

## VerbandsMagazin

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

**28** 22. VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
AM 6. & 7. JUNI 2023 IN DÜSSELDORF

**18** 4% MEHR GEFÖRDERTE  
WOHNUNGEN IN BOCHUM!

**4** SCHWERPUNKT – FACHKRÄFTEMANGEL  
Gesucht und gefunden?



## Der Fachkräftemangel ist keine Überraschung!



Quelle: EBZ

**„Um den Fachkräftebedarf zu decken, empfiehlt sich für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ein Blick über den nationalen Tellerrand hinaus.“**

An der demografischen Entwicklung ist die Verknappung von Arbeitskräften seit Langem abzulesen. Der HR-Monitor des EBZs bildet diese Entwicklung in der Wohnungswirtschaft regelmäßig ab. Die aktuelle Erhebung ist gerade in Vorbereitung. Eine Entwarnung hinsichtlich des Fachkräftemangels wird nicht erwartet, so viel ist bereits jetzt klar. Diese Entwicklung begünstigt eine komfortable Situation für Arbeitnehmende deutlich, deren Marktwert schließlich steigt. Ein schnelles Recruiting wird so zur Pflicht, denn Talente haben nach weniger als zwei Wochen einen neuen Arbeitgebenden gefunden. Der Recruitingplattform workwise zufolge lag die durchschnittliche Time-to-hire im vergangenen Jahr bei 78 Tagen. Zu lang, im Rennen um qualifizierte Köpfe.

Manch einer mag die Idee einer 4-Tage-Woche bis vor Kurzem noch als Wunsch einer kleinen Gruppe vergnügungssüchtiger Generation-Z-ler belächelt haben. „Sabbaticals“ oder „Workation“ schienen reine Kunstworte effekthaschender Influencer zu sein. Heute kommt kein Wohnungsunternehmen mehr umhin, sich auch über derartige Angebote Gedanken zu machen. Es geht dabei nicht nur darum, neue Fachkräfte zu werben, sondern auch vorhandene Mitarbeitende an sich zu binden. Wer kann es Mitarbeitenden schließlich verdenken, nicht mal in des Nachbarn Garten zu schauen, ob die Kirschen dort tatsächlich süßer schmecken.

Um den Fachkräftebedarf zu decken, empfiehlt sich für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zudem ein Blick über den nationalen Tellerrand hinaus. Das Fachkräfteangebot wird breiter, wenn sie sich für ausländische Fachkräfte öffnen. Die Politik ist gefordert, Hürden zur Beschäftigung ausländischer Fachkräfte abzubauen. Auch mögen Bedenken hinsichtlich der Eingliederung ausländischer Fachkräfte bestehen, denen sich im Vorfeld anzunehmen ist.

Und auch das Potenzial älterer Arbeitnehmender darf bei alledem nicht ungenutzt bleiben. Fast 90 Prozent der von der Königsteiner Gruppe befragten 50- bis 65-jährigen Arbeitnehmenden waren an einer Weiterqualifizierung interessiert. Für 40 Prozent kam gar ein Jobwechsel infrage. Erfahrene „Silver Worker“ können für Wohnungsunternehmen also Gold wert sein und dürfen bei der Personalplanung und -entwicklung nicht vergessen werden.

Gut also, dass sich der Schwerpunkt des aktuellen Magazins dem Fachkräftemangel widmet. Wenn dieser auch nicht überrascht, benötigt es doch einen intensiven Austausch und Best Practices in der Begegnung des Fachkräftemangels. Diesbezüglich wünsche ich Ihnen eine spannende Lektüre.

### Tobias Keller

Professor für Allgemeine BWL, insb. Management und Personalentwicklung  
EBZ Business School, Bochum

### 4 Gesucht und gefunden?



#### SCHWERPUNKT

- 4 Gesucht und gefunden?**  
Fachkräftemangel
- 6 Neue Wege für Fachkräfteeinwanderung?**  
Bundesregierung will Fachkräftegewinnung erleichtern
- 8 „Die Transformation zur Klimaneutralität ist nur mit gut ausgebildeten Fachkräften möglich“**  
Interview mit Karl-Josef Laumann, Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NRW (MAGS NRW)
- 9 Wohnen als zentrales Element**  
Interview mit Josefine Paul, Ministerin für Kinder, Jugend, Familie, Gleichstellung, Flucht und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen (MKJFGFI NRW)
- 10 „Wir müssen uns gemeinsam den Herausforderungen stellen!“**  
Gastbeitrag von Dr. Axel Rosenthal, Leiter der Zentralstelle Fachkräfteeinwanderung (ZFE NRW)
- 11 Neue Chancen für und mit ausländischen Fachkräften**  
Förderprogramm IQ unterstützt bei der Berufsanerkennung
- 12 VIVAWEST stellt ausländische Fachkräfte ein**  
Gastbeitrag von Cindy Wüster, Recruiting-Expertin der VIVAWEST Wohnen GmbH

### 13 Berufsausbildungen werden attraktiver



#### AKTUELLES

- 13 Berufsausbildungen werden attraktiver**  
Arbeitsgremium berufliche Bildung und Personalentwicklung
- 14 Neue Herausforderungen durch die GEG-Novelle**  
Erneuerbare Energien
- 15 Sanierungsszwang per EU-Verordnung?**  
EU-Gebäuderichtlinie fordert Klimaneutralität bis 2035
- Digital nachgehakt!**  
Instalive mit Daniel Föst, MdB (FDP)
- 16 „Kooperation mit Wohnungswirtschaft in NRW hat Vorbildcharakter“**  
14. Präventionstagung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe
- 17 Mietrecht in Zeiten von Energiekrise und Klimawandel**  
25. Deutscher Mietgerichtstag

#### AKTUELLES NRW

- 18 4 % mehr geförderte Wohnungen in Bochum!**  
Neues Förderprogramm für den Ankauf von Belegungsrechten
- 19 Quadratur des Kreises?**  
Führungsforum Klimaneutralität und Energiemanagement

### 18 4 % mehr geförderte Wohnungen in Bochum!



- 20 100 Wohngärten brauchen Vorbilder im Bestand**  
Aufaktworkshop zur Kooperation von VdW und IGA 2027
- 21 Digitales Kompetenzzentrum Wärmewende NRW gestartet**  
Unterstützungsangebote für die Wärmewende
- Carsharing in NRW in die Breite bringen**  
5. Fachforum der Projektregion NRW

#### AKTUELLES RLP

- 22 Deutlich weniger Wohnungen Baugenehmigungen**  
**Land will mehr Photovoltaik ermöglichen – „PV-ready“ soll im Neubau Pflicht werden**  
Ausbau erneuerbarer Energien
- 23 Neue Vorständin bei Förderbank: Sandra Baumbach folgt auf Ulrich Dexheimer**  
Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz
- Baulandinitiative geht in die zweite Phase**  
Baulandaktivierung
- 24 Nach siebenjähriger Planungsphase: Grundstein für Erweiterung des Klosters Bethanien gelegt**  
gbt-Wohnungsbau und Treuhand AG



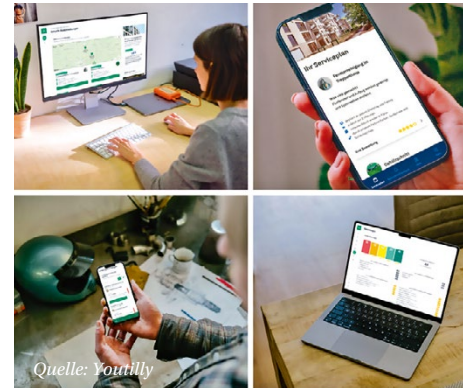
24 Grundstein für Erweiterung des Kloster Bethanien gelegt



33 „Die Passage“ bringt 187 bezahlbare Wohnungen für Düsseldorf



42 Neue Lösungen für die Wohnungswirtschaft



**VdW-ARBEITSKREISE**

26 **Wohnungspolitische Aufgaben finden Lösungen im Quartier**  
Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung

**Austausch mit der Aufsichtsbehörde**  
Arbeitskreis Datenschutz

27 **Ausbildungsrahmen auf dem Prüfstand**  
Arbeitskreis berufliche Bildung und Personalentwicklung

**Erstes Treffen der VdW-Arbeitsgruppe Neue Mobilität**  
Auftaktsitzung

**VERBAND UND GREMIEN**

28 **22. VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 6. & 7. Juni 2023 in Düsseldorf**  
Veranstaltung

**VdW-Verbandstag am 30. & 31. August 2023 in Duisburg**  
Jetzt anmelden

**ARBEITSGEMEINSCHAFTEN**

29 **Herausforderungen aus unterschiedlichen regionalen Blickwinkeln**  
48. Treffpunkt regionale Arbeitsgemeinschaften

**AUS DEN UNTERNEHMEN**

30 **Energetische Modernisierungen erfolgreich abgeschlossen**  
DOGEWO21

**Schlüssel für klimagerechte, bezahlbare Neubauwohnungen übergeben**  
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG

31 **Richtfest für zentral gelegenes Wohnquartier mit bezahlbaren Mietpreisen**  
Städtische Baugesellschaft Ennigerloh GmbH

32 **Neue, bezahlbare Wohnungen am Viersener Bahnhof**  
Viersener Aktien-Baugesellschaft AG

**Sanierung des Citywohnparcs schreitet voran**  
GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH

33 **„Die Passage“ bringt 187 bezahlbare Wohnungen für Düsseldorf**  
Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG

**TERMINE**

34 **Termine 2023**  
Termine im Mai und Juni 2023

**STEUERN**

35 **Stolperfallen bei den anschaffungs-nahen Herstellungskosten eines Gebäudes**  
Einkommensteuer

**EuGH muss über umsatzsteuerliche Organschaft entscheiden**  
Umsatzsteuer

36 **Steuerliche Aspekte des Verkaufs von Treibhausminderungsquoten (THG-Quoten)**  
Körperschaftsteuer/Gewerbsteuer/ Umsatzsteuer

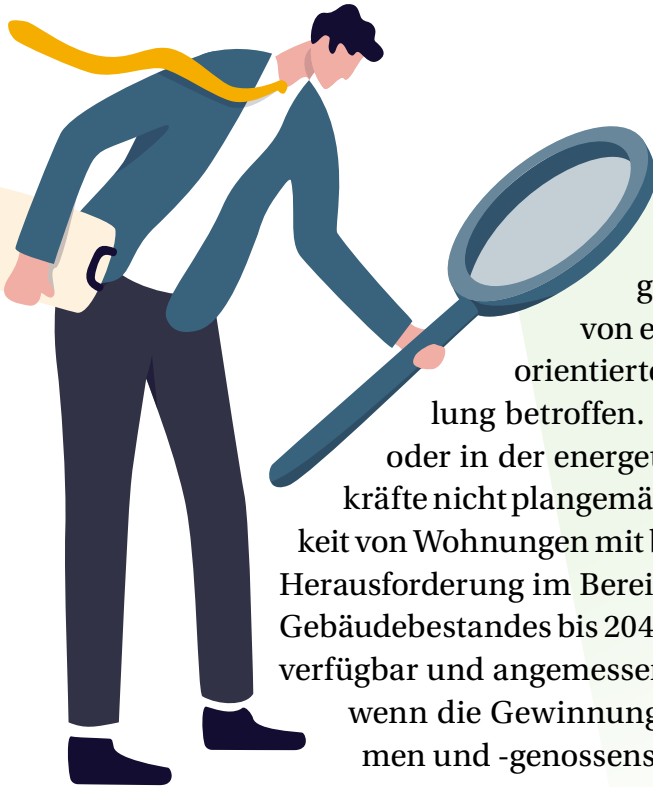
37 **Bundesverfassungsgericht urteilt zu „EK 02“**  
Körperschaftsteuer

38 **RECHT**

41 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**

44 **SEMINARE**





FACHKRÄFTEMANGEL

# Gesucht und gefunden?

Die Herausforderungen für die Fachkräftesicherung und -gewinnung auf dem Arbeitsmarkt in Deutschland sind groß: Bereits aktuell ist der Arbeitsmarkt in vielen Bereichen von einem Mangel an verfügbaren Fachkräften geprägt. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist ebenfalls stark von dieser Entwicklung betroffen. Wenn Projekte, ganz gleich ob im Neubau von Wohnungen oder in der energetischen Bestandsmodernisierung, aufgrund fehlender Fachkräfte nicht plangemäß umgesetzt werden können, wird sich die knappe Verfügbarkeit von Wohnungen mit bezahlbaren Mietpreisen weiter verschärfen. Auch die größte Herausforderung im Bereich Wohnen und Bauen, das Erreichen eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045, erscheint nur möglich, wenn genügend Arbeitskräfte dafür verfügbar und angemessen ausgebildet sind. Das Ziel kann nur dann erreicht werden, wenn die Gewinnung und Bindung von Fachkräften in den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, aber auch in den Partnerbranchen, gelingen.

Ein Blick in die Zahlen zeigt den aktuellen Stand des Fachkräftemangels in Deutschland deutlich. Im Dezember 2022 betrug die Fachkräftelücke, also die Zahl der Stellen für die es keine passend qualifizierten Arbeitssuchenden gibt, knapp 533.000 Menschen. Damit ist die Fachkräftelücke im Vergleich zum dritten Quartal 2022 leicht rückläufig, bleibt aber weiterhin auf einem hohen Niveau. In absoluten Zahlen fehlten im Dezember 2022 insbesondere Fachkräfte mit einer abgeschlossenen Berufsausbildung (Fachkräftelücke: 306.000).

Auch in der Berufsausbildung zeigen sich zunehmende Schwierigkeiten, Ausbildungsplätze zu besetzen. Dies führt bereits heute zu einer Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Entwicklung in den betroffenen Branchen. Die langfristigen und tiefgreifenden Transformationsprozesse der Digitalisierung, des demografischen Wandels und der Dekarbonisierung verändern mit zunehmender Dynamik den Wirtschaftsstandort Deutschland.

Die gute Fachkräftebasis der Unternehmen und Betriebe in Deutschland zu sichern und zu erweitern ist daher entscheidend für die Innovations- und Leistungsfähigkeit auf dem Weg zu einer klimaneutralen Wirtschaft im Allgemeinen und eines klimaneutralen Wohnungsbestandes im Speziellen. Die Fachkräftebasis ist ebenso essentiell, um flexibel auf die bestehenden Hemmnisse für die wirt-

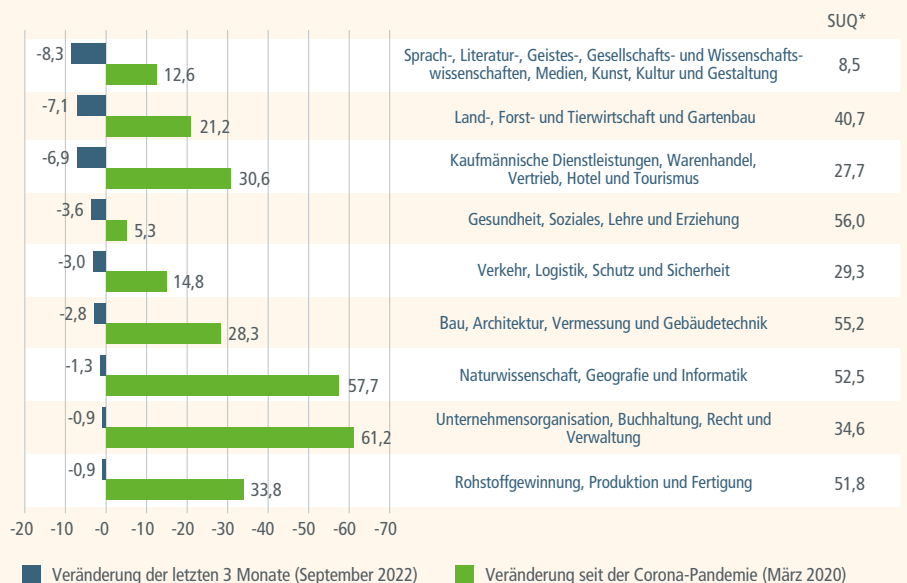
schaftliche Entwicklung, aber auch auf neue Herausforderungen und vorausschauend auf absehbare Veränderungen am Arbeitsmarkt reagieren zu können. Der Wohlstand, die Stabilität der sozialen Sicherungssysteme und daran anknüpfend der gesellschaftliche Zusammenhalt sind als wesentliche Elemente der sozialen Marktwirtschaft eng an die Stärke der Wirtschaft gekoppelt. Diese gilt es durch gute Rahmenbedingungen und eine

vorausschauende Fachkräftesicherung auch in Zukunft zu erhalten und auszubauen.

### Fachkräftemangel in NRW und der Wohnungswirtschaft

Der Bedarf an Fachkräften in Deutschland, vor allem in Nordrhein-Westfalen, ist groß. Mit rund 18 Millionen Einwohnern ist Nordrhein-Westfalen das bevölkerungsreichste Land Deutschlands und daher für die Ge-

**Veränderung der Anzahl offener Stellen und Stellenüberhangsquote**  
Nach Berufsbereichen (saisonbereinigt), in Prozent, Dezember 2022



Hinweis: Ohne Helfertätigkeiten; \* Die Stellenüberhangsquote (SUQ) beschreibt den Anteil an offenen Stellen, für den es keine passend qualifizierten Arbeitslosen gibt, an allen offenen Stellen. Für die Saisonbereinigung wurden fehlende Werte von 1 oder 2 mit 1,5 imputiert. Die Saisonbereinigung erfolgte nach der Methode TRAMO SEATS mit LDmetra+.

samentwicklung langfristig auf Fachkräfte angewiesen.

Auch die sozial orientierte Wohnungswirtschaft benötigt Fachkräfte für die klimaneutrale Transformation ihrer Bestände, aber auch um neue Wohnungen zu bauen und der großen Nachfrage nach bezahlbarem und zukunftsfähigem Wohnraum gerecht zu werden. Dafür braucht es schon jetzt viel mehr Arbeitskräfte, die sofort verfügbar sind. Andernfalls droht die Verfehlung des größten wohnungspolitischen Ziels, einen klimaneutralen Wohngebäudebestand bis 2045 zu entwickeln. Wie bereits eingangs geschildert, lässt der demographische Wandel keinen Optimismus für die Schließung der Fachkräftelücke aufkommen. Daher gilt es, neben der Rekrutierung von genügend Nachwuchskräften und der Einstellung von ausgebildeten Fachkräften, auch über die Grenzen hinaus Menschen davon zu überzeugen, sich eine berufliche Zukunft in Deutschland aufzubauen und sie dabei gebührend zu unterstützen.

Die Gewinnung von internationalen Fachkräften hat in diesem Zusammenhang einen ordentlichen Schub in den letzten Jahren erfahren und auch das Interesse der VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften geweckt, die in diesem Bereich auch schon aktiv geworden sind. Aber Achtung – die Vermittlung von internationalen Fachkräf-

ten ist ein ertragreicher Wirtschaftszweig. Leider gibt es Anbieter und internationale Agenturen, die ethische und menschliche Aspekte bei der Gewinnung von internationalen Fachkräften außer Acht lassen und nur wirtschaftlichen Profit vorantreiben. In diesem Rahmen ist die Zusammenarbeit mit seriösen Partnerakteuren für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft essentiell, da die internationale Fachkräftegewinnung ein effizientes Verfahren, gebündeltes Fachwissen, kurze Wege und intensive Kooperationen zwischen allen beteiligten Stellen erfordert.

**Auf die Partnerschaften kommt es an**

Die Agentur für Arbeit und die Zentrale Auslands- und Fachvermittlung sind geeignete Partner für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Mit der Arbeitsmarktberatung unterstützt die Bundesagentur für Arbeit Unternehmen mit konkreten Angeboten dabei, beschäftigungsrelevante Probleme zu lösen und alternative Rekrutierungswege und Stellenbesetzungsmöglichkeiten in den Blick zu nehmen. Dabei ist etwa die Beratung zu Beschäftigungsmöglichkeiten von Arbeitnehmenden aus dem Ausland (§34 SGBIII Arbeitsmarktberatung) ein wichtiger Bestandteil der täglichen Arbeit im Arbeitgeber-Service. Im internationalen Stellenbesetzungsprozess arbeiten der Arbeitgeber-Service und die Zentrale Auslands- und Fachvermittlung (ZAV) der Bundesagentur für Arbeit Hand in Hand, um die Unterneh-

men bei der Suche nach Personal aus dem Ausland zu unterstützen.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat im März 2020 die Zentralstelle Fachkräfteeinwanderung NRW in Bonn eingerichtet, deren Aufgabe darin besteht, die Fachkräfteeinwanderung zu beschleunigen und zu vereinfachen. Die Zentralstelle ist als Teil der Ausländerbehörde bei der Bezirksregierung Köln angesiedelt. Die Außenstelle der Zentralstelle für ausländerrechtliche Fachaufgaben arbeitet dabei mit der für die Arbeitsmarktzulassung zuständigen Stelle der Bundesagentur für Arbeit sowie der bundesweit zuständigen Zentralen Auslands- und Fachvermittlung (ZAV) und der neu eingerichteten Zentralen Servicestelle Berufsanerkennung (ZSBA) eng zusammen.

Bürokratische Hürden müssen abgebaut und die ausländerrechtlichen und arbeitsrechtlichen Stellen vernetzt werden. Mit der Veröffentlichung des Leitfadens zur Gewinnung internationaler Fachkräfte hat der VdW Rheinland Westfalen Informationen und praktisches Wissen in gebündelter Form für seine Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften bereitgestellt.

**Den Menschen das Ankommen erleichtern**

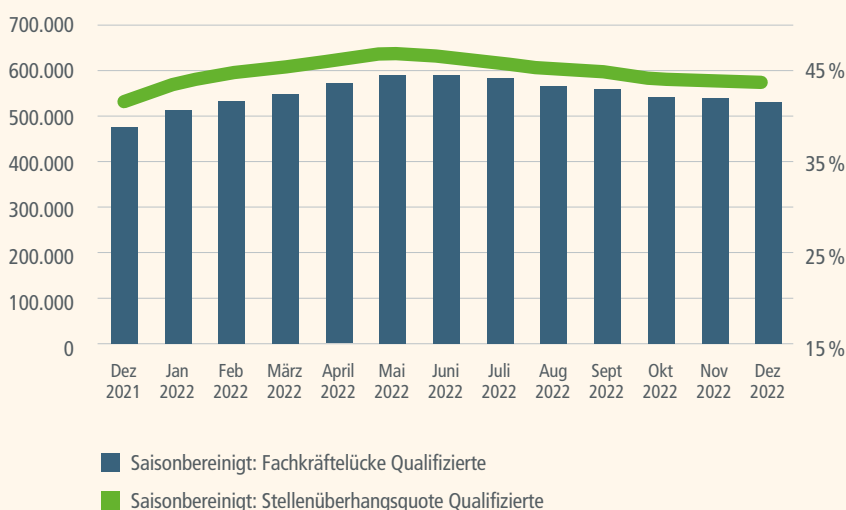
Internationale Fachkräfte kommen nach Deutschland und möchten gerne arbeiten. Auch wenn die Nachfrage nach geeigneten Fachkräften groß ist, sollte der Mensch gesehen werden – mit seinen Stärken, Schwächen und Kompetenzen. Diese Wertschätzung können Unternehmen in einem strukturierten Einarbeitungsprozess erlebbar darstellen. Damit die Integration in die Organisation und die Gesellschaft erfolgreich gelingt, ist vor allem das klare und verständliche Formulieren von gegenseitigen Erwartungen notwendig und effektiv.

Die internationale Fachkräftegewinnung ist aufgrund der aktuellen weltpolitischen Situation und des sich zuspitzenden Fachkräftemangels eine sinnvolle Strategie und bietet beste Voraussetzungen für eine Win-Win-Situation. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Fachkräftemangel in den kommenden Jahren in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft noch deutlich spürbarer wird. Nur mit Mut und zielgerichteten Strukturen kann die Fachkräftesicherung und -gewinnung national sowie international gelingen.



**Die Entwicklung der Fachkräfteengpässe seit Dezember 2021**

Fachkräftelücke (linke Achse, absolut) und Stellenüberhangsangebote (rechte Achse, in Prozent), jeweils saisonbereinigt



Hinweis: Ohne Helferpersonal; \* für die Saisonbereinigung wurden fehlende Werte von 1 oder mit 1,5 imputiert. Die Saisonbereinigung erfolgte nach der Methode TRAMO SEATS mit LDemetra+.

BUNDESREGIERUNG WILL FACHKRÄFTEGEWINNUNG ERLEICHTERN

# Neue Wege für Fachkräfteeinwanderung?

Laut Pressemitteilung des Bundesministeriums des Innern und für Heimat (BMI) vom 29. März 2023 sollen ausländische Fachkräfte künftig leichter nach Deutschland einwandern können. Dafür hat das Bundeskabinett einen Gesetzentwurf zur Reform des Fachkräfteeinwanderungsgesetzes beschlossen, der vom Bundesministerium des Innern und für Heimat sowie vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) vorgelegt worden war.

Zur Bedarfsdeckung an Fachkräften gilt es nach Angaben der Bundesregierung, in erster Linie inländische und innoereuropäische Potenziale zu heben. Erkennbar ist jedoch bereits heute, dass dies nicht ausreichen wird, um den Fachkräftebedarf zu sichern. Das zum 1. März 2020 in Kraft getretene Fachkräfteeinwanderungsgesetz hatte bereits Erleichterung für die Gewinnung von Fachkräften aus dem Ausland geschaffen, insbesondere auch für Menschen mit einer Berufsausbildung. Durch die parallel einsetzende Corona-Pandemie und die damit

verbundenen zeitweisen Einreisebeschränkungen konnte es seine Wirkung allerdings nicht entfalten. Obwohl die erleichterten Regelungen zur Erwerbsmigration angenommen werden, hat sich gezeigt, dass eine bedarfsgerecht steigende Einwanderung von Fach- und Arbeitskräften zusätzlicher Anstrengungen bedarf, einschließlich weiterer gesetzlicher Erleichterungen beim Zugang zum deutschen Arbeitsmarkt. Dies betrifft insbesondere Personen mit ausländischer Qualifikation, die Dauer und Anforderungen des Anerkennungsverfahrens oder zu hohe Gehaltsgrenzen, die von einem Visumantrag abhalten.

