

VerbandsMagazin

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



36 JETZT ANMELDEN!
VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT
AM 22. JUNI 2021

16 BESCHLEUNIGTER AUSBAU:
GEBÄUDE-ELEKTROMOBILITÄTSINFRASTRUKTUR-GESETZ
(GEIG) IST IN KRAFT GETRETEN

4 SCHWERPUNKT – KLIMAZIELE IM WOHNGEBÄUDESEKTOR
Auf dem Weg zum klimaneutralen
Gebäudebestand

Klimaschutz als gesellschaftliche Herausforderung unter neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

„Der Klimawandel betrifft Mieter und Vermieter gleichermaßen“

Im Zusammenhang mit klimaschonendem Bauen und Wirtschaften gibt es eine Vielzahl neuer Gesetze und Vorschriften auf nationaler Ebene, wie das Gebäudeenergiegesetz (GEG), die Änderung des Brennstoffemissionshandelsgesetzes zur Einführung einer CO₂-Bepreisung für Wärme und Verkehr, die Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) sowie das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG). Hier wird es zu unterschiedlichen Einflüssen und Auswirkungen auf technische Innovationen und Konzepte auch unter Berücksichtigung der Vielzahl von Fördermöglichkeiten kommen.

Für die Wohnungswirtschaft dürften in diesem Zusammenhang refinanzierbare Investitionskosten bei maximaler Reduzierung der CO₂-Emissionen wichtig sein. Von besonderer Bedeutung ist für Mieter und Wohnungsunternehmen die diskutierte Aufteilung der CO₂-Bepreisung. Zu erwarten ist, dass die derzeit komplett von den Mietern übernommenen Mehrkosten der CO₂-Bepreisung zukünftig in Teilen auch auf den Vermieter übertragen werden. Ein Hinweis hierauf findet sich im Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung, wonach eine Änderung des Mietrechtes zur Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO₂-Abgabe geprüft wird. Damit soll nicht nur der Wohnungsnutzer zu energieeffizientem Verhalten, sondern auch der Eigentümer zur Vornahme klimafreundlicher Investitionen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes veranlasst werden. Die politisch bereits geforderte hälftige Aufteilung könnte ein Ergebnis aus dieser Debatte sein. Die Diskussion darüber wird jedenfalls mit der deutlich steigenden Erhöhung der CO₂-Abgabe an Fahrt aufnehmen.

Eine gesetzliche Aufteilung der CO₂-Bepreisung sieht der GdW allerdings kritisch und hat sich stattdessen für die Begrenzung der Umlage unter Berücksichtigung des energetischen Standards und des Energieverbrauchs des Gebäudes ausgesprochen.

Ebenfalls bleibt abzuwarten, wie sich die neue EEG 2021 auf die Verwendung und das Angebot auf den Mieterstrom nun auswirkt. Der seit Juli 2017 im EEG eingeführte Mieterstromzuschlag hat die erhoffte Wirkung aufgrund bürokratischer, steuerlicher sowie technischer Hindernisse jedenfalls nicht gezeigt. Wir bei der WBG arbeiten zurzeit mit Juristen an einer praktikablen Lösung.

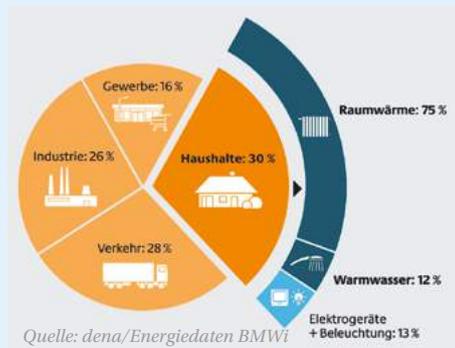
Eine sehr interessante Möglichkeit ist – trotz hoher energetischer Verluste – Solarstrom durch Elektrolyse („power 2 gas“) in Wasserstoff als Energiespeichermedium umzuwandeln. Dieser klimaneutral erzeugte Wasserstoff kann gespeichert werden und in einem Blockkraftwerk zur Erzeugung von Wärme und Strom ebenso wie für eine Kfz-Wasserstofftankstelle verwendet werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Gas ins Erdgasnetz einzuspeisen.

Zu hoffen bleibt, dass bei der Vielzahl der Möglichkeiten beim Einsatz erneuerbarer Energien sehr zügig die richtigen Konzepte gefunden werden, um die gesteckten und dringend erforderlichen Klimaziele auch zu erreichen. Der Klimawandel betrifft Mieter und Vermieter gleichermaßen. Klimaneutrales Bauen und Wirtschaften ist nicht erst seit heute eine gesellschaftliche Aufgabe und eine große Herausforderung. Dies spiegelt sich auch in der gesetzlichen Entwicklung der letzten Jahre sehr deutlich wider, denn das sagte die Schriftstellerin Marie von Ebner-Eschenbach vor weit über 100 Jahren: „Was wir heute tun, entscheidet darüber, wie die Welt morgen aussieht.“

Rainer Heubrock

Vorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG
Vorsitzender Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung im VdW Rheinland Westfalen

4 Auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudestand



SCHWERPUNKT

- 4 **Auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand**
Klimaziele im Wohngebäudesektor
- 6 **Wohnungswirtschaftliche Initiative erarbeitet Instrumente**
Ziel: Klimaneutralität bis 2050
- 7 **Für das Wohnen von morgen**
Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sind dabei
- 8 **Streit um die Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung**
Wohnungswirtschaft fordert differenzierte Betrachtung
- 10 **Mieterstrom als zentraler Baustein für den Klimaschutz**
EEG 2021 erfüllt die meisten Forderungen der Wohnungswirtschaft
- 12 **Beweggründe und Potenzial von Wasserstoff im Wohngebäudesektor**
Interview mit Anja Surmann, Geschäftsführerin von KlimaDiskurs.NRW
- 14 **Wasserstoff als möglicher Schlüssel für einen klimaneutralen Wohnungsbestand**
Vonovia forscht in Energiezentrale für eine CO₂-neutrale Zukunft
- 15 **Landesregierung setzt Rahmen für Klimaziele**
NRW will bis 2050 treibhausgasneutral wirtschaften

16 Gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität



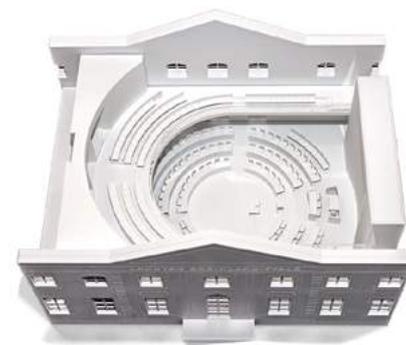
AKTUELLES

- 16 **Gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität**
Ausbau der Elektromobilität
- 17 **Kompetenzzentrum für Integration im Quartier gefordert**
Integrationsgipfel der Bundesregierung
- 18 **Wohnungswirtschaft erarbeitet neue Position für einen bezahlbaren Breitbandausbau**
Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG)
- 19 **Mitgliedergerecht agieren – zu Hause und digital**
Verein Wohnen in Genossenschaften stellt neue Studien vor

AKTUELLES NRW

- 20 **Energieeffizienter Wohnraum für 25.000 Menschen**
Projekt der EnergieAgentur.NRW „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“
- 21 **VdW-Mietrechtstag 2021**
Zum ersten Mal digital
Ausweisung von Radonvorsorgegebieten
Radon in Nordrhein-Westfalen
- 22 **Neue Förderkonditionen wecken großes Interesse**
Informationsveranstaltung zur Wohnraumförderung 2021

26 Landtagswahl: Die Zeichen stehen auf Kontinuität



- 23 **Weiterbildung von neuen Aufsichtsräten erfolgreich abgeschlossen**
Wohnungswirtschaft nach den Kommunalwahlen
- 24 **Neue Website für engagierte Quartiere**
Audit Generationengerechtes Wohnen im Quartier
- 25 **Energiewende zum Mithören**
Podcast-Gespräch zum seriellen Sanieren im Rheinischen Revier

AKTUELLES RLP

- 26 **Landtagswahl: Die Zeichen stehen auf Kontinuität**
Ergebnis der Landtagswahl Rheinland-Pfalz
- 28 **Kampagne „Modernisieren mit Rabatt“ der Förderbank ISB**
Wohnraumförderung und Klimaschutz
Beeinflusst Homeoffice den Wohnungsmarkt?
Bauforum Rheinland-Pfalz

VDW-ARBEITSKREISE

- 29 **Barrierefrei, öffentlich gefördert und generationengerecht!**
Arbeitskreis Generationengerechtes Wohnen
Wie Corona unsere Quartiere verändert
Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung

32 Spatenstich für das erste Neubau-
projekt seit 30 Jahren



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

38 Ermäßigter Steuersatz bei Haus-
wasseranschlüssen



Quelle: iStockphoto.com

44 Forschungsprojekt „BaltBest“ deckt
Effizienzpotenziale bei Anlagen-
technik und Nutzerverhalten auf



Quelle: dimaris - stock.adobe.com

30 Was tun, wenn das Unternehmen
von einer Cyberattacke betroffen
ist?
Arbeitskreis Datenschutz

VERBAND UND GREMIEN / ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

31 Franz-Bernd Große-Wilde folgt auf
Ulrich Bimberg
Wechsel des Spartenvorsitzes der
Genossenschaften

**Gestiegene Fertigstellungszahlen
und stabile Mieten**
Wohnbarometer der
Arbeitsgemeinschaft Kölner
Wohnungsunternehmen

AUS DEN UNTERNEHMEN

32 Spatenstich für das erste Neubau-
projekt seit 30 Jahren
Neubauquartier der Margarethe
Krupp-Stiftung

33 Bahn frei für die „Weiler Höfe“
Kooperation der GAG Immobilien AG
für Neubauquartier in Köln

**Kilowatt statt Liter aus der
Zapfsäule**
Erster E-Mobilitäts-Hub der Neusser
Bauverein AG gestartet

34 Seit 100 Jahren für bezahlbaren
Wohnraum in Wesel
Jubiläum der Wohnungsbaugenossen-
schaft Wesel eG

35 Die Schuhe werden im Herbst
geschnürt
Verschiebung des 9. VIVAWEST-
Marathons

TERMINE

36 Live, digital und online aus dem Van
der Valk Airport Hotel in Düsseldorf
20. VdW-Forum Wohnungswirtschaft
am 22. Juni 2021

STEUERN

37 Strittige Kaufpreisaufteilung bei
Immobilien: Gerichte dürfen nicht
einfach auf BMF-Arbeitshilfe
zurückgreifen
Einkommensteuer

**Koalition beschließt Entwurf eines
Dritten Corona-Steuerhilfegesetzes**
Gesetzgebung

Kapitalertragsteuer-Anmeldung
Solidaritätszuschlag

38 Ermäßigter Steuersatz bei Hauswas-
seranschlüssen
Umsatzsteuer

39 Änderung in der Abgabenordnung –
Höhere Pauschalen für Ehrenamt-
liche
Jahressteuergesetz

40 Umkehr der Steuerschuldnerschaft
Telekommunikationsdienstleistun-
gen / § 13b
Umsatzsteuer

RECHT

41 Stand der Novellierung der Bundes-
bodenschutzverordnung
Mantelverordnung

42 Umgang mit Asbest
Nationaler Asbestdialog

TECHNIK UND MULTIMEDIA

43 Sind Daten und Privatsphäre jetzt
besser geschützt?
Bundeskabinett beschließt
Telekommunikation-Telemedien-
Datenschutzgesetz

44 Forschungsprojekt „BaltBest“ deckt
Effizienzpotenziale bei Anlagen-
technik und Nutzerverhalten auf
Energieeffizienz durch smarte Gebäu-
detechnik

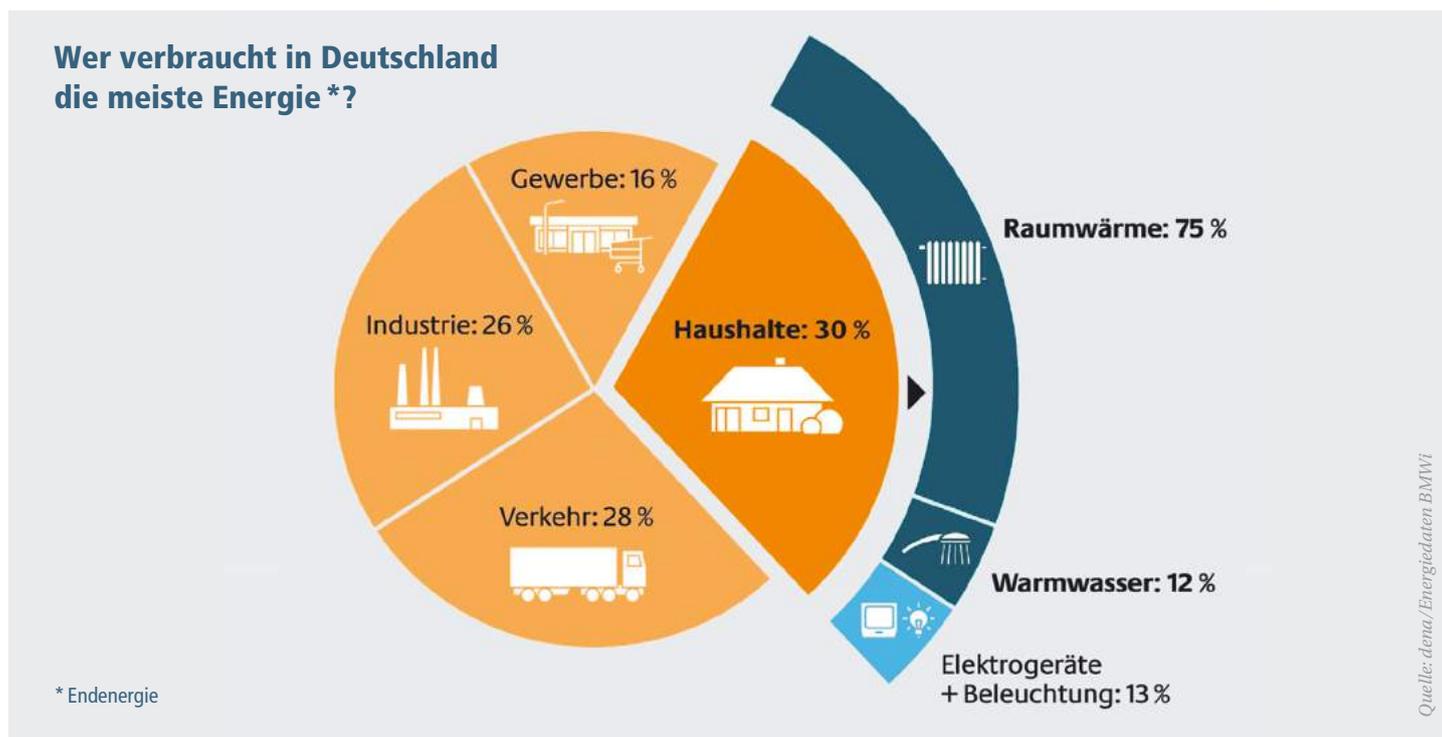
46 FÜR SIE GELESEN

47 SEMINARE

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbar-
keit wird die männliche Personenbezeichnung
gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch auf
beide Geschlechter.

Auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand

KLIMAZIELE IM WOHNGBÄUDESEKTOR >> Um die festgeschriebenen Klimaschutzziele zu erreichen und Treibhausgasemissionen in Deutschland zukünftig stark zu reduzieren, kommt dem Gebäudesektor eine wichtige Rolle zu – immerhin sind Gebäude für etwa 30 Prozent der energiebedingten CO₂-Emissionen in Deutschland verantwortlich. Ein maßgebliches Ziel der deutschen Energie- und Klimapolitik ist daher bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudesektor zu schaffen.



Auf Haushalte entfallen mehr als 30 Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland, rund 75 Prozent davon für Raumwärme

Der Klimaschutz zählt seit Jahren zu den Schwerpunktthemen auf allen politischen Ebenen und nimmt an Bedeutung stetig zu. Mit dem European Green Deal zeigt die EU, dass sie weiterhin eine internationale Vorreiterrolle im Klimaschutz einnimmt. Als wichtiger Bestandteil dieser Wachstumsstrategie für eine klimafreundliche Wirtschaft wurde 2020 der Vorschlag für ein Europäisches Klimagesetz vorgelegt. Erstmals will sich die EU gesetzlich dazu verpflichten, bis 2050 klimaneutral zu sein und formuliert zudem das Zwischenziel, bis 2030 mindestens 55 Prozent Treibhausgasminderung im Vergleich zu 1990 zu erreichen.

Auch die deutsche Klimaschutzpolitik ist mit der europäischen eng verbunden. Mit dem Klimaschutzprogramm und dem Klimaschutzgesetz will die Bundesregierung sicherstellen, dass der Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 frei

gemacht wird und die festgelegten Klimaschutzziele der EU erreicht werden.

Politische Ausgangslage 2021

Im Fokus des Klimaschutzprogramms steht eine im Januar 2021 eingeführte Bepreisung der CO₂-Emissionen für Verkehr und Gebäudewärme. Um den Einsatz fossiler Energieträger für die Gebäudeheizung und in der Mobilität zu reduzieren, wird der CO₂-Ausstoß verteuert und der Einsatz erneuerbarer Energie gefördert. Der CO₂-Preis für fossile Brennstoffe soll von zunächst 25 Euro bis zum Jahr 2025 auf 55 Euro pro Tonne Kohlenstoffdioxid steigen.

Unklar ist jedoch weiterhin, wer die Mehrkosten des CO₂-Preises für Gebäude zahlen soll und wann eine rechtliche Regelung, z. B. mit der Novelle der Heizkostenverordnung, in Kraft treten wird. Damit der CO₂-Preis tatsächlich zu mehr Klimaschutz im Ge-

bäudebereich führt, muss für Mieter der Anreiz geschaffen werden, energieeffizient zu heizen, und für Vermieter, in klimaschonende Heizungssysteme sowie energetische Sanierungen zu investieren. Es gilt folglich, finanzielle Lasten gerecht zu verteilen und von einer pauschalen Lösung abzusehen.

Auch mit der im Januar 2021 in Kraft getretenen Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) setzt die Bundesregierung auf die Steigerung des Anteils emissionsfreier, erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch. Hervorzuheben sind aus Perspektive der Wohnungswirtschaft hier v. a. die substantziellen Verbesserungen für Mieterstrom, um die dezentrale Stromversorgung durch Photovoltaikanlagen auszubauen. Außerdem hat der Deutsche Bundestag eine Entschließung angenommen, in der für mehrere ungelöste Punkte notwendige Nachkorrekturen genannt werden. Hier wird u. a. gefordert,

eine gesetzliche Regelung zu beschließen, nach der Wohnungsunternehmen die erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer nicht verlieren, wenn sie u. a. Mieterstrom über Solaranlagen auf ihren Gebäuden erzeugen und veräußern. Am 26. März 2021 vereinbarte die Koalition zwei Änderungen im Rahmen der EEG-Reform, die gewerbesteuerliche Hemmnisse für Mieterstrom beseitigen und ein positives Signal an die Wohnungswirtschaft senden. Ein weiteres Hemmnis besteht allerdings weiterhin: Lokaler Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung-Anlagen bleibt weiterhin von den zulässigen Nebentätigkeiten für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ausgeschlossen.

Im November 2020 ist zudem das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Dieses führt das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG) in einer Gesetzgebung zusammen und legt u. a. energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest – etwa an die Gebäudehülle, an die Heizungs- und Klimatechnik und an den Hitzeschutz. Die bestehenden energetischen Anforderungen an Neubauten und an den Bestand wurden im GEG jedoch nicht erhöht. Für die Wohnungswirtschaft ist v. a. die vorgesehene Innovationsklausel von hoher Bedeutung, da sie u. a. Quartierslösungen ermöglicht, bei denen nicht jedes einzelne Gebäude den Energieanforderungen entsprechen muss, sondern das Quartier, für das zusätzliche Energiekonzepte umgesetzt werden können.

Das Landeskabinett in Nordrhein-Westfalen beschloss darüber hinaus Ende 2020 eine Verschärfung des existierenden Klimaschutz-

gesetzes, mit dem die Landesregierung den ambitionierten Klimaschutzzielen der EU folgt und sich verpflichtet, bis 2050 treibhausgasneutral zu wirtschaften. Gleichzeitig zur Novelle des Klimaschutzgesetzes wurde der Entwurf für das bundesweit erste Klimaanpassungsgesetz beschlossen. Ziel ist es, ein Zeichen zu setzen, dass neben dem Klimaschutz auch die Anpassung an den Klimawandel eine bedeutende Rolle spielt. Bei politischen Entscheidungen und kommunalen Planungsvorhaben soll künftig Klimaanpassung stets mitbedacht werden, sodass die Widerstandsfähigkeit gegen negative Folgen und Gefahren des Klimawandels erhöht werden kann.

Rheinland-Pfalz hatte 2014 als eines der ersten Bundesländer ein landeseigenes Klimaschutzgesetz verabschiedet. Mit einem dazugehörigen Klimaschutzkonzept und einem allerdings nicht bindenden Maßnahmenkatalog werden 107 Maßnahmen aufgezählt, die verschiedene politische Ebenen adressieren und dabei helfen sollen, das Landesziel der Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen. Der Katalog wurde im Dezember 2020 überarbeitet, u. a. soll die Einführung eines CO₂-Mietspiegels geprüft werden, was der VdW Rheinland Westfalen in einer Stellungnahme kritisch kommentiert hatte.

Wasserstoff als universeller Energieträger

Um die anstehenden Herausforderungen zu meistern und die festgelegten Klimaziele zu erreichen, gilt es zudem weitere Handlungsfelder, wie z. B. Energiespeicher, zu nutzen, ohne welche die Energiewende kaum realisierbar zu sein scheint. Aktuell wird die energiepolitische Diskussion in Europa und in Deutschland von Wasserstoff als universel-

lem Energieträger geprägt. Für die Energiewende könnte grüner Wasserstoff demnach ein Schlüsselement sein, da überschüssiger Strom aus erneuerbaren Energien bei Bedarf wieder ans Netz abgegeben oder für andere Sektoren, wie z. B. im Bereich Wärme oder Mobilität, nutzbar gemacht werden kann.

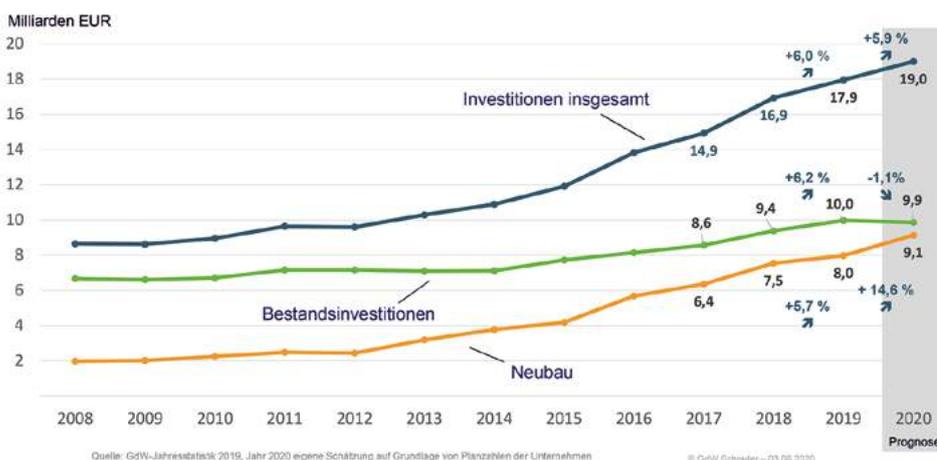
Änderungen der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen benötigt

Die Wohnungswirtschaft hat in den vergangenen Jahren bereits viel in die energetische Sanierung ihres Bestands investiert und somit signifikante CO₂-Einsparungen erzielt. Dennoch sind die festgelegten Ziele, insbesondere mit Blick auf den gegebenen zeitlichen Rahmen, sehr ambitioniert. Speziell im Gebäudebestand existieren weiterhin enorme Potenziale, den Energieverbrauch und den CO₂-Ausstoß zu mindern – auch wenn diese aus wirtschaftlichen Gründen oftmals ungenutzt bleiben. Aus technischer Sicht lassen sich durch energetische Sanierungen von Bestandsgebäuden und energieeffiziente Neubauten Treibhausgasemissionen zwar leicht reduzieren, trotzdem existieren bisher nur wenige Gebäude, die lediglich geringe Mengen fossiler Energie benötigen oder sogar mehr regenerative Energie erzeugen als verbraucht wird.

Auch wenn Bund und Länder mithilfe unterstützender Förderprogramme die wirtschaftlichen Auswirkungen mindern, steht die Wohnungswirtschaft vor einer großen Aufgabe und immensen finanziellen Herausforderungen. Insbesondere das Thema Mieterstrom wird hier als Schlüsselkomponente der Energiewende und zum Erreichen der Klimaziele verstanden. Entsprechend gilt es, die dezentrale und nachhaltige Energieerzeugung drastisch zu vereinfachen und zu entbürokratisieren, sodass nicht allein die Förderung den Ausschlag für eine Investition gibt, sondern die Wirtschaftlichkeit.

Neben der klimapolitischen Überlegung haben die politischen Maßnahmen, wie z. B. die eingeführte Bepreisung der CO₂-Emissionen, verstärkt auch eine sozialpolitische Debatte ausgelöst. Um die Themen Energieeffizienz und Bezahlbarkeit des Wohnens in Einklang zu bringen, werden weitere Änderungen der politischen Rahmenbedingungen benötigt, die der energetischen Modernisierung und dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit gleichermaßen verpflichtet sind.

Entwicklung der Investitionsleistungen 2008–2020 bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



ZIEL: KLIMANEUTRALITÄT BIS 2050

Wohnungswirtschaftliche Initiative erarbeitet Instrumente

Die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) unterstützt Wohnungsunternehmen dabei, individuelle Strategien zur Erreichung der Pariser Klimaziele 2050 zu entwickeln. Seit über einem Jahr ist der unabhängige Branchen-Zusammenschluss bereits erfolgreich aktiv. Zeit für ein erstes Resümee einer trotz Pandemie intensiven Arbeit.

