

## VerbandsMagazin

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



**14** VDW-MITGLIEDER SORGEN FÜR  
NEUE MOBILITÄT IM QUARTIER

**20** LANDESMINISTERIUM UND WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT IM DOPPEL-INTERVIEW

**4** SCHWERPUNKT – ENERGIEKRISE

Gut durch den Winter gekommen?

## Die Menschen *nicht allein gelassen*



Quelle: Roland Baege/VdW NRW

**„Die Wohnungswirtschaft hat die sozialpolitischen Maßnahmen erfolgreich flankiert und konnte dazu beitragen, die Menschen glimpflich durch den letzten Winter zu bringen.“**

Sicherlich erinnern Sie sich: Im letzten Herbst haben viele Menschen mit großen Sorgen auf die bevorstehenden Wintermonate geschaut. Die Preise für Gas und Strom stiegen unaufhörlich, die Leute diskutierten über Blackouts und Versorgungsengpässe und in zahlreichen Miethaushalten wurde die bange Frage gestellt, ob Energie und viele andere Dinge des täglichen Lebens bezahlbar bleiben.

Auch wenn unverändert hohe Preise die Menschen und die Wirtschaft belasten, scheinen sich die schlimmsten Prognosen nicht bewahrheitet zu haben. Dazu haben viele energie- und sozialpolitische Maßnahmen – gerade und auch für den Bereich Wohnen – sicherlich beigetragen, vor allem die sogenannte Gas- und Strompreisbremse, an deren Ausgestaltung auch die Wohnungswirtschaft mitarbeiten konnte, aber auch das deutlich ausgeweitete Wohngeld.

Nicht weniger wichtig waren die Maßnahmen und das sozial verantwortliche Handeln von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften trotz teils herausfordernder Vorgaben, wenn man nur an den hydraulischen Abgleich denkt. Auch die gemeinsame Kampagne des Verbandes zusammen mit dem NRW-Landesbauministerium und mit Unterstützung von Verbraucherzentrale NRW und Mieterbund NRW war hilfreich für die Verbreitung von Wissen und Informationen.

Und nicht zuletzt haben auch die Mieterinnen und Mieter ihren Beitrag geleistet – durch die Anpassung ihres Verbrauchsverhaltens, einen verantwortungsvollen Um-

gang mit Strom und Wärme sowie zu über 97 Prozent durch die freiwillige Anpassung ihrer Heizkostenvorauszahlung.

Doch die Zeit bleibt nicht stehen und nach dem Winter ist am Ende auch wieder vor dem Winter. Die meisten politischen Unterstützungsmaßnahmen, wie die Gaspreisbremse, sind schlussendlich nur kurzfristig angelegt, die Energieversorgung des Landes wird sich aber nicht binnen kurzer Zeit völlig umstellen lassen.

In den Ländern erkennt man innerhalb der Förderprogramme die Bemühungen, den Krisenentwicklungen zu begegnen, was in Teilen auch gelingt.

Eine nachhaltige Trendwende, die nicht nur den Menschen die Sorgen vor nicht mehr bezahlbaren Miet-, Gas- und Strompreisen nimmt, sondern auch die Wohnungswirtschaft in die Lage versetzt, bezahlbar und klimagerecht neue Wohnungen zu bauen und bestehenden Wohnraum energetisch zu modernisieren, wird aber nur gelingen, wenn vor allem die ordnungs- und förderrechtlichen Rahmenbedingungen vor allem auf Ebene der EU und des Bundes die wohnungspolitischen Ziele realisierbar machen. Die aktuellen Diskussionen um die EU-Gebäuderichtlinie und das Gebäudeenergiegesetz lassen an dieser Bereitschaft leider zweifeln.

### Alexander Rychter

Verbandsdirektor des  
VdW Rheinland Westfalen



### 4 Gut durch den Winter gekommen?



#### SCHWERPUNKT

- 4 **Gut durch den Winter gekommen?**  
Energiekrise
- 6 **„Die Unsicherheiten sind groß, der Informationsbedarf enorm“**  
Interview mit Christof Sommer, Hauptgeschäftsführer des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen
- 8 **Gemeinsam durch die Energiekrise**  
Im Gespräch mit Wolfgang Schuldzinski, Vorstand der Verbraucherzentrale NRW
- 10 **Nah am Menschen**  
Im Gespräch mit Melanie Purps, Abteilungsleiterin Sozialmanagement der GAG Immobilien AG
- 12 **„Ohne finanzielle Puffer würde es schwierig“**  
Im Gespräch mit Marcia Janda, Verwaltungsleitung der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS)
- 13 **Entlastungen im Überblick**  
Sozialpolitische Instrumente in der Energiekrise

### 16 Charta „Intelligente Mobilität im Wohnquartier“ übergeben



#### AKTUELLES

- 14 **VdW-Mitglieder sorgen für Neue Mobilität im Quartier**  
Umfrage unter Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften
- 16 **Charta „Intelligente Mobilität im Wohnquartier“ übergeben**  
Projektabschluss „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“
- 17 **Im direkten Austausch mit dem Netzwerk**  
EBZ-Partnertreffen 2023

#### AKTUELLES NRW

- 18 **Wo beginnt der Weg zur Klimaneutralität?**  
Webinar für CO<sub>2</sub>-Bilanzierung
- 19 **Gebündelte Informationen zu den neuen Förderbedingungen**  
Informationsveranstaltung Wohnraumförderung 2023
- 20 **„Klimaschutz und Machbarkeit miteinander vereinen“**  
Landesministerium und Wohnungswirtschaft im Doppel-Interview

### 18 Wo beginnt der Weg zur Klimaneutralität?



- 22 **„Endlich ein ZUHAUSE!“ für ganz Nordrhein-Westfalen**  
Landesinitiative gegen Wohnungslosigkeit

#### AKTUELLES RLP

- 23 **Grunddarlehen und Tilgungszuschüsse in Wohnraumförderung erhöht**  
Anpassung  
**Azubi-Wohnheim in Holzfertigbauweise**  
gbt trier
- 24 **Energie- und Wärmeversorgung: Die Alternative Teelicht**  
Gemeinsame Veranstaltung mit Energieagentur Rheinland-Pfalz

#### VdW-ARBEITSKREISE

- 26 **Neue Standards für den Wohnungsbau?**  
Arbeitskreis Technik  
**Compliance in der wohnungswirtschaftlichen Praxis**  
Arbeitskreis Compliance

24 Energie- und Wärmeversorgung:  
Die Alternative Teelicht



Quelle: VdW RW

30 Jetzt anmelden zum  
WoWi-Cup 2023!



Quelle: Rhein-Ruhr-Sport GmbH

40 Klimaschutz und Betriebskosten  
unter einem Hut



Quelle: Consolar GmbH

27 Klimaschutz auf europäischer Ebene  
Arbeitskreis Europa

**Kommunikation in Krisenzeiten**  
Arbeitskreis PR & Marketing

**AUS DEN UNTERNEHMEN**

28 „Genossenschaften haben Zukunft“  
130 Jahre Spar- und Bauverein eG  
Dortmund

30 Jetzt anmelden zum  
WoWi-Cup 2023!  
Drachenboot-Festival 2023

**100 % öffentlich gefördertes  
Quartier für Köln**  
Aachener Siedlungs- und  
Wohnungsgesellschaft mbH

31 Wohnquartier „Weber1“ steht in  
den Startlöchern  
Allbau GmbH

32 Erste Wärmepumpenheizung  
für fast 700 Wohnungen  
Vonovia

**TERMINE**

33 Termine 2023  
Termine im April und Mai 2023

**STEUERN**

34 Abrechnung von Gas- und  
Wärmelieferungen nach dem  
30. September 2022  
Umsatzsteuer

**BMF nimmt Stellung zum 0 %-  
Umsatzsteuersatz für Installation/  
Lieferung von Photovoltaikanlagen**  
Umsatzsteuer

35 Gebäude-AfA bei kürzerer  
tatsächlicher Nutzungsdauer  
Einkommensteuer

36 Sind Rechtsmittel gegen die neuen  
Grundsteuerwertbescheide zu  
empfehlen?  
Grundsteuer

**RECHT**

37 Das Hinweisgeberschutzgesetz  
lässt auf sich warten  
Stand des Gesetzgebungsverfahrens

38 Mietpreisbremse greift nicht für  
Mieterhöhungsvereinbarungen im  
laufenden Mietverhältnis  
Individualvereinbarung löst  
Mietpreisbremse

39 Wohnungseigentümergeinschaft  
kann (weiterhin) Mängelrechte  
der einzelnen Eigentümer an sich  
ziehen

Vergemeinschaftung von  
Mängelrechten

**TECHNIK UND MULTIMEDIA**

40 Klimaschutz und Betriebskosten  
unter einem Hut  
Forschungsbericht des Integrate-  
Projekts zu PVT-Wärmepumpen-  
systemen

42 Wohin mit dem Abwasser?  
Nutzung von Abwasser im Gebäude  
und Quartier

**FÜR SIE GELESEN**

43 Auf dem Weg zur klimaneutralen  
Stromversorgung  
Photovoltaik & Batteriespeicher

**SEMINARE**

44 Seminare im April und Mai 2023





Quelle: Atlas - stock.adobe.com

ENERGIEKRISE

# Gut durch den Winter gekommen?



**GASPREISBREMSE**

deckt  
**80%**  
des Gasverbrauchs bei  
**12 Cent/kWh,**  
**Fernwärme bei**  
**9,5 Cent/kWh**

schnell auf ein hohes Niveau, es kam nicht zu Blackouts in der Stromversorgung oder frierenden Menschen in ihren Wohnungen – und dennoch ist und war eine große Unsicherheit in Bezug auf die Energieversorgung bei vielen Menschen zu spüren.

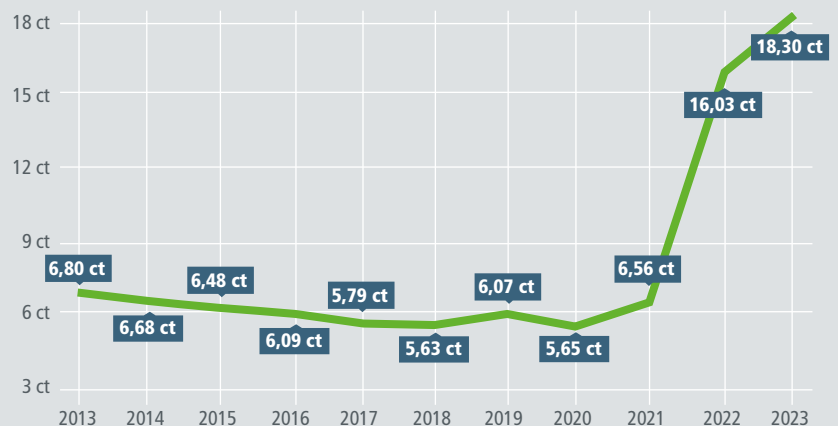
Um die extremen Preisanstiege bei Erdgas und Strom aufzufangen, brachte die Bundesregierung in den letzten Monaten mehrere sozial- und energiepolitische Maßnahmen zur Unterstützung der Bevölkerung auf den Weg. Welche Maßnahmen das waren, mit welchen Ergebnissen sie für

**E**in Blick zurück in den Herbst 2022: Die Angst vor einem kalten Winter geht in Deutschland um, Menschen kaufen sich Ölradiatoren (!), um die Heizung auszulassen, die Bundesnetzagentur und viele weitere politische Akteure, Ministerinnen und Minister aus Bund und Ländern, der Bundeskanzler, sie alle warnen vor einer gravierenden Energieknappheit mit katastrophalen Folgen für die Menschen und die Industrie. „Gasmangellage“ ist im späten Herbst und Winter 2022 das Wort der Stunde und die größte Sorge, die sich mit Blick auf die Stromversorgung, aber auch das Beheizen von Wohnungen in Deutschland auftürmt. Jetzt, im April 2023, ist die Heizperiode 2022/2023 so gut wie beendet, die Temperaturen steigen, es ist Frühling geworden, es muss nur noch an einzelnen, kälteren Tagen geheizt werden – ist also erstmal alles gut gegangen? Zu welchen Maßnahmen hat die Politik gegriffen? Und was wird für die nächste Heizperiode erwartet?

Zunächst einmal lässt sich festhalten: Die Energiekrise hat die Menschen in der abgelaufenen Heizperiode nicht wie befürchtet mit voller Wucht getroffen. Die Gasspeicherfüllstände stiegen bis Dezember 2022

## Gaspreisentwicklung 2013–2023

Durchschnittlicher Gaspreis in ct/kWh bei einem Verbrauch von 20.000 kWh/Jahr



Quelle: Eigene Darstellung nach Vergleichsportal vertivox.de

die Menschen, aber auch für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften umgesetzt wurden und ob sie ihren Nutzen entfalten konnten – diese Aspekte stehen im Schwerpunkt dieser Ausgabe des VerbandsMagazins.

### Das Ende für günstiges, russisches Gas und starke Preissprünge

Schon während der Corona-Krise in den Jahren 2020 bis 2022 stiegen die Preise für Energie an, doch erst mit dem Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine am 24. Februar 2022 kam es zu extremen Preissprüngen. Maßgeblich dafür im Fall von Gas: Einerseits die wirtschaftlichen Sanktionen auf fossile Energieträger aus Russland, die vorher über die Nord-Stream-Pipeline durch die Ostsee nach Deutschland gepumpt wurden, andererseits die Drosselung der Lieferungen aus Russland, bis die Gas-Pipelines beschädigt wurden und tagelang etliche Hektoliter Erdgas unkontrolliert aus der Ostsee sprudelten, was zum kompletten Ende der russischen Erdgaslieferungen nach Deutschland führte.

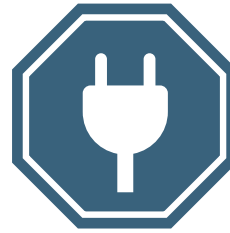
### Bund zieht bei Energiepreisen die Handbremse

Am 15. Dezember 2022 beschloss der Bundestag die Strom-, Gas- und Wärmepreisbremsen, die dann im März 2023 in Kraft traten und auch rückwirkend für Februar und Januar 2023 die Preise auf Strom, Erdgas und (u. a.) Fernwärme für einen Anteil von 80 Prozent des Haushaltsverbrauchs deckeln. Für Mieterinnen und Mieter, die neben der Industrie die zentralen Adressaten der Preisbremsen sind, erhofft sich die Bundesregierung effektive Entlastungen und eine Sicherstellung der Grundversorgung zu bezahlbaren Preisen. Insgesamt kostete das Maßnahmenpaket den Bund 95 Milliarden Euro.

Eine weitere sozialpolitische Maßnahme von großer Tragweite für Mieterinnen und Mieter beschloss die Bundesregierung im November 2022: Die Wohngeld-Plus-Reform, die zum 1. Januar 2023 in Kraft trat. Durch diese Reform erfolgen sowohl eine Ausweitung des Empfängerkreises für Wohngeld als auch eine Anhebung der Zahlungen sowie die dauerhafte Integration von Klima- und Heizkomponenten. Auch wenn die Erteilung von Wohngeld in den Kommunen großen Zulauf und dadurch Verzögerungen in der Auszahlung mit sich brachte und immer noch bringt, entlastete viele Haushalte sowohl kurz- als auch langfristig.

Das Wohngeld als vorgelagerte soziale Sicherungsleistung ist ein zielgerichtetes Instrument zur Entlastung von Haushalten mit geringen Einkommen bei vergleichsweise hohen Wohnkosten. Die Zahlungen kommen besonders einkommensschwächeren Haushalten zugute, die keine weiteren Transferleistungen beziehen, etwa Rentner und Familien bzw. Alleinerziehende. Vor der Reform waren rund 600.000 Haushalte wohngeldberechtigt, durch die Ausweitung werden es ab 2023 etwa 2 Millionen Haushalte sein. Mit dem Erhalt von Wohngeld sind weitere Zuschüsse für Kosten im Bildungsbereich für Kinder unter 25 verbunden.

Durch die Reform wurden auch die Sätze stark angehoben. So wurde das Wohngeld um durchschnittlich 190 Euro pro Monat erhöht und stieg im Schnitt von 180 Euro auf 370 Euro pro Monat. Grundlage ist zum einen die Anzahl der Personen im Haushalt, die besonders Familien einen höheren Zuschuss ermöglicht. Zum anderen wurde aber auch eine Heizkostenkomponente von pauschal 1,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in die Zahlung integriert, die



**STROMPREISBREMSE**

deckt  
**80 %**  
des Stromverbrauchs bei  
40 Cent/kWh

auch Anreize zum Sparen setzen soll. Darüber hinaus soll eine Klimakomponente von voraussichtlich 0,40 Euro pro Quadratmeter Mieterhöhungen infolge von energetischen Modernisierungen auffangen. Insgesamt war die Reform ein zentrales Vorhaben der Regierungskoalition, kam allerdings erst gegen Ende der Heizperiode 2022/2023 bei den Menschen an.

Als weitere sozialpolitische Maßnahme im Bereich der

Mobilität kann das „Deutschland-Ticket“ für monatlich 49 Euro viele Haushalte entlasten. Mit Start am 1. Mai 2023 haben so alle Menschen die Möglichkeit, zu einem festen Tarif den öffentlichen Personennahverkehr in ganz Deutschland zu nutzen. Mehrkosten und tarifliche Grenzen entfallen und können so auch die Nachfrage nach haushaltsnahen Mobilitätsangeboten in den Wohn- und Stadtquartieren nachhaltig erhöhen. Dabei sind auch die Pläne, für Wohngeldempfänger, Studierende, Auszubildende und andere benachteiligte Gruppen Sozialtarife zu ermöglichen, die diesen Zugang noch günstiger gestalten.

AT/AF



### GEMEINSAME INFORMATIONS-KAMPAGNE



Mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW, der Verbraucherzentrale NRW, dem EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie dem Mieterbund NRW hat der VdW Rheinland Westfalen mehrere Informationsbroschüren herausgegeben. Diese umfassen Hinweise zur Einsparung von Energie durch effizientes Heizverhalten, aber auch zur Beantragung des reformierten Wohngeldes. Das Informationsmaterial ist für Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften kostenlos unter [www.mieterkommunikation-energie.de](http://www.mieterkommunikation-energie.de) verfügbar.



# „Die Unsicherheiten sind groß, der Informationsbedarf enorm“

**INTERVIEW MIT CHRISTOF SOMMER, HAUPTGESCHÄFTSFÜHRER DES STÄDTE- UND GEMEINDEBUNDES NORDRHEIN-WESTFALEN** >> Energiekrise, Gasmangellage, Energie-Abhängigkeit – diese großen Schlagwörter medialer Debatten und geopolitischer Zusammenhänge werden im Alltag auf kleinster Ebene spürbar – für die Menschen vor Ort. Die kommunale politische Ebene, die Städte, Kreise und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen sind für viele Menschen die erste Anlaufstelle. Die verschiedenen Behörden und öffentlichen Einrichtungen spüren mit großer Nähe, was die Menschen bewegt und in welcher Situation sie sich befinden. Gleichzeitig spüren die Kommunen selbst die Kriseneffekte, welche die soziale Daseinsvorsorge für die Einwohnerinnen und Einwohner auf die Probe stellt. Dazu im Gespräch: Christof Sommer, Hauptgeschäftsführer des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen (StGB NRW), ein Zusammenschluss von 361 der 396 Kommunen und Regionalverband des Deutschen Städte- und Gemeindebundes. Wie erleben die Kommunen die Energiekrise?

**Die Preise für Gas und Strom sind im vergangenen Jahr sehr stark gestiegen. Welche Situation erleben die nordrhein-westfälischen Städte und Gemeinden und mit welchen Anliegen kommen die Menschen auf die Kommunen in NRW zu?**

**Christof Sommer:** Vor allem die kommunalen Stadtwerke bekommen hautnah mit, wie

## ZUR PERSON



Quelle: Kaduk/StGBNRW

Christof Sommer ist seit 2021 Hauptgeschäftsführer des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen (StGB NRW). Zuvor war er mehr als 20 Jahre als Bürgermeister tätig, zunächst in der Gemeinde Bestwig, später in der Stadt Lippstadt. Der 57-Jährige stammt aus Nuttlar im Sauerland.

sehr die Menschen mit den hohen Preisen kämpfen. Für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen wird es zunehmend schwierig. Aus vielen Kommunen hören wir, dass die Menschen den Beratungsstellen regelrecht die Türen ingerannt haben. Die Unsicherheiten sind groß und der Informationsbedarf enorm, insbesondere weil die vielen Zuschüsse, Entlastungspakete und Preisbremsen die Lage sehr unübersichtlich gemacht haben. Damit deckt sich, dass ja auch die Verbraucherzentralen von einem Ansturm auf die Beratungsstellen berichtet haben.

Eine wichtige Rolle spielten im Umgang mit der Energiekrise die kommunale Öffentlichkeitsarbeit und Beratungsangebote mit Tipps zum Energiesparen. Viele Menschen haben das dankbar aufgegriffen. Allein wegen des hohen Kostendrucks. Am Ende hat der Mix aus einer Vielzahl an Entlastungen und guter Beratung dazu geführt, dass der befürchtete Wutwinter doch nicht eingetreten ist. Geholfen haben natürlich auch die überwiegend milden Temperaturen.

**Vielorts sind Städte und Gemeinden selbst mit der sozialen Daseinsvorsorge für die Menschen vor Ort unter Druck geraten – vor welchen Herausforderungen stehen diese angesichts der sprunghaften Preisentwicklung? Welche Instrumente könnten den Kommunen selbst helfen?**

**Christof Sommer:** Unter Druck ist noch milde formuliert. Zeitweise sahen sich die Kämmerer in NRW vor einer schweren Finanzkrise mit millionenschweren Defiziten

in den kommunalen Haushalten. Kostentreiber waren und sind nach wie vor die hohen Preise für Energie, Bauen und Personal, steigende Sozialausgaben und die Versorgung von Geflüchteten. Glücklicherweise waren die Gewerbesteuererträge Ende 2022 deutlich besser als erwartet. Die von vielen befürchtete Rezession ist ausgeblieben.

Man darf aber nicht vergessen, dass die Kommunen auch weiterhin deutlich höhere Ausgaben zu stemmen haben, und da ist der Tarifabschluss für den öffentlichen Dienst noch gar nicht eingerechnet. Man muss es so sagen: Mit Blick auf die kommenden Jahre ist die Finanzsituation der Kommunen schlicht prekär. Die Handlungs- und Investitionsfähigkeit der Städte und Gemeinden sehe ich massiv gefährdet. Das haben wir gegenüber Bund und Land mehrfach deutlich gemacht.

Gleichwohl haben wir weiterhin den Anspruch, vor Ort zu gestalten. In NRW ist neben Herausforderungen wie der Anpassung an den Klimawandel, Energiewende, Mobilitätswende oder der Umbau der Innenstädte der fehlende Wohnraum ein wichtiges Thema. Die großen Probleme bei der Aufnahme von Geflüchteten aus der Ukraine und anderen Ländern haben uns das überdeutlich vor Augen geführt. Viele der zugewanderten Menschen werden bleiben, der Druck, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, steigt damit noch mehr.

Die Wohnungsnot steht daher bei den meisten Kommunen fest auf der Agenda. Allerdings gestaltet sich der Neubau bei den aktuellen Preisen und Zinskonditionen sehr

schwierig. Die Bauwirtschaft hat schon entsprechend Alarm geschlagen. Fest steht: Die Städte und Gemeinden tun trotz der sehr geringen Spielräume ihr Möglichstes und prüfen alle Optionen. Um die Wohnungsnot zu lindern, spielt für die Kommunen inzwischen auch ein Einstieg in den Mietwohnungsbau eine Rolle. Kleinere Kommunen prüfen die gemeinsame Gründung eines Wohnungsbaunternehmens oder steigen zunächst selbst in die Bauherren- und Vermieteraufgabe ein. In diesem Zusammenhang sind die neuen Wohnraumförderbestimmungen sehr zu begrüßen. Das Volumen von 1,6 Milliarden Euro in diesem Jahr ist großzügig. Die Förderkonditionen sind durchaus attraktiv, die Tilgungsnachlässe hoch und die Zinssätze niedrig.

**Um die Kriseneffekte für die Bürgerinnen und Bürger abzufedern, hat die Bundesregierung mehrere sozial- und energiepolitische Instrumente verabschiedet: Wie hoch ist die Nachfrage nach den unterstützenden Leistungen?**

**Christof Sommer:** Sehr hoch, so wie es auch zu erwarten war. Bei den Kommunen zeigt sich das in erster Linie an der Zahl der Wohngeld-Anträge in den Wohngeldstellen. Der Kreis der Berechtigten hat sich durch die Wohngeld-Plus-Reform verdreifacht, entsprechend groß ist die Nachfrage. Viele

Kommunen haben darum versucht, zusätzliches Personal zu finden. In Zeiten des Fachkräftemangels nicht ganz einfach. Darum war von Beginn an klar, dass mit deutlich längeren Wartezeiten zu rechnen sein würde. Verantwortlich dafür ist letztlich der Bund, der die Reform übers Knie gebrochen und die praktischen Hinweise der Kommunen ignoriert hat.

Inzwischen hat das Land glücklicherweise die Software zur Berechnung von Wohngeld-Plus eingeführt. Damit brauchen die Kommunen endlich keine vorläufigen Kurzbescheide mehr zu erstellen, sondern können direkt endgültige Wohngeld-Bescheide verschicken. Das erspart den Kommunen aufwendige Doppelarbeit und gibt den Bürgern Sicherheit. Besser lief es mit dem Heizkostenzuschuss. Die Kommunen haben im vergangenen Jahr den ersten und zweiten Heizkostenzuschuss für wohngeldbeziehende Haushalte für das Land ausgezahlt. In Zusammenarbeit mit IT.NRW bekamen die berechtigten Haushalte ihn als Ausgleich für den starken Anstieg der Energiekosten automatisch überwiesen.