Darüber hinaus ist das Matching zwischen Arbeitssuchenden aus Drittstaaten und inländischen Arbeitgebern durch die hohen Anforderungen der bestehenden Titel zur Arbeitssuche erschwert. Bei Aufenthaltstiteln zu Bildungszwecken bestehen ebenfalls Hürden, beispielsweise beim Nachweis zur Sicherung des Lebensunterhalts durch Nebenbeschäftigungen. Die Durchlässigkeit

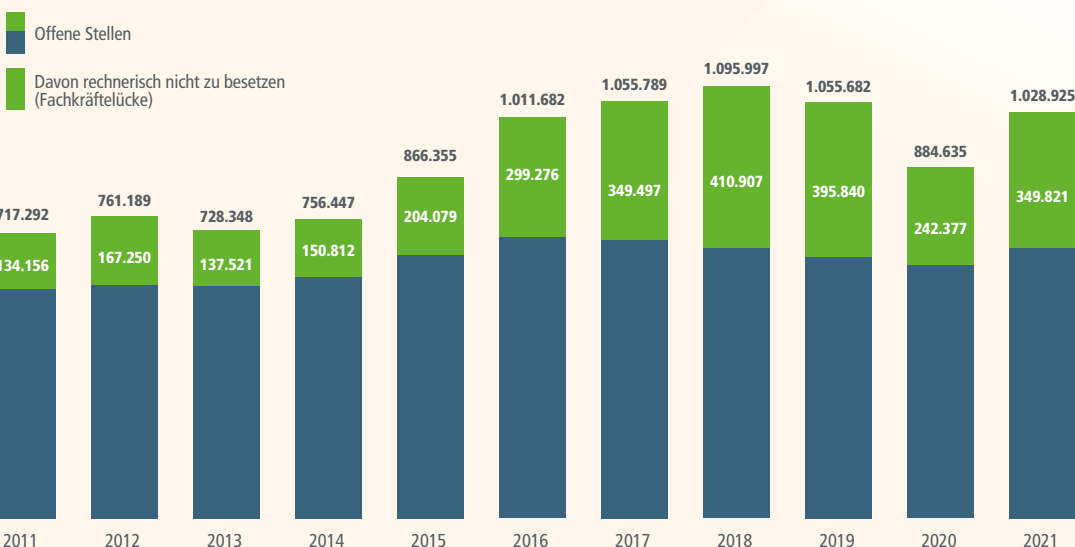
zwischen Aufhalten zu Bildungs- und Erwerbszwecken wird durch bestimmte Verbote, etwa Wechsel des Anschlussaufenthaltstitels, erneut erschwert.

Das Ziel des Gesetzentwurfs ist daher, den Bedarfen des Wirtschaftsstandortes Deutschland entsprechend durch die Weiterentwicklung der gezielten und gesteuerten Zuwanderung aus Drittstaaten zusätzliche Fachkräfte zu gewinnen und so einen Beitrag zu einem nachhaltigen gesellschaftlichen Wohlstand zu leisten. Auf dem langfristigen positiven Entwicklungspfad der Fachkräfteeinwanderung aufbauend, gilt es, die Zahlen für die Erwerbseinwanderung deutlich zu steigern. Der Grundsatz des Fachkräfteeinwanderungsgesetzes aus dem Jahr 2020 – eine qualifikations- und bedarfsorientierte Zuwanderung in den Arbeitsmarkt – wurde mit einer breiten Zustimmung verschiedener Akteure kommentiert.



## Unternehmen stehen in einem starken Wettbewerb um Fachkräfte

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



Hinweis: Ohne Helfer:innen; Jahresdurchschnitt jeweils zum 31.12.

Unternehmen haben immer größere Schwierigkeiten ihre Stellen zu besetzen, die Fachkräftelücke erreichte 2018 ihren Höhepunkt. Im Zuge einer schwächeren Konjunktur sanken die Fachkräfteengpässe im Jahr 2019 leicht, dann folgte im Zuge der Corona-Krise 2020 ein deutlicher Rückgang. Seit 2021 steigt die Fachkräftelücke wieder und auch in Zukunft ist weiter mit steigenden Fachkräfteengpässen zu rechnen.

Quelle: Eigene Darstellung nach KOFA



Viele Unternehmen haben seit Langem erhebliche Schwierigkeiten, qualifizierte Fachkräfte zu finden. Die Zahl der offenen Stellen lag 2022 bei rund 1,98 Millionen, der höchste je gemessene Wert. Fachkräftengpässe betreffen Unternehmen in einer Vielzahl von Branchen und Regionen und zeigen sich auch in der Wohnungs- und Immobilienbranche. Vielerorts mussten Projekte für bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen verändert werden, weil die Auswirkungen des Fachkräftemangels den Zeitplan unmöglich machten.

Auf den Grundsätzen des Fachkräfteeinwanderungsgesetzes 2020 aufbauend wird die Fachkräfteeinwanderung künftig auf drei Säulen ruhen: der Fachkräftesäule, der Erfahrungssäule und der Potenzialsäule. Die Fachkräftesäule bleibt das zentrale Element der Einwanderung. Sie umfasst wie bisher die Blaue Karte der EU für ausländische Hochschulabsolventen sowie die nationale Aufenthaltserlaubnis für ausländische Fachkräfte mit einem deutschen oder in Deutschland anerkannten Abschluss (Hochschulabsolventen oder beruflich Qualifizierte). Wer eine Fachkraft ist, soll künftig jede qualifizierte Beschäftigung ausüben können.

### Drei Säulen zur Bekämpfung des Fachkräftemangels

**1** Neu ist: Wer einen solchen Abschluss hat, kann künftig jede qualifizierte Beschäftigung ausüben. Damit schafft die Bundesregierung mehr Flexibilität. Die Blaue Karte EU soll künftig für noch mehr Fachkräfte mit Hochschulabschluss erreichbar sein. Zudem soll es noch attraktiver werden, für eine Berufsausbildung oder ein Studium nach Deutschland zu kommen und hier zu bleiben.

**2** Der zweite Weg fokussiert auf Berufserfahrung. Damit wird Arbeitskräften die Einwanderung ermöglicht, die mindestens zwei Jahre Berufserfahrung und einen im Herkunftsland staatlich anerkannten Berufsabschluss haben. Jedoch ist eine Gehaltsschwelle einzuhalten oder der Arbeitgeber muss tarifgebunden sein. Der Berufsabschluss muss künftig nicht mehr in Deutschland anerkannt sein – das bedeutet weniger Bürokratie und damit kürzere Verfahren.

**3** Wer seinen Berufsabschluss in Deutschland anerkennen lassen will, kann das künftig auch erst nach der Einreise nach Deutschland tun. Dafür müssen sich Fachkräfte und Arbeitgeber zu einer Anerkennungspartnerschaft verpflichten. Dies bietet beiden Seiten Vorteile: Der Arbeitgeber kann schneller eine qualifizierte Fachkraft beschäftigen. Und die Arbeitnehmerin oder der Arbeitnehmer kann das Anerkennungsverfahren in Deutschland nachholen und nebenher schon qualifiziert arbeiten.

Der dritte Weg hat das Potenzial der Menschen im Blick. Neu eingeführt wird eine Chancenkarte zur Arbeitssuche, die auf einem Punktesystem basiert. Zu den Auswahlkriterien gehören Qualifikation, Deutsch- und Englischkenntnisse, Berufserfahrung, Deutschlandbezug, Alter und das Potenzial des mitziehenden Ehe- oder Lebenspartners bzw. der mitziehenden Ehe- oder Lebenspartnerin. Mit der Chancenkarte wird die Suche nach einem Arbeitsplatz deutlich erleichtert. Schon während der Arbeitssuche ist eine Beschäftigung im Umfang von bis zu zwanzig Wochenstunden erlaubt, auch die Probebeschäftigung bei einem zukünftigen Arbeitgeber für bis zu zwei Wochen.

Außerdem wird für Branchen mit besonders großem Bedarf erstmals eine kontingentierte kurzzeitige Beschäftigung geschaffen. Wer über diesen Weg einwandert, darf unabhängig von einer Qualifikation acht Monate in Deutschland

arbeiten. Voraussetzung ist ein tarifgebundener Arbeitgeber. Die Beschäftigung wird vom ersten Tag an sozialversicherungspflichtig sein.

Die Bundesinnenministerin des Innern und für Heimat, Nancy Faeser (SPD), sagte in einer Pressemitteilung des BMI dazu: „Wir nutzen endlich die Chance, ein modernes Einwanderungsrecht zu schaffen. Wir werden dafür sorgen, dass wir die Fachkräfte ins Land holen, die unsere Wirtschaft seit Jahren dringend braucht. Wer mit dem Mittelstand und dem Handwerk spricht, der weiß, dass wir nur so den Wohlstand unseres Landes sichern können. Wir wollen, dass Fachkräfte schnell nach Deutschland kommen und durchstarten können. Bürokratische Hürden wollen wir aus dem Weg räumen. Wenn Menschen Berufserfahrung oder persönliches Potenzial mitbringen, werden wir es ihnen ermöglichen, auf unserem Arbeitsmarkt Fuß zu fassen.“

Der Bundesminister für Arbeit und Soziales, Hubertus Heil (SPD), ergänzte: „Die Sicherung unserer Fachkräftebasis ist eine der größten ökonomischen Aufgaben Deutschlands für die nächsten Jahrzehnte. Wir müssen das Potenzial im Inland besser nutzen, etwa durch mehr Aus- und Weiterbildung und eine höhere Erwerbsbeteiligung von Frauen und Älteren. Zusätzlich werden wir aber auch Fachkräfte aus dem Ausland brauchen. Mit dem Fachkräfteeinwanderungsgesetz legen wir den Grundstein für ein modernes Einwanderungsland, das qualifizierte Zuwanderung nicht nur hinnimmt, sondern auch will.“

PE



Quelle: Sydney – stock.adobe.com

INTERVIEW MIT KARL-JOSEF LAUMANN, MINISTER FÜR ARBEIT, GESUNDHEIT UND SOZIALES DES LANDES NRW (MAGS NRW)

## „Die Transformation zur Klimaneutralität ist nur mit gut ausgebildeten Fachkräften möglich“

Das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NRW (MAGS NRW) ist als für den Arbeitsmarkt zuständiges Landesministerium ein wichtiger Akteur bei der Sicherung bestehender und der Gewinnung zukünftiger oder ausländischer Fachkräfte. Der Verband sprach mit NRW-Landesminister Karl-Josef Laumann über den Fachkräftemangel in Nordrhein-Westfalen, mögliche Lösungsansätze und Zukunftsperspektiven.

### Wie viele Arbeitskräfte fehlen derzeit in NRW insgesamt, aber auch im Bereich Bauen und Wohnen?

**Karl-Josef Laumann:** Bereits jetzt ist die Situation in vielen Branchen angespannt. In den nächsten zehn Jahren scheiden alleine in Nordrhein-Westfalen über eine Million Beschäftigte aus Altersgründen aus dem Arbeitsmarkt aus. Und es kommen weniger junge Menschen nach. Nordrhein-Westfalen erlebt gleichzeitig Entwicklungen, die zusätzlichen Druck auf die Fach- und Arbeitskraftnachfrage ausüben. So ist zum Beispiel die Transformation zur Klimaneutralität nur mit gut ausgebildeten Fachkräften möglich.

In der Bauindustrie ist die Anzahl der Beschäftigten in den letzten Jahren zwar konstant gestiegen und hat im Jahr 2022 mit über 330.000 Arbeitnehmenden einen neuen Höchststand erreicht. Aber auch die Baubranche wird vom demographischen Wandel nicht verschont bleiben.

Um u. a. diese Herausforderungen anzugehen, hat die Landesregierung die „Fachkräfteoffensive Nordrhein-Westfalen“ ins Leben gerufen. Im Zuge der Fachkräfteoffensive schaffen wir neue Angebote und verbessern bestehende Programme. Unser Ziel ist, die große Vielzahl von Angeboten aus den verschiedensten Ressorts der Landesregierung noch stärker auf die Bekämpfung des Fachkräftemangels auszurichten.



Quelle: Land NRW / Ralph Sondermann

So zahlen wir als Landesregierung beispielsweise ab Mitte des Jahres 2023 2.500 Euro für eine erfolgreich abgelegte Meisterprüfung. Um dem Mangel an Fachkräftenachwuchs zu begegnen, werden wir zum 1. Juli 2023 zudem das neue landesweite Programm „Ausbildungswege NRW“ starten. Hiermit sollen unversorgte ausbildungsinteressierte Menschen für die duale Ausbildung gewonnen werden.

Klar ist aber auch: Die Bekämpfung des Fachkräftemangels ist nicht allein Aufgabe der Politik. Ohne Ideen und Initiativen aus der Wirtschaft wird es nicht gehen.

### Wie wichtig ist die Einwanderung von Fachkräften in NRW?

**Karl-Josef Laumann:** Zur Sicherung des Wohlstands braucht es Fachkräfte, die aus dem Ausland zu uns kommen. Dabei stehen wir im globalen Wettbewerb mit anderen Ländern. Wohin es Fachkräfte zieht, ist von mehreren Faktoren abhängig, zum Beispiel den beruflichen Chancen, Arbeitsbedingungen, Verdienstmöglichkeiten und Perspektiven für die Angehörigen. Wir sind ein attraktives, innovatives, vielfältiges Land. Dennoch müssen wir weiter daran arbeiten, dass ausländische Fachkräfte schneller und unbürokratischer ankommen und durchstarten können. Und das machen wir auch. Im Bereich der Pflege- und Gesundheitsberufe haben wir bereits gute Erfahrungen mit einer Zentralisierung der Anerkennungsverfahren gemacht.

Zudem sind wir aktuell in mehreren Ländern dabei, Partnerschaften und Strukturen aufzubauen sowie erfolgsversprechende Ansätze zu unterstützen.

Entscheidend ist aber, dass die Unternehmen Strategien entwickeln, die das Potential ausländischer Arbeitskräfte berücksichtigen. Dabei geht es auch um die Unterstützung zum Erlernen der deutschen Sprache, Hilfe bei Anerkennungsverfahren und möglichen Anpassungsqualifizierungen, der Einreise sowie der Suche nach der ersten Unterkunft.

### Welche Möglichkeiten bietet das Land Nordrhein-Westfalen, um Fachkräfte aus dem Ausland zu gewinnen?

**Karl-Josef Laumann:** Die konkrete Anwerbung von Fachkräften ist in erster Linie Aufgabe der Arbeitgeber. Private Arbeitsvermittler oder staatliche Stellen wie die Zentrale Auslandsvermittlung der Bundesagentur für Arbeit unterstützen dabei.

Als Landesregierung können wir Rahmenbedingungen schaffen, um die Anwerbung und Einwanderung von ausländischen Fachkräften möglichst unkompliziert zu machen. Im Bereich der Pflege arbeiten wir beispielsweise daran, dass die Anträge aus dem Ausland digital gestellt werden können. Dies gilt es aber auch in anderen Berufsbereichen stärker umzusetzen.





INTERVIEW MIT JOSEFINE PAUL, MINISTERIN FÜR KINDER, JUGEND, FAMILIE, GLEICHSTELLUNG, FLUCHT UND INTEGRATION DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (MKJFGFI NRW)

## „Ohne Zuwanderung werden wir auch der aktuellen Herausforderung des Fachkräftemangels nicht begegnen können.“

„Deutschland ist ein Einwanderungsland“, eine Aussage, die noch vor einigen Jahren für Diskussionen gesorgt hätte, ist mittlerweile politische und gesellschaftliche Realität – die Herausforderungen und einen sozialen Wandel mit sich bringt. An welchen Stellen ist Ihr Ministerium bei der Einwanderung von Fachkräften aus dem Ausland involviert?

**Josefine Paul:** Fast jede oder jeder Dritte in NRW hat eine Einwanderungsgeschichte, bei den unter 18-Jährigen beträgt der Anteil heute schon 40 Prozent. Diese Vielfalt macht uns aus, und NRW ist ein Motor der Integration in Deutschland. Ohne die Menschen mit Einwanderungsgeschichte wären das Wirtschaftswunder und der heutige ökonomische Erfolg so nicht möglich gewesen. Ohne Zuwanderung werden wir auch der aktuellen Herausforderung des Fachkräftemangels nicht begegnen können.

Wir setzen uns in NRW aber auch dafür ein, die Potentiale derjenigen besser zu heben, die bereits hier leben. Integration ist so auch ein gesamtgesellschaftlicher Gewinn. Aber natürlich ist eine vielfältige Gesellschaft auch eine Herausforderung. Eine starke Zivilgesellschaft ist deshalb für die Landesregierung ein wichtiger Partner für sozialen Zusammenhalt. So stärken wir den Standort und unsere Gesellschaft. Deutschland braucht aber auch endlich ein modernes Einwanderungsrecht mit besseren legalen Wegen der Migration, einem Fachkräfteeinwanderungsgesetz und schnelleren Zugängen zum Arbeitsmarkt. Ich begrüße es daher sehr, dass die Bundesregierung nun konkrete Vorschläge für ein Fachkräfteeinwanderungsgesetz, aber auch zur Reform des Staatsangehörigkeitsrechts vorgelegt hat. Mit unserer Zentralstelle Fachkräfteeinwanderung helfen wir in NRW zudem Unternehmen dabei, schneller Arbeitsvisa für ausländische Mitarbeitende zu erhalten. Uns geht es dabei neben hochqualifizierten Menschen auch um reguläre Fach- und Arbeitskräfte.



Quelle: MKJFGFI NRW / H. Severin

**Welche Aspekte sind besonders wichtig bei der Integration von ausländischen Fachkräften und worauf sollte die Wohnungswirtschaft besonderen Wert legen?**

**Josefine Paul:** Der Wohnungswirtschaft kommt im Integrationsprozess eine herausgehobene Rolle zu. Wohnen ist eine zentrale Teilhabefrage, aber angesichts mangelnden Wohnraums wird diese Frage zunehmend zu einem Nadelöhr. Hier leistet auch die Wohnungswirtschaft einen wichtigen sozialpolitischen Beitrag bei der Frage bezahlbaren Wohnraums.

Mit der Wohnraumkarte gab es ein ganz konkretes zusätzliches Instrument, um vermietungsfähigen Wohnraum und suchende Kommunen insbesondere zur Unterbringung Geflüchteter nach dem Angriff auf die Ukraine zusammenzubringen. Wohnungsunternehmen tragen aber auch eine Verantwortung beim diskriminierungsfreien Zugang zu Wohnraum.

Auch das ist mit Blick auf gelingende Integration und soziale Teilhabe ein zentrales Element. Zentral für die soziale Teilhabe und Arbeitsmarktintegration ist darüber hinaus der Spracherwerb. Deshalb setzen wir uns als Land dafür ein, Sprachkompetenzen schneller und zielgerichteter zu vermitteln. Als Land finanzieren wir etwa Basissprachkurse. Hier muss aber auch der Bund das Angebot weiter ausbauen.

**Auf welchen unterstützenden Rahmen der Landesregierung kann die Wohnungswirtschaft dabei zurückgreifen?**

**Josefine Paul:** Kein anderes Bundesland hat eine so ausgebaute und vor Ort präsente integrationspolitische Infrastruktur wie NRW – und baut sie weiter zielgerichtet aus. Die Integration der Menschen bei uns ist zentrales Anliegen der Landesregierung – so sind wir ressortübergreifend mit dem Arbeitsminister, wenn es um Arbeitsmarktintegration geht, und mit der Bauministerin beim Thema Wohnungsbau in gutem Austausch.

Allein mein Integrationsministerium stellt dafür 2023 mehr als 156 Millionen Euro zur Verfügung. Zum Vergleich: 2015 waren es nur knapp 32 Millionen Euro. Wir haben etwa in allen Kreisen und kreisfreien Städten Kommunale Integrationszentren und ein Kommunales Integrationsmanagement, die wir finanziell fördern, ebenso wie derzeit 172 Integrationsagenturen und 42 Servicestellen für Antidiskriminierungsarbeit, von denen viele einen sozialräumlichen Schwerpunkt haben.

Auf allen Ebenen bestehen Kontakte und Arbeitsbeziehungen zur Wohnungswirtschaft. Diese gute Zusammenarbeit auszubauen, liegt in unser aller Interesse.



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

## „Wir müssen uns gemeinsam den Herausforderungen stellen!“

**Grundsätzlich müssen Fachkräfte aus Drittstaaten (also Staaten außerhalb der EU) zunächst einen Arbeitsvertrag mit einem deutschen Arbeitgeber vorweisen, um eine Aufenthaltserlaubnis zum Zweck der Beschäftigung zu erhalten. Die Einwanderung erfolgt in der Regel über ein Visumverfahren, bei dem die Fachkraft zunächst einen Antrag auf ein nationales Visum stellen muss. Dieses Visum ist in der Regel auf sechs Monate befristet und berechtigt den Antragsteller dazu, einzureisen und eine Arbeit aufzunehmen.**

Voraussetzung für die Einwanderung ist, dass die Fachkraft über eine ausreichende Qualifikation verfügt. Dazu müssen bestimmte Kriterien erfüllt werden, wie etwa ein abgeschlossenes Hochschulstudium oder eine vergleichbare berufliche Qualifikation.

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

Seit März 2020 wurden von der ZFE NRW rund 8.000 beschleunigte Fachkräfteverfahren bearbeitet. Entsprechend des immer größer werdenden Bedarfs an Fachkräften steigen die Verfahrenszahlen bei der ZFE NRW rasant an, so dass in diesem Jahr schon rund 1.500 Verfahren eröffnet wurden (Stand März 2023). Die Tendenz ist stark steigend.

### Neues Einwanderungsgesetz

Im März 2023 hat die Bundesregierung ein Gesetz zur Neuregelung der Erwerbsmigration auf den Weg gebracht. Ein Ziel der Neuregelungen ist es, die Einreise noch mehr zu

erleichtern und die damit verbundenen Verwaltungsverfahren weiter zu beschleunigen.

Eine wesentliche Neuerung wird die Einführung der sogenannten Chancenkarte zur Arbeitssuche sein, die auf einem Punktesystem basiert. Sie ist eine neue Form des Aufenthaltstitels für Menschen aus Drittstaaten, die noch keinen Arbeitsvertrag in Deutschland haben.

Zu den Auswahlkriterien gehören unter anderem vorhandene Qualifikationen, Deutsch- und Englischkenntnisse, Berufserfahrung, Deutschlandbezug und das Alter. Mit der Chancenkarte soll die Suche nach einem Arbeitsplatz erleichtert werden. Schon während der Arbeitsplatzsuche ist eine Beschäftigung im Umfang von bis zu zwanzig Wochenstunden erlaubt, auch die Probebeschäftigung bei einem zukünftigen Arbeitgeber für bis zu zwei Wochen.


Außerdem wird für Branchen mit besonders großem Bedarf erstmals eine kontingentierte kurzzeitige Beschäftigung geschaffen. Wer über diesen Weg kommt, darf unabhängig von einer Qualifikation acht Monate in Deutschland arbeiten. Voraussetzung ist ein tarifgebundener Arbeitgeber. Die Beschäftigung wird vom ersten Tag an sozialversicherungspflichtig sein.

Eine weitere wesentliche Neuerung wird es sein, dass Arbeitskräften die Einwanderung ermöglicht wird, die mindestens zwei Jahre Berufserfahrung und einen im Herkunftsland staatlich anerkannten Berufsabschluss haben.

Anders als bisher kann man dann seinen Berufsabschluss auch erst nach der Einreise in Deutschland anerkennen lassen. Dafür müssen sich Fachkräfte und Arbeitgeber zu einer Anerkennungspartnerschaft verpflichten. Dies bietet die Vorteile, dass der Arbeitgeber schneller eine qualifizierte Fachkraft beschäftigen kann. Die Arbeitnehmenden können das Anerkennungsverfahren in Deutschland nachholen und nebenher schon qualifiziert arbeiten.

Auch in diesen Zusammenhängen ist die ZFE NRW erster Ansprechpartner für alle Arbeitgeber in NRW.

i
ZUR PERSON



Quelle: ZFE NRW

Dr. Axel Rosenthal ist Leiter der Zentralstelle Fachkräfteeinwanderung (ZFE NRW), die die Aufgabe hat, ausländische Fachkräfte und inländische Arbeitgeber dabei zu unterstützen, die ausländerrechtlichen Voraussetzungen für eine Erwerbstätigkeit in NRW zu erfüllen.





## FÖRDERPROGRAMM IQ UNTERSTÜTZT BEI DER BERUFSANERKENNUNG

# Neue Chancen für und mit ausländischen Fachkräften

Die Herausforderungen kleiner und mittelständischer Betriebe mit Blick auf den Fachkräftemangel sind immens. Hiervon ist das Handwerk, die Wohnungswirtschaft und ein Großteil des Mittelstandes in Deutschland betroffen. Einfache Lösungen sind nicht in Sicht. Zu vielfältig sind die Ursachen, zu groß und komplex die Aufgaben: Demografie, Klimawende, Digitalisierung. Die Frage, wie geeignete Fachkräfte aus Drittstaaten angeworben und gut integriert werden können, beschäftigt Mittelstand, Politik und Verwaltung gleichermaßen.

