

# DRINNEN UND DRAUSSEN



## Impressum

**Herausgeber:**  
**Bauverein Rheinhausen eG**  
**Vorstandsvorsitzender Marten Thöne M. A.**  
**Uhlandstraße 7**  
**47226 Duisburg**  
**02065 9926-0**  
**info@bauverein-rheinhausen.de**  
**bauverein-rheinhausen.de**

**Redaktion: Christoph Borchardt, Maximilian Fock, Maria Salvaguardia**

**Satz und Layout: Grafische Werkstatt, Krefeld**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird darauf verzichtet, geschlechterspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen, Männer und das Dritte Geschlecht in gleicher Weise.

Alle Abbildungen sind Bildnisse und dürfen nur mit Einwilligung der abgebildeten Personen verarbeitet oder veröffentlicht werden.

Alle Nutzungsrechte der Fotos verbleiben bei den Urhebern und jedwede Verarbeitung oder Nutzung bedürfen der schriftlichen Genehmigung.

# Sehr geehrte Mieter, --- sehr geehrte Mitglieder der Bauverein Rheinhausen eG,

die Auswirkungen des Ukraine-Konflikts und der Corona-Pandemie auf den Weltmarkt in Verbindung mit der hohen Inflation sind deutlich spürbar. Schon die vergangenen Monate, bevor Europa nach Jahrzehnten des Friedens von einem verheerenden Krieg und daraus erfolgten neuen Spannungsfeldern erfasst wurde, legten offen, dass wir in eine Zeit eingetreten sind, die von tiefgreifenden Veränderungen geprägt ist.

Seien es noch nie zuvor erreichte Baustoffpreise, hohe Kosten beim Baulanderwerb, die spürbaren Auswirkungen des Fachkräftemangels, Bauzinsanstieg oder der abrupte Stopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude. Seit Monaten kennen die Preise nur eine Richtung – nach oben. So ist nicht nur der alltägliche Einkauf im Supermarkt teurer geworden, sondern u. a. auch die Preise für Benzin, Gas und andere Rohstoffe sind gestiegen. Sie als Mieter und die Genossenschaft sind mittel- oder unmittelbar betroffen. Seit Jahren spüren wir den Klimawandel. Man denke nur an die unvorstellbaren Verwüstungen der Hochwasserflut in großen Teilen Nordrhein-Westfalens und Rheinland-Pfalz im Juli des vergangenen Jahres. Gleichzeitig war der Sommer 2021 in Europa aktuellen Klimadaten zufolge der wärmste seit Beginn der Aufzeichnungen. Aktuell bestimmen Bilder von Waldbränden oder fast ausgetrockneten Flussbetten die Nachrichten. Die Wissenschaft ist sich einig, dass nur mit einer Begrenzung der Erderwärmung auf maximal 1,5 Grad gegenüber der vorindustriellen Zeit die schlimmsten Folgen des Klimawandels noch abwendbar sind. Die Gebäude in Deutschland sind für ca. 30 Prozent der energiebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Die Bundesregierung hat bereits bestehende Klimaschutzziele durch das Klimaschutzgesetz noch einmal verschärft, um das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen. Es offenbart sich der Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen.

Sollten wir deswegen in Starre verfallen und das vermeintlich Unvermeidbare geschehen lassen? Nein, getreu dem Motto: „Wer kämpft kann verlieren, wer nicht kämpft hat schon verloren.“

Die Genossenschaft hat als wesentliches Ziel, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sicherzustellen. Dieses Ziel deckt sich mit dem Klimaschutzziel, denn gut, sicher und sozial verantwortbar kann nur sein, was auch nachhaltig ist.

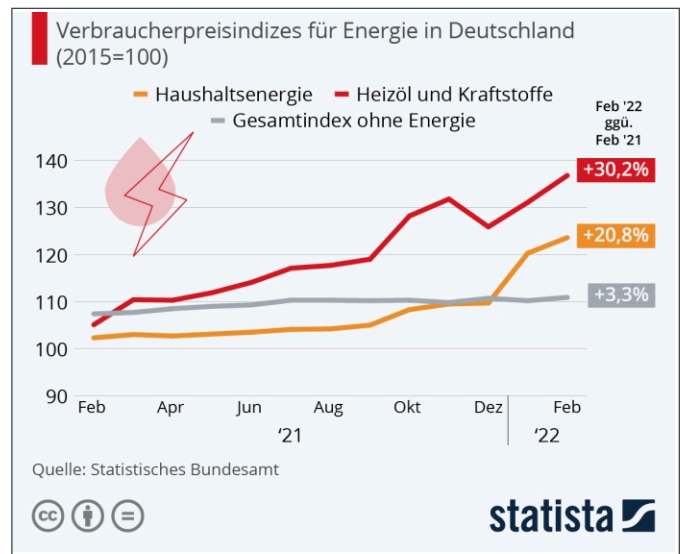
Wir wollen Sie mit dieser Sonderausgabe unserer Drinnen & Draußen über die Auswirkungen im Allgemeinen informieren und im Besonderen auf die Situation der Genossenschaft eingehen verbunden mit einem Ausblick, welche Vorgehensweise die Genossenschaft zur Erreichung des gemeinsamen Ziels eingeschlagen hat.



# Inflation, Preissteigerungen und Novellierungen

## Was hat sich im vergangenen Jahr verändert und was kommt auf uns zu ...

Der Anspruch, klimaneutralen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, kann einen Zielkonflikt darstellen, denn die Situationen auf den Weltmärkten aufgrund des Ukraine-Konflikts, in Verbindung mit der hohen Inflation, lassen die Kosten erheblich steigen. So legten die Preise für Haushaltsenergie, also Strom, Gas und andere Brennstoffe, binnen eines Jahres um 21 Prozent zu. Die Preise für Heizöl und Kraftstoffe stiegen im selben Zeitraum sogar um 30 Prozent. Tendenz steigend.

