

VerbandsMagazin

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



14 VDW-VERBANDSTAG 2023
WIE GELINGT DIE TRANSFORMATION?

24 WOHNENRW-TAGE 2023
ÖFFENTLICH GEFÖRDERT, KLIMAGERECHT
UND BEZAHLBAR!

4 KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG

Wie kommt klimaneutrale Wärme ins Quartier?

Kommunale Wärmeplanung zielgerichtet gestalten!



Quelle: Wohnbau eG

„Eine frühzeitige Einbeziehung in den Planungsprozess ist dringend notwendig, weil der Prozess der strategischen Umstellung auf erneuerbare Energien für die Wohnungsunternehmen mit hohen Investitionen verbunden sein wird“

Klimaschutz ist eines der zentralen Themen, das aktuell auch die sozial orientierte Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen stellt.

Die nationale Klimapolitik beruht im Wesentlichen auf dem Klimaschutzgesetz. Um die Ziele erfolgreich voranzutreiben, ist vor allem die Umstellung auf erneuerbare Energien zu forcieren. Bis 2045 soll Deutschland treibhausgasneutral sein.

Mehr als die Hälfte des bundesweiten Energieverbrauchs wird für die Wärmeerzeugung benötigt. Strategische Maßnahmen im Wärmesektor sind somit ein wesentlicher Erfolgsfaktor für eine erfolgreiche Energiewende. Hieraus ergibt sich in vielen Bereichen ein dringender Handlungsbedarf: Deutschlandweit liegt im Moment z. B. der Anteil der erneuerbaren Energien an der Fernwärme nur bei 17 Prozent.

Um ein zukunftsfähiges Wärmekonzept zur Erreichung der Klimaschutzziele entwickeln zu können, ist eine gemeinsame und koordinierte Planung von Kommunen, Versorgungsunternehmen und Netzbetreibern unter Einbindung von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zwingend erforderlich.

Die kommunale Wärmeplanung soll als strukturelle und organisatorische „Leitplanke“ für die Wärmewende unter Berücksichtigung von Klimaneutralität und Versorgungssicherheit dienen. Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern müssen eine kommu-

nale Wärmeplanung schon bis Ende des Jahres 2026 aufgestellt haben. Das betrifft in Deutschland insgesamt 80 Städte, Spitzenreiter mit 30 Städten: Nordrhein-Westfalen.

Der Planungsprozess soll nach dem „Bottom up“-Schema erfolgen, d. h. jede Kommune entwickelt im kommunalen Wärmeplan ihren Weg zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung, der die jeweilige Situation vor Ort bestmöglich berücksichtigt. Dabei soll ein Wärmeplan aus den Elementen Bestandsanalyse, Potenzialanalyse, Zielszenario und Wärmewendestrategie bestehen.

Obwohl die sozial orientierte Wohnungswirtschaft zu den wesentlichen Akteuren für die Umsetzung einer erfolgreichen Energiewende gehört, wurde sie nur unzureichend in den bisherigen Planungsprozess eingebunden.

Hier ist es also dringend notwendig, enger zusammenzurücken und die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen bei den Planungen frühzeitig einzubinden – in ihren Wohnquartieren leben und wohnen schließlich die Menschen, die klimaneutral und bezahlbar mit Wärme versorgt werden sollen.

Dr.-Ing. Jasmin Janßen

Stellv. Vorsitzende des Arbeitskreises Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung

Vorstandsvorsitzende der Wohnbau eG Essen

4 Wie kommt klimaneutrale Wärme ins Quartier?



SCHWERPUNKT

- 4 **Wie kommt klimaneutrale Wärme ins Quartier?**
Kommunale Wärmeplanung
- 6 **Was ist „Kommunale Wärmeleitplanung“ eigentlich und wann ist sie erfolgreich?**
Gastbeitrag von Dipl. Geogr. Hinnerk Willenbrink, FH Münster
- 8 **Wie gut ist Nordrhein-Westfalen aufgestellt?**
Gastbeitrag von Dr. Ralf Kuder, Referatsleiter im Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen
- 9 **Digitale Informations- und Beratungsplattform neu aufgesetzt**
Interview mit Sigrid Lindner, Projektmanagerin Wärme & Gebäude bei NRW.Energy4Climate
- 10 **Worauf kommt es an?**
Interview mit Dr. Christine Wilcken, Beigeordnete und Leiterin des Dezernats Klima, Umwelt, Wirtschaft, Brand- und Katastrophenschutz des Städtetags Nordrhein-Westfalen
- 11 **Gemeinsame Erfahrungen und technische Innovationen nutzen!**
Interview mit Dr. Andreas Hollstein, Geschäftsführer der VKU Landesgruppe NRW
- 12 **Bochumer Vorreiter im Gespräch**
Doppelinterview zur Kommunalen Wärmeplanung in Bochum

14 VdW-Verbandstag 2023 in Duisburg



VdW-VERBANDSTAG

- 14 **Wie gelingt die Transformation?**
VdW-Verbandstag 2023 in Duisburg
- 18 **Wohnungsunternehmen und -genossenschaften tagen**
Spartenvollversammlungen

AKTUELLES

- 19 **Jeder Kilometer fördert Kinder und Jugendliche in Tansania**
DESWOS-Marathon 2023 – Mitmachen und weltweit unterstützen!
- 20 **Bezahlbar wohnen, Klima schonen?**
Jugend forscht beim EBZ Klimacamp
- 21 **Im Austausch zum Wohnen von morgen**
Sommerfest der Wohnungswirtschaft 2023

AKTUELLES NRW

- 22 **Sommertour zu klima- und generationengerechten Wohnquartieren**
Zu Gast bei Verbandsmitgliedern
- 24 **Öffentlich gefördert, klimagerecht und bezahlbar!**
WohneNRW-Tage 2023: Öffentlich geförderte Wohnquartiere von VdW-Mitgliedern

21 Sommerfest der Wohnungswirtschaft 2023



- 26 **Ausbildungsbotschafter bringen Berufsbildung ins Klassenzimmer**
Ausbildungsmarketing mit dem „Peer to Peer“-Ansatz
- 28 **Wohnungswirtschaft meets Landespolitik**
Parlamentarischer Abend 2023

AKTUELLES RLP

- 29 **Hohe Nachfrage nach Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz**
Statistik
Wenn künstliche Intelligenz Häuser baut
Veranstaltung
- 30 **20 Jahre Landesinitiative Baukultur Rheinland-Pfalz**
Jubiläum
- 31 **Neues Zertifikat für regionales Holz**
Klimabündnis Bauen in Rheinland-Pfalz
3,7 Millionen für Kloster Bethanien: Förderbescheid für 22 Neubauwohnungen übergeben
Wohnungsbau und Treuhand AG, Trier

- 24** WohnenNRW-Tage 2023: Quartiersbereisung in VdW-Beständen



- 30** 20 Jahre Landesinitiative Baukultur Rheinland-Pfalz



- 46** Wärmewende kann mit Aquathermie gelingen



VdW-ARBEITSKREISE

- 32 AG Neue Mobilität zu Gast bei der Margarethe Krupp-Stiftung**
Neue Mobilität trifft Denkmalschutz
Diskussion über aktuelle Neuerungen
Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 33 Branchentreff in der Rheinmetropole**
Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und der Region (AdW)
- 34 Wohnungswirtschaft trifft sich in der Domstadt**
Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (kölN ag)

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 34 Ruhestand nach 48 Jahren im Dienst der Genossenschaft**
Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG
- 35 Herzlich willkommen in der Wohnungswirtschaft, alles Gute zum Start!**
Ausbildungsstart 2023

- 36 Wo die klimaneutrale Zukunft gebaut wird**
SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -Baugesellschaft mbH
- 38 Staffelstabübergabe im Vorstand**
Wohn- und Heimbau eG

TERMINE

- 38 Termine 2023**
Termine im September und Oktober 2023

STEUERN

- 39 Steuerermäßigung gem. § 35a EStG bei Mieterinnen und Mietern**
Einkommensteuer
- 39 Zinserträge und NV-Bescheinigung**
Vermietungsgenossenschaft
- 40 Anreiz für Innovationen und Investitionen?**
„Wachstumschancengesetz“
- 42 Zukünftige Vertragsgestaltungen von Telekommunikationsdienstleistungen**
Gewerbesteuer

RECHT

- 43 Austausch von Rauchwarnmeldern rechtfertigt keine Mieterhöhung**
BGH, Urteil vom 24.05.2023 – VIII ZR 213/21
- 44 Verschärfung der Cybersicherheitspflichten bald auch für die Wohnungswirtschaft?**
EU NIS2-RICHTLINIE 2022/2555

TECHNIK UND MULTIMEDIA

- 46 Wärmewende kann mit Aquathermie gelingen**
Dialogveranstaltung „Wärme aus dem Abwasserkanal – Baustein für die kommunale Wärmewende“

SEMINARE

- 48 Seminare im September und Oktober**



Wie kommt klimaneutrale Wärme ins Quartier?

KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG >> Für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist die kommunale Wärmeplanung ein wichtiges Instrument auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045. Durch sie sollen Kommunen zukünftig deutschlandweit ausweisen, wo welche klimaneutralen Energiequellen für die Wärmeversorgung zugänglich sind. Auf Grundlage dieser Wärmepläne können Wohnungsunternehmen und -genossenschaften dann Entscheidungen für die Modernisierungsmaßnahmen in ihren Beständen treffen und auch Neubauprojekte bereits in der Planungsphase an die lokalen Gegebenheiten anpassen.

Wachsendes Interesse an kommunaler Wärmeplanung durch das GEG

Obwohl die Idee nicht neu ist, hat das Interesse an der kommunalen Wärmeplanung zuletzt stark zugenommen. Hintergrund ist der Gesetzesvorstoß der Bunderegierung zum sogenannten „Wärmeplanungsgesetz“, welches zukünftig die kommunale Wärmeplanung regeln soll. Dem Entwurf nach sollen bis spätestens Mitte 2028 für alle Kommunen in Deutschland entsprechende Wärmepläne vorliegen. Die Regelung zur kommunalen Wärmeplanung wurde bereits im Rahmen des Koalitionsvertrags angekündigt, ist aber insbesondere im Rahmen der Diskussion um die Novelle zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) in den Fokus gerückt. Denn kommunale Wärmepläne sind die Basis für die Erfüllung der im GEG geplanten Einbaupflicht für Heizungen, die zu mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen. Dem wurde nun auch mit dem neuen GEG-Entwurf Rechnung getragen, indem die Pflicht zum Einbau erneuerbarer Heizungsanlagen an das Vorhandensein eines kommunalen Wärmeplans gebunden wurde.

Eine Möglichkeit, um die Vorgabe des 65-prozentigen Anteils erneuerbarer Energien zu erfüllen, ist die Nutzung von Fernwärme. Sie ist vor allem deshalb eine attraktive



Quelle: Zsolt Biczó - stock.adobe.com

Lösung, weil sie mehrere Wohnquartiere gleichzeitig versorgen kann und somit eine besonders effiziente Form der Wärmeversorgung ist. Da bisher aber noch längst nicht alle Potentiale für Fernwärme ausgeschöpft sind, ist zukünftig ein breitflächiger Ausbau der Fernwärmenetze erforderlich, um diese Energiequelle überhaupt effizient nutzen zu können.

Dieser Ausbau bedeutet einen hohen Planungs- und Umsetzungsaufwand, der wohl mehrere Jahre und sehr hohe Investitionen nötig machen wird, und setzt die Einbindung vieler Akteure voraus, weshalb der Umstieg auf Fernwärme im Vergleich zu den ande-

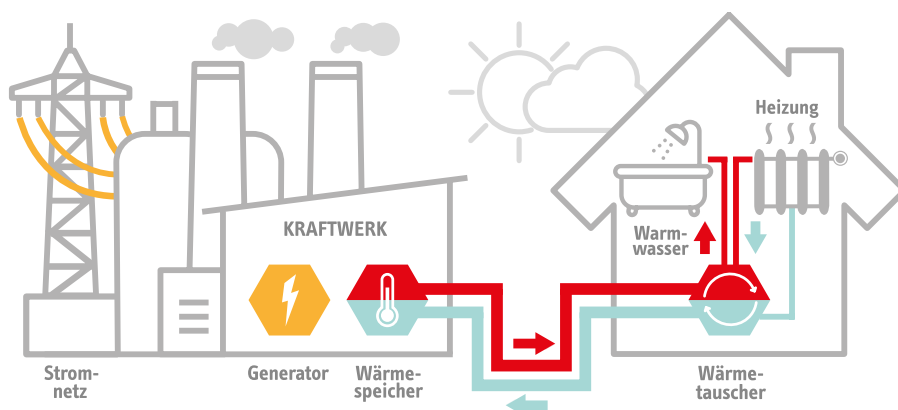
ren im GEG genannten Lösungen in der Regel längere Vorlaufzeiten benötigt. Umso wichtiger ist es daher, dass durch die kommunale Wärmeplanung frühzeitig darüber informiert wird, wo künftig Fernwärmeanschlüsse verfügbar sein werden.

Kommunale Wärmeplanung bildet die Grundlage für individuelle Klimastrategien

Ist absehbar, dass in einem Quartier in den kommenden Jahren Fernwärme zur Verfügung stehen wird, können Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ihre Strategie für die Wohngebäude daran ausrichten: Sie wird dann an den Zeitpunkt der Verfügbarkeit der Fernwärme angelehnt und Fernwärme als Energiequelle eingeplant.

Das hilft dabei, einen Klimapfad für die eigenen Gebäudebestände aufzustellen und Ressourcen effizient einzusetzen. Gebäude, die zukünftig durch ein klimaneutrales Wärme- oder Gasnetz versorgt werden können, werden dann modernisiert, wenn die Anschlüsse an die neue Energiequelle möglich sind. Wo gebäudebezogene Lösungen, zum Beispiel in Form von Wärmepumpen erforderlich sind, weil keine Wärme- oder Gasnetze verfügbar sind, können die Maß-

FUNKTIONSPRINZIP FERNWÄRME



nahmen vorgezogen werden, weil Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sich dabei nicht an anderen Verfügbarkeiten orientieren müssen.

Das bedeutet auch, dass Wärmepumpen vor allem dort eingebaut werden können, wo absehbar keine Lösungen im Quartier oder über Netzinfrastrukturen möglich sind. Das schont materielle und personelle Ressourcen, die dort eingesetzt werden können, wo sie wirklich gebraucht werden.

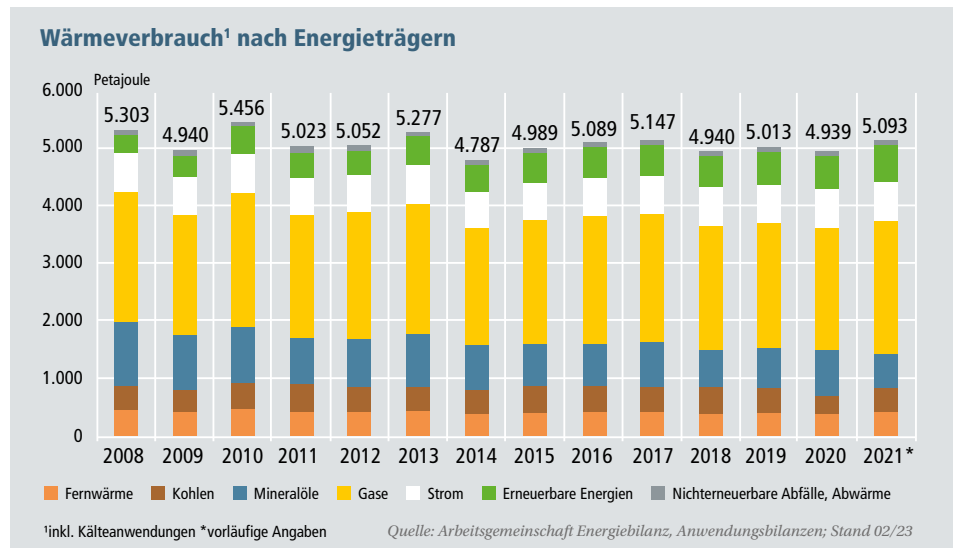
Während Wohnungsunternehmen und -genossenschaften besonders auf die Daten der Wärmepläne angewiesen sind, können sie auch wichtige Informationen für ihre Erstellung zur Verfügung stellen. Mit mehr als 1,1 Millionen Wohnungen in Nordrhein-Westfalen sind die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen ein wichtiger Akteur auf dem Wärmemarkt. Sie können Daten zu ihren Quartieren und den Wärmebedarfen bereitstellen, die in die Planung einbezogen werden können.

Wurden Bestandsquartiere bereits modernisiert und an eine erneuerbare Wärmeversorgung angeschlossen, besteht dort voraussichtlich kein Bedarf mehr für die Verfügbarkeit von beispielsweise Fernwärme, die dann an anderer Stelle ausgebaut werden sollte. Bei Neubauvorhaben kann die Wärmeversorgung über klimaneutrale Gas- oder Fernwärmenetze direkt mitgeplant werden, sodass Baumaßnahmen effizient aufeinander abgestimmt werden können.

Anforderungen an kommunale Wärmepläne

Daraus wird deutlich, wie wichtig die Informationen der kommunalen Wärmepläne für die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sind und dass diese gleichzeitig eine bedeutende Rolle bei der Ausarbeitung spielen. Daher ist es auch erforderlich, dass die Informationen möglichst umfangreich, kommunenübergreifend, vergleichbar und schnell zur Verfügung gestellt werden und alle beteiligten Partner bei der Erarbeitung der Pläne miteinbezogen werden.

Wärmepläne sollten möglichst viele verschiedene Energiequellen ausweisen. Ob und wo Fernwärme zukünftig verfügbar sein wird, sollte ausführlich geprüft werden, da Fernwärme für die Wärmewende eine bedeutende Rolle einnimmt. Darüber hinaus sollten aber auch andere Energiequellen ausgewiesen werden. Dazu zählt



Geothermie, aber auch die Nutzung von Abwasserwärme sowie die Verfügbarkeit CO₂-neutraler Gasnetze.

Kommunen müssen bei der Erarbeitung ihrer Pläne zusammenarbeiten und auch andere Akteure wie Energieversorger und die Wohnungswirtschaft einbeziehen. Die Pläne sollten kommunenübergreifend angelegt werden, damit ein Wärme- oder Gasnetz nicht an der Ortsgrenze endet, sondern so verlegt wird, dass es möglichst effizient möglichst viele Bestände versorgen kann.

Schließlich sollten Standards für Wärmepläne geschaffen werden, damit die Informationen konkret und vergleichbar sind. Nur so kann sichergestellt werden, dass Wärmepläne flächendeckend den höchstmöglichen Informationsstand erfüllen.

Wie bereits ausgeführt, müssen alle beteiligten Akteure möglichst frühzeitig bei der Erstellung der kommunalen Wärmepläne eingebunden werden, um zeiteffizient die Wärmepotentiale vor Ort zu kennen. Das ist insbesondere für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften wichtig, die mit der Erstellung ihrer Klimastrategien nicht bis zur Finalisierung der kommunalen Wärmepläne warten können. Aber auch die Kommunen und die Energiewirtschaft profitieren von dem frühen Austausch, da sie die Klimastrategien von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in ihre Ausbaupläne einbeziehen können. So können die jeweiligen Anforderungen und Erwartungen aufeinander abgestimmt werden und mögliche Hürden beseitigt werden, bevor sie entstehen.

Dies ist vor allem mit Blick auf den viel diskutierten Anschluss- und Benutzungszwang

relevant. Der VdW Rheinland Westfalen sieht diese Forderung kritisch, denn sie widerspricht einem möglichst effizienten Einsatz erneuerbarer Energiequellen. Diese sollten dort ausgebaut werden, wo sie gebraucht werden. Ist das der Fall, braucht es keinen Anschlusszwang: Es ist im Interesse der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, bei Modernisierungsmaßnahmen möglichst quartiersübergreifende Lösungen zu wählen. Dies gilt jedoch nur dann, wenn nicht bereits ein Umstieg auf erneuerbare Energien erfolgt ist. Eine erneute, erzwungene Umstellung würde das Engagement und bereits getätigte Investitionen in den Klimaschutz, etwa durch einen bereits erfolgten Einbau einer Wärmepumpe, konterkarieren.

Wie kommt klimaneutrale Wärme ins Quartier?

Die Einführung der kommunalen Wärmeplanung wird von der sozial orientierten Wohnungswirtschaft mit großem Interesse verfolgt. Nach Verabschiedung des Bundesgesetzes werden die Länder in die Verantwortung genommen, dieses durchzusetzen. Nordrhein-Westfalen hat sich hierzu bereits auf den Weg gemacht. Wichtig ist, dass bei der Erarbeitung der Wärmepläne neben den Kommunen und den Energiedienstleistern auch die Wohnungswirtschaft als wichtige Partnerin miteinbezogen wird. Wie das funktionieren kann, zeigt sich an der Stadt Bochum, die bereits frühzeitig die relevanten Akteure zusammengebracht hat. Dazu findet sich auf den nachfolgenden Seiten ein ausführliches Interview sowie weitere Fachbeiträge aus unterschiedlichen Perspektiven und weitere Neuigkeiten und Themen aus dem wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Netzwerk.



GASTBEITRAG VON DIPL. GEOGR. HINNERK WILLENBRINK, FH MÜNSTER

Was ist „Kommunale Wärmeleitplanung“ eigentlich und wann ist sie erfolgreich?

Die vergangenen knapp 1,5 Jahre haben uns schmerzlich unsere Abhängigkeit von fossilen Energiequellen vor Augen geführt, aber auch unsere scheinbare Ohnmacht im Angesicht der – immerhin verfassungsrechtlich gestützten – Mammutaufgabe „Klimaschutz“.

Ein Blick auf die Zahlen der AG Energiebilanzen e.V. verdeutlichen das Dilemma: Die privaten Haushalte und die Wohnungswirtschaft sind für die Beheizung ihrer Wohnungen auf fossiles Erdgas angewiesen – und damit auf Importe.

Vor dem Hintergrund der Ölkrise haben unsere Nachbarn in Dänemark die Grundlagen für eine alternative Wärmeversorgung bereits vor über 40 Jahre mit dem dänischen Wärmeversorgungsgesetz gelegt. Mittlerweile sind dort zwei von drei Häusern an ein Wärmenetz angeschlossen, es gibt Gebiete, in denen Öl- und Gasheizungen schon lange verboten sind – es lohnt sich also, einmal über die Grenze zu schauen, um kommunale Wärmeplanung „in der Praxis“ zu bewerten.

Auch heute noch sind die Kommunen in Dänemark für die Erstellung und Aktualisierung der kommunalen Wärmepläne und die Genehmigung von Wärmeprojekten zuständig, so dass der Stadtrat die endgültige Entscheidung über die Wärmeplanung und den Ausbau der Wärmeversorgung in der Gemeinde trifft.

Im Juli 2023 hat das Bundeskabinett den Gesetzentwurf für eine kommunale Wärmeplanung in Deutschland beschlossen. Demnach wird nun auch in Deutschland der Weg für die deutschen Kommunen bereitet, ihre Wärmeplanung in die Hand zu nehmen.

Die Wahl der Wärmeversorgung

Die Wahl der Wärmeversorgung beruht in Dänemark per Gesetz auf einer sozioökonomischen Kosten-Nutzen-Analyse. Um die Kommunen bei der Durchführung entsprechender Analysen zu unterstützen, stellt die staatliche dänische Energieagentur Leitlinien und Methoden mit einer Reihe von sozioökonomischen Annahmen zur Verfügung. Zu diesen Annahmen gehören unter anderem Brennstoffpreise, Strompreise, externe Emissionskosten und Zinssätze. Die Agentur liefert auch Technologiedaten, die als Referenz verwendet werden können. Dies bildet eine landesweit einheitliche Grundlage für die Bewertung der Wärmeversorgungsmöglichkeiten.

Ein ähnliches Vorgehen wurde auch in Baden-Württemberg gewählt, ein Leitfaden und nutzdienliche Infos und Technikkataloge stellt die Landesagentur KEA-BW zur Verfügung.

Lessons learned

Insgesamt ist festzustellen, dass eine fundierte Wärmewende auf vier Säulen aufbaut: Verbindlichkeit, Transparenz, Flexibilität und Verbraucherschutz.

i
ZUR PERSON



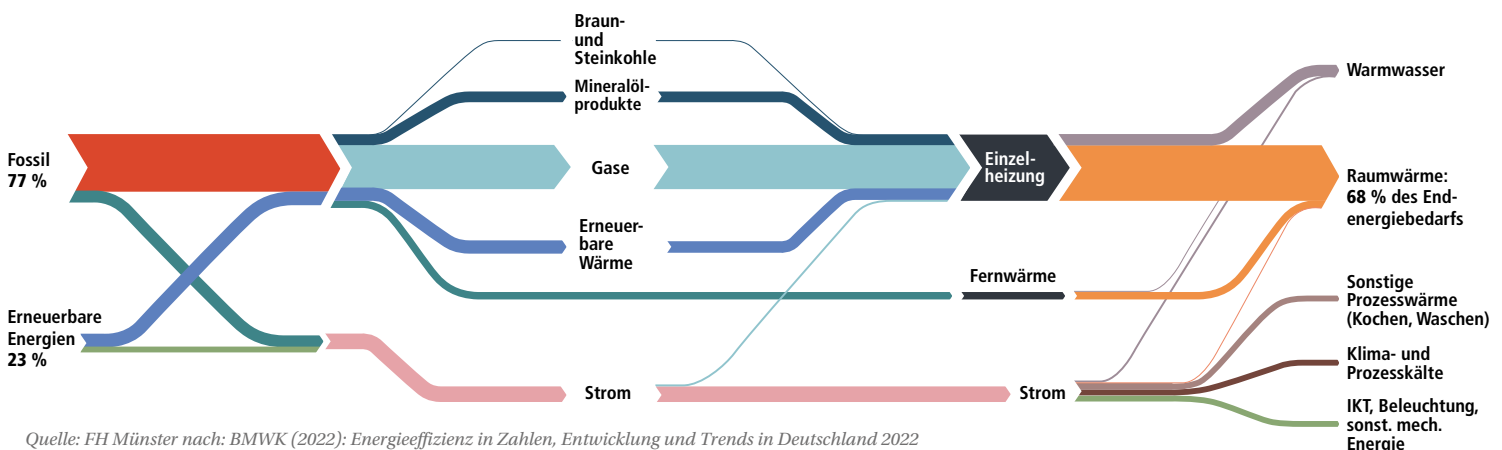
Quelle: FH Münster

Hinnerk Willenbrink ist Forschungsgruppenleiter am Lehrstuhl von Prof. Dr.-Ing Christof Wetter und Prof. Dr.-Ing. Elmar Brüggling, zudem erfüllt er einen Lehrauftrag an der TU Dortmund FB Raumplanung. Sein Arbeitsschwerpunkt ist die kommunale Energie- und Wärmenutzungsplanung. Zuvor leitete er die Stadtentwicklung in Greven/Westfalen

Im derzeitigen Gesetzgebungsverfahren liegt der Fokus in Deutschland stark auf dem ersten Punkt, der Schaffung der rechtlichen Verbindlichkeit.

