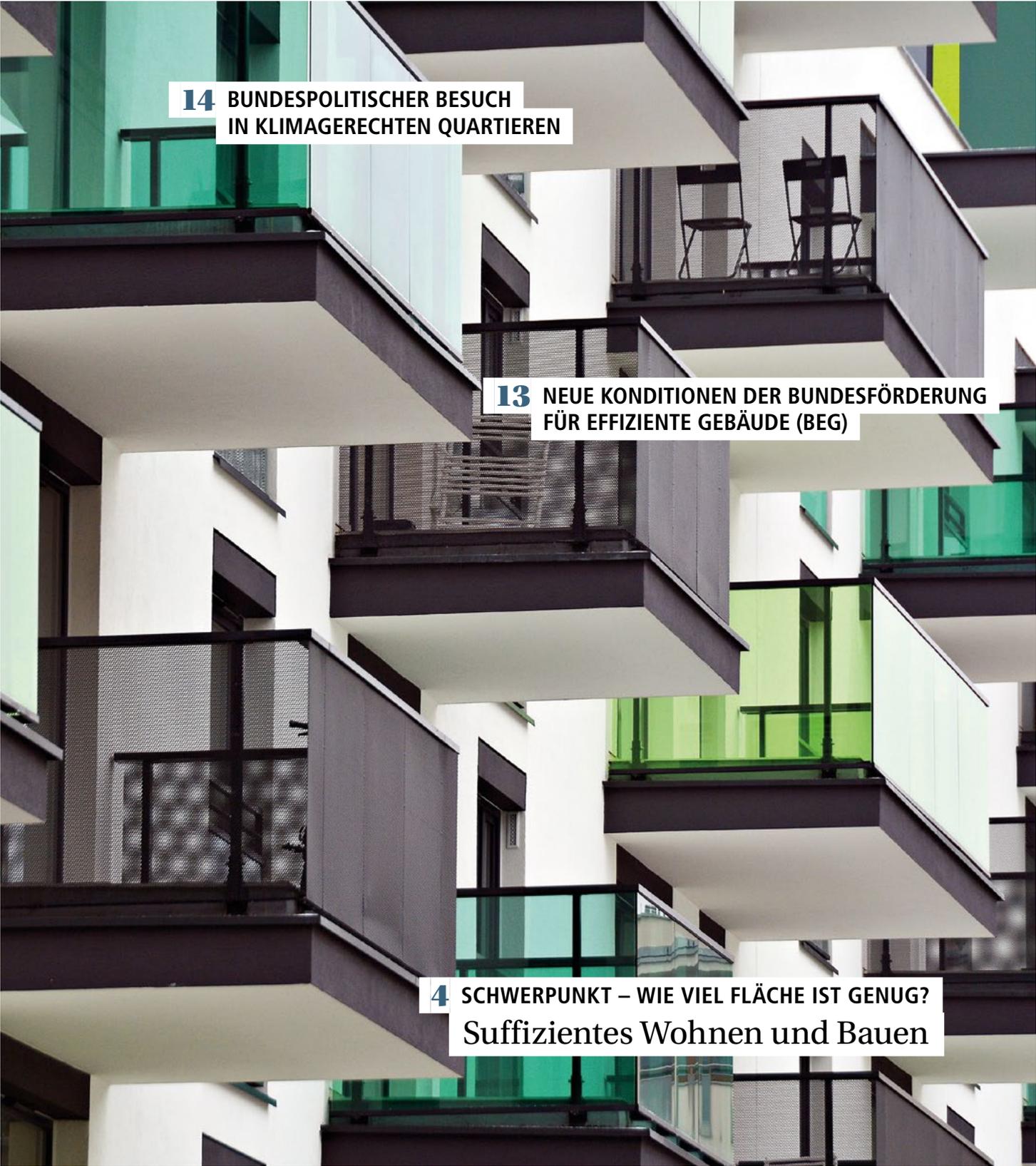


## VerbandsMagazin

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



**14** BUNDESPOLITISCHER BESUCH  
IN KLIMAGERECHTEN QUARTIEREN

**13** NEUE KUNDENKONDITIONEN DER BUNDESFÖRDERUNG  
FÜR EFFIZIENTE GEBÄUDE (BEG)

**4** SCHWERPUNKT – WIE VIEL FLÄCHE IST GENUG?  
Suffizientes Wohnen und Bauen

## Wie viel Fläche *ist genug?*



Quelle: Roland Baege/VdW RW

**„Wir müssen es schaffen, den Bedarf an Wohnraum mit den Ansprüchen von Klimaschutz und Klimafolgenanpassung zu vereinbaren.“**

Die größte Herausforderung für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft bleibt auch im Jahr 2023 die bezahlbare und klimagerechte Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnraum. Insbesondere die fortbestehende Kostendynamik bei den Baukosten und das deutlich höhere Zinsniveau erschweren diese Aufgabe – im Neubau und der energetischen Modernisierung – das zeigt sich auch bei der Fortentwicklung der Förderlandschaft, die sich auf Bundes- und Landesebene strecken muss, um dieser Dynamik gerecht zu werden und ihren Förderzweck zu erfüllen.

Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften reagieren angesichts der unklaren Wirtschaftlichkeit und der auf Bundesebene entstandenen Unsicherheit in Bezug auf die Förderlandschaft zurückhaltend und überdenken vor allem Neubauplanungen. Gerade weil die Baukosten im letzten Jahr extrem gestiegen sind, braucht es mehr denn je Stabilität und Verlässlichkeit bei den politischen Rahmenbedingungen, sonst werden noch mehr Projekte zurückgestellt oder gänzlich abgebrochen. Eine fatale Entwicklung, wenn man auf die Neubauziele des Bundes und vieler Städte und Gemeinden blickt.

In der Debatte um Energieversorgung und Baukosten ist das Thema Bauland im vergan-

genen Jahr in der öffentlichen Diskussion etwas in den Hintergrund gerückt. Gleichwohl bleiben auch hier die Herausforderungen groß. Geeignetes und vor allem bezahlbares Bauland zu schaffen bleibt, trotz der Bemühungen von Landesregierung, Städten und Gemeinden, weiterhin eine wichtige Aufgabe.

Gleichzeitig müssen wir es schaffen, den Bedarf an Wohnraum mit den Ansprüchen von Klimaschutz und Klimafolgenanpassung zu vereinbaren. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass wir mit der knappen Ressource Raum effizienter umgehen müssen. Weniger Versiegelung, aber dennoch mehr Wohnungen. Dichteres Bauen, aber dennoch grünere und resilientere Quartiere.

Wir müssen gemeinsam in die Diskussion einsteigen, wie wir, auch unter energetischen Gesichtspunkten, mit dem Stadtraum und der Wohnfläche umgehen wollen. Denn auch die bessere Nutzung des bestehenden Wohn- und Stadtraums kann am Ende einen Beitrag zur Vereinbarkeit von Bezahlbarkeit und Klimaschutz leisten.

### Alexander Rychter

Verbandsdirektor des  
VdW Rheinland Westfalen

### 4 Wie viel Fläche ist genug? Suffizientes Wohnen und Bauen



#### SCHWERPUNKT

- 4 **Wie viel Fläche ist genug?**  
Suffizientes Wohnen und Bauen
- 7 **Von Wohnungsgrößen und Wohnqualität**  
Anja Bierwirth, Leiterin Forschungsbereich Stadtwandel am Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie
- 8 **Der Umgang mit begrenzten Gütern: Fläche und Wohnraum**  
Individuelle Wohnwünsche - Gesellschaftliche Notwendigkeiten
- 9 **„Kompakt und dicht wohnen, ohne Nutzungsqualität zu verlieren“**  
Interview mit Helena Schulte, RWTH Aachen, Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung

- 10 **„Eine Gemeinde, eine Stadt ist für alle da“**  
Gastbeitrag von Deborah Dautzenberg, Leiterin der Abteilung „Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung“ im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen
- 11 **Der Wohnungstausch als nachhaltiges Instrument**  
Im Gespräch mit Laura Henke, Vorstandsvorsitzende der Spar- und Bauverein Leichlingen eG
- 12 **Das Dorf im Dorf**  
Gastbeitrag von Nils-Peter Petersen, Vorstand der GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG

### 14 Bundespolitischer Besuch in klimagerechten Quartieren



#### AKTUELLES

- 13 **Licht und Schatten**  
Neue Konditionen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
- 14 **Bundespolitischer Besuch in klimagerechten Quartieren**  
Quartiersbereisung im Verbandsgebiet
- 16 **Gas- und Strompreisbremse kommen zum März 2023**  
Gegen steigende Energiekosten
- 17 **„Fakten.Fordern.Lösungen.“**  
Initiative Wohnen.2050 legt zweiten Praxisbericht vor
- 18 **Aktuelles Steuerrecht**  
Seminare
- 19 **25 Jahre beste Unterstützung**  
Verein der Freunde und Förderer der EBZ Business School

#### AKTUELLES NRW

- 20 **„Deutscher Bauherrenpreis“ erstmals regional übergeben**  
Preisverleihung für VdW-Mitgliedsunternehmen
  - 21 **Heizkostenzuschuss an Wohngeldberechtigte ausgezahlt**  
Unterstützung für viele Haushalte
- Jetzt anmelden!**  
Informationsveranstaltung zur NRW-Wohnraumförderung

22  
Konferenz gegen Armut  
Nordrhein-Westfalen



26  
Von EnSimiMaV bis  
Wohnraumförderung



31  
Spende für Wohnungslosen-  
Initiative in Dortmund



22 **Was kann Landespolitik in der Krise tun?**  
Konferenz gegen Armut Nordrhein-Westfalen

23 **Fünftes regionales VCD-Netzwerk-treffen Wohnen und Mobilität**  
Projektabschluss

**AKTUELLES RLP**

24 **Klimaprogramm in Wohnraum-förderung eingebaut**  
Neue Konditionen

25 **Architektenkammer Rheinland-Pfalz hat neuen Geschäftsführer**  
Personenwechsel

**Wie können Wohngebäude klimaneutral werden?**  
Veranstaltung zur Energie- und Wärmeversorgung

26 **Von EnSimiMaV bis Wohnraum-förderung**  
Arbeitsgemeinschaft Rheinland-Pfälzischer Wohnungsunternehmen

**Bauforum RLP am 12. Juli**  
Termin

27 **Erfahrungsaustausch mit anschließender Baustellenführung**  
Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung

28 **Start in neues Förderjahr**  
Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik  
**Neue steuergesetzliche Entwicklungen**  
Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung

**AUS DEN UNTERNEHMEN**

29 **Klimagerechtigkeit trifft Stadtentwicklung**  
Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH  
**German Design Award für digitalen Geschäftsbericht**  
Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

30 **Pilotprojekt für grünen Mieterstrom gestartet**  
DOGEWO21

**WHS-Weihnachtsspende: 6.000 Euro für Herner Einrichtungen**  
Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

31 **Spende für Wohnungslosen-Initiative in Dortmund**  
VONOVIA

32 **Fertigstellung von 22 zukunfts-fähigen Wohnungen**  
Bauverein Gütersloh eG

**TERMINE**

32 **Termine 2023**  
Termine

**JUBILÄEN**

33 **Vorstandswechsel bei der Essener Wohnbau eG**  
Feierlicher Abschied von Claus-Werner Genge  
**Silberne Ehrennadel für Werner Schlinkert**  
Abschied nach 41 Jahren

34 **STEUERN**

37 **RECHT**

40 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**

43 **FÜR SIE GELESEN**

44 **SEMINARE**

## Suffizientes Wohnen und Bauen

**WIE VIEL FLÄCHE IST GENUG? >>** „Mathematisch ist das ganz klar. Wenn wir jetzt noch drei, vier Generationen weiterdenken, können wir nicht alle nebeneinander diese Einfamilienhausgebiete haben“, sagte Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, im Gespräch mit der Augsburger Allgemeinen Zeitung im Dezember 2022. Kurz zuvor teilte das Statistische Bundesamt (Destatis) mit, dass 10,5 Prozent der Bevölkerung in Deutschland im Jahr 2021 in überbelegten Wohnungen wohnten. In Städten ist die Überbelegungsquote mit 15,5 Prozent dreimal so hoch wie in ländlichen Gebieten mit 4,9 Prozent. Besonders betroffen sind Alleinerziehende mit Kindern, aber auch Jüngere allgemein. Wohnen also die einen auf zu wenig Wohnfläche, während andere ein Zuhause für sich allein haben, in dem noch andere Menschen ohne Weiteres Platz hätten? Was bedeutet das für die Verteilung der begrenzten Fläche und welche weiteren Handlungsfelder sind davon berührt?



Quelle: Grand Warszawski - stock.adobe.com

Hintergrund der Aussage der Bundesbauministerin Geywitz war die Frage nach dem Spannungsfeld, das sich zwischen dem notwendigen Klimaschutz und dem gegebenen Flächenverbrauch ergibt. Vorab muss man festhalten: Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft steht nicht im Fokus der Debatte um flächensparendes Wohnen, sondern dürfte mit ihren großen zusammenhängenden Wohnungsbeständen als Teil der Lösung wahrgenommen werden.

Doch auch in den Beständen der Verbandsmitglieder gibt es Anpassungsoptionen, da die Diskussion des Klimaschutzes und sozialen Gerechtigkeit keine reine Frage der Wohnfläche – sowohl der einzelnen Wohnung als auch der gesamten Wohngebäude – bleiben wird. Man muss kein Mathematiker sein, um bei den hohen Energiepreisen zu bemerken, dass kleinere Wohnungen einen Vorteil bei den Nebenkosten und den Energieverbräuchen haben. Auch die Baukosten

sind vom Materialaufwand und somit von der Wohnungsgröße abhängig.

Es besteht somit die Chance, auch durch einen bewussten Umgang mit neuen und bestehenden Flächen Kosten einzusparen. Viel regelt der Markt, so ist die Pro-Kopf-Wohnfläche in deutschen Großstädten rückläufig, doch auch in weniger boomenden Regionen ist der Druck auf die zentralen Lagen hoch. Seniorinnen und Senioren, Menschen mit



## Was bedeutet „überbelegt“?

Als überbelegt gilt eine Wohnung nach Statistik der Europäischen Union über Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC), wenn darin mindestens einer der folgenden Räume nicht vorhanden ist:

- ein Gemeinschaftsraum,
- ein Raum pro Paar, das in dem Haushalt lebt,
- ein Raum für jede weitere Person ab 18 Jahren,
- ein Raum für zwei Kinder unter 12 Jahren,
- ein Raum für zwei Kinder desselben Geschlechts zwischen 12 und 17 Jahren,
- ein Raum je Kind zwischen 12 und 17 Jahren, wenn sie unterschiedlichen Geschlechts sind,
- ein zweiter Raum bei einem Ein-Personen-Haushalt.

Quelle: OrthsMedien - stock.adobe.com

Behinderungen, Transferleistungsempfänger, aber auch Singles und junge Paare – die Nachfrage nach Wohnungen in den Ortszentren ist groß, das Angebot wird aber immer knapper. Sie ermöglichen eine schnelle – teils fußläufige – Erreichbarkeit der Geschäfte des täglichen Bedarfs und Zugang zur Mobilität. Gleichzeitig fordert der Klimawandel eine Reduzierung des Verbrauchs von Flächen, Material und schlussendlich auch CO<sub>2</sub>. Bleibt die Frage: Wie kann die begrenzte Fläche für viele Menschen möglichst qualitativ im

Sinne persönlicher Wohnbedürfnisse und des Klimaschutzes genutzt werden?

### Auf wie viel m<sup>2</sup> wohnt NRW?

Fakt ist, die Wohnfläche pro Kopf steigt landesweit kontinuierlich an. Wurde deutschlandweit 1991 noch ein Wohnflächenverbrauch pro Kopf von 35 m<sup>2</sup> veranschlagt, liegt der Wert 30 Jahre später bei 48 m<sup>2</sup> pro Kopf. Während der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch auf der einen Seite also immer weiter ansteigt, wächst auf der anderen Seite

der Anteil derjenigen, die auf zu kleinem Wohnraum leben.

Doch ist der Wohnflächenverbrauch nicht überall gleich groß. Den höchsten Flächenverbrauch gibt es in der ländlichen Region – also dort, wo auch mehr Fläche zur Verfügung steht. So haben die Kreise Höxter und der Hochsauerlandkreis mit über 50 m<sup>2</sup> pro Kopf im Jahr 2018 den höchsten Flächenverbrauch pro Kopf in NRW. Gelsenkirchen, Duisburg und Herne haben mit unter 40 m<sup>2</sup> die geringste Wohnfläche pro Einwohner. Auch in Hamm (40 m<sup>2</sup>) und Köln (41 m<sup>2</sup>) bewohnen die Menschen im Schnitt weniger Fläche.

Die eingangs erwähnten 10,5 Prozent der Menschen in Deutschland, die in überbelegten Wohnungen leben, summieren sich auf 8,6 Millionen Menschen. Dabei kommt es nicht auf die Wohnfläche pro Kopf, sondern auf die Anzahl der Wohnräume an. Oft kann nicht jedem Kind ein eigenes oder gemeinsames Zimmer zur Verfügung gestellt werden. Auf der anderen Seite machen steigende Quadratmetermieten den Umzug für ältere Menschen, die seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen leben, die durch den Auszug der Kinder im Sinne der Suffizienz besser durch eine junge Familie genutzt werden könnten, unattraktiv. Doch was sind die Konsequenzen aus dieser Gemengelage? Mehr große Wohnungen bauen oder mit kreativen Lösungen untergenutzte Wohnungen zur Verfügung stellen?

### Flächensuffizientes Wohnen als Lösung?

Im Kern geht es darum, Lösungen für die Frage nach klima- und sozialgerechtem Wohnraum zu finden, ohne dafür neue Wohnfläche

>>

## Wohnungen und Wohnfläche

	Einheit	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2021 zu 2011 in %
<b>Wohnungen*</b>	Millionen	40,6	40,8	41,0	41,2	41,4	41,7	42,0	42,2	42,5	42,8	43,1	6,0
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	Millionen Quadratmeter	3.699	3.721	3.744	3.769	3.795	3.823	3.851	3.879	3.908	3.939	3.968	7,3
<b>Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung</b>	Quadratmeter	91,1	91,2	91,3	91,4	91,6	91,7	91,8	91,8	91,9	92,0	92,1	1,1
<b>Bevölkerung</b>	Millionen	80,3	80,5	80,8	81,2	82,2	82,5	82,8	83,0	83,2	83,2	83,1	3,5
<b>Wohnfläche pro Kopf</b>	Quadratmeter	46,1	46,2	46,3	46,4	46,2	46,3	46,5	46,7	47,0	47,4	47,7	3,7

\* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden; Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, einschließlich Wohnheimen

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2022, Wohnungsbestand im Zeitvergleich

## 6 SCHWERPUNKT

in Anspruch zu nehmen. Die Innenentwicklung bestehender Wohn- und Stadtquartiere, der Umbau einzelner Wohneinheiten oder flexible, modulare Grundrisse können im Gebäude eine Lösung sein. Eine effizientere Nutzung der Flächen im Quartier eine andere. Auch die Umnutzung von Gewerbeflächen sind eine Option. Gleichzeitig sind Lösungen zu finden, die das Wohnen den verschiedenen Lebensphasen anpassen. Bis heute ist der Remanenzeffekt, also der städtebaulich relevante Verbleib von Alleinstehenden und Paaren in großflächigem Wohnraum, etwa nach dem Auszug der Kinder, ein Treiber bei der Entwicklung von Wohnflächen. Einzelmaßnahmen gibt es viele, die systematische Steuerung bleibt zu oft aus.

Gemeinschaftliches Wohnen kann in seiner Vielfalt Lösungsansätze bieten, die zunächst nicht für jeden geeignet erscheint. So verbinden das Teilen von Wohnraum viele Menschen gedanklich mit einer klassischen Uni-WG, dabei sind geteilte Küchen und Bäder nicht zwingend erforderlich. Oft sind umgenutzte Erdgeschosse mit gemeinschaftlichen Räumen als Werkstätten, Büros, Waschküchen oder Hobbyräume gerade die Begegnungsorte, die das Interesse am Geschosswohnungsbau stärken und eine



Alternative zum eigenen Wohnraum darstellen. Neue Orte der Begegnung können in dem Zuge auch vor Vereinsamung schützen und somit die gelebte Nachbarschaft stärken. Dennoch ist das „Sharing“ nur ein Angangspunkt, der durch variable Grundrisse oder mit organisatorischer Flexibilität durch

einen Wohnungstausch erweitert werden kann. Anpassungsfähige Wohnformen können je nach Lebenssituation die Nutzung von weiteren privaten Räumlichkeiten ermöglichen oder eben auch einzelne Räume der Gemeinschaft oder der Nachbarwohnung freigeben.

KK/ON



### DREIFACHE INNENENTWICKLUNG ALS MÖGLICHKEIT ZUR SUFFIZIENTEN FLÄCHENNUTZUNG

Im Dezember 2022 veröffentlichte das Umweltbundesamt die Handreichung „Dreifache Innenentwicklung – Definition, Aufgaben und Chancen für eine umweltorientierte Stadtentwicklung“, die sich auch mit dem Thema der Flächennutzung auseinandersetzt und in den Kontext einer klimagerechten Stadtentwicklung setzt.

Wohnen, Verkehr, Freizeit, Gewerbe – vor allem in Großstädten und Metropolen wollen und müssen Räume unterschiedlich genutzt werden. Dort, wo die unterschiedlichen Nutzflächen bereits eng nebeneinander bestehen, herrscht ein hoher Druck, der sich auch durch knappe Wohnflächen äußert. Ein Schlüsselthema der nachhaltigen Stadtentwicklung ist daher ein suffizienter Umgang mit der knappen Ressource Fläche in urbanen Räumen – sowohl im Hinblick auf bebaute Flächen als auch hinsichtlich der Verkehrs-, Frei- und Grünräume.

Im Verbandsgebiet betrifft der Bereich der Stadtentwicklung ländliche und urbane Gebiete,



die im Hinblick auf eine suffiziente Planung unterschiedlicher Bedarfsflächen ausgerichtet werden müssen und bei denen besonderes Augenmerk auf das Wohnen gerichtet ist.

Die Verzahnung von Verkehrs-, Grün- und Freiflächen sowie der Flächennutzung von Wohn- und Stadtquartieren bildet den Begriff der „Dreifachen Innenentwicklung“, der aus Perspektive der sozial orientierten Wohnungswirtschaft sogar noch um die suffiziente Nutzung der einzelnen Wohnflächen pro Wohnung ergänzt werden kann.

Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes, des Erhalts der biologischen Vielfalt, der Anpassung an den Klimawandel und um eine hohe Lebensqualität und gesunde Umweltbedingungen für die Menschen zu erreichen, sollten Funktionen und Nutzungen in der Stadt neu gedacht und Räume mehrdimensional gestaltet und genutzt werden.

Download: <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/dreifache-innenentwicklung>

ANJA BIERWIRTH, LEITERIN FORSCHUNGSBEREICH STADTWANDEL  
AM WUPPERTAL INSTITUT FÜR KLIMA, UMWELT, ENERGIE

## Von Wohnungsgrößen und Wohnqualität

**S**uffizientes Wohnen besitzt viele Facetten und lässt sich mit mehreren Parametern in Bezug setzen. Welche sind diese und auf welche Art und Weise lässt sich letztendlich suffizientes Wohnen darstellen? Dazu sprach der Verband mit Anja Bierwirth, die im Wuppertal Institut für Klima, Umwelt Energie zu den Themen kommunale Energie- und Klimapolitik, Gebäudeenergieeffizienz und -suffizienz und nachhaltige Stadtentwicklung arbeitet und forscht.

### Was ist mit dem Begriff Suffizienz in Bezug auf das Themenfeld Wohnen gemeint und welche Ziele und Motive verfolgt das suffiziente Wohnen?

**Anja Bierwirth:** Suffizienz allgemein lässt sich am besten mit „genug“ übersetzen. Es geht also darum, nicht zu wenig, aber eben auch nicht zu viel zu haben. Beim Thema Wohnen geht es dabei oft (nicht nur, aber auch vor dem Hintergrund der Energiekrise durch den Krieg in der Ukraine) beim Heizen um die Frage, wie warm müssen Zimmer sein und richtiges Lüften, um keine Heizenergie zu verschwenden. Im Strombereich geht es um die Nutzung – möglichst effizienter – Geräte und darum, in Zimmern das Licht auszumachen, wenn niemand drin ist. Suffizienz



Quelle: JRF e.V.

wird also oft auf der Ebene des individuellen Verhaltens diskutiert. Ich finde aber ganz andere Fragen auch wichtig. So steigt seit Jahrzehnten die Wohnfläche pro Person, obwohl das insgesamt betrachtet nicht zu mehr Wohnqualität führt. Im Gegenteil gibt es vor allem ältere Menschen, die mit ihren zu großen Häusern überfordert sind, aber keine Alternative finden, um sich zu verkleinern. In diesem Thema steckt noch viel Suffizienz-Potenzial, das meines Erachtens noch immer viel zu wenig beachtet und adressiert wird. Denn jeder Quadratmeter, der nicht beheizt, gekühlt und beleuchtet werden muss, ist aus Sicht des Klima- und Ressourcenschutzes ein Gewinn, während er gleichzeitig eine Entlastung für Menschen sein kann.