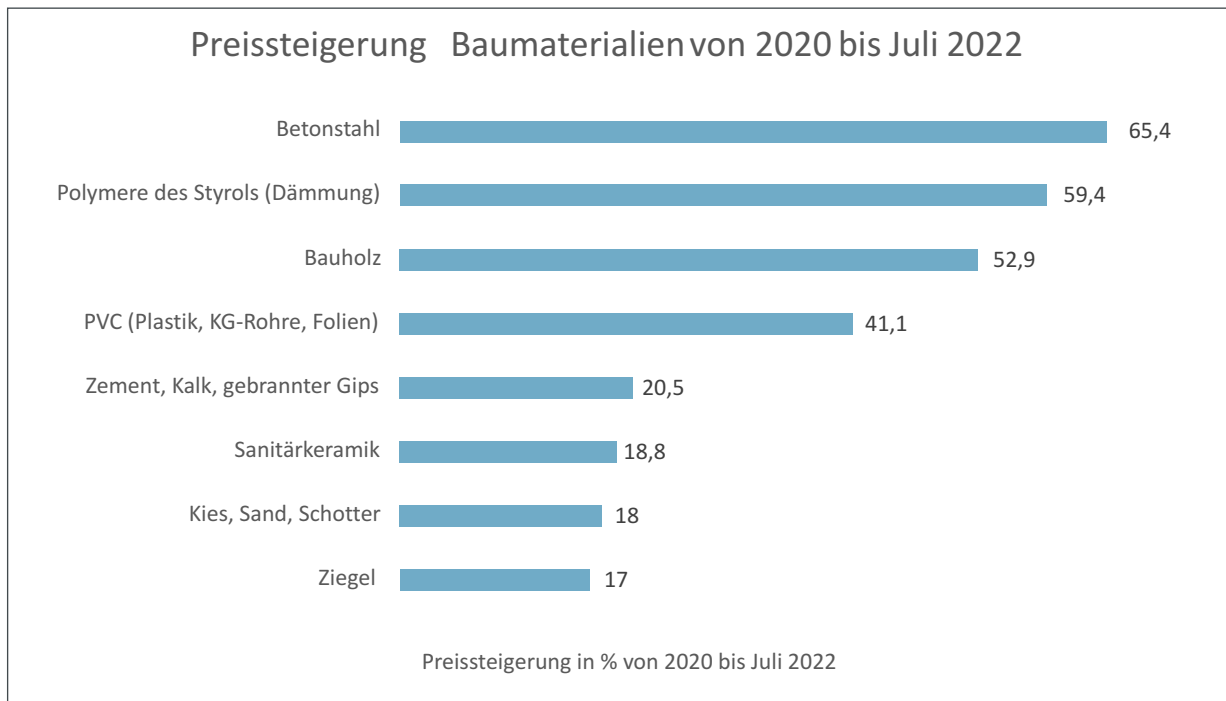


Nicht nur im Energiesektor sind die Auswirkungen spürbar, sondern auch im Bereich der Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungskosten. Die Entwicklung des Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau kann aus der untenstehenden Abbildung entnommen werden:



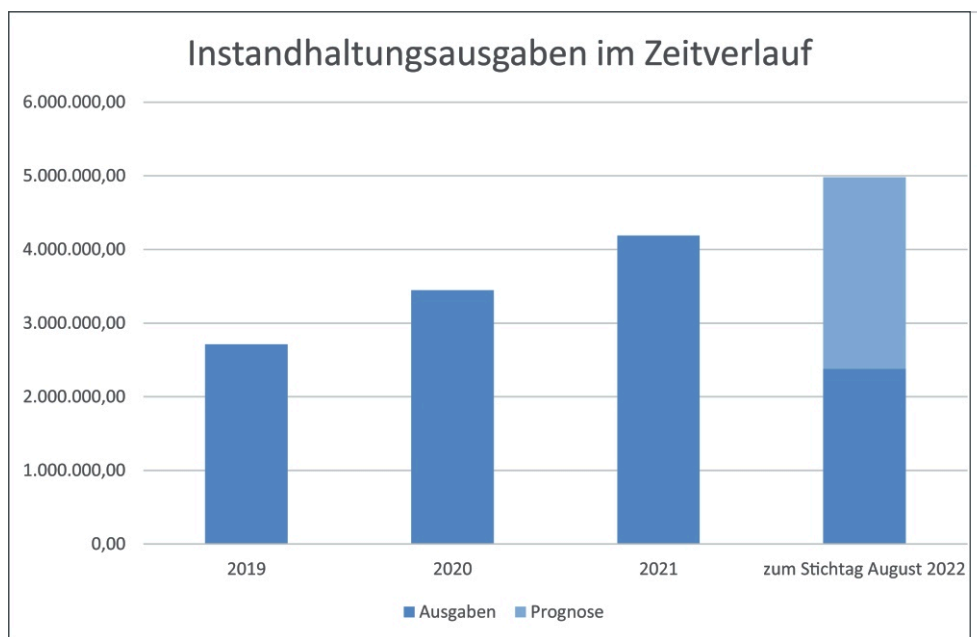
Der Baupreis ist von ca. 4 Prozent im Jahr 2021 auf knapp 20 Prozent im Jahr 2022 angestiegen, nur im Vergleich zum Vorjahr.

Bei einzelnen Baumaterialien stellen sich die Preissteigerungen wie folgt dar:

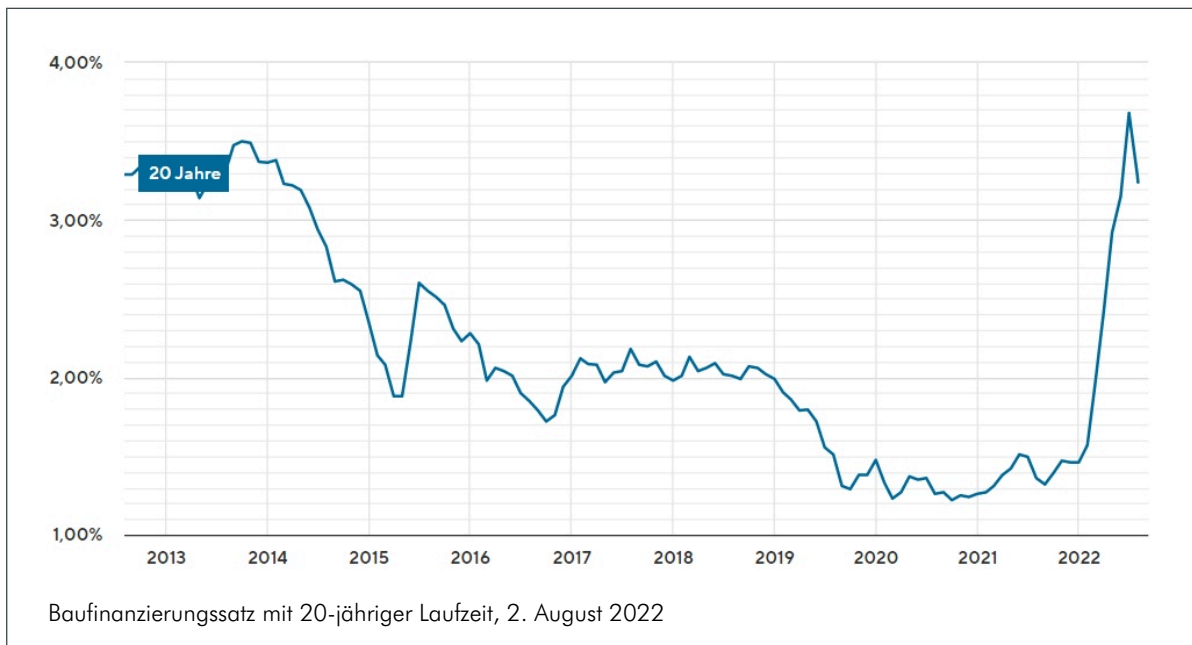


„Materialien und Vorprodukte sind nicht alles. Aber ohne sie ist alles nichts.“ Nicht nur Stahl und Holz sind Mangelware, auch Plastikscharter, Kunststoffe, Dämmmaterial und sogar Silikonkartuschen. Die Knappheit verstärkt die Preisspirale.

Trotz der angestiegenen Baukosten haben wir es uns zur Aufgabe genommen, mehr in unseren Bestand zu investieren und diesen auf den zukünftigen Standard zu bringen. Wie sich die Instandhaltungskosten der Genossenschaft in den Jahren 2019 bis 2022 entwickelt haben, ist in der nachstehenden Grafik zu sehen:



Die Steigerung der Instandhaltungsausgaben von dem Jahr 2019 auf das Jahr 2021 spiegelt zum Teil auch den stetigen Anstieg des Baupreisindex für Wohngebäude wieder. Unter Einbeziehung der Kosten für noch geplante Instandhaltungsmaßnahmen liegen die Ausgaben für Instandhaltungsarbeiten dieses Jahr bereits bei 3,2 Millionen Euro. Hier kommen im Laufe des Jahres aller Voraussicht nach unplanbare Instandhaltungsmaßnahmen hinzu, so dass wir vermutlich am Ende des Jahres die Ausgaben der letzten Jahre weit übertreffen werden.



Auch die Zinsen zur Finanzierung der Genossenschaft und seiner Bauprojekte sind um ca. das Dreifache bis Fünffache seit Jahresbeginn gestiegen; Tendenz steigend, zumal die Europäische Zentralbank (EZB), den sogenannten kurzfristigen Leitzins, an dem sich europäische Finanzinstitute orientieren, erstmals seit über zehn Jahren angehoben hat.

Die Inflation, die Erhöhung des gesetzlichen Mindestlohns und Lohntarifabschlüsse und Fachkräftemangel führten und führen zu weiteren Verteuerungen der Personalkosten.

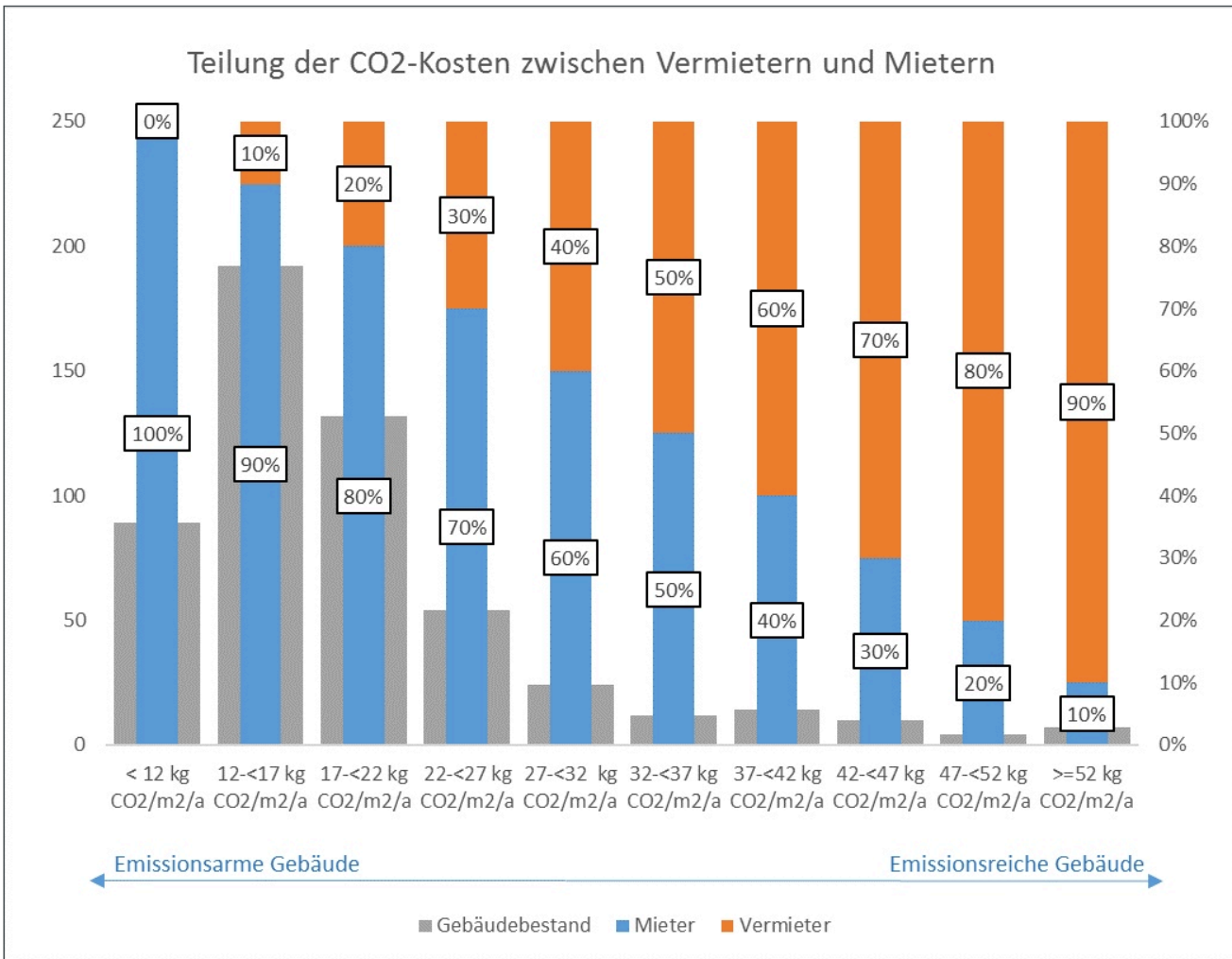
Darüber hinaus steigen auch die Kosten der Versicherungsprämien. Der Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft geht von einer Steigerung des gleitenden Neuwertfaktors von rund 15 Prozent aus. Dies ist die höchste Steigerung seit Einführung dieses Faktors. Der gleitende Neuwertfaktor dient zur Berechnung des aktuellen Neubauwertes, wodurch dieser auch einen erheblichen Einfluss auf die Höhe des Versicherungsbeitrags hat.

