

## VerbandsMagazin

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

**14** VDW-FORUM  
WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2023

**28** KLIMASCHUTZ  
IN SERIE BRINGEN

**4** SCHWERPUNKT – DEKARBONISIERUNG  
Der weite Weg zur Klimaneutralität



## Klimaschutz, Bezahlbarkeit, Wirtschaftlichkeit – Nachhaltigkeit im Zentrum



Quelle: Roland Baege/VdW RW

**„Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft macht sich mit individuellen Klimastrategien auf den Weg zur Klimaneutralität bis 2045“**

**E**in zentraler Teil des Grundverständnisses der sozial orientierten Wohnungswirtschaft ist die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen in lebenswerten Wohnquartieren.

Dieses Grundverständnis steht derzeit im Mittelpunkt einer Debatte, die sich aus der großen Herausforderung der Klimaneutralität bis 2045 ergibt: Wie lassen sich Klimagerechtigkeit und Bezahlbarkeit des Wohnens miteinander vereinen? Neben der ökonomischen und sozialen Dimension, die das Thema Wohnen und Bauen bereits seit vielen Jahren begleiten, erlebt die Wohnungswirtschaft eine steigende Relevanz der ökologischen Handlungsdimension.

Allerdings sind diese drei Ziele nicht ohne Weiteres miteinander vereinbar.

Zunehmend wird klar, dass es eines sorgfältigen Abwägungsprozesses zwischen diesen Zielen bedarf. Dieser Abwägungsprozess betrifft im Kern die Frage, welche Maßnahmen zum Schutz des Klimas für die Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften noch leistbar sind, ohne die wirtschaftliche Substanz der Unternehmen zu gefährden und ohne die Mieterinnen und Mieter in ihrer wirtschaftlichen Situation zu überfordern. Diese Diskussion wird zunehmend offen in den Gremien und Organen der Verbandsmitglieder geführt. In diesen wichtigen Diskussionen bedarf es einer sachlichen und mit präzisen Daten geführten Analyse, die die wirtschaftlichen Möglich-

keiten und die klimapolitische Zielsetzung beleuchtet, ohne dabei die Betroffenheit und Ängste der Mieterinnen und Mieter vor Überforderung aus dem Blick zu verlieren.

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften müssen dabei neue Informationen zur CO<sub>2</sub>-Bilanz erheben, ihre Portfolien aus einem weiteren Blickwinkel analysieren, Szenarien für Klimastrategien entwerfen, die Wirkung auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens analysieren und in einem iterativen Prozess mit den wirtschaftlichen Realitäten ihrer Mieterinnen und Mieter sowie der Rahmenbedingungen der lokalen Wohnungsmärkte abgleichen. Dabei agieren alle Marktteilnehmenden in einem Umfeld mit unsicheren Informationen und ständig wechselnden Anforderungen – sowohl im Ordnungsrecht als auch in den Förderbedingungen.

Dabei gehört es schon immer zum Grundverständnis der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bei allen Unwägbarkeiten das Leistbare umzusetzen. Und das zu tun, ohne sich mit Blick auf die langfristigen Investitionszyklen in einen blinden Aktionismus zu begeben. Eine Herangehensweise, die auch in der aktuellen Situation am Ende erfolgreich sein dürfte.

**Dr. Daniel Ranker**

Prüfungsdirektor des  
VdW Rheinland Westfalen

### 4 Der weite Weg zur Klimaneutralität



#### SCHWERPUNKT

- 4 **Der weite Weg zur Klimaneutralität**  
Dekarbonisierung
- 6 **Neue Spielregeln**  
Gastbeitrag von Prof. Dr.-Ing. Philip Engelhardt, Professur für Gebäudeenergie-technik und Wärmever-sorgung an der EBZ Business School
- 8 **Führt der Weg im Bestand über die Wärmepumpe?**  
Gastbeitrag von Christian Stolte, Bereichsleiter klimaneutrale Gebäude der Deutschen Energie-Agentur (dena)
- 10 **Der Weg in die Klimaneutralität: Standortbestimmung und Strategie**  
Im Gespräch mit Dennis Böttcher, Vorstand der Bauverein Haan EG
- 12 **Personelle Entwicklung für das Wohnen der Zukunft**  
Doppelinterview zwischen Azubi und Geschäftsführer der WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Düsseldorf

### 14 VdW-Forum Wohnungswirtschaft 2023



### 14 Nachhaltiges Wohnen in zukunfts-fähigen Quartieren

### 20 Auf den Punkt gebracht Berichte aus den Sparten

#### AKTUELLES

- 21 **Wohnungswirtschaft unterstützt Vermittlung von Medienkompetenz**  
Nachrichten-App für junge Menschen
- 22 **Ermöglichen, nicht verhindern!**  
Wohnungspolitik auf Bundesebene
- 23 **Wie bekommen wir die Fachkräfte in die Wohnungswirtschaft?**  
10. Forum Personal
- 24 **Tradition trifft Zukunftsfragen**  
EBZ Business-School gründet Institut für Wohnungsgenossenschaften
- 25 **Seminar zur Erstellung der Heizkostenabrechnung**  
Aktuelles Mietrecht
- 26 **KlimaCamp geht in die zweite Runde**  
EBZ-Veranstaltung vom 24. bis 27. Juli 2023

**Deutschlands beste Mieterzeitung**  
Wettbewerb: Jetzt teilnehmen!

### 28 Bereisung von seriell sanierten Wohnquartieren in Bochum



#### AKTUELLES NRW

- 27 **NRW geht bei Bekämpfung von Wohnungslosigkeit voran**  
2. Runder Tisch Housing First NRW
- 28 **Klimaschutz in Serie bringen**  
Bereisung von seriell sanierten Wohnquartieren in Bochum
- 30 **Große Neugier auf die Wohnungswirtschaft**  
Berufsorientierungsmesse vocatium 2023 in NRW
- 32 **Wie umgehen mit psychisch erkrankten Mieterinnen und Mietern?**  
53. Treffpunkt Sozialarbeit

#### AKTUELLES RLP

- 33 **Treibhausgasbilanz RLP: Gebäudebereich lag 2020 vor Verkehrssektor**  
Klimaschutzbericht  
**Wohnungswirtschaft zu Gast bei CDU-Landtagsfraktion**  
Fraktionsanhörung
- 34 **Bauherrenpreis 2022 zu Gast im Zentrum Baukultur**  
Ausstellungseröffnung
- 35 **Bauforum Rheinland-Pfalz: Das Ende des Neubaus?**  
Jetzt anmelden!

**34** Der Bauherrenpreis zu Gast im Zentrum Baukultur



Quelle: Vanessa Eward

**39** Spende für das KinderPalliativ-Netzwerk Essen



Quelle: Essen-Nord-eG

**48** Klimaneutralität als gemeinsames Ziel



Quelle: Kai-Uwe Knott MWKE.NRW

**VdW-ARBEITSKREISE**

- 36** **Energiethemen im Mittelpunkt**  
Arbeitskreis Recht  
**Wirtschaftlichkeit der Wohnraumförderung**  
Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik

**VERBAND UND GREMIEN**

- 37** **Mitgliederbereich in frischem Look mit neuen Funktionen**  
www.vdw-rw.de

**AUS DEN UNTERNEHMEN**

- 38** **Gegen Wohnungslosigkeit in NRW**  
VONOVIA  
**Petra Eggert-Höfel zur Geschäftsführerin bestellt**  
Wohnbau Dinslaken GmbH
- 39** **Spende für das KinderPalliativ-Netzwerk Essen**  
Wohnungsgenossenschaft  
Essen-Nord EG
- Mieterschaft stellt gutes Zeugnis aus**  
Neusser Bauverein GmbH
- 40** **Wechsel in der Geschäftsführung**  
VIVAWEST Wohnen GmbH

**TERMINE**

- 40** **Termine 2023**  
Termine im Juni und Juli 2023

**STEUERN**

- 41** **Zukünftige Abrechnung von Telekommunikationsdienstleistungen – steuerliche Aspekte**  
Körperschaftsteuer/Gewerbesteuer/Umsatzsteuer
- 42** **Rechtsmittel gegen die neuen Grundsteuerwertbescheide?**  
Grundsteuer
- 43** **Wohnbedarf von Erdbebenopfern**  
Einkommensteuer/Körperschaftsteuer/Gewerbesteuer/Umsatzsteuer
- 44** **Steuerliche Behandlung Entlastung Gas, Wärme, Strom**  
Einkommensteuer/Körperschaftsteuer/Umsatzsteuer

**RECHT**

- 45** **Wenn es zu laut wird**  
Fristlose Kündigung aufgrund von Lärmbelästigung

- 46** **Zu spät gekündigt oder noch die Frist gewahrt?**  
Kündigung von Mietverhältnissen

**TECHNIK UND MULTIMEDIA**

- 48** **Klimaneutralität als gemeinsames Ziel**  
E-World energy & water 2023

**FÜR SIE GELESEN**

- 50** **Was beim Schallschutz bei der Planung zu beachten ist**  
Schallschutzpraxis im Wohnungsbau

**SEMINARE**

- 52** **Seminare**  
Seminare im Juni, Juli und August 2023

# Der weite Weg zur Klimaneutralität

**DEKARBONISIERUNG** >> Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft steht vor der großen Herausforderung, ihre Wohnungen bis 2045 klimaneutral zu transformieren. Dass diese Aufgabe aus einem Zusammenspiel aus gesteigerter Energieeffizienz und dem Ausbau erneuerbarer Energien gelingen muss, ist seit langem bekannt und die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen arbeiten bereits an der Umsetzung: Sie erstellen CO<sub>2</sub>-Strategien, erproben innovative Ansätze zur seriellen Sanierung, installieren klimagerechte Heizsysteme in ihren Wohnquartieren und bilden heute schon die personellen Ressourcen für das klimaneutrale Wohnen von morgen.

Angesichts der wachsenden Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft durch Zinswende, Fachkräftemangel sowie Baukostensteigerung wird die Umsetzung der Klimaschutzziele im Gebäudesektor immer schwieriger. Vor diesem Hintergrund gilt es, statt immer strengerer Standards die richtigen Rahmenbedingungen zu schaffen, damit Klimaschutz und bezahlbares Wohnen zusammen möglich sind.

## Wohnungspolitische Debatte verunsichert die Branche

Die derzeit viel diskutierten neuen Vorgaben im Entwurf zur Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) zielen darauf ab, Klimaneutralität im Gebäudesektor unter Berücksichtigung der beiden Aspekte voranzutreiben. Dabei gehen sie aber deutlich über die tatsächliche Machbarkeit hinaus – die darin vorgegebenen Standards sind sowohl technisch als auch finanziell nicht im gesamten Gebäudebestand umsetzbar, die geplanten Fristen hierfür wenig realistisch.

So fordert der vorliegende GEG-Entwurf, dass neu eingebaute Heizungen in Neubau und Bestand ab 2024 zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien betrieben werden müssen – Übergangfristen liegen im Härtefall bei maximal drei Jahren. Dabei mangelt es nach aktuellem Stand nicht nur an Wärmepumpen und Fachkräften, die sie einbauen können – auch die Netzkapazitäten sind häufig nicht dafür ausgelegt, um sie zu betreiben. Darüber hinaus sind die Fristen nicht auf die geplanten Regelungen zur kommunalen Wärmeplanung abgestimmt: Bis ein kommunaler Wärmeplan vorliegt und mögliche Maßnahmen durch Ausbau von Wärmenetzen umgesetzt wurden, muss nach GEG-Vorgabe bereits eine dezentrale Lösung gefunden werden.



Quelle: Sydney – stock.adobe.com

## Milliardeninvestitionen würden Wohnungen unbezahlbar machen

Hinzu kommen mit der geltenden Gebäudeeffizienzrichtlinie strenge Vorgaben für die Gebäudeeffizienzstandards. Wenn die Richtlinie, wie vom EU-Parlament beschlossen, verabschiedet werden sollte, müssten alle Bestandsgebäude bereits im Jahr 2030 der Effizienzklasse E entsprechen – bis 2033 sogar D. Von dieser Regelung wären in Deutschland rund 45 Prozent der Wohngebäude betroffen. Nach GdW-Schätzungen würde die Umsetzung mit jährlichen Investitionskosten von 125 Milliarden Euro einhergehen.

Die Vorgaben stellen die Wohnungswirtschaft somit vor erhebliche Herausforderungen, nicht zuletzt finanzieller Art. Diese Kosten müssten zu Lasten bezahlbarer Mieten getragen werden, denn nur durch Mieterhöhungen ließen sich Investitionen in dieser Höhe finanzieren. Das ist jedoch nicht das Ziel der sozial orientierten Wohnungswirtschaft.

## Effizienz effizient gestalten

Um einen klimaneutralen Gebäudebestand in der Wohnungswirtschaft bis 2045 tatsächlich gewährleisten und gleichzeitig bezahl-

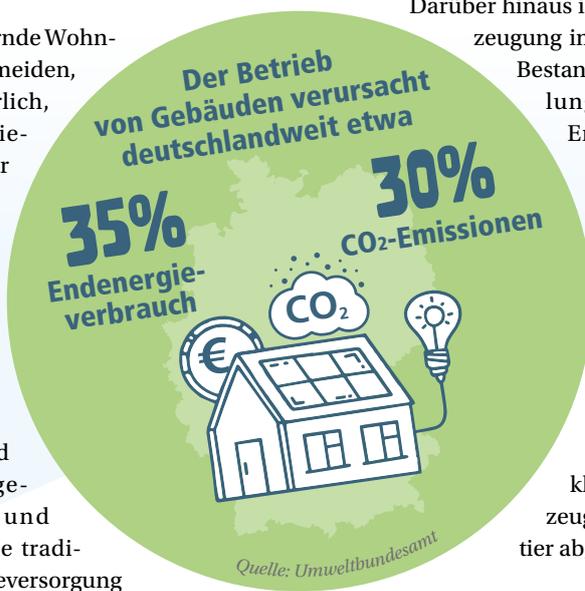
bares Wohnen weiterhin ermöglichen zu können, müssen die Wege dorthin frei und technologieoffen gestaltet und durch die notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen flankiert werden. Gleichzeitig gilt es, bestehende Hemmnisse abzubauen.

Konkret bedeutet dies zum einen die Abkehr von Effizienzklassen und das Fokussieren auf die tatsächlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Das Ziel der Klimapolitik für den Gebäudesektor ist die Minderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen, nicht die Einsparung von Energie. Klimaneutralität kann somit nur in Verbindung mit der Nutzung erneuerbarer Energieträger ermöglicht werden, nicht durch immer strengere Effizienzstandards. Steigende Effizienzhausstandards bedeuten höheren Materialaufwand und somit höhere Investitionskosten. Gleichzeitig sinken die Auswirkungen auf die CO<sub>2</sub>-Reduktion des Gebäudes mit steigendem Standard, weil die Bedeutung von Energiequelle und Nutzerverhalten im Verhältnis erheblich steigt.

Höhere Standards binden pro Gebäude also erhebliche finanzielle und materielle Ressourcen, wodurch eine energetische Modernisierung des wohnungswirtschaftlichen Gebäudebestands in der Breite, wie er zur Erreichung der Klimaneutralität erforderlich wäre, bis 2045 praktisch nicht umsetzbar ist und der Weg dorthin mit erheblichen Mieterhöhungen verbunden wäre – ohne die eigentliche Problemquelle – die CO<sub>2</sub>-Emissionen – primär zu adressieren.

Um überfordernde Wohnkosten zu vermeiden, ist es erforderlich, die Modernisierungskosten für die einzelnen Gebäude zu reduzieren. Dies gelingt einerseits, indem ein angemessener Effizienzhausstandard (EH 85) vorgegeben wird und gleichzeitig die traditionelle Wärmeversorgung

durch erneuerbare Energieträger ersetzt wird. Gleichzeitig sollten auch die Planungs- und Bauprozesse möglichst effizient gestaltet werden, um Materialressour-



cen einzusparen und Baukosten zu senken. Serielles Sanieren bietet für die Bestände der sozial orientierten Wohnungswirtschaft große Potenziale und sollte stärker in die Breite gebracht werden. Mehrere Verbandsmitglieder haben in Pilotprojekten Erfahrungen gemacht, welche die Stärken, aber auch die Schwächen des Ansatzes sichtbar machten. Der Verband berichtete dazu im VerbandsMagazin 03/2023.

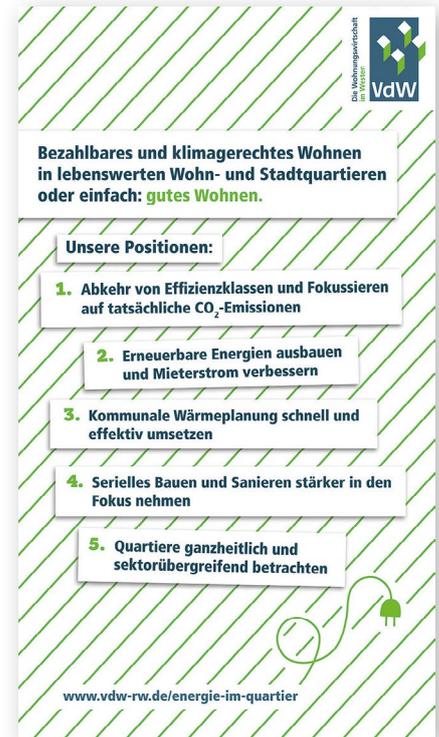
### Erneuerbare Energieträger stärken

Entsprechend müssen daher andererseits die Voraussetzungen zum Ausbau und zur Nutzung erneuerbarer Energien geschaffen werden. Einer der wichtigsten Aspekte ist dabei die schnelle Umsetzung kommunaler Wärmeleitplanung. Sie soll aufzeigen, wo die Wärmeversorgung zukünftig über zentrale Fern- und Nahwärmenetze erfolgen wird und wo vor Ort mit dezentralen Lösungen gearbeitet werden muss, beispielsweise durch den Einbau von Wärmepumpen.

Für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ist ein kommunaler Wärmeplan daher eine wichtige Grundlage für die Planung von Modernisierungsmaßnahmen und die Erstellung einer Klimastrategie. Damit langfristige Planungssicherheit besteht und Klimastrategien belastbar sind, muss die kommunale Wärmeplanung schnellstmöglich und effektiv umgesetzt werden und die damit einhergehenden Zeitpläne mit den Fristen des GEG abgestimmt werden.

Darüber hinaus ist auch die Stromerzeugung im Quartier wichtiger Bestandteil bei der Umstellung auf erneuerbare Energieträger. Denn wenn die Wärmeversorgung zu großen Teilen elektrifiziert wird, steigt der Strombedarf erheblich an. Es ist daher nur richtig, dass dieser Bedarf nach Möglichkeit über dezentrale, klimafreundliche Erzeugung im Wohnquartier abgedeckt wird.

Mieterstrom ist dafür ein wichtiges Instrument, denn nur so kann ermöglicht werden, dass der Strom auch tatsächlich vor Ort verbraucht, statt dass er ins Netz ein-



*Fünf Positionen für die Wärmewende im Quartier – mehr unter: [www.vdw-rw.de/energie-im-quartier](http://www.vdw-rw.de/energie-im-quartier)*

gespeist und andernorts genutzt wird. Das steigert die Effizienz und entlastet die Netze. Zudem ist der Strom durch Wegfall von Abgaben und Umlagen günstiger. Aufgrund der hohen bürokratischen und energierechtlichen Hürden wird Mieterstrom derzeit nur in Ausnahmen durch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften angeboten.

Die vom Ministerium für Wirtschaft und Klimaschutz vorgelegte Photovoltaik-Strategie sieht erhebliche Verbesserungen der aktuellen Mieterstrombedingungen vor. Zunächst bleibt abzuwarten, wie die tatsächlichen Maßnahmen in Gesetzesform ausgestaltet und ob sie die Hürden tatsächlich abbauen werden.

### Quartiere fokussieren, nicht das einzelne Gebäude

Schließlich sollte der Fokus bei der Betrachtung nicht auf dem einzelnen Gebäude, sondern auf dem Quartier liegen. Wärmeversorgung kann im Quartier deutlich effizienter ausgestaltet werden als im einzelnen Gebäude. Zudem lassen sich auf Quartierebene individuelle Maßnahmen bestmöglich bündeln bzw. abstimmen sowie die für Klimaschutz, Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit optimalen Investitionen auswählen.

GASTBEITRAG VON PROF. DR.-ING. PHILIP ENGELHARDT, PROFESSUR FÜR GEBÄUDEENERGIETECHNIK UND WÄRMEVERSORGUNG AN DER EBZ BUSINESS SCHOOL

# Neue Spielregeln

**Zwischen Klimaschutz, Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit – die geplante Klimaneutralität bis 2045 stellt die sozial orientierte Wohnungswirtschaft vor eine Jahrhundert-Herausforderung. Neben der schrittweisen Reduzierung der Treibhausgasemissionen, d. h. um mindestens 65 Prozent gegenüber 1990 bis 2030, um mindestens 88 Prozent bis 2040 bis hin zur Netto-Treibhausgasneutralität bis 2045, sieht das Klimaschutzgesetz Emissionshöchstmengen für den Gebäudesektor von 67 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent bis zum Jahr 2030 vor.**

Bei den bundesweiten Emissionen im Gebäudebereich konnte in den letzten zehn Jahren trotz massiver Investitionen keine signifikante Reduktion der Emissionen erreicht werden. Effizienzmaßnahmen wurden umgesetzt, der bauliche Wärmeschutz wurde verbessert, Wärmepumpen wurden vor allem in den vergangenen Jahren vermehrt eingebaut. Dennoch sind die dadurch theoretisch machbaren Potenziale zur Emissionsminderung in großen Teilen kompensiert worden, u.a. durch den Neubau, aber auch durch Nutzerverhalten und steigende Komfortexpectationen in modernisierten Gebäuden. So überschritten auch die Emissionen des Gebäudesektors im Jahr 2021 die zulässige Jahresemissionsmenge laut Klimaschutzgesetz.

Neben den wirtschaftlichen Herausforderungen durch die aktuelle Zins- und Baukostenentwicklung müssen sich Wohnungsun-

ternehmen mit steigenden Anforderungen durch nationale Gesetzgebung wie GEG-Novelle, EnSimiMaV oder CO<sub>2</sub>-Kostenteilungsgesetz auseinandersetzen. Hinzu kommt die europäische Gebäuderichtlinie, welche die Sanierung der deutschen Effizienzklassen F, G und H bis zum Jahr 2033 fordert, also fast eines Drittels des Mehrfamilienhausbestands innerhalb von zehn Jahren. Auch wenn gegenwärtig einzelne Aspekte des GEG diskutiert und Anforderungen teilweise abgemildert werden, wird deutlich, dass sich die bisherigen Spielregeln für die Wohnungswirtschaft verändern. Tragfähige Geschäftsmodelle entwickeln sich von der reinen Vermietung hin zu digitalisierten Dienstleistungen für klimagerechtes Wohnen.

## Sektorenkopplung und dezentrale Energieversorgung

Während in Deutschland der Anteil regenerativer Energienutzung in der Stromerzeugung in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist, haben sich die Anteile in den Sektoren Wärme und Verkehr kaum weiterentwickelt. Dabei kommt dem Wärmesektor mit etwa der Hälfte des Endenergiebedarfs eine bedeutende Rolle zu. Als Lösungsansatz impliziert die Sektorenkopplung ein stärkeres Zusammenwachsen der drei Bereiche, was unvermeidlich dazu führt, dass der Strombedarf zukünftig stark ansteigt. Perspektivisch versorgen erneuerbare Energiequellen unsere Infrastruktur, also Strom-, Gas- und Wärmenetze, zwischen welchen ein Austausch über Technologien wie Power-to-Heat, Po-



ZUR PERSON



Quelle: EBZ

Prof. Dr.-Ing. Philip Engelhardt leitet die Professur für Gebäudeenergie-technik und Wärmeversorgung an der EBZ Business School und begleitet die klimaneutrale Transformation der Wohnungswirtschaft aus wissenschaftlicher Perspektive.

wer-to-Gas oder die Kraft-Wärme-Kopplung erfolgen kann (s. Schaubild).

Bei der Defossilisierung des Wärmesektors wird der Ausbau elektrisch betriebener Wärmepumpen eine zentrale Rolle einnehmen. Die Novelle des GEG und die schrittweise Verteuerung fossiler Energieträger sind ein klares Signal in diese Richtung. Studien wie das Wärmepumpen-Monitoring des Fraunhofer-Instituts für Solarenergie zeigen, dass auch Bestandsgebäude für den Einsatz von Wärmepumpen geeignet sein können. Wichtig dabei ist es, die Vorlauftemperatur im Heizsystem so weit wie möglich zu reduzieren, um wirtschaftliche Jahresarbeitszahlen zu erreichen. Da alte Heizkörper in vielen Fällen überdimensioniert sind und über entsprechende Leistungsreserven verfügen, besteht diese Möglichkeit auch dort. Die wirtschaftliche Betriebsweise ist dann in vielen Fällen mit Wärmepumpentarifen gut darstellbar. Attraktiv ist die Nutzung dezentraler Wärmepumpen in Verbindung mit gebäudeintegrierter oder -naher Photovoltaik, die zumindest teilweise zur Deckung des Strombedarfs von Wärmepumpen beitragen kann und zudem die Vermarktung



Quelle: EBZ

*Entwurf eines nachhaltigen Gebäudes: Dezentrale Stromerzeugung durch Photovoltaik und Begrünung als Aspekte der Dekarbonisierung*

von Mieterstrom im Quartier ermöglicht (Abbildung 2).

Um innerhalb eines Portfolios die Auswahl von Gebäuden zu erleichtern, die für die Umrüstung auf eine Wärmepumpentechnologie in Frage kommen, ist eine Diagnose der Niedertemperatur-Eignung unabdingbar ebenso wie standardisierte Hydraulikkonzepte und eine Regelungstechnik, die sich über Fernzugriff optimieren lässt und die PV-Anlagen als Antriebsenergie für Wärmepumpen integriert. Um handlungsfähig zu bleiben, müssen sich Wohnungsunternehmen dringend mit diesen Themen auseinandersetzen!

**Ausweg Fernwärme?**

Als mögliche Erfüllungsoption der gesetzlichen Anforderungen erscheint in vielen Fällen der Anschluss an ein Fernwärmenetz als eine naheliegende Alternative. In dichten bebauten Stadträumen, wo dezentrale Wärmepumpen schwer einsetzbar sind, kann die netzgebundene Wärmeversorgung auch gewisse Vorteile aufweisen. Dann liegt die Herausforderung aber in der Defossilisierung der Fernwärmenetze, was mit erheblichem Aufwand und damit auch hohen Kosten verbunden ist. Das wird für Wohnungsunternehmen einerseits die Abhängigkeit von Fernwärmeversorgern er-

höhen und andererseits zu langfristig hohen Kosten führen.

