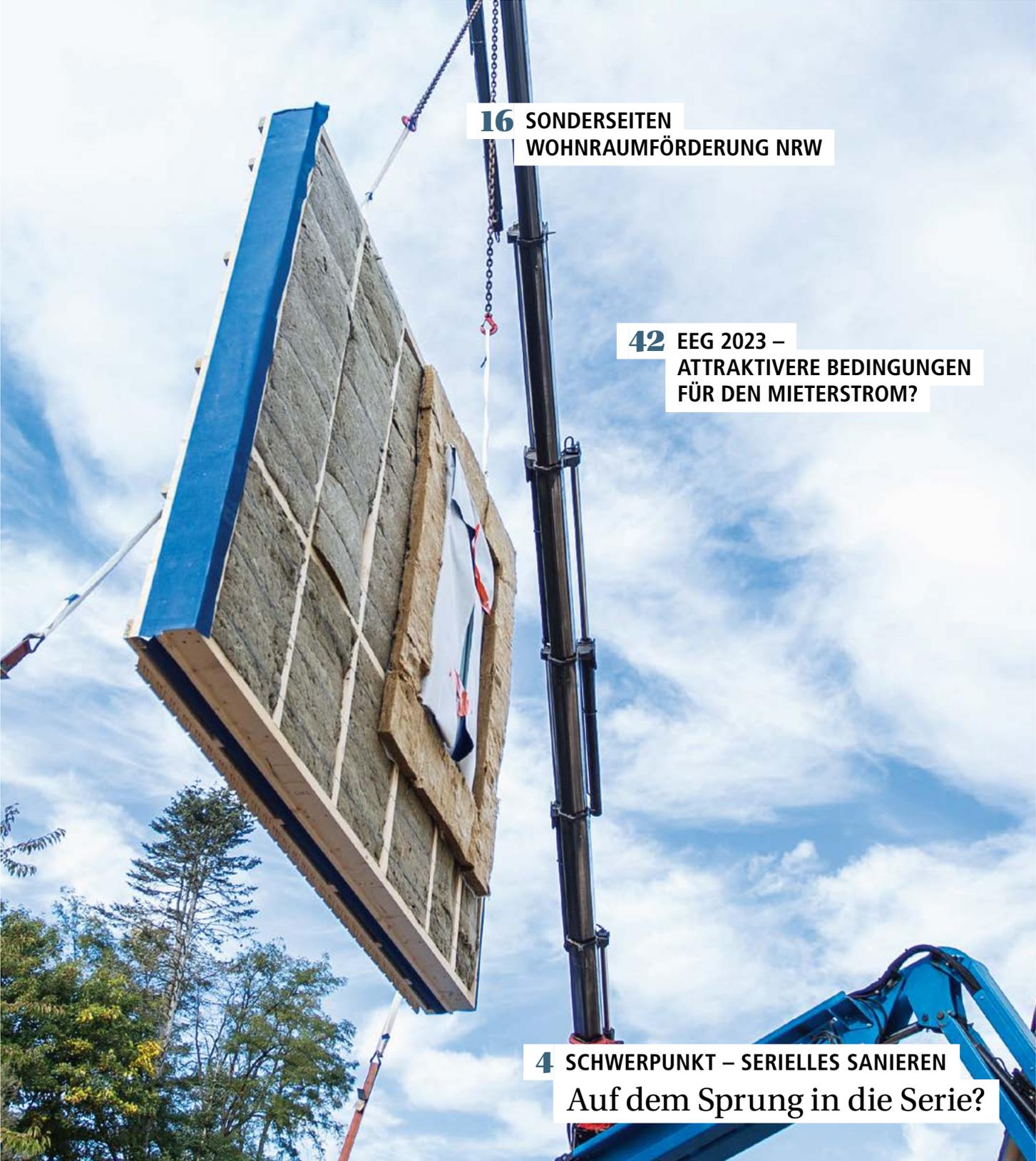


VerbandsMagazin

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



16 SONDERSEITEN
WOHNRAUMFÖRDERUNG NRW

42 EEG 2023 –
ATTRAKTIVERE BEDINGUNGEN
FÜR DEN MIETERSTROM?

4 SCHWERPUNKT – SERIELLES SANIEREN
Auf dem Sprung in die Serie?

Mit serieller Sanierung auf die energetische Überholspur



Quelle: photothek

„Mit seriellen Sanierungslösungen lassen sich selbst Worst Performing Buildings energetisch auf Neubau-Niveau bringen.“

Deutschland steckt im Sanierungsstau: Rund drei Viertel der 19 Millionen deutschen Wohngebäude sind entweder gar nicht oder nur unzureichend saniert, werden mit Gas oder Öl beheizt und verbrauchen bis zu fünfmal mehr Energie, als heutzutage technisch möglich wäre. Um die Klimaziele bis 2045 zu erreichen, müssen rein rechnerisch rund 1.800 Gebäude pro Tag energetisch modernisiert werden.

Mit herkömmlichen Verfahren ist diese Mammutaufgabe nicht zu schaffen. Zumal die kriegsbedingte Energiekrise den Handlungsdruck zusätzlich erhöht hat. Je schneller wir unseren Energieverbrauch senken und aus fossilen Energien aussteigen, umso besser. Mit seriellen Sanierungslösungen können wir uns aus der Modernisierungssackgasse manövrieren, den Sanierungsstau auflösen und auf die energetische Überholspur wechseln. Die Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen zählt zu den Tempomachern der seriellen Sanierung. Projekte in Bochum, Herford, Köln und Mönchengladbach haben gezeigt, wie die Bestandssanierung klima- und sozialverträglich gelingen kann.

Statt kleinteiliger Einzelleistungen unterschiedlichster Gewerke setzt die serielle Sanierung auf industrielle Gesamtlösungen, die digitale Planung mit automatisierter Produktion und standardisierten Prozessen kombinieren. Fassaden-, Dach- und Ener-

giemodule werden in smarten Sanierungsfabriken vorgefertigt und müssen auf der Baustelle nur noch montiert werden. Rund 500.000 Mehrfamilienhäuser mit drei Millionen Wohnungen in Deutschland könnten auf diese Weise schnell, einfach und bezahlbar auf den klimaneutralen Net-Zero-Standard saniert werden.

Der Bestand ist der zentrale Hebel für eine erfolgreiche Energiewende im Gebäudesektor. Ob Baumaterialien, CO₂ oder Energie – aus jedem Euro, der in den Bestand investiert wird, resultiert ein Vielfaches an Einspar- und Klimaeffekten. Mit dem Förderprogramm Serielles Sanieren und den neuen BEG-Boni für Serielles Sanieren und Worst Performing Buildings hat das BMWK die Weichen für eine breite Sanierungswelle gestellt. Nutzen Sie die Chance, Ihren Bestand für die klimaneutrale Zukunft fit zu machen und Ihre Mieterinnen und Mieter somit dauerhaft vor steigenden Energiepreisen zu schützen.

Mit mehr Tempo, mehr Serie und mehr Mut kann 2023 zum Jahr der seriellen Sanierung werden. Lassen Sie uns gemeinsam durchstarten!

Andreas Kuhlmann

Vorsitzender der Geschäftsführung
dena – Deutsche Energie-Agentur

4 Seriell Sanieren – Auf dem Sprung in die Serie?



SCHWERPUNKT

- 4 **Auf dem Sprung in die Serie?**
Seriell Sanieren
- 6 **„Aus Piloten müssen jetzt Serien werden“**
Im Gespräch mit Uwe Bigalke, Teamleiter Analysen & Gebäudekonzepte der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena)
- 8 **Vermessen, vorgefertigt und verbaut!**
Im Gespräch mit Martin Schwarz, Wald und Holz NRW, Zentrum für Wald und Holzwirtschaft, Team Holzwirtschaft
- 10 **Wie funktioniert die Serie?**
Serielle Sanierung im Überblick
- 12 **Erfahrungen und Schlüsse aus den ersten Projekten**
Gastbeitrag von Norbert Riffel, Geschäftsführer der VBW Bochum
- 14 **CO₂-Effizienz aus der Punktwolke**
Gastbeitrag von Dr. Volker Wiegel, COO der LEG Immobilien SE

19 Vernetztes Lernen für die Wohnungswirtschaft



SONDERSEITEN WOHNRAUMFÖRDERUNG NRW 2023

- 16 **Anschluss nicht verpassen!**
Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen 2023
- 18 **Die Wohnraumförderung gewinnt weiter an Attraktivität und wird digitaler**
Im Gespräch mit Thomas Stausberg, Bereichsleiter Wohnraumförderung der NRW.BANK

AKTUELLES

- 19 **Vernetztes Lernen für die Wohnungswirtschaft**
Neues Netzwerk der EBZ Akademie für Learning & Development
- 20 **Ausbildung auf dem Prüfstand**
Ausbildertag im EBZ

AKTUELLES NRW

- 21 **Hohe Energiekosten als Flaschenhals für Investitionen**
Umfrage der NRW.BANK mit gewerblichen und privaten Vermietern

22 Hohe Energiekosten als Flaschenhals für Investitionen



- 22 **Alle Augen sind auf's Wohnquartier gerichtet**
Fachkongress für innovative Quartiersentwicklung
- 23 **Investitionen für bezahlbares Wohnen in Köln**
Wohnbarometer der köln ag

AKTUELLES RLP

- 24 **Wieder mehr Mietwohnungen öffentlich gefördert**
Ergebnis der Wohnraumförderung 2022
- 25 **Rheinland-Pfalz beschließt Schuldenschnitt für Kommunen**
Finanzmittel
Rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft beteiligt sich an Expo Real in München
Messe
- 26 **„Ein unbeschwertes Leben muss für alle Menschen möglich sein“**
Neue Leiterin der Landesberatungsstelle barrierefrei Bauen und Wohnen

31
Grundsteinlegung für hohe energetische Standards



Quelle: VdW RW

32
Annegret Buch nach 25 Jahren verabschiedet



Quelle: EBZ/Andreas Molatta

31
EEG 2023 – Attraktivere Bedingungen für den Mieterstrom?



Quelle: Siegi - stock.adobe.com

VdW-ARBEITSKREISE

28 **Die Energiewende in Wohnungseigentümergeinschaften**
Arbeitskreis Wohnungseigentumsverwaltung

AUS DEN UNTERNEHMEN

28 **Ausgezeichnet im Quartier wohnen!**
Spar- und Bauverein eG Dortmund

29 **Bezahlbarer und nachhaltiger Wohnraum für Dortmund**
VIVAWEST Wohnen GmbH

30 **Quartiersentwicklung in Duisburg nimmt weiter Form an**
VONOVIA

Spatenstich für gefördertes Wohnquartier „PINE 5.15“
KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH

31 **Grundsteinlegung für hohe energetische Standards**
GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG

JUBILÄEN

32 **Annegret Buch nach 25 Jahren verabschiedet**
Verleihung der Silbernen Ehrennadel

TERMINE

33 **Termine 2023**
Termine

STEUERN

34 **Dividenden- und Zinszahlungen**
Kapitalertragsteuer und Kirchensteuer

35 **EuGH urteilt zur umsatzsteuerlichen Organschaft**
Umsatzsteuer

36 **Keine weitere Verlängerung der Abgabefrist**
Grundsteuerreform

Keine Umsatzsteuer für Installation /Lieferung von Photovoltaikanlagen
Umsatzsteuer

Erweiterte Gewerbesteuerkürzung auch bei Mieterstrom, E-Mobilität und sonstigen mieternahen Dienstleistungen
Gewerbesteuer

RECHT

37 **Vermieter darf Warmwasserversorgung nicht wegen Gaspreisanstieg einstellen**
Heizen

38 **Der Stellplatz als Abstellraum**
Grenzen der Nutzung von Stellplätzen

TECHNIK UND MULTIMEDIA

40 **Balkon-Photovoltaik im Mehrfamilienhaus**
Energiewende

41 **Kommunale Wärmeplanung – NRW.Energy4Climate baut Kompetenzzentrum auf**
Im Gespräch mit Carsten Petersdorff, Bereichsleiter für Wärme und Gebäude bei der Landesgesellschaft NRW.Energy4Climate

42 **Attraktivere Bedingungen für den Mieterstrom?**
EEG 2023

FÜR SIE GELESEN

43 **„Wohnen ist mehr als ein zu lösendes Raumproblem“**
Emanuele Coccias Philosophie des Wohnens

SEMINARE

44 **Seminare im März 2023**



SERIELLES SANIEREN

Auf dem Sprung in die Serie?

Die Serielle Sanierung ist eine noch relativ junge Methode, mit der im großen Maßstab Klimaziele effizient und effektiv erreicht werden sollen. Die Hoffnungen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft mit Blick auf diese neue Technologie sind groß, die Methode steht aber auch entwicklungsstechnisch noch ziemlich am Anfang. Mit der neuen Förderung zum Seriellen Sanieren sollen weitere Pilotprojekte vorangetrieben werden, um die zur Erreichung der Klimaschutzziele dringend benötigten energetischen Modernisierungen zukünftig schneller, einfacher und kostengünstiger möglich zu machen. Die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen gehen bereits mit gutem Beispiel voran – in Nordrhein-Westfalen wurden bisher die meisten Projekte zum Seriellen Sanieren umgesetzt.

Mehr Projekte zum Seriellen Sanieren durch Förderung?

Zum 1. Januar 2023 trat die neue Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Kraft. Neben Anpassungen der bisherigen Fördergegenstände wurde darin zum ersten Mal eine eigene Förderung für das Serielle Sanieren aufgenommen. Sie soll die Umsetzung von Pilotprojekten fördern und so dafür sorgen, dass Serielles Sanieren in Deutschland attraktiver wird. Ziel ist, die bisher niedrige Modernisierungsrate von ca. einem Prozent zu erhöhen, indem Modernisierungen zukünftig schneller, einfacher und kostengünstiger möglich sind. Das ist ein wichtiger Beitrag auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045.

Das Serielle Sanieren zeichnet sich dadurch aus, dass durch die Verwendung vorgefertigter Fassaden- und Dachbauteile sowie Haustechnik die Sanierung von Bestandsgebäuden systematisiert wird, wodurch Bauzeit und Baukosten reduziert werden sollen. Beim Seriellen Sanieren werden ganze Module für Fassaden und Technik vorgefertigt. Die Fassadenelemente enthalten dann beispielsweise bereits verbaute Fenster, Türelemente und Lüftungen und werden außen auf die bestehende Fassade aufgesetzt. Für die Wärmeversorgung werden etwa Wärmepumpenmodule verbaut.

Günstiger und schneller modernisieren durch Serielles Sanieren

Während Neubauten vergleichsweise einfach nach den heute geltenden energetischen Standards gebaut werden können, sind diese

Standards bei Bestandsgebäuden in der Regel nur mit erheblichem Aufwand durch Modernisierungsmaßnahmen zu erfüllen.

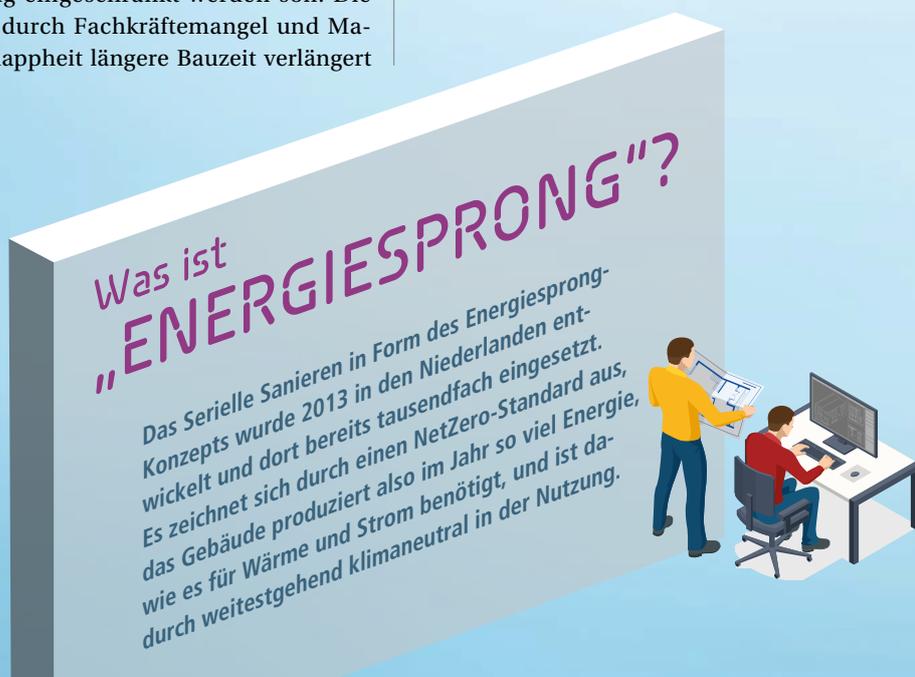
Zum einen sind Modernisierungen mit hohen Investitionskosten verbunden. Um die Maßnahme wirtschaftlich umsetzen zu können, müssten die Kosten hierfür auf die Mieten umgelegt werden, was jedoch einen starken Anstieg der Kaltmieten zur Folge hätte. Das widerspricht den Interessen der sozial orientierten Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen, die sich auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes weiterhin für bezahlbares Wohnen einsetzen.

Hinzu kommt, dass Modernisierungsmaßnahmen im Bestand meist im bewohnten Zustand durchgeführt werden und die Mieterschaft durch die Eingriffe nicht mehr als nötig eingeschränkt werden soll. Die bereits durch Fachkräftemangel und Materialknappheit längere Bauzeit verlängert

sich dadurch schnell um mehrere Wochen und Monate, was zu höheren Kosten und zu Frust bei der Mieterschaft führt.

All diese Probleme sollen durch Serielles Sanieren adressiert werden: Durch einen digitalen Bauprozess und indem die Bauteile in Modulen vorgefertigt werden, bevor sie auf die Baustelle kommen, kann die Bauzeit vor Ort deutlich reduziert werden. Auch sollen möglichst wenig Eingriffe in den Wohnungen selbst erfolgen, wodurch die Mieterinnen und Mieter geschont werden.

Ziel ist zudem, dass mehrere Gebäude gleichen Bautyps möglichst gemeinsam saniert werden, sodass die Module in höheren Stückzahlen – in Serie – produziert und verbaut und dadurch Planungs- und Baukosten verringert werden können.



Was wird GEFÖRDERT?

Modul I: Durchführbarkeitsstudien

- Förderung für die Untersuchung technischer, rechtlicher und wirtschaftlicher Machbarkeit einer Seriellen Sanierung für konkrete Liegenschaften und Gebäude sowie Zusammenfassung der Ergebnisse in einer schriftlichen Studie

- Quantifizierung von Forschungs- und Entwicklungsaufwand und Abschätzung der dafür notwendigen Kosten in Vorbereitung auf Modul II

Modul II: Entwicklung und Erprobung serieller Sanierungskomponenten für individuelle Pilotprojekte

- Konzeptionelle und praktische Entwicklung der Vorfertigung oder auch die Optimierung von Abläufen auf Hersteller-, Verarbeiter- und Nutzerseite bzw.

- die Herstellung von Mustern und Prototypen und deren Erprobung am Gebäude, wenn dadurch neue Erkenntnisse für die Entwicklung der Komponenten der Seriellen Sanierung erwartet werden.

Modul III: Ergänzende Investitionsbeihilfen zum Aufbau von Produktionskapazitäten serieller Sanierungskomponenten

- Aufbau von Produktionskapazitäten zur industriellen Herstellung von Fassaden- und Dachelementen und damit verbundener Anlagen- und Gebäudetechnik, die die Voraussetzungen zur Seriellen Sanierung erfüllen.



Gute Voraussetzungen in Nordrhein-Westfalen

Um dies zu ermöglichen, bieten sich insbesondere Gebäude aus den 50er-, 60er- und 70er-Jahren an. Denn die Gebäude der Nachkriegszeit zeichnen sich in der Regel durch eine einfache, geradlinige und in großen Teilen einheitliche Zeilenbauweise aus. Dadurch sind sie für serielle Modernisierungen sehr gut geeignet. Gleichzeitig sind das auch die Gebäude, die den größten Sanierungsbedarf aufweisen, da sie vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet wurden und daher häufig einen schlechten energetischen Standard haben.

Viele solcher Gebäude finden sich in Nordrhein-Westfalen, wo nach der Zerstörung durch den Krieg ab 1945 schnell viel neuer Wohnraum geschaffen werden musste. Daher ist es wenig überraschend, dass ein



Mindestvoraussetzungen für die FÖRDERUNG

- Die neuen Fassaden- und Dachelemente müssen mindestens aus einer werkseitig vorgefertigten Tragkonstruktion für die Dämm- und Witterungsebene auf Basis eines digitalen 3D-Aufmaßes bestehen.

- Mindestens 80 Prozent der Fassadenfläche müssen vollständig mit seriell vorgefertigten Fassadenelementen saniert werden.

- Diese Elemente dürfen dann auf der Baustelle nicht noch einmal verändert und müssen genau wie produziert angebracht werden.

- In der Höhe müssen die Elemente mindestens der Raumhöhe entsprechen.

- Fenster oder ihre Rahmen müssen bereits werkseitig in die Fassaden- und Dachelemente eingebaut sein.

Großteil der bisherigen Pilotprojekte zum Seriellen Sanieren in Deutschland in Nordrhein-Westfalen gestartet wurde, nicht wenige davon in Beständen der Verbandsmitglieder des VdW Rheinland Westfalen.

Serielles Sanieren in Serie bringen

Erste Projekte wurden hier 2022 fertiggestellt. Allerdings wurden im Rahmen der ersten Pilotversuche noch einige Probleme deutlich, die bei zukünftigen Projekten vermieden werden sollen. So zeigte sich etwa, dass zur Erreichung des NetZero-Standards im Gebäude ein deutlich größerer Eingriff in die vermieteten Wohnungen erforderlich war als ursprünglich geplant. Auch konnten die Kosten bei den ersten Projekten noch nicht reduziert werden. Zudem brauchte es zum Teil mehr als einen Anlauf, bis eine Sanierung tatsächlich umgesetzt werden konnte.

Diese Erfahrungen aus den Pilotversuchen helfen dabei, den Prozess und die Ergebnisse zu optimieren. Mit Erfolg: Einige Unternehmen setzen bereits das nächste Vorhaben zum Seriellen Sanieren nach dem Energiesprung-Konzept um.

Mit der nun eingeführten Förderung zum Seriellen Sanieren wurde ein wichtiger Schritt gegangen, um die Serielle Sanierung weiter zu erproben und zu optimieren. Durch die Förderung wird es für weitere Wohnungsunternehmen und -genossenschaften attraktiv, vergleichbare Projekte umzusetzen. Denn das Serielle Sanieren befindet sich derzeit noch in der Pilotphase und finanzielle Einsparungen konnten bisher noch nicht überall erzielt werden. So hilft die Förderung dabei, das Serielle Sanieren mittelfristig „in Serie“ zu bringen, bestehende Probleme zu erkennen und sie für zukünftige Projekte zu überwinden. Damit kann Serielles Sanieren einen wichtigen Beitrag auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand leisten.





IM GESPRÄCH MIT UWE BIGALKE, TEAMLEITER ANALYSEN & GEBÄUDEKONZEPTE DER DEUTSCHEN ENERGIE-AGENTUR GMBH (DENA)

„Aus Piloten müssen jetzt Serien werden“

dena
Deutsche Energie-Agentur

Mit Energiesprung hat seit dem vergangenen Jahr ein ursprünglich aus den Niederlanden stammendes Sanierungskonzept auch in Deutschland Verbreitung gefunden – wo sehen Sie den Entwicklungsstand dieser Idee hierzulande?