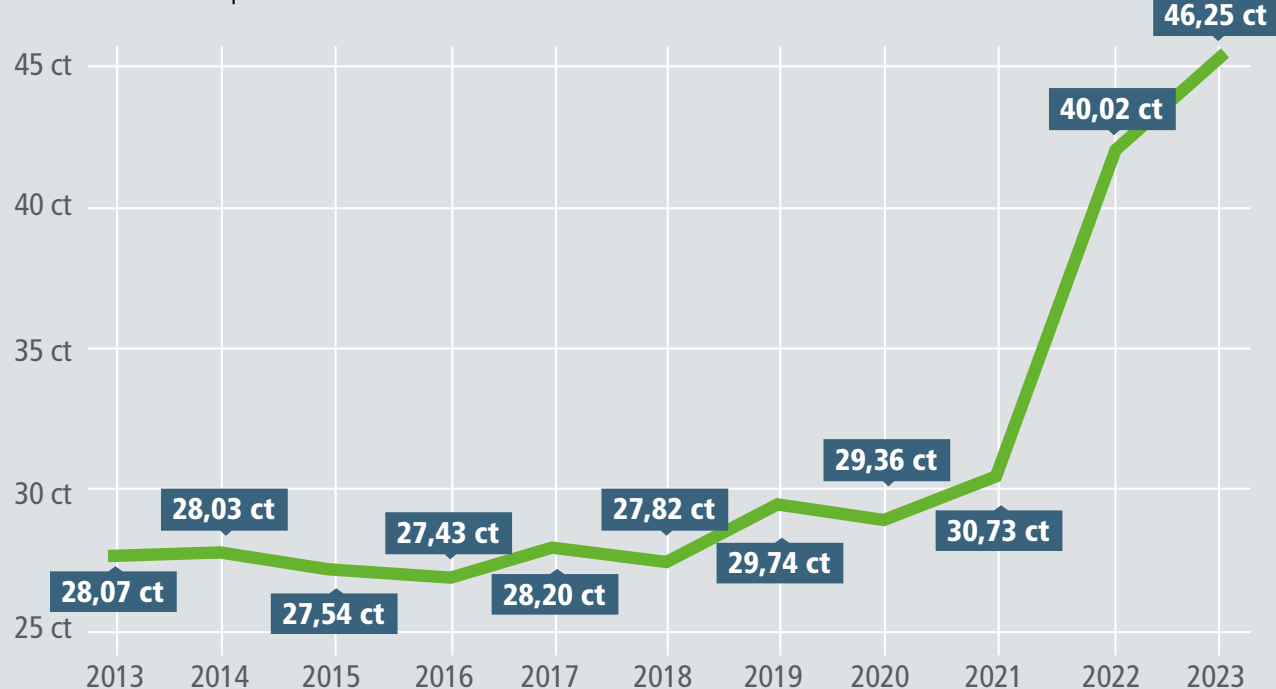
**Bei der Abfederung der Kriseneffekte und der Umsetzung der sozial- und energiepolitischen Maßnahmen der Bundesregierung ist auch Abstimmungs-**

**bedarf mit weiteren entscheidenden Akteuren entstanden – welche Rolle spielen die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen?**

**Christof Sommer:** Viele der Mitgliedsunternehmen des VdW sind kommunale Wohnungsbaugesellschaften. Sie sind bei der Schaffung eines bezahlbaren Wohnungsangebots ein sehr wichtiger Partner für die Städte und Gemeinden. Um die Bezahlbarkeit sicherzustellen, tragen sie große Verantwortung, aktuell die Energiekrise und langfristig die Energiewende im Wohnungsmarkt zukunftsgerichtet, energieeffizient und bezahlbar zu gestalten. Das beginnt mit kurzfristigen Maßnahmen wie der Vermittlung von Beratungsangeboten, findet seine tägliche Herausforderung in der Planung und im Bau energieeffizienter Wohnungen und reicht bis zu strategischen Fragen wie der Planung von kommunalen Wärmenetzen. Als Städte- und Gemeindebund unterstützen wir die Kommunen daher bei der Gründung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften nach Kräften. Unter anderem, wenn es darum geht, den Wohnungsbau über eine interkommunale Zusammenarbeit voranzubringen oder im begrenzten Umfang selbst Bauherr für Mietwohnungen zu werden. ▶

### Strompreisentwicklung 2013 – 2023

Durchschnittlicher Strompreis in ct/kWh bei einem Verbrauch von 4.000 kWh/Jahr



Quelle: Eigene Darstellung nach Vergleichsportal vertiox.de



IM GESPRÄCH MIT WOLFGANG SCHULDZINSKI, VORSTAND DER VERBRAUCHERZENTRALE NRW

**verbraucherzentrale**  
*Nordrhein-Westfalen*

## Gemeinsam durch die Energiekrise

Vor allem die Mieterinnen und Mieter sind von den stark gestiegenen Energiepreisen betroffen. Auch wenn die Abrechnung der diesjährigen Heizperiode erst im nächsten Jahr ansteht, lagen die Abschläge bei vielen Neuverträgen schon in den vergangenen Wochen auf einem sehr viel höheren Niveau als in den letzten Jahren. Im Interview mit Wolfgang Schuldzinski, Vorstand der Verbraucherzentrale NRW, fragte der Verband nach, wie die Menschen durch den vergangenen Winter gekommen sind und mit welchen Herausforderungen sie auch auf die Verbraucherzentrale NRW zugegangen sind.

**Steigende Strom- und Gaspreise ließen die Menschen Ende 2022 sorgenvoll auf den bevorstehenden Winter schauen. Abschlagszahlungen wurden teilweise um ein Vielfaches erhöht. Nun steht der Frühling vor der Tür. Wie sind aus Ihrer Sicht die Verbraucherinnen und Verbraucher durch den Winter gekommen?**

### **i** ZUR PERSON



Quelle: VZ NRW/Mathias Kehren

Geboren 1960 in Düsseldorf, studierte Wolfgang Schuldzinski Rechtswissenschaften an den Universitäten zu Köln und Tübingen. Nach dem zweiten juristischen Staatsexamen begann er 1995 seine Tätigkeit bei der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen. Von 2008 bis 2014 leitete er hier als Mitglied der Geschäftsleitung den Bereich Markt und Recht. Im Juli 2014 übernahm er die Position des Vorstands. Aktuelle Arbeitsschwerpunkte der Verbraucherzentrale sind unter anderem die Energie(preis)krise und Verbraucherrechte in der digitalen Welt.

**Wolfgang Schuldzinski:** Auch wir haben mit großer Sorge auf den Winter 2022/2023 geschaut. Bereits im vergangenen Jahr hatten wir zehntausende Anfragen in unseren Beratungsstellen und unzählige Zugriffe auf unsere Informationen und Beratungsangebote zu Energiethemen im Internet. Die Entlastungspakete der Bundesregierung waren dringend nötig. Insbesondere Betroffene mit geringen Einkommen brauchten rasch eine deutliche finanzielle Unterstützung. Der milde Winter hat glücklicherweise dazu beigetragen, dass der Kostendruck auf die Verbraucher:innen nicht noch größer war. Das zeigen uns auch die Auswertungen der Bundesnetzagentur. Die Industrie, die öffentliche Hand, aber auch private Haushalte konnten das angestrebte Einsparpotential von 20 Prozent erreichen. Dennoch – viele Menschen hat es hart getroffen. Zumal die Preissteigerungen bei Lebensmitteln zusätzlich das Haushaltsbudget belasten.

**Auf Bundes- und Landesebene wurden zahlreiche sozial- und energiepolitische Instrumente eingeführt oder verstetigt, die den Lebensalltag der Menschen in NRW betreffen. Im Bereich Wohnen sind das vor allem die seit dem 1. März für Haushalte geltenden Strom- und Gaspreisbremsen. Wie beurteilen Sie die Konzepte und die Umsetzung dieser Instrumente? Sorgen sie für die erhoffte finanzielle Entlastung?**

**Wolfgang Schuldzinski:** Die Strom- und Gaspreisbremsen helfen den Menschen vor allem dabei, dass Energiekosten wieder planbarer werden. Sie müssen nicht mehr befürchten, dass die Kosten unvermittelt ins Unermessliche steigen. Hier wäre es wünschenswert gewesen, dass die Politik dieses Instrument schon zeitlich früher angesetzt hätte, um den privaten Haushalten Verunsicherungen und Ängste zu nehmen. Die weiteren Unterstützungsmaßnahmen, die bereits im vergangenen Sommer durchgeführt wurden, wie

beispielsweise die temporäre Reduzierung der Kraftstoffpreise, die einmalige Zahlung von 300 Euro im Rahmen der Energiepauschale oder das 9-Euro-Ticket im Bahnverkehr waren zwar nicht immer zielgenau auf die Menschen ausgerichtet, die am dringendsten gestützt werden mussten, haben aber auch bei diesen zur Entlastung beigetragen. Im günstigsten Fall konnten Betroffene bereits Geld zurücklegen, um Verteuerungen bei den Energiekosten vorausschauend abzufedern.

Aktuell können wir beobachten, dass sich speziell im Energiesektor die Märkte ein wenig beruhigt haben. Die Energieversorger können wieder günstiger am Energiemarkt einkaufen und für Neukundinnen und -kunden Preise anbieten, die die staatlich gedeckelten Energiepreise unterschreiten. Allerdings haben wir auch feststellen müssen, dass einige Energieversorger vor dem Start der Strom- und Gasbremsen ihre Preise erhöht haben, um möglicherweise Mitnahmeeffekte aus den Bremsen zu generieren. Ebenso haben manche Unternehmen die Abschläge zu hoch berechnet. Auch Haushalte mit Nachspeicher-

Quelle: VectorMine – stock.adobe.com

heizungen erhalten starke Preiserhöhungen und profitieren nicht vom Preisdeckel der Strompreisbremse. Hier sollte die Politik nachschärfen und eine eigene Preisgrenze für Heizstrom in Erwägung ziehen. In all diesen Fällen sind wir wachsam und kritisieren dies ganz im Sinne des Verbraucherschutzes.

**Flankierend verabschiedete der Gesetzgeber die deutliche Ausweitung des Wohngeldes. In einem gemeinsamen Informationsflyer mit weiteren Partnern haben die Verbraucherzentrale NRW und der VdW Rheinland Westfalen Tipps zur Beantragung des Wohngeldes gegeben. Wie bewerten Sie diese staatliche Maßnahme in ihrer bisherigen Umsetzung und wie hilfreich sind Informationskampagnen wie diese dabei, die Menschen zu erreichen?**

**Wolfgang Schuldzinski:** Staatliche Maßnahmen wie die Ausweitung des Wohngeldes sind richtig und wichtig. Nun können Menschen, die bisher nicht bezugsberechtigt waren und durch die Energiekrise in eine Notsituation gelangt sind, durch die Beantragung von Wohngeld finanziell unterstützt werden. Bis zu dreimal mehr Bedürftige haben jetzt die Möglichkeit, Wohngeld zu bekommen.

Allerdings beobachten wir, dass die Antragsverfahren seitens der Kommunen sehr

## **i** TIPPS ZUM ENERGIESPAREN



Unter <https://www.verbraucherzentrale.nrw/wissen/energie> hat die Verbraucherzentrale NRW mehrere Informationsangebote in kompakter Form zusammengestellt. Beispielsweise lässt sich hier mit einem Duschrechner ausrechnen, wie viel Energie beim Duschen verbraucht wird, was das kostet und wie man dort effektiv und einfach Energiekosten sparen kann.

Für Verbraucherinnen und Verbraucher sind dort auch mehrere weitere Themen aufgeführt, die sich mit erneuerbaren Energien, Energieeinsparungen und Klimaschutz im Bereich Wohnen auseinandersetzen.

Im Rahmen der Informationskampagne „Stop den Heizkostenhammer!“ wirkte der VdW Rheinland Westfalen u. a. mit der Verbraucherzentrale NRW zusammen – auch dort sind hilfreiche und nützliche Tipps für die Einsparung von Energie im Alltag aufgeführt. Das Kampagnenmaterial steht VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften kostenlos zur Verfügung.

unterschiedlich gehandhabt werden. Es gibt Kommunen, die sehr schnell und unbürokratisch den Menschen helfen, bei anderen dauert es deutlich länger. Für manchen Antragsteller führt dies zu zusätzlichen Belastungen.

Damit möglichst viele Mieterinnen und Mieter rechtzeitig von der Möglichkeit des Wohngeldes erfahren und Hilfe beantragen, bündeln wir unsere Kräfte in dieser gemeinsamen Informationskampagne. Denn viele Menschen wissen nicht, dass sie nun wohngeldberechtigt sind oder dass es noch Energiesparpotentiale im eigenen Haushalt gibt. In unseren gemeinsamen Flyern bie-

ten wir Informationen und Hilfestellung zu beiden Themen.

**Die Heizperiode 2022/2023 neigt sich langsam dem Ende zu, viele Krisen werden uns aber bis in die nächste Heizperiode und auch darüber hinaus begleiten. Worauf sollten sich die Menschen in NRW mit Blick auf den nächsten Winter vorbereiten?**

**Wolfgang Schuldzinski:** Die Einsparungen beim Energieverbrauch sollten unbedingt fortgesetzt werden. Denn schon jetzt ist absehbar, dass sich die Situation an den Energiemärkten mittelfristig nicht wirklich entspannen wird. Energie wird ein knappes Gut bleiben. Aber nicht nur für den Geldbeutel ist ein sorgsamer Umgang mit Energie wichtig. Auch für den Klimaschutz ist nachhaltiges Wirtschaften unerlässlich. Ebenso haben wir es mit steigenden Lebensmittelpreisen zu tun, die viele Menschen finanziell treffen. Die Verbraucherzentrale NRW unterstützt die Menschen hier mit vielen konkreten Angeboten. Beispielsweise stellen wir Onlinerechner zur Verfügung, mit denen sich die Auswirkungen der Strom- und Gaspreisbremsen auf den eigenen Abschlag individuell berechnen lassen. Betroffene sollten sich im Zweifel bei offenen Fragen oder finanziellen Problemen Unterstützung suchen. Anlaufstellen können beispielsweise die Beratungsstellen der Verbraucherzentrale NRW sein oder auch unser Informationsangebot im Internet, das breite Hilfestellung zum Thema bietet. Mein persönlicher Rat: Weiter Energiekosten sparen und wenn möglich Geld zurücklegen für die kommende Heizperiode. So kommen wir gemeinsam durch die Energiekrise.





IM GESPRÄCH MIT MELANIE PURPS, ABTEILUNGSLEITERIN SOZIALMANAGEMENT DER GAG IMMOBILIEN AG

## Nah am Menschen

Die soziale Verantwortung der GAG Immobilien AG aus Köln zeigt sich auch bei den zahlreichen Herausforderungen, die die Energiekrise in den vergangenen Monaten mit sich gebracht hat. Hier ist vor allem schnelles und effizientes Handeln erforderlich, da die Probleme, mit denen die Menschen unvermittelt konfrontiert wurden, vielschichtig und komplex sind.

### Wie nehmen Sie die gestiegenen Gas- und Strompreise im täglichen Kontakt mit den Mieterinnen und Mietern wahr?

**Melanie Purps:** Unsere Mieterinnen und Mieter haben zunächst einmal einen sehr großen Informationsbedarf. Viele sind z. B. verunsichert, ob sie die eigenen Vorauszahlungen anpassen können. Sie befürchten, dass die nächste Betriebskostenabrechnung eine hohe Nachzahlung mit sich bringt. Der Gesetzgeber hat eine Reihe von Hilfen auf den Weg gebracht, das ist gut und war notwendig. Doch sind diese Hilfen teilweise sehr kompliziert und werden von den Menschen

### i ZUR PERSON



Quelle: GAG Immobilien AG

Melanie Purps ist Abteilungsleiterin des Sozialmanagements der GAG Immobilien AG. In ihren Handlungsbereich fallen sämtliche soziale Angelegenheiten der Mieterschaft des kommunalen Wohnungsunternehmens der Stadt Köln. Viele Mieterinnen und Mieter gehen seit dem Beginn der Energiekrise mit großer Verunsicherung auf das Wohnungsunternehmen zu und fragen um persönlichen Rat.



Quelle: GAG Immobilien AG

Die Sozialarbeiterinnen und -arbeiter der GAG Immobilien AG, dem kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt Köln, sind täglich im direkten Austausch mit Mieterinnen und Mietern in den zahlreichen Quartieren in der Domstadt

kaum verstanden. Zwar gibt es viele Informationen dazu, dennoch erreichen uns nach wie vor viele Anrufe mit Fragen. Die Einordnung, welche Hilfe wann wie greift, und die komplexen Zusammenhänge sind von vielen nicht ohne Weiteres auf ihre persönliche Situation übertragbar. Insoweit kommt eher bei den Menschen zunächst an, dass „alles“ teurer wird – Essen, Wohnen oder Reisen. Unsere Einkaufspreise von Strom und Gas waren bis Ende vergangenen Jahres durch langfristige Verträge weitgehend stabil. Die wirklichen Preissteigerungen – auch bei allen anderen Heiz- und Betriebskostenarten – kommen also erst in diesem und im nächsten Jahr und werden dann erst richtig sichtbar. Allerdings erhalten die Mieterinnen und Mieter dann auch erst die Hilfen, die sie sich früher gewünscht hätten.

### Mit welchen Anliegen kommen die Menschen auf Sie zu?

**Melanie Purps:** Ende vergangenen Jahres war es vor allem die Frage, wann welche Abschläge zu zahlen sind und wie sich die Gesamtmiete entwickelt. Wir haben festgestellt, dass wir als Vermieterin bei allen Themen rund ums Wohnen erste Ansprechpartnerin sind – insbesondere auch für Menschen, die ihre Wohnkosten aus eigenem Einkommen

tragen. Aber auch ältere Menschen, Auszubildende oder Studierende haben sich Sorgen gemacht, ihre Miete und ihr Leben nicht mehr aus eigenen Mitteln bestreiten zu können. Viele haben aber auch gefragt, ob sie die von der Politik versprochenen Hilfen bekommen bzw. wann diese ausgezahlt werden.

### Wie gehen Sie damit um, haben Sie besondere Konzepte entwickelt und Unterstützungsmaßnahmen für die Mieterinnen und Mieter umgesetzt?

**Melanie Purps:** Vor allem war und ist es der direkte Kontakt – vor Ort in unseren Kundencentern und in Gesprächen mit unseren Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern im Quartier, aber auch telefonisch über unseren Kundenservice. Da wurden viele Sorgen, Nöte, aber teilweise auch große Verärgerung der Menschen gehört und aufgefangen. Trotzdem versuchen wir Ruhe auszustrahlen, indem wir vermitteln und auf Unterstützungsangebote der GAG sowie auf staatliche Hilfen hinweisen. Mieterinnen und Mieter können beispielsweise eine Ratenzahlung in Anspruch nehmen. Auch haben wir schon früh im vergangenen Jahr appelliert, die Vorauszahlungen für die Betriebskosten freiwillig zu erhöhen, um allzu

hohe Nachzahlungen zu vermeiden. Das Angebot wurde gut angenommen und gibt den Menschen etwas mehr Planungssicherheit.

Darüber hinaus haben wir eine Informationswebseite eingerichtet, mehrmals in unserer Mieterzeitung das Thema aufgegriffen und umfassend über mögliche individuelle Hilfestellungen informiert. Gerade hier zeigt sich, wie wichtig ein breit aufgestelltes Sozialmanagement ist. Gemeinsam mit den Partnerinnen und Partnern aus den sozialen Netzwerken vor Ort arbeiten wir eng zusammen und sind nah an den Menschen. Härtefälle können so frühzeitig erkannt werden und erhalten die passende Hilfe, z. B. durch unsere Seniorenberatung oder die Schuldnerhilfe.

Entscheidend war aber auch die klare Botschaft an unsere Mieterinnen und Mieter, dass niemand aufgrund gestiegener Wohnkosten seine Wohnung bei der GAG verliert und wir ihnen mit individuellen Lösungen zur Seite stehen. Alle Maßnahmen zusam-

men haben insoweit gewirkt, als dass wir bislang keine wesentlichen Erlösschmälerungen festgestellt haben.

**Bei der Umsetzung der sozial- und energiepolitischen Maßnahmen der Bundesregierung ist auch Abstimmungsbedarf mit weiteren Akteuren entstanden – welche sind das und wie gestaltet sich die Zusammenarbeit mit diesen Partnern?**

**Melanie Purps:** Durch unser Sozialmanagement sind wir bereits heute mit nahezu allen Akteuren in unseren Quartieren eng vernetzt. So haben unsere Mitarbeitenden vor Ort die Menschen im Blick, die sich aufgrund persönlicher Herausforderungen oder sprachlicher Barrieren schwertun, die notwendigen Informationen zu bekommen. Über unsere qualifizierten Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter im Quartier haben wir insbesondere auch Zugang zu den Menschen, die sich ansonsten eher nicht telefonisch oder schriftlich uns wenden. Wir haben einen Integrationslotsen für Menschen mit



Fluchterfahrung, der vermehrt Beratungsstunden anbietet, um diesem Personenkreis die notwendigen Informationen und Hilfen zuteilwerden zu lassen.

Natürlich sind wir auch im regelmäßigen Austausch und in enger Abstimmung mit unserem lokalen Energieversorger, dem Wohnungs- und Sozialamt sowie der ARGE, aber auch dem Mieterverein Köln. In einem extra einberufenen „Runden Tisch“ besprechen wir mit diesen Akteuren die Problemstellungen und Herausforderungen für unsere Mieterinnen und Mieter und versuchen, die komplexen Antragswege für staatliche Hilfeleistungen, z. B. das neue Wohngeld-Plus, zu vereinfachen. Auch hier hat sich gezeigt, dass es oft schon hilft, sein Gegenüber zu verstehen und miteinander statt gegeneinander zu agieren.



Quelle: GAG Immobilien AG

*Gregor Gebski (r.) ist Sozialarbeiter der GAG Immobilien AG und fungiert neben der Betreuung aller Mieterinnen und Mieter auch als Integrationslotse des Wohnungsunternehmens in engem Kontakt mit den Menschen in den Quartieren. Er erfährt aus erster Hand, wie die Menschen die Energiekrise spüren*



# „Ohne finanzielle Puffer würde es schwierig“

IM GESPRÄCH MIT MARCIA JANDA, VERWALTUNGSLEITUNG DER DÜSSELDORFER BAU- UND SPARGENOSSENSCHAFT EG

(DüBS) >> Die Energiekrise könnte für die Menschen im nächsten Jahr nochmal deutlich spürbarer werden, weil viele Verteuerungseffekte sich erst in der Jahresabrechnung am Ende des Jahres 2023 zeigen werden. Wie hoch diese ausfallen, ist bisher schwer zu beziffern – fest steht aber, dass es vor allem für die Mieterinnen und Mieter, aber auch für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften eine große Herausforderung wird. Denn auch die Wohnungswirtschaft spürt die Energiekrise bei der Finanzplanung und im Bereich der Betriebskosten, wo die sozialpolitischen Instrumente auch korrekt abgerechnet werden müssen. Zur Situation der Genossenschaftsmitglieder, aber auch der Wohnungsgenossenschaft selbst, sprach der Verband mit Marcia Janda, Verwaltungsleiterin der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS).

**Steigende Strom- und Gaspreise ließen die Menschen im letzten Jahr sorgenvoll auf den bevorstehenden Winter schauen. Wie sind die Mieterinnen und Mieter der DüBS durch den Winter 2022/23 gekommen und womit rechnen Sie in diesem Jahr?**

**Marcia Janda:** Sorgenvoll haben wir tatsächlich auf den Winter geschaut, das ist richtig. Aber insgesamt sind unsere Mieter gut durch den Winter gekommen. Wir haben – eigentlich überraschenderweise – nur wenige Mietausfälle gehabt, tatsächlich nicht mehr als sonst. Wir denken, dass durch die umfassende Medienberichterstattung viele Menschen an anderen Stellen ihre Ausga-

ben eingeschränkt haben, um Miete und Nebenkosten auf jeden Fall weiterhin zahlen zu können.

In diesem Jahr rechnen wir jedoch damit, dass wir die Auswirkungen der Kostensteigerungen stark spüren werden. Wir beginnen jetzt, im März, die Abrechnungen für das Jahr 2022 zu versenden. Mit ihnen bekommen viele Mieter eine Nachforderung und gleichzeitig die Mitteilung über eine nochmal höhere Vorauszahlung, die ab dem nächsten Monat geleistet werden soll. Manche wird das an die Grenzen oder über die Grenzen des finanziell Leistbaren bringen.

**Welche Maßnahmen hat Ihre Wohnungsgenossenschaft angesichts der Krisensituation und Ihrer Erwartungen getroffen?**

**Marcia Janda:** Wir haben an mehreren Stellen angesetzt: Zum einen haben wir natürlich unsere eigenen Vorauszahlungen beim Energieversorger erhöht. Bei den Mietern, deren Kosten wir für sie mit dem Versorger abrechnen, haben wir ebenfalls die Vorauszahlungen erhöht, und zwar auf Widerspruchsbasis. Außerdem haben wir im Wirtschaftsplan für 2023 einen nicht unbeträchtlichen Puffer angelegt, um gewappnet zu sein für die gestiegenen eigenen Energiekosten, aber auch für die Fälle, in denen Mieter ihre Betriebskostenrechnung nicht sofort vollständig begleichen können. Rechnungslegungsbezogen bedeutet das natürlich eine entsprechende Reduktion der Liquidität zugunsten von Risikoabsicherung.

Last, not least: Aufklärung der Mitglieder und Sensibilisierung für das Thema Energiekostensteigerung über alle Kommunikationskanäle vom Mietermagazin über Anschreiben

und Social Media. Dass nur ein Mieter die von uns vorgenommene Erhöhung der Vorauszahlung nicht wollte, spricht dafür, dass unsere Mieterkommunikation gut funktioniert hat.

**Auf Bundes- und Landesebene wurden zahlreiche sozial- und energiepolitische Instrumente eingeführt oder verstetigt, die den Lebensalltag der Menschen in NRW betreffen. Im Bereich Wohnen sind das vor allem die seit dem 1. März für Haushalte geltenden Strom- und Gaspreisbremsen. Ergeben sich dadurch auch besondere Herausforderungen bei der Abrechnung von Heiz- und Nebenkosten?**

**Marcia Janda:** Glücklicherweise werden die von uns beauftragten Abrechnungsdienstleister ermitteln, bei welchem Haushalt in welcher Höhe die Gaspreisbremse greift – dieser Aufwand bleibt uns daher voraussichtlich erspart. Negative Auswirkungen auf unsere derzeitigen Arbeitsabläufe spüren wir aber durch die Dezember-Soforthilfe, denn beim Energieversorger liegt damit ein erheblicher Mehraufwand. Deshalb treffen seine Abrechnungen bei uns deutlich später ein, was wiederum unsere Prozesse ins Stocken bringt: Dass der Input des Versorgers verspätet kommt, führt zu wiederum zeitversetzter Weiterverarbeitung bei uns und damit zu Überschneidungen mit anderen Arbeitsprozessen.

Zusätzlich müssen wir an vielen Stellen im Abrechnungsverfahren Kontrollen durchführen, die Abläufe sind damit um mehrere Stationen „angereichert“. Der personelle Mehraufwand ist also erheblich, im Bereich Betriebskostenabrechnung wie an vielen anderen Stellen im Unternehmen.



ZUR PERSON

Quelle: DüBS (Fotografie: Stephan Wieland)

Verwaltungsleiterin Marcia Janda ist seit 2010 bei der DüBS eG, 2019 erhielt sie die Gesamtprokura. Aktuell prägt der Erstbezug von 96 Einheiten der Wohnanlage „Sonnenblumenfeld“ im Norden Düsseldorfs das Tagesgeschäft. Das Quartier („Wiesenviertel“) wird durch Neubau und Modernisierung umgestaltet.