Einfache Lösungen sind oft einfach teurer! Prinzipiell ist auch eine Defossilisierung der Gasnetze durch „grüne Gase“, also Biogase und langfristig auch Wasserstoff und dessen Derivate, zur Gebäudebeheizung denkbar, allerdings ist die Verfügbarkeit von Wasserstoff aktuell noch kritisch zu sehen. In dem Zusammenhang kann die Nutzung von Abwärme bei der Wasserstoffgewinnung durch Elektrolyse einen möglichen Ansatz zur dezentralen Wärmeversorgung von Quartieren darstellen.

**Strategie für die Branche**

Die veränderten Rahmenbedingungen haben eine Konsequenz: Klimaschutz wird zum Geschäftsmodell. Nur wenn sich Wohnungsunternehmen mit den Potenzialen der dezentralen Energieversorgung von Gebäuden und Quartieren auseinandersetzen, können die Unabhängigkeit der Unternehmen und ein nachhaltig wirtschaftlicher Betrieb gesichert werden. Ein erster Schritt für Wohnungsunternehmen ist es, Kenntnis über Zustand und Betriebsweise des Immobilienportfolios zu erlangen. Das Monitoring relevanter Gebäudedaten kann dabei helfen, die Betriebsoptionen von Immobilien richtig einzuschätzen, wobei zu berücksichtigen

ist, dass die CO<sub>2</sub>-freie Energieversorgung wesentlich komplexer in der Betriebsführung ausfallen kann als die konventionelle Energieversorgung.

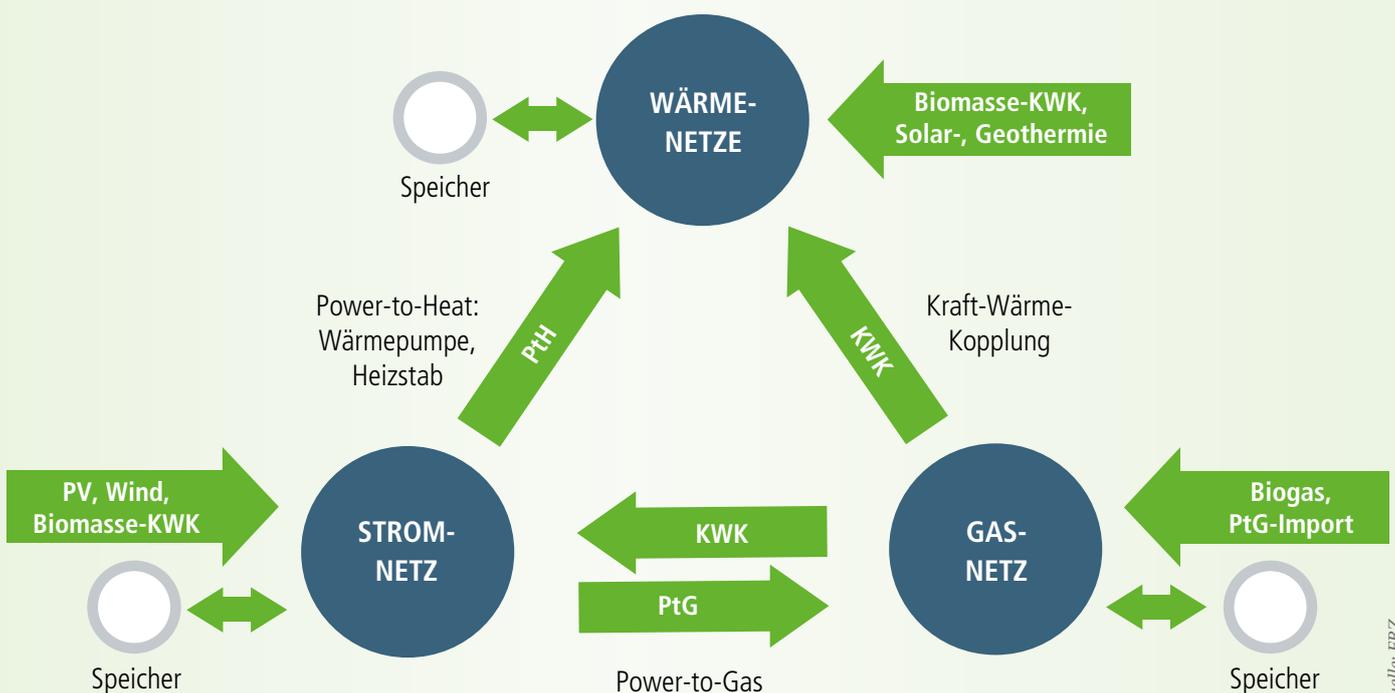
**Dafür müssen sich Unternehmen aufstellen!**

Die Flexibilisierung der Strominfrastruktur durch die Sektorenkopplung eröffnet aber auch Potenziale für neue Geschäftsfelder, wie digitale und sektorübergreifende Dienstleistungen und strategische Partnerschaften mit Herstellern. Das bedeutet, dass die erforderlichen Kompetenzen in kurzer Zeit in den Unternehmen aufgebaut werden müssen. Aktuell ist es schwierig, Menschen zu finden, die das technische Know-how mitbringen und nicht schon jetzt vollkommen ausgelastet sind.

Klimaschutz und nachhaltige Energieversorgung von Gebäuden und Quartieren sind die Zukunftsthemen für die Branche – die Wohnungswirtschaft braucht dafür eigene Ausbildungs- und Personalentwicklungsstrukturen. Der Studiengang „Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement“ an der EBZ Business School ist das Bildungsangebot, mit dem Wohnungsunternehmen ihr Personal gezielt auf die zukünftigen Herausforderungen vorbereiten können.

*Philip Engelhardt, EBZ*

**Sektorenkopplung als effiziente Strategie**



Quelle: EBZ

GASTBEITRAG VON CHRISTIAN STOLTE, BEREICHSLEITER KLIMANEUTRALE GEBÄUDE DER DEUTSCHEN ENERGIE-AGENTUR (DENA)

**dena**  
Deutsche Energie-Agentur

## Führt der Weg im Bestand über die Wärmepumpe?

Die Bundesregierung hat gemeinsam mit Branchenvertretenden das Ziel ausgerufen, ab 2024 pro Jahr 500.000 Wärmepumpen einzubauen, um die Klimaneutralität im Gebäudesektor voranzutreiben. Bis 2030 sollen es sechs Millionen Wärmepumpen in deutschen Gebäuden sein. Nicht zuletzt durch die geplante Anpassung des Gebäudeenergiegesetzes, das ab 2024 einen Anteil von 65 Prozent Erneuerbaren Energien bei neuen oder ausgetauschten Heizungen vorschreibt, sowie der gestiegenen Nachfrage der Bauherren aufgrund der Gas-Krise entsteht hier ein enormer Handlungsdruck.

Der Markt für Wärmepumpen in Deutschland ist aber noch vergleichsweise klein: Von den ca. 24 Millionen installierten Wärmeerzeugern in Deutschland liegt der Anteil an Wärmepumpen erst bei fünf Prozent. Zwar steigen die Absatzzahlen seit 2020 stark an, doch trotzdem sind die Ziele ambitioniert.

Zudem erschweren der Fachkräftemangel, Lieferengpässe und die hohen Preise eine schnelle Umsetzung. Die Branche nimmt die Herausforderungen jedoch an:

Hersteller investieren und bauen ihre Produktionskapazitäten aus, sodass sich die entstandenen Engpässe bei den Angeboten und somit auch die Preise hoffentlich bald wieder entspannen werden. Das Handwerk schult um, Ausbildungen werden angepasst und Informationsangebote für Fachkräfte vermehrt ausgebaut. Ein wichtiger Punkt ist zudem die Entwicklung von Innovationen, etwa um vereinfachte und dadurch verkürzte Installationszeiten vor allem im Bestand zu ermöglichen.

Und auch die Politik unterstützt den Hochlauf: Klimaschutzminister Robert Habeck brachte relevante Akteure beim „Wärmepumpengipfel zusammen“, die Förderung für den Einbau von Wärmepumpen und Schulungen für Fachkräfte ist attraktiv und mit der Energiewechselkampagne des Bundes werden Gebäudeeigentümer und -eigentümerinnen umfassend informiert.

### Wärmepumpenlösungen im Bestand

Der große Markt eröffnet sich dabei im Gebäudebestand: ca. 900.000 Wärmeerzeuger wurden 2021 in bestehenden Gebäuden ausgetauscht. Davon wurden rd. 115.000

durch Wärmepumpen ersetzt. Im Neubau wurden 150.000 Wärmeerzeuger abgesetzt, wobei hier jeder zweite eine Wärmepumpe war. Auch ein Anteil von 27 Prozent der neu gebauten Mehrfamilienhäuser (MFH) wird primär durch Wärmepumpen beheizt. Der Einbau von Wärmepumpen im Neubau ist aufgrund der energetischen Qualität und damit verbundenen geringeren Heizkreistemperaturen meist problemlos möglich.

In unsanierten Gebäuden mit hohem Wärmebedarf sind dagegen höhere Vorlauftemperaturen erforderlich, die dazu führen, dass die bestehenden Heizkörper an sehr kalten Tagen nicht genug Wärme übertragen können und die Effizienz abnimmt. Von zentraler Bedeutung ist daher das Senken des Heizwärmebedarfs durch Verbesserung der Gebäudehülle – also mehr Energieeffizienz. So entstehen Vorteile durch höheren Komfort und geringere Betriebskosten und die Effizienz leistet ihren wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele. Mitunter können auch neue, effizientere Heizkörper mit eingebauten, nahezu geräuschlosen Kleinstlüftern Abhilfe schaffen. In Studien des Fraunhofer-Institutes konnten so auch

### Vier zentrale Punkte auf dem Weg zum Wärmepumpenhochlauf



Quelle eigene Darstellung nach: dena

Häuser mit höheren Heizwärmeverbräuchen gute Effizienzkennwerte erreichen.

Versorgungsseitig muss in verdichteten, urbanen Gebieten zunächst auf die Nutzung von Fernwärme beziehungsweise den Ausbau von Wärmenetzen in Quartieren gesetzt werden, wobei jeweils auch Großwärmepumpen zum Einsatz kommen können. Beides muss massiv ausgeweitet werden und die kommunale Wärmeplanung liefert Hinweise, wo Ausbaugebiete vorliegen und wie sich der zeitliche Pfad der Erweiterung gestaltet.

Dort, wo keine Fern- oder Nahwärme absehbar ist, lassen sich für den Einsatz von Wärmepumpen für die Gebäude angepasste Lösungen finden. Die TGA-Planung muss dabei zusammen mit Architekten Lösungen für eine geeignete Erschließung der Wärmequelle finden. Mitunter muss auch ein Konzept für die schrittweise Umstellung einzelner Wohnungen erarbeitet werden. Und nicht zuletzt muss das Gebäude von der Qualität der Hülle und dem Wärmeverteilungssystem her geeignet sein, um mit den niedrigeren Systemtemperaturen der Wärmepumpen zurecht zu kommen.

### Innovationen entstehen

Gerade für den Einsatz in urbanen Räumen entwickeln Hersteller eine wachsende Zahl von Innovationen und Lösungsmöglichkeiten (z. B. Luftansaugung für Wohnungswärmepumpen über nicht mehr genutzte Schornsteinzüge, Energiepfähle und Energiekörbe zur Erdwärmenutzung in geringen Tiefen), sodass auch Wärmepumpen hier künftig deutlich einfacher einsetzbar sein werden. Neben individuell geplanten Wärmepumpenlösungen werden inzwischen auch standardisierte Containerlösungen



für Mehrfamilienhausquartiere angeboten. Dadurch kann der Planungsaufwand erheblich reduziert werden und der Umbau der Wärmeversorgung quartiersweise quasi „in Serie“ erfolgen.

Bei zentralen Wärmeversorgungssystemen in Mehrfamilienhäusern können neben reinen Wärmepumpenanlagen auch Hybrid-systeme zum Einsatz kommen, die dann neben der Wärmepumpe über Spitzenlastgeräte (z. B. Gas-Brennwertgeräte) verfügen. Grundlast bis hin zu moderat kühlen Außentemperaturen übernimmt dann die Wärmepumpe, bei tiefen Außentemperaturen und für die höheren Temperatur-Anforderungen an Trinkwarmwasser aufgrund der Legionellenproblematik schaltet sich der Spitzenlastkessel automatisch dazu. Wird zu einem späteren Zeitpunkt die Effizienz der Gebäudehülle verbessert, kann der Spitzenkessel perspektivisch sogar vollständig außer Betrieb gehen.

Eine weitere, wenn auch seltenere Anwendung ist der Einsatz von Gas-Wärmepumpen, die mit Erdgas/Flüssiggas anstatt Strom angetrieben werden und höhere Vorlauftemperaturen erreichen. Da der Nutzungsgrad bei Gaswärmepumpen aber geringer ist als bei Elektrowärmepumpen, muss beim Betrieb ein gewisser Anteil treibhausgasneutralen Gases bzw. Biogas eingesetzt werden, um auf einen Anteil von 65 Prozent erneuerbarer Energie bei der Wärme zu kommen.

Versorgungsseitig gibt es zudem die Lösung des dezentralen, wohnungsweisen Anschlusses: Außenluft-Einheiten auf dem Dach erschließen die Wärmequelle Außenluft, verteilen die Energie der Wärmequelle im Gebäude. Geschoss- oder wohnungsweise liefern dann einzelne Wärmepumpen-Einheiten die Wärme an die Wohnung. Diese Lösung ist kostenintensiver, aber lange Zirkulationsleitungen mit hohen TWW-Temperaturen sind nicht nötig, der Anschluss kann sukzessive wohnungsindividuell erfolgen und die Verbrauchsabrechnung kann wohnungsweise über die Stromrechnung umgesetzt werden.

Und es wird weiter geforscht und entwickelt: An der hygienischen Trinkwarmwasserversorgung von Mehrfamilienhäusern bei niedrigeren Wassertemperaturen wird auch mittels Filtration gearbeitet. Weitere Erschließungsmöglichkeiten von Wärmequellen (z. B. durch photovoltaisch-thermische-



### ZUR PERSON



Quelle: dena

Christian Stolte ist Diplom-Ingenieur für Energietechnik. Nach mehrjährigen Tätigkeiten als Planer in den Bereichen Energieeffizienz von Gebäuden und Anlagentechnik sowie der Teilnahme an verschiedenen Forschungsvorhaben ist er seit Dezember 2010 Leiter des Bereichs „Klimaneutrale Gebäude“ mit über 100 Mitarbeitenden.

Kollektoren, die überschüssige Wärme aus PV-Modulen nutzen) sind verfügbar und auch die Wärmepumpenhersteller entwickeln gerade angepasste, standardisierte Produkte für den Einsatz in Mehrfamilienhäusern. Gerade sind Geräte mit dem Kältemittel Propan auf dem Vormarsch, da sie höhere Temperaturen bei höherer Effizienz bereitstellen und die Anforderungen an Kältemittel mit wenig Treibhauspotenzial erfüllen.

### Informationen für Fachleute

Es gibt bereits viele Informationen zum Thema Wärmepumpeneinsatz. Gleichzeitig gibt es bei Fachleuten einen großen Bedarf an Bündelung relevanter Informationen, geprüft, hochwertig und neutral. Das hat eine dena-Umfrage unter 10.000 Energieeffizienz-Experten und -Expertinnen im Juli 2022 ergeben.

Das Gebäudeforum Klimaneutral, erreichbar unter [www.gebaeudeforum.de](http://www.gebaeudeforum.de), Plattform für qualitätsgesicherte Informationen rund um klimaneutrale Gebäude und Quartiere, bündelt diese Informationen und wird weiter umfangreiche Informationen, Arbeitshilfen und Best-Practice-Beispiele veröffentlichen.

IM GESPRÄCH MIT DENNIS BÖTTCHER, VORSTAND DER BAUVEREIN HAAN eG

## Der Weg in die Klimaneutralität: Standortbestimmung und Strategie

**D**ie Bauverein Haan eG hat für ihre 918 Wohnungen, die ausschließlich in Haan im Kreis Mettmann liegen, eine CO<sub>2</sub>-Bilanz durch den Verband erstellen lassen, die jetzt in Eigenregie fortgeschrieben wird und als aktuelle Standortbestimmung auf dem Weg in die Klimaneutralität dient. Das Unternehmen, dessen Bestand bisher ausschließlich mit Gas beheizt wird, stattet im Rahmen einer energetischen Sanierung vier Objekte mit einer Luftwärmepumpen-Heizung aus, die in einem sog. Ground Cube zwischen den Häusern im Boden eingebaut wird, um die Qualität der Außenanlagen nicht zu verschlechtern. Die Maßnahme reiht sich ein in die Klimastrategie, welche die Wohnungsgenossenschaft auf Grundlage der CO<sub>2</sub>-Bilanz erstellt hat – das große Ziel: Ein klimaneutraler Wohnungsbestand.

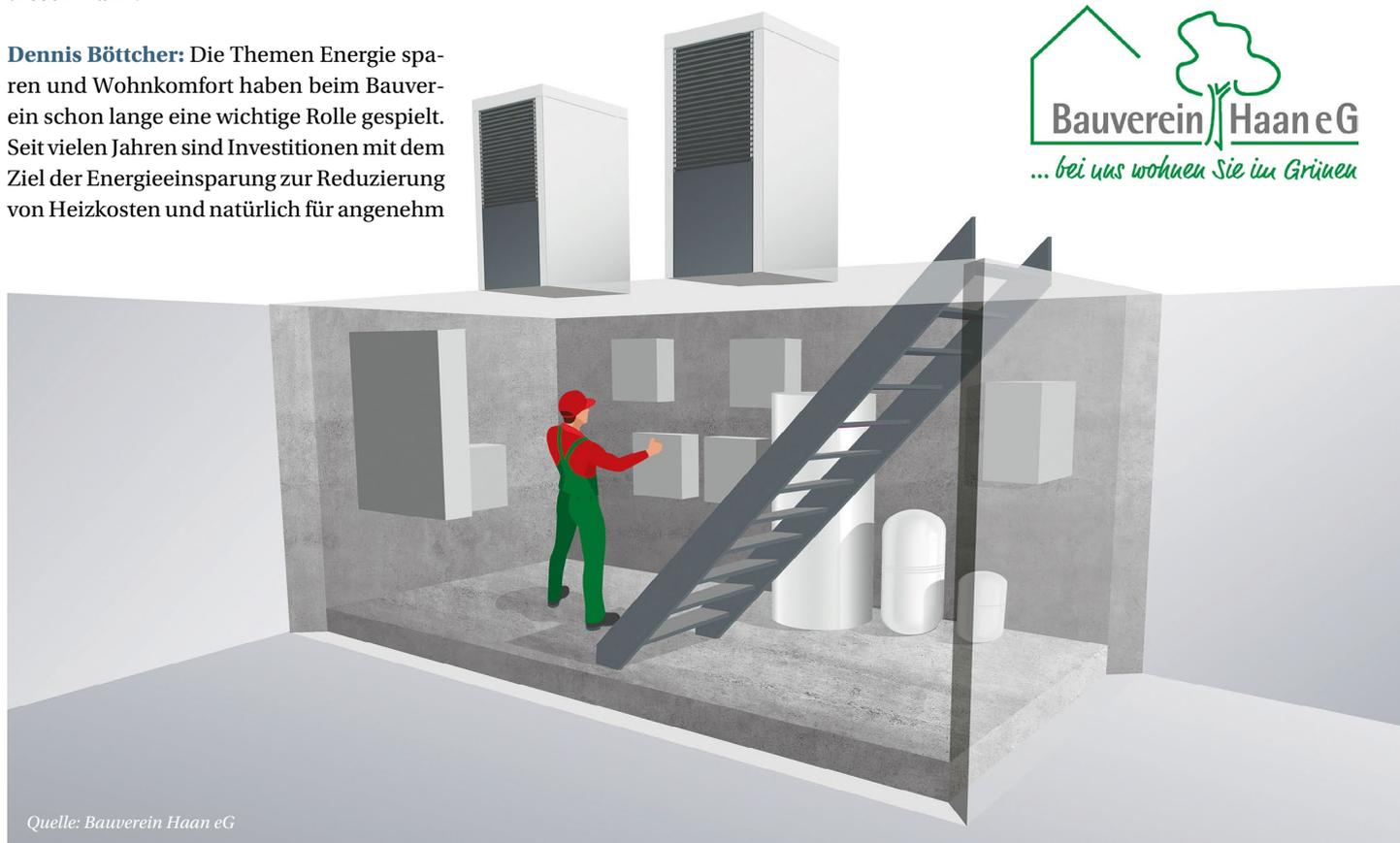
**Seit wann verfolgen Sie den Weg zur Klimaneutralität und wie nehmen Sie diesen wahr?**

**Dennis Böttcher:** Die Themen Energie sparen und Wohnkomfort haben beim Bauverein schon lange eine wichtige Rolle gespielt. Seit vielen Jahren sind Investitionen mit dem Ziel der Energieeinsparung zur Reduzierung von Heizkosten und natürlich für angenehm

warme Wohnungen getätigt worden. Auch die Vermeidung von Schimmelbildung zum Schutz der Bausubstanz war einer der Anreize, um Objekte durch Dämmmaßnahmen vor dem Auskühlen zu schützen. Gasheizungen waren dabei in den letzten 40 Jahren immer die Wahl. Im Jahr 2021 haben wir uns entschieden, keine weiteren neuen Gasheizungen mehr in unserem Bestand einzubauen. Diese Entscheidung sehen wir als Startschuss auf dem Weg zur Klimaneutralität. Der bisher erreichte Stand der Technik bietet uns dabei gute Voraussetzungen, auf die wir aufbauen können. Wir setzen daher auf energetische Sanierungen mit Wärmepumpentechnik in Verbindung mit Photovoltaikanlagen. Da wir keinen größeren Modernisierungstau in unserem Bestand haben, sind wir zuversichtlich, bei entsprechender Förderlandschaft, den von außen gestellten Ansprüchen gerecht werden zu können.

**Wie ist Ihr Wohnungsbestand strukturiert und was konnte bisher in puncto Dekarbonisierung erreicht werden?**

**Dennis Böttcher:** 90 Prozent unseres Bestands sind komplett wärmegeklämt, die restlichen zehn Prozent verfügen zumindest über eine Dachbodendämmung und neue Fenster. Insbesondere seit Anfang der 2000er Jahre bis heute sind umfangreiche energetische Sanierungen getätigt worden. Allerdings werden zwei Drittel unseres Bestandes mit Gaszentralheizungen beheizt, der Rest mit Gaseinzelthermen – ein Fernwärmenetz steht in unserer Stadt nicht zur Verfügung. Der verbliebene, noch umfangreicher energetisch zu sanierende Bestand von ca. 100 Wohnungen wird jetzt mit Wärmepumpenheizungen in sogenannten Ground Cubes und Photovoltaik-Anlagen auf den Hausdächern ausgestattet. Un-



Quelle: Bauverein Haan eG

Die „Groundcubes“ sind unterirdische Räume zwischen zwei Wohngebäuden, in denen die Technik für die Wärmepumpen installiert ist, die das Wohnquartier klimafreundlich beheizen



## ZUR PERSON



Quelle: Bauverein Haan eG

Dennis Böttcher hat im Januar 2020 seine Tätigkeit aufgenommen. Schwerpunkte der Arbeit sind die Schaffung von attraktiven Neubauwohnungen und die Umsetzung der Energiewende im Bestand, der noch ausschließlich mit Gas versorgt wird.

ser erstes Projekt dieser Art wird mit KfW-Mitteln finanziert und die Arbeiten haben im März 2023 begonnen. Anschließend steht die Umrüstung der Heizungsart im jüngeren, energetisch bereits schon einmal ertüchtigten Gebäudebestand an. Diese Strategie ist fester Bestandteil unserer Investitions- und Wirtschaftsplanung. Wir haben im Jahr 2021 die Bauingenieurin Inna Markina eingestellt, die als Projektleiterin die zahlreichen technischen Herausforderungen bei diesen Maßnahmen plant und leitet. Die Klimaneutralität im Jahr 2045 zu erreichen ist dennoch auch für uns sportlich und unter dem Aspekt der aktuellen Zinsentwicklung nur mit einer zielgerichteten Förderkulisse der öffentlichen Hand zu schaffen.

#### Wie sind Sie bei der Aufstellung eines Klimapfades vorgegangen?

**Dennis Böttcher:** Man kann es sich bei allen Erfahrungen kaum vorstellen, doch wir haben dabei von unserer Stadt gelernt. In den Jahren 2021 und 2022 hat unser Unter-

nehmen unter Moderation eines städtischen Klimaschutzmanagements themenbezogen an einem integrierten Klimaschutzkonzept mitgearbeitet. Zu Beginn dieses Prozesses stand eine umfassende Bestandsanalyse, um festzustellen, wo die Stadt steht, daraus herzuleiten, wo man wann sein möchte und wie lang und umfassend der Weg genau ist. In unserer Genossenschaft existierte zwar ein 5-Jahres-Investitionsplan, da unsere Bewohner aber faktisch auch im Jahr 2022 Heizkosten von nur 0,42 Cent je m<sup>2</sup> Wohnfläche abgerechnet bekommen, sind wir bis dahin überzeugt gewesen, dass unsere CO<sub>2</sub>-Bilanz gut sein sollte. Doch um zu bestimmen, wo wir genau stehen und die Erfolge unserer Investitionsstrategie auch konkret überprüfbar zu machen und unter den Aspekten des Klimaschutzes zu optimieren, hat uns das neue Angebot seitens des Verbands, eine CO<sub>2</sub>-Bilanz aufzustellen, dann doch angesprochen. Zumal wir mit dem Tool des Verbandes unsere Entwicklung jetzt selbst überprüfen können, was die Kosten im Rahmen hält.

#### Welche Schlussfolgerungen haben Sie daraus gezogen?

**Dennis Böttcher:** Wir haben unsere mittel- und langfristige Investitionsplanung überarbeitet und gezielt an die Notwendigkeiten der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes angepasst. Wir setzen in den nächsten Jahren bei der energetischen Sanierung auf Luft-Wärmepumpen, die außerhalb der Objekte im Boden in sog. Ground Cubes eingebaut werden und so weder Kellerräume in Anspruch nehmen noch die Außenanlagen nennenswert beeinträchtigen. Ein Ground Cube ist wie ein zusätzlicher Kellerraum, der abgelegen vom Gebäude in der Größe einer Standard-Fertigarage im Boden eingebaut wird und in dem dann die Heizungsanlage untergebracht wird. In NRW ist dazu keine eigene Baugenehmigung erforderlich. Die Luft-Wärmepumpen stehen allerdings auf dem Ground Cube an der Erdoberfläche. Sie lassen sich zum Beispiel hinter Hecken verstecken. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer in den Wohnungen. Begleitet werden die Maßnahmen je nach Notwendigkeit durch den Austausch von Fenstern, Heizkörpern, umfangreichen Dämmmaßnahmen und der Montage von Photovoltaikanlagen, die dem Betrieb der Wärmepumpen dienen. Sind die Objekte bisher nicht gedämmt, reicht auch die Dimensionierung der vorhandenen Heizkörper in der Regel aus.