Für die lokale Flexibilität ist gesorgt, da die Kommune als Planungsträger fungiert – aber die fachliche Transparenz und der Verbraucherschutz müssen vor Ort und im Rahmen der Planung hervorgehoben bzw. geschaffen werden. Gegebenenfalls schafft der avisierte Bundesleitfaden noch fachliche Klarheit.

Endenergiebedarf der privaten Haushalte in Deutschland 2021 größtenteils noch aus fossilen Quellen



Quelle: FH Münster nach: BMWK (2022): Energieeffizienz in Zahlen, Entwicklung und Trends in Deutschland 2022
AG Energiebilanzen e.V. (2022): Anwendungsbilanzen zur Energiebilanz Deutschland



Mit dem durch den Ausflug nach Dänemark geschärften Blick werden im Folgenden die Inhalte des Referentenentwurfs betrachtet. Der sieht im Kern sieben Schritte vor, die je Kommune immer wieder durchlaufen werden. Initial bis zum Jahr 2028, je nach Größe der Kommune, und dann in 5-Jahresschritten für die in § 18 Absatz 3 des Gesetzentwurfs genannten Betrachtungszeitpunkte, das heißt die Jahre 2030, 2035 und 2040.

Im Wesentlichen geht es darum, Wärmesenken und Wärmequellen gesamtstädtisch zu erfassen und darzustellen und mit technisch strategischen Maßnahmen Klimaneutralität in der Wärmeversorgung herzustellen – bzw. die Verbraucher in die Lage zu versetzen, das im Gebäudeenergiegesetz prominent benannte Ziel von 65 Prozent erneuerbaren Energien im Wärmemarkt erreichen zu können.

Grob gesprochen bedeutet dies die Einteilung des Stadtgebietes in Zonen für den Aus- und Neubau von Nah- und Fernwärmenetzen sowie in Zonen für die individuelle Versorgung mit Wärmepumpen oder sonstigen Individuallösungen. In Einzelfällen mag es Zonen für wasserstoffgebundene Versorgung geben.

Gedanklich spielt die Wärmeplanung damit in die Bereiche „Bauleitplanung“ oder „Flächennutzungsplanung“ hinein. Es handelt sich also um ein Instrument der kommunalen Planung, welches z. B. als städtebauliches Entwicklungskonzept oder als kommunale

Satzung beschlossen und damit planungs- bzw. abwägungsrelevant wird. Damit fungiert es als Leitplanke für kommunales Handeln und gibt Politik und Verwaltung den Gestaltungsrahmen für Entscheidungsfindungen.

Damit das auch wirklich gut funktioniert, müssen ein paar Dinge sehr klar sein.

Schlüsselfaktoren der kommunalen Wärmeplanung

1. Wärmeleitplanung ist so individuell wie die Kommune, die sie aufstellt

Wärmeleitplanung hängt immer vom lokalen Kontext ab und die verschiedenen Gegebenheiten vor Ort müssen zwingend berücksichtigt werden; es gibt also nicht „den einen Plan“ für alle. Diese örtlichen Besonderheiten müssen in einem kooperativen Prozess untersucht und hervorgehoben werden. In diesem Zuge lassen sich die relevanten Akteure bestimmen und die spezifischen Elemente aufzeigen, die die Umsetzung vorantreiben können.

2. Wärmeleitplanung ist nicht nur Fernwärmeplanung

Wärmeleitplanung bedeutet nicht, spezielle Pläne nur für Wärmenetze zu erstellen. Aber Fernwärme kann und wird auch in kleinen und mittleren Kommunen eine bedeutende Versorgungsart sein müssen, um z. B. Potenziale aus Abwärme, Saisonspeicher, tiefer Geothermie und großflächiger Solarthermie zu heben. Und gleichzeitig sind Wärmenetze ein wichtiger Faktor für die Sektorenkopplung und damit z. B. auch für die Stabilisierung des lokalen Stromnetzes. Daneben wird es andere Arten der Beheizung, wie z. B. individuelle Wärmepumpen, geben müssen – und natürlich müssen die Einspar- und Effizienzpotenziale vor Ort gehoben werden. Wärmeleitplanung ist damit auch gleichzeitig Energienutzungs- und Sanierungsleitplanung.

3. Wärmeleitplanung ist ein Instrument für den Dialog

Während der Aufstellung einer Wärmeleitplanung muss ermittelt und klar dargestellt werden, welche Akteure sich wie und wo in der potenziellen neuen Wärmeversorgung wiederfinden können und welche nicht. Die meisten Beteiligten werden Kompromisse eingehen müssen, und einige – zum Beispiel die Stakeholder der fossilen Energieträger –

wird es besonders schwer treffen. Die Ergebnisse werden sich im Laufe der Aufstellung der Pläne an die Ergebnisse der Dialoge anpassen, aber wenn es eine Einigung über den Zweck, die notwendigen Bedingungen und die Ziele gibt, wird es im Ergebnis einen nachhaltigen Zielkorridor geben.

Bedeutsame Akteure sind, neben der Verwaltung als Planungsträger, der lokale Versorger, die Industrie- und Gewerbetreibende und – sehr prominent – die Wohnungswirtschaft. Sie ist als bedeutsamer Abnehmer und Multiplikator wichtig für den Prozess. Gleichzeitig hat sie natürlich großes Interesse an der zukünftigen, sicheren Wärmeversorgung ihres Wohnungsbestandes.

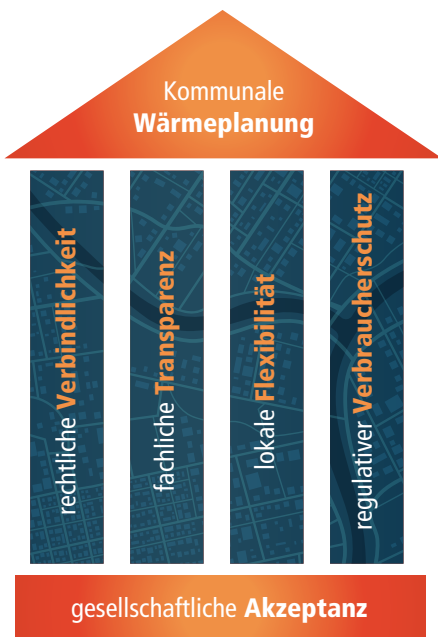
4. Wärmeleitplanung braucht eine klare Basis

Transparenz und Einigkeit über die grundlegenden Annahmen eines Plans sind dringend erforderlich. So können Staats- und Landesbehörden bspw. Daten bereitstellen mit grundlegenden Informationen. Dies kann über Geodaten mit Angaben zu den einzelnen Gebäuden bis hin zu Technik- und Preiskatalogen gehen. Es muss Einigkeit über die Berechnungsmethoden und Annahmen, die Preisprognosen und die zu betrachtende Technik herrschen. Wenn keine Einigung erzielt wurde, besteht die Gefahr, dass im gesamten Prozess nur über Annahmen und nicht über Ergebnisse diskutiert wird. Hier ist besonders der Staat/das Land gefordert, welches die Rahmen für die Wärmeleitplanung vorgibt. In Dänemark veröffentlichen die staatlichen Behörden Technologiepreiskataloge und Energiepreisprognosen, zudem sind die Daten zum Gebäudebestand frei verfügbar. Dies garantiert einen gemeinsamen Bezugspunkt.

Fazit und Ausblick

Zusammenfassend ist die kommunale Wärmeplanung eine große Chance für Kommunen, aber vor allem auch für die Wohnungswirtschaft. Die im Zuge der Erstellung zusammengestellten Daten können – und sollten – insgesamt eine nachhaltige datenbasierte Stadtentwicklung befördern. Dies geschieht vor allem im Dreiklang zwischen Verwaltung, Versorger und wichtigen Akteuren.

Damit ist die kommunale Wärmeplanung der ideale Startpunkt für den Aufbau eines digitalen Zwillinges, mit all seinen wünschenswerten und von vielen Kommunen angestrebten Vorzügen.





GASTBEITRAG VON DR. RALF KUDER, REFERATSLEITER IM MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INDUSTRIE, KLIMASCHUTZ UND ENERGIE DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

Wie gut ist Nordrhein-Westfalen aufgestellt?

WIR PACKEN'S AN
#gutesklimafürNRW

Ende Juli hat der Bund einen zweiten Entwurf zum Wärmeplanungsgesetz (WPG) vorgelegt, zu dem es ein hohes Interesse gab. Auch die Landesregierung bekennt sich zur Einführung einer verpflichtenden kommunalen Wärmeplanung und möchte diese möglichst unmittelbar im Anschluss an das Bundesgesetz auf Landesebene umsetzen. Basierend auf dem Bundesgesetz werden die landesrechtlichen Grundlagen in einer Novelle des NRW-Klimaschutzgesetzes geschaffen. Die Zeit bis zum Inkrafttreten von Bundes- und Landesgesetz nutzt die Landesregierung: Proaktiv werden neben den Arbeiten am Landesgesetz operative Weichen für die kommunale Wärmeplanung gestellt und insbesondere Wärmeplanungsdaten und Beratungsangebote aufgebaut und weiter verbessert.

Ausgangslage, Datengrundlagen und Unterstützungsangebote

Aktuell arbeitet das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LA-

NUV) im Auftrag des Wirtschaftsministeriums an einer umfangreichen Wärmestudie. Damit werden sowohl neue Daten zu den Potenzialen der verschiedenen erneuerbaren Wärmequellen erhoben als auch bereits vorhandene Daten aktualisiert. Neben den Wärmequellen werden auch die unterschiedlichen Wärmebedarfe im Gebäudesektor erfasst. Die Studienergebnisse werden im Wärmekataster NRW öffentlich zur Verfügung gestellt. Kommunen, Energieversorger, Planungsbüros und alle anderen Interessierten können somit auf einen immer umfangreicheren Datensatz für die Umsetzung der Wärmewende zugreifen. Für die Wärmeplanung können diese Daten insbesondere für Bestands- und Potenzialanalysen genutzt werden.

Einen weiteren Datenfundus bietet das Geothermieportal des Geologischen Dienstes (GD) NRW. Das Portal wurde Anfang des Jahres umfänglich erneuert und mit zusätzlichen Daten und Instrumenten ausgestattet. Um die Potenziale der Geothermie für die Wärmewende aufzuzeigen, erarbeitet die Landesregierung aktuell den Masterplan Geothermie. Dieser Plan soll Ausbauziele und Handlungsschritte für die Erdwärmennutzung darlegen und Kommunen, Energieversorgern und Unternehmen Orientierung bei der Erschließung dieser erneuerbaren Energiequelle bieten. Seit April gibt es zudem neue Förderbausteine rund um die Geothermie innerhalb der Richtlinie progress.nrw – Klimaschutztechnik. Hiermit sollen Kommunen, Stadtwerke und andere Unternehmen in die Lage versetzt werden, sich erstmals mit der mitteltiefen und tiefen Geothermie detaillierter auseinanderzusetzen. Neben den genannten Datengrundlagen wurde als weiteres Unterstützungsangebot das Kompetenzzentrum Wärmewende gegründet. Es berät Kommunen dabei, die Herausforderungen der Wärmewende zu meistern und hinsichtlich der Erstellung der kommunalen Wärmepläne.

Fazit

Auf das bevorstehende WPG ist das Land NRW gut vorbereitet und nutzt die verbleibende Zeit bis zum Inkrafttreten des Bundesgesetzes intensiv: Viele der für die kom-

i
ERSTES KLIMASCHUTZPAKET NRW

Erstes Klimaschutzpaket

Nordrhein-Westfalen

WIR PACKEN'S AN #gutesklimafürNRW <https://share.vdw-rw.de/KlimaschutzpaketNRW>

Nordrhein-Westfalen hat sich das Ziel gesetzt, die erste klimaneutrale Industrieregion Europas zu werden und so schnell wie möglich, spätestens bis zum Jahr 2045, Klimaneutralität zu erreichen. Das dazu am 14. Juni 2023 veröffentlichte erste Klimaschutzpaket ist unter <https://share.vdw-rw.de/KlimaschutzpaketNRW> verlinkt.

ZUR PERSON



Quelle: MWIKE NRW

Dr. Ralf Kuder leitet das Anfang 2023 im Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen neu geschaffene Wärmewende-Referat innerhalb der Klimaschutzabteilung. Das Referat ist zuständig u. a. für die Kommunale Wärmeplanung, klimagerechte Quartiere und Gebäude, den Masterplan Geothermie oder die NRW-Wärmestrategie.

munale Wärmeplanung benötigten Daten liegen bereits vor und können beim LANUV oder dem GD abgerufen werden. Die vorhandene Datenlage wird zudem sukzessive weiter ausgebaut und an die Bedarfe der Kommunen und anderer relevanter Akteurinnen und Akteure der Wärmewende angepasst. Zudem hat das Land mit dem Kompetenzzentrum Wärmewende ein entsprechendes Beratungsangebot geschaffen. Mit Blick auf den rechtlichen Rahmen bringt sich NRW intensiv in die Beratungen zum Wärmeplanungsgesetz auf Bundesebene ein, parallel laufen die Arbeiten an der landesgesetzlichen Regelung. Darüber hinaus soll der Entwurf des Landesgesetzes durch weitere Unterstützungsangebote für Kommunen begleitet werden. Bereits heute können Kommunen in NRW tätig werden, um sich bestmöglich auf die bevorstehende Aufgabe vorzubereiten. Dazu möchten wir sie gerne ausdrücklich ermutigen.

INTERVIEW MIT SIGRID LINDNER, PROJEKTMANAGERIN WÄRME & GEBÄUDE BEI NRW.ENERGY4CLIMATE

Digitale Informations- und Beratungsplattform neu aufgesetzt

ZUR PERSON



Quelle: NRW.Energy4Climate



Sigrid Lindner ist Architektin mit langjähriger Erfahrung in der Klima- und Energieberatung. Als Projektmanagerin bei NRW.Energy4Climate ist sie zuständig für die kommunale Wärmeplanung und die entsprechenden Unterstützungsangebote der Landesgesellschaft für alle Akteure der Wärmeplanung.

Wie unterstützt NRW.Energy4Climate die kommunale Wärmeplanung?

Sigrid Lindner: NRW.Energy4Climate unterstützt Kommunen, Wohnungswirtschaft und Versorgungsunternehmen bei der Wärmewende. Hierfür haben wir im Frühjahr dieses Jahres das Kompetenzzentrum Wärmewende NRW gegründet. Damit bündeln wir die Kompetenzen im Wärmebereich in NRW. Als Partner mit dabei sind auch das Landesamt für Natur,

Umwelt und Verbraucherschutz und der Geologische Dienst NRW. Die Angebote des Kompetenzzentrums erweitern wir aktuell parallel zur geplanten Landesgesetzgebung zur Wärmeplanung.

Unsere Unterstützungsangebote richten sich an alle Akteure, die eine Wärme- oder Transformationsplanung ihres Portfolios vornehmen. Die Angebote orientieren sich an den Bedürfnissen der Akteure und werden zudem mit einem Netzwerk aus Forschung und Politik gespiegelt. Die Angebote rangieren von Eins-zu-eins-Beratung, Praxisbeispielen aus NRW, Handlungsanleitungen und verschiedenen Informations- und Vernetzungsveranstaltungen.

Gerichtet an die Wohnungswirtschaft unterstützen wir auch die Umsetzung von konkreten Projekten, zum Beispiel durch Initialberatung oder Projektbegleitung. Unsere Fachexpertinnen und -experten stehen für Fragen und einen direkten Austausch zur Verfügung.

Wie sieht der optimale Prozess der Wärmeplanung aus?

Sigrid Lindner: Wesentlich für die Wärmeplanung ist eine fundierte Datengrundlage, die es ermöglicht, flächendeckend Entscheidungen für die Transformation der Wärmeinfrastruktur und des Gebäudebestands zu treffen. Hierfür braucht man eine solide Kenntnis der Möglichkeiten und Potenziale, die die jeweiligen Quartiere oder Stadtteile bieten, um eine wirtschaftliche Lösung im Sinne einer volkswirtschaftlichen Betrachtung zu finden.

Das ist grundlegend für die Ausweisung der voraussichtlichen Wärmeversorgungsgebiete, insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die damit einhergehende Herstellung von Planungssicherheit.

Der optimale Prozess sollte also mit einer umfassenden Datenerhebung beginnen. Gleichzeitig sollte der Kontakt zu allen relevanten Akteuren gesucht und ein die Pla-

nung begleitender Kommunikationsprozess etabliert werden. Hierfür sind organisationsübergreifende runde Tische in regelmäßigen Abständen zur Abstimmung einer gemeinsamen Vorgehensweise hilfreich.

Es sollte für die lokalen Entscheidungsträger deutlich werden, dass die Wärmeplanung eine langfristige Aufgabe ist, die die jeweilige Kommune verantwortet und die sich parallel zur Bauleitplanung in Form einer „Energieleitplanung“ in der Verwaltung etablieren muss.

Was raten Sie Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit Blick auf die kommunale Wärmeplanung?

Sigrid Lindner: Wir sind auch mit der Wohnungswirtschaft im ständigen Austausch und sehen hier vor allem die Notwendigkeit, sich über die Inhalte und Ziele für einzelne Gebiete mit den Kommunen und den Versorgern vor Ort auszutauschen. Wichtig für die Wärmeplanung ist ein koordiniertes Vorgehen aller Beteiligten, um parallele Planungen und damit unterschiedliche Lösungswege zu vermeiden.

Die Planungen auf kommunaler Ebene können durch die Immobilienwirtschaft mit Daten zum Gebäudebestand, zu Sanierungszielen und anvisierten Versorgungslösungen in Richtung Klimaneutralität unterstützt werden. Je intensiver die Zusammenarbeit, desto besser können die verschiedenen Beteiligten ihre Pläne abstimmen und konkretisieren. Auch die Versorger sind angewiesen auf Informationen zu Sanierungsraten und Entwicklungszielen, um ihre Wärmenetze ausbauen und erweitern zu können. Langfristig lässt sich nur mit einem reduzierten Wärmebedarf eine erneuerbare Wärmeversorgung flächendeckend umsetzen.

WÄRMEWENDE.NRW

INTERVIEW MIT DR. CHRISTINE WILCKEN, BEIGEORDNETE UND LEITERIN DES DEZERNATS KLIMA, UMWELT, WIRTSCHAFT, BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ DES STÄDTETAGS NORDRHEIN-WESTFALEN



Worauf kommt es an?

Die Städte und Gemeinden Nordrhein-Westfalens sind der zentrale Akteur bei der Erstellung der kommunalen Wärmeplanung. Die vor Ort bestehenden Potenziale bedingen direkt die lokalen Voraussetzungen für eine klimarechte Wärmeversorgung der Wohnungen.

Welche Rolle kommt den Kommunen bei der kommunalen Wärmeplanung zu und wie bewerten Sie diese?

Dr. Christine Wilcken: Die Städte unterstützen ausdrücklich das Ziel der Bundesregierung, bis 2045 aus dem Heizen mit fossilen Brennstoffen auszusteigen. Mit der kommunalen Wärmeplanung wollen die Städte eine klimaneutrale Wärmeversorgung vor Ort strategisch angehen. Deswegen ist es richtig, dass dieses Planungsinstrument jetzt ausdrücklich zur Grundlage für die Wärmewende in den Städten gemacht wird und das Gebäudeenergiegesetz mit dem Wärmeplanungsgesetz verzahnt werden soll.

i ZUR PERSON



Quelle: Deutscher Städtetag

Dr. Christine Wilcken leitet das Dezernat Klima, Umwelt, Wirtschaft, Brand- und Katastrophenschutz beim Städtetag Nordrhein-Westfalen. Die promovierte Juristin leitete zuvor das Büro des Hauptgeschäftsführers beim Deutschen Städtetag.

Die Städte und ihre Stadtwerke haben am besten im Blick, wo welche Form der Wärmeversorgung sinnvoll ist und ausgebaut werden kann. Und die Menschen müssen wissen, welche Optionen sie künftig bei der Wärmeversorgung haben. Gerade deswegen brauchen wir sehr klare Regelungen, Rechts- und Planungssicherheit für alle Seiten: für die Städte, die Stadtwerke, die Wohnungswirtschaft, für Hauseigentümer oder das Handwerk. Handlungsleitfäden und Umsetzungshilfen wären hilfreich, um die Anwendung zu erleichtern. Ebenso wichtig ist es, niedrigschwellige Beratungsstrukturen aufzubauen.

Welche Herausforderungen ergeben sich daraus für die Kommunen?

Dr. Christine Wilcken: Wichtig für die Städte ist, dass wir jetzt schnell mit der weiteren Wärmeplanung loslegen können. Da müssen wir dann auch übers Geld sprechen – denn allein werden die Städte die Wärmewende nicht stemmen können.

Eine Umfrage des Deutschen Städtetages hat gezeigt: Die Städte kalkulieren mit rund 200.000 Euro plus Personalkosten, nur für das Aufstellen der Wärmplanung. Umgesetzt ist dann noch nichts. Die von der Bundesregierung in Aussicht gestellten knapp 500 Millionen Euro reichen daher hinten und vorne nicht – schließlich ist es ja der Bund, der den Kommunen eine neue Aufgabe zuweist.

Für die Städte ist der Ausbau der Wärmenetze eine zentrale Säule der Wärmewende. In der Abwärme aus Gewerbe und Industrie, aus Abwasser oder Müllverbrennung steckt enorm viel Potenzial. Unser Ziel sind Fern- und Nahwärmenetze, die klimaneutral, sicher und kostengünstig die Wärmeversorgung sicherstellen. Dafür wollen wir gemeinsam mit unseren Stadtwerken die Wärmenetze in großem Stil ausbauen.

Hier brauchen wir Investitionssicherheit. Wenn wir enorme Beträge in die Hand nehmen, um die Wärmenetze auszubauen, dann müssen GEG und Wärmeplanungsgesetz auch den gesetzlichen Rahmen dafür schaffen, dass tatsächlich möglichst viele Haus-



halte und Gewerbe an die Wärmenetze angeschlossen werden.

Wichtig für uns ist der Zeitplan bei der Wärmeplanung. Es ist ein aufwändiger Prozess und dauert zwei bis drei Jahre – je nachdem, welche Vorarbeiten bereits geleistet sind und welche Daten über Gebäude und Netze noch erhoben werden müssen. Die Städte wollen und müssen hier sorgfältig arbeiten und auch einen Puffer haben, wenn sich mal etwas verzögert. Die Fristen für die Wärmeplanung sollten deshalb für große Städte ab 100.000 Einwohner bis zum Jahresende 2026, für alle anderen Städte bis zum Jahresende 2028 verlängert werden.

Wie kann eine erfolgreiche kommunale Wärmeplanung gelingen und welche Rolle kommt dabei der Wohnungswirtschaft zu?

Dr. Christine Wilcken: Klar ist, die Wärmewende ist ein Mammutprojekt und kann nur im Schulterschluss mit allen relevanten Akteuren gelingen. Die Wohnungswirtschaft ist dabei ein wichtiger Partner. Für die Wärmeplanung sind die Gebäudedaten eine wichtige Grundlage. Hier müssen sorgfältig Bestand und Potenziale erhoben und geprüft werden. Denn klar ist, es werden erhebliche Investitionen erforderlich sein, um für den Gebäudebestand in Deutschland Klimaneutralität zu erreichen.

Dabei gilt es den Spagat zu lösen, Investitionen auszulösen, gleichzeitig bezahlbare Mieten sicherzustellen. Dies muss im Verhältnis Mieter/Vermieter austariert werden. Mieterinnen und Mieter müssen geschützt und zugleich dürfen Investitionen in den Wohnungsbau nicht gefährdet werden.



Gemeinsame Erfahrungen und technische Innovationen nutzen!

INTERVIEW MIT DR. ANDREAS HOLLSTEIN, GESCHÄFTSFÜHRER DER VKU LANDESGRUPPE NRW >> Wo jetzt noch Gas durchströmt, sollen in den nächsten Jahren erneuerbare Energien dafür sorgen, dass in den Wohnungen klimagerecht geheizt wird. Ein Schlüssel dafür: Die kommunale Wärmeplanung und im nächsten Schritt die Umsetzung der Wärmewende. Zu den Perspektiven der kommunalen Unternehmen in Nordrhein-Westfalen sprach der Verband mit Dr. Andreas Hollstein, dem Geschäftsführer der VKU-Landesgruppe NRW – wie gelingt die Dekarbonisierung vor Ort?



ZUR PERSON



Quelle: VKU NRW

Dr. Andreas Hollstein, seit 2022 Geschäftsführer der VKU-Landesgruppe NRW (Verband kommunaler Unternehmen), zuvor 21 Jahre hauptamtlicher Bürgermeister der Stadt Altena, langjähriger Geschäftsführer der Stadtwerke Altena sowie Aufsichtsratsmitglied des regionalen Energieversorgers ENERVIE und der Altenaer Wohnungsbaugesellschaft.