Neben den beispielhaft vorgestellten Preissteigerungen, möchten wir Ihnen einen Einblick in verschiedene wesentliche gesetzliche Novellierungen geben.

Zum einen trat Anfang des Jahres die Novellierung der Grundsteuer in Kraft. Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine Steuer auf „Grund und Boden“. Die Grundsteuer ist die Haupteinnahmequelle einer Stadt und nimmt einen wesentlichen Bestandteil der Betriebskostenabrechnung ein. Das Grundsteuerreformgesetz sieht vor, dass per Stichtag 1. Januar 2022 eine Neubewertung aller Grundstücke erfolgen muss. Bei Mietwohnungen etwa, sind künftig der Bodenrichtwert sowie eine statistisch ermittelte Nettokaltmiete maßgeblich. Um in Zukunft zu vermeiden, dass vergleichbare Grundstücke erneut unterschiedlich besteuert werden, wird die Bewertung alle sieben Jahre aktualisiert. Eine Anwendung – auf Basis dieser Neuberechnung der Grundsteuer – ist erstmals für das Jahr 2025 vorgesehen.

Weiter wird seit 2021 in Deutschland ein Preis für die Emissionen von Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) erhoben. Kohlenstoffdioxid entsteht beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen. Aktuell gilt ein Preis von 30 Euro pro Tonne emittiertem CO<sub>2</sub>. Dieser Preis wird schrittweise auf bis zu 55 Euro im Jahr 2025 steigen. Der Gesetzentwurf zur Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten, den das Kabinett hierzu am 25. Mai 2022 beschlossen hat, sieht vor, dass der CO<sub>2</sub>-Preis bei Wohngebäuden nach einem Stufenmodell zwischen Vermietern und Mietern aufgeteilt werden soll. Das Modell basiert auf den tatsächlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen des jeweiligen Gebäudes.

Wie die CO<sub>2</sub>-Abgabe in den einzelnen Stufen aufgeteilt wird, ist im Folgenden genau abgebildet:



Geplant sind insgesamt zehn Stufen, in denen der Kostenanteil für Vermieter und Mieter – je nach CO<sub>2</sub>-Ausstoß – variiert. Grundsätzlich gilt: Emissionsreiche Gebäude sind schlecht für die Umwelt und den Geldbeutel: Um die CO<sub>2</sub>-Abgabe für die genossenschaftlichen Mieter zu reduzieren, helfen daher nur Maßnahmen zur Einsparung von Energie oder der Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeerzeugung, da diese nahezu CO<sub>2</sub>-neutral sind.

## Bei so vielen Neuerungen fragen Sie sich bestimmt, welche Auswirkungen das auf Sie und auch auf uns als Genossenschaft haben könnte.

Fangen wir doch zunächst bei den Energiekosten an: Auf die Betriebskostenabrechnung des vergangenen Jahres haben die steigenden Energiepreise keine Auswirkung. Im nächsten Jahr können allerdings **hohe Nachzahlungen auf unsere Mieter** zukommen.

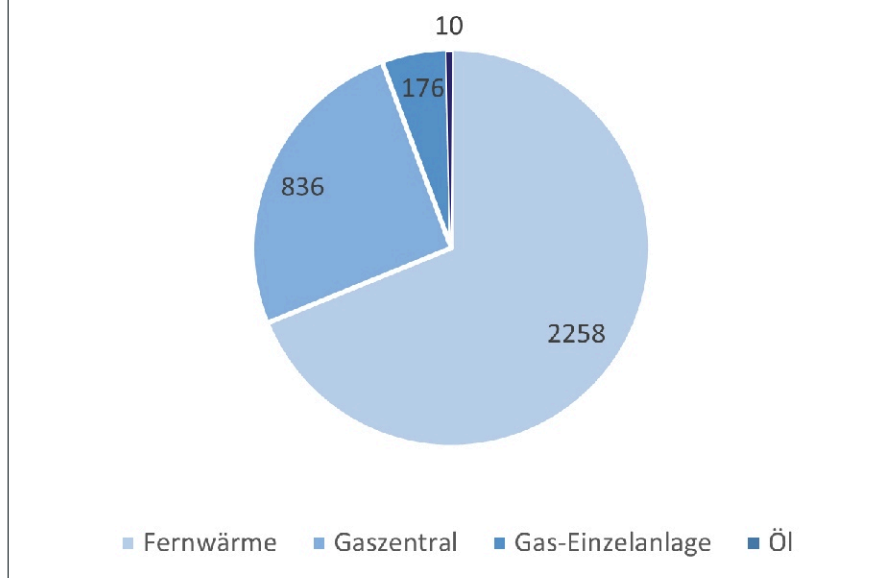
Wie uns bereits die Fernwärme Duisburg GmbH am 4. Juli 2022 mitteilte, sind die Bezugspreise für die Wärmelieferung durch die Fernwärme Duisburg GmbH rückwirkend zum 1. Juli 2022 um 27,2 Prozent angehoben worden. Deshalb wurden alle von der Fernwärmeversorgung abhängigen Wohnungsnutzer über eine Anpassung der Vorauszahlungen ab August informiert.