Bis zum Jahr 2050 soll der Gebäudebestand in Deutschland klimaneutral sein. Noch 29 Jahre Zeit – viel für die einen, zu wenig für andere. Ein Patentrezept, wie Wohnungsunternehmen mit ihrer großen sozialen Verantwortung diese Mammutaufgabe bewältigen – und v. a. finanzieren – sollen, gibt es nicht. Politische Entscheider lassen hier noch immer viele Fragen offen. Auch wenn mit der neuen „Bundesförderung Energieeffiziente Gebäude“ (BEG) in großem Umfang investive Zuschüsse für Wohnungsunternehmen bereitstehen: Vielen Wohnungsunternehmen, besonders den kleineren, fehlen die Ressourcen – sowohl personell als auch finanziell. In der Branche herrscht daher nach wie vor große Unsicherheit bei der Frage, wie das Thema zeitnah und ziel führend angegangen werden kann.

Rege Resonanz

Vor diesem Hintergrund trat vor gut einem Jahr die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) auf den Plan: Sie hat 2020 intensiv genutzt, um für – und mit – den zahlreichen, nach Unterstützung suchenden Wohnungsunternehmen Instrumente für individuelle Klimastrategien zu erarbeiten und deren praktische Realisierung voranzutreiben. Ein Vorhaben, das starke Nachfrage und rege Beteiligungen erfuhr. Verzeichnete die Initiative zur Gründung 24 Unternehmen und vier institutionelle Partner, zählten zwölf Monate später bereits 80 Unternehmen und zehn Institutionelle zum Verbund. Von Anfang dabei: der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), die EBZ Business School GmbH, der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW RW) und der VdW südwest – Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft. Sechs weitere Regionalverbände sind mittlerweile hinzugekommen, die Know-how und Sachkompetenz einbringen. Die unvorhersehbaren Pandemie-bedingten Einschränkungen unmittelbar nach Gründung taten dem Erfolg keinen Abbruch. Im Gegenteil: Corona hat der IW.2050 – hinter der



aktuell rund 1,8 Millionen deutsche Wohneinheiten stehen – unerwartet zu einem Schub verholfen.

Vom Handbuch bis zu Werkzeugen

Die Ergebnisse können sich sehen lassen: Bilanzierungsregeln wurden erstellt, drei Werkzeuge zu Bilanzierung, Technik und Finanzierung erarbeitet, Lehrvideos und ein umfassendes Glossar. Die Ende 2020 vom GdW publizierte Arbeitshilfe zum CO₂-Monitoring ist ein großer Meilenstein für die Branche hinsichtlich einheitlicher Bilanzierungsregeln. Aufgrund der guten und engen Zusammenarbeit zwischen GdW und Initiative Wohnen.2050 ist hier eine wichtige Grundlage für die weitere gemeinsame Arbeit in der gesamten Branche und innerhalb der Initiative geschaffen. Austausch und Wissenstransfer unter den Partnern erfolgen kontinuierlich: Allein 2020 gab es insgesamt 30 Web-Veranstaltungen: Konferenzen, Seminare, Workshops, Dialoge, Regio-Praxisaustausch – mit bis zu 90 Teilnehmern pro Veranstaltung. Auch für 2021 hat der Zusammenschluss Großes vor: Auf Grundlage interner Umfragen wird derzeit eine umfassende Datenbank mit Fakten aus der Praxis erstellt. Deren Inhalte werden in einen ersten Praxisbericht einfließen, der Best Practice und Pilotprojekte erfasst, aber auch Herausforderungen und Hemmnisse aufzeigt. Er kann von allen Partnern genutzt werden und dient parallel dazu, die Verbände bei ihrer politischen Arbeit im laufenden Superwahljahr noch intensiver zu unterstützen. Bis Ende 2021 strebt die Initiative Wohnen.2050 an, dass 60 Prozent der Gründungspartner über eine eigene Klimastrategie verfügen. hd...s/IW.2050



Felix Lüter, geschäftsführender Vorstand der Initiative Wohnen.2050

„Die IW.2050 versteht sich als Unterstützer-Netzwerk von Wohnungsunternehmen und ihren Verbänden. Unser Ziel ist es unter anderem, Lösungen für die Klimaneutralität zu entwickeln. Zugleich wollen wir aus der Umsetzungsperspektive der Unternehmen Handlungsbedarfe und Forderungen für die politische Arbeit des GdW auf Bundesebene und für die Arbeit der Regionalverbände auf Landesebene bereitstellen. Neben dem interdisziplinären Austausch, der zeitnahen Entwicklung von Konzepten und Lösungsstrategien wird gemeinsam mit dem Dachverband aktiv die finanzielle Unterstützung seitens der Politik eingefordert.“

Quelle: Walter Vorjohann



ÜBER DIE INITIATIVE WOHNEN.2050

Mehr Informationen zur Initiative Wohnen.2050 unter: www.iw.2050.de, twitter.com/Wohnen2050 und im eigenen Youtube-Kanal: <https://bit.ly/3lpp1nQ>

WOHNUNGSUNTERNEHMEN UND -GENOSSENSCHAFTEN DES VDW RHEINLAND WESTFALEN SIND DABEI

Für das Wohnen von morgen

STATEMENTS VON MITGLIEDSUNTERNEHMEN UND -GENOSSENSCHAFTEN >>

Seit der Gründung der Initiative Wohnen.2050 haben sich zahlreiche Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des Verbandes dazu entschlossen, Mitglied bei der wohnungswirtschaftlichen Initiative für Klimaschutz im Wohngebäudesektor zu werden und dabei zu unterstützen, Fachwissen und konkrete Handlungsinstrumente zu entwickeln.

Welche Beweggründe haben sie? Was wurde schon umgesetzt und welche Rolle übernimmt die Initiative Wohnen.2050 auf dem Weg zur Klimaneutralität bis 2050?

„Klimaschutz und bezahlbaren Wohnraum in Einklang zu bringen, ist die aktuell größte Herausforderung unserer Branche. Als Wohnungsunternehmen, das sich klar zu christlichen Werten bekennt, gehört Nachhaltigkeit im Sinne der Schöpfungserhaltung zum festen Bestandteil unserer DNA. Gleichzeitig ist es unser Satzungsauftrag, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Damit diese beiden Ziele nicht in Konkurrenz zueinander treten, braucht es kluge Lösungen. Wir setzen daher auf den offenen Erfahrungsaustausch innerhalb der Initiative IW.2050. Denn das Klimaziel erreicht kein Unternehmen im Alleingang. Bei der Aachener arbeiten wir nach der Leitidee „Gemeinsam stark“. Ich denke, dieser Ansatz lässt sich auch auf die Initiative Wohnen.2050 übertragen. Wenn sich die Wohnungswirtschaft mit ihrem Wissen und



ihren Erfahrungen im Sinne des Klimaschutzes zusammenschließt, nur dann haben wir eine Chance, den Klimawandel zu stoppen.“
Marion Sett



Quelle: Catrin Moritz



„Als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Mönchengladbach sieht sich die WohnBau zum einen als Vorreiter und zum anderen als Vorbild für einen verantwortungsvollen Umgang mit unserer Umwelt und den vorhandenen Ressourcen, ohne dabei die wirtschaftlichen Anforderungen unserer Kunden über ein erträgliches Maß hinaus zu belasten. Als Partner der IW.2050 erhoffen wir uns fachlichen Wissensaustausch und die erforderliche Verzahnung von Ökonomie und Ökologie. In Anlehnung an diese Leitideen wurden bereits Gründächer im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert, Kitas mit Gründächern und in Holzbauweise werden ab diesem Jahr errichtet. Aktuell werden in zwei Bauvorhaben – erstmalig in Deutschland – Kunststoffensterprofile aus 100 Prozent recyceltem Kunststoffmaterial verbaut.

Einen weiteren Beitrag für den Klimaschutz leisten wir mit der bereits gestarteten Umstellung der Dienstfahrzeugflotte auf E-Mobilität. Aber auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WohnBau sensibilisieren sich immer mehr für den Klimawandel und Klimaschutz und versuchen, dies in den täglichen Ablauf einzubauen, indem sie beispielsweise so oft wie möglich das eigens dafür angeschaffte (E-)Bike für Ortstermine nutzen.“
Christian Heinen, Frank Meier



Quelle: WohnBau MG

„Als Zusammenschluss der Wohnungswirtschaft ist die Initiative Wohnen.2050 ein wichtiger Impulsgeber für die Branche. Die hier entwickelten Handlungsansätze liefern allen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften praxisnahe Lösungen zur Erreichung der Klimaschutzziele.

Auch uns als Traditionsgenossenschaft von 1893 ist nachhaltiges Wirtschaften sehr wichtig. Mit unserem strategischen Nachhaltigkeitsmanagement wollen wir langfristig unseren Beitrag zum Klimaschutz in Deutschland leisten. Allen voran ist unser Ziel die Reduzierung von 80 Prozent

SPARBAU seit 1893

Spar- und Bauverein eG Dortmund

CO₂-Emissionen bis 2050. Dies erreichen wir durch ein jährliches Benchmarking unserer Ziele, die Planung und Umsetzung von nachhaltigen Modernisierungen sowie Neubauprojekten in unserem Bestand. Die Erreichung der Klimaschutzziele verstehen wir dabei auch als genossenschaftlichen Auftrag der Mitgliederförderung. In unserem jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht kommunizieren wir transparent unsere Arbeit und Ergebnisse.“
Franz-Bernd Große-Wilde



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

WOHNUNGSWIRTSCHAFT FORDERT DIFFERENZIERTE BETRACHTUNG

Streit um die Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung

Seit Januar 2021 muss erstmals ein CO₂-Preis für Emissionen aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe in den Bereichen Gebäudewärme und Verkehr bezahlt werden. Bei der Frage, wer die zusätzlichen Kosten trägt, herrscht in der Bundesregierung jedoch Uneinigkeit.

Die Dekarbonisierung von Gebäuden ist entscheidend, wenn die Klimaziele in Deutschland erreicht werden sollen. Die Wohnungswirtschaft will bis zum Jahr 2050 ihren Wohnungsbestand CO₂-neutral bewirtschaften und damit wirksam zum Klimaschutz beitragen.

Die zu Beginn des Jahres eingeführte CO₂-Bepreisung ist Teil des Klimaschutzprogramms 2030 und ein zentrales Instrument des umfangreichen Maßnahmenpakets der Bundesregierung. Bei den Kosten der CO₂-Bepreisung im Gebäudesektor handelt es sich im Allgemeinen um Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser.

CO₂-Bepreisung erhöht die Heizkosten

Die rechtliche Grundlage für den national eingeführten Emissionshandel bildet das Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG). Unternehmen, die mit Brennstoffen handeln, werden verpflichtet, für den CO₂-Ausstoß ihrer Produkte ab 2021 ein Zertifikat zu erwerben. Diese Zertifikate werden zu einem jährlich steigenden Festpreis ausgegeben, der von zunächst 25 Euro schrittweise auf bis zu 55 Euro im Jahr 2025 steigt. Ab 2026 sind bis zu 65 Euro möglich. Die Bundesregierung reinvestiert die zusätzlichen Einnahmen vorerst vollständig, um die in den Strompreis einkalkulierte EEG-Umlage zu senken und so Haushalte zu entlasten.

Novelle der Heizkostenverordnung

Unklar ist hingegen, wer die Mehrkosten des CO₂-Preises für Gebäude zahlen soll. Ein geeigneter Regelungsort für die konkrete Bestimmung zur Umlagefähigkeit der Kosten aus der CO₂-Bepreisung wäre eine novellierte Heizkostenverordnung. Bereits im Oktober 2020 hätte im Zuge der Umsetzung der europäischen Energieeffizienz-Richtlinie (EED) in nationales Recht eine

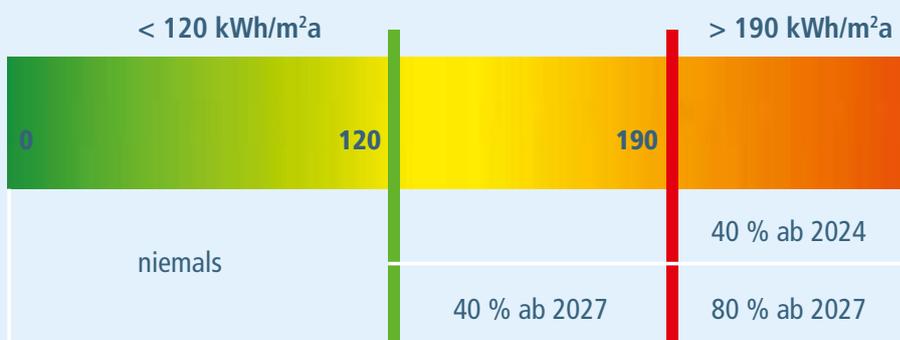
Position der Wohnungswirtschaft: Umlage der CO₂-Bepreisung entsprechend des Modernisierungsgrades des Gebäudes

Die Lasten, die durch den Klimaschutz entstehen, müssen gerecht verteilt werden. Vermieter, die bereits energetisch modernisiert haben, müssen gegenüber denjenigen, die dies noch nicht getan hat, bessergestellt werden. Daher ist der Regelgeber gehalten, durch kluge Gestaltung eine vernünftige Lastenverteilung umzusetzen: die im Klimaschutzprogramm vorgesehene Anreizwirkung muss erreicht werden, ohne den Gebäudeeigentümern einfach nur erhebliche Mittel zu entziehen und diese damit in die faktische Handlungsunfähigkeit zu treiben.

Für energetisch bereits modernisierte Gebäude darf keine begrenzte Umlagefähigkeit vorgesehen werden. Dies wäre eine Bestrafung der Gebäudeeigentümer, die Portfolien bewirtschaften, in die sie in den vergangenen 25 Jahren

erhebliche Investitionen in die energetische Modernisierung gesteckt haben, derzeit die entsprechenden Kredite tilgen und die ihre Bestände nur über Jahrzehnte hinweg entwickeln können.

Energetisch bereits modernisierte Gebäude, die weniger als 120 kWh/m²a verbrauchen, entsprechen den Energieeffizienzklassen A+, A, B und C im GEG. Und zwar umgerechnet vom Bezug auf die Nutzfläche in den Bezug auf die Wohnfläche. Die Gebäude mit dem höchsten Energieverbrauch sind diejenigen, welche mehr als 190 kWh/m²a Endenergie pro m² Wohnfläche für Heizung und Warmwasserbereitung benötigen. Dies entspricht wiederum den Energieeffizienzklassen F, G und H im GEG. *GdW/AT*



Quelle: eigene Darstellung nach GdW

Die prozentualen Angaben zeigen den Anteil der Vermieter an den Kosten der CO₂-Bepreisung: Vermieter von energetisch bereits modernisiertem Wohnraum dürfen nicht pauschal belastet werden, für alle anderen werden Anreize gesetzt, in die Energieeffizienz der Wohngebäude zu investieren

entsprechende Reform in Kraft treten müssen. Das Gesetzgebungsverfahren war jedoch zwischenzeitlich politisch blockiert, da in der Regierungskoalition die Frage der Aufteilung von Zusatzkosten zwischen Mietern und Vermietern stark umstritten ist. Derzeitig geht es bei der bereits überfälligen Novelle der Heizkostenverordnung zur Umsetzung der EED wieder voran.

Ein im September 2020 vorgelegtes Eckpunktepapier der Ministerien für Finanzen (BMF), Umwelt (BMU) und Justiz (BMJV) zur Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung sieht vor, die Mehrkosten, unabhängig vom energetischen Zustand des Gebäudes, hälftig zwischen Mieter und Vermieter aufzuteilen. Dieses Modell fand in der Bundesregierung jedoch keinen

Konsens und ist auch aus Sicht der Wohnungswirtschaft strikt abzulehnen.

Da eine Einigung bei den Verhandlungen über die Umlage der Kosten aus der CO₂-Bepreisung weiterhin nicht in Sicht ist, sind in dem im März vorgelegten Entwurf der Heizkostenverordnung keine Regelungen zur begrenzten Umlagefähigkeit des CO₂-Preises enthalten. Diese soll nun doch im Mietrecht geregelt werden.

Wohnungswirtschaft fordert differenzierte Betrachtung

Insbesondere in energetisch modernisierten Gebäuden ist nicht allein der Vermieter verantwortlich für die Treibhausgasemissionen im Betrieb, sondern ebenso der Mieter durch seine Verhaltensweise. Damit der CO₂-Preis tatsächlich zu mehr Klimaschutz im Gebäudebereich führt, gilt es folglich für Mieter, Anreize zum energieeffizienten Heizen zu schaffen, und für Vermieter, in klimaschonende Heizungssysteme sowie energetische Sanierungen zu investieren. Um energetische Sanierungen weiter voranzutreiben, muss davon abgesehen werden, den Wohnungsunternehmen erhebliche Mittel für entsprechende Maßnahmen durch pauschale Lösungen zu entziehen und diese so handlungsunfähig zu machen. Es bedarf einer differenzierten Betrachtung, um das Vertrauen in die Zukunftssicherheit von Investitionen zu stärken und Unter-

nehmen den notwendigen finanziellen Freiraum für dringend benötigte Investitionen zu geben. Vermieter, die bereits in energetische Modernisierungen investiert haben, müssen demzufolge gegenüber denjenigen, die dies noch nicht getan haben, bessergestellt werden. Zudem wird außer Acht gelassen, dass alle Mieter in Hinblick auf Energiepreise über die verminderte EEG-Umlage weiter entlastet werden.

Seit Januar 2021 diskutieren die Ministerien ein modifiziertes Modell, wonach der energetische Standard von Gebäuden darüber entscheidet, wie die Kosten verteilt werden. Bei energetisch wenig sanierten Gebäuden sollen Vermieter demnach mehr als 50 Prozent der Mehrkosten aus der CO₂-Bepreisung tragen, bei gut sanierten Gebäuden weniger als 50 Prozent. So werden Vermieter belohnt, die bereits Geld in die Erhöhung der Energieeffizienz ihrer Gebäude gesteckt haben, und für Mieter Anreize geschaffen, energieeffizient zu heizen. Dieser Lösungsansatz würde im Wesentlichen den Vorschlägen des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen entsprechen.

Aufgrund einer noch fehlenden sondergesetzlichen Regelung zu einer begrenzten Umlagefähigkeit des CO₂-Preises tragen die Mieter zunächst die vollen zusätzlichen Kosten. Es wird jedoch damit gerechnet, dass im Laufe des Jahres eine Regelung gefunden wird. *IB*



GEGÜBERGESTELLT



Quelle: DMB Deutscher Mieterbund

Lukas Siebenkotten ist seit 2019 Präsident des Deutschen Mieterbundes, für den er seit 2008 als Direktor tätig war

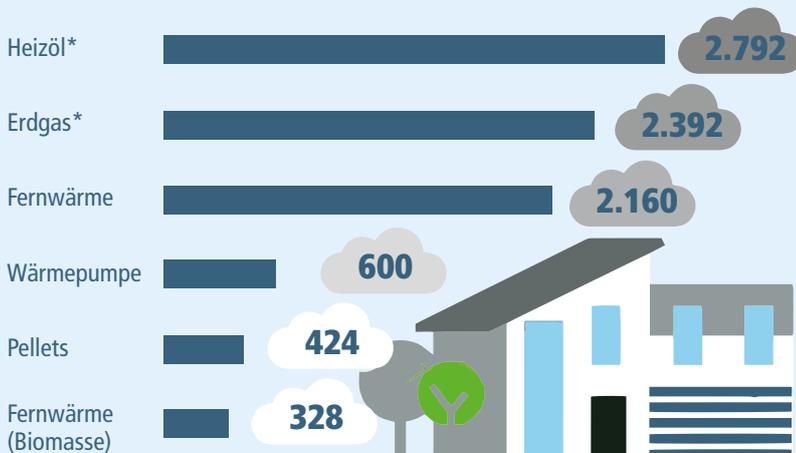
„Mit der Einführung des CO₂-Preises zum 1. Januar 2021 werden im Gebäudesektor die Kosten zu 100 Prozent an die Mieter durchgereicht. Dadurch verpufft der Effekt der CO₂-Bepreisung im Mietwohnbereich völlig. Vermieter werden nicht zum Austausch ihrer Heizanlagen angehalten, da sie die Kosten vollständig umlegen können. Mieter stehen trotz Corona-Krise und wirtschaftlicher Folgen vor steigenden Heizkosten, die allein dieses Jahr in einer durchschnittlichen Wohnung bis zu 125 Euro betragen können.

Schon jetzt sind die Heizkosten in einem energetisch schlechteren Haus im Schnitt mehr als doppelt so hoch wie in einem energetisch guten Haus. Die CO₂-Bepreisung vergrößert diese Schere deutlich auf Kosten derjenigen Mieter, die sich keine Wohnung in einem ökologischen Haus mit klimafreundlicher Heizanlage leisten können. Die geplanten Rückerstattungsmechanismen entlasten diese Gruppe nur ungenügend, da nicht per se alle Mieter in energetisch schlechten Gebäuden von einer gestiegenen Pendlerpauschale profitieren oder Wohngeld mit CO₂-Zuschuss beziehen. Die geplante Begrenzung der EEG-Umlage reicht nicht aus, um die gestiegenen Heizkosten abzufedern.

Eine Änderung der Umlagefähigkeit des CO₂-Preises ist unmittelbar und einfach durch geringfügige Anpassungen in der Heizkosten- und der Betriebskostenverordnung umsetzbar.“

Lukas Siebenkotten

CO₂-Ausstoß nach Heizungstyp



* Brennwert Emissionsangaben in Kilogramm CO₂-Äquivalent pro 8 Megawattstunden erzeugter Wärme.

Quelle: Statista

Sowohl die verschiedenen Heizungstypen als auch das individuelle Verhalten der Mieter sind im Hinblick auf die Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung relevant



EEG 2021 ERFÜLLT DIE MEISTEN FORDERUNGEN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Mieterstrom als zentraler Baustein für den Klimaschutz

Mit der im Januar 2021 in Kraft getretenen Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) setzt die Bundesregierung auf die Steigerung des Anteils emissionsfreier, erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch. Insbesondere in den Städten bietet Mieterstrom eine Chance für die Energiewende und das Erreichen der Klimaziele.

Im Dezember 2020 haben Bundestag und Bundesrat die Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes beschlossen. Die Novelle ist in weiten Teilen bereits zum 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Ziel des Gesetzes ist, dass 2030 der Anteil von Strom aus erneuerbaren Energien auf 65 Prozent steigt und noch vor 2050 der gesamte erzeugte wie verbrauchte Strom in Deutschland treibhausgasneutral wird. Auch die Rahmenbedingungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien werden hier neu geregelt.

Hervorzuheben sind aus Perspektive der Wohnungswirtschaft v. a. die substanziellen Verbesserungen für Mieterstrom. Gleich mehrere Änderungen im EEG 2021 machen die Anschaffung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen für Wohnungsunternehmen weniger bürokratisch und wirtschaftlich attraktiver.

Positive Signale für die Wohnungswirtschaft

Ein wichtiger Punkt beim Abbau administrativer Hürden für den Mieterstrom ist der eingeführte Quartiersansatz. Dieser erlaubt, dass der Strom nicht mehr ausschließlich in dem Gebäude verbraucht wird, auf dem die Solaranlage installiert ist. Sofern der Mieterstrom nicht durch das öffentliche Netz geleitet wird, ist es ausreichend, wenn dieser im gleichen Quartier verbraucht wird. Dennoch bleibt zu beachten, dass sonstige gesetzliche Regelungen zur Eingrenzung des räumlichen Zusammenhangs beim Mieterstrom außerhalb des EEG ebenso bestehen bleiben wie die damit verbundenen Rechtsfolgen.

Des Weiteren schafft die EEG-Novelle Klarheit hinsichtlich des Lieferkettenmodells. Der Betrieb von Mieterstromprojekten wird vereinfacht, da Mieterstrom nun auch von einem Dritten an die Endverbraucher ge-



Quelle: VdW RW

Nach vielen Jahren jetzt endlich auf dem Weg: Bereits im Jahr 2016 setzte sich der VdW Rheinland Westfalen im Rahmen des Bündnisses "Mieterstrom jetzt!" unter Federführung der Verbraucherzentrale NRW für den Mieterstrom ein

liefert werden darf und nicht mehr nur vom Anlagenbetreiber selbst. Beim Lieferkettenmodell kann der Betreiber einer Photovoltaikanlage einen Energiedienstleister mit der Strombelieferung von Letztverbrauchern beauftragen, ohne dass der Anspruch auf den Mieterstromzuschlag verloren geht.

Klare Verbesserung gegenüber dem EEG 2017

Darüber hinaus wird im Zuge der Änderungen die für die Höhe des Mieterstromzuschlags nachteilige Anlagenzusammenfassung verbessert. Da Mieterstromanlagen aufgrund unterschiedlichster Dachkonstruktionen häufig aus mehreren Teilanlagen bestehen, sind die Investitionskosten oftmals unweigerlich höher. Das EEG 2021 stellt nun klar, dass für die Ermittlung der Höhe des Mieterstromzuschlags Solaranlagen, die an unterschiedlichen Anschlusspunkten liegen, auch dann nicht zusammengefasst werden, wenn sie unmittelbar benachbart sind oder auf einem Grundstück stehen.

Eigentlich sollte das im Jahr 2017 eingeführte Mieterstromgesetz bereits dezentral erzeugten Strom kostengünstig in Millionen

Mieterhaushalte bringen und somit einen wichtigen Beitrag zu einem klimaneutralen Energiesystem in Deutschland leisten. Die erhoffte Wirkung am Markt blieb jedoch aus. Das EEG 2021 soll nun u. a. auch durch die Anhebung der Förderung bzw. des Mieterstromzuschlags neue Investitionsanreize für Vermieter schaffen. Für bis zu zehn Kilowatt installierte Leistung liegt der Mieterstromzuschlag bei 3,79 Cent pro Kilowattstunde. Für bis zu 40 Kilowatt gibt es 3,52 Cent pro Kilowattstunde und für bis zu 100 Kilowatt liegt der Zuschuss bei 2,37 Cent pro Kilowattstunde. Positiv wird außerdem gesehen, dass im Zuge der Reform bei Anlagen mit Eigenverbrauch bis zu einer Größe von 30 Kilowatt die EEG-Umlage gestrichen worden ist. Bis dato war der Eigenverbrauch lediglich bis zehn Kilowatt von Abgaben und Steuern befreit. Entsprechend wurden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insgesamt verbessert.