#### Schaffen Sie die Klimaneutralität bis 2045?

**Dennis Böttcher:** Als Genossenschaft, die im engen Austausch mit ihren Mitgliedern steht, setzen wir im Sinne dieser viel daran, im Jahr 2045 die Klimaneutralität zu erreichen. Für uns heißt das konkret, dass wir die Heizungstechnik im Jahr durchschnittlich bei ca. 45 Wohnungen – was bezogen auf unseren Bestand etwa acht Objekten jährlich entspricht – austauschen müssen. In der Theorie ist das machbar. Doch ist eine so weitreichende Änderung der Heizungsart mit erheblichen Kosten verbunden, die sich heute aufgrund von Unwägbarkeiten für die Zukunft noch gar nicht abschließend kalkulieren lassen. Es stellt sich vor allem die Frage, wie sich die Technik in den nächsten zehn Jahren weiterentwickelt. Objekte, die vor 15 Jahren wärmedämmung und mit einer Gaszentralheizung ausgestattet wurden, sind im Zuge der Sanierung auch mit kleineren Heizkörpern ausgestattet worden. Mit der Wärmepumpentechnik heutiger Stand müssten diese alle wieder gegen größere Flächenheizkörper ausgetauscht werden. Auch die Finanzierungsfrage lässt sich nicht eindeutig beantworten. Bei der aktuellen Zinsentwicklung am Kapitalmarkt bedarf es einer umfangreichen Förderkulisse von Land und Bund, die sowohl die Änderung der Heizungsart als auch notwendige begleitende Maßnahmen finanziert.



Quelle: Bauverein Haan eG

*Inna Markina ist Projektleiterin der Großmodernisierung, die klimaneutrales Wohnen in den Bestand der Bauverein Haan eG bringen wird*

# Personelle Entwicklung für das Wohnen der Zukunft

**O**le van de Moosdijk ist Auszubildender bei der Düsseldorfer WSG. Nach der Ausbildung startet er in den Studiengang „Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement“. Für WSG-Geschäftsführer Hans-Jörg Schmidt ein Glücksfall, denn Ole van de Moosdijk passt genau in das Nachhaltigkeits-Konzept der WSG. Der Auszubildende wird darum nach seiner Ausbildung den Bachelor-Studiengang „Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement“ bei der EBZ Business School belegen. Die Finanzierung des Studiums übernimmt das Wohnungsunternehmen als Investition in die eigene Zukunft. Im Interview sprechen Hans-Jörg Schmidt und Ole van de Moosdijk über ihre Beweggründe und darüber, was die Wohnungswirtschaft in einem Zug für die Klimaneutralität und gegen den Fachkräftemangel tun kann.

## Herr van de Moosdijk, wie sind Sie in die Wohnungswirtschaft gekommen?

**Ole van de Moosdijk:** Das kam über Umwege. Ich komme aus einer handwerklichen Familie und wollte daher eigentlich etwas in dem Bereich machen. Doch viele Betriebe hatten Vorbehalte, weil ich das Abitur habe und nach der Ausbildung vielleicht doch

lieber studieren könnte. Ein Bekannter hat mich dann auf die Idee mit der Wohnungswirtschaft gebracht.

## Was haben Sie in der Ausbildung gelernt?

**Ole van de Moosdijk:** Vieles! Vor allem aber, dass die Wohnungswirtschaft vielfältiger ist, als manche denken. Viele denken eher an Miethaie und haben negative Klischees im Kopf. Aber so ist es ja nicht. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist sehr breit aufgestellt und die Themenvielfalt riesig.

## Sind Sie denn jetzt weg vom Gedanken, handwerklich zu arbeiten?

**Ole van de Moosdijk:** Nein. Ich habe nebenher auch bei meinem Vater im Betrieb geholfen und habe schon viele Praktika zum Beispiel als Dachdecker, Elektriker oder Maurer gemacht. Bei der WSG haben wir eine relativ große Technik-Abteilung, in der ich mich während der Ausbildung sehr wohlgeföhlt habe. Dadurch kam dann auch die Frage auf, ob ich in der Richtung nicht etwas machen und mit der Ausbildung zum Immobilienkaufmann verbinden könnte. Am EBZ bin ich dann auf den Studiengang „Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement“ gestoßen.

## Stabsstelle „Klimapfad“ bei der WSG

### Herr Schmidt, wie haben Sie reagiert, als Ihr Auszubildender mit der Idee, ein Studium aufzunehmen, auf Sie zukam?

**Hans-Jörg Schmidt:** Er hatte ja von Anfang an die Intention, etwas im technischen Bereich zu machen und wir brauchten ihn da gar nicht erst überzeugen. Die Dekarbonisierung hat eine sehr wichtige Rolle bei der WSG eingenommen. Einer unserer Architekten hat sich gerade erst bei der EBZ Akademie zum Nachhaltigkeitsmanager weiterbilden lassen und hat die Leitung unserer neuen Stabsstelle „Klimapfad“ übernommen. Mich hat dann vor allem gefreut, dass Herr van de Moosdijk eigeninitiativ auf uns zugekommen ist, um ein Studium beim EBZ zu beginnen. Hier decken sich Unternehmensbedürfnisse mit den Vorstellungen und Wünschen eines jungen Menschen.

### Wie ging es dann weiter?

**Ole van de Moosdijk:** Ich habe das im Betrieb angesprochen und musste präsentieren, warum ich diesen Studiengang machen soll. Das Studium beinhaltet Jura, Technik und das Kaufmännische. Das wird ein ganz



Hans-Jörg Schmidt (li.), Geschäftsführer der WSG in Düsseldorf, und WSG-Auszubildender und angehend dualer Student Ole van de Moosdijk

bunter Strauß an Wissen, und genau das interessiert mich.

**Hans-Jörg Schmidt:** Erst einmal musste er uns von der Ernsthaftigkeit seiner Pläne überzeugen. Natürlich bin ich dankbar, wenn jemand aus dem eigenen Unternehmen bereit ist, sich weiterzuentwickeln. Wir müssen ganz stark darauf setzen, unsere eigenen Fachkräfte auszubilden. Darum übernehmen wir in diesem Fall auch die kompletten Studiengebühren – allerdings gekoppelt an die Vereinbarung, dass Herr van de Moosdijk nach erfolgreichem Studium noch fünf Jahre lang im Unternehmen bleibt. Natürlich hoffe ich aber, ihn möglichst lange im Unternehmen halten zu können.

### „Klimapfad im ganzen Unternehmen verankern“

**Was denken Sie, welche Inhalte aus dem Studium werden Sie im Betrieb umsetzen können?**

**Ole van de Moosdijk:** Ich denke, dass der Studiengang genau die Lösungsansätze liefert, um unsere Klimaziele im Bestand und im Neubau erreichen zu können. Das ist auch das, was ich erreichen möchte.

**Hans-Jörg Schmidt:** Das ist ein riesiges Zukunftsthema, das wir nicht nebenherlaufen lassen oder als Feigenblatt benutzen können. Wir wollen den Klimapfad im ganzen Unternehmen verankern. Wir können Herrn van de Moosdijk sofort in unserer neuen Stabsstelle einsetzen – nicht nur als Lernenden, sondern auch als Impulsgeber. Dadurch, dass er parallel studiert, wird er die Mitarbeitenden mit neuen Informationen versorgen können. Denn klar ist, dass wir unsere Strategie wohl ständig anpassen müssen. Sind wir da, wo wir hinwollen? Sind wir auf dem Weg oder müssen wir nachsteuern? Müssen wir eine Pause machen? Das ist ja auch nochmal hochspannend.

**Stehen dann alle Projekte unter dem Vorbehalt eines Nachhaltigkeits-Checks?**

**Hans-Jörg Schmidt:** Man muss aufpassen, dass der Begriff nicht zur Phrase verkommt. Wir müssen klare ökologische Ziele erreichen, haben aber auch zum Beispiel soziale Themen im Haus, die mit den Klimazielen nicht unbedingt Hand in Hand gehen. Es wird parallele Prioritäten geben, natürlich bleibt der Klimapfad ein Schwerpunkt, aber es gibt eben auch ein Dilemma, in dem man

sich entscheiden muss, welches Thema Priorität genießt.

**Ole van de Moosdijk:** Das Potenzial ist riesig, die Mittel sind vorhanden und die Bereitschaft ist definitiv da, um etwas zu bewegen. Ich kenne niemanden in meinem Betrieb oder in meiner Berufsschulklasse, der sagt, wir könnten Klimaziele hintenanstellen. Die Unternehmen nehmen Geld in die Hand und sanieren, von staatlicher Seite gibt es Förderungen, und das Eigeninteresse in der Branche ist groß. Die Wirtschaft ist auch sehr auf ihren Ruf bedacht und sieht das als Zukunftsthema für alle. Ein Großteil der Emissionen entsteht nun mal in Immobilien. Umso wichtiger ist es, dass die Immobilienbranche vorangeht und Lösungsansätze findet.

**Das sollte doch für junge Leute ein Ansporn sein, gerade in diese Branche zu gehen, um etwas zu bewirken. Warum ist das nicht so?**

**Ole van de Moosdijk:** Ich glaube, es wird nicht genug kommuniziert, wie viel in dieser Branche bewegt werden kann. Viele fangen erst mal bei sich selber an und verzichten vielleicht auf Fleisch oder aufs Auto. Die Wohnungswirtschaft ist in den Köpfen gar nicht präsent. Bei mir war das übrigens genauso, bevor ich die Ausbildung begonnen habe. Da muss die Branche versuchen, die Schulen und die Eltern besser zu erreichen.

### „Wenn wir zögern, wird uns das Zeit und Geld kosten“

**Herr Schmidt, sehen Sie sich mit Ihren Plänen an der Spitze der Bewegung?**

**Hans-Jörg Schmidt:** Ich habe eigentlich kein Missionierungsbedürfnis. Ich empfinde aber die berufliche Auseinandersetzung mit den Kernproblemen unserer Zeit als notwendig und selbstverständlich. Ebenso sehe ich den

Studiengang „Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement“ als genau passendes Angebot zum richtigen Zeitpunkt. Wenn wir zögern würden, würde uns das Zeit und Geld kosten. Wir können nicht warten, bis die nötigen Fachkräfte ausgebildet worden sind und darauf hoffen, dass diese dann auch zu uns kommen. Wenn wir in unser vorhandenes Personal investieren, müssen wir nicht auf dem Arbeitsmarkt konkurrieren. Wir haben nicht so einen großen Namen, dafür bieten wir Eigenverantwortung, kurze Entscheidungswege und eine sehr gute Arbeitsatmosphäre. Dass wissen auf alle Fälle die Mitarbeiter, die schon da sind. Darüber hinaus bin ich aber auch der festen Überzeugung, dass wir mit dem Nachhaltigkeitskurs zukünftig attraktiv für junge Menschen sind, die etwas bewegen und konkret sehen wollen, wie sie durch ihre Arbeit den CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduzieren.

**Müsste die Wohnungswirtschaft nicht viel mehr Wert auf den Klimaschutz in der Außendarstellung legen?**

**Ole van de Moosdijk:** Der Spagat zwischen Sanierung und bezahlbaren Mieten ist schwierig, gerade in den Ballungsräumen. Aber ich sehe große und glaubwürdige Anstrengungen bei den Unternehmen.

**Hans-Jörg Schmidt:** Als ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen werden wir oft in einen Topf mit anderen Immobilienunternehmen geworfen, die ein völlig anderes Geschäftsmodell verfolgen. Wer sich wirklich den Themen bezahlbare Mieten, Ökologie und soziale Verantwortung verschrieben hat, sollte das auch entsprechend herausstellen. Ich bin überzeugt, dass das auch passiert. Leider werden diese Bemühungen aus Sicht der Adressaten noch nicht in der Breite wahrgenommen. Dieses Potenzial müssen wir optimaler nutzen. ▶



Quelle: VectorMine – stock.adobe.com

# Nachhaltiges Wohnen in zukunftsfähigen Quartieren

**VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2023** >> Unter diesem Titel diskutierten rund 300 Teilnehmende aus den Mitgliedern des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) und weiteren Partnern aus dem Bereich Bauen und Wohnen am 6. und 7. Juni 2023 in Düsseldorf darüber, wie sie einen Beitrag dazu leisten können, dass Wohnen für künftige Generationen klimaneutral wird und gleichzeitig bezahlbar bleibt. Dazu gab es intensive wohnungspolitische Debatten, sowohl auf dem Podium als auch im Publikum. Fünf Workshops sorgten für den Transfer der frischen Eindrücke aus den Gesprächen und den Keynotes in die Praxis.



Quelle: Baega/VdW RW

*Nachhaltiges Bauen und Wohnen, der Start einer Kreislaufwirtschaft, die Nutzung bestehender Potenziale, z. B. im Bereich der Fernwärme – das VdW-Forum Wohnungswirtschaft 2023 stand in Zeichen großer Veränderungen im Bereich des Bauens und Wohnens*

## Vom Ziel gedacht

Wenn es nach Plan läuft, wird Elena Schreiter, wenn sie 43 Jahre alt ist, klimaneutral wohnen. Klimaneutralität bis 2045 lautet das Ziel der Bundesregierung. Doch leider ist der Plan dorthin noch nicht ganz klar, wie auch der heute 21-Jährigen auf dem VdW-Forum

Wohnungswirtschaft 2023 in Düsseldorf bewusst wurde. Schreiter ist gemeinsam mit fünf weiteren Auszubildenden zum VdW-Forum eingeladen worden, als Anerkennung für ihre Mitarbeit auf Berufsorientierungsmessen. Und unvermittelt stellen die sechs jungen Menschen fest: Auf dem VdW-Forum

ging es genau um sie, um ihre Generation und die nachfolgenden. Wie erreicht man den klimaneutralen Wohnungsbestand? Wie bleiben die Wohnkosten dabei bezahlbar und wie werden die Wohnquartiere auch in Zukunft lebenswert – also auch barrierefrei und generationengerecht?

Neben Keynotes und Diskussionsrunden sind es vor allem die Workshops mit starkem Praxisbezug, welche die Attraktivität des „Forums“ ausmachen. So wurde in einem Workshop über kommunale Wärmeplanung und eine nachhaltige Wärmeversorgung von Wohnquartieren gesprochen, in einem anderen ging es um nachhaltiges Bauen und die Frage, ob auf den Abriss von Gebäuden grundsätzlich verzichtet werden sollte. Der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung, die am Anfang jeder Klimastrategie von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften stehen muss, war ein weiterer Workshop gewidmet. Ganz konkret konnten die Besucherinnen und Besucher der Workshops zu allen Themen ihr Wissen erweitern, miteinander teilen und in die VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften mitnehmen. Die Workshop-Räume waren voll, das Interesse groß.

**Impulse für die Praxis**

Elena Schreiter entschied sich für den Raum, der den Workshop „Modernisierung und Umnutzung im Quartier – Wie Qualitäten im Bestand entwickelt werden“ beherbergt. Hier berichteten Fachleute aus der Praxis von der Umsetzung komplexer Quartiersprojekte, die gleich mehrere Herausforderungen adressieren.

So etwa Carsten Gröning, Fachbereichsleiter Zentrale Quartiersentwicklung der VIVA-WEST, über das Dortmunder Wohnquartier „Bergmannsgrün“. Soziale, bauliche, kommunikative und wissenschaftliche Aspekte der Quartiersentwicklung greifen bei dem Ansatz des Gelsenkirchener Wohnungsunternehmens in diesem Quartier ineinander. Eine modellhafte Quartiersentwicklung, die auch gestandene Entscheiderinnen und Ent-

scheider mit starkem Interesse verfolgen, wie der Applaus beweist.

Im Raum, in dem das Innovationslabor untergebracht war, wurden unter anderem Systeme mit künstlicher Intelligenz, Dämmstoffe aus Recycling-Stoffen und Dach- und Fassadenbegrünungssysteme ausgestellt. All diese Innovationen können dabei helfen, das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Doch der wesentliche Hebel liegt, wie die inhaltliche Diskussion auf dem VdW-Forum zeigt, in der der Wärmeversorgung von Gebäuden. Im Plenum fordert etwa Dr. Andreas Hollstein vom VKU – Verband kommunaler Unternehmen e. V. Partnerschaften vor Ort zwischen Stadtwerken und der sozial orientierten Wohnungswirtschaft, die vorangehen und nicht darauf warten, dass irgendwann Gesetze kommen. >>



Quelle: Baeye/VdW RW

Generation „klimaneutral“? Die Auszubildende Elena Schreiter (r.) macht sich im Workshop „Innovationslabor“ einen Eindruck von Zukunftstechnologien, mit denen das Wohnen klimaneutral werden kann – im besten Fall bevor sie im Jahr 2045 43 Jahre alt sein wird

## Workshops



### Workshop 1: Innovationslabor: Neue Technologien für die Wohnungswirtschaft erleben

Von künstlicher Intelligenz (KI) bis zur stromproduzierenden Dachpfanne – im Innovationslabor waren neue technologische Entwicklungen erlebbar.

Künstliche Intelligenz in der Kommunikation – Hype oder massive Veränderung der Geschäftsprozesse? Im Innovationslabor kann man die Chat-Software ChatGPT selbst testen. Zudem wird gezeigt, dass auch Trinkwasseranlagen und Heizungsnetze smart werden können und dass Photovoltaikanlagen (PV) durch spezielle



Quelle: Baegé/VdW RW

*Innovationen nah erleben - das war im Workshop „Innovationslabor“ möglich und wurde mit großem Interesse seitens der Gäste angenommen*

Dachpfannen auch optisch ansprechend sein können. Neue PV-Lösungen für den Balkon werden ebenso präsentiert wie neue Massivholz-Bausysteme zum Anfass.

Dach- und Fassadenbegrünung als Teil der Klimastrategie, eine Software zur CO<sub>2</sub>- und Kostenberechnung: All das und vieles mehr ist Teil des Innovationslabors.



### Workshop 2: Effizient und klimaneutral – Kommunale Wärmeplanung & nachhaltige Wärmeversorgung im Quartier

Wo sind Wärmelösungen auf kommunaler und quartiersbezogener Eben zu finden? Wie können die Potenziale für klimaneutrale Beheizung der Wohnung genutzt werden? Darüber wurde intensiv diskutiert:

Zunächst zeigten Mitarbeitende des Ministeriums für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes NRW die zentralen Elemente und Ziele der Wärmewende und entsprechende Unterstützungsangebote auf. Im Anschluss gaben Vertreter der FH Münster einen Einblick



Quelle: Baegé/VdW RW

*Erst die Planung, dann die Umsetzung - oder nicht? Die Workshop-Teilnehmenden diskutierten die kommunale Wärmeplanung intensiv*

in das Praxisfeld der kommunalen Wärmeplanung, die die Basis für die Gestaltung der zukünftigen Wärmeversorgung darstellt. Anhand eines Quartiersbeispiels wurde verdeutlicht, wie der Umstieg auf klimagerechte

Wärmeversorgung im Quartier gelingen kann. Den Abschluss bildete eine Diskussion darüber, wie eine nachhaltige Wärmeversorgung kommunal und im Quartier ermöglicht werden kann.



### Workshop 3: Modernisierung und Umnutzung im Quartier – Wie Qualitäten im Bestand entwickelt werden

Der Neubau ist an seinen Grenzen, die Kosten machen umfassende Entwicklungen unmöglich, die grünen Wiesen zum Planen bleiben aus. Im Sinne des Klimawandels wird der Ruf nach Anpassungen im Bestand immer lauter. Muss es gleich der Abriss sein oder können bestehende

Strukturen genutzt und ausgebaut werden? Auch generationengerechte Quartiere fordern mehr Dichte und einen offenen und innovativen Umgang mit dem Bestand. Sind Nachverdichtung, Begrünung und Mobilität nice-to-have oder ein entscheidender Bestandteil zukunftsfähiger Quartiere? Das waren die Kernfragen des dritten Workshops, die mit mehreren Beiträgen aus Forschung und Praxis bearbeitet wurden.



Quelle: Baegé/VdW RW

*Carsten Göring, Fachbereichsleiter Zentrale Quart, stellte die ganzheitliche Entwicklung des*



**Workshop 4: Nachhaltiges Bauen – Brauchen wir neue Ansätze?**

Wohnungsnot, Baukostenentwicklung und Klimaneutralität einerseits, Nachhaltiges Bauen, Abrissmoratorium und hohe Standards andererseits? Wohnraum soll klimagerechter werden und bezahlbar bleiben, gleichzeitig steigen die Kosten für Baumaterialien, Finanzierungsmittel und Grundstücke. An die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften wird derzeit eine Vielzahl von teils nachvollziehbaren, teils widersprüchlichen Anforderungen gestellt. Welche Ansatzpunkte möglich sind, inwiefern experimentelle Gebäudetypen Lösungen bergen und wel-



Quelle: Baeye/VdW RW

Matthias Rottmann, Architekt des niederländischen Unternehmens De zwarte Hond, referierte im Workshop zum nachhaltigen Bauen

che Faktoren außerdem relevant werden, wenn es um Nachhaltigkeit im Wohnen geht, waren die Aspekte, die gemeinsam mit Referentinnen und Referenten von „De

Zwarte Hond“, einem niederländischen Planungsbüro, und vom Okö-Zentrum NRW besprochen wurden.



**Workshop 5: CO<sub>2</sub>-Bilanzierung, Klimastrategie und EU-Regulierung**

Nicht nur die EU-Richtlinie zum Corporate Sustainability Reporting (CSRD), sondern auch die damit einhergehenden European Sustainability Reporting Standards (ESRS) machen Vorgaben zur Nachhaltigkeitsberichterstattung insbesondere für große Unternehmen. Und mit der Einführung der Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Vermieter- und Mieterseite ist ab dem Jahr 2023 ein Kostenfaktor für die Unternehmen hinzugekommen, der perspektivisch steigen wird.



Quelle: Baeye/VdW RW

VdW-Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker referierte zu individuellen Klimastrategien für Verbandsmitglieder

Erste Ideen zur branchenspezifischen Umsetzung der Anforderungen aus der CSRD wurden dabei vorgestellt. In diesem Zusammenhang erläuterten die Referentinnen und Referenten des VdW Rheinland Westfalen die Fortentwicklung der aktuell branchenüblichen CO<sub>2</sub>-Bilanzen zu den Emissionsberechnungen nach den Erfordernissen der Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Darüber hinaus wurden praxisnahe Herausforderungen der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung sowie die Erarbeitung einer individuellen Klimastrategie diskutiert.



Entwicklung der VIVAWEST Wohnen Wohnquartiers „Bergmannsgrün“ detailliert vor



Quelle: Baeye/VdW RW

Immer wieder gefragt – auch abseits der Workshops gab es einen guten Austausch zwischen Podium und Publikum, auch durch digitale Umfragen





Quelle: Baeye/VdW RW

Holger Gassner, Geschäftsführer der Landesgruppe NRW des BDEW, VdW-Verbandspräsidentin Marion Sett, Dr. Andreas Hollstein, Geschäftsführer des VKU NRW und Moderator Michael Fabricius diskutierten unter anderem die Potenziale der kommunalen Wärmeplanung (v. l.)

### Fehlende Planbarkeit bei hoher Regulierung

Im Plenum des VdW-Forum Wohnungswirtschaft wurde für die teilnehmenden Verbandsmitglieder, Gäste und Partner nach den ersten Impulsen und der Workshop-Phase vor allem eines deutlich: Die Politik schafft derzeit keine verlässlichen Rahmenbedingungen, die aber für langfristige Investitionsentscheidungen in die Wärmeversorgung von Gebäuden notwendig sind. „Wir brauchen Sicherheit in der Planung!“, fordert deshalb VdW-Verbandspräsidentin Marion Sett. „Aber es herrscht einfach keine Sicherheit.“

Die Diskussion um die Klimaneutralität geht allerdings über die Energieversorgung hinaus. Denn, wie Luise von Zimmermann, Product Owner/Business Development Manager von Concular, hervorhebt, geht die Hälfte des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Gebäudebereich nicht

auf den Betrieb, sondern auf den Bau der Gebäude zurück. Das Unternehmen Concular nimmt Bauteile aus alten Gebäuden heraus und führt sie einer Wiederverwendung zu. Die gebaute Umwelt ist für das Unternehmen im Sinne des zirkulären Bauens ein Bauteillager. Doch von Zimmermann weiß auch: „Der Kiosk der einfachen Antworten hat geschlossen.“

Eine Bauförderung an das Erlangen eines Zertifikats zu koppeln, sei jedenfalls eine falsche Antwort, sagt VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, nachdem Moderator Michael Fabricius darauf hingewiesen hat, dass sobald der KfW-40-Standard im Neubau zur Pflicht gemacht wird, eine Bundesförderung nur noch mit Zertifikat möglich sei. Die politischen Rahmenbedingungen, insbesondere in der Förderung, würden derzeit alle paar Monate geändert, gestand auch Ralf Pimis-



Quelle: Baeye/VdW RW

Immer wieder möglich: Der intensive Austausch der Gäste in ansprechender Atmosphäre



Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft und die NRW-Landesregierung sind enge Partner im Bereich Bauen und Wohnen: VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter mit Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW

kern, Abteilungsleiter Zertifizierung bei der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB), ein.

In der anschließenden Debatte zwischen VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Ralf Pimiskern und Holger Gassner führte Moderator Michael Fabricius pointiert durch die aktuellen Leitlinien der wohnungspolitischen Debatte: Welche Größenordnungen sind wirklich realistisch bei der Umsetzung der Klimaneutralität bis 2045, auch mit Blick auf die gebauten Wohnungsbestände der vergangenen Jahrzehnte und Jahrhunderte? Zielkonflikt Material-Recycling und grüne Energieerzeugung: Wenn ein bestehendes Gebäude vom Versorger mit 100 Prozent Ökostrom und Ökowärme beliefert wird – wozu braucht es dann noch Zertifikate? Wie erreicht man die anvisierte CO<sub>2</sub>-Reduktion bis 2030, und wie geht es dann weiter?

Fragt man Katja Berlin, ZEIT-Kolumnistin und Vortragende am zweiten Veranstaltungstag – dann wird die zunehmende Radikalität der Klimakrise die eine oder andere radikale Idee schnell in den Schatten stellen – oder eben radikal neue Ansätze hervorbringen. In ihrem gesellschaftspolitischen Impuls, der stets mit einem Augenzwinkern durch ihre „Torten der Wahrheit“ serviert wurde, hielt sie uns allen den Spiegel vor. Ob Corona oder eben Klimaschutz, alle Krisen und Herausforderungen durchlaufen auch immer einen gesellschaftlichen Prozess – der bisweilen schmerzhaft verläuft, bis eine Lösung gefunden wird. Sie wünscht sich „Fortschritt ohne Krise im Nacken“.