### Blicken wir einmal konkret in die Umsetzung: Was ist im Gebäudebestand oder bei der Anpassung und Planung von Grundrissen notwendig, um diese Suffizienz zu gestalten?

**Anja Bierwirth:** Bei der Gestaltung und der Nutzung von Räumen und Gebäuden kann man mit Blick auf die Suffizienz fragen: Brauche ich für jede Nutzung, wie Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer, Küche usw., einen eigenen Raum für mich oder kann ich mir auch vorstellen, mir manche Räume mit anderen zu teilen oder einen Raum für verschiedene Tätigkeiten zu nutzen?

Auch sind zwar offen gestaltete Grundrisse schon seit einigen Jahren sehr in Mode, gleichzeitig aber braucht es für ungestörte Privatsphäre oder Arbeit auch mal eine Tür, die man hinter sich zumachen kann. Durchgangszimmer oder zum Wohnzimmer hin offene Küchen sind da eher weniger geeignet.

In verschiedenen Projekten finden sich auch temporär nutzbare Räume, wie z.B. Gästezimmer, Arbeitsplätze oder Räume für größere Runden und Feste. Wenn ich diese Angebote mit anderen teilen kann, brauche ich sie nicht in meinem privaten Bereich vorzuhalten, wo sie dann möglicherweise oft ungenutzt sind und trotzdem Geld kosten. Und dabei noch Platz verschwenden, der gerade in Gebieten mit wenig verfügbarem Wohnraum dringend gesucht ist.

### Das Thema Suffizienz lässt sich sowohl auf das Gebäude als auch auf das Quartier beziehen. Sind urbane und ländliche Regionen in Bezug auf die Suffizienz unterschiedlich zu betrachten und wenn ja, wie?

**Anja Bierwirth:** In ländlichen Räumen finden sich im Verhältnis mehr Einfamilienhäuser als in städtischen Gebieten, wo Mehrfamilienhäuser einen höheren Anteil haben. In Einfamilienhäusern leben deutlich öfter die Eigentümerinnen und Eigentümer auf viel Fläche, in Mehrfamilienhäusern mehr Menschen zur Miete auf vergleichsweise weniger Fläche. Ansatzpunkte für suffizientes Wohnen finden sich dennoch in allen möglichen Regionen und Gebäudetypen, sie unterscheiden sich aber durchaus. Die eben erwähnten Gemeinschaftsnutzungen etwa lassen sich eher in dicht bewohnten Quartieren etablieren, weil es mehr Menschen gibt, die sie potenziell nutzen. Doch wenn man mal das irreführende Wort Ein-FAMILIEN-Haus vergisst, bietet sich auch ein kleineres Gebäude als „Mehr-Personen-Haus“ an, das von mehreren Menschen bewohnt werden kann, die nicht familiär verbunden sind. ▶

### ZUR PERSON



Quelle: Wuppertal Institut / VisLab

Anja Bierwirth arbeitet zu den Themen kommunale Energie- und Klimapolitik, Gebäudeenergieeffizienz und -suffizienz und nachhaltige Stadtentwicklung

# Der Umgang mit begrenzten Gütern: Fläche und Wohnraum

Dr. Agnes Förster, Lehrstuhlinhaberin an der RWTH seit 2018, und Helena Schulte, Projektkoordinatorin an der RWTH seit 2021, wirken im Forschungsnetzwerk „Making of Housing“ mit und führen gemeinsam mit weiteren Kolleginnen und Kollegen der RWTH Aachen und externen Akteuren verschiedene Kompetenzen und Perspektiven rund um die Zukunft des Wohnens zusammen.

## Individuelle Wohnwünsche

Sind Wohnwünsche wie Autowünsche? Immer größer, mehr Technik und Features und immer wieder wechseln – also alte Möbel raus und neue rein oder noch ein Wohnsitz hinzu? Ja, diese Bilder zeigen sich in vielen Magazinen und sozialen Medien. Nur: Sie bilden nicht alle Bedingungen und Wünsche in der Gesellschaft ab. Diese Bilder sind blind gegenüber den Qualitäten des Wohnens, die weniger Konsum und Kunden bringen. Das wären Qualitäten des sich Begnügens und Erfreuens an den kleinen Dingen, das Erleben von Enge neben Weite, von Dunkel neben Hell oder auch die sozialen Routinen und lebendigen Begegnungen in dichten Wohnhäusern mit ihren Höfen, Hausfluren und Wohnküchen.

Fläche und Bauen sind das materiell und ressourcenmäßig größte Konsumgut des Menschen. Aber „viel Wohnfläche“ ist kein Bedürfnis – vielmehr kann sie für vieles stehen: für „Bleiben wollen“ trotz eines weitgehend leeren Einfamilienhauses; für Weite und Abwechslung der visuellen Reize, wenn das die Architektur und die Umgebung bieten; für „viel Besuch empfangen können“ an den wenigen Tagen im Jahr, wenn das eigene Heim ein geselliger Ort ist, oder auch für das Bedürfnis, die eigene Prosperität sichtbar nach außen zu zeigen.

Wohnvorstellungen sind gebunden an ganz persönliche Geschichten und Atmosphären des Wohnens, die sich im Verlauf des eigenen Lebens entwickeln und wichtige Erfahrungen liegen schon in der Kindheit. Zum Erleben und zu den inneren Vorstellungen gesellen sich im Lebensverlauf die individuellen Wahlmöglichkeiten und gesellschaftlichen Bedingungen des Wohnens. Und dann geht es darum, die erlebte Dissonanz zwischen Wunsch und Möglichkeit zu überbrücken. Menschen sind erfinderisch, sie fangen an zu gestalten und sie richten sich ein – ob im Kleinen mit den Details des Wohnens, durch selbst Hand anlegen oder durch die Erweiterung des Wohnens außer Haus. Dann treten sie in Kontakt zu anderen Menschen, sind lebendig im Quartier und gesund in der Stadtlandschaft unterwegs.



## Gesellschaftliche Notwendigkeiten

Die Zeiten stehen schlecht für noch mehr Wohnraum. Die Faktoren sind dabei vielfältig. Wir benötigen dringend ein Moratorium für das Ausweisen neuer Flächen und den Abriss von Gebäudebestand – um unseren Fußabdruck zu reduzieren und Flächen für die Produktion von Lebensmitteln und Energie und den Schutz von Wasser und Biodiversität einzusetzen. Zugleich stehen wir vor enormen soziodemografischen Herausforderungen. Die Babyboomer treten in wenigen Jahren aus dem Erwerbsleben aus und bedürfen perspektivisch mehr Gesundheitsversorgung und Pflege. Dafür benötigen wir jedes Jahr Menschen, die nach Deutschland zuziehen und denen wir Wohnraum bieten. Und weitere Menschen kommen aufgrund lokaler bis globaler Krisen – Migration ist ein Dauerthema für Deutschland und Europa.

Dafür müssen wir im Wohnen Reserven aktivieren und auf eine intelligente Art und Weise zusammenrücken. Am besten mit Mehrwert für alle. Das Geheimnis liegt wie bei so vielen Themen im Zusammenspiel von Kommunikation und Gestaltungsangeboten auf individueller Ebene und von einer verbesserten Koordination auf der Ebene von Orten und Quartieren. Können wir Wohnen im Quartier besser managen – und Synergien zwischen Menschen, ihren Bedürfnissen und Ressourcen finden? Menschen tun sich schwer mit Veränderung, ganz besonders dann, wenn es um die eigenen vier Wände geht. Andererseits gibt es viele Gründe, warum eine Veränderung Mehrwert verspricht. Gemeinsam Zugriff auf ein Gäste- oder Pflegeapartment haben? Sich die Gartenpflege teilen? Ein leerstehender Laden im Erdgeschoss als gemeinsames Wohnzimmer für Jung oder Alt – gut gekühlt bei Hitze oder angemessen beheizt bei Kälte? Es ist Zeit, wieder erfinderisch zu werden.

Prof. Dr. Agnes Förster



Quelle: Braun

Prof. Dr. Agnes Förster, RWTH Aachen,  
Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung

# „Kompakt und dicht wohnen, ohne Nutzungsqualität zu verlieren“

## Welche baulichen Herausforderungen stellen sich bei den meisten Projekten im Kontext der Flächensuffizienz?

**Helena Schulte:** Zweifellos ist in Zukunft ein kreativer Umgang mit der vorhandenen Fläche und dem bebauten Raum gefragt. Die baulichen Herausforderungen sind jedoch nicht die entscheidende Stellschraube, wenn es um Flächensuffizienz und Wohnen geht. Das technische Know-how ist in der Baubranche vorhanden, um neue Stadtteile zu errichten oder Bestehendes weiterzuentwickeln. Die wahren Herausforderungen können in materiellen Engpässen, stark gestiegenen Baukosten, dem mangelnden Zugang zum Boden oder Fragen der Reglementierung liegen. Meine Hypothese ist, dass vor allem die nur schwer erfassbaren Faktoren, wie Gewohnheiten des Wohnens, Alltagsroutinen und die sich wandelnden Bedürfnisse der Zielgruppen – im Alter, im Umgang mit Einsamkeit, beim Zuziehen – ein lohnenswerter Ausgangspunkt für die Gestaltung von Flächensuffizienz sind.

Beispielsweise können neue Narrative dazu führen, dass Menschen in den Städten kompakter zusammenleben, dafür aber besser angebunden und versorgt sind. Ein solcher Wohntrend könnte beispielsweise eine große Rolle in der Flächensuffizienz spielen und dazu führen, dass das Wohnflächenverhältnis pro Kopf kompakter wird, ohne dass Wohnqualität verloren geht. Gute Beispiele sind hier Wohngenossenschaften und Baugruppen. In anderen Worten: Die Frage der Suffizienz und des

Wohnens bringt Herausforderungen auf mehreren Ebenen mit sich und stellt die Stadtgesellschaft vor einen strategischen Aushandlungsprozess, der aus verschiedenen Perspektiven diskutiert werden muss – vom Bauen selbst über das Programm bis zur Praxis des Wohnens.

Das Ringen um Flächensuffizienz und die damit verbundene Auseinandersetzung mit dem Bestand birgt in jedem Fall eine große Chance neue, passgenaue Wohnexperimente auf den Weg zu bringen und einen Wohnwandel anzukurbeln.

## Wie können angemessene Lösungen in Form von angepassten Grundrissen aussehen?

**Helena Schulte:** Interessant ist, dass Bestand und Neubau bei der Entwicklung von neuen Wohnlösungen vor anderen Aufgaben stehen. Im Bestand ergeben sich neue Lösungen zweifellos auch durch bauliche Anpassungen von „obsoleten“ Gebäudetypologien. Man denke nur an überflüssige Parkhäuser, Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien oder auch Bürogebäude. Im Bestand geht es also um sehr passgenaue, individuelle Grundrisse. Das kann einen großen Vorteil für die Bewohnerinnen und Bewohner darstellen, denn die Umnutzungen von spezifischen Gebäudetypologien können ganz besondere Wohnqualitäten bereithalten – in Bezug auf Deckenhöhen, Raumvolumen, Ausrichtungen, Wohnfläche et cetera.

Ein weiterer Lösungsansatz liegt im Konzept des „Wohnens außer Haus“. Das bedeutet, gemeinschaftliches Wohnen in der Nachbarschaft neu zu denken. Hier geht es um viel mehr als angepasste Gebäudetypologien und daraus neu resultierende Grundrisse. Angelehnt an die Funktionsweisen von Wohngenossenschaften könnte man Wohnen als Nachbarschaftsnetzwerk begreifen und somit den „Stadtgrundriss“ neu denken. In der Neuplanung sollte eine größtmögliche Nutzungsoffenheit gewährleistet sein. Bei der Entwicklung und Errichtung neuer Immobilien sollte immer eine spätere Umnutzung vorgesehen sein. Das bedeutet, dass nicht nur die Grundrisse, sondern auch die Fassadengestaltung, die Bauweise und die Gebäudetechnik flexibel und nutzungs offen sein müssen. Das betrifft beispielsweise die



Quelle: Guicciardi

Helena Schulte, RWTH Aachen, Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung

Zuschaltbarkeit von Räumen, die Kopplung von Küchen und Wohnen, ‚Tiny Wohnen‘ durch flexible Wohn- und Schlafalkoven oder die Barrierefreiheit neu zu denken.

Fazit: Ob es sich um Bestand oder Neuplanung handelt, sicher ist, dass der stetige Wandel des Wohnens und die damit verbundenen Trends neue Grundrisse jenseits standardisierter Wohnformen hervorbringen wird.

## Können sparsame Wohnungsgrößen, auch vor dem Hintergrund steigender Baukosten, einen wirksamen Beitrag zur Bezahlbarkeit des Wohnens leisten?

**Helena Schulte:** Definitiv – wir sehen insbesondere im Rahmen der aktuellen Energiekrise, wie entscheidend kleine Wohnungen sein können, um Wohnen erschwinglich zu machen. Denn große Wohnflächen bedeuten in der Regel auch hohe Heiz- und Unterhaltungskosten. Kompakte Wohnmodelle wie zum Beispiel Haussmanngrundrisse in Paris, Tiny-Houses in Tokyo oder viele weitere können hier eine Anregung sein. Vorgaben im sozialen Wohnungsbau sollten ggf. flexibler gestaltet werden – man könnte beispielsweise mehr auf die Funktionalität der Wohnnutzung achten als auf die effektive Wohnfläche.

Eine der entscheidenden Aufgaben der Architektur und Stadt- und Raumplanung in der Zukunft wird es sein, kompakt und dicht arbeiten und wohnen zu können, ohne an Nutzungsqualität zu verlieren. ▶



### ZUM PROJEKT „MAKING OF HOUSING“

Das Forschungsnetzwerk Making of Housing (MoH) nimmt innerhalb der Fakultäten Bauingenieurwesen und Geografie an der RWTH Aachen eine interdisziplinäre Rolle sowie eine handlungsorientierte Perspektive ein. So tragen verschiedene wissenschaftliche Akteure zur Forschung, Entwicklung und Reflexion aktueller Herausforderungen im Bereich Wohnen bei.

**MAKING  
HOUSING**

GASTBEITRAG VON DEBORAH DAUTZENBERG, LEITERIN DER ABTEILUNG „WOHNUNGSBAU, WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“ IM MINISTERIUM FÜR HEIMAT, KOMMUNALES, BAU UND DIGITALISIERUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

## „Eine Gemeinde, eine Stadt ist für alle da“

**34.112 Quadratkilometer, 17,93 Millionen Einwohner, 396 Städte und Gemeinden: Unser Land Nordrhein-Westfalen in drei Zahlen. Kein Land in der Bundesrepublik Deutschland ist dichter besiedelt als das unsrige. 7,2 Prozent oder 2.454 Quadratkilometer – das ist der Anteil der Landesfläche, der für Wohnbaufläche zum 31. Dezember 2021 in Anspruch genommen wurde.**

Die aktuellen Entwicklungen im Bauen und Wohnen erfordern eine strategische Wohnungsbaupolitik des Landes Nordrhein-Westfalen, die zugleich mit dem kostbaren Gut „Boden“ genauso verantwortlich umgeht wie Aspekten der Klimaanpassung und der Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen Rechnung trägt: Mehr Einwohnerinnen und Einwohner, Haushaltsgrößen, die



### ZUR PERSON



Quelle: MHKBD NRW

Deborah Dautzenberg ist Leiterin der Abteilung „Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung“ im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen und dort u.a. mit der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW befasst.

mit zunehmendem Alter sinken, und Wohnungsgrößen, die mit zunehmendem Alter steigen. Gleichzeitig wohnungswirtschaftliche Teilmärkte mit hoher Nachfrage und geringem Angebot bei parallel vorhandenen Märkten, die mit umgekehrten Vorzeichen daher kommen.

Landes- und Kommunalpolitik handeln dabei nicht alleine: Eine erfolgreiche Wohnungspolitik braucht viele Akteure, die im Austausch miteinander an einem Strang ziehen. Dieses abgestimmte, aufeinander Rücksicht nehmende Handeln prägt seit 2017 weit überwiegend die Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen.

### Effiziente Nutzung verfügbarer Flächen

Dabei hat sich der Umgang mit der Ressource „Boden“ ist den vergangenen Jahrzehnten deutlich geändert – was nicht zuletzt an der täglichen Inanspruchnahme der Flächen für Siedlung und Verkehr im Land Nordrhein-Westfalen ablesbar ist. Die „Innenentwicklung“ bietet – aus Sicht des gesamten Landes Nordrhein-Westfalen – immer noch hohe Flächenpotenziale. Aus diesem Grund hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW) mit der Nordrhein-Westfalen-Initiative „Bau. Land. Leben.“ Instrumente für jede Phase der Flächenaktivierung aufgelegt, die sich unmittelbar oder mittelbar an Städte und Gemeinden richten, um diese bei der Gewinnung von möglichem Bauland und der Aktivierung von tatsächlich bebaubarem Land unterstützen. Diese Ansätze dienen dazu, Städte und Gemeinden in ihren Einflussmöglichkeiten sowie ihrer strategischen Zukunftsentwicklung zu unterstützen und zugleich der Ressourcenschonung im Themenbereich „Fläche“ Rechnung zu tragen und so mehr Wohnungsbau zwischen Baulandmangel und Freiraumschonung zu realisieren.

### Umgang mit Flächen entscheidet sich vor Ort

Das Land Nordrhein-Westfalen und die Kommunen nutzen ihre verfügbaren Flä-

chenpotenziale und überwinden Entwicklungshemmnisse in erschlossenen Lagen. Denn: Die kommunale Planungshoheit ist – richtig ausgestattet und angesetzt – der Garant für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung und Stadtgestaltung unter Berücksichtigung der Wohnbedarfe der verschiedenen Bevölkerungsgruppen. Dabei gilt: Eine Gemeinde, eine Stadt ist für alle da. Für die Kleinen wie für die Großen. Für die mit wie für die ohne Beeinträchtigungen. Für Junge genauso wie für Lebensältere. Für die, die über viel Geld verfügen, genauso wie für die, die über weniger Geld verfügen.

### Förderung wirkt zu teuren Flächen entgegen

Die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen sichert für Menschen mit kleinem Geldbeutel und für bestimmte Bevölkerungsgruppen die Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit des Wohnens. Seit 2017 ist es gelungen, die Förderung maßgeblich zu reformieren und zu erneuern. Aktuell hat das Land erneut ein garantiertes mehrjähriges Wohnraumförderprogramm von 9 Milliarden Euro aufgelegt. Alleine in 2023 stehen 1,6 Milliarden Euro zu deutlich verbesserten Konditionen zur Verfügung. Auch in herausfordernden Zeiten beweist die Nachfrage, dass die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ein attraktives Angebot für den Markt darstellt.

Von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die wissen, dass mit einer Tätigkeit am Wohnungsmarkt auch soziale Verantwortung im Kleinen wie im großen Ganzen einhergeht. Insbesondere die Verbandsmitglieder des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen sind für die Landesregierung Nordrhein-Westfalen verlässliche Partner bei der Umsetzung der Ziele der öffentlichen Wohnbauförderung: Ob Neubauvorhaben oder Modernisierungsoffensive – sie sind Teil der verantwortlichen Wohnungsbaupolitik des Landes Nordrhein-Westfalen – für die Menschen in Nordrhein-Westfalen.

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen



IM GESPRÄCH MIT LAURA HENKE, VORSTANDSVORSITZENDE DER SPAR- UND BAUVEREIN LEICHLINGEN EG



## Der Wohnungstausch als nachhaltiges Instrument

Die individuellen Wohnbedarfe verändern sich mit der Zeit und gehen auch mit einem variablen Bedarf an Wohnfläche einher, der bestenfalls effizient und nachhaltig genutzt wird. Aus einer jährlichen Fluktuationsquote von ca. 7 Prozent innerhalb des Bestandes der Spar- und Bauverein Leichlingen eG (SBV Leichlingen) resultieren 10–15 Prozent aus dem Wohnungstausch. Im Jahr 2022 waren rund 14,5 Prozent der Kündigungsgründe dem Wohnungstausch zuzuordnen. Die Möglichkeit des Wohnungstausches ist sowohl bei älteren, teils alleinlebenden Mitgliedern als auch bei Familienhaushalten beliebt.



QUELLE: photohp - Helmut Püllmanns

*Mehrmals ein Zuhause gesucht und auch gefunden – die SBV Leichlingen leistet mit einem Wohnungstausch-Modell einen Beitrag zur sinnvollen und nachhaltigen Wohnflächennutzung*

### Was veranlasst Mieterinnen und Mieter Ihrer Genossenschaft dazu, mit Ihnen für einen Wohnungstausch in Kontakt zu treten?

Zum einen besteht der Wunsch, in einer kleineren oder barriereärmeren Wohnung zu leben. Hier sind es oftmals unsere älteren Mitglieder, welche vorrangig an uns herantreten – auch, weil sie schlichtweg weniger Fläche bewohnen möchten. Hier wird auch der Aufwand für die Haushaltsführung genannt, welcher bei geringerer Wohnfläche geringer ausfällt.

Wenn diese Mitglieder eine größere Wohnung abgeben, freuen sich andere Mitglieder, die einen Tauschantrag für eine größere

Wohnung gestellt haben. Hierbei handelt es sich meistens um Familien, welche dann bspw. für ihre Kinder ein (eigenes) Kinderzimmer wünschen.

Ein weiterer Grund kann sich auch in der Lage des jeweiligen Mehrfamilienhauses wiederfinden. Hier bevorzugen dann unsere Mieterinnen und Mieter eine andere Lage, da sie bspw. auf diese Weise näher am Stadtzentrum oder in der Nähe medizinischer Einrichtungen leben können.

Schließlich agieren wir auch proaktiv und empfehlen unseren Mitgliedern den Wohnungstausch. Entweder um ihre individuelle Wohnsituation zu optimieren oder um sie bei der familiären Pflege von Angehörigen mit Wohnraum in deren Nähe zu unterstützen.

### Welche Vorteile ergeben sich daraus?

Wir freuen uns, wenn unsere Mitglieder in eine für sie passende Wohnung umziehen und durch den Tausch innerhalb der Genossenschaft wohnen bleiben können. Hierbei ist festzuhalten, dass die Mitglieder nicht unbedingt direkt miteinander tauschen, sondern von uns passende Wohnungen zum Tausch angeboten bekommen. Der Wohnungstausch ist übrigens auch genossenschaftsübergreifend denkbar. Grundsätzlich soll ein Mitglied die Möglichkeit haben, in einer Genossenschaftswohnung groß zu werden, dann eine eigene Wohnung zu beziehen und diese tauschen zu können, wenn etwa die eigene Familienplanung beginnt und man im Alter barriereärmer und flächensparsamer wohnen

möchte. Ergänzt wird das Angebot für ältere Menschen mit Senioren- oder Demenz-WGs. Daraus resultieren wechselnde Wohnflächenbedarfe, die bestenfalls effizient erfüllt werden.

Im Jahr 2022 wechselten rund 8 Prozent der Familien in eine größere Wohnung und rund 6,5 Prozent der älteren Mitglieder zogen in kleinere und/oder barriereärmere Genossenschaftswohnungen um.

### Welche Entwicklungen erwarten Sie in diesem Bereich?

Der demographische Wandel verlangt nach kleineren, aber auch barriereärmeren Wohnungstypen. Die praktische Nachfrage seitens der Familien verlangt hingegen nach größeren Wohnungstypen. Das Angebot des Wohnungstausches wird seit vielen Jahren angenommen und wir erwarten, dass dies auch so bleibt.

Gerade weil der Trend zu mehr Wohnfläche pro Kopf besteht und ggf. durch das mobile Arbeiten noch verstärkt wird, lässt sich durch die verschiedenen Wohn- und Mehrwertangebote und deren Tausch mit Blick auf den begrenzt verfügbaren Wohnraum etwas gegensteuern.

Wir profitieren von der Möglichkeit, Grundrisse so gestaltet zu haben und auch zukünftig zu gestalten, dass sich Wohnungsgrößen für verschiedene Haushaltstypen verändern lassen. Ganz im Sinne des generationengerechten Wohnens.