## SOZIALPOLITISCHE INSTRUMENTE IN DER ENERGIEKRISE

## Entlastungen im Überblick

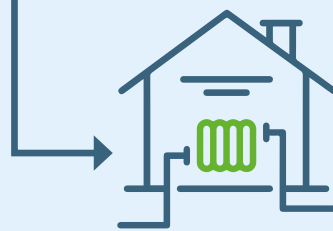
Das Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (kurz: EWPPBG) und das Strompreisbremsegesetz (kurz: StromPBG) sind am 24. Dezember 2022 in Kraft getreten. Mit beiden Gesetzen verfolgt die Bundesregierung das Ziel, finanzielle Entlastungen für private Haushalte, soziale Einrichtungen, Kulturbetriebe und die Wirtschaft mittels Preisdeckelungen auf Erdgas, Wärme und Strom zu schaffen. Die Preisbremsen greifen ab 1. März 2023, gelten rückwirkend aber bereits für Januar und Februar 2023. Die Laufzeit ist gemäß EU-Verordnung zunächst bis zum 30. Juni 2023 befristet, kann jedoch durch Rechtsverordnung der Bundesregierung bis zum 30. April 2024 verlängert werden.

Die Preisbremsengesetze kommen im ersten Schritt der Vermieterseite zugute, welche Ersparnisse bei der Energieabrechnung verzeichnen werden und zu einem geringeren Betrag für ihre Mieterinnen und Mieter in Vorleistung werden gehen müssen. Dauerhaft verbleiben die Entlastungen bei der Mieterschaft, welche im zweiten Schritt eine Gutschrift im Rahmen der Heizkostenabrechnung erhält.

Innerhalb der Abrechnungsfrist der folgenden Heizkostenabrechnung müssen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften die Entlastungen an die Mieterseite wei-

## Für Erdgas und Wärme gilt folgender Preisrahmen

Für **80 %** des Jahresverbrauchs, den der Erdgaslieferant bzw. das Wärmeversorgungsunternehmen für die Entnahmestelle im September 2022 prognostiziert hat, greift ein **garantierter Bruttopreis** von 12 Cent/kWh bei Erdgas und von 9,5 Cent/kWh bei Fernwärme.



Für die restlichen **20 %** des Verbrauchs verbleibt es bei dem **regulären Vertragspreis**.


tergeben. Bei den Heizkostenabrechnungen muss die Vermieterseite künftig darauf achten, dass sie die Höhe der Entlastungen durch die Preisbremsen jeweils gesondert ausweisen sowie auch die Höhe des auf die einzelnen Mieterinnen und Mieter entfallenden Anteils.

Bereits vor Erstellung der Heizkostenabrechnungen kommen den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Informationspflichten zu: So sind sie nach Erhalt der Informationen durch ihren Energieversorger

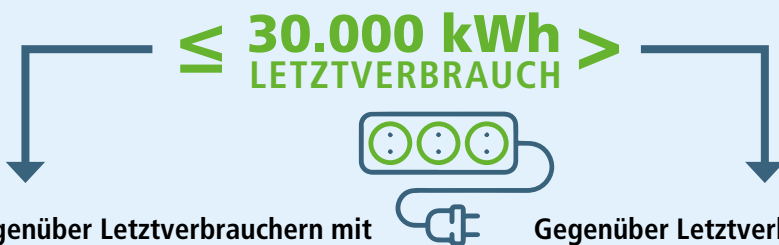
verpflichtet, die Mieterschaft über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastung und deren spätere Berücksichtigung in der Betriebskostenabrechnung zu unterrichten.

Die Entlastungen durch die Preisbremsen werden an die Mieterpartei nicht ausgezahlt, sondern im Falle eines Überschusses im Vergleich zu den geleisteten Vorauszahlungen mit der nächsten Abrechnung verrechnet.

Sofern die Vorauszahlungen der Mieterinnen und Mieter seit 1. Januar 2022 aufgrund der gestiegenen Erdgas- und Wärmepreise erhöht oder Vorauszahlungen erstmalig vereinbart wurden, kann die Vermieterseite zudem verpflichtet sein, die Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe anzupassen. Gleiches gilt im Rahmen der Strompreisbremse, allerdings nur in dem Fall, dass die Mieträume mittels Wärmepumpe oder Stromheizung versorgt werden. Der Vermieterseite obliegt auch die Pflicht, über den neuen Vorauszahlungsbetrag zu informieren. Beide Preisbremsengesetze geben allerdings die Möglichkeit, dass die Mieterinnen und Mieter bis zum 31. März 2023 auf eine Anpassung der Vorauszahlungen verzichten.

Auf Heizöl, Pellets, Brickets und Flüssiggas finden das Erdgas-Wärme- und das Strompreisbremsengesetz keine Anwendung. Hier wird der Bund einen Härtefallfonds in Höhe von 1,8 Milliarden schaffen. 

## Für Strom greift die Preisbremse wie folgt



Gegenüber Letztverbrauchern mit bis zu 30.000 kWh (= Haushalte und Kleingewerbe) pro Netzentnahmestelle gilt für **80 %** des Netzbezuges eine **Preisdeckelung** auf 40 Cent/kWh, welche Netzentgelte, Steuern, Abgaben und Umlagen mitumfasst. Für die restlichen **20 %** des Bezuges verbleibt es beim **Marktpreis**.

Gegenüber Letztverbrauchern mit über 30.000 kWh pro Netzentnahmestelle (= Unternehmen) wird der Preis für **70 %** des Netzbezuges auf 13 Cent/kWh **gedeckt**, während es für die restlichen **30 %** beim **Marktpreis** bleibt.



## UMFRAGE UNTER MITGLIEDSUNTERNEHMEN UND -GENOSSENSCHAFTEN

## VdW-Mitglieder sorgen für Neue Mobilität im Quartier

Für die Wohnungswirtschaft ist klimaneutraler Verkehr ein wichtiger Aspekt lebenswerter Städte. Vier von fünf Wegen beginnen oder enden an der Haustür. Weil sich dort entscheidet, welches Verkehrsmittel für den Weg gewählt wird – und ob es klimaneutral ist –, ist die Wohnungswirtschaft ein wichtiger Partner bei der Gestaltung nachhaltiger Mobilität. Die Wohnungswirtschaft setzt sich dafür ein, den Mieterinnen und Mietern in ihren Quartieren Zugang zu multimodaler inklusiver, qualitätsvoller, verkehrssicherer und bequemer nachhaltiger Mobilität haben.

### Die Wohnungswirtschaft setzt sich intensiv mit Neuer Mobilität auseinander

Dass die sozial orientierte Wohnungswirtschaft im Feld „Neue Mobilität“ längst aktiv ist, hat eine Umfrage des VdW Rheinland Westfalen im Januar 2023 ergeben. Über 50 Prozent der 137 teilnehmenden Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften haben bereits Erfahrungen im Bereich Neue Mobilität gesammelt oder erste Projekte umgesetzt. Insgesamt wollen rund 80 Prozent der Teilnehmenden auch über die gesetzlichen Vorgaben hinaus Maßnahmen zu Neuer Mobilität umsetzen (siehe Grafik 1).

### Intrinsische Motivation statt wirtschaftlicher Vorteile

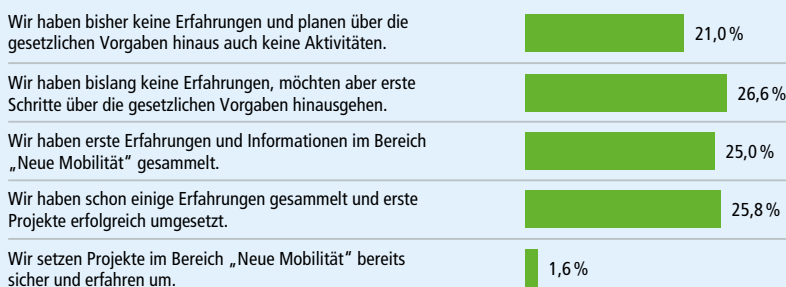
Die Gründe für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, Maßnahmen zur Neuen Mobilität umzusetzen, sind im Wesentlichen intrinsisch. Für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist Neue Mobilität im Wohnquartier ein wichtiger Baustein des klimagerechten und qualitätsvollen Wohnens und lebenswerter Quartiere. 80 Prozent der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften gaben Klimaschutz und Nachhaltigkeit als Begründung für ihre Aktivität im Bereich Mobilität an. 77 Prozent sehen Neue Mobilität als wichtigen Service für Mieterschaft und Mitglieder, 71 Prozent sehen die Aufwertung und Attraktivierung der Quartiere als wichtiges Argument (siehe Grafik 2).

### Mobilitätsmaßnahmen müssen quartiersbezogen sein

Die Unternehmen und Genossenschaften haben beim Thema Mobilität ganz unterschiedliche Handlungsfelder im Blick. Die meisten Teilnehmenden (77 Prozent)

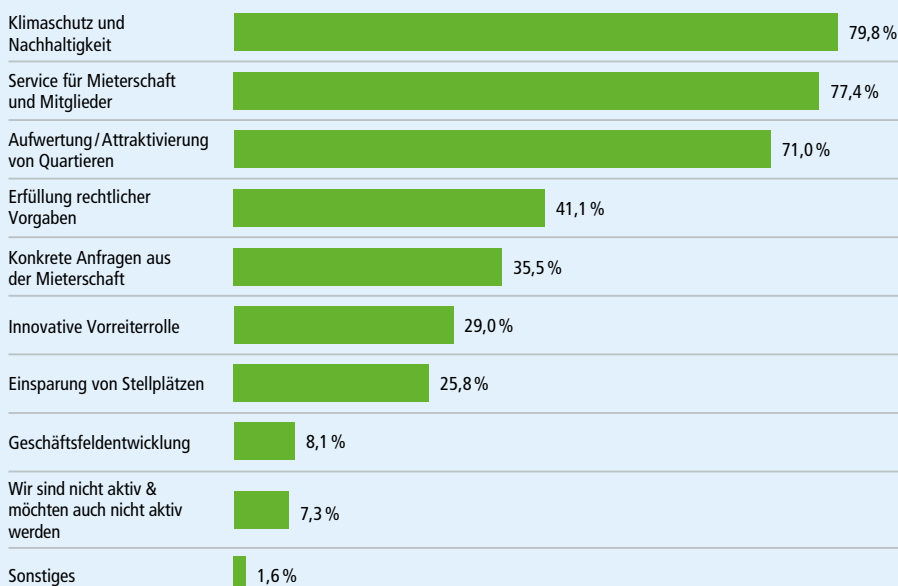
**Grafik 1: Wo stehen Sie mit Ihrem Unternehmen / Ihrer Genossenschaft beim Thema „Neue Mobilität“?**

Häufigkeit in %



**Grafik 2: Aus welchen Gründen sind Sie im Themenfeld „Neue Mobilität“ aktiv bzw. möchten dort aktiv werden?**

Häufigkeit in %



sehen Elektromobilität als zukünftiges Handlungsfeld zur Neuen Mobilität an – angesichts der rechtlichen Vorgaben ist dieses Ergebnis wenig überraschend. Dem gegenüber lassen sich die rund 65 Prozent im Bereich Fahrradverkehr und Fahrradparken mit der steigenden Bedeutung des Verkehrsmittels Fahrrad erklären. Weitere favorisierte Maßnahmen sind Mobilitätsstationen (40 Prozent) und Car- und Bikesharing (33 Prozent und 30 Prozent). In diesen Feldern sehen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften somit die größten Potenziale und Handlungsbedarfe, allerdings

werden auch andere Optionen in Betracht gezogen. Die Maßnahmen, so lässt sich ableiten, müssen zum Quartier passen und Voraussetzungen vor Ort berücksichtigen.

### Hemmnisse bei Investitionen, Bedarfsabstimmung und im Bestand erkennen und abbauen

Der Wille ist da, doch vielfach fehlen die nötigen Voraussetzungen. Die Umfrage hat ergeben, dass nur ca. 2 Prozent keine Hemmnisse bei der Umsetzung neuer Mobilitätsformen sehen. Als größtes Hindernis werden von 70 Prozent der Teilnehmenden die ho-

**Top 3 der Projekte für Neue Mobilität**

**In welchen Bereichen haben die VdW-Mitglieder Maßnahmen in ihren Quartieren umgesetzt?**

- 76,8 %** Elektromobilität
- 64,8 %** Fahrradverkehr und -parken
- 40,0 %** Mobilitätsstationen

hen Investitionskosten betrachtet. Denn die Wohnungswirtschaft steht angesichts der strengen Auflagen beim Klimaschutz verbunden mit den steigenden Baukosten und der Zinswende vor der Herausforderung, die hohen Kosten und bezahlbares Wohnen in Einklang zu bringen. Mobilitätsmaßnahmen erhöhen diese Kosten zusätzlich. Weitere Aspekte sind das fehlende Wissen über die Bedarfe der Mieterschaft (54 Prozent) sowie ungeeignete Voraussetzungen im Bestand (49 Prozent) und fehlende Förderprogramme und -möglichkeiten (49 Prozent).

**Voraussetzungen für den Ausbau von Ladeinfrastruktur im Wohnungsbestand verbessern**

Der Ausbau von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität stellt die Wohnungswirtschaft vor besondere Herausforderungen. Denn bisher ist die Nachfrage nach Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern noch sehr gering, sodass kein wirtschaftlicher Ausbau möglich ist und die Mieterinnen und Mieter aufgrund der hohen Investitionskosten, z. B. für die Elektroinfrastruktur, verhältnismäßig hohe Kosten für eine Ladevorrichtung tragen müssen. Darüber hinaus sind die technischen Voraussetzungen insbesondere in Bestandsgebäuden in der Regel nicht mit dem Ausbau und der Nutzung von Ladeinfrastruktur vereinbar. Die Elektroinfrastruktur ist häufig nicht dafür ausgelegt und es fehlt der Platz – weshalb der Ausbau nur mit erheblichen zusätzlichen Investitionen überhaupt

umsetzbar ist. Um Ladeinfrastruktur in die Breite zu bringen, bedarf es daher Förderungen nicht nur für die Ladeinfrastruktur (88 Prozent), sondern auch für die Hintergrundinvestitionen, also Lastmanagement, Kabelverteilung oder Zählerschränke. Außerdem müssen die Investitionen umlage- bzw. erstattungsfähig sein (66 Prozent). Darüber hinaus müssen die technischen Voraussetzungen geschaffen werden, in Form tragfähiger, einheitlicher Abrechnungssysteme (75 Prozent), einheitlicher Ladetechnik (63 Prozent) sowie eines verlässlichen Lastmanagements (57 Prozent).

**Bessere Rahmenbedingungen für mehr Wohnen und Mobilität im Quartier**

Die Wohnungswirtschaft ist ein wichtiger Akteur zur Umsetzung nachhaltiger Mobilität und die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen sind bei der Umsetzung Neuer Mobilität bereits aktiv. Derzeit gibt es jedoch noch viele Hürden durch hohe Investitionskosten, fehlende Bedarfsanalyse in der Mieterschaft, mangelnde technische Voraussetzungen und ungeeignete Bedingungen zum Ausbau von alternativen Mobilitätsangeboten im Bestand. Es ist wichtig, diese Hemmnisse abzubauen. Denn damit die Wohnungswirtschaft ihre Rolle als zuverlässiger Partner bei der

**Was würde den Ausbau der Neuen Mobilität in Quartieren unterstützen?**

- 87,8 %** Förderung von Ladeinfrastruktur
- 74,8 %** Einheitliche Abrechnungssysteme
- 48,8 %** Umlage-/Erstattungsfähige Investitionskosten

**Top 3 der Hemmnisse für Neue Mobilität**

**In welchen Bereichen haben die VdW-Mitglieder Maßnahmen in ihren Quartieren umgesetzt?**

- 70,4 %** Hohe Investitionskosten
- 53,6 %** Unklarer Bedarf der Mieterschaft
- 48,8 %** Fehlende Förderrahmen

Gestaltung nachhaltiger Mobilität angesichts der großen Herausforderungen weiterhin erfüllen kann, müssen die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Das heißt konkret:

- Jeder Weg beginnt an der Haustür: Für nachhaltige Wohn- und Stadtquartiere muss die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in den politischen und gesellschaftlichen Diskurs zum Thema Neue Mobilität eingebunden werden.
- Mieten müssen bezahlbar bleiben: Die Baukosten dürfen vor dem Hintergrund bezahlbarer Mieten durch Auflagen und Vorschriften im Bereich der (E-)Mobilität nicht weiter steigen.
- Klimagerechte Mobilität sorgt für gute Luft im Quartier: Die Umsetzung nachhaltiger Mobilitätsmaßnahmen muss als Energieeffizienzmaßnahme dem Gebäude zugerechnet werden.
- Mobilität darf nicht an Quartiersgrenzen enden: Planung, Entwicklung und Realisierung von quartiersbezogenen, kommunalen und regionalen Mobilitätsmaßnahmen sollen inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmt sein.
- Geeignete Förderangebote für die Wohnungswirtschaft schaffen: Wohnungsunternehmen und -genossenschaften müssen Förderanreize erhalten, um Mobilitätsangebote als Teil der Energiewende im Quartier und über einzelne Quartiere hinaus entwickeln und umsetzen zu können.

LW



## PROJEKTABSCHLUSS „BUNDESWEITES NETZWERK WOHNEN UND MOBILITÄT“

## Charta „Intelligente Mobilität im Wohnquartier“ übergeben



Quelle: VCD/Marcus Reichmann

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (l.) unterzeichnete für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft die Charta, die zum Projektabschluss an Stefan Wenzel, Staatssekretär des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, (m.) überreicht wurde

Nach rund drei Jahren Laufzeit endet das VCD-Projekt „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“. Die Abschlussveranstaltung fand am 7. März 2023 in der ufaFabrik in Berlin statt. Das Grußwort sprach der parlamentarische Staatssekretär des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, Stefan Wenzel, der betonte, dass zur erfolgreichen Umsetzung klimafreundlichen Verkehrs noch ein weiter, möglichst klimaeffizienter Weg zu gehen ist und dass es auf eine starke Zusammenarbeit aller relevanten Akteure ankommt. Dieser Aufgabe sei das Projekt „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“ nachgekommen, indem es Vertretende aus Wohnungswirtschaft, Kommunen, Mobilitätsbranche und Planung zusammenbrachte, um gemeinsam an nachhaltigen Mobilitätskonzepten im Wohnquartier zu arbeiten.

#### Gemeinsames Projekt-Engagement findet Gehör bitte hier hin

Die Arbeitsergebnisse aus den gemeinsamen Netzwerktreffen und Fachforen an 16 Projektstandorten mit mehr als 3.500 Teilnehmenden wurden in der Charta „Intelligente Mobilität im Wohnquartier“ festgehalten, die im Rahmen der Abschlussveranstaltung feierlich an den Staatssekretär übergeben wurde.

#### Gemeinsames Projekt-Engagement findet Gehör

Ein weiterer Höhepunkt des Tages war die Podiumsdiskussion, in der die Diskutanten über das Thema Neue Mobilität insgesamt und ihre Sicht auf das VCD-Projekt diskutierten. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter gab einen Einblick in die Standpunkte der sozial orientierten Wohnungswirtschaft und betonte – mit Blick auf die VdW-Mobilitätsumfrage –, dass der Großteil der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sich bereits mit dem Thema Neue Mobilität beschäftige.

Die Motivation dafür ist hauptsächlich intrinsisch ist: Klimaschutz, ein zusätzlicher Service für die Mieterschaft und die Attraktivierung des Quartiers sind die wesentlichen Gründe, weshalb die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sich mit dem Thema befasst. Wichtig sei aber auch, dass die Politik die erforderlichen Rahmenbedingungen schafft, etwa durch Verbesserung der Mieterstrombedingungen oder der Anrechenbarkeit von Mobilitätsmaßnahmen auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz eines Gebäudes, um die Umsetzung nachhaltiger Mobilität für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften attraktiver zu machen.

#### Viele Projekte im Verbandsgebiet

Im Anschluss hatten die Veranstaltungsteilnehmenden Zeit, sich die Projekterfolge in einer Ausstellung anzusehen. Hier präsentierten die Projektpartner ihre jeweiligen Best Practices zu Neuer Mobilität. Auch Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen stellten ihre Ergebnisse vor. So zeigte die VBW Bochum ihre e-Sharing-Mobilstationen, an denen sowohl E-Autos als auch Lastenräder ausgeliehen werden können.

Die Freie Scholle Bielefeld präsentierte ihr solidarfinanziertes Mieterticket, das vergünstigten Nahverkehr in der Stadt Bielefeld ermöglicht. Zudem zeigte das Verkehrsunternehmen BOGESTRA aus Bochum ein freiwilliges Mieterticket-Modell, das sie gemeinsam mit der VIVAWEST Wohnen GmbH und der GWV Bochum umgesetzt hat.

Beim Abschluss des Veranstaltungstages waren sich die Projektbeteiligten einig, dass das erfolgreiche Projekt zukünftig fortgeführt und institutionalisiert werden sollte. Erste Ideen, etwa zur Gründung eines Kompetenzzentrums Wohnen und Mobilität auf Bundesebene, gibt es bereits.

LW

## EBZ-PARTNERTREFFEN 2023

# Im direkten Austausch mit dem Netzwerk



Über 60 Teilnehmende, Ausstellende und Partner aus der Branche informierten sich am 23. Februar 2023 über Neuigkeiten aus der Wohnungswirtschaft.

Das EBZ-Partnertreffen ist traditionell ein besonderer Rahmen, um die zum großen Teil seit langer Zeit mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verbundenen Unternehmen über aktuelle Entwicklungen im EBZ und in der Branche zu informieren. Darum luden auch in diesem Jahr das EBZ und der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam zum Informations- und Erfahrungsaustausch nach Bochum ein.

## Partnerschaft in herausfordernden Zeiten

Zunächst präsentierte Tobias Innig, Leiter Marketing/Vertrieb/Partner Management des EBZ, die neuesten Aktivitäten des EBZ und ordnete sie vor dem Hintergrund von Themen wie Demografie, Dekarbonisierung und Digitalisierung ein. In dem Zusammenhang stellte er die Bildungsangebote des EBZ vor, etwa den Bachelor-Studiengang „Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement“, das breite Weiterbildungsangebot der EBZ Akademie und die HR-Plattform Neovid. Im Anschluss gab es eine Rück- und Vorschau auf die jährlich stattfindenden Großveranstaltungen des VdW Rheinland Westfalen: das „VdW-Forum Wohnungswirtschaft“ und der Verbandstag des VdW.



Quelle: Andreas Molatta / EBZ

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (l.) und Tobias Innig, Marketing-Leiter des EBZ, berichteten auf dem Partnertreffen 2023 über Neuigkeiten aus der Wohnungswirtschaft

Im Anschluss gab VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter einen Überblick über die wohnungspolitische Lage und die aktuellen Herausforderungen für die Branche. Er appellierte an die Politik, angesichts europäischer Pläne zur Dekarbonisierung neue und vor allem umfangreiche Förderkulissen zu entwickeln, um die sozial orientierte Wohnungswirtschaft dabei zu unterstützen, die

klimaneutrale Transformation ihrer Bestände sozialverträglich zu gestalten. Unter den gegebenen Voraussetzungen mit steigenden Zinsen und Baukosten bei gleichzeitigem Personalmangel in der Industrie und im Handwerk sei es unter den aktuellen Bedingungen nicht möglich, die von der Bundesregierung angestrebten 400.000 neuen Wohnungen jährlich zu bauen.

Trotz krisenbedingt getrübt Aussichten unterstrich Rychter, dass die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des Verbandes sich weiterhin für bezahlbare und klimagerechte Wohn- und Stadtquartiere einsetzen. Es gibt viele neue Projekte, die Branche verändert er sich: Die Wohnungswirtschaft bleibt dazu im Gespräch und im engen Austausch mit ihren Netzwerkpartnerinnen und -partnern.

Die angesprochenen Themen in den Vorträgen lieferten ausreichend Gesprächsstoff für den anschließenden Gedankenaustausch beim gemeinsamen Abendessen. Die zahlreichen Partner nutzten die Gelegenheit, ins Gespräch zu kommen und gemeinsam Ideen für die zukünftige Zusammenarbeit zu entwickeln. Zeitgemäßes Wohnen und Bauen – das geht in diesen Krisenzeiten nur gemeinsam!

LB / EBZ



Quelle: Andreas Molatta / EBZ

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter stellte den Blick der Wohnungswirtschaft auf aktuelle und zukünftige Herausforderungen vor



WEBINAR FÜR CO<sub>2</sub>-BILANZIERUNG

# Wo beginnt der Weg zur Klimaneutralität?

Zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Pariser Abkommens aus dem Jahr 2015 müssen die CO<sub>2</sub>-Emissionen – neben dem bundespolitisch definierten Handlungsfeld „Verkehr“ – auch im Handlungsfeld „Wohnen“ noch deutlich stärker und schneller als bisher sinken. Die Wohnungswirtschaft ist dabei ein zentraler Akteur und investiert bereits seit Jahren viele Milliarden Euro, um die eigenen Wohnungsbestände energetisch fit für die Zukunft zu machen. Viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften stehen dennoch vor großen Veränderungen, die für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 notwendig sind.

Wie können die Verbandsmitglieder diese Mammutaufgabe individuell für ihren Wohnungsbestand strategisch planen? Wie sieht die aktuelle CO<sub>2</sub>-Bilanz aus? Um zu diesen wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen bei der wohl größten Herausforderung der nächsten Jahrzehnte zu informieren und einen Lösungsansatz vorzustellen, veranstaltete der VdW Rheinland Westfalen am 1. März 2023 ein digitales Live-Webinar für seine Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften.

Ob durch die energetische Modernisierung von Bestandswohnungen oder hohe energetische Standards im Neubau von Wohnungen, die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen haben sich klar zum Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045 bekannt. Bis spätestens in 22 Jahren muss das Wohnen in den Beständen der Verbandsmitglieder somit dekarbonisiert und klimaneutral sein.

Der Wohnungsbestand der Verbandsmitglieder stammt oftmals aus früheren Jahrzehnten, in denen die energetischen Standards geringer waren, wodurch sich in den kommenden Jahren für die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften erhebliche Investitionszwänge ergeben werden. Dabei soll das Wohnen aber auch für die Menschen in unserer Gesellschaft bezahlbar bleiben, was sich schon jetzt als große Herausforderung erweist. Um die Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, müssen daher die passenden Rahmenbedingungen gegeben sein.