Dem kann sich die Auszubildende Elena Schreiter stellvertretend für die junge Generation sicherlich anschließen. Festzuhalten ist: Es wird noch ein langer Weg, bis sie

klimaneutral wohnen kann – auch wenn die Zeit kurz ist. Ihr 43. Geburtstag ist in 22 Jahren.

AG/AT

**i SAVE THE DATE**

Quelle: Baege/VdW RW

Der Verband blickt auf die nächste Großveranstaltung: Am 30. und 31. August 2023 findet der VdW-Verbandstag in Duisburg statt. Weitere Informationen dazu folgen wie üblich über die Verbands-Homepage [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de), per Rundschreiben an alle Mitglieder sowie über die Kanäle des VdW in den sozialen Medien.

## BERICHTE AUS DEN SPARTEN

# Auf den Punkt gebracht

**T**urnusgemäß tagten die Mitglieder der Unternehmenssparten Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW), Wohnungsgenossenschaften (GENO) sowie Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen (ÖKU) im Rahmen des VdW-Forums Wohnungswirtschaft 2023 am 6. Juni 2023. Neben gremienbezogenen Wahlen und Prozessen kamen im engen Austausch der Spartenmitglieder die großen Herausforderungen für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft zur Sprache: Klimaschutz, Bezahlbarkeit, fehlende förder-, wohnungs- und klimapolitische Verlässlichkeit – je höher die politische Ebene, desto gravierender.

## Sparte GENO

Im Genossenschaftsausschuss wurde deutlich, dass die klassische Kommunikation mit den Gremien in der Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat zunehmend eine frühzeitige reflektierende Kommunikation und ergänzende Formate benötigen. Vor allem eine umfassende Wissensvermittlung zu den strategischen Zielen des Klimapfads ist dabei essentiell. Doch zeigte sich auch in der Ausschusssitzung, dass die Komplexität der klimapolitischen Aufgaben und das daraus notwendige Handeln durch eine zunehmend undurchsichtige Klimapolitik vom Gesetzgeber nicht leichter gemacht wird.

Auch personell standen im Genossenschaftsausschuss Veränderungen an. Nach über zehn Jahren verlässt Petra Eggert-Höfel den Vorstand der Sparte GENO durch einen Unternehmenswechsel. Als neues Vorstandsmitglied wurde Kai Schwartz von der Baugenossenschaft Freie Scholle eG gewählt. In den Genossenschaftsausschuss selbst wird Nadine Schmitz von der Modernes Wohnen Koblenz eG nachrücken.

## Sparte IPW

In der Sitzung begrüßte die Vorsitzende Marion Sett zunächst das neue Spartenmitglied Dr. Kathrin Köhling, CFO der LEG Immobilien SE. Anschließend berichtete VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter von den aktuellen Themen der Wohnungswirtschaft. Besonderer Fokus lag auf der Energie-, Klima- und Umweltpolitik, wo laufende Gesetzesvorhaben, wie die GEG-Novelle, die europäische Gebäuderichtlinie oder die geplante Beschränkung von Per- und Polyfluoralkylsubstanzen, zusätzliche Herausforderungen für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bedeuten.

Es folgte ein Austausch mit Ulrich Fikar, Europareferent des Deutschen Städtetages, und Sebastian Klöppel, Referent für Wohnungspolitik des Deutschen Städtetages, rund um die aktuelle Europapolitik und ihre Auswir-

kungen auf die deutsche Wohnungswirtschaft, wobei erneut die EU-Gebäuderichtlinie im Mittelpunkt stand. Fikar betonte, dass sich Akteure aus interessenspolitischen Vertretungen, aber auch aus der Bundespolitik im derzeit laufenden Trilog-Verfahren zur Aushandlung der finalen Richtlinie dafür einsetzen, den Quartiersansatz in der Gebäuderichtlinie zu stärken.

## Sparte ÖKU

Im Mittelpunkt der Sitzung stand der Austausch zu aktuellen Herausforderungen der Spartenmitglieder. Dazu hatte die Sparte Sebastian Klöppel, Referent für Wohnen des Städtetags NRW, und Dr. Andreas Hollstein, Geschäftsführer des Verbandes Kommunaler Unternehmen (VKU) NRW, eingeladen.

Gemeinsam mit Dr. Andreas Hollstein wurden die Herausforderungen bei der Umsetzung der Wärmewende im Quartier diskutiert. Hier sehen VKU und Wohnungswirtschaft wichtiges Kooperationspotential. Die Wohnungsunternehmen, so der eindeutige Tenor, müssen frühzeitig in die lokalen Planungen eingebunden werden. Deshalb soll der Dialog zwischen kommunaler Wohnungswirtschaft und VKU auch fortgesetzt werden.

ON/LW/KK/AT



Aufnahme aus der Sitzung der Sparte GENO: Neben personellen Veränderungen wurde das schwierige Handlungsumfeld der Wohnungswirtschaft deutlich thematisiert

## NACHRICHTEN-APP FÜR JUNGE MENSCHEN

# Wohnungswirtschaft unterstützt Vermittlung von Medienkompetenz

**Die Förderung der eigenen, unabhängigen Meinungsbildung ist in Zeiten von Fake News, KI-Software wie ChatGPT und einer steigenden Nutzung von sozialen Medien als Nachrichtenkanal ein wichtiges gesellschaftliches Thema. Schon frühzeitig sollte die Kompetenz, Nachrichten kritisch zu hinterfragen und Falschmeldungen schnell und zuverlässig zu erkennen, in Schulen entwickelt werden. Eine moderne Lösung dafür bietet die „MEGAfoN“-App, welche die Entwicklung, Etablierung und die Vermarktung eines auf die Interessen von Kindern und Jugendlichen ausgerichteten Nachrichtenformates vorantreibt – und tatkräftige Unterstützung durch „Wegbereiter“ erhält: Akteure aus verschiedenen Branchen, auch aus den Reihen der VdW-Mitglieder!**

## Meinungsbildung statt Meinungsmache

Zur Herstellung eines seriösen und unabhängigen Nachrichtenflusses konnte die News-App für junge Menschen die dpa Deutsche Presse-Agentur als exklusiven Nachrichtenlieferanten gewinnen, eine der weniger als 20 unabhängigen Nachrichtenagenturen der Welt.

Die Macher der App, Politikwissenschaftler, aber auch Personaler und personalverantwortliche Entscheider sind davon überzeugt, dass eine aufgeklärte demokratische Gesellschaft auch geprüfte Informationen benötigt,

um zu guten, faktenbasierten Entscheidungen zu kommen.

Mit der innovativen und ausschließlich für Schülerinnen und Schüler entwickelten Nachrichten-App „MEGAfoN NEWS AND FACTS“ wurde das bereits seit längerem bestehende und u. a. vom VdW-Mitglied GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH (GEBAG) unterstützte Format der Zeitungspatenschaft auf ein neues Level gehoben. Seit rund 10 Jahren unterstützt die GEBAG den Print-Kanal und versorgte vier Schulen in Duisburg mit gedruckten Nachrichten. Nun wurde diese Partnerschaft auf das digitale Zeitalter ausgeweitet. Es ist die logische Weiterentwicklung eines auf die Bedürfnisse der Jugendlichen ausgerichteten Nachrichtenformates, das sie dort abholt, wo sie stehen.

MEGAfoN ist dabei Innovationstreiber und Innovationsführer zugleich und geht direkt auf die jungen Menschen zu, um Medienkompetenz und soziale wie gesellschaftliche Verantwortung zu stärken, und bietet als Kooperationspartner der dpa eine Möglichkeit auf hohem journalistischen Niveau an, die die Förderung der eigenen Meinungsbildung wirklich voranbringt.

## VdW-Mitglied zeigt Engagement als „Wegbereiter“

„In Zeiten der digitalen Nachrichtenflut im Internet und in den Sozialen Medien wird es



# MEGAfoN®

## NEWS AND FACTS

nicht nur für Jugendliche immer schwieriger, seriöse Nachrichten von Fake-News zu unterscheiden“, erklärt Gerhild Gössing, Pressesprecherin der GEBAG. „Schüler sollen sich eine eigene Meinung bilden und dafür professionellen Journalismus erkennen, einordnen und die Sensibilität vermittelt bekommen, dass nicht alle im Netz kursierenden Nachrichten seriös und damit ernst zu nehmen sind. Als kommunale Gesellschaft sehen wir uns immer auch in einer gesellschaftlichen Verantwortung. Deswegen ist es uns ein Anliegen, die Medienbildung an Schulen zu unterstützen. Die Stiftung 100Pro Lesen hat mit der App MEGAfoN den sinnvollen Schritt in diese Richtung getan. Natürlich sind wir als GEBAG auch hier gern als Wegbereiter dabei.“

Weder Schulen noch Ministerien verfügen in aller Regel über entsprechende Etats dafür, Nachrichten „einzukaufen“. Die Verantwortlichen der MEGAfoN-App arbeiten mit ihren Kunden partnerschaftlich zusammen und kommunizieren, wie sich das Potential ihres Social Impacts entfalten lässt, der eine hohe Glaubwürdigkeit besitzt. Jeder „Wegbereiter“, so werden die Partner im Netzwerk genannt, erhält zudem das MEGAfoN-Mediapartnersiegel für Wahrheit, Aufrichtigkeit und Unabhängigkeit, das werblich eingesetzt werden kann.

Alle Artikel, Berichte, Meldungen und die Faktenchecks der dpa laufen 1:1 automatisch in die App. Unabhängig, überparteilich, ohne jegliche Werbung, neutral, tolerant, unserer freiheitlichen, demokratischen bundesrepublikanischen Grundordnung und der Vielfalt verpflichtet. Für alle Schülerinnen und Schüler, zur Bildung einer eigenen, unabhängigen Meinung! Zudem verfügen alle Artikel über eine Vorlesefunktion.

Werner Fredebold (MEGAfoN)/GEBAG



Quelle: Jörch – stock.adobe.com

## WOHNUNGSPOLITIK AUF BUNDESEBENE

## Ermöglichen, nicht verhindern!

**S**anierungspflicht, Wärmepumpen-Debatte, neue EU-Gebäuderichtlinie – wohnungspolitisch bewegt sich die Debatte im politischen Berlin und mit Blick auf die Pläne der EU in Brüssel derzeit mit großer Dynamik. Vor allem die Pläne zur Neuauflage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) haben in der Wohnungswirtschaft Sorge davor verursacht, die ökologischen, ökonomischen und sozialen Zielsetzungen nicht mehr miteinander vereinbaren zu können. In zwei Insta-Live-Gesprächen, die VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter mit Bundestagsabgeordneten führte, unterstrich er das wichtige Vorhaben der sozial orientierten Wohnungswirtschaft, auch zukünftig Wohnungen zu bezahlbaren Mietpreisen für alle Gruppen der Gesellschaft anbieten zu wollen – und trotzdem die Transformation zu klimaneutralen Wohnquartieren bis 2045 zu erreichen.



Im Insta-Live digital zu Gast: Bernhard Daldrup, MdB (SPD), baupolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion

#### Insta-Live mit Bernhard Daldrup, MdB (SPD)

Im digitalen Austausch mit dem baupolitischen Sprecher der Bundestagsfraktion der SPD, Bernhard Daldrup, bewegte sich der Gesprächsfaden entlang der sozialen Auswirkungen des aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive voraussichtlich nicht umsetzbaren bisherigen Entwurfs zur Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Klimaschutz müsse im Wohngebäudektor umgesetzt werden – aber eben zu bezahlbaren Mietpreisen. Rychter verwies darauf, dass im Neubau nach heutigen Energieeffizienzstandards und bei den stark gestiegenen Baukosten Mieten realisiert werden müssten, die die Wohnkostenbelastung vieler Mieterinnen und Mieter extrem herausfordern würden.

Des Weiteren verwies der VdW-Verbandsdirektor darauf, dass der breitflächige Einbau von Wärmepumpen vor allem dann Sinn ergibt, wenn eine kommunale Wärmeplanung feststeht. Andernfalls würde vor Ort Potenzial zur Nutzung von Fernwärme verschenkt – was die Klimaschutzziele konterkarieren würde. Abgesehen davon ergeben sich hohe Investitionen für den Einbau von Wärmepumpen, die manche Haushalte schlichtweg ökonomisch überfordern würde.

Auch mit Blick auf die Wohnraumförderung auf Bundesebene, vornehmlich durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), die im letzten Jahr abrupt gestoppt wurde und bei vielen Projekten für bezahlbare und klimagerechte Wohnungen große Finanzierungslücken entstehen ließ, sind deutlich höhere Aufwendungen des Bundes nötig, so der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen.

#### Insta-Live mit Sandra Weeser, MdB (FDP)

Die Debatte rund um den Referentenentwurf des Gebäudeenergiegesetzes aus dem Bundeswirtschafts- und -klimaministerium markierte auch den inhaltlichen Startpunkt des Insta-Lives mit der Vorsitzenden des Bundesbauausschusses, Sandra Weeser, MdB (FDP). Der Entwurf, der beim Neueinbau von Heizungsanlagen einen Minimalanteil von 65 Prozent erneuerbarer Energien vorsieht, wurde von der FDP kritisch betrachtet – dementsprechend gingen die Ampel-Ko-



Sandra Weeser, MdB (FDP), Vorsitzende des Bundesbauausschusses, berichtete im digitalen Austausch mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter vom Stand der Debatte rund um die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

alitionäre in Nachverhandlungen. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter fragte die FDP-Bundestagsabgeordnete Weeser, wie sie den Stand des Prozesses rund um das GEG einordnet. Weeser plädierte dabei vor allem für technologieoffene Lösungen beim Einbau moderner Heizsysteme, ein Zwang zur Wärmepumpe, die ohnehin nicht für alle Gebäudetypen passend sei, solle vermieden werden.

Fakt ist: Bis 2045 muss Deutschland klimaneutral sein und somit auch der Wohngebäudebereich – das wird hohe Investitionen nötig machen. Gleichzeitig verteuern derzeit und wohl auch mindestens mittelfristig mehrere Parameter den Neubau und die Modernisierung von bezahlbaren Wohnungen. **AT**

## 10. FORUM PERSONAL

## Wie bekommen wir die Fachkräfte in die Wohnungswirtschaft?

Vom 24. bis 25. April 2023 fand das 10. Forum Personal in Stuttgart statt. Als Kooperation der EBZ Akademie, der Regionalverbände sowie des Arbeitgeberverbands der Deutschen Immobilienwirtschaft stand die Veranstaltung dieses Jahr unter dem Motto „Zukunftsfähigkeit durch Veränderung – HR-Rollen und Arbeitgeberattraktivität im Fokus“. Insbesondere angesichts der Herausforderungen des Fachkräftemangels und der sich ständig ändernden Arbeitswelt wurden akute Branchenthemen diskutiert und Ergebnisse präsentiert.

Tag 1 des Forums stand im Zeichen von Arbeitswelt 5.0, Arbeitgeberattraktivität und Azubi-Recruiting. In diesem Rahmen wurden auch erstmals die Ergebnisse der bundesweiten EBZ-Studie zum Thema Arbeitgeberattraktivität vorgestellt. Relevante Trends, aber auch aktuelle Probleme des Employer Brandings wurden eingehend thematisiert – so ging es unter anderem um die Frage, wie dringend benötigte Fachkräfte gehalten, entwickelt oder neu akquiriert werden können. Zusätzlich wurden Fachvorträge über die HR-Funktion in Veränderungsprozessen und über ein erfolgreiches Stakeholdermanagement gehalten. In interaktiven Workshops wurde gemeinsam überlegt, wie durch die Tagung erworbene Wissen nachhaltig innerhalb der eigenen Organisationen implementiert und genutzt werden kann. Beim Networking am Abend wurde in gemütlicher Atmosphäre ein schwäbisches Menü genossen und neue Kontakte geknüpft.

Im Bar Camp an Tag 2 tauschten sich die Teilnehmenden konstruktiv über Best Practices und gemeinsame Herangehensweisen



*Die für die personelle Entwicklung zuständigen Referentinnen und Referenten tauschten sich intensiv über aktuelle und zukünftige Spannungsfelder aus, die durch den Fachkräftemangel verursacht werden*

aus, aber auch die sich stetig herausbildenden neuen Rollen von HR-Verantwortlichen fanden große Beachtung. Globale Veränderungen in der Arbeitswelt wurden als zentrale Herausforderungen identifiziert. Fazit: Umwelteinflüsse wie der Ukraine-Krieg und Rohstoffverknappungen sowie altbekannte Themen wie der stetig steigende Fachkräftemangel und die anstehende Ruhestandswelle sind aktueller und universeller denn je.

Insgesamt betreffen diese Veränderungen nicht nur die Branche, sondern auch den individuellen Arbeitsalltag in der HR-Funktion. Mitarbeitende aus dem Personalbereich bilden die Schnittstelle vieler Stakeholder innerhalb und außerhalb des Unternehmens und agieren damit direkt am Puls konkreter Transformationsprozesse in der Arbeitswelt.

Das 10. Forum Personal fungierte tonangebend in puncto Zukunftsfähigkeit der Woh-

nungs- und Immobilienwirtschaft sowie der neuen Rollenverständnisse personalverantwortlicher Expertinnen und Experten.

„Mutig sein: Das ist ein Stichwort, welches in Erinnerung bleibt. Mutig sein als Führungskraft und als Unternehmen“, sagt Johanna Altenberg, Senior Consultant Organisations-/Personalentwicklung der EBZ Akademie. „Denn der Wandel und die notwendige Transformation mit den Herausforderungen des Fachkräftemangels und der Arbeitswelt 5.0 beginnt in den Köpfen der handelnden Personen. Die Personalentwicklung ist dabei entscheidender Ideengeber, Projektentwickler und Berater auf dem Weg der Umsetzung. Der rege Austausch und die spannenden Einblicke machen jetzt schon Lust auf die Fortführung des Forums in 2024.“

EBZ/AT



*In einladender Atmosphäre stand über zwei Tage der intensive fachliche Austausch in Stuttgart auf dem Programm*

EBZ BUSINESS SCHOOL GRÜNDET INSTITUT FÜR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

# Tradition trifft Zukunftsfragen

**A**uf dem Wohnungsmarkt sind Genossenschaften eine Säule, wenn es um bezahlbare Mieten geht. Gesellschaftliche Veränderungen und vielfältige neue Herausforderungen wie hohe Kosten des Klimaschutzes stellen Wohnungsgenossenschaften vor Aufgaben- und Fragestellungen, auf die es noch keine abschließenden Antworten gibt.

Aufgrund der vielen Studierenden aus Wohnungsgenossenschaften kommt dieser Unternehmensform daher in der EBZ Business School eine hohe Relevanz für den gemeinsamen Austausch zu. Um die genossenschaftlichen Ideale mit den drängenden Fragen der Zeit in Einklang zu bringen, gründete die EBZ Business School (FH) am 9. Mai 2023 das Institut für wohnungsgenossenschaftliche Zukunftsfragen – kurz: eG21.

## Neugründung für die Zukunft genossenschaftlichen Wohnens

Ziel ist es, fachkundig, fundiert und sichtbar als Vordenker und Treiber wohnungsgenossenschaftlicher Zukunftsthemen in der Branche und der Öffentlichkeit zu agieren und damit einen Nutzen für diese Zielgruppen zu stiften. Gleichzeitig sollen Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber stärker in das Bewusstsein qualifizierter Nachwuchskräfte gerückt werden.



Quelle: EBZ

Prof. Dr. Daniel Kaltofen, Rektor der EBZ Business School (FH), und Dr. David Wilde, Wissenschaftlicher Leiter des eG21 (v. l.)

## Genossenschaftliches Stipendium – jetzt bewerben!

Tag-1-Stipendium – der Titel ist Programm: Die Stipendienggeber EBZ Business School und der Verein Wohnen in Genossenschaften e. V. bieten ab dem ersten Tag des Studiums spezielle und exklusive Vorteile zur Karriereunterstützung. Bis zum 15. August 2023 kann man sich nun für das „Tag 1-Stipendium“ bewerben. Das Stipendium ebnet den Weg zum und durch das Bachelorstudium Real Estate an der EBZ Business School (FH) in Bochum.

„Wir möchten die Genossenschaften bei der Förderung ihrer Nachwuchskräfte unterstützen. Deshalb ist das Stipendienprogramm mit starken Leistungen ausgestattet und für eine große Zielgruppe geöffnet“, sagt Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften. So richtet sich das Tag-1-Stipendium nicht nur an Studieninteressierte, die schon in Wohnungsgenossenschaften beschäftigt sind. Vielmehr werden auch Studienbewerberinnen und -bewerber angesprochen, die Interesse an einer Tätigkeit in Wohnungsgenossenschaften haben.

Die Bewerbungsfrist fürs „Tag 1-Stipendium“ endet am 15. August 2023. Eingereicht werden müssen die üblichen Bewerbungsunterlagen (Motivationsschreiben, tabellarischer Lebenslauf, Zeugniskopien). Optional können weitere Zeugnisse oder Bescheinigungen (z. B. über gemeinnützige oder karitative Tätigkeiten) und ein maximal zweiminütiges Video mit persönlicher Vorstellung und kurzem Statement, warum man das Stipendium verdient, eingereicht werden. EBZ

■ Weitere Informationen unter:  
<https://share.vdw-rw.de/Stipendium>

Das genossenschaftliche Modell verbindet wirtschaftliches Handeln mit sozialer Verantwortung und ist heute damit aktueller denn je.

Gerade im Gebäudesektor, wo die Jahrhundertaufgabe „Klimaneutralität“ mit der sozialen Frage des bezahlbaren Wohnens in Einklang gebracht werden muss, bieten die Wohnungsgenossenschaften ein enormes Potenzial.

Aufgrund ihrer besonderen Rechtsform, wirtschaftlicher Strukturen und lokaler Gegebenheiten stehen sie allerdings auch vor zahlreichen Herausforderungen, die am besten gemeinsam bewältigt werden.

Hierbei ist der Austausch zwischen den Genossenschaften ebenso wichtig wie der Transfer zwischen Wissenschaft und Praxis sowie die Integration wohnungsgenossenschaftlicher Fragestellungen in die Aus-, Fort- und Weiterbildung. Ich freue mich, mit dem eG21 an der EBZ Business School zukünftig genau diese Themen anzugehen und im interdisziplinären Austausch gemeinsame Lösungen für die Fortsetzung des genossenschaftlichen Erfolgsmodells zu finden.

Dr. David Wilde, wissenschaftlicher Leiter des neugegründeten Instituts eG21

## AKTUELLES MIETRECHT

## Seminar zur Erstellung der Heizkostenabrechnung

Am 18. April 2023 fand das Online-Seminar zur Erstellung der diesjährigen Heizkostenabrechnung statt. Die über 160 Teilnehmenden bekamen hier eine gute Hilfestellung für ihre Arbeit und nutzten die Gelegenheit, um zahlreiche Fragen aus der Praxis zu stellen.

Die Umsetzung der Heizkostenabrechnung 2022 erfolgt erstmals nach der im Dezember 2021 novellierten Heizkostenverordnung (HeizkostenV). Hier sind die neuen erforderlichen Angaben aufzunehmen. Des Weiteren müssen die Umsetzungsschritte der HeizkostenV beachtet werden. Schließlich stellt sich auch die Frage nach der Umlagefähigkeit der Kosten der unterjährigen Verbrauchserfassung.

Rechtsanwalt Rainer Maaß erläuterte zunächst die neuen erforderlichen Angaben nach der HeizkostenV, insbesondere das



Quelle: Rainer Maaß

Rechtsanwalt Rainer Maaß war als Referent eingeladen und gab praxisrelevante Hinweise zur novellierten Heizkostenverordnung

Kürzungsrecht des Mieters bei unterbliebener unterjähriger Verbrauchserfassung. Anschließend wurden die besonderen Anforderungen zur Berücksichtigung und Umsetzung der Dezembersonforthilfe sowie der Strom- und Gaspreisbremse erläutert. Insbesondere

die Weitergabe der Entlastung an die Mieter wirft in der Praxis zahlreiche Fragen auf.

Abschließend wurde ein Ausblick auf die Heizkostenabrechnung 2024 gegeben, in der die Verteilung des CO<sub>2</sub>-Preises als neuer Faktor berücksichtigt werden muss. So wurde insbesondere die Ermittlung der Quote und die notwendige Darstellung in der Abrechnung aufgezeigt und Ausnahmetatbestände erläutert.

CM



## WEITERE INFOS

Die Tagungsunterlagen können zu einem Preis von 100 Euro erworben werden.  
Ansprechpartnerin: Tanja Winkler, Tel.: 0211 16998 172, E-Mail: [t.winkler@vdw-rw.de](mailto:t.winkler@vdw-rw.de)  
Weitere Information stehen bereit unter:  
[www.vdw-rw.de/co2-bilanzierung.html](http://www.vdw-rw.de/co2-bilanzierung.html)

Anzeige



Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken

## DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg in dynamischen Zeiten. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

Ihre Regionaldirektoren:

Udo Eggenhaus » Tel. +49 170 6285709 » [udo.eggenhaus@dzhyp.de](mailto:udo.eggenhaus@dzhyp.de)

Konrad Huwig » Tel. +49 170 2162145 » [konrad.huwig@dzhyp.de](mailto:konrad.huwig@dzhyp.de)

[dzhyp.de](http://dzhyp.de)

Premium  
Fördermitglied  
im GdW

DZ HYP

EBZ-VERANSTALTUNG VOM 24. BIS 27. JULI 2023

## KlimaCamp geht in die zweite Runde

Die klimapolitischen Ziele sind für die Wohnungswirtschaft eine große Herausforderung. Es gilt weiterhin, die politischen, technischen, ökologischen und sozialen Fragen zu klären. Der Umbau der Energieversorgung von Wohngebäuden in

Deutschland hat gewaltige Dimensionen, der auch an personelle Grenzen stößt: Es fehlen derzeit viele der Fachleute, die die Energiewende denken und umsetzen könnten. So hat beispielsweise der HR Monitor 2022 des EBZ ergeben, dass

**84 Prozent der Wohnungsunternehmen Schwierigkeiten haben, technisch geschulte Mitarbeiter zu finden.**

Um junge Menschen für diese Themen zu begeistern, veranstaltet das EBZ erneut das „KlimaCamp der Wohnungswirtschaft“ und bietet damit wiederholt 80 Auszubildenden der Wohnungswirtschaft sowie jungen Menschen der Klassen 11 bis 13 die Möglichkeit, das Spannungsverhältnis von Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen zu erleben und mit namhaften Experten der Branche zu diskutieren. Was bedeutet Klimawandel und welche Rolle spielt CO<sub>2</sub> dabei? Wie geht klimaneutrales Wohnen? Und wie funktioniert regenerative Wärme- und Stromerzeugung?