Der Westdeutsche Handwerkskammertag (WHKT) in Düsseldorf, Dachorganisation der Handwerkskammern in NRW, beteiligt sich mit dem Regionalen Integrationsnetzwerk IQ NRW – West an dem Förderprogramm IQ (Integration durch Qualifizierung), welches die Integration ausländischer Fachkräfte und deren adäquate Beschäftigung zum Ziel hat. Eine wesentliche Aufgabe besteht darin, gemeinsam mit den Akteuren der Migration und der zuständigen Einrichtungen, Fachkräfte in Deutschland zu beraten und zu begleiten.

Warum die Berufsanerkennung in reglementierten Berufsfeldern (hierzu gehören bspw. die Gesundheitsfachberufe) und in nicht-reglementierten Berufsfeldern (Berufe nach dem Dualen System) gleichermaßen bedeutsam ist? Weil nach dem Fachkräfteteinwanderungsgesetz (FEG) Menschen aus Drittstaaten mit vorhandenen Berufsqualifikationen verpflichtet sind, diese anerkennen zu lassen, um als Fachkraft ein Visum für Deutschland zu erhalten – unabhängig vom Beruf. Damit diese berufliche Anerkennung gelingt, unterstützen die IQ-Beratungsstellen über die Online-Plattform [www.anerkennungsberatung-iq.de](http://www.anerkennungsberatung-iq.de) sowie in Form persönlicher Beratungen. Speziell für



Quelle: JT Jeeraphun – stock.adobe.com

die Auslandsberatung hat die Bundesagentur für Arbeit (BA) die Zentrale Servicestelle Berufsanerkennung (ZSBA) eingerichtet, die über [www.anerkennung-in-deutschland.de](http://www.anerkennung-in-deutschland.de) erreichbar ist.

Da die Bescheide zur beruflichen Anerkennung häufig wesentliche Unterschiede ausweisen, sind Nachqualifizierungen notwendig. Die IQ-Teilvorhaben bieten entsprechende Qualifizierungen und Begleitmaßnahmen in der IQ-Förderperiode 2023-2025 für verschiedene Berufsgruppen unter [www.iq-nrw-west.de](http://www.iq-nrw-west.de) an. Die Umsetzung des Förderprogramms IQ in Deutschland erfolgt mit Mitteln des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales sowie dem Europäischen Sozialfonds (ESF+).

Um aus Sicht der mittelständischen Betriebe zu erproben, wie der Prozess von der Anwerbung bis zur betrieblichen Integration funktioniert, hat der WHKT mit Unterstützung des NRW-Arbeitsministeriums (MAGS NRW) und aus Mitteln des NRW-Ministers für Bundes- und Europaangelegenheiten im Jahr 2021 ein Pilotprojekt im Elektrowerkzeug gestartet. Ziel ist, in Jordanien und Ägypten gemeinsam mit der ZAV und in Kooperation mit dem Projekt THAMM (GIZ) jeweils 10 Elektronikerinnen und Elektroniker anzuwerben, sprachlich vorzubereiten und über den Fachkräftetitel §16d

inklusive des benötigten Anerkennungsbescheids in NRW-Betriebe zu vermitteln. Die RHZ Handwerks-Zentrum GmbH, ein Unternehmen von VIVAWEST in Gelsenkirchen, ist einer der Betriebe, die bereits mit drei jordanischen Elektronikern Arbeitsverträge über das Projekt geschlossen hat. Stand ist, dass 2023 damit die Einreise von insgesamt 11 in NRW vermittelten Fachkräften ansteht.

Das Pilotprojekt hat bereits jetzt nicht nur wichtige Erkenntnisse entlang des Anwerbungs- und Einwanderungsprozesses für zukünftige Fachkräfteoffensiven auf Landesebene gebracht, es hat auch gezeigt, wie wesentlich es ist, frühzeitig Wohnraum für den Start in Deutschland bereitzustellen.

Um die Fachkräftelücke in Deutschland perspektivisch schließen zu können, geht die Bundesagentur für Arbeit von einer notwendigen Nettozuwanderung in Höhe von 250.000 Fachkräften p.a. aus – Tendenz steigend. Hierfür sind die administrativen Strukturen in Deutschland und in den Herkunftsländern allerdings gegenwärtig kaum ausgelegt. Projekte und Programme auf Landes- und Bundesebene geben hier wichtige Impulse für die Wirkung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, die Hürden und zeigen Modelle auf, wie Fachkräfteanwerbung in Deutschland gelingen kann.

Rolf Göbels, Westdeutscher Handwerkskammertag



GASTBEITRAG VON CINDY WÜSTER, RECRUITING-EXPERTIN DER VIVAWEST WOHNEN GMBH

## VIVAWEST stellt ausländische Fachkräfte ein



**Der Fachkräftemangel nimmt auch in der Wohnungswirtschaft immer größere Dimensionen an. Für die RHZ Handwerks-Zentrum GmbH (RHZ), ein Unternehmen von VIVAWEST, ist es in den letzten Jahren zunehmend schwieriger geworden, qualifiziertes Personal für Handwerksdienstleistungen zu rekrutieren. Um eine nachhaltige Geschäftsstrategie umsetzen zu können und die Klimaneutralität der Bestände voranzutreiben, werden verstärkt Elektronikerinnen und Elektroniker mit der Fachrichtung Energie- und Gebäudetechnik benötigt, um die Wohnungsbestände von VIVAWEST sukzessive mit regenerativen Energieträgern auszustatten.**

Zum richtigen Zeitpunkt kam daher die Anregung aus dem Verband, sich als Wohnungsunternehmen an dem Pilotprojekt des MAGS NRW „Fachkräfte für NRW: Elektronikerinnen und Elektroniker aus Jordanien und Ägypten“ zu beteiligen. Über den Westdeutschen Handwerkskammertag als Projektträger in Zusammenarbeit mit der Bundesagentur für Arbeit konnten so innerhalb weniger Wochen zukünftige Mitarbeitende für RHZ ausgewählt werden.

### Erfolgreich an Projekt für Fachkräftegewinnung teilgenommen

Das Projekt unterstützt Unternehmen wie VIVAWEST nicht nur bei der Auswahl geeigneter Personen, sondern koordiniert auch zentral das gesamte beschleunigte Einreiseverfahren – von der Anerkennung der Berufsausbildung, über den Visumsprozess

bis hin zur Aus- und Einreise der Projektteilnehmenden. Zudem werden die Fachkräfte des Projektes bereits vor der Einreise, aber auch darüber hinaus, durch individuelles Coaching auf das Leben und die Sprache in Deutschland vorbereitet.

VIVAWEST sah für sich die Chance, Expertenwissen rund um die Einwanderung und die Beschäftigung ausländischen Personals im eigenen Unternehmen aufzubauen und ein Pilotprojekt umzusetzen, das die sehr komplexen Prozesse einer beschleunigten Einreise begleitet und die wesentlichen Verfahren anstößt. RHZ freut sich nun sehr darauf, drei junge Fachkräfte aus Jordanien im Unternehmen zu beschäftigen.

### Langfristige Perspektiven für eingewanderte Fachkräfte

VIVAWEST möchte den neuen Mitarbeitenden dabei helfen, sich ein Leben in Deutschland aufzubauen und ihnen langfristig Möglichkeiten im Unternehmen bieten. Unterstützend begleitet RHZ die neuen Mitarbeitenden deshalb auf dem Weg der beruflichen Anerkennung. Es bedarf einer Weiterqualifizierung durch fachliche Schulungen im Betrieb, aber auch durch Maßnahmen der Bildungsstätten des Handwerks, um die jordanischen Mitarbeitenden mit einer anerkannten Berufsausbildung dauerhaft an das Unternehmen binden zu können.

Parallel zum laufenden Einreiseverfahren beschäftigt sich der Bereich Personalmanagement von VIVAWEST zusammen mit

verschiedenen fachlich Verantwortlichen bei RHZ mit einer Vielzahl an Maßnahmen, die zur Vorbereitung der Einreise und der Integration der neuen Kolleginnen und Kollegen in Deutschland notwendig sind: Bereitstellung umfangreicher Dokumente für das Einreiseverfahren, Anmietung und Ausstattung einer VIVAWEST-Wohnung, Planung der fachlichen und sprachlichen Qualifizierung sowie die Organisation von Arbeitssicherheitsschulungen und des gesamten Onboardings.

Da den einwandernden Arbeitskräften Sprachkenntnisse, Erfahrung mit der deutschen Kultur oder auch mit allgemeinen Vorgängen bei kommunalen Ämtern fehlen, bedarf es besonders in den ersten Monaten einer intensiven Begleitung durch das Unternehmen. Unter anderem unterstützt VIVAWEST bei der Anmeldung einer gesetzlichen Krankenversicherung, der Begleitung bei behördlichen Terminen und bei der Eröffnung eines Bankkontos.

### Das Ankommen erleichtern

Flankiert durch Mitarbeitende, die Arabisch, die Muttersprache der eingewanderten Fachkräfte, sprechen und die Zusammenarbeit mit einem auf Integrationsmanagement spezialisierten Dienstleistungsunternehmen steht einer Arbeitsaufnahme nun nichts mehr im Weg. VIVAWEST wartet jetzt nur noch darauf, dass das Einreisedatum des ausländischen Personals bekannt gegeben wird und die neuen Kolleginnen und Kollegen auf der Arbeit begrüßt werden können.

Trotz der Unterstützung durch das geförderte Pilotprojekt bedarf es für Unternehmen wie VIVAWEST einer umfassenden Vorbereitung und Planung, wenn einwandernde Fachkräfte im Unternehmen beschäftigt werden.

VIVAWEST wünscht sich noch mehr Integrationshilfe durch die Kommunen sowie eine engere Vernetzung von Unternehmen, Behörden und Zivilgesellschaft, um ausländische Fachkräfte gezielter zu unterstützen. Insbesondere der Aufbau eines stabilen sozialen Umfeldes und auch die Unterstützung im Alltag sind neben einem Arbeitsplatz wichtige Faktoren für ein gelingendes Ankommen hier bei uns in Deutschland. ▶



Quelle: VIVAWEST

*Schon bald wird der VIVAWEST-eigene Handwerksbetrieb durch neue Kolleginnen und Kollegen aus Jordanien verstärkt!*



## ARBEITSGREMIUM BERUFLICHE BILDUNG UND PERSONALENTWICKLUNG

**Berufsausbildungen werden attraktiver**

Am 22. März 2023 trafen sich die Bildungsreferenten der Regionalverbände zum Arbeitsgremium Berufliche Bildung und Personalentwicklung in den Räumlichkeiten des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) in Berlin. Die erste Sitzung im Jahr 2023 stand unter dem Schwerpunkt Ausbildung in der Wohnungswirtschaft.

Eine besondere Sitzung fand am 15. März 2023 in Berlin statt. Die Mitglieder des Fachausschusses Berufliche Bildung und Personalentwicklung sowie die Mitglieder des Arbeitsgremiums Berufliche Bildung und Personalentwicklung tagten seit vielen Jahren wieder gemeinsam. Themenschwerpunkt war die Ausbildung in der Wohnungswirtschaft. Es wurde ein aktueller Bericht der Arbeitsgruppe, die sich mit der Modernisierung des Ausbildungsberufes Immobilienkaufmann-/frau auseinandersetzt, vorgestellt und die weiteren Arbeitsschritte der Arbeitsgruppe benannt.

Den Vertretern aus den Mitgliedsunternehmen sowie den Bildungsreferenten der Regionalverbände wurde die interessante Bertelsmann Studie Ausbildungschancen 2023 vorgestellt.

In dieser Studie wird der Frage nachgegangen, wie sich die Übergangschancen von jungen Menschen in die verschiedenen Bereiche des beruflichen Bildungssystems in Abhängigkeit der jeweiligen Schulabschlüsse entwickelt haben. Dies hat das FiBS-Forschungsinstitut für Bildungs- und Sozialökonomie unter Leitung von Dr. Dieter Dohmen im Auftrag der Bertelsmann Stiftung untersucht.

Die Zahl der abgeschlossenen Ausbildungsverträge insgesamt ist in den letzten zehn Jahren gesunken: 2021 wurden mit 706.000 rund 77.000 Ausbildungsverträge weniger unterzeichnet als noch 2011. Das entspricht einem Rückgang von knapp 10 Prozent. Der Rückgang betrifft allein die duale Ausbildung. Die schulische Ausbildung konnte hingegen ein leichtes Plus verzeichnen. Unter Schulabgängern mit Abitur erfreut sich die Berufsausbildung zunehmender Beliebtheit. Inzwischen strebt knapp die Hälfte (47,4 Prozent in 2021) eines Abiturjahrgangs eine



Quelle: Valeska Achenbach in Zusammenarbeit mit the white elephant

berufliche Ausbildung an. Der Zuwachs zeigt sich besonders bei der dualen Berufsausbildung. Immer weniger Schulabgängern mit Hauptschulabschluss gelingt die Aufnahme einer Ausbildung. Es sinkt nicht nur die Zahl der Hauptschulabsolventen insgesamt, sondern auch der Anteil derjenigen, die eine Ausbildung machen: Zwischen 2011 und 2021 hat sich der Anteil der Jugendlichen, die mit einem Hauptschulabschluss die Berufsausbildung beginnen, um ein Fünftel verringert. Bei Schulabgängern mit mittlerem Schulabschluss sind die Übergangquoten in die Berufsausbildung in den letzten 15 Jahren bei etwa 80 Prozent stabil geblieben (2021: 82,0 Prozent). Hier gab es eine leichte Verschiebung von der dualen in Richtung schulische Ausbildung. Die niedrigsten Übergangquoten haben Schulabgänger ohne Abschluss. Diese schwanken in den letzten 15 Jahren um die 35 Prozent. Zuletzt, im Jahr 2021, lag die Übergangquote bei 30,0 Prozent.

**Einmündungen in Übergangssektor:**

„Übergangssektor“ ist ein Sammelbegriff für Maßnahmen, in die Jugendliche einmünden, um den Schulabschluss zu verbessern oder sich auf den Ausbildungseinstieg vorzubereiten. Besonders häufig wird dieser Weg von jungen Menschen mit maximal Hauptschulabschluss eingeschlagen. Mündeten 2005 noch 417.000 junge Menschen in diesen ein, so war im Jahr 2021 mit 225.000 Personen ein Tiefststand zu verzeichnen. Vor dem Hintergrund der gesunkenen Zahl

der Ausbildungsverträge ist dieses Ergebnis überraschend, da der Übergangssektor in der Vergangenheit als „Auffangbecken“ bei rückläufigen Ausbildungszahlen fungierte. Die Erklärung liegt vor allem darin, dass die Zahl derjenigen jungen Menschen gestiegen ist, die sich weder in Ausbildung noch in der Schule oder in Arbeit befinden (sog. NEETs = Not in Employment, Education or Training). Im Jahr 2021 wurden in der Gruppe der 15- bis 24-Jährigen 630.000 Personen zu den NEETs gezählt, im Jahr 2019 waren es noch 492.000. Dieser Anstieg bei den NEETs hat einen deutlich stärkeren Effekt als der demographisch bedingte Rückgang der Schulabgangszahlen.

Nicht die Akademisierung ist das Problem des Ausbildungssystems, sondern die mangelnde Integration von Jugendlichen mit niedriger Schulbildung. Die von der Bundesregierung geplante Einführung einer Ausbildungsplatzgarantie ist ein Schritt in die richtige Richtung. Jetzt muss es darum gehen, sie so zu gestalten, dass tatsächlich jeder junge Mensch, der bei der Ausbildungsstellen-suche leer ausgegangen ist, die Chance auf einen Ausbildungsplatz bekommt. Hier benötigt die Wohnungswirtschaft in Deutschland Ideen und Lösungsvorschläge. Alle Beteiligten der Veranstaltung waren sich einig, dass eine gemeinsame Sitzung zwischen den Vertretern der Mitgliedsunternehmen und der Bildungsreferenten der Regionalverbände zielführend und erfolgreich ist. PE

## ERNEUERBARE ENERGIEN

# Neue Herausforderungen durch die GEG-Novelle

**A**nfang April legten Bundesklima- und Bundesbauministerium einen gemeinsamen Entwurf für eine Novelle des Gebäude-Energie-Gesetzes, kurz GEG, vor. Im Gegensatz zu der bereits im März öffentlich gewordenen ersten Rohfassung der Unterlage entfällt hier das generelle Betriebsverbot für fossile Heizungsanlagen, die älter als 30 Jahre sind. Niedertemperatur- und Brennwertheizungen können somit auch weiter betrieben und auch zukünftig repariert werden – die Frist für die Nutzung fossiler Brennstoffe läuft endgültig am 31. Dezember 2044 aus. Ab diesem Zeitpunkt dürfen Heizungen nur noch mit erneuerbaren Energien gespeist werden.

## 65 Prozent erneuerbare Energie

Der GEG-Entwurf sieht grundsätzlich vor, dass ab 2024 jede neu eingebaute Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden muss. Die Regelung soll sowohl für den Neubau als auch für den Bestand gelten.

Im Falle von Heizungshavarien werden Übergangfristen gewährt. Geht eine Öl- oder Gasheizung kaputt, so soll sie für bis zu drei Jahre durch den Einbau einer fossilen Heizungsanlage ersetzt werden können. Spätestens nach Ablauf der drei Jahre muss eine Anlage eingebaut werden, die die Vorgaben der 65 Prozent erneuerbaren Energien erfüllt. Vorschlag der Ministerien ist ein Konzept für Mietmodelle, über das gebrauchte Heizungsanlagen gemietet und eingebaut werden können, um die vorübergehende teure Neuanschaffung solcher Anlagen zu vermeiden.

Sofern in absehbarer Zeit auf ein Wärmenetz umgestellt werden soll und kann, sieht der GEG-Entwurf Übergangfristen von zehn Jahren vor, bevor ein Anschluss erfolgen muss.

## Sonderregeln

Bei Gasetagenheizungen soll eine Sonderregelung gelten: Nach Ausfall der ersten Heizungsanlage haben Eigentümer und Eigentümerinnen bis zu drei Jahre Zeit, um zu entscheiden, ob die Heizungsanlagen im Gebäude zentralisiert werden sollen. Ist dies der Fall, haben sie zehn Jahre Zeit, um

die Zentralisierung umzusetzen. Wenn eine Entscheidung gegen die Zentralisierung getroffen wird, muss innerhalb eines Jahres die ausgefallene Heizung durch eine Anlage auf Basis erneuerbarer Energieträger ersetzt werden. Für jede weitere ausgefallene Anlage besteht dann jeweils ein Jahr Umsetzungsfrist.

Die Vorgabe von 65 Prozent erneuerbaren Energien soll möglichst technologieoffen gestaltet werden können und kann über folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Für Neubau und Bestand können die Vorgaben durch Anschluss an ein Wärmenetz oder den Einbau einer Wärmepumpe, Stromdirekt-, Hybrid-, Solarthermie- oder Wasserstoffheizung erfüllt werden. Im Bestand besteht zusätzlich die Möglichkeit, eine Biomasse- oder erneuerbare Gasheizung einzubauen, die zum Beispiel durch Biomethan betrieben wird. Hintergrund ist, dass Biomasse und Biogas knappe Güter sind und der Betrieb solcher Heizungsanlagen daher in der breiten Masse voraussichtlich nicht möglich sein wird. Da die Umrüstung im Bestand auf Basis der übrigen Anlagen jedoch nicht überall möglich ist, können diese zusätzlichen Lösungen für den Bestand genutzt werden.

## Geht das überhaupt?

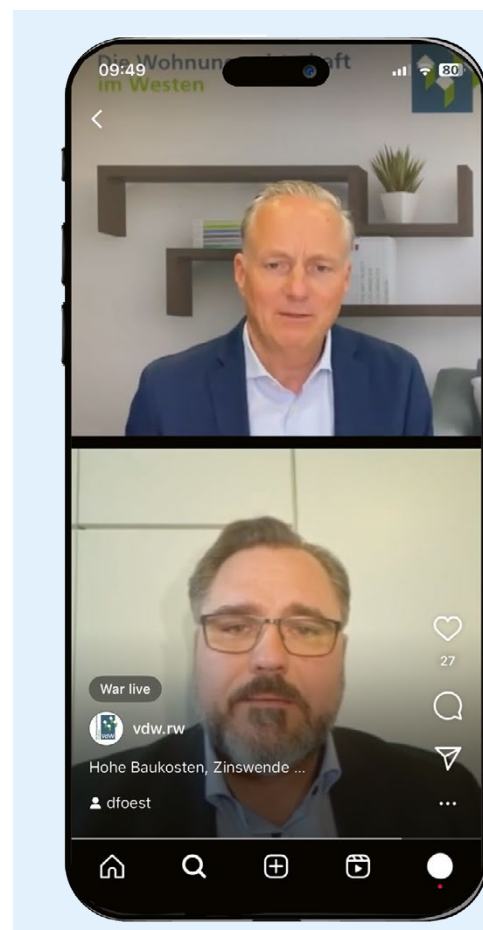
Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist der Entwurf weder technisch noch zeitlich realistisch umsetzbar. Die Umsetzungszeiträume sind insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Regelung zur kommunalen Wärmeleitplanung nicht sinnvoll. Viele Anlagen müssen bereits ausgetauscht werden, bevor Kommunen ihre entsprechende Planung vorlegen müssen, sodass zukünftige Fernwärmenetze bei der Umstellung nicht berücksichtigt werden können. Mit Blick auf den Ausbau von Fernwärmeleitungen ist auch die gesetzte Frist von zehn Jahren zu kurz, da die Ausbaupläne der Kommunen sich häufig nicht innerhalb dieser Zeit realisieren lassen.

Zudem fehlt es derzeit an Anlagekapazitäten, insbesondere bei Wärmepumpen, sowie an Fachkräften, die die neuen Heizungsanlagen einbauen können. Die erforderlichen Voraussetzungen lassen sich bei steigendem Bedarf bis 2024 nicht schaffen.

Schließlich arbeiten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften derzeit an der Erstellung von Klimastrategien, die neben einer Umstellung der Heizungsanlage auch energetische Sanierungen vorsehen. In der Regel werden diese Maßnahmen zusammen umgesetzt, um die Eingriffe am bewohnten Gebäude so gering wie möglich zu halten. Durch die im GEG vorgegebenen Fristen können Klimastrategien nicht mehr wie beabsichtigt umgesetzt werden, da eine unerwartete Heizungshavarie dazu führen würde, dass Maßnahmen kurzfristig umgeplant werden müssen.

Die Wohnungswirtschaft arbeitet kontinuierlich daran, ihre Ziele zu erreichen und bis 2045 klimaneutral zu werden. Hierfür bedarf es jedoch verbesserter Rahmenbedingungen, die die tatsächlichen Gegebenheiten berücksichtigen und technische, zeitliche und finanzielle Machbarkeit sicherstellen.

LW



## EU-GEBÄUDERICHTLINIE FORDERT KLIMANEUTRALITÄT BIS 2035

# Sanierungszwang per EU-Verordnung?

**M**it der EU-Gebäuderichtlinie plant die Europäische Union den Kampf gegen den Klimawandel voranzutreiben. Ziel ist es EU-weit die Sanierungsrate für den Gebäudebestand zu erhöhen. Besonders betroffen sind davon die aktuell energetisch schlechtesten Bestände der Gebäudeklassen E-H. Diese stellen in Deutschland ca. 45 Prozent der Wohngebäude dar. Die hohen europäischen Ziele, welche nun vom Parlament verabschiedet wurden, stoßen im Austausch mit den Mitgliedsstaaten auf Widerstand.

## Sperriger Name, große Wirkung

Die EU-Gebäuderichtlinie, auch bekannt unter der englischen Abkürzung „EPBD“ (Energy Performance Building Directive), ist Teil der Fit-for-55-Strategie und die rechtliche Vorgabe für den Gebäudesektor auf dem Weg zur Klimaneutralität in der Europäischen Union. Das Bündnis steckt dabei hohe ökologische Ziele und hat nach der letzten Auseinandersetzung im Europäischen Parlament den Zeitraum nochmals angepasst.

Wesentliche Bestandteile der Richtlinie sind bereits seit Längerem bekannt: Bis 2030 sollen alle Gebäude den Energieeffizienzstandard E haben, bis 2033 die Effizienzklasse D. In Deutschland sind 45 Prozent der Wohngebäude betroffen, das Investitionsvolumen für die energetische Sanierung liegt laut GdW bei mind. 125 Mrd. Euro pro Jahr. Ausnah-

men gelten für öffentliche Sozialwohnungen, die nicht kostenneutral renoviert werden können. Konkret ist dies lediglich eine Erleichterung für geförderte Wohnungen öffentlicher Wohnungsunternehmen. Auch denkmalgeschützte Wohnungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Für den Neubau von Wohngebäuden gilt bereits ab 2028 die Verpflichtung zur Emissionsfreiheit. Gebäude, welche von Behörden genutzt oder verwaltet werden, sind schon ab 2026 betroffen. Auch das auf Bundesebene diskutierte Heizungsverbot findet in der EU-Richtlinie seine Begründung. So sieht diese ein Verbot von Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen in neuen Gebäuden vor sowie in Gebäuden, die einer größeren Renovierung, einer tiefgreifenden Renovierung oder einer Erneuerung der Heizungsanlage unterzogen werden. Im nationalen Recht soll dies bereits mit Start der Umsetzung der Gebäuderichtlinie gelten. Für alle übrigen Gebäude besteht die Verpflichtung zur Abschaffung solcher Heizungsanlagen bis 2035. Eine mögliche Nichtumsetzbarkeit ermöglicht den Staaten lediglich eine Verlängerung um 5 Jahre.