Uwe Bigalke: Mit einer Reihe fertiggestellter Pilotvorhaben hat die Energiesprung-Idee im letzten Jahr einen enormen Entwicklungsschub erhalten. Nachdem 2021 ein erstes NetZero-Mehrfamilienhaus – ein zweigeschossiger 30er-Jahre-Bau in Hameln – fertiggestellt wurde, konnten inzwischen sechs weitere Projekte abgeschlossen werden. Dazu kommen rund 65 Projekte mit 4.200 Wohneinheiten, die aktuell im Bau, vertraglich vereinbart oder in Planung und Vorbereitung sind. Damit steht den Unternehmen ein wertvoller erster Erfahrungsschatz zur Verfügung, der für eine steile Lernkurve sorgt: Manch ein Technikansatz wurde verworfen oder angepasst, Abläufe in der Planung und auf der Baustelle weiter digitalisiert und verbessert sowie zusätzliche Vorkehrungen getroffen, um die Belastungen der Mietenden gering zu halten.

Mit diesen ersten Projekten sind wir einen großen Schritt vorangekommen, um Gebäudesanierung einfach, schnell, bezahlbar und gut zu machen. Die Energiesprung-Idee wächst in Deutschland allmählich aus der Pilotphase heraus. Nach vielen Einzelobjekten entstehen jetzt die ersten kleinen Gebäudeserien, Wohnungsunternehmen analysieren mit dem Energiesprung-Team der dena ihre Bestände und suchen Quartiere aus, die optimal für das serielle Sanieren geeignet sind. In Erlangen sollen in den nächsten Jahren sogar insgesamt 6.000 Wohneinheiten der Gewobau seriell saniert werden.

Was ist aus Ihrer Sicht noch nötig, um die serielle Sanierung tatsächlich „in Serie“ zu bekommen und kann die serielle Sanierung zukünftig die „klassische“ energetische Sanierung komplett ablösen?

Uwe Bigalke: Bis zu einem Standardprodukt, das nicht nur mit einer Reihe von Vorteilen überzeugt (Sanierungsgeschwindigkeit, Bauqualität, Hocheffizienzstandard, Optik etc.),

sondern auch in der Breite des Mehrfamilienhausbestands kostengünstig und einfach umgesetzt werden kann, liegt noch ein Stück des Weges vor uns – schließlich reden wir über eine Innovation, die eine Reihe von Abläufen in Bau- und Wohnungswirtschaft umkrempelt. Damit wir da schnell hinkommen und eine praxisnahe Antwort auf die MEPS (Minimum Energy Performance Standards) der EU und die nationalen Anforderungen an Erneuerbare Energien beim Heizungsaustausch (mind. 65 Prozent Erneuerbare Energien) ab 2024 haben, brauchen wir jetzt vor allem Masse. Erst wenn tausende oder gar zigtausende Wohneinheiten pro Jahr seriell saniert werden, lohnen sich Gigafabriken für die Produktion vorgefertigter Fassaden-, Dach- und Energiemodule zur Wärmeversorgung. Derzeit sehen wir seitens der Bauwirtschaft eine große Bereitschaft, in neue Ansätze zu investieren – auch durch die Schwäche beim Neubau. Erste Großfabriken, die nicht nur für den Neubau, sondern auch die Sanierung genutzt werden, gehen bald an den Start. Entscheidend für die Geschwindigkeit, mit der Bauunternehmen die weitere Entwicklung vorantreiben und neue Lösungsbausteine (z. B. für Aufstockung, Bäder, soziales Wohnen oder noch höhere Nachhaltigkeit) hinzufügen, ist die Bereitschaft der Wohnungsunternehmen, jetzt beherzt in die serielle Sanierung zu investieren.

Die Voraussetzungen dafür sind gerade sehr gut. Mit dem neuen KfW-Förderbonus für serielle Sanieren innerhalb der BEG (Bundesförderung für Effiziente Gebäude) unterstützt die Bundesregierung Wohnungsunternehmen beim Einstieg in das serielle Sanieren und macht es finanziell besonders attraktiv: Durch den zusätzlichen Tilgungszuschuss von 15 Prozent können Wohnungsunternehmen insgesamt 35 bis 40 Prozent Investitionsförderung zzgl. eines sehr zinsgünstigen Kredits erhalten – sofern sie ein Effizienzhaus 55 oder 40 mit Erneuerbarer Energie in serieller Sanierungsweise umsetzen. Handelt es sich dabei um ein Gebäude mit besonders schlechter Energieeffizienz, also ein Worst Performing Building, steigt die Förderung auf bis zu 40 bzw. 45 Prozent. Ein weiterer Fördertopf steht beim BAFA zur Verfügung: Hier wird über die Bundesförderung Serielle Sanierung unter anderem eine erste Mach-

ZUR PERSON



Quelle: dena

Uwe Bigalke leitet seit 2017 das dena-Projekt für Serielles Sanieren als Teil der internationalen Energiesprung-Initiative. Aktuelle Schwerpunkte sind serielle Sanierungslösungen für den Mietwohnungsbestand, Einfamilienhäuser und öffentliche Nichtwohngebäude.

barkeitsstudie mit 60 Prozent gefördert, in der Bauunternehmen ein erstes Konzept planen und i.d.R. indikative Preise ermitteln. Weitere Fördermöglichkeiten gibt es zudem über regionale Förderprogramme wie zum Beispiel die Wohnraumförderung des Landes NRW. Erste Sanierungsprojekte sind damit bereits an der Schwelle der Wirtschaftlichkeit und werden ohne oder nur mit geringen Warmmieterhöhungen umgesetzt. Und mit jedem Projekt kommen wir der Breitenmarktlösung näher.

Neben der Förderung werden Wohnungsunternehmen auch durch unser Marktentwicklungsteam unterstützt: Im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) begleiten wir sie von der Portfolioanalyse über die Antragsstellung und Partnerfindung bis zum Bau und dem Monitoring kostenlos bei allen Fragen. Jetzt ist also der richtige Moment loszulegen. Es gibt jetzt keinen Grund mehr, noch zu warten!

Komplett ablösen wird das serielle Sanieren die konventionelle Sanierung trotzdem nicht. Der deutsche Gebäudebestand bietet so vielseitige Gebäude und Herausforde-

rungen, dass nicht alles standardisierbar ist. Bei weiteren Kostensenkungen und einer Ausweitung der Baukastenlösungen werden zwar schrittweise mehr Gebäude oder auch Einzelbauteile wie Dächer seriell umsetzbar. Es wird jedoch immer Projekte oder zumindest Teile von Projekten geben, bei denen individuelle Konzepte für eine „klassische“ energetische Sanierung erarbeitet und mit der besten Handwerkskunst auf der Baustelle umgesetzt werden müssen – wie z. B. bei Gründerzeitaltbauten.

Welche baulichen Struktur und Wohngebäude eignen sich besonders gut für eine serielle Sanierung? Unter welchen Voraussetzungen wird es nach derzeitigem Stand hingegen kompliziert?

Uwe Bigalke: Derzeit konzentrieren sich die meisten Bauunternehmen auf den Mehrfamilienhausbestand der 50er- und 60er-Jahre – also Wohngebäude mit zwei bis vier Vollgeschossen und einfacher Gebäudegeometrie. Einzelne Unternehmen haben aber auch schon Erfahrungen mit höheren Gebäuden und manchen Besonderheiten gemacht. Vorteilhaft ist, wenn die Gebäude möglichst umlaufend über Platz für die Zufahrt sowie das Aufstellen und Anbringen von Baustelleneinrichtungen wie Gerüst und Kran verfügen, nicht unter Denkmalschutz stehen und möglichst kein Asbest enthalten. Eine geringe Verschattung des Dachs ermöglicht eine effiziente Nutzung von Fotovoltaik.

Welche Rolle spielen die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen bei der Erprobung und Verbreitung der seriellen Sanierung?

Uwe Bigalke: Ohne die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW RW, wie z. B. die Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark, die VBW Bochum, die Vonovia, die LEG oder die WWS Herford, wäre das serielle Sanieren in Deutschland nicht dort, wo es jetzt ist. Die meisten Projekte in Deutschland liegen zwischen Köln und Herford mit einem besonderen Schwerpunkt im Ruhrgebiet. Das liegt zum einen daran, dass hier sicherlich ein gut geeigneter Gebäudebestand vorhanden ist. Wir haben hier aber auch eine besondere Offenheit der Wohnungsunternehmen für Neues erlebt, eine große Bereitschaft, einen gemeinsamen Entwicklungsweg zu gehen – auch wenn am Anfang noch nicht alles optimal läuft. Eine

wichtige Säule hierbei war auch das große Engagement des VdW RW, der z. B. durch eigene Veranstaltungen und Exkursionen, aber auch durch das Werben für eine bessere Förderung zur positiven Entwicklung in der Region und darüber hinaus beigetragen hat.

Um diese Dynamik zusätzlich zu fördern, haben wir mit dem Ökozentrum NRW unseren ersten Regionalpartner für die Marktentwicklung serieller Sanierungslösungen mit an Bord geholt. Als direkter Ansprechpartner informieren, begleiten und vernetzen sie ebenso Wohnungsunternehmen und Lösungsanbieter kostenlos vor Ort. Weitere regionale Akteure wie die Energieagentur Rheinland-Pfalz starten derzeit erste eigene Aktivitäten. Alles in allem sind das beste Voraussetzungen für die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW RW, jetzt serielle Sanierungen zu starten und als Region mit großer Strahlkraft voranzugehen. ▶



EINSTIEG IN DIE SERIELLE SANIERUNG: KICK-OFF-WORKSHOPS, FÖRDERTALKS UND EXKURSIONEN

Das Energiesprong-Team der dena bietet Wohnungsunternehmen kostenlose Netzwerk- und Beratungsleistungen zur seriellen Sanierung im Auftrag des BMWK an. Für den ersten Schritt können Interessierte an einem der regelmäßig stattfindenden Online-Kick-off-Workshops sowie Online-Fördertalks teilnehmen oder bei Exkursionen selbst einen Blick hinter die (vor-

gefertigte) Fassade werfen. Als erster Regionalpartner unterstützt zudem das Ökozentrum NRW Wohnungs- und Bauunternehmen bei der Umsetzung serieller Sanierungen.

■ **Weitere Informationen auf www.energiesprong.de**



Quelle: WWS Herford | Tamara Pribaten

In Herford hat das VdW-Mitglied WWS Herford eine serielle Sanierungslösung mit innovativer Solarwabenfassade umgesetzt



IM GESPRÄCH MIT MARTIN SCHWARZ, WALD UND HOLZ NRW,
ZENTRUM FÜR WALD UND HOLZWIRTSCHAFT, TEAM HOLZWIRTSCHAFT

Vermessen, vorgefertigt und verbaut!

Der traditionelle Baustoff Holz ist ein zentraler Bestandteil bei der seriellen Sanierung – die Anforderungen eines hohen Vorfertigungsgrades, aber auch die Beständigkeit, die Nachhaltigkeit des Rohstoffes sowie die Geschwindigkeit des Energiesprung-Modells lassen sich am besten durch eine Holzbauweise der einzelnen Fassadenelemente realisieren. Mit dem nachhaltigen und nachwachsenden Rohstoff Holz zum klimaneutralen Bestand – so die modellierte Theorie. Der Verband sprach mit Martin Schwarz und hakte nach.

Welche Rolle spielen moderne Holzbau-systeme bei der seriellen Sanierung und wo liegen die Vorteile gegenüber anderen Verfahren?

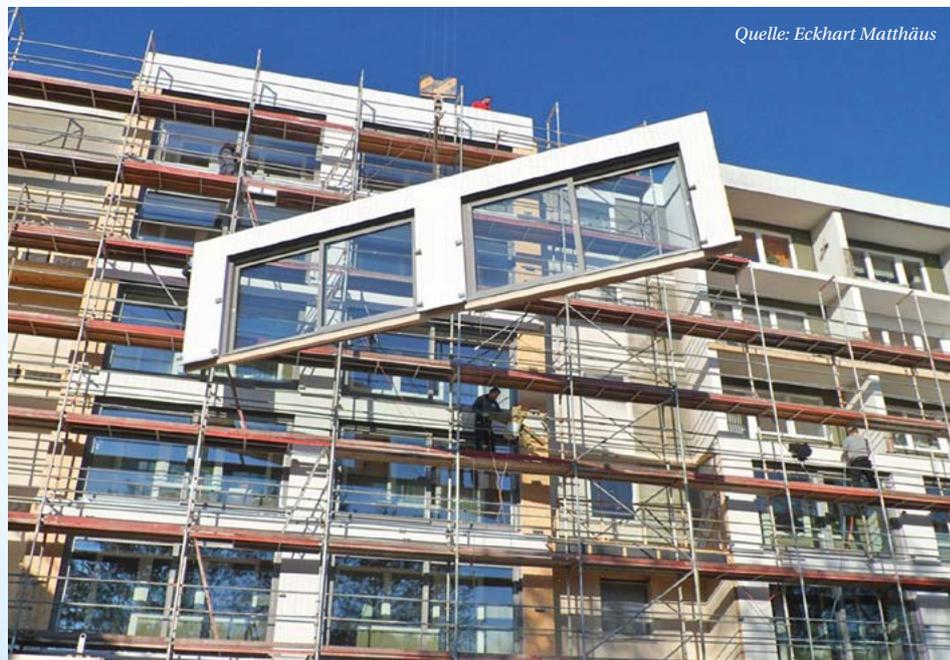
Martin Schwarz: Der moderne Holzbau zeichnet sich durch präzise Vorfertigung von Dach- und Fassadenelementen aus. Diese in Holzrahmenbauweise gefertigten Bauteile weisen einen mehrschaligen Aufbau auf, wobei die Dämmebene in die Tragstruktur des Elements integriert wird. Mit dem Werkstoff Holz können so leistungsstarke, hochdämmende und großflächige Fassadenelemente mit einem geringen Eigengewicht hergestellt werden.

i ZUR PERSON



Quelle: Wald und Holz NRW

Martin Schwarz, Diplom-Forstingenieur (FH), ist Mitarbeiter bei Wald und Holz NRW und leitet im Team Holzwirtschaft das Sachgebiet „Holzverwendung/Holzbau“. Seine Aufgaben sind der Wissenstransfer und die Kommunikation zum Bauen mit Holz.



Quelle: Eckhart Matthäus

Die Vorfertigung in der Werkhalle beginnt mit dem individuellen Zuschnitt der Hölzer und Plattenwerkstoffe. Dies erfolgt bereits mit einem hohen Automatisierungsgrad. In Abhängigkeit von der Fertigungskapazität des Holzbauunternehmens werden auch weitere Arbeitsschritte beim Zusammenfügen des Elements bis hin zur Füllung zum Beispiel mit Zellulosedämmung automatisiert durchgeführt. Die Vorfertigung in der Werkhalle beinhaltet zudem den Einbau von Fenstern und die Montage der Fassadenbekleidung. Bei Bedarf können weitere Installationsebenen für die technische Gebäudeausstattung integriert werden. Die für das Gebäude individuell gefertigten Fassadenelemente können so innerhalb kürzester Zeit vor Ort zu einer neuen Gebäudehülle zusammengefügt werden.

Grundlage für eine präzise Fertigung ist ein genaues Aufmaß der Fassade am Bestandsgebäude. Nach dem Prinzip der Schablone müssen die vorgefertigten Holzbau-elemente exakt auf die Geometrie des Gebäudes passen. Moderne Messtechniken wie 3D-Laserscanner, Tachymetrie und Mehrbild-photogrammetrie liefern präzise Daten vom Gebäude. In der Praxis werden meist verschiedene Methoden gleichzeitig angewendet, an schwierigen Stellen kann auch einmal

ein Handaufmaß vonnöten sein. Das Fassadenaufmaß bildet die Basis für die weitere Werkplanung zur Fertigung der Elemente.

Zudem ist eine sorgfältige Sondierung des Bestandgebäudes im Hinblick auf die Befestigungspunkte und Lastabtragung der Horizontal- und Vertikallasten erforderlich. Gleiches gilt für die Analyse des bestehenden Wandaufbaus unter bauphysikalischen Aspekten.

Neben der integrierten Planung, effizienten Fertigung sowie kurzen Baustellenzeiten ergeben sich Vorteile im Hinblick auf die hohe Material- und Energieeffizienz der eingesetzten Holzbaumaterialien. Bei etwaigen Nutzungsänderungen besteht die Möglichkeit des Rückbaus der Fassadenelemente. Die eingesetzten Materialien können beim Rückbau voneinander getrennt werden und stehen so für eine weitere Verwendung im Rahmen einer zirkulären Bauwirtschaft zur Verfügung.

Durch die Integration zum Beispiel von Loggien oder Gebäudevorsprüngen in die neue Gebäudehülle kann zudem die Anpassung des Wohnungszuschnitts erfolgen. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstockungen in Kombination mit

der Sanierung der Gebäudehülle des Bestandsgebäudes kann zeitgleich und mit „einem“ Bausystem erfolgen.

Voraussetzung für eine effiziente und wirtschaftliche Modernisierung mit vorgefertigten Holzbausystemen sind eine einheitliche Typologie und ein serieller Aufbau des Bestandsgebäudes.

Bestehen genügend Kapazitäten in NRW, um das serielle Sanieren bereits jetzt in die Breite zu tragen oder sind vergleichsweise wenig Holzbauunternehmen darauf spezialisiert?

Martin Schwarz: Die Vorfertigung von individuellen Holzrahmenbauelementen und das anschließende Zusammenfügen der Elemente zu einem fertigen Gebäude bildet die Kernkompetenz der Holzbauunternehmen. Mit Steigerung der Holzbauquote bei Neubauten ist die Branche sowohl in NRW als auch in den benachbarten Bundesländern in den letzten zehn Jahren weiter gewachsen. Auch in kleineren Holzbauunternehmen wurden die Kapazitäten und der Automatisierungsgrad für eine effiziente und individuelle Fertigung weiter ausgebaut. Die holzbautechnischen Grundlagen für das serielle Sanieren wurden bereits vor mehr als zehn Jahren im Rahmen eines

internationalen Forschungsprojekts an der TU München erarbeitet, viele Referenzobjekte wurden erfolgreich umgesetzt. Die Holzbauunternehmen stehen bereit, das Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands in der Wohnungswirtschaft umzusetzen.

Ist genug Holz verfügbar, um auch im Sinne des Klimaschutzes auf kurzen Wegen die ausführenden Betriebe mit Holz zu versorgen?

Martin Schwarz: Im Rahmen einer nachhaltigen Waldbewirtschaftung konnten sowohl das Holzaufkommen als auch der Kohlenstoffvorrat in den heimischen Wäldern weiter gesteigert werden. Der Holzzuwachs in den umfangreichen Nachkriegsaufforstungen, überwiegend mit den Baumarten Fichte und Kiefer, befindet sich auf einem hohen Niveau und wurde in den letzten zehn Jahren nur zu 80 Prozent genutzt. Der Waldumbau hin zu stabilen Mischwäldern wurde bereits Mitte der 1980er Jahre eingeleitet. Aufgrund der aktuellen Waldschäden nach Sturm und Dürre wird sich jedoch der Umbau der Wälder beschleunigen und die Rohstoffbasis verändern. Es stehen jedoch ausreichend Holzrohstoffe zur Verfügung, um die aktuellen Herausforderungen im Bereich der Modernisierung von Bestandsgebäuden durch die Holzbaubranche zu meistern.

Deutschland ist im Bereich von Schnittholz und Holzwerkstoffen Selbstversorger.

Welche Herausforderungen bestehen aus Ihrer Sicht bei der seriellen Sanierung in Holzbauweise noch?

Martin Schwarz: Entscheidend ist die fachgerechte Planung der Sanierung am Bestandsgebäude. Hier müssen die Kompetenzen von Fachleuten aus Planung und Architektur auch in Bezug auf die Anforderungen an den Einsatz moderner Holzbausysteme weiter geschärft werden.

Gibt es Beratungsangebote für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft?

Martin Schwarz: Wir bieten im Rahmen der Plattform Bauen mit Holz.NRW eine kostenlose Startberatung durch die von Wald und Holz NRW beauftragten Expertinnen und Experten für die Fachplanung an. Dabei werden die einzelnen Schritte der seriellen Modernisierung am konkreten Objekt vorgestellt und Hinweise zur Umsetzung gegeben. Gleichzeitig steht die Fachberatung Holzbau für Detailfragen wie beispielsweise zum Brandschutz, dem Ausgleich von Toleranzen am Bestandsgebäude oder der Fassadenbekleidung zur Verfügung.



HYBRID-SEMINAR „SERIELLES MODERNISIEREN MIT VORGEFERTIGTEN HOLZBAUSYSTEMEN“

Im „Zentrum Holz“ in Olsberg fand am 14. Februar 2023 das Hybrid-Seminar „Serielle Modernisieren mit vorgefertigten Holzbausystemen“ statt, das der VdW Rheinland Westfalen mit einem Impulsvortrag zum Thema „Bauen mit Holz“ eröffnen durfte.

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, bezog sich darin auf die Relevanz und Potenziale des Bau- und Rohstoffs Holz bei der Schaffung von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum.

Im Seminar selbst ging es dann vor allem um technische Fragen der Bestandsaufnahme von Gebäuden, Baustellenlogistik, die Produktion und Montage von vorgefertigten Fassadenelementen für die serielle Sanierung von Wohnungsbeständen, aber auch Förderprogramme auf Landes- und Bundesebene.



Quelle: PK-Media Consulting GmbH / Wald und Holz NRW

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter bekundete das Interesse der Wohnungswirtschaft an Lösungen, die dazu beitragen, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen

Auch die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen modernisieren schon seriell mit Holzbausystemen. Dr. Volker Wiegel, COO der LEG, berichtete im Hybrid-Seminar aus Olsberg über die serielle Modernisierung von Wohnungsbeständen aus den 1970er

Jahren in Mönchengladbach. Dort hat das VdW-Mitgliedsunternehmen in den ersten beiden Projekten rund 95 % Energieeinsparung für 47 Wohnungen in nur drei Monaten Bauzeit erreichen können.



SERIELLE SANIERUNG IM ÜBERBLICK

Wie funktioniert die Serie?

Ein typisches Wohngebäude aus den 1960er- und 70er-Jahren in Nordrhein-Westfalen: Tausendfach gebaut, für Hunderttausende Menschen ein Stück Heimat, wo auch die Eltern und Großeltern seit vielen Jahren schon wohnen. Viele VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften haben Bestände wie diese. Und genau diese Wohnungsbestände stellen für den Klimaschutz im Wohnbereich

eine große Herausforderung dar, weil sie energetisch in schlechtem Zustand und einfach „in die Jahre“ gekommen sind.

„Energiesprung“ und „Serielle Sanierung“ sind in diesem Zusammenhang zu Schlagwörtern geworden, die die sozial orientierte Wohnungswirtschaft hellhörig haben werden lassen und mittlerweile große Auf-



VORHER

So sah es vorher an der „Schwalbacher Straße“ aus – die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG hat sich dazu entschieden, in Köln ein Pilotprojekt für die serielle Sanierung zu erproben, mit Erfolg!