### Das Ziel ist klar – der Weg auch?

Die Erfassung des Ist-Zustandes der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Wohnungsbestand ist für viele Verbandsmitglieder bereits die ers-



Quelle: VdW RW

Dr. Daniel Ranker, Prüfungsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, begrüßte über 250 digital Teilnehmende aus den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften

te Hürde beim Aufbau einer strategischen Planung für die Klimaneutralität. Abhilfe leistet ein CO<sub>2</sub>-Bilanzierungstool, das VdW-Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker mit seinem Team aus Expertinnen und Experten für die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung und Dekarbonisierung von Wohngebäuden den über 250 interessierten Teilnehmenden während des Webinars präsentierte. AT



Quelle: VdW RW

VdW-Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker stand mit den VdW-Mitarbeitenden Peter Güllekes, Elisabeth Lechaudel, Anja Wollschläger und Timon Lösche (v. l.) den Teilnehmenden zu Fragen rund um die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung mit Fachexpertise zur Verfügung

## INFORMATIONSVORANSTALTUNG WOHNRAUMFÖRDERUNG 2023

## Gebündelte Informationen zu den neuen Förderbedingungen

Viele Gäste, großes Interesse und die über allem stehende Frage: „Wie sehen die Förderbedingungen für das Jahr 2023 in Nordrhein-Westfalen aus?“. Die Verbandsmitglieder der sozial orientierten Wohnungswirtschaft kamen zahlreich und aus allen Regionen Nordrhein-Westfalens am 28. Februar 2023 zur Informationsveranstaltung „NRW Wohnraumförderung 2023“. Auf dieser stellten der VdW Rheinland Westfalen, das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW) sowie die KfW-Bankengruppe die neuen Bedingungen der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen in gebündelter und auf die Anforderungen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft zugeschnittener Form im großen Plenarsaal auf dem EBZ-Campus vor. Wohnungswirtschaftliche Projektbeispiele konnten dabei einerseits zeigen, wie qualitativvoll öffentlich geförderter Wohnraum mittlerweile ist, andererseits verwiesen die Verbandsmitglieder darauf, dass diese Neubauprojekte unter den derzeitigen Marktentwicklungen nur schwerlich in dieser Form realisierbar wären, wenn man erst heute mit den Bautätigkeiten beginnen würde.

**Mehrfähriges Förderprogramm bis 2027**

„Fördern, was Wohnungen schafft“, sagte NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach auf dem Podium zum interessierten Publikum. Neun Milliarden Euro Fördervolumen bis 2027, erhöhte Tilgungsnachlässe, eine Er-

höhung der Fördermieten und verbesserte Prozesse bei der Beantragung der Wohnraumförderung – Deborah Dautzenberg, Leiterin der Abteilung „Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung“ des MHKBD NRW, stellte zusammen mit Melanie Evers, Referatsleiterin „Wohnraumförderung, Sicherung der Zweckbestimmung von Förderwohnungen, Einkommensermittlung“ im MHKBD NRW, und Rainer Janssen, Abteilungsleiter „Konzeption und Umsetzung der Wohnungsbestandsförderung“ im MHKBD NRW, die wichtigsten Neuerungen des nordrhein-westfälischen Wohnraumförderprogrammes vor. Mit diesen Konditionen steht Nordrhein-Westfalen im Vergleich unter den Bundesländern nach wie vor gut da, allerdings bleiben die Voraussetzungen für den Neubau von Wohnungen mit bezahlbaren Mietpreisen schwierig.

Auch die neue Förderkulisse der Bundesförderung für effiziente Gebäude wurde durch Marcus Kaufmann vorgestellt.

**Bezahlbar, klimagerecht, öffentlich gefördert**

Alex Schulz, stellv. Bereichsleiter Neubau der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH (Aachener SWG), und Thorsten Karrenberg, Vorstand der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG), zeigten anhand der öffentlich geförderten Neubaubahnquartiere „Ermlandweg“ der Aachener SWG in Münster und dem „Verweyenviertel“ der DWG in Düsseldorf-Kaiserswerth, dass



Quelle: VdWRW  
NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach stellte mit ihren Mitarbeitenden die neuen Wohnraumförderbedingungen vor

öffentlich geförderte Wohnungen keineswegs geringere Wohnqualität bedeuten, sondern dass sie bezahlbares, klimagerechtes und zukunftsfähiges Wohnen miteinander vereinen können – auch auf angespannten Wohnungsmärkten, wo diese besonders benötigt werden.

**Angespannte Lage im Neubausegment**

Die Branche blickt gespannt auf ihr Handlungsumfeld – denn die Marktentwicklung ist und bleibt vor allem im Wohnungsneubau dynamisch und erschwert den Neubau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum enorm. Um nicht nur qualitativ durch die energetische Modernisierung, sondern auch quantitativ neue und bezahlbare Wohnungen anbieten zu können, beobachten die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften die Förderkonditionen und die Preisentwicklungen mit großem Interesse.

AT



Quelle: VdWRW  
Referentinnen und Referenten aus Wohnungswirtschaft und NRW-Bauministerium präsentierten praxisrelevante Bestandteile und Projektbeispiele aus der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW

**i INSTA-LIVE**

Anlässlich des großen Interesses an der Wohnraumförderung NRW 2023 fand ebenfalls am 28. Februar 2023 ein Insta-Live zwischen Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor, und NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach statt. Das Insta-Live ist auch im Nachhinein zu sehen – direkt auf dem Instagram-Kanal des VdW Rheinland Westfalen: [www.instagram.com/p/CpNoLfJ11me/](https://www.instagram.com/p/CpNoLfJ11me/)



# „Klimaschutz und Machbarkeit miteinander vereinen“

**LANDESMINISTERIUM UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT IM DOPPEL-INTERVIEW** >> Innerhalb des Förderprogramms „Modernisierungsoffensive+“ war die Allbau GmbH, das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Essen, im Jahr 2022 der größte Einzelabnehmer von Fördermitteln der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Welcher Beitrag sich vor Ort dadurch erreichen lässt, wie sich die neuen Förderbedingungen aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive darstellen und worauf es aktuell und zukünftig in der Wohnraumförderung ankommt, waren die Themen des Doppel-Interviews zwischen Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski und Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen.

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



**Frau Scharrenbach, „Fördern, was Wohnungen schafft“ – so präsentierten Sie kürzlich die neuen Bedingungen der öffentlichen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen – welche Herausforderungen gab es bei der Neuauflage des Wohnraumförderprogramms für die energetische Modernisierung und den Neubau von öffentlich gefördertem Wohnraum?**

**Ina Scharrenbach:** Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht derzeit vor großen Herausforderungen: Im Januar 2022 gab es durch die Bundesregierung einen Stopp der Energieeffizienz-Förderung, bis September 2022 hatten sich die Bauzinsen vervierfacht, die Baupreise für Wohngebäude haben sich seit 2010 bis 2021 um rund 41 Prozent erhöht, eine hohe Inflation – um vier der herausforderndsten Entwicklungen zu nennen. Dabei betonen alle: Sie wollen mehr Wohnraum – nur, die gesamtwirtschaftlichen und übergeordneten politischen Rahmenbedingungen sorgen für das Gegenteil: Im Jahr 2022 haben die nordrhein-westfälischen Bauämter Baugenehmigungen für 59.082 neue Wohnungen erteilt. Das waren 1.829 oder 3,0 Prozent weniger als im Jahr 2021.

Gerade für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist es wichtig, in unsicheren Zeiten für Sicherheit zu sorgen, damit Neubau und energetische Modernisierung stattfinden kann. Mit der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen geben wir mit 9 Milliarden Euro bis 2027 als Land Nordrhein-Westfalen diese Planungssicherheit. Alleine 2023 werden 1,6 Milliarden Euro zur Verfügung stehen.

**Herr Miklikowski, die Allbau GmbH, das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Essen, ist der größte Einzelabnehmer der öffentlichen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2022. Was hat die Landesförderung attraktiv gemacht und welchen Beitrag leistet die Allbau GmbH damit für die Menschen in ihrer Heimatstadt Essen?**

**Dirk Miklikowski:** Die Förderung des Landes NRW ist gut und eine wichtige Grundlage zur Schaffung von modernem und preisgünstigem Wohnraum. Aktuell sind für Allbau krisenbedingt die Investitionsbedingungen denkbar schlecht. Wir schaffen es derzeit sowohl Modernisierungen als auch den Wohnungsneubau nur noch über die Inanspruchnahme der Fördermittel des Landes ohne Verluste zu gestalten. Wir folgen damit auch unserem Selbstverständnis, Wohnraum für Menschen mit kleinen bis mittleren Einkommen zu schaffen.

NRW hat mit den WFB 2023 erneut einen attraktiven Rahmen geschaffen. Auch Förderung und geforderter energetischer Standard passen. Klimaschutz und Machbares sind hier gut vereint. Für die Stadt Essen ist das Engagement des Allbau sehr wichtig, um dem vorhandenen Fehlbedarf an Wohnraum zu begegnen und die laufend rückgängige Anzahl von öffentlich geförderten und damit belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen aufzufangen. Wir erfahren hierfür eine hohe Wertschätzung, auch weil die Projekte hohen wohnlichen und optischen Qualitätsansprüchen folgen



ZUR PERSON



Quelle: MHKBD NRW

Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, stellte kürzlich mit ihrem Ministerium die neuen Förderkonditionen für das Jahr 2023 vor.

und wir zusätzlich Freiraum, Soziales und Nachbarschaft im Projekt integrierten.

**Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive war die Modernisierungsoffensive+ ein Erfolgsmodell: Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft konnte hier Landes- und Bundesmittel für klimagerechte und bezahlbare Wohnungen kombinieren – hier liegt ja genau die Kernherausforderung für die Verbandsmitglieder des VdW Rheinland Westfalen. Was sind Ihre Pläne für die Modernisierungsoffensive in den kommenden Jahren, Frau Scharrenbach?**

**Ina Scharrenbach:** Eine besondere Herausforderung liegt in der energetischen Modernisierung von zigtausend älterer Wohnimmobilien: Durch die landesseitige Modernisierungsoffensive konnten seit 2019 bereits rund 48.000 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart





## ZUR PERSON

*Quelle: Allbau GmbH*

Dirk Miklikowski ist Geschäftsführer der Allbau GmbH, mit fast 18.000 Mietwohnungen Essens größter Wohnungsanbieter, der in den letzten Jahren in besonderem Maße die NRW-Förderprogramme nutzte.

werden. Um den Klimaschutz beim Bauen weiter voranzutreiben, wird das Förderangebot weiter verbessert. Gestartet ist das Programm 2018 noch mit 100.000 Euro. Das Förderdarlehen kann jetzt bis zu 200.000 Euro pro Wohnung betragen. Je mehr Energie-sparmaßnahmen vorgenommen werden sollen, desto höher fallen die Tilgungszuschüsse aus. Diese können bis zu 55 Prozent hoch sein. Gemeinsam mit dem erhöhten Förderdarlehen pro Wohnung und der Ausweitung der Förderberechtigten auf die Einkommensgruppe B zünden wir den Modernisierungsturbo, um zigtausend ältere Wohnimmobilien energetisch zu modernisieren und ins 21. Jahrhundert zu holen. Damit ist die öffentliche Wohnraumförderung derzeit bundesweit die einzig stabile Förderkulisse, wenn es darum geht, Bestandsimmobilien energetisch zu verbessern. Und darauf lege ich großen Wert: technologieoffen.

### Wie gelingt das? Ist bei der Betrachtung hoher Baukosten ein Blick über die Landesgrenzen Nordrhein-Westfalens hinaus nötig?

**Ina Scharrenbach:** Es braucht dringend ein bundesweites Baukosten-Moratorium. Neue geplante Vorschriften und alles, was den Bau die kommenden Jahre verteuert oder verteuern wird, ist einem Realitätscheck zu unterziehen. In dieser herausfordernden Zeit sind die Preistreiber neu zu sortieren. Zudem brauchen wir eine bundesweite Offensive für Planungsbeschleunigung – auch für den

Wohnungsbau. Länder und Kommunen brauchen mehr Freiheit. Die Zahl der erforderlichen Gutachten ist zu hoch, die Länge der Verfahrensbeteiligungen ist mittlerweile sehr herausfordernd.

### Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), Herr Miklikowski? Planen Sie dadurch verstärkt mit den Mitteln der Landesförderung?

**Dirk Miklikowski:** Was wir als Branche in den letzten 1,5 Jahren mit Blick auf die Bundesförderung im Wohnungsbau erlebt haben, ist als Fiasko zu bezeichnen. Damit verbunden war die Absage von dringend benötigten Wohnungsneubauprojekten und die Belastung der Investoren mit Verlusten aus der Abschreibung von Vorlaufkosten. So geht man nicht miteinander um. Das Vertrauen in das Bundeswirtschaftsministerium ist schwer erschüttert. Die Bundesregierung baut keine Wohnungen, auch wenn die politischen Parolen gern den Eindruck erzeugen sollen. Unsere Branche und die Vielzahl privater Investoren sind es, die zur Erreichung der Ziele gebraucht werden. Dafür braucht man verlässliche Rahmenbedingungen und auf Marktentwicklungen reagierende Förderkulissen.

Und was passiert nun in 2023? Der Bund verabschiedet sich quasi aus der Neubauförderung. Ein Volumen von 750 Mio. Euro für den Mietwohnungsneubau ist ein Armutszeugnis, wenn man dagegen stellt, welche Volumen zur Forcierung des Neubaus unter erschwerten Bedingungen – also einer investitionsfeindlichen Gemengelage – eigentlich gebraucht würden. Wir haben aktuell nur eine Neubau-Planung unter Verwendung von BEG-Mitteln und konzentrieren uns auf den Einsatz von Mitteln des Landes NRW.

### Als Geschäftsführer eines Wohnungsunternehmens erleben Sie derzeit ein schwieriges Marktumfeld, in dem sich Neubauwohnungen zu bezahlbaren Mieten nur schwer darstellen lassen – welche Stellschrauben können dazu innerhalb der Wohnraumförderung noch angepasst werden?

**Dirk Miklikowski:** Der Fördergeber in NRW hat mit den stetig steigenden Förderpauschalen, dem angepassten Tilgungsnachlass, Zusatzförderungen bei Erreichung von technischen Standards und Bindungslaufzeiten sowie den Mietentwicklungschancen (Inde-

xierung) erneut einen Rahmen gesetzt, der auf die aktuellen Entwicklungen eingeht und als gute Voraussetzungen für die Sicherung des öffentlichen Wohnungsbaus zu werten ist. Wir erreichen damit aber letztendlich keine vollständige Kompensation der massiven negativen Wirkungen aus Preis- und Zinsentwicklung.

Insbesondere die neuen Ausgangsmieten bei Erstvermietung sind nicht ausreichend und sollten angemessen erhöht werden. Dies gilt für beide Einkommensgruppen. Dass dies zeitgleich in die Phasen einer eher nachhaltig höheren Inflation fallen würde, ist zu berücksichtigen, aber deshalb nicht auszulassen. Im Zweifel entstehen auch Ungleichgewichte im Markt. Es wäre auch hilfreich, wenn Nebenbedingungen der Förderung, wie z. B. Realisierungsvolumen an einem Standort oder Frei- bzw. Grünflächenanteile, grundsätzlich überdacht würden.

### Vor allem die Geschwindigkeit, in der plötzlich eingetretene Kriseneffekte spürbar wurden, erschweren derzeit den Neubau von bezahlbaren und klimagerichteten Wohnungen. Wie reagieren Sie auf dynamische Marktentwicklungen, Frau Scharrenbach?

**Ina Scharrenbach:** Zugegebenermaßen können wir alle nicht in die Zukunft schauen, aber die Aufgabe der Politik ist es, die Grundlagen dafür zu legen, dass die Zukunft gebaut werden kann. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unterliegt langfristigen Neubau- und Modernisierungszyklen und deshalb benötigt sie Verlässlichkeit und Planbarkeit. Mit der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen von 2023 bis 2027 geben wir als Land diese Planungssicherheit.

Gleichzeitig treiben wir mit Städten und Gemeinden die Bereitstellung von bebaubaren Grundstücken über verschiedene Nordrhein-Westfalen-Initiativen voran. Denn: Ohne Grundstücke kein Wohnungsbau – und ohne bezahlbare Grundstücke kein bezahlbarer Wohnungsbau. Dabei sind wir darauf angewiesen, dass Städte und Gemeinden, die die Träger der Planungshoheit sind, sich dem Wohnungsneubau nicht verschließen. Zur Bewältigung der Herausforderungen kommt es entscheidend auf eine kluge und auf Langfristigkeit angelegte kommunale Wohnungspolitik an, damit auch in Zukunft gilt: Die Stadt ist für alle da.

LANDESINITIATIVE GEGEN WOHNUNGSLOSIGKEIT

# „Endlich ein ZUHAUSE!“ für ganz Nordrhein-Westfalen

Seit 2019 hat das Land Nordrhein-Westfalen seine Aktivitäten im Kampf gegen Wohnungslosigkeit in der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ gebündelt. Aufgrund der erreichten Erfolge wird die Landesinitiative nun auf alle Kommunen des Bundeslandes ausgeweitet. Am 16. März 2023 lud Karl Josef Laumann, Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS NRW), zu einer Informationsveranstaltung ein.

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist seit Beginn der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“, die das MAGS NRW initiiert hat, ein enger Partner des Ministeriums. Dazu wurden Fördermittel des MAGS für die „Kümmerer-Teams“ bereitgestellt, die in enger Kooperation mit Wohnungsgebern und mit immobilienwirtschaftlichem Know-how in den Bereichen Prävention von Wohnungsverlust und Vermittlung von Wohnraum tätig sind.

Veranstaltungsmoderatorin Jutta Henke, die als Geschäftsführerin der GISS die Landesinitiative wissenschaftlich begleitet, wies auf die besonderen Erfolge in Nordrhein-Westfalen hin: Die Erfolge können sich seit Langem sehen lassen und lassen auch Experten aufhorchen, denn seit Start der Initiative wurde bis zum 31.12.2022 in 22 NRW-Kommunen bereits in 2.260 Fällen der Eintritt von Wohnungslosigkeit für 4.511 Personen abge-



Quelle: VdW RW



Digital sprach VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter mit Minister Karl-Josef Laumann über die weitere Zusammenarbeit in der Landesinitiative

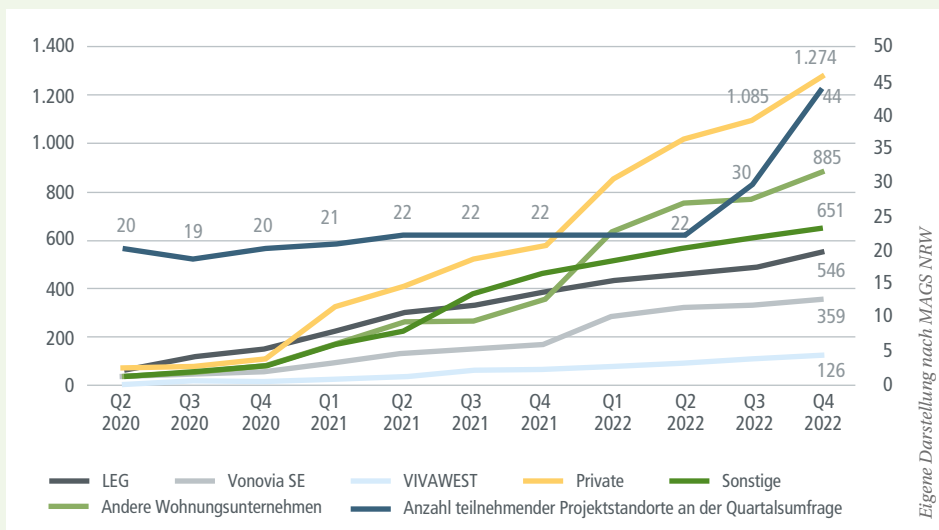
wendet. Dabei konnte in etwa der Hälfte der Fälle mit oder sogar nach Eingang einer Räumungsklage der Wohnungsverlust verhindert werden. Darüber hinaus konnten 6.607 bereits wohnungslose Menschen in 3.841 Wohnungen vermittelt werden – mehr als die Hälfte davon in VdW-Unternehmen und -genossenschaften.

Angesichts dieser Zahlen und der vielerorts konstruktiven Zusammenarbeit von Kümmerer-Teams und Wohnungswirtschaft stellt das Land nun weitere Mittel zur Verfügung, die insgesamt 48 Kommunen in den kommenden drei Jahren auch abrufen werden. Zu diesem Anlass zogen sowohl Minister Laumann als auch die Kommunen und die Freie Wohlfahrtspflege auf der Digitalveranstaltung ein positives Zwischenfazit. Rund 200 Teilnehmende nahmen an der Veranstaltung teil, als neue Problematiken wie weit verbreitete Zahlungsschwierigkeiten aufgrund der Energiepreisentwicklung sowie

der Zuzug von Menschen aus der Ukraine nach Nordrhein-Westfalen beschrieben wurden. Nachdem die Zahlen im letzten Jahr leicht abgenommen hatten, schnellte die Zahl der Wohnungslosen im Bundesland laut IT.NRW auf 70.000 Personen hoch.

Auch VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter lobte die Zusammenarbeit und stellte die vielfältigen Aktivitäten des Verbandes vor. Allerdings merkte er auch seit Beginn bestehende Probleme im Datenschutz kritisch an und wies auf die äußerst schwierigen Bedingungen für den Bau neuer Wohnungen im Land hin. Das gestiegene Interesse an Pilotprojekten für das Konzept „Housing First“ wurde ebenfalls thematisiert. Dieser Ansatz ist aus der guten Zusammenarbeit der Landesinitiative heraus vorstellbar geworden. Hierzu wurde von allen Seiten flankierende Unterstützung auf Landesebene in Aussicht gestellt.

Im zweiten Teil der Veranstaltung wurde für alle neuen Kümmerer-Teams die Möglichkeit zum Austausch und zur Vernetzung geboten. Dabei wurde auf lokale Runde Tische hingewiesen, die erste Probleme aus dem Weg räumen und gegenseitiges Verständnis schaffen. Außerdem haben sich lokale Kooperationsvereinbarungen als wichtiger Baustein erwiesen, da sie unabhängig von Personen Prozesse etablieren, die bei drohendem Wohnungsverlust oder bei einer Vermittlung in freien Wohnraum gute Zusammenarbeit ermöglichen. Aber auch hier wurde die angespannte Wohnungssituation in vielen Wohnungsmärkten thematisiert. Darüber hinaus stellte das MAGS NRW seine ergänzenden Angebote aus den Bereichen Pflege, Gesundheit und Sucht vor, die als Bausteine der Landesinitiative für wohnungslose Menschen etwa mit Pflegebedarf passende Hilfen ermöglichen.



Eigene Darstellung nach MAGS NRW

Die erhobenen Zahlen zeigen einen kontinuierlichen Erfolg bei den Wohnraumvermittlungen an Wohnungslose – über die Hälfte dabei an VdW-Mitglieder

## ANPASSUNG

## Grunddarlehen und Tilgungszuschüsse in Wohnraumförderung erhöht

Die rheinland-pfälzischen Programme der sozialen Wohnraumförderung, die von der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) umgesetzt werden, wurden rückwirkend zum Jahresbeginn 2023 angepasst. Die Grunddarlehen beim Mietwohnungsbau werden um mindestens acht Prozent angehoben, Zusatzdarlehen für das Bauen mit Holz, die Verwendung ökologischer Dämmstoffe und für höhere Effizienzhausstandards als den aktuellen Neubaustandard bleiben bestehen. Hinzu kommt: Um gezielt die klimagerechte Modernisierung für bezahlbare Mietwohnungen zu fördern, werden die Tilgungszuschüsse auf bis zu 45 Prozent des Darlehens der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) angehoben. Die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft begrüßt diese Maßnahmen.

Das bisherige Sonderprogramm zur Förderung des klimagerechten sozialen

Wohnungsbaus wird in die bestehenden Programme integriert. Aufgrund der Baukostensteigerungen hat das Land die Grunddarlehen in den Programmen der Mietwohnungsbauförderung um mindestens acht Prozent angehoben. Abhängig von der Fördermietenstufe wird es so z. B. möglich sein, bis zu 3.150 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche als Grunddarlehen für den Bau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen zu erhalten.

Die Zusatzdarlehen für das Bauen mit Holz, die Verwendung ökologischer Dämmstoffe und für höhere Effizienzhausstandards als den aktuellen Neubaustandard bleiben bestehen. So sollen nachhaltige, bezahlbare Bauprojekte besonders stark gefördert werden. Verbunden mit der Gewährung von Tilgungszuschüssen von bis zu 50 Prozent der ISB-Darlehen stellt dies aus Sicht des Landes ein gutes Angebot trotz der aktuell schwierigen Rahmenbedin-

gungen am Immobilienmarkt und der Bauwirtschaft dar.

Die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft begrüßt die Anpassung, das Marktumfeld bleibe jedoch weiterhin herausfordernd. Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW Rheinland Westfalen): „Mit der Anpassung der Förderprogramme greift das Bau- und Finanzministerium wichtige Forderungen auf, für die sich die soziale Wohnungswirtschaft im Land seit Langem stark macht. Wir begrüßen, dass damit klimagerechtes Bauen und Sanieren noch stärker unterstützt wird. Insbesondere die Anhebung der Tilgungszuschüsse bedeutet eine wirksame finanzielle Erleichterung für Bauherrinnen und Bauherrn, da die Darlehen in Höhe der Zuschüsse nicht zurückgezahlt werden müssen.“

AG

## GBT TRIER

## Azubi-Wohnheim in Holzfertigbauweise



**In Zusammenarbeit mit der Barmherzigen Brüder Trier gGmbH (BBT-Gruppe) als Klinikbetreiber wird die gbt Wohnungsbau- und Treuhand AG in Trier möglichst noch vor dem Winter dieses Jahres ein Wohnhaus zur Unterbringung von Auszubildenden in der Pflege errichten. Der Holzbau erfüllt Nachhaltigkeitsstandards, die gbt investiert etwa 1,1 Millionen Euro.**

gbt-Vorständin Sybille Jeschonek sagt: „Das Gebäude wird sich durch ein Maximum an Ökologie auszeichnen und komplett in diffusionsoffener Holzfertigbauweise gebaut. Als gbt wollen wir wichtige Erfahrungen mit dieser zukunftsgerichteten Bauweise sammeln.“ Dabei ist der Energieeffizienzhausstandard 40 NH/EE (NH= Nachhaltig; EE= Energieeffizient) maßgeblich. Das Projekt wird mit

768.000 € Förderdarlehen der KfW für den Neubau von energieeffizienten Wohngebäuden gefördert.

Der Bau schließt eine Baulücke auf der Peter-Friedhofen-Straße 44 und wird sich optisch an das Nachbargebäude mit Spitzgiebel angleichen. Er umfasst 6 Wohneinheiten (4 Appartements und zwei Tandemwohnungen) für insgesamt 8 Auszubildende auf insgesamt 223 qm Wohnfläche, alle mit Bad und Balkon. Dazu stellen die BBT-Gruppe das Grundstück im Erbbaurecht für 99 Jahre zur Verfügung. Die BBT wird später auch der Mieter für alle Wohneinheiten sein. Christian Weiskopf, Regionalleiter der BBT-Gruppe, Region Trier: „Gemeinsam mit der gbt können wir dieses Projekt mit hoher Geschwindigkeit und ohne eigenen Planungs-, Bauleitungs- und Verwaltungsaufwand realisieren und zudem als Brüderkrankenhaus unsere

Arbeitgeberattraktivität im Wettbewerb um gute Nachwuchskräfte steigern.“

Errichtet wird das Wohnhaus für Pflegekräfte in Holzfertigbauweise mit einem holzbasierten Dämmsystem, das gänzlich den Einsatz künstlicher Dämmstoffe vermeidet. Von außen ist das neue gbt-Wohnhaus von einem konventionellen Haus nicht zu unterscheiden, aber die gesamte Konstruktion, von der Gebäudehülle bis zu den Innenwänden, den Geschossdecken und der Dämmung, besteht fast vollständig aus Holz.