## Deutschlands Position


Auch Bundesbauministerin Klara Geywitz äußerte sich zuletzt kritisch zur Richtlinie. Sie plädiert für einen integrierten Quartiersansatz statt Einzelmaßnahmen an jedem Gebäude, welcher im neuen Entwurf

auch aufgenommen wurde. So können Mitgliedstaaten regionale und lokale Behörden ermächtigen, integrierte Quartiere für integrierte Renovierungsprogramme (IRP) zu ermitteln. Die Kritik aus der Wohnungswirtschaft scheint Gehör zu finden, denn der GdW fordert eine Quartiersebene auf europäischer Ebene schon lange.

Als Grundlage für die energetische Bewertung von Immobilien soll bis 31. Dezember 2025 EU-weit ein neuer harmonisierter Energieeffizienzausweis (EPC) eingeführt werden. Ausgenommen sind lediglich Staaten, die seit 2019 einen neuen Ausweis eingeführt haben. Für Deutschland ist die Einführung bis Ende 2025 somit verpflichtend. Diese kurzfristige Umsetzung führt zu einem enormen Mehraufwand, denn nicht nur die Ausweise an sich, sondern auch die deutsche Fördersystematik und Gesetzgebung muss dazu angepasst werden.

## Parlament, Kommission, Rat – wie geht es weiter?

Im März stimmt nach Diskussionen auch das EU-Parlament der überarbeiteten Fassung des Kommissionsvorschlags zu. Der EU-Rat hatte im Oktober 2023 noch für eine mildere Variante plädiert. Mit der Abstimmung im EU-Parlament sind die Pläne noch nicht beschlossen. Die EU-Staaten und das Europaparlament müssen nun einen Kompromiss finden, bevor die Vorgaben in Kraft treten können. Dies könnte schwieriger werden als erhofft. Das Spannungsfeld zwischen Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen wird sich weiterverschärfen. Zu sagen ist zuletzt, dass die EU-Gebäuderichtlinie die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften nicht direkt betrifft. Die Richtlinie verpflichtet die Regierungen der Mitgliedsstaaten diese Vorgaben in nationales Recht umzusetzen.

Die laute Diskussion kommt dabei aus dem Wirtschafts- und Klimaministerium mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), aber auch das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und die Energieeinsparverordnung (EnEV) sind relevant. Ausnahmen bei der Umsetzung in nationales Recht sollen EU-Staaten abhängig von wirtschaftlicher und technischer Durchführbarkeit und Verfügbarkeit von Arbeitskräften erlauben dürfen. 

## INSTALIVE MIT DANIEL FÖST, MDB (FDP)

### Digital nachgehakt!

Im Instalive-Gespräch mit Daniel Föst, MdB (FDP), baupolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion, tauschte sich VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter über den aktuellen Stand der GEG-Novelle sowie die auf Ebene der Europäischen Union laufenden Verhandlungen rund um die EU-Gebäuderichtlinie aus.

Vor allem die auf europäischer Ebene debattierte Sanierungspflicht von älteren Beständen stellt die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen, wenn es darum geht, den Klimaschutz auch bezahlbar darzustellen. Davon abgesehen erscheint auch die Umsetzbarkeit der europäischen Pläne fraglich.

AT





## 14. PRÄVENTIONSTAGUNG DER BUNDESARBEITSGEMEINSCHAFT WOHNUNGSLOSENHILFE

## „Kooperation mit Wohnungswirtschaft in NRW hat Vorbildcharakter“

Am 17. April 2023 verknüpften über 250 Teilnehmende in Münster ihr Engagement im Kampf gegen Wohnungslosigkeit. Bei der Prävention von Wohnungsverlusten soll das Modell aus Nordrhein-Westfalen auch auf die Bundesebene übernommen werden.

Wohnungslosigkeit ist zu einem der größten gesellschaftlichen Probleme in Deutschland geworden – und wird aufgrund vieler Faktoren wie steigender Preise, Einbrüchen im Wohnungsbau und Zuzug aus der Ukraine absehbar stark anwachsen. Um dieser Herausforderung entgegenzuwirken, hat die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe zur Präventionstagung nach Münster eingeladen. Die hiesige Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ und die damit angestoßene Kooperation mit der Wohnungswirtschaft dienten der Tagung als Vorbild für die bundesweiten Aktivitäten. Dabei wurde deutlich, dass die hohen gesellschaftlichen Kosten von Wohnungslosigkeit auch einen hohen Einsatz für den Wohnungserhalt rechtfertigen.

Dass diese gemeinsamen Aktivitäten mit der Wohnungswirtschaft für langjährig Engagierte in Kommunen und Wohlfahrtspflege neu sein mögen, aber viele Vorteile und neue Impulse bringen, konnten die Teilnehmenden als Botschaft mitnehmen. Dies betonte auch der Münsteraner Oberbürgermeister Markus Lewe, der in seinem Grußwort auf die hohe Zahl von Wohnungslosen in seiner Stadt und die prekäre Situation vieler Haushalte hinwies, die in die Wohnungslosigkeit abzurutschen drohen. In vielen Beiträgen



Quelle: VdW RW

Bundes-, Landes- und Kommunalebene betonten die Vorteile in der Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

wurde auf die teils sehr unterschiedlichen Gruppen hingewiesen, denen der Wohnungsverlust droht. Dabei reichen keine pauschalen Hilfen aus, Großfamilien werden präventiv anders unterstützt als alte Menschen mit einer kleinen Rente oder Mieter mit schweren psychischen Problemen. Bei obdachlosen Menschen, die auf der Straße leben, muss in der Regel umfassende Betreuung greifen, die sich verstärkt in Housing First-Aktivitäten wiederfinden soll.

Zum Umgang mit Mietschulden sowie dem Instrument der Beschlagnahmung konnte

Sebastian Albers, Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung der Wohn + Stadtbau Münster, gemeinsam mit dem Sozialamt Münster die Zusammenarbeit vor Ort vorstellen. Ein wichtiger Baustein ist dabei die frühzeitige Information über Rückstände, damit Hilfsangebote zum Wohnungserhalt greifen. Darüber hinaus werden der Stadt zur Vermittlung aktuell rund 100 Wohnungen für Wohnungslose vorgehalten, 10 weitere Wohnungen kommen bislang von weiteren VdW-Mitgliedern. Die Erfahrungen sind gut, nach einem Jahr werden voraussichtlich die meisten ehemals Wohnungslosen in ein reguläres Mietverhältnis überführt werden.

Zum Abschluss hoben besonders Anett Jura, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, und Jürgen Thomas, Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales NRW, viele positive Aspekte aus der nordrhein-westfälischen Landesinitiative hervor. Diese hat auch Einfluss auf den Nationalen Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit, mit dem auf Bundesebene langfristig das Ziel der EU erreicht werden soll, Wohnungslosigkeit möglichst bis 2030 zu beenden. Dazu soll die Kooperation mit Wohnungsunternehmen weiterentwickelt werden.

AF



Quelle: VdW RW

Oberbürgermeister Markus Lewe wies auf zunehmende Wohnungslosigkeit in Münster hin

## 25. DEUTSCHER MIETGERICHTSTAG

## Mietrecht in Zeiten von Energiekrise und Klimawandel

Am Vortag zum 25. Deutschen Mietgerichtstag am 17. und 18. März 2023 unter dem Motto „Mietrecht in Zeiten von Energiekrise und Klimawandel“ fand in den Westfalenhallen Dortmund eine Jubiläumveranstaltung zur Zukunft des Wohnens statt. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Deutscher Mieterbund-Präsident Lukas Siebenkotten stellten sich den Fragen von Tobias Freudenberg, Chefredakteur der Neuen Juristischen Wochenzeitschrift (NJW).

Mit einem gesellschaftlich relevanten Thema startete die Festveranstaltung zum 25. Deutschen Mietgerichtstag in den Dortmunder Westfalenhallen: Wie steht es um die Zukunft des Wohnens? Eine mögliche Antwort lieferte Prof. Dr. Thomas Wischmeyer, Professor für Öffentliches Recht und das Recht der Digitalisierung in Bielefeld. In seinem Einführungsvortrag zur Klimaschutzentscheidung des Bundesverfassungsgerichts wurde deutlich, dass Klimaschutz im Gebäudesektor nicht ohne das Mietrecht funktioniert. In seinen Ausführungen skizzierte er die Herausforderungen des Klimaschutzgesetzes für die Vermieterseite sowie Mieterinnen und Mieter.

Die anschließende Podiumsdiskussion zwischen VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Deutscher Mieterbund-Präsident Lukas Siebenkotten stand unter dem Motto „Wohnraumversorgung als gesellschaftliche Aufgabe“. Die Diskutierenden stellten sich den Fragen von Tobias Freudenberg, Chefredakteur der Neuen Juristischen Wochenzeitschrift, zu den Themen Mietendeckel, Mietpreisbremse, zur Enteignung und Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen, zu Indexmietverträgen, zur Zweckentfremdung von Wohnraum, zur Klimastrategie der Bundesregierung, zu Neubau und vielem mehr. Am Ende der teils kontroversen Debatte wurde deutlich, dass es gilt, die Perspektive der sozial orientierten Wohnungswirtschaft und die Interessen von Mieterinnen und Mietern gleichermaßen zu berücksichtigen.

Der diesjährige Deutsche Mietgerichtstag stand ganz im Zeichen der Energiekrise und des Klimawandels. Ein Großteil der Vorträge beschäftigte sich mit der rechtli-



Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor, Tobias Freudenberg, Chefredakteur der Neuen Juristischen Wochenzeitschrift, Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes (v. l.)

chen und praktischen Bewältigung dieser derzeit zentralen Probleme in Bezug auf die Miete. So wurde zu Beginn des ersten Tages insbesondere über die Gefahren für die Bausubstanz durch die Einsparung von Energie berichtet. Die Referenten Dr. Ralph Hohberg und RA Dr. Michael Selk sahen hier übereinstimmend das Risiko, dass Schäden durch Schimmel in Wohnungen zukünftig zunehmen könnten. Als technische Lösung wurde hier der Einsatz von sog. Taupunkthygrometern vorgeschlagen, die für Mieter ein sicheres Absenken der Temperatur gewährleisten würden. Jutta Gurkmann von der Verbraucherzentrale Berlin gab im Anschluss einen Überblick über die staatlichen Entlastungspakete sowie die Umsetzung der Energiepreisbremsen. An diese Thematik knüpfte auch Rechtsanwältin Dr. Eric Lindner aus Leipzig an, der eine dogmatische Einordnung der neuen Regelungen vornahm. Bei den Informationspflichten auf Grundlage der §§ 9 EnSikMaV, 5 Abs. 2 EWStG, 26 EWPG handelt es sich um Nebenpflichten im Mietverhältnis. Werden diese nicht oder nicht vollständig erfüllt, kann der Mieter grundsätzlich einen Schadensersatzanspruch geltend machen (§§ 280 Abs. 1, 282, 241 Abs. 2 BGB). Aller-

dings wird die Frage des Schadens vielfach problematisch sein.

Auch in den anschließenden Arbeitskreisen standen Einzelfragen zur Heizkostenverordnung, insbesondere auch im Hinblick auf die Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises, die Vereinbarung von Bruttowarm- oder Indexmieten oder der Umgang mit Energieversorgern im Fokus.

Die zahlreichen Vorträge zeigten die komplexen Auswirkungen der Energiekrise in den verschiedensten Bereichen, die Vermieter und Mieter gleichermaßen betreffen. Es bleibt abzuwarten, wie die Rechtsprechung zukünftig mit den Neuregelungen umgehen wird. LB/CM

■ Der 26. Deutsche Mietgerichtstag findet am 22. und 23. März 2024 statt.



WEBSITE MIT VORTRÄGEN

<https://www.mietgerichtstag.de/mietgerichtstage/download-vortrag%C3%A4ge/mietgerichtstag-2023>



## NEUES FÖRDERPROGRAMM FÜR DEN ANKAUF VON BELEGUNGSRECHTEN

**4 % mehr geförderte Wohnungen in Bochum!**

Dem VdW-Verbandsmitglied VBW Bauen und Wohnen GmbH ist es gelungen, mithilfe der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen Belegungsrechte für insgesamt 474 Wohnungen zu verkaufen. So ließ sich der Anteil geförderter und damit langfristig bezahlbarer Wohnungen in Bochum mit einem Schlag um 4 % erhöhen. Mit dem Erwerb von Belegungsrechten gehen Mietpreisbindungen einher, wodurch die Verfügbarkeit von Wohnungen zu bezahlbaren Mietpreisen in Bochum gesichert wird.

„Wohnen ist Daseinsvorsorge und damit elementarer Bestandteil einer Politik, die den Menschen in den Mittelpunkt stellt. In vielen Städten und Gemeinden ist Bauland ein knappes und teures Gut: Mit dem landesseitigen Ankauf von 474 Belegungsrechten in Wohnungen der Bochumer ‚VBW‘ sichern wir in Bochum bezahlbares Wohnen – für die, die wenig Geld haben. Wenn das Bochumer Modell Schule macht und weitere Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen ihre Bestände prüfen und in die öffentliche Wohnraumförderung überführen, machen wir weiter Meter für mehr bezahlbare Woh-

nungen in unserem Bundesland“, sagte Ina Scharrenbach, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen anlässlich des Ankaufs der Belegungsrechte für Wohnungen aus dem Bestand der VBW.

Im Jahr 2022 hat das Ministerium die Möglichkeit des Ankaufs von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum auf 67 Städte und Gemeinden ausgeweitet: Die jetzt in Bochum erstmals vereinbarte Kontingentlösung ist ein Erfolg aus der Zusammenarbeit der VBW Bauen und Wohnen, der zuständigen Bewilligungsbehörde der Stadt Bochum und der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen.

„Bochum ist eine der ersten Kommunen, die diese neue Förderung nutzt“, sagte der Bochumer Oberbürgermeister Thomas Eiskirch. „Dazu kooperieren wir in einem Nordrhein-Westfalen-weit bisher einmaligen Pilotprojekt mit einer wichtigen Partnerin in unserer Stadt – der Wohnungsbau-Gesellschaft VBW Bauen und Wohnen. Gemeinsam können wir unseren Bürgerin-

nen und Bürgern so auf einen Schlag fast 500 Wohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung sichern. Die Förderung unterstützt unser Anliegen, preisgünstiges Wohnen in Bochum zu ermöglichen. Sie ergänzt unsere Anstrengungen, durch Neubau und Modernisierung bezahlbaren und attraktiven Wohnraum zu schaffen. Damit können wir unseren öffentlich geförderten Wohnungsbestand stabilisieren.“

„Hier in Bochum sind noch rund 12.000 Wohnungen in öffentlicher Bindung. Tendenz: sinkend – und das seit den letzten zehn Jahren. Wir, die VBW Bauen und Wohnen GmbH aus Bochum, haben den Anspruch, den Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen maßgeblich zu steigern. Durch die Kontingentlösung erhöhen sich die Wohnungen in öffentlicher Bindung um 4 Prozent, also um 474 Wohnungen. Das ist ein echtes Pfund“, sagt Norbert Riffel, Geschäftsführer der VBW Bauen und Wohnen GmbH aus Bochum. „Wir sind damit die Ersten in ganz NRW, die diesen bedeutungsvollen Weg gehen, der ganz im Sinne unserer VBW-Strategie ist. Insofern setzen wir mit dem Förderantrag eine echte Trendwende.“

VBW/AT



Quelle: VBW Bauen und Wohnen

Das VdW-Verbandsmitglied VBW Bauen und Wohnen geht als erstes Wohnungsunternehmen in ganz Nordrhein-Westfalen den Weg des Verkaufs von Belegungsrechten an Wohnungsbeständen. Die 474 Wohnungen, wie etwa aus diesem Bochumer VBW-Wohnquartier am Luchsweg, erhöhen den Bestand öffentlich geförderter Wohnungen in Bochum auf einen Schlag um 4 Prozent



FÜHRUNGSFORUM KLIMANEUTRALITÄT UND ENERGIEMANAGEMENT

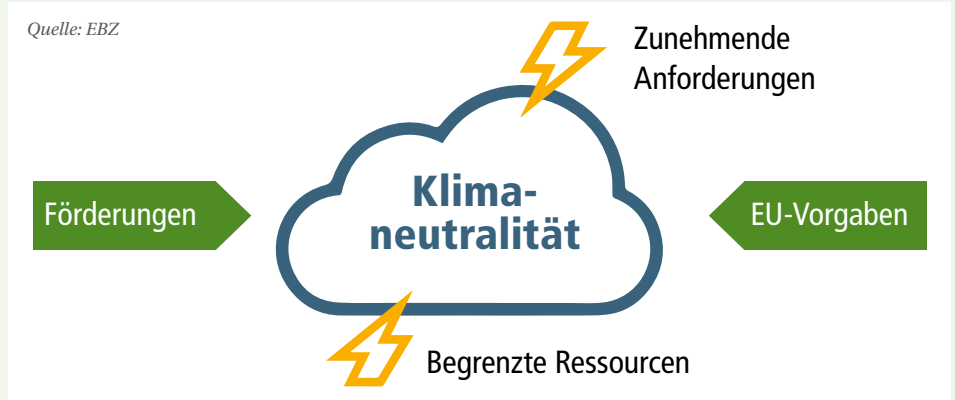
# Quadratur des Kreises?

Am 30. März 2023 fand das EBZ-Führungsforum „Klimaneutralität und Energiemanagement“ erneut in digitalem Format statt. Das EBZ hat mit Unterstützung des VdW Rheinland Westfalen und weiterer Verbände die aktuellen Anforderungen sowie Lösungen zur Erreichung von Klimaneutralität präsentiert.

Die aktuelle gesetzliche Regulatorik stellt die sozial orientierte Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Viele Vertreterinnen und Vertreter aus Unternehmensführungen und Vorständen berichten, dass es nie so viele Anforderungen gleichzeitig zu bewältigen galt. Das Tempo wird anhalten und auch mit weiteren ordnungsrechtlichen Verschärfungen wird zu rechnen sein. Während gleichzeitig hohe Baukosten, eine Zinswende, fehlende Fachkräfte und Verzögerungen bei Materiallieferungen die Projekte für bezahlbares und klimagerechtes Bauen und Wohnen verzögern und verteuern, wachsen also die Aufgaben. Die Bewältigung dieser Herausforderungen erscheint wie die Quadratur des Kreises.

### Vorgaben auf EU-Ebene

Ein wichtiger Steuerungsmechanismus zur Klimaneutralität sind die Vorgaben aus der EU. In der neuen Fassung der Energieeffizienz-Richtlinie (EED) wurde soziales Wohnen von der Sanierungspflicht befreit. Gemäß dem neuen Beschluss für die EU-Gebäude-



richtlinie (EPBD) werden Gebäude künftig entsprechend ihrer CO<sub>2</sub>-Emissionen in die Klassen A-H eingeteilt. Bis zum Jahr 2035 müssen 45 % der Gebäude in den Klassen F, G und H auf das Niveau von E saniert werden, sonst drohen finanzielle Konsequenzen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Sanierungsquote und der begrenzten Handwerkerressourcen ist diese Vorgabe jedoch nicht realistisch. Es werden aktuell noch Transformationspläne diskutiert, um die Vorgaben durchführbarer zu gestalten.

### Förderung

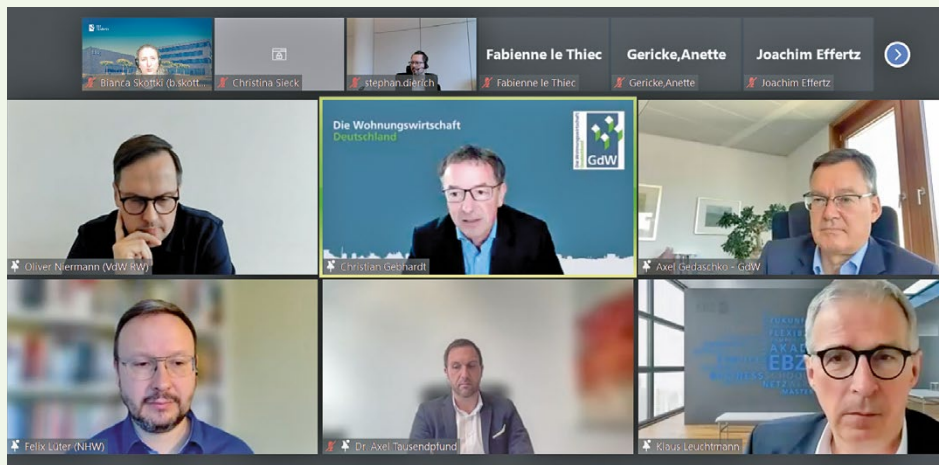
Ein weiterer Steuerungsmechanismus zur Bewältigung der Anforderungen sind finanzielle Förderungen. Im Jahr 2023 gab es durch den Förderstopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) einen drastischen Einschnitt in der Förderland-

schaft. Die neuen Programme reichen nicht mehr aus, um die aktuellen Anforderungen zu finanzieren. Die Konsequenz ist, dass Bauprojekte gestoppt werden und kommunale Wohnungsunternehmen auch nur noch vereinzelte Neubauprojekte initiieren. Das Land NRW hingegen bietet noch mehrjährige Förderprogramme an, sodass sich eine Flucht in die Landesförderung eingestellt hat. Diese wurde bis 2027 wieder neu aufgelegt, sodass Unternehmen das Thema in den Blick nehmen sollten. Auch Genossenschaften haben einen Anspruch auf die Förderung und sollten daher ermutigt werden, das Potenzial auszuschöpfen. Um die Ziele der Klimaneutralität für 2030 erreichen zu können, müssten die Emissionen in nur acht Jahren mehr als halbiert werden. Eine Mammutaufgabe vor allem im Hinblick auf den Fachkräftemangel, die immensen Kosten und die Bezahlbarkeit des Wohnens.

### Handlungsansätze

Die Investition in personelle Ressourcen mit starken Querschnittskompetenzen ist die wichtigste Zukunftsaufgabe. Es benötigt eine enge Verzahnung von kaufmännischen und technischen Kompetenzen sowie eine große Bereitschaft, sich permanent über die aktuellen Entwicklungen zu informieren. Nur damit können die notwendigen Transformationsprozesse im Unternehmen vorangetrieben werden. Ein weiterer wichtiger Handlungsansatz sind Netzwerke und Kooperationen. Klimaneutrale Maßnahmen in Quartieren bieten viele Synergieeffekte. Alle Akteure sind gefordert, eine neue Querschnittskompetenz aufzubauen.

Bianca Skottki, EBZ



Wohnungswirtschaftliche Akteure auf Bundes- und Landesebene diskutierten die Rahmenbedingungen, u. a. von der Wohnraumförderung

## AUFTAKTWORKSHOP ZUR KOOPERATION VON VDW UND IGA2027

## 100 Wohngärten brauchen Vorbilder im Bestand

Die Kooperation des VdW Rheinland Westfalen und der IGA 2027 zeigt, welchen Beitrag die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zu einem lebenswerten, aber auch klimagerechten Ruhrgebiet leisten können. Bereits jetzt gibt es viele Vorbilder: Urban Gardening, Biodiversitätsflächen, naturnah gestaltete Retentionsflächen, Sinnesgärten und partizipativ gestaltete Parkanlagen prägen das Bild von einigen Wohnungsunternehmen. Dachbegrünungen sind für viele fester Bestandteil der Sanierungsstrategie. Auch Fassadenbegrünungen mit ihrem feinstaubbindenden Effekt sind an immer mehr Orten zu erkennen. Welche Maßnahmen sind eigentlich die richtigen für die Flächen? Wie können Mieterinnen und Mieter vor Ort mit eingebunden werden?

Um diese Fragen zu beantworten, fand im März der erste Expertenworkshop zum Auftakt des Projektes „100 Wohngärten“ statt. Mit 20 Expertinnen und Experten aus Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, dem Garten- und Landschaftsbau sowie aus Wissenschaft und Verwaltung wurden gemeinsam Fragen aus der praktischen Erfahrung besprochen.

### Von Beginn an gestalten

Die Auswahl von Flächen und Gestaltung der Freiraumentwicklung können von verschiedenen Faktoren abhängen. Klimagefahrenkarten zeigen etwa auf, welche Flächen besonders von Starkregen oder Hitze betroffen sind. Auch die Senkung der Betriebskosten sowie die Qualitätssteigerung des Objektes und des Freiraums mit dem Blick einer Aufwertung der Lebensqualität können Ziele der Einführung sein. Dass es nicht immer sehr



Die Arbeitsgruppe tagte in den Konferenzräumen der EBZ Business School in Bochum

große Flächen sein müssen, zeigt ein Beispiel aus Duisburg: Die Bauverein Rheinhausen eG pflanzt für jedes neue Genossenschaftsmitglied einen Baum.

### 100 Wohngärten entstehen nur durch Gemeinschaft

Zwar können eigene Pläne entwickelt werden, für die Umsetzung in den Quartieren können allerdings vor allem Mitgliedsunternehmen des Verbandes für Garten-, Landschaft- und Sportplatzbau helfen. Aber auch sozialraumorientierte Akteure können für die langfristige Pflege oder einzelne Gardening Events eingeplant werden. Diese geben auch Hilfestellungen bei der Einbindung der Menschen vor Ort. Neben den Mieterinnen und Mietern können so auch Schulen und lokale Vereine bei der Freiraumentwicklung helfen. Die Partizipation der Menschen, die unmittelbar dort wohnen, wo etwas Neues entsteht, schützt auch effektiv vor Vandalismus.