Wichtiges Zwischenziel zum Mieterstrom erreicht

Im Zuge eines Entschließungsantrags wurden bereits im Dezember 2020 für mehrere ungelöste Punkte notwendige Nachkorrekturen genannt. Ein großes Hemmnis für die

weitere Ausbreitung von Mieterstrom war bisher stets die Gefährdung der Gewerbesteuerfreiheit der Vermietungserträge, wenn Wohnungsunternehmen unter anderem Mieterstrom über Solaranlagen auf ihren Gebäuden erzeugen und veräußern. Diese Barriere soll nach 15 Jahren nun endlich entfernt werden.

Im März 2021 hat sich die Regierungskoalition geeinigt, dass künftig bis zu zehn Prozent der Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus erneuerbaren Energien und dem Betrieb von Ladestationen für Elektroautos generiert werden können, ohne dass Mieterträge mit Gewerbesteuer belastet werden. Diese Änderungen im Rahmen der Reform des EEG sollen den Weg für mehr Mieterstrom in Deutschland freimachen. Die zusätzlichen Einkünfte aus den erneuerbaren Energien unterliegen dabei weiterhin der Gewerbesteuer.

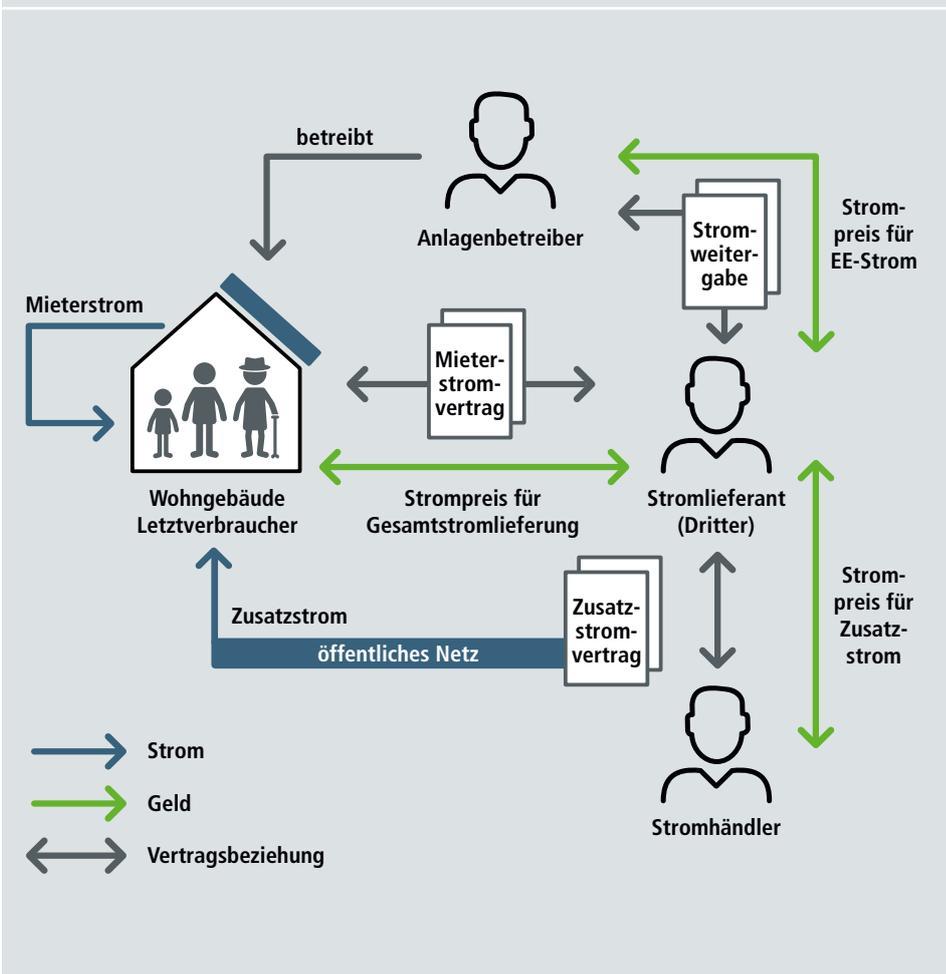
Trotz des großen Erfolges, gilt es weiterhin an den richtigen Stellschrauben zu drehen, um Wohnungsunternehmen und Mietern die nötigen Anreize für Mieterstrommodelle zu bieten.

Lokal erzeugter Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung-Anlagen bleibt nach wie vor von den zulässigen Nebentätigkeiten ausgeschlossen. Die Wohnungswirtschaft fordert diesbezüglich ebenfalls eine Änderung.

Die meisten Forderungen der Wohnungswirtschaft wurden folglich mit dem EEG 2021 erfüllt und die Steine für einen attraktiven und sinnvollen Mieterstrom scheinen vorerst aus dem Weg geräumt. Ob das EEG 2021 neuen Schwung in den Mieterstrom und in die urbane Energiewende bringt, bleibt jedoch abzuwarten. Um das große Potential für den Ausbau erneuerbarer Energien im städtischen Raum zu nutzen, ist es wichtig, dass die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hinreichend Anreize schaffen. Die Modelle Eigenverbrauch und Mieterstrom sind schließlich weiterhin nicht gleichgestellt.

Kritisiert wurde die EEG-Novelle aufgrund der fehlenden Erhöhung des Ausbaupfades für die erneuerbaren Energien. Viele Studien deuten darauf hin, dass der für 2030 hier prognostizierte Stromverbrauch deutlich zu niedrig angesetzt ist. Die klare Festlegung der Ausbauziele wurde der Bundesregierung ebenfalls per Entschließung als Hausaufgabe mitgegeben und somit vorerst vertagt. IB

i WAS IST MIETERSTROM?



Quelle: Bundesnetzagentur, Bundesregierung, BMWi

Als Mieterstrom wird Strom bezeichnet, der von Photovoltaikanlagen in unmittelbarer Nähe zum Abnehmer erzeugt und ohne die Nutzung des allgemeinen Stromnetzes an Endverbraucher im selben Gebäude oder im selben Quartier geliefert und verbraucht wird.

Um Mieterstrommodelle wirtschaftlich attraktiver zu machen, wurde 2017 das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom verabschiedet. Beim sog. Mieterstromzuschlag handelt es sich um eine Sonderform der EEG-Förderung, die voraussetzt, dass der Strom in registrierten Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von maximal 100 Kilowatt erzeugt wird, welche auf, an oder in einem Wohngebäude installiert sind. Der Mieterstromanbieter muss die volle EEG-Umlage für den gelieferten Mieterstrom zahlen.

In der Praxis erzeugt und liefert der Vermieter den Strom oft nicht selbst, sondern beauftragt Dritte, denen er die entsprechenden Dachflächen zur Verfügung stellt. Hier handelt es sich häufig um auf Energiedienstleistungen spezialisierte Unternehmen.

„Die gemeinwohlorientierten Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen setzen sich bereits seit Jahren für die Energiewende und ein erweitertes Spektrum der Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien – wie beispielsweise Mieterstrom – ein. Das vorrangige Hemmnis der Gewerbesteuerproblematik ist nun durch die Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 1. Januar 2021 gelöst.“

Die Wohnungswirtschaft nimmt die Reform als positives Signal für den Mieterstrom auf, der nach vielen Jahren für Vermieter jetzt deutlich attraktiver geworden ist. Davon profitieren Mieter, Vermieter und die Umwelt gleichermaßen.“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter.

BMWi/IB

INTERVIEW MIT >> ANJA SURMANN, GESCHÄFTSFÜHRERIN VON KLIMADISKURS.NRW

Beweggründe und Potenzial von Wasserstoff im Wohngebäudesektor

Anja Surmann ist seit April 2019 Geschäftsführerin von KlimaDiskurs.NRW. Als Lobby für gemeinsames Handeln sieht sich der Verein dem Doppelziel verpflichtet, das Klima zu schützen und gleichzeitig den Wirtschafts- und Industriestandort zu stärken. Neben der Akteursinitiative Zukunft Wasserstoff.NRW befasst sich der KlimaDiskurs.NRW aktuell mit Aspekten rund um das Thema Mobilität und hat gerade eine eigene KMU-Strategie erarbeitet. Bereits 2016 hat der Verein die Gebäudeallianz NRW für Klimaschutz gegründet.

VM: Im November 2020 wurde unter dem Dach des Vereins KlimaDiskurs.NRW die Akteursinitiative Zukunft Wasserstoff.NRW gegründet. Was waren die Beweggründe, eine themenbezogene Initiative zu gründen, und welche Ziele wurden bei der Gründung gesetzt?

Anja Surmann: Bis 2050 will NRW klimaneutral werden. Um die Klimaschutzziele auch nur annähernd zu erreichen, muss in den Sektoren Mobilität, Wärme und Industrie deutlich mehr CO₂ eingespart werden als bisher. Grüner Wasserstoff ist DER Hoffnungsträger für Klimaschutz in unterschiedlichen Anwendungsgebieten: Sektor- und technologieübergreifend anwendbar, speicher- und transportierbar spielt er im Industrie- und Energieland NRW eine entscheidende Rolle.

Auf dem Weg dorthin stellen sich aber eine ganze Reihe Fragen und liegen auch noch viele Kontroversen: Woher soll er kommen und welche Farbe darf er haben? Welche Anwendungen bieten sich für NRW an? Und wo liegen die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Konfliktlinien?

Diesen und weiteren Fragen will sich die Akteursinitiative Zukunft Wasserstoff.NRW widmen und Wege ausloten, wie der Auf- und Ausbau einer Wasserstoffwirtschaft in NRW so gestaltet werden kann, dass er mit breiter gesellschaftlicher Akzeptanz auch in die Realisierung geht.

Der bundesweit einzigartigen Initiative gehören aktuell 24 institutionelle Mitglieder aus Zivilgesellschaft, Wirtschaft, Industrie sowie



Quelle: KlimaDiskurs.NRW

Wissenschaft an. Sie arbeiten daran, bestehende und zukünftige Kontroversen zu identifizieren, passende Lösungen zu finden und mit gemeinsamen Positionen und Forderungen an politische Entscheidungsträger und die breite Öffentlichkeit heranzutreten. Wir freuen uns sehr, dass auch der VdW mit an Bord ist.

VM: Grüner Wasserstoff gilt als eins der Schlüsselemente für das Erreichen der Klimaziele. Warum bietet Wasserstoff auch eine Chance für das Erreichen eines klimaneutralen Gebäudebestands?

Anja Surmann: Wasserstoff kann mit zahlreichen Anwendungsmöglichkeiten in der Industrie, im Verkehr, im Energie- und im Gebäudesektor genutzt werden. Er ist v. a. für schwer zu dekarbonisierende Sektoren eine wichtige Lösung, um Treibhausgasemissionen zu verringern. Deutschland und die EU setzen in ihren Wasserstoffstrategien deshalb im Hinblick auf die Anwendungsbereiche auf unterschiedliche Phasen und Prioritäten. Dies gilt beispielsweise für Industriezweige wie die Stahlerzeugung oder den Schwerlastverkehr. Aber auch für das Gelingen der Wärmewende kann grüner Wasserstoff eine Rolle spielen. Die Nutzung in großen KWK-Anlagen wie der hier in Düsseldorf würde über die Fernwärme zu einem klimaneutralen Gebäudebestand beitragen. Und auch wenn die Frage der

wirtschaftlichen Umsetzbarkeit kontrovers diskutiert wird, tragen hohe Wirkungsgrade, sinkende Energiekosten und Fördermittel zu durchaus beachtlichen Wachstumsraten beim Einbau von Brennstoffzellenheizungen bei.

Vor allem das Quartier als Teil der dezentralen Energiewende ist ein spannender Ort. Neue Formen der Wärmeversorgung, die auch wasserstoffbasierte Modelle einbeziehen, werden auch in NRW derzeit erprobt. Die Wohnungswirtschaft vor Ort könnte sowohl Energieverbraucher, aber auch Erzeuger und Verteiler von Energie in ihren Quartieren sein und so das Klima schützen. Voraussetzung: Der eingesetzte Strom muss aus erneuerbaren Energien kommen.

VM: Die Technologien zur Herstellung von Wasserstoff sind nicht neu. Dennoch hat sich Wasserstoff als Energieträger bisher nicht in der Breite durchsetzen können. Woran liegt das Ihrer Meinung nach und welche Rahmenbedingungen müssen sich ändern, um die Energieversorgung in Wohngebäuden durch Wasserstoff voranzutreiben?

Anja Surmann: Die Vision einer wasserstoffbasierten und damit emissionsarmen Zukunft ist in der Tat nicht neu und geht zurück bis in die 60er-Jahre. Letztendlich

blieb die Technologie jedoch weitgehend in den Kinderschuhen stecken – zu teuer, zu aufwendig war die Umstellung. 2020 war das Jahr der Wasserstoffstrategien: EU, Bund und Land NRW haben ihre Vorstellungen veröffentlicht und der Energieträger ist wieder in aller Munde. Die Umstellung auf die geplante Wasserstofftechnologie stellt aber auch heute noch eine immense Herausforderung für Wirtschaft, Politik und Gesellschaft dar. Green Deal, Nationale Wasserstoffstrategie und die Wasserstoff-Roadmap in NRW geben einen guten Rahmen für den jetzt anstehenden Markthochlauf. Angesichts der ambitionierten Ziele muss es nun v. a. schnell mit der Umsetzung losgehen. Zu den sektorübergreifend wichtigsten Rahmenbedingungen gehört es, den Ausbau der heimischen Erneuerbaren Energien voranzutreiben, mit dem die Herstellung und Bereitstellung großer Mengen klimafreundlichen Wasserstoffes ja erst möglich wird.

Letztendlich geht es neben regulatorischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen aber auch um den Dialog mit der Zivilgesellschaft, denn diese dürfen wir auf dem Weg in eine Wasserstoffwirtschaft nicht verlieren. Ohne

die notwendige Akzeptanz werden wir am Ende nicht besonders weit kommen.

VM: Die Herstellung der zukünftig benötigten Mengen an grünem Wasserstoff wird, aufgrund der hohen Kosten und begrenzten Flächen, nicht in Deutschland möglich sein. Welche Anforderungskriterien müssen festgelegt werden, damit nachhaltiger Import von Wasserstoff gelingen kann?

Anja Surmann: Die Mengen an Wasserstoff, die wir benötigen, werden derart groß sein, dass die Versorgung der unterschiedlichen Sektoren nur unter Einbeziehung verschiedener, klimafreundlicher Herstellungsmethoden im In- und Ausland möglich sein wird.

Eine zu einseitige Fokussierung auf den Import birgt nicht nur Unsicherheiten in der Versorgungssicherheit, sondern erscheint im Hinblick auf die eigenen Anstrengungen vor Ort auch zu wenig ambitioniert und bleibt hinter unseren Möglichkeiten. So kommt eine im November 2020 veröffentlichte Studie des Wuppertal Instituts zu dem Schluss, dass eine wirtschaftliche Herstellung von grünem



Wasserstoff auch in Deutschland möglich ist und positive Effekte auf die heimische Wertschöpfung und den Arbeitsmarkt hat. Wir sind gut beraten, die Herstellung im eigenen Land weiter voranzutreiben und eine nachhaltige Importstrategie vorzubereiten. Dabei müssen wir aus den Fehlern der Desertec-Initiative lernen und auch bereit sein, Verantwortung für die Produktionsländer und ihre energie- und klimapolitischen Ziele zu übernehmen.

Wichtig ist es, Nachhaltigkeitskriterien möglichst auf internationaler Ebene zu vereinbaren und gemeinsam anzuwenden. Kooperationen und Beziehungen sollten meines Erachtens nach nur mit demokratisch, politisch und wirtschaftlich stabilen Produktionsländern angestrebt werden.



Quelle: malp – stock.adobe.com

Wasserstoff als möglicher Schlüssel für einen klimaneutralen Wohnungsbestand

Der Gebäudesektor muss bis 2050 klimaneutral werden. Auch Vonovia als Deutschlands größter Anbieter von Wohnraum hat sich diesen, im Pariser Klimaabkommen vereinbarten Zielen verpflichtet und strebt einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand an. Energetische Sanierung der Gebäude allein reicht aber nicht, um die weitestgehende CO₂-Neutralität zu erlangen. Damit es gelingen kann, bedarf es weiterer technischer Lösungen. Vonovia hat dazu mit der „Energiezentrale der Zukunft“ (EZZ) ein eigenes Forschungsvorhaben ins Leben gerufen.

Seit 2020 baut das Bochumer Wohnungsunternehmen nicht weit entfernt von der Firmenzentrale inmitten seines Quartiers in Bochum-Weitmar die EZZ. Dabei handelt es sich um eine Technik- und Forschungszentrale, die Vonovia aus eigenen Mitteln errichtet hat und betreiben wird. Die EZZ wird einen Bestand von 81 Wohnungen ab Ende April 2021 mit Energie versorgen. Ziel ist eine möglichst autarke und grüne Energieversorgung zu erreichen und dabei verschiedenste innovative Energiesysteme zu erproben. „In einem weiteren Schritt geht es darum, diese Energiesysteme aus ökonomischer und ökologischer Sicht zu evaluieren und schließlich geeignete Technologien in unseren weiteren Quartieren auszurollen“, so Tobias Hofmann, Leiter Quartierssysteme



Tobias Hofmann ist seit 2019 Abteilungsleiter Quartierssysteme im Bereich Innovation & Business Building der Vonovia SE



Durch elektrische Spannung wird der in den roten Behältern gelagerte Wasserstoff zu nutzbarer und klimaeffizienter Energie

Vonovia. Zu Beginn startet Vonovia unter anderem mit einem Elektrolyseur, Wasserstoffspeichern, einer Brennstoffzelle und verschiedenen Wärmepumpen.

Doch wie genau funktioniert ein Elektrolyseur? In einem Elektrolyseur wird Wasser (H₂O) unter Anlegung einer elektrischen Spannung mittels des sogenannten AEM-Verfahrens in Wasserstoff (H₂) und Sauerstoff (O₂) aufgespalten. „Das Besondere an unserem Wasserstoff ist, dass er als grüner Wasserstoff produziert wird, da wir den Strom zur H₂-Erzeugung aus unseren PV-Anlagen im Quartier gewinnen“, sagt Hofmann. Ferner habe man einen Elektrolyseur gewählt, der stückweise modular erweitert werden kann.

Es gibt eine nachvollziehbare Begründung dafür, warum sich das Bochumer Unternehmen dazu entschieden hat, in seiner Energiezentrale der Zukunft eine Wasserstoffanlage zu installieren. „Die Wärmeversorgung wird stromlastiger. Gleichzeitig steigt der Anteil an erneuerbarem Strom, der sehr volatil ist und insbesondere im Winter (PV) nicht ausreichend produziert werden kann. Daher kann Wasserstoff als saisonaler Speicher betrachtet werden“, erläutert Hofmann. Im Sommer (hoher PV-Ertrag) produziert man in Bochum also Wasserstoff, den man

einspeichert und im Winter (hoher Wärmebedarf) mittels Kraftwärmekopplung (Brennstoffzelle) in Wärme und Strom umwandeln kann.

Abwärme nutzbar machen

Mit der Frage, wie viel CO₂ durch die Wasserstoffanlage in den zu versorgenden Wohneinheiten eingespart werden kann, hat sich Vonovia natürlich auch beschäftigt. In der Kombination mit PV und Wärmepumpen gehen die Bochumer von einer Reduktion von 192 Tonnen (bisher) auf 55 Tonnen aus. Das entspricht einer Reduktion von über 70 Prozent.

Zudem gibt es noch diese Besonderheit: Die Wasserstoffspeicher könnten erweitert und durch Kompression das Speichervolumen noch erhöht werden. Ferner wird Vonovia die im Rahmen der Wasserstofflinie (Elektrolyse und Brennstoffzelle) anfallende Abwärme für das Quartier als Heizwärme nutzbar machen. „Das Potenzial für Wasserstoff in der Wohnungswirtschaft lässt sich heute noch schwer quantifizieren. Dennoch bietet Wasserstoff, wenn er im Quartier erzeugt und gespeichert wird, in der Zukunft eine Chance für eine grüne Wärmeversorgung“, schätzt Hofmann die Zukunftsfähigkeit von Wasserstoff in der Wohnungswirtschaft ein.

NRW WILL BIS 2050 TREIBHAUSGASNEUTRAL WIRTSCHAFTEN

Landesregierung setzt Rahmen für Klimaziele

Die zahlreichen und innovativen Ansätze der Wohnungswirtschaft zeigen, dass die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen ihren Teil zu den politisch festgelegten Klimazielen bis 2050 beitragen möchte. Diese wurden kürzlich in Nordrhein-Westfalen ergänzt: Nachdem bereits auf EU- und Bundesebene das Ziel der Klimaneutralität bis 2050 kommuniziert wurde, hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalens nun auch den Weg zur Klimaneutralität nochmals klar unterstrichen. Mit der Verschärfung des Klimaschutzgesetzes und dem bundesweit ersten Klimaanpassungsgesetz legte die Landesregierung nun nach.

Die Landesregierung NRW hat im Dezember 2020 eine Novellierung des Klimaschutzgesetzes beschlossen und einen entsprechenden Entwurf vorgelegt. Kern ist ein zusätzliches Klimaschutzziel für das Jahr 2030 sowie ein deutlich verschärftes Ziel für 2050. NRW will bis 2030 eine Minderung von 55 Prozent im Vergleich zu 1990 erreichen und verpflichtet sich bis 2050 treibhausgasneutral zu wirtschaften.

Neues Klimaschutzaudit

Um sicherzustellen, dass die ambitionierten Ziele erreicht werden und bei Bedarf nachgesteuert werden kann, führt die Landesregierung zudem ein Klimaschutzaudit ein. Dieses prüft die umgesetzten Maßnahmen in regelmäßigen Abständen auf ihre Effizienz und Wirksamkeit. Gibt es Defizite, können so frühzeitig Nachbesserungen erarbeitet werden. Das Gesetz soll nach den anstehenden

Beratungen im Landtag noch vor der parlamentarischen Sommerpause in Kraft treten.

Bundesweit erstes Klimaanpassungsgesetz

Zur bestmöglichen Vorbereitung auf die Folgen des Klimawandels hat das Kabinett gleichzeitig das bundesweit erste eigenständige Klimaanpassungsgesetz auf den Weg gebracht. Ziel sei es, widerstandsfähiger gegen die negativen Folgen und Gefahren des Klimawandels zu werden und Schäden für Natur und Gesellschaft zu minimieren. Bei allen politischen Entscheidungen und kommunalen Planungsvorhaben soll daher Klimaanpassung künftig mitberücksichtigt werden, sodass v. a. Kommunen stärker in die Pflicht genommen werden. Es gilt die negativen Auswirkungen des Klimawandels zu begrenzen und die Klimaresilienz zu steigern.

Die Bereiche Klimaschutz und Klimaanpassung sollen zukünftig in separaten Gesetzen geregelt werden, welche gemeinsam das bisherige Klimaschutzgesetz aus dem Jahr 2013 ablösen.

Umsetzung der Klimaschutzziele

Nordrhein-Westfalen steht als Energie- und Industrieland mit einer hohen Bevölkerungsdichte durch

den Klimawandel bzw. die erforderliche Umgestaltung verschiedener Sektoren vor besonderen Herausforderungen.

Um das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands im Jahr 2050 zu erreichen, setzt die Landesregierung sowohl auf energieeffiziente Gebäudehüllen als auch auf eine stärkere Nutzung erneuerbarer Energien. Der verstärkte Ausbau der erneuerbaren Energien und die Weiterentwicklung der Wärmeversorgung gilt hierfür als unerlässlich. Insbesondere im Photovoltaik-Bereich verfügt das Land, aufgrund der vielen dicht besiedelten Regionen und ungenutzten Dachflächen, über Potenziale für einen zukünftigen Ausbau, welche z. B. durch die Einbindung von Haushalten erschlossen werden können.

Zudem wird davon ausgegangen, dass in einer klimaneutralen Zukunft große Mengen an grünem Wasserstoff benötigt werden. In der 2020 veröffentlichten Wasserstoff-Roadmap NRW wurden die diesbezüglich wesentlichen Zielmarken auf dem Weg zur Klimaneutralität formuliert. Im Fokus steht hier vorerst der Industriesektor, eine gut ausgebaute Infrastruktur und nachhaltige Importmöglichkeiten sind jedoch auch für die potenzielle Nutzung im Gebäudebereich von zentraler Bedeutung. IB



Quelle: SimpLine - stock.adobe.com

AUSBAU DER ELEKTROMOBILITÄT

Gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) ist am 25. März 2021 in Kraft getreten. Dieses Gesetz setzt eine Vorgabe aus der EU-Gebäude-richtlinie zum Aufbau von Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität in Gebäuden um, geht in Teilen jedoch auch darüber hinaus. Ziel des Gesetzes ist es, den Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich zu beschleunigen.

Wesentlicher Inhalt des Gesetzes betreffend Neubau und größerer Renovierung

Das GEIG sieht vor, dass beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten. Die Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität umfasst die Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationssysteme, Kabelpritschen oder vergleichbare Maßnahmen sowie den erforderlichen Raum für den Zählerplatz, Smart Meter Gateway (intelligentes Messsystem), Sicherungen und das Lademanagement. Jedoch müssen Kabel, Sicherungen, Managementsystem und Wallboxen noch nicht installiert werden.

Bei einer größeren Renovierung, welche auch den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfasst, müssen bei bestehenden Wohngebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen künftig alle Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet werden. Bei einer größeren Renovierung bestehender Nichtwohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen muss jeder fünfte Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet und zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet werden. Nach dem 1. Januar 2025 ist jedes Nichtwohngebäude mit mehr als zwanzig Stellplätzen zudem mit mindestens einem Ladepunkt auszustatten.



Quelle: RS-Studios – stock.adobe.com

Zusätzlich wurde eine Quartierslösung aufgenommen und damit die Möglichkeit geschaffen, die Anforderungen des GEIG mittels Vereinbarungen über eine gemeinsame Ausstattung von Stellplätzen mit Leitungsinfrastruktur oder Ladepunkten zu erfüllen.

Ausnahmen sind unter anderem für Bestandsgebäude vorgesehen, wenn die Kosten für die Lade- und Leitungsinfrastruktur sieben Prozent der Gesamtkosten einer größeren Renovierung überschreiten.

Inkrafttreten

Das Gesetz trat am Tag nach Verkündung im Bundesanzeiger (24. März 2021) am 25. März 2021 in Kraft. Die Vorschriften dieses Gesetzes sind seit Inkrafttreten zu erfüllen und gelten für Bauanträge, Anträge auf bauaufsichtliche Zustimmung oder Bauanzeigen ab Inkrafttreten des Gesetzes; auch für nicht genehmigungsbedürftige Vorhaben.