Die erheblichen Auswirkungen des Ukraine-Krieges zeigen sich auch bei den Bezugspreisen für Gas. Seit Mitte Juni kam es immer wieder zur Drosselung des Gasimports nach Deutschland durch russische Lieferanten. Es musste nach Ersatz gesucht werden, um fehlende Importe zu kompensieren. Diese Kosten konnten in der Vergangenheit aufgrund vertraglicher Regelungen häufig nicht an Gasverbraucher weitergegeben werden.

Das hat für die betroffenen Gasimporteure erhebliche Verluste zur Folge gehabt, die sie nur zeitlich begrenzt decken konnten. In einer solchen Situation droht der Zusammenbruch von Unternehmen, die für das Funktionieren des Gasmarkts und die Versorgungssicherheit wichtig sind.

Die Bundesregierung hat jetzt die Möglichkeit geschaffen, die Zusatzkosten, die beim Einkauf von Ersatzgas anfallen, mittels einer Umlage auf Gasverbraucher (Gaspreisanpassungsverordnung) zu verteilen. Die Umlage in Höhe von 2,419 ct/kWh, soll ab 1. Oktober 2022 bei allen Gasverbrauchern erhoben werden und endet zunächst am 1. April 2024. Für das Jahr 2022 und 2023 gaben die Stadtwerke Duisburg GmbH einen Arbeitspreis von 1,974 ct/kWh an. Die Genossenschaft hat bereits 2020 langfristige Verträge zur Gasbeschaffung bis Ende 2025 abgeschlossen. Wir hoffen, dass diese Verträge bestehen bleiben können.

### Aufteilung Wohnungsbestand nach Heizungsart



Die Erhöhung der Gaspreise spielt auch für unsere Mieter eine **bedeutende Rolle!** Schließlich werden in unserem Bestand insgesamt 1.012 Wohnungen mit Gas beheizt. Auch auf Mieter, die Wärme über die Fernwärme Duisburg GmbH beziehen, wirkt sich die Gaspreiserhöhung aus, denn die Fernwärme Duisburg entsteht durch ca. 60 Prozent Gasverfeuerung.



In der folgenden Grafik ist exemplarisch die Gaspreisentwicklung für bundesdeutsche Haushalte abgebildet:



Novellierungen, erhebliche Preiserhöhungen und nun Umlagen. Da tauchen mit Sicherheit Fragen auf wie: Was ist eine Umlage? Oder: Wer verdient an den Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlung?

### Wir erklären es Ihnen Schritt für Schritt:

Als Genossenschaft gehen wir für die Heiz- und Betriebskosten in Vorkasse für unsere Mieter. Die tatsächlich angefallenen Kosten werden am Ende einer Abrechnungsperiode abgerechnet und auf die Mieter im Zuge der Heiz-/ Betriebskostenabrechnung umgelegt. So, wie die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen an die Fernwärmeversorgung der Stadt Duisburg nachgehen muss, so zahlen auch Sie eine monatliche Vorauszahlung, um eine hohe Nachzahlung am Ende einer Abrechnungsperiode zu vermeiden. Aufgrund der steigenden Energiekosten geht der Gesamtverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) von hohen Nachzahlungen für das Jahr 2022 aus. Deshalb wurden bereits ca. 2.000 Vorauszahlungen unserer Mieter fernwärmebeheizter Wohnungen angepasst. Die Anpassungen, die 50 Prozent der aktuellen Vorauszahlungen entsprechen, basieren auf einer Empfehlung und sind eine Vorsichtsmaßnahme.

# Klimaneutralität in unserem Wohnungsbestand Was ist zu tun?

Im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung unseres Wohnungsbestandes, stetig steigende Energiekosten und die neuen Vorgaben der Bundesregierung sehen wir uns dazu verpflichtet, den Gebäudebestand energetisch zu sanieren. Alle bereits durchgeführten Maßnahmen müssen überprüft und erneut bewertet werden.

Erklären wir doch zunächst, welche Klimaschutzziele vorgegeben sind: Im Energiekonzept der Bundesregierung aus dem Jahr 2010 ist als zentrales Ziel formuliert, bis zum Jahr 2045 einen annähernd klimaneutralen Gebäudebestand aufzuweisen. Etwa 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs und etwa 32 Prozent der Treibhausgasemissionen stammen aus dem Gebäudesektor. Dies macht deutlich, wie wichtig es für das Klimaziel ist, Gebäude energetisch zu sanieren!

Die Grafik zeigt die CO<sub>2</sub>-Emissionen der einzelnen Sektoren und spiegelt auch das 1,5 Grad-Ziel wider. Das Ziel besagt, dass der menschengemachte globale Temperaturanstieg durch den Treibhaus-effekt auf 1,5 Grad Celsius begrenzt werden soll.

Um eine Energiewende und die damit verbundenen Ziele zu erreichen, benötigt es eine umfassende Mitwirkung von Eigentümern, Nutzern und Politik.

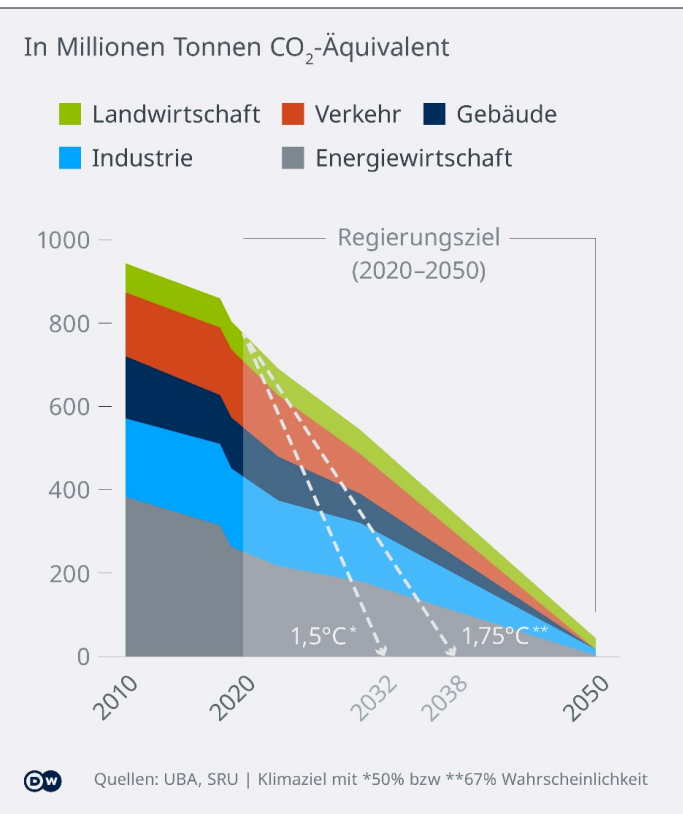
Für das Jahr 2030 wurden im Klimaschutzplan für alle Sektoren Zwischenziele aufgenommen.