Neben der Steigerung der Wohnqualität können durch intelligente Freiraummaßnahmen auch Betriebskosten, Abwasserkosten und Versicherungskosten gesenkt werden. Gerade Klimaanpassungsmaßnahmen im Bereich des Wassermanagements sind hier von Bedeutung. Herausfordernd stellt sich allerdings die Förderung von entsprechenden Projekten dar. Während Bundesmittel oft räumlich begrenzt sind, erweisen sich kommunale Förderungen zwar als zielge-

richtet, lokal und regional treffend und gut vernetzt, allerdings oftmals als zu finanzschwach.

Im Expertenworkshop wurde das Wissen nun gebündelt und für eine Webseite sowie einen Praxisworkshop am 24. Oktober in der Kokerei Hansa aufbereitet. Der Verband möchte so in Kooperation mit der IGA 2027 eine Hilfestellung leisten, um die Themen Klimaanpassung, soziale Nachhaltigkeit und bezahlbares Wohnen zusammenzubringen und einen Schritt in die Zukunft zu gehen. So leistet die Wohnungswirtschaft einen Beitrag zu lebenswerten Nachbarschaften und zur Erreichung der 100 Wohngärten. LB



Quelle: VdW RW

Praktische Einblicke in die wohnungswirtschaftlichen Handlungsfelder

### PRAXISWORKSHOP IN DER KOKEREI HANSA, DORTMUND

Am 24. Oktober 2023 wird in der Kokerei Hansa in Dortmund ein weiterer Praxisworkshop veranstaltet. In direkter Nähe zum Zukunftsgarten der IGA sind die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften eingeladen, um sich über die IGA und das Projekt 100 Wohngärten durch Impulsvorträge, Umsetzungsworkshops und einer Fachmesse mit Know-how-Tischen zu informieren. Anmeldung unter: [share.vdw-rw.de/auftakt\\_100wohngaerten](https://share.vdw-rw.de/auftakt_100wohngaerten)

UNTERSTÜTZUNGSANGEBOTE FÜR DIE WÄRMEWENDE




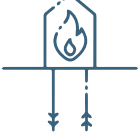
# Digitales Kompetenzzentrum Wärmewende NRW gestartet

Am 29. März stellte die Landesgesellschaft NRW.Energy4Climate das neu gegründete digitale Kompetenzzentrum Wärmewende im Rahmen einer digitalen Veranstaltung vor. Die Grußworte sprachen NRW.Energy4Climate-Geschäftsführer Ulf C. Reichardt und NRW-Wirtschaftsministerin Mona Neubaur über eine Videobotschaft.

Das Kompetenzzentrum Wärmewende setzt ein Ergebnis aus dem Koalitionsvertrag der NRW-Landesregierung um und soll zukünftig als zentrale Anlaufstelle passgenaue Unterstützungsangebote für die Planung, Steuerung und Umsetzung der Wärmewende für alle beteiligten Akteure auf allen Ebenen anbieten. Dazu arbeitet NRW.Energy4Climate mit dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) und dem Geologischen Dienst (GD) im Rahmen einer Kooperation zusammen.

Zu den Fokusthemen des Kompetenzzentrums zählen die kommunale Wärmepla-

## Angebote des Kompetenzzentrums

			
<p><b>Transformation des Gebäudesektors</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimapfade Gebäudeportfolios</li> <li>• Quartierslösungen, KlimaQuartier.NRW</li> </ul>	<p><b>Transformation der Wärmenetze</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Transformationspläne Wärmenetze</li> </ul>	<p><b>Transformation der Prozesswärme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dekarbonisierung Prozesswärme</li> <li>• Angebote von IN4climate, Industriepakt</li> </ul>	<p><b>Erneuerbare Wärmezeugung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließung Erneuerbarer Wärme</li> <li>• Standortcheck, Geothermie-Portal NRW, LANUV</li> <li>• Potenzialstudien LANUV</li> <li>• Fördernavi</li> </ul>

Quelle: NRW.Energy4Climate – Eigene Darstellung

nung, klimafreundliche Wärme sowie die Transformation von Prozesswärme, Netzen und des Gebäudesektors. Für die Transformation des Gebäudesektors bietet das Kompetenzzentrum verschiedene Beratungsangebote und Veranstaltungen an. So werden auf der Website Hinweise zu Fördermöglichkeiten zur Verfügung gestellt, zudem werden Initialberatungen zur Transformation der

Gebäudeportfolios sowie zur Erschließung Erneuerbarer Energien im Quartier angeboten. Darüber hinaus sollen Workshops und Dialogveranstaltungen organisiert werden, die sich direkt an die Wohnungswirtschaft und an Kommunen richten. LW

■ Weiterführende Informationen finden Sie unter [www.energy4climate.nrw](http://www.energy4climate.nrw).

## 5. FACHFORUM DER PROJEKTREGION NRW

# Carsharing in NRW in die Breite bringen

Am 17. April fand das fünfte und letzte digitale Fachforum im Rahmen des VCD-Projekts „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“ in NRW statt. Im Fokus stand diesmal das Thema „Carsharing“.

Michael Ziesak, Referent für Verkehrspolitik beim Bundesverband CarSharing e.V, zeigte in seinem Vortrag auf, welche Voraussetzungen notwendig sind, um Carsharing erfolgreich umsetzen zu können. Wichtig sei insbesondere die Sichtbarkeit der Fahrzeuge. Es sei daher nicht ratsam, Carsharing-Flotten in Tiefgaragen zu parken, da dort nur ein kleiner Kreis auf die Fahrzeuge aufmerksam wird. Zudem bestehe in Tiefgaragen die Gefahr, dass keine Funkverbindung zum Auto aufgebaut werden und es daher nicht geöffnet werden kann. Auch sollten die Angebote nicht überdimensioniert geplant werden.

Im Anschluss zeigte Edgar Augel, Prokurist bei der Stadtmobil Rhein-Ruhr GmbH, Praxisbeispiele für Carsharing auf öffentlichen und privaten Flächen in NRW auf und machte deutlich, welche Herausforderungen sich insbesondere bei Angeboten in der Wohnungswirtschaft zeigten. So sei insbesondere in Stadtrandlagen ohne ausreichende ÖPNV-Verbindung ein Angebot schwierig. Dort gebe es in der Regel auch keine fußläufige Nahversorgung und keinen Parkdruck. Daher sei die Bewohnerschaft in der Regel auf ein eigenes Auto angewiesen und habe gleichzeitig keinen Grund, darauf zu verzichten. Das führe dazu, dass diese Standorte wenig attraktiv für die Bereitstellung von Carsharing-Angeboten seien.

Abschließend stellte Jan Jendruck vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW die Fördermöglichkeiten für vernetzte Mobilität und Mobilitätsmanagement vor. Diese können auch von Wohnungs-

unternehmen unter Berücksichtigung der De-minimis-Regelung in Anspruch genommen und unter [www.bra.nrw.de](http://www.bra.nrw.de) eingesehen werden. Gefördert werden u.a. Mobilstationen, Sharing-Dienste oder Quartiersgaragen.

Im anschließenden Austausch diskutierten die Teilnehmenden aus Wohnungswirtschaft, Kommunen und Sharing-Anbietern, welche Möglichkeiten es gibt, um Carsharing attraktiver zu machen und stärker in die Breite zu bringen. LW



Quelle: Maria – stock.adobe.com



## BAUGENEHMIGUNGEN

### Deutlich weniger Wohnungen

Im Jahr 2022 sind in Rheinland-Pfalz 6,3 Prozent weniger Wohnungen genehmigt worden als im Vorjahr. Die Zahl der baugenehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg hingegen an. Diese Entwicklung scheint jedoch trügerisch zu sein.

Der Bau von 6.437 Wohngebäuden wurde 2022 in Rheinland-Pfalz genehmigt. Gegenüber dem Jahr 2021 entspricht dies einem Minus von 15 Prozent. Die Anzahl der Wohnungen, die in diesen Gebäuden entstehen sollen, reduzierte sich auf 14.842. Das berichtet das Statistische Landesamt. Gemessen an der Einwohnerzahl des Landes müssten pro Jahr 20.000 neue Wohnungen entstehen, um das Ziel der Bundesregierung von 400.000 neuen Wohnungen jährlich zu erreichen.

Die meisten Genehmigungen wurden 2022 – wie für Rheinland-Pfalz üblich – für Einfamilienhäuser erteilt. Deren Zahl ging im Vergleich zum Vorjahr allerdings um deutliche 17,5 Prozent auf 4.597 zurück. Bei den Zweifamilienhäusern sank sie um 12,6 Prozent auf 908 Wohneinheiten. Die Zahl der Genehmigungen von Mehrfamilienhäusern wuchs hingegen dem Amt zufolge um knapp ein Prozent auf 932, wobei die Zahl der darin enthaltenen Wohnungen um drei Prozent auf 8.429 zulegte.

Der positive Trend bei Mehrfamilienhäusern für das Jahr 2022 scheint sich jedoch nicht fortzusetzen. Darauf deuten zumindest aktuelle Bundeszahlen hin: Im Januar 2023 stürzte die Zahl der in Mehrfamilienhäusern genehmigten Wohnungen um 28,6 Prozent ab. Über alle Gebäudearten ging die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen um 26 Prozent zurück. AG

## AUSBAU ERNEUERBARER ENERGIEN

### Land will mehr Photovoltaik ermöglichen – „PV-ready“ soll im Neubau Pflicht werden

Mit einem „Solarpaket“ möchte der Landtag den Ausbau der Photovoltaik (PV) in Rheinland-Pfalz beschleunigen. Ende März hat das Parlament einem Antrag der Regierungskoalition zugestimmt, der die Landesregierung unter anderem auffordert, mehr Ackerflächen für die PV-Nutzung nutzbar zu machen und die Notwendigkeit einer Novellierung des Solargesetzes festzustellen. Letzteres hat auch Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft.

Dem Ziel der Landesregierung zufolge sollen 2030 bilanziell 100 Prozent des Stromverbrauchs in Rheinland-Pfalz durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Jedes Jahr sollen deshalb im Durchschnitt 500 Megawatt an Erzeugungskapazitäten für Wind- und Sonnenenergie zugebaut werden. Um dieses Ziel zu erreichen, hat der Landtag mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen aus SPD, Grüne und FDP sowie den in der Opposition befindlichen Freien Wählern einen neuen Antrag beschlossen.

Der Beschluss des Landtags fordert die Landesregierung unter anderem auf, die Landesverordnung über Gebote für Solaranlagen auf Ackerland- oder Grünlandflächen in benachteiligten Gebieten fortzuschreiben und das jährliche Ausschreibungsvolumen auf 400 Megawatt zu verdoppeln. Für die Wohnungswirtschaft bedeutsamer ist allerdings die Forderung, die Landesregierung möge feststellen, dass das Solargesetz novelliert werden muss. Das Solargesetz gilt erst seit Anfang des Jahres 2023 und sieht eine PV-Pflicht auf Dächern von Gewerben Neubauten und bei der Neuerrichtung gewerbebezogener Parkplätze mit mehr als 50 Stellplätzen vor.

Nach dem Willen des Landtags soll nun ein Gesetz mit einer weitergehenden Pflicht vorgelegt werden. So sollen bei allen Neubauten und bei umfassenden Dachsanierungen die technisch notwendigen Voraussetzungen vorgeschrieben werden, „die eine Nachrüstung mit einer Solaranlage unkompliziert ermöglichen“. Die Pflicht soll auch für Wohngebäude gelten. Die Gebäude sind demnach „PV-Ready“. Der öffentlichen



Quelle: Sydney – stock.adobe.com

Hand soll hingegen die Errichtung einer PV-Anlage verpflichtend vorgeschrieben werden, wenn neu gebaut oder umfassende Dachsanierungen vorgenommen werden. Die Regierungskoalition kündigt in dem nun beschlossenen „Solarpaket“ an, einen Gesetzentwurf vorzulegen.

Die CDU-Fraktion im Landtag hatte bereits November 2022 einen Gesetzentwurf zur Novellierung des Solargesetzes eingebracht, der sogar noch eine weitergehende PV-Pflicht vorsah. Demnach hätte die Pflicht zur Errichtung einer Solaranlage für alle Neubauten und Parkplätze gegolten. Der Entwurf war von der Mehrheit des Landtags abgelehnt worden.

#### Mehr Photovoltaik auf Denkmälern

Das rheinland-pfälzische Innenministerium hat Mitte März zudem eine Richtlinie veröffentlicht, die dazu führen soll, dass Photovoltaikanlagen auf Denkmälern in der Regel genehmigt werden. Die Unteren Denkmalschutzbehörden können der Richtlinie zufolge nur noch in Ausnahmefällen, beispielsweise wenn es durch die Solarpanels zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Substanz und Erscheinungsbild des Kulturdenkmals kommt, die Genehmigung versagen. Dem Klima- und Ressourcenschutz kommt bei der Abwägung der Interessen eine stärkere Bedeutung zu. Der Landtag fordert in dem „Solarpaket“ nun die Landesregierung auch dazu auf, den Unteren Denkmalbehörden bei der Umsetzung der neuen Regeln auf die Finger zu schauen. AG

## INVESTITIONS- UND STRUKTURBANK RHEINLAND-PFALZ

## Neue Vorständin bei Förderbank: Sandra Baumbach folgt auf Ulrich Dexheimer

Zum 1. Oktober 2023 wird Sandra Baumbach als weiteres Vorstandsmitglied in die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) eintreten. Sie folgt auf Ulrich Dexheimer, der Ende März 2024 in Ruhestand gehen wird. Sandra Baumbach wechselt von der Rheinhessen-Sparkasse zur ISB.

Seit mehr als zwanzig Jahren ist Sandra Baumbach in der Sparkasse tätig, verantwortete unter anderem den Bereich Kredit und Organisation, bevor sie im Januar 2022 Bereichsdirektorin Personal der neu fusionierten Rheinhessen Sparkasse wurde. Seit 2015 ist sie stellvertretendes Vorstandsmitglied. Um einen reibungslosen Übergang zu gewährleisten, wird die 50-Jährige bereits zum 1. Oktober 2023 in die ISB eintreten. Der Zweivorstand der ISB besteht ab 1. April

2024 aus Dr. Ulrich Link als Sprecher und Sandra Baumbach.

Nach mehr 15 Jahren im Vorstand, davon über 13 Jahre als Sprecher des Vorstandes, tritt Ulrich Dexheimer im März kommenden Jahres in den Ruhestand. In seine Amtszeit fielen die Bewältigung der Finanz- und Wirtschaftskrise, die Fusion der ISB GmbH mit der Landestreuhandbank und zuletzt die Umsetzung der Corona- und Aufbauhilfen Flut.

„Sandra Baumbach verfügt über langjährige Erfahrung im Bankensektor. Wir freuen uns, dass sie ihre Expertise künftig in unserer Förderbank einbringen wird“, sagte der Verwaltungsratsvorsitzende der ISB, Finanzstaatssekretär Dr. Stephan Weinberg. Ulrich Dexheimer dankte er ausdrücklich für



Quelle: privat

Neues Vorstandsmitglied bei der ISB:  
Sandra Baumbach

sein Engagement und die geleistete Arbeit, insbesondere in den letzten drei herausfordernden Jahren.

AG

## BAULANDAKTIVIERUNG

## Baulandinitiative geht in die zweite Phase

Die drei Pilotgemeinden Frankenthal, Oppenheim und Wörth erhalten Fördermittel in Höhe von 750.000 Euro im Rahmen der Förderung „Gut Wohnen in der Region!“ – der so genannten Baulandinitiative. Mit dem Geld werden vielfältige Maßnahmen zur Flächenaktivierung gefördert. Die Förderinitiative „Gut Wohnen in der Region!“ war 2021 gestartet, um Gemeinden bei der Entwicklung von Wohnbauflächen zu unterstützen und damit eine qualitätsvolle Innenentwicklung voranzubringen.



Quelle: don57 - stock.adobe.com

Die Baulandinitiative ist laut Finanzministerin Doris Ahnen ein wichtiger Baustein dazu, lebenswerte Quartiere mit zeitgemäßem Wohnraum auf vorhandenen innerstädtischen Flächenpotenzialen zu entwickeln. Mietwohnungsbau werde dabei explizit berücksichtigt und nicht zuletzt die Akzeptanz für Wohnungsneubau insgesamt erhöht. Der Förderrahmen der Initiative schaffe für die erforderliche Zusammenarbeit der vielen beteiligten Akteurinnen und Akteure eine verbindliche Grundlage.

Frankenthal, Oppenheim und Wörth werden im nächsten Schritt weitere Maßnahmen für ihre Projektgebiete planen und in Eigentümer- und Bürgerdialoge eintreten. Für diese nicht investiven Maßnahmen, die der Flächenaktivierung und der Akzeptanz für den Wohnungsneubau dienen, erhalten die Gemeinden Zuschüsse aus dem Landesprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“. Insgesamt soll damit der Bau von bis zu 875 neuen Wohnungen vorbereitet werden. Mehr als ein Viertel der Wohnungen soll als geförderter Mietwohnraum entstehen. Auch für den Bau dieser

Wohnungen wird das Land ausreichend Fördermittel bereitstellen.

Die Förderinitiative war gemeinsam mit den Partnerinnen und Partnern des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen auf den Weg gebracht worden. Im Oktober 2021 wurden Pilotgemeinden ausgewählt, die in den ersten beiden Projektphasen bis zum Herbst 2022 von der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH bei ihren strategisch-konzeptionellen Überlegungen und bei der Konkretisierung umzusetzender Maßnahmen beraten wurden. In der sich nun anschließenden dritten Projektphase werden die erarbeiteten Konzepte mithilfe der Landesförderung realisiert. Der Abschluss der Baulandinitiative ist für Ende des Jahres 2024 vorgesehen.

AG

■ Weitere Informationen zur Initiative und den geförderten Projekten sind unter [www.baulandinitiative.rlp.de](http://www.baulandinitiative.rlp.de) abrufbar.



## GBT-WOHNUMGSAU UND TREUHAND AG

## Nach siebenjähriger Planungsphase: Grundstein für Erweiterung des Klosters Bethanien gelegt



Es ist ein Um- und Erweiterungsbau der besonderen Art: Im Rahmen einer kleinen Feierstunde auf dem Gelände des Klosters Bethanien, Trier-Kürenz, wurde am 22. März 2023 unter anderem von Oberbürgermeister Wolfram Leibe, Architekt Max Dudler und der Priorin Schwester Mirijam der Grundstein zum Um- und Erweiterungsbau des Klosters Bethanien gelegt. Auf dem Klosterareal entstehen in drei Bauabschnitten insgesamt 47 neue Wohnungen, zwei Pflegewohngemeinschaften, eine Tagespflegeeinrichtung sowie die neuen Räumlichkeiten der Ordensgemeinschaft der Benediktinerinnen samt Kapelle, Sakristei und Foyer. Das Investitionsvolumen der gbt-Wohnungsbau und Treuhand AG beträgt insgesamt rund 20 Millionen Euro.

Sieben Jahre wechselvoller Vorlauf der Konzept- und Bebauungsplanentwicklung vergingen, bis endlich die Genehmigungsunterlagen eingereicht werden konnten. „Nach dieser langen Vorlaufzeit hatten sich leider alle positiven Grundvoraussetzungen geändert“, sagte gbt-Vorständin Sybille Jeschonek. „Nach einer Baukostenexplosion von über 30 Prozent in zwei Jahren, Über-Nacht-Streichung fest eingepannter und beantragter Fördermittel nach Neujustierungen eines Bundesministeriums und Zinswende hätte das Projekt fast im letzten Moment gestoppt werden müssen. Nur dem Willen und der Bereitschaft aller Beteiligten, neu nachzudenken und auch Abstriche zu machen, ist es zu verdanken, dass nun der Bau voranschreitet. Wir freuen uns daher ganz besonders, heute hier den Grundstein zu legen.“

### Architektur & Bau

Der Entwurf des renommierten Architekturbüros Max Dudler GmbH, das den städ-



Quelle: Max Dudler



Quelle: gbt Trier

Die Grundsteinlegung am Kloster Bethanien samt Pfarrer

tebaulichen Wettbewerb gewann und auch mit der Ausführungsplanung beauftragt wurde, folgt der Idee des Weiterbaus und der Kontinuität. Die Identität des Ortes, die Geschichte und Tradition des Klosters werden durch den Erhalt der beiden Bestandsgebäude aufgenommen und jeweils durch einen ergänzenden Neubau fortgeführt. Das entstehende Gebäudeensemble, bestehend aus drei Gebäuden, vermittelt zwischen den privaten und geschützten Innenhöfen und der umgebenden Landschaft.

Das frühere Ökonomiegebäude, ein Naturschieferbau, wurde bereits komplett entkernt. Das Bestandsgebäude wird durch einen U-förmigen Anbau ergänzt, der das neue Kloster sowie den Pflege-Wohnbereich beherbergt. Es entsteht ein geschützter Innenhof, der als Ruhe- und Besinnungszone, aber auch als gemeinsamer Kommunikationsbereich dient. Auf den ursprünglich geplanten Kreuzgang im Innenhof muss aus Kostengründen verzichtet werden. Im zweiten Bauabschnitt, der ab April dieses Jahres begann, werden 22 barrierefreie, geförderte Seniorenwohnungen mit zwei bis drei Zimmern und 38 - 60 Quadratmeter Wohnfläche entstehen. Der Umbau des heutigen Klostergebäudes zu 18 frei finanzierten Mietwohnungen mit zwei bis fünf Zimmern für alle Generationen und Haushaltsgrößen wird den letzten Bauabschnitt bilden.

Für das soziale Konzept des Standortes zeichnet in erster Linie die Pflegegesellschaft St. Martin Trier verantwortlich, die Koope-

rationspartner der gbt ist. In zwei betreuten Wohngemeinschaften, einer Tagespflegeeinrichtung und sieben Apartments zum eigenständigen Wohnen mit Pflegeangebot wird Pflege und Betreuung für Senioren und dementiell erkrankte Menschen rund um die Uhr angeboten. Zudem können die Bewohner der benachbarten 22 barrierefreien Seniorenwohnungen ambulante Dienste in Anspruch nehmen.

### Förderung & Nachhaltigkeit

Das Projekt mit einem Investitionsvolumen von geplant 19,93 Mio. € wird aus vier Quellen finanziert. Über die Hälfte der Investitionskosten wird über Baudarlehen sowie Eigenmittel der gbt getragen. Der Umbau der Bestandsgebäude wird mit zwei Förderdarlehen der KfW aus einem Programm zur „Energetischen Sanierung von besonders erhaltenswerter Bausubstanz“ im Gesamtvolumen von rund fünf Millionen Euro kofinanziert. Für den Neubau im KfW-Standard 55 EE (Erneuerbare Energien) mit geplant 22 Wohnungen sind zusätzlich Wohnraumfördermittel der Investitions- und Strukturbank des Landes Rheinland-Pfalz zum „klimagerechten sozialen Wohnungsbau“ in Höhe von 3,58 Millionen Euro beantragt. Damit könnten die Seniorenwohnungen später zu einem günstigen Mietpreis von 6,80 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. Das Objekt wird mit Luft-Wärmepumpen-Technik beheizt. Die Gebäude werden ein umweltgerechtes Gründach mit Photovoltaikanlage erhalten. Baubeginn war Ende Juni 2022. Die gbt rechnet mit einer vierjährigen Bauzeit.



Wir sind eine moderne und dienstleistungsorientierte Wohnungsgenossenschaft mit rund 2.400 Wohnungen in und um Hagen. Zu unseren Aufgaben zählen neben der Vermietung und Verwaltung auch die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes. Mit unserer Strategie zum „Klimapfad 2045“ wollen wir die Genossenschaft zukunftsfest und klimafreundlich aufstellen bzw. umgestalten. Dafür suchen wir zur Verstärkung unseres Teams Technik möglichst zum 01.07.2023 oder später eine/n:



**EWG  
Hagen eG**

Wohnungsgenossenschaft

## **KLIMASCHUTZMANAGER/IN** (m/w/d) (Vollzeit oder Teilzeit)

Ihr Aufgabengebiet ist **neu, kreativ** und **zukunftsweisend**. Sie arbeiten mit uns an unserem Klimaschutzpfad, betreuen unsere diesbezügliche EDV (IGIS6), begleiten Prozesse. Von Ihnen eingepflegte technische Maßnahmen verbessern edv-unterstützt sukzessive unsere Klimabilanz. Des Weiteren **optimieren** und **überwachen** Sie unsere Zentralheizungsanlagen und suchen mit uns stets **neue, innovative Ansatzpunkte** in puncto Energiesparen. Zusammen mit unserem Team Technik setzen Sie energetische Maßnahmen um. Sie sind Bindeglied zu unseren Mietern und kommunizieren Klimawandel, technische Maßnahmen und Energiethemen. Als Stabsstelle unterstützen Sie unseren technischen Leiter bei der **Umsetzung** unserer baulichen und energetischen **Strategie**. Sie berichten zudem direkt an die Geschäftsführung.