Durch den Einsatz von Holz wird graue Energie beim Bau eingespart, bei der Nutzung des Gebäudes profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner außerdem von Erdwärme, die zu ungefähr 75 Prozent den Bedarf des Gebäudes deckt.

AG



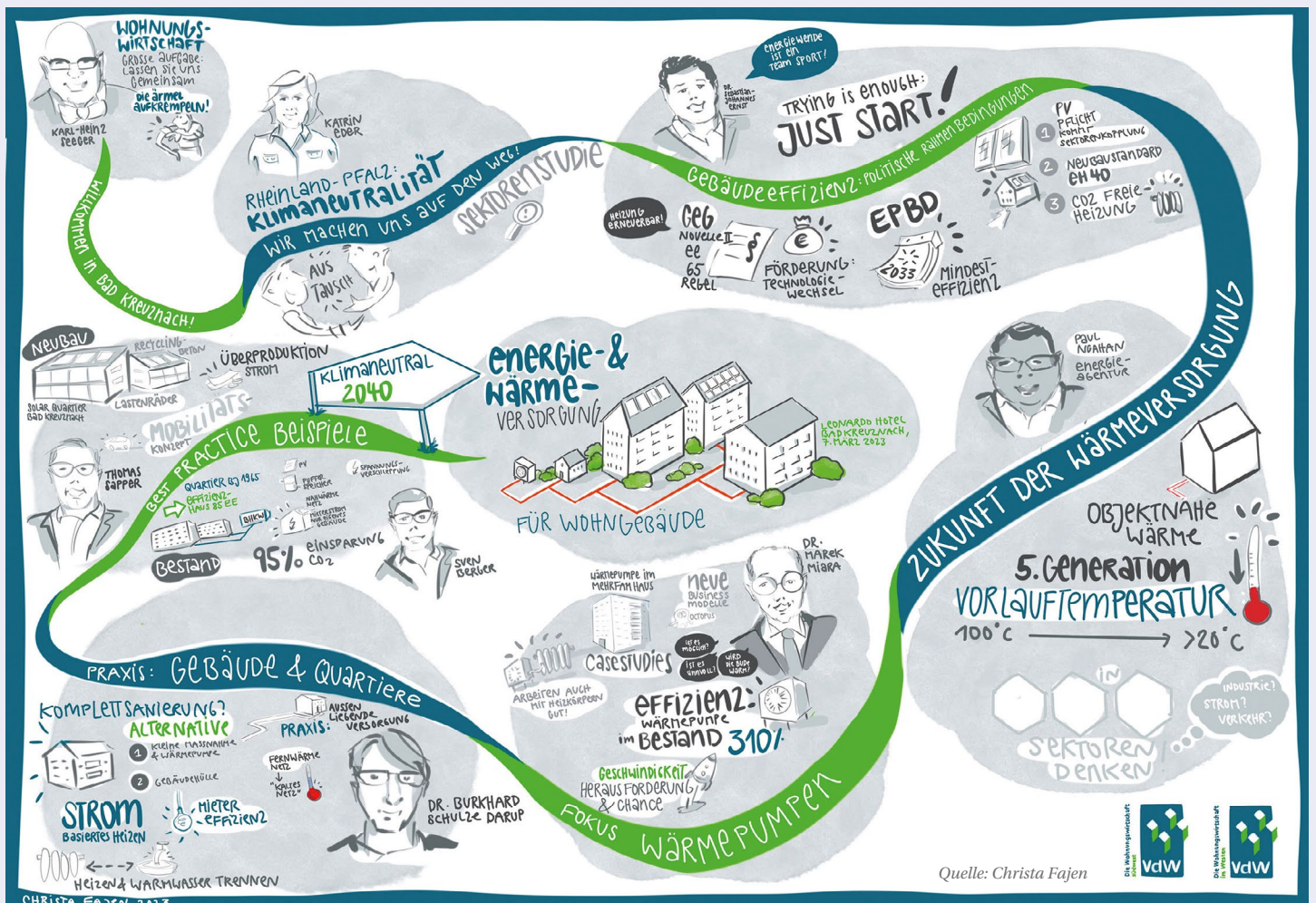
# Energie- und Wärmeversorgung: Die Alternative Teelicht

**GEMEINSAME VERANSTALTUNG MIT ENERGIEAGENTUR RHEINLAND-PFALZ >> Klimaneutrales Wohnen: Wie soll das gelingen? Diese Frage treibt die Wohnungswirtschaft um, seitdem die Bundesregierung das Ziel ausgegeben hat, Deutschland bis 2045 klimaneutral machen zu wollen. Rheinland-Pfalz will dies sogar bis spätestens 2040 schaffen. Entsprechend groß war der Andrang bei der Veranstaltung „Energie- und Wärmeversorgung von Wohngebäuden“, welche VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest gemeinsam mit der Energieagentur Rheinland-Pfalz am 7. März in Bad Kreuznach veranstalteten. Ein Gast: Klimaschutzministerin Katrin Eder.**

Mit etwa 90 Teilnehmenden aus Rheinland-Pfalz, Hessen und Nordrhein-Westfalen war die Veranstaltung im Bad Kreuznacher Leonardo-Hotel ausgebucht. Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck hatte kurz zuvor mit dem Referentenentwurf zur Pflicht von Heizungen mit 65-prozentigem Anteil an erneuerbaren Energien noch einmal unfreiwillige Werbung für die Veranstaltung gemacht. Im Mittelpunkt der Veranstaltung standen die technischen Lösungen, die bereitstehen, um diese Pflicht zu erfüllen.

Wie genau diese Pflicht aussehen könnte, die bis dato nicht als fertiger Gesetzentwurf vorlag, und welches Ordnungsrecht in den kommenden Jahren auf die Wohnungswirtschaft zukommt, erklärte Dr. Sebastian-Johannes Ernst, Referent für Klimaschutz und Nachhaltigkeit des VdW südwest. Paul Ngahan, Leiter des Kompetenzzentrums Nahwärme der Energieagentur Rheinland-Pfalz, stellte dar, wie sich die Vorlaufemperatur von Heizungen und damit verbunden der Energieverbrauch im Laufe der Jahrzehnte

verändert hat. Im 19. Jahrhundert wurde das Wasser auf bis zu 200 Grad Celsius erhitzt, um in den Wohnungen mit etwa 60 Grad anzukommen. Inzwischen sei man bei einer Vorlaufemperatur von 60 Grad gelandet, die Zukunft aber liege bei kalten Nahwärmenetzen, in denen Wasser mit 8 Grad Celsius fließe. Rohrdämmung sei nicht mehr nötig. Über eine Wärmepumpe werde dann Wasser auf die in Häusern gewünschte Temperatur gebracht. Diese Technik werde auch in Rheinland-Pfalz von Kommunen umgesetzt.



Auf dem Weg zur Klimaneutralität: Eine Grafikerin zeichnete den Verlauf der Veranstaltung mit

**Wundermittel Wärmepumpe?**

Wärmepumpen also, das Zauberwort in der derzeitigen Diskussion über die Wärmewende in Wohngebäuden. Doch sind sie überall einsetzbar?

Dr. Marek Miara vom Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme (ISE) hatte eine klare Antwort: „Es gibt aus technischer Sicht kaum Gründe, Wärmepumpen in Bestandsgebäuden nicht einzusetzen.“ Es sei auch falsch, dass Wärmepumpen nur mit Flächenheizungen, also etwa Fußbodenheizungen, gut funktionierten. Wie Praxisversuche zeigten, seien manche Wärmepumpensysteme mit Heizkörpern bei hohen Vorlauftemperaturen sogar effektiver als manche mit Fußbodenheizung. Nicht alle, aber manche. Es gebe sogar Wärmepumpensysteme, die relativ effizient in manch unsanierten Häusern funktionieren. „Ich will damit aber nicht dazu aufrufen, die Häuser nicht zu sanieren. Eine Sanierung ist sinnvoll.“ Er wisse aber um die Notwendigkeit der Bauherren, Maßnahmen wirtschaftlich zu betrachten. Zudem bestätigte er, dass mitunter das Stromnetz nicht ausreiche, um genügend große Wärmepumpen zu installieren.

Dr. Burkhard Schulze Darup, ein renommierter Architekt und Stadtplaner aus Berlin, der digital zugeschaltet worden war, ging ebenfalls auf Bestandsgebäude ein. Bei einem unsanierten, aber gut erhaltenen Gebäude ergebe es durchaus Sinn, in Verbindung mit kleineren Effizienzmaßnahmen (beispielsweise dem Austausch von

Fenstern) erst einmal die Gebäudetechnik auszutauschen, um dann zehn Jahre später die Gebäudehülle zu sanieren und so noch stärkere Einspareffekte zu erzielen. Auch gut geplante Wärmerückgewinnungssysteme seien für die Effizienzsteigerung sinnvoll. Schulze Darup rief die Wärmepumpenindustrie dazu auf, mehr zu produzieren und günstigere Produkte herzustellen. „Wir müssen die Preise halbieren!“, sagte er.

Mit Blick auf Neubauten stellte er auch die Frage, wie viel Heiztechnik wir in Zukunft eigentlich benötigten. In einem von ihm geplanten Projekt in Berlin könnte man eine 60-Quadratmeter-Wohnung theoretisch mit acht Teelichtern heizen. Technisch scheint die Umstellung, wie die Tagung zeigte, also machbar. Noch stärker als zuvor stellt sich nun aber die Frage, wie eine Klimastrategie auch betriebswirtschaftlich umgesetzt werden kann – und wie die Mieten bezahlbar bleiben. Abgesehen davon, dass die Wärmepumpen auch verfügbar sein müssen.

**Am Nachmittag kam die Ministerin**

Anhand von zwei Praxisbeispielen im Neubau und im Bestand stellten Wohnungsunternehmen schließlich dar, wie sie sich auf den Weg in Richtung Klimaneutralität gemacht haben. Die GAG Ludwigshafen hat im Stadtteil Oppau vor ein paar Jahren damit begonnen, ein Quartier aus den 60er-Jahren zu sanieren und dabei die Energieversorgung zentral im Quartier gedacht. Es entsteht ein Quartiersnahwärmenetz mit Blockheizkraftwerk (BHKW) und Gasbrennwertkessel zum



Paul Ngahan, Leiter des Kompetenzzentrums Nahwärme der Energieagentur Rheinland-Pfalz, stellte die spannende Entwicklung des Heizens dar

Abfangen der Spitzenlasten. Die Gebäude werden darüber hinaus umfangreich energetisch saniert und modernisiert. Auch Photovoltaik kommt zum Einsatz. Sven Berger, Leiter des Planungsteams der GAG, erklärte: „Tatsächlich müssen noch einige Fragen gelöst werden, etwa wie wir mit Mieterstrom umgehen.“

Das Neubaubeispiel kam von der GEWOBAU Bad Kreuznach: das SolarQuartier. Zwei Kilometer entfernt vom Tagungshotel entstehen in einem Neubaugebiet 28 seriell gefertigte Wohnungen, deren Dächer selbst aus Photovoltaikmodulen bestehen. Die Häuser sind so konzipiert, dass sie nach einer Lebenszyklusanalyse der Fachhochschule Darmstadt je nach Gebäudetyp in 28 bzw. 31 Jahren klimapositiv laufen.

In eben diesem SolarQuartier trafen die Teilnehmenden am Nachmittag die rheinland-pfälzische Klimaschutzministerin Katrin Eder. Sie ließ sich von GEWOBAU-Geschäftsführer Karl-Heinz Seeger und seinem industriellen Partner, Thomas Sapper von FUTUREhaus, die Technik in den Wohngebäuden erklären. Sie dankte Karl-Heinz Seeger für die Initiative zu diesem wegweisenden Projekt. Zur Tagung sagte sie: „Bei dem Ziel, bis spätestens 2040 klimaneutral zu sein, spielt der Wärmesektor eine wichtige Rolle. Denn ein Großteil der Energie wird in Rheinland-Pfalz für die Erzeugung von Wärme eingesetzt. Hier gilt es, noch große Potenziale für den Klimaschutz zu heben. Zur Umsetzung einer erfolgreichen Wärmewende ist der Wärmebedarf von Wohngebäuden konsequent durch die Umsetzung von Effizienzmaßnahmen zu senken und künftig der verbleibende, geringe Restwärmebedarf vollständig regenerativ zu decken.“



Klimaschutzministerin Katrin Eder bei der Besichtigung des SolarQuartiers im Gespräch mit GEWOBAU-Geschäftsführer Karl-Heinz Seeger



**ARBEITSKREIS TECHNIK**

# Neue Standards für den Wohnungsbau?

**H**ohe Baukosten, starre Baustandards, Materialengpässe und steigende Zinsen: Mehrere Aspekte erschweren aktuell den Neubau von bezahlbaren Wohnungen. Auch das gesetzte Ziel der Klimaneutralität bis 2045 bedarf neuer Lösungen für den Bestand. Das sind Herausforderungen, die den Austausch im Arbeitskreis Technik spannend und wichtig machen.

Die Baukostensteigerungen schränken in den meisten Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften das Neubaugewerbe massiv ein. Zwar scheinen sich die Kapazitäten bei einigen Handwerksbetrieben zu lockern,

doch machen Materialpreissteigerungen und -mangel es schwer, die hochgesteckten Ziele umzusetzen. Eine Reduzierung von Baustandards ist eine Option, die in diesem Zuge diskutiert wurde. Politisch soll dies durch die Novellierung der Bauordnung NRW und einer aktuell diskutierten Gebäudeklasse E (Experimentelles Bauen) erfolgen.

Etwas Erleichterung gibt es bei den besonders von den hohen Energiepreisen betroffenen Unternehmen. Mit der Gaspreisbremse konnten zumindest für einige die Energiepreise wieder sinken. Langfristige Verträge mit den Energieversorgern sind aktuell für alle Beteiligten schwierig.

Eine echte Technologieoffenheit bei der Energie- und Wärmeversorgung wünschen sich alle Teilnehmenden des Arbeitskreises. Zwar sind mit der Wärmepumpe, Nah- und Fernwärmenetzen, Geothermie und Photovoltaik gute Optionen vorhanden, aufgrund von Lieferengpässen oder technischen sowie rechtlichen Einschränkungen bieten sie aber oft noch keine vollumfassende Lösung. Der Vorstoß des Bundes, neue Gas- und Ölheizungen ab Ende 2024 zu verbieten, verstärkt den Druck bei den Unternehmen. Die LEG Immobilien SE als gastgebendes Unternehmen hat eben diese Herausforderungen in ihrer Gesamtstrategie aufgezeigt. KK

**ARBEITSKREIS COMPLIANCE**

## Compliance in der wohnungswirtschaftlichen Praxis

**Am 7. März 2023 fand die erste Sitzung des Arbeitskreises in diesem Jahr statt. Den inhaltlichen Schwerpunkt der Sitzung bildeten ein intensiver Erfahrungsaustausch zu Compliance-Vorfällen sowie der aktuelle Stand des Gesetzgebungsverfahrens zur Einführung eines Hinweisgeberschutzgesetzes zur Umsetzung der entsprechenden EU-Richtlinie.**

Der Vorsitzende des Arbeitskreises, Frank Görres, begrüßte die Teilnehmenden in der Geschäftsstelle der Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB). Die Arbeitskreis-Mitglieder freuten sich sehr nach vielen digitalen Sitzungen während der COVID-19-Pandemie endlich wieder in Präsenzform tagen zu können.

**Neuwahl des Vorsitzes**

Aufgrund der Neubestellung der Arbeitskreise im vergangenen Jahr wurden zunächst die erforderlichen Wahlen durchgeführt. Frank Görres wurde einstimmig als Vorsitzender wiedergewählt.

Im Anschluss berichtete Dr. Alcaay Kamis, Geschäftsführer der Städtischen gemeinnützigen Heimstätte-Gesellschaft Bad

Oeynhausen (SGH), über die Herausforderungen seit der Übernahme der Geschäftsführung. Aktuell ermittelt die Staatsanwaltschaft Bielefeld wegen des Verdachts der Untreue im Zusammenhang mit der Vergabe von Aufträgen gegen einen ehemaligen SGH-Geschäftsführer. Die Teilnehmenden diskutierten in diesem Zusammenhang über die hohe Relevanz von Compliance-Regelungen, auch wenn diese in der Praxis häufig als bürokratisch empfunden werden.

**Neuer gesetzlicher Rahmen für Compliance?**

Neben dem Erfahrungsaustausch stand die Umsetzung des Hinweisgeberschutzgesetzes im Mittelpunkt der Sitzung. Die Teilnehmenden berichteten, dass im Rahmen der Einführung von Softwarelösungen, die auch Meldungen von Mieterinnen und Mietern ermöglichen, Bedenken dahingehend bestünden, dass diese zu einem Auffangbecken für Beschwerden werden könnten. Entgegen dieser Befürchtungen ist jedoch die Anzahl der Meldungen bisher überschaubar. Es zeigte sich überwiegend, dass durch die Einführung einer internen Meldestelle vielen Problemen begegnet werden konnte, die aber nur in den seltensten Fällen compliance-relevant waren.



Quelle: SGH Bad Oeynhausen

*Dr. Alcaay Kamis, Geschäftsführer des kommunalen Wohnungsunternehmens Städtische gemeinnützige Heimstätte-Gesellschaft Bad Oeynhausen (SGH), berichtete aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis zum Thema „Compliance“*

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises soll voraussichtlich am 19. Oktober 2023 bei der Vivawest Wohnen GmbH in Gelsenkirchen stattfinden. CM

■ **Weitere Informationen zum Stand des Gesetzgebungsverfahrens zum Hinweisgeberschutzgesetz finden Sie auf Seite 37 in der Rubrik Recht.**



## ARBEITSKREIS EUROPA

## Klimaschutz auf europäischer Ebene

**A**uch auf europäischer Ebene ist der Klimaschutz im Bereich Wohnen mit Debatten zur energetischen Sanierung ein vieldiskutiertes Feld. Der Druck zur Entwicklung eines klimaneutralen Gebäudebestandes ist in ganz Europa hoch. Für die EU-Staaten gelten die gleichen Anforderungen und Herausforderungen, aber vor Ort un-



Quelle: Andrey Kuzmin - stock.adobe.com

terschiedliche Wege der Umsetzung. Der Arbeitskreis Europa will beides zusammenbringen und zunächst den Austausch mit der niederländischen Wohnungswirtschaft stärken. Für die nächsten Jahre ist die Stärkung des Netzwerkes in andere EU-Länder geplant. Die Themen werden voraussichtlich in den nächsten Jahren bleiben: Serielles Sanieren, Zirkuläres Bauen, die regionale Entwicklung entlang der Grenze.

Nicht zuletzt die EU-Gebäuderichtlinie, die eine umfassende Sanierung eines Großteils der Bestände in Europa voraussetzt, zeigt, wie kurzfristig der Handlungsdruck in allen EU-Staaten ist. Gleichzeitig erleben viele Länder einen Wohnraummangel und versuchen, dem Wachstumsdruck entgegenzusteuern, gleichzeitig Bauprozesse zu beschleunigen und Standards zu senken, um überhaupt noch wirtschaftlich agieren zu können. Ein grenzüberschreitender Aus-

tausch gibt dabei neue Blickwinkel auf die Herausforderungen. So ist es das Ziel des Arbeitskreises, in den nächsten Jahren aktuelle Themen aus europäischem Blickwinkel zu behandeln.

### Exkursion zur nächsten Sitzung

Dazu wird der Arbeitskreis am 16. und 17. Oktober 2023 nach Rotterdam reisen. Dort stehen die Themen des Seriellen Sanierens, des zirkulären Bauens, die Möglichkeiten der Klimaanpassungen in städtischen Quartieren und innovative Wohnformen auf dem Programm. Rotterdam hat einen ähnlich industriellen Hintergrund wie das Ruhrgebiet, wodurch voneinander gelernt werden kann. Der Arbeitskreis lädt zu seiner Exkursion auch weitere Verbandsmitglieder ein. Bei Interesse an der Teilnahme steht im Verband Kristina Klee, Referentin für u. a. Europapolitik, zur Verfügung. KK

## ARBEITSKREIS PR &amp; MARKETING

## Kommunikation in Krisenzeiten

**Am 14. März 2023 fand die hybride „Frühjahrs-Sitzung“ des Arbeitskreises mit Kommunikatorinnen und Kommunikatoren aus den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften statt. Gastgebendes Unternehmen war die GAG Immobilien AG in Köln. Von der Suche geeigneter Partner, der Umsetzung von Informations- und Mieterkampagnen über Kommunikation zur Gebäudesubstanz bis hin zu Balkonsolaranlagen – die Gesprächsinhalte waren umfangreich. So nahm der offene Erfahrungsaustausch zu aktuellen Themen den Großteil der Zeit ein.**

Der Vorsitzende des Arbeitskreises, Thomas Schwarz, Prokurist bei der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft e.G., Neuss, begrüßte die Teilnehmenden in Präsenz und digital. Die Arbeitskreisteilnehmenden berichteten von den vielfältigen Kommunikationsanforderungen in diesen Krisenzeiten. Aber auch das „Alltagsgeschäft“ müsse weiterlaufen – sei es etwa die Weiterentwicklung des (digitalen) Geschäftsberichts, die

redaktionelle Arbeit an Mieterzeitschriften oder das Community Management über Social Media.

Die unterschiedlichen Instrumente zur internen Kommunikation – von Podcast bis Social Intranet – weckten besonderes Interesse bei den Arbeitskreisteilnehmenden und auch den Impuls, nach der Sitzung die Erfahrungen noch zu vertiefen. Auch die Einführung von Tools zum kollaborativen Arbeiten und zur Redaktionsplanung beschäftigten alle Teilnehmenden gleichermaßen. So wurde im Plenum entschieden, dieses Thema als dauerhaft in die Agenda mit aufzunehmen. Denn ganz gleich, ob kleine Wohnungsgenossenschaft, kommunales oder großes privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen: Die Herausforderung, die unterschiedlichen Zielgruppen kommunikativ „abzuholen“, ist immer dieselbe.

Nach dem offenen Erfahrungsaustausch stand im Anschluss der Bericht zu aktuellen Verbandsthemen auf dem Plan. Katrin

Stamm, u. a. Abteilungsleitung Interessenvertretung, verwies zunächst auf aktuelle datenschutzrelevante Vorgaben, speziell auf die Einwilligungserklärung in die Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß Art. 7 DSGVO, § 4a BDSG, schilderte den Planungsstand zum verbändeübergreifenden Arbeitskreis und warb für den Flyer zum Wohngeld-Plus als Teil der Toolbox zur Kampagne „Stopp den Heizkosten-Hammer“ mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen und dem EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises wird im November stattfinden. Darüber hinaus findet im Spätsommer der verbändeübergreifende Arbeitskreis mit den beiden Landesverbänden VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und dem vdw Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. statt. LB

# „Genossenschaften haben Zukunft“

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

**130 JAHRE SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND >>** Üblicherweise sind Jubiläen ein Anlass, zurückzublicken. SPARBAU-Vorstandsvorsitzender Franz-Bernd Große-Wilde und der Vorstandsbevollmächtigte Prof. Dr. Florian Ebrecht schauen lieber nach vorne.

**Seit 1893 gibt es SPARBAU, eine lange, bewegte Zeit. Wo liegen aktuell die größten Herausforderungen?**

**Franz-Bernd Große-Wilde:** Ganz klar sind das die deutlich schlechteren Rahmenbedingungen bei der staatlichen Förderung in Verbindung mit den rasant gestiegenen Kreditzinsen. Das macht es uns deutlich schwerer, neue Projekte zu entwickeln, um mehr Wohnraum zu schaffen. Deshalb haben wir einige Vorhaben auf der Zeitschiene nach hinten verschoben. Trotzdem investieren wir nach wie vor in Neubauten, so wie aktuell bei der Klimaschutzsiedlung „Ewige Teufe“. Hier entstehen fünf Gebäude mit 37 Wohnungen im Standard Effizienzhaus 40. Die größere Aufgabe ist aber, unseren Bestand, den wir in 130 Jahren aufgebaut haben, zu modernisieren und klimagerecht umzubauen.

**Florian Ebrecht:** Mehr Klimaschutz kostet Geld, gerade in der Bestandsanierung. Wir strecken zwar manche Programme und beteiligen die Mieter etwas stärker, aber wir lassen hier nicht nach.

**Viele Diskussionen drehen sich um den Nachhaltigkeitsbegriff, der auch einem gewissen Wandel unterliegt und unterschiedlich verstanden wird. Was heißt Nachhaltigkeit beim SPARBAU?**

**Florian Ebrecht:** Zur unternehmerischen Nachhaltigkeit ist die Verantwortung für die Lebensumstände künftiger Generationen



Quelle: Jochen Tack



Quelle: Jochen Tack

*Vorstandsvorsitzender Franz-Bernd Große-Wilde (l.) und Vorstandsbevollmächtigter Prof. Dr. Florian Ebrecht (r.) sprachen anlässlich des 130-jährigen Jubiläums über die Perspektiven der Genossenschaft*

hinzugekommen. Wir haben das Ziel eines klimaneutralen Wohnungsbestands zu bezahlbaren Mieten bis 2045 fest im Blick. Dazu tauschen und optimieren wir Heizungsanlagen, schließen Gebäude an Fernwärme an, dämmen Gebäudehüllen und setzen erneuerbare Energien ein. Nicht zuletzt: Was gibt es Nachhaltigeres als ein Gebäude, das nach 130 Jahren immer noch genutzt wird?

**Franz-Bernd Große-Wilde:** Zur Nachhaltigkeit gehört für uns auch, die Menschen mitzunehmen, die in unseren Gebäuden leben. Hier sind wir gefordert, zu erklären, aktiv ins Gespräch zu gehen, Bedenken abzubauen und vor allem bezahlbare Mieten zu ermöglichen. Wir versuchen jeden Tag, die beste Lösung für die Interessen unserer Mitglieder zu

finden. Das gelingt uns als einer der größten Wohnungsbaugenossenschaften Deutschlands mit aktuell 20.970 Mitgliedern und mehr als 12.000 Wohneinheiten ziemlich gut.

**Stichwort: „Menschen mitnehmen“. Im Buch zum Jubiläum verzichten Sie völlig auf Zahlen, Grußworte und Rückblicke und stellen lieber Wegbegleiter in den Mittelpunkt. Warum?**

**Franz-Bernd Große-Wilde:** Im Kern ist eine Genossenschaft eine Gruppe von Menschen, die die gleichen Ziele verfolgen. Wir arbeiten seit 130 Jahren mit Menschen für Menschen, um in Quartieren attraktive Lebensräume zu schaffen. Und ohne die Menschen bei uns und in unserem Umfeld wären wir nicht ein so guter und beliebter Arbeitgeber und kein so wichtiger und stabiler Wirtschaftsfaktor in der Region. Das wollten wir zeigen und ausdrücken. Wir sind uns sicher, dass dieses Modell auch in Zukunft attraktiv ist.