### ZUR PERSON



Quelle: Lichtech-Fotografie N. Wenning & F. Langel GbR

Laura Henke ist seit November 2018 geschäftsführend für die Spar- und Bauverein Leichlingen eG tätig, als Vorstandsvorsitzende seit Juli 2019.

GASTBEITRAG VON NILS-PETER PETERSEN, VORSTAND DER GBSL BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT LÜBBECKE EG

## Das Dorf im Dorf



**A**uch wenn gerade jenseits der Großstädte und Metropolen freie Flächen durchaus vorhanden sind, werden auch hier die Folgen der vorherrschenden Wohnstrukturen spürbar. Das „Dorf im Dorf“ ist ein modernes, zukunftsorientiertes und ambitioniertes Pilotprojekt der GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG (GBSL) für flächenbewusstes und generationengerechtes Wohnen im alten Ortskern von Nettelstedt.

Das „Dorf im Dorf“ besteht aus vielfältigen Wohntypologien in Form von genossenschaftlichen Miet- und Eigentumswohnungen, Gästezimmern und Reihenhäusern, die sich um gemeinschaftlich genutzte Räume und Gärten gruppieren. Ein integriertes Pflegekonzept unterstützt die eigene Selbständigkeit in allen Lebensphasen, dazu zählen eine Pflegewohngruppe und eine kleine Basisstation der Diakonie. Entlang der alten Bruchsteinmauer wird ein Teich entstehen, der zum gemeinsamen Verweilen einlädt. Ein Treffpunkt für alle Dorfbewohnenden wird das Dorf-Café mit Biergarten sein.

### Besser als das klassische Einfamilienhaus?

Ziel des Projektes ist es, den Menschen ein harmonisches, gesundes und nachbarschaftliches Leben auf dem Land zu ermöglichen. In den nächsten 20 Jahren werden tiefgrei-



Quelle: Architekturbüro Lindstedt/GBSL

*Im Vergleich mit der umliegenden Besiedlungsstruktur wird besonders deutlich, wie flächensparend und bedarfsgerecht das „Dorf im Dorf“ der GBSL geplant wurde*

fende demografische Entwicklungen erwartet, die sich auf Bauvorhaben und Quartiersplanungen auswirken werden. Da der Anteil älterer Menschen stetig wächst, werden dazu passende Wohnformen an Bedeutung gewinnen.

Eine besondere Herausforderung für die Zukunft der ländlichen Flächen ergibt sich durch die vielen gewachsenen Einfamilienhaussiedlungen. Die großflächige Ausdehnung von Einfamilienhaussiedlungen hat leider oft negative Auswirkungen auf die gesamte Entwicklung und Verödung vieler Gemeinden. Diese Siedlungen, eher starr und zweckmäßig für klassische Familienmodelle geplant, erfüllen ihren Wohnzweck oft nur für die Zeit des Zusammenlebens von Eltern und deren Kindern. Sobald die Kinder zur beruflichen Ausbildung mittel- oder langfristige meistens fortziehen, verbleiben viele Seniorinnen und Senioren allein in einem ein- bis zweistöckigen Haus mit großem Grundstück, dessen Pflege, aber auch die oftmals mangelnde Barrierefreiheit mit steigendem Alter große Herausforderungen darstellen.

Eine Lösung zur Bewältigung dieser Entwicklung liegt in der Errichtung von mehrgeschossigen Quartierszentren in Ortskernen. In Nettelstedt entstehen Alternativen zum klassischen Einfamilienhaus, die durch moderne Grundrisse und Wohnformen sowie eine höhere Dichte und einen geringeren Wohnflächenverbrauch pro Kopf bei gleichzeitigem Erhalt des dörflichen Charakters

qualitätvolles Wohnen ermöglichen. Die Menschen können so länger eigenständig im Heimatort wohnen bleiben. Die freiwerdenden Immobilien ermöglichen im Gegenzug den Kauf einer gebrauchten Immobilie für junge Familien. Damit sinkt der Bedarf an Neubauten und weniger Flächen müssen versiegelt werden.

### Lokale Wohnbedürfnisse in Wohnquartieren erfüllen

Ein Schlüssel zum Erfolg ist das Konzept, das die lokalen Bedürfnisse in den Mittelpunkt stellt. Das Wohnungsangebot wurde unter Beteiligung von Architekten, dem Initiator, dem Investor und der Diakonie sowie einigen zukünftigen Mieterinnen und Mietern erarbeitet. Ein Beirat, bestehend aus zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern, wird den Betrieb aktiv begleiten und den sozialen Zusammenhalt zur Verbesserung der Wohnqualität stärken. So entsteht schon frühzeitig eine starke Gemeinschaft!

Die ökologische Nachhaltigkeit ist ebenfalls ein wichtiger Aspekt, bei dem das Projekt „DiD“ voll überzeugen wird: Die Gebäude mit regenerativer Energieversorgung erreichen den KfW-40-Effizienzhaus-Standard. In Kooperation mit einer Verkehrsgesellschaft werden eine Car-Sharing-Option und eine E-Bike-Station angeboten, sodass das gesamte Projekt nicht nur den Flächenverbrauch, sondern auch die Generationengerechtigkeit, den Klimaschutz und die Mobilität im Auge hat.

### ZUR PERSON



Quelle: GBSL

Nils-Peter Petersen ist seit dem 1. Oktober 2022 Vorstand der GBSL und leistet mit seiner Genossenschaft einen Beitrag zur Verfügbarkeit von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum für unterschiedliche Lebensstationen und -entwürfe

## NEUE KUNDEN DER BUNDESFÖRDERUNG FÜR EFFIZIENTE GEBÄUDE (BEG)

## Licht und Schatten

Nach einem turbulenten Förderjahr 2022 war die Hoffnung groß, nun langfristig verlässliche Rahmenbedingungen zu bekommen. Seit dem 1. Januar 2023 gelten die neuen Förderbedingungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Freud und Leid liegen nah beisammen. Erstmals ist dabei ein Förderbonus für Serielle Sanierungen in Höhe von 15 Prozent vorgesehen, die Neubauförderung startet jedoch erst ab März unter der Verantwortung des Bundesbauministeriums und wurde deutlich reduziert. Will der Bund jetzt nur noch private Modernisierer fördern?

Der Schlüssel für klimaneutrale Wohnungsbestände liegt natürlich im Bestand. Für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist es deshalb ein wichtiger Impuls, dass die Bundesregierung das serielle Sanieren in die BEG aufgenommen hat. Damit wird ein zentraler Hebel umgelegt, um die wirtschaftliche Markteinführung serieller Sanierungslösungen zu beschleunigen. Gerade angesichts des Fachkräftemangels ist das serielle Sanieren ein Lösungsbaustein bei Modernisierungen, um das notwendige Tempo zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor zu errei-

chen. Erste Erfahrungen aus Pilotprojekten – darunter viele von VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften – können nun mit den neuen Förderbedingungen bundesweit auf viele Quartiere angewendet werden.

**Gute Ansätze mit Nachholbedarf**

Ein weiterer positiver Punkt bei den neuen Förderrichtlinien ist, dass der Bonus für die am wenigsten energieeffizienten Gebäude – die sogenannten „Worst Performing Buildings“ – von 5 auf 10 Prozentpunkte erhöht und neben den Effizienzhaus 40- und 55-Stufen auch auf Sanierungen auf einen Effizienzhaus 70 EE-Standard ausgeweitet wird. Der Haken dabei ist jedoch der verpflichtende Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in der EE-Klasse. Mit Blick auf die Höhe der Fördersätze ist das (noch) nicht umsetzbar, da so die Sanierungskosten massiv steigen. Angesichts der insgesamt abgesenkten Fördersätze für Effizienzhaus-Sanierungen sollten die Ansprüche an Standards nicht noch weiter nach oben geschraubt werden. Bezahlbares Sanieren mit Breitenwirkung geht anders.

Auch die Deckelung der förderfähigen Kosten auf 600.000 Euro pro Gebäude bei der Förderung von Einzelmaßnahmen wird sich als Herausforderung für einen durchschlagenden Erfolg des Förderprogramms in der Wohnungswirtschaft erweisen. Gerade in einem größeren Mehrfamilienhaus ist diese Grenze sehr schnell erreicht.

**Fördersätze halten nur schwerlich Schritt mit Preisdynamik**

Um die Weichen für eine breite Sanierungswelle zu stellen, müsste angesichts der ambitionierten Klimaziele bei gleichzeitigem Material- und Fachkräftemangel, Preisexplosionen und Zinsanstieg das gesamte Förderniveau wieder angehoben und verstetigt



Quelle: Onidji – stock.adobe.com

werden. Dazu braucht es eine insgesamt höhere Förderquote, auch im Mietwohnungsneubau, sowie schnelle und unkomplizierte Bewilligungsverfahren. Die Neubauförderung war in Kombination mit der sozialen Wohnraumförderung ein wichtiges Instrument, um bei hohen energetischen Standards auch im freifinanzierten Bereich bezahlbare Mieten für breite Schichten der Gesellschaft zu sichern. Ohne eine wirksame energetische Neubauförderung können auf vielen ausgeglichenen oder entspannten Wohnungsteilmärkten die notwendigen Neubaustandards kaum wirtschaftlich erreicht werden.

Generell muss für die Förderpolitik gelten: Maßnahmen, die angesichts des anhaltenden Material- und Fachkräftemangels nicht umsetzbar oder nicht wirtschaftlich sind, können nicht mit Scheuklappen für die tatsächliche Marktlage einfach so verpflichtend eingeführt werden. Die institutionalisierte und soziale orientierte Wohnungswirtschaft ist ein zentraler Partner für die schnelle Umsetzung von Klimazielen. Wenn die Wohnungsbauziele in den kommenden Jahren auch nur annähernd bezahlbar erreicht werden sollen, braucht es zudem ein langfristig auskömmliches und stabiles Fördersystem. Planungssicherheit ist für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften dabei der Schlüssel.

AT/ON

**BEG-FÖRDERSTOPP IM JANUAR 2022**

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) stoppte am 24. Januar 2022 unangekündigt die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), vor allem in Nordrhein-Westfalen hatten viele VdW-Verbandsmitglieder eine Kombination der Fördermittel aus Bund und Land fest in ihre Planungen für den Neubau und die energetische Modernisierung von bezahlbaren und klimagerechten Wohnquartieren eingeplant.

In der Folge verbreitete sich große Planungsunsicherheit innerhalb der Wohnungswirtschaft, die bis heute anhält. Nach einer Phase der Wiederaufnahme von Förderanträgen im Frühling 2022 ließ die Neuaufstellung der BEG-Förderung monatelang auf sich warten – nun stehen die neuen Förderbedingungen fest.

QUARTIERSBEREISUNG IM VERBANDSGEBIET

# Bundespolitischer Besuch in klimagerechten Quartieren

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft steckt mitten in einem Transformationsprozess, an dessen Ende ein klimaneutraler Gebäudebestand steht – bei bezahlbaren Mieten.

Auf dem Weg dorthin erproben die VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften mittlerweile viele Herangehensweisen und Lösungsansätze: innovative Verfahren für das serielle Sanieren, die Erzeugung regenerativer Energien gleich im Quartier oder die Gestaltung klimaresilienter Quartiere durch Dach- und Fassadenbegrünungen.

Auf Nachfrage von Bernhard Daldrup, MdB (SPD), Sprecher der Arbeitsgruppe Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen der SPD-Bundestagsfraktion, hat sich der VdW Rheinland Westfalen mit den Mitgliedern der Arbeitsgruppe, Politikerinnen und Politikern und dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen am 5. und 6. Dezember 2022 auf den Weg gemacht und gleich mehrere Projektbeispiele von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in NRW vor Ort angeschaut.

Dazu ging es zu mehreren spannenden Projektquartieren, die einen Beitrag für die klimagerechte Zukunft des Wohnens, ob im Bestand oder Neubau von Wohnungen, leisten:

- Spar- und Bauverein eG Dortmund: Großmodernisierung mit der „Modernisierungsoffensive“ im Dortmunder Unionviertel (Dortmund)
- VBW Bauen und Wohnen GmbH: Energiesprung-Projekt für die serielle Sanierung in Bochum
- Vonovia SE: Innovative Energietechnologien in der Energiezentrale der Zukunft in Bochum-Weitmar
- VIVAWEST Wohnen GmbH: Austausch zur Klimaschutzstrategie und verschiedenen Projekten auf der ehemaligen Zeche Nordstern
- Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH: Neubau eines energieeffizienten, familienfreundlichen und barrierefreien Wohnquartiers in Bottrop

- SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH: Energetische Sanierung mit begrünter Fassade in Mülheim a. d. Ruhr
- LEG Immobilien SE: Serielle Modernisierung und Dekarbonisierung von Wohnungsbeständen aus den 1970er-Jahren in Mönchengladbach
- Rheinwohnungsbau GmbH: Energetische und klimagerechte Bestandsanpassung in Holz-Hybridbauweise in Düsseldorf-Garath

Das Ergebnis: Viele engagierte Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen und ein wertvoller und offener Austausch zu dem, was schon gut läuft und noch dringend besser werden muss.

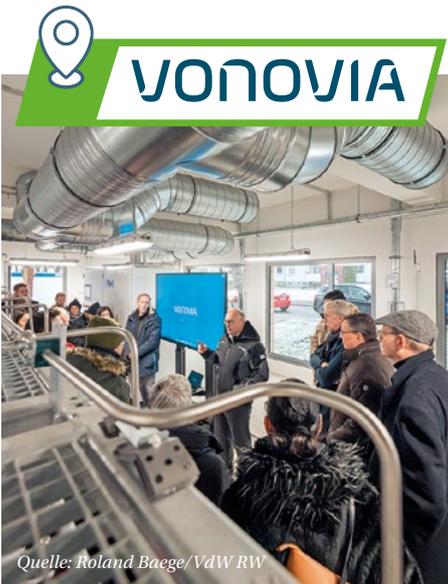
Eine ganz entscheidende Rolle spielen verlässliche politische Rahmenbedingungen – vom Bauantrag bis zur Fertigstellung.

AT/KS



Im Dortmunder Unionviertel hat der Spar- und Bauverein Dortmund 828 Wohnungen mit der „Modernisierungsoffensive“ des Landes NRW modernisiert

Mit Energiesprung wurde ein 1965 erbautes Gebäude der VBW aus Bochum auf NetZero-Standard gebracht



In Vonovias Energiezentrale der Zukunft werden 81 Wohnungen mit grünen und dezentralen Energiequellen beheizt



VIVAWEST stellte den Gästen die Planungen zur Klimaneutralität vor



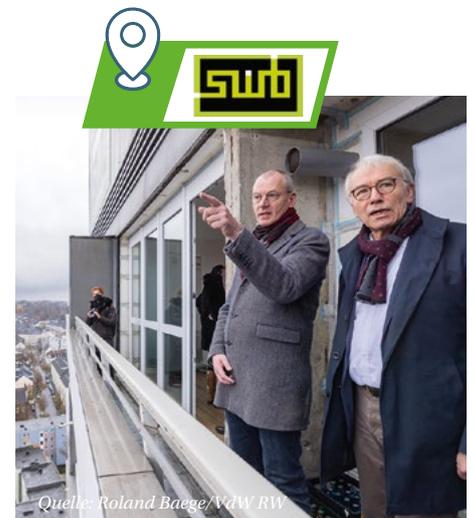
In Bottrop entsteht ein energieeffizientes, barrierefreies Wohnquartier der GBB Bottrop, das allerdings vom BEG-Förderstopp betroffen war – hier wurde deutlich, Wohnungsunternehmen brauchen Verlässlichkeit



Serielles Sanieren in Mönchengladbach – LEG und RENOWATE machten es im ersten Pilotprojekt möglich



In Düsseldorf-Garath läuft derzeit die energetische Modernisierung von 132 Wohnungen mit Aufstockung des Wohnquartiers der Rheinwohnungsbau



Im Mülheimer „HochGrünHaus“ macht die SWB eine Großwohnsiedlung fit für die Zukunft

## GEGEN STEIGENDE ENERGIEKOSTEN

# Gas- und Strompreisbremse kommen zum März 2023

Bereits im November des letzten Jahres waren Entlastungen für Gas- und Stromkunden durch die Bundesregierung angekündigt worden – nun traten die Gesetze pünktlich zu Heiligabend am 24. Dezember in Kraft: ab März 2023 greifen Gas- und Strompreisbremse rückwirkend zum 1. Januar 2023.

80 Prozent des Jahresverbrauchs sollen dann zu einem gedeckelten Preis abgerufen werden können. So wird der Preis für Gas auf 12 Cent pro Kilowattstunde, Fernwärme auf 9,5 Cent pro Kilowattstunde und Strom auf 40 Cent pro Kilowattstunde beschränkt. Basis für die Berechnung des Jahresverbrauchs ist der im September 2022 durch die Energielieferanten prognostizierte Verbrauch.

Die verbleibenden 20 Prozent sollen weiterhin zum Vertragspreis abgerufen werden. So sollen die Verbraucher auch weiterhin zum Energiesparen motiviert werden. Denn wer weniger Energie verbraucht als ursprünglich erwartet, kann die hohen Preise vermeiden.

Die Gesetze gelten vorerst bis Dezember 2023, allerdings mit Option zur Verlängerung bis April 2024 durch eine entsprechende Verordnung.

## Weitergabe der Entlastungen für Gas und Wärme an die Mieterschaft

Vermieterinnen und Vermieter, die ihre Mieterschaft mit Wärme bzw. Wärme und Warmwasser versorgen und die Kosten ent-



Quelle: kebox - stock.adobe.com

sprechend umlegen und abrechnen, müssen die Entlastungen an ihre Mieterinnen und Mieter mit der nächsten Betriebskostenabrechnung weitergeben. Dabei muss sowohl der Gesamtentlastungsbetrag ausgewiesen werden als auch der Anteil des jeweiligen Mieters bzw. der Mieterin. Darüber hinaus haben Wohnungsunternehmen und -genossenschaften die Pflicht, ihre Mieterschaft über die Entlastungen zu informieren, sobald ihm die notwendigen Informationen durch den Energieversorger mitgeteilt werden. Eine Informations- und Anpassungspflicht besteht darüber hinaus auch im Zusammenhang mit Betriebskostenvorauszahlungen. Sofern diese in den vergangenen Monaten um mehr als zehn Prozent angehoben wurden, ist eine Anpassung erforderlich, die ebenfalls an die Mieterschaft kommuniziert werden muss.

Der Bund stellt außerdem Härtefallhilfen in Höhe von insgesamt 12 Milliarden Euro aus

dem Wirtschaftsstabilisierungsfonds zur Verfügung, um etwa Mieterinnen und Mieter oder Wohnungsunternehmen zu unterstützen, die besonders durch die steigenden Energiepreise betroffen sind.

## Strompreisbremse

Auch Entlastungen durch die Strompreisbremse können für Weitergabe an die Mieterschaft relevant sein. Dies betrifft zum Beispiel das Thema Allgemeinstrom sowie Heizungen, die über Wärmepumpen oder Strom laufen. Hier gelten ähnliche Bedingungen wie auch bei der Weitergabe über die Gaspreisbremse.

Darüber hinaus sollen auch die Anstiege der Netzentgelte durch einen staatlichen Zuschuss begrenzt werden.

## Entlastungen für nicht-leitungsgebundene Energieträger

Da die Preise für Heizöl, Holzpellets und Flüssiggas im letzten Jahr stark angestiegen sind, soll es auch für diese Energieträger rückwirkend Entlastungen geben. Geplant ist, dass Verbraucherinnen und Verbraucher ihre Rechnungen für den Zeitraum zwischen dem 1. Januar 2022 und dem 1. Dezember 2022 einreichen können und durch den Staat eine Rückzahlung von 80 Prozent des angestiegenen Preises erhalten. Dies gilt jedoch nur, wenn sich der Preis im Vergleich zum letzten Kauf mindestens verdoppelt hat.

Die Entlastungen sollen bei den Bundesländern beantragt werden können, eine konkrete Abstimmung zwischen Bund und Ländern steht derzeit jedoch noch aus, weshalb derzeit noch keine Anträge eingereicht werden können.

LW



Quelle: bht2000 - stock.adobe.com

INITIATIVE WOHNEN.2050 LEGT ZWEITEN PRAXISBERICHT VOR

„Fakten.Fordern.Lösungen.“



Quelle: IW.2050



„Fakten.Fordern.Lösungen.“ – so der Titel des kürzlich veröffentlichten Praxisberichtes der IW.2050

Auf über 100 Seiten gewährt die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) in ihrem neuen Praxisbericht mit dem Titel „Fakten. Fordern. Lösungen.“ Einblicke in den Status quo zur Klimaneutralität in den mittlerweile über 200 Partner-Unternehmen, -Verbänden und -Institutionen des 2020 gegründeten bundesweiten Branchen-Zusammenschlusses. Der Bericht erlaubt Politik und Gesellschaft einen Blick hinter die Kulissen und zeigt die Komplexität der Aufgaben, die der Branche gestellt werden. Er legt sie detailliert dar, ebenso die damit verbundenen Problematiken. Basis hierfür sind eine umfassende interne Erhebung aus März und April 2022 sowie spätere punktuelle Abfragen. Das Papier wurde zwischenzeitlich durch den GdW an Abgeordnete des Deutschen Bundestages verteilt.

Intensive Arbeit an Klimastrategien

Acht erste Klimastrategien, elf Pilotprojekte sowie 15 identifizierte, neue und nach wie vor bestehende Spannungsfelder sind Belege für die vielfältigen Bemühungen, Klimaschutz in den Unternehmen fest zu verankern und zügig auf eine möglichst große

CO<sub>2</sub>-Ersparnis hinzuarbeiten. Wie intensiv im Partnerkreis der IW.2050 schon seit 2019 an individuellen Klimastrategien gearbeitet wird, verdeutlichen die ermittelten Zahlen: Unter den befragten Wohnungsunternehmen hatten 24 Prozent ihre Klimastrategie bereits vor 2022 abgeschlossen, 40 Prozent planten den Abschluss noch in 2022, weitere 21 Prozent in 2023. Bei zwei Prozent wird es definitiv später als 2023 werden. 13 Prozent konnten sich zum Zeitpunkt der Umfrage noch nicht festlegen.

Geänderte Parameter stellen neue Hemmnisse dar

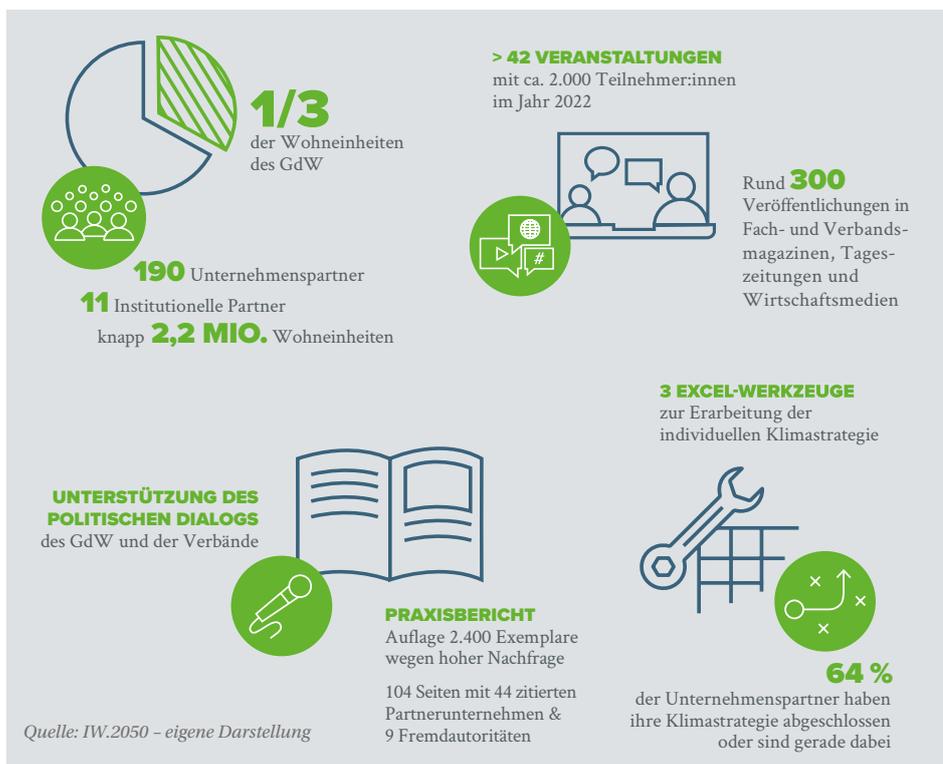
Detailliert dargestellt werden auch zunehmende Hemmnisse auf dem Weg zur Klimaneutralität. Zahlreiche neue Parameter haben die personell und finanziell bereits angespannte Situation vieler Wohnungsunternehmen 2022 nochmals gravierend verschärft. Darunter: quasi über Nacht in Kraft getretene neue gesetzliche Regelungen, der plötzliche Wegfall von Direktförderungen bei klimagerechten Modernisierungen und Neubauten, eine kriegsbedingte Energiekrise mit kontinuierlich steigenden Preisen,

eine Energiewirtschaft mit einem lokal und regional noch immer viel zu geringen Anteil Grüner Fernwärme, Lieferengpässe bei neuen Technologien zur Wärmeerzeugung, Fachkräfte- und Handwerker-Mangel sowie fehlendes Know-how in Bezug auf die erforderlichen neuen Anlagen.