Neben kurzweilig und eingängig aufbereiteten Fachthemen gibt es ein buntes Programm aus Vorträgen, Workshops, Exkursionen und Diskussionen. Innovative Vorstellungen und Umsetzungsmöglichkeiten vom klimagerechten Wohnen werden beleuchtet, Lösungsvorschläge in die Unternehmen getragen. Diese vergeben auch Ferienstipendien für junge Menschen. Das Ferienstipendium ermöglicht eine kostenfreie Teilnahme am „KlimaCamp“: Übernachtungen, Exkursionen, Kost und Logis sowie Arbeitsmaterialien stellt der Veranstalter, das EBZ in Bochum. EBZ/AT



Das Wohnen von morgen ist auch eng mit den Expertinnen und Experten von Morgen verbunden – dafür geht das KlimaCamp in seine zweite Ausgabe

■ **Alle Informationen unter:**

[www.e-b-z.de/klimacamp.html](http://www.e-b-z.de/klimacamp.html)

**WETTBEWERB: JETZT TEILNEHMEN!**

## Deutschlands beste Mieterzeitung

Zum dritten Mal lobt der Bundesverband der Wohnungswirtschaft GdW nun den Wettbewerb „Deutschlands beste Mieterzeitung“ aus. Gesucht werden kreative, facettenreiche Mietermagazine, die Leserinnen und Leser informieren und unterhalten.

Die besten Mieterzeitungen werden von einer hochkarätig besetzten Jury ausgewertet, ausgewählt und beim Tag der Wohnungswirtschaft am 29. November

2023 im Rahmen einer feierlichen Abendveranstaltung in Berlin ausgezeichnet. Bei der Auswahl der Preisträger werden unter anderem das grafische und redaktionelle Konzept, Leserbindung und Auflage mit in die Bewertung einbezogen.

Alle Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die sich an dem Wettbewerb beteiligen möchten, können ihre Anmeldung online ausfüllen. Zusätzlich zur Anmeldung benötigt der GdW jeweils drei Exemplare der



letzten beiden Mieterzeitungs-Ausgaben, die vor dem 30. Juni 2023 erschienen sind.

GdW/AT

■ **Alle weiteren Informationen und die Upload-Möglichkeit stehen unter [www.gdw.de/deutschlands-beste-mieterzeitung](http://www.gdw.de/deutschlands-beste-mieterzeitung) bereit.**

## 2. RUNDER TISCH HOUSING FIRST NRW

# NRW geht bei Bekämpfung von Wohnungslosigkeit voran

Am 20. April 2023 tauschten sich rund 80 Teilnehmende aus Kommunen, freier Wohlfahrtspflege, Wissenschaft und Wohnungswirtschaft in Essen zu Housing First aus. Dieser Weg, obdachlose Menschen von der Straße zu holen, trifft zunehmend auf Interesse.

Zum zweiten Runden Tisch hatte der Paritätische NRW ins Unperfekthaus nach Essen eingeladen und bot ein Programm mit vielen Einblicken aus unterschiedlichen Perspektiven auf Housing First. Zum Einstieg stellte Prof. Dr. Volker Busch-Geertsema, GISS e.V., dar, was den Housing-First-Ansatz im Bereich der Wohnungs- und Obdachlosenhilfe besonders macht und was er alles beinhaltet – und für welche Menschen dieses Instrument nicht geeignet ist. Zusammengefasst richtet sich Housing First an Menschen, die eine lange Geschichte in Obdachlosigkeit verbracht haben und die bereit sind, ihren Verpflichtungen als Mieter nachzukommen. Sind sie in einer Wohnung untergebracht, entscheiden sie selbst, welche sozialarbeiterische Unterstützung sie in Anspruch nehmen und gehen ihre Probleme so selbstständig wie möglich an.

So einfach und fast naiv dieser Ansatz klingt, umso erstaunlicher sind die positiven langfristigen Zahlen, die sowohl international als auch in Deutschland für die so untergebrachten Menschen vorliegen. Rund 85 Prozent der untergebrachten Personen sind auch nach mehr als zwei Jahren reguläre Mieter. Gleichzeitig ist die Sozialarbeit mit den ehemals Obdachlosen flexibler, aber in der Summe weniger aufwendig, außerdem werden durchschnittlich weniger staatliche Ausgaben nötig. Grundsätzliche Voraussetzung ist ein möglicher Zugang zu regulären staatlichen Hilfesystemen, der für die meisten Menschen auf der Straße vorhanden ist, aber Menschen aus dem Südosten der Europäischen Union bislang ausschließt.

Der Wohnungswirtschaft fällt dabei im Grunde nur die reguläre Vermieterrolle zu. Dies berichtete Sandra Buchen, Prokuristin und Bereichsleiterin Wohnungswirtschaft bei der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft, in ihrem Beitrag zu gelingenden Kooperationen gemeinsam mit dem Kölner Verein Vringstreff e.V. Beide Seiten



Quelle: VdW RW

*Sandra Buchen, Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft, stellt Kooperation mit Vringstreff vor*

haben gute Erfahrungen mit der dezentralen Wohnraumversorgung und der anschließend häufig unauffälligen Betreuung in den Nachbarschaften gemacht und bauen die Kooperation beständig aus. Dabei spielen persönliches Vertrauen, hohe Verbindlichkeit und Transparenz sowie finanzielle Sicherheiten gegenüber den Wohnungsgebern eine wichtige Rolle. Eine Abtretungserklärung zur direkten Mietzahlung durch das Jobcenter ist dabei Standard, darüber hinaus werden alle Mitarbeitenden im direkten Kundenkontakt geschult und zum Hintergrund der Mieter informiert.

Grundsätzlich wurden in den Gesprächen von allen Seiten auch skeptische Fragen gestellt. Für Kommunen stellt sich das drängende Problem von fehlendem Wohnraum, gerade für Einzelpersonen, für viele Gesellschaftsgruppen und daraus folgend oft eine Zuständigkeits- und Gerechtigkeitsdiskussion. Andrea Henze, Sozialdezernentin der Stadt Gelsenkirchen, richtete dabei ein besonderes Augenmerk auf die Motivation von städtischen Mitarbeitenden und die Organisation zur Verzahnung der Betreuung von schweren Fällen sowie dem Engagement

für „leichtere“ Fälle in der Wohnungslosenhilfe. Hier bietet die Landesinitiative in den Bereichen Wohnraumvermittlung und vor allem Prävention bereits gute Anknüpfungen zur Kooperation mit Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, während für Housing First weitgehend erst Erfahrungen gesammelt werden müssen. Dabei können viele Initiativen wie etwa der Vringstreff oder fifty fifty mit ihren Erfahrungen als Sozialarbeiter auf der einen und Wohnungsgeber auf der anderen Seite gut Ansprechpartner sein.

Im Plenum wurden viele wichtige Aspekte wie Finanzierungsmodelle für die Träger und zusätzliche Fördermöglichkeiten durch Landschaftsverbände oder Ministerien besprochen. Einig waren sich die Teilnehmenden, dass Housing First eine Ergänzung zur in NRW bestehenden Landesinitiative gegen Wohnungslosigkeit ist und damit nur einer kleinen, betreuungsintensiven und stigmatisierten Gruppe geholfen werden kann. Gerade ist die Aufmerksamkeit für diesen Ansatz allerdings besonders groß, weshalb alle Akteure sich weiter einbringen und weiterentwickeln möchten, um den rund 5.000 Obdachlosen im Bundesland zu helfen. AF

## BEREISUNG VON SERIELL SANIERTEN WOHNQUARTIEREN IN BOCHUM

## Klimaschutz in Serie bringen



Quelle: VdW RW

Die Mitglieder der Allianz für mehr Wohnungsbau Nordrhein-Westfalen besuchten gemeinsam mit Gästen aus der niederländischen Provinz Overijssel drei nachhaltige Wohnquartiere in Bochum

**M**oderne Technik, regenerative Energieerzeugung, klimafreundliches Wohnen – und das alles zu bezahlbaren Mietpreisen! Das Energiesprong-Konzept ist eine innovative Methode, um Gebäude auf höchste Energieeffizienzstandards zu bringen. Gemeinsam haben die Allianz für mehr Wohnungsbau Nordrhein-Westfalen und Vertreterinnen und Vertre-

ter der Wohnungs- und Bauwirtschaft, der Politik und der Verwaltung der niederländischen Provinz Overijssel drei innovative und klimagerechte Wohnquartiere der VBW Bauen und Wohnen GmbH und der Vonovia in Bochum besichtigt, die den Zielen des Klimaschutzes mit dem Energiesprong-Ansatz durch serielle Sanierung erfolgreich nachgekommen sind.

sowie die Fassadenmodule in der ökologischen Tafelbauweise. Im zweiten Projekt hat die VBW bewusst von den einzelnen Wohnungswärmepumpen abgesehen und eine Gesamtanlage für das Wohnquartier installiert. Der auf dem Dach erzeugte Strom durch Photovoltaik-Module wird so weit wie möglich im Gebäude selbst genutzt – ein wegweisender Schritt zum Mieterstrom-Modell. Die Diskrepanz zwischen technischen Möglichkeiten und rechtlicher Umsetzung beim Mieterstrom beschäftigte auch die niederländischen Kollegen, die großes Interesse an der Umsetzung hatten.



Quelle: VdW RW

Die Mitgliedsunternehmen sanierten ihre Wohnquartiere „in Serie“, sodass sie energieautark wurden und keine Energie aus fossilen Brennstoffen benötigen. Die alte Fassade wurde mit vorgefertigten, neuen Fassadenelementen viel schneller als sonst üblich verkleidet – so bleibt die Wärme in den Wohnungen und entweicht nicht so schnell. Die Wärme selbst kommt aus modernen und klimafreundlichen Installationen – durch Wärmepumpen, die entweder auf Strom von Photovoltaikanlagen (PV) oder Geothermie basieren.

#### Vorreiter im Westen

Das erste Energiesprong-Projekt überhaupt im Ruhrgebiet verwirklichte die VBW in Bochum. Mit der Sanierung können ca. 90 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden. Eine Besonderheit sind die eigenen Wärmepumpen in jeder der 32 Wohnungen im Bestand

Mit einer minimalinvasiven Modernisierung von 24 Wohneinheiten hat die Vonovia an der Katharinastraße ihr erstes Energiesprong-Projekt realisiert. Neben der Fassadensanierung und dem Einbau von Wärmepumpen haben die Wohngebäude Photovoltaikanlagen auf dem Dach und Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung. Damit erzeugen die Gebäude so viel grüne Energie, dass der Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner an Heizenergie, Warmwasser und Haushaltsstrom gedeckt ist.

#### Grenzüberschreitender Austausch

Gemeinsam mit den Partnern von der Allianz für mehr Wohnungsbau in Nordrhein-

Die VBW Bauen und Wohnen aus Bochum hat sich in einem zweiten Projekt für serielle Sanierung erneut für die Installation klimafreundlicher Wärmepumpen entschieden und konnte dabei auf den ersten Erfahrungen in dem Bereich aufbauen

Westfalen, dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen und den niederländischen Gästen aus Institutionen der öffentlichen Hand, Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft zeigten die Verbandsmitglieder, wie sie mit einem innovativen Konzept und moderner Technik dafür sorgen, dass Klimaschutz in Wohnungen auch zu bezahlbaren Mieten möglich ist. Dies bestätigt auch die warmmietenneutrale Umsetzung in den Projekten.

Die Kooperation von Baugewerbe, Wohnungswirtschaft sowie Politik und Verwaltung ist der Schlüssel für die Schaffung von klimafreundlichem Wohnraum. Der Weg dorthin und die Zusammenarbeit sind in den Niederlanden und Deutschland unterschiedlich, wie ein gemeinsames Brainstorming zeigte. Klar ist, die EU-Taxonomie ist der aktuelle Wegweiser bei der Klimapolitik im Wohnungssektor und so stehen beide EU-Staaten vor den gleichen Aufgaben. Ein Grund mehr, die Kontakte zu nutzen, um gegenseitig voneinander zu lernen und die Zusammenarbeit voranzubringen. Bereits bei dem kurzen Austausch wurden viele Ideen und Vorschläge diskutiert, um die Herausforderungen im Bereich der Sanierung,



Quelle: VdW RW

*Das VdW-Mitglied Vonovia hat sich in einem energetisch modernisierten Wohnquartier dazu entschieden, mittels Geothermie die Wohnungen zu beheizen – das Ergebnis: nahezu keine CO<sub>2</sub>-Emissionen*

aber auch im Neubau von klimagerechten und bezahlbaren Wohnungen gemeinsam zu lösen.

### Vertiefung der Kooperation

Mit dem Ziel, Synergieeffekte zu erzielen und gemeinsame Probleme aus mehreren Perspektiven zu betrachten, soll der Austausch mit nächsten gemeinsamen Treffen im Juni und Oktober noch intensiviert werden. So plant die Provinz Overijssel, die deutsche Delegation vor dem Sommer einzuladen, um die Zusammenarbeit weiter zu vertiefen. „Ich

bin zuversichtlich, dass diese Zusammenarbeit für beide Seiten von großem Nutzen sein wird und ich freue mich darauf, von weiteren Fortschritten in diesem Bereich zu hören“, erklärte Ulla-Britt Krämer von der Provinz Overijssel.

Bei Interesse an einer Teilnahme ist Kristina Klee, Referentin für Genossenschaftswesen, Stadt- und Quartiersentwicklung und Europapolitik des VdW Rheinland Westfalen, die Ansprechpartnerin im Verband. KK



Quelle: VdW RW

*In serieller Sanierungsweise, mit Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach zeigt das Mitgliedsunternehmen VBW Bauen und Wohnen, wie eine erfolgreiche Bestandsmodernisierung verlaufen kann*

BERUFSORIENTIERUNGSMESSE VOCATIUM 2023 IN NRW

# Große Neugier auf die Wohnungswirtschaft



Quelle: VdW RW

*No Hai! Das Maskottchen der Azubi-Kampagne zog viel Aufmerksamkeit auf sich*

Im Mai 2023 war der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) auf den vocatium-Messen in Nordrhein-Westfalen vertreten. Dabei konnte die Wohnungs- und Immobilienbranche als attraktiver Arbeitgeber präsentiert und junge Menschen für den Ausbildungsberuf des/der Immobilienkaufmanns/-frau angeworben werden. Die aktuelle Lage des Ausbildungsmarktes spiegelt sich in dem Verhalten der Schülerinnen und Schüler auf der Messe wider: Immer mehr junge Menschen interessieren sich für die Ausbildung, weshalb sich die Anzahl der Beratungsgespräche am Messestand gegenüber vorherigen Messen verdreifachte.

Miteinander reden, von Angesicht zu Angesicht. Das ist maßgeblich, wenn Unternehmen und Hochschulen junge Menschen für sich und ihre Ausbildungsberufe oder Studiengänge begeistern wollen. Deshalb entschied sich die sozial orientierte Wohnungswirtschaft zur Teilnahme an der bundesweit nachgefragten Recruiting-Möglichkeit der vocatium-Fachmessen für



Quelle: VdW RW

*Der VdW wurde durch Auszubildende seiner Mitgliedsunternehmen auf den Messen unterstützt*

Ausbildung und Studium, die vom Institut für Talententwicklung West GmbH (IFT) an rund 80 Standorten in Deutschland organisiert werden.

Zu den Messetagen in Dortmund und Köln sind mehrere Tausend junge Menschen gekommen. Die Schülerinnen und Schüler informierten sich in vorab terminierten Gesprächen zu Möglichkeiten nach dem Schulabschluss und stellten sich als potenzielle Auszubildende oder (dual) Studierende an den Messeständen vor.

Zum Erfolgskonzept der vocatium-Messen zählen die gute Vorbereitung der jungen Gäste sowie im Vorhinein terminierte Gespräche mit den ausstellenden Unternehmen und Institutionen. Dazu steht der Veranstalter eng mit den Schulen der Region in Kontakt. Außerdem sind alle 4.000 vocatium-Aussteller in der Suchbörse auf [www.erfolg-im-beruf.de](http://www.erfolg-im-beruf.de) mit einem eigenen Profil vertreten. Das digitale Informations- und Lernforum „vocatium news“ gibt (Aus-)Bildungsanbietern eine weitere Möglichkeit durch Lesestoff, Podcasts und Videos Jugendliche auf sich aufmerksam zu machen.

**Premiere: Erste vocatium-Messe mit Beteiligung des Verbandes**

Am 3. und 4. Mai 2023 unterstützten auf der vocatium-Messe in der Westfalenhalle in Dortmund Auszubildende des Verbandsmitglieds Allbau GmbH aus Essen, Jochen Biefang und Lisa Goris von der Margarethe Krupp-Stiftung aus Essen sowie Katja Fernandez und Philip Empting von der VdW-Mitgliedsgenossenschaft gws-Wohnen Dortmund-Süd eG. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ordnet die erste Teilnahme an der vocatium-Messe als Erfolg ein. Im Vorfeld der Messe wurden 67 Beratungsgespräche mit jungen, interessierten Menschen gebucht. Nach Schließung der Messtüren haben die Berater am Messestand 195 interessierte junge Menschen im Berufsfeld Immobilienwirtschaft beraten.

**Der Hai als Anziehungspunkt**

Die Azubikampagne „No Hai! Nur Immobilienprofi“ wurde von den Messebesucherinnen und -besuchern mit großem Interesse wahrgenommen und konnte aufgrund ihrer Leichtigkeit überzeugen. Junge Menschen besuchten den Messestand und wollten nach einem Beratungsgespräch ein Erinnerungsfoto mit dem Hai. Auf die Bitte hin, das Bild in den sozialen Medien mit dem Hashtag



Gemeinsam mit Verbandsmitgliedern konnte der Verband auf den vocatium-Messen in Köln und Dortmund Eindrücke aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis vermitteln

„#immoazubi“ zu verlinken, ging das Maskottchen der Azubikampagne im World Wide

Web schwimmen. Die aufgestellte Candybar wurde für die jungen Menschen zum zweiten Anziehungspunkt am Messestand der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Nach einem interessierten und aufschlussreichen Gespräch wurden die kleinen süßen Tütchen an die jungen Menschen ausgehändigt.

**Der Messetag in Köln**

Die vocatium-Messe in Köln versprach bereits im Vorfeld mit 190 Beratungsterminen ein Erfolg zu werden. Schlussendlich konnten in Köln am 16.05. und 17.05.2023 viele junge Menschen für die Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau begeistert werden.

Zufrieden schaut der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit dem EBZ auf die Berufsorientierungsmessen im Mai 2023 zurück, die im Zeichen von gutem Austausch mit der jungen Generation stand und blickt optimistisch in die Zukunft. PE



Das Messteam konnte an mehreren Tagen viele Gespräche mit interessierten jungen Menschen führen



## 53. TREFFPUNKT SOZIALARBEIT

# Wie umgehen mit psychisch erkrankten Mieterinnen und Mietern?

Dieser Frage haben sich am 10. Mai 2023 insgesamt 30 Mitarbeitende aus den Sozialmanagements der sozial orientierten Wohnungswirtschaft gewidmet. Außerdem wurden die Neuerungen in den Sozialleistungen Bürgergeld und Wohngeld-Plus besprochen und sich einen ganzen Tag lang in Bochum lebhaft zu guten Umgangs- und Beratungsmöglichkeiten ausgetauscht.

Zum fachlichen Einstieg stellte VdW-Referent Alexander Flatters dar, wie über die Seminartermine hinaus die Arbeit der Sozialmanagements im Verband sichtbar ist. Sowohl zu thematischen Schwerpunkten am Jahresende, aber auch unterjährig gibt es Gastbeiträge im VerbandsMagazin, den sozialen Medien oder im Jahresbericht. Auch auf externen Veranstaltungen oder Gesprächsrunden etwa zur Wohnungslosigkeit sind Austausch und Vernetzung der Teilnehmenden von großem Vorteil.

Thematisch hatte das Seminar zwei Themen aufgegriffen, die aus der Teilnehmerschaft als besonders relevant eingeschätzt worden waren – und das zeigte sich auch in den Diskussionen. Zunächst ging es um psychische Erkrankungen bei Mieterinnen und Mietern und einen guten sowie sicheren Umgang mit ihnen. Dazu stellte Referent Martin Hinzmann, Experte vom Sozialpsy-

chiatrischen Dienst Bochum, zunächst die vielen verschiedenen Krankheitsbilder und deren Verbreitung vor. Die möglichen Auswirkungen bei Mieterinnen und Mietern, gerade schwerwiegenderer Erkrankungen wie Schizophrenie oder das Messie-Syndrom, waren allen aus dem Arbeitsalltag bekannt. Doch so individuell viele Fälle sind, gibt es doch immer wieder Muster und gute Hinweise, wie Wohnungsunternehmen und -genossenschaften auf die entsprechenden Situationen reagieren können.

Dabei steht in der Regel das Wohl der Nachbarschaft im Vordergrund, die sich bei vielen Fällen gestört oder sogar in einzelnen Situationen bedroht fühlt. Im direkten Kontakt ist ein gewisser Selbstschutz in der Vorbereitung und Durchführung von Gesprächen sehr wichtig, aber auch auf ein breites Netzwerk vor Ort wurde hingewiesen. Oft sind in problematische Fälle viele Stellen wie Ordnungsamt, Polizei, soziale Träger und sozialpsychiatrischer Dienst eingebunden, die Probleme konstruktiv lösen, sich aber auch gegenseitig behindern können. Dabei nehmen Sozialmanagements eine wichtige Rolle zwischen Vermieter-, Nachbarschafts- und Mieterinteressen ein. Martin Hinzmann stellte aus seiner Arbeitserfahrung lobend fest: „Ich bin oft erstaunt, was für einen langen Atem viele Wohnungsbaugesellschaften haben.“



## FOLGETERMIN

Der Treffpunkt Sozialarbeit findet zweimal im Jahr statt, das nächste Seminar am 12. Dezember 2023 in Bochum. Das Seminar steht allen Interessierten offen, Ankündigung und Informationen werden rd. sechs Wochen vor dem jeweiligen Termin auf der Homepage des Verbandes und im Verbandsmagazin veröffentlicht. Ansprechpartner im Verband ist Friedrich-Alexander Flatters (E-Mail: [a.flatters@vdw-rw.de](mailto:a.flatters@vdw-rw.de)).

Am Nachmittag widmeten sich die Teilnehmenden den Sozialleistungen, die viele Mieterinnen und Mieter in ihren Beständen erhalten. Dabei wurden neue Systematiken und Förderhöhen von Bürgergeld als Leistung für erwerbsfähige, aber arbeitslose Personen und Wohngeld-Plus, das das Wohngeld ablöst, vorgestellt. Sabine Blobner-Bausch und Ralf Kleinfelder von der Beratungsstelle Arbeit in Bochum stellten dabei die Neuerungen und wichtigsten Informationen vor und beantwortete die individuellen Fragen. Nach Reformen sind beide Leistungen seit dem 1. Januar 2023 erhältlich. Besonders zum Bürgergeld gab es viele Rückfragen rund um die Kosten der Unterkunft und anstehende Erhöhungen von Heiz- und Energiekosten im Zuge erwartbarer Preissprünge. AF



Martin Hinzmann, Sozialpsychiatrischer Dienst Bochum, ging auf die Vielfalt psychischer Erkrankungen ein



Sabine Blobner-Bausch und Ralf Kleinfelder informierten zum neuen Bürgergeld und Wohngeld-Plus



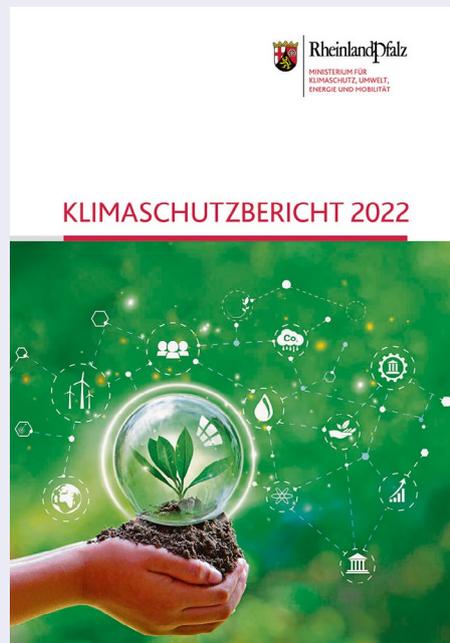
VdW-Referent Alexander Flatters leitete durch das Seminar und stellte aktuelle Verbandsaktivitäten vor

## KLIMASCHUTZBERICHT

## Treibhausgasbilanz RLP: Gebäudebereich lag 2020 vor Verkehrssektor

Laut Klimaschutzgesetz muss das Klimaschutzministerium regelmäßig einen Klimaschutzbericht vorlegen. Dieser Pflicht ist Ministerin Katrin Eder (Bündnis 90/Die Grünen) nun nachgekommen. Der im Frühjahr 2023 erschienene Bericht für das Jahr 2022 gibt einen Überblick über die Entwicklung der Treibhausgasbilanzen in den einzelnen Bereichen und als Gesamtsumme. Allerdings endet der Betrachtungszeitraum im Jahr 2020. In ihrem Vorwort macht die Ministerin gleich darauf aufmerksam, dass die gesetzlichen Rahmenbedingungen in diesem Zusammenhang zu großen Teilen nicht vom Land verantwortet werden. Neben den Treibhausgasbilanzen wird in dem Bericht auch die Umsetzung der Klimaschutzkonzeptmaßnahmen beleuchtet.

Seit dem letzten Kurzbericht im Jahr 2020 haben sich Eder zufolge Änderungen ergeben, die vom „Coronaeffekt“ geprägt waren. Während die Emissionen im Verkehrsbereich aufgrund des außergewöhnlich geringen



Verkehrsaufkommens im Krisenjahr 2020 temporär kräftig sanken, habe im Gebäudebereich eine leichte Zunahme stattgefunden.

Der Hauptteil der in der Quellenbilanz nachgewiesenen Emissionen resultiert laut Bericht aus dem Endenergieverbrauch (2020: 84 Prozent; 2019: ebenfalls 84 Prozent). In der Gruppe der Haushalte zuzüglich Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und übrige Verbraucher seien 8,4 Millionen Tonnen Kohlendioxid (2019: ebenfalls 8,4 Millionen Tonnen) entstanden. Danach sei mit einem CO<sub>2</sub>-Ausstoß von acht Millionen Tonnen der Verkehrssektor gefolgt – und habe damit erstmalig seit Beginn der 2000er-Jahre nicht mehr an erster, sondern an zweiter Stelle gestanden. Dies sei aber insbesondere auf die geminderte Verkehrsleistung während der Pandemie zurückzuführen.