Welche Rolle kommt den kommunalen Unternehmen bei der kommunalen Wärmeplanung zu und wie bewerten Sie diese?

Dr. Andreas Hollstein: Die Stadtwerke sind der Schlüsselakteur der Wärmewende vor Ort. Um auf lokaler Ebene überhaupt erst einmal sinnvolle und auch wirtschaftliche Ansätze zu finden, müssen Kommunen, Stadtwerke und weitere zentrale Akteure wie die Wohnungswirtschaft oder lokale Wärmegroßverbraucher gemeinsam in den Planungsprozess einsteigen. Je nach Bedarf auch unter Hinzuziehung von externen Beratern. Denn je koordinierter bereits bei der Planung vorgegangen wird, je klarer die Erwartungen und Möglichkeiten der Akteure werden, desto reibungsloser und schneller wird auch die Umsetzung vor Ort sein.

Für die Zukunftsfähigkeit der Stadtwerke kommt es maßgeblich darauf an, dass der Transformationsprozess der Dekarbonisierung bis 2045 aktiv gestaltet wird. Klar ist, der Gassektor wird mit zunehmender CO₂-Bepreisung wirtschaftlich immer unbedeutender werden. Lokale Energiegewinnung und -verteilung, aber auch zentrale Wärmeangebote werden an seine Stelle treten. Das hohe Vertrauen, das unseren Stadtwerken von den Bürgerinnen und Bürgern entgegengebracht wird, ist gerade bei der Realisierung von Wärmenetzen von zentraler Bedeutung. Insoweit sind gerade die Stadtwerke und die sie tragenden Kommunen hier besonders gefragt.

Welche Herausforderungen ergeben sich daraus für die Unternehmen?

Dr. Andreas Hollstein: Die Stadtwerke müssen zunächst ihren vielen Aufgaben der Daseinsvorsorge weiterhin in gewohnter Qualität nachkommen. Zusätzlich müssen die neuen Aufgaben der Wärmewende angegangen und bewältigt werden. Es soll ja schließlich nicht bei schönen kommunalen Wärmeplänen bleiben. Wir benötigen deren baldige Realisierung. Dazu haben die Stadtwerke einen riesigen Kapitalbedarf. Nach Schätzungen einer Studie von Deloitte, BDEW und VKU werden bundesweit bis 2030 rund 600 Mrd. Euro benötigt. Davon allein 350 Mrd. für den Aufbau der Erneuerbaren, 125 Mrd. für den Ausbau der Stromnetze und 100 Mrd. für die Dekarbonisierung der Wärme. Dieser Kapitalbedarf ist riesig und übersteigt die Möglichkeiten der Kommunen und ihrer Stadtwerke deutlich. Hier werden zusätzlich zu großen staatlichen Förderprogrammen auch neue Finanzierungsformen benötigt.

Zu diesen finanziellen Herausforderungen kommt der Fachkräftemangel hinzu. Die Babyboomer-Generation verlässt die Unternehmen und qualifizierte junge Menschen stehen nicht in der erforderlichen Zahl zur Verfügung. Personalengpässe drohen auch bei Dienstleistern, die gerade für den Netzausbau benötigt werden, wie der Tiefbau oder das Handwerk.

Wie kann eine erfolgreiche kommunale Wärmeplanung gelingen und welche Rolle kommt dabei der Wohnungswirtschaft zu?

Dr. Andreas Hollstein: Die Wohnungswirtschaft ist seit Jahrzehnten ein zuverlässiger und bewährter Partner der Stadtwerke. Ob bei der Planung der Transformation oder der Umsetzung: Beide agieren lokal und teilen das Interesse an der positiven Entwicklung am Standort. Für die Wärmeplanung ist das Wissen der Wohnungswirtschaft über Gebäudesubstanz und Mieterschaft essentiell. Es ergänzt das Wissen der Stadtwerke und anderer Akteure. Schon heute umfasst die Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft Infrastrukturen wie Gas, Wasser und Strom, aber auch die Energiegewinnung auf Dachflächen, die Ladeinfrastruktur sowie die Entsorgung. Nicht nur in den Ballungsräumen an Rhein und Ruhr gehört auch die Fernwärme schon lange dazu. Jetzt gilt es, diese gemeinsamen Erfahrungen und zugleich technische Neuerungen gemeinsam zu nutzen, um die Dekarbonisierung möglichst qualitativ ansprechend und sozialverträglich umzusetzen.



Quelle: Guzalia - stock.adobe.com

DOPPELINTERVIEW ZUR KOMMUNALEN WÄRMEPLANUNG IN BOCHUM

Bochumer Vorreiter im Gespräch



Während anderorts erst in mehreren Jahren kommunale Wärmepläne entstehen werden, hat sich in Bochum bereits ein Bündnis auf kommunaler Ebene gebildet, um alle beteiligten Akteure miteinander zu vernetzen und eine schnelle Nutzung der lokalen Potenziale zu ermöglichen – passiert hier etwas mit Vorbildcharakter? Lässt sich so das Optimum erreichen? Dazu sprach der Verband mit Dr. Markus Bradtke, Stadtbaurat und Dezernent der Stadt Bochum, und Norbert Riffel, Geschäftsführer des kommunalen Wohnungsunternehmens und VdW-Mitglieds VBW Bauen und Wohnen GmbH

Was konnte im Bereich kommunale Wärmeplanung in Bochum bereits erreicht werden und wie kam es dazu?

Dr. Markus Bradtke: Im Rahmen des Wärmegipfels Bochum am 08.03.2023 wurde die Zusammenarbeit der in Bochum tätigen großen Wohnungsunternehmen, der Stadtwerke Bochum und der Stadt Bochum mit Auszeichnung eines Memorandum of Understanding (Die Wärmewende in Bochum gemeinsam gestalten) nach vorlaufenden Abstimmungsrunden auf ein stabiles Fundament gesetzt. Zudem hat der Rat der Stadt Bochum in seiner Sitzung am 15.06.2023 die Kernaktivität „Bochumer Wärmewende“ beschlossen. Die Kernaktivität basiert auf den bereits anlaufenden Aktivitäten der Verwaltung im Kontext der Versorgung mit Fern- und Nahwärme und deren klimaneutraler Produktion.

ZUR PERSON



Quelle: Roland Baege / VdW RW

Seit 2003 ist Norbert Riffel Geschäftsführer des Bochumer Wohnungsunternehmens VBW Bauen und Wohnen GmbH. Sein Jahresthema: Nachhaltig grün.

Eine zentrale Verabredung des Memorandums ist die Schaffung einer gemeinsamen Arbeitsstruktur, bestehend aus jeweils einem Mitarbeiter der Stadtwerke Bochum, der Stadt Bochum und (im jährlichen Wechsel) der Wohnungsunternehmen. Die gemeinsame Organisationseinheit hat zum 01.06.2023 ihre Arbeit aufgenommen. Neben der Erarbeitung einer integrierten kommunalen Wärmeplanung bildet die Initiierung von konkreten operativen Projekten ein weiteres zentrales Arbeitsfeld dieser gemeinsamen Arbeitsstruktur. Im Rahmen der Projektstrukturen werden die Bedarfe der Wohnungsunternehmen hinsichtlich der zeitlichen, qualitativen und quantitativen Dimensionen ihrer Wärmeversorgung mit den Möglichkeiten der Anschlüsse an Versorgungsnetze auf derzeitigem Planungsstand überprüft und abgestimmt. Es werden somit Teilaufgaben aus der demnächst gesetzlich vorgeschriebenen kommunalen Wärmeplanung schon vorab geklärt und angeschoben.

Wer ist an dem Bündnis beteiligt?

Dr. Markus Bradtke: Es ist gelungen, im Arbeitsprozess mittlerweile alle größeren in Bochum tätigen Wohnungsunternehmen einzubinden und in das Bündnis mit den Stadtwerken Bochum und der Stadt Bochum zu integrieren. Die Unterzeichner des Memorandums aus dem Kreis der Wohnungsunternehmen sind die Bochumer Genossenschaften, LEG Immobilien SE, VBW Bauen und Wohnen GmbH, Vivawest GmbH und Vonovia SE.

Was ist der aktuelle Stand und was sind die nächsten Schritte?

Dr. Markus Bradtke: Der Abstimmungsprozess hinsichtlich der Wärmeversorgung der Bestände der Wohnungsunternehmen und der Ausbau- und Anschlussmöglich-

ZUR PERSON



Quelle: Stadt Bochum

Dr. Markus Bradtke ist seit Oktober 2015 Stadtbaurat der Stadt Bochum. Als gebürtiger Bochumer kehrte er nach beruflichen Stationen im Ruhrgebiet und in Glasgow sowie leitenden Tätigkeiten als Beigeordneter in den Städten Ahaus und Witten in seine Heimatstadt zurück und leitet das Dezernat für Bauen, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit.

keiten der Stadtwerke Bochum sowie deren zeitliche Taktung läuft auf Hochtouren und wird sich in den nächsten Monaten zu ganz konkreten Impulsprojekten verdichten. Hinsichtlich der Beauftragung eines Dienstleisters für die kommunale Wärmeplanung ist der Förderantrag für Fördermittel aus dem Förderprogramm Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten im kommunalen Umfeld „Kommunalrichtlinie“ (KRL) im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI) gestellt worden. Die Ausschreibung der Leistungen wird gerade in der Organisationseinheit erstellt und abgestimmt, um nach Maßgabe der Förderbestimmungen zeitnah veröffentlicht werden zu können.



Gleichzeitig wird die Informationseinholung zur Erstellung der Bestandsanalyse als einem der ersten Schritte der kommunalen Wärmeplanung vorbereitet.

Welche Rolle kommt dabei der Wohnungswirtschaft in Bochum zu?

Norbert Riffel: Im Rahmen der VBW-Strategie 2030 haben wir uns entschlossen, wesentliche Unternehmensziele zu definieren und zu verfolgen. Diese Ausrichtung korrespondiert mit der Bochum-Strategie, insbesondere mit dem Handlungskonzept „Wohnen“. Ein zentrales Element unserer Strategie ist das Thema „Neubau“, welches wir als entscheidenden Baustein unserer Wachstumsstrategie interpretieren. Es ist unumgänglich zu betonen, dass die erfolgreiche Umsetzung der Bochumer Wärmewende eine kollaborative Anstrengung erfordert, die über die bloße Wohnungswirtschaft hinausgeht. Nichtsdestotrotz haben wir mit unseren Energiesprong-Pilotprojekten an den Standorten Mörrike- und Wichernstraße bedeutende Fortschritte erzielt. Das Kernziel des Energiesprong-Verfahrens ist die CO₂-neutrale Sanierung von Wohngebäuden. Unsere Erfahrungen legen nahe, dass dieses

Verfahren noch in der Entwicklungsphase steckt, doch wir sind bereit, neue Ansätze zu erkunden, um tragfähige Lösungen für die Wärmewende bereitzustellen.

Unser Engagement beschränkt sich nicht nur auf das Bestehende; wir sind kontinuierlich auf der Suche nach alternativen Ansätzen, um CO₂-Neutralität zu erreichen – eine Herausforderung, die wir mit Engagement und Enthusiasmus annehmen. Im Kontext dieser Bemühungen sind wir stolz darauf, in Partnerschaft mit der Stadt Bochum und den Stadtwerken Bochum, bei der Entwicklung des „Klimaplan Bochum 2035“ mitzuwirken.

Was sind Ihre Erwartungen an die „Bochumer Wärmewende“?

Norbert Riffel: Fest steht, dass wir nicht allein als kommunales Wohnungsunternehmen die „Bochumer Wärmewende“ auf die richtige Strecke bringen können. Deshalb sind wir ein Teil der „Arbeitsgemeinschaft Bochumer Wohnungsunternehmen“, welche zusammen 40.000 Mehrfamilienhäuser in Bochum besitzt. Das sind fast ein Drittel des Gesamtbestands von Bochum (130.000

Mehrfamilienhäuser). Unser Anteil als VBW sind dabei 13.000 Wohneinheiten. Zusammen mit der Stadt Bochum, den Stadtwerken Bochum und mit der Arbeitsgemeinschaft Bochumer Wohnungsunternehmen haben wir eine Vereinbarung getroffen. Gemeinsam werden wir den kommunalen Klimaplan erarbeiten und dafür jeweils einen Mitarbeitenden zur Projektsteuerung zur Verfügung stellen.

Hat das Vorgehen in Bochum aus Ihrer Sicht Vorbildcharakter für andere Kommunen?

Norbert Riffel: Absolut! Wie bereits erwähnt, arbeiten wir eng mit der Stadt Bochum, den Stadtwerken Bochum und der Arbeitsgemeinschaft Bochumer Wohnungsunternehmen zusammen. Dieses beispielhafte Vernetzen verschiedener Akteure im städtischen Raum hat das Potenzial, die Art und Weise, wie Städte sich ihrer Energiezukunft nähern, neu zu definieren.

Besonders herausragend ist die Abstimmung untereinander. Durch diese enge Kommunikation können wir Fehlallokationen von Mitteln verhindern. Das bedeutet, dass Ressourcen effizienter eingesetzt und potenzielle Synergien optimal genutzt werden. Bei der Bochumer Wärmewende geht es nicht nur darum, neue Technologien zu implementieren, sondern auch darum, vorhandene Strukturen und Ressourcen optimal zu nutzen. Bochums Vorgehen zeigt, dass eine gut durchdachte Koordination zwischen verschiedenen städtischen Akteuren zu signifikanten Vorteilen führen kann.

Zudem fördert diese Herangehensweise Transparenz und schafft Vertrauen. Wenn Bürgerinnen und Bürger sehen, dass ihre Stadtverwaltung, lokale Energieversorger und die Wohnungswirtschaft Hand in Hand arbeiten, um nachhaltige Lösungen zu entwickeln, führt das zu einem erhöhten Bewusstsein für die Wichtigkeit des Themas und auch zu einer stärkeren Akzeptanz von Maßnahmen.

Insgesamt zeigt das Beispiel Bochum, dass integrierte Zusammenarbeit, eine klare Vision und konsequente Umsetzung nicht nur zu besseren technischen Lösungen führen können, sondern auch zu einem stärkeren Gemeinschaftsgefühl und einem höheren Engagement auf lokaler Ebene.



Quelle: fefufoto – stock.adobe.com

Wie gelingt die Transformation?

VdW-VERBANDSTAG 2023 IN DUISBURG >> Das war die große Frage am 30. und 31. August 2023, als die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in der Duisburger Mercatorhalle zum VdW-Verbandstag 2023 zusammenkam. Warum Duisburg? Weil die Transformation hier immer spürbarer wird. Duisburg ist Transformation. Einst bedeutendstes Zentrum der Stahlindustrie Europas, heute: Standort chemischer Industrie und des Hafens samt Logistikindustrie und ein Standort der Transformation des öffentlichen Raums, ganzer Stadtteile und in den Wohn- und Stadtquartieren der sozial orientierten Wohnungswirtschaft. An jeder Ecke wird bewusst, was Transformation bedeutet, aber auch, welche Chancen in der Transformation stecken. Auch in Bezug auf die vielen Wohnungen in der 500.000-Einwohner-Stadt im westlichen Ruhrgebiet. Und genau das stand im Mittelpunkt des diesjährigen VdW-Verbandstages: Wie gelingt es, bis 2045 einen klimaneutralen Wohnungsbestand vorzuweisen, der dann auch noch bezahlbar geblieben ist?



Quelle: Roland Baege/VdW RW

Rund 400 Teilnehmende diskutierten die Transformationsprozesse der Wohnungswirtschaft

„Die Transformation trifft die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in einem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandlungsprozess hin zur Klimaneutralität unter Rahmenbedingungen, die wir in den letzten Jahrzehnten nicht erlebt haben: Hohe Baukosten, Zinswende, Fachkräftemangel, Baustellen geraten ins Stocken. Die Konsequenzen auf den Wohnungsmärkten werden wir alle spüren – wir, die Wohnungswirtschaft, aber vor allem die Menschen, die eine Wohnung, ein Zuhause suchen“, stellte VdW-Verbandspräsidentin Marion Sett in ihren eröffnenden Worten zum ersten Veranstaltungstag fest. Trotz allem muss der Transformationsprozess voranschreiten, denn das klimapolitische Ziel ist klar: Klimaneutralität bis 2045. Dazu braucht es viele Projekte, die das Bauen und Wohnen bis dahin klimagerecht gestalten. Aber eben auch bezahlbar.



Quelle: Roland Baege/VdW RW

Sören Link, Duisburger Oberbürgermeister, begrüßte die Gäste in der Mercatorhalle

Dafür setze er sich in seiner Heimatstadt ein, die Tradition und Transformation verbinden wolle, erklärte Sören Link, Oberbürgermeister der Stadt Duisburg, in seinem Grußwort,

das traditionell in der gastgebenden Stadt vom obersten Repräsentanten auf dem VdW-Verbandstag gehalten wird.

Erzeugung und Verbrauch von Wärme und Energie lokal gestalten

Ein wichtiger Hebel für eine erfolgreiche Transformation der Wohnungsbestände in NRW, die mehrheitlich in den 1950er- bis 1970er-Jahren erbaut wurden, liegt in der Abkehr von fossilen Rohstoffen hin zu einer klimaneutralen Wärme- und Energieversorgung von Wohn- und Stadtquartieren – durch erneuerbare Energien.

Nach den Irrungen und Wirrungen im Zuge der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) konnte die Debatte vor der Sommerpause des Bundestages durch eine Überarbeitung des medial durchgestochenen Referentenentwurfs für die GEG-Novelle



Mona Neubaur, Ministerin für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes NRW, im Gespräch mit Norbert Riffel, VdW-Präsidiumsmitglied und Jan Skrynecki, Moderator des VdW-Verbandstages 2023

versachlicht werden. Der ursprünglich angestoßene Heizungstausch, der de facto nicht umsetzbar war, soll nun erst in mehreren Jahren erfolgen und zwar auch erst dann, wenn eine kommunale Wärmeplanung vorliegt.

Zu diesem für gutes Wohnen entscheidenden Thema begrüßte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die NRW-Landesministerin für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie sowie stellvertretende Ministerpräsidentin Mona Neubaur auf dem VdW-Verbandstag 2023. Im Dialog mit Norbert Riffel, VdW-Präsidiumsmitglied und Geschäftsführer des VdW-Mitgliedsunternehmens VBW Bauen und Wohnen, wurde schnell deutlich: Kommunale Wärmeplanungen sind ein unerlässliches Instrument für die Klimastrategie von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Riffel führte es aus Sicht der sozial orientierten Wohnungswirtschaft aus – Wo zukünftig Wohnungen mit Fernwärme beheizt werden können, braucht es vorher keine Investitionen und technische Aufwände für die Installation eines neuen Heizsystems. Und wo das bereits erfolgt ist, darf es keinen Anschlusszwang an ein Fernwärmenetz geben. Je eher die kommunale Wärmeplanung – die sinnvollerweise auch nicht an der Ortsgrenze enden sollte, sondern einen überkommunalen Blick auf die Potentiale von Fernwärme, Geothermie, Abwasserwärme und Co. liefern sollte – abgeschlossen wird, desto besser sind die Voraussetzungen für eine echte Wärmewende in den über 1,1 Millionen Wohnungen der VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Dann kann echte Transformation stattfinden.

NRW-Wirtschaftsministerin Neubaur äußerte Verständnis für die Sichtweise der

Verbandsmitglieder in Bezug auf die Wärmeplanung und stellte die Verbindung von Innovation und Technologie in den Mittelpunkt: „Wir müssen die Transformation zur Klimaneutralität und die Transformation der Digitalisierung als zwei Seiten einer Medaille denken.“ Nur so würden die vollen Potentiale, die sich durch erneuerbare Energiequellen ergeben, so genutzt werden, dass die Wärme- und Energieversorgung in den Städten und Wohnquartieren der Zukunft klimaneutral wird und dabei bezahlbar bleibt.

Aber: Nicht jede Kommune sollte das Rad bei der Wärmeplanung neu erfinden müssen, sagte Neubaur. Das Land Nordrhein-Westfalen benötige Leitplanken, weil der Eindruck entstehe, dass Kommunen für sich alleine grübeln würden. „Nehmt die Akteure vor Ort mit, wie die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen“, so Neubaur.

Die NRW-Landesministerin führte darüber hinaus aus, dass klimaneutrale Wärme aus verschiedenen Quellen möglich sei und dass in Nordrhein-Westfalen ein guter Rahmen für die kommunale Wärmeplanung aufgebaut und teilweise bereits bestehen würde. Neubaur sagte zu, zukünftig weiterhin eng im Dialog mit der sozial orientierten Wohnungswirtschaft stehen zu wollen.

„Digitaler, hybrider, mobiler“

Wie die nachhaltige Stadtentwicklung verlaufen und gelingen kann, stellte Prof. Dr. Stephan A. Jansen, Stiftungsprofessor für Urbane Innovation – Mobilität, Gesundheit, Digitalisierung an der Universität der Künste in Berlin, in seiner wissenschaftlichen Keynote vor. Er sieht die entscheidenden Personen für die Transformationsprozesse

in den örtlichen Rathäusern. Seine These: Nachhaltige Stadtentwicklung gelingt durch eine zirkuläre Stadtplanung – nämlich durch Drohen mit schlechter Regulierung, damit eine Gestaltung von unten Fahrt aufnimmt. Je nach Kommune sieht er unterschiedliche Verläufe für den Bereich Wohnen, entweder disruptiv und mit sozialen Spannungen oder eben partnerschaftlich. Ein entscheidender Schlüssel: Je nachdem wie eng und gut die Kooperation mit der sozial orientierten Wohnungswirtschaft verläuft, wird auch die Stadtentwicklung als Gesamtes erfolgreicher verlaufen. Was aber kommt in der Stadtentwicklung auf die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften als Partner der Städte zu? Prof. Jansen sprach auf dem Podium von Entwicklungstrends der Stadtentwicklung: Städte sollen unter anderem gesünder, digitaler, hybrider beim Wohnen, Arbeiten und in der Mobilität werden. Er prophezeit eine Renaissance der Werkwohnungen und sieht in seiner weltweiten Analyse von Städten urbane Innovationen – wie etwa einen „Walking Forest“, bei dem Menschen mit Bäumen im Anhänger durch die Stadt laufen.

Wie die Transformation von Stadtquartieren ganz konkret aussieht, kann man in Duisburg erkennen, dem Schauplatz des diesjährigen Verbandstages. Das Projekt „Urbane Zukunft Ruhr“ des Initiativkreises Ruhr steht für diesen Transformationsprozess in der Ruhrgebietsstadt, an dem unter anderem auch das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Duisburg, das VdW-Verbandsmitglied GEBAG, mitwirkt. Das Projekt, das auf dem Verbandstag vorgestellt wurde, konzentriert sich auf den Duisburger Stadtteil Hochfeld

>>



Prof. Dr. Stephan A. Jansen, Universität der Künste, Berlin, während seiner spannenden Keynote zur klimaneutralen Stadtentwicklung

und geht die Aktionsfelder Bildung und Soziales, Wohnen und öffentlicher Raum sowie Mobilität an. Das Projekt wird wissenschaftlich begleitet und soll zur Blaupause für die Region werden. Ein „Walking Forest“ in Hochfeld? Vorstellbar, wenn die Menschen vor Ort das wollen, sich einbringen und ihre Wohn- und Lebensumwelt mitgestalten können – Gelebte Partnerschaft inmitten eines Transformationsprozesses, wie während der Gesprächsrunde auf dem Podium deutlich wurde.

Dass diese Transformationsprozesse von den lokalen Bedingungen abhängig sind – sowohl infrastruktureller, aber auch regionaler und vor allem politischer Natur, wird innerhalb des VdW Rheinland Westfalen besonders deutlich, weil sich das Verbandsgebiet über zwei Bundesländer mit jeweils eigenen Landesregierungen, politischen Prozessen und Ansätzen erstreckt. Um die Transformationsprozesse im nördlichen Rheinland-Pfalz zu diskutieren, nahm der rheinland-pfälzische Staatssekretär im Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz, Dr. Stephan Weinberg, digital über eine Liveschaltung teil. Vor allem die großen Konversionsflächen, die im Zuge der starken militärischen Präsenz während des Kalten Krieges entstanden und nun das Potential für zukunftsweisende Wohn- und Stadtquartiere aufweisen, als auch der Neuaufbau der von der Flut im Jahr 2021 betroffenen Gebiete standen im Mittelpunkt des digitalen Gesprächs. Dr. Weinberg unterstrich das große Interesse der rheinland-pfälzischen Landesregierung, gemeinsam mit der sozial orientierten Wohnungswirtschaft die Transformation erfolgreich zu gestalten und bezog sich dabei auf die Bedingungen der Wohnraumförderung und die Verwendung nachhaltiger Baustoffe im Neubau und der energetischen Modernisierung von bezahlbaren Wohnungen.

Bundesgesetzliche Rahmenbedingungen müssen stabil sein

Wenn die sozial orientierte Wohnungswirtschaft während der riesigen Transformationsprozesse etwas ganz und gar nicht gebrauchen kann, dann ist es planerische Verunsicherung. Doch genau die verursachte die aktuelle Bundesregierung mit dem Hin und Her beim Heizungsgesetz, dem Wärmeplanungsgesetz und der geplanten einhergehenden Förderung, welche die sozial orientierte Wohnungswirtschaft als unzureichend ansieht, da sie vor allem auf



Quelle: Roland Baege/VdW RW

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Sandra Weeser, MdB (FDP), Anja Liebert, MdB (Grüne), GdW-Präsident Axel Gedaschko und Marion Sett, VdW-Verbandspräsidentin, diskutierten zur Wohnungspolitik des Bundes (v. l.)

Eigenheimbesitzer abzielt, die vielen Millionen Mieterinnen und Mieter aber nicht auskömmlich umfasst.