Eine prekäre Gesamtlage – insbesondere vor dem Hintergrund der ständig wachsenden Zahl an sozialen Aufgaben, die die deutsche Wohnungswirtschaft für ihre derzeit rund fünf Millionen Mieterinnen und Mieter übernimmt. Kritisch auch in Anbetracht der Tatsache, dass in der Branche Investitionszyklen von im Schnitt 40 Jahren eine langfristige Finanzplanung bedingen. Zur Transformation bedarf es daher umso mehr einer realitätsnahen Herangehensweise – mit kalkulierbaren, wirtschaftlich umsetzbaren Vorschlägen auf Basis langfristig gültiger und wirksamer gesetzlicher Rahmenbedingungen. In elf Lösungsansätzen für die Politik, aber auch die Wohnungswirtschaft selbst, macht die Initiative im Bericht zudem deutlich, dass sie von der Politik Planungssicherheit erwartet anstatt Ad-hoc-Korrekturen, Stornierungen von Förderregelungen oder gar Förderabbrüche aufgrund von Zielverschärfung und fehlender Finanzmittel.

Der geschäftsführende IW.2050-Vorstand Felix Lüter zur Zielsetzung des Praxisberichts: „Die Wohnungsunternehmen müssen als langfristig investierende Akteure in ihrem Ruf nach Unterstützung und direkter Förderung ernst genommen werden. Nur wenn die Politik die hierfür notwendigen Wege ebnet, können sie den Spagat zwischen Erhalt der sozialen Aufgaben im Kerngeschäft, ökonomischer Überlebensfähigkeit und ökologischer Transformation überhaupt schaffen.“

IW.2050



Die IW.2050 in Zahlen – der wohnungswirtschaftliche Zusammenschluss zieht großes Interesse auf sich, die Branche ist auf dem Weg zur Klimaneutralität

## SEMINARE

# Aktuelles Steuerrecht

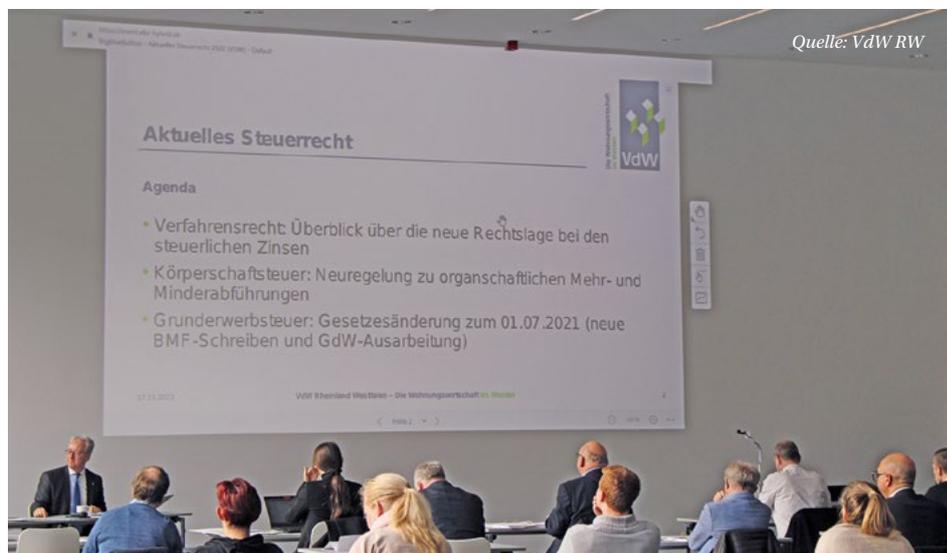
Die zweite Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“ des VdW Rheinland Westfalen im Jahr 2022 fand am 24. November 2022 wieder in hybrider Form statt. Sämtliche Fragen sowohl aus dem Chatraum als auch aus dem Auditorium wurden von den Referierenden live während der Veranstaltung beantwortet.

Ingeborg Esser, WP/StB und GdW-Hauptgeschäftsführerin, berichtete zur aktuellen Steuergesetzgebung. Im Entwurf des Jahressteuergesetzes 2022 ist u. a. die Anhebung der linearen Gebäudeabschreibung von 2 auf 3 Prozent für neue Wohngebäude, die Einführung einer Ertragssteuerbefreiung für Einnahmen aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen für insgesamt höchstens 100 kW (peak) pro Steuerpflichtigen und die Einführung eines umsatzsteuerlichen Nullsteuersatzes für die Lieferung und Installation von Solarmodulen enthalten. Zur bereits ab dem 1. Oktober 2022 geltenden Absenkung des Umsatzsteuersatzes von 19 auf 7 Prozent für Gas und Wärme liegt das BMF-Schreiben vom 25. Oktober 2022 vor und klärt – in Abhängigkeit von der Ausführung der Gas- und Wärmelieferung mit Ablauf des jeweiligen Ableszeitraums –, wann der 7- bzw. 19-Prozent-Umsatzsteuersatz gilt. Weitere Themen von Ingeborg Esser waren Inflationsausgleichsgesetz, CO<sub>2</sub>-Preis und CO<sub>2</sub>-Kosten-Aufteilung, Gaspreisbremse und Aktuelles aus dem Immobilienwirt-



Quelle: VdWRW

Informativer Austausch wieder in Präsenz – die regelmäßige Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“



Quelle: VdWRW

Prof. Michael Pannen, Steuerberater des VdW Rheinland Westfalen, informierte über die zum neuen Jahr in Kraft getretenen steuerrechtlichen Änderungen

schaftlichen Fachausschuss beim Institut der Wirtschaftsprüfer (z. B. Bilanzielle Behandlung von Klimaschutzmaßnahmen in Gebäuden).

Prof. Dr. Michael Pannen, StB des VdW Rheinland Westfalen, gab ein Update zur Grundsteuerreform und der Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2022. Er sprach viele Zweifelsfragen und offene Punkte an und erläuterte, dass bei Grundsteuerbescheiden ohne „Vorbehalt der Nachprüfung“ Änderungsmöglichkeiten durch eine „fehlerbeseitigende Wertfortschreibung“ bzw. bei Messbescheiden durch Aufhebung und Neuveranlagung bestehen. Des Weiteren ging Michael Pannen auf die erweiterte Gewerbesteuerkürzung und Mieterstrom/E-Mobilität, BFH-Urteile zur erweiterten Gewerbesteuerkürzung und Grundbesitzüberlassung an Anteilseigner und bei der Umsatzsteuer auf echten und unechten Schadensersatz ein.

Jörg Hellmann, StB und Abteilungsleiter der Steuerberatung beim VdW Rheinland Westfalen, berichtete über die neue Rechtslage bei den steuerlichen Zinsen nach den Urteilen des Bundesverfassungsgerichtes aus 2021, die körperschaftliche Neuregelung zur organschaftlichen Mehr- und Minderabführung bei Ergebnisabführungsverträgen und zur Grunderwerbsteuerlichen Gesetzesän-

derung ab dem 1. Juli 2021. Eine GdW-Ausarbeitung stellt Beispielfälle vor, wann bei Veränderung der Anteilseignerstruktur einer Immobiliengesellschaft Grunderwerbsteuer auf den gesamten Grundbesitz entsteht.

Anschließend referierte Jörg Cammann, VBP/StB vom VdW Niedersachsen/Bremen zu lohnsteuerlichen Themen wie Erhöhung von Mindestlohn und Minijob-Grenze ab 1. Oktober 2022, Inflationsausgleichsprämie, häuslichem Arbeitszimmer, Entfristung der Homeoffice-Pauschale, Erhöhung des Ausbildungsfreibetrages und dem ab 2023 vollständigen Abzug von Altersvorsorgeaufwendungen. Weiter berichtete Jörg Cammann zur Künstlersozialabgabe, Scheinselbstständigkeit bei Subunternehmern und Statusfeststellungsverfahren und zu den Billigkeitsregelungen bei Flüchtlingsunterbringung. Zur Bauabzugsteuer liegt ein ausführliches BMF-Schreiben vom 19. Juli 2022 vor.

JG

- Die Tagungsunterlagen können zu einem Preis von 100 Euro erworben werden. Am 10. Mai 2023 wird das nächste „Aktuelle Steuerrecht“ in Bochum stattfinden. Ansprechpartnerinnen: Svenja Timmerkamp, Tel.: 0211 16998 27, E-Mail: [s.timmerkamp@vdw-rw.de](mailto:s.timmerkamp@vdw-rw.de) und Karolina Zimmermann, Tel.: 0211 16998 531, E-Mail: [k.zimmermann@vdw-rw.de](mailto:k.zimmermann@vdw-rw.de)

VEREIN DER FREUNDE UND FÖRDERER DER EBZ BUSINESS SCHOOL

## 25 Jahre Unterstützung



**EBZ Business School**  
University of Applied Sciences

**R**und 1.000.000 Euro stellte er bis heute bereit – das ist viel, aber längst nicht alles: Der „Verein der Freunde und Förderer der EBZ Business School e.V.“ feierte im Dezember 2022 sein 25-jähriges Bestehen. Ein Jubiläum, das großen Applaus verdient. Der 1997 gegründete Verein war als „Freunde und Förderer der FWI Führungsakademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.“, dem Vorläufer der EBZ Business School, gewidmet. Von Beginn an unterstützte der Förderverein die akademische Ausbildung der zukünftigen Führungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum mit Ideen und erheblichen Mitteln: So sind insgesamt die eingangs erwähnten rund eine Million Euro zur Verfügung gestellt worden – und dies ausschließlich für Belange der Studierenden.

So werden beispielsweise Besten-Ehrungen, Förderpreise für besondere wissenschaftliche Leistungen in Abschlussarbeiten, die jährlichen Absolventenbälle,

Verbesserungen der IT-Infrastruktur, die Erstsemester-Starterpakete, eine dauerhafte Anlaufstation für Studierende am Standort in Hamburg und der Ausbau der EBZ-Bibliothek unterstützt. Und auch das sog. Deutschland-Stipendium wird zur Hälfte über die Zuwendungen des Vereins finanziert. Ferner werden Exkursionen, die nationale Vernetzung sowie der Eintritt in internationale Netzwerke und Hochschulkooperationen gefördert. „Für die hervorragende Unterstützung durch den Förderverein kann man nicht genug danken. Wir profitieren von einer großartigen Tradition, die nicht selbstverständlich ist“, sagt Prof. Dr. Daniel Kaltofen, Rektor der EBZ Business School. „In der Konstruktion und an den Köpfen des Vereins zeigt sich auch die starke Praxisfundierung der Hochschule.“

Schon bei der Gründungsversammlung im Mai 1997 zeigte sich diese Ausrichtung: Unter den 17 Gründungsmitgliedern waren fünf Wohnungsunternehmen, zwei Verbände, ein Institut sowie neun persönliche Mitglieder

aus der Branche. Der Verein ist auf zurzeit 63 Mitglieder angewachsen, die starke Vernetzung in die Branche ist geblieben. Es ist ein wesentliches Kennzeichen des Vereins, die eigenen Netzwerke den Studierenden zu öffnen.

„Durch den Förderverein tritt die enge Verbindung mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zutage. Die Förderung der Studierenden ist uns ein wichtiges Anliegen und macht uns großen Spaß“, sagte der Vorstandsvorsitzende des Vereins, Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund. „Gegenwärtig erleben wir eine starke Beschleunigung von Entwicklungen, die von großer Tragweite für unsere Branche sind. Daher ist unser Engagement heute mehr denn je bedeutsam. Es gilt, unsere Führungskräfte von morgen mit den richtigen Kompetenzen auszustatten.“

Der VdW Rheinland Westfalen gratuliert herzlich!

EBZ/AT



Quelle: EBZ

*Prof. Dr. Daniel Kaltofen, Rektor der EBZ Business School, dankte den Freunden und Förderern der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Hochschule auf dem feierlichen Festakt zum 25-jährigen Jubiläum des Fördervereins*

## PREISVERLEIHUNG FÜR VDW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN

## „Deutscher Bauherrenpreis“ erstmals regional übergeben

**B**estehende Stadtstrukturen weiterentwickeln, effizient und bezahlbar neu bauen – das ist das Ziel des kommunalen Wohnungsunternehmens in Münster. Das Wohnquartier Arnheimweg mit 65 Wohnungen in fünf Gebäuden ist durchgehend dreigeschossig mit KfW-Effizienzhaus-55-Standard und durch eine großzügige Nachbarbebauung geprägt, die Baukosten sind vergleichsweise niedrig. „Ein vielfältiger Wohnungsmix von Wohneigentum und geförderten Wohnungen bietet eine gute Basis für das Zusammenleben von Menschen mit verschiedenen Bedürfnissen und Lebensweisen“, unterstreicht Stefan Wismann, Geschäftsführer des Preisträger-Unternehmens.

Oberbürgermeister und Deutscher Städte- tag-Präsident Markus Lewe würdigte am 11. Januar 2023 gemeinsam mit den regionalen Ausloberverbänden bei einem gemeinsam Quartiersrundgang den Stellenwert des kommunalen Wohnungsunternehmens für die Stadt Münster. „Eine hohe Bauqualität zu bezahlbaren Preisen – das ist eine

echte Herausforderung. Umso wichtiger sind gute Beispiele, die zeigen, wie das in Nordrhein-Westfalen geht. Als kommunales Wohnungsunternehmen gelingt es der Wohn + Stadtbau Münster GmbH, ein breites Wohnraumangebot zur Verfügung zu stellen.“

„Die Herausforderungen an das Bauen sind in den vergangenen Jahren enorm gestiegen. Wohnungsbau soll und muss klimaschonend, nachhaltig und gleichzeitig bezahlbar sein“, sagt Alexander Rychter, Direktor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen. „Und das angesichts von demografischem Wandel, steigenden Grundstückspreisen, gesetzlichen und kommunalen Vorschriften. Alle diese Punkte zu berücksichtigen, stellt ein Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen – nicht zuletzt aufgrund der aktuellen Krisensituation mit steigenden Baukosten, Material- und Fachkräftemangel, explodierenden Energiekosten, Zinsanstieg und einer unsicheren Förderkulisse.“

„Das Quartier am Arnheimweg ist ein beeindruckendes Beispiel, wie bezahlbarer zukunftsfähiger Wohnungsbau gelingen kann“, unterstreicht Gert Lorber, Vorsitzender BDA Nordrhein-Westfalen. „Zum gesellschaftlichen Engagement gehört vor allem auch der Einsatz für erschwingliches Wohnen. Dies steht beim Deutschen Bauherrenpreis – neben der architektonischen Qualität – im Vordergrund.“

Stefan Wismann schließt: „In zwei Gebäuden sind 23 öffentlich geförderte Mietwohnungen und in drei weiteren Gebäuden 42 Eigentumswohnungen entstanden. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und verfügen über Terrassen, Loggien beziehungsweise Balkone. Wir haben mit dem Arnheimweg ein Quartier geschaffen, das gerade auch älteren Menschen die Möglichkeit gibt, hier ein neues Zuhause zu finden. Gemeinsam mit 3pass Architekten freuen wir uns außerordentlich über den Preis und die damit verbundene Anerkennung.“ **LB**



Quelle: Heiner Witte / MünsterView

Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor, Max Delius, Abteilungsleitung Bereich Planung Wohn + Stadtbau Münster GmbH, Markus Lewe, Oberbürgermeister und Deutscher Städtetag-Präsident, Judith Kusch, Architektin 3pass Architekten, Stefan Wismann, Geschäftsführer Wohn + Stadtbau Münster GmbH, Arndt Heckmann, Bauleiter Wohn + Stadtbau Münster GmbH (v. l.) im ausgezeichneten Wohnquartier

## UNTERSTÜTZUNG FÜR VIELE HAUSHALTE

## Heizkostenzuschuss an Wohngeldberechtigte ausgezahlt

Der Deutsche Bundestag hat mit Gesetz vom 9. November 2022 die Gewährung eines weiteren Heizkostenzuschusses beschlossen. Das Bundesgesetz ist mit Wirkung vom 16. November 2022 in Kraft getreten. Die erforderliche Verordnung ist am 7. Januar 2023 im Land Nordrhein-Westfalen in Kraft getreten. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW (MHKBD) teilte nun mit, dass der beschlossene Heizkostenzuschuss für alle wohngeldberechtigten Haushalte ab dem 16. Januar 2023 ausgezahlt wurde.

Über den Landesbetrieb IT.NRW zahlte das MHKBD an rund 169.000 Haushalte einen weiteren Heizkostenzuschuss aus. Die Summe der Auszahlungen wird voraussichtlich rund 97 Millionen Euro betragen.

„Der Staat entlastet mit dem weiteren Heizkostenzuschuss gezielt Haushalte mit ge-

ringem Einkommen, die in dem Zeitraum 1. September 2022 bis 31. Dezember 2022 mindestens für einen Monat Wohngeld bezogen haben. Zugleich ist seit dem 1. Januar 2023 die Wohngeldreform in Kraft: Damit werden mehr Menschen Anspruch auf staatliche Unterstützung im Zusammenhang mit den Wohnkosten haben“, sagte Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Die Auszahlung an berechtigte Personen erfolgt automatisch über das Land Nordrhein-Westfalen: Wohngeldempfängerinnen und -empfänger haben nichts zu veranlassen. Der neuerliche Heizkostenzuschuss ist nach der Personenanzahl gestaffelt und beträgt grundsätzlich für im 4. Quartal 2022 wohngeldberechtigte Haushalte mit einer Person 415 Euro, mit zwei Personen 540 Euro und für jede weitere Person 100 Euro.

AT/MHKBD NRW



### KOMPAKT, EINFACH UND ÜBERSICHTLICH: FLYER ZUM WOHNELD PLUS

Ein neuer Flyer für Mieterinnen und Mieter soll die Beantragung des neuen Wohngelds erleichtern. Er liefert kompakt, einfach und übersichtlich Informationen zur Wohngeldreform und zur Beantragung des Wohngeldes.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der Deutsche Mieterbund, die Verbraucherzentrale NRW und das EBZ Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben den Flyer gemeinsam entwickelt.

Das Infoblatt ist Teil der Kampagne „Stopp den Heizkostenhammer“ und soll an möglichst viele Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen verteilt werden.

Wer die Kampagne nutzen möchte, kann die Materialien kostenlos herunterladen unter [www.mieterkommunikation-energie.de](http://www.mieterkommunikation-energie.de) (im Abschnitt „Materialien zur Kampagne Heizkosten-Hammer“).

KS



### INFORMATIONSV- ANSTALTUNG ZUR NRW-WOHNRAUMFÖRDERUNG

## Jetzt anmelden!

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitales des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD) hat ein neues, wiederholt mehrjähriges Wohnraumförderprogramm aufgelegt. Mit der Erhöhung des Fördervolumens auf nun 1,6 Milliarden Euro pro Jahr steht für Nordrhein-Westfalen nun das bundesweit mit Abstand umfangreichste Förderprogramm zur Verfügung, um auf allen Wohnungsteilmärkten quantitativ und qualitativ Neubau und Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich zu ermöglichen und auf die starke Dynamik der steigenden Baupreise zu reagieren. Am 28. Februar 2023 möchte der VdW Rheinland Westfalen über die neuen Förderbedingungen 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. Der VdW Rheinland Westfalen hat die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Wohnraumförderung mehrfach unterstrichen und auf die Anpassung der Rahmenbedingungen verwiesen. Die Fördergeber im Land haben diese Entwicklung erkannt und die Rahmenbedingungen auch für das 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.

ON/AT

■ Unter <https://share.vdw-rw.de/Foerderung2023> steht die Möglichkeit zur Anmeldung und weitere Informationen bereit

## KONFERENZ GEGEN ARMUT NORDRHEIN-WESTFALEN

## Was kann Landespolitik in der Krise tun?

Steigende Energie- und Lebensmittelpreise bringen immer mehr Menschen in unserem Land an die Grenzen ihrer finanziellen Möglichkeiten. Besonders Menschen mit geringerem Einkommen stehen zunehmend vor existenziellen Problemen. Für Kinder und Jugendliche und auch für die Eltern ist diese Situation besonders belastend. Um sich diesen komplexen Problemen anzunehmen, hat das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales gemeinsam mit dem Ministerium für Kinder, Jugend, Familie, Gleichstellung, Flucht und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen zur „Konferenz gegen Armut“ am 14. Dezember 2022 nach Essen eingeladen.

Als Hybridveranstaltung brachte die Konferenz Ministerpräsident Hendrik Wüst, Minister Karl-Josef Laumann und Ministerin Josefine Paul aus den einladenden Ministerien, Landtagsabgeordnete und über 250 weitere wirtschaftliche, gesellschaftliche und politische Akteure sowohl im Essener Ruhrturm als auch digital zusammen. Die Konferenz ist dabei als Auftakt mit dem Ziel zu sehen, den Austausch mit Kirchen, Gewerkschaften, Sozialverbänden, kommunalen Spitzenverbänden, der Landesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege, Unternehmern NRW und dem Landesverband der Tafeln fortzusetzen und Armut langfristig zu verringern.

Die Landesregierung möchte aktiv vermeiden, dass armutsbetroffene Gruppen gegeneinander ausgespielt werden: Wohnungslose, Geflüchtete, arme Familien, ganze Stadtteile und viele mehr können sich nicht



Quelle: MAGS / Vollmannshäuser  
Minister Karl-Josef Laumann und Ministerin Josefine Paul wiesen in der Eröffnung auf die vielen Gesichter von Armut hin

mehr aus eigener Kraft helfen, gleichzeitig sind die personellen und finanziellen Ressourcen auch in den bestehenden sozialen Infrastrukturen begrenzt.

Die Wohnungswirtschaft war besonders über den Kampf gegen Wohnungslosigkeit und Energiearmut angesprochen und entsprechend auch vor Ort vertreten – und wird auch weiterhin in den entsprechenden Gremien des Landes mitarbeiten. Um zu verdeutlichen, wie die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ihren Beitrag im Bereich der Wohnkostenbelastung der Menschen leisten kann, stellte Thomas Jörrißen, Geschäftsführer der Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH, dem Publikum ein energiesparendes Holzhaus vor, das mit besonders niedrigen Mietkosten von 6 Euro/m<sup>2</sup> aufweist. Die aktuell stark gestiegenen Energiekosten fallen durch die besondere Bauweise weniger ins Gewicht. Das Projekt ist aus Mitteln der öffentlichen Wohnraum-



Quelle: VdW RW  
Thomas Jörrißen, Geschäftsführer der Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft, stellte ein Praxisbeispiel gegen Energiearmut vor

förderung des Landes NRW entstanden. Hier zeigte sich eindrücklich, wie viel für einkommensschwache Haushalte im Bereich Wohnen getan werden kann, ohne etwa die Nachhaltigkeit beiseite zu stellen.

Auf dem Programm standen viele persönliche Berichte von Armutsbetroffenen, Praxisbeispiele sowie Podiumsdiskussionen, die die schwierige Ausgangsposition bei der Armutsbekämpfung sowie die hohe Dringlichkeit ausarbeiteten. Eine besondere Zahl verdeutlicht diese Größe gut: 21 Prozent der Kinder in NRW wachsen in Armut auf. Dies führt statistisch nicht nur zu unvollständigen Schul- und Berufsausbildungen, sondern auch zu schlechter Gesundheit und weiteren sozialen Verwerfungen, unter denen Fachkräftemangel und gesellschaftliche Probleme weiter wachsen werden.

Als konkrete Maßnahme der Landesregierung wurde der „NRW-Stärkungspakt – gemeinsam gegen Armut“ angekündigt. Dieser soll Bürgerinnen und Bürger sowie Beratungsstellen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur kurz- und mittelfristig unterstützen, die aufgrund der steigenden Energiepreise in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Für das Jahr 2023 stellt die Landesregierung insgesamt rund 270 Millionen Euro zur Verfügung, die Einrichtungen wie z. B. Tafeln, Wohnungsloseneinrichtungen, Lebensmittelverteiler, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schutzräume für Drogenabhängige sowie auch Informations- und Beratungsstellen zukommen sollen. Dieser Stärkungspakt ist allerdings nur ein erster Schritt auf dem Weg zu einem umfassenderen Aktionsplan der Landesregierung gegen Armut.