### **Ihr Profil:**

- Abgeschlossenes Studium Ingenieurwesen - Energie und Gebäude B. Eng, Meister im Heizung-/Klimabereich oder vergleichbar
- Sie kennen sich aus mit Energiethemen, Gebäudetechnik, Klimaschutz
- Sie bringen eine Affinität zu EDV-Tools und Projektarbeit mit
- Hohes Engagement, Flexibilität, Belastbarkeit, kundenorientiertes Handeln, Sozialkompetenz, Kommunikationsstärke, fundierte Excel-Kenntnisse und Teamfähigkeit

### **Wir bieten:**

- Eine qualifizierte und abwechslungsreiche Tätigkeit
- Einen sicheren Arbeitsplatz in einem kollegialen Team
- Leistungsgerechte Vergütung nach dem Tarif der Wohnungswirtschaft
- Diverse betriebliche Zusatzleistungen

### **Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen.

Ansprechpartner: Geschäftsführer Michael Henseler  
henseler@ewghagen.de

**EWG Hagen eG**  
Körnerstr. 48  
58095 Hagen

Email: [post@ewghagen.de](mailto:post@ewghagen.de)  
Telefon: +49 2331 2007-0  
Fax: +49 2331 2007-77

**ARBEITSKREIS STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG****Wohnungspolitische Aufgaben finden Lösungen im Quartier**

**D**ie Quartiersentwicklung scheint wie alle Themenbereiche aktuell von der Frage der Energieversorgung überschattet zu sein. Dennoch bleibt es für die Wohnungswirtschaft die entscheidende Handlungsebene für die zukunftsweisende Entwicklung ihrer Bestände. Bei der konstituierenden Sitzung des Arbeitskreises wurde dies erneut deutlich: Die energetische Sanierung steht oben, aber das Quartier muss ganzheitlich mit allen seinen Aufgaben betrachtet werden.

Die Wohnbau eG hat den Arbeitskreis im März bei sich empfangen. Vor Ort ging es dann in Essen zur Besichtigung der zur KiTa und Wohnraum umgebauten Lutherkirche. Hier wurde im kirchlich geprägten Quartier der Genossenschaft ein neues Zentrum für verschiedene Generationen geschaffen. Die Umnutzung von Sonderimmobilien kann den Arbeitskreis auch die nächsten Jahre begleiten, denn gerade die leerstehenden Warenhäuser stellen die Kommunen vor neue Herausforderungen. Zudem wurden in dem gewachsenen Gremium die weiteren Themen für die nächste Zeit abgestimmt.

Ganz vorne mit dabei: Die Anpassung an den Klimawandel und die Energieversorgung in den Quartieren vor dem Hintergrund der sozialen Aufgabe der Wohnungsunternehmen. Das fordert auch ein Zusammendenken von Themen wie bezahlbarer Energieversorgung, Mietpreishöhe, nachbarschaftlichem Zusammenhalt, Mobilität sowie Kooperationen und Netzwerken auf lokaler Ebene im Quartier.

Bei der Sitzung des Arbeitskreises wurde zudem ein neuer Vorsitz gewählt. Thorsten Kleinebckel von der Wohnbau Lemgo eG gibt seinen Vorsitz an den nun neuen Vorsitzenden Oliver Zier, Vorstandsvorsitzender der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, ab. Gemeinsam mit Gabriele Rothe, Prokuristin der GWG Neuss eG, als stellvertretende Vorsitzende möchte Zier den Arbeitskreis und die Arbeit der Wohnungswirtschaft mit dem Austausch zu integrierten Quartiersansätzen voranbringen. In seiner Arbeitsweise bleibt sich das Gremium treu: Auch weiterhin ist ein Mix aus fachlichem Austausch und Besichtigungen von Quartieren vor Ort geplant. **KK**



Quelle: VdWRW

*Die Lutherkirche gibt dem Quartier der Wohnbau eG ein neues Gesicht: Hier gibt es nun Platz für eine vierzügige Kita und gemeinschaftliches Wohnen*

**ARBEITSKREIS DATENSCHUTZ****Austausch mit der Aufsichtsbehörde**

**Am 30. März 2023 fand die erste Sitzung des Arbeitskreises Datenschutz in diesem Jahr statt. Bereits seit längerer Zeit stand die Idee im Raum, eine Vertreterin oder einen Vertreter der Aufsichtsbehörde zu einer Sitzung einzuladen. Ende März konnte dieses Vorhaben nun umgesetzt werden und es fand ein reger Austausch mit einer Mitarbeiterin der Landesbeauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit (LDI) statt.**

Vorab wurde der Mitarbeiterin der Aufsichtsbehörde für Datenschutz und Informationsfreiheit ein Katalog mit Fragen der Mitglieder des Arbeitskreises zugeschickt, der als Diskussionsgrundlage diente. Insbesondere die Nutzung von Microsoft 365 und der richtige Umgang

mit Videoüberwachung wurden intensiv diskutiert. Die Mitglieder des Arbeitskreises freuten sich über den guten Austausch mit der Aufsichtsbehörde und die hohe Bereitschaft, für Rückfragen zur Verfügung zu stehen.

Im Anschluss hatten die Teilnehmenden die Gelegenheit die Essener Philharmonie im Rahmen einer Führung zu besichtigen. Die nächste Sitzung soll voraussichtlich am 9. November 2023 bei der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH stattfinden. **CM**



Quelle: Sydney - stock.adobe.com



## ARBEITSKREIS BERUFLICHE BILDUNG UND PERSONALENTWICKLUNG

## Ausbildungsrahmen auf dem Prüfstand

Die Mitglieder des Arbeitskreises Berufliche Bildung und Personalentwicklung trafen sich am 22. März 2023 zur Frühjahrssitzung, die den Schwerpunkt Ausbildung in der Wohnungswirtschaft beinhaltete. Intensiv wurde von den Teilnehmenden der Ausbildungsrahmenplan besprochen, Inhalte diskutiert und Ergänzungen hinzugefügt.

Dazu begrüßten die Teilnehmenden Dr. Matthias Zabel, der einen aktuellen Einblick aus dem Arbeitsgremium Modernisierung Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/frau auf digitalem Weg gab. Zusammenfassend kann berichtet werden, dass das Berufsbild des/der Immobilienkaufmanns/-frau nicht veraltet ist, allerdings einzelne Ausbildungspunkte im Hinblick auf die Zukunft

des Wohnens angepasst werden sollten. Aufgeteilt in vier Arbeitsgruppen wurde der Ausbildungsrahmenplan intensiv diskutiert.

Am Ende der Workshops waren sich die Teilnehmenden einig, dass die Aufteilung im Ausbildungsrahmenplan in vier Arbeitsbereiche plus Wahlqualifikationen grundsätzlich sinnvoll ist und dringend um die Themen Nachhaltigkeit und Umwelt ergänzt werden müssen.

Die erarbeiteten Ergebnisse werden nun in das Arbeitsgremium, das sich mit der Modernisierung des Ausbildungsberufes Immobilienkaufmann/-frau beschäftigt, weitergeleitet.

Abschließend stellte Peggy Evertz neben dem Projekt „Kein Abschluss ohne Anschluss“



Quelle: Sydney - stock.adobe.com

verschiedene Termine für die Teilnehmenden vor. Das Feedback der Teilnehmenden am Ende des Arbeitskreises fiel positiv aus. Es bestand der Wunsch, in der Herbstsitzung am 25. Oktober 2023 in Gelsenkirchen einen Themenschwerpunkt aus dem Bereich der Personalentwicklung zu wählen.

PE

## AUFTAKTSITZUNG

## Erstes Treffen der VdW-Arbeitsgruppe Neue Mobilität

Am 19. April 2023 fand die Auftaktsitzung der neugegründeten Arbeitsgruppe „Neue Mobilität“ statt. Da ein großer Teil der Wege an der Haustür beginnt und endet und sich dort entscheidet, welches Verkehrsmittel genutzt wird und ob es klimaneutral ist, kommt der Wohnungswirtschaft bei der Gestaltung nachhaltiger Mobilität eine wichtige Rolle zu. Im Rahmen einer Umfrage im Januar hatte der VdW Rheinland Westfalen seine Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften befragt, wie der individuelle Umsetzungsstand von Maßnahmen zu Neuer Mobilität aussieht, welche Mobilitätsformen besonders relevant sind und welche Herausforderungen damit einhergehen. Die Umfrageergebnisse bilden nun die Basis für die Tätigkeit des Arbeitsgremiums.

Ziel der ersten Sitzung war es, gemeinsam mit den Mitgliedern der Arbeitsgruppe zu ermitteln, welche Themen die Wohnungswirtschaft mit Blick auf das Feld Neue Mobilität beschäftigen und wo Bedarf durch Unterstützung durch das Gremium besteht. Die meisten Herausforderungen ergeben



Quelle: VdW RW

In einem interaktiven Workshop erarbeiteten die AG-Mitglieder die zukünftigen Themen

sich demnach beim Ausbau von Ladeinfrastruktur im Kontext der Elektromobilität.

Zukünftig will die Arbeitsgruppe konkrete Hemmnisse in der Gestaltung Neuer Mobilität für die Wohnungswirtschaft identifizieren und entsprechende Positionen und Forderungen formulieren, gemeinsam mit anderen Akteuren Lösungswege erarbeiten und Best-Practices zusammentragen, um

sie den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften zur Unterstützung zugänglich zu machen.

Die Mitglieder wählten einstimmig Falk Figemeier, Abteilungsleiter und Prokurist der GWG Kreis Viersen AG, zum Vorsitzenden der Arbeitsgruppe sowie Linda Waßermann, Projektleiterin Mobilität der Margarethe-Krupp-Stiftung, zur Stellvertreterin.

LW



## VERANSTALTUNG

## 22. VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 6. & 7. Juni 2023 in Düsseldorf

„Nachhaltiges Wohnen in zukunftsfähigen Quartieren“ ist der Titel des mittlerweile 22. VdW-Forums Wohnungswirtschaft. Damit hat der Verband die vielleicht größte Zukunftsaufgabe der kommenden Jahre in den Mittelpunkt unserer Fachtagung gestellt, die in diesem Jahr am 6. und 7. Juni 2023 in Düsseldorf stattfinden wird.

An insgesamt zwei Tagen möchte der VdW Rheinland Westfalen mit den eingeladenen Gästen und allen Teilnehmenden geeignete Strategien skizzieren, Lösungsansätze aufzeigen und ins Gespräch kommen – in spannenden Fachvorträgen, offenem Meinungsaustausch und fünf praxisnahen Workshops. AT

- Die Anmeldung zur Fachveranstaltung ist unter [www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de](http://www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de) freigeschaltet. Der VdW Rheinland Westfalen freut sich auf spannende Tage!



## JETZT ANMELDEN

## VdW-Verbandstag am 30. & 31. August 2023 in Duisburg

Im einsetzenden Spätsommer steht eine weitere Großveranstaltung des Verbandes auf dem Programm: Unter dem Leitthema „Transformation“ werden die Veranstaltungsinhalte des VdW-Verbandstages stark im Kontext gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Transformation zur Klimaneutralität stehen.

Auf dem Verbandstag am 30. und 31. August 2023 möchte der VdW Rheinland Westfalen die Entwicklung eines klimaneutra-

len Gebäudebestands unter herausfordernden Rahmenbedingungen thematisieren und in die wohnungspolitische Debatte einbringen.

Auch die Mitgliederversammlung wird im Rahmen des VdW-Verbandstages stattfinden, am 31. August 2023. Weitere Informationen teilt der Verband über die gängigen Kommunikationskanäle mit. AT



Quelle: Duisburg Kontor Hallenmanagement

Wird sich auf dem VdW-Verbandstag am 30. und 31. August 2023 mit vielen Teilnehmenden und spannenden Diskussionen füllen: der große Sitzungssaal der Mercatorhalle in Duisburg

## 48. TREFFPUNKT REGIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

## Herausforderungen aus unterschiedlichen regionalen Blickwinkeln



Der Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften bringt die ARGEN des VdW Rheinland Westfalen regelmäßig zu aktuellen Themen und Herausforderungen zusammen

**A**m 12. April 2023 kamen die regionalen Arbeitsgemeinschaften zu ihrer Frühjahrssitzung am Tagungsort im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) zum Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften in Bochum zusammen. Die regelmäßig stattfindende Veranstaltung bringt

Vertretende aus den regionalen Arbeitsgemeinschaften (ARGEN) zusammen, in denen Verbandsmitglieder auf lokaler und regionaler Ebene in ganz Nordrhein-Westfalen zusammenarbeiten. Die Sitzung im April nutzten die ARGEN, um sich über die multiplen Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft und mögliche Lösungswege auszutauschen.

Verbandsdirektor Rychter. Die Vorsitzenden der regionalen Arbeitsgemeinschaften bestätigten die herausfordernde Gesamtlage ausnahmslos aus allen Regionen Nordrhein-Westfalens.

#### GEG-Novelle 2023

Lena Weinert, Referentin für Nachhaltigkeit, Klima, Mobilität und Digitalisierung des VdW Rheinland Westfalen, informierte die Teilnehmenden zum aktuellen Stand der geplanten GEG-Novelle 2023, welche unter anderem fordert, dass ab 2024 grundsätzlich jede neu eingebaute Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energie betrieben werden soll.

Die Tagesordnungspunkte versprachen einen interessanten und intensiven Austausch. Zum Einstieg informierte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die Teilnehmenden zunächst über aktuelle wohnungs- und immobilienpolitische sowie verbandsinterne Entwicklungen. Diese zeigten, dass sich die sozial orientierte Wohnungswirtschaft mit großen Herausforderungen in gleich mehreren Bereichen konfrontiert sieht: Baukostenkrise, Energiekrise, Zinswende, Fachkräftemangel und Lieferkettenprobleme werden immer spürbarer.

Zum Abschluss der Tagung empfing der Teilnehmerkreis des Treffpunktes Carsten Petersdorff, Bereichsleiter für Wärme und Gebäude der Landesgesellschaft NRW.Energy4Climate, um mit ihm über die kommunale Wärmeplanung zu diskutieren und wie die sozial orientierte Wohnungswirtschaft bestmöglich in den Prozess eingebunden werden könnte.

CG

Das macht sich bei den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften auch sichtlich bemerkbar. Viele Verbandsmitglieder mussten Projekte für Wohnungsneubau stoppen und auch energetische Modernisierungen werden unter teils erschwerten Bedingungen umgesetzt. Diesem Umstand steht die Erreichung der Klimaziele bis 2045 entgegen, was einen großen Konflikt darstellt, so VdW-

■ Der nächste Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften wird am 19. Oktober 2023 zum 49. Mal im EBZ in Bochum stattfinden.



Der 48. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften fand im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) statt



DOGEWO21

DOGEWO21

## Energetische Modernisierungen erfolgreich abgeschlossen

Die acht Wohnhäuser in der Lüdinghauser Straße haben nicht nur optisch aufgrund der frischen neuen Farben dazugewonnen – alle Häuser wurden außerdem energetisch modernisiert und mit einer Wärmedämmung versehen.

Die Fassadendämmung trägt sowohl zur Einsparung von Heizkosten als auch zur CO<sub>2</sub>-Minderung bei. Zusätzlich haben alle 42 Wohnungen und die Treppenhäuser neue Fenster erhalten. Und den Blick in den grünen Innenhof können die Quartiersbewohnerinnen und -bewohner jetzt erstmals vom neuen Balkon genießen. DOGEWO21 hat die Häuser vom Erdgeschoss bis zur zweiten Etage mit zwei mal drei Meter großen Vorstellbalkonen ausgestattet. Die Wiederherstellung der Außenanlagen rund um die Häuser erfolgt im Frühjahr. Hierbei werden auch die Müllstellplätze und Wege erneuert sowie Fahrradbügel errichtet. Die Gesamtkosten für die Maßnahmen liegen bei rd. 1,35 Mio. Euro. DOGEWO21/AT



Quelle: DOGEWO21

Das kommunale Wohnungsunternehmen DOGEWO21 setzt in Eving auf energetische Modernisierungen und Balkone für die Mieterinnen und Mieter

### GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT KREIS VIERSEN AG



## Schlüssel für klimagerechte, bezahlbare Neubauwohnungen übergeben

Nach rund zwei Jahren Bauzeit ist der Neubau der Wohnanlage der GWG Kreis Viersen AG an der Gerhart-Hauptmann-Straße 19-21 im Meerbuscher Stadtteil Strümp mit insgesamt 34 Wohnungen fertiggestellt. Die symbolische Schlüsselübergabe an die Mieterschaft erfolgte am 30. März 2023.

Als Wärmequelle für die Warmwasserbereitung und einzelraumgeregelte Fußbodenheizungen ist für jedes der beiden Wohnhäuser, die den KfW-Standard EH 55 erfüllen, eine Wärmepumpe im Einsatz.

Auf einer Wohnfläche von insgesamt 1.869 m<sup>2</sup> entstanden Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit Größen von 51 m<sup>2</sup> bis 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie drei große Vier-Zimmer-Wohnungen mit 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vier Singleappartements mit einer Größe von 28 m<sup>2</sup>.

In Abstimmung mit der Stadt Meerbusch wurden 24 Wohnungen nach den Förderwegen A und B öffentlich gefördert und 10 Wohnungen frei finanziert. Durch die verschiedenen Fördervoraussetzungen für den Wohnberechtigungsschein, aber auch durch die unterschiedlichen Wohnungsgrößen werden unterschiedliche Mietergruppen angesprochen. Die Kaltmieten sind für

die geförderten Wohnungen im Rahmen der Förderbestimmungen mit 6,20 Euro für den Förderweg A bzw. 7,00 Euro für den Förderweg B und mit 11,50 Euro pro Quadratmeter für die freifinanzierten Wohnungen angesetzt. Die Baukosten inklusive aller Baunebenkosten haben rund 6 Mio. Euro betragen.

AT/GWG Kreis Viersen



Quelle: GWG Kreis Viersen AG

In Meerbusch-Strümp hat die GWG Kreis Viersen AG symbolisch den Schlüssel an die neuen Mieterinnen und Mieter für 34 klimafreundliche Neubauwohnungen übergeben



STÄDTISCHE BAUGESSELLSCHAFT ENNIGERLOH GMBH



## Richtfest für zentral gelegenes Wohnquartier mit bezahlbaren Mietpreisen

Im Neubauquartier des kommunalen Wohnungsunternehmens im Stadtkern der ostwestfälischen Mittelstadt Ennigerloh stand am 12. April 2023 das Richtfest auf dem Programm. Bei der Feierlichkeit für das Quartier, in dem 31 barrierearme und bezahlbare Mietwohnungen, davon zwölf öffentlich geförderte Wohnungen, entstehen werden, gratulierte NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach gemeinsam mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter herzlich dem VdW-Mitgliedsunternehmen und den künftigen Mieterinnen und Mietern zu diesem Meilenstein des Projekts.



Quelle: Baugesellschaft Ennigerloh

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Sylvia Jörrißen, Geschäftsführerin der Städtischen Baugesellschaft Ennigerloh, NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach und der Ennigerloher Bürgermeister Berthold Lülff (v. l.) schlugen gemeinsam die symbolischen letzten Nägel in den Dachstuhl

Verteilt auf drei Wohngebäude an der Clemens-August-Straße sowie an der Geiststraße in Ennigerloh werden sich die Wohnungen auf drei Geschosse sowie über zwei bis vier Zimmer erstrecken. Die 47 bis 87 Quadratmeter großen Wohnungen sind durch verschiedene Grundrisse gleichermaßen sowohl für Senioren als auch für Singles, Familien und Paare aller Altersklassen attraktiv ausgerichtet.

In den Wohnungen sorgt eine Fußbodenheizung für ein behagliches Wohnklima. Zur modernen technischen Ausstattung gehören auch eine Gegensprechanlage und ein Glasfaseranschluss. Die Bäder sind mit bodengleichen Duschen ausgestattet.

Alle Wohnungen verfügen über Terrassen oder Balkone und jeweils einen privaten Kellerraum, die vier oberen Wohnungen im Haus an der Geiststraße sind zudem als Maisonetten ausgebaut. In einer gemeinsamen Tiefgarage für das ganze Wohnquartier wurden auch Mobilitätsaspekte berücksichtigt. Um den Energieverbrauch und somit auch die Nebenkosten für die Bewohner zu minimieren, wurde bei der Planung auf eine

energieeffiziente Bauweise im KfW 55-Standard gesetzt.

Die Neubauwohnungen werden attraktiven, zeitgemäßen und barrierearmen Wohnraum in einer attraktiven Wohnlage bieten – zu bezahlbaren Mietpreisen. Die Baugesellschaft Ennigerloh adressiert so die auf dem lokalen Wohnungsmarkt herrschenden Nachfragebedarfe.

Baugesellschaft Ennigerloh/AT



Quelle: Baugesellschaft Ennigerloh

Die Baugesellschaft Ennigerloh reagiert auf die sich verändernden Wohnbedarfe auf dem lokalen Wohnungsmarkt, wo vor allem bezahlbare und generationengerechte Neubauwohnungen nachgefragt werden

## VIERSENER AKTIEN-BAUGESELLSCHAFT AG

VAB

## Neue, bezahlbare Wohnungen am Viersener Bahnhof

Im April 2023 stellte das kommunale Wohnungsunternehmen in Viersen die „Cityline“-Appartements fertig: 51 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen in zwei Gebäuden direkt gegenüber dem Viersener Bahnhof. Das Projekt liefert dringend benötigten Wohnraum und ist gleichzeitig ein Stück städtebauliche Entwicklung von Viersen.

Die weißen Gebäude mit den formvollen Rundungen und den dunklen Fensterbändern werben den ganzen Bereich mit ihrem architektonisch attraktiven Erscheinungsbild deutlich auf. Das Neubauquartier wurde im KfW-55-Standard errichtet und wird über Wärmepumpen mit Solarunterstützung klimagerecht betrieben. 29 der 51 Wohnungen sind öffentlich gefördert, darunter auch Kleinwohnungen mit nur 42 Quadratmetern, die auch Haushalten mit geringem Einkommen Wohnraum bieten.



Quelle: VAB

*Direkt gegenüber dem Viersener Bahnhof entstand an zentraler Lage neuer und bezahlbarer Wohnraum mit architektonischen Qualitäten*

Die Wohnlage ist ein Beispiel für geschickt organisiertes innerstädtisches Wohnen an Hauptverkehrsstraßen. Alle Wohnbereiche sind auf die ruhige Grünanlage hinter den Gebäuden orientiert. Auf den lärmintensiven Straßenseiten befindet sich die Wohnungserschließung mit inneren Laubengängen, die als Lärmabsorber wirken. Im Erdgeschoss

befindet sich außerdem ein Bewohnertreffpunkt für gemeinsame, nachbarschaftliche Aktivitäten – ein wichtiges Element der nachbarschaftlichen Netzwerke, welche die VAB bereits in anderen Wohnquartieren erfolgreich stärken konnte.

*AT/Viersener Aktien-Baugesellschaft AG*

## GEBAG DUISBURGER BAUGESELLSCHAFT MBH

## Sanierung des Citywohnparks schreitet voran

**Die umfassenden Modernisierungsarbeiten an den Häusern in der Großwohnanlage „Citywohnpark“ der GEBAG laufen auf Hochtouren. Die Arbeiten am ersten Bauabschnitt sind abgeschlossen, hier laufen nur noch wenige nachgelagerte Restarbeiten. Danach wird die GEBAG den zweiten Bauabschnitt abrüsten können. Danach**

**folgen bis Herbst 2023 noch Arbeiten am Parkdeck sowie die Instandsetzung der Außenanlagen bis Ende des Jahres.**

Der Citywohnpark in Duisburg-Hochfeld ist eine der größten Wohnanlagen der GEBAG. Die Arbeiten im ersten Bauabschnitt haben im März 2021 begonnen. Die GEBAG rechnet

mit einer Gesamtfertigstellung Mitte 2025. Planmäßig gestartet sind die Arbeiten im dritten Bauabschnitt (Heerstraße 39–47). Hier wurden die Fassaden eingerüstet und die Demontage der Altfassaden läuft. Der vierte und letzte Bauabschnitt, der die Häuser Heerstraße 31–37 umfasst, wird voraussichtlich ab Anfang 2024 umgesetzt.



Foto: GEBAG/Daniel Koke Fotografie

*Auf der Drohnenaufnahme kann man sich einen guten Überblick über die gesamte Modernisierungsmaßnahme verschaffen, beginnend beim ersten Bauabschnitt rechts unten, danach folgen gegen den Uhrzeigersinn die weiteren Bauabschnitte*

Die Modernisierung des „Citywohnparks“ in Zahlen:

- Fast 23.000 Quadratmeter Fassade werden saniert.
- Mehr als 5.000 Quadratmeter Dachfläche werden aufgewertet.
- Rund 2.500 Fensterelemente werden ausgetauscht.

Das VdW-Mitgliedsunternehmen GEBAG leistet so – gemeinsam mit weiteren, sich aktuell im Bau befindlichen Quartiersprojekten – einen wichtigen Beitrag für bezahlbares und klimagerechtes Wohnen in Duisburg. *GEBAG/AT*



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DÜSSELDORF-OST eG



## „Die Passage“ bringt 187 bezahlbare Wohnungen für Düsseldorf

Das Neubauquartier „Die Passage“ der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO) ist auf der Zielgeraden: Ein Meilenstein in der Entwicklung des Wohnbauprojektes „Die Passage“ an der Hagener/Lüdenscheider Straße in Düsseldorf ist erreicht. Am 27. April feierte die WOGEDO gemeinsam mit Düsseldorfs Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter das Richtfest und den Vermietungsstart für eines der größten Bauprojekte der Genossenschaft und Düsseldorfs.

Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft baut gerade auf dem etwa 15.000 Quadratmeter großen Areal in Gerresheim 187 attraktive und vor allem bezahlbare Wohnungen. Dieses Projekt ist eines der bedeutendsten und umfangreichsten in ihrer über 100-jährigen Geschichte.

Trotz Corona-Pandemie und den Folgen des Ukraine-Krieges verlaufen die Arbeiten vollständig nach Plan, der 1. Bauabschnitt konnte sogar vor dem geplanten Zeitpunkt fertiggestellt werden. Die ersten Mieterinnen und Mieter werden also schon Mitte Januar 2024 einziehen können. Im Frühjahr 2024 folgen dann die Wohnungen des 2. Bauabschnitts.