Zwischenziel bis zum Jahr 2030 ist es, die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor von 209 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> im Jahr 1990 auf 70 bis 72 Millionen Tonnen im Jahr zu senken. Dieses Ziel stellt uns als Gesellschaft und auch die Genossenschaft vor große Herausforderungen.

## Was setzen wir bereits um, um dieses Ziel zu erreichen?

Seit Anfang 2020 setzen wir auf Ökostrom in unseren Wohnanlagen. Auch haben wir im Jahr 2021 bereits ca. 3.000 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup> bis zum Jahr 2022 Garagen- und Dachflächen unserer Bestände begrünt. Dachbegrünungen sind nicht nur vorteilhaft für Flora und Fauna, sondern ermöglichen auch eine Einsparung von 40 Prozent der Niederschlagswassergebühren im Falle einer Entwässerung über das Kanalisationsnetz. Für dieses Jahr und in den Folgejahren wollen wir neben weiteren Dachbegrünungen auch Fassadenbegrünungen, Photovoltaik-Anlagen und alternative Beheizungsformen planen und umsetzen.

Technisch ist vieles möglich, jedoch müssen die einzelnen Maßnahmen sozialverträglich und für unsere Genossenschaft ökonomisch sein.



## Was kann die Genossenschaft also tun, um den Energieverbrauch der Gebäude zu senken?

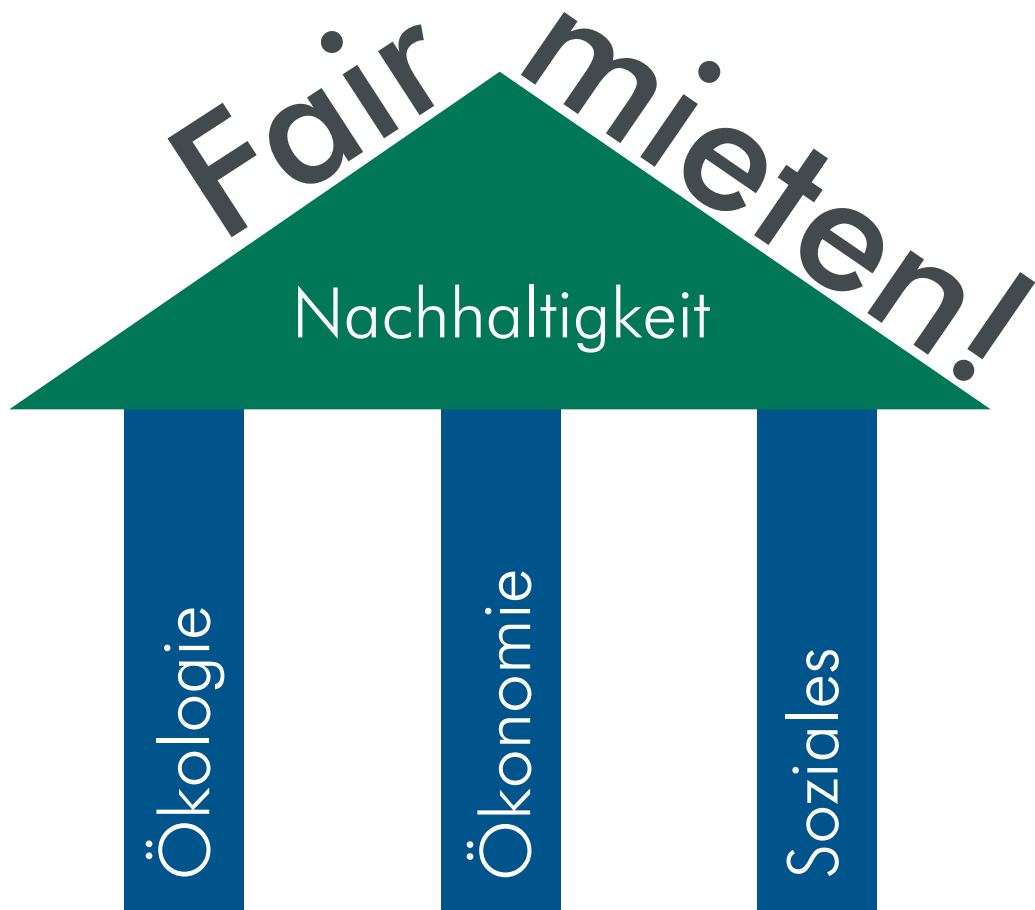
Es können Einsparmöglichkeiten durch eine Kombination von unterschiedlichen Maßnahmen in drei verschiedene Richtungen realisiert werden:

1. durch Dämmungsmaßnahmen an der Gebäudehülle
2. durch die Optimierung der Anlagentechnik
3. durch die Anpassung des Nutzungsverhaltens der Bewohner eines Gebäudes

Wie Sie als Mieter am besten Energie einsparen können, wollen wir Ihnen mit unserem Flyer näherbringen. Die Genossenschaft sorgt derzeit für die technische Sanierung. So bietet beispielsweise der Faktor Anlagentechnik aufgrund des technischen Fortschritts von Heizungsanlagen und Weiterentwicklung von erneuerbaren Energiequellen ein laufendes Energieeinsparpotenzial. Weiter kann die Effizienz einer Gebäudehülle durch eine Wärmedämmung zum Beispiel an Wänden und auf Dächern und neuen Fenstern erhöht werden.