Quelle: Korona Holz & Haus



Quelle: Korona Holz & Haus

1

Das Wohngebäude wird vermessen – so entsteht eine digitale Punktwolke und der sogenannte „digitale Zwilling“ des Wohnquartiers als Blaupause für die Vorfertigung einer neuen Außenfassade



Quelle: Korona Holz & Haus

2

Die Fassadenelemente werden vorgefertigt. Bis zur Finalisierung der Rahmenelemente vergehen circa 2 Monate



merksamkeit auf sich ziehen konnten. Aber was passiert dort eigentlich im Detail? Das zeigt die nachfolgende Bilderstrecke, die den seriellen Sanierungsprozess des 1962 erbauten Wohnquartiers „Schwalbacher Straße“ des VdW-Mitglieds Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG in Köln durch das ausführende Holzbauunternehmen Korona Holz & Haus GmbH aus Bergisch-Gladbach abbildet.

Durch das genossenschaftliche Pilotprojekt im Energiesprong-Verfahren konnten durch das genossenschaftliche Pilotprojekt im Energiesprong-Verfahren 16 preisgedämpfte Wohnungen energetisch modernisiert und auf den energetischen Standard „KfW Effizienzhaus 40+“ gehoben werden.

AT



Im Ergebnis entsteht ein Wohnquartier, in dem die Mieterinnen und Mieter während des Sanierungsprozesses weiterhin wohnen konnten und energetisch zukunftsfähig gestaltet wurde. Die VdW-Mitgliedsgenossenschaft zeigt, wie es gehen kann!

Quelle: Korona Holz & Haus



Quelle: Korona Holz & Haus

3

Die alte Fassade wird für die neue Hülle vorbereitet, dazu werden von außen Befestigungskeile in die alte Außenwand getrieben



Quelle: Korona Holz & Haus

4

Die neuen Rahmenelemente werden zum Wohnquartier gebracht und Etage für Etage von außen an der alten Fassade von außen befestigt. Besonders spannend: Neue Fenster und Rohre für die Heiztechnik sind schon in den hölzernen Fassadenelementen verbaut.

GASTBEITRAG VON NORBERT RIFFEL, GESCHÄFTSFÜHRER DER VBW BOCHUM

VBW
 Raum fürs Leben

Erfahrungen und Schlüsse aus den ersten Projekten


 ZUR PERSON


Quelle: Roland Baege/Vdw VBW

Seit 2003 ist Norbert Riffel, studierter Betriebswirt aus Frankfurt am Main, Geschäftsführer des Bochumer Wohnungsunternehmens VBW Bauen und Wohnen GmbH. Sein Jahresmotto: Nachhaltig grün

„Für Dich. Für Euch. Für alle hier!“ lautet das Motto unserer aktuellen VBW-Unternehmenskampagne. Denn mit einem Bestand von rund 13.000 Wohneinheiten bieten wir nicht nur für mehr als 40.000 Menschen das passende Zuhause, sondern verstehen uns als nachhaltiger Quartiers- und Stadtentwickler für ganz Bochum. Mit unserer Unternehmensstrategie fest im Blick haben wir gemeinsam mit 22 anderen deutschen Wohnungsunternehmen den sogenannten „Volume-Deal“ unterzeichnet und unser Pilotprojekt an der Mörikestraße in Bochum schnellstmöglich gestartet. Es geht dabei um das serielle Sanieren im sogenannten „Energiesprong-Prinzip“ von Gebäuden, die nach Fertigstellung der Arbeiten in und für sich CO₂-neutral sind.

Ich darf hier mit Stolz schreiben, dass wir die Ersten im gesamten Ruhrgebiet gewesen sind, die einen solchen Piloten auf die Beine gestellt haben. 32 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 2.300 m² werden seit dem 26. April 2022 durch eine



Quelle: VBW Bauen und Wohnen GmbH

PV-Anlage mit maximal 99 kWp p.a. versorgt und sind dank einer Kraft-Wärme-Pumpe auch künftig von fossilen Brennstoffen vollständig entkoppelt. So werden insgesamt 92 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart. Mit den Erfahrungen an der Mörikestraße, haben wir Ende Juni 2022 mit dem nächsten

Eine Vision wurde zur Realität in Bochum: Das erste fertiggestellte Energiesprong-Projekt im Ruhrgebiet befindet sich an der Mörikestraße 8-14. Es spart jährlich mehr als 92 Tonnen CO₂ ein.



Quelle: VBW Bauen und Wohnen GmbH



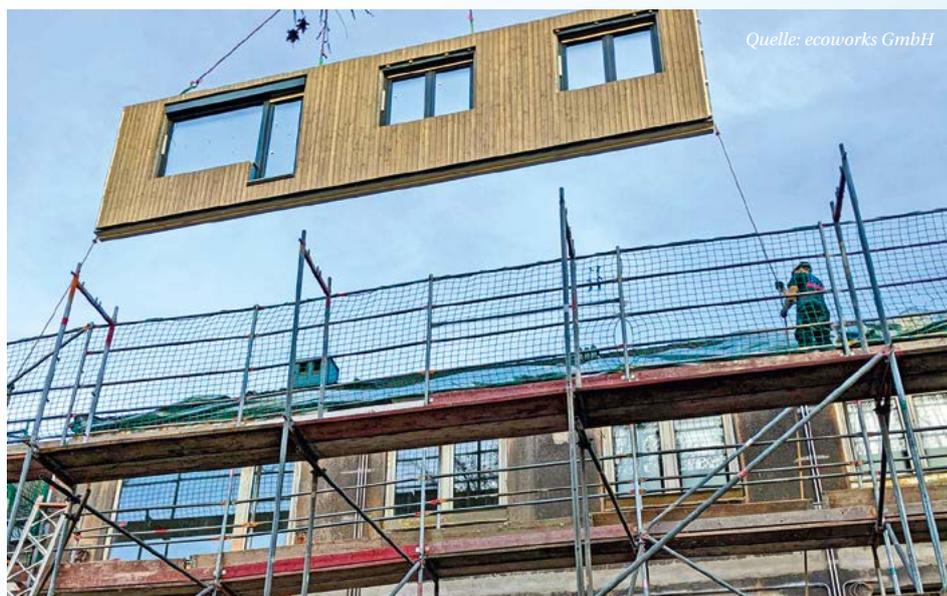
Energiesprong-Piloten an der Wichernstraße begonnen. Saniert wird hier ein Gebäude von 1965 mit 18 Wohneinheiten in Bochum-Harpen, bei dem im Ergebnis 54 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden sollen. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 1.400 m², die ebenfalls mit einer PV-Anlage von maximal 118 kWp p. a. versorgt werden.

Mutige Entscheidung

Anders als bei unserem Piloten an der Mörikestraße wollen wir an der Wichernstraße vieles besser machen. Denn durch die mutige Entscheidung, die Modernisierungsmaßnahme im bewohnten Zustand durchzuführen, haben wir den Mieterinnen und Mietern sowie Projektbegleitern viel zugemutet. So sind wir umgestiegen von dezentralen Kraft-Wärmepumpen auf eine zentralisierte Lösung. Das sorgt nicht nur für einen höheren Leistungsgrad, sondern ist zugleich bei großer Auslastung in Wintermonaten von Vorteil. Weiter treiben wir die Qualitäten und die Vorfertigungsstufe der angelieferten Fertigelemente an. Das verschafft uns eine generell verkürzte Sanierungszeit und zugleich weniger Eingriffe in die bewohnten Räume. Apropos Mieterinnen und Mieter: Wir kommunizieren in häufigeren Intervallen mit den dort lebenden Menschen. Dadurch steigt nicht nur die Akzeptanz für die Modernisierungsarbeiten, sondern auch die Resilienz gegenüber den persönlichen Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten.

Es geht nur mit serieller Modernisierung

Das ambitionierte Ziel der Europäischen Union, den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu modernisieren, war einer von vielen Auslösern, die serielle Modernisierung anzugehen. Die Idee: Schnellere und damit günstigere Modernisierung durch industrielle Vorfertigung sowie eine geringere Belastung unserer Kund*innen. Da jedes Wohngebäude digital mit einem Laser in 3D vermessen wird, können jedoch auch Vorfertigungsfehler passieren. Fassadenteile könnten nicht passen und müssten aufwendig vor Ort korrigiert werden. Dadurch schwinden die Vorteile im Vergleich zur konventionellen Modernisierung. Bei dieser Form gibt es kaum Planungszeit und -aufwand, da wir auf eine Erfahrung von über 70 Jahren zurückblicken können. Gleichzeitig lässt sich flexibel vor Ort reagieren. Klar ist: Es fehlt uns die Routine, um Prozesse zu beschleunigen.



Quelle: ecoworks GmbH



Quelle: ecoworks GmbH

An der Wichernstraße 14 - 18 werden 18 Wohneinheiten seriell saniert und zukünftig mehr als 54 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart

Aber wer Vorreiter und der Erste sein will, der kann noch nicht alle Vorteile der seriellen Modernisierung spielen und muss auf das Thema einzahlen. Genau deshalb sind unsere beiden Piloten so wichtig, um wertvolle Erfahrungen im Betrieb zu erhalten.

Wissen, wohin man gehen will

Wir lieben und leben Innovationen als Stadtentwickler und lassen nichts unversucht, um uns als städtische Wohnungsgesellschaft in Spitzenposition zu bringen. Dass bei aller Forschung, Entwicklung und Umsetzung nicht alles ganz rund läuft, dürfte wohl von vielen erwartet worden sein. Und ja: Wer Vorreiter ist, der macht Erfahrungen. Aber wer den Fortschritt wagen und sich den He-

rausforderungen unserer Zeit stellen will, der muss unausweichlich Risiken eingehen, sie abwägen und mit ihnen umzugehen wissen. Genau das wollen wir als städtisches Wohnungsunternehmen aus Bochum – und mit unserem Wissen aus über 100 Jahre als erfolgreicher Wohnraumversorger sind wir dieser Aufgabe mehr als nur gewachsen. Ob sich das Energiesprong-Prinzip mit dem Blick auf ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit für uns und die gesamte Wohnungswirtschaft durchsetzen wird, steht auf einem anderen Blatt geschrieben. Die Projekte sind nur mit Förderung durch Interreg North-West Europe und die KfW-Bank wirtschaftlich realisierbar, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.



GASTBEITRAG VON DR. VOLKER WIEGEL, COO DER LEG IMMOBILIEN SE

CO₂-Effizienz aus der Punktwolke

LEG

ZUR PERSON



Quelle: LEG Immobilien SE

Dr. Volker Wiegel ist seit 2019 COO der LEG Immobilien SE. Er verantwortet die operativen Bereiche der LEG, u. a. auch das Tochterunternehmen RENOWATE, welches mit der seriellen Sanierung betraut ist.

Im Sommer 2019 hatte ich Uwe Bigalke und Till Eichmann von der Deutschen Energie-Agentur (dena) zu Besuch. Sie zeigten mir ein Bild einer Autoproduktion von 1930 (Manufakturbetrieb) und von 2018 (Roboterstraße) – und dann ein Bild von Baustellen aus den gleichen Jahren. Hier mussten wir den technologischen Fortschritt eher suchen, als dass er uns ansprang.

Die Idee begeisterte mich. Warum sollte es nicht möglich sein, Baustellen ähnlich radikal umzuorganisieren?

Weg von der Manufaktur, wo jede Sanierung und jedes Gewerk individuell geplant wird, Farbkonzepte entwickelt und architektonische Feinheiten bedacht werden. Hin zu einem digitalen Baukasten, wo das Gebäude zur Lösung passen muss, wo die Individualität sich in der Kombination von verschiedenen vordefinierten Lösungsmöglichkeiten erschöpft – dafür aber blitzschnell gewerkeübergreifend ganzheitlich geplant wird, möglichst wenig Handarbeit notwendig ist, die Baustelle ruckzuck fertig, das Gebäude

vollständig dekarbonisiert ist und – das wäre die Kirsche auf der Sahne – die Mieterinnen und Mieter ihren Freunden voller Stolz erzählen: „Mein Gebäude wurde saniert, ich wohne nun CO₂-frei und die Bauarbeiten vergingen wie im Flug.“

Aber wie kommen wir dahin? Wie schaffen wir den Quantensprung in der energetischen Sanierung von Gebäuden?

Nach dem Gespräch mit der dena im Jahr 2019 haben wir uns nach Anbietern umgesehen, die diese Vision ins Leben bringen und in Mönchengladbach ein Reallabor gegründet, um mit verschiedenen technischen und inhaltlichen Ansätzen effizient energetisch zu sanieren. 2021 begannen wir als LEG, selbst nach einem Partner aus der Baubranche zu suchen, um genau das zu entwickeln – einen völlig neuen Planungs- und Bauansatz, eine komplette Sanierung aus einer Hand: von Fördermittelmanagement bis zur Mieterkommunikation; von gewerkeübergreifender, auf energetische Effizienz und Förderfähigkeit ausgelegte Planung bis zur Ausführung; von der weitestgehenden industriellen Vorfertigung von Komponenten bis zu auf Schnelligkeit optimierte Prozessabläufe.

Anfang 2022 haben wir daher mit der Rhomberg Gruppe das 50:50 Joint-Venture „RENOWATE“ gegründet. 14 Pilotprojekte haben wir identifiziert, anhand derer die Vision Realität werden soll. Das „Henne-Ei-Problem“, bei dem die Immobilieneigentümer sagen „Wie cool, wenn das funktioniert!“ und die Baubranche sagt „Wenn ich verlässliche Aufträge habe, dann kann ich auch etwas anbieten.“, wollen wir lösen.

Die ersten zwei Projekte sind mittlerweile fertig. Die weiteren zwölf folgen dieses Jahr – und was waren die Herausforderungen und erste Erkenntnisse?

- Auch wenn Gebäude gleich aussehen, ist doch jedes individuell und wo auf Bauplänen Steine markiert sind, kann sich auch eine Zeitung anfinden.
- Abläufe sind tatsächlich massiv verbesserbar – beim ersten Projekt hat es noch Wochen gedauert, bis aus der digital vermessenen Punktwolke die Planung für die Module und Technik stand, inzwischen sind es dank algorithmusbasiertem Vorgehen wenige Tage.





Quelle: LEG Immobilien SE

Besuch auf der Baustelle: NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (2. v. l.) machte sich vor Ort ein Bild vom Projektfortschritt

- Gewerke so zu kombinieren, dass möglichst viele Bauteile aus einem Guss installiert werden können, ist Tüftelei und Teil ständiger Fortentwicklung.

Insgesamt ist es noch ein Stück zu gehen, bis die Lösung wirklich skalierbar ist. Bis die gewerkeübergreifende Planung so in die Produktion und Lieferung von Fassadenteilen und Komponenten wie Lüftern integriert ist, dass die Bestellungen für die Komponenten automatisch ausgelöst werden, bedarf es weiterer Programmierarbeit – ebenso bis die Bauzeitenpläne digital mit der Information der Mieterinnen und Mieter vernetzt ist. Auch die technischen Abläufe lassen sich verbessern und werden verbessert.

Aber nach zwei von 14 Projekten lässt sich absehen: Es ist nicht nur Theorie, sondern funktioniert auch in der Praxis. Und rund 95 % Energieeinsparung bei den ersten beiden Projekten mit 47 Wohnungen und drei Monaten Bauzeit sprechen für sich. Und das ist, was zählt. Denn wir machen es fürs Klima. Dafür ist jede Anstrengung es wert, unternommen zu werden. ▶

Ein vorgefertigtes Fassadenteil wird im Rahmen des Pilotprojekts am Gebäude in der Zeppelinstraße in Mönchengladbach installiert



ÖFFENTLICHE WOHNRAUMFÖRDERUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN 2023

Anschluss nicht verpassen!

Im Februar 2023 wurde erneut ein mehrjähriges Wohnraumförderprogramm für Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Insgesamt 9 Milliarden Euro stehen von 2023 bis 2027 für den Neubau, die energetische Modernisierung und den Ankauf von Belegrechten bei Mietwohnungen, im Eigentum oder in Wohnheimen zur Verfügung. Damit wurde das Budget um rund 3,5 Milliarden Euro erhöht. Der enorme Mittelaufwuchs und die langfristige Verlässlichkeit sind zunächst begrüßenswert, der Teufel liegt aber – wie so oft – im Detail der Wohnraumförderbedingungen.

Für das Jahr 2023 stehen zunächst rund 1,6 Milliarden Euro zur Verfügung. Der Mittelaufwuchs wurde mit den steigenden Klimastandards im Wohnungsbau und der Baukostenentwicklung begründet. Das Budget ergibt sich aus dem quasi revolvierenden Fonds des ehemaligen Wohnraumfördervermögens, der mittlerweile zu den Mitteln der NRW.BANK zählt, sowie gewachsenen Finanzhilfen des Bundes und letztendlich auch Haushaltsmitteln des Landes Nordrhein-Westfalen.

Förderergebnis 2022 veröffentlicht

Für die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdWRheinland Westfalen sind in der Vergangenheit vor allem die Neubau- und Modernisierungsmittel für den Mietwohnungsbau ausschlaggebend gewesen. Die neuen Förderzahlen wurden im Rahmen einer Pressekonferenz des MHKBD NRW am 10. Februar 2023 präsentiert. Im Förderjahr 2022 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften rund 36 Prozent der bewilligten Mittel für Neubau und Modernisierung abgerufen und vereinten damit

40 Prozent der bewilligten Wohnungen auf sich. Dazu kommen noch mehrere Hundert Bindungsverlängerungen. Der Mittelabruf war wieder etwas höher als im Vorjahr. Rund 1,1 Milliarden Euro Fördermittel hat das Ministerium ausgegeben und damit 7.919 Bewilligungen umgesetzt

Multiple Krisen hinterlassen Spuren

Doch auch im Bereich des geförderten Wohnungsbaus hat die gesamtwirtschaftliche Lage Spuren hinterlassen. Unterjährig hat sich die Wirtschaftlichkeit der Förderprogramme durch die Kostendynamik verändert. Zudem wurden vor der Landtagswahl 2022 die Fördermieten nicht weiterentwickelt. Durch die hohe Baukostensteigerung und die fehlende Komplementärförderung durch die nachlassende BEG-Förderung auf Bundesebene hat sich die sozial orientierte Wohnungswirtschaft langsam vom Mietwohnungsneubau verabschiedet. Die notwendigen Kostenmieten ließen sich auf vielen Wohnungsmärkten einfach nicht mehr erzielen. Somit fällt auch eine interne Querfinanzierung von Förderobjekten aus. Befragungen des VdW Rheinland Westfalen und viele Gespräche mit Mitgliedsunternehmen und -genossenschaf-

ten haben gezeigt, dass die Neubauprojekte vielerorts überprüft wurden. Im Ergebnis ist der Mietwohnungsneubau beim geförderten Wohnen um rund 24 Prozent eingebrochen, die Modernisierungsförderung ist hingegen um gut 58 Prozent angestiegen. Die zuständige NRW-Ministerin Ina Scharrenbach hat in der Bilanzpressekonferenz bereits angedeutet, dass sich bei den derzeitigen Rahmenbedingungen der Trend vom Neubau zu der Modernisierungsförderung verstetigen könnte.

Förderquote sinkt durch steigende Baukosten

Bereits unterjährig hat der Verband die sinkende Eigenkapitalrentabilität angemahnt. Der Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik hatte entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufgestellt. Um die Fertigstellung laufender Förderprojekte nicht zu gefährden, hatte das MHKBD NRW für die Förderjahre 2021 und 2020 sogar noch eine Nachförderung ermöglicht und dafür insgesamt 26 Millionen Euro ausgeschüttet. Der Verband hatte empfohlen, diese Mechanik auch auf das Förderjahr 2022 auszuweiten und in seiner Stellungnahme



zu den Eckwerten der Wohnraumförderung angemahnt, um der Kostenentwicklung sowohl durch eine Anpassung der Grundpauschalen als auch der Fördermieten gerecht zu werden.

Fremdkapital wird teuer, Fördermieten entwickeln sich nicht marktgerecht

Nicht nur die Baukosten, auch die Fremdkapitalkosten haben sich unterjährig äußerst problematisch entwickelt. Somit ist ein selbstverstärkender, doppelter Effekt entstanden – nicht nur der Fremdkapitalanteil ist gestiegen, durch die Bauzinsentwicklung ist das auch noch teurer geworden. Gleichzeitig haben sich die Bewilligungsmieten in den vergangenen Jahren nicht mehr marktgerecht entwickelt. Seit dem Beginn des letzten mehrjährigen Förderprogramms 2018 haben sich die Fördermieten auf den angespannten Wohnungsmärkten der Mietenstufen 4 und 4+ kaum entwickelt – in den vergangenen fünf Jahren sind sie in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster von 6,80 €/m² auf 7,00 €/m² gestiegen – mit vier Nullrunden. Das entspricht einem Mietenanstieg von 2,94 Prozent über fünf Jahre. Die Folgen sind für den laufenden Cashflow angesichts der moderaten Entwicklung erheblich. Unter den aktuellen Bedingungen sind diese im gesamten Betrachtungszeitraum der Beispielrechnungen negativ. Das Fremdkapital kann so nicht zurückgeführt werden.

Neubauförderung 2023 wird Kostendynamik nur teilweise gerecht

Zweifelsohne ist es schwierig, einer unterjährigen Kostenentwicklung „hinterher“ zu fördern. Deshalb hatte sich der VdW Rheinland Westfalen in den vergangenen Jahren konsequent für eine unterjährige Dynamisierung der Grundpauschalen anhand des Baukostenindex ausgesprochen.

Am 15. Februar 2023 hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung die finalen Eckwerte für die Wohnraumförderung 2023 vorgelegt. Die Fördermieten im Mietwohnungsneubau werden für das kommende Förderjahr um 0,10 € angehoben. Für die Mietenstufen 4 und 4+ sind das 6,50 bzw. 7,10 €/m². Die Grundpauschalen steigen um 15 Prozent, die zinsfreien Anlaufjahre werden von 15 auf 5 Jahre reduziert. Ein kleiner Lichtblick ist die Mietenentwicklung im Betrieb, die von 1,5 Prozent auf 1,7 Prozent auf die Ausgangsmiete erhöht wurde, sowie die Anhebung der Tilgungsnachlässe auf die Grunddarlehen um 10 Prozent in den Mietenstufen 1 bis 3 und um 5 Prozent in den Mietenstufen 4 und 4+. Allein vor dem Hintergrund der Baukostensteigerung von rund 17 Prozent zwischen November 2021 und November 2022 bleibt diese Erhöhung hinter den notwendigen Erwartungen zurück. Von den benannten Fremdkapitalkosten ganz zu schweigen.

Modernisierungsförderung marktgerecht ausgestaltet

Anlass zur Hoffnung gibt zumindest die Modernisierungsförderung. Pro Wohneinheit wurde hier der Förderrahmen von 150.000 Euro auf 200.000 Euro ausgeweitet. Zudem gibt es neben dem Tilgungsnachlass von je nach Bindungsdauer und Mietenstufe zwischen 30 und 40 Prozent jeweils weitere 5 Prozent Tilgungsnachlass für das Erreichen höherer energetischer Standards und bei der Verwendung von ökologischen Dämmstoffen, sodass insgesamt bis zu 55 Prozent Tilgungsnachlass erreicht werden können.