Quelle: VdW RW  
Minister Karl-Josef Laumann, Ministerpräsident Hendrik Wüst, Ministerin Josefine Paul und Verbandsdirektor Alexander Rychter nahmen an der Konferenz in Essen teil

PROJEKTABSCHLUSS

# Fünftes regionales VCD-Netzwerktreffen Wohnen und Mobilität

Am 18. Januar 2023 fand das vorerst letzte Treffen des Bundesweiten Netzwerks Wohnen und Mobilität des Verkehrsclubs Deutschland (VCD) am Standort Bochum statt. Das letzte Treffen am Standort Witten hat bereits am 18. November 2023 stattgefunden.

Im Rahmen des Projekts sind in den vergangenen zweieinhalb Jahren Vertreterinnen und Vertreter aus der regionalen Wohnungswirtschaft, Kommunen und vor Ort tätigen Mobilitätsdienstleistern zusammengekommen, um sich über zukunftsfähige Mobilität auszutauschen. Ziel ist es, intelligente Mobilitätskonzepte gemeinsam umzusetzen und den Zugang zu klimaverträglichen Verkehrsmitteln zu ermöglichen. In den gemeinsamen Sitzungen wurden verschiedene Aspekte von Mobilitätskonzepten thematisiert und über die damit verbundenen Chancen und Herausforderungen aus Perspektive der beteiligten Akteure diskutiert. In Nordrhein-Westfalen sind Bochum und Witten als Projektkommunen beteiligt, die dort ansässigen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen haben sich an dem Projekt sehr interessiert gezeigt.

Im Ergebnis konnte am Standort Bochum ein Mieterticket unter Zusammenarbeit der VIVA WEST Wohnen GmbH, der Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG und des Verkehrsdienstleisters Bogestra erfolgreich eingeführt werden. Dass alle Beteiligten



Quelle: VdW RW

VCD-Projektleiterin Nicola Krettek und ihr Kollege Nils Löster führten durch die Sitzung in Bochum. Damit endete das zweieinhalbjährige Projekt

an einem Tisch saßen, hat die Umsetzung erst möglich gemacht. In Witten lag der Fokus unter anderem auf der Einführung von Sharing-Angeboten für Autos und Fahrräder.

In der letzten Sitzung wurde nun über die Projektarbeit der letzten Monate und über die Weiterführung nach Auslaufen des Projekts gesprochen. Die Beteiligten waren sich einig, dass sie die Zusammenarbeit auch zukünftig in einem ähnlichen Rahmen fortführen wollen.

Fokusthema der letzten Bochumer Sitzung waren Möglichkeiten zum Abstellen und Aufladen von Fahrrädern. Dörthe Hoffmann, Technische Produktentwicklung/Standardisierung bei der VIVA WEST, stellte in einem Impulsvortrag verschiedene Konzepte des Gelsenkirchener Wohnungsunternehmens dazu vor. Im Vortrag und der anschließenden Diskussion wurde deutlich, dass bei der Umsetzung von Mobilitätslösungen und insbesondere auch bei Fahrradanlagen viele Vorüberlegungen erforderlich sind – etwa hinsichtlich Größe, Anschluss- und Ladeeinrichtungen, Netzanschluss, Türschließsystemen, Finanzierungsmodell und Standort. Auch bestehen unterschiedliche Herausforderungen in Neubau und Bestand. Es zeigte sich, dass sich diese Fragen nicht nur bei der Installation von Fahrradabstellanlagen in der sozial orientierten Wohnungswirtschaft, sondern auch bei anderen Verantwortlichen, wie etwa den Kommunen, ergeben.

Der Projektabschluss mit allen bundesweiten Modellregionen findet am 7. März 2023 in Berlin statt. Dabei soll die gemeinsam von Wohnungswirtschaft und Verkehrsdienstleistungsunternehmen erarbeitete Charta „Intelligente Mobilität im Wohnquartier“ an Stefan Wenzel, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, übergeben werden. **LW**



Quelle: VdW RW

Zum Einstieg in die Diskussion zu Fahrradabstellanlagen präsentierte Dörthe Hoffmann Konzepte der Vivawest



Quelle: VdW RW

Die Teilnehmenden blickten auf die Herausforderungen und Erfolge der Projektlaufzeit zurück

## NEUE KUNDITIONEN

## Klimaprogramm in Wohnraumförderung eingebaut

Mitte Januar legte die Landesregierung den Entwurf der Wohnraumförderkonditionen für 2023 vor, die rückwirkend zum Jahresanfang gelten sollen. Die bisherigen Förderstränge für klimagerechtes Bauen werden in die Normalförderung integriert. Das Programm wird kontinuierlich fortentwickelt, nicht revolutioniert.

Mit Beginn des Jahres 2023 ist der Effizienzhaus(EH)-55-Standard im Neubau gesetzliche Pflicht. Bisher war dieser 55er-Standard in der Neubauförderung der rheinland-pfälzischen Mietwohnraumförderung mit besseren Konditionen belohnt worden. Da nun keine weniger effizienten Wohngebäude mehr gebaut werden dürfen, fällt diese Unterscheidung weg. In dem vorliegenden Entwurf hat das Land diese besseren Konditionen zur Normalförderung erhoben (beispielsweise die höheren Grunddarlehen, aber auch eine längere Bindungsdauer). Ein 55er-Haus wird also genauso gefördert wie 2022, nur dass jetzt nichts mehr anderes gebaut werden darf.

Angesichts der Baukostenentwicklung wäre aus Sicht der Wohnungswirtschaft aber eine zusätzliche Erhöhung der Grunddarlehen angezeigt gewesen. Als Antwort auf die gestiegenen Baukosten versteht das Land, dass es zum einen die Zinsbedingungen (erste fünf Jahre: 0 Prozent, dann bis zum zehnten Jahr: 0,5 Prozent, dann bis zum Bindungsende 1 Prozent) und zum anderen die Tilgungszuschüsse beibehalten hat. Je nach Fördermietenstufe, Einkommensgruppe und Bindungsdauer sind weiterhin Zuschüsse in Höhe von bis zu 50 Prozent möglich.

## Modernisierung von Mietwohnraum

In der Modernisierungsförderung gilt die bisherige Förderung im Grundsatz fort: Wohn-

Programm	Veränderung	Konditionen
<b>Neubau</b>	Die Bedingungen des bisherigen Klima-Programms Neubau werden auf das Standard-Neubau-Programm übertragen; Zusatzdarlehen für höhere Energieeffizienz als EH-55	Grunddarlehen zwischen 1.650 und 2.900 €/m <sup>2</sup> (je nach Einkommen und Fördermietenstufe); Tilgungszuschuss (TZ) bis zu 50%; Bindungsdauer ab 20 Jahre;
<b>Ausbauten, Umbauten, Umwandlungen</b> (Teil Neubauprogramm)	Neubau-Bedingungen gelten hier ebenfalls, auch wenn EH-55-Standard nicht erreicht wird; Förderquoten bleiben gleich	Förderquote Ausbau: 50 % Förderquote Umbau/Umwandlung: 70 %
<b>Modernisierung</b>	Bisheriges Klima-Programm wird de facto fortgeführt, Konditionen bleiben unverändert – Ausnahme: neue Tilgungszuschüsse bei EH-70- und EH-55-Gebäuden;	<u>Wie bisher</u> • bis zu 125.000 €/Whg; TZ 25 %; • EH-85-Standard: bis zu 150.000 €/Whg; TZ: 35 %, bei mehr Nachhaltigkeit: 40 % <u>Neu</u> • EH-70-Standard: TZ 40 % • EH-55-Standard: TZ 45 %

gebäude, die nicht den EH-85-Standard erreichen, können bei einem Tilgungszuschuss von 25 Prozent mit höchstens 125.000 Euro pro Wohnung gefördert werden; EH-85-Gebäude werden bei einem Tilgungszuschuss von 35 Prozent mit bis zu 150.000 Euro pro Wohnung gefördert. Bei der ausschließlichen Verwendung von ökologischen Dämmstoffen erhöht sich der Tilgungszuschuss wie gehabt um 15 Prozentpunkte. Neu ist der Tilgungszuschuss in Höhe von 40 Prozent bei der Sanierung im EH-70-Standard und in Höhe von 45 Prozent im EH-55-Standard. Auch hier wird das bisherige Zinsniveau beibehalten: 0,5 Prozent für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung.

Entscheidend für die Effektivität der Förderung ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft, dass die Fördermittel aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) mit denjenigen aus der Wohnraumförderung kombinierbar sind. Da die Systematik der BEG-Förderung derzeit überarbeitet wird, ist

das Land aufgerufen, umgehend zu reagieren, wenn die neue Systematik vorliegt, und die Kombinierbarkeit beider Programme sicherzustellen.

## Mietenstufen

Mit der Änderung wird auch überprüft, ob alle Gemeinden sich noch in der korrekten Fördermietenstufe befinden, oder ob sich die Gegebenheiten vor Ort geändert haben. Nach einer Umstellung im vergangenen Jahr ist für die Zuordnung der Mietenstufe nur noch die durchschnittliche Angebotsmiete laut empirica-Datenbank ausschlaggebend. Laut Finanzministerium will man aber – um Kontinuität zu wahren – eine Karenzzeit von zwei Jahren einführen: Sollte eine Gemeinde aufgrund der Mieten-Werte rechnerisch werden müssen, wird zunächst auf eine Abstufung verzichtet; erst wenn eine Abstufung nach zwei Jahren weiterhin geboten erscheint, wird sie umgesetzt. Sollte die Berechnung allerdings ergeben, dass eine Gemeinde höher eingruppiert werden sollte, dann wird dies sofort umgesetzt.

Ein ganz neuer Programmzweig bildet aufgrund der Verwaltungsvereinbarung die Förderung „Junges Wohnen“, womit mehr Wohnraum für Studierende und Auszubildende geschaffen werden soll.

Das gesetzliche Beteiligungsverfahren, an dem auch die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft teilnimmt, läuft noch bis Mitte Februar, die Regeln sollen aber bereits rückwirkend zum 1. Januar 2023 gelten. AG



Quelle: alphaspirt - stock.adobe.com

## VERANSTALTUNG ZUR ENERGIE- UND WÄRMEVERSORGUNG

## Wie können Wohngebäude klimaneutral werden?

Die Landesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, Rheinland-Pfalz bis spätestens 2040 klimaneutral zu gestalten. Um auch die Wohngebäude klimaneutral betreiben zu können, ist die Energie- und Wärmeversorgung von zentraler Bedeutung. Eine gemeinsame Tagung des VdW Rheinland Westfalen mit dem VdW südwest und der Energieagentur Rheinland-Pfalz am 7. März 2023 in Bad Kreuznach diskutiert die konkreten Handlungsmöglichkeiten von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Als Gast hat sich auch die rheinland-pfälzische Klimaschutzministerin Katrin Eder angekündigt.

Zwischen 2035 und 2040, wie es im Koalitionsvertrag der Landesregierung heißt, soll Rheinland-Pfalz vollständige Klimaneutralität erreichen. Da eine nicht unmaßgebliche Menge an Kohlendioxid in Wohngebäuden entsteht, spielt der Wohngebäudebestand bei diesem Ziel eine besondere Rolle. Wie Wohnungsunternehmen und -genossenschaften die Versorgung ihrer Gebäude angehen sollten, welche Optionen sich bieten, erklärt die Veranstaltung „Energie- und Wärmeversorgung von Wohngebäuden“ in Zusammenarbeit mit der Energieagentur Rheinland-Pfalz.

Was sind die politischen Rahmenbedingungen auf dem Weg zur Klimaneutralität? Wie sieht nachhaltige Wärmeversorgung aus? Wo sind Wärmepumpen sinnvollerweise einsetzbar? Wie schaffen Wohnungsunternehmen beim Austausch von Gas-Etagenheizungen die Vorgabe, 65 Prozent erneuerbare Energien einzusetzen? Das sind Fragen, die am 7. März 2023 im Leonardo Hotel Bad Kreuznach beantwortet werden.

Außerdem werden Best-Practice-Beispiele gezeigt. Unter anderem ist eine Besichtigung des Solar-Quartiers der GEWOBAU GmbH Bad Kreuznach geplant. Die Photovoltaikanlagen auf den Pultdächern der Doppelhäuser produzieren mit jeweils 13,2 Kilowattpeak in der Jahresbilanzvorschau mehr als doppelt so viel Energie, wie die Haushalte benötigen.

Unter den Referenten befinden sich unter anderem Dr. Marek Miara vom Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme und Dr. Burkhard Schulze Darup vom Architekturbüro schulze darup & partner, Berlin.

**Anmeldung**

Die Veranstaltung richtet sich an Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer, Genossenschaftsvorstände, aber auch technisch Ver-



## ENERGIE- UND WÄRMEVERSORGUNG VON WOHNGBÄUDEN



- **Termin:** 7. März 2023
- **Beginn:** 8.30 Uhr
- **Ort:** Leonardo Hotel Bad Kreuznach  
Otto-Meffert-Straße 1, 55543 Bad Kreuznach
- **Teilnahmegebühr:** 200 Euro zzgl. MwSt.
- **Anmeldung:** [share.vdw-rw.de/VAWaermeRLP](https://share.vdw-rw.de/VAWaermeRLP)

antwortliche in den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften und Mitglieder von Aufsichtsräten. Die Teilnahme kostet pro Person 200 Euro zzgl. MwSt. Die Anmelde-  
maske ist erreichbar über den Short-Link [share.vdw-rw.de/VAWaermeRLP](https://share.vdw-rw.de/VAWaermeRLP). AG

## PERSONENWECHSEL

## Architektenkammer Rheinland-Pfalz hat neuen Geschäftsführer

Am 1. Januar 2023 hat Thilo Gries als neuer Hauptgeschäftsführer der Architektenkammer Rheinland-Pfalz die Nachfolge von Dr. Elena Wiezorek angetreten, die elf Jahre lang die Leitung der Landesgeschäftsstelle innehatte. Gries wird die Arbeit zur Förderung von Baukultur und der Wahrung der Interessen rheinland-pfälzischer Architektinnen und Architekten aller vier Fachrichtungen – Architektur, Innenarchitektur, Landschaftsarchitektur und Stadtplanung – fortführen. Ein verstärkter Akzent soll dabei auf dem Thema Nachhaltigkeit liegen.

Gries hat an der Technischen Hochschule in Darmstadt Architektur und Städtebau

mit Schwerpunkt Geschichte und Theorie der Architektur studiert. Anschließend war er als freier Mitarbeiter in einem Darmstädter Stadtplanungsbüro tätig und absolvierte ein städtebauliches Referendariat in Hessen. Es folgten zehn Jahre bei der Stadt Koblenz. In den vergangenen sechseinhalb Jahren hat Gries an der Planung des neuen Stadtteils Dietenbach in Freiburg im Breisgau mitgewirkt.

Als zentrale Aufgabe sieht er die Umstellung des gesamten Bausektors auf nachhaltige und klimaschützende Bauweisen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum bei gleichzeitiger Förderung der Baukultur. Diese Themen dürften nicht als widersprüchlich begriffen werden: „Ich stehe für ein entschied-



Thilo Gries, neuer Geschäftsführer der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, möchte Baukultur, Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit vereinen

denes 'Sowohl-als-auch' anstelle eines 'Entweder-oder' ein“, betont Gries. AG

## ARBEITSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFÄLZISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

## Von EnSimiMaV bis Wohnraumförderung

Sie ist nicht nur ein Wortungetüm, viele erkennen in ihr auch ein kaum umsetzbares Gesetzesungeheuer: die Mittelfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung, kurz: EnSimiMaV, die unter anderem eine Pflicht zum hydraulischen Abgleich von Heizungsanlagen beinhaltet. Sie war eine der Themen auf der Vollversammlung der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen am 5. Dezember in Mainz.

Wie zumindest ein Großteil der Umsetzung der EnSimiMaV gelingt, erklärte Prof. Stephan Ruhl von der Hochschule Mainz. Der Verordnung zufolge müssen Besitzerinnen und Besitzer von Gebäuden mit mindestens zehn Wohnungen einen raumweisen hydraulischen Abgleich von Heizungsanlagen

bis zum 30. September 2023 durchführen. Ruhl verwies auf eine DIN-Norm, die bereits im Jahr 2008 einen hydraulischen Abgleich vorsah. Auch sei der hydraulische Abgleich bei jeglicher energetischen Maßnahme am Gebäude Voraussetzung für ein zielführendes Ergebnis. „Sie werden um den hydraulischen Abgleich nicht herumkommen“, sagt Ruhl. Gleichwohl stellte er in Frage, ob die Frist zur Umsetzung der Vorschrift erfüllbar sei. Als ein Instrument zur Umsetzung eines Großteils der Pflichten aus der EnSimiMaV stellte er den Heizungscheck Online vor.

Ein weiterer Punkt auf der Tagesordnung: die zum Jahr 2023 angepasste Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz. Digital zugeschaltet informierte Susanne Hannes, Referentin für Wohnraumförderung im Finanzministerium Rheinland-Pfalz, über die geplanten Änderungen. Ihren Ausführungen zufolge fällt die im vergangenen Jahr mit dem Bund geschlossene Verwaltungsvereinbarung zum klimagerechten Bauen weg, auch weil der darin geförderte Neubaustandard (BEG 55) zum gesetzlichen Standard werden soll und daher nicht mehr gefördert werden kann. Um dennoch eine Kontinuität in der Förderung zu wahren, will Rheinland-Pfalz de facto die bisherigen Konditionen für das klimagerechte Bauens auf die klassische Wohnraumförderung übertragen – und auch trotz der gestiegenen Zinsen an den niedrigen Zinssätzen festhalten. Zwar seien das geringe Zinsniveau einst mit Verweis auf die Niedrigzinsphase eingeführt worden. Doch wolle man mit dem Festhalten an dem Niveau auf die gestiegenen Baukosten reagieren.

## Photovoltaik-Ausbau

Zu Gast auf der Versammlung war auch Christoph Benze, stellvertretender Abteilungsleiter der Abt. 8 Energie, Klimaschutz und Mobilität im Ministerium für Klima-



Prof. Stephan Ruhl von der Hochschule Mainz sprach über die Umsetzung der „EnSimiMaV“

schutz, Umwelt, Energie, Energie und Mobilität des Landes Rheinland-Pfalz. Er möchte mit der Wohnungswirtschaft in den Austausch darüber kommen, wie Mieterstrommodelle stärker umgesetzt werden können, damit das Ministerium entsprechende Impulse an den Bund geben kann. In der Diskussion wurden von den Mitgliedern mehrere Gründe genannt, weshalb Mieterstrommodelle momentan noch keine große Verbreitung erfahren. So seien die Regelungen zu kompliziert und insbesondere kleine und mittelgroße Wohnungsunternehmen bzw. -genossenschaften hätten kein Interesse daran, selbst zum Energieversorger zu werden.

Weitere Themen waren die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), zu der Christiane Heimerdinger, stellvertretende Abteilungsleiterin Nachhaltige Prozesse & Gebäude bei der Energieagentur Rheinland-Pfalz, kurz vor der Veröffentlichung der neuen Konditionen referierte, und die Entwicklungen auf Bundes- und Landesebene. Hierzu referierten Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, und Oliver Niermann, Leiter Interessenpolitik des VdW Rheinland Westfalen.

AG

## TERMIN

## Bauforum RLP am 12. Juli

**Die Baukosten steigen und steigen, der Klimaschutz ist oberste Prämisse – ist der Neubau von Wohngebäuden – klimaverträglich und bezahlbar – da überhaupt noch möglich? Dieser Frage geht das 22. Bauforum Rheinland-Pfalz am 12. Juli 2023 in Mainz nach. Den Termin sollten sich Entscheiderinnen und Entscheider in der Wohnungswirtschaft schon einmal eintragen.**

„Konjunktur, Klima, Kosten – das Ende des Neubaus?“. So lautet der Titel der diesjährigen Auflage des Bauforums Rheinland-Pfalz, das am 12. Juli 2023 Kongresszentrum des ZDF in Mainz stattfindet. Wer eine Einladung per Mail erhalten möchte, kann sich auf der Internetseite [bauforum.rlp.de](http://bauforum.rlp.de) in den Einladungsverteiler eintragen. Dann erhält man auch Einladungen zu weiteren Veranstaltungen des Bauforums. Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Rheinland-Pfalz bekommen die Einladung zum 22. Bauforum auch per Rundschreiben.

AG



Quelle: VdW RW

## ARBEITSKREIS ENERGIE, UMWELT, BAUTECHNIK UND NORMUNG

## Erfahrungsaustausch mit anschließender Baustellenführung

Am 24. November 2022 kam der Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung in neuer Zusammensetzung infolge der Erweiterung der Gremienmitglieder und auf Einladung der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft in Viersen zusammen. Fach- und Führungskräfte aus dem technischen Bereich der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften widmeten sich dem Erfahrungsaustausch bezüglich der aktuellen Bau- und Energiekostensteigerungen sowie einem Fachvortrag zur Transformation der Wärmeversorgung.

Eingangs stellte Prokurist und Leiter der Bauabteilung der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG, Falk Figgemeier, das gastgebende Unternehmen und aktuelle Projekte vor. Er gab einen Einblick in Kennzahlen und Entwicklungen sowie das Immobilienportfolio bzw. die Neubaumaßnahmen der letzten zwei Jahre.

Im Anschluss ging Isabel Brähler, Referentin für Umwelttechnik, Bautechnik und Normung des VdW Rheinland Westfalen, auf aktuelle Themen der Verbandsarbeit und Neuerungen bezüglich rechtlicher Rahmenbedingungen ein. Im Fokus standen hier insbesondere die Verordnungen zur Energie-



Quelle: VdW RW

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

einsparung (EnSikuMaV und EnSimiMaV), das Kohlendioxidkostenaufteilungs-gesetz (CO2KostAufG) sowie die Ergebnisse der Expertenkommission Gas und Wärme. Es folgte ein offener Erfahrungsaustausch der

Anwesenden zu den aktuellen Baukosten- und Energiekostenentwicklungen, die eine große Herausforderung für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft darstellen.

Als Gastreferent informierte Dimitrios Trentos, Stadtwerke Service Meerbusch Willich GmbH & Co. KG, über kalte Nahwärmenetze am Beispiel des Wohnquartiers „Niersplank“. Er ging insbesondere auf die Zukunft der Wärmeversorgung bzw. die Transformation des Wärmemarktes ein, in dem Wärmepumpen zur zentralen Technologie für eine Versorgung einer stark auszubauenden Fernwärme werden.

Im Anschluss an den offiziellen Sitzungstermin wurde den Mitgliedern des Arbeitskreises angeboten, zwei spannende Projekte der LEG Wohnen SE mit serieller Sanierung in Mönchengladbach vorgestellt zu bekommen – das LEG-Zukunftshaus sowie das Pilotprojekt der Tochterfirma RENOWATE.

Der nächste Sitzungstermin des Arbeitskreises Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung ist bereits in Planung und wird voraussichtlich im Februar 2023 in Düsseldorf stattfinden.

IB



Quelle: VdW RW

Im Gebäude wurden die Teilnehmenden durch eine leerstehende Wohnung geführt und konnten sich die neue, im Dach verbaute Wärmepumpe ansehen

**ARBEITSKREIS WOHNRAUMFÖRDERPOLITIK****Start in neues Förderjahr**

**Auch jenseits der sozialen Wohnraumförderung spielen Förderprogramme mittlerweile eine zentrale Rolle, um Wohnraum klima- und sozialgerecht zu modernisieren und neu zu bauen. Dementsprechend hoch ist das Interesse an der Mitarbeit im Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik, der sich mit Beginn der neuen Sitzungsperiode auf 30 Teilnehmende vergrößert hat.**

Die konstituierende Sitzung des Arbeitskreises fand am 30. November 2022 im EBZ in Bochum statt. Neben den Wahlen der Vorsitzenden und einer Vorstellungsrunde standen vor allem die Diskussion der aktuellen Fördererfahrungen der Arbeitskreismitglieder sowie der Stand der Verhandlungen bei der Wohnraumförderung in NRW ab 2023 und der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

auf der Tagesordnung. Oliver Niermann, Abteilungsleiter der Interessenvertretung des VdW Rheinland Westfalen, führte die Anwesenden durch die Tagesordnung. Zudem war Sebastian Klöppel, wohnungspolitischer Referent des Städtetags NRW und des Deutschen Städtetags, zu Gast, um in den Austausch zwischen kommunaler Wohnungspolitik und der sozial orientierten Wohnungswirtschaft zu gehen.