Der VdW Rheinland Westfalen hat deshalb das Podium zu einem Gespräch mit zwei Mitgliedern des Bundestagsbauausschusses genutzt. Bauausschussvorsitzende Sandra Weeser, MdB (FDP), und Ausschussmitglied Anja Liebert, MdB (Bündnis 90/Die Grünen), stellten sich den Fragen von VdW-Präsidentin Marion Sett, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Axel Gedaschko berichtete von Gesprächen mit der Bundespolitik. Dass die Förderung nicht höher sei, liege vor allem daran, dass sie aus dem Klimafonds bezahlt werden solle, dieser aber mehrfach überzeichnet sei. Die Bundestagsabgeordnete Anja Liebert erklärte daraufhin, der Fonds werde durch die CO₂-Abgaben aber wieder gefüllt. Derzeit schielten allerdings viele politischen Akteure auf diesen Fonds und wollten die Mittel für ihre Zwecke verausgaben. Was die Förderung betrifft, machte sie zumindest bei der Wohnraumförderung und der Förderung für altersgerechte Sanierung Hoffnung, dass noch die eine oder andere Schippe draufgelegt werden könnte.

Klar ist: Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft benötigt verlässliche Rahmenbedingungen. VdW-Präsidentin Marion Sett machte deutlich: „Wir müssen als Wohnungsunternehmen unsere Pläne aufstellen, doch das können wir unter den aktuell unsicheren Rahmenbedingungen nicht.“ Auch VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter verwies auf Frust innerhalb der

Mitgliedschaft des VdW: „Immer wieder sagt die Politik: ‚Wir brauchen die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Genossenschaften.‘ Die derzeitige Antwort der Politik ist das genaue Gegenteil.“ Immerhin konnte Sandra Weeser etwas versprechen. Nächste Woche würde der Bundestag das Gebäudeenergiegesetz und das Wärmeplanungsgesetz beschließen. „Dann herrscht Planungssicherheit in diesen Punkten.“

Transformationsprozess partnerschaftlich gestalten

Wie die Transformation in ihren einzelnen Bestandteilen konkret umgesetzt werden kann, bewegt sich auf vielen unterschiedlichen Ebenen. Auf der rein technischen Komponente bewegt sich der Markt, die Lieferzeiten für Wärmepumpen, die sicherlich eine Schlüsseltechnologie für klimaneutrales Heizen in Wohnungen sein werden, scheinen sich zu verkürzen. Auf politischer Ebene ist das Thema Wohnen auf



Quelle: Roland Baege/VdW RW

VdW-Verbandspräsidentin Marion Sett, VdW-Präsidiumsmitglied Olaf Rabsilber und Rychter auf dem Podium während der Mitglieder



Quelle: Roland Baege/VdW RW

Transformationsprozesse im Ruhrgebiet betreffen Wohnungen, Quartiere, Stadtteile und die ganze Region – dazu fand eine intensive Podiumsdiskussion statt

höchster Ebene angelangt, selten erreichte eine wohnungspolitische Debatte, wie jene rund um das Gebäudeenergiegesetz, derart große mediale Resonanzräume wie im ersten Halbjahr des Jahres. Und auch im Bereich der Stadtentwicklung tun sich neue Partnerschaften auf, die den bezahlbaren und klimagerechten, lebenswerten und bedarfsgerechten Wohnraum für die Menschen nicht nur aus ihrer eigenen Perspektive wahrnehmen und gestalten möchten, sondern den Blick auf die Sichtweise anderer Akteure weiten. Die vielen Duisburger Projekte stehen stellvertretend dafür, was in den Städten und Gemeinden zukünftig Schule machen könnte: Ein gemeinsam vorangetriebener Transformationsprozess, der sowohl politische Akteure und Unternehmen verschiedener Branchen, aber vor allem auch die Menschen mitnimmt und am Ende eine lebenswerte, zukunftsfähige und vor allem bezahlbare Wohnung bieten wird.

„In den vergangenen beiden Tagen habe ich mit diversen Akteuren gesprochen, die sich auf unterschiedlichen Ebenen gestaltend in diesen Transformationsprozess einbringen. Sie alle wissen, was städtische und industrielle Transformation bedeutet, welche Schnittstellen und Potentiale sich ergeben. Duisburg ist auf viele andere Regionen übertragbar. Die aktuelle gesellschaftliche und wirtschaftliche Transformation, wie wir sie momentan erleben, hat Auswirkungen auf eine nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung. Die Wohnungswirtschaft steht dabei im Spannungsfeld zwischen ihrer gesellschaftlichen Aufgabe, bezahlbare Wohnungen zu schaffen und zu bewirtschaften und dabei auch Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen im Gebäudesektor zu realisieren – eine enorme Herausforderung.

Was braucht es denn nun, damit die Wohnungswirtschaft zu einer gelingenden städtischen Transformation beitragen kann? Es

braucht Mut und Gestaltungswillen. Denn Transformation bedeutet Veränderung. Um mit diesen Veränderungen Schritt zu halten, braucht es aber auch Verlässlichkeit, Planungssicherheit und gute Kooperationen. Denn eines habe ich beim diesjährigen VdW-Verbandstag mitgenommen: Wir wollen und müssen Klimaneutralität anstreben, die Gebäude für kommende Generationen modernisieren und energetisch fit machen für die Zukunft – und das bei bezahlbaren Mieten. Wir können das alles, aber wir können nicht alles gleichzeitig“, erklärte VdW-Verbandsdirektor in einem online veröffentlichten Statement zum VdW-Verbandstag 2023.

Der VdW Rheinland Westfalen bedankt sich bei allen Gästen und Teilnehmenden aus seinem Partnernetzwerk für die gelungene Durchführung des VdW-Verbandstages 2023. Im kommenden Jahr wird dieser in Dortmund stattfinden. AT



Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker, VdW-Verbandsdirektor Alexander versammlung (v. l.)



Quelle: Roland Baege/VdW RW

Das spannende Thema „Transformation“ sorgte für reichlich Gesprächsstoff unter den fast 400 Teilnehmenden

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften tagen

SPARTENVOLLVERSAMMLUNGEN >> Auf dem VdW-Verbandstag am 30. und 31. August 2023 in Duisburg kamen die drei Sparten der Wohnungsgenossenschaften (GENO), der Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen (ÖKU) sowie der Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW) zu ihren Vollversammlungen zusammen. Diskutiert wurden aktuelle Herausforderungen für die jeweils in den Sparten organisierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften.

Sparte GENO

Die aktuellen Herausforderungen erfordern neue Wege: Klimaziele, Baukostenexplosionen und bezahlbare Mieten stehen zunehmend im Zielkonflikt. Dies macht sich auch in der Gremienarbeit bemerkbar, was neue Kommunikationswege, mehr Beteiligung und einen umfassenderen Wissenstransfer erforderlich und auch möglich macht. Genau das kann und wird auch durch die gemeinsame Arbeit und einen guten Austausch zwischen den Genossenschaften gefördert. Die Bedeutung der wissenschaftlichen Betrachtung eigener Themen zeigte Dr. David Wilde, Vorstandsvorsitzender der hwg eG sowie Institutsleiter des neu gegründeten eG21 – Institut für genossenschaftliche Zukunftsfragen.

Außerdem wurde Kai Schwartz, Vorstandsvorsitzender der Freien Scholle eG, einstimmig in den Spartenvorstand gewählt.

Sparte IPW

Nach der Eröffnung der IPW-Spartensitzung durch die Spartenvorsitzende Marion Sett, Geschäftsführerin der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, berichtete VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter

über aktuelle Themen der Wohnungspolitik und des Verbandes. Insbesondere die vielen Entwicklungen der Energie-, Umwelt- und Klimapolitik stellen die Wohnungswirtschaft derzeit vor große Herausforderungen, vor allem mit Blick auf die durch Baupreissteigerungen und Zinswende geprägte Marktsituation.

Im Anschluss informierte Dr. Rainer Fuchs, Bereichsleiter Strategie der Vivawest Wohnen GmbH, die Spartenmitglieder über die Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung auf Basis der EU-CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) und das entsprechende bisherige Vorgehen seines Wohnungsunternehmens. Aufgrund der Komplexität sei es wichtig, dass sich die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften der Sparte frühzeitig mit dem Thema befassen und alle involvierten Bereiche einbeziehen, betonte Dr. Fuchs.

Sparte ÖKU

Die Spartenmitglieder diskutierten in der Sitzung die Entwicklung der Wohnraumförderung auf Landes- und auf Bundesebene sowie Erfahrungen mit dem Quotenerlass zur Wohnraumförderung in NRW. Anschlie-

ßend hielt VdW-Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker einen Impuls zur Umsetzung des hydraulischen Abgleichs. Rund die Hälfte der Spartenmitglieder hat die Anforderung des entsprechenden Gesetzes (EnSimiMaV) noch nicht umsetzen können. Der überwiegende Teil stellt dazu auch nicht explizit Mittel zurück – und befindet sich damit auf Grund fehlender Konkretisierung in der Verordnung auch nicht im Widerspruch zum Handelsrecht.

Dr. Ranker berichtete zudem von den perspektivischen Herausforderungen der Umsetzung der Nachhaltigkeitsberichterstattung für Wohnungsunternehmen. Der Verband arbeitet an einer pragmatischen Ausgestaltung des Nachhaltigkeitsreportings und hat dazu mit einigen Unternehmen eine Arbeitsgruppe gebildet.

Den Abschluss der Versammlung bildete der Bericht des Vorstandes über aktuelle wohnungspolitische Entwicklungen. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter berichtete vom aktuellen Stand bei der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie und dem Gebäudeenergiegesetz sowie neueren mietrechtlichen Entwicklungen auf Bundesebene. *KK/LW/ON*



Quelle: Roland Baege/VdW RW

Einblick in die Vollversammlung der Sparte GENO, die von VdW-Referentin Kristina Klee moderiert wurde (l.). Ebenfalls auf dem Podium: Kai Schwartz, Freie Scholle eG, Franz-Bernd Große-Wilde, Spar- und Bauverein eG Dortmund, und Olaf Rabsilber, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG

DESWOS-MARATHON 2023 – MITMACHEN UND WELTWEIT UNTERSTÜTZEN!

Jeder Kilometer fördert Kinder und Jugendliche in Tansania



Die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS) sucht Unterstützung für den diesjährigen DESWOS-Marathon 2023: Ob Laufen, Fahrradfahren oder Schwimmen, wo und wann Sie an den Start gehen, wir freuen uns über Ihre Teilnahme. Denn mit jedem zurückgelegten Kilometer und mit jedem gesponserten Spenden-Euro wird das diesjährige Förderprojekt unterstützt.

Einfach mitmachen:

- Aktionszeitraum: 25.9. – 25.10.2023
- Anmeldeschluss: 22.9.2023
- Werben Sie Sponsoren und vereinbaren Sie auf dem Laufzettel leistungsabhängige Spendenbeträge.
- Legen Sie einzeln oder als Gruppe eine beliebig lange Strecke zurück.
- Messen Sie die Laufleistung.
- Machen Sie ein Selfie- oder Gruppenbild.

Die Spenden helfen Kindern und Jugendlichen im Jugendzentrum in Tansania!

DESWOS-Förderprojekt: Jugendzentrum KCC Future in Tansania

Wer einmal das Kigamboni Charity Center (KCC) in Kigamboni, nahe der Metropole Dar es Salaam besucht hat, wird angesteckt



Quelle: Carsten Montag

Das Team des VdW-Verbandsmitglieds Freie Scholle eG nimmt seit vielen Jahren am DESWOS-Marathon teil und engagiert sich gern für gutes Wohnen weltweit

von der Lebensfreude und der Energie der Kinder und Jugendlichen. Diese Mädchen und Jungen leben teilweise auf der Straße oder stammen aus sehr armen und prekären Familienverhältnissen. Etwa 500 Kinder kommen jeden Nachmittag ins KCC. Dort bekommen sie ein warmes Mittagessen und

die nötige Zuwendung, die sie so dringend brauchen. Doch das bestehende KCC platzt aus allen Nähten. Die DESWOS fördert nun den Bau eines zweiten Zentrums in etwa 15 Kilometern Entfernung.

Machen Sie mit: Talente stärken, Ausbildung fördern und Perspektiven schaffen für Kinder und Jugendliche in Kigamboni, Tansania!

DESWOS



Quelle: DESWOS

Die DESWOS möchte mit den Spenden ein weiteres Kinder- und Jugendzentrum bauen, das dringend benötigt wird – jeder Kilometer zählt!

i WEITERE INFOS

Näheres zur Teilnahme unter www.deswos.de oder per E-Mail an robin.gaesel@deswos.de oder astrid.meinicke@deswos.de

Spendenkonto: DESWOS e.V.
 IBAN DE87 3705 0198 0006 6022 21
 Sparkasse KölnBonn SWIFT-BIC COLSDE33

JUGEND FORSCHT BEIM EBZ KLIMACAMP

Bezahlbar wohnen, Klima schonen?

Diese Frage brachte das Spannungsverhältnis von Klimaschutz und bezahlbarem Wohnraum auf den Punkt und überschrieb das 2. EBZ Klimacamp. 65 junge Menschen aus ganz Deutschland, darunter Azubis aus der Wohnungswirtschaft sowie Schüler und Schülerinnen der Klassen 11 bis 13 nahmen daran teil. Vom 24. bis zum 27. Juli 2023 erarbeiteten sie sich im EBZ in Bochum in lockerer Atmosphäre in Workshops und Diskussionen, bei Experimenten und Exkursionen Hintergründe und Lösungsansätze.

„Die gute Resonanz auf unser KlimaCamp 2023 zeigt, dass wir die Erwartungen unserer jungen Gäste erfüllt haben. Wir konnten ihnen ausführliche Einblicke in die verantwortungsvolle Arbeit der Immobilienbranche und ihre Rolle als zentraler Akteur der Klimawende vermitteln. Ich glaube, es ist uns gelungen, sie für unsere Branche zu begeistern“, so EBZ-Vorstand Klaus Leuchtmann, Initiator des KlimaCamps. In den Theorieblöcken zu Beginn trug Prof. Dr.-Ing. Philip Engelhardt, Experte für Gebäudeenergie-technik und Wärmeversorgung an der EBZ Business School (FH), Basics zu Treibhauseffekt, Klimawandel und Klimaschutz vor. Sein Kollege Prof. Dr.-Ing. Armin Just, Experte für Bautechnik, vertiefte die Zusammenhänge zwischen Wohnen und Klimaschutz.

Klimaschutz und gutes Wohnen vereinen!

Die Podiumsdiskussion am Abend des zweiten Tages behandelte die Frage, wie die teure Umsetzung der Klimaschutzmaßnahmen gelingen kann, ohne die Mieterinnen und Mieter, aber auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zu überfordern. Unter Moderation von Joachim Eckert, Referats-



Quelle: EBZ/Andreas Molatta

Bei der Podiumsdiskussion stellten sich die Expertinnen und Experten auch den Fragen der jungen KlimaCamp-Teilnehmer und -Teilnehmerinnen

leiter Kooperationen & Netzwerke beim GdW Bundesverband der Wohnungswirtschaft, diskutierten Dr. Kathrin Manthei, Referentin Nachhaltigkeitsmanagement bei der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Lena Weirner, Referentin für Nachhaltigkeit, Klima, Mobilität und Digitalisierung beim VdW Rheinland Westfalen, und Sarah Primus, Geschäftsführerin des Mietervereins in Köln als Vertreterin des Deutschen Mieterbundes NRW, und stellten sich den Fragen aus dem Publikum.

Drei Tage für das Wohnen der Zukunft

Am dritten Tag wurde es praktisch. „Wir haben diesmal die Hands-on-Mentalität mehr in den Vordergrund gestellt und konnten mit der Firma Urlbauer aus dem Allgäu einen Partner gewinnen, der mit seinen Workshops zum Mitmachen eine echte Bereicherung war“, sagte EBZ-Veranstaltungsmanager Marco Pitzer. In Versuchsanordnungen ging es um Volt, Watt und Ampere, um Energieerzeugung und -verbrauch, um Wärmepumpen und Smart Homes. Ein Workshop unter Leitung des EBZ-Wirtschaftsinformatikers Prof. Dr.-Ing. Heiko Gsell widmete sich der

Aufgabe, eine Handy-App fürs Energiesparen zu konzipieren.

Ein weiteres Highlight des KlimaCamps bildeten die Exkursionen. Angesteuert wurden die Klimaschutzsiedlung Südstadt Hattingen, das Energiesprung-Projekt der VBW Wohnen in Bochum, das Living Lab NRW in Wuppertal und das Hörsaal- und Seminargebäude der Uni Wuppertal.

„Ich nehme einen tiefen Einblick in die Wohnungswirtschaft mit“, lobte Hans Rothfuß. Der 19-jährige Schüler aus Baden-Württemberg interessiert sich eigentlich für Design, aber: „Als Fachfremder habe ich gelernt, dass man hier sehr viel von dem umsetzen kann, was von der Politik gefordert wird. Ich überlege, ob ich mich umorientiere, denn das Thema Wohnen betrifft jeden Menschen.“ Mit diesen und weiteren neuen Eindrücken kehrten die Nachwuchskräfte nach vier Tagen KlimaCamp nach Hause und in ihre Unternehmen zurück. Mit im Gepäck einen Appell, den ihnen Armin Just in der Auftaktvorlesung mitgegeben hatte: „Behalten Sie Ihren Optimismus und tun Sie etwas!“ 



Gäste, Organisatoren, Teammitglieder und Workshopleiter beim 2. KlimaCamp der Wohnungswirtschaft im EBZ

SOMMERFEST DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2023

Im Austausch zum Wohnen von morgen

Am 10. August 2023 folgten über 400 Gäste der Einladung der Sommerfest-Partner EBZ, VdW Rheinland Westfalen, BFW sowie Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft (AGV) und Buderus auf den EBZ-Campus. Die Teilnehmenden nutzten die Gelegenheit zum Austausch und sprachen über Herausforderungen, mit denen die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aktuell konfrontiert wird. Diskussionsimpulse bot auch das Vortragsprogramm zu Beginn des Sommerfests.

Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ Akademie, präsentierte die Ergebnisse der EBZ-Arbeitgeberattraktivitätsstudie 2023. Die Mitarbeitenden, die die anstehenden Transformationen vorantreiben können, weisen sich durch Gestaltungswillen, Neugierde, Growth-Mindset sowie Umsetzungsstärke aus, so der Experte. Um für diese Mitarbeitenden attraktiv zu sein, müssen die Wohnungs- und Immobilienunternehmen glaubwürdig in Themen wie „Sinn/ Purpose, New Work, Future Skills sowie Lernende Organisation“ investieren und diese in einem Employer Branding-Ansatz nach innen und außen kommunizieren.

Sie seien „altbacken“ – dieses Vorurteil hafte Wohnungsgenossenschaften an. Doch Dr. David Wilde, Vorstandsvorsitzender der hwg eG und wissenschaftlicher Leiter des eG21-Instituts der EBZ Business School, zeigte, dass sich Wohnungsgenossenschaften ihrem Wesen nach, so wie es sich in Satzung und Werten äußert, am Puls der Zeit befinden. Die häufig kleinen Unternehmen benötigen aber auch Unterstützung, die sie an der Immobilienhochschule bzw. am Institut erhalten. Ziel der Institutsarbeit ist es, in den Handlungsfeldern Energiewende, Digitalisierung und Nachwuchs zu forschen und fachkundig, fundiert und sichtbar als Vordenker und Treiber wohnungsgenossenschaftlicher Zukunftsthemen in der Branche und der Öffentlichkeit zu agieren. Gleichzeitig sollen Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber stärker in das Bewusstsein qualifizierter Nachwuchskräfte gerückt werden.

Den Höhepunkt des Vortragsprogramms bot die Podiumsdiskussion, die von Miriam



Quelle: EBZ/Sascha Kreklau

Die Führungskräfte von morgen sprechen zum Wohnen von morgen – spannender Podiums-Talk


Beul, Kommunikationsexpertin und Lehrbeauftragte an der EBZ Business School, moderiert wurde.

Hier sprachen die Spitzen der Branchenverbände Axel Gedaschko, GdW-Präsident, und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, mit dem Branchennachwuchs. Mit auf der Bühne waren Eva Fleige, ehemalige Schülerin des EBZ Berufskollegs und Consultant Office Leasing bei Jones Lang LaSalle, Theresa Linke, Studentin des Bachelorstudiengangs Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement sowie Mitarbeiterin im Vertrieb Mieterstrom der GAG Köln, sowie Christian Frank, Student des Masterstudiengangs Projektentwicklung und Vorstandsmitglied bei der Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG. „Sie werden eine Generation sein, die lernen muss, mit Krisen umzugehen und diese zu meistern“, so Alexander Rychter. Davor schrecken die ambitionierten Im-

mobiliensprofis keineswegs zurück. Voller Tatendrang und Leidenschaft für ihre Berufe in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft möchten sie sich der Verantwortung stellen und den Wandel gestalten.

Großes Lob für das EBZ

Auch Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, war am EBZ. Sie verwies auf die WohneNRW-Tage in Nordrhein-Westfalen, die Projekte der öffentlichen Wohnraumförderung ins Rampenlicht stellen.

Axel Gedaschko, GdW-Präsident, nutzte die Begrüßung und Eröffnung des Sommerfests, um allen zu danken, „die dieser Schule und Hochschule den Spirit einhauchen, die hier lehren und kluge Menschen dann in die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entlassen. Sie leisten Großartiges!“ 

Sommertour zu klima- und generationengerechten Wohnquartieren

ZU GAST BEI VERBANDSMITGLIEDERN >> Zusammen mit Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbands der Wohnungswirtschaft stand am 9. und 10. August 2023 die Bereisung von Wohnquartieren mit öffentlich geförderten, klimagerechten und bezahlbaren Wohnungen auf dem Programm. Die Wohnquartiere der VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften teilten aber nicht nur diese Gemeinsamkeiten, sondern waren überwiegend von Herausforderungen betroffen, welche die Umsetzung der Projekte erheblich erschwerten.

Die massiv gestiegenen Baukosten und die Verteuerung der Baufinanzierung ließen manche Wohnquartiere wie Vermächnisse aus einer anderen Zeit wirken. Die Projekte, die teilweise erst kürzlich fertiggestellt wurden, stammen planerisch aus einer Zeit, in der sich bezahlbare Wohnungen im Neubau noch realisieren ließen. Die Baukosten waren teilweise ohne die Auswirkungen der Corona-Pandemie geplant, die Baufinanzierung wurde noch vor der Zinswende in der Niedrigzinsphase abgeschlossen und die Ausführung begann zum Teil noch vor Lockdowns und gestörten internationalen Lieferketten und der regelrechten Energiepreisexplosion.

Das Ergebnis: Hervorragende Wohnquartiere, die den Mieterinnen und Mietern bezahlbare, klimagerechte und bedarfsgerechte Wohnungen zur Verfügung stellten.

Baukostenentwicklung erschwert die Umsetzung der Projekte

Die zwischenzeitliche Entwicklung hat die strategisch ausgerichtete Planung von Wohnquartieren, die den Menschen auf einem bestimmten Raum viele Wohnungen anbietet und deshalb regelmäßig in mehreren Bauabschnitten umgesetzt werden, jedoch wortwörtlich den Boden unter den Füßen weggerissen.

So erlebten VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und GdW-Präsident Axel Gedaschko, dass innerhalb eines Projektes auf der einen Seite fertiggestellte, qualitätvolle und bezahlbare Wohnungen standen, auf der anderen Seite aber die derzeit eigentlich beginnenden Bauabschnitte zurückgestellt werden mussten.

Gutes Wohnen ermöglichen

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland-Pfalz zeigten vor Ort, dass sowohl in der



Quelle: DüBS

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, DüBS-Vorstand Niels Klein, GdW-Präsident Axel Gedaschko und DüBS-Prokuristin Marcia Janda im Quartiersprojekt „Sonnenblumenfeld“

energetischen Bestandsmodernisierung als auch im Neubau von bezahlbaren und klimagerechten Wohnungen das Limit nahezu erreicht ist.

Dazu ging es am ersten Bereisungstag zunächst in den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes, in dem die GSG Neuwied ein Wohnquartier aus den 1950er-Jahren energetisch modernisiert, mit klimagerechter Fernwärme ausstattet und die Mieten dabei bezahlbar hält.

Die zweite Station in Rheinland-Pfalz war Bad Neuenahr-Ahrweiler. Hier, im Ahrtal, ereignete sich im Juli 2021 die große Flutkatastrophe, die für große Verwüstungen sorgte. Der Wiederaufbau dauert noch immer an. Wichtig dabei: Schaffung und Wiederherstellung von Wohnungen – bezahlbar und klimagerecht. Das Verbandsmitglied LEG hält hier größere Bestände, die den Menschen die dringend benötigten Wohnungen anbieten.

Der letzte Halt des ersten Tages war Düsseldorf-Lichtenbroich, im Wohnquartier „Sonnenblumenfeld“ des Verbandsmitglieds Düsseldorf Spar- und Baugenossenschaft

(DüBS). Hier hat die Wohnungsgenossenschaft 96 Wohnungen gebaut, davon 37 öffentlich gefördert bzw. preisgedämpft. Ein lebenswertes Wohnquartier mit bezahlbaren und modernen Wohnungen, welche die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter adressieren – und es wären auch noch mehr geworden. Doch derzeit sind weitere Bauabschnitte schwierig umzusetzen, weil die extremen Baukostensteigerungen und eine erhebliche Verteuerung der Baufinanzierung die Lage erheblich erschweren.

Unterwegs in NRW

Zum Start in den zweiten Tag ging es in das gemischt genutzte Stadtquartier „HANSEINS“ der IGW Iserlohn. Hier hat das kommunale Wohnungsunternehmen in ressourcenschonender Holzhybridbauweise eine ehemalige Industriebrache in ein innerstädtisches Quartier mit mehreren Nutzungsweisen verwandelt. Das Neubauquartier mit drei Gebäuden, insgesamt 5.900 m² Wohn- und Gewerbefläche, weist einen öffentlich geförderten Wohnraum von rd. 1.500 m² auf. Hier gilt ebenfalls: Die Baukostensteigerungen führen zu großen Problemen bei der geplanten Umsetzung.