Erwerb von Bindungen ausgeweitet und Förderverfahren vereinfacht

Weiterhin wird das NRW-Bauministerium die Möglichkeit zum Erwerb und zur Verlängerung von Wohnraumbindungen auf die

Städte und Gemeinden der Mietenstufen 4+ und 4 dauerhaft ausweiten. Eine Experimentierklausel soll die Förderung zudem auf die Mietenstufe 3 ausweiten. Bei der Verfahrensdigitalisierung und der Gesamtkostenprüfung soll sich etwas tun. Hier führt die NRW.BANK das Programm WohnWeb ein. Im Interview mit Thomas Stausberg, Bereichsleiter Wohnraumförderung der NRW.BANK, wird u. a. dieses Thema auf der nächsten Seite aufgegriffen. ON



DIE NEUEN BEDINGUNGEN 2023

Die neuen Bedingungen der öffentlichen Wohnraumförderung 2023 sind unter folgendem Link auf der Website des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen gebündelt:

<https://www.mhkbd.nrw/themenportal/oeffentliche-wohnraumfoerderung>



Quelle: Onidji - stock.adobe.com



Quelle: SimpLine - stock.adobe.com

IM GESPRÄCH MIT THOMAS STAUSBERG, BEREICHSLEITER WOHNRAUMFÖRDERUNG DER NRW.BANK

Die Wohnraumförderung gewinnt weiter an Attraktivität und wird digitaler



ZUR PERSON



Quelle: NRW.BANK

Thomas Stausberg leitet seit Anfang 2020 den Bereich Wohnraumförderung, davor war er von 2002 an bei der NRW.BANK u.a. für Aufgaben im Risikocontrolling und in der Kreditanalyse verantwortlich.

Für die kommende Förderperiode gibt es eine Reihe von Neuerungen für die Wohnraumförderung und das Förderverfahren. Da wäre beispielsweise die Einführung von WohnWeb für den Mietwohnungsneubau. Welche Veränderungen bringt die Einführung mit sich und was wird einfacher?

Thomas Stausberg: Wir kommen aus einer Zeit, in der die Bearbeitungsprozesse in der Wohnraumförderung oftmals papierbasiert, mit unterschiedlichen IT-Systemen und teilweise mit Medienbrüchen erfolgten. Genau an dieser Stelle setzt das Portal WohnWeb an. Das gemeinsame Ziel von MHKBD und NRW.BANK ist dabei, das Antrags- und Bewilligungsverfahren in der Wohnraumförderung zu digitalisieren. Den Bewilligungsbehörden wird hierfür diese nutzerfreundliche und intuitive Portallösung zur Verfügung gestellt, die sie bei der Bearbeitung von Förderanträgen unterstützt. Bereits im Februar 2021 ging WohnWeb im Bereich der Eigentumsför-

derung erfolgreich an den Start. Jetzt führen wir als Nächstes die „Neuschaffung von Mietwohnraum“ im Portal ein.

Der große Vorteil dieser Portallösung ist, dass manuelle Tätigkeiten reduziert und Mehrfacherfassungen vermieden werden. Zugleich wird eine hohe Datenqualität sichergestellt, z.B. durch automatisierte Berechnungen und Plausibilisierung und in der qualitätsgesicherten Datenübertragung zwischen Behörden und NRW.BANK.

Nordrhein-Westfalen braucht mehr bezahlbaren Wohnraum. Daran arbeiten wir gemeinsam mit dem MHKBD. Mit WohnWeb standardisieren und beschleunigen wir die Prozesse und schaffen großen Nutzen über die gesamte Prozesskette, von Investorinnen und Investoren über die Bewilligungsbehörden bis hin zur NRW.BANK.

Auch bei der Kostenprüfung der Förderprojekte wird sich zukünftig etwas ändern. Die Gesamtkostenprüfung erfolgt zukünftig durch die NRW.BANK. Was ist der Hintergrund dieser Umstrukturierung und welche Vorteile ergeben sich für die Bank und die Investoren?

Thomas Stausberg: Die NRW.BANK wird zukünftig die Gesamtkosten in der Neubauförderung für Mietwohnungen und Wohnplätze prüfen. Eine Kreditvergabe im Bereich der Immobilienfinanzierung hängt nicht nur von der Bonität des Kunden ab, sondern maßgeblich auch von der zu finanzierenden Immobilie mit ihrer Kosten- und Finanzierungsstruktur. Hierbei sind die Herstellungskosten zentral.

Diese Gesamtkostenprüfung ist in den letzten Jahren immer komplexer geworden, denn bei den meisten Projekten geht es um eine Mischung freifinanzierter und geförderter Wohnungen. Deshalb werden wir die Bewil-

ligungsbehörden in Zukunft noch mehr unterstützen und diese für eine Kreditentscheidung wesentliche Aufgabe übernehmen. Auch weil in der Vergangenheit gerade bei größeren Bauvorhaben immer mehr Abstimmungsbedarf im Entscheidungs-dreieck Kunde/Behörde/Bank entstanden ist.

Die Kostenentwicklung in der Baubranche bleibt auch im neuen Förderjahr dynamisch. Wie reagiert die Wohnraumförderung und welche Zwänge ergeben sich dadurch für das Förderinstitut?

Thomas Stausberg: Die Rahmenbedingungen in der Baubranche sind mit steigenden Baukosten, aber auch steigenden Finanzierungskosten sehr herausfordernd. Gerade in Zeiten wie diesen ist und bleibt die Wohnraumförderung daher von enormer Bedeutung für das bezahlbare Wohnen. Gemeinsam mit dem Land reagieren wir auf diese Herausforderungen im Jahr 2023 mit erneut verbesserten Konditionen. Vier Punkte möchte ich gerne besonders hervorheben: Im Mietwohnungsneubau haben wir das Grunddarlehen pro m² Wohnfläche angehoben ebenso wie die Bewilligungsmieten und die Tilgungsnachlässe. In der Modernisierungsförderung haben wir außerdem die Darlehensobergrenze von 150.000 € auf 200.000 € pro Wohneinheit erhöht.

Der Zinsvorteil der öffentlichen Förderung gegenüber dem Marktangebot für Immobilienfinanzierungen war zudem schon lange nicht mehr so deutlich wie im Augenblick. Auch die langen Laufzeiten mit einer Zinsbindung von bis zu 30 Jahren bringen für die Unternehmen lange Planungssicherheit. ▶



Quelle: SimpLine - stock.adobe.com

NEUES NETZWERK DER EBZ AKADEMIE FÜR LEARNING & DEVELOPMENT

Vernetztes Lernen für die Wohnungswirtschaft

Die EBZ Akademie hat die Plattform „NEOVID“ ins Leben gerufen: Es soll als Netzwerk für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu überfachlichen Themen aus dem breiten Feld der Personalentwicklung dienen. Die Plattform unterstützt Expertinnen und Experten aus der Branche dabei, sich gemeinsam mit den Fachleuten der EBZ Akademie den zukunftsweisenden Aspekten von Themen wie Lernen, Mitarbeiterentwicklung, Führung, Employer Branding und Ausbildung zu widmen.

Die NEOVID-Plattform liefert ferner Studien und Artikel zu aktuellen Fragestellungen im Bereich Learning & Development. Darüber hinaus bietet die EBZ Akademie über diese neue Plattform Events in Form von MeetUps und Workshops an, um über zukunftsweisende Themen zu diskutieren und Erfahrungen zu teilen. NEOVID ist dazu gedacht, der Branche ein Instrument mit Netzwerkcharakter an die Hand zu geben, damit sie den Herausforderungen fortschreitender Digitalisierung, dem Ziel der Dekarbonisierung sowie den Veränderungen im Arbeitsalltag durch den zunehmend spürbaren demographischen Wandel begegnen kann.

Ziel des NEOVID-Netzwerkes ist es, dass sich die Partner und Partnerinnen zu überfachlichen Personalthemen austauschen, ihr Wissen und ihre Ideen teilen und sich gegenseitig inspirieren. Dabei stellt sich die EBZ Akademie gemeinsam mit den Expertinnen und Experten aus Wohnungs- und Immobilienwirtschaft den Herausforderungen eines sich wandelnden Arbeitslebens und treibt den Wandel aktiv voran. Ein wichtiges Anliegen ist es, insbesondere auch mittel-



Quelle: bernarbodo - stock.adobe.com

ständige und kleinere Unternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft anzusprechen und eine Community für den Austausch und die Vernetzung anzubieten.

Das Herzstück von NEOVID ist eine Plattform, die aktuell in sechs Themenbereiche gegliedert ist. Jede Seite enthält redaktionelle Texte, Literaturhinweise und aktuelle Studienergebnisse. Zusätzlich haben Nutzer und Nutzerinnen die Möglichkeit, sich für die Events anzumelden oder sich in einem Circle mit anderen Nutzerinnen und Nutzern zusammenschließen und gemeinsam an Fragestellungen zu arbeiten.

In Abständen von sechs bis acht Wochen finden Online-MeetUps zu personalrelevanten Fragestellungen statt. Eine Session umfasst dabei 1,5 Stunden. Neben den MeetUps werden auch ganztägige Workshops angeboten, die zu einem großen Teil am EBZ durchgeführt werden. Auch das Forum Personal wird gemeinsam mit den Regionalverbänden als eine Veranstaltung innerhalb des Neovid-Projektes aufgesetzt. Zusätzlich sind moderierte Arbeitsgruppen vorgesehen, sogenannte Circles, in denen sich Nutzer und Nutzerinnen über aktuelle Fragestellungen und Herausforderungen austauschen und gemeinsame Lösungswege suchen können.

Neben Ideengeber und Initiator Rüdiger Grebe arbeitet Luisa Küper als Projektver-

antwortliche an Konzept und Umsetzung des NEOVID-Netzwerkes. Tatkräftig unterstützt wird das Team von Laura Oldag, die aktuell ihre Masterarbeit bei der EBZ Akademie schreibt und sich vorrangig mit der operativen Umsetzung und Gestaltung der Social-Media-Aktivitäten beschäftigt. Zusätzlich kümmert sich Werkstudentin Vivien Paschek um den inhaltlichen und visuellen Auftritt von Neovid auf der Projektplattform.

Für 2023 sind mindestens sieben MeetUps, fünf Workshops und ein Community-Day geplant. Der Community-Day soll das Zusammengehörigkeitsgefühl innerhalb der Community stärken und noch einmal bewusst den persönlichen Austausch fokussieren. Bei der Auswahl der Events stand ein partizipativer Ansatz im Fokus, um NEOVID-Mitgliedern die Chance zu bieten, sich aktiv mit Themen, die sie gerade beschäftigten, einzubringen und weiterführende Impulse zu erhalten. Dazu werden neben internen und externen Referenten auch Erfahrungsberichte und Praxisbeispiele aktiv mit eingebunden.

Rüdiger Grebe (EBZ)

■ Jeder und jede, die Interesse am NEOVID-Netzwerk hat und auf die Inhalte und Events zugreifen möchte, ist herzlich zum Mitwirken eingeladen: Ein kostenloser Testzugang kann einfach über die Landingpage generiert werden: www.neovid.de



Quelle: ronstik - stock.adobe.com

AUSBILDERTAG IM EBZ

Ausbildung auf dem Prüfstand

Am 30. Januar 2023 kamen im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum Ausbildungsverantwortliche aus der sozial orientierten Wohnungswirtschaft zusammen, um einen Blick auf die Schulentwicklung des letzten Jahres zu werfen und Kompetenzprofile der Ausbildung auf den Prüfstand zu stellen. Annegret Buch, ehemalige Schulleiterin des EBZ Berufskollegs, und Christian Haertler, stellv. Schulleiter des EBZ Berufskollegs, eröffneten die Veranstaltung.

Das EBZ konnte in den letzten Jahren die Anzahl der Schülerinnen und Schüler stetig steigern und blickte in die nächsten Ausbildungsjahre, in denen das EBZ Berufskolleg weiterhin mit einem steigenden Interesse in vielen wohnungswirtschaftlichen Berufsfeldern rechnet.

Weiterhin stellte die ehemalige Leiterin des EBZ-Berufskollegs, Annegret Buch, die Veränderungen in der Schulleitung vor: Dr. Christoph Winkler übernahm am 1. Februar 2023 von Buch die Verantwortung der Schulleitung des EBZ-Berufskollegs. Christian Haertler wird zum 31. Juli 2023 in den wohlverdienten Ruhestand treten. Seine Aufgaben werden dann an Ines Leistenschneider übertragen.

Investitionen in die Zukunft

Um mit der Digitalisierung Schritt zu halten, hat das EBZ-Berufskolleg umfassende Investitionen in allen Kernbereichen angekündigt.



Quelle: EBZ/Andreas Molatta

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sind am EBZ im engen Austausch mit ihren Auszubildenden

Buch bedankte sich ausdrücklich für die Unterstützung und zeigte die Investitionsschwerpunkte für das Schuljahr 2022/2023 auf: In umfangreiche Erweiterungen der Medientechnik in den Klassenräumen und Optimierung des WLAN im Innen- und Außenbereich des EBZ sowie in die Anschaffung digitaler Whiteboards soll investiert werden.

Christian Haertler berichtete von der Azubi-Befragung der Auszubildenden der Unterstufe. Von 600 Auszubildenden haben 480 Personen an der Befragung teilgenommen. Neben Alter, Geschlecht und Schulabschluss wurde erfragt, wie sie von dem Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/-frau Kenntnis erlangt haben.

Im Ergebnis stand fest, dass die größten Einflussfaktoren bei der Familie, den Bekannten und den Freunden liegen. Überraschend ist die Erkenntnis, dass die Entscheidung über den Ausbildungsberuf zum Immobilienkaufmann/-frau keineswegs kurzfristig erfolgt. Vielmehr gaben die Befragten an, sich im Zeitrahmen von 6 Monaten bis 2 Jahren für den Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/-frau entschieden zu haben. Bei der Berufsfindung sind den jungen Menschen vor allem die vielfältigen Aufgaben, die Karrierechancen und ein sicherer Arbeitsplatz besonders wichtig.

Einen Einblick in die Erstellung einer schriftlichen IHK-Prüfung gab Dr. Wolfgang Vogel,

Geschäftsführer der Aufgabenstelle für kaufmännische Abschluss- und Zwischenprüfungen der Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken. Er stellte den komplexen Prozess, den eine Zwischen- oder Abschlussprüfung durchläuft, vor. Zahlreiche Abstimmungs- und Kontrollschritte sind unter steter Geheimhaltung notwendig.

Moderne Lehre

Zum Ausklang des Ausbildungstages stellte das neue Schulleitungsteam erforderliche Kompetenzen in einer komplexen und dynamischen Arbeitswelt vor: Ines Leistenschneider und Dr. Christoph Winkler stellten eine aktuelle Befragung vor, die ergab, dass die Schlagwörter Digitalisierung, Nachhaltigkeit, Kritikfähigkeit, Lernbereitschaft und Kommunikationsfähigkeit am häufigsten erwähnt wurden. In einer anschließenden Befragung der Ausbildungsverantwortlichen zu den benötigten „Future Skills“ von Auszubildenden konnten Parallelen zu den Antworten der befragten Azubis festgestellt werden.

Es bleibt festzuhalten, dass erforderliche Kompetenzen in einer dynamischen Arbeitswelt konkreter und notwendiger werden. Eine Herausforderung, der sich die Wohnungswirtschaft stellt und aktiv mitgestaltet.

PE



Quelle: VdW RW

Das EBZ-Berufskolleg kündigte Investitionen an, um die Azubis optimal auf eine sich wandelnde Arbeitswelt vorzubereiten



UMFRAGE DER NRW.BANK MIT GEWERBLICHEN UND PRIVATEN VERMIETERN

Hohe Energiekosten als Flaschenhals für Investitionen

Die hohen Energiekosten belasten zunehmend Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Gleichzeitig stellt die Vermieterseite geplante Investitionen zurück. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Umfrage zum Thema „Energiekrise – Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft“, die die NRW.BANK gemeinsam mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen und Haus & Grund Rheinland Westfalen durchgeführt hat. Die Umfrage berücksichtigt die Antworten von mehr als 160 Unternehmen und privaten Vermietern. Die wichtigen Erkenntnisse für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft im Überblick.

„Die Energiekosten treiben die Nebenkosten in Nordrhein-Westfalen in die Höhe. Für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen wird es finanziell zunehmend schwierig“, sagt Claudia Hillenherms, Mitglied des Vorstands der NRW.BANK. „Vor diesem Hintergrund bleibt es eine zentrale Herausforderung, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen beziehungsweise energieeffizient auszustatten. Als Förderbank für Nordrhein-Westfalen unterstützen wir dabei, indem wir attraktive Förderdarlehen für Neubau und Modernisierungen bereitstellen. Diese haben besonders niedrige Zinsen und lange Laufzeiten.“

„Die Energiekrise führt in ihrer Konsequenz auch zu einer Krise am Baukran“, verdeutlicht Alexander Rychter, Direktor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen. „Der Umgang mit der Energiekrise hemmt Investitionen und die Geschäftstätigkeit von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Diese abwartende Haltung, wie wir sie momentan etwa im Wohnungsneubau und in der energetischen Modernisierung erleben, kann und darf kein Dauerzustand sein.“

Für viele endet Preisbindung für die Gas- und Wärmeversorgung

Die steigenden Beschaffungspreise für fossile Energieträger wirken sich sowohl auf Wohnungsunternehmen als auch auf Mieterhaushalte aus. Die Unternehmen müssen Gas teuer einkaufen. Fast die Hälfte hat nur noch ein Jahr Preisbindung bei den Energieversorgern für die Gas- und Wärmeversorgung, 70 Prozent der Unternehmen rechnen im Vergleich zum Vorjahr mit deutlich höheren Ausfällen und Stundungsanfragen für Nachzahlungen aus 2022. Ein Großteil hat die Energievorauszahlungen für die Mieterhaushalte erhöht, teils um mehr als 75 Prozent.

Liquiditätsengpässe sind die Folge

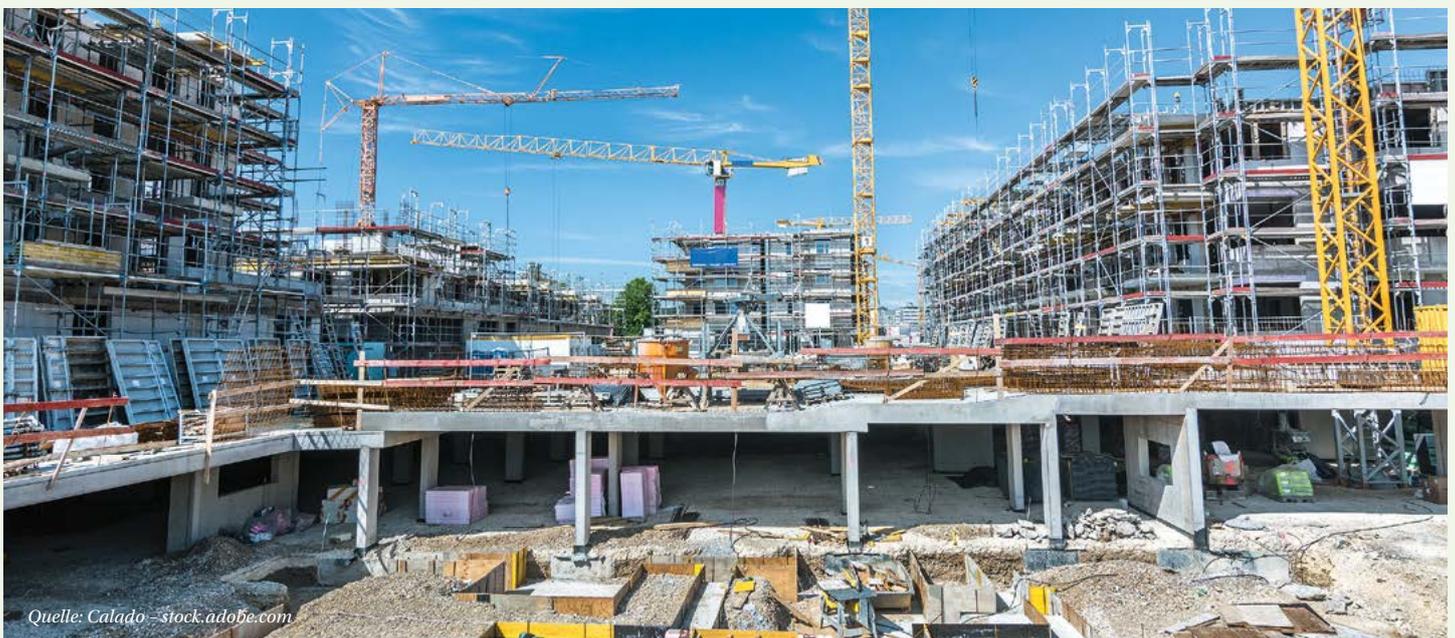
Immerhin jedes sechste befragte Unternehmen hält Liquiditätsengpässe als Folge

steigender Energiepreise und damit zusammenhängender Zahlungsausfälle bei den Betriebskosten für wahrscheinlich. Jedes vierte Unternehmen gibt an, bauliche Maßnahmen wie Modernisierung oder Neubau aufzuschieben. Schon im Frühherbst 2022 bereiteten den Unternehmen Preissteigerungen und Schwierigkeiten in den Lieferketten beim Bau Sorge. „Eine hohe Inflation, explodierende Energiekosten, steigende Bau- und Grundstückspreise, Engpässe bei Baumaterialien und im Handwerk sowie ein deutlich angezogenes Zinsumfeld – die Rahmenbedingungen für bezahlbares und zukunftsfähiges Bauen und Wohnen könnten ungünstiger nicht sein“, sagt Rychter.

Beratung steht an erster Stelle

Trotz getrüübter Aussichten gelingt es der sozial orientierten Wohnungswirtschaft, die aktuellen Kostendynamiken ein Stück weit abzusenken. Viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften schließen Ratenzahlungs- und Stundungsvereinbarungen ab. Fast jedes zweite Unternehmen will auf eine Kündigung verzichten, falls der Zahlungsausfall oder Zahlungsverzug auf die Nebenkosten zurückzuführen ist. „Die Beratungsleistungen zum Energiesparen, zum Umgang mit Mietschulden und zum Wohngeld wurden deutlich aufgestockt. Das stößt auf viel Resonanz“, so der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen abschließend.

LB



Quelle: Calado – stock.adobe.com

FACHKONGRESS FÜR INNOVATIVE QUARTIERSENTWICKLUNG

Alle Augen sind auf's Wohnquartier gerichtet

Ob Klimaschutz, Bezahlbarkeit oder Stadt- und Regionalentwicklung – auf dem ersten „Fachkongress für Innovative Quartiersentwicklung“ am 2. und 3. Februar 2023 im EBZ in Bochum diskutierten mehr als 40 Referentinnen und Referenten die Potenziale zur Lösung gleich mehrerer Herausforderungen in Wohn- und Stadtquartieren. Auf dem Programm standen der intensive Wissenstransfer und Dialog mit rund 300 Gästen aus einem regionalen Netzwerk von Wissenschaft, Kommunen, der Wohnungswirtschaft und politischen Akteuren.

Unter den mehr als 40 Keynote Speakern haben u.a. Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, Thomas Eiskirch, Oberbürgermeister der Stadt Bochum, Dr. Frank Dudda, Oberbürgermeister der Stadt Herne und Vorsitzender des Ruhrparlaments im Regionalverband Ruhr, Arnd Fittkau, Vorstandsmitglied der Vonovia SE, Bernd Wortmeyer, Geschäftsführer der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Prof. Christa Reicher von der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen und Prof. Dr. Rolf Heinze von der Ruhr-Universität Bochum ihre Perspektiven auf das Wohnquartier vorgestellt.