Nachweispflicht des Eigentümers

Die Einhaltung der Bestimmungen des GEIG obliegt dem Eigentümer. Der Nachweis erfolgt über eine Unternehmererklärung des ausführenden Unternehmens an den Eigentümer. Die zuständige Behörde kann bis zu fünf Jahren nach Baufertigstellung die Vorlage der Unternehmererklärung verlangen.

Wohnungswirtschaftliche Bewertung

Die Elektromobilität ist ein Baustein auf dem Weg zu einer klimafreundlicheren und emissionsärmeren Mobilität. Daher prüfen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften bei Neubauvorhaben, im Rahmen größerer Renovierung oder der Instandhaltung des Bestandes schon lange, ob und wenn ja in welchem Umfang die Ausstattung mit Leitungs- und/oder Ladeinfrastruktur realisiert werden sollte. Abhängig von der örtlichen Lage, der Bestandssituation und der Bewohnerstruktur sind die Bedarfe ersten Erfahrungen nach sehr unterschiedlich. Trotzdem fordert der Gesetzgeber nun feste Quoten für die Ausstattung mit Leitungsinfrastruktur.

Der aktuell beschleunigte Ausbau der Elektromobilität kann darüber hinaus auch nur ein Teil auf dem Weg zu einer nachhaltigen Verkehrswende sein – vor allem, da die reine Elektrifizierung der jetzigen PKW-Fahrten kein Weniger an motorisiertem Individualverkehr nach sich ziehen wird. Um Staus zu reduzieren oder Flächenversiegelung durch Stellplätze entgegenzuwirken, muss ein attraktives Angebot zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs geschaffen und gefördert werden.

ES

Einschätzung der LEG Immobilien SE zum Thema Elektromobilität

LEG
gewohnt gut.

„Wir setzen als LEG auf moderne Mobilitätskonzepte, und zwar genau dort, wo es seitens unserer Kunden einen Bedarf dafür gibt. Zum Beispiel funktioniert E-Carsharing vor unserer autofreien Siedlung in Münster sehr gut, an anderen Standorten kamen Pilotprojekte dagegen nur schleppend voran. Auch in unseren Neubauten, unserer neuen Hauptzentrale am Düsseldorfer Airport und unserem künftigen Net-Zero-Quartier in Mönchengladbach gehören Lademöglichkeiten für PKWs und Fahrräder zum Gesamtbild. So sehen wir bspw. in unseren Neubauvorhaben aktuell für fünf bis zehn Prozent der geplanten Stellplätze eine Elektroladeinfrastruktur vor. In anderen Beständen beobachten wir zunächst, ob sich künftig Bedarfsveränderungen ergeben – weil ein Aufstellen von Ladesäulen ohne Nutzung ebenfalls ressourcenschädlich wäre. Mit unserem Mietangebot, das sich vor allem an Menschen mit kleinem oder mittlerem Einkommen richtet und flächendeckend nicht nur in Großstädten und Ballungszentren angesiedelt ist, fühlen wir uns daher an vielen Stellen in Bezug auf die Elektromobilität in der Rolle als **Fast Follower** besser aufgestellt als in der des **Early Mover**.

Ohnehin sind die Herausforderungen, die sich aus dem Klimawandel ergeben, mit einzelnen Impulsen allein nicht zu bewältigen. Gerade im Wohnbereich ist ein kluger Mix aus neuen Technologien auf der einen und Anreizen für individuelle Verhaltensänderungen auf der anderen Seite nötig. Unser Fokus liegt dabei zuerst auf der energetischen Modernisierung, die wir deutlich smarter, schneller und effizienter vorantreiben müssen, sowie der grünen Energieerzeugung am Objekt, um die Klimaziele zu erreichen.

Daneben stehen wir aber auch dank der Initiativen des VdW und unserer Kontakte zu E-Mobilitäts-Anbietern bereits in den Startlöchern für den Zeitpunkt, ab dem Elektrofahrzeuge auch für den kleinen Geldbeutel bezahlbar werden und sich ein Gebrauchtmittel entwickelt hat.“



Quelle: LEG Fotograf, André Loessel

Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien SE (CEO)

INTEGRATIONSGIPFEL DER BUNDESREGIERUNG

Kompetenzzentrum für Integration im Quartier gefordert

„Deutschland ist ein vielfältiges Land. Dazu bekennen wir uns ausdrücklich und glauben auch, dass darin ein Mehrwert für die Stärken unseres Landes liegt“, betonte Bundeskanzlerin Angela Merkel auf dem 13. Integrationsgipfel, der am 9. März 2021 in digitalem Format stattfand. Beim diesjährigen Gipfeltreffen wurden die Ergebnisse der Phasen IV (Zusammenwachsen) und V (Zusammenhalt) des Aktionsplans vorgestellt. Inhalte der Phase IV waren die Weiterentwicklung von Rahmenbedingungen und Diversitätsstrategien – u. a. im Sport, Gesundheitswesen, Medien und Kultur, aber v. a. auch in der Stadtentwicklung und im Wohnen, in denen die Wohnungswirtschaft bereits ihren Beitrag zu Integrationserfolgen leistet.

„Integration ist zu einem ganz großen Teil vor Ort in den Wohnquartieren zu bewältigen. Damit die gemeinwohlorientierte

Wohnungswirtschaft ihre erfolgreiche Arbeit der vergangenen Jahrzehnte für den gesellschaftlichen Zusammenhalt fortsetzen kann, braucht sie angesichts enorm gestiegener Herausforderungen verstärkte Unterstützung von staatlicher Seite“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko hinsichtlich der Integrationsprozesse im Bereich Wohnen.

Um den gesellschaftlichen Zusammenhalt erfolgreich sichern zu können, fordert die Wohnungswirtschaft, ein bundesweites Kompetenzzentrum „Zusammenleben im Quartier“ beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) einzurichten. Das Kompetenzzentrum soll auch dazu dienen, wichtige Beratungsleistungen für Integrationsmaßnahmen im Quartierszusammenhang zu bündeln und den Kommunen sowie den vor Ort agierenden Wohnungsunternehmen unterstützend zur Verfügung zu stellen.

GdW/AT



ÜBER DEN INTEGRATIONSGIPFEL

Der Nationale Integrationsgipfel ist eine Plattform zum Austausch von Vertretern aus Politik, Medien, Migrantenverbänden und zivilgesellschaftlichen Organisationen, die sich mit dem Themenkomplex und den Herausforderungen der Integration auseinandersetzen und diese aktiv fördern. Am 9. März 2021 fand der Integrationsgipfel zum 13. Mal statt.

Im Nationalen Aktionsplan Integration (NAP-I), der auf dem 5. Integrationsgipfel am 31. Januar 2012 beschlossen wurde, wurden fünf Phasen für eine erfolgreiche Integration vorgestellt. Diese und weitere Informationen finden sich unter: www.integrationsbeauftragte.de/ib-de/staatsministerin/nationaler-aktionsplan-integration

TELEKOMMUNIKATIONSMODERNISIERUNGSGESETZ (TKMOG)

Wohnungswirtschaft erarbeitet neue Position für einen bezahlbaren Breitbandausbau

Nach dem Regierungsentwurf des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes (TKMoG) soll die Umlagefähigkeit des Breitbandanschlusses binnen 24 Monaten nach Gesetzesveröffentlichung abgeschafft werden. Zeitgleich soll ein Kündigungsrecht (Opt-out) des Mieters für den Ausstieg aus der schon dann nicht mehr geltenden Umlagemöglichkeit eingeführt werden. Die Wohnungswirtschaft warnt vor den negativen rechtlichen, sozialen und ökonomischen Auswirkungen und setzt sich für eine tragfähige Lösung ein.

Zunächst ein Rückblick des Gesetzgebungsverfahrens: Das Bundeskabinett hat den Gesetzentwurf am 16. Dezember 2020 verabschiedet. Der Bundesrat legte am 12. Februar 2021 eine Stellungnahme mit Änderungs- und Prüfbitten vor. Am 24. Februar 2021 hat das Bundeskabinett die vom Bundeswirtschaftsministerium und dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur vorgelegte Gegenäußerung zur Stellungnahme des Bundesrates verabschiedet. Ohne die Beteiligung von Wohnungswirtschaft und Breitbandverbänden (außer BREKO) hat am 1. März 2021 die öffentliche Sachverständigen-Anhörung im federführenden Wirtschaftsausschuss stattgefunden. Alle Sachverständigen (bis auf eine Ausnahme) haben sich massiv gegen einen unveränderten Erhalt der derzeitigen Umlageoption ausgesprochen.

Es zeichnete sich im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens ab, dass eine langfristige Beibehaltung der Umlagefähigkeit keine Umsetzungschance haben wird. Die Wohnungswirtschaft hat daraufhin einen neuen Lösungsvorschlag erarbeitet und möchte damit einen Weg aufzeigen, wie eine Win-win-win-Situation für ein gestärktes Auswahlrecht des

Mieters, einen bezahlbaren Breitbandausbau und den Erhalt mittelständischer Anbieterstrukturen sichergestellt werden könnten.

Neue Position der Wohnungswirtschaft: Fokus auf eine künftige Umlagefähigkeit von Glasfaserinvestitionen und längere Übergangsfrist für bestehende Verträge

Eine umlagebasierte finanzierte Infrastrukturinvestition für den Anschluss an VHC-Netze ist ein effizientes und gleichsam sozial verträgliches Instrument für Infrastrukturinvestitionen in Gebäuden, die allen Bewohnern eines Gebäudes zugutekommen. Es verbindet die positiven Wettbewerbsanreize und günstige Anschlussentgelte für Mieter aus der bisherigen Umlagefähigkeit mit dem künftigen Fokus auf VHC- bzw. Glasfaserinvestitionen in Wohngebäuden mit der Option offener Zugangnetze. Eine „modernisierte“ Umlagefähigkeit schafft Investitionssicherheit für künftige VHC-/Glasfaserinvestitionen.

Gleichzeitig soll eine verlängerte Übergangsfrist für Bestandsverträge den notwendigen Schutz bereits getätigter Infrastrukturinvestitionen sichern und gemeinsam mit einem Sonderkündigungsrecht für einen geordneten technischen und wirtschaftlichen Übergang von den bisherigen auf künftige Versorgungsmodelle für Glasfaserinvestitionen sorgen. Ohne angemessene Übergangsfristen ist ein echter Wettbewerb beim Glasfaserausbau nicht möglich, da dann wegen noch laufender Verträge mit einem bestehenden Anbieter zwangsläufig auf diesen auch beim neuen Netzausbau zurückgegriffen werden muss. Zudem erfordern Neuplanungen von glasfaserbasierten Infrastrukturen im Wege von Erneuerungen oder Neubauten mehrjährige technische und kaufmännische Vorbereitungen. Eine

zweijährige Übergangsfrist ist deutlich zu kurz, mahnt die Wohnungswirtschaft. Hinzu kommt, dass der Technik- und Arbeitsmarkt stark ausgelastet sind. Bereits jetzt werden in Umsetzung befindliche Investitionsprojekte oftmals durch nicht verfügbare technische Bauteile und fehlende Fachkräfte verzögert. Neuplanungen sind allenfalls binnen fünf Jahren umsetzbar.

Ausblick des Gesetzgebungsverfahrens (TKMoG)

Für Mitte April 2021 ist die 2. und 3. Lesung im Bundestag vorgesehen und für Mitte Mai 2021 der voraussichtliche Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens. LM

i INFORMATION



Quelle: VdW/RW/Statement GmbH

Am 10. März 2021 erläuterten VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Falko Mohrs, MdB (SPD), Mitglied im Ausschuss für Wirtschaft und Energie sowie Digitale Agenda, in einem digitalen Instalive-Talk die Entwicklung und Positionen innerhalb der Debatte zum Telekommunikationsmodernisierungsgesetz.

Der digitale Austausch ist weiterhin abrufbar unter: <https://www.instagram.com/vdw.rw>



Quelle: alphaspirit – stock.adobe.com

VEREIN WOHNEN IN GENOSSENSCHAFTEN STELLT NEUE STUDIEN VOR

Mitgliedergerecht agieren – zu Hause und digital

Noch nie waren wir so viel zu Hause und gleichzeitig so vernetzt wie heute. Diese Thematiken haben auch den Verein „Wohnen in Genossenschaften“ in der jüngsten Vergangenheit beschäftigt und den Anlass geboten, bei einer digitalen Austauschveranstaltung am 25. März 2021 gleich zwei neue Studien vorzustellen.

Die Bedeutung des Quartiers als Zuhause und den verschiedenen digitalen Medien als Kommunikationsmittel nimmt auch bei den Wohnungsgenossenschaften immer mehr zu. Unter den Titeln „Zuhause im Quartier“ und „Digitale Kommunikation in Genossenschaften“ stellen Prof. Dr. Selle vom NetzwerkStadt aus Schwerte und Katrin Trunec von Analyse+Konzepte aus Hamburg die Ergebnisse ihrer Analysen den Mitgliedern des Vereins und einer breiten Öffentlichkeit aus wohnungsgenossenschaftlicher Praxis und Wissenschaft vor.

Einzelbetrachtung für jedes Quartier

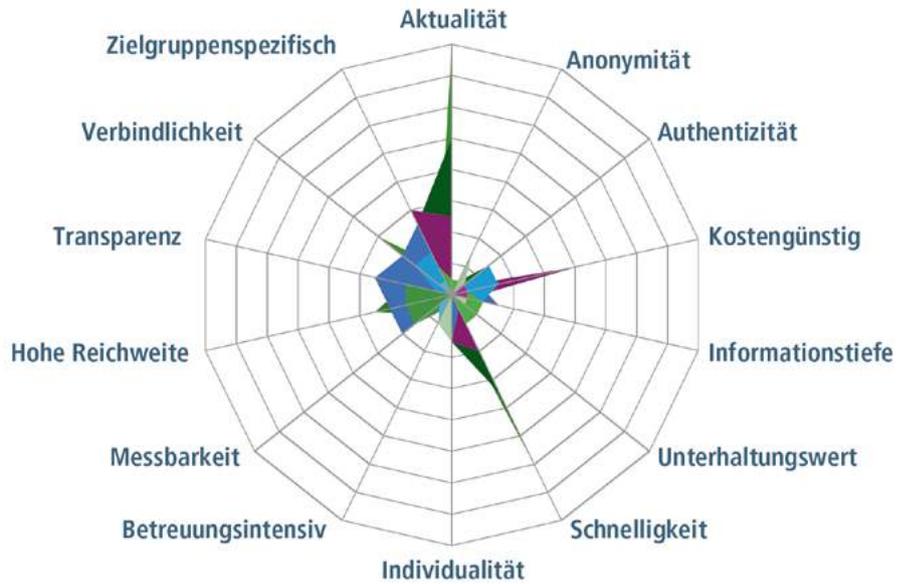
„Zuhause im Quartier“ verdeutlicht das hohe Engagement der Wohnungsgenossenschaften in der Entwicklung und Stärkung von Nachbarschaften in den eigenen Beständen. Dass es nicht den einen richtigen Handlungsansatz für die Quartiere gibt, zeigen die unterschiedlichen Herangehensweisen. Diese genossenschaftliche Vielfalt macht es möglich, zielgerichtet auf die verschiedenen Bedürfnisse und Ansprüche der Bewohner eingehen zu können.

Der Beitrag von Katrin Trunec zielte auf genau jenes ab, was die Veranstaltung sinnbildlich darstellte: die digitale Kommunikation in Genossenschaften. Mit ihrem Vortrag und der gleichzeitigen Nutzung des Tools



Quelle: VdW RW

Live und digital – die Vorstellung der Studien erfolgte online



Aktualität, Schnelligkeit, Transparenz und Reichweite – vor allem in diesen Feldern sehen die genossenschaftlichen Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen die Stärken digitaler Kommunikation

Mentimeter machte sie deutlich, dass die beidseitige Interaktion in der digitalen Welt nicht verloren gehen muss. Es wurden Best-Practice-Beispiele aus den verschiedensten Bereichen der internen und externen Kommunikation im Unternehmen, zu den Mitgliedern und zu Dritten aufgezeigt. Dabei wurde auch deutlich, welche Vorteile die digitale Kommunikation hat, aber auch wo sie an ihre Grenzen stößt. Um dies zielgerichtet zu steuern, plädiert die Studie für die Erarbeitung eines ganzheitlichen Ansatzes in der internen und externen digitalen Kommunikation in Genossenschaften.

Digitale Genossenschaften

Dass die Themen hochaktuell sind und die digitale Veranstaltung ihre Reichweite gegenüber den Präsenzveranstaltungen noch erhöhen konnte, zeigte auch die Teilnehmerzahl. Die erste digitale Veranstaltung des Vereins in diesem Jahr war ein Erfolg, dennoch bleibt die Hoffnung auf baldige Präsenzveranstaltungen – trotz des neuen Wissens über digitale Kommunikationswege – bestehen.

Die Studie „Zuhause im Quartier“ ist bereits jetzt über die Webseite des Vereins (www.wohnen-in-genossenschaften.de) erhältlich. Im Frühsommer wird dort auch die Studie zur digitalen Kommunikation in

Genossenschaften veröffentlicht. Über das genaue Erscheinungsdatum und weitere Inhalte wird in den nächsten Ausgaben des VerbandsMagazins berichtet. Vorgeschaltet zu dieser Veranstaltung fand die Vorstandssitzung des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“ statt. Die Vorstandsmitglieder haben dabei auch über künftige Themen für den Verein beraten. Neben den Themen Verkehr und Mobilität standen auch die Bereiche „Kooperationen mit Kommunen“ und die zusätzliche Förderung des EBZ-Stipendiums auf der Liste weiterer möglicher Themenfelder des Vereins.

KK



Unter <https://share.vdw-rw.de/ZuhauseImQuartier> ist die genossenschaftliche Studie online abrufbar

Quelle: Wohnen in Genossenschaften e. V./VdW Rheinland Westfalen

Quelle: Wohnen in Genossenschaften e. V.

PROJEKT DER ENERGIEAGENTUR.NRW „100 KLIMASCHUTZSIEDLUNGEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN“

Energieeffizienter Wohnraum für 25.000 Menschen

Rund 10.000 Menschen wohnen schon jetzt in den 53 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, die in der Broschüre der EnergieAgentur.NRW nun vorgestellt wurden. Hinzu kommen zukünftig noch weitere 47 Wohnquartiere, die sich in der Realisierung befinden. Nach Abschluss der Neubau- und Modernisierungsvorhaben werden insgesamt 25.000 Menschen in modernen und energieeffizienten Wohnquartieren leben. Dabei sind die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen maßgeblich an der Bereitstellung von energieeffizientem Wohnraum beteiligt und leisten so ihren Beitrag zu einer der vorherrschenden gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen: dem Klimaschutz.

Als Nachfolgeprojekt des landesweiten Aufrufs „Mit der Sonne bauen - 50 Solar-siedlungen in NRW“ wurde 2009 in Zusammenarbeit zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der EnergieAgentur.NRW das Projekt „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ entwickelt, das die Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen von Wohngebäuden in den Mittelpunkt stellt. Damit wurden erstmals die CO₂-Emissionen als Bewertungsgrundlage bei der Umsetzung der Energiewende im Wohngebäudesektor herangezogen.

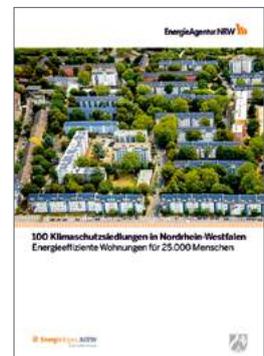
Die 53 bereits fertiggestellten Projektbeispiele, darunter zahlreiche Quartiere von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen, setzten sich in der Folge konsequent für die Verringerung der wärmebedingten CO₂-Emissionen in Wohngebäuden ein und konnten die Energiekosten stark reduzieren. Die Klimaschutzsiedlungen verteilen sich über die gesamte Landesfläche Nordrhein-Westfalens und bieten auf teils sehr unterschiedlichen lokalen Wohnungsmärkten einen zeitgemäßen Klimaschutzstandard, der über die gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht. Unter den 100 Klimaschutzsiedlungen finden sich Baugebiete mit einzelnen Baufamilien, aber auch Baumaßnahmen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus,



Eigentumswohnungen, Altenwohnheime und Baugruppenprojekte. Die realisierten technischen Energieversorgungsvarianten reichen beispielsweise von Holzpelletheizungen über Wärmepumpen bis zu Eis-speichern.

Die EnergieAgentur.NRW koordiniert das Projekt der 100 Klimaschutzsiedlungen im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und begleitet die Projektpartner von der Planung bis zur Realisierung. Um die angestrebten Qualitäten zu sichern, werden die Projektvorschläge von einer interdisziplinär zusammengesetzten Auswahlkommission mit Experten aus den Bereichen Stadtplanung, Architektur und Energie beurteilt und der Status „Klimaschutzsiedlung NRW“ erst nach intensiver Prüfung erteilt.

i INFORMATION



Die Broschüre „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ der EnergieAgentur.NRW steht unter folgendem Link kostenlos zum Download zur Verfügung: <https://share.vdw-rw.de/KlimaProjekt>

ZUM ERSTEN MAL DIGITAL

VdW-Mietrechtstag 2021

Am 4. März 2021 nahmen über 140 Teilnehmer am VdW-Mietrechtstag teil, der in diesem Jahr zum ersten Mal digital stattfand. Das Programm war breit gefächert und die Teilnehmer lobten die guten und vielfältigen Vorträge der fünf Referenten.

Zunächst berichteten die Rechtsanwältinnen des VdW Rheinland Westfalen, Eva Stelzner und Cindy Merz, über die aktuelle Rechtsprechung zum Mietrecht. Einen Schwerpunkt bildeten insbesondere die Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) zu Schönheitsreparaturen und dem Kostenabzug von Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen. Darüber hinaus berichteten die Referentinnen über aktuelle Fälle aus der Beratungspraxis, die in den vergangenen Monaten insbesondere auch die besondere Situation der COVID-19-Pandemie widerspiegelte. Neben dem sog. Mietmoratorium und weiteren Sonderregelungen aus dem Gesetz zur Abmilderung der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht ergaben sich aus den zahlreichen Ände-

rungen der Coronaschutzverordnung NRW sowie der Coronabekämpfungsverordnung Rheinland-Pfalz stetig neue Fragestellungen.

Im Anschluss erläuterte Rechtsanwalt Heinrich Kleine Arndt, VdW Niedersachsen und Bremen, die aktuelle Rechtsprechung im Betriebskostenrecht anhand von drei maßgeblichen BGH-Entscheidungen zu der Umlage Betriebskosten in großen Wohnanlagen, der Vereinbarung über Saldo aus der Betriebskostenabrechnung sowie zur Einsicht in Belege. Der BGH habe die an eine Betriebskostenabrechnung zu stellenden formellen Anforderungen kontinuierlich abgesenkt. Darüber hinaus berichtete Kleine Arndt über die Entwicklung bei der Umlage der Kabelgebühren. Die Bundesregierung plante ursprünglich die Umlagefähigkeit des Breitbandanschlusses nach § 2 Ziff. 15b Betriebskostenverordnung zu streichen. Der Bundesrat hat am 12. Februar 2021 jedoch mehrheitlich gegen diesen Plan der Bundesregierung votiert. Die zweite und dritte Lesung zur Gesetzesänderung ist für Mitte April 2021 vorgesehen.

Der zweite Teil der Veranstaltung beschäftigte sich mit sozialrechtlichen Aspekten in der Wohnungswirtschaft. Rechtsanwalt Tobias Kuschewitz, Fachanwalt für Sozialrecht und Strafrecht, erläuterte zunächst die Grundzüge des Sozialrechts. Die Teilnehmer stellten anschließend viele Fragen zum Umgang mit Behörden und der Auszahlung von Betriebskostenguthaben an ALG-II-Empfänger. Abschließend berichtete ergänzend Michael Minuth, staatlich anerkannter Sozialarbeiter, Allbau GmbH, über Herausforderungen in der Praxis. Typische Wohnprobleme seien sog. Animal Hoarding, Vermüllung, Verwahrlosung und nicht zuletzt Vereinsamung. Minuth stellte in diesem Zusammenhang erfolgreiche Projekte der Allbau GmbH zur sozialen Unterstützung der Mieter vor, die auch bei den Teilnehmern der Veranstaltung sehr viele positive Rückmeldungen hervorbrachten.

Im kommenden Jahr soll die Veranstaltung wieder in Präsenzform stattfinden, soweit es die Situation zulässt. 

RADON IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausweisung von Radonvorsorgegebieten

Radon kommt überall vor. Wie viel Radon im Boden, in der Außenluft und in Innenräumen vorhanden ist, ist regional sehr unterschiedlich. Bis zum 31. Dezember 2020 waren die Bundesländer daher verpflichtet, Radonvorsorgegebiete festzulegen, mit deren Ausweisung bestimmte Pflichten für Arbeitgeber und Bauherren entstehen.

Radon ist ein Gas und radioaktives Zerfallsprodukt von Uran, das natürlich überall im Boden vorkommt. Man kann es nicht sehen, riechen oder schmecken. Radon kann als Gas leicht aus Gesteinen und Böden entweichen und sich mit der Bodenluft oder gelöst in Wasser ausbreiten. Radon und seine Zerfallsprodukte werden vom Menschen mit der Atemluft aufgenommen, kann die Zellen schädigen und damit eine Lungenkrebserkrankung begünstigen.

Radonvorsorgegebiete sind festzulegen, wenn die Überschreitung des Radon-Referenzwertes von 300 Becquerel Radon pro Kubikmeter Luft für eine beträchtliche Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder mit Arbeitsplätzen erwartet wird. Im letzten Jahr liefen Untersuchungen zur Festlegung der Gebiete in den Ländern. Auch im Land Nordrhein-Westfalen wurden an zahlreichen Orten Radonmessungen durchgeführt

Die Auswertung hat ergeben, dass in keiner Gemeinde in Nordrhein-Westfalen Referenzwertüberschreitungen in der notwendigen Zahl von Gebäuden auf mindestens 75 Prozent der Gemeindefläche zu erwarten sind. Damit sind die gesetzlichen Voraussetzungen für die Festlegung von Radonvorsorgegebieten in Nordrhein-Westfalen nicht gegeben.