**Florian Ebrecht:** Ohne die Menschen mitzunehmen, funktionieren auch nachhaltiges Bauen und Klimaschutz nicht. Das sieht man an der Diskussion um das Verbot fossiler Heizungen. Unsere Aufgabe ist es, die staatlichen Vorgaben so umzusetzen, dass sich niemand benachteiligt fühlt – transparent und auf Augenhöhe. Denn nachhaltiges Handeln erfordert nicht nur Kompetenz, Kreativität und Disziplin, sondern vor allem eines: Haltung.



Quelle: Patrick Temme

*In feierlicher Atmosphäre gratulierten die zahlreichen Gäste der Dortmunder Genossenschaft zum 130-jährigen Bestehen – auch der VdW Rheinland Westfalen und der Bundesverband GdW wünschten alles Gute!*



### Wir sind ...

... die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG in Bonn, eine leistungsstarke und innovative Genossenschaft. Wir bewirtschaften für unsere Mitglieder ganz im Sinne des Genossenschaftsgedankens ca. 1.200 Wohnungen im eigenen Bestand. Wir besetzen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine Stelle in Vollzeit oder Teilzeit.



## AB SOFORT SUCHEN WIR

### MITARBEITER (W/M/D) RECHNUNGSWESEN

#### Das Aufgabengebiet umfasst ...

... Darlehens- und Anlagenbuchhaltung, Mithilfe bei der Erstellung des Jahresabschlusses, der Ergebnisplanung, Liquiditätsplanung, Controlling, Berichterstattung an Vorstand und Aufsichtsrat. Die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung kommt als neuer Bereich ab diesem Jahr dauerhaft dazu.

#### Hierfür suchen wir ...

... einen engagierten und belastbaren Mitarbeitenden, der IT-Affinität und ausgeprägte analytische Fähigkeiten mitbringt. Zu uns passt am besten jemand, der Spaß an der Arbeit mit Zahlen hat, für den die Arbeit im Rechnungswesen mehr als „Soll an Haben“ ist und mit großem Interesse an der Zukunftsentwicklung der Genossenschaft mitwirkt.

#### Sie bieten ...

... eine abgeschlossene steuerfachliche oder kaufmännische Ausbildung mit Berufserfahrung im genannten Aufgabenbereich – eine immobilienwirtschaftliche Qualifikation wäre optimal. Der sichere Umgang mit den gängigen MS-Office-Programmen ist für Sie selbstverständlich. Wünschenswert sind Kenntnisse in der Anwendung wohnungswirtschaftlicher ERP-Software (GAP Immotion oder Wodis Sigma).

### TECHNISCHER KUNDENBETREUER (W/M/D)

#### Das Aufgabengebiet umfasst ...

... Entgegennahme und Bearbeitung von Schadenmeldungen, Terminkoordination zwischen Handwerkern und unseren Mitgliedern bei Bedarf, Rücknahme gekündigter Wohnungen mit Beurteilung Instandsetzungsbedarf vor Neuvermietung, Beratung und Information unserer Mitglieder im Versicherungsfall oder bei gewünschten baulichen Veränderungen.

#### Hierfür suchen wir ...

... einen engagierten und belastbaren Mitarbeitenden, der die anfallenden Aufgaben engagiert mit Sorgfalt erledigt. Zu uns passt am besten jemand, der Spaß an der Arbeit mit Menschen im Dialog hat, ausgeprägt kommunikationsfreudig und serviceorientiert ist.

#### Sie bieten ...

... eine abgeschlossene kaufmännische Ausbildung mit technischen Kenntnissen oder eine technische Ausbildung mit kaufmännischen Kenntnissen – eine immobilienwirtschaftliche Qualifikation wäre optimal. Der sichere Umgang mit den gängigen MS-Office-Programmen ist für Sie selbstverständlich.

#### Wir bieten ...

... interessante Aufgaben in einer zukunftsorientierten und krisenfesten Branche und ein angenehmes Arbeitsumfeld, welches fachliche und persönliche Entwicklung zulässt. Der Arbeitsvertrag ist unbefristet, die Vergütung richtet sich nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit 13 Monatsgehältern sowie Urlaubsgeld. Die Arbeitszeit ist flexibel und mobil gestaltbar bei 30 Urlaubstagen sowie zusätzlicher freier Tage. Darüber hinaus sind die kostenlose Versorgung mit Getränken sowie vergünstigte Sportangebote für uns selbstverständlich.



#### Senden Sie ...

... Ihre Bewerbung mit Angabe des möglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellung per Mail ([lorenz@gwg-bonn.de](mailto:lorenz@gwg-bonn.de)) oder per Post (An den Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft eG, Im Krausfeld 33, 53111 Bonn).

## DRACHENBOOT-FESTIVAL 2023

## Jetzt anmelden zum WoWi-Cup 2023!

Am 13. August 2023 ist es wieder soweit: Auf einer der schönsten Regattastrecken Deutschlands, am Baldeneysee in Essen, treffen wieder mehrere Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zum sportlichen Wettstreit aufeinander! Um gemeinsam mit insgesamt 30 bis 40 Teams das Erlebnis zu teilen, rufen die einladenden Partner, die Verbandsmitglieder GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG und Allbau GmbH gemeinsam mit Rhein-Ruhr-Sport, zur Anmeldung auf. Es geht wie immer um den „WoWi-Cup“, der an das Siegerteam eines eigenen Finalrennens aus den Teams der Wohnungswirtschaft geht..

Ein Drachenboot-Team besteht immer aus 14 bis 19 Paddlerinnen und Paddlern sowie einer Person, die mit einer



Quelle: Rhein-Ruhr-Sport GmbH

Auf die Plätze, fertig, los! Der WoWi-Cup erfreut sich immer wieder großer Beliebtheit

Trommel den Takt vorgibt. Teilnehmen können alle Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit eigenen Teams – hier werden Teamgeist, sportlicher Wettkampf und jede Menge Spaß miteinander vereint! Damit das Erlebnis am großen Tag nicht wortwörtlich ins Wasser fällt, bietet der lokale Ruderverein TV Kupferdreh als

Kooperationspartner Trainingsmöglichkeiten an. AT

■ Bei Interesse steht Joachim Menzel, Rhein-Ruhr-Sport-GmbH, unter 0201 3 15 20 sowie per E-Mail an [mail@drachenboot-essen.de](mailto:mail@drachenboot-essen.de) als Ansprechpartner bereit.

## AACHENER SIEDLUNGS- UND WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

## 100 % öffentlich gefördertes Quartier für Köln

Fast 140 Jahre schrieb die von Franz Clouth gegründete Rheinische Gummiwarenfabrik Industriegeschichte, bevor die Produktion 2005 stillgelegt wurde. Nun entsteht seit Oktober 2022 auf dem ehemaligen Industriegelände im Stadtteil

Köln-Nippes lebendiger und vielfältiger Wohnraum – das „Clouth-Quartier“.

Dort wird die Aachener SWG innerhalb der nächsten 1,5 Jahre ein Wohngebäude mit 51 öffentlich geförderten Wohnungen und



38 Tiefgaragenplätzen bauen. Mit dem Bau der öffentlich geförderten Neubauwohnungen leistet das Wohnungsunternehmen mit kirchlichen Wurzeln einen weiteren wichtigen Beitrag, um der starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Köln gerecht zu werden. „Gerade jetzt brauchen die Menschen Wohnraum, der bezahlbar ist und den sozialen Zusammenhalt stärkt“, erklärte Rouven Meister, Geschäftsführer der Aachener SWG.

## Energieeffizientes und bezahlbares Wohnen

Durch das unter ökologischen Gesichtspunkten und nach KfW-55 Standard geplante Wohnquartier wird das attraktive Viertel zusätzlich aufgewertet. Das Energiekonzept der Aachener SWG umfasst Fernwärme, Photovoltaik-Anlagen, Fußbodenheizungen, eine zentrale Warmwasserversorgung sowie die Infrastruktur für E-Mobilität. Im Frühjahr 2024 werden die öffentlich geförderten Wohnungen bezugsfertig sein. *Aachener er SWG/AT*



Quelle: Aachener SWG

Bezahlbar und ökologisch ausgerichtet – wo einst Gummiwaren vom Fließband rollten, entsteht jetzt bezahlbarer Wohnraum



ALLBAU GMBH

# Wohnquartier „Weber1“ steht in den Startlöchern

Rückbau ist oft auch Chance für einen Neuanfang: Die in der Vergangenheit wichtige Immobilie am Essener Weberplatz, das ehemalige Haus der Begegnung, hat einen so schlechten baulichen Zustand entwickelt, dass die beauftragten Gutachter nur noch die Abgängigkeit des Gebäudes testen konnten. Die Bausubstanz war so angegriffen, dass ein Erhalt auszuschließen war. Ergänzend musste auch ein Schiefstand des Hauses von mehr als einem halben Meter festgestellt werden. In der Folge ist die Immobilie auch 2020 aus der Denkmalliste der Stadt Essen gestrichen worden. In 2022 hat die Allbau-Gruppe das Gebäude dann von der Stadt Essen erworben und gemeinsam mit den benachbarten alten und ebenfalls technisch abgängigen Wohnimmobilien der Allbau GmbH in eine Neuplanung überführt.

Folge der Planung ist die Realisierung eines stadtbildprägenden Neubaus, mit herausragender städtebaulicher Wirkung für die nördliche Innenstadt. Ein weiterer Baustein, den die Allbau-Gruppe ihrem Engagement für die nördliche Innenstadt hinzufügt. In

einem ersten Schritt wurden in den letzten Wochen die ehemaligen Allbau-Mietwohngebäude bereits niedergelegt.

Bis Ende April folgt nun der Rückbau des „Hauses der Begegnung“, bevor dann voraussichtlich im Oktober der Neubau des Gebäudekomplexes „Weber1“ mit Tiefgarage und insgesamt rund 10.000 qm Nutzfläche beginnt. Im Erdgeschoss wird Gastronomie angesiedelt. Diese wird mit einem qualitativ ansprechenden Angebot die gastronomische Vielfalt in der Innenstadt erweitern und zu einer Belebung des Weberplatzes beitragen. Geplant sind außerdem 51 öffentlich geförderte Wohnungen.

Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski ist von den derzeitigen Plänen begeistert: „Es war und ist noch ein langer beschwerlicher Weg, aber ich kann jedem versprechen: Das Ergebnis wird sich lohnen: Weber1 wird voraussichtlich in 2026 realisiert sein, sich – wie unser Neubau „Kastanienhöfe“ vor 7 Jahren – durch moderne Architektur, attraktive und zeitgemäße Gestaltung sowie hohe energetische und Qualitätsstandards



auszeichnen und soll auch andere Investoren für den Standort begeistern. Gleichzeitig wird mit dem Neubauprojekt und der damit verbundenen städtebaulichen Neuordnung die Anbindung des Universitätsviertels an die nördliche Innenstadt weiter verbessert!“

„Abbruch bedeutet Aufbruch: Ziel des Projektes Weber1 ist es, eine unattraktive und marode Gebäudesubstanz zu entfernen und durch eine moderne, stadtbildprägende, attraktive und in der Nutzung differenzierte Neubebauung zu ersetzen. Ich begrüße außerordentlich, dass sich die Allbau GmbH mit Weber1 zu einem großen städtebaulichen Schritt für die Belebung der nördlichen Essener Innenstadt entschlossen hat und wir als Landesregierung den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen unterstützen können“, sagte Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Allbau/AT



Quelle: Allbau GmbH

Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski, NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach, der Essener Oberbürgermeister Thomas Kufen und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter machten sich vor Ort ein Bild von den Arbeiten an „Weber1“ (v. l.)



VONOVIA

VONOVIA

## Erste Wärmepumpenheizung für fast 700 Wohnungen

In Dortmund hat Vonovia damit begonnen, geeignete Wohnimmobilien von Erdgas- auf Wärmepumpenheizungen umzustellen. Bis Ende 2022 wurden in 31 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 445 Wohneinheiten Luftwärmepumpen installiert, im ersten Quartal 2023 folgten 19 weitere Wohngebäude mit insgesamt 226 Wohneinheiten. Das Investitionsvolumen beträgt rund acht Millionen Euro. Die Maßnahme ist Teil der Vonovia Initiative, den Gebäudebestand bis 2045 nahezu klimaneutral zu gestalten. Hierzu soll unter anderem der Einsatz von Wärmepumpen und von Photovoltaikanlagen in den Gebäudebeständen forciert werden.

### Energetische Sanierung als Voraussetzung

Mittelfristig besteht im gesamten Vonovia-Portfolio das Potenzial für jährlich dreistellige Millioneninvestitionen in den Energieträgerwechsel. Bis Ende 2027 könnte damit der Erdgasbedarf um bis zu 30 Prozent sinken.

„Die Effizienz der Wärmepumpe ist stark abhängig vom Systemkontext. Die Dortmunder Bestände eignen sich gut, da wir sie in den vergangenen zehn Jahren zu rund zwei Dritteln energetisch saniert haben. Diese vergleichsweise hohe Quote ist eine ideale Ausgangsbasis“, so Vonovia-Regionalbe-



Quelle: Vonovia / Bierwald

In Dortmund hat Vonovia unter anderem in der Gerstenstraße die Wärmeversorgung von Erdgas- auf Wärmepumpenheizungen umgestellt



Quelle: Vonovia / Bierwald

Vonovia Projektleiter Patrick Kniepes (links) und Heiko Scharf, Heizungs-/Sanitärinstallateur bei Vonovia, neben der neuen Wärmepumpen-Heizzentrale eines Mehrfamilienhauses in Dortmund

reichsleiter Ralf Peterhülseweh. Den ersten realisierten Projekten soll in den nächsten Jahren eine Forcierung des Wärmepumpenausbaus in Dortmund folgen, so Peterhülseweh.

Damit die ersten Mieterinnen und Mieter bereits in der laufenden Heizperiode von dem Einsparpotenzial der fortschrittlichen Technologie profitieren können, ist jetzt eine enge Abstimmung mit dem Dortmunder Stromnetzbetreiber DONETZ wichtig, um die Anlagen auch zeitnah in Betrieb nehmen zu können.

### Zukunftsfähige Wärmeerzeugung für den Klimaschutz

„Wir begrüßen die Initiative von Vonovia, durch Investitionen in eine zukunftsfähige Wärmeerzeugung die Abhängigkeit von teuren Energieimporten zu verringern. Das ist eine zeitgemäße Entscheidung. Zugleich sind die ersten realisierten Projekte zusammen mit dem von Vonovia intensivierten Ausbau der Photovoltaik ein wichtiger Impuls in Richtung Klimaschutz in den Dort-

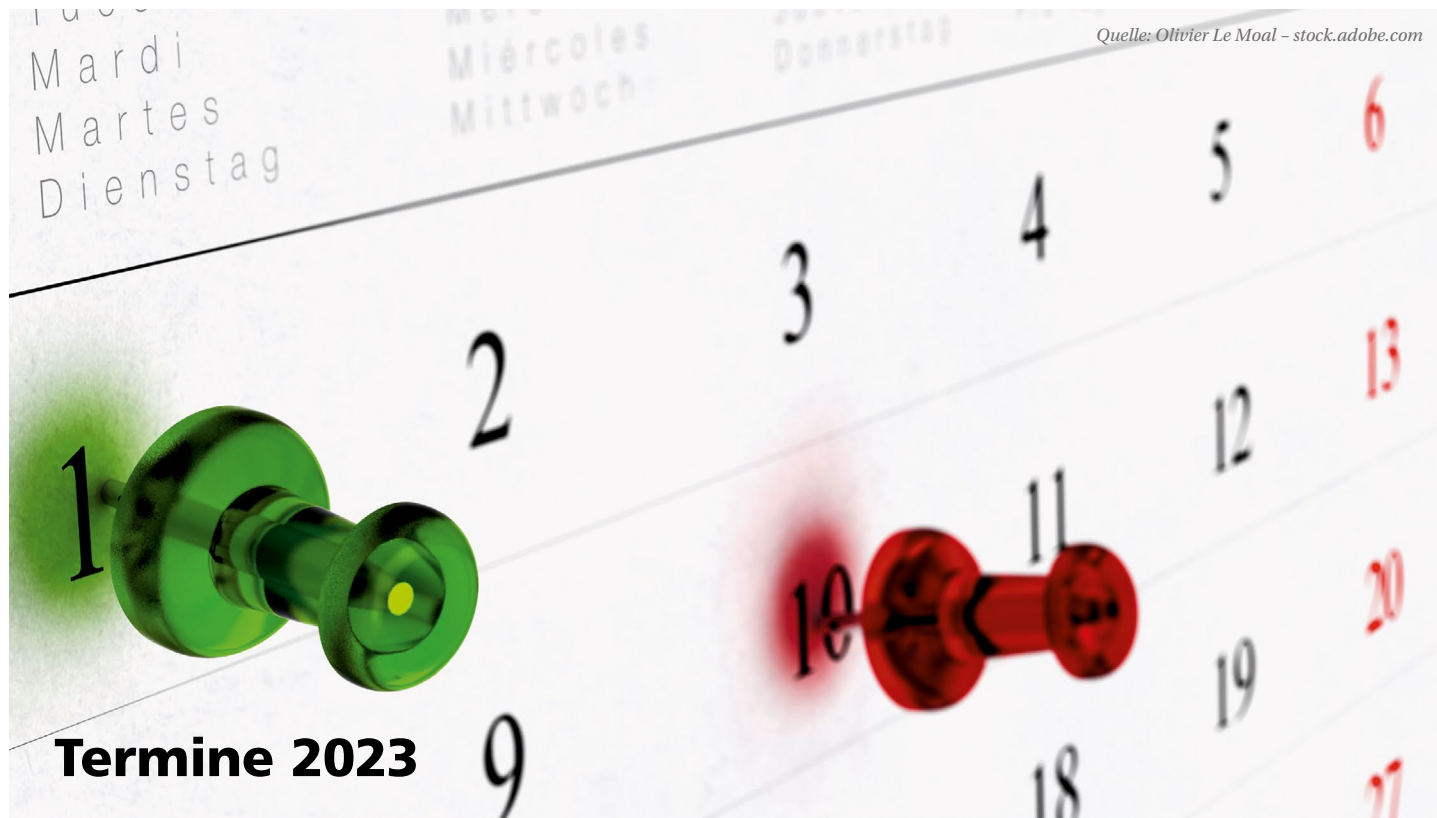
munder Quartieren“, erklärte der Dortmunder Oberbürgermeister Thomas Westphal.

### Langfristig weitere Klimaschutzeffekte

Zwei der Projekte werden eng durch das auf regenerative Energien spezialisierte Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE begleitet. Hier wird ein detailliertes Monitoring der Anlagen durchgeführt, um ein noch besseres Verständnis für einen effizienten Anlagenbetrieb im Mehrfamilienhaus zu erhalten.

„Allein durch die jetzt realisierten ersten Projekte in Dortmund lassen sich voraussichtlich mehr als 400 Tonnen CO<sub>2</sub> im Jahr einsparen. Dies bedeutet eine Reduzierung um rund 40 Prozent im Vergleich zu den bisher betriebenen Heizungen“, so Lars Dittmann, Abteilungsleiter Portfoliomanagement bei Vonovia. Da die Wärmepumpen mit Strom betrieben werden und der Anteil erneuerbarer Energien im Strommix weiter steigen wird, erwartet Vonovia in zehn Jahren eine weitere Einsparung von jährlich rund 400 Tonnen CO<sub>2</sub> durch die dann bessere Klimabilanz des genutzten Stroms. Vonovia/AT





**Verbandstermine im Überblick**

<b>53. Treffpunkt Sozialarbeit</b>	10. Mai 2023	EBZ, Bochum
<b>VdW-Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik</b>	10. Mai 2023	Dortmund
<b>Aktuelles Steuerrecht</b>	10. Mai 2023	EBZ, Bochum
<b>Gemeinsame Studienreise mit dem Ausschuss Technik des vdw Niedersachsen/Bremen und dem VdW-Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung</b>	14. - 17. Mai 2023	Göteborg

Anzeige



**Die Zeit für den Bau von Wohngebäuden ist günstig.**

Dank unserer systematisierten Bauweise und unserer eigenen Produktion realisieren wir auch in der aktuellen Situation attraktive Wohngebäude wirtschaftlich und terminsicher. [goldbeck.de](http://goldbeck.de)



**UMSATZSTEUER****Abrechnung von Gas- und Wärmelieferungen nach dem 30. September 2022**

**Der Umsatzsteuersatz für die Lieferung von Gas und Fernwärme sinkt für den Zeitraum vom 1. Oktober 2022 bis zum 31. März 2024 von 19 auf 7 Prozent.**

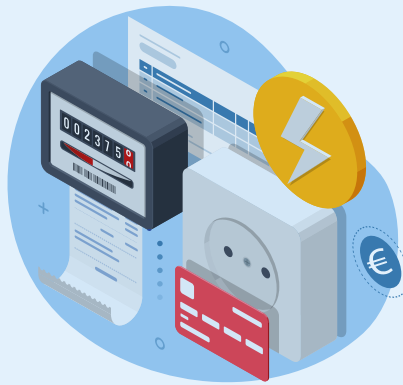
Nach dem BMF-Schreiben vom 25. Oktober 2022 können die Versorger bei der Abrechnung von Gas- und Wärmelieferungen nach dem Stichtags- oder dem Zeitscheibenmodell vorgehen (vgl. VM 2/2023).

Wirtschaftlich ist es für Kunden, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind (private Mieter), sinnvoll, wenn für Ablesenzeiträume, die nach dem 30. September 2022 und vor dem 1. April 2024 enden, das Stichtagsmodell zur Abrechnung kommt, während es für nach dem 31. März 2024 endende Ablesenzeiträume besser ist, wenn das Versorgungsunternehmen das Zeitscheibenmodell wählt.

Der Bundesverband GdW hat daher den VKU Verband kommunaler Unternehmen e. V. gebeten, seine Mitglieder zu sensibilisieren, die Abrechnungen im Sinne der Endverbraucher vorzunehmen.

Tatsächlich ist festzustellen, dass die Versorgungsunternehmen bei der Abrechnung der Gas- und Wärmelieferungen nach dem 30. September 2022 teilweise nach dem – für Endverbraucher nachteil-

gen – Zeitscheibenmodell vorgehen. Hierbei wird den Kunden in Durchbrechung des grundsätzlich anzuwendenden Stichtagsprinzips des Umsatzsteuergesetzes zu ihrem Nachteil die Umsatzsteuersenkung nicht für den ganzen Leistungszeitraum, sondern nur für die Zeit nach dem 30. September 2022 gewährt. Die Versorger argumentieren, dass sie nach § 12 Abs. 2 GasGVV zur Abrechnung



nach dem Zeitscheibenmodell berechtigt seien. Die GasGVV sind vom Ordnungsgeber festgelegte Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Gasgrundversorgung. Doch muss man diese Regelung unter dem Aspekt betrachten, dass es bis zum Jahr 2020 nie zu Senkungen des Umsatzsteuersatzes gekommen ist, sondern immer nur zu Erhöhungen. Die Regelung des § 12 Abs. 2 GasGVV verpflichtet die Versorger im Falle einer Umsatzsteuersatzerhöhung dazu, das für den Verbraucher

günstigere Zeitscheibenmodell anzuwenden. Der Ordnungsgeber wollte also, dass der Verbraucher die günstigere Abrechnung erhält. Im Falle der Umsatzsteuersatzsenkung ist aber das Stichtagsmodell günstiger und deshalb anzuwenden.

Rechnet der Versorger nach dem Zeitscheibenmodell ab, sollten Verbraucher/Vormieter vom Versorger eine Abrechnung nach dem Stichtagsmodell verlangen.

Der Energieversorger Vattenfall hat angekündigt, mit Blick auf die im Oktober 2022 gesetzlich beschlossene, befristete Umsatzsteuersenkung für Gas- und Wärmelieferungen von 19 auf 7 Prozent endnutzerorientiert zu handeln. Für 2022 soll das Stichtagsmodell mit 7 Prozent Umsatzsteuer für alle 12 Monate angewendet werden, für 2023 gelten für das Gesamtjahr und für 2024 bis zum Auslaufen der Regelung zum Ende des ersten Quartals ebenfalls 7 Prozent Umsatzsteuer. Für die Kunden/Mieter bedeutet das angekündigte Vorgehen eine Kostensenkung von 12 Prozent-Punkten.

Auch andere Energieversorger in Deutschland sollten diesem guten Beispiel folgen und ihr Vorgehen bei der Umsatzsteuer entsprechend zum Wohle der Verbraucher umstellen. *JG*

Quelle: Golden Sikorka – stock.adobe.com

**UMSATZSTEUER****BMF nimmt Stellung zum 0%-Umsatzsteuersatz für Installation/Lieferung von Photovoltaikanlagen**

**M**it dem Jahressteuergesetz 2022 sind seit 1. Januar 2023 sämtliche Lieferungen und damit zusammenhängende Installationen von Solarmodulen, wesentlichen Komponenten und Batteriespeichern nicht mit Umsatzsteuer belastet (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 (siehe VM 02/2023 und 03/2023).

Unverändert ist die Netzeinspeisung des produzierten Stroms grundsätzlich mit 19% umsatzsteuerpflichtig (Ausnahme: Kleinunternehmer).

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat mittlerweile den Umsatzsteueranwendungserlass (UStAE) ergänzt und Zweifelsfragen zur Anwendung des neuen 0%-Steuersatzes behandelt.

Neben den Solarmodulen und dem Batteriespeicher (auch nachträglich eingebaute Speicher) unterliegen „wesentliche



Komponenten“ dem Nullsteuersatz, z. B. Wechselrichter, Dachhalterung, Energiemanagement-System, Solarkabel, Einspeisesteckdose (sog. Wieland-Steckdose), Funk-Rundsteuerungsempfänger, Backup Box und der Notstromversorgung dienende Einrichtungen.

In Folge dieser weiten Definition von wesentlichen Komponenten sollen auch folgende Nebenleistungen zur Lieferung und Installation der Solarmodule begünstigt sein: u. a. Übernahme der Anmeldung in das Marktstammdatenregister, die Bereitstellung von Software zur Steuerung und Überwachung der Anlage, die Montage der Solarmodule, die Kabelinstallationen, die Lieferung und der Anschluss des Wechselrichters oder des Zweirichtungszählers, die Lieferung von Schrauben und Stromkabeln, die Herstellung des AC-Anschlusses, die Bereitstellung von Gerüsten, die Lieferung von Befestigungsmaterial oder auch die

Erneuerung des Zählerschranks, wenn dies vom Netzbetreiber verlangt wird bzw. auf Grund technischer Normen für den Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlich ist. Die Ausführungen im UStAE sind allerdings so zu verstehen, dass die vorgenannten Nebenleistungen nur dann begünstigt sind, wenn sie in einer sog. „Paketlösung“ (von einem Unternehmer als einheitliche Leistung) angeboten werden.