Das Wohnquartier als räumlicher Hebel

Klimaneutrales Wohnen, generationengerechtes Wohnen, bezahlbares Wohnen, Bildung und Stärkung nachbarschaftlicher



Quelle: VdW RW

GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer präsentierte Duisburger Pläne zur Quartiers- und Stadtentwicklung

Netzwerke, Gewährleistung zukunftsfähiger Mobilität sowie die Erreichbarkeit von Dienstleistung und Handel – dies sind nur einige der Herausforderungen, die Kommunen und die sozial orientierte Wohnungswirtschaft gleichermaßen betreffen. Die entscheidende räumliche Handlungsebene, auf der diese Herausforderungen angegangen werden können, ist das Quartier. Eine vorausschauende Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik sollte diese räumliche Ebene daher im Blick behalten.

Die VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften bewirtschaften in ganz NRW große zusammenhängende Wohnquartiere, in denen sie den Menschen ein gutes Woh-

nen ermöglichen können. Um die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen zu meistern, benötigen sie aber die Unterstützung von allen politischen Ebenen.

Quartiere zukunftsfähig gestalten

Das Überwinden des Silo-Denkens einzelner Fachperspektiven und die Öffnung des Blicks über einzelne Wohngebäude hinaus auf das Quartier wird entscheidend sein: Die relevanten Akteure müssen dafür gemeinsame Aufgabenstellungen identifizieren und Prozesse zusammendenken. Sowohl das Wohnen und Leben in den Städten als auch die künftige Stadtentwicklung wird nachhaltiger werden müssen, auch im Sinne einer Kreislaufwirtschaft – mit bezahlbarer, bedarfsgerichteter und lebenswerter Umsetzung.

Der Kongress hat gezeigt, dass die Vernetzung der entscheidenden Akteure ein wichtiger Schritt ist. Auf politischer Ebene besteht nun die Aufgabe, die Rahmenbedingungen für ganzheitliche Quartierskonzepte bereitzustellen. Um das Wohnen in klimaneutralen, bezahlbaren und lebendigen Wohnquartieren voranzutreiben, müssen verlässliche Bedingungen herrschen und Hürden abgebaut werden. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft versteht sich dabei als verlässlicher Partner aller relevanter Akteure, um dazu beizutragen, in Nordrhein-Westfalen, aber auch weit darüber hinaus, Wohn- und Stadtquartiere gemeinsam lebenswert zu gestalten. **AT**



Quelle: VdW RW

Vernetzung vor Ort – auch auf dem Podium kamen viele Gäste aus unterschiedlichen Fachperspektiven zu Wort

WOHNBAROMETER DER KÖLN AG

Investitionen für bezahlbares Wohnen in Köln



Quelle: contrastdesign - stock.adobe.com

Die köln ag, der lokale Zusammenschluss der VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im Raum Köln, hat sein Wohnbarometer für das Jahr 2022 vorgelegt. Der Rückblick auf das abgelaufene Jahr war geprägt von den zahlreichen Herausforderungen, denen sich die Wohnungsunternehmen gegenübersehen. „Eine ungewohnt starke Inflation, Materialknappheit und die Energiekrise haben zu exorbitant gestiegenen Kosten in allen Bereichen geführt“, erklärte Kathrin Möller, Vorsitzende der köln ag. Dennoch hat die köln ag im vergangenen Jahr wieder einen starken Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum geleistet, wie aus den Zahlen des neuen Wohnbarometers hervorging.

So errichteten die Mitgliedsunternehmen im vergangenen Jahr 2.308 Wohnungen in Köln und dem Umland, davon 613 öffentlich gefördert. Allerdings wurde der Zuwachs

von mehr als 200 Neubauwohnungen ausschließlich im Umland erzielt. In Köln gingen die Zahlen mit 902 Fertigstellungen erneut leicht zurück. „Ein Trend, der sich fortsetzen wird“, so Kathrin Möller. Mit 1.029 Baugenehmigungen in der Domstadt war ein leichter Rückgang im Vergleich zu 2021 (1.063) zu verzeichnen. Stark eingebrochen sind dagegen die Bauantragsstellungen in Köln, und zwar um mehr als die Hälfte. Waren es 2021 noch 1.035, so wurden im vergangenen Jahr lediglich 493 Bauanträge gestellt.

köln ag übernimmt soziale Verantwortung

Alles in allem haben die Mitgliedsunternehmen im vergangenen Jahr die enorme Summe von 751 Millionen Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung investiert – ein im Vergleich zum Vorjahr um 20 Millionen Euro geringeres Volumen. „Das sind eine dreiviertel Milliarde Euro für dringend benötigten Wohnraum und die Stär-

kung des vorhandenen Wohnungsbestands“, betonte Kathrin Möller.

Bei einem weiteren wichtigen Thema, der Unterbringung von Geflüchteten, hat die köln ag im vergangenen Jahr erneut ihr Verantwortungsbewusstsein unter Beweis gestellt. 1.412 Bestandswohnungen haben die Mitgliedsunternehmen für geflüchtete Menschen mit dauerhafter Bleibeperspektive zur Verfügung gestellt, 67 mehr als im Jahr davor.

Neubesetzung

Außerdem startete die köln ag mit einem personellen Wechsel ins neue Jahr. Martin Frysch, langjähriger Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen, wird sein Engagement auf die Funktion als stellvertretender Vorsitzender fokussieren. Neu im Amt des Geschäftsführers ist Martin Bündgens, geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Bauvereins Erftstadt.

köln ag/AT

ERGEBNIS DER WOHNRAUMFÖRDERUNG 2022

Wieder mehr Mietwohnungen öffentlich gefördert

1.058 Mietwohnungen wurden 2022 mit Hilfe der rheinland-pfälzischen sozialen Wohnraumförderung modernisiert oder neu gebaut. Das hat die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz auf ihrer Pressekonferenz Anfang Februar bekanntgegeben. Im Vergleich zum schwachen Jahr 2021 verdoppelte sich das Fördervolumen im Mietwohnungsbau beinahe auf etwa 150 Millionen Euro.

Die Steigerung des Fördervolumens geht auch auf das Sonderprogramm „Klimagerechter sozialer Wohnungsbau“ zurück, der Wohngebäude mit höherer energetischer Qualität mit höheren Darlehen und Tilgungszuschüssen stärker gefördert hatte. Die Einführung des Programms Mitte Juni vergangenen Jahres ist auch als Reaktion auf das Wegbrechen einzelner Programme der Bundesförderung effizienter Gebäude (BEG) zu verstehen. Mit dem Programm wurden 2022 247 Wohnungen mit einem Volumen in Höhe von 67,3 Millionen Euro gefördert.

Das Programm wurde inzwischen im Neubau eingestellt, da die entsprechende Verwaltungsvereinbarung mit dem Bund nicht verlängert wurde. Hintergrund ist die Einführung des BEG-55-Hauses als Standard im Neubau. Die Konditionen des Programms sind allerdings auf das Neubau-Normalprogramm innerhalb der Wohnraumförderung übertragen worden. In der Modernisierung wurde das „Klima-Programm“ als zweiter Zweig in das bestehende Modernisierungsprogramm integriert.

Die 2022er-Zahlen sind allerdings nicht so gut wie die des Jahres 2020: Damals wurden 1.138 Mietwohnungen mit einem Fördervolumen von 171,7 Millionen Euro als Ergebnis genannt. Angesichts der Baupreis- und Zinsentwicklung sowie der derzeitigen Lieferengpässe verwundert dies jedoch auch nicht.

Für das Jahr 2023 geht die ISB von einem guten Ergebnis in der Mietwohnraumförderung aus, zumindest lagen zum Jahresende

2022 bereits Anträge für etwa 1.000 Mietwohnungen vor. Alleine die Bewilligung dieser Wohnungen würde also das Ergebnis von 2022 egalisieren.

Betrachtet man die Förderzusagen der ISB im Jahr 2022 im Bereich der sozialen Wohnraumförderung insgesamt – also die Förderung von Mietwohnungen und die Wohneigentumsförderung zusammen –, wurden 1.743 Wohnungen mit einem Fördervolumen in Höhe von 246,5 Millionen Euro gefördert. Dies bedeutet, dass 685 Eigentumswohnungen gefördert wurden, 2021 waren es noch 804 gewesen. Der Rückgang weist ebenfalls auf die schwierigen Marktbedingungen, aber auch die generelle Inflation: Weniger Privatleute können sich einen Hausbau finanziell leisten.

Gesamtergebnis der ISB

Die Wohnraumförderung macht nur einen Teil der Geschäftstätigkeit der ISB aus. Hinzu kommen neben der normalen Wirtschaftsförderung und der Finanzierung von Infrastrukturprojekten inzwischen auch Sonderprogramme wie die Corona-Hilfen oder – 2022 besonders im Fokus – die Wiederaufbauhilfen im Ahrtal. So machte die ISB 2022 insgesamt 8.462 Förderzusagen in der Aufbauhilfe im Gesamtvolumen von 725,6 Millionen Euro. Seit Beginn der Antragstellung im Jahr 2021 hat die ISB damit 14.162 Anträge in Höhe von knapp 840 Millionen Euro bewilligt.

Über alle Geschäftsfelder hinweg kam die rheinland-pfälzische Förderbank auf ein bewilligtes Fördervolumen in Höhe von circa 2,9 Milliarden Euro, nur knapp unter dem Rekordjahr 2021 mit 3,0 Milliarden Euro. Die Bilanzsumme stieg auf 9,9 Milliarden Euro.

Positiv betrachtet die Geschäftsführung der ISB im Übrigen die Ausgabe des Social Bonds in Kooperation mit anderen Landesbanken in Höhe von 500 Millionen Euro Mitte vergangenen Jahres. Dieser wird zur Refinanzierung der Wohnraumförderung genutzt. Eine weitere Emittierung solcher Bonds in Zusammenarbeit mit anderen mittelgroßen Landesförderbanken wurde nicht ausgeschlossen, auch wenn dies aktuell nicht geplant sei, hieß es auf der Jahrespressekonferenz der ISB.

AG



Quelle: ISB | Alexander Sell

Das Gebäude der ISB in Mainz

FINANZMITTEL

Rheinland-Pfalz beschließt Schuldenschnitt für Kommunen

Der rheinland-pfälzische Landtag hat Ende Januar 2023 das Landesgesetz über die Partnerschaft zur Entschuldung der Kommunen in Rheinland-Pfalz (PEK-RP) mit breiter Mehrheit verabschiedet. Das Programm richtet sich ausdrücklich an die von einer hohen Liquiditätskreditverschuldung besonders betroffenen Kommunen und befreit diese unmittelbar von Schulden mit einem Gesamtvolumen von drei Milliarden Euro. Eine Antragstellung zur Programmteilnahme soll den Kommunen ab Ende April möglich sein.

Eine nachhaltige kommunale Bodenpolitik gelingt nur, wenn Kommunen finanziell ausreichend ausgestattet sind. Hochverschuldete Kommunen dürften eher dazu tendieren, das Bauland nach dem Höchstpreisprinzip zu vergeben als nach dem besten Konzept. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sehr relevant ist daher die Ende Januar vom Landtag mit breiter Mehrheit beschlossene Entschuldung hochverschuldeter Kommunen.

Die Fraktionen von SPD, Bündnis 90/Die Grünen, FDP sowie CDU und FWG hatten



Quelle: Blickfang – stock.adobe.com

bereits zuvor der Änderung der Landesverfassung zugestimmt, um die Teilentschuldung rechtlich abzusichern. Das aktuelle Gesetz setzt die Ermächtigungen aus der Verfassung um.

Finanzministerin Doris Ahnen erklärte: „Das Programm nimmt bewusst alle Kommunen in den Blick, die eine hohe Liquiditätsverschuldung aufweisen. Erfasst werden alle

Kommunen in Rheinland-Pfalz, Ortsgemeinden, Verbandsgemeinden, Verbandsfreie Gemeinden, Landkreise sowie kreisfreie Städte. Sie sollen im Rahmen des Programms in der Spitze von mehr als der Hälfte der relevanten Liquiditätskredite entlastet werden. Im Ergebnis können aus heutiger Sicht rund 600 Kommunen an dem Programm zur Entschuldung teilnehmen.“

AG

MESSE

Rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft beteiligt sich an Expo Real in München

**expo
real**

Zum ersten Mal ist die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft Standpartner auf der größten Immobilienmesse Europas, der Expo Real in München. Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest haben eine gemeinsame Logo-Partnerschaft mit der Investitions- und Strukturbank (ISB) abgeschlossen. Die Schau findet vom 4. bis 6. Oktober statt.

Als Partner der NRW.BANK und anderen nordrhein-westfälischen Institutionen ist der VdW Rheinland Westfalen schon seit Jahren auf der Expo Real vertreten. Regelmäßig sind dort ranghohe Vertreterinnen und Vertreter aus der nordrhein-westfälischen Politik zu Gast. Zum ersten Mal gelingt eine Standbeteiligung nun auch für Rheinland-Pfalz. Gemeinsam mit dem



Quelle: Messe München GmbH

Knapp 40.000 Teilnehmende verzeichnete die Expo Real vergangenes Jahr

VdW südwest ist der VdW Rheinland Westfalen eine Logo-Partnerschaft mit der Investitions- und Strukturbank eingegangen. Die ISB betreibt ihren Stand seit Jahren gemeinsam mit dem Landwirtschaftsministerium.

Ziel ist es, die Kontakte der Verbände zur rheinland-pfälzischen Politik und Instituti-

onen zu stärken, die rheinland-pfälzische Wohnungspolitik zu thematisieren und sich als starker Partner bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu präsentieren. Das Stand-Programm wird in den kommenden Monaten erarbeitet.

AG

NEUE LEITERIN DER LANDESBERATUNGSSTELLE BARRIEREFREI BAUEN UND WOHNEN

„Ein unbeschwertes Leben muss für alle Menschen möglich sein“

Frau Ruß, Sie sind Architektin und haben nun die Leitung der Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen und Wohnen übernommen. Was haben Sie bisher gemacht?

Petra Ruß: Seit Anfang der 1990er Jahre arbeite ich in meinem Beruf als Architektin. Dabei habe ich bis zum Jahr 2010 als Mitinhaberin ein Architekturbüro in Kelkheim/Taunus mit sieben Mitarbeitern geleitet. Anschließend bin ich aus privaten Gründen nach Bad Kreuznach gezogen und bin seitdem weiterhin selbständig tätig gewesen. Im Laufe der Zeit habe ich viele Projekte bearbeitet, sowohl im Neubaubereich als auch bei Umbauten oder Nutzungsänderungen. Dabei war ich gleichermaßen für Privatpersonen und Bauträger, für öffentliche Auftraggeber wie Städte und Gemeinden und auch für Kirchengemeinden und Vereine tätig. Der Schwerpunkt meiner Arbeit lag zuletzt in der Projektentwicklung sowie der Entwurfs- und Genehmigungsplanung für ein mittelständisches Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Rhein-Main-Gebiet.

Weshalb interessiert Sie ganz persönlich das Thema barrierefreies Bauen und Wohnen?

Petra Ruß: Meine Tätigkeit als Architektin habe ich immer mit großer Freude und Lei-

denschaft ausgeführt, aber seit einiger Zeit wurde mir immer bewusster, dass im Bereich des Planens, Bauens und Wohnens viel mehr für die Barrierefreiheit getan werden muss. In Deutschland leben derzeit ca. 13 Mio. Menschen mit einer Beeinträchtigung (Tendenz steigend) und lediglich zwei Prozent aller Wohnungen sind barrierefrei. So ist der Wunsch entstanden, mich verstärkt für die Lösung dieses Problems einzusetzen und ich habe mein Wissen zum Thema durch eine Weiterbildung zur Fachplanerin für Barrierefreies Bauen vertieft. Mir macht es Freude, meinen Teil dazu beizutragen, Menschen mit Einschränkungen eine bessere Lebensqualität und eine gleichberechtigte Teilhabe zu ermöglichen.

Wie gehen Sie Ihre Tätigkeit an? Worauf legen Sie die ersten Schwerpunkte?

Petra Ruß: Ich versuche, das wichtige Thema der Barrierefreiheit durch gezielte Informationen weiter ins allgemeine Bewusstsein zu bringen. Ein motiviertes Beraterteam unterstützt mich bei Veranstaltungen, Vortragsarbeit und regelmäßigen Presseinformationen. Darüber hinaus setze ich mich für eine qualifizierte Beratung der Menschen in ganz Rheinland-Pfalz ein. Unsere erfahrenen Architektinnen und Architekten werden regelmäßig geschult und können so auch Menschen in ihrem eigenen Zuhause ganz



ZUR PERSON



Quelle: Beratungsstelle Barrierefrei Bauen und Wohnen

Petra Ruß leitet ein paar Monaten die rheinland-pfälzische Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen und Wohnen, die bei der Verbraucherzentrale angesiedelt und vom Sozialministerium finanziert wird.

konkret hinsichtlich ihrer Wohnungsanpassung weiterhelfen.

Haben Sie ein Credo, nach dem Sie arbeiten?

Petra Ruß: „Ein unbeschwertes Leben muss für alle Menschen möglich sein.“

Gibt es eine Bitte, die Sie an Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in Rheinland-Pfalz richten?

Petra Ruß: Meine Bitte an die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften wäre, im Sinne des nachhaltigen Bauens die Barrierefreiheit beim Planen, Bauen oder Umbauen von Anfang an immer mitzudenken. Wir sollten heute nicht eine Vielzahl von Wohnungen errichten, die wir morgen für viel Geld und mit dem Verbrauch weiterer Ressourcen wieder umbauen müssen. Die Anzahl der Menschen mit Beeinträchtigungen wird aufgrund des demografischen Wandels rasant steigen. Ziel muss sein, dass jeder Mensch so lange wie möglich im eigenen Wohnumfeld bleiben kann. Dies wird nur mit ausreichend barrierefreiem Wohnraum erreicht werden können. Insofern halte ich die Verbesserung der Barrierefreiheit für eines der wichtigsten Zukunftsthemen unserer Gesellschaft. ▶



Quelle: RioPatuca Images - stock.adobe.com

T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Jetzt
Anschluss sichern:

**0800
33 03333**

Glasfaser bis ins Haus und in jede Wohnung.

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

Lassen Sie sich jetzt unverbindlich beraten: 0800 33 03333 oder www.telekom.de/wohnungswirtschaft

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



Erleben,
was verbindet.

ARBEITSKREIS WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG

Die Energiewende in Wohnungseigentümergeinschaften

Am 8. Februar 2023 fand die erste Sitzung des Arbeitskreises Wohnungseigentumsverwaltung in diesem Jahr statt. Schwerpunkt der Sitzung waren die Herausforderungen, die die Energiewende auch für Verwalter von Wohnungseigentum mit sich bringt.

Aufgrund der Neubestellung der Arbeitskreise im vergangenen Jahr wurden zunächst die erforderlichen Wahlen durchgeführt. Kai Holtrup, GAG Immobili-

lien AG, wurde einstimmig als Vorsitzender wiedergewählt. Als neuer stellvertretender Vorsitzender wurde, ebenfalls einstimmig, Stephan Riedel, WohnBau Westmünsterland eG, gewählt.

Im Anschluss gab Prof. Dr. Michael Pannen, VdW Rheinland Westfalen, einen Überblick über die Besteuerung des Betriebs von PV-Anlagen und erläuterte die gesetzlichen Neuregelungen. So besteht seit dem vergangenen Jahr eine Einkommensteuerbefreiung

für den Betrieb kleinerer PV-Anlagen. Seit dem 1. Januar 2023 ist zudem die Regelung in Kraft, dass 0 Prozent Umsatzsteuer für Lieferung und Installation von Solarmodulen, Batteriespeichern und wesentlichen Bestandteilen (z. B. Wechselrichter) einer PV-Anlage anfällt. Nach wie vor ist die Besteuerung von PV-Anlagen extrem komplex, jedoch wurden durch die gesetzlichen Änderungen Vereinfachungen geschaffen und es besteht die Aussicht darauf, dass noch weitere folgen werden. Die Teilnehmenden

SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

Ausgezeichnet im Quartier wohnen!

Die beiden Standorte für Service-Wohnen der Spar- und Bauverein eG in der Kuithanstraße und in der Bauerstraße wurden erneut für ihre hohe Qualität ausgezeichnet. Gemeinsam mit der Diakonie Dortmund bietet die Wohnungsgenossenschaft den Bewohnenden hier barrierefreie Wohnungen, eine wertschätzende Betreuung und flexibel nutzbare Serviceleistungen an. Diese Qualitäten wurden nun durch das Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW zertifiziert.

Das Qualitätssiegel nimmt sowohl das Gebäude selbst als auch die Serviceleistungen genau unter die Lupe. „Allein bei der Be-

wertung des Gebäudes prüfen wir mehr als 100 Punkte, vom attraktiven Umfeld bis zur Barrierefreiheit in der ganzen Wohnung. Unter anderem ein großer Gemeinschaftsraum und ein Büro für die Betreuungsperson sowie eigene Balkone oder Terrassen müssen vorhanden sein“, erläuterte Alexander Rychter, Vorsitzender des Kuratoriums Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen e.V. und Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, den Prüfprozess.

Dieser beginnt mit dem Bau des Gebäudes, wird alle fünf Jahre wiederholt und schließt ausdrücklich die Qualität der Serviceleis-

SPARBAU *seit 1893*
Spar- und Bauverein eG Dortmund



Quelle: Hessmann/Spar- und Bauverein eG Dortmund

tungen mit ein. „Das schafft Zufriedenheit, Ruhe und Vertrauen – Aspekte, die in jeder Lebensphase wichtig sind, im Alter aber an Bedeutung gewinnen“, so Rychter, der als Direktor des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen im engen Austausch mit der Landespolitik steht. Die gute Nachfrage nach Wohnungen mit Service-Wohnen der Spar- und Bauverein eG zeigt, dass das Konzept bei den Dortmunderinnen und Dortmundern ankommt.

Spar- und Bauverein eG/AT

- Der Spar- und Bauverein Dortmund hat kürzlich den Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2021 herausgegeben – die Bilanz kann sich mit über 43 in den Klimaschutz investierten Millionen Euro sehen lassen. Unter <https://nachhaltigkeit2021.sparbau-dortmund.de/> stellt die Genossenschaft weitere Informationen bereit.



Quelle: Hessmann/Spar- und Bauverein eG Dortmund

Alexander Rychter, Vorsitzender des Kuratoriums Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW (2. v. l.), überreichte der Spar- und Bauverein eG das Qualitätssiegel für zwei besonders lebenswerte und altersgerechte Wohnquartiere

diskutierten rege über die Herausforderungen bei PV-Anlagen auf Dächern von Wohnungseigentumsanlagen sowie der Nutzung von sog. Balkonkraftwerken, d. h. kleinen PV-Anlagen auf Balkonen.

Rechtsanwältin Cindy Merz, VdW Rheinland Westfalen, erläuterte in diesem Zusammenhang die Entwicklung der energierechtlichen Vorschriften in den vergangenen Monaten und berichtete über die Hilfestellungen des Verbandes zur Strom- und Gaspreisbremse. Insbesondere die Umsetzung des hydraulischen Abgleichs im Rahmen der Umsetzung der EnSimiMaV warf in der Praxis viele Fragen auf.