Als politische Maßnahme des Landes im Gebäudebereich wird unter anderem auf das Klimabündnis Bauen mit dem Finanzministerium verwiesen. AG

■ Der Klimaschutzbericht 2022 kann auf der Internetseite des Klimaschutzministeriums heruntergeladen werden: [mkuem.rlp.de](https://mkuem.rlp.de)

## FRAKTIONSANHÖRUNG

## Wohnungswirtschaft zu Gast bei CDU-Landtagsfraktion

**Die Wärmeversorgung von Haushalten und Unternehmen stand auf der Agenda einer Fraktionsanhörung der CDU-Landtagsfraktion Rheinland-Pfalz. Ein geladen war auch der VdW Rheinland Westfalen.**

Lena Weinert, Referentin für Nachhaltigkeit, Klima, Mobilität und Digitalisierung des VdW Rheinland Westfalen, machte in der fraktionsinternen Anhörung deutlich, dass ein klimaneutraler Gebäudebestand nur in Verbindung mit einer CO<sub>2</sub>-freien Wärme- und Stromversorgung möglich

ist. Der Kohlendioxidausstoß solle zum Leitindikator für die Bewertung jeder Maßnahme an Gebäuden werden. Gleichzeitig setze die dynamische Entwicklung, unter anderem bei Baupreisen, Zinsen und Energiepreisen, der Wohnungswirtschaft stark zu und schränke die Möglichkeit, klimafreundlichen und zugleich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, stark ein.

Voraussetzung für eine klimaneutrale Wärmeversorgung ist aus Weinerts Sicht eine zügige und effektive Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung, die Umstellung auf erneuerbare Energien, Planungssicherheit durch langfristige Gesetzgebung und verläss-

liche Förderprogramme, ein entbürokratisiertes Mieterstrommodell und eine sektorübergreifende Quartiersbetrachtung.

Neben dem VdW Rheinland Westfalen nahm unter anderem auch Dr. Björn Schreiner, Leiter Politik im Bundesverband Wärmepumpe, teil. Er bezeichnete die Wärmepumpentechnologie als „das neue Normal“ bei Neubau und Sanierung. Ebenfalls unter den Vortragenden: Marco Villmann und Jochen Scherme von der Landesinnung des Schornsteinfegerhandwerks. AG

Quelle: eflstudio - stock.adobe.com



## Bauherrenpreis 2022 zu Gast im Zentrum Baukultur

**AUSSTELLUNGSERÖFFNUNG** >> Städtebauliche Qualität bezahlbar bauen, das geht. Das beweist der vom Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen mit ausgelobte Deutsche Bauherrenpreis. Sieger und Nominierte für den Preis 2022 waren im Mai 2023 im Zentrum Baukultur zu sehen. Zur Ausstellungseröffnung diskutierte die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft mit der Architektenkammer und dem Finanzministerium darüber, wie qualitätsvolles, bezahlbares Bauen auch in Zukunft möglich sein kann.

Der Deutsche Bauherrenpreis hebt die Rolle der Bauherren als richtungsgebende Partner hervor und stellt ihre besondere Verantwortung für die wirtschaftliche, gestalterische, ökologische und soziale Qualität der Bauwerke heraus. Im Mainzer Zentrum Baukultur wurden jetzt in einer Ausstellung die beim Bauherrenpreis 2022 gewürdigten Quartiere präsentiert. Bei der Ausstellungseröffnung Ende April stand exemplarisch auch die Wohnbebauung an der Robertstraße von der GAG Köln im Mittelpunkt. Digital zugeschaltet stellte Jörn Rickmann, Abteilungsleiter der Bauplanung bei der GAG, das Projekt den etwa 60 Teilnehmerinnen und Teilnehmern vor. Aus städtischer Perspektive ergänzte Wolfgang Tuch vom Kölner Stadtplanungsamt den Vortrag.

Die Jury des Bauherrenpreises hatte bei dem Projekt den „gelungenen Nutzungsmix aus verschiedenen Wohnformen, Läden, Büros und Kindertagesstätte“ gelobt und hervorgehoben, wie schlüssig sich der neue Wohn-



Quelle: Vanessa Evard

*Etwa 60 Gäste waren zur Ausstellungseröffnung ins Zentrum Baukultur gekommen*

block in die vorhandene Struktur einfüge. Zudem seien die Nutzerinnen und Nutzer sowie die Träger wie das Mehrgeneratio-

nenhaus, die Kita oder die Wohngruppe für Jugendliche intensiv in den Planungsprozess eingebunden worden. Das Quartier wurde



Quelle: Vanessa Evard

*Andreas Gröhbühl, Wolfgang Tuch, Filip John, Edda Kurz, Felix Edlich, Matthias Berger (v. l.)*

auf einem ehemaligen Industriegelände entwickelt.

**Diskussion**

Mitveranstalter der Ausstellung waren der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest, die auch die Eröffnungsveranstaltung organisierten. Auf dem Podium stellten sich Felix Edlich, Leiter der Bauabteilung im rheinland-pfälzischen Finanzministerium, Edda Kurz, Vizepräsidentin der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, der Kölner Stadtplaner Wolfgang Tuch und Filip John, Geschäftsführer der Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH aus Frankfurt, den Fragen der Moderatoren Andreas Gröhbühl (VdW Rheinland Westfalen) und Matthias Berger (VdW südwest). Während Felix Edlich die Leistungen der Landesregierung unterstrich, etwa in der Wohnraumförderung oder bei Hilfen zur Umsetzung von Konzeptvergaben, erkannte Wolfgang Tuch die Tendenz, immer mehr Vorgaben in die Bebauungspläne zu integrieren, wodurch diese immer umfangreicher und schwieriger in der Umsetzung würden. Edda Kurz ging auf den unter anderem von der Architektenkammer geforderten Gebäudetyp E ein, bei dem manche technischen Baubestimmungen außen vor gelassen werden können und der aus ihrer



Quelle: Vanessa Evans

Bei einem guten Glas Wein wurden in der Ausstellung die Projekte diskutiert

Sicht einen guten Beitrag zu bezahlbarem Wohnen schaffen kann. Filip John, der zuvor das Projekt „Mary und Abe“ in Darmstadt vorgestellt hatte, ging auf die äußerst angespannte wirtschaftliche Situation beim Wohnungsbau ein. Ein Neubau zu bezahlbaren Mieten sei aktuell kaum möglich.

**Rundgang durch die Ausstellung**

Nach der Veranstaltung nutzten die Teilnehmenden die Gelegenheit, die im Zen-

trum Baukultur ausgestellten Projekte zu betrachten und diskutieren. Insgesamt 29 Projekte hatten es auf die Shortlist geschafft, fünf wurden als Preisträger ausgezeichnet, zwei mit einem Sonderpreis bedacht. Alle erfüllten das Motto des Deutschen Bauherrenpreises 2022: „Hohe Qualität – tragbare Kosten“.

AG

**JETZT ANMELDEN!**

**Bauforum Rheinland-Pfalz: Das Ende des Neubaus?**

**Steigende Baukosten, höhere Zinsen und ambitionierte Klimaschutzziele stellen die Wohnungs- und Bauwirtschaft gerade beim Neubau vor immense Herausforderungen. Gleichzeitig deutet sich ein Paradigmenwechsel hin zu einer Umbaukultur und der Forderung nach mehr Suffizienz im Bau an. Das Bauforum Rheinland-Pfalz fragt auf seiner Veranstaltung am 12. Juli 2023 im ZDF-Konferenzzentrum in Mainz: Ist das Ende des Neubaus in Sicht?**

Die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stecken die ersten Vorträge des Tages ab. Dr. Ralph Henger vom Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) geht der Frage nach: „Der Wohnungsbau in der Krise – was ist zu erwarten, was ist zu tun?“ Die schwierige Lage der Wohnungsunternehmen und ihrem Spagat



Quelle: Robert Poorten - stock.adobe.com

zwischen Klimaschutz und Bezahlbarkeit verdeutlicht Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt.

**Konzepte gegen die Krise**

Mögliche Auswege aus diesem Dilemma sollen die Vorträge im weiteren Tagungsver-

lauf aufzeigen. So sieht etwa Prof. Annette Hillebrandt die Zukunft des nachhaltigen Bauens im Motto „Weniger ist mehr“. Fürs „einfache Bauen“ plädiert auch Tilmann Jarmer von Nagler Architekten aus München. Und während André Kempe vom Atelier Kempe Thill aus Rotterdam Wohnkonzepte für das 21. Jahrhundert präsentiert, erläutert Vanja Schneider von der Moringa GmbH aus Monheim „Chancen und aktuelle Herausforderungen der kreislauffähigen Bauweise“ am Beispiel eines Projekts in Hamburg.

AG

- **Noch bis zum 3. Juli können sich Interessierte auf der Webseite [www.bauforum.rlp.de](http://www.bauforum.rlp.de) zur Veranstaltung anmelden. Die Teilnahmegebühr beträgt 90 Euro.**

## ARBEITSKREIS RECHT

## Energiethemen im Mittelpunkt

Am 20. April 2023 fand die erste Sitzung des Arbeitskreises Recht in diesem Jahr statt. Aufgrund der großen Herausforderung „Energiewende“ und der mit dem Ukrainekrieg entstandenen Energiekrise bildeten energierechtliche Themen den Schwerpunkt des gemeinsamen Austauschs.

In der Sitzung wurden alle aktuellen energierechtlichen Themen besprochen, die für die Betriebs- und Heizkostenabrechnung relevant sein werden: Dezemberhilfe, Erdgas- und Wärme- sowie Stromprelsbremse sowie das Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten. Weiter wurde über die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Erreichung der Energiewende diskutiert. Die derzeitige Gesetzeslage im Zusammenhang mit Dach-Photovoltaikanlagen und Solarstrom wurde einstimmig als ungerechte Lastenverteilung zwischen Mieter- und Vermieterseite angesehen. Die Teilnehmenden waren sich einig, dass eine gesetzliche Regelung zur Umlage des generierten Solarstroms für die nächste Gesetzesnovellierung gefordert werden muss, damit Wohnungsunternehmen nicht mehr gezwungen sind, den komplizierten Weg über Contracting-Modelle oder die Gründung einer eigenen Energie-Gesellschaft zu gehen.

Es ist geplant, eine Wissensdatenbank zu schaffen, damit Erfahrungsberichte für alle Arbeitskreis-Mitglieder jederzeit abrufbar sind. Der Vorschlag stieß im Arbeitskreis auf breite Zustimmung und verspricht in Zukunft eine noch breiter aufgestellte Austauschrunde.

Der VdW Rheinland Westfalen bedankt sich für die lebhafteste Diskussion. Die nächste Sitzung wird am 14. Juni 2023 in Frankfurt am Main in Zusammenarbeit mit dem VdW südwest stattfinden.

PG

## ARBEITSKREIS WOHNRAUMFÖRDERPOLITIK

## Wirtschaftlichkeit der Wohnraumförderung

Zum ersten Mal seit Beginn der neuen Wohnraumförderperiode hat sich der Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik am 10. Mai 2023 getroffen. In der hybriden Sitzung bei der DOGEWO21 in Dortmund wurde engagiert über die Auswirkungen der Zinswende und Baukostendynamik auf die Wohnraumförderung diskutiert.

Bereits am ersten Vortrag konnten die Mitglieder des Arbeitskreises die Konsequenzen der Kostendynamik aus dem Jahr 2022 in den Förderergebnissen ablesen. Melanie Kloth und Erik Seyfarth aus der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK stellten die Ergebnisse des Fördermonitorings vor. Die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen hatten nur 21 Prozent der Neubauförderung, dafür aber 93 Prozent der Modernisierungsmittel abgerufen. Somit hatten private Investoren wieder mehr Fördermittel abgerufen als zuletzt die kommunale Wohnungswirtschaft, diese hatte aus den Fördermitteln jedoch mehr preisgebundene Wohnungen geschaffen. Auffällig war auch der Größenunterschied bei den beantragten Förderprojekten. Die privaten Investoren bauen weit überwiegend bis zu 20 WE, während die institutionalisierte Wohnungswirtschaft hauptsächlich größere Projekte ab 20 Wohnungen baut. Rund 30 Prozent der kommunalen Projekte haben mehr als 50 Wohnungen. Erkennbar drastisch auch der Anstieg der Baukosten. Im Bereich Neubau sind die Kosten pro Quadratmeter von durchschnittlich 2.790€/m<sup>2</sup> im Jahr 2018 auf 4.172 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2022 angestiegen, die Modernisierungskosten haben sich von 1.162 €/m<sup>2</sup> auf 2.386 €/m<sup>2</sup> erhöht.

Besonders im Bereich der Neubauförderung führt die Kostenentwicklung durch den doppelten Effekt von Fremdkapitalanstieg und Zinsanstieg auf vielen angespannten Wohnungsmärkten zu einer negativen Eigenkapitalrentabilität. Hier reichen die Anpassungen

der Wohnraumförderung nicht aus, damit Neubauprojekte angemessen finanziert werden können. Damit geraten bei vielen Unternehmen auch die Klimaschutzbemühungen unter Druck. Perspektivisch muss die Wohnraumförderung, so das Resümee der Mitglieder, substantiell gestärkt werden, damit weiterhin bezahlbarer Wohnraum neu gebaut werden kann. Auch um die Fortschreibung der Mieten wird die Förderung dann nicht herkommen. Zukünftig wird zu prüfen sein, wie die Förderprogramme so weiterentwickelt werden können, damit sie flexibler auf die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen reagieren können.

Anschließend berichtete Oliver Niermann, Abteilungsleiter Interessenvertretung des VdW, von den Verbandsaktivitäten im Bereich Wohnraumförderung. Das Interesse an den Förderprogrammen, insbesondere der deutlich marktgängigeren Modernisierungsförderung, ist ungebrochen hoch. So verzeichnete die Informationsveranstaltung zur Wohnraumförderung mit über 200 Teilnehmenden einen Besucherrekord. ON

Quelle: Onidji - stock.adobe.com



NEUER BEREICH AUF HOMEPAGE DES VERBANDS

# Mitgliederbereich in frischem Look mit neuen Funktionen

Im neuen Mitgliederbereich sind alle Informationen des Verbands, wie Rundschreiben, Leitfäden und andere hilfreiche Dokumente, nach Themen übersichtlich strukturiert und schnell auffindbar. Der Mitgliederbereich steht zudem allen Mitarbeitenden der Verbandsmitglieder offen, sodass alle Abteilungen der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften stets auf dem Laufenden zu wohnungswirtschaftlichen Themen sein können.

### Neue Funktionen einfach erklärt

Die Funktionen der neuen Seite erklärt ein kurzes Video auf der Login-Seite des Mitgliederbereichs unter [www.intern.vdw-rw.de](http://www.intern.vdw-rw.de).

Jeder, der den Mitgliederbereich nutzen möchte, muss sich zuerst neu registrieren. Alle bisherigen Zugangsdaten zum alten Mitgliederbereich gelten nicht mehr. Ein entsprechender Button ist direkt auf der Ansichtseite vorhanden. Nach erfolgter Registrierung prüft das Team des VdW Rheinland Westfalen den Antrag und schaltet den Zugang frei.



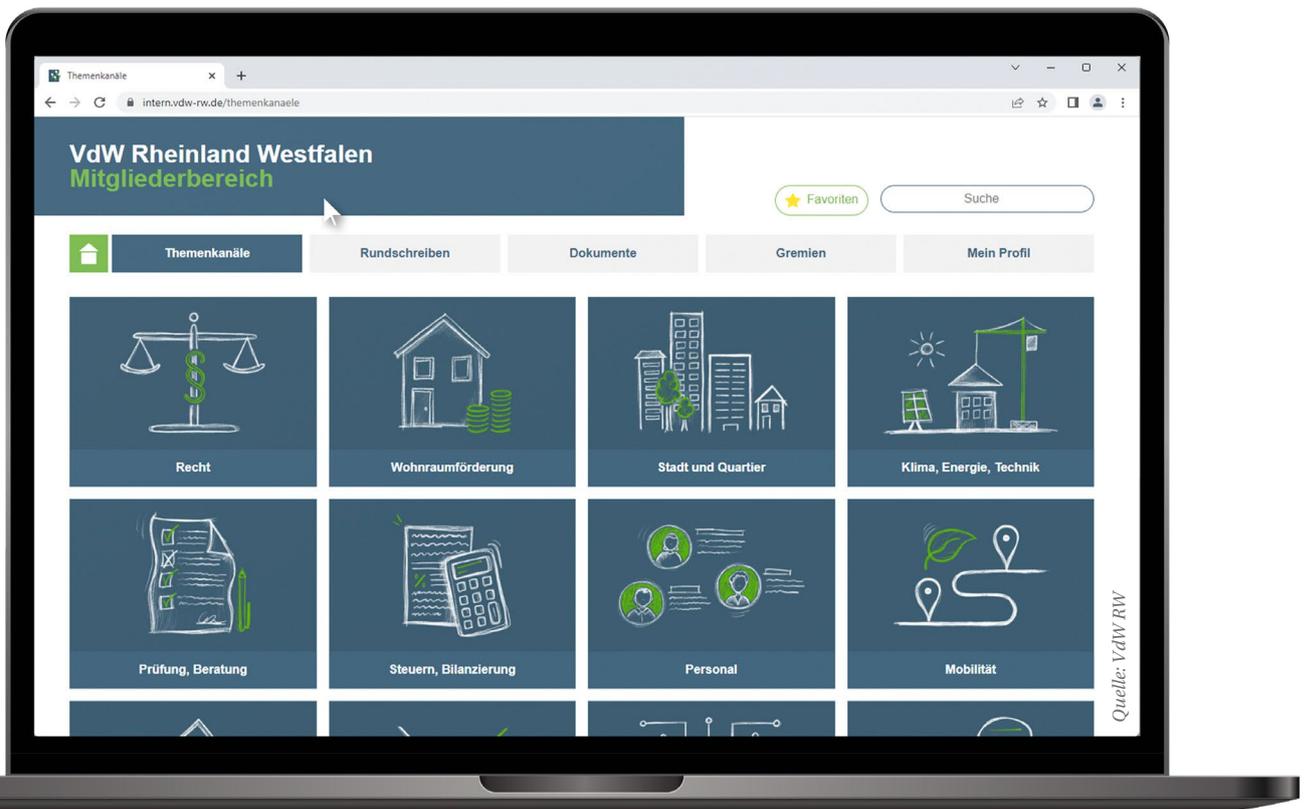
Quelle: Gegensatz dazuwerkstatt - stock.adobe.com

### Profilkfunktion für unterschiedliche Usergruppen

Der neue Mitgliederbereich richtet sich – im Gegensatz zum bisherigen digitalen Konzept – an alle Mitarbeitenden der Verbandsmitglieder, da sich unterschiedliche Profile für die Nutzung einstellen und auswählen lassen.

So erreichen wichtige Nachrichten schneller ihr Ziel.

Die Gremienmitglieder des VdW Rheinland Westfalen werden gesondert informiert, für diese Gruppe wurde bereits ein Zugang zum neuen Mitgliederbereich angelegt. AG/AT



Quelle: VdW RW

Nicht nur im neuen Gewand, sondern auch mit erweiterten Funktionen: der neue Mitgliederbereich des VdW Rheinland Westfalen (unter [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de))

## VONOVIA

## Gegen Wohnungslosigkeit in NRW

Das VdW-Mitgliedsunternehmen Vonovia setzt sich bereits seit mehreren Jahren in unterschiedlichen Projekten dafür ein, Wohnungslosigkeit entgegenzuwirken. In enger Kooperation mit dem Land NRW, aber auch lokal tätigen Sozialträgern konnten viele von Wohnungslosigkeit bedrohte oder betroffene Menschen in geregelte Wohnverhältnisse geleitet werden.

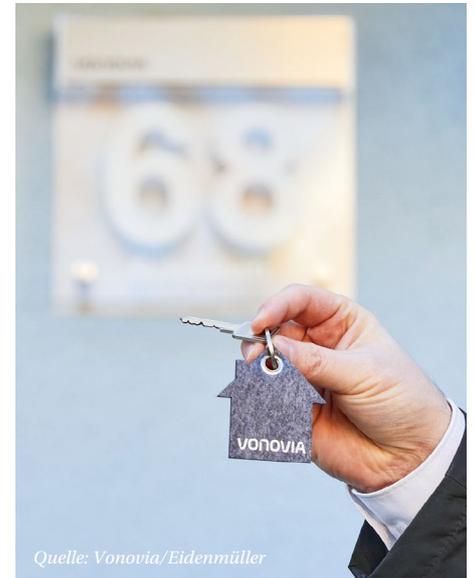
Seit 2019 setzt sich Vonovia mit dem CVJM Essen Sozialwerk zum Ziel, Wohnungslosigkeit in Essen entgegenzuwirken. Mit Unterstützung des Projekts „sta(d)tt-Brücke“ werden Menschen aus der Wohnungslosigkeit in gesicherten Wohnraum vermittelt. Hier haben bereits 53 Menschen von der Kooperation profitiert und freuen sich über ein dauerhaftes Zuhause.

Auch in Düsseldorf konnten im Rahmen der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ 25 Wohnungsvermittlungen erfolgreich

durchgeführt werden. „Bei der Unterstützung wohnungsloser Menschen ist die Wohnungsvermittlung die oberste Prämisse. Ein fester Wohnsitz ist der Start- und Ankerpunkt für geregelte Lebensverhältnisse und Sicherheit“, erklärte Vonovia Regionalbereichsleiter Sebastian Lott. „Wir sind über die enge Zusammenarbeit mit der Landesinitiative und allen weiteren Beteiligten sehr froh. So ist es uns möglich, für Menschen in Not schnell ein dauerhaftes Zuhause zu finden.“

Ebenfalls seit 2020 kooperiert Vonovia mit dem Projekt Shelter in Bochum. Bei Shelter handelt es sich um Wohnraumvermittlung für Wohnungslose. Menschen in schwierigen Lebenslagen wird geholfen, wieder eine eigene Wohnung zu finden. Bereits 40 Ein- bis Vier-Personen-Haushalte haben in Bochum seit Beginn der Kooperation profitiert und freuen sich über ein eigenes dauerhaftes Zuhause.





Quelle: Vonovia/Eidenmüller

In mehreren nordrhein-westfälischen Kommunen hat Vonovia einen Beitrag dazu geleistet, die Wohnungslosigkeit zu bekämpfen

## WOHNBAU DINSLAKEN GMBH

## Petra Eggert-Höfel zur Geschäftsführerin bestellt



In seiner Sitzung am 20. April 2023 hat der Aufsichtsrat der Wohnbau Dinslaken GmbH Petra Eggert-Höfel zur Geschäftsführerin bestellt. Eggert-Höfel wird am 1. August 2023 die Alleingeschäftsführung von Wilhelm Krechter, Geschäftsführer seit 2016, übernehmen, der altersbedingt ausscheidet.

Die 54-jährige dipl. Immobilienwirtin kommt aus Bielefeld und war mehrere Jahre Vorstandsvorsitzende des VdW-Mitgliedsunternehmens B & S Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG.

„In diesen herausfordernden Zeiten dazu beitragen, den Mieterinnen und Mietern mehr als ein Zuhause zu bieten und die Wohnbau Dinslaken GmbH gemeinsam mit den Mitarbeitenden und den Gremien weiterzuentwickeln, ist eine Aufgabe, auf die ich mich sehr freue“, erklärte Petra



Quelle: Wohnbau Dinslaken GmbH

Wilhelm Krechter und Petra Eggert-Höfel bei der offiziellen Bekanntgabe des Wechsels in der Geschäftsführung

Eggert-Höfel auf dem Pressetermin anlässlich ihrer Bestellung in die Geschäftsführung

des Wohnungsunternehmens.

Wohnbau Dinslaken/AT

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ESSEN-NORD EG



## Spende für das KinderPalliativNetzwerk Essen

**A**m 10. Februar 2023, dem „Tag der Kinderhospizarbeit“, demonstrierte die gesamte Belegschaft der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG ihre Solidarität mit dem KinderPalliativNetzwerk Essen (KPN). Doch die Verbundenheit beschränkte sich nicht nur auf die Präsentation des symbolischen grünen Bandes des Aktionstages: Mit einer Spende in Höhe von 10.000 Euro fördert die VdW-Mitgliedsgenossenschaft aus Essen die wichtige Arbeit des Netzwerks für das laufende Jahr und wird das KPN auch darüber hinaus unterstützen.

„Das Thema hat uns sehr berührt“, so der Vorstandsvorsitzende der Essen-Nord eG Juan-Carlos Pulido. „Uns hat beeindruckt, mit wie viel ehrenamtlichem Engagement der Alltag der betroffenen Familien erleichtert wird.“ Sein Vorstandskollege Andreas Dargegen ergänzt: „Wir kamen sofort zu dem Schluss, dass wir das En-

gagement des KPN unterstützen müssen.“ Nach einem Gespräch mit Maria Bünk, der Einrichtungsleiterin des in Trägerschaft der Caritas-SkF-Essen stehenden KPN, wurde daher beschlossen, die Arbeit in diesem Jahr mit 10.000 Euro zu unterstützen.

Dadurch will die Essen-Nord eG die wichtige Arbeit des Netzwerks fördern und dazu beitragen, dass die Aufgaben im Bereich der intensiven Sozialarbeit und Beratung sowie der Trauerbegleitung auch weiterhin auf hohem Niveau geleistet werden können.

So wurde vereinbart, zusätzlich zu der Überweisung der Spende auch regelmäßig auf der Website [www.essen-nord.de](http://www.essen-nord.de) und in der Mitgliederzeitschrift der Wohnungsgenossenschaft „BUZ – Bei uns zuhause“ über die Arbeit des KinderPalliativNetzwerks zu informieren. „Wir möchten die Arbeit des Netzwerks gerne unterstützen – nicht einmalig als Strohfeuer, sondern mit langem

Atem, den auch die betroffenen Familien Tag für Tag unter Beweis stellen müssen“, so das Versprechen der Essen-Nord-Vorstände.

*Essen-Nord eG/AT*



Die Belegschaft von Essen-Nord eG demonstriert mit dem grünen Band, dem Symbol für den „Tag der Kinderhospizarbeit“, ihre Solidarität mit dem KinderPalliativNetzwerk Essen

NEUSSER BAUVEREIN GMBH

## Mieterschaft stellt gutes Zeugnis aus

„Hilfsbereit, kompetent, gut, zuverlässig und freundlich“ – so beschreiben die Mieterinnen und Mieter den Neusser Bauverein in wenigen Worten, 90 Prozent würden das VdW-Mitgliedsunternehmen weiterempfehlen. Das ist ein Ergebnis aus der Mieterbefragung, die im Dezember und im Januar durchgeführt wurde.

Dazu wurden rund 7.000 Haushalte per Post oder per E-Mail eingeladen, sich an der anonymen Befragung zu beteiligen. „Wir können mit der hohen Rücklaufquote von 41 Prozent sehr zufrieden sein. Denn aufgrund der soziodemographischen Daten der Mieter sind die Ergebnisse repräsentativ“, sagt Prokurist Niki Lüdtkke, Bereichsleiter Bestandsmanagement.

Die Mieter wurden nach Themen wie Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld, Kundenservice, Image, Attraktivität oder dem Preis-Leistungsverhältnis befragt. Die überwiegende Anzahl der Antworten waren durchweg gut bis sehr gut für den Bauverein.