In Radonvorsorgegebieten ist die Wahrscheinlichkeit für erhöhte Radonkonzentra-

tionen in Gebäuden gegeben. Allerdings gilt, dass auch außerhalb von Radonvorsorgegebieten erhöhte Radonkonzentrationen möglich sind. Der Schutz vor Radon ist daher auch in Regionen wichtig, die nicht Radonvorsorgegebiet sind. Für bestehende Gebäude, in denen es ausschließlich Aufenthaltsräume gibt (keine Arbeitsplätze), gibt es nach dem Strahlenschutzrecht keine Pflicht, Radon zu messen oder Maßnahmen zum Schutz vor Radon zu ergreifen. Wer ein Gebäude errichtet, ist verpflichtet, Vorkehrungen zum Schutz vor Radon zu treffen. Neubauten müssen so geplant sein, dass ein Eindringen von Radon aus dem Baugrund in das Gebäude von vornherein verhindert oder zumindest erheblich erschwert wird. Für Arbeitsplätze gelten besondere Regelungen. 

■ Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite des Landesinstituts für Arbeitsgestaltung des Landes Nordrhein-Westfalen https://share.vdw-rw.de/LIA_Radon

INFORMATIONSVORANSTALTUNG ZUR WOHNRAUMFÖRDERUNG 2021

Neue Förderkonditionen wecken großes Interesse

Mit rund 190 Teilnehmern konnte die Informationsveranstaltung zur öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen am 24. Februar 2021 großes Interesse seitens der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des Verbandes auf sich ziehen. Aufgrund der anhaltenden pandemischen Lage wurde die Veranstaltung live und digital aus dem großen Saal des EBZ in Bochum gestreamt. Die Teilnehmer konnten so von überall an der Informationsveranstaltung teilnehmen und wurden über die neuen Förderbedingungen des Landes Nordrhein-Westfalen aufgeklärt. Neben der öffentlichen Förderung des Landes stand auch das neue Förderprogramm der Bundesregierung, „Bundesförderung Energieeffiziente Gebäude“ (BEG) im Mittelpunkt der Veranstaltung.

Digitale Eröffnung

Zum Auftakt trat VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter im Bochumer EBZ vor die Kamera und begrüßte die zahlreichen Teilnehmer an den Bildschirmen sowie die eigens nach Bochum angereiste Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Oliver Niermann, Abteilungsleiter Interessenvertretung und Referent für Wohnungs- und Städtebauförderung, Landesplanung und Raumordnung des VdW Rheinland Westfalen, moderierte die Informationsveranstaltung zur Wohnraumförderung.

Anschließend sprach Ministerin Scharrenbach ein Grußwort an die Zuschauer und verwies auf die wichtige Partnerschaft mit den VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften bei der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele des Landes NRW. Das Förderergebnis aus dem Vorjahr konnte sich mit einem Mittelabruf von 1,037 Milliarden Euro sehen lassen. Bis zuletzt hatte das Ministerium daran gearbeitet, die Wohnraumförderbedingungen insbesondere mit Blick auf den Klimaschutz weiterzuentwickeln und strukturell zu vereinfachen.

Melanie Evers und Rita Tölle, Referatsleiterinnen für Neubau- und Modernisierungsförderung des MHKGB übernahmen im Anschluss das Wort und präsentierten die neuen Wohn-



Quelle: VdW RW
Ministerin Ina Scharrenbach und Verbandsdirektor Alexander Rychter eröffnen die Förderveranstaltung 2021

raumförderbedingungen. Insbesondere die Neubauförderung wurde mit der Integration der Förderbedingungen für das studentische Wohnen und den Wohnungsbau für Menschen mit Behinderungen maßgeblich umstrukturiert, geordnet und im Rahmen der allgemeinen Wohnungsmarktdynamik auch weiterentwickelt. Gleiches gilt für den Bereich der in den Kreisen der Verbandsmitglieder sehr erfolgreichen Modernisierungsförderung. Rita Tölle präsentierte hier zunächst die Förderzahlen des Vorjahres und verwies dann auf die Weiterentwicklung des finanziellen Förderrahmens sowie die Ausweitung der Fördergegenstände, verbunden mit dem Aufruf, das Ministerium bei Rückfragen zu potenziellen Projekten gerne zu kontaktieren.

Kombination von Landes- und Bundesfördermitteln

Für den zweiten Fördervortrag war Marcus Kaufmann, Prokurist der KfW-Bankengruppe, aus Bonn zugeschaltet, der die Transformation der Förderlandschaft der Bundesregierung darstellte. Die Rahmenbedingungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude wurden von den Teilnehmern interessiert verfolgt und provozierten zahlreiche Nachfragen im Chat, die jeweils nach den Vorträgen mit den Vortragenden diskutiert wurden. Als besonders erfreulich wurde die neue Kombinierbarkeit von Landes- und Bundesfördermitteln von den Teilnehmenden begrüßt.

Wie auch in den vergangenen Jahren wurden die förderpolitischen Vorträge wieder durch die Präsentation von fertiggestellten Förder-

projekten aus VdW-Mitgliedsunternehmen ergänzt. Zunächst stellte Dr. Christian Jaeger, Geschäftsführer der Wohn + Stadtbau Münster GmbH, das Projekt Josefschule vor, bei dem eine ehemalige Schule in zentraler Innenstadtlage zu Mietwohnungen und Gruppenwohnungen mit Mitteln der NRW-Wohnraumförderung umgebaut wird, wodurch eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten entsteht.

Norbert Häser, Geschäftsführer der Bauverein Wesel AG, präsentierte eine Modernisierungsmaßnahme, bei der bestehender Wohnraum einer ehemaligen Bundesversuchssiedlung in der Dresdner Straße aus den 1950er-Jahren mit Mitteln der Modernisierungsförderung erweitert und strukturell sowie energetisch saniert wurde.

Ausblick auf WohneNRW-Tag

In seinem Abschlusswort unterstrich Verbandsdirektor Rychter die Relevanz der öffentlichen Wohnraumförderung für die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum und verwies auf die zahlreichen Aktivitäten des Verbandes, wie dem am 13. August 2021 gemeinsam mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung geplanten „WohneNRW-Tag der Wohnraumförderung“

ON

- Die aufgezeichneten Vorträge und Unterlagen sind noch bis zum 18. Mai 2021 auf der Website des VdW Rheinland Westfalen unter <https://share.vdw-rw.de/MediaWRF2021> abrufbar.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT NACH DEN KOMMUNALWAHLEN

Weiterbildung von neuen Aufsichtsräten erfolgreich abgeschlossen

Rund 30 Personen, die seit Kurzem im Aufsichtsrat kommunaler Wohnungsunternehmen tätig sind, haben erfolgreich das Grundlagenseminar von VdW Rheinland Westfalen und EBZ Akademie abgeschlossen. In insgesamt vier Webinar-Sitzungen standen neben rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Grundlagen auch die aktuellen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft und die Rolle kommunaler Unternehmen in der kommunalen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik auf dem Stundenplan.

Nach den Kommunalwahlen in Nordrhein-Westfalen im September 2020 hat sich vielerorts die Zusammensetzung in den Stadt- und Gemeinderäten verändert. Dadurch wurden auch die Aufsichtsgremien kommunaler Unternehmen, und damit auch in vielen kommunalen Wohnungsunternehmen, neu besetzt. Um den neuen Mitgliedern der Aufsichtsgremien den Start in ihre verantwortungsvolle Aufgabe zu erleichtern und die vielfältigen aktuellen Themen und Herausforderungen der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft zu vermitteln, haben VdW Rheinland Westfalen und die EBZ Akademie gemeinsam ein Grundlagenseminar konzipiert, das an vier Samstagen von Januar bis März im zweiwöchentlichen Rhythmus als Webinar stattfand und von Dirk Schmitt moderiert wurde.

VdW, Städtetag NRW und NRW.BANK präsentierten Maßzahlen

Die Auftaktsitzung stand ganz im Lichte von politischen und marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Zunächst präsentierte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die aktuellen politischen und gesellschaftlichen Herausforderungen der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. Sebastian Klöppel vom Städtetag Nordrhein-

Westfalen ergänzte mit einem Vortrag zur Einordnung kommunaler Unternehmen in das wohnungswirtschaftliche Gefüge aus der Perspektive der Städte und Gemeinden. Auch die NRW.BANK, vertreten durch Ulrich

dere Rechnungswesen, Steuern und Wirtschaftsprüfung an der EBZ Business School, den betriebswirtschaftlichen Grundlagen, die Aufsichtsratsmitglieder beherrschen sollten, anhand eines Geschäftsberichtes.

Anschließend präsentierte Michael Kempf, Prokurist und Hauptabteilungsleiter Betriebswirtschaft bei der GAG Immobilien AG Köln, einen praxisnahen Einblick in die nachhaltige Unternehmensstrategie.

Praxiseinblick und intensiver Austausch

In der letzten Kurseinheit stellte Martina Foltys-Banning, Aufsichtsrat der VBW Bauen und Wohnen GmbH, ihre Erfahrungen von der gemeinsamen Arbeit von Aufsichtsrat und Geschäftsführung vor, ehe es in einer Diskussionsrunde mit hochkarätiger Besetzung weiterging: neben Foltys-Banning diskutierten Michael Neitzel, Geschäftsführer von InWIS Forschung und Beratung, Michael von der Mühlen, Staatssekretär a. D., sowie Norbert Riffel, Geschäftsführer der VBW Bochum GmbH und Prof. Dr. Guido Spars von der Universität Wuppertal über die Rolle von kommunalen Unternehmen als Partner der Stadtentwicklung, an der sich auch die Teilnehmenden rege beteiligt haben. **ON**



Quelle: EBZ Akademie/VdW RW

Kraus aus dem Team Wohnungsmarktbeobachtung, präsentierte mit Daten und Fakten zu den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten eine verlässliche Diskussionsbasis für die lokale Wohnungspolitik.

In der zweiten Kurseinheit ging es um die rechtlichen Grundlagen für die Aufsichtsrats-tätigkeit, vorgestellt von Fachanwalt Benedikt Doms. Hier wurden die Rechte und Pflichten der Mitglieder der Aufsichtsgremien anhand eines Gesellschaftsvertrags dargestellt. In der dritten Sitzung widmete sich Prof. Dr. Michael Pannen, Professur für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, insbeson-

i INFORMATION

Ihr Ansprechpartner im Verband für inhaltliche Rückfragen zu dieser Veranstaltung für Aufsichtsräte in kommunalen Wohnungsunternehmen:

Oliver Niermann, Abteilungsleitung
Interessenvertretung (E-Mail: o.niermann@vdw-rw.de; Tel.: 0211-16998-38)

AUDIT GENERATIONENGERECHTES WOHNEN IM QUARTIER

Neue Website für engagierte Quartiere

Am 9. März 2021 fand das erste Netzwerktreffen des Jahres für die Partner des Audits Generationengerechtes Wohnen im Quartier (AGWiQ) digital statt. Hier wurden die aktuellen Jahresberichte aus den teilnehmenden Quartieren und auch die neue Microsite vorgestellt.

Für die am AGWiQ teilnehmenden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften hat die Corona-Pandemie viele Pläne durchkreuzt und besonders soziale Aktivitäten in den Quartieren verhindert. Doch dass sie sich davon nicht aufhalten lassen wollen, haben die Akteure beim digitalen Netzwerktreffen und in ihren Jahresberichten zum abgelaufenen Jahr deutlich gemacht.

Als der erste Zertifizierungsprozess im November 2017 mit Übergabe der Zertifikate für neun Wohnungsunternehmen durch Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, erfolgte, hatten die Unternehmen und Kommunen ihre langfristigen Planungen für die Schaffung von mehr Generationengerechtigkeit in den Quartieren bereits einem Analyseprozess

unterzogen. Diese Maßnahmenplanungen – durch die Projektpartner MHKBG NRW, NRW.BANK, Bertelsmann Stiftung, Familien-gerechte Kommune e. V. und den VdW Rheinland Westfalen unterstützt – werden seitdem in die Tat umgesetzt und sind den Zielen in einigen Bereichen schon nahegekommen. Einige Ziele mussten aber auch aufgrund neuer Gegebenheiten vor Ort angepasst werden, da ist die Pandemie nur eines von vielen Hindernissen. Und der Druck bleibt für beteiligte Unternehmen wie Kommunen hoch: Der sozio-demografische Wandel verändert die Gesellschaft stetig und ist insbesondere in den Quartieren zu erkennen.

Um die aktiven Quartiere und das gesamte Projekt besser in der Öffentlichkeit zu platzieren, wurde nun eine neue Website erstellt, die unter <https://agwiq.familien-gerechte-kommune.de> umfassend informiert. Hier können sich alle Interessierten ein gutes Bild machen über die erfolgten Maßnahmen und den Mehrwert der Kooperation von Wohnungsgesellschaft und Kommune, aber auch der Vernetzung der Quartiere untereinander.

Diese Vernetzung ist bereits etabliert und konnte auch bei digitalen Netzwerktreffen

ihre Wirkung entfalten. Hier wurden am 9. März 2021 zunächst die Ergebnisse einer Evaluation vorgestellt, in denen besonders der politische Mehrwert des Zertifikats hervorgehoben wurde. Auch die frühzeitige Erstellung eines Vertrages „auf Augenhöhe“ zwischen Kommune und Wohnungsgesellschaft wurde als wichtige Basis für eine erfolgreiche Quartiersarbeit betont. Als größte Herausforderung wurde hingegen die Gestaltung des öffentlichen Raumes als barrierefreies und ansprechendes Wohnumfeld erkannt.

Während in der Corona-Pandemie die baulichen Maßnahmen größtenteils wie geplant umgesetzt werden können, sind die sozialen Maßnahmen zur Einbindung und Vernetzung der Bewohnerschaft in den Quartieren gar nicht oder nur stark eingeschränkt möglich gewesen. Hier wurde aber mit digitalen Lösungen wie Online-Repair-Cafés oder aber mit kreativen Aktionen wie Fitness-Angebote zum Mitmachen auf dem Balkon und einem „Freundschaftsbuch“, das durch das Quartier gegeben und mit Fotos und Erinnerungen gefüllt wird, nichts unversucht gelassen, um den Kontakt aufrechtzuerhalten.

AF



Quelle: VdW NRW

PODCAST-GESPRÄCH ZUM SERIELLEN SANIEREN IM RHEINISCHEN REVIER

Energiewende zum Mithören

Mit der Energiewende hat Deutschland eine umfassende und tiefgreifende Transformation der Energieversorgung und -nutzung eingeleitet. Durch die bisher umgesetzten Maßnahmen konnten auch im Gebäudesektor deutliche Fortschritte beim Klimaschutz und bei der Gesamtenergieeffizienz erzielt werden. Doch um die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen, muss der Gebäudebestand bis 2050 umfassend energetisch saniert und die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor signifikant gesenkt werden. Auch das Rheinische Braunkohlerevier, eine vom Strukturwandel geprägte Region, steht dabei im Fokus, denn der Kohleausstieg prägt die Zukunft des größten Abbaugbietes Europas maßgeblich. Ein Ansatz ist dabei die serielle Sanierung von Wohngebäuden bzw. Mehrfamilienhäusern, bei der auch die Auswirkungen des Klimawandels berücksichtigt werden.

Kaum ein anderes Gebäude prägt die Elberfelder Innenstadt wie das längliche Hochhaus an der Kasinostraße. Das Glanzstoff-Hochhaus in Wuppertal erzählt ein bewegtes Stück Elberfelder Historie und beherbergt heute Büroflächen und einzelne Konferenzräume; auch die EnergieAgentur.NRW hat hier ihren Sitz. Im 14. Stockwerk des historischen Glanzstoffhauses war der VdW Rheinland Westfalen zu Gast im Erneuerbare-Energien-Podcast der EnergieAgentur.NRW. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sprach mit Dr. Joachim Frielingsdorf, Leiter Kommunikation und Pressesprecher der EnergieAgentur.NRW über die Energie-,



Quelle: VdW RW
Vor historischer Kulisse: VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter im Wuppertaler Glanzstoff-Hochhaus



Quelle: VdW RW

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter im Gespräch mit Dr. Joachim Frielingsdorf, Leiter Kommunikation und Pressesprecher der EnergieAgentur.NRW

Klima- und Mobilitätswende, Chancen der seriellen energetischen Gebäudesanierung in Nordrhein-Westfalen und im Rheinischen Revier, Potenziale durch Mieterstrom, CO₂-Bepreisung – und nicht zuletzt die Frage: Wie sehen Wohnquartiere der Zukunft aus?

Wohnungsbestände klimaneutral und mieterfreundlich modernisieren

Wieso ist Gebäudesanierung, wieso das Neue Bauen für die Energiewende so wichtig? Welche Energiesprong-Projekte setzen die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen bereits um? Und wie steht es um das Mieterstromgesetz und die neue CO₂-Steuer? Im Podcast-Interview verwies Rychter auch auf die Arbeitsmarktpotenziale. Durch die Energetische Transformation im Rheinischen Revier könnten zahlreiche Arbeitsplätze in der Gebäudesanierung und im Ausbau und Betrieb von erneuerbaren Energien hinzukommen, die die derzeit Beschäftigten in der Braunkohlewirtschaft übertreffen.

Insgesamt betonte VdW-Verbandsdirektor Rychter die Chancen des seriellen Sanierens für die Wohnungswirtschaft, denn die in serieller Fertigungsweise sanierten Gebäude heben sich durch niedrigere Kosten, eine kurze Sanierungsdauer, Funktionalität und Einsparung aus. Im Schluß mit beteiligten Akteuren am Markt aus der Bauwirtschaft und der Bauindustrie könnten neue Sanierungsansätze wie das Energiesprong-Prinzip aus den Niederlanden zur Transformation von Wohnquartieren beitragen und die Lebensqualität der Bewohner verbessern.

Wohnquartier der Zukunft

Und wie sollten die Wohnquartiere der Zukunft in Nordrhein-Westfalen aussehen? „Wie der Weg aussieht, das kann man sich heute schon anschauen“, meint Rychter. „Zum Beispiel in der Stegerwaldsiedlung in Köln ist ein Wohnquartier eines katholischen Wohnungsunternehmens, der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft. Oder auch, wenn man nach Bochum-Weitmar Bärenndorf fährt, ein Quartier der Vonovia, weil dort diese Dinge Hand in Hand gehen: Da finden Sie Mobilitätsstationen, da finden Sie eine innovative Energieversorgung, aber eben am Ende auch ein bezahlbares Wohnen.“ LB



INFORMATION



Podcast #ErneuerbareEnergien

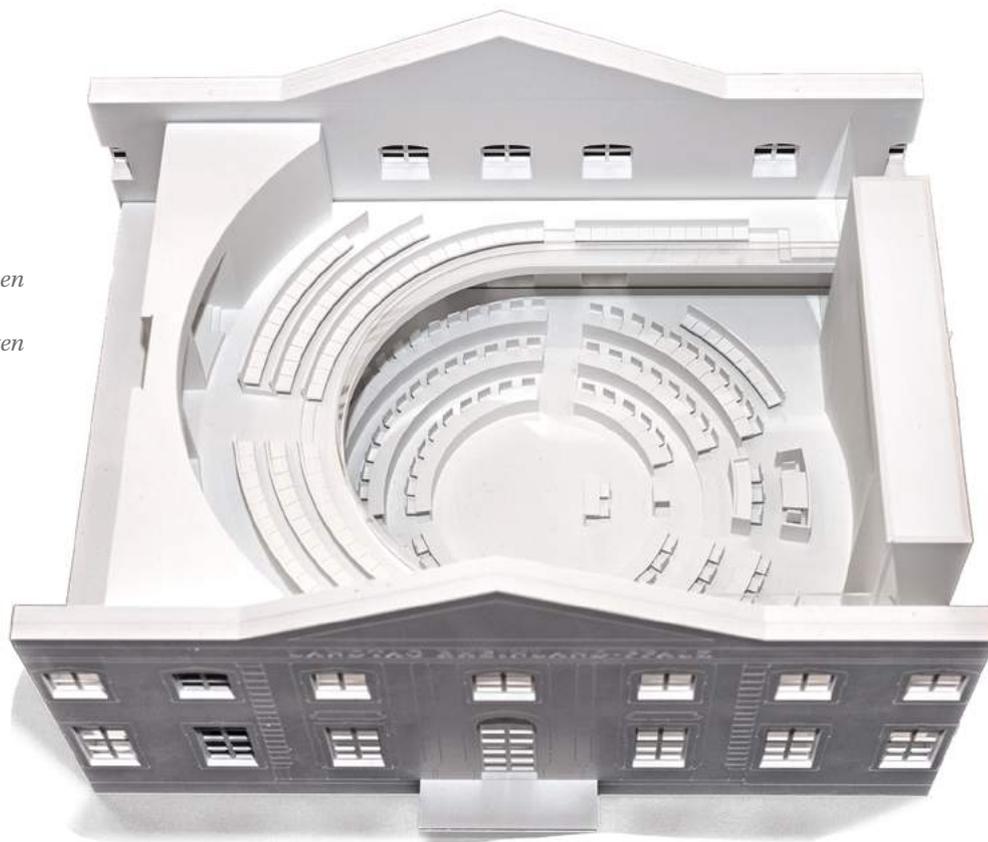
Direkt-Link zur 10. Podcast-Episode:
<https://share.vdw-rw.de/PodcastErneuerbareEnergien>

Alle Podcast-Folgen der EnergieAgentur.NRW gibt es in der Mediathek:
<https://www.energieagentur.nrw/mediathek/Podcast>

Landtagswahl: Die Zeichen stehen auf Kontinuität

ERGEBNIS DER LANDTAGSWAHL RHEINLAND-PFALZ >> Nach der Landtagswahl können SPD, Grüne und FDP ihre Regierungsarbeit in Rheinland-Pfalz fortsetzen, wenn sie sich auf einen gemeinsamen Koalitionsvertrag einigen. Damit ist von einer Kontinuität auch in der Wohnungspolitik auszugehen. Allerdings haben die Grünen die FDP als zweitstärkster Partner in der Regierung abgelöst, was sich im Koalitionsvertrag niederschlagen könnte. Neu im Parlament vertreten sind die Freien Wähler.

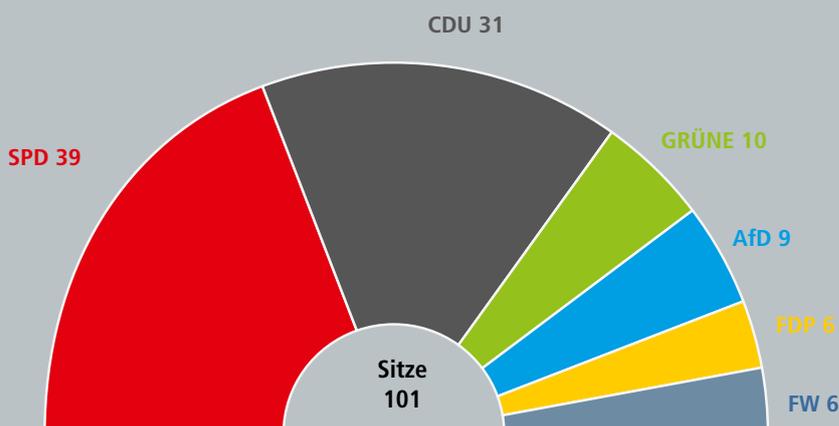
So soll der neue Plenarsaal des rheinland-pfälzischen Landtags aussehen, wenn die Bauarbeiten abgeschlossen sind. Wer hier einzieht, wurde am 14. März 2021 von den Wählern bestimmt



Quelle: Landtag Rheinland-Pfalz/Piel

Die Wahlergebnisse im Überblick

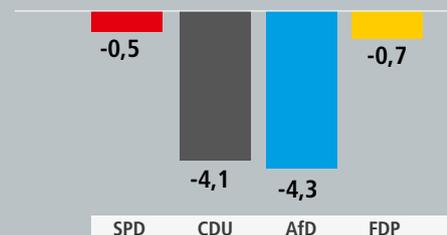
Sitzverteilung im Landtag



Gewinne und Verluste an Landesstimmen

Im Vergleich zur Landtagswahl 2016

in %-Punkten



Die deutlich stärkste Fraktion im neuen Landtag entsendet die SPD, die bei der Landtagswahl am 14. März 35,7 Prozent der Wählerstimmen auf sich vereinigt hat und somit 39 der insgesamt 101 Abgeordnete im Parlament stellt. Die CDU bekam 27,7 Prozent der Wählerstimmen und verfügt nun über 31 Sitze (bisher 35). Die Grünen gewinnen vier Prozentpunkt hinzu – auf 9,3 Prozent – und stellen nun zehn Abgeordnete, für die FDP sitzen nun sechs Abgeordnete im Parlament (Ergebnis: 5,5 Prozent). Die AfD kommt auf 8,3 Prozent und neun Abgeordnete, neu im Parlament sind die Freien Wähler, die mit sechs Mandatsträgern das erste Mal in ihrer Geschichte in den rheinland-pfälzischen Landtag einziehen. Damit sind nun sechs Fraktionen im Landtag vertreten.

Noch am Wahlabend gab Ministerpräsidentin Malu Dreyer bekannt, mit Grünen und FDP in Koalitionsgespräche gehen zu wollen, um die Regierungsarbeit der vergangenen Jahre fortzusetzen. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht wird es insbesondere interessant zu beobachten sein, wie sich die gestärkte Position der Grünen im Koalitionsvertrag widerspiegeln wird. Im Wahlprogramm der Grünen ist u. a. von einer Solarpflicht auf Dächern bei Neubauten und nach Dachsanierungen die Rede. Kommunen sollen außerdem dabei unterstützt werden, rechtssicher Mietendeckel einzusetzen, wobei der bisherige wohnungspolitische Sprecher der Grünen im Landtag, Andreas Hartenfels, dabei vom letzten Mittel sprach, um bezahlbares

Wohnen zu gewährleisten. Beide Vorschläge werden von der Wohnungswirtschaft in Rheinland-Pfalz kritisch gesehen. Positiver wird vom VdW Rheinland Westfalen hingegen der Vorschlag der Grünen gesehen, einen Bodenfonds ins Leben zu rufen, der Kommunen beim Erwerb von Grundstücken unterstützt, wenn dieser Boden für den Bau bezahlbaren Wohnraums genutzt wird.