Es fand darüber hinaus ein Erfahrungsaustausch zu dem neuen WEG-Recht statt. Im Zuge der WEG-Reform wurde unter anderem mit § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG die Vorschrift zum zertifizierten Verwalter eingeführt. Nach dieser können Wohnungseigentümer als Bestandteil der ordnungsgemäßen Verwaltung die Bestellung eines zertifizierten Verwalters gemäß § 26a WEG verlangen. Ursprünglich sollte dieser Anspruch der Wohnungseigentümer ab 1. Dezember 2022 bestehen. Diese Frist wurde jedoch um ein Jahr auf den 1. Dezember 2023 verschoben. Unverändert bleibt die Regelung, dass eine Person, die am 1. Dezember 2020 Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war,

gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft bis zum 1. Juni 2024 als zertifizierter Verwalter gilt. Um diese Bezeichnung auch nach diesem Stichtag rechtmäßig führen zu dürfen, müssen auch einzelne Mitarbeiter die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen. Dies kann in der Praxis dazu führen, dass mangels einer „alte Hasen“-Regelung auch langjährige, erfahrene Mitarbeiter, eine Fortbildung und Prüfung durchführen müssen. Dies wird von den Teilnehmenden stark kritisiert. In der nächsten Sitzung sollen die Anforderungen an die Prüfung besprochen werden. Der Termin soll voraussichtlich am 14. September 2023 stattfinden. *CM*

VIVAWEST WOHNEN GMBH

Bezahlbarer und nachhaltiger Wohnraum für Dortmund 

Das VdW-Mitgliedsunternehmen VIVAWEST investiert im Dortmunder Stadtteil Dorstfeld insgesamt rund 11 Millionen Euro in den Bau von 28 Reihenhäusern, 21 davon öffentlich gefördert. Die Bauarbeiten laufen seit Ende November 2022, die Fertigstellung ist für Herbst 2024 geplant. Sämtliche Häuser werden durch regenerative Energieträger beheizt.

Auf einem über 8.300 m² großen Areal im Bereich Hügelstraße/Am Quartus werden so in ca. 1,5 Jahren über 2.800 m² bezahlbarer und regenerativ beheizter Wohnraum entstehen – in Mietshäusern mit 106 bis 113 m² Wohnfläche.

Bezahlbar, klimagerecht, innovativ

„Die Themen bezahlbarer und nachhaltiger Wohnraum sind in der Politik und in der Wohnungswirtschaft präsenter denn je. Umso mehr freut es uns, im Rahmen dieses Neubauprojekts beide Aspekte umsetzen zu können. 75 Prozent der entstehenden Häuser werden öffentlich gefördert – damit schaffen wir für Familien in Dortmund, das für VIVAWEST zum Kernbestand gehört, modernen, energieeffizienten Wohnraum zu attraktiven Preisen“, sagt Ludger Wiesemann, Bereichsleiter Neubau von VIVAWEST.

Alle 28 Häuser werden mit einer eigenen Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Auf



Quelle: VIVAWEST

Neuer Wohnraum, der dem Klimaschutz gerecht wird und bezahlbar sein wird – das wird durch die VIVAWEST derzeit in Dortmund-Dorstfeld umgesetzt

den Dächern werden zudem Photovoltaikanlagen installiert, sodass die Gebäude dem Standard des „KfW-Effizienzhaus EE 55“ entsprechen und dank des Einsatzes

regenerativer Energien die Heizkosten für die künftigen Mieter erheblich reduzieren.

VIVAWEST/AT 

VONOVIA

VONOVIA

Quartiersentwicklung in Duisburg nimmt weiter Form an

Große Fortschritte hat Vonovia in den vergangenen Monaten bei der Entwicklung des Duisburger Wohnquartiers „Hüttenheim Carrée“ erzielt. Insgesamt 19 Mehrfamilienhäuser werden derzeit komplett modernisiert, einige Wohngebäude sind bereits fertiggestellt. Zudem entsteht durch Dachgeschossaufstockungen neuer Wohnraum. Doch nicht nur in den Wohnungen und Treppenhäusern, bei den Dachgeschossausbauten und bei der Errichtung neuer Balkone und Terrassen geht es kräftig voran. Auch im Wohnumfeld, insbesondere auf den parkähnlichen Grünflächen hinter den Mehrfamilienhäusern, wurde viel auf den Weg gebracht.

Ökologische Grünflächen im Quartier

Mehr Grün, Nachhaltigkeit und Artenvielfalt sind das Ziel der anstehenden Neugestaltung der Außenbereiche. Vonovia stimmt sich bei diesen Arbeiten eng mit dem Naturschutzbund Deutschland e. V. (NABU) ab, der seit einigen Jahren bei ökologischen Aspekten der Quartiersentwicklung berät. Unter anderem wird totes Stammholz nicht einfach abtransportiert, sondern verbleibt teilweise als „wilde Ecke“ in den Grünanlagen. So entstehen geschützte Areale, in die sich die tierischen



Quelle: Vonovia/Bierwald

Neue Terrassen und Fahrradboxen stehen für Erholung und umweltfreundliche Mobilität im Wohnquartier „Hüttenheim Carrée“

Quartiersbewohner zurückziehen können. Zudem erfolgten Wildblumeneinsaaten, um ab dem nächsten Frühjahr Lebensraum und Nahrungsangebote für Wildbienen und andere Nutzinsekten zu schaffen.

Alltagserleichterungen rund um die Wohnhäuser

Aktuell freuen sich die ersten Mieterinnen und Mieter der Erdgeschosswohnungen bereits über die fertiggestellten Terrassen. Zudem stehen den Radfahrerinnen und Radfahrern im Quartier jetzt weitere Fahrradbo-

xen zur Verfügung, in denen die Fahrräder nun geschützt vor Witterungseinflüssen und Diebstahl sind.

Als nächster Schritt sind unter anderem Paketboxen in Wohnungsnähe geplant, um künftig eine flexiblere Paketzustellung für alle Mieterinnen und Mieter zu ermöglichen. Sie sind für das Frühjahr vorgesehen und bieten Unabhängigkeit von den Öffnungszeiten umliegender Postfilialen oder Paketshops.

Vonovia/AT

KHW KOMMUNALE HAUS UND WOHNEN GMBH

Spatenstich für gefördertes Wohnquartier „PINE 5.15“ **KHW**

Im ostwestfälischen Kreis Gütersloh, in der Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock, ist der Spatenstich für das Neubauprojekt „Pine 5.15“ der KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH (KHW) erfolgt. Auf einem Gesamtgrundstück von rund 2.000 m² entstehen 15 bezahlbare Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus und fünf Townhouses.

Zum Spatenstich trafen sich KHW-Geschäftsführer Lars Lippelt, Hubert Erichlandwehr, Bürgermeister der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock, Architekt Kai Beckmann und Dr.-Ing. Jörg Rustemeier vom Ingenieurbüro Radin. Die Zwei- bis Fünfstückerwohnungen im Mehrfamilienhaus weisen Größen zwischen 46 und



Quelle: KHW

Das Wohnquartier „PINE 5.15“ der KHW wird bezahlbaren und klimagerechten neuen Wohnraum in Ostwestfalen bieten

112 m² auf. Die knapp 111 m² großen Townhouses werden für Familien umgesetzt. Die Wohnungen werden modern ausgestattet und verfügen zusätzlich über eine Terrasse, Loggia oder Balkon. Geparkt wird in einer

Tiefgarage. Ein begrünter Innenhof bietet eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Generationen.

Das Wohnprojekt wird im klimagerechten KfW-Standard „Effizienzhaus 40 EE“ umgesetzt – ein Schritt näher für die KHW, um ihre ambitionierten Ziele der KHW-Klimastrategie „2045 – Way to Zero“ zu erreichen“, so Lars Lippelt, Geschäftsführer der KHW.

Dazu investiert die KHW rund 6,65 Millionen Euro und griff bei der Planung auf Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW zurück. Zur Fertigstellung im Sommer 2024 wird die Bewilligungsmiete bei 6,15 €/m² liegen. *KHW/AT*

GWG GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT KREIS VIERSEN AG



Grundsteinlegung für hohe energetische Standards

Ende des Jahres 2022 begannen die Arbeiten zum Neubau zweier baugleicher Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohnungen der GWG Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG (GWG) in der Gemeinde Brüggem innerhalb des Landkreises Viersen.

Durch das Neubauquartier, das nach dem KfW-Standard „Effizienzhaus 55“ bis Sommer 2024 errichtet und fertiggestellt werden soll, will die GWG den Menschen vor Ort bezahlbaren, klimagerechten und zukunftsfähigen Wohnraum anbieten.

Öffentlich geförderter und klimagerechter Wohnraum

Von den insgesamt 16 Wohnungen sind elf öffentlich gefördert und fünf frei finanziert. So ergibt sich ein bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnungsmix: Der Zuschnitt der Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 35 m² und 77 m² ist ein Angebot für junge Familien, ältere Ehepaare oder Alleinstehende gleichermaßen. Mit diesem Angebot kommt die GWG ihrer gemeinnützigen Tradition nach, bezahlbaren Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung zu schaffen.



Quelle: VdW RW

Die Grundsteinlegung fand am 13. Februar 2023 in Anwesenheit von u. a. Daniel Sieveke, Staatssekretär im NRW-Bauministerium, und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter statt

In Zeiten ständig steigender Strom- und Gaspreise installiert die GWG eine für die Mieter verbrauchs- und damit kostengünstige Mieterstrom-Lösung aus Photovoltaik-Anlage, Luftwärmepumpe, Pufferspeicher

und Stromspeicher. Diese energiesparende Technik zählt zu den energetischen Standards der GWG in allen Neubauprojekten.

GWG/AT

Anzeige



Technik fürs Leben

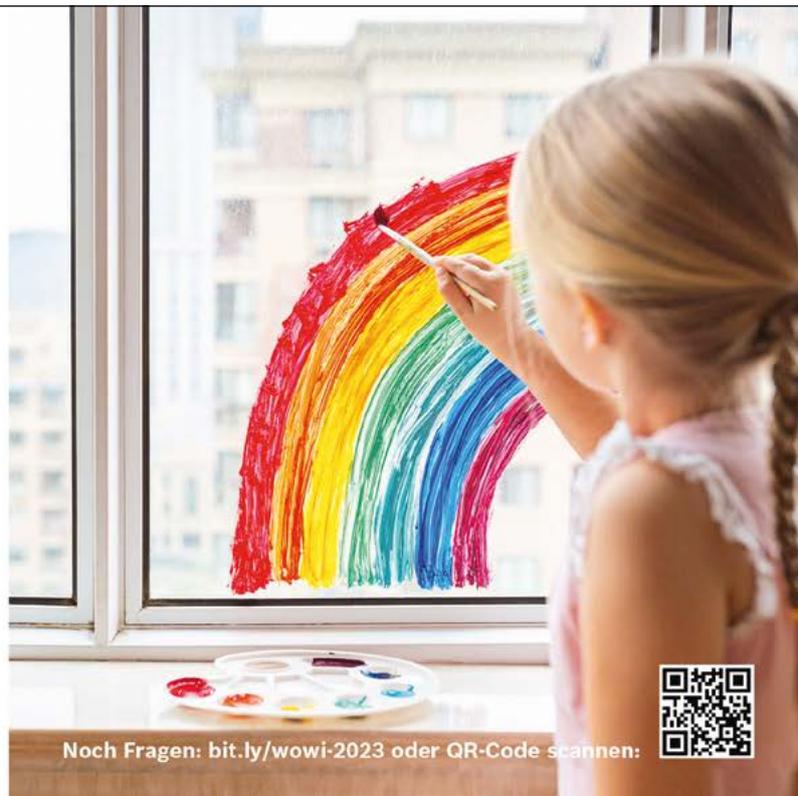
Mehr Nachhaltigkeit für alle Wohnobjekte

Mehr Effizienz mit den leistungsstarken Wärmepumpen von Bosch.



• Für Neubau und Sanierung • 4-400 kW Leistung

www.bosch-einfach-heizen.de



Noch Fragen: bit.ly/wowi-2023 oder QR-Code scannen:



VERLEIHUNG DER SILBERNEN EHRENNADEL

Annegret Buch nach 25 Jahren verabschiedet



Quelle: EBZ/Andreas Molatta

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, verleiht Annegret Buch, ehemalige Leiterin des EBZ-Berufskollegs, die silberne Ehrennadel des Verbands

Am 30. Januar 2023 wurde Annegret Buch in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Im August 1997 begann Buch im damaligen Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft ihre Karriere in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Es war ein feierlicher Rahmen für den Abschied: Im Rahmen des Ausbildungstages 2023 in den Räumen des EBZ in Bochum versammelten sich Freunde, Wegbegleiter, Kolleginnen und Kollegen sowie Familienmitglieder, um Annegret Buch in den Ruhestand zu verabschieden. „Wir sagen mit einem lachenden und einem weinenden Augen Danke für über 25 Jahre“, sagte Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen bei der Verabschiedung mit der silbernen Ehrennadel des Verbandes. „Wir wünschen Annegret Buch alles Gute, Gesundheit und viel Freude mit ihrer Familie.“ Das Kollegium des EBZ Berufskollegs schloss sich diesen guten Wünschen an und bedankte sich seinerseits mit einem musikalischen Beitrag und vielen freundlichen Abschiedsgrüßen.

1997 begann Annegret Buchs erfolgreiche Zeit am EBZ. Damals trat sie als Oberstudienrätin ins damalige „Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft“ ein. 2002 wurde sie zur Studiendirektorin befördert und leitete

von da an die Berufsschule des EBZ Berufskollegs. Zunächst war sie als stellvertretende Schulleiterin am EBZ tätig und wurde dann im Jahre 2007 vom EBZ-Vorstand zur Schulleiterin berufen.

Unter Ihrer Leitung hat sich das EBZ Berufskolleg weiterentwickelt und bietet heute moderne Prozesse und Strukturen an, um einen hohen Standard bei der Ausbildung zu gewährleisten. Nicht ohne Grund haben die meisten bundesweit tätigen Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ihre Ausbildung in Bochum konzentriert. Und so ist die Zahl der Schülerinnen und Schüler in ihrer Zeit um rund 50 Prozent auf die aktuelle Höchstmarke von 1.630 gestiegen. Aufgrund der hohen Nachfrage musste zuletzt sogar eine Warteliste eingeführt werden.

„Mit ihrem transparenten, wertschätzenden, aber auch fordernden Führungsstil ist es Annegret Buch gelungen, ein motiviertes Team von Lehrkräften aufzubauen, das modernen Unterricht macht und junge Menschen exzellent auf eine sich rasant verändernde Arbeitswelt in der Immobilienwirtschaft vorbereitet“, sagte Klaus Leuchtmann, EBZ-Vorstandsvorsitzender. „Es war ihre weit vorausschauende Personalentwicklung, die uns auch für ihre Nachfolge in eine hervor-

ragende Position brachte. So freuen wir uns nun, mit Dr. Christoph Winkler auf exzellenten Nachwuchs aus dem eigenen Haus als neuen Schulleiter setzen zu können.“

Neuer Schulleiter des EBZ Berufskollegs

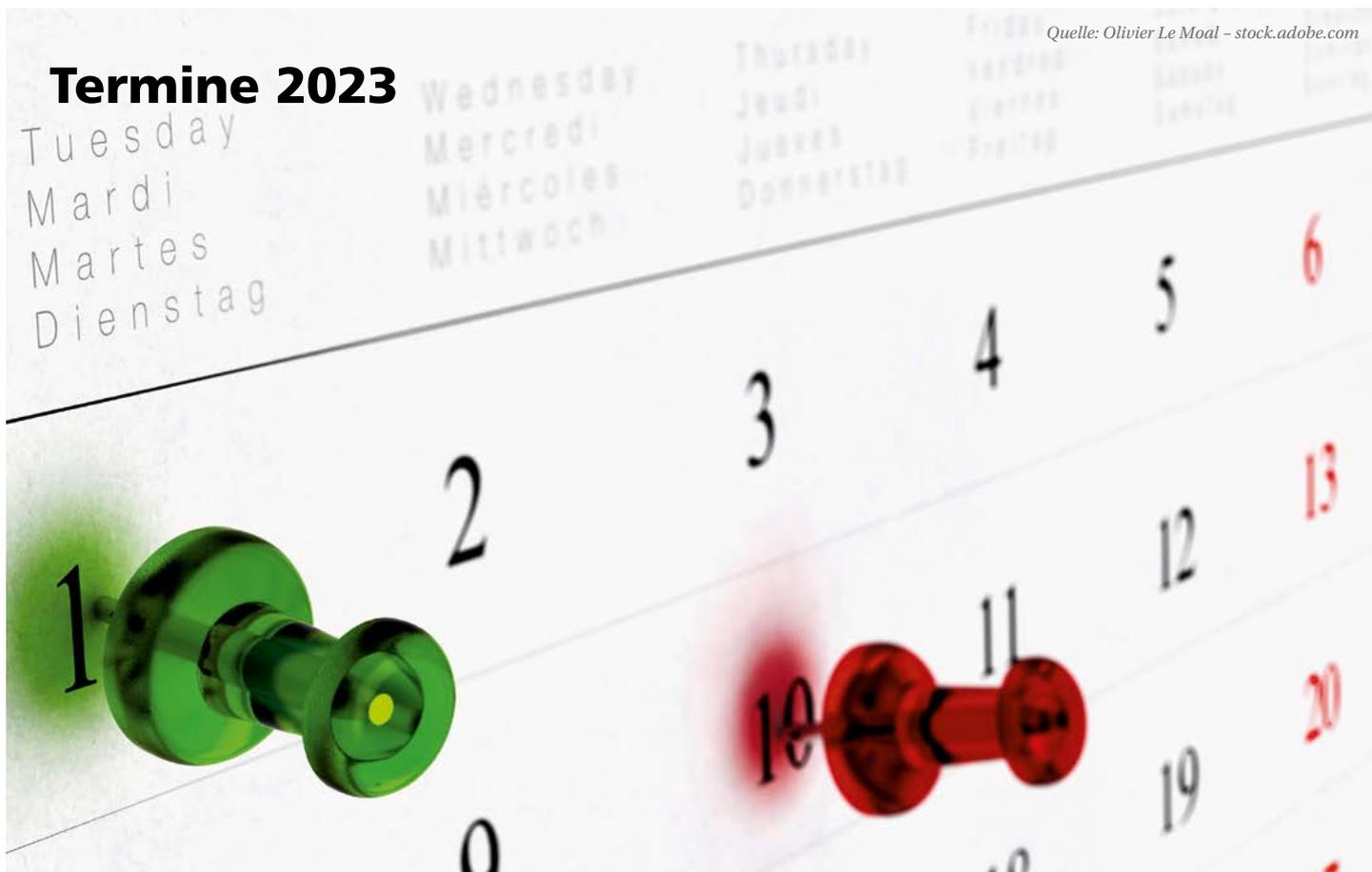
Dr. phil. Christoph Winkler startete als Lehrer in Ausbildung im Jahre 2011 am EBZ. Von 2013 bis 2017 war er als Studienrat, später, von 2017 bis 2023, als Oberstudienrat tätig. Von 2020 an war er Mitglied der erweiterten Schulleitung des EBZ Berufskollegs. Seine Dissertation verfasste er zum Thema „Entwicklungsgespräche und Anreizsysteme für Lehrkräfte“ an der Freien Universität Berlin.

„Einerseits reizt mich die Vielfalt der Tätigkeiten. Mir macht es Spaß, mich als Schulleiter, aber auch Lehrkraft, in Strategiesitzungen und in Netzwerk-Arbeit, auf unterschiedlichen Ebenen zu bewegen und die Gesamtidee der Schule nach vorne zu bringen. Andererseits hat die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine hohe gesellschaftliche Bedeutung und trägt große Verantwortung. Und es spornt mich an, Schülerinnen und Schülern die Kompetenzen an die Hand zu geben, um in ihren Berufen einen wichtigen Beitrag für die Branche, aber eben auch für die Allgemeinheit zu leisten,“ erklärt der neue Schulleiter.

EBZ/AT

Termine 2023

Quelle: Olivier Le Moal - stock.adobe.com



Verbandstermine im Überblick

Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung	21. März 2023	Essen
Arbeitskreis Datenschutz	30. März 2023	Essen
Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften	12. April 2023	Bochum

Anzeige

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

EIN FÜR DETAILS

SKIBATRON
Mess- und Abrechnungssysteme

SKIBATRON - EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

KAPITALERTRAGSTEUER UND KIRCHENSTEUER**Dividenden- und Zinszahlungen**

Der VdW Rheinland Westfalen hat mit Schreiben vom 25. Januar 2023 über die Anhebung des Sparer-Pauschbetrags und die Auswirkungen auf Freistellungsaufträge bei Dividenden- und Zinszahlungen vornehmlich für Wohnungsgenossenschaften informiert.

Anhebung Sparer-Pauschbetrag

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 ist der Sparer-Pauschbetrag (Freistellungsvolumen) mit Wirkung ab 2023 angehoben worden, bei Alleinstehenden von 801 EUR auf 1.000 EUR und bei zusammenveranlagten Ehegatten/Lebenspartnern von 1.602 EUR auf 2.000 EUR.

Freistellungsauftrag

Es ergeben sich Auswirkungen auf das amtliche Muster des Freistellungsauftrages und bislang erteilte Freistellungsaufträge. Gerne stellen wir Ihnen das angepasste amtliche Muster für den Freistellungsauftrag ab 2023 zur Verfügung: WP/StB Jürgen Gnewuch, j.gnewuch@vdw-rw.de

Was vor 2023 erteilte Freistellungsaufträge anbelangt, besteht (zunächst) kein Handlungsbedarf seitens der Steuerpflichtigen (Zinssparer, Dividendenempfänger). Stattdessen erfolgt eine automatische Anpassung des freigestellten Betrages durch den zum Kapitalertragsteuerabzug Verpflichteten – also die Wohnungsgenossenschaft:

- bei Freistellungsauftrag mit vollständigem Freistellungsvolumen von 801 EUR bzw. 1.602 EUR: Anhebung auf die neue Höchstgrenze von 1.000 EUR bzw. 2.000 EUR
- bei Freistellungsauftrag mit nicht ausgeschöpftem Freistellungsvolumen: Erhöhung des bisher freigestellten Betrages um 24,844 Prozent.
- In diesem Zusammenhang ist auch die Tz. 257 des BMF-Schreibens vom 19. Mai 2022 zur Einführung der Abgeltungssteuer (hier: Erteilung und Änderung von Freistellungsaufträgen) ergänzt worden (vgl. BMF-Schreiben vom 20. Dezember 2022):
- „Wird der Sparer-Pauschbetrag gesetzlich erhöht oder vermindert und sind dadurch bereits erteilte Freistellungsaufträge prozentual anzupassen, kann eine Glättung auf den nächsthöheren EUR-

Betrag oder durch kaufmännische Rundung vorgenommen werden. Dies kann zu einer Überschreitung des zulässigen Sparer-Pauschbetrages führen, die nicht beanstandet wird.“

Anmerkung seitens BMF: Die sich aufgrund von Rundungseffekten ggf. ergebende geringfügige Überschreitung des insgesamt zulässigen Höchstbetrages des Sparer-Pauschbetrages prüft bei Bedarf das zuständige Wohnsitz-Finanzamt des Steuerpflichtigen. Der zum Kapitalertragsteuerabzug Verpflichtete meldet lediglich die tatsächlich freigestellten Beträge an das Bundeszentralamt für Steuern (§ 45d EStG).

- „Ändert sich die Höhe des Sparer-Pauschbetrags zum 1. Januar eines Jahres, können Freistellungsaufträge noch innerhalb der ersten sechs Monate des Jahres auf dem am 31. Dezember des Vorjahres geltenden Muster erteilt werden.“

Kirchensteuer-Abzugsverfahren (KiStA-Verfahren)

Für Kapitalerträge, die nach dem 31. Dezember 2022 zufließen, ist in § 51a Abs. 2b Satz 2 EStG klargestellt, dass Kapitalerträge, die beim Empfänger zu den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft, aus Gewerbebetrieb, aus selbstständiger Arbeit oder aus

Vermietung und Verpachtung gehören, nicht dem Kirchensteuerabzug unterliegen.