Auf Vorschlag der Arbeitskreismitglieder wurden Uwe Schramm, Vorstandsvorsitzender der Wohnbau Westmünsterland eG, als Vorsitzender und Michael Kempf, Hauptabteilungsleiter Betriebswirtschaft der GAG Immobilien AG Köln, als stellvertretender Vorsitzender im Amt bestätigt.

Anschließend berichtete Oliver Niermann vom Stand des Austausches mit dem für die

NRW-Wohnraumförderung zuständigen Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW (MHKBD). Der Verband hatte dem Ministerium bereits in der Frühjahrssitzung die Auswirkungen der Baupreisdynamik auf die Wirtschaftlichkeit der geförderten Maßnahmen beschrieben. Zur Neuaufstellung der Wohnraumförderung ab 2023 will das MHKBD auf die Marktentwicklung reagieren und die Wohnraumförderung weiterentwickeln. Für die Anhörung der Eckwerte hat der Arbeitskreis wiederum entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnungen abgestimmt und dem Ministerium übermittelt. Das einhellige Bild der Mitglieder unterstrich, dass im Jahr 2023 ein starker Rückgang der geförderten Baumaßnahme drohe, wenn das Ministerium die Eckwerte nicht deutlich an die Marktdynamik anpassen werde. ON

**ARBEITSKREIS STEUERN UND BILANZIERUNG****Neue steuergesetzliche Entwicklungen**

**A**m 10. November 2022 fand der Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung in Präsenz im Waldgut Schirmau statt, das als Tagungsstätte von der Wohnstätte Krefeld AG bereitgestellt wurde. Aufgrund der Neubestellung der Mitglieder des Arbeitskreises wurde der Vorsitz neu gewählt. Einstimmig wurden zum Vorsitzenden Frank Esser, Vorstand Mülheimer Wohnungsbau eG, und zum stellvertretenden Vorsitzenden Dr. Ralf Kirchesch, Vivawest Wohnen GmbH, gewählt.

Blick auf die Bundesebene: Prof. Dr. Michael Pannen, Steuerberater des VdW Rheinland Westfalen, stellte die erwarteten Änderungen durch das Jahressteuergesetz 2022, die bereits in Kraft gesetzte temporäre Senkung des Umsatzsteuersatzes für Gas- und Fernwärmelieferungen sowie das Inflationsausgleichsgesetz vor. Gerade die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist von den Änderungen – größtenteils positiv – betroffen.

Als weiterer Schwerpunkt wurde die Grundsteuerreform erörtert. Im Anschluss an eine

Präsentation von Prof. Dr. Michael Pannen zur weiteren Vorgehensweise nach Erklärungsabgabe und bis zum Inkrafttreten zum 1. Januar 2025 fand insbesondere eine Abstimmung der Fachmeinung zu spezifischen und allgemeinen Rechtsbehelfsverfahren statt.

Auf Grundlage eines Impulsvortrags von VdW-Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker diskutierte der Arbeitskreis die strategischen Auswirkungen der aktuell zu beobachtenden Baukostensteigerungen. Vor dem Hintergrund des hohen Maßes an Unsicherheit in der wirtschaftlichen Planung könne man hier lediglich „auf Sicht fahren“, was zunächst im Wesentlichen im Zurückstellen, teilweise aber auch im Streichen von Neubauvorhaben resultiert.

Dr. Ranker stellte außerdem den aktuellen Diskussionsstand zur CSRD/Nachhaltigkeitsberichterstattung vor. Diese umfassend erweiterte Berichterstattung soll stufenweise beginnend mit börsennotierten Unternehmen ab 2024 umgesetzt werden. Noch

Ende 2022 stand jedoch der finale Umfang nicht fest. Von daher bleibt weiterhin abzuwarten, inwieweit es noch zu inhaltlichen Vereinfachungen und einer zeitlichen Verschiebung der Anwendung kommen wird. Der Arbeitskreis äußerte vor dem Hintergrund des erheblichen ordnungspolitischen Eingriffs hierzu eine entsprechende Hoffnung.

Abschließend berichteten Jörg Hellmann, Leiter der Steuerabteilung des VdW Rheinland Westfalen, und Prof. Dr. Michael Pannen über aktuelle Erlasse zur Grunderwerbsteuer sowie aktuelle Rechtsprechungsentwicklungen. Zu Letzterem ist insbesondere auf das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 29.06.2022 (Az. III R 19/21), das ein Verbandsmitglied betraf, hinzuweisen. Hiernach werden jegliche Bagatelgrenzen im Zusammenhang mit einem für die gewerbsteuerliche erweiterte Kürzung schädlichen Dienen des Grundbesitzes für den Gewerbebetrieb eines Gesellschafters bzw. Genossen verworfen. MP

WOHN + STADTBAU WOHNUNGSUNTERNEHMEN DER STADT MÜNSTER GMBH

# Klimagerechtigkeit trifft Stadtentwicklung

Das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, die Wohn + Stadtbau, hat den ersten Bauantrag für ein Wohngebäude in Holzbauweise als Pilotprojekt im YORK-Quartier eingereicht. Auf dem Bau-feld C4 werden künftig mit dem Neubau 51 Mietwohnungen realisiert werden. Dabei werden die Außen- und Innenwände sowie die Geschossdecken erstmalig komplett in Holzbauweise umgesetzt.

Neben der deutlichen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks ist es für die Geschäftsführung der Wohn + Stadtbau von hoher Bedeutung nicht nur ein Pilotprojekt in die Tat umzusetzen, sondern zukunftsfähig Kompetenzen in dieser spezifischen Bauweise im Unternehmen aufzubauen und zu etablieren. Eine besondere Herausforderung stellt dabei das Erreichen des energetischen Ziels „Effizienzhaus 40 NH“ dar, insbesondere die erforderlichen Zertifizierungen nach den DGNB-Kriterien. Der Wohnungsmix sieht Wohnungsgrößen von ca. 47 bis 106 Quadratmetern vor. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Dabei werden die

Gebäude voll unterkellert und verfügen jeweils über eine Fahrradgarage, die über eine Schieberampe gut erreichbar ist.

„Durch den Einsatz von Holz und Holzwerkstoffen kann die Klimabilanz von Gebäuden signifikant verbessert werden. Das Einsparpotenzial an klimaschädlichen Emissionen ist durch den Einsatz des nachwachsenden Rohstoffes Holz gegenüber herkömmlichen Bauprodukten enorm“, erklärt die Projektkoordinatorin und Planerin Martina Büenfeld, die sich seit einem guten halben Jahr intensiv mit dieser Holzbauweise beschäftigt.

### Zeit für Veränderungen in Münster

Mit den bislang größten Bauprojekten auf den ehemaligen Kasernenflächen YORK und OXFORD setzt man bereits ökologische Maßstäbe und realisiert unter anderem wassersensible Freiraumgestaltungen, umfangreiche Dachbegrünungen und Mobilitätskonzepte.

„Nachhaltige Entscheidungen trifft man langfristig – doch dabei gilt es auch immer



Quelle: Wohn + Stadtbau

Stefan Wismann, Geschäftsführer, Max Delius, Abteilungsleiter Bau, Sofiya Jander und Martina Büenfeld, Projektkoordinatorinnen bei der Wohn + Stadtbau, (v. l.) freuen sich über die Einreichung des ersten Bauantrags in Holzbauweise

die Wirtschaftlichkeit im Blick zu halten“, erklärt Max Delius, Leiter der Bauabteilung, und Stefan Wismann, Geschäftsführer der Wohn + Stadtbau, ergänzt: „Damit das Wohnen der Zukunft für alle noch moderner, umweltschonender und attraktiver wird, werden wir weiter in zahlreiche Vorhaben investieren und deutliche umweltpolitische Akzente bei der Realisierung von zeitgemäßen Wohnstandards setzen.“

Wohn + Stadtbau/AT

AACHENER SIEDLUNGS- UND WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

# German Design Award für digitalen Geschäftsbericht



Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH (Aachener SWG) ist für ihren Geschäftsbericht 2021 mit dem Design Award „Special Mention“ in der Kategorie „Editorial“ ausgezeichnet worden. Gemeinsam mit der in Köln ansässigen Werbeagentur „Hochhaus Agentur“ entwickelte das Unternehmen erstmals einen multimedialen Geschäftsbericht.

### Multimediale Inhalte machen Geschäftsbericht erlebbar

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft befindet sich im wohl größten Wandel ihrer Geschichte: Klimaschutz, Digitalisierung und eine Vielzahl an Krisenthemen forderten auch die Aachener SWG im Geschäftsjahr 2021 heraus. Auf diese komplexen Herausforderungen hat das Unternehmen eine simple Formel als Antwort entwickelt: „Machen“.

Engagiert und ideenreich wurde das Geschäftsjahr trotz der Widrigkeiten erfolgreich gemeistert. Dieser dynamische Geist sollte sich auch in der Konzeption und im Design des Geschäftsberichts wiederfinden, um so das vergangene Geschäftsjahr für Mitarbeitende, Stakeholder und Co. erleb- und nahbar zu machen.

Erreicht wurde dies u. a. mittels multimedialer Inhalte und ansprechender Foto-Reportagen. „Durch das Zusammenspiel verschiedener Formate, wie Bild, Text, Grafiken und Video-Content, haben wir es erstmals geschafft, den Betrachtenden auf eine anschauliche und abwechslungsreiche Reise durch ein aufregendes Geschäftsjahr zu füh-



Quelle: Aachener SWG

Digital, ansprechend, multimedial und informativ – diese Eigenschaften des Geschäftsberichtes überzeugten die Jury des German Design Awards

ren“, freut sich Kira Limbrock, Leiterin der Unternehmenskommunikation der Aachener SWG.

Aachener SWG/AT

## DOGEWO21

## Pilotprojekt für grünen Mieterstrom gestartet

DOGEWO21

Im Dortmunder Stadtteil Renninghausen können die Mieterinnen und Mieter der Mehrfamilienhäuser Am Hombruchsfeld 43-47 Ökostrom direkt von ihrem Dach beziehen. Möglich macht das die neue, 170 m<sup>2</sup> große Photovoltaikanlage. Das kommunale Wohnungsunternehmen DOGEWO21 als Gebäudeeigentümer hat die PV-Anlage installieren lassen, betrieben wird sie vom Projektpartner, dem Energieversorger DEW21. Die Anlage liefert eine Leistung von 34 kWp. Die Versorgung der 18 Wohnungen ist rund um die Uhr gesichert: Bei wenig Sonne wird der Solarstrom durch Strom aus dem Netz ergänzt und bei viel Sonne wird überschüssiger Strom ins öffentliche Netz eingespeist.

Der klimafreundliche Solarstrom schont nicht nur die Umwelt, er ist auch günstiger als herkömmlicher Strom, da er nach den gesetzlichen Vorgaben maximal 90 Prozent des üblichen Grundversorgungstarifs kostet. Denn der vor Ort produzierte und genutzte Strom benötigt kein öffentliches Netz und somit entfallen die sonst fälligen Konzessionsabgaben und Netzentgelte. Die ersten Stromlieferverträge werden derzeit durch DEW21 abgeschlossen.

„Für das Pilotprojekt haben wir die Häuser Am Hombruchsfeld ausgewählt, weil wir hier neben Dachgeschoss-Aufstockungen auch umfangreiche energetische Verbesserungen vorgenommen haben. Die Häuser wurden gedämmt und anstelle von Gas-Etagenheizun-

gen wurden Luft-Wärmepumpen eingebaut, sodass die Wohnungen jetzt zu 100 Prozent mit regenerativer Energie versorgt werden“, erklärt Wiltrud Grünebaum, Abteilungsleiterin für Sonderprojekte bei DOGEWO21.

„Bei DEW21 sind wir davon überzeugt, dass die Energiewende nur gelingen kann, wenn wir an einem Strang ziehen. Aus diesem Grund engagieren wir uns mit DOGEWO21 für den Ausbau von Photovoltaikanlagen auch auf Mehrfamilienhäusern. Mit diesem Pilotprojekt wollen wir gemeinsam Erfahrungen sammeln. Einige gesetzliche Hürden erschweren diesen Ausbau und den reibungslosen Ablauf allerdings noch erheblich“, ergänzte Marc Steinhofner, Projektleiter bei DEW21.

DOGEWO21

Quelle: DOGEWO21



Wiltrud Grünebaum, Abteilungsleiterin Sonderprojekte bei DOGEWO21, und Marc Steinhofner, Projektleiter der DEW21, führen das Mieterstrom-Pilotprojekt gemeinsam aus

### WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HERNE-SÜD EG

## WHS-Weihnachtsspende: 6.000 Euro für Herner Einrichtungen

Um einen nicht mehr wegzudenkenden Termin handelt es sich bei der jährlichen Weihnachtsspende der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG (WHS). Traditionell unterstützt die Wohnungsgenossenschaft Herner Einrichtungen zum Jahresende mit einer finanziellen Zuwendung. Im Rahmen der Scheck-Übergabe kurz vor Weihnachten nahmen sich alle Beteiligten die Zeit zum Austausch und informierten über die anstehenden Aktivitäten und Vorhaben.

Wer einen Blick auf das Jahr 2022 warf, dem wurde schnell klar, dass die Zahl der gesellschaftlichen Herausforderungen auch in diesem Jahr wieder stark gestiegen war. Gefangen zwischen den Nachwirkungen der Corona-Pandemie und den Folgen des Ukraine-Krieges, sind es die Schwächsten in unserer Gesellschaft, die besonders unter der Entwicklung leiden. Gut also, dass es Vereine und Institutionen gibt, die sich in Herne für bedürftige Menschen und Familien einsetzen. Damit dies auch so bleibt, hat die Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd



eG (WHS) zum Jahresende ihre Weihnachtsspende an sechs soziale Herner Institutionen überreicht. Bei der traditionellen Kaffeetafel erhielten die Vertreter des CVJM Herne, des Kinderschutzbundes Herne, der Herner Tafel, des Ev. Kinderheims sowie des Fördervereins der Palliativstation und des

VONOVIA

# Spende für Wohnungslosen-Initiative in Dortmund

VONOVIA

Mit einer Spende von 2.000 Euro unterstützt das Wohnungsunternehmen Vonovia erneut die Wohnungslosen-Initiative Gast-Haus e.V. in Dortmund. Im „Gast-Haus“ haben Menschen die Möglichkeit, unentgeltlich ein Frühstück und Angebote in der Mittagszeit zu erhalten. Das Wohnungsunternehmen hatte bereits 2020 der Gast-Haus e.V. mit einer Spende für ein Wärmezelt und die Lebensmittelvergabe helfen können. Die diesjährige Spende ermöglicht den Einkauf dringend benötigter Lebensmittel für die tägliche Essensausgabe des „Gast-Hauses“.

### Ort zum Ankommen

Das „Gast-Haus“ bietet täglich für bis zu 350 Gäste Frühstück und weitere Angebote in der Mittagszeit. Durch Spenden und die Arbeit von mehr als 300 ehrenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern entsteht eine wichtige Anlaufstelle für Bedürftige: Neben der Möglichkeit, sich in einem geschützten Raum frisch zu machen, stellt das „Gast-Haus“ gespendete Kleidung oder Ausrüstung für die Übernachtung im Freien zur Verfügung. Gerade im Winter dient das „Gast-Haus“ aber auch als zentrale Möglichkeit, sich aufzuwärmen und auszutauschen.

Katrin Lauterborn, Geschäftsführerin der Gast-Haus e.V., freut sich sehr über die Spende: „Wir bedanken uns von ganzem Herzen bei Vonovia für die erneute großzügige Spen-

ambulanten Hospizdienstes im Evangelischen Krankenhaus Herne (EvK) und das Lukas-Hospiz eine vorweihnachtliche Überraschung in Höhe von je 1.000 Euro.

„Die gesellschaftliche Entwicklung in den vergangenen Jahren ist besorgniserregend. Immer mehr Menschen sind auf die Angebote dieser sechs Vereine und Institutionen angewiesen. Mit unserer Spende möchten wir uns bei den Verantwortlichen und den zahlreichen ehrenamtlichen Helfern dafür bedanken, dass sie mit ihrer Arbeit den Herner Bürgern und Bürgerinnen zur Seite stehen“, erklärte Simone Hitzler aus dem Vorstand der WHS. WHS/AT



Quelle: Vonovia / Bierwald

Ralf Peterhülseweh (r.), Vonovia Regionalbereichsleiter, übergab den Spendenscheck an Heinrich Bettenhausen (l.), Mitarbeiter des Gast-Haus e. V.

de, die in diesem Jahr besonders wichtig ist. Die Not und die Verelendungsgefahr unserer Gäste nimmt zu. Durch Spenden wie diese wird unsere Arbeit für die Menschen am Rande der Gesellschaft weiterhin ermöglicht.“ Aufgrund der Krisensituation und der

steigenden Preise gebe es auch einen höheren Gesprächsbedarf, so Katrin Lauterborn. „Viele haben große Sorgen und Angst vor der Zukunft. Hier versuchen wir bestmöglich Hilfe bereitzustellen und den Menschen eine Stütze zu sein.“ Vonovia/AT



Quelle: Jesper Dant-Jørgensen / WHS

Freude bei allen Spendenempfängern: Holger Spies (CVJM), Werner Karnik (Palliationstation im EvK), Rosemarie Nowak (Kinderschutzbund), Frank Lange (Ev. Kinderheim Herne), Simone Hitzler (Vorstand WHS), Kai Gera (Aufsichtsratsvorsitzender der WHS), Dominik Neuenhaus (Lukas-Hospiz), Marco Volkar (WHS-Prokurist) und Heinz Niehoff (Herner Tafel) (v. l.)

## BAUVEREIN GÜTERSLOH EG

## Fertigstellung von 22 zukunftsfähigen Wohnungen



Mit dem Bezug der zuletzt fertiggestellten acht Wohnungen an der Holzrichterstraße 10a hat der Bauverein Gütersloh zum 1. Dezember 2022 sein großes Neubauprojekt in Gütersloh-Kattenstroth abgeschlossen: In zentraler Lage, inmitten der denkmalgeschützten Depenbrock-Siedlung, sind in drei zweigeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss insgesamt 22 moderne, barrierefreie Wohnungen, acht davon öffentlich gefördert, errichtet worden.

„Angesichts der aktuellen, vielfältigen Probleme der Wohnungswirtschaft – und dazu gehören der Mangel an geeigneten Grundstücken und die Preisexplosion beim Baumaterial ebenso wie die höheren Zinsen und die geringere öffentliche Förderung – freuen wir uns umso mehr, dass wir durch diese Nachverdichtung erneut zur Entspannung des Wohnungsmarktes in Gütersloh beitragen konnten“, sagte Jörg Höfel, Vorstandsvorsitzender des Bauvereins, vor Ort im Rahmen eines Pressegesprächs.

Die drei Neubauten fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der in den 1950ern entstandenen Siedlung ein. Und auch der grüne Charakter des Quartiers, in dem der Bauverein zuvor schon 121 genossenschaftliche Wohnungen bewirtschaftet hatte, konnte erhalten bleiben. Die Erschließungswege



Quelle: Bauverein Gütersloh

*Regenerativ beheizt, barrierefrei, teils öffentlich gefördert – das fertiggestellte Wohnquartier der Genossenschaft erfüllt viele Ansprüche*

sind frei von Autoverkehr, die Dachflächen der Carports werden begrünt, und es sind zwei bepflanzte Bereiche mit Sitzelementen angelegt worden, die zum Verweilen einladen. Um dem Artenschutz gerecht zu werden, sind zum Schutz der Fledermäuse notwendige Nistplätze in den Fassaden integriert. Das Niederschlagswasser der Verkehrs- und Wegeflächen sowie der Carportanlage wird über eine Oberflächenversickerung in die Grünbereiche abgeleitet und ist dann über

drei Grundwasserbrunnen zur Bewässerung der Außenanlagen nutzbar.

Bei dem Neubauprojekt, in das die Genossenschaft rund 4,8 Millionen Euro investiert hat, stand der Umweltgedanke aber nicht nur bei der Gestaltung der Außenanlagen, sondern insbesondere bei der Energieversorgung im Vordergrund: Die Gebäude haben den Standard eines KfW Effizienzhauses 55, und eine Wärmepumpenanlage mit Geothermie nutzt die Energie aus der Umwelt für die Beheizung und Warmwasserversorgung. „Wir konnten uns somit von dem Einsatz fossiler Brennstoffe verabschieden, und der Energiebedarf beträgt lediglich 15 Kilowattstunden je Quadratmeter im Jahr, womit wir uns in der niedrigsten Energieeffizienzklasse A+ für Gebäude wiederfinden“, betonte Jörg Höfel.

Zur Gewinnung regenerativer Energie hat der Bauverein zudem der Energiegenossenschaft Sonnenwende aus Harsewinkel die Dachflächen zur Installation von Photovoltaikanlagen mit einem Jahresertrag von rund 39.000 Kilowattstunden zur Verfügung gestellt. In einem Mieterstrommodell können die Mieterinnen und Mieter den direkt vor Ort erzeugten Ökostrom zu vergünstigten Konditionen beziehen – darüber hinaus können sie Miteigentümer an den Solaranlagen werden.

Bauverein Gütersloh/AT



Quelle: Olivier Le Moal – stock.adobe.com

## Termine 2023

## Verbandstermine im Überblick

Informationsveranstaltung Wohnraumförderung NRW	28. Februar 2023	EBZ, Bochum
Klausurtagung VdW-Präsidium	8./9. März 2023	Golfhotel Vesper, Sprockhövel
Klausurtagung VdW-Beirat	8./9. März 2023	Golfhotel Vesper, Sprockhövel
Klausurtagung VdW-Finanzausschuss	8./9. März 2023	Golfhotel Vesper, Sprockhövel
Klausurtagung VdW-Verbandsrat	8./9. März 2023	Golfhotel Vesper, Sprockhövel
VdW-Arbeitskreis „Europa“	14. März 2023	digital
VdW-Arbeitskreis Marketing & PR	14. März 2023	in Abstimmung

## VORSTANDSWECHSEL BEI DER ESSENER WOHNBAU EG

## Feierlicher Abschied von Claus-Werner Genge

Am 9. Dezember 2022 lud die Wohnbau eG Essen ins Rot-Weiss Stadion an der Hafenstraße ein, um Dipl.-Finw. (FH) Claus-Werner Genge zu verabschieden. Nach siebenjähriger Amtszeit begab sich der Vorstandsvorsitzende der Wohnbau eG Essen in den wohlverdienten Ruhestand. Sein Nachfolger ist seit dem 1. Januar 2023 der Dipl.-Kfm. Sven Heiko Bellemann, der mit Dipl.-Ing. Dr. Jasmin Janßen gemeinsam den Vorstand bildet.



Quelle: VdW RW/Wohnbau eG

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (l.) lobte die Beiträge der Wohnbau zum bezahlbaren und genossenschaftlichen Wohnen in Essen und verabschiedete mit Wohnbau-Vorständin Dr. Jasmin Janßen (m.) ihren Vorstandskollegen Claus-Werner Genge (r.)

Vor seiner Tätigkeit als Vorstandsvorsitzender war Claus-Werner Genge bereits 25 Jahre im Aufsichtsrat der Wohnbau eG tätig. Dass Claus-Werner Genge durch und durch Genosse ist, zeigt auch die Tatsache, dass er Zeit seines Lebens in einer Wohnung der Wohnbau eG wohnt.

Im Jahr 2018 erwarb die Wohnbau eG die ehemalige Lutherkirche vom Mehrgenerationenhaus Essen. Diese Kirche stellt eines der Wahrzeichen des Stadtteils Frohnhausen dar und konnte somit von der Wohnbau vor dem Abriss gerettet werden. Heute befinden sich in der Kirche 14 Wohnappartements nach dem Mehrgenerationenkonzept und eine 4-zügige Kindertagesstätte.

Aber auch in anderen Bereichen trieb Claus-Werner Genge die Entwicklung der Wohnbau eG signifikant voran. Unternehmensintern hat das Vorstandsduo zahlreiche Geschäftsprozesse optimiert. Insbesondere durch das Vorantreiben der Digitalisierung kam man dem papierlosen Büro ein großes Stück näher. Beispielhaft seien hierfür genannt die Einführung des Mieterportals und die mobile Wohnungsabnahme.



Quelle: Wohnbau eG

Claus-Werner Genge trat nach sieben Jahren und vielen Verdiensten für das genossenschaftliche Wohnen in Essen in den Ruhestand ein

Auch aus kaufmännischer Sicht konnte das Vorstandsduo große Erfolge vermelden. So wurde im Jahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von 5,1 Millionen Euro das bisher beste Ergebnis seit Gründung der Wohnbau eG erzielt.