Quelle: VdW RW

„Wohnen am Müggenberg“: Das Wohnquartier der Arnsberger Wohnungsgenossenschaft eG bietet bezahlbare, klima- und altersgerechte Wohnungen

Ähnlich verhält es sich im Wohnquartier „Am Müggenberg“ der Arnsberger Wohnungsgenossenschaft. Die VdW-Mitgliedsgenossenschaft hat ein innenstadtnahes Wohnquartier zukunftsfähig mit bestandersetzendem Neubau umgebaut. Neben einem zentralen Platz in der Quartiersmitte werden auch ein Quartierstreff sowie eine Senioren-WG, eine Tagespflege, eine Kita und ein Backshop mit Café und ein großzügiger Grüngürtel angelegt. Es werden 300 Wohnungen geschaffen, davon 165 frei finanzierte (55 Prozent) und 135 öffentlich geförderte (45 Prozent).

Vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken hat

die GWL Lippstadt ein Neubaugebiet bedarfsgerecht entwickelt und teilweise selber bebaut. Hier ist eine hochwertige städtebauliche Planung unter Einbeziehung einer ambitionierten Grünflächengestaltung und einer vorbildhaften Fuß- und Radweegeerschließung gelungen. Die zentrumsnahe Lage erlaubt die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen, wie etwa Geschäften, Schulen oder Kitas. Die GWL hat in dem Rahmen einen Wettbewerb zum flächen- und energiesparenden Bauen durchgeführt und auch selber als Bauherrin freifinanzierten und geförderten Wohnungsbau umgesetzt. Durch eine Konzeptvergabe konnten die Mieten im Gebiet zudem moderat gestaltet werden.



Quelle: VdW RW

Die GWL Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH entwickelt ein Neubaugebiet, in dem bezahlbare und klimagerechte Wohnungen entstehen – mit technischen Innovation, wie z.B. integrierten Balkonkraftwerken

i SOMMERTOUR

Sieben Quartiere von Verbandsmitgliedern in Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland-Pfalz konnten zeigen, wie sich klima- und generationengerechte Wohnquartiere zu bezahlbaren Kosten umsetzen lassen – wenn die Rahmenbedingungen stimmen.

Mit dem Quartiersprojekt „Chamäleon“, das 87 Wohnungen umfasst, schaffte die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH ein integratives Wohnprojekt in Verl: Stationäres Wohnen, ambulant unterstütztes Wohnen, öffentlich gefördertes und freifinanziertes Wohnen. Die neu angelegten Außenanlagen ermöglichen die Verbindung zwischen Bestand und Neubau. Der Bestand umfasst 43 Wohnungen, der um fünf weitere Wohnungen aufgestockt wurde. Die KHW setzt mit dieser Maßnahme die ambitionierten Klimaziele für den Wohnungsbau im Quartier durch die Vernetzung mit Partnern, der Wohnraumförderung des Landes NRW und „grüner Fernwärme“ durch die Stadt Verl um und leistet so einen vorbildhaften Beitrag zur Wärmewende auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Was blieb von der Sommertour? Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft braucht passenden Rahmenbedingungen und wohnungspolitische Verlässlichkeit, um auch zukünftig bezahlbare und zukunftsfähige Wohn- und Stadtquartiere zu schaffen. **AT**

WOHNENRW-TAGE 2023: ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE WOHNQUARTIERE VON VDWMITGLIEDERN



Öffentlich gefördert, klimagerecht und bezahlbar!

Erstmals für drei Tage hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW (MHKBD NRW) die „WohneNRW-Tage“ ausgerufen, um öffentlich geförderte Wohnquartiere ins Rampenlicht zu stellen. Vom 9. bis 11. August 2023 bot sich daher für mehrere VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften die Gelegenheit, Wohn- und Stadtquartiere vorzustellen, die vor Ort einen wichtigen Beitrag zur Verfügbarkeit von bezahlbaren Wohnungen leisten – und noch mehr: klimagerecht, lebenswert und zukunftsfähig sind sie nämlich auch.

VdW-Mitgliedsunternehmen sind dabei

Der Besuch von NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach in Köln am 9. August 2023 markierte den Start der WohneNRW-Tage in den Beständen mehrerer VdW-Mitglieder. Gleich zwei Wohnquartiere der Aachener Wohn- und Siedlungsgesellschaft (Aachener SWG) sowie des kommunalen Wohnungsunternehmens der Stadt Köln, GAG Immobilien AG, in Köln-Porz und Köln-Chorweiler zeigten auf, wie bezahlbares und klimagerechtes Wohnen auf einem angespannten Wohnungsmarkt umgesetzt werden kann.

Bezahlbares Wohnen in Nordrhein-Westfalen

Am folgenden Tag ging es vom Rheinland ins Ruhrgebiet: Gemeinsam mit (u. a.) Olaf Rab Silber, VdW-Präsidiumsmitglied, und Uwe Eichner, Geschäftsführer der VIVAWEST Wohnen GmbH, machte sich NRW-Bauministerin Scharrenbach mit Bernd Tischler,



Quelle: VdW RW

Gemeinsam mit NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach ging es im August in mehrere öffentlich geförderte Projekte – wie hier in Grevenbroich

Oberbürgermeister der Stadt Bottrop, einen genauen Eindruck von der öffentlich geförderten Modernisierungsmaßnahme der VIVAWEST im Wohnquartier „Am Timpenkotten“ in Bottrop-Batenbrock. Hier modernisiert das Verbandsmitglied in zwei Bauabschnitten über 430 Wohnungen in 75 Wohngebäuden. Rund 16,5 Millionen Euro investiert VIVAWEST hier, die über Tilgungszuschüsse und zinsgünstige Darlehen des Landes finanziert werden. Dank der Investitionen und der Landesförderung sorgt die kürzlich angelaufene Modernisierung nicht nur für eine verbesserte Energieeffizienz sämtlicher Gebäude und für eine höhere Lebensqualität der Bewohner – auch der Anteil mietpreisgebundenen Wohnraums steigt.

Verbandsmitglieder schaffen bezahlbare, zukunftsfähige Wohnungen

Auch auf den weiteren Stationen in Meerbusch, Grevenbroich und Aachen wurde deutlich, dass die VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften das Rückgrat der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen sind.

Wenn Wohnungsunternehmen sich zusammen tun, kann viel Gutes entstehen. Diesen Ansatz verfolgen auch die GWG Kreis Viersen und der Bauverein Meerbusch, als sie gemeinsam mit einem privaten Bauträger das Quartier Schackumer Bach entwickelten. Als Bietergemeinschaft erhielten die drei Unternehmen 2016 bei einem Investorenwettbewerb der Stadt Meerbusch den Zuschlag für dieses Großprojekt mit insgesamt 100 Wohneinheiten. Die zwei gemeinnützig orientierten Unternehmen entwickelten in dem Zuge 66 Wohnungen, davon 59 öffentlich gefördert. Der private Bauträger ergänzte das Ensemble um 34 Wohnungen. Gemeinsam leisteten sie somit in einer außergewöhnlichen Zusammenarbeit einen wichtigen Beitrag zur Behebung des Wohnungsmangels und zur Steigerung der Attraktivität der Stadt Meerbusch.

Das Bestandsquartier des Bauvereins Grevenbroich aus den 1960er-Jahren birgt durch seine großen Freiräume und damit einer untergenutzten baulichen Dichte das Potenzial im Innenbereich nachzuverdichten. Der ge-



Quelle: VIVAWEST

VIVAWEST-Quartier „Am Timpenkotten“ in Bottrop: Die energetische Modernisierung macht das Wohnquartier fit für die Zukunft und neuer, preisgebundener Wohnraum entsteht ebenfalls



Quelle: Kölner Wohnungsgenossenschaft eG

Zu Gast auf dem Einweihungsfest des „Clouth-Quartiers“ in Köln, wo die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG 88 größtenteils öffentlich geförderte Wohnungen neu gebaut hat

plante Neubau umfasst 32 Wohnungen und bildet gleichzeitig einen Lärmschutzriegel für den Bestand. Nach einem Akquisitionsverfahren mit fünf Architekturbüros wurde bereits der Bebauungsplan geändert. Eine Aufwertung des Bestandes sowie der Freiflächen sollen einen Mehrwert für die neue und bereits bestehende Bewohnerschaft am Pillauer Weg ermöglichen. Der Baggerbiss ist für 2024 vorgesehen. Im Anschluss werden die flankierenden Bestandsgebäude energetisch saniert und an das neue Nahwärmenetz, mit Wärmeheizzentrale im Neubau, angeschlossen.

Mit dem ambitionierten Projekt an der Burt-scheider Brücke verwirklicht die gewoge AG

an präserter Lage in Aachen einen Wohnkomplex mit anspruchsvoller Architektur. Attraktiver Wohnraum mit einer Vielzahl an Wohnungstypen für unterschiedliche Zielgruppen werden im Neubau zusammengeführt. Die Förderquote liegt bei rund 50 Prozent. Für das Projekt werden jeweils rund 10 Mio. Euro Neubaumittel und Förderung für studentisches Wohnen bewilligt. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Projektes beträgt 40 Mio. Euro. Es entstehen 177 Wohnungen, davon 99 für Studierende und Auszubildende sowie zwei Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen in Kooperation mit der Lebenshilfe. Eine Besonderheit: Ein Teil des Grundstückes wird der gesamten Stadtbevölkerung zu Gute kommen und die

Fuß- und Radverkehrsverbindung entlang der Bahntrasse verbessern.

Großes Engagement unter widrigen Umständen

Bezahlbare, klimagerechte, zukunftsfähige und an die jeweiligen Bedürfnisse der Menschen vor Ort angepasste Wohnungen sind der feste Bestandteil vieler Wohn- und Stadtquartiere der VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Insgesamt waren die Verbandsmitglieder – wie auch in den Jahren zuvor – eine wichtige Stütze beim Abruf der Fördermittel der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter fasste es zusammen: „Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen stehen auch in diesen Krisenzeiten für das bezahlbare Wohnen in Nordrhein-Westfalen – das zeigen der WohnNRW-Tag und die aktuelle Statistik. VdW-Mitglieder haben im Jahr 2022 rund 36 Prozent der Wohnraumfördermittel in Nordrhein-Westfalen abgenommen und 40 Prozent der geförderten Wohnungen realisiert. Mit 215,38 Millionen Euro haben VdW-Mitglieder im Bereich Modernisierung mehr als doppelt so viel Fördermittel abgerufen wie im Vorjahr. Dem geförderten Wohnungsneubau hingegen machen hohe Zinsen, drastisch gestiegene Baukosten und kaum freie Grundstücke nach wie vor das Leben schwer. Dass es den VdW-Mitgliedern trotz des schwierigen Marktumfelds gelungen ist, ihren eigenen Bestand an geförderten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 3,2 Prozent zu steigern, dokumentiert ihr Engagement.“

AT/KK



Quelle: VdW RW

Qualitative Unterschiede zwischen öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen gab es früher einmal – bezahlbar, bedarfsgerecht und zukunftsfähig sind sie, auch wie hier in Meerbusch



Quelle: Michael Lübke

„Neue Mitte Porz“: Fast 40 Prozent öffentlich geförderte Wohnungen werden entstehen, wenn das gemeinsame Projekt der Aachener SWG und der Partner moderne stadt GmbH und Sahle Wohnen fertiggestellt ist

AUSBILDUNGSMARKETING MIT DEM „PEER TO PEER“-ANSATZ

Ausbildungsbotschafter bringen Berufsbildung ins Klassenzimmer

Die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen sind stetig auf der Suche nach Auszubildenden, um frühzeitig dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Die NRW-Landesinitiative „Kein Abschluss ohne Anschluss“ bietet durch das Projekt der Ausbildungsbotschafter eine kostengünstige Möglichkeit, Azubimarketing zielgruppengerecht durchzuführen.

Der Mangel an Fachkräften gehört zu den größten Herausforderungen unserer Zeit. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft braucht gute, kompetente und motivierte junge Menschen, die sich erfolgreich in den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften einbringen. Deshalb hat das Land NRW im Rahmen der Landesinitiative „Kein Abschluss ohne Anschluss“ das Projekt der Ausbildungsbotschafter vor zehn Jahren ins Leben gerufen.

Junge Menschen freuen sich über die Gelegenheit, die Berufswahl mit jemandem zu besprechen, der wirklich ihre Sprache spricht und ihre Wünsche, Werte und Vorstellungen teilt. Damit können die Ausbildungsbotschafter dienen, denn die Auszubildenden sind gerade erst aus der Schule in das Berufsleben gewechselt und können die Unsicherheiten bei der Berufswahl gut nachvollziehen.

Diese Ausbildungsbotschafter geben direkte und authentische Einblicke in ihren jeweiligen Ausbildungsberuf und bauen so Unsicherheiten ab, schaffen Motivation und Lernbereitschaft und eröffnen neue Perspektiven auf berufliche Chancen. Oft werden die Vorstellungen der angehenden Auszubildenden über die jeweilige Berufsausbildung korrigiert oder erweitert. Die Kontaktaufnahme zu Unternehmen fällt den Schülerinnen und Schülern leichter, da sie bereits einen Mitarbeiter des Unternehmens kennengelernt haben.

aufnahme zu Unternehmen fällt den Schülerinnen und Schülern leichter, da sie bereits einen Mitarbeiter des Unternehmens kennengelernt haben.

Mehrwert für die Wohnungswirtschaft

Die Unternehmen erhalten mit der Teilnahme am Projekt der Ausbildungsbotschafter die Möglichkeit, neue Wege im Ausbildungsmarketing zu gehen. Sie können sich bei jungen Menschen als attraktiver Arbeitgeber in ihrer Region präsentieren und zukünftige Fachkräfte gewinnen. Die Unternehmen erfahren von der Zielgruppe, welche Wünsche, Erwartungen und Anforderungen die zukünftige Generation an die Arbeitswelt stellt und fördern zusätzlich die persönlichen Kompetenzen der eigenen Auszubildenden durch ihre Tätigkeit als Ausbildungsbotschafter.

Der VdW Rheinland Westfalen bietet die Teilnahme am Projekt seit Beginn des Jahres 2023 mit Erfolg an. Bereits 23 Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften nehmen am Projekt teil und stellen den Ausbildungsberuf des Immobilienkaufmann bzw. der Immobili-

kauffrau vor. Insgesamt 17 Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen übernehmen die regionale Koordination und steuern in Abstimmung mit den Schulen und den Unternehmen die Schuleinsätze der Ausbildungsbotschafter. Vor dem Einsatz erhalten die Ausbildungsbotschafter eine eintägige, kostenfreie Schulung, deren Inhalte die Rolle der Botschafter, Weiterbildungsmöglichkeiten und Aufstiegschancen in der dualen Ausbildung, eine Selbstreflexion sowie Kommunikations- und Präsentationstechniken sind.

Ausbildungsbotschafter unterstützen bei der Gewinnung des Fachkräftenachwuchses von morgen und sind eine kostengünstige Möglichkeit des Azubimarketings!

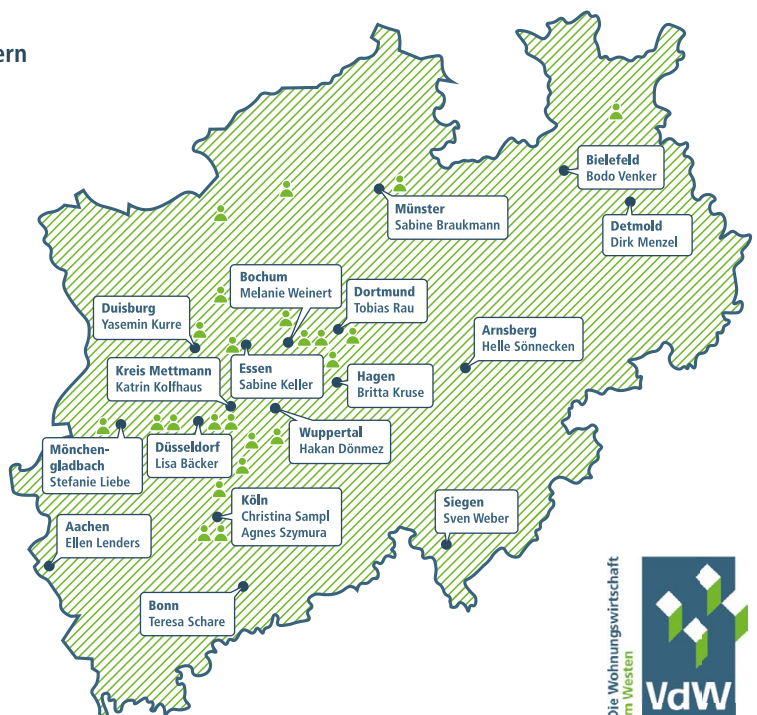
- Interessierte Unternehmen können sich an Peggy Evertz, Referentin für berufliche Bildung und Personalentwicklung (E-Mail: p.evertz@vdw-rw.de) im Verband wenden.

Ausbildungsbotschafter der Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen

Beteiligte Mitgliedsunternehmen

Bochum	VdW Bauen und Wohnen GmbH Bochum Wohnungsgenossenschaft Herne Süd eG Siedlungsgesellschaft Witten mbH Gemeinnütziger Wohnvereine zu Bochum eG
Bielefeld	SGW mbH Bad Oeynhausen
Dortmund	gws-Wohnen Dortmund-Süd eG
Duisburg	Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG
Düsseldorf	WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH Beamten-Wohnungsgenossenschaft eG
Essen	Wohnbau eG Essen
Köln	Spar- und Bauverein Leichlingen eG WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH GEWOG Porzer Wohnungsgenossenschaft eG Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
Mönchengladbach	GWG Neuss eG Wohnbau Mönchengladbach Neusser Bauverein GmbH
Münster	Blömer Gladbeck Immobilien GmbH & Co. KG Wohnbau Westmünsterland eG Wohnbau- und Siedlungsgenossenschaft Coesfeld eG Wohn + Stadtbau GmbH
Wuppertal	GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid Spar- und Bauverein Solingen eG

Quelle: VdW RW



Die Zahl der Ausbildungsbotschafter wächst und breitet sich zunehmend über ganz NRW aus

T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.



Glasfaser in jeder Wohnung

Sichern Sie Ihren Mietern jetzt den Anschluss an die neue digitale Vollversorgung – anbieteroffen und zuverlässig. Glasfaser bis in jede Wohnung kostenlos für Mitglieder des GdW – für heute, morgen und die kommenden Generationen.

Informieren Sie sich unverbindlich über das Angebot der Telekom unter: **0800 33 0 3333** oder besuchen Sie www.telekom.de/wohnungswirtschaft

Für Mitglieder
des GdW

Jetzt
Anschluss sichern:

**0800
33 0 3333**



Erleben,
was verbindet.

In Kooperation mit



PARLAMENTARISCHER ABEND 2023

Wohnungswirtschaft meets Landespolitik

Rund 170 Gäste aus den NRW-Landtagsfraktionen, der Landesverwaltung, der sozial orientierten Wohnungswirtschaft und weitere wohnungspolitische Partner trafen sich am 23. August 2023 zum Parlamentarischen Abend im Landtag Nordrhein-Westfalen.

Gesprächsthemen gab es genug: In der Podiumsdiskussion zwischen VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, VdW-Präsidentin Marion Sett und NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach wurde deutlich, dass die sozial orientierte Wohnungswirtschaft unter den derzeitigen Rahmenbedingungen eine herausfordernde Zeit erlebt.

Planungen müssen verworfen werden, Bauabschnitte können nicht wie geplant durchgeführt werden und Projekte werden zurückgestellt. Und das in einer Phase, in der auch in Nordrhein-Westfalen deutlich mehr bezahlbare Wohnungen nachgefragt werden als verfügbar sind, die Bundesregierung jährlich 400.000 neue Wohnungen anpeilt, die EU-Taxonomie erhebliche Investitionen notwendig machen wird und gleichzeitig die Zeit bis 2045 nicht mehr wird – dann muss das Wohnen klimaneutral sein – das alles macht es zu einer wahren Mammutaufgabe, klimagerechte und bezahlbare Wohnungen zu bauen.

„Hohe Energiepreise, steigende Kosten für Rohstoffe und der Fachkräftemangel erschweren Bauprojekte und sorgen für hohe



Quelle: Roland Baege/VdW RW

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach, VdW-Verbandspräsidentin Marion Sett und Vize-NRW-Landtagspräsident Rainer Schmeltzer (v. l.) auf dem Podium des Parlamentarischen Abends 2023

Mieten. Besonders junge Familien sind betroffen. Gerade in beliebten Metropolen und Ballungsgebieten müssen wir gemeinsam zukunftsfähige Maßnahmen und Lösungen entwickeln“, sagte Rainer Schmeltzer, Vizepräsident des NRW-Landtags.

Inmitten dieser Entwicklung bleiben die VdW-Mitglieder ein verlässlicher Partner für die dringend benötigten Wohnungen und leisten als Hauptabnehmer der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen einen wichtigen Beitrag für gutes Wohnen. Im Jahr 2022 investierten die Verbandsmitglieder 1,749 Milliarden Euro in den Wohnungsneubau und 2,235 Milliarden Euro in die energetische Modernisierung

ihrer Wohnungsbestände. Dabei riefen sie 215 Millionen Euro Fördermittel für die energetische Bestandsmodernisierung und 142 Millionen für den Mietwohnungsneubau ab. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,13 Euro liegen die Bestandsmieten deutlich unter dem landesweiten Gesamtdurchschnitt von 7,00 Euro.

Der VdW Rheinland Westfalen bedankt sich für den guten Austausch zu diesem wichtigen Thema, der zukünftigen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Transformation im Wohn- und Stadtquartier. Denn bis 2045 müssen die Wohnungen klimaneutral werden und die Mieten bezahlbar bleiben. AT



Quelle: Roland Baege/VdW RW

Rund 170 Gäste waren der Einladung in den Landtag NRW gefolgt, um sich intensiv mit der Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen auszutauschen

STATISTIK

Hohe Nachfrage nach Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz

Das rheinland-pfälzische Finanzministerium geht davon aus, dass 2023 annähernd das gesamte Kreditvolumen von 519 Millionen Euro ausgegeben wird. Grundlage dieser Prognose sind die guten Abrufzahlen bis Ende Juni 2023. Die guten Zahlen sind nach Einschätzungen nicht nur des VdW Rheinland Westfalen auch durch die Wohnungsbaukrise bedingt.

Nach Angaben des Finanzministeriums wurden bis zum 30. Juni 2023 bereits Förderanträge für 1.266 Wohneinheiten mit einem Fördervolumen in Höhe von 183,9 Millionen Euro bewilligt. Und die Nachfrage nach den Programmen bleibe weiterhin hoch. So hätten bis zum Stichtag bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) weitere Förderanträge für 1.466 Wohneinheiten vorgelegen. Aufgrund des derzeitigen hohen Auftragsaufkommens könne vermutlich bis Jahresende eine annähernde Ausschöpfung des Programmvolumens erwartet werden.

Die Förderprogramme der Sozialen Wohnraumförderung wurden Anfang des Jahres erneut überarbeitet und an die Marktsituation angepasst. „So haben wir das im letzten Jahr eingeführte ‚Sonderprogramm



Quelle: Sebastiano Fancelli - stock.adobe.com

zur Förderung des klimagerechten sozialen Wohnungsbaus‘ in die Regelförderung integriert und auf die Baukostensteigerungen reagiert, indem wir die Förderdarlehen angehoben haben“, sagte Finanzministerin Doris Ahnen. Sowohl die niedrigen Förderzinsen (Zinssatz bis zu 10 Jahre null Prozent p. a.) als auch die hohen Tilgungszuschüsse von bis zu 50 Prozent der Förderdarlehen (bei der Förderung des Mietwohnungsneubaus) wurden – trotz der gestiegenen und weiter steigenden Marktzinsen – beibehalten.

Bauträger greifen zur Wohnraumförderung

Die gestiegene Nachfrage geht nicht nur nach Einschätzungen des VdW insbesondere auch auf Förderanträge durch Bauträger zurück. Gestiegene Kreditzinsen führen im Neubau oft zu Kaufpreisen bzw. Mieten, die sich ein Großteil der Zielgruppe von Projektträgern nicht leisten können. Projekte werden damit unrentabel. Um den Neubau trotzdem noch umsetzen zu können, greifen die Bauträger zu Wohnraumfördermitteln.

Finanzministerin Doris Ahnen formuliert es so: „Der geförderte Wohnungsbau ist aktuell für Investorinnen und Investoren eine Alternative zum Bau bereits geplanter freifinanzierter Wohnungen. Dies trägt auch zur Stabilisierung der Bauwirtschaft bei. Die neu entstehenden Wohnungen sind zum Wohle der Menschen in unserem Land, die von langfristig bezahlbaren Mieten profitieren, denn die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen im Mietwohnungsneubau beträgt bis zu 30 Jahre“, sagte Ahnen.

Wie nachhaltig die gestiegene Nachfrage ist, bleibt nach Ansicht des VdW allerdings abzuwarten.

AG

VERANSTALTUNG

Wenn künstliche Intelligenz Häuser baut

Die künstliche Intelligenz im Bausektor steht im Mittelpunkt einer Veranstaltung des Bauforums Rheinland-Pfalz. „KI baut – wie digital kann Bauen sein“ ist der Termin am 11. Oktober 2023, 14 Uhr im Zentrum Baukultur in Mainz überschrieben. Anmeldungen sind unter bauforum.rlp.de möglich.

Das Bauen soll nachhaltiger, effizienter, produktiver und damit auch bezahlbarer werden. Doch wie können wir diese ehrgeizigen Ziele erreichen? Ist die Digitalisierung der Schlüssel zur Lösung? Und welche Grenzen und Möglichkeiten bieten uns Künstliche Intelligenz, 3D-Druck, Automatisierung, Robotik und Building Information Modeling (BIM)? Diese Fragen sollen am 11. Oktober 2023

ab 14 Uhr im Zentrum Baukultur diskutiert werden – mithin also die Frage: Wie kann die Zukunft des Bauens aussehen?