Dazu enthält der KiStA-Ländererlass vom 19. Juli 2021 in Rdnr. 40 die wichtige Klarstellung, dass der Kirchensteuerabzugsverpflichtete – also die Wohnungsgenossenschaft – die Zugehörigkeit der Kapitalerträge zu den steuerlichen Einkunftsarten nicht eigens ermitteln muss.

Wenn der Wohnungsgenossenschaft folglich die Zugehörigkeit der Kapitalerträge zu den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft, aus Gewerbebetrieb, aus selbstständiger Arbeit oder aus Vermietung und Verpachtung nicht bekannt ist, dann sind diese Kapitalerträge in das KiStA-Verfahren einzubeziehen und der Kirchensteuerabzug dementsprechend vorzunehmen.

Berichtigung von Steuerbescheinigungen (§ 45a Abs. 6 EStG)

Für Kapitalerträge, die nach dem 31. Dezember 2022 zufließen, wurde – bereits 2020 – die Regelung zur Berichtigung von Steuerbescheinigungen geändert, vgl. im Einzelnen unser vorgenanntes Rundschreiben. Steuerbescheinigungen sind erst um „eine nach amtlichem Muster zu erstellende Ordnungsnummer“ zu ergänzen, wenn die Kapitalerträge nach dem 31. Dezember 2024 zufließen.

JG



Quelle: ForkART Fotografie – stock.adobe.com

UMSATZSTEUER

EuGH urteilt zur umsatzsteuerlichen Organschaft

Der Europäische Gerichtshof bestätigt die umsatzsteuerliche Organschaft und wirft zugleich neue Fragen auf.

Der EuGH hat mit Urteilen vom 1. Dezember 2022 zur umsatzsteuerrechtlichen Organschaft in Deutschland entschieden. Die Organschaft nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 UStG ist mit Blick auf die Frage des Steuerschuldners EU-konform ausgestaltet. Der Organträger kann zulässigerweise als Steuerschuldner für den ganzen Organkreis bestimmt werden. Und dennoch können die Urteile nicht als ein „Weiter so“ verstanden werden. Vielmehr bestätigen sie, dass die deutsche Regelung zur Organschaft einer grundlegenden Reform bedarf. Dies gilt einmal mit Blick auf das vom deutschen Gesetz vorgesehene Über- und Unterordnungsverhältnis. So weist der EuGH nochmals deutlich darauf hin, dass es aus Sicht des EU-Rechts keine Notwendigkeit für ein solches Über- und Unterordnungsverhältnis gibt. Eine Organschaft muss somit grundsätzlich auch für Sachverhalte ohne Über- und Unterordnungsverhältnis geöffnet werden (z. B. Organschaft zwischen Schwes-tergesellschaften). Hierzu bedarf es jedoch zwingend einer Gesetzesänderung, wie der BFH bereits bestätigt hat, insbesondere um für derartige Fälle zu bestimmen, welcher Teil des Organkreises Steuerschuldner gegenüber dem Finanzamt ist.

Weiter sind die einzelnen Eingliederungsmerkmale zu überarbeiten. Mit Blick auf die erforderliche finanzielle Verflechtung zwischen den Teilen des Organkreises führt der EuGH aus, dass bspw. eine Mehrheitsbeteiligung ausreichend ist. Einer Mehrheit der Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung bedarf es hingegen nicht. Dies widerspricht der aktuellen Rechtsauffassung der Finanzverwaltung.

Zudem werfen die jüngsten Entscheidungen des EuGH die Frage auf, ob das deutsche Verständnis der Rechtswirkung einer Organschaft grundlegend unzutreffend ist. Gegenwärtig sind Leistungen zwischen den Mitgliedern eines Organkreises als Innenleistungen nicht steuerbar. Demgegenüber führt der EuGH aus, dass die Mitglieder eines Organkreises jeweils selbstständig eine unternehmerische Tätigkeit ausüben. Folglich sind auch entgeltliche Leistungen zwischen Mitgliedern des Organkreises möglich. Ob diese entgeltlichen Leistungen allerdings auch zu besteuern sind oder weiterhin als nicht besteuerte Innenleistungen gelten, das lässt die Entscheidung offen. Hier ist nunmehr der BFH in seinen Nachfolgeentscheidungen gefragt. Die Organschaft kommt somit auch weiterhin nicht zur Ruhe und es bleibt nur zu hoffen, dass der Gesetzgeber zeitnah eine Überarbeitung der Regelung vornimmt.



Quelle: Gerichtshof der Europäischen Union

Für die Wohnungswirtschaft ist das Institut der umsatzsteuerlichen Organschaft beispielsweise bei einer Geschäftsbesorgung zwischen verbundenen Unternehmen von großer Bedeutung, da Wohnungsunternehmen aufgrund der Umsatzsteuerfreiheit von Vermietungsleistungen nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind. Ohne umsatzsteuerliche Organschaft würde sich im Organkreis eine Geschäftsbesorgung um 19 Prozent (Umsatzsteuer) verteuern. JG

Anzeige

Mit derzeit über 800 eigenen Wohnungen, rund 250 Garagen/Stellplätzen, 10 Gewerbeeinheiten und einigen in der Planung befindlichen Großprojekten in Meerbusch, dem besonderen Wohn- und Wirtschaftsstandort in bevorzugter Lage vor den Toren der Landeshauptstadt Düsseldorf, ist der Bauverein Meerbusch seit mehr als 70 Jahren ein verlässlicher Partner für gutes und sicheres Wohnen.

Im Zuge der Nachfolgeregelung in der Finanzbuchhaltung suchen wir eine/n

Buchhalter/-in (m/w/d)

bzw. eine/n Mitarbeiterin/er mit einer gleichwertigen kaufmännischen Ausbildung und Erfahrungen im Rechnungswesen, vorzugsweise in der Immobilienwirtschaft.

Ihre Hauptaufgaben liegen im Bereich der Finanzbuchhaltung, des Jahresabschlusses und der Nebenkostenabrechnungen. Daneben werden Sie auch die Mitgliederverwaltung und die Vermietung unterstützen.

Bewerbungen von Wiedereinsteiger/-innen sind ebenfalls willkommen.

Für Fragen im Vorfeld einer Bewerbung steht Ihnen Herr Wulbeck, Geschäftsführer unserer Genossenschaft zur Verfügung.

Ihre Bewerbung (gerne per E-Mail) richten Sie bitte mit den üblichen Unterlagen an:

wulbeck@bauverein-meerbusch.de

Bauverein Meerbusch eG · Peter Wulbeck
Düsseldorfer Straße 28 · 40667 Meerbusch
Telefon +49 2132 1318 80

besser als gewohnt
bauverein
meerbusch
www.bauverein-meerbusch.de

GRUNDSTEUERREFORM**Keine weitere Verlängerung der Abgabefrist**

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

Nur der Freistaat Bayern verlängert die Abgabefrist für die Grundsteuerfeststellungserklärungen um weitere drei Monate bis zum 30. April 2023. Wer in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz seine Grundsteuererklärung noch nicht abgegeben hat, soll nach Informationen der Finanzbehörden zunächst mit einem Erinnerungsschreiben zur Abgabe aufgefordert werden.

Wenn per Post die Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheide kommen, sollten diese geprüft werden. Der festgesetzte Grundsteuerwertmessbetrag hat jetzt noch keine Aussagekraft über die zu zahlende Grundsteuer. Die Kommunen setzen ab dem Jahr 2024 zunächst die neuen Hebesätze fest und berechnen mit diesen die dann zu zahlende Grundsteuer.

Für Fragen steht der VdW Rheinland Westfalen gern zur Verfügung. *JG*

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

GRUNDSTEUER**UMSATZSTEUER****Keine Umsatzsteuer für Installation / Lieferung von Photovoltaikanlagen**

Durch das Jahressteuergesetz 2022 hat der Gesetzgeber ab 2023 sämtliche Lieferungen und damit zusammenhängende Installationen von Solarmodulen, wesentlichen Komponenten und Batteriespeichern von der Umsatzsteuer befreit (Umsatzsteuersatz von 0 Prozent). Voraussetzungen sind, dass der Leistungsempfänger/Auftraggeber Betreiber der PV-Anlage ist und die Installation „auf“ oder „in der Nähe“ von Privatwohnungen, Wohnungen sowie öffentlich genutzten Gebäuden erfolgt.

Diesbezüglich liegt mittlerweile der Entwurf der Änderung (Ergänzung) des Umsatzsteueranwendungserlasses vor. So werden beispielsweise Nebenleistungen aufgeführt, die zur Lieferung einer PV-Anlage zählen und aufgrund des einheitlichen Nullsteuersatzes nicht der Umsatzsteuer unterliegen.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

hat mit Datum vom 3. Februar 2023 im Rahmen einer Verbändeanhörung u. a. eine Klarstellung zur Höhe der installierten Bruttoleistung der PV-Anlage lt. Marktstammdatenregister (MaStR) angeregt. Bereits im FAQ „Umsatzsteuerliche Maßnahmen zur Förderung des Ausbaus von Photovoltaikanlagen“ des BMF vom 16. Dezember 2022 ist ausgeführt: „Photovoltaikanlagen auf oder in der Nähe von Wohngebäuden sind stets begünstigt. Begünstigt sind daher auch Photovoltaikanlagen mit einer Leistung über 30 kW (peak), z. B. auf größeren Mietshäusern.“

Weiterhin wird um Klarstellung gebeten, dass der Nullsteuersatz für den nachträglichen Einbau von Speichern (Lieferung und Installation) auch in vor dem 1. Januar 2023 installierte PV-Anlagen (Alt-Anlagen) greift, sofern diese Alt-Anlagen die Voraussetzungen des § 12 Abs. 3 Nr. 1 UStG – Belegenheitsvoraussetzung / Gebäudeart – erfüllen. *JG*

GEWERBESTEUER**Erweiterte Gewerbesteuerkürzung auch bei Mieterstrom, E-Mobilität und sonstigen miernahen Dienstleistungen**

Wohnungsunternehmen können durch die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. Gewerbesteuergesetz in erheblichem Umfang von Gewerbesteuer entlastet werden.

Mit Wirkung ab 2021 hat diese Vorschrift durch das sog. Fondsstandortgesetz eine wichtige Änderung erfahren, die es Wohnungsunternehmen nunmehr ermöglicht, in bestimmten Grenzen Strom aus erneuerbaren Energien zu erzeugen und Ladestrom im Zusammenhang mit E-Mobilität anzubieten sowie sonstige miernahen Dienstleistungen zu erbringen, ohne dass es zu einem Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung kommt.

Wir hatten bereits über eine Ausarbeitung des Arbeitskreises „Gewerbesteuer“ des

Fachausschusses Steuern des GdW zur ersten Auslegung des neuen § 9 Nr. 1 Satz 3 Gewerbesteuergesetz informiert.

Mittlerweile hat sich die Finanzverwaltung mit einem gleichlautenden Ländererlass (vom 17. Juni 2022) ebenfalls zu der Neuregelung geäußert. Weiterhin kamen aus der Praxis der Wohnungsunternehmen zahlreiche Anwendungsfragen. Daher wurde die GdW-Ausarbeitung zur Auslegung des § 9 Nr. 1 Satz 3 Gewerbesteuergesetz zwischenzeitlich aktualisiert. *JG*

■ **Gerne stellen wir Ihnen die aktualisierte Ausarbeitung zur Verfügung: Prof. Dr. Michael Pannen, E-Mail: m.pannen@vdw-rw.de und WP/StB Jürgen Gnewuch, E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de**

HEIZEN

Vermieter darf Warmwasserversorgung nicht wegen Gaspreisanstieg einstellen

Der Vermieter ist verpflichtet, die Gasheizungsanlage seiner Mietobjekte in einen funktionsfähigen Zustand zu versetzen. Der Vermieter kann zur Einhaltung dieser Pflicht im Wege der Wohnungsaufsichtsrechtlichen Anordnung aufgefordert werden.

Das Verwaltungsgericht Frankfurt am Main erkannte die Verfügung der Wohnungsaufsicht im Beschluss vom 22.08.2022 (Az.: 8 L 1907/22) als rechtmäßig an und lehnte den Antrag des Vermieters auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung gegen die Verfügung ab.

Sachverhalt:

Der Vermieter wendete sich als Eigentümer eines Mietobjekts gegen die Verfügung des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt, mit welcher ihm aufgegeben wurde, die Gasheizungsanlage in einen funktionsfähigen Zustand zu versetzen. In dem Mietobjekt war seit dem 30.06.2022 kein Warmwasser mehr verfügbar. Der Vermieter hatte im Vorfeld angekündigt, die Gaszufuhr zum 01.07.2022 einzustellen. Im Rahmen einer örtlichen Überprüfung wurde schließlich festgestellt, dass die Gaszufuhr unterbrochen war.

Dem Vermieter wurde mit Verfügung aufgegeben, die Gasheizungsanlage wieder in einen funktionsfähigen Zustand zu versetzen. Die Wohnungsaufsicht ordnete die sofortige Vollziehung der Verfügung an mit Hinweis darauf, dass die Versorgung mit Warmwasser ein Mindestausstattungsmerkmal darstelle und hieran ein öffentliches Interesse bestehe, zumal eine besonders pflegebedürftige Mieterin betroffen sei. Die inzwischen dreiwöchige Unterbrechung der Versorgung sei nicht länger hinnehmbar. Die Verfügung wurde mit der Androhung der Ersatzvornahme verbunden.

Der Vermieter wehrte sich gegen die Verfügung im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes.

Entscheidungsgründe:

Das Gericht erkannte die Verfügung als formell und materiell rechtmäßig. Es obliege



Quelle: Sydney - stock.adobe.com

den Gemeinden als Aufgabe des eigenen Wirkungskreises, auf die Beseitigung von Wohnungsmissständen hinzuwirken.

Die Versorgung mit Warmwasser gehöre zu den „absolut gängigen Mindeststandards“, die bei einer Mietwohnung erwartet werden können. Dies ändere sich auch durch die enorme Preissteigerung aufgrund der Gaskrise nicht. Es spiele für die Pflicht der Vermieterseite zur Gewährleistung der Warmwasserversorgung keine Rolle, wie sich die Gaspreise gegenwärtig entwickeln. Denn es handelt sich dabei um Nebenkosten, die regelmäßig in Form monatlicher Vorauszahlungen und letztlich auf der Grundlage der vom Vermieter zu erstellenden Jahresendabrechnung von den Mietern zu erbringen sind. Den Standpunkt des Vermieters, er wolle die Mieter vor den gewaltigen Kosten einer weiteren Gasversorgung schützen, wies das Gericht als „bevormundende Haltung“ gegenüber den Mietern zurück.

Als irrelevant erkannte das Gericht den Umstand, dass die Mietverträge keine Angaben über die Ausstattung mit Wärmeversorgung enthalten, da die Bereitstellung von Warmwasser zu den mietrechtlichen Mindeststandards und folglich zum vertragsgemäßen Gebrauch gehöre. Zudem war die Warmwasserversorgung bis zum 30.06.2022 gewährleistet und damit auch Geschäftsgrundlage der geschlossenen Mietverträge.

Auch öffentlich-rechtlich gelte, dass eine Versorgung mit Warmwasser und Heizung zu den absoluten Mindeststandards für ein menschenwürdiges Wohnen gehöre. Diesen Mindeststandard haben Vermieter und Eigentümer einer Liegenschaft nach den Wertungen des Wohnungsaufsichtsgesetzes* zu gewährleisten.

Im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung erteilte das Gericht der Argumentation, die Mieter könnten im kommenden Winter ihre Wärmeversorgung auf Strombasis gewährleisten und Warmwasser in der Küche zubereiten, ebenfalls eine deutliche Absage. In den Medien werde regelmäßig aufgrund des vermehrten Kaufs von Heizlüftern davor gewarnt, dass dies zu einer Überlastung der Stromnetze führen könnte und die Beheizung mit Strom nicht wirtschaftlicher und energieeffizienter sei als die Beheizung auf Basis von Gas.

Die Verfügung der Wohnungsaufsicht sei somit verhältnismäßig und auch ermessensfehlerfrei.

PG

■ **Anmerkung:** In dem Beschluss wird das Hessische Wohnungsaufsichtsgesetz zugrunde gelegt. Entsprechende gesetzliche Wertungen gelten auch für die Wohnungsaufsicht NRW gemäß dem Wohnraumstärkungsgesetz NRW.

Der Stellplatz als Abstellraum

GRENZEN DER NUTZUNG VON STELLPLÄTZEN >> Vielen wird beiläufig schon einmal aufgefallen sein, dass ein Nachbar Regale in seiner Garage oder auf seinem Stellplatz hat oder das Auto immer vor der Garage steht, weil diese nur noch zur Lagerung von Fahrrädern, Reifen, Getränkekisten, dem Rasenmäher oder Werkzeug genutzt wird. Auch auf Stellplätzen insbesondere in Tiefgaragen werden oft Gegenstände gelagert, die nicht zwingend im Zusammenhang mit dem Fahrzeug stehen. Aber ist diese Nutzung noch zulässig?

Grundlage zur Definition des Nutzungsumfangs ist zunächst der abgeschlossene Mietvertrag bzw. die entsprechende Haus- oder Garagenordnung. So finden sich in dem Muster des GdW folgende Regelungen:

„Wegen Brandgefahr ist verboten:

- das Rauchen sowie die Benutzung von offenem Licht und Feuer,
- die Aufbewahrung sowie das Umfüllen, Auffüllen oder Ablassen von Kraftstoff, Öl und sonstigen brennbaren Stoffen,
- die Aufbewahrung leerer Kraftstoff- und Ölbehälter,
- die Aufbewahrung von Putzwolle oder Putzlappen, ausgenommen kleine Mengen ungebrauchter Lappen oder Putzwolle, wenn sie in fest verschlossenen Metallbehältern bereitgehalten werden,
- das Abstellen von Fahrzeugen, die wegen Undichtigkeit Brennstoff oder Öl verlieren,
- das Abstellen von Fahrzeugen, die mit gasförmigen oder anderen leicht brennbaren Stoffen betrieben werden.“

sowie „Gesetzliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften sind vom Mieter und seinen Beauftragten auch dann zu befolgen, wenn sie in der Garagenordnung nicht ausdrücklich erwähnt sind. Künftige gesetzliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften sind für den Mieter und seine Beauftragten unmittelbar bindend, sofern sie ihrer Natur nach nicht nur vom Vermieter befolgt und erfüllt werden können.“

Garagenverordnungen auf Ebene der jeweiligen Bundesländer entfalten grundsätzlich keine privatrechtliche Wirkung. Es handelt sich lediglich um öffentlich-rechtliche Vorschriften, die vom Betreiber der Garage einzuhalten sind. Die Garagenverordnung in NRW wurde 2009 außer Kraft gesetzt. Die entsprechenden Vorgaben sind nun in die Verordnung über Bau und Betrieb von



Quelle: Sydney - stock.adobe.com

Sonderbauten (SonderbauVO) integriert. Bei Verstößen können Bußgelder verhängt werden. Ferner kann eine bauordnungsrechtliche Beseitigungsanordnung oder Nutzungsuntersagung erfolgen. In Fällen, in denen keine detaillierte vertragliche Nutzung vereinbart ist, kommt den Regelungen jedoch eine Indizwirkung zu. Häufig finden sich in Mietverträgen nur Formulierungen wie „Mitvermietet wird der Tiefgaragenstellplatz Nr. 7“ oder „Zur Mietwohnung gehört eine Doppelgarage“. Bezüglich des Nutzungsumfangs liegt dann eine Regelungslücke vor, sodass eine ergänzende Vertragsauslegung notwendig ist. Die Rechtsprechung stellt häufig auf die Regelungen zum Nutzungszweck § 1 Abs. 1 Reichsgaragenordnung (RGaO) zum Einstellplatz ab.

Hiernach sind Einstellplätze „unbebaute oder mit Schutzdächern versehene, weder dem ruhenden noch dem fließenden öffentlichen Verkehr dienende Flächen, die

[ausschließlich] zum Einstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt sind.“ Garagen (§ 1 Abs. 2 RGAO) sind „bauliche Anlagen oder Räume, die [ausschließlich] zum Einstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt sind“.

Bzgl. einer Tiefgarage oder einem Parkhaus ist mithin zweifelhaft, welcher Definition sie unterfallen. Zudem handelte es sich bei der Reichsgaragenordnung ebenso um öffentliches Gefahrenabwehrrecht wie die aktuellen Landesverordnungen. Insgesamt wird eine ergänzende Vertragsauslegung insbesondere im Licht der einschlägigen landesrechtlichen Regelungen vorzunehmen sein. Darüber hinaus kann sich ein anderer Nutzungsumfang auch durch konkludentes Verhalten ergeben, etwa wenn ein Vermieter über Jahre das Abstellen von Hausrat etc. duldet.

In Nordrhein-Westfalen ist das Einstellen von Fahrrädern in „Mittel- und Großgara-

gen“ erlaubt, sofern die Nutzbarkeit durch Kfz dadurch nicht beeinträchtigt wird (§ 139 Abs. 5 der SonderbauVO). Zusätzlich zu den Kraftfahrzeugen darf grundsätzlich auch das übliche Zubehör gelagert werden. Das sind beispielsweise Kindersitze, Verbandskasten, Warndreieck, Ersatzbirnen, Eiskratzer, Sommerreifen bzw. Winterreifen, Felgen, Werkzeug, Pflegeutensilien und Scheibenreiniger (vgl. <https://www.mhkbd.nrw/themenportal/bauordnung/weitere-rechtsvorschriften-und-empfehlungen>).

Zum Büro, Gästezimmer, Partyraum oder zur Abstellkammer dürfen Garagen im Sinne der SonderbauVO nicht umfunktioniert werden, da es sich um eine Zweckentfremdung handeln würde. Anders wird in der Regel nur eine kurzzeitige, vorübergehende Nutzung zur Lagerung von Gegenständen zu werten sein.

In der Rechtsprechung gibt es zahlreiche Entscheidungen, insbesondere auf Ebene der Amtsgerichte, zu Dingen, die in Gara-

gen oder auf Stellplätzen gelagert werden dürfen bzw. deren Lagerung verboten ist. So entschied das AG München, Urteil vom 21. November 2012, Az.: 433 C 7448/12, dass eine Lagerung von Kartons und Plastikmaterial unzulässig ist. Das AG Stuttgart, Urteil vom 1. April 2016, Az.: 37 C 5953/15, verallgemeinerte die Entscheidung auf sämtliches nicht dem wirtschaftlichen Zweck eines Kfz dienendes Zubehör. Das AG Potsdam, Urteil vom 4. Oktober 2018, Az.: 31 C 37/17, entschied hingegen, dass neben Fahrrädern auch das Abstellen von Kajaks oder SUPs zulässig sei.

Aufgrund der teilweise sehr unterschiedlichen Auffassungen in der Rechtsprechung sollte Klarheit durch eine entsprechende Vereinbarung im Rahmen des Mietvertrages getroffen werden. Eine solche kann auch nachträglich getroffen werden. Verweigert der Mieter die Zustimmung, scheidet jedoch eine Änderungskündigung aus, sobald das Garagen-/Stellplatzmietverhältnis mit dem Wohnraummietverhältnis verbunden

ist. Eine Kündigung unterliegt in diesem Fall einheitlich den Voraussetzungen des § 573 BGB für Wohnraummietverhältnisse.