Gutes Wohnen – laut den Mieterinnen und Mietern des Bauvereins Neuss ist genau das bei dem VdW-Mitglied möglich

So bewerteten 80 Prozent mit gut oder sehr gut, dass die Miete im Verhältnis zu Wohnung und Service angemessen ist. 86 Prozent

Zufriedenheit erzielte beispielsweise das Thema Schadensmeldung, von der Aufnahme bis zur Erledigung. Auch die Mieterzeitung „Mein Bauverein“ kommt sehr gut an – mit einer Zustimmung von fast 90 Prozent.



„Weniger zufrieden sind unsere Mieter bei der telefonischen Erreichbarkeit. Hier sind zwei Drittel zufrieden. Wir arbeiten daran, das zu verbessern“, sagt Niki Lüdtkke. Die „Zufriedenheit mit dem Treppenhaus“ sei ebenfalls ein Punkt, an dem der Neusser Bauverein arbeiten wird. „Hierzu existiert bereits ein mehrjähriger Instandsetzungsplan, den wir kontinuierlich abarbeiten. Zudem werden wir Statusgespräche mit unseren Reinigungsdienstleistern führen“, sagte Lüdtkke.

*Neusser Bauverein/AT*

VIVAWEST WOHNEN GMBH

# Wechsel in der Geschäftsführung



Nach fünf Jahren im Unternehmen wird Geschäftsführer und Arbeitsdirektor Dr. Ralf Brauksiepe das Gelsenkirchener Wohnungsunternehmen zum 31. Oktober 2023 verlassen, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu stellen.



Quelle: Vivawest

Verlässt zum 31. Oktober 2023 das Gelsenkirchener Wohnungsunternehmen: Dr. Ralf Brauksiepe

Die VIVAWEST-Aufsichtsratsvorsitzende Bärbel Bergerhoff-Wodopia dankte ihm für die ausgezeichnete Arbeit in den vergangenen Jahren. „Es war eine intensive Zeit, in der sich Herr Dr. Brauksiepe engagiert für die Belange von VIVAWEST eingesetzt hat. Ich wünsche ihm alles Gute und viel Erfolg für seinen weiteren Karriereweg“, so die Aufsichtsratsvorsitzende Bergerhoff-Wodopia.

Zugleich hat der Aufsichtsrat der Vivawest Wohnen GmbH zum 1. September 2023 mit Karin Erhard eine neue Geschäftsführerin und zum 1. November eine neue Arbeitsdirektorin in Personalunion bestellt. Die Juristin ist seit 2019 Mitglied des geschäftsführenden Hauptvorstandes der IGBCE.

Zuvor hat sie bei der IGBCE von 2006 bis 2013 die Abteilung Tarifrecht/-gestaltung geleitet und war von 2013 bis 2017 Vorstandsekretärin im Vorstandsbereich Tarife/Finanzen. „Mit der Bestellung von Karin Erhard stellt sich VIVAWEST in der Geschäftsführung nicht nur diverser auf, sondern hat für die



Quelle: Vivawest

Karin Erhard tritt die Nachfolge in der Geschäftsführung sowie als Arbeitsdirektorin an

Position der Arbeitsdirektorin eine Expertin mit langjähriger Erfahrung gewonnen. Ich gratuliere herzlich, wünsche viel Erfolg bei den anstehenden Aufgaben und freue mich auf die Zusammenarbeit“, sagte Bärbel Bergerhoff-Wodopia. VIVAWEST/AT



Quelle: Olivier Le Moal – stock.adobe.com

## Termine 2023

### Verbandstermine im Überblick

VdW-Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung	20. Juni 2023	Düsseldorf
Gemeinsame Sitzung Arbeitskreis Generationengerechtes Wohnen und Integration	21. Juni 2023	Duisburg
VdW-Arbeitskreis Neue Mobilität	26. Juni 2023	digital
VdW-Präsidiumssitzung	5. Juli 2023	Düsseldorf
VdW-Verbandsratssitzung	5. Juli 2023	Düsseldorf
VdW-Arbeitskreis Europa	6. Juli 2023	Overijssel/NL

## KÖRPERSCHAFTSTEUER/GEWERBESTEUER/UMSATZSTEUER

## Zukünftige Abrechnung von Telekommunikationsdienstleistungen – Steuerliche Aspekte

**B**ekanntermaßen ist zum 01. Dezember 2021 das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) in Kraft getreten. Für Bestandsverträge wird spätestens zum 30. Juni 2024 die Umlage als Betriebskosten auslaufen. Für seit dem 01. Dezember 2021 errichtete Neuanlagen ist die Umlagefähigkeit bereits jetzt ausgeschlossen.

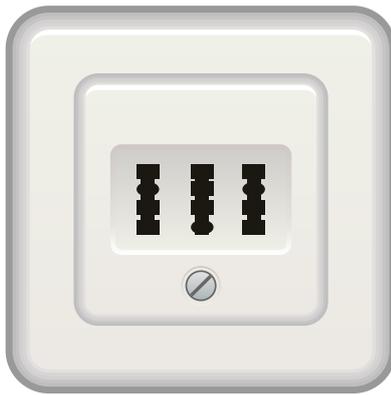
Diese Umstellung durch das TKMoG wirft Fragen für die künftige umsatzsteuerliche Behandlung, aber auch für die Beurteilung bei der gewerbsteuerlichen erweiterten Kürzung sowie bei der Vermietungsgenossenschaft auf. Hinzu kommt, dass derzeit Telekommunikationsanbieter mit verschiedenen Modellen auf die Wohnungsunternehmen zugehen.

Umsatzsteuerlich ist mit der Weitergeltung der entsprechenden Verwaltungsvorschrift (Abschn. 4.12.1 Abs. 5 UStAE) bis auf weiteres sichergestellt, dass die Bereitstellung von Internet- und/oder TV-Anschluss durch den Vermieter sowohl in Bestandsfällen als auch in Neubaufällen als unselbständige Nebenleistung zur Wohnungsvermietung umsatzsteuerfrei erfolgen kann. Es ist aber zu erwarten, dass die Finanzverwaltung zum 01. Juli 2024 ihre bisherige Rechtsauffassung überprüfen wird. Von Telekommunikationsanbietern kursieren auch Vorschläge, die Bereitstellung von Internet- und/oder TV-Anschluss durch den Vermieter als Inklusivleistung anzubieten. Je nach konkreter mietvertraglicher Vereinbarung könnte hier noch eine Umsatzsteuerfreiheit vertreten werden. Allerdings ist die weitere Diskussion und Rechtsentwicklung abzuwarten.

Sollte die Bereitstellung von Internet- und/oder TV-Anschluss durch den Vermieter zukünftig eigenständige steuerpflichtige Leistung werden, ist zusätzlich zu beachten, dass für den Vermieter in Bezug auf den Erwerb der Telekommunikationsleistungen eine Umkehr der Schuldnerschaft als sog. Wiederverkäufer entsteht (im Einzelnen Abschn. 13b.7b Abs. 2 UStAE). Rechtsfolge wäre, dass vom Wohnungsunternehmen die Umsatzsteuer auf die Eingangsrechnungen für Telekommunikationsleistungen geschul-

det würde. Das Wohnungsunternehmen zahlt dann nur noch einen Nettorechnungsbetrag an den Telekommunikationsanbieter und die Umsatzsteuer direkt an das Finanzamt (keine materielle Auswirkung).

Noch wenig absehbar sind die Folgen des TKMoG bei der gewerbsteuerlichen erweiterten Kürzung sowie bei der Vermietungsgenossenschaft. Hier kommt es sehr stark auf die künftigen Geschäftsmodelle mit den Telekommunikationsanbietern an. Grundsätzlich gibt es zunächst keinen „Automatismus“ der Übertragung der umsatzsteuerlichen Behandlung.



Quelle: Sydney - stock.adobe.com

Für Zwecke der gewerbsteuerlichen erweiterten Kürzung könnte die Bereitstellung von Internet- und/oder TV-Anschluss durch den Vermieter als eine grundsätzlich schädliche weitere Dienstleistung angesehen werden. Für derartige Zusatzleistungen an Mieter außerhalb der begünstigten Grundbesitzüberlassung besteht zwar seit 2021 eine unschädliche unternehmensbezogene Grenze bis zu fünf Prozent der Einnahmen aus der Grundbesitzüberlassung. Je nach Verhältnis des Entgelts für die Bereitstellung von Internet- und/oder TV-Anschluss zur Kaltmiete könnte diese 5%-Grenze aber stärker belastet sein. Zumindest eine Art „Grundversorgung“ (z. B. Grundstandard Internet, Mindestprogrammangebot) sollte zur begünstigten Vermietungstätigkeit gehören und keine schädliche Dienstleistung darstellen. Es ist in diesem Zusammenhang aber leider festzustellen, dass die Finanzverwaltung auch bei übrigen Zusatzleistungen des Vermieters die eigentliche Begünstigung der erweiterten Kürzung eng und damit die 5%-Grenze als belastet auslegt.

Wohnungsunternehmen entscheiden sich aber auch dazu, als Vermieter aus der Bereitstellung von Internet- und/oder TV-Anschluss auszusteigen und die Angebote direkt einer Vereinbarung von Mieter und Telekommunikationsunternehmen zu überlassen. Auch wenn hier der Vermieter grundsätzlich mangels eigenen Leistungsangebots keine für die erweiterte Kürzung schädliche Leistung an Mieter erbringt, ist eine mögliche Leistung an den Telekommunikationsanbieter zu beleuchten. Während in der Gestattung für den Telekommunikationsanbieter zur Errichtung und zum Betrieb eines Netzes in Gebäuden des Wohnungsunternehmens (Netzebene 4) sogar eine begünstigte Grundbesitzverwaltung zu sehen ist, könnte eine Nutzungsüberlassung der Netzebene 4, die sich im Eigentum des Wohnungsunternehmens befindet, als kürzungsschädliche Überlassung von Betriebsvorrichtungen an den Telekommunikationsanbieter zu werten sein. Hiergegen lässt sich aber anführen, dass es unschädlich sein müsste, wenn erst durch die Nutzung durch den Telekommunikationsanbieter ein eigentlich als Gebäudebestandteil zu wertendes Versorgungsnetz zur Betriebsvorrichtung wird (BFH, Urteil v. 22.06.1977, I R 50/75).

Bei Vermietungsgenossenschaften sollte ein fortgeführtes Angebot von Internet- und/oder TV-Anschluss weiterhin als Leistung in direktem Zusammenhang mit der Vermietung an Genossenschaftsmitglieder begünstigt sein. Für den Fall einer Bereitstellung der Netzebene 4 an einen Telekommunikationsanbieter könnte argumentiert werden, dass es sich um eine mehrheitlich von Mitgliedern genutzte Gemeinschaftsanlage handelt.

Vor dem Hintergrund, dass zahlreiche neue Besteuerungsfragen durch die Rechtsänderung des TKMoG bzw. die Vertragsumstellungen mit Telekommunikationsanbietern aufkommen, bereitet der VdW Rheinland Westfalen – in Abstimmung mit dem Ausschuss Steuern des Bundesverbands GdW – ein Abstimmungspapier mit der Finanzverwaltung vor, um den Wohnungsunternehmen Rechtssicherheit in den verschiedenen Konstellationen gewähren zu können.

MP

**GRUNDSTEUER****Rechtsmittel gegen die neuen Grundsteuerwertbescheide?**

**Im VM 4/2023 wurde bereits über Einsprüche gegen die Bescheide über die Feststellung des Grundsteuerwerts (auf den 01. Januar 2022) bzw. die Grundsteuermessbescheide (auf den 01. Januar 2025) informiert.**

Hierbei bleibt es in jedem Fall ratsam, im Rahmen einer Überprüfung der Bescheide festgestellte tatsächliche Fehler in der Feststellung des Grundsteuerwerts (beispielsweise Fehler bei der Übernahme von Grundstücksgrößen oder der Wohnungsanzahl bzw. -größen) oder des Grundsteuermessbescheids (z. B. Nicht-Berücksichtigung des Ermäßigungstatbestands für steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften oder für sozialen Wohnungsbau) mittels eines Einspruchs innerhalb der Einspruchsfrist anzufechten.

**Hinweis für Vermietungsgenossenschaften:** Mit dem Jahressteuergesetz 2022 kam es zu einer gesetzlichen Anpassung, dass die Steuerermäßigung von 25 Prozent für steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften von einer personenbezogenen Befreiung auf eine „Soweit-Regelung“ umgestellt wurde; d.h. für Mietwohngrundstücke des steuerpflichtigen Bereichs besteht grundsätzlich keine Begünstigung mehr. Da diese Änderung erst für den Grundsteuermessbescheid auf den 01. Januar 2025 relevant ist und sich bis zu diesem Zeitpunkt die Zuordnung von Mietwohngrundstücken zum steuerpflichtigen oder steuerfreien Bereich noch ändern kann, empfiehlt sich hier eine Überprüfung der Grundsteuermessbescheide, sobald die Zuordnung zum 01. Januar 2025 sicher beurteilt werden kann. Änderungen können im Wege der Aufhebung und Neuveranlagung der Grundsteuermessbescheide erwirkt werden.

Es wurde im VM 4/2023 darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch Empfehlungen zu grundsätzlichen Einsprüchen zirkulieren. Mittlerweile existiert auch ein Gutachten des renommierten Steuerrechtlers Prof. Dr. Gregor Kirchhof. Von ihm werden 10 Aspekte aufgeführt, in denen das – für Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz anzuwendende – sog. Bundesmodell das Grundgesetz verletzt. Insbesondere werden der fehlende Belastungsgrund der Grundsteuer im Bun-



*Quelle: Sydney - stock.adobe.com*

desmodell, die fehlende Möglichkeit von Gegenbeweisen, grobe und gleichheitswidrige Immobilienwerte sowie die unnötige Komplexität thematisiert.

Schließlich sind zum Bundesmodell bei den Finanzgerichten Berlin-Brandenburg und Rheinland-Pfalz erste Verfahren anhängig.

Aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen hat sich – im Einklang mit den übrigen Regionalverbänden sowie dem Bundesverband GdW – aber keine Veränderung der Einschätzung der Rechtslage ergeben. Es wird weiterhin keine Veranlassung gesehen, vorsorglich flächendeckend Rechtsmittel einzulegen.

Es ist zu erwarten, dass selbst im Falle einer festgestellten Verfassungswidrigkeit das Bundesverfassungsgericht eine Weitergeltungsanordnung vorsehen wird, so dass die Grundsteuerwerte selbst für alle durch Rechtsbehelfe noch offenen Verfahren Bestand haben werden. Eine Entscheidung zu einer Verfassungswidrigkeit von Anfang an ist vor dem Hintergrund der Finanzierungssicherheit der Gemeinden als sehr unwahrscheinlich anzusehen.

Durch flächendeckende Einsprüche werden aber relativ schnell kostenpflichtige Gerichtsverfahren entstehen, da das Finanzamt an das Gesetz gebunden ist und daher die Einsprüche als unbegründet ablehnen muss. Um die Rechtsbehelfsverfahren dann weiter offen zu halten, müssten Klagen erhoben werden. Mit den nun bekannten anhängigen Gerichtsverfahren könnten nun zwar Rechtsbehelfsverfahren ruhend gestellt werden. Erst wenn ein Musterverfahren bei einem höher-rangigen Gericht oder eine Allgemeinverfügung der Finanzverwaltung existiert, wäre ein Ruhen des Verfahrens auch sichergestellt.

Schließlich besteht verfahrensrechtlich auch noch im Nachhinein die Möglichkeit mittels eines Antrags auf fehlerbeseitigende Wertfortschreibung (objektive Unrichtigkeit des Grundsteuerwerts wegen Verfassungswidrigkeit) eine Änderung zu erwirken.

Aus diesen Gründen verbleibt der VdW Rheinland Westfalen bei seiner Empfehlung, zunächst die weitere Entwicklung abzuwarten und ggf. verfahrensrechtlich im Nachhinein mittels eines Antrags auf fehlerbeseitigende Wertfortschreibung eine Änderung der betreffenden Bescheide zu erwirken. **MP**

EINKOMMENSTEUER/KÖRPERSCHAFTSTEUER/GEWERBESTEUER/UMSATZSTEUER

# Wohnbedarf von Erdbebenopfern

## Unterbringung von Geflüchteten

Bei Vermietungsgenossenschaften gilt seit 2020 bei der vorübergehenden Unterbringung von „Wohnungslosen“ (auch Geflüchtete), dass begünstigte Einnahmen gegeben sind, wenn Verträge mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts abgeschlossen werden und die juristische Person Mitglied der Genossenschaft ist/wird (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 6 KStG).

Aufgrund der bis zum 31. Dezember 2023 verlängerten Billigkeitsregelung bleiben Einnahmen aus der Wohnraumüberlassung an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, die keine Mitglieder sind, bei der Berechnung der 10%-Einnahmengrenze unberücksichtigt; bei der partiellen steuerlichen Gewinnermittlung sind die Mieterlöse und Aufwendungen allerdings zu erfassen.

Bei der erweiterten Gewerbesteuerkürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG (Billigkeitsregelung verlängert bis zum 31. Dezember 2023) wird nicht geprüft, ob die entgeltliche Überlassung von möbliertem Wohnraum an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine den Tatbestand der Gewerblichkeit erfüllt.



Quelle: Renan Vicencio Uribe - stock.adobe.com

Die BMF-Schreiben vom 17. März und 7. Juni 2022 enthalten weitere Maßnahmen zur Unterstützung von Ukraine-Flüchtlingen und ihre steuerliche Beurteilung.

## Unterstützung der Opfer des Erdbebens in der Türkei und in Syrien

Das entsprechende BMF-Schreiben vom 27. Februar 2023 enthält Ausführungen zu

- Umgang mit Spenden (Nachweisführung und Verwendung)

- Zuwendungen aus dem Betriebsvermögen
- lohnsteuerliche Fragestellungen (Unterstützung Arbeitnehmer, Arbeitslohnspenden)
- Verzicht auf Aufsichtsratsvergütungen sowie
- umsatzsteuerliche Fragestellungen (unentgeltliche Bereitstellung von Gegenständen oder Personal).

JG

Anzeige



Technik fürs Leben

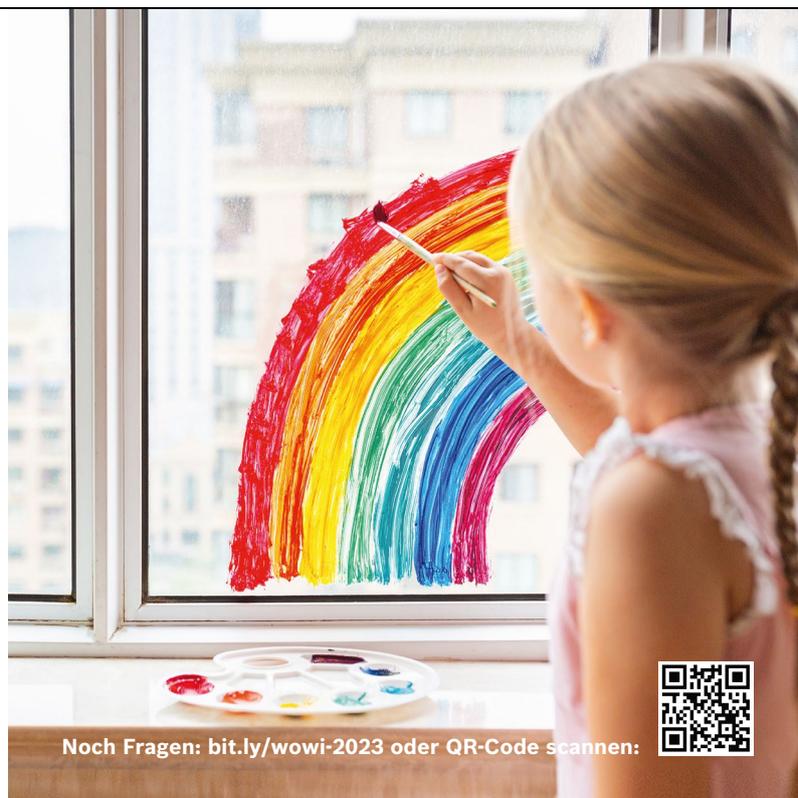
## Mehr Nachhaltigkeit für alle Wohnobjekte

Mehr Effizienz mit den leistungsstarken Wärmepumpen von Bosch.



• Für Neubau und Sanierung • 4–400 kW Leistung

[www.bosch-einfach-heizen.de](http://www.bosch-einfach-heizen.de)



Noch Fragen: [bit.ly/wowi-2023](https://bit.ly/wowi-2023) oder QR-Code scannen:



**EINKOMMENSTEUER / KÖRPERSCHAFTSTEUER / UMSATZSTEUER****Steuerliche Behandlung Entlastung Gas, Wärme, Strom****1. STUFE****Entlastung an Gas- und Wärmekunden im Dezember 2022 („Dezember-Soforthilfe“)****Dezember-Soforthilfe**

- **Wer ist begünstigt?** Letztverbraucher (natürliche oder juristische Personen) werden automatisch begünstigt, wenn der Jahresverbrauch nicht 1,5 Mio kWh übersteigt.
- **Wer zahlt die Begünstigung aus?** Erdgaslieferanten geben die Entlastung an Mieter, Vermieter oder WEG weiter, auch Wärmeversorgungsunternehmen, die Wärme zu eigenen Zwecken verbrauchen oder ihren Mietern zur Verfügung stellen.
- **Wie erfolgt die Weitergabe?** Die Entlastung kann durch Verzicht der Abschlagszahlung, Rücküberweisung oder Verrechnung erfolgen.
- **Erstattungsverfahren für Lieferanten:** Erdgaslieferanten bzw. Wärmeversorgungsunternehmen erhalten über ein Antragsverfahren die Entlastungsbeträge über die KfW erstattet.

Die Dezember-Soforthilfe unterliegt der Besteuerung. Wenn keine Zuordnung zu einer Einkunftsart möglich ist, erfolgt die Erfassung bei den sonstigen Einkünften (ohne Freigrenze von 256 €). Unterhalb eines zu versteuernden Einkommens von 66.915 € (bei Zusammenveranlagung Verdoppelung) ist die Dezember-Soforthilfe von der Besteuerung ausgenommen; oberhalb der Grenze greift bis 104.009 € (bzw. Verdoppelung) die reduzierte Besteuerung (Minderungszone).

Im Rahmen der sonstigen Einkünfte gemäß § 22 Nr. 3 EStG gilt die Entlastung für das Jahr der Erteilung der Abrechnung der Versorger, Vermieter oder WEG als zugeflossen.

Der Entlastungsbetrag zeigt sich in der Abrechnung der Versorger („Information zur Energiekostenentlastung gemäß EWVG“). Der individuelle Anteil des Mieters ergibt sich durch anteilige Zuordnung in der Betriebskostenabrechnung.

Eine Forderung aus dem Entlastungsbetrag kann zu aktivieren sein, wenn der Erdgaslieferant die Entlastung erst 2023 gutschreibt oder verrechnet. Der Erstattungsbetrag sollte sich aber beziffern lassen. Wirtschaftlich ist die Entlastung 2022 zuzuordnen.



**Umsatzsteuer: Bayerisches Landesamt für Steuern, Verfügung vom 3. März 2023:**

- Die erstatteten Dezemberhilfen sind umsatzsteuerlich Entgelt von dritter Seite, weil ein anderer als der Leistungsempfänger (Letztverbraucher) ein Entgelt für die Leistung an den Erdgaslieferanten zahlt (§ 10 Absatz 1 Satz 2 EStG). Der Erdgaslieferant hat die Umsatzsteuer auf das Entgelt abzuführen.
- Ist der Letztverbraucher ein Unternehmer i. S. d. § 2 UStG, so besteht im Rahmen der Endabrechnung des Energielieferanten eine Vorsteuerberechtigung nach § 15 UStG in voller Höhe, wenn die Ausgangsumsätze steuerpflichtig sind.

**Beispiel Umsatzsteuer:**

- Die KfW erstattet Dezemberhilfen von brutto 1.070 € an den Erdgaslieferanten im Dezember 2022 bezogen für einen Erdgaskunden. Der Erdgaslieferant führt die Umsatzsteuer in Höhe von 70 € ab.
- Der Erdgaskunde als Unternehmer i. S. d. § 2 UStG kann im Rahmen der Endabrechnung des Energielieferanten die volle Vorsteuer (ohne Kürzung der 70 €) abziehen, weil das Entgelt von dritter Seite kommt. Bedingung: Ausgangsumsätze steuerpflichtig

**2. STUFE****Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (EWPBG) und Strom (Strom PBG)****Erdgas-, Wärme- und Strompreisbremse**

- Förderung mit begrenzten Verbräuchen für private Haushalte, kleinere/mittlere Unternehmen (KMU) und sonstige Einrichtungen (Gruppe 1)
- Förderung mit höheren Verbräuchen aus der Industrie (Gruppe 2)
- Förderung zunächst bis Ende 2023
- Förderung der Haushalte und KMU erfolgt automatisch wie im Rahmen der Dezemberhilfe durch Anpassung der Abschlagszahlungen



- Förderung der industriellen Abnehmer erfolgt durch Antrag ab Januar 2023

Es besteht noch keine Steuerpflicht für die neuen Entlastungen ab 1. Januar 2023. Es wird damit gerechnet, dass eine entsprechende Regelung aufgenommen wird. *JG*

Quelle: Golden Sikorka – stock.adobe.com

## FRISTLOSE KÜNDIGUNG AUFGRUND VON LÄRMBELÄSTIGUNG

# Wenn es zu laut wird

**G**emäß §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB kann ein Mietvertrag aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos gekündigt werden, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Ein solcher Grund kann in erheblichen Lärmbelästigungen liegen, wenn diese vorher abgemahnt worden sind. Die Vermieterseite muss die Abmahnung gegenüber sämtlichen Mietern einer Wohnung erklären, damit diese wirksam ist. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn die Störung nur von einem der Mieter oder von einem Dritten ausgeht. Zudem muss die Abmahnung das vertragswidrige Verhalten inhaltlich so genau bezeichnen, dass die Mieter ihr Verhalten danach richten können.

## Sachverhalt:

Die Mietparteien wurden von der Vermieterseite mehrfach wegen erheblicher Ruhestörungen abgemahnt. Zunächst mahnte die Vermieterseite nur eine der beiden Mietparteien mit Schreiben vom 14.08.2020 aufgrund nächtlicher Ruhestörungen vom 02.08. bis 12.08.2020.

Mit Schreiben an beide Mietparteien vom 12.05.2021 mahnte die Vermieterseite erneut aufgrund von Ruhestörungen in der Nacht vom 10. auf den 11.05.2021.