Als Vortragende haben unter anderem zugesagt: Helga Kühnhenrich vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in Bonn, Prof. Dr. Sigrid Brell-Cokcan von der RWTH Aachen. Des Weiteren sind Vorträge zur seriellen Sanierung und zur Herstellung eines digitalen Zwillinges für einen „intelligenten Gebäudebetrieb“ vorgesehen sowie der Vortrag „Analogisierung 1.0. Wie uns das Handwerk retten kann“ von Prof. Thomas Mirokon vom Architekturinstitut der Hochschule Mainz (Abkürzung: AI Mainz).

AG

■ Weitere Informationen und die Möglichkeit zur Anmeldung gibt es unter



Quelle: guteksk7 - stock.adobe.com

bauforum.rlp.de. Es handelt sich um eine Kooperationsveranstaltung des BIM-Clusters Rheinland-Pfalz und des Bauforums Rheinland-Pfalz.

JUBILÄUM

20 Jahre Landesinitiative Baukultur Rheinland-Pfalz



Ein besonderes Jubiläum ist Ende Juni 2023 in Mainz gefeiert worden. Die Landesinitiative Baukultur Rheinland-Pfalz wurde 20 Jahre alt. Seit 2003 unterstützt die Initiative, die ihre Geschäftsstelle im Finanzministerium hat, Projekte und Vorhaben der Baukultur. Sie trägt zum Beispiel durch innovative Wettbewerbe zu nachhaltigeren und sozialeren Wohnformen bei und setzt Impulse für die Herausforderungen im Baubereich.

Die Landesinitiative Baukultur Rheinland-Pfalz wurde am 25. März 2003 gegründet. Sie hatte damals wie heute das Ziel, qualitativ hochwertiges Bauen zu fördern und Handelnde zusammenzubringen. Rheinland-Pfalz war eines der ersten Bundesländer, das sich des Themenfeldes Baukultur durch einen ressortübergreifenden Runden Tisch angenommen hat. Die Federführung liegt beim Ministerium der Finanzen, das eng mit der Architektenkammer Rheinland-Pfalz sowie weiteren auch regionalen Partnerinnen und Partnern zusammenarbeitet.

Auf der Feierstunde im Finanzministerium sagte Edda Kurz, Vizepräsidentin der Architektenkammer Rheinland-Pfalz: „Die Baukultur in Rheinland-Pfalz hat sich zu einem Diskursraum entwickelt, in dem wir mit dem Zentrum Baukultur in Mainz seit 2012 eine feste Adresse und Verortung haben. Aber in Ausstellungen, Veranstaltungen und gemeinsamen Auszeichnungprojekten



Quelle: Kristina Schäfer/EM RLP

Die Baukultur in Rheinland-Pfalz war bestimmendes Gesprächsthema beim Jubiläum

erschöpft sich dieser baukulturelle Diskurs keineswegs. Unser Reallabor ist das alltägliche Bauen und Wohnen im Land. Hier bei allen Akteuren ein waches Bewusstsein für die Themen der Zeit – Nachhaltigkeit und Klimaschutz – zu wecken und dieses mit der Sensibilität für hohe Qualität zu verknüpfen, bleibt eine große Aufgabe, der wir uns mit Leidenschaft widmen.“

Finanzministerin Doris Ahnen sagte: „Innerhalb der vergangenen 20 Jahre haben wir gemeinsam viele Projekte vorangebracht. Ein Beispiel sind die regionalen Baukulturinitiativen, die das vorbildliche Bauen

stärken und wie das Zentrum Baukultur in Mainz einen Ort für Diskussionen und Veranstaltungen bieten. Außerdem haben wir durch Wettbewerbe wie etwa zur Neugestaltung des Loreley Plateaus oder ‚Mehr Mitte bitte‘ landesweit Bau- und Gestaltungsprojekte zur Stärkung der regionalen Identität gefördert.“

Im Fokus der Feierlichkeiten stand auch die Frage, wie die Baukultur sich weiterentwickeln kann. Professorin Kerstin Molter, die an der Hochschule Mainz zu Entwerfen und Konstruieren lehrt, ging in ihrem Impulsvortrag auf diese Frage ein: „In einer Kultur der Nachhaltigkeit werden Raumbeziehungen neu gedacht und neu verhandelt, unausweichlich auf der Grundlage des technologischen Wandels durch Digitalisierung. Der analoge Raum überzeugt in der sozialen Interaktion, der digitale in der zeitlichen und räumlichen Flexibilität. Aus beiden Welten die besten Eigenschaften zu verbinden wird baukulturelle Aufgabe sein. Baukultur als Summe aller räumlichen Interventionen wird im Zeitalter der Nachhaltigkeit Ausdruck einer neuen Bürgerschaft sein, die andersartige öffentliche Räume für ihre Zwecke einverlangt. Der öffentliche Raum der Stadt kann zum Experimentierfeld räumlicher Angebote für alle werden.“

Im Rahmen des Jubiläums wurde auch eine Ausstellung mit Meilensteinen des Wirkens der Initiative gezeigt.



Quelle: Kristina Schäfer/EM RLP

Eine Ausstellung zeigte die Meilensteine in der Entwicklung der Initiative Baukultur Rheinland-Pfalz

KLIMABÜNDNIS BAUEN IN RHEINLAND-PFALZ

Neues Zertifikat für regionales Holz

„Holz von Hier“ heißt das neue Label, das im August 2023 vom Klimabündnis Bauen in Rheinland-Pfalz vorgestellt wurde. Hintergrund ist die CO₂-Bilanz von Holz, die sich verschlechtert, wenn der Transportweg lang wird.

Zu dem Klimabündnis Bauen in Rheinland-Pfalz haben sich das Umwelt- und das Finanzministerium Rheinland-Pfalz zusammengeschlossen. Gemeinsam präsentierten die Ministerien nun einen Vertrag mit der gemeinnützigen Organisation „Holz von Hier“ zur Einführung des neuen Labels. Als erstes Bundesland setzt Rheinland-Pfalz auf die flächendeckende – allerdings freiwillige – Einführung dieses Zertifikats. Interessant ist das Label auch deshalb, weil mit ihm bei öffentlichen Vergabeverfahren unkompliziert die Verwendung regionalen Holzes nachgewiesen werden kann, so es die vergebenden Stellen denn einfordern.

Laut Klimabündnis war Deutschland bis 2022 eines der wichtigsten Importländer für russisches Nadelholz. Daten des World Conservation Monitoring Center der UNEP zeigten, dass dieses zu 20 bis 50 Prozent aus illegalem Holzeinschlag stammte, Holz aus Sibirien sogar zu 80 Prozent. Durch das Umweltzeichen werde Holz aus nicht nachhaltig bewirtschafteten Wäldern oder sogar aus Gebieten, die völlig entwaldet wurden, Transparenz entgegengesetzt.

Das Label schreibt je nach Holzart eine Kilometer-Höchstgrenze vor, wie weit das Holz oder die Holzprodukte transportiert werden dürfen. Dabei werde stets berücksichtigt, ob es tatsächlich holzverarbeitende Betriebe, etwa Sägewerke, in der Umgebung gibt. Verändere sich etwas in der Infrastruktur, würden auch die Kilometerangaben angepasst. Die Radien für den Transport des Holzes bei „Holz von Hier“ orientierten sich zudem nicht an Ländergrenzen, sondern an

der tatsächlichen Entfernung zwischen Bezugsquelle, Weiterverarbeitung und Einbau. So könne man einerseits garantieren, dass die Standards eingehalten werden können und andererseits prüfen, dass die Transportstrecken tatsächlich so kurz wie möglich sind.

Die beiden Ministerinnen rechnen damit, dass es zwei Jahre braucht, um das Label flächendeckend einzuführen. Das Projekt zur Einführung wird über das „Klimabündnis Bauen in RLP“ gefördert. AG



Quelle: Uuganbayar - stock.adobe.com

WOHNUNGSBAU UND TREUHAND AG, TRIER

3,7 Millionen für Kloster Bethanien: Förderbescheid für 22 Neubauwohnungen übergeben

Das Land Rheinland-Pfalz fördert den Neubau von 22 klimagerechten und bezahlbaren Mietwohnungen in Trier: Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt Trier) erhält hierfür ein Darlehen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) in Höhe von rund 3,7 Millionen Euro und einen Tilgungszuschuss in Höhe von rund 1,8 Millionen Euro.

Insgesamt werden im Rahmen des Bauvorhabens im Kobusweg in Trier-Kürenz 22 Wohnungen neu gebaut. Die Dauer der Mietbindung der geförderten Wohnungen sowie die Belegungsbindung für Haushalte mit geringen Einkommen beträgt 30 Jahre.

„Mit der Förderung von 22 Wohnungen geht das Gesamtprojekt im Kloster Bethanien einen wichtigen nächsten Schritt. Eingebettet in ein stimmiges Gesamtkonzept aus betreuten Wohnformen und der Umnutzung

eines Klostergebäudes entsteht in Trier altersgerechter und bezahlbarer Wohnraum. Der Neubau wird energieeffizient durch eine Luft-Luft-Wärmepumpe beheizt und verfügt über eine Photovoltaikanlage. Dabei kann das Vorhaben von zinsverbilligten Förderdarlehen und Tilgungszuschüssen in Höhe von 50 Prozent des Darlehens profitieren“, so Finanzministerin Doris Ahnen.

Förderung war notwendig

„Erst mit Hilfe der ISB-Förderung wurde es überhaupt möglich, an diesem stadtgeschichtlich bedeutsamen Standort modernen Neubau-Wohnraum zu schaffen. So werden vor allem Senioren mit begrenzten Renten vom Pflegeangebot im Nachbargebäude profitieren können und zugleich eigenständig, barrierefrei und bezahlbar wohnen“, fasste die Vorständin der Wohnungsbau und Treuhand AG, Sybille Jeschonek, zusammen.

„Im Kloster Bethanien entsteht nicht nur bezahlbarer Wohnraum, den wir dringend in unserer Stadt benötigen, er wird auch zeitgemäß durch Wärmepumpe und Photovoltaik mit Energie versorgt. Darüber hinaus finde ich es auch bemerkenswert, dass mit diesem Projekt in bester klösterlicher Tradition vor allem ältere Menschen versorgt werden“, ergänzte Oberbürgermeister Wolfram Leibe.

Als Förderbank des Landes finanziert und begleitet die ISB soziale Wohnungsbauprojekte: „Es freut uns sehr, dass wir dieses außerordentliche Projekt fördern können und dadurch klimagerechtes und bezahlbares Wohnen in Trier ermöglichen“, sagte ISB-Vorstandssprecher Ulrich Dexheimer. AG



NEUE MOBILITÄT TRIFFT DENKMALSCHUTZ

AG Neue Mobilität zu Gast bei der Margarethe Krupp-Stiftung

Am 17. August 2023 traf sich die Arbeitsgruppe Neue Mobilität auf Einladung der stellvertretenden AG-Vorsitzenden Linda Waßermann bei der Margarethe Krupp-Stiftung in Essen. Highlight der Veranstaltung war ein Quartiersrundgang über die denkmalgeschützte Margarethenhöhe. Michael Flachmann, Vorstand der Margarethe Krupp-Stiftung, führte die AG-Mitglieder durch das Quartier und berichtete über dessen Besonderheiten. Besonderer Fokus lag für die AG-Mitglieder natürlich auf den Mobilitätskonzepten.

So setzt die Stiftung auf das Konzept der Verkehrsvermeidung, indem eine grundlegende Versorgung direkt vor Ort ermöglicht wird. So gibt es auf der Margarethenhöhe neben einem Supermarkt auch eine Apotheke, Ärzte, Friseur, Schreibwaren, Kindergärten und vieles mehr. Zudem besteht über die U-Bahn eine Direktverbindung zum Hauptbahnhof.

Auch bietet die Stiftung ihren Bewohnerinnen und Bewohnern zukünftig auch mit E-Ladepunkten ausgestattete Garagen zur



In der Margarethenhöhe in Essen machten sich die Teilnehmenden ein Bild von neuer Mobilität in einem schon sehr alten, denkmalgeschützten, aber auch zukunftsfähigen Wohnquartier

Miete an. Schließlich wurden kürzlich neue Fahrradgaragen errichtet, in denen Mieterinnen und Mieter ihre Fahrräder sicher und trocken abstellen können.

In der anschließenden Sitzung traten die AG-Mitglieder unter Moderation des Vorsitzenden Falk Figgemeier in den Austausch mit

wichtigen Netzwerkpartnern des Verbandes. Eric Kruzycki, Verkehrsclub Deutschland e. V. (VCD), und Katharina Preuß, NRW. Energy4Climate, gaben beide einen kurzen Input und diskutierten mit der Arbeitsgruppe über wichtige Aspekte der Neuen Mobilität im Wohnquartier.

LW

ARBEITSKREIS STEUERN UND BILANZIERUNG

Diskussion über aktuelle Neuerungen

Am 20. Juni 2023 fand der Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung in Düsseldorf statt. Themen der Sitzung waren die steuergesetzliche Entwicklung auf Bundesebene, wohnungswirtschaftliche ERP-Software, Bilanzierungsthemen der aktuellen klimainduzierten Ordnungspolitik und Mieterstrommodelle.

Das Eckpunktepapier des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) für eine Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG), einschließlich eines Förderprogramms, wurde kritisch diskutiert. Kernpunkte der NWG sind Mietpreisbegrenzung und Geschäftsfeldbeschränkung versus Wechselprämie, Zulagen und Steuerfreiheit bei der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer. Bezüglich der drei vorgeschlagenen Optionen einer NWG wird die wirtschaftliche

Tragfähigkeit hinterfragt. Die Finanzierung eines NWG-Förderprogramms ist weder im aktuellen Bundeshaushalt noch in der Finanzplanung vorgesehen.

Die Arbeitskreismitglieder sehen trotz des Kirchhof-Gutachtens zur Verfassungswidrigkeit des Bundesmodells weiterhin keine Notwendigkeit, flächendeckende Einsprüche gegen Grundsteuerbescheide einzulegen, da auch nach Ablauf der Rechtsbehelfsfrist Anpassungen der Grundsteuerwerte über eine fehlerbeseitigende Wertfortschreibung (Abweichung mindestens 15.000 Euro) möglich ist.

VdW-Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker berichtete zu CO₂-Bilanzierung, Klimastrategie und EU-Regulierung. Ein Klimapfad mit engem Ziel bis 2045 ist für die Wohnungsunternehmen und -genossenschaf-

ten, aber auch für die Mieterschaft ohne zusätzliche Förderung nicht finanzierbar. Wo eine Versorgung über Wärmenetze erfolgen kann, ist dies eine perspektivische Lösung für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft. Die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung ist wesentliche Nebenbedingung und Hemmschuh in heutigen Planungen.

VdW-Steuerberater Jörg Hellmann stellte Mieterstrommodelle anhand einer Präsentation vor. Die Arbeitskreismitglieder berichteten aus ihren Erfahrungen zur Umsetzung von Mieterstrommodellen in den Wohnungsunternehmen. Hinsichtlich der Umlagefähigkeit von Solarstrom auf Mieterinnen und Mieter in Mehrparteienhäusern im Rahmen des Mietkostenrechts wurde auf einen Aufsatz von Gemmer/Mosor in IR 2022, S. 282 ff. verwiesen. JG

ARBEITSGEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN IN DÜSSELDORF UND DER REGION (ADW)



Branchentreff in der Rheinmetropole

Am 9. August 2023 veranstaltete die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Düsseldorf und der Region ihr jährliches Branchentreffen in der Glühofenhalle auf dem Areal Böhler in Düsseldorf. Zahlreiche Gäste aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und den Verbänden kamen zusammen, um sich gemeinsam über aktuelle Themen in Düsseldorf und auch über die Grenzen der Landeshauptstadt hinaus auszutauschen.

Nach dem Eintreffen der Gäste und anschließender Begrüßung durch den Vorstandsvorsitzenden Thomas Hummelsbeck richtete Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland-Westfalen, ein Grußwort an die teilnehmenden Gäste und appellierte anschließend an die Politik, ihren Teil zu besseren Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft zu liefern.

Schwieriges Handlungsumfeld

Zentraler Inhalt der Veranstaltung war die Podiumsdiskussion mit dem Thema „Wie schafft Wohnungswirtschaft die Wärmewende?“, durch die Isabelle Grudda, Referentin im Landesverband erneuerbarer Energien, als Moderatorin führte. Ein aufschlussreicher Austausch der Diskussionsteilnehmer (Axel Gedaschko, Präsident des GdW, Msgr. Prof. Dr. Peter Schallenberg, Dr. Christian Hille, Managing Director Accenture Industrie X, Dr. Karsten Schmidt, Ampeers Energy, Nadin Bozorgzadeh, revicasa GmbH, Thomas Hummelsbeck, AdW) legte den



Gemeinsam mit Axel Gedaschko (r.) und dem Düsseldorfer Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller (2. v. r.) ging die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in den engen Austausch auf dem Areal Böhler

Zuhörern nicht nur vielschichtige Herausforderungen, sondern auch lösungsorientierte Herangehensweisen dar.

Klimaneutralität als größte Herausforderung

Im Fokus der Diskussionsrunde lag hierbei stets das gemeinsame Ziel der Reduktion der CO₂-Emissionen bis zur finalen Erreichung der Klimaneutralität. Große Sorge bereiten allerdings die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, fehlende politische Klarheit sowie eine unsichere Förderkulisse.

Den inhaltlichen Teil der Veranstaltung beendete der Düsseldorfer Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller. In seiner Ansprache betonte er die Bedeutsamkeit des Events und den damit verbundenen Branchenaustausch und hob nochmals die Wichtigkeit der Zielerreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 sowie die Herausforderungen im Mietwohnungsneubau vs. den hohen Bedarf hervor. Die geladenen Gäste ließen den Abend bei einem anschließenden Get-together gemeinsam ausklingen. AdW



Gemeinsam für gutes Wohnen in der Landeshauptstadt Düsseldorf: Zahlreiche Mitglieder der regionalen Arbeitsgemeinschaft und wohnungspolitische Gäste waren vor Ort



Dr. Stephan Keller, Oberbürgermeister der Stadt Düsseldorf, betonte den hohen Stellenwert bezahlbarer Wohnungen

ARBEITSGEMEINSCHAFT KÖLNER WOHNUNGSUNTERNEHMEN (KÖLN AG)



Wohnungswirtschaft trifft sich in der Domstadt

In lockerer Atmosphäre und abseits der tagesaktuellen Betriebsamkeit veranstaltete die köln ag wieder ihre traditionelle Sommerlounge. Annähernd 200 Gäste trafen sich im Club Astoria im Kölner Westen: Vertreterinnen und Vertreter der Mitgliedsunternehmen aus Köln und dem Umland, die lokale Politik und Stadtverwaltung, der Mieterverein, das Haus der Architektur sowie verschiedene soziale Verbände und Institutionen trafen sich beim bereits neunten Get-together der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen.

Als Ehrengast begrüßte köln ag-Vorsitzende Kathrin Möller die Kölner Oberbürgermeisterin Henriette Reker. Sie würdigte die Bedeutung und das Engagement der Genossenschaften sowie der Wohnungsgesellschaften aus dem kommunalen, kirchlichen und industrieverbundenen Bereich, die sich in der köln ag zusammengeschlossen haben. Auch Alexander Rychter, Direktor des VdW Rheinland-Westfalen, ließ es sich nicht nehmen, bei der Sommerlounge vorbeizuschauen. „Es tut einfach gut, sich angesichts der



Quelle: köln ag/Silke Steinraths

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Henriette Reker, Oberbürgermeisterin der Stadt Köln, und Kathrin Möller, Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (köln ag)

enormen Herausforderungen, vor denen die Wohnungswirtschaft derzeit steht, auch einmal ungezwungen und ohne feste Tagesordnung zu begegnen“, betonte Kathrin Möller.

„Die zahlreichen Zusagen zeigen, dass wir mit diesem Format genau den Nerv treffen“, stellte Martin Bündgens fest, für den es die erste Sommerlounge als Geschäftsführer der

köln ag war. Die eine oder andere Inspiration zum Meistern der anstehenden Herausforderungen erhielten die Anwesenden von einem besonderen Gast: Der Neurowissenschaftler Dr. Henning Beck ließ das Publikum einen ungewöhnlichen „Blick hinter die Kulissen des Gehirns“ werfen und stellte unterhaltsam viele Möglichkeiten vor, die Tricks des Gehirns zu nutzen, um clever zu denken. köln ag

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HERNE-SÜD EG



Ruhestand nach 48 Jahren im Dienst der Genossenschaft

Klaus Karger verabschiedet sich nach 26 Jahren Vorstandstätigkeit in den Ruhestand – Marco Volkar komplettiert mit Simone Hitzler und Rolf Drinkmann den neuen WHS-Vorstand. Nach 48 Jahren Dienstjahren bei der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG (WHS) – davon 26 als Vorstandsmitglied und fast 15 Jahre als Vorsitzender – ist Klaus Karger zum 1. August 2023 in den wohlverdienten Ruhestand getreten.

Den vakanten Platz im Vorstand übernimmt Marco Volkar, der bis zu diesem Zeitpunkt als Prokurist für die Genossenschaft tätig war. Bei einem gemeinsamen Pressetermin, an dem unter anderem der Aufsichtsratsvorsitzende Kai Gera und Simone Hitzler aus dem Vorstand

teilnahmen, wurde der personelle Wechsel symbolisch vollzogen.

Über Volkars Berufung in den Vorstand freut sich auch Klaus Karger: „Ich bin sehr froh darüber, dass Marco Volkar nun die Möglichkeit bekommt, seine Arbeit für das Unternehmen im Vorstand weiterzuführen. Das ist auch ein Zeichen dafür, das Aufgebaute fortzusetzen“, so Karger.

„Rückblickend betrachtet, lässt sich sagen, dass Klaus Karger das Bild der WHS geprägt hat“, resümierte Kai Gera die Arbeit des ehemaligen Vorstandsvorsitzenden. Die vielen erfolgreichen Projekte der vergangenen 20 Jahre, insbesondere die realisierten Neubauten, haben dazu beigetragen, dass die Genossenschaft repräsentativ gewachsen sei, ergänzte Gera. „Die WHS genießt bei



Quelle: Jesper Dahl-Jørgensen / WHS

Kai Gera (WHS-Aufsichtsratsvorsitzender), Simone Hitzler (Vorstand WHS), Klaus Karger (ehemaliger WHS-Vorstandsvorsitzender) und Marco Volkar (Vorstand WHS) (v. l.)

Mitgliedern, aber auch bei Außenstehenden, einen hohen Stellenwert. Daran hat Klaus Karger einen maßgeblichen Teil zu beigetragen“, so WHS-Aufsichtsratsvorsitzender Kai Gera. WHS/AT

AUSBILDUNGSSTART 2023

Herzlich willkommen in der Wohnungswirtschaft, alles Gute zum Start!

Wie jedes Jahr stand der 1. August im Zeichen des Ausbildungsbeginns für Berufseinsteigerinnen und -einsteiger. So auch in der sozial orientierten Wohnungswirtschaft. In diesem Jahr, wie auch in den Vorjahren, ermöglichen die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen insgesamt 483 jungen Menschen einen zukunftsträchtigen Start in die Arbeitswelt.

Die Ausbildung dauert drei Jahre und findet im dualen System zwischen Ausbildungsbetrieb und Berufsschulunterricht statt, welchen die jungen Menschen auch im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum er-



Quelle: SPARBAU © Patrick Temme

Vorstandsvorsitzender Franz-Bernd Große-Wilde (r.) und Ausbildungsbeauftragte Michelle Bolze (l.) begrüßten die Auszubildenden Christian Klukowski und David Maleika an ihrem ersten Tag bei der Spar- und Bauverein eG Dortmund

halten können. Dadurch wird ein abwechslungsreicher Mix aus Theorie und Praxis gewährleistet. Im Rahmen der Ausbildung hospitieren die Auszubildenden in verschiedenen Fachbereichen und lernen so nach und nach alle relevanten Geschäftsbereiche des jeweiligen Unternehmens kennen.

Um den Ausbildungsstart zu erleichtern, stehen den Azubis in kaufmännischen Berufen z. B. bei Vonovia ab Ausbildungsbeginn eine Azubi-Patin oder ein Azubi-Pate zur Seite. Zudem besteht für Immobilienkaufleute die Möglichkeit, bundesweit eingesetzt zu werden und somit das Unternehmen an seinen verschiedenen Standorten kennenzulernen.

Auch bei der DOGEWO21, dem kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt Dortmund und ebenfalls VdW-Verbandsmitglied, durchlaufen die Auszubildenden mehrere Stationen und erleben viel Neu-

es – zur Ausbildung zählt hier auch ein 14-tägiger bundesweiter Azubi-Austausch. Hier lernen die Auszubildenden ein Wohnungsunternehmen in einer anderen Stadt, wie z. B. Bremen, Hamburg oder München kennen. Im Gegenzug kommen dafür zwei auswärtige Azubis nach Dortmund. Die teilnehmenden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften erhoffen sich davon zurecht tiefere Einblicke in unterschiedliche Wohnungsmärkte und entscheidende Mehrwerte für den zukünftigen Weg der jungen Menschen.

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen bieten den jungen Menschen eine abwechslungsreiche und zukunftsträchtige Ausbildung an. Der Verband wünscht den Fachkräften von Morgen alles Gute zum Ausbildungsstart und einen erfolgreichen Weg in der Wohnungswirtschaft. **TW**



Quelle: DOGEWO21

Neu dabei: Emilia Otte (l.) und Jannik Kempel (r.) starten beim Dortmunder Wohnungsunternehmen DOGEWO21 ihre Ausbildung als Immobilienkaufleute



Quelle: Vonovia

Im EBZ versammelten sich die neuen Auszubildenden der Vonovia – es geht los!