Berechtigt zum 0%-Steuersatz ist der „Betreiber“ der Anlage. Betreiber ist der grundsätzlich Registrierungs-pflichtige für das Marktstammdatenregister. Nach der FAQ-Liste des Marktstammdatenregisters ist dies,

- wer die tatsächliche Sachherrschaft über die Einheit/Anlage ausübt,
- ihre Arbeitsweise eigenverantwortlich bestimmt und
- das wirtschaftliche Risiko des Anlagenbetriebs trägt.



Schließlich ist die Belegenheit der Anlage zu prüfen: Unbegrenzt begünstigt ist die Installation der PV-Anlage auf oder in der Nähe von Privatwohnungen, Wohnungen oder öffentlichen/dem Gemeinwohl dienenden Gebäuden. Für zu Wohnzwecken vermietete Mehrfamilienhäuser besteht somit keine Begrenzung hinsichtlich der Größe der Anlage. Auch bei gemischt zu Wohn- und Gewerbe-zwecken genutzten Gebäuden ist bei einem Nutzflächenanteil von mindestens 10 Prozent für Wohnungen von einem begünstigten Gebäude auszugehen. Beträgt die installierte Bruttoleistung nicht mehr als 30 kW (peak) muss die Gebäudeart auch bei übrigen Objekten nicht geprüft werden. *MP*

EINKOMMENSTEUER

## Gebäude-AfA bei kürzerer tatsächlicher Nutzungsdauer

**Die steuerliche Normalabschreibung für neue Wohngebäude, die ab dem 1. Januar 2023 fertig gestellt werden, wurde von zwei auf drei Prozent angehoben.**

Grundsätzlich unverändert bestehen geblieben ist die Vorschrift des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG, die eine Abschreibung über die kürzere tatsächliche Nutzungsdauer ermöglicht. Der Gesetzgeber hatte eine Abschaffung dieser Abschreibungsmöglichkeit beabsichtigt, letztlich ist es nicht dazu gekommen.

Mit Datum vom 22. Februar 2023 äußert sich das Bundesministerium der Finanzen (BMF) zur Absetzung für Abnutzung (AfA) von Gebäuden nach der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer.

Entgegen der Auffassung des Bundesfinanzhofs, der die Darlegung der kürzeren Nutzungsdauer nicht von der Vorlage eines Bausubstanzgutachtens abhängig machte, verlangt die Finanzverwaltung grundsätzlich die Vorlage eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und ver-

eidigten oder speziell akkreditierten bzw. zertifizierten Sachverständigen. Der Gutachtenzweck muss sich dabei ausdrücklich auf den Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer richten.

Grundsätzlich bedarf es einer konkreten Rechtfertigung, dass das Gebäude vor Ende des typisierten AfA-Zeitraums wirtschaftlich oder technisch verbraucht ist (Rn. 6 ff.). Laut BMF rechtfertigt die alleinige Abbruch- oder Veräußerungsabsicht noch keine kürzere Nutzungsdauer. Vielmehr muss der Zeitpunkt der Nutzungsbeendigung des Gebäudes feststehen. Erforderlich sind daher z. B. konkrete Abbruchvorbereitungen oder eine Abbruchverpflichtung des Steuerpflichtigen (Rn. 9). Für besondere Betriebsgebäude oder bestimmte Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, kann eine kürzere Nutzungsdauer ohne besondere Nachweispflicht angenommen werden (Rn. 10 ff.).

Weiter legt das Schreiben die für die Schätzung einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer maßgeblichen Kriterien fest (Rn. 17 ff.). Hierzu gehören der technische Ver-

schleiß, die wirtschaftliche Entwertung sowie rechtliche Gegebenheiten, welche die Nutzungsdauer eines Gegenstands begrenzen können.

Zur Nachweisführung des Steuerpflichtigen ist nach Auffassung des BMF ein Sachverständigengutachten vorzulegen, das sich ausdrücklich auf den Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer richtet und zwingend die o. g. Kriterien berücksichtigt (Rn. 22 ff.). Die Finanzverwaltung stellt auch Anforderungen an die Person des Gutachters/Sachverständigen. Bei diesem muss es sich um einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder um Personen handeln, die von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken nach entsprechender Norm zertifiziert worden sind. Die Übernahme der Restnutzungsdauer aus einem Verkehrswertgutachten oder die Verwendung der Modelle bzw. Modellansätze der ImmoWertV reichen laut BMF nicht aus. *JG*

**GRUNDSTEUER**

# Sind Rechtsmittel gegen die neuen Grundsteuerwertbescheide zu empfehlen?

**Nach Ablauf der Frist für die Abgabe der Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 zum 31. Januar 2023 rücken nun die eintreffenden Bescheide zur Feststellung des Grundsteuerwerts (auf den 1. Januar 2022) und des Grundsteuermessbescheids (auf den 1. Januar 2025) in den Fokus.**

Hierbei ist es ratsam, im Rahmen einer Überprüfung der Bescheide festgestellte tatsächliche Fehler in der Feststellung des Grundsteuerwerts oder des Grundsteuermessbescheids (z. B. der Nicht-Berücksichtigung des Ermäßigungstatbestands für steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften) mittels eines Einspruchs innerhalb der Einspruchsfrist anzufechten. Allerdings besteht grundsätzlich auch nach Ablauf der vierwöchigen Einspruchsfrist bei objektiven Unrichtigkeiten die Möglichkeit, die Bescheide korrigieren zu lassen (sog. fehlerbeseitigende Wertfortschreibung bzw. Aufhebung und Neuveranlagung).

Derzeit wird auf verschiedensten Ebenen allerdings auch erwogen, generell gegen die Festsetzungen der Grundsteuerwerte vorzugehen. Hierzu zirkulieren diverse Empfehlungen und Mustereinsprüche. Zum Teil

wird recht aggressiv darauf verwiesen, dass ohne Einlegung von Rechtsmitteln innerhalb der Einspruchsfrist Rechtspositionen endgültig verloren gehen würden, insbesondere wenn das Bundesverfassungsgericht in der Zukunft eine Verfassungswidrigkeit der Grundsteuerwerte im – für Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz anzuwendenden – sog. Bundesmodell feststellen sollte. Als Ansatzpunkte für eine Verfassungswidrigkeit werden beispielsweise die Bodenrichtwerte als nicht widerlegbare gutachterliche Feststellungen oder die zu pauschal anzusetzenden Nettokaltmieten (Besteuerung des „Soll-Ertrags“) angeführt.

Der VdW Rheinland Westfalen sieht gemeinsam mit den übrigen Regionalverbänden sowie dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. keine Veranlassung, vorsorglich flächendeckend Rechtsmittel einzulegen.

Es wird erwartet, dass selbst im Falle einer festgestellten Verfassungswidrigkeit das Bundesverfassungsgericht eine Weitergeltungsanordnung vorsehen wird, so dass die Grundsteuerwerte selbst für alle durch Rechtsbehelfe noch offenen Verfahren Bestand haben werden. Eine Entscheidung zu einer Verfassungswidrigkeit von Anfang an

ist vor dem Hintergrund der Finanzierungssicherheit der Gemeinden als sehr unwahrscheinlich anzusehen.

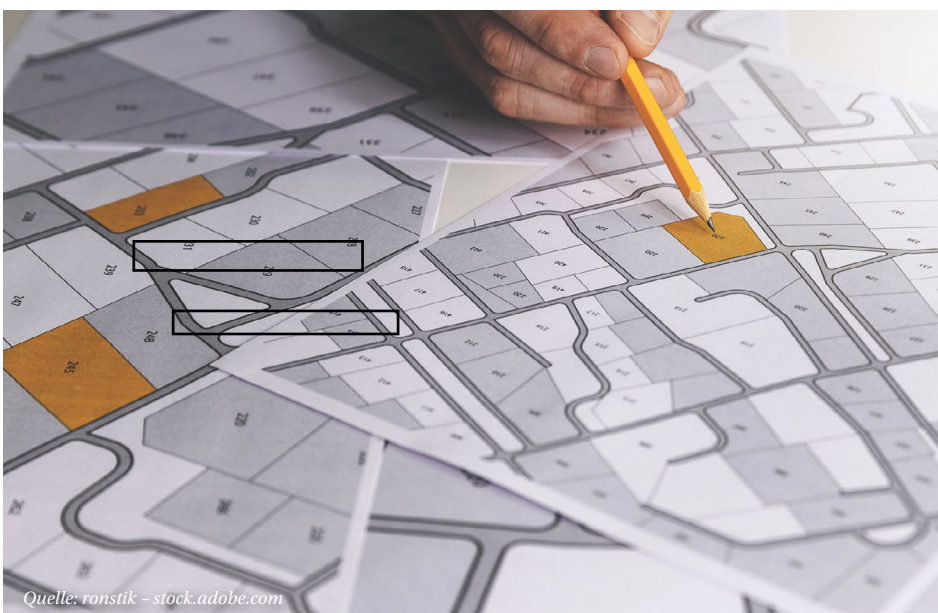
Durch flächendeckende Einsprüche werden aber relativ schnell massenhafte kostenpflichtige Gerichtsverfahren entstehen, da das Finanzamt an das Gesetz gebunden ist und daher die Einsprüche als unbegründet ablehnen muss. Um die Rechtsbehelfsverfahren dann weiter offen zu halten, müssten Klagen erhoben werden. Erst wenn ein Musterverfahren mit Aktenzeichen besteht, könnte man das Rechtsbehelfsverfahren ruhend stellen.

Schließlich besteht verfahrensrechtlich auch noch im Nachhinein die Möglichkeit mittels eines Antrags auf fehlerbeseitigende Wertfortschreibung eine Änderung zu erwirken. Die Grundsteuerwerte sind bekanntlich erstmals zum 1. Januar 2025 Grundlage der Grundsteuererhebung. Damit besteht bis einschließlich 2025 die Möglichkeit, auf den jeweiligen Beginn des Kalenderjahres mittels Anträge auf fehlerbeseitigende Wertfortschreibung eine Minderung der Grundsteuerwerte anzustreben. Die zu erwartende Ablehnung der Anträge kann dann mit Einsprüchen und mit Verweis auf ein dann bestehendes beim Gericht anhängiges Musterverfahren ruhend gestellt werden.

Hinzuweisen ist bei dieser Vorgehensweise selbstverständlich auf die 15.000 EUR-Wertgrenze für die fehlerbeseitigende Wertfortschreibung. Wir gehen aber davon aus, dass mit einer Begründung der Verfassungswidrigkeit z. B. der Verwendung von Mikrozensusmieten oder der unkorrigierten Verwendung von Bodenrichtwerten (selbst bei Abzinsung) die Grenze pro wirtschaftliche Einheit erreicht werden dürfte.

Aus diesen Gründen ist es ratsam, zunächst die weitere Entwicklung abzuwarten und ggf. verfahrensrechtlich im Nachhinein mittels eines Antrags auf fehlerbeseitigende Wertfortschreibung (objektive Unrichtigkeit des Grundsteuerwerts wegen Verfassungswidrigkeit) eine Änderung der betreffenden Bescheide zu erwirken.

MP



Quelle: ronstik – stock.adobe.com



## STAND DES GESETZGEBUNGSVERFAHRENS

# Das Hinweisgeberschutzgesetz lässt auf sich warten

Der Bundestag hatte am 16. Dezember 2022 das lange erwartete Hinweisgeberschutzgesetz beschlossen. Die Zustimmung des Bundesrats stand allerdings noch aus. Der Bundesrat hat am 10. Februar 2023 seine Zustimmung zum Hinweisgeberschutzgesetz nicht erteilt. Damit ist das Gesetz vorerst gescheitert. Der Bundestag wird nun den Vermittlungsausschuss anrufen, wo man versuchen wird, einen inhaltlichen Kompromiss zu finden und das Gesetz durch entsprechende Änderungen zustimmungsfähig zu machen. Streitpunkt ist, dass der Gesetzentwurf weit über die Vorgaben der EU-Richtlinie hinausgeht. Unternehmen stehen nun vor der Herausforderung, wie in der Zwischenzeit mit dieser Thematik umgegangen werden soll.

Bis zum 17. Dezember 2021 hatten die Mitgliedsstaaten der EU Zeit für die Umsetzung der EU-Richtlinie zum Schutz von Whistleblowern in nationales Recht. In Deutschland war ein geplantes Hinweisgeberschutzgesetz bereits in der letzten Legislaturperiode aufgrund unterschiedlicher Auffassungen in der großen Koalition gescheitert. Wegen der Fristversäumnis hat die EU-Kommission am 27. Januar 2022 ein förmliches Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland eingeleitet. Die meisten EU-Staaten sind der Pflicht zur Umsetzung der Richtlinie mittlerweile nachgekommen. Die Europäische Kommission hat jetzt gegen die acht verbleibenden Staaten, zu denen auch Deutschland gehört, Klage vor dem Europäischen Gerichtshof erhoben. Das wird den Druck auch auf die deutsche Politik erhöhen, sich nun zeitnah im Vermittlungsausschuss zu einigen.

Einzelne Vorgaben der Richtlinie können daher aktuell aufgrund des Ablaufes der Umsetzungsfrist unmittelbar anwendbar sein, auch wenn die Bestimmungen der Richtlinie inhaltlich unbedingt und hinreichend genau sind. Arbeitsgerichte sind seit dem Ablauf der Umsetzungsfrist zu einer richtlinienkonformen Auslegung des deutschen Rechts verpflichtet.

Aus diesem Grund ist ein schlichtes Abwarten bis zum Inkrafttreten des deutschen Gesetzes nicht zielführend.



Das Hinweisgeberschutzgesetz will einen umfassenden Schutz von Whistleblowern sicherstellen. Dazu sieht das Gesetz in der vom Bundestag beschlossenen Fassung folgende Maßnahmen vor:

Unternehmen und Organisationen ab 50 Beschäftigten müssen sichere interne Hinweisgebersysteme installieren und betreiben. Kleineren Unternehmen zwischen 50 und 249 Beschäftigten wurde dafür in dem Entwurf ursprünglich eine Umsetzungsfrist bis zum 17. Dezember 2023 eingeräumt.

Zum Schutz der Whistleblower vor „Repressalien“ enthält das Gesetz eine weitgehende Beweislastumkehr: Wird ein Whistleblower im Zusammenhang mit seiner beruflichen Tätigkeit „benachteiligt“, wird vermutet, dass diese Benachteiligung eine Repressalie ist. Zudem kommen Schadensersatzansprüche des Whistleblowers aufgrund von Repressalien in Betracht.

Die Änderungen am Gesetzentwurf durch den Rechtsausschuss des Bundestags waren:

- Auch wer verfassungsfeindliche Äußerungen von Beamtinnen und Beamten meldet, soll künftig unter den Hinweisgeberschutz fallen und somit vor Repressalien geschützt sein.

- Eine wesentliche Änderung bezieht sich auf den Umgang mit anonymen Meldungen. Das Gesetz sieht nun vor, dass sich die Meldestellen mit anonymen Hinweisen beschäftigen müssen. Dafür sollen die Meldestellen entsprechende Vorkehrungen treffen, um auch eine anonyme Kommunikation zwischen Hinweisgebenden und Meldestellen zu ermöglichen.
- Hinweisgebende, die Repressalien erleiden, sollen künftig auch dann Schadensersatz verlangen können, wenn es sich nicht um einen Vermögensschaden handelt. Zu einer vollständigen Wiedergutmachung im Einzelfall kann daher künftig auch Schmerzensgeld für immaterielle Schäden gehören.

Whistleblower müssen die Möglichkeit erhalten, Hinweise mündlich, schriftlich oder auf Wunsch auch persönlich abzugeben. Wird ein Hinweis abgegeben, muss die interne Meldestelle dies dem Hinweisgeber innerhalb von sieben Tagen bestätigen. Binnen drei Monaten muss die Meldestelle den Whistleblower über die ergriffenen Maßnahmen informieren, beispielsweise über die Einleitung interner Compliance Untersuchungen oder die Weiterleitung einer Meldung an eine zuständige Behörde, etwa eine Strafverfolgungsbehörde.

&gt;&gt;

Als zweite, gleichwertige Möglichkeit zur Abgabe von Hinweisen wird beim Bundesamt für Justiz eine externe Meldestelle eingerichtet. Die Bundesländer können darüber hinaus eigene Meldestellen einrichten. Auch anonymen Hinweisen muss nachgegangen werden.


Für die hinweisgebenden Personen besteht grundsätzlich die Wahlfreiheit zwischen den zwei gleichwertig nebeneinanderstehenden Meldewegen.

Bei der genauen Ausgestaltung des internen Meldekanals besteht Gestaltungsspielraum. So könnte eine bei dem jeweiligen Beschäftigungsgeber beschäftigte Person, eine aus

mehreren beschäftigten Personen bestehende Gruppe oder ein Dritter mit den Aufgaben der internen Meldestelle betraut werden. Damit kann insbesondere auch ein Rechtsanwalt als externe Ombudsperson mit den Aufgaben der internen Meldestelle beauftragt werden. In jedem Fall benötigt die betreffende Person hinreichende Kompetenzen, um die notwendige rechtliche Bewertung der Meldungen vornehmen zu können.

In der Regel werden zudem Software-Lösungen genutzt, um die ab 1. Januar 2025 verpflichtende Ermöglichung einer anonymen Hinweisabgabe umzusetzen. Geht eine Meldung im Unternehmen ein, ist zudem auch bei nicht anonymen Meldungen die

Vertraulichkeit der Identität des Hinweisgebers, der Personen, die Gegenstand der Meldung sind und sonstiger in der Meldung genannten Personen, zu wahren.

Der interne Meldekanal muss zumindest den Beschäftigten und Leiharbeitnehmern des Unternehmens offenstehen. Freiwillig kann das Hinweisgebersystem auch solchen Personen zugänglich gemacht werden, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit dem jeweiligen Unternehmen in Kontakt stehen, wie zum Beispiel Mietern. Der Vorteil ist hier, dass das Unternehmen als erste Anlaufstelle für die Mitteilung von Problemen wahrgenommen wird, bevor eine externe Meldestelle in Anspruch genommen wird. 

## INDIVIDUALVEREINBARUNG LÖST MIETPREISBREMSE

### Mietpreisbremse greift nicht für Mieterhöhungsvereinbarungen im laufenden Mietverhältnis

**Die nachträgliche einvernehmliche Mieterhöhung stellt nicht den Beginn des Mietverhältnisses dar, sondern lediglich die Änderung der vertraglichen Vereinbarungen hinsichtlich des bereits bestehenden Mietverhältnisses. Auf eine solche Änderung der mietvertraglichen Vereinbarungen sollen die Vorschriften über die Mietpreisbremse nach dem Willen des Gesetzgebers gerade keine Anwendung finden. Die Mietpreisbremse gilt in diesem Fall nicht.**

#### Sachverhalt:

So entschied der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 28.09.2022 (Az.: VIII ZR 300/21) in einem Revisionsurteil. Im zugrunde liegenden Fall hatte die Mieterseite einem Mieterhöhungsverlangen der Vermieterseite erst zugestimmt und später einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse gerügt. Der BGH hatte zu entscheiden, ob die Vermieterseite auch im Falle der nachträglichen Vereinbarung einer Mieterpreiserhöhung an die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) gebunden sei.

#### Entscheidungsgründe:

Der BGH entschied zugunsten der Vermieterseite und verneinte die Anwendbarkeit der §§ 556 ff. BGB. Durch die Zustimmung des Mieters zu einem Miet-

erhöhungsverlangen des Vermieters komme in der Regel eine Vereinbarung über die Erhöhung der Miete zustande, welche den Rechtsgrund für die daraufhin erbrachten Mietzahlungen darstelle. Der erhöhte Betrag sei als die fortan geltende Miete anerkannt. §§ 556d ff. BGB fänden auf eine Mieterhöhungsvereinbarung während eines laufenden Mietverhältnisses daher keine Anwendung, sodass sich die Mieterseite nicht auf die gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse berufen könne.

§ 556d ff. BGB seien auf die nachträgliche Mieterhöhungsvereinbarung weder unmittelbar noch analog anwendbar.


Die unmittelbare Anwendbarkeit scheidet bereits aus, weil die nachträgliche Vereinbarung der Mieterhöhung keinen Beginn eines Mietverhältnisses darstellt.

Für eine analoge Anwendung der Vorschriften bestehe wiederum kein Bedarf. Die Mieterseite könne in einem bestehenden Mietverhältnis im Gegensatz zum Neuabschluss eines Mietverhältnisses sorgfältig prüfen, ob die Mieterhöhung angemessen ist. Sie könne die Zustimmung ohne Gefahr des Verlusts der Mietwohnung ablehnen. Außerdem sei die Mieterseite vor der Höhe nach unzumutbaren Mieterhöhungen durch die Grenzen des § 558 Abs. 1 BGB (bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) und des § 558 Abs.

3 BGB (Kappungsgrenze) ausreichend geschützt.

Auch eine Einschränkung der gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsvereinbarungen während laufender Mietverhältnisse aufgrund der Gefahr eines Rechtsmissbrauchs lehnte der Bundesgerichtshof ab. Ein Rechtsmissbrauch scheidet auch im zugrunde liegenden Einzelfall aus, da hier nicht ersichtlich gewesen sei, dass die Vermieterseite die Mieterhöhungsvereinbarung gezielt verfolgt habe, um der Mieterseite die Rechte aus der Mietpreisbremse zu nehmen.

Ferner sei in solchen Fällen nicht relevant, ob die ursprünglich vereinbarte Miete die nach der Mietpreisbremse zulässige Höhe überschritten habe, da die Mieterseite dies bereits vor der Zustimmung zur Mieterhöhung hätte prüfen und monieren können. Stimme die Mieterseite der Mieterhöhung zu, habe sie die neue Miete rechtlich anerkannt.

Auf Grundlage dieser rechtlichen Begründung lehnte der Bundesgerichtshof den geltend gemachten Anspruch auf Rückzahlung von zu viel gezahlter Miete ab und wies die Revision der Mieterseite zurück. 



## VERGEMEINSCHAFTUNG VON MÄNGELRECHTEN

**Wohnungseigentümergeinschaft kann (weiterhin) Mängelrechte der einzelnen Eigentümer an sich ziehen**

Quelle: Sebastian Duda – stock.adobe.com

**D**er neu geschaffene § 9a Abs. 2 WEG regelt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte der Wohnungseigentümer ausüben kann, wenn eine einheitliche Rechtsverfolgung erforderlich ist. Mit der Gesetzesreform entfiel gleichzeitig die Regelung in § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 2 WEG (alte Fassung), dass Wohnungseigentümergeinschaften Mängelrechte aus individuellen Kauf- oder Werkverträgen der Erwerber durch Beschluss an sich ziehen können. Diese Befugnis war an keine weitere materielle Voraussetzung geknüpft. Aus der Gesetzesänderung wurde nun vielfach geschlossen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft Mängelrechte aus Wohnungskaufverträgen nur noch an sich ziehen könnten, wenn diese eine einheitliche Rechtsverfolgung erforderten. Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 11.11.2022 (Az.: V ZR 213/21) nunmehr jedoch entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft diese Rechte trotz der neuen Gesetzeslage durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen kann. Die Ausübungsbefugnis per Mehrheitsbeschluss hinsichtlich der Mängelbeseitigungsrechte aus Erwerbsverträgen werde durch § 9a Abs. 2 WEG nicht ausgeschlossen.

**Sachverhalt:**

Im zugrunde liegenden Fall hatte eine Immobilienfirma Wohnungen in einem Gebäudekomplex in München verkauft. Bei einer Bodenuntersuchung wurden später

Schadstoffe festgestellt. In dem Gerichtsprozess durch mehrere Instanzen stellte sich die Frage, ob die Wohnungseigentümergeinschaft als Klägerin angesichts der neuen Regelung in § 9a Abs. 2 WEG prozessführungsbefugt sei.

**Entscheidungsgründe:**

Dies bejahte der BGH: Nach dessen Ansicht verbleibt es bei der bisherigen Praxis, nach welcher Ansprüche aus Erwerbsverträgen flexibel durch die Wohnungseigentümergeinschaft durch Mehrheitsbeschluss vergemeinschaftet werden können.

Zwar handele auch der Wohnungseigentümer, der selbstständig die Mängelbeseitigung gegen den Veräußerer verfolge, grundsätzlich im Interesse aller anderen Wohnungseigentümer und könne daher seine vertraglichen Rechte grundsätzlich selbst wahrnehmen.

Eine Vergemeinschaftung der auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Mängelbeseitigungsrechte der Wohnungseigentümer im Wege eines Mehrheitsbeschlusses sei durch den neuen § 9a Abs. 2 WEG jedoch nicht ausgeschlossen. Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft ergebe sich nach wie vor aus der Verwaltungsbefugnis für das gemeinschaftliche Eigentum und aus § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG (Pflicht zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums).

Für diese Feststellung hat der BGH die Gesetzesbegründung herangezogen: In dieser wird ausgeführt, dass die bisherige Rechtsprechung des BGH zum Bauträgerrecht, nach der eine Vergemeinschaftung von werkvertraglichen Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüchen zulässig war, weiterhin Geltung behalten solle. Entsprechendes müsse auch für die Vergemeinschaftung von kaufrechtlichen Mängelbeseitigungsansprüchen (Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche) gelten. Nur diese Sichtweise trage der unveränderten Interessenlage der Wohnungseigentümer hinreichend Rechnung.

Zudem entspreche es einer ordnungsgemäßen Verwaltung, einen gemeinschaftlichen Willen der Wohnungseigentümer darüber zu bilden, wie die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums zu verfolgen sei und welche vertraglichen Ansprüche in diesem Zuge geltend gemacht werden sollten.

**Fazit:**

Die Entscheidung hat zur Folge, dass die Wohnungseigentümergeinschaft – trotz des neu geschaffenen § 9a Abs. 2 WEG – weiterhin befugt ist, das Gemeinschaftseigentum betreffende Mängelbeseitigungsansprüche des Eigentümers aus Erwerbsverträgen durch Mehrheitsbeschluss an sich zu ziehen. Sie gilt in solchen Fällen nach wie vor als prozessführungsbefugt.