Die Wohnungen werden bezahlbar, zukunftsfähig und klimafreundlich gestaltet.



Quelle: WOGEDO

*Bezahlbar und klimagerecht – diese Attribute wird „Die Passage“ in ihren Wohnungen mitbringen*

Allein im 2. Bauabschnitt werden 12 Prozent der geplanten Wohneinheiten vollständig CO<sub>2</sub>-emissionsfrei betrieben. Infrarotheizungen und Warmwasser werden mit selbst erzeugtem Strom oder Strom aus erneuerbaren Energien versorgt. Bei den übrigen Wohnungen liefern Wärmepumpen das Warmwasser und die Wärme für die Heizung. Eine Gas-Hybridheizung sowie Photovoltaik unterstützen und versorgen die Wärmepumpen.

Die Wohnungen sind zwischen 35 und 113 m<sup>2</sup> groß und bieten mit ihren modernen Grundrissen eine hohe Wohnqualität. Alle sind mit Terrasse, Balkon oder eigener Loggia ausgestattet und zusätzlich hilft ei-

ne digitale Plattform („ZUHAUSE“) dabei, Energie zu sparen. Weiterhin gibt es Video-Gegensprechanlagen und ein digitales Zugangssystem. Selbst die Jalousien sind per Zeitprofil oder Smartphone steuerbar.

Die hohe Nachfrage stellt die Vermietung vor eine besondere Herausforderung: WOGEDO-Vorstand Andreas Vondruan erläutert: „In unserer WOGEDO-Gemeinschaft haben wir dafür ein Regelwerk. Sehr wichtig ist uns, dass Interessierte genossenschaftlich denken und handeln, also das Wohnen und Leben in einer solidarischen Individualgemeinschaft als die ideale Form des Zusammenlebens sehen.“

WOGEDO/AT



Quelle: WOGEDO

*Die Rohbauarbeiten schreiten schneller als ursprünglich geplant voran, noch ist allerdings ein Stückchen zu gehen*



Quelle: WOGEDO

*Große Wohnqualität auf angespanntem Wohnungsmarkt – so wird das Wohnquartier aussehen*





Quelle: Olivier Le Moal - stock.adobe.com

**Verbandstermine im Überblick**

<b>Gemeinsame Studienreise des Ausschusses Planung und Technik vdw Niedersachsen Bremen und Arbeitskreis für Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung VdW Rheinland Westfalen</b>	14. - 17. Mai 2023	Göteborg/Schweden
<b>Messe E-World</b>	23. - 25. Mai 2023	Dortmund
<b>VdW-Präsidiumssitzung</b>	24. Mai 2023	EBZ Bochum
<b>VdW-Beiratssitzung</b>	24. Mai 2023	EBZ Bochum
<b>VdW-Finanzausschusssitzung</b>	24. Mai 2023	EBZ Bochum
<b>VdW-Verbandsratssitzung</b>	24. Mai 2023	EBZ Bochum
<b>VdW-Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0</b>	25. Mai 2023	Essen
<b>VdW-Forum Wohnungswirtschaft</b>	6./7. Juni 2023	Düsseldorf

Anzeige

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

**EIN ♥ FÜR DETAILS**

HVG – EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

**HVG**  
Grünflächenmanagement

## EINKOMMENSTEUER

## Stolperfallen bei den anschaffungsnahen Herstellungskosten eines Gebäudes

Bei dem Erwerb von Grundbesitz ist die steuerliche Vorschrift des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG zu beachten. Für die Handelsbilanz gilt der § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG nicht.

Zu den Herstellungskosten eines Gebäudes gehören auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen,

- die innerhalb von 3 Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden
- wenn die Aufwendungen ohne Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (anschaffungsnahen Herstellungskosten).

Die Vorschrift weist bei der Rechtsanwendung eine Vielzahl von Stolperfallen und Fallstricken auf.

## Stolperfallen bei den zentralen Tatbestandsmerkmalen der Vorschrift

Die Vorschrift des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG zum Vorliegen von anschaffungsnahen Herstellungskosten weist bereits bei dem unbestimmten Rechtsbegriff der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen eine erhebliche Unschärfe aus, da das Gesetz

hierzu keine näheren Ausführungen enthält, was konkret darunter zu verstehen ist. Auch die beiden im Satz 2 der Vorschrift geregelten Ausnahmen (Vorliegen einer Erweiterung; Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen) lassen sich weit oder restriktiv auslegen. Die genaue Bestimmung von Anfang und Ende der im Gesetz enthaltenen Dreijahresfrist kann weitere Probleme bei der Anwendung bereiten. In dem Zusammenhang stellt sich auch die Frage nach dem maßgeblichen Kriterium für die zeitliche Zuordnung der entstandenen Aufwendungen.


## Stolperfallen bei den Detailfragen

Neben den Unklarheiten und Unschärfen bei den zentralen Tatbestandsmerkmalen gibt es eine Vielzahl von Detailfragen, die vom Steuerpflichtigen leicht falsch eingeschätzt oder übersehen werden können. Das fängt schon bei der vermeintlich leichten Frage an, ob originäre Anschaffungs- oder Herstellungskosten bei der Prüfung der 15 %-Grenze zu berücksichtigen sind oder nicht. Bei der Frage, ob fortwährend anfallende Schönheitsreparaturen bei der Prüfung der 15 %-Grenze einzubeziehen sind, liegt ebenfalls Potenzial für eine Fehlerquelle. Aufwendungen für eine über den ursprünglichen Zustand

hinausgehende wesentliche Verbesserung stellen klar Herstellungskosten dar, sind aber dennoch bei der Prüfung der 15 %-Grenze zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die Beseitigung von verborgenen Baumängeln.

## Erfordernis der jährlichen Überprüfung der 15 %-Grenze

Neben den rechtlichen Fallstricken bei der Auslegung der Vorschrift bietet das Thema „anschaffungsnahen Herstellungskosten“ aber auch gestalterische Ansätze, um das Potenzial für den möglichen Sofortabzug der Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen möglichst weitgehend in dem durch die 15 %-Grenze gesteckten betragsmäßigen Rahmen auszuschöpfen. Hierzu sollte der Steuerpflichtige über den Dreijahreszeitraum im jährlichen Turnus eine Aufstellung über die angefallenen Aufwendungen fertigen, um zu wissen, ob die 15 %-Grenze eingehalten wird.

Weiterführend verweisen wir auf einen Aufsatz von Siegfried Grotherr, NWB 12/2023, S. 843 ff., Stolperfallen bei den anschaffungsnahen Herstellungskosten eines Vermietungsobjektes. 

## UMSATZSTEUER

## EuGH muss über umsatzsteuerliche Organschaft entscheiden


Der Europäische Gerichtshof hatte mit Urteil vom 01.12.2022 (C-141/20, Norddeutsche Gesellschaft für Diakonie; siehe VM 03/2023) u. a. verneint, dass die EU-Mitgliedstaaten typisierend Gesellschaften des Organkreises als „unselbstständig“ behandeln dürfen. Damit warf der EuGH die Frage auf, ob das deutsche Verständnis der Rechtswirkung einer Organschaft grundlegend unzutreffend ist. Genau die Unselbstständigkeit ist nämlich die Rechtsfolge der in § 2 Abs. 2 Nr. 2 UStG geregelten umsatzsteuerlichen Organschaft.

Aus der Unselbstständigkeit resultiert wiederum die umsatzsteuerliche Konsequenz, dass Leistungen zwischen den

Mitgliedern eines Organkreises als Innenleistungen nicht steuerbar sind. Insbesondere für die Wohnungswirtschaft ist diese Nichtsteuerbarkeit von großer Bedeutung – beispielsweise bei einer Geschäftsbesorgung zwischen verbundenen Unternehmen – da Wohnungsunternehmen aufgrund der Umsatzsteuerfreiheit von Vermietungsleistungen nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind. Ohne umsatzsteuerliche Organschaft würde sich im Organkreis eine Geschäftsbesorgung um 19 % (Umsatzsteuer) versteuern.

Bzgl. der Konsequenz für eine Nicht-Steuerbarkeit von Innenumsätzen äußert sich der EuGH in den Ausgangsurteilen widersprüchlich. Vor diesem Hintergrund hat der Bundesfinanzhof (Beschluss vom 26.01.2023,

V R 20/20, V R 40/19; veröffentlicht am 23.03.2023) mittlerweile dem EuGH konkret die Frage vorgelegt, ob im Falle einer umsatzsteuerlichen Organschaft an der bisherigen Annahme der Nicht-Steuerbarkeit sog. Innenumsätze weiter festzuhalten ist.

Es ist davon auszugehen, dass bis zu einer Entscheidung des EuGH keine Veränderung des rechtlichen Status quo eintreten wird. Selbst nach einem Urteil des EuGH ist der BFH in seinen Nachfolgeentscheidungen gefragt. Weiterhin sind ggf. Übergangsregelungen der Finanzverwaltung und evtl. auch eine Reaktion des Gesetzgebers abzuwarten. 



**KÖRPERSCHAFTSTEUER/GEWERBESTEUER/UMSATZSTEUER**

# Steuerliche Aspekte des Verkaufs von Treibhausminderungsquoten (THG-Quoten)

**Zur Erreichung der gesetzlichen Klimaziele und zur Förderung der Elektromobilität hat der Gesetzgeber den so genannten THG-Quotenhandel geschaffen.**

Unternehmen der Mineralölwirtschaft, die in Deutschland Otto- oder Dieselmotoren in den Verkehr bringen, sind verpflichtet, die durch diese Kraftstoffe entstehenden Treibhausgasemissionen zu mindern (Treibhausgasemissionsminderungsquote – THG-Quote). Diese Quotenverpflichtung kann u. a. durch die Anrechnung von in Elektrofahrzeugen genutztem Strom erfüllt werden. Dabei können die Unternehmen ihre Verpflichtungen selbst erfüllen oder sie an Dritte übertragen (Quotenhandel).

Seit dem 1. Januar 2022 sind alle Betreiber von Ladepunkten Eigentümer der THG-Quote und damit berechtigt, diese weiterzuverkaufen (§ 5 Abs. 1 Satz 2 38. BImSchV). Als Ladepunktbetreiber gilt u. a. der Halter eines reinen Batterieelektrofahrzeuges. Die Nutzung des Fahrzeuges oder die Art des Erwerbes (Kauf, Leasing, Finanzierung) ist unbeachtlich. Die Vergütung richtet sich nach der Fahrzeugklasse. Neben einer Eigenvermarktung können sich Fahrzeughalter bei Ankäufern der THG-Quote (Quotenhändler) registrieren lassen und ihnen die Vermarktung der THG-Quote übertragen. Das Umweltbundesamt überprüft auf Antrag die Anrechnungsvoraussetzungen von elektrischem Strom auf die THG-Quote und stellt entsprechende Bescheinigungen aus, auf deren Grundlage eine Anrechnung auf die THG-Quote eines verpflichteten Unternehmens erfolgen kann.

Der Gesetzgeber fasst unter dem Begriff des Ladepunktbetreibers zum einen Betreiber öffentlicher Ladesäulen. Diese können sich die THG-Minderungen aus dem tatsächlich abgegebenen Ladestrom zertifizieren lassen. Daneben umfasst der Begriff des Ladepunktbetreibers aber auch alle Halter reiner Elektrofahrzeuge. Damit kann jede Person, auf welche laut Fahrzeugschein ein reines Elektrofahrzeug zugelassen ist, mit der ihr zurechenbaren THG-Einsparung am THG-Quotenhandel teilnehmen.



Nutzer von Elektrofahrzeugen können ihre Treibhausgasemissionen an die Inverkehrbringer fossiler Kraftstoffe verkaufen, die damit ihrer Verpflichtung zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen nachkommen können. Die mit der Elektromobilität verbundenen Emissionseinsparungen schädlicher Treibhausgase können durch den Quotenhandel monetarisiert werden. Die THG-Quote wird jährlich gezahlt. Ihre Höhe hängt von der errechneten CO<sub>2</sub>-Einsparung des Jahres ab; damit verändert sich jährlich die Höhe der Quote und steht erst nach Ablauf des entsprechenden Jahres fest.

Verkauft ein Wohnungsunternehmen seine vom Umweltbundesamt bescheinigte THG-Quote aus einem auf ihn zugelassenen und ihm zugeordneten Elektrofahrzeug an einen Ankäufer, handelt es sich dabei um eine steuerpflichtige Tätigkeit.

Die THG-Quote ist laufender Ertrag des Jahres, in dem sie ausbezahlt wird. Der Ausweis als sonstiger Ertrag im Jahresabschluss erscheint zutreffend. Die Einnahme aus der THG-Quote unterliegt wie jede andere Einnahme eines Unternehmens der Ertragbesteuerung.

Nach bundeseinheitlich abgestimmter Verwaltungsauffassung hat sich das Landesamt für Steuern Sachsen in einer Verfügung vom 19. Juli 2022 zur Besteuerung der Prämien aus der THG-Quote wie folgt geäußert:

### Ertragsteuerliche Behandlung

Gehört das Elektrofahrzeug zum Betriebsvermögen, stellen die Prämien nach allgemeinen Grundsätzen Betriebseinnahmen dar.

Im Privatvermögen ist die THG-Quote, für die eine Privatperson auf dem wegen der gesetzlichen Neuregelungen erkennbar entstehenden Markt eine Zahlung erhält, ein handelbares (immaterielles) Wirtschaftsgut. Der THG-Quotenhandel richtet sich nach den allgemeinen ertragsteuerlichen Grundsätzen über den Kauf und Verkauf von Wirtschaftsgütern. Das bedeutet, dass die THG-Quote mit der Übertragung an einen Dritten, z. B. an einen Stromanbieter oder ein anderes Dienstleistungsunternehmen, per privatrechtlicher Vereinbarung (§ 7 Abs. 5 Satz 1 38. BImSchV) veräußert wird.

Gemäß § 7 Abs. 5 Satz 2 der 38. BImSchV kann die THG-Quote in jedem Verpflichtungsjahr nur einem Dritten überlassen werden. Die Quote wird nicht mit dem Erwerb des Fahrzeuges „mitangeschafft“. Denn die Quote hängt an der Fähigkeit des Fahrzeuges zur Emissionseinsparung. Die THG-Quote erwirbt der private Fahrzeughalter nicht entgeltlich. Sie entsteht durch die eingesparten THG-Emissionen der geschätzten Strommenge sowie den Nachweis der Zulassungsbescheinigung Teil I (vgl. § 7 Abs. 2 der 38. BImSchV). Auf die Anschaffung des jeweiligen Elektrofahrzeuges kann deswegen nicht abgestellt werden.

Mangels „Anschaffung“ unterliegt die Veräußerung der THG-Quote nicht der Besteuerung als privates Veräußerungsgeschäft i.S.d. § 23 EStG.

Im Ergebnis unterliegt die Prämienzahlung im Privatvermögen als nicht steuerbare Leistung nicht der Einkommensteuer.



Die Finanzverwaltung lässt die Frage offen, ob der Verkauf der THG-Quote eine schädliche Tätigkeit im Sinne der erweiterten Gewerbesteuerkürzung ist.

Hinsichtlich der umsatzsteuerlichen Behandlung ist auf den Aufsatz von Laura Klein, NWB Nr. 44 vom 4. November 2022, S. 3093 ff., Umsatzsteuerrechtliche Behandlung des Handels mit Treibhausgasminderungsquoten zu verweisen.

Sofern das verkaufende Unternehmen nicht Kleinunternehmer i. S. d. § 19 UStG ist, unterliegt der Verkauf der THG-Quote der Umsatzsteuer. Ist das verkaufende Unternehmen Kleinunternehmer, ist dies dem Erwerber der THG-Quote mitzuteilen, so dass in der Abrechnung über den Verkauf der THG-Quote keine Umsatzsteuer offen ausgewiesen wird und der Erwerber auch keine Vorsteuer aus dem Ankauf der THG-Quote ziehen kann.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung wird die THG-Quote nicht mit dem Erwerb des Fahrzeugs „mitangeschafft“, so dass insoweit weder eine neben dem Elektrofahrzeug bezogene eigene Hauptleistung vorliegt noch ein anteiliger zusätzlicher Vorsteuerbetrag aus der Anschaffung des Elektrofahrzeugs möglich ist. JG

## KÖRPERSCHAFTSTEUER

# Bundesverfassungsgericht urteilt zu „EK 02“

Nach vielen Jahren hat sich das Bundesverfassungsgericht zu Altfällen des sog. EK 02 geäußert (Beschluss BVerfG, 2 BvR 988/16, vom 07. Dezember 2022; veröffentlicht am 8. März 2023).

Zum Hintergrund: Noch aus Zeiten der Beendigung der ehemaligen steuerlichen Gemeinnützigkeit hatten Wohnungsunternehmen in den Rechtsformen der Kapitalgesellschaft und der Genossenschaft steuerliches Eigenkapital „EK 02“ gebildet. Bis 2001 wurde bei Ausschüttung von EK 02 die körperschaftsteuerliche Ausschüttungsbelastung hergestellt. Mit Systemwechsel bei der Körperschaftsteuer zum Halbeinkünfteverfahren wurde die Herstellung der Ausschüttungsbelastung zunächst für 15 Jahre, später verlängert auf 18 Jahre beibehalten. Diese ausschüttungsabhängige Besteuerung lief dann 2019 aus. 2008 hatte der Gesetzgeber die Abgeltung dieser ausschüttungsabhängigen Besteuerung durch Zahlung einer Steuer in Höhe von 3% des EK 02 vorgeschrieben (ausschüttungsunabhängige Besteuerung). Allerdings sah der Gesetzgeber bei Unternehmen in öffentlicher Hand, gemeinnützigen Unternehmen, Wohnungsgenossenschaften mit jeweils definiertem wohnungswirtschaftlichen Geschäftsgegenstand ein Wahlrecht zur Nichtzahlung der Abgeltungssteuer bei Beibehaltung der ausschüttungsabhängigen Besteuerung vor. Dies war vorteilhaft für Unternehmen, die keine oder nur geringe Ausschüttungen tätigten und wurde dementsprechend von den meisten Wohnungsunternehmen genutzt.

Allerdings führte diese Abgeltung mit Wahlrecht zu Beibehaltung der Altregelung zu Klagen einzelner Wohnungsunternehmen, die aufgrund der Beteiligungsstruktur nicht berechtigt waren, das Wahlrecht zur ausschüttungsabhängigen Besteuerung weiter zu nutzen. Auch aus dem Kreis der Mitgliedsunternehmen des GdW hatte sich eine entsprechende Klärgemeinschaft gebildet, deren Musterverfahren noch nicht entschieden ist. Das Musterverfahren wurde ruhend gestellt, bis das Urteil in dem jetzt entschiedenen Verfahren eines Wohnungsunternehmens vorliegt.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat nun mit Beschluss vom 07. Dezember 2022 (2 BvR 988/16) zunächst entschieden, dass die ausschüttungsunabhängige Abgeltung des EK 02 – für sich betrachtet – mit dem Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG vereinbar ist. Es handelt sich um eine zulässige Typisierung im Rahmen des gesetzgeberischen Spielraums bei der Gestaltung von Übergangsregelungen. Für die Abgeltung bestehen auch sachliche Gründe (Vereinfachung, Aufhebung faktischer Ausschüttungssperre).

Allerdings verstößt nach Auffassung des BVerfG die ausschüttungsunabhängige Abgeltung **in Verbindung mit dem Wahlrecht** für bestimmte Unternehmen zur Fortgeltung der **ausschüttungsabhängigen Besteuerung** gegen den Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG). Insbesondere stellt das BVerfG darauf ab, dass die Beteiligungsstruktur kein zulässiger Differenzierungsgrund ist. Denn allein die Beteiligungsstruktur vermag die betroffenen Unternehmen nicht

in „ausschüttungsgeneigte“ und „nicht ausschüttungsgeneigte“ Unternehmen zu differenzieren.

Das BVerfG hat den Gesetzgeber verpflichtet, den festgestellten Verfassungsverstoß **bis zum 31. Dezember 2023 rückwirkend** zu beseitigen. Diese Verpflichtung erfasst alle noch nicht bestandskräftigen Entscheidungen, die auf den für verfassungswidrig erklärten Vorschriften beruhen. Bis zu einer Neuregelung dürfen Gerichte und Verwaltungsbehörden die Normen im Umfang der festgestellten Unvereinbarkeit nicht mehr anwenden, laufende Verfahren sind auszusetzen.

Somit wird der Gesetzgeber tätig werden müssen, indem er entweder im Nachhinein eine **sachgerechte Differenzierung** vornimmt (spezifischere Formulierung Antragsvoraussetzungen) oder den festgestellten Gleichheitsverstoß durch ein **generelles Antragswahlrecht** für sämtliche betroffenen Unternehmen behebt oder aber durch die **Streichung der begünstigenden Norm** einen verfassungsmäßigen Zustand herstellt.

Da für die allermeisten Unternehmen das Jahr der potenziellen Festsetzung einer Abgeltung (2007) bestandskräftig sein sollte, würde aber selbst eine rückwirkende Streichung des Antragswahlrechts keine materielle Auswirkung haben. Trotzdem muss aufgrund der verschiedenen vom BVerfG aufgezeigten Lösungswege die weitere Entwicklung abgewartet werden. MP

BGH, URTEIL VOM 17. MÄRZ 2023, AZ.: V ZR 140/22

## Kein Pool ohne Zustimmung der Nachbarn – Beschlusszwang für bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums



**Darf man im Garten seiner Doppelhaushälfte einen Pool anlegen, ohne vorher die Nachbarn zu fragen? In dem vom BGH zu entscheidenden Fall aus Bremen handelt es sich um Nachbarn in einem Doppelhaus, d. h. einer Zweier-Eigentümergeinschaft. Der Garten gehört zum Gemeinschaftseigentum, jeder Wohnungseigentümer hatte an dem an die jeweilige Doppelhaushälfte angrenzenden Gartenbereich ein Sondernutzungsrecht. Die Eigentümer der einen Doppelhaushälfte hatten ohne jede Absprache damit begonnen, in ihrer Gartenhälfte einen Pool zu bauen.**

Der BGH entschied nun, dass ein Pool wegen eines fehlenden Beschlusses auch dann nicht weitergebaut werden darf, wenn die Grube bereits ausgehoben worden ist.

Der Kläger, der Eigentümer der anderen Doppelhaushälfte, forderte vor Gericht die Unterlassung der Baumaßnahmen. Die Unterlassungsklage hatte Erfolg. Wie schon die beiden Vorinstanzen, entschied auch der BGH unter Verweis auf das neue seit Ende 2020 geltende Wohnungseigentumsrecht, dass vor Beginn der Baumaßnahmen ein

entsprechender Beschluss der Eigentümergemeinschaft erfolgen muss. Vor der WEG-Reform war diese Frage umstritten.

Dieser Grundsatz gilt nach Auffassung des BGH auch dann, wenn der bauwillige Eigentümer die Gestattung der baulichen Maßnahme „verlangen“ kann. Nach § 20 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte hierdurch über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind oder wenn kein anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt wird. Allein das Vorliegen eines solchen Anspruchs reicht jedoch nicht aus. Wenn eine Gestattung durch die anderen Eigentümer verweigert wird, kann notfalls eine Beschlussersetzungsklage gemäß § 44 Abs. 1 S. 2 WEG erhoben werden.

Das Sondernutzungsrecht an dem Gartenanteil gibt dem jeweiligen Eigentümer nicht das Recht zu einer grundlegenden Umgestaltung dieses Teils des Gemeinschaftseigentums. Die Errichtung eines Swimmingpools geht deutlich über die normale Gartennutzung

oder den Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen hinaus.

Seit Inkrafttreten des neuen WEG-Rechts muss die Gestattung durch Beschluss der Wohnungseigentümer erfolgen, damit gewährleistet ist, dass alle Wohnungseigentümer über die geplanten baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums informiert werden und auf die konkrete Ausgestaltung der baulichen Veränderung einwirken können.

Vor Baubeginn muss daher in jedem Fall der Beschluss der anderen Eigentümer eingeholt werden.

Etwas anderes kann nur dann gelten, wenn das Beschlusserfordernis gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG in der Gemeinschaftsordnung abbedungen worden ist.

Wird mit den Bauarbeiten begonnen, ohne dass zuvor ein entsprechender Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft gefasst wurde, steht den anderen Eigentümern ein Unterlassungsanspruch gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB zu.



## AUSGLEICH VON MIETRÜCKSTÄNDEN SCHÜTZT MIETERSEITE NUR VOR FRISTLOSER KÜNDIGUNG, ABER NICHT VOR ORDENTLICHER KÜNDIGUNG

### Stets zusätzlich erklären: Hilfsweise ordentliche Kündigung!

**Bleibt die Miete aus, liegt es oftmals im Interesse der Vermieterseite, das Mietverhältnis schnell zu beenden. Dabei wird kurzerhand die fristlose Kündigung erklärt.**

Gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB wird die Kündigung aus wichtigem Grund (fristlose Kündigung wegen Zahlungsrückstand von mehr als einer Miete) jedoch unwirksam, wenn der Mieter die rückständige Miete – und die aufgrund der verspäteten Rückgabe der Mietsache geschuldete Entschädigung – bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs zahlt. Gleiches gilt, wenn sich eine öffentliche Stelle zur Zahlung der rückständigen Beträge verpflichtet.

Die Unwirksamkeit tritt allerdings dann nicht ein, wenn der Mieter bereits vor zwei Jahren mit mehr als einer Miete in Verzug geraten ist und die erklärte fristlose Kündigung aufgrund des Ausschlussstatbestandes des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB unwirksam geworden ist. Der Mieter wird gegen die fristlose Kündigung im Wiederholungsfalle – innerhalb von 2 Jahren – also nicht geschützt.