**Unser Ziel ist es, in den kommenden Jahren unser „go green“ zu verstärken. Wir hoffen, dass wir Sie auf unserer Reise abholen und mitnehmen können!**





Nachhaltigkeit ist also das Stichwort, wenn es darum geht, Entscheidungen unseres täglichen Handelns zu treffen. Um Nachhaltigkeit genauer definieren zu können, nutzen wir die Terminologie der „drei Säulen der Nachhaltigkeit“, bestehend aus der ökologischen, der ökonomischen sowie der sozialen Nachhaltigkeit.

#### **Doch was bedeutet das eigentlich im Detail?**

Bei der ökologischen Nachhaltigkeit wird die Schonung der Ressourcen und Umwelt betrachtet. Folglich geht es um den bewussten Einsatz von weitestgehend natürlichen Ressourcen. Dies impliziert auch Bauprodukte und die Minimierung von „Verbräuchen“ wie etwa Heizenergie, Wasser, Abwasser, Abfall und Strom.

Aus ökonomischer Sicht hingegen müssen sich die Anschaffungskosten stets amortisieren. Da Immobilien einen langen Lebenszyklus haben, muss neben den Baukosten immer ihre gesamte Lebensdauer betrachtet werden. Hier kann unterschieden werden zwischen Errichtungskosten, Nutzungskosten, Aufwendungen für Reinigung, Wartung, Instandhaltung und Modernisierung sowie den Rückbaukosten. Wichtig hierbei ist, dass die Nutzungskosten und die damit verbundenen Anschaffungs- bzw. Sanierungskosten durch nachfolgende Erlöse gedeckt werden müssen.

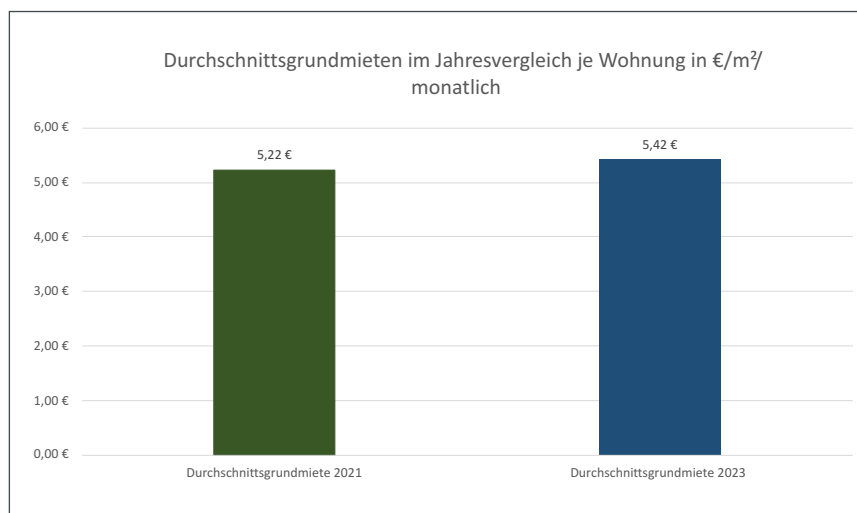
Weiter betrachten wir die soziale Nachhaltigkeit. Dieser Begriff meint die Ästhetik, die Behaglichkeit, den Gesundheitsschutz und die Gestaltung von Gebäuden. Der Einsatz von Produkten, die keine hohen Emissionen freisetzen, kann Gesundheitsrisiken mindern. Die Optimierung von Entwürfen und die Auswahl von Baustoffen und Techniken können über die gesamte Planungsphase und darüber hinaus die soziale Nachhaltigkeit steigern.

Die Genossenschaft hat nicht das Ziel, einen hohen Gewinn zu erwirtschaften, sondern für unsere Mieter einen sicheren, preiswerten und sozial verantwortbaren Wohnraum zu schaffen. So wollen wir auch in Zukunft neben der Sanierung und laufenden Instandhaltung neue zusätzliche Wohnungen bauen, um unseren Mitgliedern ein adäquates Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen.

## Einblick in die Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft der Mietpreisentwicklung ...

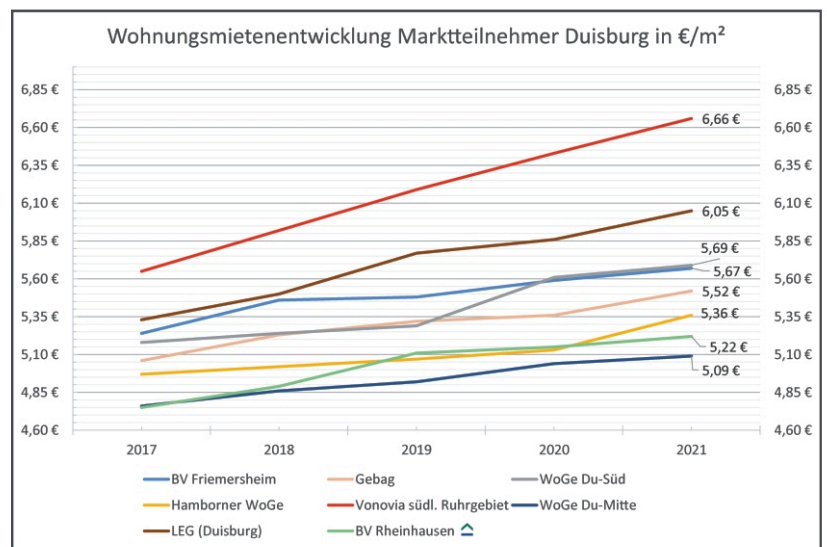
Um das Ziel eines preiswerten Wohnungsangebotes aufrecht erhalten zu können, wendete die Genossenschaft in der Vergangenheit eine zurückhaltende Strategie an, was die Anpassungen der Nettokaltmieten betrifft. In den letzten 20 Jahren gab es für frei finanzierte Wohnungen der Genossenschaft maximal zwei allgemeine Mieterhöhungen. Das bedeutet, dass lediglich Anpassungen an die ortsüblichen Vergleichsmieten erfolgten. Diese Strategie kann nicht mehr aufrechterhalten werden. Ein Grund sind die seit Jahren stagnierenden bis rückläufigen Einnahmen bei gewerblichen Vermietungen, die früher profitabler waren. Die aktuellen Rahmenbedingungen und Zukunftsprognosen zwingen die Genossenschaft gegenzusteuern und bedeuten eine Zeitenwende in der Mietanpassung. Anpassungen der Miete sind leider unumgänglich, um Substanzverluste zu verhindern und Investitionen in den Bestand aufrechterhalten zu können. Angefangen bei den Garagen- und Stellplatzmieten bis zu den Wohnungsmieten muss die Genossenschaft mehr Einnahmen erzielen, um notwendige Investitionen in den Bestand vornehmen zu können, die auch durch in Kraft tretende Gesetzespakete zur Beschleunigung der Energiewende und des Klimaschutzes vorgeschrieben sind.