Mit Schreiben vom 10.02.2022 kündigte die Vermieterseite den Mietparteien dann fristlos und hilfsweise ordentlich aufgrund weiterer konkreter Ruhestörungen:

- 28.01.2022 gegen 23.14 Uhr (laute Musik, laute Gespräche, Darten), gegen 23.37 Uhr lautes Gepolter mit Streitgesprächen, 3.18 Uhr laute Musik, Streitgespräche und Dartspiel)
- Vorfall am 29.01.2022, 9.45 bis 10.15 Uhr (lautes Türenknallen, Geschrei)
- 31.01.2022 gegen 21.30 Uhr (laute Musik sowie um 0.33 Uhr laute Musik)
- 02.02.2022 ab 13.54 Uhr (laute Musik, laute Gespräche und Streitgespräche sowie Dartspiel)



Quelle: Thomas Reimer – stock.adobe.com

Nachdem die Mietparteien die Wohnung nicht geräumt hatten, machte die Vermieterseite ihr Kündigungsrecht gerichtlich geltend. Innerhalb des laufenden Gerichtsverfahrens sprach die Vermieterseite mit Schriftsatz vom 06.09.2022 erneut die fristlose Kündigung aufgrund weiterer konkreter Vorfälle aus. Mit Schriftsatz vom 12.10.2022 folgte eine weitere fristlose Kündigung aufgrund von Lärmbelästigungen (Beschallungen) am 15.09.2022 ab ca. 16:00 Uhr.

## Entscheidungsgründe:

Das Amtsgericht Essen entschied zugunsten der Vermieterseite und erhielt das bereits ge-

gen die Mietparteien erlassene Versäumnisurteil aufrecht. Zwar sah es die Abmahnung vom 14.08.2020 als unwirksam an, da diese nur gegenüber eine der beiden Mietparteien erklärt worden war, erkannte die nachfolgenden Abmahnungen jedoch als wirksam. Zudem deutete das Gericht die mit Schriftsatz vom 06.09.2022 erklärte fristlose Kündigung – deren Wirksamkeit dahingestellt – in eine Abmahnung um und sah auf dieser Grundlage die mit Schriftsatz vom 12.10.2022 erklärte fristlose Kündigung als rechtmäßig an. **PG**



## PRAXISTIPPS

1. In Mehrparteienwohnung immer sämtliche Mietparteien abmahnen.
2. Nach weiteren Verstößen zeitnah fristlose Kündigungen erklären. Zwar gibt es hierfür keine verbindliche Frist. Weiteres Zuwarten kann jedoch den Eindruck erwecken, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses weiterhin zumutbar wäre. Ein Zeitraum von über drei Monaten wäre jedenfalls zu lang (AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 14.02.2013, Az.: 8 C 192/12).
3. Während eines Gerichtsverfahrens weitere Verstöße dokumentieren und erneute fristlose Kündigungen aussprechen. Die vorangegangenen fristlosen Kündigungen können dann in Abmahnungen umgedeutet werden. Auf diese Weise kann sich die Vermieterseite auf mehrere Kündigungen im Prozess berufen.

# Zu spät gekündigt oder noch die Frist gewahrt?

**KÜNDIGUNG VON MIETVERHÄLTNISSEN** >> Für die wirksame Beendigung eines Mietverhältnisses ist maßgeblich, wann die Kündigung zugegangen ist. Kann die Mieterseite nicht nachweisen, dass die Kündigung rechtzeitig die Vermieterseite erreicht hat, verlängert sich der Mietvertrag entsprechend und die Mieterin oder der Mieter muss mindestens für einen weiteren Monat Miete zahlen.

Am 4. Februar 2020 warf die Mieterin einer Wohnung in Nordrhein-Westfalen um 22.30 Uhr die Kündigung über das Mietverhältnis in den Briefkasten ihres Vermieters. Zudem teilte sie dem Vermieter über die Gegensprechanlage mit, dass sie die Kündigung in den Briefkasten geworfen hat. Der Vermieter nahm jedoch das Kündigungsschreiben erst am Folgetag aus dem Briefkasten. Nachfolgend bestand Streit, wann die Kündigung dem Vermieter zugegangen war. Da der 4. Februar 2020 der dritte Werktag des Monats war, wäre die Kündigung gemäß § 573 c Abs. 1 BGB zum Ende des Monats April 2020 wirksam geworden, wenn der Zugang an diesem Tag erfolgte. Sollte das Kündigungsschreiben erst am Folgetag zugegangen sein, wäre die Kündigung erst einen Monat später wirksam geworden.

## Die Leitsätze des Landgerichts Krefeld in dieser Entscheidung lauten:

1. Die schriftlich auszusprechende Kündigung eines Wohnraummietvertrags geht nicht schon am dritten Werktag zu, wenn der Kündigende sie um 22.30 Uhr in den Briefkasten des Empfängers wirft und diesen mündlich über den Einwurf und den Inhalt informiert.
2. Die bloß mündliche Information über den Einwurf wahrt das Schriftformgebot nicht.
3. Die mündliche Information um 22.30 Uhr verlegt auch den Zeitpunkt der erwartbaren Kenntnisnahme nicht auf den Zeitpunkt der mündlichen Information vor.

Mag die Abgabe einer nicht verkörperten Willenserklärung über eine Gegensprechanlage – ähnlich wie im Rahmen eines Telefonats – als solche unter Anwesenden zu beurteilen sein, so folgt nach Auffassung des Landgerichts Krefeld daraus nicht, dass auch die Übermittlung einer verkörperten Willenserklärung, wie hier der schriftlichen Kündigung, allein durch die vorherige direkte Kontaktaufnahme zum Empfänger mittels Fernmeldetechnik zu einer solchen



unter Anwesenden wird. Im Übrigen müssen verkörperte Willenserklärungen gegenüber einem Anwesenden genauso zugehen wie verkörperte Willenserklärungen unter Abwesenden, in beiden Fällen gilt gleichermaßen § 130 Abs. 1 Satz 1 BGB. Dieser lautet:

### § 130 Wirksamwerden der Willenserklärung gegenüber Abwesenden

(1) Eine Willenserklärung, die einem anderen gegenüber abzugeben ist, wird, wenn sie in dessen Abwesenheit abgegeben wird, in dem Zeitpunkt wirksam, in welchem sie ihm zugeht. Sie wird nicht wirksam, wenn dem anderen vorher oder gleichzeitig ein Widerruf zugeht.

(2) Auf die Wirksamkeit der Willenserklärung ist es ohne Einfluss, wenn der Erklärende nach der Abgabe stirbt oder geschäftsunfähig wird.

(3) Diese Vorschriften finden auch dann Anwendung, wenn die Willenserklärung einer Behörde gegenüber abzugeben ist.

Die Willenserklärung muss daher in beiden Fällen so in den Machtbereich des Empfängers gelangen, dass damit zu rechnen ist, der Empfänger könne von ihr Kenntnis nehmen.

Durch den unstreitigen Einwurf der Kündigungserklärung am 4. Februar 2020 um 22.30 Uhr in den Briefkasten der Wohnung des Vermieters ist diese in seinen Machtbereich verbracht worden. Wann unter normalen Umständen mit einer Kenntnisnahme vom Inhalt der Erklärung durch den Vermieter zu rechnen war, richtet sich danach, wann nach den gewöhnlichen Verhältnissen mit der Leerung des Briefkastens durch ihn zu rechnen war, so dass sich dieser Kenntnis vom Inhalt der Willenserklärung verschaffen konnte. Dabei ist nicht auf die individuellen Verhältnisse des Empfängers abzustellen, sondern im Interesse der Rechtssicherheit zu generalisieren.

Bis um 18.00 Uhr in den Briefkasten eingeworfene Briefe hat die Rechtsprechung als noch am selben Tag zugehend angesehen,

erst erhebliche Zeit nach der allgemeinen Postzustellung in einen Wohnungsbriefkasten eingeworfene dagegen als erst am nächsten Tag zugehend.

Zwar hatte die Mieterin dadurch, dass sie die Willenserklärung nicht nur in den Machtbereich des Vermieters verbracht hat, sondern darüber hinaus den Vermieter über den Einwurf der Erklärung in seinen Briefkasten zu später Stunde mündlich informierte, umfassende Bemühungen unternommen, um dem Vermieter die Kenntnisnahme der Erklärung zu ermöglichen. Dem Empfänger einer Erklärung ist aber nach Auffassung des Gerichts zuzugestehen, sich zur Nachtzeit der Zurkenntnisnahme des Inhalts rechts-erheblicher geschäftlicher Erklärungen zu entziehen, auch wenn er auf deren Eingang in seinem Machtbereich ebenfalls zur Nachtzeit hingewiesen worden ist.

Entsprechend gelten zur Unzeit eingehende Erklärungen via SMS nach Auffassung des Gerichts auch dann erst als am nächsten Tag zugegangen, wenn der Empfänger einer SMS in der Regel durch einen Hinweiston auf den Eingang einer Nachricht in seinen Machtbereich aufmerksam gemacht wird. Ähnlich sei es im vorliegenden Fall, in dem der Vermieter durch das Klingeln der Mieterin informiert worden sein soll. Der Vermieter hätte zur Kenntnisnahme des Inhalts der Kündigungserklärung seine Wohnung ver-

lassen, mithin gegenüber dem bloßen Öffnen einer SMS einen erheblichen Mehraufwand vornehmen müssen. Sei bereits die inhaltliche Zurkenntnisnahme einer Erklärung via SMS nicht mehr zu erwarten, sei dies erst Recht für die inhaltliche Zurkenntnisnahme einer in einen Wohnungsbriefkasten eingeworfenen Erklärung anzunehmen.

Die Entscheidung ist rechtskräftig geworden. Die von der Kammer zugelassene Revision ist demnach nicht verfolgt worden.

Auch für Erklärungen, die nicht der Schriftform unterliegen stellt sich immer wieder die Frage des Zugangs. Die Relevanz dieser Thematik wird insbesondere im Rahmen der Nutzung z. B. von Mieterportalen in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Eine Betriebskostenabrechnung kann zum Beispiel auch über ein digitales Mieterportal zugehen. Dafür ist aber erforderlich, dass es der Mieter gegenüber dem Vermieter als Zugangseinrichtung „gewidmet“ hat. Ob eine solche Widmung wirksam in Vermieter-AGB erklärt werden kann, ist ungeklärt. Ein festes Intervall, innerhalb dem Mieter typischerweise ein solches Portal aufrufen, lässt sich zudem nicht feststellen, weshalb die Möglichkeit der Kenntnisnahme den Zugang einer Informationsnachricht voraussetzt.

Im Hinblick auf den Versand von E-Mails entschied der BGH mit seinem Urteil vom 6.

Oktober 2022, Az.: VII ZR 895/21, dass eine E-Mail, die im unternehmerischen Geschäftsverkehr innerhalb der üblichen Geschäftszeiten auf dem Mailserver des Empfängers abrufbereit zur Verfügung gestellt wird, dem Empfänger grundsätzlich bereits in diesem Zeitpunkt zugegangen ist. Dass die E-Mail tatsächlich abgerufen und zur Kenntnis genommen wird, ist für den Zugang nicht erforderlich. Die Folge dieser Beurteilung ist im Falle der Meinungsänderung des Absenders schwerwiegend. Eine einmal per E-Mail übermittelte Willenserklärung kann nur noch widerrufen werden, wenn dem Absender ein besonderes Widerrufsrecht zusteht; ein Widerruf nach § 130 Abs. 1 Satz 2 BGB ist in diesen Fällen ausgeschlossen, da Absender ihre Erklärung nicht mehr rechtzeitig „einholen“ können. Selbst wenn der Empfänger sofort von einem Sinneswandel in Kenntnis gesetzt wird und dieser die E-Mail noch gar nicht gelesen hat, kommt der Widerruf nach herrschender Meinung zu spät.

Für Verbraucher, zu denen in der Regel auch die Mieter einer Wohnung zählen, fehlt bislang eine einheitliche Linie, wann diese üblicherweise das letzte Mal am Tag ihr E-Mail-Postfach aufrufen. Sollten mithin Fristen laufen, sollte hier eine Absendung mit ausreichendem Vorlauf erfolgen. Gleiches wird für eine Kommunikation über Mieterportale empfehlenswert sein. 

Anzeige



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

# EIN FÜR DETAILS

 **SKIBATRON**  
Mess- und Abrechnungssysteme

SKIBATRON - EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

E-WORLD ENERGY &amp; WATER 2023

# Klimaneutralität als gemeinsames Ziel

**V**olle Messestände, gute Gespräche und vor allem eine Frage: Wie gelingt die Transformation zur Klimaneutralität bis zum Jahr 2045? Auf der größten energiewirtschaftlichen Messe Europas, der E-world energy & water 2023 vom 23. bis 25. Mai 2023, war das Interesse am persönlichen Austausch am Messestand des Verbandes am NRW-Gemeinschaftsstand groß – denn die Mitgliedsunternehmen und Mitgliedsgenossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sind mit ihren Wohnquartieren entscheidende Akteure bei der klimaneutralen Transformation.

## Regenerative Strom- und Wärmeerzeugung

Die Dekarbonisierung und Transformation im Gebäudebereich müssen auf Quartiers-ebene stattfinden: Durch die dezentrale Erzeugung von erneuerbaren Energien sowie der Nutzung, Speicherung und Weitergabe können gleich mehrere Sektoren miteinander gekoppelt werden.

Dementsprechend tauschten sich die VdW-Referenten Lena Weinert und Oliver Niermann sowie VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter an den drei Messtagen intensiv mit zahlreichen Standgästen rund um technische Innovationen in Wohnquartieren und rund um Wohnungen aus.



*VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter referierte bezugnehmend auf die Energiezentrale der Zukunft, ein innovatives Wohnquartier des Verbandsmitglieds Vonovia, welche Perspektiven grüner Wasserstoff für die Wohnungswirtschaft eröffnet*

Auch Mona Neubaur, NRW-Landesministerin für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie, kam zum VdW-Messestand auf dem NRW-Gemeinschaftsstand und sprach mit VdW-Verbandsdirektor Rychter zur Perspektive der Wohnungswirtschaft auf die Jahrhundertherausforderung des klimaneutralen Gebäudebestandes.

Wärmepumpen, Photovoltaik, Geothermie, Wasserstoff – derzeit drängen viele innovative Ansätze auf den Markt, die auch schon in den Wohn- und Stadtquartieren der sozial orientierten Wohnungswirtschaft erprobt werden, aber noch nicht breitflächig ausgerollt und installiert wurden. Die Gründe dafür sind vielfältig: Hohe Investitionskosten, mangelnde Verfügbarkeit von Geräten und Heizsystemen sowie von ausgebildeten Fachkräften für die Umsetzung, aber auch fehlende passende Förderrahmenbedingungen, um eine bezahlbare Umsetzung der Energie- und Klimawende in den Wohnquartieren zu bewältigen. Denn das muss das Endergebnis der klimaneutralen Transformation sein – die Mieten müssen auch dann bezahlbar sein.

## Vielversprechende Technologien weiterentwickeln!

Ein Aspekt, der bei der klimaneutralen Energieversorgung im Quartier eine wichtige Rolle spielen kann, ist die Erzeugung und Speicherung von Strom durch Wasserstoff. Wie das funktionieren kann, zeigte Verbandsdirektor Rychter in seinem Vortrag im Rahmen einer Präsentation der „Energiezentrale der Zukunft“, einem innovativen und klimagerechten Wohnquartier der Vonovia



*Die Mitglieder des VdW-Arbeitskreises Wohnungswirtschaft 4.0 verschafften sich bei einem gemeinsamen Rundgang auf der E-world energy and water einen Überblick zu technischen Innovationen*



Quelle: Kai-Uwe Knoth MWIKE.NRW  
 VdW-Verbandsdirektor Rychter im fachlichen Austausch mit NRW-Landesministerin Mona Neubaur (MWIKE NRW)



Quelle: Kai-Uwe Knoth MWIKE.NRW  
 Auf die Gäste warteten viele technische Aspekte der Energiewende

in Bochum, zusammen mit Tobias Hofmann, Leiter Quartiersberatung der Vonovia.

Hier wird mit der Photovoltaik-Anlage produzierter Strom für die Erzeugung von Wasserstoff eingesetzt. Dieser kann gespeichert und bei Bedarf für die Strom- und Wärmeerzeugung genutzt werden. So kann er beispielsweise für den Betrieb einer Wärmepumpe eingesetzt werden und so den Bedarf an zusätzlichem Strom aus dem Netz reduzieren.

Speicher sind ein elementarer Bestandteil bei der klimaneutralen Energieversorgung von Wohnquartieren, denn nur so kann der mit der PV-Anlage erzeugte Strom auch dann genutzt werden, wenn er gebraucht wird – häufig in Zeiten, wenn die Sonnen-

strahlung eher gering ist. Wasserstoffspeicher sind dabei eine wichtige Technologie, die aktuell jedoch noch nicht in der Breite vertreten ist.

Insgesamt, so betonte Rychter in seinem Vortrag, müsse Technologieoffenheit auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand gewahrt werden, die Wohnungswirtschaft müsse als relevanter Akteur bei der Energieversorgung begriffen und in die Prozesse der Energie- und Wärmewende einbezogen werden. Das Pilotquartier der Vonovia sei das beste Beispiel dafür

**Messebesuch des Arbeitskreises WohWi 4.0**

Um sich ein genaueres Bild von den Messeständen zu machen, fand am dritten Mes-

setag ein Rundgang statt, in dem der VdW-Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 unter Leitung der noventic group in den gemeinsamen Austausch mit der Energiewirtschaft und innovativen Unternehmen rund um die Themen Messstellenbetrieb und Smart Meter treten konnte.

Ein Besuch beim Stand des BSI – Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik machte deutlich, welche Regulatorik es beim Einbau von Smart Metern zu berücksichtigen gilt. Denn diese steuern kritische Infrastrukturen und übermitteln sensible Daten, daher müssen sie besonders geschützt werden. Bei energielenker solutions wurde anschließend aufgezeigt, wie verschiedene Elemente der Elektrifizierung am Gebäude durch dynamisches Lastmanagement zusammenwirken können, sei es Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, Photovoltaikanlage oder Wärmepumpe. Abschließend wurde durch PPC und imovis auf die Fragen eingegangen, wie Gebäudedaten technologieoffen übermittelt werden können und was es dabei zu beachten gilt.

Deutlich wurde im Rahmen der Führung: Smart Meter Gateways können einen wichtigen Beitrag zur Dekarbonisierung leisten und sind auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand ein wichtiges Werkzeug.

**Was bleibt?**

Die Branchen sind in Bewegung – sowohl in der Wohnungswirtschaft als auch in der Energiewirtschaft steigert sich das Tempo bei der klimaneutralen Transformation deutlich. Beide Seiten hoffen auf Synergieeffekte, etwa im Bereich von Mieterstrom-Modellen, in denen vor allem steuerrechtliche Aspekte die Wohnungswirtschaft bei der Umsetzung in ihren Wohnquartieren noch bremsen.



Quelle: Kai-Uwe Knoth MWIKE.NRW  
 Energiewirtschaft trifft Wohnungswirtschaft – am NRW-Gemeinschaftsstand war einiges los

## SCHALLSCHUTZPRAXIS IM WOHNUNGSBAU

## Was beim Schallschutz bei der Planung zu beachten ist

**E**in guter Schallschutz ist im modernen Wohnungsbau nicht wegzudenken. Bauordnungsrechtlich gelten für den Schallschutz strenge Mindestanforderungen. Die Veröffentlichung „Richtlinie DAfM – Nr. 3“ des Deutschen Ausschusses für Mauerwerk e. V. (DAfM) richtet sich an Planende und orientiert sich an den häufigsten Fragestellungen der Baupraxis. Es erhebt dabei nicht den Anspruch eines Fachbuches oder eines Gesetzeskommentars, sondern soll eine erste Hilfestellung für die Baupraxis sein.

Nach einer kurzen Einführung zur Thematik der Bau- und Raumakustik und deren Zielsetzungen gibt die Richtlinie des DAfM einen Überblick über die wichtigsten rechtlichen Fragestellungen. Öffentlich-rechtlich ist die Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes mit ihren Mindestanforderungen an den Schallschutz maßgeblich. Zivilrechtlich ist wiederum entscheidend, welches Bau-soll vertraglich vereinbart wurde. Sowohl öffentlich-rechtlich als auch zivilrechtlich kommt es auf die anerkannten Regeln der

Technik an. Zu deren wichtigsten Regeln zählen wiederum die DIN-Normen. Diese haben zwar nicht den Geltungscharakter von Rechtsnormen, sondern sind lediglich private Regelungen mit Empfehlungscharakter. Bei der Beurteilung der Mangelfreiheit durch Gerichte werden die DIN-Normen jedoch zur Auslegung herangezogen, wenn diese aktuell und von der herrschenden Meinung der Fachleute als zutreffend angesehen werden.

In dem Heft werden die wichtigsten DIN-Normen sowie die europarechtliche Normenreihe im Einzelnen erläutert. Anschließend wird auf die Planungsbereiche – Wände, Decken, Böden, Aufzüge, Außenbauteile etc. – eingegangen. Unter anderem wird auch der Fall umfassender Sanierungsarbeiten behandelt.

Planende erhalten durch das Heft das notwendige Gespür, auf welche Anforderungen sie bei der Bauplanung achten müssen. Zum Ende werden Beispiele für Vertragsformulierungen angeboten, insbesondere für die Bau-

beschreibung. Die rechtlichen und technischen Erläuterungen werden mit Bildern und grafischen Abbildungen veranschaulicht.

In seiner Kompaktheit richtet sich die Richtlinie des DAfM auch an Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die Wohnquartiere selbst projektieren, und verfolgt das Ziel, die entscheidenden Schallschutzthemen kurz und prägnant darzustellen. *PG*

■ **Deutscher Ausschuss für Mauerwerk e. V., Schriftenreihe Richtlinie Nr. 3 „Schallschutzpraxis im Wohnungsbau“, 59 Euro**





**Die GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG gehört mit rd. 3.000 Wohneinheiten und rd. 3.500 Mitgliedern zu den großen genossenschaftlichen Wohnungsanbietern in Köln.**

Im Rahmen der altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum **01.04.2024** einen

## **geschäftsführenden kaufmännischen Vorstand (m/w/d)**

Gemeinsam mit zwei ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern gestalten Sie die strategische und zukunftsorientierte Ausrichtung der Wohnungsgenossenschaft sowie der Tochtergesellschaft.

### **Ihre Aufgaben:**

- Strategische und operative Unternehmensführung unter den Gesichtspunkten Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Klimaneutralität
- „Blick für die Möglichkeiten“, Konzepte zur Entwicklung unserer Liegenschaften und zur Bebaubarkeit von Grundstücken
- Compliance und Controlling
- Wirtschafts- und Finanzplanung
- Investitions- und Budgetplanung
- Aufstellung Jahresabschluss
- Personalwesen/-führung eines Teams von z. Z. 25 Mitarbeitenden
- Kontaktpflege zu Verbänden und Institutionen der Wohnungswirtschaft

### **Ihr Profil:**

- Abgeschlossenes immobilienwirtschaftliches Studium (z. B. Bachelor) oder eine vergleichbare immobilienwirtschaftliche Fortbildung mit IHK-Abschluss
- Mehrjährige Führungserfahrung in der Immobilien- bzw. Wohnungswirtschaft
- Motivierender, offener Führungsstil mit ausgeprägter sozialer Kompetenz, kooperative und ergebnisorientierte Führung
- Verhandlungs- und Entscheidungskompetenz, gute Kommunikationsfähigkeit und Durchsetzungsstärke
- Umfassendes bzw. ganzheitliches Verständnis für kaufmännische, technische und rechtliche Aufgabenfelder der Wohnungswirtschaft
- Sicheres Gespür für genossenschaftliche Strukturen (Integrationsfähigkeit in Bezug auf die Gremien der Genossenschaft), Identifizierung mit genossenschaftlichen Werten
- Gute IT-Anwenderkenntnisse, insbesondere zu Microsoft 365 und branchenüblichen ERP-Programmen (z. B. Wodis Sigma/Yuneo)

### **Wir bieten:**

- Ein erfolgreiches und gut aufgestelltes Unternehmen
- Eine verantwortungsvolle Position mit einem hohen Maß an Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen einer Genossenschaft
- Eine der Position und Verantwortung angemessene Dotierung



Ihre Bewerbung mit vollständigem Lebenslauf, Lichtbild und der Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung richten Sie bitte bis spätestens zum **31.07.2023** per E-Mail an:

*...wohnen in Porz am Rhein!*

**GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG**  
 z. Hd. des Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Jürgen Hollstein  
 E-Mail: [hollstein@gewog-porz.de](mailto:hollstein@gewog-porz.de)

[www.gewog-porz.de](http://www.gewog-porz.de)

## SEMINARE IM JUNI, JULI UND AUGUST 2023

20.06.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Was ist nur mit meinem Mieter los? – Umgang mit Verwahrlosung und seelisch kranken Mietern	Robert Montau	2
20.06.2023	Online	Bautechnische Grundlagen für Kaufleute – Teil 3: Der Innenausbau	Armin Hartmann	2
20.06.2023	Online	Update Energie und Nachhaltigkeit – Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG)	Viktor Grinewitschus Alexander Dlouhy	2
04.07.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Wohnungsunternehmen nachhaltig gestalten für mehr Effizienz und Zukunftssicherheit	Elias Rayani	2
06.07.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Betriebskosten aktuell – Nichts wird so heiß gegessen, wie es gekocht wird!	Dominic Schreiber	2
06.07.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Fördermittel des Bundes für energieeffizientes Bauen und Sanieren	Burkhard Touché	2
19.07.2023	Online	Social Media Ads	folgt	2
20.07.2023	Online	Verkehrssicherungspflichten – Kompakt in 60 Minuten	Armin Hartmann	2
20.07.2023	VdW Südwest	Projektmanagement – aber richtig!	Karen Dittmann	2
25.07.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Mietinteressenten ablehnen – Rechtssicher, klar & höflich	Torsten Pyzalski	2
01.08.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Einfach Visualisieren am Flipchart	Jörg Schmidt	2
02.08.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Optimierte Kommunikation in Wohnungsunternehmen: Strategien zur Verbesserung von Kundenbeziehungen und Arbeitsabläufen	Elias Rayani	2
03.08.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Gesetzliche Grundlagen der Betriebskosten	Matthias Voigt	2
09.08.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Mietverträge über Wohnraum rechtssicher abschließen	Gudrun Kleiner	2
09.08.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Businessknigge für kaufmännische Azubis in der Wohnungswirtschaft	Achim Dohmeier	2
10.08.2023	Online	Mietrecht in 60 Minuten – Teil 1: Schönheitsreparaturen in der Praxis und aktuelle Rechtsprechung	Gudrun Kleiner	2
10.08.2023	EBZ – Europäisches Bildungszentrum	Gewerberaummietvertrag – Verhandlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten	Matthias Voigt	2
15.08.2023	Online	WEG-Verwaltung – Updates, Entwicklungen und Gesprächsrunde	Massimo Füllbeck	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)