Unabhängig davon sollte der Vermieter aber stets auch hilfsweise die ordentliche Kündigung erklären. Denn ein innerhalb der Schonfrist (2 Monate nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs) erfolgter Ausgleich des Mietrückstands hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose Kündigung. Die aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung (§ 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB) bleibt jedoch unberührt und damit wirksam.

So entschied der BGH mit Urteil vom 05. Oktober 2022 (Az.: VIII ZR 307/21).

#### Sachverhalt:

Im zugrunde liegenden Fall kündigte der Vermieter den Mietvertrag wegen rückständiger Mieten fristlos. Gleichzeitig erklärt er hilfsweise die ordentliche Kündigung. Beide Kündigungen wiederholte er im Räumungsprozess. Während des Räumungsprozesses tätigte der Mieter innerhalb der Schonfrist von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit



Quelle: DanRace - stock.adobe.com

des Räumungsanspruches – spricht dem Zeitpunkt, in dem die Räumungsklage der Mieterseite zugestellt wurde – den geschuldeten Zahlungsausgleich. Gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB hat der Zahlungsausgleich innerhalb der Schonfrist zur Folge, dass die erklärte Kündigung aus wichtigem Grund (fristlose Kündigung) unwirksam wird. Das Amtsgericht verurteilte den Mieter dennoch wegen der gleichzeitig erhobenen fristgemäßen Kündigung auf Räumung und sah die ordentliche Kündigung trotz der erfolgten Zahlung als weiterhin wirksam an. Das Landgericht Berlin hingegen vertrat die Auffassung, dass mit der Zahlung der Mietrückstände nicht nur die fristlose, sondern ebenfalls die ordentliche Kündigung unwirksam geworden und damit erledigt sei. Der Räumungsanspruch wurde in der zweiten Instanz abgewiesen, sodass der BGH im Revisionsverfahren über den Fall zu entscheiden hatte.

#### Entscheidung des BGH:

Der BGH führt in dem Urteil aus, dass mit dem Zahlungsausgleich lediglich die fristlose Kündigung unwirksam werde. Die gleichzeitig erklärte hilfsweise ordentliche Kündigung bleibe hingegen unberührt und damit auch wirksam. Es bestehe kein Anlass, die für die Kündigung aus wichtigem Grund geltende Ausschlussvorschrift auf die ordentliche Kündigung entsprechend anzuwenden. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB greife nicht bei der ordentlichen Kündigung. Der BGH stützt diese Ansicht darauf, dass entsprechende Absichten des Gesetzgebers bisher nicht verlautet, sondern entsprechende Gesetzesvorhaben ausdrücklich zurückgewiesen worden

sind. Gerichte seien darum an die geltende Rechtslage gebunden. Diese sehe eine dem § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB entsprechende Regelung für die ordentliche Kündigung gerade nicht vor.

Für Mietverhältnisse bedeutet die Entscheidung, dass Mietern bei Zahlungsausfall unabhängig von der Rechtslage zur fristlosen Kündigung auch ordentlich gekündigt werden kann. Mietverhältnisse können von der Vermieterseite auf diese Weise jedenfalls nach Ablauf der Kündigungsfrist beendet werden. Mieter können den Räumungsanspruch nicht mehr mit dem getätigten Zahlungsausgleich abwehren, wenn die Vermieterseite auch die hilfsweise ordentliche Kündigung erklärt hat.

Mietverhältnisse können wegen Zahlungsausfalls auf folgendem Weg beendet werden:

1. Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund wegen Zahlungsausfall (§ 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB): Diese bleibt trotz Zahlungsausgleichs innerhalb der Schonfrist wirksam, wenn der Mieter in den letzten zwei Jahren bereits einmal mit mehr als einer Monatsmiete in Verzug war und der Vermieter aus diesem Grunde fristlos gekündigt hatte.
2. Vorsorglich zusätzlich zu erklären: Ordentliche Kündigung gemäß § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB. Diese wird durch den Zahlungsausgleich nach aktueller Rechtslage nicht berührt, sodass das Mietverhältnis jedenfalls nach Ablauf der Kündigungsfrist beendet ist.

## VERSTOß GEGEN DAS WIRTSCHAFTLICHKEITSGEBOT BEI BETRIEBSKOSTEN BEGRÜNDET SCHADENSERSATZANSPRÜCHE

## Mieter trifft Darlegungs- und Beweislast

Das Wirtschaftlichkeitsgebot ist eine in § 556 Absatz 3 Satz 1 BGB verankerte vertragliche Nebenpflicht des Vermieters: Dieser soll im Rahmen eines gewissen Ermessensspielraums möglichst wirtschaftlich handeln, sprich in einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis. Weichen die Betriebskosten deutlich vom Durchschnitt oder den Vorjahreskosten ab, kann ein Verdacht auf einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot bestehen. Der Vermieter kann verpflichtet sein, bestehende Verträge mit ungünstigen Bedingungen zu kündigen. Die Beweislast für einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot trägt der Mieter.

Der BGH hatte mit Urteil vom 05. Oktober 2022 (Az.: VIII ZR 307/21) darüber zu entscheiden, ob der Vermieter gemäß § 556 Absatz 3 Satz 1 BGB verpflichtet gewesen wäre, einen Vertrag über Müllmanagementleistungen zu beenden und ob den Mietern Schadens- oder Freistellungsansprüche aufgrund der Unterlassung dessen zustanden.

**Sachverhalt:**

Im zugrunde liegenden Fall bestand ein Vertrag mit einem externen Dienstleister, welcher das komplette Müllmanagementsystem umfasste. Der Dienstleister übernahm die Nachsortierung des Abfalls, den Betrieb eines die Restabfallmenge pro Haushalt erfassenden Chipsystems, die Reinigung der Mülltonnenstandplätze und die Entfernung von Beistellungen für ein Mehrparteienhaus. Der Dienstleistungsvertrag bestand bereits vor Abschluss der streitgegenständlichen Mietverträge. Mit der dem Urteil zugrunde liegenden Klage wehrten sich die Mieter gegen die Umlage der angefallenen Entsorgungskosten. Während das Amtsgericht der Klage noch stattgab, entschied das Berufungsgericht zulasten des Vermieters mit dem Hinweis, dass dieser die Angemessenheit der Kosten nicht ausreichend dargelegt habe. Dieser Entscheidung erteilte der BGH eine deutliche Absage.

**Entscheidung des BGH:**

Der BGH führt in dem Urteil zunächst aus, dass die Kosten für den Betrieb der chipgesteuerten Müllschleusenanlage als Kosten der Müllbeseitigung im Sinne von § 2 Nr. 8 Betriebskostenverordnung dem Grunde

nach auf die Kläger umlegbar sind. Auch die Kosten der Nachsortierung des Abfalls werden als der Vorbereitung der Müllbeseitigung dienende Kosten von § 2 Nr. 8 Betriebskostenverordnung umfasst. Die Kosten für die von der externen Dienstleisterin darüber hinaus vorgenommene Reinigung der Mülltonnenstandplätze sind nach den Feststellungen des BGH ebenfalls umlagefähig, wobei dieser dahingestellt ließ, ob es sich dabei um Kosten nach § 2 Nr. 9 oder Nr. 10 Betriebskostenverordnung handelt.

Der BGH führt aus, dass den Vermieter auch bei der Beauftragung von Drittunternehmen mit Entsorgungsleistungen das Wirtschaftlichkeitsgebot trifft und unangemessen hohe Kosten zu vermeiden sind. Ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot kann zu Schadensersatzansprüchen der Mieter gemäß §§ 280 Absatz 1, 241 Absatz 2 BGB führen. Diese sind auf Rückzahlung der unnötigen Kosten beziehungsweise auf Freihaltung von diesen gerichtet.

Das Berufungsgericht habe verkannt, dass eine mögliche Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots nicht in dem Abschluss des Vertrags mit dem externen Dienstleister, also nicht in der Eingehung der Zahlungsverbindlichkeit liegt. Die Pflichtverletzung könne

lediglich darin gesehen werden, dass der Vermieter den Dienstleistungsvertrag nicht gekündigt hat. Im Falle eines nicht angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses ist der Vermieter zu einer Korrektur der überhöhten Kosten verpflichtet, beispielsweise durch Kündigung des Vertrages, wenn dies möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Diese Pflicht besteht auch für Mietverhältnisse, die erst nach dem Dienstleistungsvertrag abgeschlossen worden sind.

Rechtfehlerhaft habe das Berufungsgericht angenommen, dass der Vermieter für das Fortbestehen eines ordnungsgemäßen Kostengrunds, d.h. die Wirtschaftlichkeit des Müllmanagementsystems des externen Dienstleisters darlegungs- und beweisbelastet sei. Da der Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot eine (Neben-)Pflichtverletzung im Sinne der §§ 280 Absatz 1, 241 Absatz 2 BGB darstellt, ist nach allgemeinen Grundsätzen der Mieter darlegungs- und beweisbelastet.

Auf Grundlage dieser Erwägungen sah der BGH die Sache als nicht entscheidungsreif an und wies diese zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück.

PG





## DIGITALE PLANUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG

**Was beim Einsatz von Drohnen zu beachten ist**

Quelle: New Africa - stock.adobe.com

**Mit der im April veröffentlichten Arbeitshilfe 94 zu den Einsatzmöglichkeiten von Drohnen im Kontext der Wohnungswirtschaft hat der GdW einen Leitfaden entwickelt, der die verschiedenen Anwendungsfälle für Drohnen aufzeigt und technische Aspekte sowie rechtliche Rahmenbedingungen thematisiert. Mit Hilfe des enthaltenen Prüfschemas können die Voraussetzungen für Drohnenaufnahmen geprüft werden.**

Der GdW hat im April die Arbeitshilfe 94 „Einsatzmöglichkeiten von Drohnen im Kontext der Wohnungswirtschaft“ veröffentlicht. Die Arbeitshilfe wurde gemeinsam mit dem Plattformprojekt ForeSight erstellt und vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz gefördert.

Die Arbeitshilfe soll der Wohnungswirtschaft einen leicht verständlichen Leitfaden bieten, wie Drohnenflüge rechtssicher verschiedene wohnungswirtschaftliche Anwendungsfälle effizienter gestalten können. Der Einsatz von Drohnen bietet auch in der Wohnungswirtschaft Vorteile. So kann mit ihrer Hilfe ein

erster Überblick über Gebäude und Grundstück oder auch eine detailliertere Sicht auf Dach oder Fassade gewonnen werden.

Die Einsatzmöglichkeiten von Drohnen werden durch den Gesetzgeber an bestimmte Anforderungen geknüpft. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sollten diese berücksichtigen, auch wenn sie für die Drohnenaufnahmen einen Dienstleister beauftragen. Besonderes Augenmerk sollte auf die Bereiche Datenschutz, Mieterakzeptanz und Auswirkungen auf den Versicherungsschutz des Gebäudes gelegt werden.

Der GdW-Leitfaden soll bei diesen Einschätzungen unterstützen und enthält daher unter anderem ein Prüfschema, das Wohnungsunternehmen und -genossenschaften auch bei der Auswahl bzw. Überprüfung geeigneter Partner für Drohnenflüge unterstützt und die rechtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Der Leitfaden bietet zunächst einen grundsätzlich technischen Überblick und führt in Kapitel zwei verschiedene Anwendungsfälle

für die Wohnungswirtschaft auf, darunter die Verkehrssicherung, Kontrollen für das Baumkataster, die Überprüfung von PV-Anlagen, die technische Analyse der Gebäudedämmung sowie Aufnahmen des Gebäudes für Projektplanung, Bauüberwachung und Vermarktung. Ein weiterer Fokus wird auf die rechtlichen Rahmenbedingungen gelegt, die es bei der Nutzung von Drohnen zu beachten gilt, u. a. Regelungen der nationalen Luftverkehrsordnung, des Datenschutzes, der EU-Drohnenverordnung sowie weitere rechtliche Aspekte.

Die bereitgestellten Informationen dienen als Basis für das nachfolgende Prüfschema, das die wesentlichen rechtlichen Voraussetzungen noch einmal zusammenfasst. Durch Nutzung des Schemas kann festgestellt werden, ob und unter welchen Umständen eine Drohnenutzung für das geplante Projekt möglich ist. LW

■ Die Arbeitshilfe kann unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de) als pdf-Datei heruntergeladen oder als Druckfassung bestellt werden. Diese ist für Verbandsmitglieder kostenlos.

# Neue Lösungen für die Wohnungswirtschaft

**PROPTech-UNTERNEHMENSFÜHRUNG IM DOPPEL-INTERVIEW >>** In den letzten Jahren sind viele neue Unternehmen entstanden, die Dienstleistungen rund um das Thema Wohnen anbieten. Ein maßgeblicher Treiber dieser Entwicklung ist die Digitalisierung, die viele Prozesse erheblich beschleunigen konnte. Eines dieser Unternehmen ist Youtilly, ein Startup des VdW-Mitgliedsunternehmens LEG, das auf einer eigenen Plattform Dienstleistungen in und rund um Wohngebäude und Wohnquartiere für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vermittelt und verwaltet und den direkten Draht zwischen allen beteiligten Stellen herstellt. Im Doppel-Interview fragte der Verband das aus Jakob Siegert und Lena Nelsen bestehende Geschäftsführungsduo von Youtilly nach den Mehrwerten für die Wohnquartiere, die Mieterinnen und Mieter und die Wohnungswirtschaft.

## Welche Dienstleistungen bietet Youtilly für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften an?

**Lena Nelsen:** Im Rahmen einer umfangreichen Befragung von Mieterinnen und Mietern haben wir festgestellt, dass viele von ihnen mit ihrer Betriebskostenabrechnung und mit der Qualität von Dienstleistungen im Bestand nicht vollumfänglich zufrieden waren. Häufige Kritikpunkte waren dabei beispielsweise, dass der Hausflur nicht ordentlich gereinigt, der Rasen nicht akkurat gemäht oder im Winter der Gehweg nicht gestreut worden sei – obwohl die LEG all diese Leistungen selbstverständlich an externe

Dienstleister vergeben und dafür bezahlt hatte.

In dieser Gemengelage haben wir ein – aus unserer Sicht klassisches Problem – der Wohnungswirtschaft erkannt: Es gibt aktuell keine Möglichkeit die drei beteiligten Parteien, Mieterschaft, Dienstleister und Wohnungsunternehmen, in Echtzeit zusammenzubringen. Ein „Austausch“ findet in der Regel nur über Einsprüche viele Monate nach der eigentlichen Leistungserbringung statt. Die Lösung, aber auch die größte Herausforderung hierbei war aus unserer Sicht Transparenz.

**Jakob Siegert:** Was an dieser Situation besonders ist, ist die Tatsache, dass alle involvierten Parteien signifikant viel Arbeit und Aufwand in die Prozesse investieren und trotzdem die Ergebnisse nicht zufriedenstellend sind. Somit war für uns schnell klar, dass einfach nur „mehr“ Aufwand in die Verwaltung von Dienstleistungsunternehmen zu investieren oder die Betriebskosten-Teams aufzustocken, zu keiner zufriedenstellenden Lösung führen wird. Um das Problem bei der Wurzel zu packen, wollen wir mit Youtilly die Branchenlösung für transparente Immobilienpflege und deutschlandweite Auftragsvergabe in den Bereichen Grünpflege, Reinigung und Winterdienst werden.

**Lena Nelsen:** Bei der Programmierung und dem Design von Youtilly war uns besonders wichtig, eine möglichst einfache und klare Struktur zu schaffen. Nicht die technischen Möglichkeiten sollen im Vordergrund stehen, sondern die selbsterklärende und einfache Bedienung der Plattform. Wir haben hierzu bei der Entwicklung stets eng mit verschiedenen Fachkollegen aus der Wohnungswirtschaft, aber auch mit Dienstleistern und Mietern zusammengearbeitet, um dieses Ziel zu erreichen.

## **i** ZUR PERSON



Quelle: Youtilly

Jakob Siegert verfügt über einen Bachelor in General Management sowie den Master in Investment Analysis. Nach sechs Jahren in der Sanierungs- und Restrukturierungsberatung (FTI-Andersch) folgte eine Station als Referent des CEO bei CEWE, wo er u.a. an Venture Building und digitalen Produkten arbeitete, bevor er 2022 als Geschäftsführer zu Youtilly wechselte.

## Wie funktioniert das in der Praxis? Wie bekommen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften die benötigte Dienstleistung?

**Jakob Siegert:** Bildlich gesprochen kann man sich Youtilly am besten anhand von zwei Zahnrädern vorstellen, die ineinandergreifen. Zahnrad 1 symbolisiert die Ausschreibungsplattform, auf der wir aktuell Aufträge an rd. 1.000 aktive Dienstleister vermitteln. Die Dienstleister bekommen durch Youtilly eine Einführung in die Plattform und alle notwendigen Informationen, um mit dem System zu arbeiten. Basis für die Ausschreibungen sind die individuellen Bestände und Anforderungen (Leistungsverzeichnisse) unserer Kunden – diese können

## **i** ZUR PERSON



Quelle: Youtilly

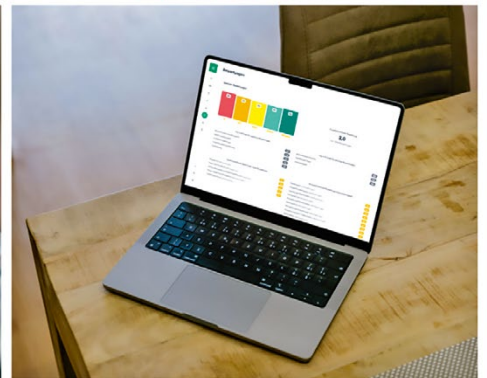
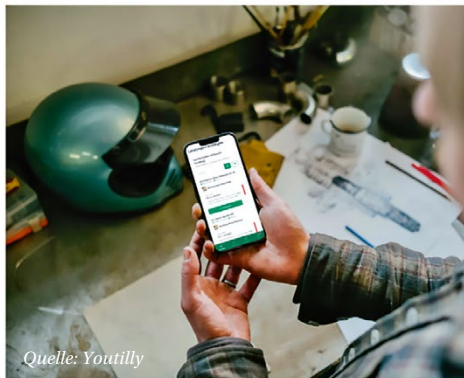
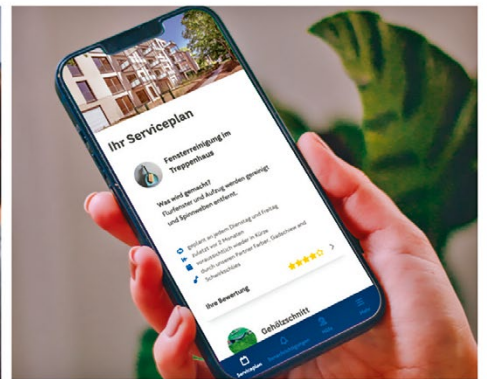
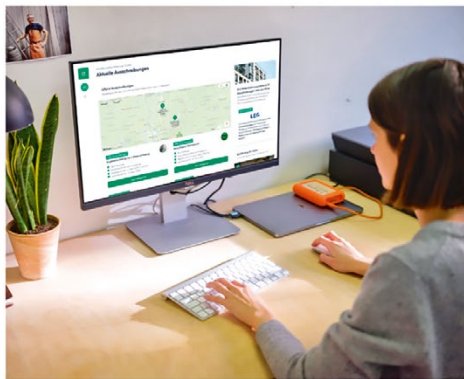
Lena Nelsen hat ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der LEG absolviert und berufsbegleitend den Bachelor in Real Estate sowie den Master in Business Administration in London gemacht. Bis August 2021 war sie im Bereich Strategie der LEG tätig, mit Schwerpunkt auf Digitalisierung und Innovation. Seitdem ist sie als Geschäftsführerin von Youtilly tätig.



wir über eine Vielzahl an Schnittstellen sehr flexibel und individuell anbinden. Alternativ dazu haben wir gemeinsam mit Branchenexperten ebenfalls Standard-Leistungsverzeichnisse entwickelt, die kostenlos auf der Plattform zu Verfügung stehen. Nach einer Ausschreibung findet die Vergabe statt, natürlich voll digital und nach individuellen Vergaberichtlinien unserer Kunden.

**Lena Nelsen:** Nach einer erfolgreichen Ausschreibung „spring“ der Auftrag dann auf das zweite Zahnrad, die Auftragsverwaltung, über. Aus diesem ergibt sich das sog. Arbeitsprofil des Dienstleisters. Hierzu werden nun alle Leistungen, die aus einem Auftrag resultieren, zeitlich geplant und umfassend dargestellt. Nach dem Erbringen einer Leistung bestätigt der Dienstleister direkt auf der Plattform die Durchführung. Somit wird es Unternehmen der Wohnungswirtschaft möglich, innerhalb von Sekunden z. B. die Durchführung einer Winterdienstleistung nachzuprüfen und als Rückmeldung an die Mieter zu geben – ganz ohne Papiernachweise und Telefonanrufe. Besonders stolz sind wir darauf, dass wir aus dem System heraus, auf Basis der erbrachten Leistungsnachweise, direkt Rechnungen erstellen und versenden können. Somit ist nun alles ganz papierlos möglich.

Zusammengefasst bedeutet das alles ganz praktisch, dass dank Youtilly keine Leistung mehr abgerechnet werden kann, die nicht auch entsprechend erledigt wurde, keine Leistung mehr erledigt werden kann, die nicht zuvor beauftragt worden ist und kein



Quelle: Youtilly

Die Dienste rund um das Wohnquartier können komfortabel über verschiedene Endgeräte angefragt, bestellt und bewertet werden

Auftrag für etwas erteilt werden kann, das nicht zuvor sauber und nachvollziehbar ausgeschrieben wurde. Das alles ist für Eigentümer übrigens vollständig kostenfrei.

**Welche Vorteile schafft Youtilly für die Vermieter- sowie die Mieterseite?**

**Lena Nelsen:** Mit Youtilly bieten wir Vermietern und Verwaltern eine zentrale Plattform,

um ihr Dienstleistungsmanagement ins digitale Zeitalter zu bringen. Neben einer deutschlandweiten Ausschreibungsplattform erhalten sie durch unser Dashboard, also über eine allgemeine Übersichtsseite mit den wesentlichen Daten, immer einen tagesaktuellen Überblick aller gebuchten Dienstleistungen in ihren Liegenschaften. Wir bekommen auf Youtilly sowohl von den Dienstleistern als auch von den Kunden aus der Wohnungswirtschaft durchweg positives Feedback. Neben der geschaffenen Transparenz überzeugt besonders die deutliche Arbeitsentlastung durch die Digitalisierung.

**Jakob Siegart:** Dazu ein Beispiel, an dem der komplette Ansatz und Mehrwert von Youtilly sehr deutlich wird: Für die LEG haben wir in Münster mehrere Aufträge an die Firma Astrein vermittelt. Nachdem der Bestand zuvor Teil eines sehr großen Auftrages war, konnte durch den kleineren regionalen Dienstleister (teilweise sogar direkt im Bestand wohnend) die Leistungsqualität, besonders aber die Reaktionszeiten, z. B. im Winterdienst, deutlich verbessert werden.



Mieterinnen und Mieter, Wohnungsunternehmen und -genossenschaften und die ausführenden Dienstleistungsunternehmen können so enger zusammenrücken



## SEMINARE IM MAI UND JUNI 2023

22.05.2023	VdW südwest	Korrekte Berechnung von Flächen für verschiedene Anforderungen	Michael Weigold	2
23.05.2023	Online	Update Energie und Nachhaltigkeit – Das neue Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO <sub>2</sub> KostAufG)	Alexander Dlouhy	2
24.05.2023	Online	Meta vs. Google: Wie Wohnungsunternehmen von den großen digitalen Plattformen profitieren	Hanno Schmidt	2
31.05.2023	Online	PV-Anlagen – Was kommt auf die Wohnungswirtschaft zu?	Magdalena Strasburger	2
01.06.2023	Online	PV-Anlagen – Wie Genossenschaften davon profitieren können	Magdalena Strasburger	2
05.06.2023	Online	Mietrecht im Praxischeck – Von CO <sub>2</sub> -Kosten bis Zwangsräumung	Klaus Steininger	2
06.06.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Grundlagen Mietrecht und gesetzliche Neuerungen	Gudrun Kleiner	2
06.06.2023	Online	Bautechnische Grundlagen für Kaufleute – Teil 1: Der Keller, Beton und Decken	Armin Hartmann	2
06.06.2023	VdW südwest	Kommunikation mit schwierigen Mietern	Achim Dohmeier	2
07.06.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Ist das wirksam oder kann es weg? Marketing-Strategie für Wohnungsunternehmen	Hanno Schmidt	2
13.06.2023	Online	Bautechnische Grundlagen für Kaufleute – Teil 2: Die Außenhülle	Armin Hartmann	2
14.06.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Anlagenbuchhaltung in der Wohnungswirtschaft	Frank Wetzel	2
14.06.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Neue Gefahrenstoffverordnung: Genereller Asbestverdacht in Gebäuden und Wohnungen, erbaut vor 1993, und weitere typische Gebäudeschadstoffe	Gotthard Grieseler	2
15.06.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	50er-bis-80er-Jahre-Bauten – Erfolgreich modernisieren und bewirtschaften	Armin Hartmann Dennis Mehlan	2
15.06.2023	Online	Update Energie und Nachhaltigkeit – Hydraulischer Abgleich	Christoph Enaux Johann-Frederik Schuldt	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Svenja Timmerkamp  
Telefon 0211 16998-27

2 Annemarie Kleinhempel  
Telefon 0234 9447-592

3 Karsten Dürkop  
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner  
Tel. 040 52011-218



## IMPRESSUM

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



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