Wahlprogramm-Checks

Noch vor der Wahl hatten VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest in Abstimmung mit ihrer gemeinsamen Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen den Fraktionen, den wohnungspolitischen Sprechern und den Ministerien sog. Wahlprogramm-Checks zukommen lassen. Dort bewerten die Verbände die wohnungspolitischen Positionen der Parteien aus wohnungswirtschaftlicher Sicht. Dort wurde beispielsweise das Bestreben der CDU, ein landeseigenes Grundsteuergesetz zu schaffen, positiv beurteilt. Nach der Wahlniederlage der CDU stehen die Chancen auf ein solches Landesgesetz nun allerdings eher schlecht. Die bisherige Landesregierung lehnte es ab.

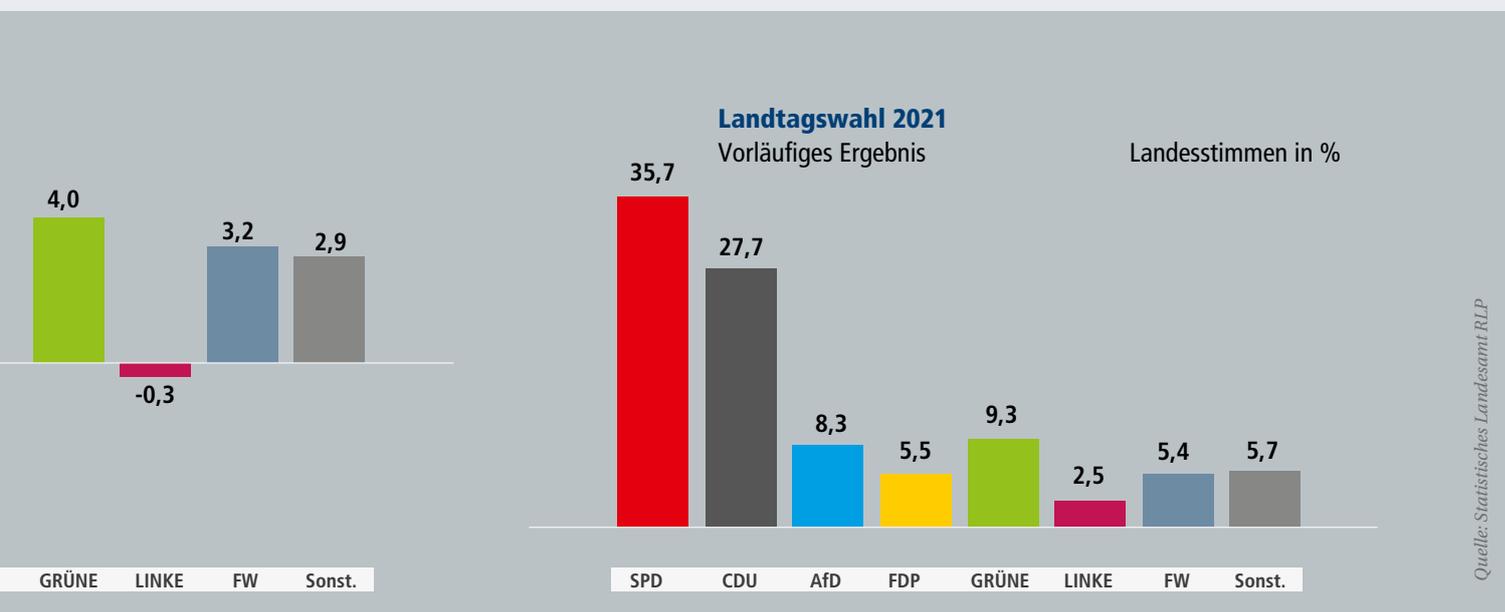
Kontinuität deutet sich auch bei den wohnungspolitischen Sprechern der Fraktionen an. Zumindest sind alle bisherigen wohnungspolitischen Sprecher auch im neuen Landtag vertreten. Thomas Wansch, Sprecher der SPD-Fraktion, gewann das Direktmandat im Wahlkreis Kaiserslautern II mit 30,6 Prozent der Stimmen vor seinem He-

rausforderer der CDU, dem 28,5 Prozent der Wähler ihre Stimme schenkten. Noch knapper ging es im Wahlkreis Bad Kreuznach des wohnungspolitischen Sprechers der CDU, Dr. Helmut Martin, zu. Ihm fehlten 150 Stimmen zum Gewinn seines Wahlkreises, allerdings zog er über die Landesliste in den Landtag ein. Ebenso über die Landesliste seiner Partei gewählt ist Andreas Hartenfels, wohnungspolitischer Sprecher der Grünen. Vermutlich werden sie ihr Amt behalten.

Der rheinland-pfälzische Landtag tritt traditionell am 18. Mai eines Wahljahres zur konstituierenden Sitzung zusammen. Spätestens dann soll auch die neue Landesregierung stehen. AG



■ Das Positionspapier zur Landtagswahl ist abrufbar unter: <https://share.vdw-rw.de/LTW-RLP21>



WOHNRAUMFÖRDERUNG UND KLIMASCHUTZ

Kampagne „Modernisieren mit Rabatt“ der Förderbank ISB

Mit Gebäudesanierungen das Klima schützen und gleichzeitig das Wohnen bezahlbar halten – um dies besser zu ermöglichen, hat die Landesregierung 2020 das Modernisierungsprogramm innerhalb der Wohnraumförderung mit günstigeren Konditionen ausgestattet. Seit Kurzem läuft dazu eine Kampagne der Förderbank ISB: „Modernisieren mit Rabatt“.

Bis zu 100.000 Euro Darlehen pro Wohnung, bis zu 20 Prozent Tilgungszuschuss bei einer Miet- und Belegungsbindung von 15 Jahren: Mit diesen Zahlen wirbt die rheinland-pfälzische Förderbank ISB für ihr Kreditprogramm 753 „Modernisierung vermieteten Wohnraums“, für das sie mit der Kampagne „Modernisieren mit Rabatt“ wirbt. „Rabatt“ nimmt dabei Bezug auf den

gewährten Tilgungszuschuss. Gefördert werden mit dem Programm insbesondere auch energiesparende Maßnahmen und die Nutzung erneuerbarer Energien.

Durch die Förderung soll „Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt“ werden. So kann etwa die Wärmedämmung verbessert, auf Fernwärme umgestellt werden, auch der Einbau neuer Fenster wird



gefördert. Solarthermie ist ebenfalls u. a. als förderfähige Maßnahme im Programm vorgesehen, Photovoltaik zur Stromerzeugung aber nicht.

Bestimmte KfW-Effizienzhaus-Standards müssen nicht eingehalten werden, um die Fördermittel aus dem Wohnraumförderprogramm zu bekommen. Gleichwohl können sie mit den Gebäudesanierungskrediten der KfW-Förderbank kombiniert werden. AG

- Mehr zur Kampagne und dem Programm unter www.modernisieren-mit-rabatt.de.

Quelle: ISB

BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ

Beeinflusst Homeoffice den Wohnungsmarkt?

Durch die Corona-Pandemie hat das digitale Arbeiten im Homeoffice einen enormen Schub erhalten. Falls dieser Trend anhält, könnte das auch die Ansprüche an die Wohnungen verändern. Um dies zu untersuchen, fördern das Bauforum Rheinland-Pfalz und die Stiftung Bauen und Wohnen der Landesbausparkasse Südwest eine Studie. Noch bis zum 30. April werden dazu nun Wohnungsunternehmen aufgerufen, sich an einer Umfrage zu beteiligen.

Welche Auswirkungen für den Wohnungsmarkt und für Wohnstandorte ergeben sich zukünftig, wenn zwei bis drei Tage im Homeoffice gearbeitet wird? Sind Wohnungsgrößen und -zuschnitte für das Arbeiten von zu Hause geeignet? Bedarf es unterschiedlicher Konzepte für städtische und ländliche Räume? Welche Rolle spielen dabei gemeinsam nutzbare Co-Working-Spaces innerhalb eines Quartiers?

Diesen Fragen geht die Studie „digitales-arbeiten_anderswohnen“ nach. Erstellt wird sie von Prof. Dr. Annette Spellerberg

und ihrem Team vom Fachgebiet Stadtsoziologie der Technischen Universität Kaiserslautern. In einem ersten Schritt wurde dazu im November 2020 eine breit angelegte Online-Befragung zum Arbeiten im Homeoffice durchgeführt. Die Ergebnisse sind auf der Webseite www.spellerberg-stadtsoziologie.de einsehbar.

In der zweiten Phase wird die Studie vertieft. Die zweite Online-Befragung richtet sich an Fachleute aus den Wohnungsunternehmen und der Wohnungswirtschaft. Diese werden gebeten, die Nachfrage nach Wohnungen

und Wohnungsmerkmalen und die Veränderungen im Vergleich zur Vor-Corona-Zeit einzuschätzen. Die Umfrage erreicht man über den Link: share.vdw-rw.de/corona-wohnen.

Die Ergebnisse der Studie werden am 29. Juni 2021 im Rahmen des 20. Bauforums vorgestellt. Bei der Online-Tagung sollen darüber hinaus auch gesellschaftliche und soziale Aspekte sowie die Sicht der Arbeitgeber einbezogen werden. Weitere Informationen zum Programm finden Sie unter www.bauforum.rlp.de. AG



Wer öfter zu Hause arbeitet, hat auch andere Ansprüche an seine Wohnung

ARBEITSKREIS GENERATIONENGERECHTES WOHNEN

Barrierefrei, öffentlich gefördert und generationengerecht!

Am 9. März 2021 kam der Arbeitskreis Generationengerechtes Wohnen zum ersten Mal digital zu einer Sitzung zusammen. Dabei tauschten sich die Teilnehmer zu neuen gesetzlichen Regelungen hinsichtlich der Themen Barrierefreiheit, Wohnraumförderung und der aktuellen Situation in den Unternehmen aus.

Zu Beginn berichtete Rechtsanwältin Eva Stelzner zu neuen gesetzlichen Regelungen betreffend die Barrierefreiheit. Sie erläuterte die durch das „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG)“ im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Änderungen. Anschließend stellte sie die geplanten Änderungen der Bauordnung NRW vor. Einige Mitglieder des AK berichteten

von Mieteranfragen bzgl. eines behindertengerechten Umbaus, der teilweise erheblichen Verwaltungsaufwand sowie auch neue bauliche Herausforderungen mit sich bringt; besonders die Forderung nach dem Einbau eines Treppenlifts in Treppenhäusern von Mehrfamilienhäusern, die häufig auch Fragen des Brandschutzes aufwerfen. Abschließend tauschten sich die Mitglieder dazu aus, wie sie die Barrierefreiheit im eigenen Wohnungsbestand standardisiert erheben und die Daten bei der Verwaltung und Neuvermietung nutzen.

Im Anschluss informierte Alexander Flatters, Fachreferent Sozialpolitik im VdW Rheinland Westfalen, über die Wohnraumförderung NRW 2021 und die Fördermöglichkeiten von generationengerechtem Wohnraum. Neu ist die Zusammenlegung mit den Förderbestimmungen für Studierendenwohnheime und Wohnraum für Menschen mit Behinderung, mit denen langfristig unterschiedlich nutzbare Wohn-

räume gefördert werden sollen. Besonders interessant sind die Förderung von Gruppenwohnungen, Zusatzdarlehen für besondere Wohnumfeldqualitäten und für barrierefreies Wohnen, etwa durch elektrisch bedienbare Türen.

Abschließend berichteten die Mitglieder von ihren Aktivitäten in Zeiten der Coronapandemie. Viele Unternehmen und Genossenschaften haben ihre Kontakte zu den Mietern digital ersetzen können. Es wurde von zunehmenden Nachbarschaftskonflikten, aber auch von gewachsener Solidarität berichtet. Gewohnte Veranstaltungsformate mussten ausgesetzt werden und wurden nur teilweise digital oder unter freiem Himmel ersetzt.

Die kommende Sitzung am 28. September 2021 soll wieder in Präsenzform stattfinden, soweit es die Situation zulässt. *AF*

ARBEITSKREIS STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Wie Corona unsere Quartiere verändert

Der Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung hat sich nach einer eineinhalbjährigen Tagungspause am 9. März 2021 in digitaler Form wieder zusammengefunden. Inhaltlich ging es um die aktuellen Entwicklungen und Ansprüche im Sinne der nachhaltigen Quartiersentwicklung nicht nur bedingt durch die Corona-Pandemie.

Neben neuen übergeordneten Leitbildern mit der Neuen Leipzig Charta und dem Europäischen Bauhaus auf EU-Ebene steht v. a. die resiliente Quartiersentwicklung bedingt durch die Corona-Pandemie im Vordergrund, wie Koordinatoren des Arbeitskreises berichten. Im Fachdiskurs wird deutlich, dass die Vielfalt im Wohnquartier, eine gesunde und grüne Quartiersentwicklung, das Zusammenrücken von Wohnen und Arbeiten, Netzwerke im Quartier

und Kooperationen mit weiteren Akteuren der Stadtentwicklung eine entscheidende Rolle spielen. Dies bestätigte auch der Austausch der Teilnehmenden: So zeigten sich qualitativ gestaltete Plätze und Freiräume als Magnet für die Bewohner und gute nachbarschaftliche Netzwerke sowie professionelle Kooperationsstrukturen als Stabilisator – oder bei Abwesenheit auch als Hemmnisse – in den Quartieren. Insgesamt zeichnet sich eine zunehmende Verantwortung der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bei den ökologischen und sozialen Dimensionen der Nachhaltigkeit ab, die zur ökonomischen Nachhaltigkeit auch kooperative Unterstützung benötigen. Für den direkten Austausch mit konkreten Fragestellungen zu diesen Themen plant der Arbeitskreis seine nächste Sitzung in der zweiten Jahreshälfte möglichst wieder in einem Quartier vor Ort durchzuführen.



Quelle: stockpics – stock.adobe.com

Darüber hinaus ist der Verband gleich auf mehreren Ebenen stadtentwicklungspolitisch aktiv. Auf Bundesebene steht die Coronakrise und die Stadtentwicklung auch bei der GdW Arbeitsgemeinschaft im Fokus der Betrachtung. Zur Frage nach der Entwicklung der Innenstädte wurde der Verband beim Wirtschaftsausschuss des Landtages Nordrhein-Westfalen angehört und plant ein eigenes Positionspapier, welches mit den Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft abzustimmen ist. Auch weitere Themen der Stadt- und Quartiersentwicklung sollen künftig im direkten Austausch zwischen Arbeitskreis und Verband erörtert werden. *KK*

ARBEITSKREIS DATENSCHUTZ

Was tun, wenn das Unternehmen von einer Cyberattacke betroffen ist?

Am 16. März fand die erste virtuelle Sitzung des Arbeitskreises Datenschutz in 2021 statt. Aus aktuellem Anlass diskutierten die Teilnehmer insbesondere die datenschutzrechtlichen Anforderungen an mobiles Arbeiten sowie den richtigen Umgang mit Cyberattacken aus Sicht von Datenschutzbeauftragten.

Eine Vielzahl von Unternehmen ist aktuell von den Sicherheitslücken in Microsoft Exchange Produkten betroffen. Das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik rät, umgehend die Sicherheitslücken zu schließen und die von Microsoft bereitgestellten Sicherheits-Updates zu installieren. Der Server sollte auf Auffälligkeiten hin überwacht werden. Doch was tun, wenn eine Cyberattacke bekannt geworden ist?

Die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen (LDI NRW) rät auf ihrer Website [ldi.nrw.de](https://www.ldi.nrw.de): Zur Prüfung einer Meldepflicht nach Artikel 33 Abs. 1 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) müssen Verantwortliche im Falle eines festgestellten erfolgreichen Angriffs auf

Exchange-Server neben der Wahrscheinlichkeit, dass personenbezogene Daten unbefugt verändert, gelöscht oder abgegriffen wurden, auch die möglichen Schäden, die hiervon für die Rechte und Freiheiten der betroffenen Personen ausgehen, bewerten.

Sollten nach intensiver Untersuchung der Systeme keine Hinweise für einen Datenabfluss und eine Manipulation von personenbezogenen Daten vorliegen und keine besonders sensiblen personenbezogenen Daten in den betroffenen Systemen verarbeitet worden sein, liegt zumeist ein eher geringes Risiko für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen vor. In diesen Fällen genügt eine interne Dokumentation der Verletzung beim Verantwortlichen (Artikel 33 Abs. 5 DSGVO).

Sollte ein mehr als geringes Risiko festgestellt werden, besteht die Meldepflicht an die zuständige Aufsichtsbehörde. Sofern ein voraussichtlich hohes Risiko für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen festgestellt wird, kann nach Artikel 34 DSGVO auch eine Benachrichtigung der betroffenen Personen erforderlich sein.

Ein weiterer Schwerpunkt war das Thema mobiles Arbeiten und welche datenschutzrechtlichen Maßnahmen ergriffen werden sollten. Der Arbeitskreis empfiehlt, dass neben regelmäßigen Schulungs- und Sensibilisierungsmaßnahmen auch verbindliche Vorgaben im Rahmen von Arbeitsanweisungen getroffen werden sollten. Einen Überblick über die wichtigsten Praxismaßnahmen im Homeoffice könnten beispielsweise in einem Merkblatt festgehalten werden. In diesem Zusammenhang weist der VdW darauf hin, dass die Berliner Datenschutzbehörde eine erneute Prüfung von gängigen Videokonferenzsystemen vorgenommen hat. Viele Dienste sind bereits bei der rechtlichen Überprüfung erneut durchgefallen, sodass die technische Prüfung (Verschlüsselung, Datensicherheit) kaum mehr eine Rolle spielte. Die Ergebnisse sind online auf der Website der Datenschutzbehörde unter [datenschutz-berlin.de](https://www.datenschutz-berlin.de) abrufbar.

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Datenschutz wird am 29. Juni 2021 stattfinden.

LM



Quelle: artinspiring - stock.adobe.com

WECHSEL DES SPARTENVORSITZES DER GENOSSENSCHAFTEN

Franz-Bernd Große-Wilde folgt auf Ulrich Bimberg

Die letzte Sitzung des Genossenschaftsausschusses am 3. März war gleichzeitig auch die letzte Sitzung des langjährigen Vorsitzenden Ulrich Bimberg. Nach vielen Jahren gibt er den Vorsitz der Sparte der Genossenschaften an Franz-Bernd Große-Wilde ab.

Bei der letzten Sitzung des Genossenschaftsausschusses wurde nicht nur inhaltlich eine Vielzahl von neuen Themen besprochen, auch personell sind gleich mehrere Positionen neu zu besetzen gewesen. Ulrich Bimberg, Vorstand der Spar- und Bauvereine eG, wird Ende Mai in seinen wohlverdienten

Ruhestand gehen und gibt damit auch seine Positionen beim VdW Rheinland Westfalen ab. Bei der Sparte der Genossenschaften wurde seine Nachfolge bereits durch den Genossenschaftsausschuss bis zur nächsten Vollversammlung gewählt und muss von dieser im September bestätigt werden.



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Ulrich Bimberg



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Franz-Bernd Große-Wilde

Franz-Bernd Große-Wilde hat sich als Vorsitzender der Sparte Genossenschaften zur Wahl stellen lassen und wurde einstimmig vom Ausschuss in sein Amt berufen. Der Vorstand des Spar- und Bauvereins Dortmund hat damit eine weitere Position von Ulrich Bimberg übernommen. Neben dem Vorsitz beim VdW folgte Große-Wilde bereits im vergangenen Jahr Bimberg als Verbandratsvorsitzender des GdW nach.

Mit dem Rücktritt von Bimberg wird aber nicht nur die Position des Spartenvorsitzes frei. Olaf Rabsilber rückt zudem in den Vorstand der Sparte vor. Die abschließende Wahl des Vorsitzenden erfolgt im September bei der Vollversammlung der Sparte der Genossenschaften. KK

WOHNBAROMETER DER ARBEITSGEMEINSCHAFT KÖLNER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Gestiegene Fertigstellungszahlen und stabile Mieten



Die Mitgliedsunternehmen der köln ag stellten am 12. Februar ihr Wohnbarometer mit den Kennzahlen der Wohnungsunternehmen der Rheinmetropole Köln und dem angrenzenden Umland vor. Das Ergebnis: Die Wohnungswirtschaft hat im vergangenen Jahr mit Hochdruck preisgünstige Wohnungen in und um Köln gebaut und fertiggestellt.

27 Prozent mehr Fertigstellungen

Das betonte die köln ag-Vorsitzende Kathrin Möller beim virtuellen Neujahrsempfang der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen: „Bei den Fertigstellungszahlen verzeichnen wir ein Plus von mehr als 27 Prozent. 2.270 Wohnungen wurden 2020 in Köln und im Umland durch die Mitgliedsunternehmen fertiggestellt. Und alle sind entweder öffentlich gefördert oder

frei finanziert im preisgünstigen Segment.“ Mit 1.014 fertiggestellten Neubauwohnungen in Köln war die Bauleistung der köln ag 2020 etwas höher als im Vorjahr. Im Umland wurden die Vorjahreswerte noch deutlicher gesteigert: 1.256 neue Wohnungen wurden dort im vergangenen Jahr fertiggestellt (2019: 786 Wohnungen).

Steigende Investitionen für mehr Wohnraum

Die Neubauaktivitäten werden in den nächsten Jahren nochmals zunehmen. Der Bau von weiteren 1.343 Wohnungen wurde im vergangenen Jahr allein in Köln genehmigt. Darüber hinaus standen zum Jahresende 2020 noch Baugenehmigungen für rund 1.300 Wohnungen in Köln aus. Alles in allem haben die Mitgliedsunternehmen im vergangenen Jahr 772 Millionen Euro und damit 213 Millionen

Euro mehr als im Vorjahr in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung investiert. Damit sorgt die köln ag nicht nur für dringend benötigten Wohnraum, sondern stärkt auch den vorhandenen Wohnungsbestand.

Mit einer durchschnittlichen Netto-Kaltmiete von 6,85 €/m² ermöglichen die Mitgliedsunternehmen der köln ag zeitgemäßes Wohnen zu bezahlbaren Preisen. Allein in Köln sind die Wohnungen der köln ag mit 6,91 €/m² um gut ein Drittel preiswerter als der Durchschnitt. Und bei einem weiteren wichtigen Thema, der Unterbringung von Flüchtlingen, hat die köln ag im vergangenen Jahr weiterhin ihr Verantwortungsbewusstsein mit 1.285 Bestandswohnungen für Geflüchtete mit dauerhafter Bleibeperspektive unter Beweis gestellt. köln ag/AT

NEUBAUQUARTIER DER MARGARETHE KRUPP-STIFTUNG

Spatenstich für das erste Neubauprojekt seit 30 Jahren

Bei strahlendem Sonnenschein wurde am 5. März 2021 im Essener Süden der Spatenstich für das Neubauquartier „Waldpark Lehngrund“ der Margarethe Krupp-Stiftung im nach der Stifterin benannten Essener Stadtteil Margarethenhöhe gesetzt.

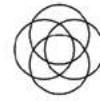
„Die Margarethe Krupp-Stiftung tritt hier ein baukulturelles Erbe an, das einerseits der Tradition verhaftet ist und sich auf seine Wurzeln besinnt, andererseits aber auch in die heutige Zeit hinein weiterentwickelt wird“, hob NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach zu Beginn ihres Grußwortes beim Spatenstich zum Neubauprojekt hervor.

Die Stiftung schafft im Neubauquartier „Waldpark Lehngrund“ in traditionsreichem und denkmalgeschütztem bzw. denkmalnahe Umfeld bezahlbaren, modernen und energieeffizienten Wohnraum in 42 Wohnungen, ein neues Verwaltungsgebäude für die Stiftung und eine Tiefgarage mit 90 Stellplätzen im klimaeffizienten KfW-55-Standard. Beheizt werden die Wohngebäude durch die Nutzung von Geothermie. Die Wohnungen werden zwischen 45 und 95 Quadratmeter groß sein und 2,5 bis 4,5 Räume für die künftigen Mieter bieten.

Damit setzt die Stiftung ihre lange Tradition in Essen fort: Die Margarethe Krupp-Stiftung wurde 1906 gegründet und baute von Beginn an Wohnraum für breite Schichten der Gesellschaft. Sie hat in ihrem langen Bestehen ein großes Stück zur Essener Stadtgeschichte beigetragen. Attraktive Wohnbedingungen, nicht nur für Angestellte und Arbeiter des Krupp-Konzerns, sondern für breite Schichten der Bevölkerung waren das große Anliegen der Stifterin Margarethe Krupp. Ab 1909 begann der Bau der heute weitgehend denkmalgeschützten Siedlung, die im Jahr 1938 unter Federführung des Architekten und Stadtplaners Georg Metzendorf in 29 Bauabschnitten fertiggestellt wurde und zu den ersten sog. Gartenstädten zählt.

Mit dem ersten Spatenstich seit 30 Jahren, der gemeinsam von Michael Flachmann, Vorstand der Margarethe Krupp-Stiftung, NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach, Fabian Schrupf, MdL, wohnungspolitischer Sprecher der CDU-Landtagsfraktion NRW, Thomas Kufen, Essener Oberbürgermeister,

Architektin Petra Wörner und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter gesetzt wurde, schlägt die Margarethe Krupp-Stiftung ein neues Kapitel in ihrer Geschichte auf, das sich in die Tradition der Stiftung einfügt. AT



Margarethe
Krupp
Stiftung



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Vertreter der Wohnungswirtschaft, Landes- und Kommunalpolitik setzten mit Michael Flachmann, Vorstand der Margarethe Krupp-Stiftung (4. v. r.), den ersten Spatenstich der Stiftung seit 30 Jahren

Quelle: Wörner Traxler / Richter Planungsgesellschaft mbH



„Die Gebäudezwischenräume bieten aus dem Straßenraum offene Blicke in den Wald“, erläuterte Petra Wörner, Architektin des Siegerentwurfes

KOOPERATION DER GAG IMMOBILIEN AG FÜR NEUBAUQUARTIER IN KÖLN

Besser hier zu Hause



Bahn frei für die „Weiler Höfe“

Im Kölner Stadtteil Volkhoven-Weiler wird ein neues Wohnquartier errichtet: Im südlichen Bereich des Plangebiets am Damiansweg baut die GAG Immobilien AG rund 245 Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern, von denen etwa 185 aus Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung entstehen. Vervollständigt werden die „Weiler Höfe“ im nördlichen Bereich der Liegenschaft durch 130 Einfamilienhäuser als Doppel- und Reihenhäuser, die von Unternehmen der Dornieden-Gruppe gebaut werden. Die GAG Immobilien AG leistet so ihren Beitrag für bezahlbares, modernes und qualitativvolles Wohnen im Kölner Norden.