AT/Wohnbau

## ABSCHIED NACH 41 JAHREN

## Silberne Ehrennadel für Werner Schlinkert

Die Arnberger Wohnungsbaugenossenschaft eG (AWG) verabschiedete nach 41 Jahren genossenschaftlichen Engagements ihren Vorstandsvorsitzenden Werner Schlinkert. Im Rahmen einer Abschiedsfeier des Aufsichtsrates, der Belegschaft sowie vieler Weggefährten aus der Wohnungswirtschaft wurde der langjährige Vorstand in den Ruhestand verabschiedet.

Am 1. April 1981 begann er seine Tätigkeit bei der AWG als Diplom-Bauingenieur und wurde nach kurzer Einarbeitungszeit mit der Leitung des technischen Bereiches der AWG betraut. Über 19 Jahre übte er seine Tätigkeit in diesem Bereich aus. Im Frühjahr 2000 berief ihn der Aufsichtsrat der AWG als hauptamtliches Vorstandsmitglied der Genossenschaft.



Quelle: AWG

Der Aufsichtsratsvorsitzende der AWG, Detlef Herbst (2. v. r.), Herbert Herrig, Vorstand der AWG (r.) und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen (l.) verabschiedeten Werner Schlinkert (2. l.) mit einer silbernen Ehrennadel nach 41 Jahren in den Ruhestand

Seit dem 1. Juli 2000 übte Werner Schlinkert über 22 Jahre diese verantwortungsvolle Tätigkeit in der AWG aus.

Er brachte sein berufliches und persönliches Fachwissen zum Wohle der Genossenschaft ein und prägte eine Ära mit, die die Genossenschaft zu dem gemacht hat, was sie heute ist: Eine moderne und erfolgreiche Wohnungsbaugenossenschaft, 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 Werner Schlinkert die Silberne Ehrennadel und die entsprechende Urkunde des VdW Rheinland Westfalen, um ihm für sein langjähriges Engagement für die Arnberger Wohnungsbaugenossenschaft eG zu danken.

Arnberger Wohnungsbaugenossenschaft eG (AWG)

**STEUERLICHE NEUERUNGEN FÜR 2023**

# Viele gute Ansätze im neuen Jahressteuergesetz

**M**it dem am 16. Dezember 2022 verabschiedeten Jahressteuergesetz 2022 hat die neue Regierungskoalition im Bund nach Anpassung und Zustimmung durch den Bundesrat erste umfassende steuerliche Einzelmaßnahmen in Kraft gesetzt. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft von erheblicher Bedeutung dürften die Abschreibungsmöglichkeiten für neue Wohngebäude sowie steuerliche

Flankierungen des Erwerbs, der Installation und des Betriebs von Photovoltaikanlagen sein. Bei der Grundsteuer wurden bereits erste Korrekturen der Grundsteuerreform im Bereich der Ermäßigungstatbestände vorgenommen, die teils zu begrüßen, teils abzulehnen sind.

Keine Änderung erfahren haben die Regelungen zur gewerbsteuerlichen erweiterten

Kürzung (§ 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG) und die überfällige Anpassung der Körperschaftsteuerbefreiung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG für Vermietungsgenossenschaften an entsprechende Lockerungen der erweiterten Kürzung für Stromerzeugung und E-Mobilität. Auch die im Koalitionsvertrag der Ampel-Koalition angekündigte „Superabschreibung“ für Investitionen in Klimaschutz und Digitalisierung ist noch nicht umgesetzt worden.

## Steuerliche Bilanzierung/Abschreibungsvorschriften

Wie erwartet hat der Gesetzgeber die steuerliche **lineare Abschreibung (AfA) für Wohngebäude** von bislang 2 auf **3 Prozent** angehoben. Begründet wird dies vom Gesetzgeber ausdrücklich mit der Motivierung einer klimagerechten Neubauoffensive. In den finalen Zügen des Gesetzgebungsverfahrens ist die Anwendung dann sogar auf Fertigstellungen ab dem 01.01.2023 vorgezogen worden. Der Gesetzgeber hat auch klargestellt, dass die Heraufsetzung des steuerlichen AfA-Satzes keinen Einfluss auf die Beurteilung der tatsächlichen Nutzungsdauer von Wohngebäuden von 50 Jahren und mehr hat. Folgerichtig bleibt es auch handelsrechtlich bei den bisherigen Abschreibungsgrundsätzen. Zu beachten ist, dass diese generelle Anhebung nur für neue Wohngebäude gilt. Ausbauten, Aufbauten, Erweiterungen oder wesentliche Verbesserungen führen nicht zu einem neuen Gebäude und sind nach den Grundsätzen des bestehenden Gebäudes abzuschreiben.

Erfreulicherweise ist auf Veranlassung des Finanzausschusses des Bundestags insbesondere nach einer massiven Intervention des VdW Rheinland Westfalen und des Bundesverbands die Möglichkeit des Nachweises einer tatsächlich kürzeren als die steuerlich typisierte Nutzungsdauer (z. B. in Anschaffungsfällen von Bestandsgebäuden) – abweichend vom Gesetzentwurf – doch im Gesetz verblieben.

Ebenfalls auf Veranlassung des Finanzausschusses ist die an sich schon ausgelaufene **Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG)** einerseits verlängert und andererseits neu gefasst worden. Für Bauanträge bzw. Bauanzeigen ab dem 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2026 können für neu erstellte Wohnungen wieder Sonderabschreibungen von 5 Prozent für vier Jahre in Anspruch genommen werden. Voraussetzung ist, dass die Wohnungen in einem Gebäude liegen, das die Kriterien eines

„Effizienzhauses 40“ mit Nachhaltigkeitsklasse erfüllt (Nachweis durch Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude). Zulässig ist die Sonderabschreibung nur, wenn die bilanzierten Gebäudekosten 4.800 Euro je qm Wohnfläche nicht übersteigen. Wenn diese Voraussetzungen eingehalten werden, können Gebäudekosten von max. 2.500 EUR je qm Wohnfläche in den ersten vier Jahren jeweils 5 Prozent zusätzlich zur regulären linearen AfA abgeschrieben werden (auf 2.500 EUR/qm somit in Summe in den ersten vier Jahren bis zu 32 Prozent Abschreibung). Es verbleibt aber dabei, dass die Zins-Effekte aus der Sonderabschreibung nach § 7b EStG (vorgezogene Abschreibung) als Beihilfe auf die sog. De-minimis-Beihilfen angerechnet werden.

Insgesamt sind beide Abschreibungsregelungen als steuerlich flankierende Maßnahme zur Schaffung neuen Wohnraums zu begrüßen.

## Einkommensteuer/ Körperschaftsteuer/ Gewerbesteuer

Bereits mit Wirkung ab 2022 ist insbesondere mit der Begründung eines steuerlichen Bürokratieabbaus eine **Steuerbefreiung (§ 3 Nr. 72 EStG) für Einnahmen aus dem Betrieb bestimmter Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen)** eingeführt worden.

Die Befreiung betrifft zunächst installierte Bruttoleistungen von max. 30 kW (peak), die auf, an oder in EFH oder

nicht Wohnzwecken dienenden Gebäuden errichtet wurden. Befreit werden aber darüber hinaus auch PV-Anlagen, die auf, an oder in sonstigen Gebäuden (ganz oder teilweise Wohnzwecke) errichtet wurden, wenn die installierte Bruttoleistung max. 15 kW (peak) je Wohn- oder Gewerbeeinheit beträgt.

Insgesamt erfolgt aber eine Begrenzung auf max. 100 kW (peak) pro Steuerpflichtigen.

Grundsätzlich greift die Steuerbefreiung nicht nur für natürliche Personen, sondern auch für Kapitalgesellschaften und Genossenschaften in der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer. Durch die Begrenzung der Steuerbefreiung auf 100 kW (peak) pro Steuerpflichtigen, d. h. pro Kapitalgesellschaft bzw. Genossenschaft, dürfte die Befreiung nur begrenzte Relevanz für Wohnungsunternehmen haben.

## Umsatzsteuer

Im Vergleich zur einkommensteuerlichen Begünstigung dürfte für Wohnungsunternehmen wesentlich bedeutsamer sein, dass sämtliche Lieferungen und damit zusammenhängende Installationen von **Solarmodulen, wesentlichen Komponenten und Batteriespeichern** ohne Umsatzsteuer erfolgen können (formal: **Umsatzsteuersatz von 0 Prozent**).

Voraussetzungen sind, dass der Leistungsempfänger/Auftraggeber Betreiber

der Photovoltaikanlage ist und die Installation „auf“ oder „in der Nähe“ von Privatwohnungen, Wohnungen sowie öffentlich genutzten Gebäude erfolgt. Hierbei besteht keine Grenze für die Größe der installierten Anlage. Lediglich für übrige Gebäudenutzungen (Gewerbeimmobilien) erfolgt eine Begrenzung auf eine installierte Bruttoleistung von 30 kW (peak).

Der 0-Prozent-Steuersatz gilt für alle Lieferungen bzw. Leistungen ab 1. Januar 2023.

Da die Installation von PV-Anlagen nach Werkvertragsrecht erfolgt, kommt es hier auf die Abnahme der Anlage an, sodass auch noch in 2022 begonnene und in 2022 nicht abgeschlossene Installationen von der Neuregelung profitieren.

Da die isolierte Stromerzeugung und Netzeinspeisung in der Regel umsatzsteuerpflichtig ist und damit ein Recht auf Vorsteuerabzug besteht, ist der 0-Prozent-Steuersatz für folgende Fälle von erheblichem Nutzen:

- **Kleinunternehmer.**
- Anbieter von **Mieterstrom**, da nach derzeitiger Verwaltungsauffassung Mieterstrom steuerfrei ohne Recht auf Vorsteuerabzug.
- Stromerzeugung für **Wärmepumpen** (Wärmelieferung als Nebenleistung zur Wohnungsvermietung) und für **Allgemeinstrom.**

**Hinweis:** Die Lieferung und Installation verteuert sich auch nicht wegen eines fehlenden Vorsteuerabzugs des Lieferanten/Installateurs. Trotz des 0-Prozent-Steuersatzes besteht ein voller Vorsteuerabzug des Lieferanten/Installateurs.



## Grundsteuer

Noch während der bis zum 31. Januar 2023 laufenden Frist für die Einreichung der Erklärungen zu den Grundsteuerwerten hat der Gesetzgeber **Anpassungen bei den Ermäßigungstatbeständen** für die Grundsteuermesszahl für Wohngrundstücke (d. h. Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum) vorgenommen.

Positiv zu werten ist die Anpassung bei der 25-Prozent-Ermäßigung für Objekte, die den Regularien der **sozialen Wohnraumförderung** unterliegen. Der bisherige gesetzliche Wortlaut war hier missverständlich, wonach nämlich die aus der Förderzusage ergebenden Bindungen durchgängig während des gesamten Hauptveranlagungszeitraums (bis 2028) bestehen mussten. Dies hätte bedeuten können, dass bei Auslauf der Förderung

zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb des Zeitraums 2022 bis 2028 strenggenommen von Anfang an keine Ermäßigung in Betracht gekommen wäre. Es reicht nach dem Jahressteuergesetz 2022 nunmehr aus, wenn die Voraussetzungen lediglich zu Beginn einzelner Erhebungszeiträume (Kalenderjahre) innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums vorliegen.

Negativ zu bewerten ist die Änderung bei der 25-Prozent-Ermäßigung für **steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften**. Nach bisheriger Regelung war die Ermäßigung personenbezogen zu verstehen. Jede Körperschaft- und gewerbesteuerbefreite Vermietungsgenossenschaft, einschl. der Genossenschaften mit partiell steuerpflichtigem Bereich im Rahmen der in § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG genannten 10- bzw. 20-Prozent-Einnahmengrenzen, konnte die 25-Prozent-

Ermäßigung der Steuermesszahl in Anspruch nehmen, und zwar unter Einbezug der Wohngrundstücke des partiell steuerpflichtigen Bereichs. Das Jahressteuergesetz 2022 stellt diese bislang personenbezogene Ermäßigung auf eine sachliche „Soweit“-Begünstigung um („soweit der Grundbesitz der begünstigten Tätigkeit zuzuordnen ist“). Soweit Vermietungsgenossenschaften die Grundsteuererklärungen auf der Grundlage der bisherigen Rechtslage abgegeben haben, sind die resultierenden Bescheide bis zum Inkrafttreten der neuen Grundsteuer (1. Januar 2025) noch anzupassen.

In diesem Zusammenhang hat der Gesetzgeber auch die Regelungen zur Anzeigepflicht des Steuerpflichtigen bei Änderungen im Status der Ermäßigungstatbestände vereinheitlicht. MP

**UMSATZSTEUER****Zeitlich befristete Umsatzsteuersatzsenkung auf die Lieferungen von Gas und Wärme und Abrechnung nach dem Stichtags- oder Zeitscheibenmodell**

**D**urch das Gesetz zur temporären Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gaslieferung über das Erdgasnetz sinkt zwischen dem 1. Oktober 2022 und dem 31. März 2024 der Umsatzsteuersatz für die Lieferung von Gas und Fernwärme von 19% auf 7% (vgl. VM 12/2022-01/2023).

Im BMF-Schreiben vom 25. Oktober 2022 wird dargelegt, wann die Änderung des Umsatzsteuersatzes auf ausgeführte Lieferungen und Leistungen gilt. Gas- und Wärmelieferungen sind erst mit Ablauf des jeweiligen Ablesezeitraums als ausgeführt zu behandeln. Der Gas- und Wärmeverbrauch eines Kunden unterliegt in vollem Umfang dem Steuersatz, der am Ende des Ablesezeitraums gilt, auch wenn zu Beginn dieses Lieferzeitraums noch ein anderer Steuersatz gegolten hat. Somit gilt für alle Ablesezeiträume, die nach dem 30. September 2022 und vor dem 1. April 2024 enden, für den gesamten Leistungszeitraum der verminderte Steuersatz (Stichtagsmodell). Für Ablesezeiträume, die

nach dem 31. März 2024 enden, wäre deshalb für den gesamten Leistungszeitraum der dann wieder erhöhte Umsatzsteuersatz von 19% anzuwenden. Rz 12 des BMF-Schreibens ermöglicht die Durchbrechung des allgemeinen Grundsatzes, weil umsatzsteuerlich keine Bedenken dagegen bestehen, das Zeitscheibenmodell anzuwenden, bei dem Ergebnisse der Ablesezeiträume im Verhältnis der Tage vor und ab dem 1. Oktober 2022 aufgeteilt werden. Soweit wesentliche Verbrauchsunterschiede bestehen, ist allerdings eine Gewichtung vorzunehmen.

Es besteht keine Pflicht zur Abrechnung nach dem Zeitscheibenmodell. Es ergibt sich auch keine Verpflichtung, am Beginn und am Ende des Zeitraums der Umsatzsteuersenkung das gleiche Abrechnungsmodell zu verwenden. Somit ist es möglich für ab dem 1. Oktober 2022 endende Ablesezeiträume, nach dem Stichtagsmodell abzurechnen und für Ablesezeiträume, die nach dem 31. März 2024 enden, das Zeitscheiben-

modell zu verwenden. Wirtschaftlich ist es für Kunden, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind (private Mieter), sinnvoll, wenn für Ablesezeiträume, die nach dem 30. September 2022 und vor dem 1. April 2024 enden, das Stichtagsmodell zur Abrechnung kommt, während es für nach dem 31. März 2024 endende Ablesezeiträume besser ist, wenn das Versorgungsunternehmen das Zeitscheibenmodell wählt (vgl. Fritz Schmidt, NWB 48/2022, S. 3364 f.)

Der Bundesverband GdW hatte in dieser Angelegenheit Kontakt zum VKU – Verband kommunaler Unternehmen e.V. aufgenommen. Die Versorger gehen bundesweit sehr unterschiedlich mit der Umsatzsteuersatzsenkung auf die Lieferungen von Gas und Wärme um, nicht unbedingt zugunsten der Endverbraucher (Mieter). Der GdW hat daher den VKU gebeten, seine Mitglieder zu sensibilisieren, die Abrechnungen im Sinne der Endverbraucher vorzunehmen. *JG*

**KÖRPERSCHAFT- UND GEWERBESTEUER****Verlängerung der Billigkeitsregelungen bei der Unterbringung von Geflüchteten**

**Das Bundesfinanzministerium bzw. die obersten Finanzbehörden der Länder haben die beiden bestehenden Billigkeitsregelungen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Geflüchteten verlängert.**

**Vermietungsgenossenschaften (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG)**

Bei Vermietungsgenossenschaften bleiben aus Billigkeitsgründen nunmehr bis zum 31. Dezember 2023 – Einnahmen aus der Wohnraumüberlassung an Geflüchtete aus der Ukraine, die keine Mitglieder der Vermietungsgenossenschaften sind, bei der Berechnung der 10%-Einnahmengrenze unberücksichtigt.

**Hinweis:** Das BMF hat gegenüber dem GdW klargestellt, dass solche Einnahmen

ertragsteuerlich nicht begünstigte Einnahmen darstellen, sie bleiben „lediglich“ bei der Ermittlung der 10%-Einnahmengrenze – zur Bestimmung des steuerlichen Status der Genossenschaft – unberücksichtigt.

**Erweiterte Gewerbesteuerkürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG)**

Aus Billigkeitsgründen wird für Einnahmen – nunmehr bis zum 31. Dezember 2023 – nicht geprüft, ob die entgeltliche Überlassung von möbliertem Wohnraum an Geflüchtete aus der Ukraine den Tatbestand der Gewerblichkeit erfüllt.

Erträge aus sonstigen Unterstützungsleistungen – wie z. B. aus der entgeltlichen Zurverfügungstellung von Nahrungsmitteln, Hygieneartikeln oder Kleidung – sind für die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung

nur dann unschädlich, wenn die Erträge aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit den Mietern des Grundbesitzes resultieren und diese Einnahmen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 5% der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des gesamten Grundbesitzes sind (§ 9 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe c GewStG).

Vermieten Grundstücksunternehmen Wohnraum z. B. an juristische Personen des öffentlichen Rechts, die den angemieteten Wohnraum an Geflüchtete aus der Ukraine überlassen, gelten diese Wohnraumnutzenden aus Billigkeitsgründen im Jahr 2022 und im Jahr 2023 als (mittelbare) Mieter des Grundstücksunternehmens i. S. d. § 9 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe c GewStG. *JG*

# Umlegbarkeit der Kosten für die Wartung von Rauchwarnmeldern und Mülltrennung

**BGH, URTEIL VOM 05.10.2022 - VIII ZR 117/21 >>** Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung kommt es immer wieder zu Streitigkeiten. So behaupten Mietervereine immer wieder, dass jede zweite Betriebskostenabrechnung falsch sei. Klarheit verschafft in vielen Fällen leider erst die Rechtsprechung. Nun hat der BGH in einer richtungweisenden Entscheidung wieder etwas Licht in die Frage der Möglichkeit der Umlage von Kosten gebracht.

## Der Sachverhalt

Die Kläger sind Mieter einer in Berlin gelegenen Wohnung der Beklagten. Die Parteien streiten im Revisionsverfahren noch darüber, ob die Kläger verpflichtet sind, anteilig die Kosten für die Wartung von Rauchwarnmeldern sowie für die Überprüfung der ordnungsgemäßen Mülltrennung einschließlich des Nachsortierens durch einen externen Dienstleister als Betriebskosten zu tragen.

Mit Schreiben vom 12. April 2016 kündigte die Beklagte den Klägern an, das Gebäude, in dem sich ihre Wohnung befindet, im Hinblick auf die anstehenden Änderungen der öffentlich-rechtlichen Vorgaben mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Sie wies darauf hin, dass die Installation der Rauchwarnmelder durch eine von ihr beauftragte Fachfirma (einheitlich) erfolgen werde und als Modernisierungsmaßnahme von den Klägern zu dulden sei. Zudem teilte sie die Kosten für die Anmietung und für die jährlich vorgeschriebene Sicht- und Funktionsprüfung mit, die künftig voraussichtlich anfallen und im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nach der Wohnfläche auf die Mieter umgelegt werden sollen.

Die Beklagte beauftragte ferner einen externen Dienstleister mit der Erbringung eines sogenannten Behältermanagements, in dessen Rahmen der Restmüll der Mieter auf fehlerhafte Mülltrennung überprüft und gegebenenfalls von Hand nachsortiert wird.

Die Betriebskostenabrechnung der Beklagten wies für das Jahr 2018 jeweils anteilig nach der Wohnfläche auf die Mieter umgelegte Kosten für „Rauchwarnmelder“ sowie für das „Behältermanagement“ aus. Auf die Kläger entfiel dabei ein Betrag von 13,66 Euro für die Anmietung und ein Betrag von 8,02 Euro für die Wartung der Rauchwarn-



melder sowie ein Betrag von 12,09 Euro für das „Behältermanagement“. Die Beklagte zog den sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Nachzahlungsbetrag vom Konto der Kläger ein. Die Kläger widersprachen der Betriebskostenabrechnung fristgemäß.

Das Amtsgericht hat die auf Rückzahlung unter anderem der anteiligen Kosten für Miete und Wartung der Rauchwarnmelder sowie für das „Behältermanagement“ betreffend das Jahr 2018 gerichtete Klage abgewiesen. Auf die zugelassene Berufung der Kläger hat das Landgericht die Beklagte zur Rückzahlung der anteiligen Kosten für die Anmietung der Rauchwarnmelder in Höhe von 13,66 Euro nebst Zinsen verurteilt. Die weitergehende Berufung, mit welcher die Kläger zuletzt noch die Verurteilung der Beklagten zur Rückzahlung der anteiligen Kosten für das „Behältermanagement“ in Höhe von 12,09 Euro und für die Wartung der Rauchwarnmelder in Höhe von 8,02 Euro, jeweils nebst Zinsen, verlangt haben, hat es zurückgewiesen. Mit der vom Beru-

fungsgesamt insoweit zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr diesbezügliches Zahlungsbegehren weiter.

## Die Entscheidung des BGH

Das Berufungsgesamt hat nach Auffassung des BGH zu Recht angenommen, dass die Beklagte die bei ihr angefallenen Kosten für Maßnahmen des sogenannten „Behältermanagements“ und für die Wartung der Rauchwarnmelder wirksam als Betriebskosten auf die Kläger umgelegt hat und deshalb den Klägern ein Anspruch auf Rückzahlung der für das Jahr 2018 geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen gegen die Beklagte insoweit weder aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB noch aus einem anderen Rechtsgrund zusteht.

### 1. Zur Umlegbarkeit der Kosten für eine Mülltrennung

Die von der Beklagten in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Kosten des externen Dienstleisters sind allein für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter der Liegenschaft auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und

&gt;&gt;



für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand angefallen.

Diese Kosten sind nach der Auffassung des BGH grundsätzlich auf den Mieter umlegbare Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV. Sie entstehen der Beklagten als Grundstückseigentümerin regelmäßig wiederkehrend durch die Mietnutzung des Grundstücks und sind insbesondere nicht den durch die Grundmiete abgedeckten Verwaltungskosten zuzuordnen.

Dem könne auch nicht entgegengehalten werden, dass die betreffende Maßnahme eine Reaktion der Beklagten auf ein fehlerhaftes Mülltrennungsverhalten von Teilen der Mieterschaft sei, die diesbezüglichen Kosten also durch ein vertragswidriges Verhalten von Mietern verursacht und demzufolge nicht – wie es § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB voraussetze – durch einen bestimmungsgemäßen Gebrauch entstanden seien.

Der durch das vorgenannte Merkmal beschriebene erforderliche Bezug der Kosten zur Mietsache besteht nach Auffassung des BGH unabhängig davon, ob die von dem Vermieter im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks vorgenommene Maßnahme der Müllbeseitigung auch durch den auf Zahlung von Betriebskosten in Anspruch genommenen Mieter oder allein durch andere Mieter oder Dritte veranlasst wurde und ob deren Verhalten als vertrags- oder rechtswidrig einzuordnen ist.

Der Tatbestand des § 2 Nr. 8 BetrKV ist weit auszulegen und umfasst auch den privat veranlassten Aufwand des Vermieters für auf die Kontrolle und Sortierung der Müllbehälter gerichtete Tätigkeiten eines externen Dienstleisters. Das ergibt sich ohne Weiteres daraus, dass der Ordnungsgeber unter § 2 Nr. 8 BetrKV „de(n) gesamte(n) Sachverhalt 'Müllbeseitigung'“ erfassen (so

ausdrücklich BR-Drucks. 568/03, S. 31) und dessen Umlage auf den Mieter ermöglichen wollte. Zu diesem Zweck hat er den Wortlaut gegenüber der Vorgängerregelung in Nr. 8 der Anlage 3 zur II. Berechnungsverordnung neu gefasst, insbesondere den Begriff „Müllbeseitigung“ statt der früheren – engeren – Formulierung „Müllabfuhr“ verwendet, die Kosten des Betriebs bestimmter, der eigentlichen Müllabfuhr vorgelagerter technischer Einrichtungen wie Müllkompressoren, Müllschlucker, Müllabsauganlagen und Müllmengenerfassungsanlagen aufgezählt, diese zugleich aber lediglich beispielhaft genannt („namentlich“; vgl. BR-Drucks. 568/03, S. 31).

Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht nach Auffassung des BGH zudem einen Verstoß der Beklagten gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (§ 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2, § 560 Abs. 5 BGB) verneint. Den Vermieter trifft die vertragliche Nebenpflicht, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen. Eine Verletzung dieser Pflicht durch den Vermieter kann zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters gemäß § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB führen, der sich

auf dessen Freihaltung von den unnötigen Kosten richtet.

Hier wurde ein Verstoß der Beklagten gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot jedoch nicht ausreichend nachgewiesen.

## 2. Zur Umlegbarkeit der Wartungskosten für Rauchwarnmelder

Das Berufungsgericht hat nach Ansicht des BGH jedenfalls im Ergebnis zu Recht einen Anspruch der Beklagten auf Zahlung der in Höhe von 8,02 € anteilig berechneten Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder bejaht.

Die Kosten für die jährliche Sicht- und Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder sind – anders als diejenigen der Anmietung – als Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung einzuordnen.

Wie der Senat bereits für die Kosten der Revision einer Elektroanlage entschieden hat, ist eine regelmäßig anfallende, nicht durch eine bereits aufgetretene Störung veranlasste Maßnahme, die der Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit einer technischen Einrichtung des Mietobjekts dient, keine Mangelbeseitigung und sind die hierdurch verursachten wiederkehrenden Kosten deshalb als sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV anzusehen.

Entsprechendes gilt nach Ansicht des BGH für die Kosten, die bei dem Eigentümer eines vermieteten Objekts für die regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von in den Mieträumen angebrachten Rauchwarnmeldern wiederkehrend anfallen.

Soweit nach der Landesbauordnung die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der



Rauchwarnmelder den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten obliegt, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst, betrifft dies allein das bauordnungsrechtliche Verhältnis zwischen der Behörde und dem hinsichtlich der Wartung öffentlich-rechtlichen Verpflichteten. Dafür, dass § 48 Abs. 4 Satz 4 BauO Bln eine Bestimmung zur zivilrechtlichen Zuständigkeit des Vermieters aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB im Verhältnis zum Mieter und zu den beiderseitigen Rechten und Pflichten bezogen auf die Wartung von Rauchwarnmeldern treffen sollte, gibt es keinen Anhaltspunkt.

Eine andere Bewertung, insbesondere eine Zuordnung zu den nicht auf den Mieter umlegbaren Verwaltungskosten im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV, ist nach Ansicht des BGH nicht deshalb geboten, weil die Beklagte mit der Wartung der Rauchwarnmelder zugleich Vorsorge im eigenen Interesse – zur Erfüllung einer eigenen Verkehrssicherungspflicht als Gebäudeeigentümerin und damit zur Vermeidung einer Inanspruchnahme auf Schadensersatz – betreibt. Denn

die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten ist als rein haftungsrechtlicher Gesichtspunkt kein maßgebendes Kriterium zur Abgrenzung zwischen Instandhaltungs- und Betriebskosten; vielmehr können auch Kosten für Maßnahmen, die zudem der Wahrnehmung einer Verkehrssicherungspflicht des Vermieters dienen, als Betriebskosten umlagefähig sein.

Ob der Vermieter nachträglich entstandene „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV – wie hier die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder – aufgrund einer Neukostenklausel auf den Mieter umlegen kann, ist weiterhin umstritten und wurde hier nicht entschieden.

Der Umstand, dass im Mietvertrag von den Kosten des „Betriebs“ und nicht ausdrücklich von den Kosten der „Wartung“ spricht, steht der Umlage nicht entgegen. Denn der „Betrieb einer Brandschutz- und -meldeanlage“ umfasst nach Auffassung des BGH auch deren notwendige regelmäßige Überprüfung auf ihre Betriebsfähigkeit, mithin deren Wartung.

Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht nach Ansicht des BGH schließlich einen Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2, § 560 Abs. 5 BGB weder in der Durchführung einer regelmäßigen Wartung als solcher noch darin gesehen, dass die Beklagte diesbezüglich einen Fachbetrieb beauftragt hat.

#### Bewertung

Neben der für diese konkreten Fallkonstellationen relevanten Feststellungen könnte diese Entscheidung auch für andere Fälle klarstellende Wirkung haben. So entschied der BGH hier grundsätzlich, dass auch Maßnahmen, die (auch) der Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht dienen, umlegbare Betriebskosten sein können. Darüber hinaus ist die Einordnung als Betriebskosten nach Auffassung des BGH nicht verschuldensabhängig, sodass auch Maßnahmen, die aufgrund eines Verhaltens des Mieters oder eines Dritten entstanden sind, Betriebskosten sein können.

CM

## RECHTSPRECHUNG ZU MIETERSTREIT

# Keine Schuhe im Treppenhaus

Das Abstellen oder Lagern von Gegenständen im Treppenhaus oder Hausflur führt häufig zu Streitigkeiten unter Mietern sowie zwischen Mieter- und Vermieterseite. Das Amtsgericht Frankfurt am Main hatte mit Urteil vom 28.04.2022 (Az.: 33 C 2354/21) über eine entsprechende Unterlassungsklage der Vermieterseite zu entscheiden.

#### Sachverhalt:

Die Unterlassungsklage richtete sich gegen eine Mieterpartei, welche ihre Schuhe vor der Wohnungstür im Treppenhaus abstellte. Der Mietvertrag sah vor, dass Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Haus oder auf dem Grundstück nur mit Zustimmung der Vermieterseite abgestellt werden dürfen.

#### Entscheidungsgründe:

Das Amtsgericht Frankfurt gab der Unterlassungsklage statt. Das Verbot ergebe sich ausdrücklich aus der vertraglichen



Quelle: euthymia – stock.adobe.com

Regelung unter dem Ordnungspunkt „Sicherheit, Ordnung und Brandschutz“. Das Verbot sei aus zwingenden Gründen des Brandschutzes erforderlich, weil Flucht- und Rettungswege von Gegenständen freizuhalten sind.

Unabhängig von einer ausdrücklichen Vertragsvereinbarung dienen Treppenhäuser nur dem Betreten, um zu der angemieteten

Wohnung zu gelangen. Das Abstellen jeglicher Gegenstände – wie hier von Schuhen – gehöre in diesem Bereich nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Dies sei nur innerhalb der angemieteten Wohnung der Fall. Eine unangemessene Benachteiligung der Beklagten durch das Verbot hat das Gericht verneint.

PG

**27. INTERNATIONALES HOLZBAU-FORUM (IHF)****Astrein? Nachwachsender Rohstoff für mehr Klimaschutz**

**R**und 2.600 internationale Teilnehmende aus Deutschland, Österreich, der Schweiz und weiteren europäischen Ländern kamen zwischen dem 30. November und dem 2. Dezember 2022 nach Innsbruck, um die neuesten Eindrücke zu einem ganz traditionellen Baustoff zu erfahren: Holz! In mehrere inhaltliche Blöcke aufgeteilt, wartete ein spannendes Rahmenprogramm auf die Gäste, die in den direkten Kontakt mit allen wichtigen Akteuren des Holzbaus treten und die aktuellen Herausforderungen und den derzeitigen Stand der Möglichkeiten erfahren konnten.

Dabei hielt auch VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter einen Vortrag, in dem er auf die Veränderungen, Vorstellungen und Anforderungen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft an den Holzbau einging – insbesondere in Bezug auf förder- und ordnungspolitische Rahmenbedingungen in Nordrhein-Westfalen. Hier wurde herausgearbeitet, dass der Holzbau zur Lösung gleich zweier großer Probleme der Gegenwart in der Wohnungswirtschaft beitragen kann: dem Klimawandel und fehlendem Wohnraum in vielen Städten.

Infolge des gewachsenen Bewusstseins für die Notwendigkeit des Klimaschutzes wächst zunehmend das Interesse am Holzbau für Wohngebäude. Das Bauen mit Holz bietet

erhebliche Potenziale für mehr Klimaschutz im Bauwesen, denn eine ganzheitliche Betrachtung des Lebenszyklus von Gebäuden und Baustoffen bzw. der damit verbundenen Umweltauswirkungen rückt immer stärker in den Fokus.

Darüber hinaus verschärft sich der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in vielen Teilen des Verbandsgebietes in Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland-Pfalz als Resultat der zunehmenden Nachfrage nach Wohnungen in Ballungsgebieten und des gesteigerten Wohnraumbedarfs pro Kopf. Das entsprechende Defizit ist unter anderem auf einen massiven Flächenmangel in urbanen Räumen zurückzuführen. Städte und Kommunen stehen vor der Herausforderung, trotz Ressourcenmangels bzw. der Begrenzung weiterer Flächenversiegelung, kosteneffizient und für alle Teile der Gesellschaft verfügbaren und vor allem bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. In diesem Spannungsfeld hat sich die urbane Nachverdichtung in Städten als probates Mittel erwiesen. Es gilt dennoch weiterhin, die Potenziale von Bestandsbauwerken unter anderem durch den Rückbau von Steildächern und Aufstocken mit Holz-Vollgeschossen zu nutzen – mit Holz kann es also auch hoch hinaus gehen.

Insgesamt haben sich die Rahmenbedingungen für das Bauen mit Holz in NRW



Quelle: IHF 2022

*VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter legte die Perspektive der sozial orientierten Wohnungswirtschaft dar*

und bundesweit in den zurückliegenden Jahren spürbar verbessert. Damit diese klimafreundliche Bauweise jedoch noch mehr Schub bekommt, sollten die ordnungs- und förderrechtlichen Rahmenbedingungen weiter modifiziert werden.

Die ökologischen Aspekte, Vorfertigungsprozesse und technischen Möglichkeiten des Holzbaus machen den Rohstoff Holz zu einem hochwertigen Baustoff, der das Potenzial hat, eine tragende Rolle bei der Schaffung von klimafreundlichem, nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum zu spielen. *AT/IB*



Quelle: IHF 2022

*Das Interesse am Rohstoff Holz war riesig im österreichischen Innsbruck*

## RATSEINIGUNG ZUR EU-GEBÄUDERICHTLINIE

# Wie wird das Haus Europa klimaneutral?

Nachdem die EU-Kommission im Dezember 2021 einen Vorschlag zur Überarbeitung der EU-Gebäuderichtlinie vorgelegt hatte, hat nun der Europäische Rat eine Einigung zu wesentlichen Punkten der neuen Gebäuderichtlinie erzielt. Die ambitionierten Vorschläge der EU-Kommission wurden im Rahmen der Verhandlungen mit den Mitgliedsstaaten jedoch deutlich abgeschwächt – insbesondere in Bezug auf die Sanierungspflichten für Bestandsgebäude.

Die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) legt Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz neuer und bestehender Gebäude fest, die saniert werden. Mit dem Ziel, eine Grundlage für einen flächendeckenden Nullemissionsstandard aller Gebäude bis zum Jahr 2050 zu schaffen, hat der EU-Rat über die Richtlinie zur Energieeffizienz von Gebäuden abgestimmt. Im nächsten Schritt wird der Rat seine Pläne mit dem Europäischen Parlament verhandeln.

## Vorschläge zu Sanierungspflichten für Bestandsgebäude deutlich abgeschwächt

Mit Blick auf den Bestand sind die Pläne letztendlich deutlich weniger ambitioniert als die ursprünglichen Ideen der EU-Kommission. Für bestehende Wohngebäude wurden Mindeststandards für die Gesamtenergieeffizienz festgelegt, die auf einem nationalen Zielpfad zur Dekarbonisierung bis 2050 basieren. Der nationale Zielpfad entspräche dem Rückgang des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs des gesamten Wohngebäudebestands im Zeitraum von 2025 bis 2050 mit zwei Kontrollpunkten:

- bis 2033 das Niveau der Energieeffizienzklasse D für den Durchschnitt des nationalen Gebäudebestands,
- bis 2040, ein national festgelegter Wert, der sich aus einer schrittweisen Senkung des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs von 2033 bis 2050 ergibt.

Der Rat bestätigt in dem Vorschlag die Energiezertifizierung von Gebäuden, bei der Gebäude auf einer Skala von A bis G anhand ihrer Energieeffizienz eingestuft



Quelle: olrat – stock.adobe.com

werden. Neu allerdings ist, dass darüber hinaus die neue Kategorie „A0“ für Energieausweise eingeführt wird, die Null-Emissions-Gebäuden entspricht, sowie die neue Kategorie „A+“ für Gebäude, die nicht nur Null-Emissions-Gebäude sind, sondern auch vor Ort erneuerbare Energie in das Energienetz einspeisen. Nichtsdestotrotz sollen die nationalen Energieausweise beibehalten werden.

Mit Blick auf erneuerbare Energien wird folgender Fahrplan für die Installation von Solaranlagen festgelegt:

- bis zum 31. Dezember 2026 für alle neuen öffentlichen Gebäude und Nichtwohngebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 250 m<sup>2</sup>;
- bis zum 31. Dezember 2027 für alle bestehenden öffentlichen Gebäude und Nichtwohngebäude, die einer größeren oder umfassenden Renovierung unterzogen werden, mit einer Nutzfläche von über 400 m<sup>2</sup>;
- bis zum 31. Dezember 2029 für alle neuen Wohngebäude.

Bei den Intelligenzfähigkeitsindikatoren (SRI) wird vorgeschlagen, diese bis 2026 durch die EU-Kommission zu testen und im Erfolgsfall bei Nicht-Wohngebäuden einzuführen.

Der Europäische Rat hat mit diesem Beschluss seine Position für die Verhandlung mit dem Europäischen Parlament zur Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden festgelegt. Deutschland, Frankreich, die Niederlande, Belgien, Luxemburg und Irland plädieren hingegen für schärfere Mindestenergiestandards als im Ratsvorschlag vorgesehen. Besonders kritisiert wurden die Ausnahmen für Nicht-Wohngebäude.

## Weiteres Vorgehen

Der Ausschuss der Ständigen Vertreter des Europäischen Parlaments wird seinen Standpunkt im Dezember 2022 abstimmen. Danach kann der Trilog, die Verhandlung zwischen dem Rat, dem Europäischen Parlament und der EU-Kommission, beginnen. Die geltende Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden wurde zuletzt 2018 überarbeitet.

**NEUE BEDINGUNGEN FÜR DEN AUSBAU VON ELEKTROMOBILITÄT****BMDV veröffentlicht Masterplan Ladeinfrastruktur II**

Quelle: Pixabay / distelAPPArath

**D**as Bundeskabinett hat im Oktober 2022 den vom Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV) vorgelegten Masterplan Ladeinfrastruktur II verabschiedet. Wie schon in der ersten Fassung aus dem Jahr 2019 stellt die Bundesregierung im Masterplan Maßnahmen vor, die den Ladeinfrastrukturausbau in Deutschland beschleunigen und vereinfachen sowie die Nutzerfreundlichkeit der Elektromobilität verbessern sollen. Ziel ist die Errichtung eines Ladeinfrastruktur-Gesamtsystems, das den elektrischen Straßenverkehr für alle Nutzergruppen möglich macht.

Spätestens seit Einführung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) wird der Wohnungswirtschaft beim Ladeinfrastrukturhochlauf eine wichtige Rolle zugeschrieben. So müssen seit Inkrafttreten des Gesetzes bei Neubauten mit mehr als fünf Stellplätzen alle diese Stellplätze mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität ausgestattet werden. Dasselbe gilt auch bei Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen. Auch hier muss jeder Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet werden, sofern die Modernisierung die Parkflächen oder die elektrische Infrastruktur von Gebäude oder Parkplatz umfasst.

Das heißt nicht, dass bereits Ladepunkte installiert werden müssen, jedoch muss die Voraussetzung geschaffen werden, dass der Anschluss eines Ladepunktes zukünftig ohne

großen Aufwand an jedem dieser Stellplätze möglich ist. Dafür muss eine geeignete Leitungsführung für Elektro- und Datenleitung bspw. durch Leerrohre vorhanden sein und erforderlicher Platz für einen Zählerplatz sowie den Einbau von intelligenten Messsystemen und Schutzelemente vorgehalten werden. Wenn Mietparteien dann Bedarf an einem Ladepunkt anmelden, soll dieser so vergleichsweise einfach nachträglich zu installieren sein.

Für die Wohnungswirtschaft ist das Thema Elektromobilität mit großen Herausforderungen verbunden. So ist gerade in älteren Gebäuden die elektrische Infrastruktur häufig nicht für den Anschluss mehrerer Ladeeinrichtungen ausgelegt und auch die Stellplatzsituation lässt eine solche Installation nicht immer zu. Eine entsprechende Modernisierung ist mit hohen Kosten verbunden und ist angesichts der bisher geringen Nachfrage nach Ladepunkten im Geschosswohnungsbau und strenger Regularien kaum wirtschaftlich umsetzbar.

Der neue Masterplan Ladeinfrastruktur II soll nun unter anderem den Ausbau und Betrieb von Ladeinfrastruktur im Geschosswohnungsbau vereinfachen. So sieht er unter anderem eine Überarbeitung des GEIG bis Ende 2023 vor. Wie genau diese aussehen soll, ist bisher unklar. In Zusammenarbeit mit Vertretern der Wohnungswirtschaft soll zudem im laufenden Jahr ein Leitfaden für den Aufbau von Ladeinfrastruktur in

Mehrparteienhäusern erarbeitet werden. In diesem Leitfaden sollen Lösungsansätze für den Umgang mit verschiedenen rechtlichen und tatsächlichen Konstellationen beim Einbau von Lademöglichkeiten adressiert werden.

Darüber hinaus soll bis Mitte des Jahres eine Prüfung erfolgen, wie die Ertüchtigung des Hausanschlusses vereinfacht und die elektrische und digitale Infrastruktur vor allem in Mehrparteienhäusern unterstützt werden kann. Vor diesem Hintergrund soll auch über mögliche Fördermöglichkeiten beraten werden.

Weitere Punkte des Masterplans betreffen die entgeltliche oder kostenfreie Bereitstellung zur Nutzung der Ladepunkte durch Dritte, bei der aktuell die Anforderungen an einen Energielieferanten gestellt werden. Auch soll ggf. die Umsatzsteuer für den Betrieb von Ladeinfrastruktur überarbeitet werden. Derzeit verlieren Hausverwaltungen ihr Umsatzsteuerprivileg, wenn sie Fahrstrom der Mieterschaft über die Nebenkostenabrechnung abrechnen, weshalb der Betrieb der Ladeinfrastruktur häufig ausgelagert wird. Dadurch steigen auch die Kosten.

Wie genau die Maßnahmen umgesetzt werden und ob sich daraus Verbesserungen für den Ausbau der Ladeinfrastruktur in der Wohnungswirtschaft ergeben werden, wird sich im Laufe des Jahres zeigen.

LW

## WÄRMEPUMPEN FÜR HEIZUNG UND WARMWASSER

# Was man über Wärmepumpen wissen muss

**Klimaneutrale Wärmeversorgung ist neben energieeffizientem Bauen und Sanieren der wichtigste Aspekt auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045. Ein besonders vielversprechender Ansatz dafür ist der Einbau von Wärmepumpen, die aus einer Wärmequelle wie Luft oder Wasser mit Hilfe von elektrischem Strom einen Wärmeträger auf die erforderlichen Temperaturen zur Beheizung von Räumen oder Warmwasser bringt. Wird der Strom für den Prozess ökologisch erzeugt, kann von beinahe klimaneutraler Wärmeerzeugung gesprochen werden.**

Insbesondere im Neubau sind Wärmepumpen sowohl bei Einfamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau inzwischen weit verbreitet, gleichzeitig werden die Einsatzmöglichkeiten immer häufiger auch bei Sanierungen geprüft und umgesetzt. Vielen Bauherren stellen sich dabei jedoch Fragen nach Kosten, Effizienz, Dimensionierung und ob Standort und Gebäude überhaupt für den Einbau einer Wärmepumpe geeignet sind. Hinzu kommt die Vielfalt an unterschiedlichen Wärmepumpenarten und -herstellern, die jeweils unterschiedliche Vor- und Nachteile mit sich bringen.

Das Fachbuch „Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser“ der Stiftung Warentest hilft, diese und weitere Fragen rund um das Thema Wärmepumpe zu beantworten. In insgesamt sieben Kapiteln werden allgemeine Grundlagen vermittelt, unterschiedliche Wärmepumpenarten und -systeme vorgestellt und Aspekte aufgezeigt, die es bei der Auswahl eines Wärmepumpensystems zu berücksichtigen gilt. Darüber hinaus stellt das Buch anschaulich dar, wie Wirtschaftlichkeit und Ertrag des Systems optimiert werden können, gibt Tipps zum Vergleich von Herstellerangeboten sowie zur Inbetriebnahme und Wartung und bietet eine Übersicht über rechtliche Aspekte und mögliche Förderungen.

Der Autor Hans-Jürgen Seifert ist Diplomingenieur und Inhaber eines Ingenieurbüros für Wärmepumpensysteme. Zudem stellt er als Sachverständiger für Energieeffizienz von Gebäuden Gutachten für Wärmepumpenanlagen aus.

Auch wenn in den Darstellungen meist beispielhaft Einfamilienhäuser gezeigt werden, sind die Inhalte des Buches auch auf den Geschosswohnungsbau anwendbar. Betrachtet werden Einbau- und Nutzungsmöglichkeiten sowohl in Neubau als auch im Bestand. Durch viele Modellrechnungen, Abbildungen, Beispiele und Tabellen werden Anwendungsfälle sehr anschaulich dargestellt.

Das Buch bietet Informationen für die einzelnen Schritte des Prozesses beim Wärmepumpeneinbau und ist somit eine sinnvolle Informationsquelle für alle Bauherren, die eine Wärmepumpe einbauen und für ihre Entscheidung das notwendige Fachwissen erlangen wollen. Es wird deutlich, welche Aspekte in die Entscheidungsfindung einbezogen werden sollten und dadurch aufgezeigt, welche Fragen es gegebenenfalls mit Architekten, Ingenieuren und Technikern zu klären gilt, damit die Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe erfolgreich und effizient erfolgen kann.

LW

- Seifert, Hans-Jürgen: Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser. Stiftung Warentest (2023), 207 Seiten, Printausgabe 39,90 €.



Quelle: Stiftung Warentest



## SEMINARE IM FEBRUAR UND MÄRZ 2023

21.02.2023	Online	WEG-Verwaltung von A – Z für Praktiker in 2 Teilen: Teil 1	Massimo Füllbeck	2
22.02.2023	Online	WEG-Verwaltung von A – Z für Praktiker in 2 Teilen: Teil 2	Massimo Füllbeck	2
22.02.2023	Online	Expertendialog – Mieterkommunikation Energie	Matthias Voigt Nina Marwig	2
23.02.2023	Online	Mietrecht in 60 Minuten – Teil 3: Streit im Treppenhaus	Gudrun Kleiner	2
02.03.2023	Online	Wohngeld – Kompakt und praxisnah	Burkhard Touché	2
06.03.2023	Online	Fördermittel des Bundes für energieeffizientes Bauen und Sanieren	Burkhard Touché	2
07.03.2023	Online	Mietrecht aktuell	Gudrun Kleiner	2
08.03.2023	Online	Mietrecht in 60 Minuten – Teil 4: Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Erben bei Tod des Mieters	Gudrun Kleiner	2
09.03.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Mietinteressenten ablehnen – Rechtssicher, klar & höflich	Torsten Pyzalski	2
09.03.2023	Online	Mieterstrom und Sektorenkopplung	Alexander Krawczyk	2
13.03.2023	Online	Mieterhöhungen stressfrei gestalten – Modernisierungsvereinbarungen nach § 555f BGB	Gudrun Kleiner	2
14.03.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Energie- und CO <sub>2</sub> -Bilanzierung – Einführung in die Erstellung einer CO <sub>2</sub> -Bilanz für den Immobilienbestand	Carolin Steffens	2
14.03.2023	VdW südwest	An der Empfangszentrale – Das erste Gesicht/Ohr für den Kunden	Mona Meßing	2
15.03.2023	Online	Das Prinzip der Kostenmiete für preisgebundenen Wohnraum	Jürgen Jankowski Marina Hoffmeister	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Svenja Timmerkamp  
Telefon 0211 16998-27

2 Annemarie Kleinhempel  
Telefon 0234 9447-592

3 Karsten Dürkop  
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner  
Tel. 040 52011-218

## IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50  
E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto: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](mailto:info@vdw-rw.de)  
[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)