Zur Veranschaulichung der Situation, dient die folgende Darstellung, die einerseits zeigt, wieviel ein Wohnungsnutzer der Genossenschaft im Jahr 2021 durchschnittlich je Quadratmeter Wohnfläche im Monat gezahlt hat und andererseits wie hoch der Mietpreis im Jahr 2023 auf Grund der Anpassungen der Mieten sein wird:



Demnach lag die Durchschnittsgrundmiete für Wohnungen im Jahr 2021 bei der Genossenschaft bei 5,22 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Übrigens: Ca. 58 Prozent der Wohnungen kosten weniger. Die Anpassung durch die allgemeine Mieterhöhung auf eine Durchschnittsmiete von 5,42 Euro/ m<sup>2</sup>/ mtl. bringt Potenzial für neue Projekte im Bestand und eine Anpassung im Markt.

Um Ihnen einen Eindruck davon zu geben, wie die Wohnungsmietenentwicklung der Genossenschaft im Vergleich zu anderen Marktteilnehmern in den Jahren 2017 bis 2021 aussieht, haben wir folgende Grafik für Sie vorbereitet:



Wie aus der vorstehenden Grafik ersichtlich wird, hat die Genossenschaft per 2021 mit 5,22 Euro/ m<sup>2</sup>/ mtl. (grüne Linie) die zweitniedrigste Durchschnittsmiete im Vergleich zu den dargestellten Marktteilnehmern in Duisburg. Auffällig ist auch, dass die hiesigen Wohnungsgenossenschaften deutlich preisgünstiger als Vonovia oder die LEG sind.

Zugleich liegt die Genossenschaft mit den aktuellen Durchschnittspreisen für Garagen und PKW-Stellplätzen weit unter dem Durchschnitt der übrigen Marktteilnehmer. Daher werden zunächst die Mieten für Stellplätze einheitlich auf 25 Euro und Garagen um mindestens 5 Euro, maximal jedoch 15 Euro im Monat angehoben, je nach Lage, Ausstattung und technischem Zustand. Selbst die neuen, höheren Mietpreise in diesem Segment sind im Vergleich zu anderen Angebotspreisen günstig. Die Wohnungsmieten werden im gesamten frei finanzierten Bestand um 10 Prozent angehoben. Die öffentlich geförderten Wohnungen erfahren eine Preisanpassung entsprechend den noch zu veröffentlichenden Kostensätzen nach der II. Berechnungsverordnung.

## Wir, als Genossenschaft, sind stärker als ein Einzelner.

Das Fundament dieser starken Gemeinschaft bilden Sie, als Mitglied der Genossenschaft. Trotz dieser bevorstehenden Aufgaben wird die Genossenschaft – der Tradition der Vergangenheit folgend – alles versuchen, um die Belastungen zu verteilen, so dass die Folgen für den Einzelnen erträglicher ausfallen.

## Darauf können Sie bauen!

Auch wir als Unternehmen sehen uns stets dazu verpflichtet, einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten, da wir als Vorbild fungieren möchten.

In unserer Verwaltung werden ebenfalls Maßnahmen umgesetzt, um Energie zu sparen. Die Verwaltung erreicht den zweithöchsten Effizienzhausstandard 55 der KfW-Förderbank. Unsere Geschäftsräume sind außerdem mit LED-Lampen ausgestattet. Auch sind wir in den letzten Zügen der Anbringung unserer Photovoltaik-Anlage, die ca. 40 Prozent des Betriebsstromes erzeugen soll. Die Photovoltaik-Anlage verursacht während der Nutzungsphase kaum Emissionen und hat daher eine sehr gute Umweltbilanz. Die einzelnen Büroräume verfügen über eine Umluftkühlanlage, welche einen Unterschied von 8° C zur Außentemperatur erzeugen kann. Im Vergleich zu einer Klimaanlage ist sie zudem klimaschonender. Neben dem technischen Standard soll auch das Nutzungsverhalten der Mitarbeiter der Bauverein Rheinhausen eG

klimaschonend sein. So soll im Winter beispielsweise nur auf maximal 19° C geheizt werden. Unsere Mitarbeiter sind zusätzlich stets dazu angehalten, darauf Acht zu geben, dass die EDV-Anlagen vollständig ausgeschaltet und nicht nur auf Standby gestellt werden.

Die oben genannten Maßnahmen sind kleine, aber effektive Möglichkeiten die nicht nur Ihren Geldbeutel schützen, sondern auch unsere Umwelt. Jeder kann einen Beitrag dazu leisten, seien auch Sie ein Teil davon.

Quellen:

WI Wohnungspolitische Informationen

<https://de.statista.com/infografik/26152/verbraucherpreisindizes-fuer-energie-in-deutschland/>

<http://www.vdw-rw.de/fileadmin/VdW-RW/Presse/VerbandsMagazin/2022/VM-06-2022-Web.pdf>

[https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/co2-preis-inwiefern-muessen-sich-vermieter-beteiligen\\_84342\\_525922.html](https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/co2-preis-inwiefern-muessen-sich-vermieter-beteiligen_84342_525922.html)

[https://www.bmj.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2022/0525\\_Aufteilung\\_CO2-Kosten.html](https://www.bmj.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2022/0525_Aufteilung_CO2-Kosten.html)

<https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/grundsteuer-neue-berechnung-2022-faq-100.html#%3A-%3Atext=Was+ändert+sich+bei+der%2Czur+Berechnung+der+Steuer+nicht>

Statistisches Bundesamt und Zentralverband des deutschen Baugewerbes, eigene Berechnungen aus Einzelgrafiken:

[https://www.zdb.de/fileadmin/user\\_upload/Preisentwicklung\\_Material\\_2022\\_07.pdf](https://www.zdb.de/fileadmin/user_upload/Preisentwicklung_Material_2022_07.pdf)