Quelle: GAG Immobilien

Ein Quartiersplatz im Herzen der „Weiler Höfe“ wird für eine hohe Aufenthaltsqualität und ein familienfreundliches Wohnumfeld im neuen Wohnquartier sorgen

Die rund 63.000 Quadratmeter große Baufläche am Damiansweg liegt am östlichen Rand des Kölner Stadtteils Volkhoven-Weiler, zwischen Damiansweg, Merianstraße und Mercatorstraße. Die Mehrfamilienhäuser der GAG werden drei- bis fünfgeschossig in gestaffelter Bauweise errichtet und wurden von einer Arbeitsgemeinschaft des Architekturbüros Molestina und der Landschaftsarchitekten vom studio grüngrau entworfen und geplant. Verbunden werden die Ein- und Mehrfamilienhäuser durch eine zentrale Grünachse mit integrierten Spielflächen.

Auf Höhe des historischen Georgshofes in Volkhoven-Weiler entsteht eine neue, viergruppige Kindertagesstätte. Um die Wohnumfeldqualität zu steigern, stellt ein Quartiersplatz zwischen Kita und Hof die direkte Verbindung zwischen der vor Ort bestehenden und der neuen Bebauung her. Ein Konzept zur Unterbringung von Stellplätzen ist ebenfalls Teil der Planungen für das Neubauquartier: Die Parkplätze für die Mehrfamilienhäuser werden in Tiefgaragen untergebracht. Die GAG hatte bereits mit

der Baustelleneinrichtung begonnen, nach dem Ratsbeschluss zum Bebauungsplan können nun die weiteren Arbeiten folgen. Die Fertigstellung der GAG-Wohnungen und der Kindertagesstätte ist für Ende 2023 vorgesehen.

„Mit den Weiler Höfen realisieren wir ein neues, spannendes Quartier und unterstreichen unser Engagement im Kölner Norden“, sagte GAG-Vorstandsmitglied Kathrin Möller zum Start des Projekts. GAG/AT

ERSTER E-MOBILITÄTS-HUB DER NEUSSER BAUVEREIN AG GESTARTET

Kilowatt statt Liter aus der Zapfsäule



An der Wingenderstraße im Wohnquartier „Südliche Furth“ in Neuss ist der erste Mobilitäts-Hub des Neusser Bauvereins an den Start gegangen. Vorstand Dirk Reimann und Prokurist Niki Lüttke nahmen die Station offiziell am 4. März 2021 in Betrieb. Nachdem bereits seit dem vergangenen Jahr zwei E-Lastenräder zur Ausleihe direkt am Nachbarschaftstreff „Treff 20“ angeboten werden, lassen sich nun zwei vollelektrische Renault Zoe an der Wingenderstraße einfach per App buchen. Damit wächst zugleich die E-Flotte von Bauverein und Stadtwerke Neuss auf sechs Fahrzeuge zum Ausleihen an.

trisches Mobilitätsangebot machen können, das zugleich umweltschonend, leise und emissionsfrei ist“, sagte Reimann.

Kostenfrei registrieren kann man sich im Internet oder direkt in der e-Mobil-Neuss-App. Nach erfolgreicher Registrierung und Führerschein-Überprüfung können die Fahrzeuge kinderleicht ausgeliehen werden. Sie bieten fünf Sitze, reichlich Kofferraum, eine automatische Schaltung und einen Park-Assistenten. Mit dem E-Fahrzeug lassen sich bei voller Ladung rund 350 Kilometer zurücklegen. Geöffnet werden die Fahrzeuge mit der App. Im Handschuhfach liegen Schlüssel und die Auflade-Karte für die Ladesäule bereit. Die Mieter des Neusser Bauvereins profitieren dabei von vergünstigten Konditionen.

„Der E-Mobilitäts-Hub an der Wingenderstraße ist für uns ein erster Schritt, unseren Mietern eine neue, alternative Form der Mobilität anzubieten und einen Beitrag zum Thema Klimawandel zu leisten“, erklärte Reimann, Vorstand der Neusser Bauverein AG. Das Wohnungsunternehmen will damit auch Erfahrungen für weitere Wohnquartiere sammeln, in denen diese Angebote künftig für die Mieter präsent sein könnten. Mobilität beginnt schließlich vor der eigenen Haustür. Neusser Bauverein AG/AT



Quelle: Neusser Bauverein AG

JUBILÄUM DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT WESEL EG

Seit 100 Jahren für bezahlbaren Wohnraum in Wesel



Die Wohnungsbaugenossenschaft Wesel (WBW) wurde am 17. April 1921 gegründet und feierte dementsprechend einen ganz besonderen Tag: Das 100-jährige Bestehen der Genossenschaft, die ihren Beitrag v. a. für bezahlbaren und generationengerechten Wohnraum in Wesel und dem angrenzenden Umland leistet.

Die WBW verfügt in ihrem Jubiläumsjahr 2021 über einen Bestand von rund 1.000

Wohnungen in annähernd 200 Wohngebäuden und wird von etwa 1.500 Mitgliedern verwaltet.

Die Genossenschaft kann zu ihrem runden Jubiläum stolz auf eine lange Geschichte in Wesel blicken und schlägt mit dem Neubau eines Quartiers, das auch das neue Verwaltungsgebäude der Wohnungsbaugenossenschaft Wesel beherbergen wird, ein neues Kapitel in ihrem Jubiläumsjahr auf.

Nach dem erfolgreichen Baubeginn im Juli 2020 und dem erfolgten Rückbau von zwei Wohngebäuden aus den 1920er-Jahren befindet sich die WBW im Bau von 28 barrierefreien Wohnungen mit 45 bis 90 Quadratmetern Wohnfläche und leistet so auch zukünftig ihren Beitrag zum modernen und bezahlbaren Wohnen in ihrer Heimatstadt Wesel.

AT

EBZ Akademie

VCD Mobilität für Menschen.

Die Wohnungswirtschaft im Wesel **VdW**

Führungsforum

MOBILITÄTSKONZEPTE DER ZUKUNFT

– WAS HAT DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT DAMIT ZU TUN?

ONLINE

TOP FOCUS

ONLINE www.ebz-training.de **5. + 6. MAI 2021**

VERSCHIEBUNG DES 9. VIVAWEST-MARATHONS

Die Schuhe werden im Herbst geschnürt

Aufgrund der Pandemie-Situation kann die 9. Auflage des VIVAWEST-Marathons nicht wie geplant am 16. Mai stattfinden. Die Läufer können sich dennoch auf das Event des Gelsenkirchener Wohnungsunternehmens vorbereiten: Mit dem 24. und dem 31. Oktober konnten zwei alternative Termine gefunden werden.

Die beiden möglichen Ersatztermine für den alljährlichen Marathon in der zweiten Jahreshälfte konnten in Abstimmung mit den vier beteiligten Ruhrgebietsstädten Gelsenkirchen, Essen, Bottrop und Gladbeck verschoben werden. „Sehr gerne wären wir im Mai mit den Sportlerinnen und Sportlern durchs Ruhrgebiet gelaufen. Aber die aktuelle Situation lässt dies leider nicht zu, und um allen Beteiligten Planungssicherheit für die nächsten Wochen

zu geben, haben wir uns zu einer Verschiebung entschlossen. Die Gesundheit aller Teilnehmerinnen, Teilnehmer, Helfer und Zuschauer steht immer an erster Stelle. Wir möchten uns in diesem Zusammenhang bei den vier Städten und unseren Partnern für die vertrauens- und verantwortungsvolle Abstimmung bedanken und dass es gemeinsam gelungen ist, Alternativtermine zu finden“, erklärte Christian Okon, Geschäftsführer der veranstaltenden MMP Event GmbH.

Dank zahlreicher konstruktiver Gespräche in den vergangenen Wochen konnten mit dem 24. Oktober und dem 31. Oktober zwei Alternativ-Termine gefunden werden, an denen der VIVAWEST-Marathon 2021 durchgeführt werden kann, sofern es die pandemische Entwicklung zulässt. Welcher dieser beiden Termine ausgewählt wird, hängt vom



Bundesliga-Spielplan und den Heimspielen des FC Schalke 04 in Gelsenkirchen ab, da der Marathon nicht am selben Tag stattfinden kann. Daher wird sich erst Ende Juni/Anfang Juli mit der Bekanntgabe des Bundesliga-Spielplans 21/22 herausstellen, an welchem der beiden Termine der 9. VIVAWEST-Marathon starten wird. Bis zur endgültigen Terminierung sind aber beide Tage für das Laufevent im Ruhrgebiet reserviert.

Vivawest/AT

Anzeige

Das **Digitale Brett**
Näher dran am Mieter!

E-Bikes reservieren über das Digitale Brett

UNSER NACHHALTIGKEITSVERSprechen:

- langlebige Geräte
- minimaler Kunststoffanteil
- Ersatzteile langfristig lieferbar

So langlebig wie Ihre Immobilie Das Digitale Brett im Treppenhaus

Mit dem Digitalen Brett im Treppenhaus erreichen Sie zuverlässig und schnell die gesamte Mieterschaft. Das System wurde speziell für die Wohnungswirtschaft entwickelt. Die Software ist einfach zu bedienen und vielfach kompatibel.

Die Geräte werden in Deutschland gefertigt. Sie sind für den Dauerbetrieb ausgelegt, besonders langlebig und vandalismussicher.

- brandsicheres Modell „PhoenixTouch24“
- regenfest und spritzwassergeschützt: der „NeptunTouch24“

Fordern Sie jetzt Ihren kostenlosen Demo-Zugang an: www.cms.dasdigitalebrett.de

20. VdW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT AM 22. JUNI 2021

Live, digital und online aus dem Van der Valk Airport Hotel in Düsseldorf

Mit interessanten Gästen, aktuellen politischen Positionen, ansprechenden Gesprächsformaten an unterschiedlichen Orten und praxisnahen Workshops, die sich um die wichtigsten Branchenthemen drehen, setzt der VdW Rheinland Westfalen nach der erfolgreichen digitalen Premiere im letzten Jahr auch bei der diesjährigen Ausgabe des VdW-Forum Wohnungswirtschaft auf ein digitales Live-Format. Nah an den Teilnehmenden und im engen Austausch zwischen den Verbandsmitgliedern und Partnern aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Fachöffentlichkeit in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und auf Bundesebene – im Superwahljahr 2021!

Keynotes und Live-Diskussionsrunden

Die digitalen Vollversammlungen der Sparten „Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft“ und „Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und Kommunen“ sowie die Sitzung des Genossenschaftsausschusses werden den Auftakt des „Forums“ in geschlossener Runde markieren.

Der öffentliche Teil des VdW-Forum Wohnungswirtschaft beginnt mit Michael Vassiliadis, Vorsitzender der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie (IGBCE). Er wird in einer Keynote die Entwicklungen von Wirtschaft, Arbeitswelt und Gesellschaft in der Pandemie fachlich aufarbeiten. Vor welchen Herausforderungen stehen wir? Welche Lösungen werden jetzt gebraucht? Und welche Grundlagen müssen jetzt schon für morgen gelegt werden? Auch auf Zukunftsfragen für die Zeit nach der Pandemie wird

der Gewerkschaftsvorsitzende Vassiliadis einen Ausblick geben.

Danach geht es gleich zu einer spannenden Diskussionsrunde in die Bundeshauptstadt Berlin: Der VdW Rheinland Westfalen konnte die Bundestagsabgeordneten Kai Wegner (CDU), Bernhard Daldrup (SPD), Chris Kühn (Bündnis '90/Die Grünen) und Daniel Föst (FDP) für eine digitale Diskussionsrunde zur Wohnungspolitik auf Bundesebene gewinnen. Knapp drei Monate vor der Bundestagswahl am 26. September 2021 erfahren alle Teilnehmenden des „Forums“ so die aktuellsten wohnungspolitischen Positionen der politischen Amtsträger direkt und live.

Für den Bezug zur wohnungswirtschaftlichen Praxis sorgen fünf fachliche Workshops:

- „Neue Energie fürs Quartier – Dezentrale Versorgungskonzepte“
- „Die neue Bodenfrage? – Auf teurem Grund entsteht kein bezahlbares Wohnen!“
- „Resiliente Quartiersentwicklung – Leben in grünen, nachhaltigen und sozialen Nachbarschaften“
- „Hin und weg: Nachhaltige Mobilität in Wohn- und Stadtquartieren“
- „Social Media in der Wohnungswirtschaft – Instagram, Facebook und bald TikTok?“

Die Workshops bereiten aktuelle Fragestellungen über mehrere Impulsreferate auf und bieten die Gelegenheit zum Austausch. Um dabei zu sein, wird lediglich ein inter-

netfähiges Endgerät mit einer stabilen Netzverbindung benötigt. Die Workshops finden zeitgleich statt, werden aber aufgezeichnet und den Teilnehmenden des VdW-Forum Wohnungswirtschaft zur Verfügung gestellt, sodass die Inhalte auch im Nachhinein abrufbar sein werden.

Auch NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach zählt zu den Gästen des diesjährigen „Forums“: Nach der Workshop-Phase geht es in den landespolitischen Austausch zwischen Wohnungswirtschaft und der Ministerin. Denn auch in Nordrhein-Westfalen ist es nicht mehr lange hin bis zur nächsten Landtagswahl – im Mai 2022 sollen die Weichen für die Zukunft des Landes gestellt werden, auch im Bereich Wohnen.

Der VdW Rheinland Westfalen freut sich auf rege Teilnahme am VdW-Forum Wohnungswirtschaft und einen spannenden, intensiven Austausch! AT



JETZT ANMELDEN!



Unter www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de können sich alle Interessierten ab dem 15. April 2021 einfach und schnell zum VdW-Forum Wohnungswirtschaft anmelden!

Termine 2021

Termine Verband

VdW-Arbeitskreis Bauträgerwesen	20. April 2021	digital
44. Treffpunkt „Regionale Arbeitsgemeinschaften“	21. April 2021	digital
Das neue WEG-Recht	27. April 2021	digital
VdW-Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik	5. Mai 2021	digital

EINKOMMENSTEUER

Strittige Kaufpreisaufteilung bei Immobilien: Gerichte dürfen nicht einfach auf BMF-Arbeitshilfe zurückgreifen

Die Aufteilung eines einheitlichen Grundstückskaufpreises auf das Gebäude und den Grund und Boden ist für die Praxis bedeutsam, weil nur die Anschaffungskosten für das Gebäude steuerlich abgeschrieben werden können. Vermieter sind daher daran interessiert, den Wert ihres Gebäudes im Besteuerungsverfahren möglichst hoch und den Wert des Grundstücks möglichst niedrig anzusetzen.

Eine im Kaufvertrag vorgenommene Kaufpreisaufteilung muss nach der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung grundsätzlich von den Finanzämtern akzeptiert werden. Die vertragliche Aufteilung ist für das Besteuerungsverfahren allerdings nicht bindend, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Kaufpreis nur zum Schein bestimmt worden ist oder ein steuerlicher Gestaltungsmissbrauch vorliegt. Wurden durch die vertragliche Kaufpreisaufteilung die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und erscheint diese Aufteilung wirtschaftlich nicht haltbar, können Finanzämter und Finanzgerichte sie verwerfen und eine anderweitige Aufteilung vornehmen.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat nun entschieden, dass die Finanzgerichte (FG) bei strittigen und „verzerrten“ Kaufpreisaufteilungen laut Vertrag i. d. R. dazu angehalten sind, ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Bewertung von Grundstücken einzuholen. Im Urteilsfall hatte die Klägerin eine Eigentumswohnung in einer Großstadt für 110.000 Euro erworben.

Nach dem Kaufvertrag sollten davon lediglich 20.000 Euro auf das Grundstück entfallen. Dementsprechend ging die Klägerin für Abschreibungszwecke von einem Gebäudeanteil von rund 82 Prozent aus. Das Finanzamt ermittelte hingegen einen Gebäudeanteil von nur rund 31 Prozent und legte dabei die vom Bundesfinanzministerium (BMF) im Internet bereitgestellte „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebauten Grundstück (Kaufpreisaufteilung)“ zugrunde.

Hinweis: Die Arbeitshilfe ist unter www.bundesfinanzministerium.de abrufbar. In erster Instanz sah das FG Berlin-Brandenburg in der Arbeitshilfe ein geeignetes Wertermittlungsverfahren und wies die Klage ab. Der BFH hob dieses Urteil jedoch auf und erklärte, dass die Arbeitshilfe in Streitfällen nicht reflexartig zur Wertermittlung herangezogen werden könne. Nach Meinung der Bundesrichter gewährleistet die Arbeitshilfe nicht die von der Rechtsprechung geforderte Aufteilung nach den realen Verkehrswerten von Grund und Gebäude, da die Auswahl der zur Verfügung stehenden Bewertungsverfahren auf das (vereinfachte) Sachwertverfahren verengt wurde. Auch bleibt bei der schematischen Aufteilung der Orts- oder Regionalisierungsfaktor unberücksichtigt. Im Fall einer streitigen Grundstücksbewertung sind die FG daher i. d. R. dazu angehalten, sich statt auf die BMF-Arbeitshilfe auf ein Gutachten zu stützen.

BFH, Urteil vom 21. Juli 2020 – IX R 26/19



GESETZGEBUNG

Koalition beschließt Entwurf eines Dritten Corona-Steuerhilfegesetzes

Der Bundesrat hat dem Dritten Corona-Steuerhilfegesetz am 5. März 2021 zugestimmt. Enthalten sind folgende Maßnahmen:

1. Das bereits durch das Zweite Corona-Steuerhilfegesetz erhöhte Verlustrücktragsvolumen für die Jahre 2020 und 2021 wird nochmals verdoppelt auf dann zehn Millionen Euro (Zusammenveranlagung: 20 Millionen Euro).
2. Wie bereits im letzten Jahr wird für jedes kindergeldberechtigte Kind ein Einmalbetrag i. H. v. 150 Euro gewährt. Maßgebend sind die Verhältnisse im Monat Mai 2021. Wie schon bei den letzten beiden Einmalzahlungen vermindert auch diese Einmalzahlung in den Fällen des Ansatzes der Kinderfreibeträge die Einkommensteuersparnis und ist damit faktisch wieder zurückzuzahlen.
3. Der ermäßigte Umsatzsteuersatz für Restaurant- und Verpflegungsdienstleistungen soll nicht mehr nur bis zum 30. Juni 2021, sondern bis zum 31. Dezember 2022 gelten.

JG



Quelle: Tatjana Balzer – stock.adobe.com

SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

Kapitalertragsteuer-Anmeldung

Der Solidaritätszuschlag ist zum 1. Januar 2021 für ca. 95 Prozent der Einkommensteuerpflichtigen entfallen (Gesetz zur Rückführung des Solidaritätszuschlags 1995). Bei der Körperschaftsteuer gilt weiterhin der 5,5-prozentige Solidaritätszuschlag.

Wenn Wohnungsunternehmen Dividendenzahlungen an Anteilseigner (z. B. an Einkommensteuerpflichtige) vornehmen, ist bei der

Kapitalertragsteuer-Anmeldung weiterhin auch Solidaritätszuschlag abzuführen.

Umsetzungsdetails zum Solidaritätszuschlag ab 1. Januar 2021 können Sie einer Übersicht entnehmen, die wir Ihnen gerne zur Verfügung stellen (WP/StB Jürgen Gnewuch, E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de, Tel.: 0211-1699828).

JG



UMSATZSTEUER

Ermäßigter Steuersatz bei Hauswasseranschlüssen

Mit Urteilen vom 8. Oktober 2008 hat der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass das Legen eines Hausanschlusses durch ein Wasserversorgungsunternehmen gegen gesondert berechnetes Entgelt unter den Begriff „Lieferung von Wasser“ i. S. von § 12 Abs. 2 Nr. 1 Umsatzsteuergesetz (UStG) i. V. m. Nr. 34 der Anlage 2 zum UStG fällt und als eigenständige Leistung dem ermäßigten Umsatzsteuersatz unterliegt. Dies gilt unabhängig davon, ob die Anschlussleistung an den späteren Wasserbezieher oder einen Dritten (z. B. einen Bauunternehmer oder Bauträger) erbracht wird.

Nach dem Ergebnis der Erörterung mit den obersten Finanzbehörden der Länder gilt zur Anwendung der o. g. BFH-Urteile Folgendes:

1. Person des leistenden Unternehmers

Die Grundsätze der o. g. Rechtsprechung sind auf das Legen des Hausanschlusses durch das Wasserversorgungsunternehmen beschränkt. Das bedeutet, dass für die Anwendung des ermäßigten Steuersatzes die Hauswasseranschlussleistung und die Wasserbereitstellung durch ein und denselben Unternehmer erfolgen müssen.

2. Anwendbarkeit des § 13b UStG

Nach Abschnitt 182a Abs. 7 Nr. 8 Umsatzsteuer-Richtlinien (UStR) stellt das Verlegen von

Hausanschlüssen durch das Versorgungsunternehmen eine Bauleistung dar, wenn es sich hierbei um eine eigenständige Leistung handelt. Diese Rechtslage wird durch die o. g. Rechtsprechung des BFH nicht berührt. Die Entscheidungen des BFH haben ausschließlich Bedeutung für Zwecke des ermäßigten Steuersatzes. Der Charakter des Umsatzes als Bauleistung in Form der „Verschaffung der Möglichkeit zum Anschluss an das Versorgungsnetz“ bleibt vollständig erhalten und das Legen eines Hausanschlusses kann weiterhin einen Anwendungsfall des § 13b UStG darstellen. Änderungen zur bisherigen Verwaltungsauffassung – v. a. des Abschnitts 182a Abs. 7 Nr. 8 UStR – ergeben sich nicht.

3. Personenidentität aufseiten des Leistungsempfängers

Gemäß dem Urteil vom 8. Oktober 2008 – V R 27/06 – ist eine Personenidentität auf der Empfängerseite für die Anwendung des ermäßigten Steuersatzes nicht notwendig.

4. Anschlussbeiträge / Baukostenbeiträge

Für die Anwendung des ermäßigten Steuersatzes im Sinne der o. g. Rechtsprechung ist allein entscheidend, ob die Zahlung ein Entgelt für die Verschaffung der Möglichkeit zum Anschluss an das Versorgungsnetz durch den Wasserversorgungsunternehmer ist. Die Bezeichnung durch die Vertragsparteien

bzw. die den Bescheid erlassende Behörde ist dabei unerheblich. Sofern es sich mithin um Entgelt für das Legen des Hausanschlusses durch den Wasserversorgungsunternehmer handelt, ist auch die dieser Zahlung zugrunde liegende Leistung ermäßigt zu besteuern.

5. Sonstige Leistungen (Reparatur- und Wartungsleistungen)

Reparatur-, Wartungs- und ähnliche Leistungen an den Hausanschlüssen durch den Wasserversorger unterliegen dem ermäßigten Steuersatz. Dies gilt auch dann, wenn diese Unterhaltungskosten gesondert in Rechnung gestellt werden, da diese nicht als selbstständige Hauptleistung beurteilt werden. Eines Rückgriffs auf die neue BFH-Rechtsprechung bedarf es insofern nicht.

Dem entgegenstehende Regelungen im Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 5. August 2004 – IV B 7 – S 7220 – 46/04 – sind nicht mehr anzuwenden.

Für vor dem 1. Juli 2009 ausgeführte Leistungen wird es – auch für Zwecke des Vorsteuerabzugs des Leistungsempfängers – nicht beanstandet, wenn sich der leistende Unternehmer auf die entgegenstehenden Regelungen des BMF-Schreibens vom 5. August 2004 – IV B 7 – S 7220 – 46/04 – beruft.

JAHRESSTEUERGESETZ

Änderung in der Abgabenordnung – Höhere Pauschalen für Ehrenamtliche

Zum 1. Januar 2021 steigt der Übungsleiterfreibetrag von 2.400 Euro auf 3.000 Euro im Jahr und die Ehrenamtspauschale von 720 auf 840 Euro jährlich. Bis zu dieser Höhe bleibt die pauschale Erstattung für finanzielle Aufwendungen ehrenamtlich Engagierter steuerfrei.

Vom Übungsleiterfreibetrag profitieren z. B. Trainer, die diese Tätigkeit nebenberuflich in einem Sportverein ausüben. Auch die Entschädigungen für Ausbilder, z. B. bei der Freiwilligen Feuerwehr oder der DLRG, werden hierdurch begünstigt. Von der höheren Ehrenamtspauschale profitieren diejenigen, die nicht unter den Übungsleiterfreibetrag fallen, sich aber gleichwohl ehrenamtlich engagieren. Dies betrifft beispielsweise Schriftführer von gemeinnützigen Vereinen.

Kleinere gemeinnützige Vereine und andere steuerbegünstigte Organisatoren erhalten mehr Zeit, um ihre Mittel zu verwenden: Für Körperschaften mit jährlichen Einnahmen von weniger als 45.000 Euro gelten die strengen Maßstäbe der zeitnahen Mittelverwendung nicht mehr. Sie können damit die erhaltenen Mittel auch über die für größere Organisatoren weitergeltende Zweijahresgrenze für ihre Satzungszwecke einsetzen. Das gibt ihnen mehr Spielraum und entlastet sie.

Gemeinnützige Körperschaften dürfen künftig auch arbeitsteilig zusammen-

wirken und sich damit gemeinsam besser und effizienter für ihre steuerbegünstigten Zwecke einsetzen. Bisher scheiterten solche Kooperationen am Grundsatz der sog. Unmittelbarkeit, wonach die Organisation ihre Zwecke grundsätzlich selbst zu verwirklichen hat. Künftig kann beispielsweise eine steuerbegünstigte Körperschaft, die ein Krankenhaus betreibt, einen zum Zweckbetrieb gehörenden Wäschereibetrieb auf eine Tochtergesellschaft ausgliedern, ohne damit den Status der Gemeinnützigkeit zu riskieren.

Steuerbegünstigte Körperschaften durften schon immer ihre Mittel zumindest teilweise auch anderen, ebenfalls steuerbegünstigten Körperschaften weiterreichen. In der Praxis war dies jedoch streitanfällig. Die nunmehr vereinheitlichte Regelung zur Mittelweitergabe sorgt nun dafür, dass mit einer einzigen zentralen Vorschrift Rechtssicherheit geschaffen wird.