PG

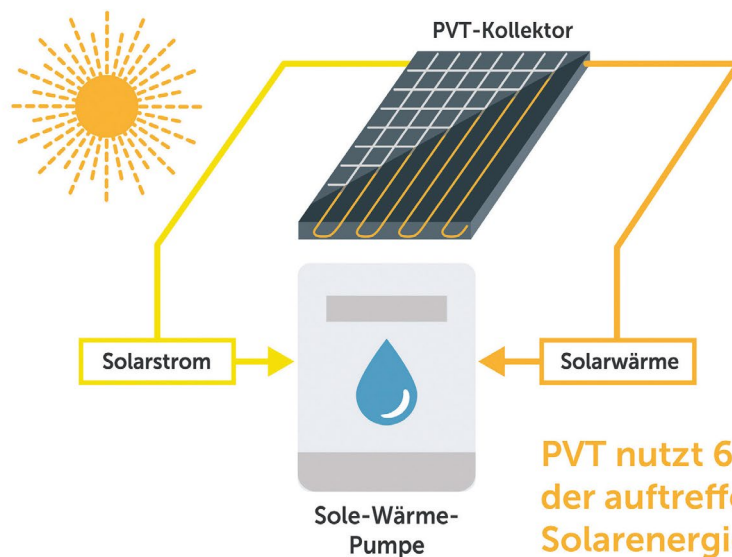
# Klimaschutz und Betriebskosten unter einem Hut

**FORSCHUNGSBERICHT DES INTEGRATE-PROJEKTS ZU PVT-WÄRMEPUMPENSYSTEMEN** >> PVT-Kollektoren erzeugen Strom und Wärme aus Sonnenenergie. Kombiniert mit einer Wärmepumpe, entsteht ein hocheffizientes Heizsystem, welches die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern reduziert und allen Klimaschutzvorgaben gerecht wird. Drei aktuelle Wohnungsbauprojekte zeigen, wie mit Hilfe dieser Technologie eine nachhaltige Wärmeversorgung gelingen kann.

Wärmepumpen sind heute im Neubau vielfach die Heiztechnologie der Wahl. Ein Trend, der von der aktuellen Gaspreisentwicklung zusätzlich befeuert wird. 2022 wurden in Deutschland insgesamt 236.000 Heizungswärmepumpen verkauft, was einem Plus von 53 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Aber nicht immer sind die erforderlichen Flächen für Erdkollektoren oder die geologischen Bedingungen für Tiefenbohrungen vorhanden. Bei der Wahl einer Luft-Wärmepumpe setzen deren Geräuschemissionen Grenzen. PVT-Kollektoren beliefern die Wärmepumpe nicht nur mit CO<sub>2</sub>-neutralem Strom, sondern dienen ihr auch als Wärmequelle, indem sie einen Großteil des Jahres Solar- und Umweltwärme zur Verfügung stellen. Die Kombination beider Technologien erfüllt dabei nicht nur die aktuellen Vorgaben zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung im Gebäudesektor, sondern auch die Ziele für 2040 laut Klimaschutzgesetz der Bundesregierung.

Die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz geförderte Initiative zur Verbreitung von PVT-Solarkollektoren und Wärmepumpen im Gebäudesektor (IntegraTE) will den Bekanntheitsgrad dieser

## WÄRME UND STROM AUS EINEM SOLARELEMENT



Quelle: IntegraTE

**PVT nutzt 60 bis 70 % der auftreffenden Solarenergie.**

*PVT-Kollektoren beliefern die Wärmepumpe nicht nur mit CO<sub>2</sub>-neutralem Strom, sondern dienen auch als Wärmequelle, indem sie einen Großteil des Jahres Solar- und Umweltwärme zur Verfügung stellen*

energieeffizienten Technologie steigern. Mit dem Fraunhofer ISE in Freiburg, dem Institut für Gebäudeenergetik, Thermotechnik und Energiespeicherung (IGTE) der Universität Stuttgart und dem Institut für Solarenergie-

forschung Hameln (ISFH) sind dafür seit Dezember 2019 gleich drei wissenschaftliche Partner gemeinsam am Start. Darüber hinaus unterstützen der BWP (Bundesverband Wärmepumpe), der BDH (Bundesverband

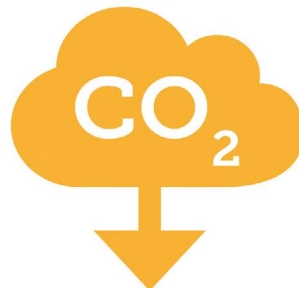
## SMARTES HEIZSYSTEM ERFÜLLT KLIMASCHUTZZIELE

Von 2020 bis 2030\*

**-43 %**

Eine Sole-Wärmepumpe, die Solar- und Umweltwärme vom Dach nutzt, halbiert die CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Damit erfüllt sie bereits heute das Einsparziel 2030.



*\*Emissions-Einsparziele für Gebäudesektor laut Klimaschutzgesetz von Juni 2021*

Von 2020 bis 2040\*

**-83 %**

Der regenerative Anteil am Netzstrom soll von Jahr zu Jahr steigen. Damit erfüllt die PVT-Wärmepumpen-Heizung auch das höhere Ziel für 2040.

*Die Kombination von PVT-Kollektoren und Wärmepumpe erfüllt nicht nur die aktuellen Vorgaben zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung im Gebäudesektor, sondern auch die Ziele für 2040 laut Klimaschutzgesetz der Bundesregierung*



der deutschen Heizungsindustrie) und der BSW (Bundesverband Solarwirtschaft) sowie 16 Industriepartner und das Bielefelder Marktforschungsinstitut Solrico das Projekt.

### Ein Statement in puncto Nachhaltigkeit

Drei Mehrfamilienhäuser mit je acht Einheiten und gemeinsamer Tiefgarage verfügen über eine Gesamtwohnfläche von 1.753 m<sup>2</sup> und wurden nach KfW-55-Standard errichtet.

Die drei Wohnhäuser werden jeweils über eine PVT-Wärmepumpen-Anlage mit Wärme versorgt. Pro Haus besteht diese aus 36 PVT-Kollektoren mit einer Gesamtfläche von je 71 m<sup>2</sup> und zwei Wärmepumpen mit je 14 kW Leistung. Die hydraulische Anbindung der Wohnungen erfolgt über ein Vierleitersystem, das heißt, es gibt getrennte Leitungsnetze für Heizung und für Warmwasser. Dies verbessert die Gesamteffizienz der Anlage, weil die Wärmepumpe für die Fußbodenheizungen Wärme mit niedrigerer Temperatur bereitstellen kann und nur die Wärmemenge für die dezentralen Frischwasserstationen auf über 50 °C erhitzt werden muss.

Die Niedertemperaturheizung hat eine Vorlauftemperatur von maximal 35 °C und wird über einen 800-Liter-Speicher versorgt. Dieser dient als hydraulische Weiche zur Entkopplung der Heizkreis- und Speicherladepumpe. Den Warmwasserbedarf der Wohnungen auf einem Temperaturniveau von ca. 55 °C deckt ein 1.500 Liter großer Wärmespeicher mit Einschicht- und Strömungsoptimierung. Dieser Pufferspeicher ist für die hohen Volumenströme der Wärmepumpe gut geeignet und wurde bewusst größer gewählt, um Spitzenlasten in der Warmwasserbereitung abdecken zu können. Bei Außentemperaturen unter minus 15 °C schaltet der Verdichter der Wärmepumpe ab und der integrierte E-Heizstab wird aktiv.

Der Einsatz von Wärmepumpen in Kombination mit einer regenerativen Stromerzeugung ist laut mehreren Stimmen aus der Praxis heute im Neubau die Technologie der Wahl. Ob man diese mit Solar- oder Erdwärme kombiniere, müsse von Fall zu Fall in Abhängigkeit der Rahmenbedingungen entschieden werden.

### PVT-Technologie nimmt in Deutschland Fahrt auf

Mittlerweile besteht auch die Möglichkeit, neue PV-Module und bestehende PV-An-



Quelle: Consolar GmbH

*So sehen die Kollektoren aus: Seit Dezember 2020 versorgt die PVT-Wärmepumpenanlage sechs Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 560 m<sup>2</sup> in Heitersheim bei Freiburg mit Strom und Wärme*

lagen zu PVT-Kollektoren auf- beziehungsweise nachzurüsten, und auf diese Weise neben dem erzeugten Strom auch Wärme zu generieren. Dafür wird auf der Unterseite des PV-Moduls ein pulverbeschichteter Absorber aus geschweißtem Stahlblech über eine Halterung verschraubt. Das zusätzliche Gewicht liegt bei einer Fläche von 1,5 m<sup>2</sup> bei 17 kg.

Davon konnte auch ein Mehrfamilienhaus im saarländischen Eppelborn profitieren. Neben einer Bezuschussung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) wird das Gebäude aufgrund seiner hocheffizienten und innovativen Haustechnik aus dem Förderprogramm EVO des Saarländischen Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr mit 60.000 Euro gefördert. Das Mischgebäude wurde gemäß KfW-40+-Standard errichtet und war im Frühjahr 2022 bezugsfertig. Es beherbergt ein Büro im Erdgeschoss und jeweils zwei Wohnungen in den beiden oberen Etagen.

Die PVT-Wärmepumpenanlage wurde im Dezember 2021 installiert und versorgt die Wohnungen und Büroräume auf einer Gesamtfläche von 900 m<sup>2</sup> über zwei 17-kW-Wärmepumpen mit Heizwärme und Warmwasser. Als Wärmequelle für die Wärmepumpen wurden auf dem Dach des Gebäudes 75 PVT-Kollektoren mit einer Fläche von rund 100 m<sup>2</sup> installiert. Für Redundanz und Kühlung in den Sommermonaten sorgen vier zusätzliche Erdsonden.

Die hydraulische Anbindung des Büros und der Wohnungen erfolgt über ein 2-Leitersystem. Die Beheizung der Räume übernimmt eine Fußbodenheizung mit einer Vorlauftemperatur von 35 °C. Warmwasser

liefert die zentrale Frischwasserstation in Verbindung mit einem 1.000-Liter-Speicher. Ein weiterer 500 Liter großer Trennpuffer komplettiert das System. Die JAZ der Wärmepumpen soll laut vorangegangener Simulation 4,9 betragen.

### Innovative Kombination mit KfW-40+-Standard

Beim Teilrückbau und der Wiederaufstockung eines Mehrfamilienhauses in Heitersheim bei Freiburg ging es in erster Linie darum, den KfW-40+-Standard sinnvoll umzusetzen. Dass sich der Anspruch in diesem Projekt gut mit dem Einsatz eines PVT-Wärmepumpensystem verbinden lässt, war das eher zufällige Ergebnis einer Online-Recherche durch den Geschäftsführer eines lokal ansässigen Holzbauunternehmens.

Seit Dezember 2020 versorgt die PVT-Wärmepumpenanlage sechs Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 560 m<sup>2</sup> mit Strom und Wärme. Insgesamt 28 Solink-Module arbeiten mit einer 17-kW-Wärmepumpe zusammen. Die Anlage ist als 4-Leiter-System ausgelegt. Eine zentrale Frischwasserstation übernimmt in Kombination mit einem 1.000-Liter-Speicher die Warmwasserversorgung des Gebäudes. Für den Heizkreislauf wurde ein 800 Liter großer Pufferspeicher installiert. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizungen, die alternativ als Kühlung fungieren können. Die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe lag laut der begleitenden Effizienzermittlung durch den Hersteller für das Jahr 2021 bei 4,3. Darin sind der Kompressor und der Heizstab berücksichtigt, nicht aber die Quellenpumpe und die Speicherverluste.

Bärbel Epp, solrico

**NUTZUNG VON ABWASSER IM GEBÄUDE UND QUARTIER****Wohin mit dem Abwasser?**

**Ob Dürre oder Trockenheit in niederschlagsarmen Monaten oder Überschwemmungen und Starkregenereignisse - das Thema Wasser berührt zunehmend die Wohn- und Lebenssituation der Menschen hierzulande. Doch es gibt neben den Anpassungen an den Klimawandel auch weitere Facetten, die das Thema „Wasser im Quartier“ umfasst. Der tägliche Verbrauch von Wasser ist relativ hoch und es wird jede Menge Energie eingesetzt, um dieses Wasser auf die jeweils benötigte Temperatur zu erhitzen. Genau hier stecken erhebliche Potenziale, die bereits entstandene Wärme effizienter und nachhaltiger zu nutzen – anstatt sie in die Kanalisation zu leiten.**

Durchschnittlich 130 Liter verbraucht jede Person in Deutschland täglich. Einmal genutzt, verschwindet es oft in der Kanalisation ohne eine weitere Nutzung zugeführt zu werden. Allein für die Toilettenspülung werden 34 Liter pro Person pro Tag verbraucht. Erste Projekte nutzen nun genau auf diese Ressource. Eine Lösung ist ein kaltes Nahwärmenetz mit Wasser-Wasser-Wärmepumpe. Eine zweite Option sind Trenntoiletten.

**Kalte Nahwärmenetze durch Technische Abwassernutzung**

Unter Fachleuten, die sich mit der effizienten Nutzung von Abwasser beschäftigen, wird

dieses mitunter auch als „flüssiges Gold“ bezeichnet. Denn das Schmutzwasser, das nach dem Kochen, Duschen oder Putzen in die Kanalisation verschwindet, weist beim Austritt aus der Wohnung im Schnitt eine Temperatur von mehr als 25° C auf. Sogar in der Kanalisation sind es immer noch mehr als 15° C im Durchschnitt. Die Einsparung von Energiekosten durch die geringe Erhöhung der Vorlauftemperaturen bei Wärmepumpen wird als hoch eingeordnet. Notwendig für die Aufbereitung sind zwei Dinge: Zum einen ein Wärmetauscher, der das Warmwasser in der Kanalisation abfängt und zum anderen eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe im Wohngebäude oder im Quartier.

Der Wärmetauscher entzieht dem schmutzigen Wasser die Energie und gibt es an das geschlossene saubere Heizsystem. Die Wärmepumpe nutzt diese Abwärme und hebt die Temperatur entsprechend der Bedarfe vor Ort. Der Vorteil: Die hohen Energiekosten, welche gerade im Winter notwendig sind, um das System überhaupt auf 15° C vorzuheizen, werden gespart. Insgesamt kann dadurch der CO<sub>2</sub>-Ausstoß etwa gegenüber einer Ölheizung um 60 Prozent reduziert werden. Durch die Ergänzung des Systems um Blockheizkraftwerke und weitere Nahwärmenetze ermöglicht somit eine deutlich nachhaltigere Energieversorgung im Wohnquartier.

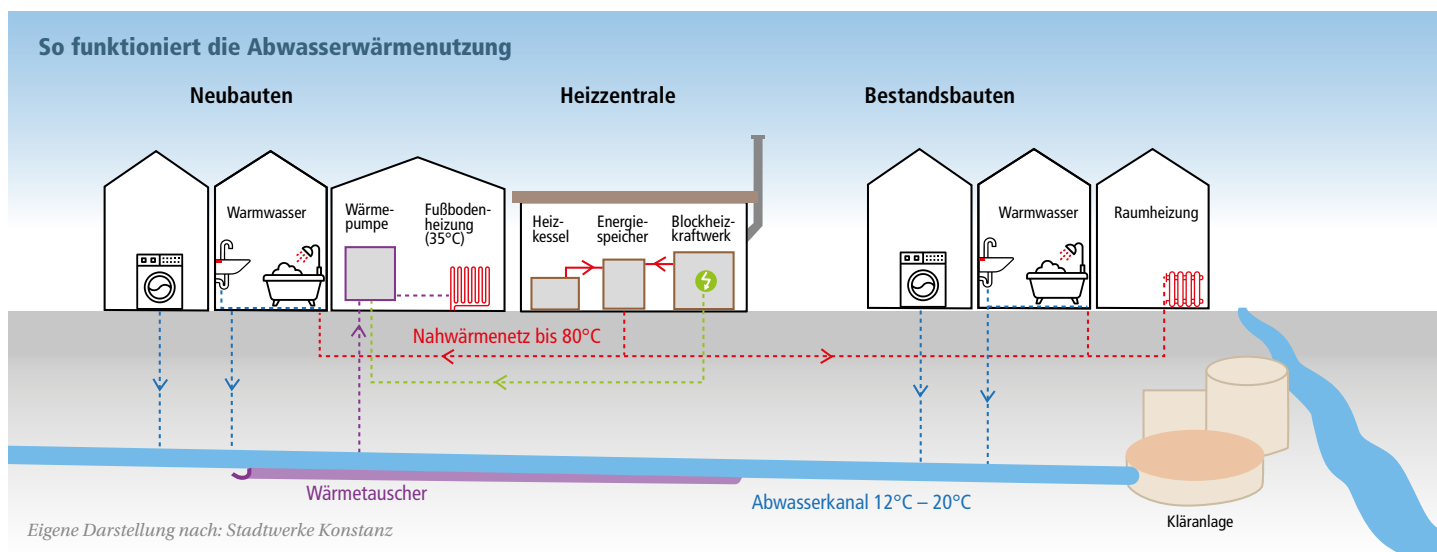
**Erprobung von Trenntoiletten für Wassereinsparungen und Düngerproduktion**

Wenn auch für die Entwicklung der Bestände sicherlich nicht anwendbar, laufen derzeit Projekte zur Erforschung des Nutzens spezieller „Trenntoiletten“. In Brandenburg stellt ein Landkreis in einem Forschungsprojekt mit der Nutzung von Trenntoiletten und einer entsprechenden Urinaufbereitung Recyclingdünger her. Der Verbrauch von Wasser wird somit noch weiter reduziert. Baurechtlich und technisch gibt es für diese Toiletten noch Hemmnisse.

So sind die getrennten Rohre nicht im Bestand verbaut und somit auch nicht umsetzbar. Gleichzeitig gibt es kanalarrechtliche Bedenken. Doch kann neben der Wassereinsparung auch die Filterung von Phosphor deutlich vereinfacht werden. Die zirkuläre Wirtschaft bezieht sich hiermit nicht auf das Wohnquartier, bringt aber die Landwirtschaft und damit Nahrungsmittelindustrie und die urbane Reststoffnutzung in der Region näher zusammen.

Die Nutzung von Abwasser ist im Sinne der Nachhaltigkeit und der Effizienz ein weiterer Baustein für eine klimagerechte Gestaltung des Wohnens und der Beheizung von Wohnungsbeständen.

KK



*Durch die Nutzung der Abwasserwärme lassen sich Energiekosten sparen und Wohnungen nachhaltiger beheizen – derzeit läuft in nahezu allen Wohnquartieren potenzielles Warmwasser einfach in die Kanalisation*



## PHOTOVOLTAIK &amp; BATTERIESPEICHER

# Auf dem Weg zur klimaneutralen Stromversorgung

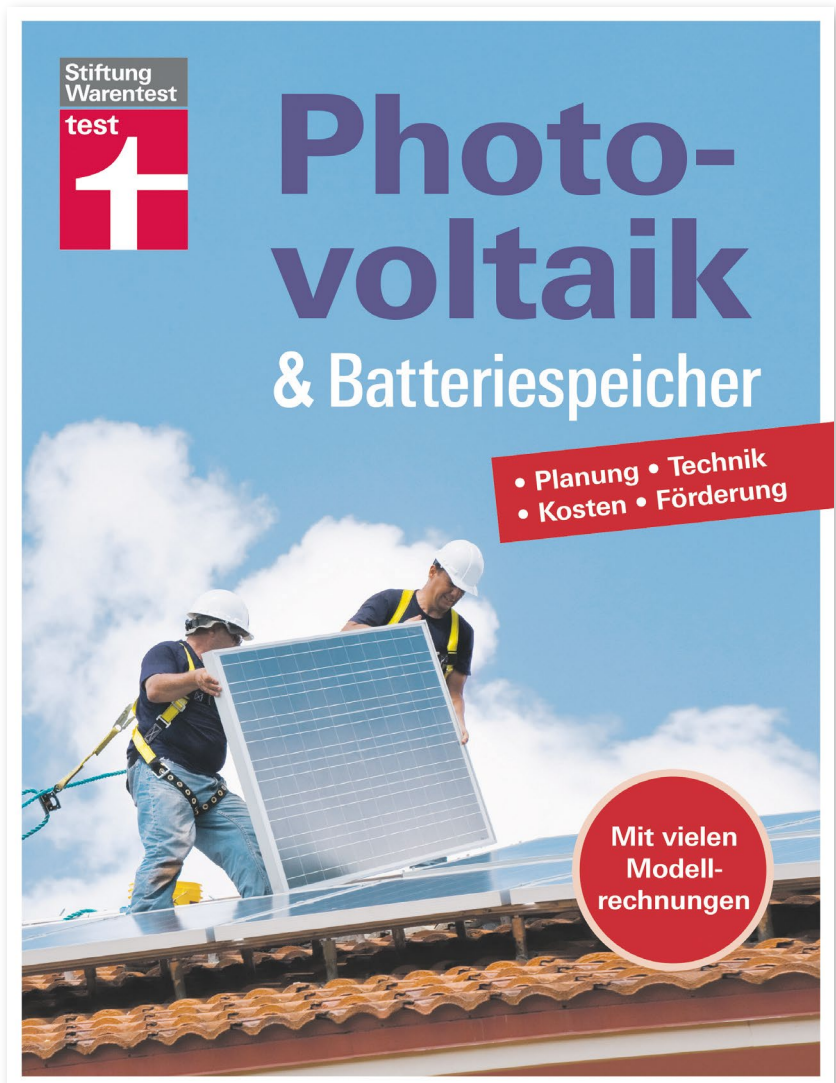
Vor dem Hintergrund der steigenden Energiepreise hat die Nachfrage nach Photovoltaikanlagen im vergangenen Jahr deutlich zugenommen, denn die Idee eigenproduzierten Strom zu nutzen, um seinen Energiebedarf zu decken, ist dadurch nochmal attraktiver geworden. Auch die Wohnungswirtschaft beschäftigt sich mit dem Thema, denn klimafreundliche Stromerzeugung ist ein wichtiger Aspekt auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand. Darüber hinaus sind Photovoltaikanlagen auch Voraussetzung für die Versorgung mit Mieterstrom und auch für den günstigen Betrieb von Wärmepumpen und die Versorgung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge interessant. Nicht zuletzt plant die nordrhein-westfälische Landesregierung eine Solarpflicht für Dächer, die in den kommenden Jahren sowohl für Neubauten als auch bei Bestandsmodernisierungen eine Rolle spielen wird.

Damit ergeben sich auch viele Fragen, wie eine optimale Stromversorgung über Photovoltaikanlagen aussehen soll und was es dabei zu berücksichtigen gilt. Das Fachbuch „Photovoltaik & Batteriespeicher“ der Stiftung Warentest bietet einen Überblick über alle Aspekte, die bei der Installation und Nutzung einer PV-Anlage zu beachten sind. Dabei ist es ähnlich aufgebaut, wie das in der Februar-Ausgabe des VerbandsMagazins vorgestellte Buch zu „Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser“. Auf rund 200 Seiten werden Funktionsweisen, Technik, Planung, Kosten, Rahmenbedingungen und Förderung von Photovoltaikanlagen thematisiert.

In insgesamt sieben Kapiteln wird zunächst ein allgemeiner Überblick über die Photovoltaik zur Energieversorgung geboten, in dem unter anderem auf die Funktionsweise, Fertigung und die Umweltbilanz eingegangen wird.

Anschließend werden die Rahmenbedingungen und der Stand der Technik vorgestellt. Besonders spannend ist dabei der Blick auf die Sektorenkopplung, da das Buch neben der reinen Verstromung über Photovoltaik auch die Speicherung und die Nutzung etwa für Elektromobilität sowie

Quelle: Stiftung Warentest



für Heizenergie einbezieht. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist vor allem die Frage nach der Wirtschaftlichkeit relevant, die im nachfolgenden Kapitel anhand von Beispielen, Graphiken und Modellrechnungen dargestellt wird. Auf den nachfolgenden Seiten werden dann Anschluss und Betrieb der PV-Anlagen thematisiert.

Die Beispiele thematisieren sowohl Neubau als auch Bestand. Zu beachten ist, dass angesichts der zuletzt deutlich beschleunigten Gesetzgebung die genannten Rahmenbedingungen, etwa zum Erneuerbare-Energien-Gesetz, in Teilen bereits nicht mehr aktuell sind.

Dennoch ist das Buch eine sinnvolle Anschaffung, wenn man sich, wie die Woh-

nungswirtschaft, zukünftig noch stärker mit der Thematik befassen wird. Das Buch bietet einen vertieften Einblick in die Thematik und ist u.a. für Entscheiderinnen und Entscheider sowie Technikerinnen und Techniker der Wohnungswirtschaft relevant. Mit vielen anschaulichen Graphiken, Tabellen und Abbildungen deckt das Buch alle Aspekte des PV-Anlagen-Betriebs ab und bietet wichtige Informationen und Tipps, die für die Anschaffung und Nutzung einer Photovoltaikanlage hilfreich sind. LW

- **Stiftung Warentest: Photovoltaik & Batteriespeicher. 2. Ausgabe, Stiftung Warentest (2022), 200 Seiten, Printausgabe 39,90 €.**

## SEMINARE IM APRIL UND MAI 2023

17.04.2023	Online	Heizkostenabrechnung – Rechtssicher und praxisnah	Andreas Ehret	2
18.04.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	An der Empfangszentrale – Das erste Gesicht/Ohr für den Kunden	Mona Meßing	2
19.04.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Jahresabrechnung nach der WEG-Reform – „Eine Anleitung zum Unglücklichsein?“	Massimo Füllbeck	2
19.04.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Ohne Schimmel durch die Energiekrise – das geht!	Heinrich Kleine Arndt	2
20.04.2023	Online	Digitales Vermietungsmarketing, das sich rechnet	Hanno Schmidt	2
24.04.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Gewerberaummietvertrag – Verhandlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten	Matthias Voigt	2
24.04.2023	Online	Abnahme von Bauleistungen – Mängel richtig erkennen und protokollieren	Stephan Finck	2
24.04.2023	Online	Abnahme von Bauleistungen – Mängel richtig erkennen und protokollieren	Stephan Finck	2
24.04.2023	VdW Südwest	Bauzeichnungen und Baupläne – Richtig erstellen und verstehen	Michael Weigold	2
25.04.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Genossenschaft – Grundprinzipien und aktuelle Herausforderungen	David Patrick Wilde Christian Knibbe Florian Ebrecht	2
25.04.2023	Online	Aktuelle energierechtliche Themen – Pro & Contra von Wärmedämmung und Tipps zum Energieausweis	Armin Hartmann	2
26.04.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Rechtliche und technische Anforderungen an klimaneutrales und nachhaltiges Bauen	Michael Terwiesche Andreas Georg Hanke Nora Uekermann	2
04.05.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Betriebskosten aktuell – Nichts wird so heiß gegessen, wie es gekocht wird!	Dominic Schreiber	2
08.05.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Gewerbemietrecht kompakt	Sebastian Raape	2
09.05.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Streit im Treppenhaus: Nachbarschaftskonflikte erfolgreich bearbeiten	Robert Montau	2
10.05.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	WEG-Verwaltung von A – Z für Praktiker	Massimo Füllbeck	2
10.05.2023	VdW Südwest	Mietinteressenten ablehnen – Rechtssicher, klar & höflich	Torsten Pyzalski	2
15.05.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Umsatzsteuer in der Wohnungswirtschaft	Sven Michel	2
15.05.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Forderungsmanagement – Best Practice auch und gerade in Zeiten von Corona, Flüchtlingsbewegungen, Inflation und Energiekrise	Volker Bussler	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Svenja Timmerkamp  
Telefon 0211 16998-27

2 Annemarie Kleinhempel  
Telefon 0234 9447-592

3 Karsten Dürkop  
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner  
Tel. 040 52011-218



## IMPRESSUM

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



**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.**  
Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50, E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto:info@vdw-rw.de)  
[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)