Quelle: Vonovia

Ausbildungsstart bei Vonovia in Gelsenkirchen

SWB-SERVICE- WOHNUNGSVERMIETUNGS- UND -BAUGESELLSCHAFT MBH



Wo die klimaneutrale Zukunft gebaut wird

Riesige Kräne, Staub, Bohrmaschinenlärm, anfahrende Transporter, hämmernde Bauarbeiter und das laute, beständige Surren von Gerätemotoren – Besuch in Mülheim an der Ruhr bei einer Baustelle, wie sie im Buche steht. In diesem Fall wäre das nicht irgendein Buch. Das Wohnquartier „EliQ“ des VdW-Mitgliedsunternehmens SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH (SWB) wäre ein Beispielprojekt in einem Lehrbuch über klimagerechtes Wohnen. Denn hier entstehen 72 Wohnungen, 39 davon öffentlich gefördert, die 2024 fertiggestellt und der Klimaneutralität schon sehr nahekommen sollen. Klimagerechte und bezahlbare Wohnungen entstehen hier – aber der Reihe nach.

Ein Transporter mit großen, aufgerollten Rohren parkt vor der Baustelle an der Elisabeth-Selbert-Straße. „Das sind die Rohre für den neuen Fernwärmeanschluss“, erklärt Damian Hoy, Architekt und zuständiger Projektleiter der SWB.

Man denkt zunächst an die großen, silbernen Rohre mit einem halben Meter Durchmesser, die sich im Ruhrgebiet an vielen Stellen überirdisch ihren Weg von den Heizkraftwerken in die dicht bebauten Zentren bahnen. Wohin die führen und was danach geschieht, weiß man als Laie aber wohl eher nicht. „Das sind auch Fernwärmeleitungen, die werden



Quelle: PR-Fotografie Köhring

Photovoltaik auf dem Dach, Geothermie aus dem Boden - SWB-Projektleiter Damian Hoy schaut sich die Module an und erklärte das moderne Klimakonzept des Wohnquartiers „EliQ“

aber in dieser Form nicht bis ins Wohnquartier verlegt, sondern führen von Übergabestationen dann unterirdisch über kleinere Rohrleitungen in die Wohnquartiere“, führt Architekt Hoy weiter aus.

Tatsächlich sehen die hier bereitgestellten Rohre unscheinbar aus – nicht unbedingt wie eine der Schlüsseltechnologien für die Klimaneutralität bis 2045. Und auch der Doppel-Empfängeranschluss für Fernwärme im Keller eines Wohngebäudes kommt

eher platzsparend daher. Dennoch sind gerade diese Rohre ein extrem wichtiger Teil des energetischen Quartierskonzepts: Während Spitzenverbrauchszeiten wird die hindurchströmende Fernwärme dafür sorgen, dass Heizwärme und Warmwasser in die Wohnungen des Wohnquartiers „EliQ“ kommen. Auch wenn gerade keine erneuerbare Energie vor Ort verfügbar ist.

Die Fernwärme aus einem nahe gelegenen – und klimaneutral betriebenen – Blockheizwerk wird nur benötigt, wenn viel Wärme zur gleichen Zeit von den Mieterinnen und Mietern in Anspruch genommen wird: Bei anhaltenden Minusgraden hat die Wärmepumpen-Technologie im Wohnquartier nämlich Probleme, eine wohngerechte Temperatur herzustellen. Daher wird das Neubauquartier über eine Kombination aus Erdwärme, Fernwärme und Strom beheizt. Der kommt von den Photovoltaik-Modulen auf den Dächern des Wohnquartiers.

Strom vom eigenen Dach, Wärme aus dem Boden

Nach dem Aufstieg über ein Fassadengerüst sind die Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach erreicht. Insgesamt 26 Module sind auf dem Flachdach installiert und bereit, das Wohngebäude mit Strom vom eigenen Dach zu versorgen. Alle Wohngebäude im „EliQ“ sind damit ausgestattet.



Quelle: PR-Fotografie Köhring

Der Klimaneutralität schon sehr nah – wenn das Wohnquartier „EliQ“ fertiggestellt ist, werden hier 72 bezahlbare, öffentlich geförderte und klimagerecht beheizte Wohnungen verfügbar sein



Quelle: PR-Fotografie Köhring

Blick ins Innere: Hier laufen die innovativen Heizsysteme zusammen, die klimagerechte Wärme wird in den Wohnungen über eine Fußbodenheizung verteilt

Eines war dem Planungs- und Projektteam der SWB besonders wichtig: „Die Kombination von Photovoltaik und Geothermie ist an diesem Standort ausgesprochen sinnvoll. Wir haben hier die passende Ausrichtung zur Bewegung der Sonne, genug Fläche auf den Dächern und insgesamt 36 Bohrstellen im Wohnquartier, um die Wärme, die in ca. 100 Metern Tiefe herrscht, durch Wärmepumpen für die Wohnungen zu nutzen. Bei ausreichend starker Sonneneinstrahlung sind wir hier in der Heiz- und Warmwasserversorgung emissionsfrei“, berichtet Damian Hoy.

Emissionsfreies Wärmen und Heizen

„Spannend! Null CO₂-Ausstoß und trotzdem eine warme Wohnung und warmes Wasser in der Dusche“, denkt man sich, während der SWB-Projektverantwortliche das Energiekonzept für „EliQ“ erklärt. Nach dem Abstieg vom Dach schaut sich Hoy die Fernwärmeleitung genauer an. „Auch die Fernwärme, die energetische Absicherung für dieses Quartier, wird zukünftig klimaneutrale Wärme liefern.“ Denn neben der Wohnungswirtschaft wird auch die Industrie, wo die Wärme entsteht, bis 2045 klimaneutral werden.

Aber die Fernwärme ist ja auch nur für die Spitzenlast vorgesehen. Den größten Teil des Jahres werden die Menschen hier, an der Elisabeth-Selbert-Straße, schon von Beginn

an klimaneutral wohnen. Keine Öl-Heizung, keine Gas-Heizung – hier wird nicht mehr mit fossilen Brennstoffen geheizt, sondern mit erneuerbaren Energien.

Viel Technik, wenig Verbrauch

Es geht hinunter in den Heizraum. Hier installiert Ibo Cakar, Heizungsinstallateur eines Partnerunternehmens, die riesigen Kessel, in denen das aus dem Erdreich erwärmte Wasser gespeichert wird.

Drei große, graue Tonnen, die 800 Liter fassen und den Raum füllen: „Das Neueste vom Neuen“, kommentiert der Installateur mit einem Lächeln. Danach zeigt er auf eine noch freie Stelle – genau dort wird dann das Gerät platziert sein, das für die Übersetzung der Erdwärme sorgt und den Weg aus dem Boden in die Wohnungen ebnet. Alles in einem nicht allzu großen Kellerraum: Kessel, Fernwärmestelle, Wärmepumpe – überraschend, dass das auf so wenig Raum geschehen kann.

Zukunftsweisendes Projekt unter herausfordernden Bedingungen

Leider ist es aber auch genauso wenig überraschend, dass die SWB und Damian Hoy noch auf die Lieferung der Wärmepumpen warten. Die produzierenden Unternehmen haben zwar ihre Produktionskapazitäten im vergangenen Jahr hochgefahren, doch

noch immer beträgt die Wartezeit ab dem Zeitpunkt der Bestellung mindestens sechs Monate – erlebbare Lieferkettenprobleme.

„Wir haben in diesem Projekt mehrere herausfordernde Phasen erlebt“, erzählt SWB-Projektleiter Hoy. „Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen, Baukostensteigerungen von rd. 15 Prozent gegenüber der ursprünglichen Planung, der plötzliche Stopp der Förderung für Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) im Februar 2022 – die Fördermittel wurden der SWB schließlich doch noch bewilligt – und mitunter verlängerte Lieferzeiten für Baumaterial und -technik.“

Die SWB musste in diesem Zuge mehr investieren als geplant, hielt aber an den grundsätzlichen Plänen für das „EliQ“ fest: Bis August 2024 soll das zukunftsweisende Wohnquartier fertiggestellt sein. Dann wird es hier die wohl klimafreundlichsten Wohnungen der Stadt geben – auch für Haushalte mit niedrigem Einkommen.

Dass dieses Wohnquartier schon bald in den 72 neuen Wohnungen Familien mit Kindern, Seniorinnen und Senioren, jungen Paaren und Singles ein neues Zuhause geben wird, ist keine Selbstverständlichkeit. Denn viele Projekte, die teilweise sogar genehmigt wurden, können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht umgesetzt werden. Die Kosten für den Neubau von Wohnungen sind explodiert, was zu Mieten führen würde, die sich schlichtweg kaum jemand leisten könnte. Die Folge: Projekte werden eingestellt oder gar nicht erst geplant – es wird weniger gebaut, obwohl mehr Wohnungen gebraucht werden.

Genau das zeigt sich in den Zahlen zu Baugenehmigungen für neue Wohnungen: - 25,9 % im Mai 2023 gegenüber dem Vorjahresmonat, wie das Statistische Bundesamt kürzlich bekanntgab.

Der VdW Rheinland Westfalen ist sicher: Um weiterhin Quartiere wie das „EliQ“ bauen zu können, müssen wohnungspolitisch alle Hebel in Bewegung gesetzt werden, um sozial orientierte Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zu solchen Projekten zu befähigen. Denn zukünftig werden wir alle noch viel mehr klimagerechte und bezahlbare Wohnungen benötigen – um das Kapitel „Klimaneutralität“ schreiben zu können.

WOHN- UND HEIMBAU eG



Staffelstabübergabe im Vorstand

Hans Peter Erhardt-Dembeck von der Wohn- und Heimbau eG aus Köln ist am 29. Juni 2023 in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet worden. Der Staffelstab wurde feierlich an seinen Nachfolger, Jan Stephan, übergeben.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Markus Trude dankte Erhardt-Dembeck für über 30 Jahre hauptamtliche Vorstandstätigkeit und hob die Bestandserweiterung sowie Bestandsent-

wicklung der Wohn- und Heimbau eG innerhalb seiner Amtszeit hervor.

Kathrin Möller, Vorstandsvorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (köl ag), und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, dankten Hans Peter Erhardt-Dembeck für seine Leistungen für die Wohnungsgenossenschaft und die Beiträge für bezahlbares und gutes Wohnen auf dem

angespannten Kölner Wohnungsmarkt in den letzten Jahrzehnten. Dabei wurde die Gelegenheit genutzt, um den in Ruhestand tretenden Hans Peter Erhardt-Dembeck mit der Silbernen Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen zu ehren. Im Rahmen der Verabschiedung wurde „der Staffelstab“ an den Nachfolger Jan Stephan übergeben, der im neuen Amt die Geschicke der Kölner Wohnungsgenossenschaft fortan leitet.

Wohn- und Heimbau eG/AT



Quelle: Wohn- und Heimbau eG

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter überreichte Hans Peter Erhardt-Dembeck die Silberne Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen (v. r.)



Quelle: Wohn- und Heimbau eG

Mit Jan Stephan (r.) geht es im Vorstand weiter



Quelle: Olivier Le Moal – stock.adobe.com

Verbandstermine im Überblick

Ausbildungsmesse STUZUBI	16. September 2023	Düsseldorf
VdW-Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0	21. September 2023	EBZ, Bochum
VdW-Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung	21. September 2023	EBZ, Bochum
EXPO REAL	4. – 6. Oktober 2023	München

EINKOMMENSTEUER

Steuerermäßigung gem. § 35a EStG bei Mieterinnen und Mietern

Nach dem BFH-Urteil vom 20. April 2023 können Mieterinnen und Mieter die Steuerermäßigung gemäß § 35a EStG auch dann geltend machen, wenn sie nicht selbst die Verträge mit den Leistungserbringern abgeschlossen haben.

Für eine Geltendmachung der Steuerermäßigung reicht regelmäßig – vorbehaltlich sich aufdrängender Zweifel – eine Wohnnebenkostenabrechnung, eine Hausgeldabrechnung, eine sonstige Abrechnungsunterlage oder eine Bescheinigung entsprechend dem Muster in Anlage 2 des BMF-Schreibens vom 9. November 2016 aus, die die wesentlichen Angaben einer Rechnung sowie einer unbarren Zahlung nach § 35a Abs. 5 Satz 3 EStG enthält.

Gemäß § 35a Abs. 2 Satz 1 EStG ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse oder für haushaltsnahe Dienstleistungen auf Antrag um 20 Prozent, höchstens 4.000 Euro, der Aufwendungen des Steuerpflichtigen. Nach § 35a Abs. 3 Satz 1 EStG ermäßigt sich auf Antrag die tarifliche Einkommensteuer,

vermindert um sonstige Steuerermäßigungen, für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen, für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen um 20 Prozent der Aufwendungen des Steuerpflichtigen, höchstens jedoch um 1.200 Euro. Sowohl § 35a Abs. 2 Satz 1 Alt. 2 EStG als auch § 35a Abs. 3 Satz 1 EStG setzen die „Inanspruchnahme“ von haushaltsnahen Dienstleistungen und von Handwerkerleistungen voraus, für die die Zahlung des Entgelts auf das Konto des Erbringers erfolgt sein muss.

Die Kläger und Revisionskläger (Kläger) sind für das Streitjahr zur Einkommensteuer zusammenveranlagte Eheleute, die in einer vom Eigentümer angemieteten Eigentumswohnung wohnten. Im Rahmen eines Änderungsantrags zu ihrem Einkommensteuerbescheid machten die Kläger die Steuerermäßigung nach § 35a EStG für von diesen getragene Aufwendungen für eine Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder, Treppenhausreinigung sowie Schneeräumdienst und Gartenpflege geltend. Als Nachweis legten die Kläger die Wohnnebenkos-

tenabrechnung ihres Vermieters vor. Diese Kosten wurden dem Vermieter im Zuge der Hausgeldabrechnung von dem Verwalter in Rechnung gestellt, wobei die Kosten für Schneeräumdienst und Gartenpflege an die weiteren Mitglieder der Eigentümergemeinschaft, die diese Tätigkeiten in Eigenregie durchgeführt hatten, gezahlt wurden. Dem Antrag der Kläger wurde seitens des Finanzamts nicht entsprochen.

Der BFH hat die Auffassung der Finanzverwaltung bestätigt, wonach auch der Mieter einer Wohnung die Steuerermäßigung nach § 35a EStG beanspruchen kann, wenn die von ihm zu zahlenden Nebenkosten Beträge umfassen, die für ein haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnis, für haushaltsnahe Dienstleistungen oder für handwerkliche Tätigkeiten geschuldet werden und sein Anteil an den vom Vermieter unbar gezahlten Aufwendungen entweder aus der Jahresabrechnung hervorgeht oder durch eine Bescheinigung des Vermieters oder seines Verwalters nachgewiesen wird, vgl. Rz. 27 des BMF-Schreibens vom 9. November 2016.

JG

VERMIETUNGSGENOSSENSCHAFT

Zinserträge und NV-Bescheinigung

Genossenschaften sind nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG von der Körperschaftsteuer und nach § 3 Nr. 15 GewStG von der Gewerbesteuer befreit, soweit die nicht begünstigten Einnahmen 10 Prozent der Gesamteinnahmen nicht überschreiten. Für nichtbegünstigte Einnahmen – unter Einhaltung der 10-Prozent-Einnahmegrenze – gilt die partielle Steuerpflicht.

Zinserträge einer Vermietungsgenossenschaft sind steuerbefreit, soweit diese aus der Anlage begünstigter liquider Mittel stammen. Die entsprechend der Instandhaltungs- und Investitionsplanung angelegten liquiden Mittel werden der begünstigten Tätigkeit (z. B. Instandhaltung der an Mitglieder vermieteten Wohnungen) zugeordnet. Ist der Empfänger von Zinserträgen eine steuerbefreite

Vermietungsgenossenschaft, ist von den Kreditinstituten kein Kapitalertragsteuerabzug vorzunehmen (§ 44a Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 EStG). Voraussetzung hierfür ist die Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung nach § 44a Abs. 4 EStG an die Kreditinstitute. Eine solche NV-Bescheinigung erhalten Vermietungsgenossenschaften üblicherweise als Anlage 1 zum Körperschaftsteuerbescheid mit folgendem Text:

Umfang der Steuerbefreiung

Die Körperschaft ist teilweise nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG von der Körperschaftsteuer befreit.

Hinweise zum Kapitalertragsteuerabzug

Bei Kapitalerträgen, die bis zum 31. Dezember (Jahr, z. B. 2024 im Körperschaftsteuerbescheid 2021) zufließen, reicht für die Abstandnahme vom Kapitalertrag-

steuerabzug nach § 44a Abs. 4 EStG und die teilweise Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug nach § 44a Abs. 8 Satz 1 und Abs. 10 Satz 1 Nr. 4 EStG (Erhebung der Kapitalertragsteuer in Höhe von drei Fünfteln) die Vorlage dieses Bescheides aus. Das Gleiche gilt bis zum o. a. Zeitpunkt für die Erstattung von Kapitalertragsteuer nach § 44a Abs. 6 EStG durch das depotführende Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut.

Die Vorlage dieser Anlage zum Bescheid ist unzulässig, wenn die Erträge in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb anfallen.“ Wären die Zinserträge dem steuerpflichtigen Bereich zugeordnet, ist von den Kreditinstituten Kapitalertragsteuer von 25 Prozent abzuziehen.

JG

„WACHSTUMSCHANGENGESETZ“**Anreiz für Innovationen und Investitionen?**

Mit dem „Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness“ – kurz „Wachstumschancengesetz“ – sollen laut Begründung des Referentenentwurfs insbesondere Impulse gesetzt werden, damit Unternehmen dauerhaft mehr investieren und Innovationen wagen können. Daneben will das Bundesministerium der Finanzen (BMF) das Steuersystem an zentralen Stellen vereinfachen und durch Anhebung von Schwellenwerten und Pauschalen vor allem kleine Betriebe von Bürokratie entlasten. Schließlich sollen Maßnahmen ergriffen werden, die dazu beitragen, unerwünschte Steuergestaltungen aufzudecken und abzustellen. Für Wohnungs- und Immobilienunternehmen dürften folgende Teile des Gesetzes besondere Relevanz erhalten:

Klimaschutz-Investitionsprämiengesetz

Mit der Einführung einer Investitionsprämie durch das neue Klimaschutz-Investitionsprämiengesetz (Klimaschutz-InvPG) soll die Transformation der Wirtschaft in Richtung insbesondere von mehr Klimaschutz befördert werden. Kern der Regelung soll eine Investitionsprämie von 15 Prozent auf Investitionen von max. 200 Mio. Euro im Förderzeitraum bis 2027 sein, die aus der Einkommen- und Körperschaftsteuer finanziert wird.

Hauptproblem der Investitionsprämie aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist, dass sie für die Vermieterseite faktisch ins Leere läuft. Denn begünstigt sollen nur Investitionen in „bewegliche“ Wirtschaftsgüter sein. Damit wäre eine Photovoltaik-Anlage (Betriebsvorrichtung, bewegliches Wirtschaftsgut) zwar begünstigt, nicht aber nachträgliche Herstellungskosten an Gebäuden (z. B. eine Erweiterung durch Wärmedämmung). Es wäre auch der Austausch einer Heizung, die bisher mit fossilen Energieträgern betrieben wird, durch z.B. eine strombetriebene Wärmepumpe nicht begünstigt, da entweder gar keine zu aktivierenden Kosten (Erhaltungsaufwand) oder im Falle einer Aktivierung nachträgliche Herstellungskosten des unbeweglichen Wirtschaftsguts Gebäude entstehen.

Anspruchsberechtigte können nur Gewerbebetriebe sein, soweit sie nicht von der



Besteuerung befreit sind. Damit würden nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften die Prämie nur im steuerpflichtigen Bereich in Anspruch nehmen können.

Aufgrund der Einschränkung der Anspruchsberechtigung auf die Gewinneinkunftsarten des § 2 Abs. 1 Nr. 1-3 EStG werden auch private Vermieter mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung oder rein vermögensverwaltende Personengesellschaften die Investitionsprämie nicht in Anspruch nehmen können. Insgesamt zeigt sich, dass die eigentlich auf Klimaschutzinvestitionen ausgerichtete Investitionsprämie den Gebäudesektor unzureichend abbildet. Der VdW Rheinland Westfalen hat im Rahmen der Verbändeanhörung über den Bundesverband GdW eine ausführliche Stellungnahme eingereicht.

Weitere geplante ertragsteuerliche Regelungen

- Einführung einer Freigrenze für Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 1.000 Euro § 3 Nr. 73 EStG
- Rückwirkende Streichung der in den §§ 123 bis 126 EStG geregelten Steuerpflicht der Leistungen aus dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetzes (Erstattung „Dezember-Abschlag“)
- Anhebung der Grenzen für geringwertige Wirtschaftsgüter (800 Euro auf 1.000 Euro) bzw. für den Sammelposten (1.000 Euro auf 5.000 Euro)
- Anhebung der Grenzen für nicht abzugsfähige Betriebsausgaben für Geschenke von 35 Euro auf 50 Euro

- Anhebung Grenzen für Verpflegungsmehraufwand (14 Euro bzw. 28 Euro auf 15 Euro bzw. 30 Euro)
- Anhebung des Freibetrags für Betriebsveranstaltungen von 110 Euro auf 150 Euro
- Ausweitung des Verlustrücktrags (auf drei Jahre) und die zeitweise (bis 2027) Aussetzung der Mindestbesteuerung im Rahmen des Verlustvortrags

Zwei ertragsteuerliche Aspekte des Wachstumschancengesetzes sind besonders hervorzuheben:

Es soll eine Anhebung der Unschädlichkeitsgrenzen einerseits für steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften (für Mieterstrom) auf 30 Prozent und andererseits für die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien in der gewerbesteuerlichen erweiterten Kürzung auf 20 Prozent erfolgen. Während diese Anhebung grundsätzlich zu begrüßen sind, bleibt es aber bzgl. beider Vorschriften bei einem nicht nachvollziehbaren Auseinanderlaufen (Vermietungsgenossenschaften Mieterstromzuschlag nach § 21 Abs. 3 EEG erforderlich, bei der erweiterten Kürzung lediglich Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien, unterschiedliche Höhe der Zulässigkeitsgrenzen). Im Übrigen wäre insbesondere bei der gewerbesteuerlichen erweiterten Kürzung eine grundlegendere Ausweitung und Vereinfachung im Zusammenhang mit der Erreichung der Klimaziele erforderlich.

Überraschenderweise soll es zu einer massiven Verschärfung der sog. Zinsschrankenregelung (§ 4h Abs. 2 EStG) kommen.

Die Zinsschranke begrenzt den steuerlichen Abzug von Zinsaufwendungen grundsätzlich auf 30 Prozent des sog. EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen). Für die weit überwiegende Anzahl an Wohnungs- und Immobilienunternehmen war die Regelung aufgrund der Anwendung der Ausnahmeregelungen (Freigrenze von drei Mio. Euro Zinssaldo, fehlende Konzernzugehörigkeit oder erfolgreicher Eigenkapitalvergleich im Konzern) in der Praxis nicht relevant.

Nunmehr soll die bisherige Freigrenze für den Zinssaldo von 3 Mio. Euro in einen Freibetrag umgewandelt werden, aber nur noch einmal für eine „Unternehmensgruppe“ gelten. Die Definition der Unternehmensgruppe ist hierbei sehr unscharf, so dass auch z. B. städtische Wohnungsunternehmen Gefahr laufen, die Zinsschrankenregelung nunmehr anwenden zu müssen. Dies wiegt umso schwerer, da die weiteren Ausnahmen von der Zinsschrankenregelung (fehlende Konzernzugehörigkeit, erfolgreicher Eigenkapitalvergleich im Konzern) wegfallen sollen. Genossenschaften könnten sich bei

Überschreiten des Drei-Mio.-Euro-Freibetrags nicht mehr auf die Ausnahme der fehlenden Konzernzugehörigkeit berufen. Sämtliche konzernverbundene Immobilienunternehmen wären von der Zinsschranke betroffen, da der Konzern nunmehr nur einmalig über einen Drei-Mio.-Euro-Freibetrag verfügt.

In Zeiten steigender Zinsen würde eine derartige Verschärfung der Zinsschranke fatal wirken. Hinzu kommt zum einen, dass der Gesetzgeber auch plant, die Definition von „Zinsen“ u. a. auf Zinsen aus Förderdarlehen auszuweiten. Zum anderen soll mit einem neuen § 4i EStG zusätzlich eine absolute Begrenzung einer Zinssatzhöhe erfolgen (die allerdings nur für Zinsen auf Darlehen von nahestehenden Personen, z. B. Darlehen zwischen konzernverbundenen Unternehmen, gelten soll).

Weitere wesentliche steuerrechtliche Änderungen

Umsatzsteuerliche Kleinunternehmer (§ 19 Abs. 1 S. 4 UStG) sollen auch nicht mehr ver-

pflichtet werden, die Jahressteuererklärung abzugeben.

Spätestens ab 2025 soll im unternehmerischen Bereich (z. B. zwischen Handwerkern und Immobilienunternehmen) die Verwendung von elektronischen Rechnungen (eRechnungen) verbindlich werden.

In der Abgabenordnung soll nach dem Vorbild grenzüberschreitender Gestaltungen auch für innerstaatliche Steuergestaltungen eine Mitteilungspflicht an die Finanzverwaltung eingeführt werden.

Wie bei allen Gesetzesentwürfen (hier: Referentenentwurf) ist darauf hinzuweisen, dass im weiteren Prozess (Ressortabstimmung, Kabinettsentscheidung, parlamentarisches Verfahren) noch wesentliche Änderungen der geplanten Regelungen zu erwarten sind. Von daher ist das weitere Verfahren abzuwarten. Der VdW Rheinland Westfalen hat über den Bundesverband GdW die kritischen Regelungen angezeigt.

MP

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. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

Ihre Regionaldirektoren:

Udo Eggenhaus » Tel. +49 170 6285709 » udo.eggenhaus@dzhyp.de

Konrad Huwig » Tel. +49 170 2162145 » konrad.huwig@dzhyp.de

dzhyp.de

Premium Fördermitglied im GdW

GEWERBESTEUER

Zukünftige Vertragsgestaltungen von Telekommunikationsdienstleistungen

Bekanntermaßen ist zum 1. Dezember 2021 das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) in Kraft getreten. Für Bestandsverträge wird spätestens zum 30. Juni 2024 die Umlage als Betriebskosten auslaufen. Für seit dem 1. Dezember 2021 errichtete Neuanlagen ist die Umlagefähigkeit bereits jetzt ausgeschlossen.

