiner	2
31.01.2023	Online	Schlüsselkompetenzen für die Junior-Assistenz	Tanja Bögner	2
02.02.2023	Online	Wohnungsabnahme und -übergabe – Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	Gudrun Kleiner	2
07.02.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Wohnungsunternehmen nachhaltig gestalten für mehr Effizienz und Zukunftssicherheit	Elias Rayani	2
08.02.2023	Online	Mietrecht in 60 Minuten – Teil 2: Kündigung des Mietverhältnisses	Gudrun Kleiner	2
13.02.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Gesetzliche Grundlagen der Betriebskosten	Matthias Voigt	2
14.02.2023	Online	Materialpreissteigerungen bei Bauprojekten – Berechnungsvarianten und Anwendung für die Praxis	Bernd Schweibenz	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*), Angelos Tsiokas (*AT*)
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*),
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