Verstößt ein Mieter durch seine „übermäßige“ Garagennutzung gegen die ausdrücklich vereinbarte oder durch Auslegung ermittelte Nutzungsmöglichkeit, hat der Vermieter aus § 541 BGB (und ggf. § 1004 BGB als Eigentümer) einen klagbaren Unterlassungsanspruch, sofern er den vertragswidrigen Gebrauch abgemahnt hat. Nach einer Abmahnung könnte auch eine Kündigung erfolgen. Bei reinen Garagen- bzw. Stellplatzmietverträgen wäre zudem gemäß § 580a BGB in den vertraglichen Grenzen auch ohne eine Abmahnung eine Kündigung denkbar.

Gehen von vertragswidrig abgestellten Gegenständen Gefahren, z.B. eine Brandgefahr, aus, kommt es für die Handlungsmöglichkeiten auf den Grad der Gefahr an. Hier kann möglicherweise auch ein schnelles Handeln geboten sein. 

Anzeige



Warum wir der passende Partner für das Thema Verkehrssicherung sind? Weil wir bei unseren Tätigkeiten Wert auf Details und Qualität legen: Insbesondere gilt das für die Begutachtung und Pflege von Bäumen, Spielplätzen und Freiflächen. Mit großer Sorgfalt und Zuverlässigkeit entwickeln wir für Sie die passenden Lösungen. Lernen Sie uns und unsere Leistungen kennen: www.hvg-mbh.de

EIN ♥ FÜR DETAILS

HVG – EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

 **HVG**
Grünflächenmanagement

ENERGIEWENDE**Balkon-Photovoltaik im Mehrfamilienhaus**

Vor dem Hintergrund der steigenden Energiepreise und der Debatten um mögliche Gas- und Stromknappheit ist das Interesse der Bevölkerung für Solarenergie noch einmal gestiegen. Autonome und vergleichsweise günstige Energieversorgung ist für viele Menschen attraktiv geworden. Die Nachfrage nach Photovoltaikanlagen ist daher in den letzten Monaten deutlich gestiegen – im privaten Eigenheim eigentlich kein Problem, doch im Mehrfamilienhaus ist die Eigenstromversorgung über Dachflächenphotovoltaik nicht so einfach umzusetzen. Angesichts der weiterhin komplizierten Bedingungen für Mieterstrom ist es für Vermieterinnen und Vermieter noch immer mit hohen Hürden verbunden, ihre Mieterschaft mit Strom vom eigenen Dach zu versorgen – obwohl viele es gerne wollen.

Genehmigung durch den Vermieter erforderlich

Sogenannte Balkonkraftwerke, also kleine Photovoltaikanlagen für Balkone, können hierfür eine Zwischenlösung bieten. Es handelt sich dabei um vergleichsweise kleine Photovoltaikanlagen, die von Mieterinnen und Mietern selbst erworben und am eigenen Balkon angebracht werden können. Der Strom wird dann in den Stromkreis der eignen Wohnung eingespeist. So soll eine

in Teilen unabhängige Stromversorgung ermöglicht werden. Privatpersonen können dadurch ihre Energiekosten reduzieren und einen aktiven Beitrag zur Energiewende leisten.

Auch für Vermieterinnen und Vermieter sind Balkonkraftwerke mit Blick auf einen klimaneutralen Gebäudebestand grundsätzlich eine sinnvolle Überlegung. Sie sind diejenigen, die darüber entscheiden, ob an ihrem Wohngebäude ein solches Balkonkraftwerk angebracht werden darf. Ohne Genehmigung durch den Vermieter dürfen Mieter keine Balkonphotovoltaikanlage anbringen.

Neben den Vorteilen für ihre Mieterschaft müssen Vermieterinnen und Vermieter dabei allerdings auch verschiedene Aspekte berücksichtigen, die Sicherheit, Ästhetik und die Interessen der anderen Hausbewohner betreffen. Das Wohnungsunternehmen bzw. die -genossenschaft ist für die Sicherheit der gebäudeinternen Elektro-Installation verantwortlich. Es muss also sichergestellt werden, dass eine Balkon-PV-Anlage nicht zu möglichen Störungen führt. Denn ein solcher Schaden kann im Zweifel das gesamte Gebäude und die darin lebende Mieterschaft betreffen.

Voraussetzungen für die Installation

Ein Balkonkraftwerk kann in der Regel nur einen Teil des Strombedarfs einer Mietpartei decken. Denn die Anlage darf maximal 6000 VA Leistung liefern, wenn sie in vorhandene Endstromkreise einspeisen soll. Voraussetzung ist, dass ein Zweirichtungszähler vorhanden ist, um zu vermeiden, dass ein Stromzähler rückwärtsläuft. Wie größere Dachanlagen müssen auch Balkonkraftwerke zudem dem Netzbetreiber und der Bundesnetzagentur gegenüber gemeldet werden.

Nicht alle Balkone sind dafür geeignet, solche Anlagen anzubringen. Auch muss sichergestellt werden, dass durch die Anbringung keine Schäden an der Gebäudesubstanz entstehen oder darunterliegende Balkone verschattet werden. Schließlich muss die Installation so erfolgen, dass die Anlage wetterfest ist und sie nicht herunterfallen und Personenschäden verursachen kann.

Der GdW hat eine Arbeitshilfe erstellt, die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bei der Abwägung hinsichtlich der Genehmigung von Balkonkraftwerken unterstützt. Sie gibt eine Übersicht über die erforderlichen Voraussetzungen und enthält unter anderem eine Checkliste und Hinweise zur Mieterkommunikation.

LW



Quelle: bht2000 – stock.adobe.com

IM GESPRÄCH MIT CARSTEN PETERSDORFF, BEREICHSLEITER FÜR WÄRME UND GEBÄUDE
BEI DER LANDESGESELLSCHAFT NRW.ENERGY4CLIMATE



Kommunale Wärmeplanung – NRW.Energy4Climate baut Kompetenzzentrum auf

Was ist das Ziel von kommunaler Wärmeplanung?

NRW hat das Ziel, bis 2045 klimaneutral zu sein. Damit steht auch der Wärmesektor vor einer großen Transformation. Erhebliche Investitionen teilweise in langlebige Infrastruktur sind notwendig. Diese werden aber nur getätigt, wenn Planungssicherheit besteht.

Die kommunale Wärmeplanung soll genau diese Planungssicherheit bringen, sie dient also Kommunen als strategisches Planungsinstrument. Dabei ist es wichtig, die jeweilige Ausgangssituation und lokalen Potenziale zu berücksichtigen, und damit meine ich ausdrücklich nicht nur technische Aspekte, sondern auch wirtschaftliche, demographische und soziale. Auf der Basis kann dann ein kommunaler Wärmeplan erstellt werden, in dem Eignungsgebiete und Zonierungen für

verschiedene Wärmeversorgungen ausgewiesen werden.

Das bildet dann die Planungsgrundlage, zum Beispiel für eine bedarfsgerechte Dimensionierung der Energieinfrastruktur, aber auch für andere Akteure wie die Wohnungswirtschaft.

Wo liegen insbesondere für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften die Vorteile des Konzepts?

Auch die Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen. Wiederum unter Berücksichtigung der jeweiligen Ausgangssituation muss der Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser im Gebäudebestand gesenkt werden. Und gleichzeitig muss der verbleibende Wärmebedarf über erneuerbare Energiequellen gedeckt werden. Einige Wohnungsunternehmen haben sich mit der Entwicklung individueller Klimapfade schon auf den Weg gemacht.

Die kommunale Wärmeplanung hilft zu entscheiden, welcher Pfad lokal am besten geeignet ist, also welche Rolle Energieeffizienz spielen sollte und welche erneuerbaren Wärmelösungen wo zur Verfügung stehen werden. Dies verbessert also auch hier die Planungssicherheit.

Wo liegen aktuell die Herausforderungen bei der Umsetzung und welche Lösungsansätze gibt es?

Wir haben Planungsprozesse auf unterschiedlichen Ebenen: Die Wohnungswirtschaft arbeitet an ihren Klimapfaden, viele Energieversorger stellen Strategien auf, wie sie klimaneutral werden wollen. Beispielsweise entwickeln sie Transformationspläne für Wärmenetze, also wie die Fernwärme zukünftig erneuerbar wird. In der kommunalen Wärmeplanung ist es wichtig, diese Planungen zusammenzubringen oder aneinander anzupassen. Die Zeitschienen sind unterschiedlich – doch die kommunale Wärmeplanung darf nicht dazu führen, Aktivitäten und Projekte aufzuhalten. Letztendlich geht es um die erfolgreiche Umsetzung. Diese Beispiele zeigen, wie wichtig die

Akteurseinbindung bei der kommunalen Wärmeplanung ist.

Als weiteren Punkt möchte ich die Verbindlichkeit der kommunalen Wärmeplanung erwähnen. Es ist noch nicht klar, welche Instrumente den richtigen Level an Verbindlichkeit sicherstellen sollen. Zum einen soll die kommunale Wärmeplanung klare Orientierung geben, welche Art der Wärmeversorgung wo in der Kommune vorrangig eingesetzt werden soll. Auf der anderen Seite darf sie auch kein zu starres Korsett vorgeben. Dazu wird auf Bundesebene mit Hochdruck an der Gesetzesgrundlage gearbeitet. Und auch in NRW sollen auf Basis eines Bundesgesetzes die rechtlichen Grundlagen auf Landesebene geschaffen werden.

Wir als NRW.Energy4Climate wollen aber schon jetzt Kommunen und allen beteiligten Akteuren zur Seite stehen. Derzeit bauen wir mit unseren Partnern ein Kompetenzzentrum Wärmewende NRW auf. Wir wollen als zentrale Anlaufstelle für die Wärmewende dienen und Kompetenzen in NRW bündeln. Beispielsweise hat das LANUV mit dem Energieatlas eine sehr wertvolle Datenbasis für die kommunale Wärmeplanung geschaffen, aber auch der geologische Dienst bietet hilfreiche Informationen zur Geothermienutzung. Zusätzlich wollen wir mit unterschiedlichen Angeboten Kommunen zur Seite stehen und „Starter Workshops“ oder Initialberatungen anbieten, aber auch Informationen für die Wohnungswirtschaft, wie zu Klimapfaden oder der Erschließung Erneuerbarer Wärmequellen in Quartieren. NRW.Energy4Climate

i ZUR PERSON



Quelle: NRW.Energy4Climate

Carsten Petersdorff ist Bereichsleiter für Wärme und Gebäude bei der Landesgesellschaft NRW.Energy4Climate. Im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen arbeitet er derzeit am Aufbau eines virtuellen Kompetenzzentrums Wärmewende für NRW. Einer der inhaltlichen Schwerpunkte ist dabei das Thema kommunale Wärmeplanung.

i NRW.ENERGY4CLIMATE

Unter www.waermewende.nrw bietet NRW.Energy4Climate ab Ende März als virtuelles Kompetenzzentrum Unterstützung und Informationen zur kommunalen Wärmewende.

Im Rahmen eines digitalen Kick-off-Events am 29. März 2023 stellt sich das Kompetenzzentrum allen Interessierten vor.

EEG 2023

Attraktivere Bedingungen für den Mieterstrom?

Am 1. Januar trat die Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) in Kraft, die unter anderem bessere Rahmenbedingungen für den Betrieb von Photovoltaikanlagen mit sich bringt. Damit sollen der Aufbau und Betrieb von PV-Anlagen sowie das Mieterstromkonzept attraktiver und die Energiewende weiter vorangetrieben werden. Wie wirken sich die neuen Regelungen tatsächlich auf die Attraktivität des Mieterstroms aus?

Mieterstrom birgt in der Theorie viele Vorteile: Die Mieterschaft kann günstigen, dezentralen und klimaneutralen Strom über die PV-Anlage auf dem Dach vor Ort beziehen, Vermieter vertreiben den Strom direkt an ihre Mieterinnen und Mieter, haben dadurch feste Abnehmer und tragen so zur klimaneutralen Energieversorgung bei. In der Praxis wird dieses Konzept jedoch in der Wohnungswirtschaft nur selten genutzt. Grund dafür ist, dass Mieterstrom aufgrund vieler Hürden bisher wenig attraktiv war.

Die größte Hürde dabei ist, dass der Vermieter zum Energieversorger werden muss, wenn er den von der Regierung zur Verfügung gestellten Mieterstromzuschlag erhalten will. Das heißt, er muss seiner Mieterschaft auch dann Strom liefern, wenn die Photovoltaikanlage zum Beispiel im Winter den Strombedarf des Gebäudes nicht voll-

ständig decken kann und zusätzlich Strom aus dem Netz bezogen werden muss. Das ist für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit erheblichem bürokratischen Aufwand verbunden. Die meisten entscheiden sich daher für ein Contracting-Modell, bei dem die PV-Anlage durch ein Drittunternehmen betrieben wird, das den Strom dann an die Mieterschaft liefert. Dadurch entstehen dem Wohnungsunternehmen bzw. der Genossenschaft aber zusätzliche Kosten, sodass die Attraktivität von Mieterstrom darunter leidet.

An dieser Problematik hat sich auch durch die EEG-Novelle nichts geändert. Dennoch enthält das EEG einige Aspekte, die die Bedingungen des Mieterstroms zumindest teilweise verbessern:

So entfällt bereits seit Mitte letzten Jahres die EEG-Umlage, die zuvor auch für PV-Strom gezahlt werden musste. Damit ist Mieterstrom komplett von allen Umlagen befreit, wodurch er finanziell attraktiver wird.

Sofern der Anlagenbetreiber als Energieversorger auftritt, also den gesamten Strombedarf seiner Mieterschaft deckt, steht ihm der Mieterstromzuschlag zu. Voraussetzung ist, dass der Strom direkt im Gebäude verbraucht und dazu nicht ins öffentliche Netz eingespeist wird. Außerdem darf der ange-

legte Strompreis maximal 90 Prozent des geltenden Grundversorgungstarifs betragen. Mit dem EEG 2023 wird der Mieterstromzuschlag nun auch für Anlagen mit mehr als 100 kW (Kilowatt) gewährt. Werden mehrere benachbarte Anlagen für den Mieterstrom genutzt, ist der Zuschlag für eine Leistung von bis zu 750 Kilowatt möglich, die Höhe bemisst sich dabei nach der Anlagengröße.

Durch die Ausweitung auf größere Anlagen sollen vor allem Quartierslösungen vorangetrieben werden. Allerdings gibt es auch mit dem neuen EEG dabei weiterhin Probleme, denn der Strom darf nur im unmittelbaren Gebäudezusammenhang verwendet werden. Sobald er für den Verbrauch in ein öffentliches Netz gespeist werden muss, zum Beispiel um ein Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu versorgen, wird dies nicht mehr zu Mieterstrom gezählt und der Mieterstromzuschlag entfällt. Dadurch wird eine gesamtheitliche Quartierslösung bei der Stromversorgung auch weiterhin behindert.

Statt der Quartierslösung wurde durch das EEG 2023 die Einspeisung des Solarstroms in das Netz nochmal gestärkt. So gibt es nun die Möglichkeit zwei Anlagen auf dem Dach zu betreiben, die unterschiedlichen Zwecken dienen. So kann eine Anlage für die Versorgung der Mieterschaft und die zweite zur Volleinspeisung des produzierten Stroms ins Netz verwendet werden. Der Vorteil ist, dass gleichzeitig auch die Vergütungssätze für die Volleinspeisung, also des gesamten produzierten Stroms, angehoben wurden und das Konzept so attraktiver wird. Jede eingespeiste kWh Strom wird dann entsprechend vergütet. Auch über die Mieterstromanlage ist es möglich, Strom ins Netz einzuspeisen, wenn etwa mehr produziert als verbraucht wird. Für die Teileinspeisung sind die Vergütungssätze allerdings deutlich niedriger.

Insgesamt birgt die EEG-Novelle somit einige Vorteile für die Nutzung von Solar- und somit Mieterstrom. Allerdings wurden die aus wohnungswirtschaftlicher Sicht größten Hürden, das Auftreten als Energieversorger und die gesamtheitliche Quartiersversorgung, auch durch das neue EEG vorerst nicht gelöst.

LW



Quelle: Stegi - stock.adobe.com

EMANUELE COCCIAS PHILOSOPHIE DES WOHNENS

„Wohnen ist mehr als ein zu lösendes Raumproblem“

Was ist ein Zuhause? Sind es drei Zimmer, Küche, Bad? Es ist viel mehr als das, sagt zumindest Emanuele Coccia, Professor für Philosophiegeschichte und Autor von „Das Zuhause“, das aus dem Italienischen in mehrere Sprachen übersetzt worden ist. In seinem Buch wird deutlich, wie stark das Zuhause die menschliche Psyche beeinflusst und entscheidend zur Zufriedenheit und zum menschlichen Glück beiträgt.

Die Philosophie hat schon immer eine besondere Beziehung zur Stadt: Dort ist sie entstanden, hat sich weiterentwickelt, in ihr wurde über Vergangenes und Zukünftiges nachgedacht. Doch die Geschichte der Philosophie handelt von Straßen, Märkten, Versammlungen, Kultstätten und Palästen – kurzum dort, wo sich die Macht konzentrierte. Um Häuser und Wohnungen ging es dabei aber nur am Rande. Und das, obwohl das Zuhause für das menschliche Glück eine entscheidende Rolle spielt. Und genau darum geht es in Coccias Werk: um die konkreten Räume, die uns tagtäglich umgeben. Doch was steckt eigentlich hinter den vermeintlich so bekannten Räumen unserer Wohnung?

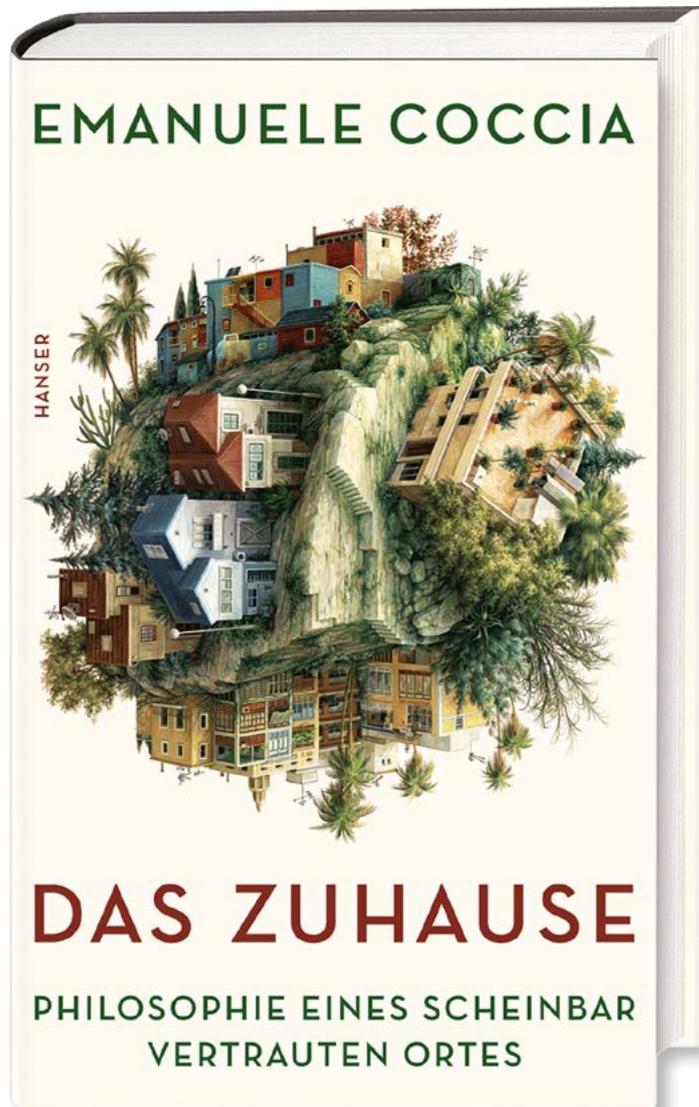
Die Aufteilung von Räumen spiegelt und verstärkt soziale und kulturelle Ungleichheiten. Coccia zeigt auf, wie Wohnzimmer, Flur und Küche unsere Einstellungen prägen. Zuletzt zeigt er auf, wie unser Leben zwischen vier Wänden verknüpft ist mit der Frage, wie der Mensch die Welt zu seinem Zuhause macht.

„Das Zuhause“ wird seinem philosophischen Ansatz gerecht, bleibt aber gut lesbar. Kapitel für Kapitel wandert der Lesende durch die Räume eines Zuhauses: vom Bad zum Wohnzimmer und allem, was dazwischen liegt. Bei der Lektüre stellen sich ganz entscheidende Fragen: Was macht ein Zuhause aus? Die Wohnung, das Zuhause selbst, die Bewohnenden? Welchen Einfluss haben die Einrichtung, das tägliche Erleben?

Das Buch wird dem philosophischen Ansatz auch gerecht, weil es keine Antworten liefert, sondern vielmehr zum Nachdenken anregt: Was braucht man wirklich? Was ist einem wichtig? Ist es wichtig, wie man lebt, wo man lebt? Aber auch aus wohnungswirtschaftlicher und wohnungspolitischer Perspektive

ist es spannend, über diese Fragen nachzudenken. Schließlich geht es um die vier Wände, die wir besitzen, mieten und in denen wir alle paar Jahre umziehen – in andere Städte, Länder, Kontinente. Küche, Flur und Wohnzimmer müssen laut Emanuele Coccia neu gedacht werden, damit der Mensch in Zukunft die Erde zu seinem wahren Zuhause machen kann. „Das Zuhause“ ist ein aufschlussreiches Buch, das Räume betritt und verstehen lässt, was sie bedeuten. LB

- **Coccia, Emanuele: Das Zuhause: Philosophie eines scheinbar vertrauten Ortes.** Übersetzt aus dem Italienischen von Andreas Thomsen. Hanser Verlag, 2023. 160 Seiten. Printausgabe 22,00 €.



i ZUM AUTOR

Emanuele Coccia, geboren 1976, lehrt Philosophiegeschichte an der École des Hautes Études en Sciences Sociales in Paris. Er promovierte in Florenz und war Assistenzprofessor für Geschichte der Philosophie in Freiburg.

2018 erschien sein preisgekröntes Buch Die Wurzeln der Welt auf Deutsch, 2020 folgte Sinnenleben und 2021 Metamorphosen. Das Leben hat viele Formen. Sein Werk wird in mehrere Sprachen übersetzt.



SEMINARE IM MÄRZ 2023

15.03.2023	Online	Das Prinzip der Kostenmiete für preisgebundenen Wohnraum	Jürgen Jankowski Marina Hoffmeister	2
21.03.2023	VdW südwest	Gewerberaummietvertrag – Verhandlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten	Matthias Voigt	2
23.03.2023	Online	Nachhaltigkeitscontrolling	Nicole Jekel	2
28.03.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Fördermittel für Immobilien – Finanzierungsbeispiele und Antragsverfahren	Burkhard Touché	2
29.03.2023	Online	Intensivseminar technisches Wissen – Zusatzkompetenz Bautechnik für Kaufleute	Armin Hartmann	2
29.03.2023	Online	Das Prinzip der Kostenmiete für preisgebundenen Wohnraum – Für Fortgeschrittene	Jürgen Jankowski Marina Hoffmeister	2
30.03.2023	Online	Brandschutz im Wohnungsneubau und -bestand	Norman Kaul	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Svenja Timmerkamp
Telefon 0211 16998-27

2 Annemarie Kleinhempel
Telefon 0234 9447-592

3 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner
Tel. 040 52011-218

IMPRESSUM

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



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