Im VM 06/2023 wurde über Fragen für die künftige umsatzsteuerliche Behandlung, aber auch für die Beurteilung bei der gewerbesteuerlichen erweiterten Kürzung sowie bei der Vermietungsgenossenschaft berichtet.

Zu möglichen gewerbesteuerlichen Konsequenzen im Rahmen der sog. erweiterten Kürzung hat der VdW Rheinland Westfalen über den Bundesverband GdW nun konkrete Fragestellungen an das Bundesministerium der Finanzen (BMF) adressiert.

Für Zwecke der gewerbesteuerlichen erweiterten Kürzung könnte die Bereitstellung von Internet- und/oder TV-Anschluss durch die Vermieterseite 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 fünf Prozent-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



Quelle: Nopphon – stock.adobe.com

der erweiterten Kürzung eng und damit die Fünf-Prozent-Grenze als belastet auslegt.

Daher bezieht sich die erste an das BMF herangetragene Frage auf eine Grundversorgung, die weiterhin Bestandteil der Grundbesitzüberlassung sein sollte. Nach Auffassung des VdW Rheinland Westfalen ändert sich mit der Änderung durch das TKMoG im Grunde nichts an der bisherigen Auffassung, dass die Bereitstellung einer Grundversorgung an Telekommunikationsleistungen (die selbstverständlich zu definieren wäre) unschädlich für die erweiterte Kürzung wäre.

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 / Hausverteilnetz) sogar eine begünstigte Grundbesitzverwaltung zu sehen ist, könnte eine Nutzungsüberlassung des Hausverteilnetzes, die sich im Eigentum des Wohnungsunternehmens befindet, als kürzungsschädliche Überlassung von Betriebsvorrichtungen an den Telekommunikationsanbieter zu werten sein.

Die zweite an das BMF adressierte Frage bezieht sich entsprechend auf eine Bestätigung, dass es unschädlich sein müsste, wenn erst durch die Nutzung durch den Telekommunikationsanbieter ein eigentlich als Gebäudebestandteil zu wertendes Versorgungsnetz zur Betriebsvorrichtung wird.

MP

BGH, URTEIL VOM 24.05.2023 – VIII ZR 213/21

Austausch von Rauchwarnmeldern rechtfertigt keine Mieterhöhung

Der Austausch von Rauchwarnmeldern stellt – im Gegensatz zu deren erstmaligem Einbau – in der Regel keine Modernisierung dar. Eine Modernisierungsmieterhöhung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Sachverhalt:

Im zugrunde liegenden Fall stattete die Vermieterseite die Wohnung 2013 erstmalig mit gemieteten Rauchwarnmeldern aus. Im Jahr 2019 wurden die gemieteten Rauchwarnmelder durch neue, diesmal durch Kauf erworbene Geräte ausgetauscht. Die Vermieterseite erklärte die Modernisierungsmieterhöhung. Die Mieterseite verweigerte diese unter Hinweis auf die zuvor ausgestatteten gemieteten Rauchwarnmelder.

Entscheidungsgründe:

Der Bundesgerichtshof entschied zugunsten der Mieterseite, dass keine erhöhte Miete geschuldet war.

Zwar kann der Vermieter nach Durchführung bestimmter Modernisierungsmaßnah-

men die jährliche Miete um acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Dies gilt insbesondere für die Kosten für bauliche Veränderungen

- durch die der Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht wird (1. Variante),
- durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden (2. Variante)
- oder die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, welche der Vermieter nicht zu vertreten hat (3. Variante)
- und die keine Erhaltungsmaßnahmen darstellen.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs erfüllt der erneute Einbau von Rauchwarnmeldern keine dieser Voraussetzungen.

Die erstmalige Ausstattung mit Rauchwarnmeldern stellt zwar eine Erhöhung des Gebrauchswertes und eine Verbesserung der Wohnverhältnisse dar. In Falle der Erstaust-

stattung können die aufgewendeten Kosten daher zu einer Mieterhöhung führen.

Der Austausch bereits vorhandener Geräte stelle hingegen grundsätzlich keine Modernisierungsmaßnahme dar. Dies gelte jedenfalls, wenn keine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung mit dem Austausch verbunden ist.

Anderes gelte auch dann nicht, wenn der Vermieter die Rauchwarnmelder zuvor gemietet hatte und diese durch gekaufte Geräte austauschen lässt, da die Eigentumslage nicht zu einer Verbesserung der Wohnung für die Mieterseite führt. Dieser Wertung liegt zugrunde, dass sich lediglich das rechtliche Verhältnis des Vermieters hinsichtlich der Rauchwarnmelder ändert (Wechsel von Mieter- zur Eigentümerposition). Dieses rechtliche Verhältnis habe jedoch keine Auswirkungen auf den baulichen Zustand der Mietsache und keinen erkennbaren Vorteil für die Mieterseite.

Aus dem Umstand, dass die Vermieterseite zu einer Modernisierungsmieterhöhung berechtigt gewesen wäre, wenn sie von vornherein gekaufte Rauchwarnmelder hätte einbauen lassen, ergebe sich keine andere Sichtweise. Dass die erstmalige Ausstattung mit Rauchwarnmeldern weder zu einer zusätzlichen Belastung des Mieters mit Betriebskosten noch zu einer (Modernisierungs-)Mieterhöhung geführt hatte, begründe kein Recht, die später angefallenen Kosten der Zweitananschaffung auf die Mieterseite umzulegen.

Für die Praxis:

Vermieter können die Kosten für den Austausch von Rauchwarnmeldern im Regelfall nicht umlegen. Wenn eine Umlage dennoch beabsichtigt wird, ist darauf zu achten, dass die Neugeräte technische Vorteile bieten, damit eine erkennbare nachhaltige Verbesserung des Gebrauchswertes der Wohnung dargelegt werden kann. Welche Anforderungen die Rechtsprechung hierfür verlangt, lässt sich derzeit allerdings nicht sicher einschätzen.

PG

Quelle: WavebreakMediaMicro – stock.adobe.com



EU NIS2-RICHTLINIE 2022/2555

Verschärfung der Cybersicherheitspflichten bald auch für die Wohnungswirtschaft?

Cybersicherheit ist ein Thema, das zunehmend an Bedeutung gewinnt. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden nahezu über Nacht viele Prozesse in den digitalen Raum verlagert, so dass die EU-Kommission im Dezember 2020 als Teil ihrer Cybersicherheitsstrategie eine Reform der NIS1-Richtlinie vorschlug, die in Deutschland seit 2016 durch das Gesetz über das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik („BSIG“) umgesetzt ist. Nun löst der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine eine neue Bedrohungslage aus, die zu einer Überarbeitung der bestehenden Regularien veranlasst.

Am 16. Januar 2023 ist die Richtlinie (EU) 2022/2555 („NIS2-Richtlinie“) in Kraft getreten. Die Mitgliedsstaaten müssen sie bis zum 17. Oktober 2024 in nationales Recht umsetzen.

Mit der Umsetzung der NIS2-Richtlinie gelten für viele Unternehmen und Organisationen verpflichtende Sicherheitsmaßnahmen und Meldepflichten. Die Richtlinie zielt auf

ein besseres gemeinsames Cybersicherheitsniveau in der EU ab.

Die NIS2-Richtlinie erweitert den bisher auf kritische Infrastrukturen und ausgewählte Sonderfälle beschränkten Anwendungsbereich der europäischen Regelungen zur Cybersicherheit auf große Teile der Wirtschaft. Sofern Wohnungsunternehmen oder deren Töchter in Sonderbereichen tätig sind (z. B. Spareinrichtung, Energieproduzent/-netzbetreiber, Telekommunikationsnetzbetreiber) gelten für diese schon lange weitere gesetzliche Anforderungen. Ob auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zukünftig dem neuen Anwendungsbereich unterliegen werden, ist noch unklar.

Bisher war das BSIG auf folgende Fallgruppen anwendbar:

Definition kritische Infrastrukturen („KRITIS“) gem.

§ 2 Abs. 10 BSIG:

Kritische Infrastrukturen sind Organisationen und Einrichtungen mit wichtiger

Bedeutung für das staatliche Gemeinwesen, bei deren Ausfall oder Beeinträchtigung nachhaltig wirkende Versorgungsengpässe, erhebliche Störungen der öffentlichen Sicherheit oder andere dramatische Folgen eintreten würden.

In der Verordnung zur Bestimmung Kritischer Infrastrukturen nach dem BSI-Gesetz (BSI-KritisV) findet sich eine Auflistung verschiedenster Bereiche mit Schwellenwerten.

Neben Betreibern kritischer Infrastrukturen gibt es zudem gesonderte Pflichten für Anbieter digitaler Dienste (§ 2 Abs. 11 BSIG) sowie Unternehmen im besonderen öffentlichen Interesse („UBI“) (§ 2 Abs. 14 BSIG). Diese Kategorien sollen Unternehmen erfassen, die zwar keine Betreiber kritischer Infrastrukturen sind, aber deren Informationssicherheit aus anderen Gründen von Bedeutung ist.

Bisher fallen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in der Regel nicht unter die Auflistung. In der NIS2-Richtlinie bleiben



Quelle: Shawn – stock.adobe.com

die KRITIS-Sektoren der kritischen Anlagen bestehen und werden erweitert. Die Kategorie „Unternehmen im besonderen öffentlichen Interesse“ sowie die Kategorie „Anbieter digitaler Dienste“ entfallen und werden nur noch in „wesentliche“ und „wichtige“ Einrichtungen unterteilt (Anhänge I und II zur NIS2-Richtlinie).

Das Gesetz zur Umsetzung liegt seit Frühling 2023 als Entwurf vor; die letzte Änderung wurde im Juli 2023 vollzogen (Referentenentwurf des Bundesministeriums des Innern und für Heimat – Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der NIS-2-Richtlinie und zur Regelung wesentlicher Grundzüge des Informationssicherheitsmanagements in der Bundesverwaltung (NIS-2-Umsetzungs- und Cybersicherheitsstärkungsgesetz – NIS2UmsuCG)). Das Gesetz liegt bisher nur als zweiter Referentenentwurf vor, d. h. es muss nach Abstimmung in der Bundesregierung noch die Gesetzgebung auf Bundesebene durchlaufen. Das NIS2UmsuCG ist ein Änderungsgesetz, das die Artikel verschiedener anderer Gesetze umstrukturiert, ändert und ergänzt – primär das BSI-Gesetz. Die Mitgliedsstaaten müssen bis zum 17. April 2025 zudem ei-

ne Liste mit den genannten Einrichtungen vorlegen.

Wesentlich ist, dass wie auch bisher der Energiesektor als kritische Infrastruktur erfasst ist. Unklar ist in diesem Zusammenhang, welche Auswirkungen es haben wird, dass immer mehr Energie dezentral durch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften selbst erzeugt wird. Dies könnte möglicherweise zu einer erheblichen Ausweitung des Anwendungsbereichs auf die Wohnungswirtschaft führen. Darüber hinaus sollen auch Betreiber von Ladepunkten für Elektromobilität erfasst sein. Auch dies könnte im Hinblick auf die Entwicklung der Mobilitätskonzepte in der Wohnungswirtschaft zu einer Einbeziehung von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in den Anwendungsbereich führen.

Im Vergleich zur NIS1-Richtlinie sieht die NIS2-Richtlinie einen deutlich umfassenderen Pflichtenkatalog vor. Darüber hinaus werden die Meldepflichten bei einem Sicherheitsvorfall erheblich verschärft. Auch für Unternehmen, die nicht in den Anwendungsbereich fallen, soll zukünftig jedoch eine freiwillige Meldung von Sicherheitsvorfällen bei den Aufsichtsbehörden möglich sein, ohne dass hierdurch zusätzliche Pflichten entstehen sollen. Für Unternehmen im Anwendungsbereich ist insbesondere zu berücksichtigen, dass für Pflichtverletzungen strenge Bußgeldtatbestände vorgesehen sind und auch eine persönliche Haftung der Leitungsorgane in Betracht kommt.

Es bleibt abzuwarten, in welcher Form die Richtlinie abschließend umgesetzt wird, bisher liegt nur ein Referentenentwurf vor. Im Hinblick auf die regulatorische Komplexität, die bereits durch die DS-GVO, TTDSG, BSI-G und TKG gegeben ist, führt die neue Richtlinie jedenfalls nicht zu einer Vereinfachung der aktuellen Gesetzgebung.

CM



Quelle Grafik: Kritis von Marthia Sohn

Wärmewende kann mit Aquathermie gelingen

DIALOGVERANSTALTUNG „WÄRME AUS DEM ABWASSERKANAL – BAUSTEIN FÜR DIE KOMMUNALE WÄRMEWENDE“ >>

Duschen, Kochen, Putzen – alltägliche Vorgänge, bei denen jedes Mal Abwasser anfällt. Was dann in den unterirdischen Kanälen verschwindet und am Ende in der Kläranlage landet, ist weit mehr als ein Abfallprodukt: Der stetige Strom an Abwasser ist besonders aufgrund seiner konstant hohen Temperatur eine verlässliche Energiequelle. Bisher spielt Abwasser in der Debatte zur Energiewende noch eine untergeordnete Rolle. Dabei liegen die Vorteile auf der Hand: Abwasser wird es immer geben. Es ist eine lokale, sichere, regenerative und langfristig verfügbare Energiequelle und unkompliziert nutzbar. Mit seiner hohen Bevölkerungsdichte und der daraus resultierenden Dichte des Kanalnetzes in Verbindung mit mehreren Großkläranlagen ist das Ruhrgebiet wie keine andere Region in Deutschland dafür geeignet, mit Abwasserwärme zu heizen und auch zu kühlen.

Über all diese Vorteile der als „Aquathermie“ bezeichneten Abwasserwärmenutzung informierten Emschergenossenschaft und Lippeverband (EGLV) am 10. August 2023 in Bochum in einer Fachveranstaltung. Eine Impulsrede hielt Mona Neubaur, Wirtschafts- und Klimaschutzministerin des Landes Nordrhein-Westfalen. Auch der VdW Rheinland Westfalen war durch Lena Weinert, Referentin für Nachhaltigkeit, Klima, Mobilität und Digitalisierung, auf dem Podium vertreten, in dem Vertretende aus der Politik sowie von Stadtwerken die Runde komplettierten.

Die Aquathermie ist eine gängige Technologie, die hierzulande bislang jedoch kaum genutzt wird. In Frankreich ist man da bereits deutlich weiter: Der Elysée-Palast (Sitz des französischen Präsidenten), der Senat sowie das Gebäude der Assemblée Nationale (Nationalversammlung) werden unter anderem auch mit aus dem Pariser Abwasserkanalnetz gewonnener Wärme geheizt. In Deutschland fließt täglich eine gigantische Menge Abwasser durch hunderttausende Kilometer Kanalnetz, das bisher weitgehend ungenutzte Restwärme enthält. Mit dieser Restenergie könnten in Deutschland 4 bis 12 Millionen Menschen klimafreundlich heizen.

Das Ruhrgebiet ist mit seinen über fünf Millionen Menschen eines der größten Ballungsgebiete in Europa. Das bedeutet auch: Nirgendwo ist das unterirdische Kanalnetz so dicht wie direkt vor unserer Haustür. Darin schlummert ein gewaltiges Potenzial an bisher ungenutzter Energie. Nicht nur ökologisch liegt hier ein Schatz, den es zu heben gilt. Auch ökonomisch ist die Abwasserwärmenutzung eine ernst zu nehmende Alterna-

tive zu fossilen Energieträgern und bietet ein hohes Maß an Versorgungssicherheit.

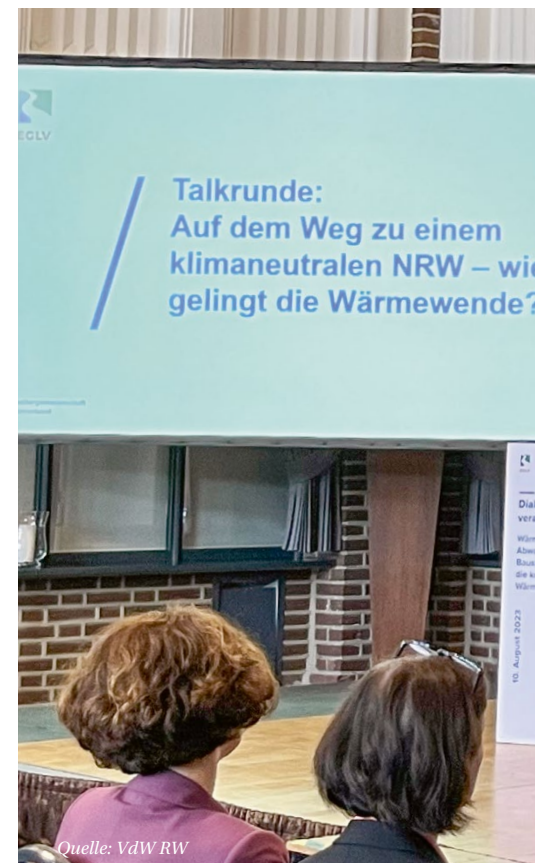
Erfolgreiches Pilotprojekt in Bochum und Dortmund

Vor allem die Kommunen stehen aktuell vor dem Hintergrund hoher Energiepreise vor der Herausforderung, eine Wärmeplanung aufzustellen. Abwasserwärme kann einen nachhaltigen und effizienten Baustein eines ganzheitlich betrachteten, kommunalen Wärmekonzepts bilden. Insbesondere für Abnehmer wie Seniorenwohnheime, Bäderbetriebe oder Kläranlagenbetreiber ist Abwasserwärme eine sinnvolle Möglichkeit, sich von fossilen Energieträgern unabhängig zu machen. Ein gutes Beispiel zeigt ein Pilotprojekt der Emschergenossenschaft in Kooperation mit der Stadtwerke Bochum GmbH auf: 2009 wurde die Aquathermie im Bochumer Nord-West-Bad umgesetzt. Genutzt wird die Abwasserwärme aus dem nahegelegenen Marbach. Mit messbarem Erfolg: 65 Prozent des Wärmebedarfs werden gedeckt, gleichzeitig werden bis zu 40 Prozent CO₂ eingespart.

Ein weiteres Pilotprojekt hat die BETREM GmbH, eine 100-prozentige Tochter der Emschergenossenschaft mit der Aufgabe, Lösungen rund um Klärschlamm und Energieprodukte anzubieten, 2018 zusammen mit der städtischen Seniorenheime Dortmund GmbH durchgeführt. Seitdem liefert der Kirchderner Graben des Lippeverbandes Wärme für ein Seniorenwohnheim mit mehr als 80 Pflegeplätzen. Das Haus hat einen Wärmebedarf von jährlich rund 830.000 kWh, den sie nun zum größten Teil aus Abwasserwärme beziehen. 52 Prozent nachgewiesene CO₂-Einsparung sind das stolze Ergebnis die-

ses Projektes. Gefördert wurde es durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit sowie der Nationalen Klimaschutz Initiative aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.

Im Gegensatz zu fossilen Energieträgern wie Öl, Kohle und Gas – die nur endlich verfügbar sind und über ihre Verbrennung klimaschädliche Emissionen mit erheblichen Folgeschäden und -kosten erzeugen – ist Abwasser fast überall und dauerhaft verfügbar



Quelle: VdW RW

und hat selbst in den Wintermonaten relativ hohe und konstante Temperaturen. Die warme Dusche, das abgeessene Nudelwasser oder die Toilettenspülung – das alles mischt sich zu einem Abwasser, das die Haushalte mit einer Durchschnittstemperatur von 25 Grad verlässt. Fließt das Abwasser durch die unterirdischen Kanäle, hat es durch die gute Isolierung des Erdreichs eine Durchschnittstemperatur von rund 10 bis 15 Grad, je nach Jahreszeit. Wird ein Wärmetauscher im Kanalrohr oder idealerweise im Ablauf einer Kläranlage installiert, überträgt er die Wärme und macht diese in Kombination mit einer Wärmepumpe für den Heizkreislauf nutzbar. Somit kann mit Abwasserwärme geheizt oder im umgekehrten Fall auch gekühlt werden.

Um Abwasserwärme nutzen zu können, muss der Kanal mit speziellen Wärmetauschern ausgerüstet werden. Dazu eignen sich vor allem sogenannte Rinnenwärmetauscher in zwei verschiedenen Varianten: als Plattenwärmetauscher mit Trockenwetterrinne oder als Plattenwärmetauscher in Schalenform. So wird die Wärme aus dem Abwasser auf einen geschlossenen Kreislauf mit sauberem Wasser übertragen und zur Wärmepumpe geführt, die die Temperatur des Wassers auf die benötigte Vorlauftemperatur anhebt.

Für wen ist Abwasserwärme interessant?

Die Wirtschaftlichkeit von Anlagen wächst mit der Größe des Energiebedarfs. Deshalb ist die Abwasserwärmenutzung insbesondere für größere Gebäude oder Nahwärmenetze, die ganze Quartiere versorgen, geeignet. Die Gebäude sollten einen möglichst ganzjährig hohen Wärme- bzw. Kältebedarf haben. Besonders eignen sich daher z. B.: Schwimmbäder, öffentliche Verwaltungen, Krankenhäuser, Seniorenwohnheime, Gewerbestandorte und große Siedlungsgebiete. Damit ist die Nutzung von Abwasserwärme auch für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften interessant, insbesondere im Quartierszusammenhang.

Ideal sind Heizzentralen mit einem minimalen Wärmebedarf von 150 kW, besser 300 kW. Die Entfernung des Objektes zum Abwasserkanal, genauer dem Einbauschacht, sollte möglichst gering sein, damit die Kosten der Leitungsführung nicht zu groß werden. Die Energiegewinnung aus Abwasser kann modular sowohl in der Entwicklung von Quartieren und im Neubaubereich als auch im Rahmen der energetischen Sanierung von Bestandsbauten eingesetzt werden.

Abwasserwärme bietet somit für die Wohnungswirtschaft eine wichtige Energiequelle, die im Hinblick auf die technologieoffene Wärmeversorgung stärker in den Fokus rücken sollte. Eine wichtige Grundlage dafür ist ihre Ausweisung im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung, um Wohnungsunternehmen und -genossenschaften die Möglichkeit zu bieten, Aquathermie als sinnvolle Alternative zu anderen Energiequellen in ihren Klimastrategien zu berücksichtigen.

Digitale Energiekarte online

Nicht nur das Gebäude, auch der Kanal muss besondere Voraussetzungen erfüllen, um einen wirtschaftlichen Betrieb von Abwasserwärme-Anlagen zu ermöglichen. Unter anderem spielen die Wassermenge und die Temperatur des Abwassers im Kanal eine entscheidende Rolle. Um Planer*innen und Vorhabenträger bei der Entscheidung für ein Abwasserwärme-Projekt zu unterstützen, haben Emschergenossenschaft und Lippeverband (EGLV) ihre Kanalnetze analysiert und eine digitale Energie-Potenzialkarte entwickelt. So können potenzielle Nutzerinnen und Nutzer geeignete Standorte für sich identifizieren. Diese Potenzialkarte finden Interessierte auf www.eglv.de/aquathermie.

EGLV/LW



Klimaneutral und bezahlbar muss das Wohnen der Zukunft sein. Wie das gelingen kann und welche Technologien dafür maßgeblich zum Einsatz kommen können, diskutierten u.a. VdW-Referentin Lena Weinert, NRW-Wirtschaftsministerin Mona Neubaur und Uli Paetzel, Vorstandsvorsitzender der EGLV (v. l.)

SEMINARE SEPTEMBER UND OKTOBER 2023

18.09.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Lärm, Dreck, Schimmel: Wie spreche ich den Mieter an?	Robert Montau	2
19.09.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Beschwerdemanagement - Umgang mit schwierigen Mietern/-innen (Gesprächstechniken und Strategien)	Robert Montau	2
20.09.2023	Online	Nachhaltigkeitscontrolling	Nicole Jekel	2
20.09.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Update Energie und Klima - Ganzheitliche Betrachtung von Gebäudedämmung und Energieversorgung	Armin Just	2
23.09.2023	Online	Rechtliche und betriebswirtschaftliche Grundlagen für Aufsichtsratsmitglieder in Wohnungsgenossenschaften	Heinrich Kleine Arndt	2
26.09.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Mietrecht aktuell	Gudrun Kleiner	2
26.09.2023	Online	Update Energie und Klima - Neue Gebäuderichtlinie (EPBD) und was diese für die Wohnungswirtschaft bedeutet	Bianca Skottki	2
27.09.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Ohne Schimmel durch die Energiekrise - das geht!	Johannes Zink	2
27.09.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Hinweisgeberschutzgesetz - Das müssen Sie jetzt wissen! Tipps für die praktische Umsetzung	Christian H. Müller Golo Busch	2
28.09.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Anlagenbuchhaltung in der Wohnungswirtschaft	Frank Wetzel	2
10.10.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Grundlagen der Betriebskostenabrechnung - Kompakt	Thorsten Wenning	2
10.10.2023	EBZ - Europäisches Bildungszentrum	Genossenschaften lernen	Achim Dohmeier Christian Kesselring Christian Knibbe David Patrick Wilde Florian Ebrecht	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Svenja Timmerkamp
Telefon 0211 16998-27

2 Annemarie Kleinhempel
Telefon 0234 9447-592

3 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner
Tel. 040 52011-218

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <https://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*), Angelos Tsiokas (*AT*)
Laura Brinkmann (*LB*), Lucas von den Driesch (*LD*), 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*), Michael Pannen (*MP*), Dr. Daniel Ranker (*DR*),
Eva Stelzner (*ES*), Peggy Evertz (*PE*), Lena Weinert (*LW*), *Tanja Winkler (TW)*
- 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 Richter, Tel.: +49 (681) 99281-37
Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.



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