Die Freigrenze für den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb wird von 35.000 Euro auf 45.000 Euro jährlich erhöht. Das entlastet v. a. kleinere Vereine von steuerrechtlichen Verpflichtungen, da bei Einnahmen bis zu dieser Höhe die Geschäftsbetriebe nicht der Körperschaft- und Gewerbesteuer unterliegen.

Mit dem Jahressteuergesetz 2020 wird in der Abgabenordnung die Anzahl der gemeinnützigen Zwecke erhöht. Damit sind nun auch

Vereine und andere Körperschaften im steuerlichen Sinne gemeinnützig, wenn sie u. a. folgende Zwecke verfolgen:

- Förderung des Freifunks
- Förderung der Hilfe für Menschen, die aufgrund ihrer geschlechtlichen Identität oder ihrer geschlechtlichen Orientierung diskriminiert werden
- Förderung der Unterhaltung und Pflege von Friedhöfen
- Förderung der Ortsverschönerung

Darüber hinaus wird auch der Katalog sog. Zweckbetriebe erweitert, die steuerlich begünstigt werden. Dazu zählen künftig auch:

- Einrichtungen für Flüchtlingshilfe
- Einrichtungen zur Fürsorge für Menschen mit psychischen und seelischen Erkrankungen bzw. Behinderungen

Das zentrale Zuwendungsempfängerregister beim Bundeszentralamt für Steuern soll für Transparenz in der Gemeinnützigkeit sorgen. Öffentlich zugänglich werden damit Informationen darüber, wer sich wo für welche Zwecke einsetzt. Damit können sich sowohl Bürger als auch Unternehmen gezielt, strukturiert und verlässlich informieren, bevor sie spenden. Gleichzeitig ist das zentrale Register ein Kernelement für die Digitalisierung der Spendenquittung. JG



Quelle: Eigens – stock.adobe.com

UMSATZSTEUER**Umkehr der Steuerschuldnerschaft
Telekommunikationsdienstleistungen / § 13b**

Durch das Jahressteuergesetz 2020 wurde zum 1. Januar 2021 der Katalog der Leistungen, die die Umkehr der Steuerschuldnerschaft (§ 13b UstG) auslösen, erweitert um „sonstige Leistungen auf dem Gebiet der Telekommunikation“ (§ 13b Abs. 2 Nr. 12 UstG). Nach § 13b Abs. 5 Satz 6 UstG schuldet der Empfänger solcher Leistungen dann die Umsatzsteuer, wenn er ein Unternehmer ist, dessen Haupttätigkeit in Bezug auf den Erwerb dieser Leistungen in deren Erbringung besteht und dessen eigener Verbrauch dieser Leistungen von untergeordneter Bedeutung ist.

Fraglich ist, ob Wohnungsunternehmen (Vermieter) als Empfänger von Telekommunikationsdienstleistungen aufgrund der Umlage der Kosten für den Kabelanschluss, die Signalerweiterung etc. im Rahmen der Betriebskosten (§ 2 Nr. 15b BetrKV) an die Mieter von dieser Neuregelung betroffen sind.

Wir sind der Auffassung, dass Wohnungsunternehmen in diesem Fall nicht von der

Neuregelung betroffen sind. Das deckt sich auch mit der Gesetzesbegründung zu § 13b Abs. 5 Satz 6 UstG, wonach Unternehmer, die Telekommunikationsdienstleistungen nur als Nebenleistung erbringen, gerade nicht von der Neuregelung betroffen sein soll(t)en.

Im hier betrachteten Fall ist das Wohnungsunternehmen alleiniger Vertragspartner eines Telekommunikationsanbieters und Empfänger der Telekommunikationsdienstleistungen. Die Haupttätigkeit des Wohnungsunternehmens besteht in der Vermietung von Wohnungen. Das Wohnungsunternehmen erbringt keine Telekommunikationsdienstleistung gegenüber den Mietern. Im Rahmen seiner mietvertraglichen Verpflichtungen stellt das Wohnungsunternehmen in den Wohnungen – auch Telekommunikationsangebote zur Verfügung – als Nebenleistung zur Hauptleistung der Vermietung, die von der Betriebskostenumlage umfasst sind.

Das BMF hat sich mit Schreiben vom 23. Dezember 2020 zur Thematik geäußert. Allerdings greift das BMF nicht die in der Gesetzesbegründung aufgeführte Ausnahme

in Bezug auf Nebenleistungen auf, sondern fasst die

Betroffenheit von der Neuregelung weit. Es wird auf die sog. „Wiederverkäufer“-Eigenschaft des Leistungsempfängers abgestellt. Danach besteht die Haupttätigkeit des Unternehmers in Bezug auf den Erwerb dieser Leistungen dann in deren Erbringung, wenn der Unternehmer mehr als die Hälfte der von ihm erworbenen Leistungen „weiterveräußert“. Der eigene Verbrauch dieser Leistungen ist von untergeordneter Bedeutung, wenn nicht mehr als 5% der erworbenen Leistungen zu eigenen Zwecken verwendet wird. Eine diesbezüglich vom Finanzamt erteilte Bescheinigung dient als Nachweis der Wiederverkäufer-Eigenschaft.

Das ist insofern missverständlich und führt zu Irritationen hinsichtlich der Betroffenheit. Hier bedarf es der Nachbesserung.

Wir verweisen diesbezüglich auf eine vergleichbare Regelung – die Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei der Lieferung von Elektrizität durch einen Wiederverkäufer. Hier hat die Finanzverwaltung zur Prüfung der Wiederverkäufer-Eigenschaft im Umsatzsteueranwendungserlass explizit geregelt, dass Lieferungen von Elektrizität, die als Nebenleistung erfolgen, nicht als weiterveräußert in diesem Sinne gelten (Abschnitt 3g.1. Abs. 2 Satz 3 UStAE).

Nichts anderes kann für sonstige Leistungen auf dem Gebiet der Telekommunikation gelten.

Hinweis: Für Leistungen bis zum 31. März 2021 galt noch eine Übergangsregelung. Das heißt, keine Anwendung der Neuregelung, sofern (einvernehmlich) von der Steuerschuldnerschaft des leistenden Unternehmers ausgegangen wird.

Wie anlässlich der Sitzung des Fachausschusses Steuern beim Bundesverband GdW am 10. März 2021 vereinbart wurde, wird sich der GdW diesbezüglich um eine Klarstellung in diesem Sinne beim BMF bemühen. Das Thema steht mit auf der Agenda für das mit Herrn Dr. Rolf Möhlenbrock, Leiter der Steuerabteilung im BMF, in Kürze stattfindende Gespräch

JG



Quelle: Dron – stock.adobe.com

MANTELVERORDNUNG

Stand der Novellierung der Bundesbodenschutzverordnung

Angesichts der überragenden Bedeutung des Bodens für Mensch und Umwelt ist der Boden besonders schutzwürdig. Daher gibt es verschiedene Gesetze und Verordnungen, die nachhaltig die Funktionen des Bodens sichern oder wiederherstellen sollen. Schädliche Bodenveränderungen sollen verhindert und so Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit abgewendet werden. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Letztere soll angepasst werden.

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) hat 2017 einen Entwurf der Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der BBodSchV und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung (im Folgenden kurz „Mantelverordnung“) erstellt. Ein Kern des Regelungsvorhabens bildet die Neufassung der BBodSchV. Diese legt unter anderem Prüfwerte für Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (sog. PAK) vertreten durch Benzo(a)pyren fest. Ziel der Prüfwerte ist es, schädliche Einwirkungen auf die Böden früh zu erkennen und ihnen entgegenzuwirken. Diese Prüfwerte sollen

durch den Entwurf der Mantelverordnung für Kinderspielplätze, Wohngebiete, Park- und Freizeitanlagen sowie Industrie- und Gewerbegrundstücke erheblich herabgesetzt werden.

Eine Auswertung von einigen Bodengutachten von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften der Regionalverbände zeigt, dass die reduzierten Prüfwerte in vielen Gebieten überschritten würden. Teilweise wurden Mitgliedsunternehmen bereits Betretungsverbote von Mietergärten in Aussicht gestellt, da ein Fehlverständnis von „Prüfwerten“ besteht.

Der VdW Rheinland Westfalen steht daher schon lange in engem Kontakt mit dem Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Umweltministerium NRW) und hat die Bedenken der Wohnungswirtschaft vorgebracht. Parallel vertritt der GdW auf Bundesebene die Interessen der Wohnungswirtschaft gegenüber

dem BMU sowie im Bundestag. Ziel ist es, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Umweltaspekten, Gesundheitsschutz sowie den Kosten des Wohnungsbaus zu erreichen.

Im Oktober 2020 wurden die zahlreichen Empfehlungen der Ausschüsse zur Mantelverordnung veröffentlicht. Im November 2020 behandelte der Bundesrat den Entwurf der Mantelverordnung und hat diesen mit einer Reihe Änderungen angenommen. Diese betreffen jedoch nicht die Prüfwerte für Benzo(a)pyren. Im Februar 2021 hat das BMU eine Anhörung durchgeführt und die Mantelverordnung anschließend in die Notifizierung gegeben. Die Kabinettdebatte ist für Mai geplant. Anschließend wird die Mantelverordnung dem Bundestag und danach dem Bundesrat zur Befassung zugeleitet. Möglicherweise könnte die Mantelverordnung so in der Plenarsitzung im September oder Oktober 2021 beraten werden.

Es bleibt abzuwarten, ob die Prüfwerte noch angepasst werden. Es wird die Ansicht vertreten, dass durch eine nun veränderte Bewertung der PAK-Gemische, statt der Einzelsubstanz, keine unlösbaren Vollzugsprobleme bestünden. Jedenfalls haben das Umweltministerium NRW sowie das BMU versichert, die Wohnungswirtschaft in die Erstellung einer Vollzugshilfe für die Praxis einzubinden. In der Vollzugshilfe sollen u. a. Erläuterungen zum Verständnis und Umgang mit „Prüfwerten“ aufgenommen werden, die gerade keine „Grenzwerte“ sind, teilweise aber als solche verstanden werden. ES



Quelle: Ein Qi Wang - stock.adobe.com

NATIONALER ASBESTDIALOG

Umgang mit Asbest

Asbest wurde wegen seiner vielen praktischen Eigenschaften seit etwa 1930 über Jahrzehnte beim Bauen verwendet. Die damit verbundenen Gesundheitsgefahren wurden zunächst unterschätzt. Bis in Deutschland wegen seiner nachweislich krebserzeugenden Wirkung im Oktober 1993 das Herstellen und die Verwendung von Asbest verboten wurde.

Herausforderung

Etwa 80 Prozent des Baubestandes in Deutschland wurde vor dem Asbestverbot 1993 errichtet. Noch heute begegnet uns Asbest daher in der Umwelt, dem Wohnumfeld und in Wohnungen; beispielsweise in Bodenbelägen, Dachplatten, Fliesenklebern, Spachtelmassen und Putzen. Bislang liegen noch keine detaillierten Angaben zur Verbreitung von Asbest in Bauprodukten vor. Es gibt keine rechts- und fachübergreifende Definition der Begriffe „asbestfrei“ oder „asbesthaltig“. Unbekannt ist auch, ob und wenn ja wie viele Fasern toleriert werden könnten, um ein Material noch als asbestfrei zu deklarieren. Ebenfalls die Fragestellung, wie viele Proben beim Nachweis, ob Asbest in einem Material verbaut wurde, im Einzelfall entnommen werden müssen, um mit einer hohen Sicherheit zu bestimmen, ob ein Bauteil asbesthaltig ist oder nicht, bedarf weiterer Abklärung. Zur Festlegung der „Asbestfreiheit“ bedarf es überdies eines gesellschaftlichen und politischen Konsenses über das gewünschte Maß an Sicherheit, das erreicht werden soll. Es besteht auch weiterer Aufklärungsbedarf, wann, wo und in welchem Ausmaß Asbest in Deutschland verbaut wurde.

Nationaler Asbestdialog

Zur Sensibilisierung aller am Bau Beteiligten für Risiken durch die bislang wenig beachteten Asbest-Altlasten in Klebern, Putzen und Spachtelmassen fand im Mai 2017 die erste Sitzung des Nationalen Asbestdialogs statt. In den Sitzungen diskutierten die Teilnehmer, wie Bewohner, Nutzer, Mieter und die am Bau Beschäftigten effizient und effektiv vor Gesundheitsrisiken durch Asbest-Altlasten geschützt werden können. Davon betroffen sind die Berei-

che des Arbeits- und Gesundheitsschutzes sowie bau- und umweltrechtliche Aspekte, sodass eine umfassende Herangehensweise erforderlich ist. Auch der GdW nahm an den Sitzungen teil und brachte die Position der Wohnungswirtschaft ein. Die Ergebnisse des Nationalen Asbestdialogs haben das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) gemeinsam mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) in einem finalen Maßnahmenpaket zusammengefasst, das Vorschläge für gemeinsame Folgeaktivitäten sowie Rechtsetzung und Vollzug enthält.

Aufgrund der Corona-Pandemie hat das ursprünglich geplante fünfte und abschließende Treffen nicht stattgefunden. Daher veröffentlichten die beteiligten Bundesressorts ihren jeweiligen Sachstandsbericht auf der Internetseite des BMAS (abrufbar unter https://share.vdw-rw.de/Sachstandsbericht_Asbest).

Wesentliche Inhalte der Sachstandsberichte

Das BMAS beschreibt in seinem Bericht die Eckpunkte der geplanten Aktualisierung der Asbestregelungen in der Gefahrstoffverordnung. Unter anderem soll eine anlassbezogene Erkundungspflicht für den Veranlasser (Bauherren, Auftraggeber) bei Tätigkeiten im Bestand eingeführt werden, die Regelungen zu Überdeckungsverboten konkretisiert sowie zulässige Tätigkeiten und risikobezogene Maßnahmenkonzepte im Sinne der Expositions-Risiko-Matrix beschrieben werden.

Zu weiteren zentralen Fragen im Asbestdialog, die mit dem Baurecht und der Entsorgung asbesthaltiger Bau- und Abbruchabfälle verbunden sind, stellten das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) ihre aktuellen Arbeitsergebnisse vor.

Das BMU stellt im Sachstandsbericht fest, dass eine rechtsverbindliche Vorerkundungspflicht für die schadlose Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen zwingend erforderlich sei und empfiehlt diese daher einzuführen. Zudem empfiehlt das Ministerium eine Informationspflicht aller Beteiligten (Eigentümer, Bauherr, Handwerker, Aufbereiter, Entsorger etc.) einzuführen.

Das BMI fasst die Pflichten des Mieters/ Vermieters in seinem Sachstandsbericht wie folgt zusammen:

1. Generelle Empfehlung an die Mieter, sich beim Vermieter über denkbare Gesundheitsgefahren im Zusammenhang mit Asbestprodukten zu informieren, insbesondere wenn sie Baumaßnahmen planen.
2. Der Vermieter hat den Mieter vor Asbestbelastung in der Raumluft des Mietobjektes zu schützen. Ist Asbest im Mietobjekt lediglich verbaut, hängt es von den Umständen des Einzelfalls ab, welche Pflichten den Vermieter treffen.

Leitlinie für die Asbesterkundung zur Vorbereitung von Arbeiten in und an älteren Gebäuden

Eine Vorerkundung von Gebäuden mit einem anschließenden selektiven Rückbau belasteter Bauwerksteile ist bislang nicht vorgeschrieben.

Die Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAuA), das Umweltbundesamt (UBA) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) haben nun jedoch eine Leitlinie mit Empfehlungen für die Planung und Durchführung von Tätigkeiten im Gebäudebestand, bei denen Asbest vermutet wird, erstellt. Diese Leitlinie beschreibt ein schrittweises Vorgehen bei der Asbesterkundung mit dem Ziel, den Umgang mit Asbest bis hin zur Entsorgung des Abfalls sicher zu gestalten.

Die „Leitlinie für die Asbesterkundung zur Vorbereitung von Arbeiten in und an älteren Gebäuden“ ist unter <https://share.vdw-rw.de/LeitlinieAsbest> abrufbar. Die Leitlinie stellt eine Planungshilfe dar und hat keinen normativen, also gesetzlich verbindlichen Charakter.

Weiteres Vorgehen

Der GdW begleitet den Prozess und geht davon aus, dass die Inhalte der vorstehenden Dokumente nun in einen Referentenentwurf zur Anpassung der Asbestregelungen in der Gefahrstoffverordnung einfließen. Ein Entwurf liegt dem GdW jedoch noch nicht vor. Wenn die gesetzlichen Regelungen umgesetzt sind, berät der GdW über Handlungshilfen. ES

BUNDESKABINETT BESCHLIESST TELEKOMMUNIKATION-TELEMEDIEN-DATENSCHUTZGESETZ

Sind Daten und Privatsphäre jetzt besser geschützt?

Das Bundeskabinett hat am 10. Februar 2021 den vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) vorgelegten Entwurf eines Gesetzes über den Datenschutz und den Schutz der Privatsphäre in der Telekommunikation und bei Telemedien (Telekommunikation-Telemedien-Datenschutzgesetz - TTDSG) beschlossen. Ziel des Gesetzes ist es, Rechtsklarheit für den Datenschutz und den Schutz der Privatsphäre in der digitalen Welt zu schaffen. Dabei soll das Gesetz einen fairen Ausgleich zwischen den Interessen der Nutzer digitaler Dienste und den Interessen der Wirtschaft und der Unternehmen gewährleisten.

Das TTDSG enthält Datenschutzbestimmungen, die bisher im Telekommunikationsgesetz (TKG) und im Telemediengesetz (TMG) enthalten waren. Es führt so den Telekommunikationsdatenschutz und den Telemediendatenschutz in einem neuen Gesetz zusammen. Dabei nimmt das Gesetz notwendige Anpassungen an die europäischen Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und der ePrivacy-Richtlinie vor und soll für eine Stärkung der unabhängigen Datenschutzaufsicht sorgen.

Das TTDSG regelt u. a. den Schutz der Privatsphäre bei Endeinrichtungen der Endnutzer (§ 24 TTDSG). Eine Endeinrichtung ist jedes Gerät, das direkt oder indirekt an ein öffentliches Kommunikationsnetz angeschlossen ist und Signale aussendet und empfängt. Ein Endnutzer ist jeder Nutzer, der einen öffentlichen Telekommunikationsdienst für private oder geschäftliche Zwecke nutzt. Das Setzen von Cookies ist ein wichtiger Anknüpfungspunkt dieser Regelung. Grundsätzlich gilt, dass Dritte auf Endeinrichtungen nur dann Informationen wie z. B. Cookies speichern dürfen, wenn der betroffene Endnutzer seine Einwilligung erteilt hat. Diese Einwilligung erfolgt nach Maßstab der DSGVO, das heißt freiwillig, auf der Grundlage klarer Informationen und jederzeit widerruflich.

Dies bedeutet für Websites: Ein sog. Cookie-Banner, der davon ausgeht, dass reines Weitersurfen auf der Website oder Ähnliches eine Einwilligung bedeuten sollen, ist unzureichend. Maßgeblich ist, dass der Cookie-Ban-



Quelle: Monster Ztudio - stock.adobe.com

ner der eigentlichen Website vorgeschaltet ist, sodass mithin erst die Einwilligung eingeholt wird, bevor die eigentliche Datenverarbeitung erfolgt. In diesem Zusammenhang hat der Nutzer ein Wahlrecht, ob er nur die zwingend technisch notwendigen Cookies zulässt oder ob darüber hinaus noch weitere Daten erfasst werden dürfen. Ein Voraktivieren der Auswahl-Kästchen ist unzulässig.

Auf europäischer Ebene wird derzeit an der ePrivacy-Verordnung weitergearbeitet, die dann die Regelung in § 24 TTDSG ersetzen würde. Eine europäische Verordnung gilt unmittelbar und hat vor nationalem Recht Vorrang. Nach dem derzeitigen Entwurf der ePrivacy-Verordnung findet diese erst zwei Jahre später nach Inkrafttreten ihre Anwendung. Insofern wird die Regelung noch bis mindestens 2023 Gültigkeit haben.

Im Bereich der Telemedien regelt das TTDSG den Datenschutz im Hinblick auf Bestimmungen, die nicht bereits von der DSGVO erfasst werden. Dazu gehören auch die Regelungen zur Bestandsdatenauskunft. Bestandsdaten sind alle Daten, die von Tele-

medienanbietern nach Maßgabe der DSGVO zu Vertragszwecken erhoben und dauerhaft gespeichert werden dürfen. Die Auskunft über Bestandsdaten hat der Bundestag am 28. Januar 2021 im Gesetz zur Anpassung der Regelungen über die Bestandsdatenauskunft an die Vorgaben aus der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 27. Mai 2020 beschlossen. Diese Regelungen sind im TTDSG berücksichtigt.

Das BMWi weist darauf hin, dass das TTDSG einen Rechtsrahmen für innovative Entwicklungen liefert, der mit der Zeit weiter fortentwickelt werden kann, z. B. mit Blick auf den Regelungsbedarf bei Browsern. Das TTDSG steht in engem Zusammenhang mit dem bereits beschlossenen Entwurf des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes (TKModG). Beide Vorhaben sollen gemeinsam in Kraft treten. Das TTDSG wird eine Anpassung an die EU-Richtlinie sein und soll die „Lücke“ bis zur Einführung der ePrivacy-Verordnung schließen. Ob hierdurch Rechtsunsicherheiten gelöst werden können oder es eher welche bringt, wird sich zeigen.

BMWi/LM

Forschungsprojekt „BaltBest“ deckt Effizienzpotenziale bei Anlagentechnik und Nutzerverhalten auf

ENERGIEEFFIZIENZ DURCH SMARTE GEBÄUDETECHNIK >> Das Forschungsprojekt „BaltBest“ untersucht, welche Optimierungsmaßnahmen zu einem geringen Energieverbrauch in der Wohnungswirtschaft führen und damit zum Erreichen der Klimaziele beitragen können. Bisherige Ergebnisse zeigen, dass sich durch eine kontinuierliche Überwachung der Anlagentechnik viel Energie bei der Gebäudebeheizung sparen lässt. Neben einer optimierten Anlagentechnik ist ein bewussteres Heizverhalten der Mieter ausschlaggebend.



Quelle: dimaris - stock.adobe.com

Der seit dem 1. Januar 2021 geltende CO₂-Preis für Emissionen aus Brennstoffen bei Gebäuden und im Verkehr soll dabei helfen, die ambitionierten Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen. Insbesondere im Wohngebäudebestand steckt viel Effizienzpotenzial. Das Forschungsprojekt „Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsanlagen im Bestand (BaltBest)“ ist Teil der Digitalisierungsstrategie in der Wohnungswirtschaft und unterstützt die Aktivitäten zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in den wohnungswirtschaftlichen Gebäudebeständen. Ziel des Projektes ist es, die Energieeffizienz der Heizungsanlagen im Bestand zu steigern und das Einsparpotenzial, welches im Nutzerverhalten liegt, mit geringinvestiven Maßnahmen zu erschließen. Untersucht wird hierbei das Zusammenspiel von An-

lagentechnik, Nutzerverhalten und baulichen Maßnahmen zur energetischen Sanierung. Die Erkenntnisse sind von hohem Nutzen für das Engagement der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für Klimaschutz und Digitalisierung. Das Projekt ist im Dezember 2018 gestartet und läuft noch bis Mai 2021. Erste Zwischenergebnisse liegen nun vor:

Der Nutzer im Fokus – Unterstützung der Mieter zum energiebewussten Handeln

Das Forschungsprojekt widmet sich verstärkt den Mietern und untersucht, welche Einsparungen durch informierte Nutzer erreicht werden können. Durch individuelles Verhalten kann der Energieverbrauch gesenkt oder gesteigert werden. So wirkt sich eine Teilbeheizung der Wohnungen bezogen auf einzelne Räume oder auf Absen-

kung der Raumtemperaturen für bestimmte Zeiträume – nachts oder tagsüber während der Abwesenheit von Nutzern – verbrauchsmindernd aus. Im Gegensatz dazu können Verbräuche einzelner Wohnungen durch dauerhaft hohe Raumtemperaturen und zu intensives Lüften, aber auch deutlich über dem Durchschnitt liegen. Wohnungen mit niedrigeren und höheren Temperaturen können unterdessen energetisch miteinander interagieren. Derzeit geht das Forschungsteam davon aus, dass der Gesamtverbrauch eines Gebäudes durch wenige Vielverbraucher um durchschnittlich zehn Prozent erhöht wird.

Zudem untersucht das Projekt, welche Einsparungen durch die Verwendung von Smart-Home-Systemen möglich sind. In den

untersuchten Gebäuden nutzen 15 Prozent der befragten Bewohner ein Smart-Home-System. Davon haben 60 Prozent der Bewohner das System über das Projekt erhalten, 40 Prozent haben das System selbstständig erworben. Die konsequente Nutzung der gegebenen Einsparmöglichkeiten durch Zeitprogramme stellt ebenfalls eine große Herausforderung dar. Messungen haben gezeigt, dass lediglich ein Drittel der eingesetzten Systeme mit Zeitprogrammen betrieben wurde. Zwei Drittel der Systeme wurden hingegen manuell bedient.

Bisherige Ergebnisse über Effizienzpotenziale in Anlagentechnik und Nutzerverhalten

Obwohl das Forschungsprojekt noch nicht abgeschlossen ist, brachte dieses bereits eindeutige Erkenntnisse hervor. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass sich die wohnungswirtschaftlichen Prozesse rund um die Gebäudebeheizung deutlich optimieren lassen. Der kontinuierlichen Überwachung der Anlagentechnik und dem guten Management von Mieterbeschwerden kommen hierbei Schlüsselrollen zu, da beides ein frühzeitiges Eingreifen ermöglicht.

Ebenso viel Potenzial für mehr Energieeinsparung bietet die Anpassung des Nutzerverhaltens bei der Heizungseinstellung in den einzelnen Wohnungen. Mithilfe von Smart-Home-Systemen können Mieter durch regelmäßige digitale Informationen über ihre individuelle Heizungseinstellung ihr Heizverhalten anpassen, dadurch Energiekosten sparen und den eigenen Verbrauch senken.

Die Ergebnisse zeigen zudem, dass Bestands-Heizungsanlagen oftmals überdimensioniert sind. Wird eine Heizungsanlage ausgetauscht, orientiert sich die Leistung der neuen Anlage bislang oft eher an der alten Anlage als an dem konkreten Leistungsbedarf des Gebäudes.

Eine weitere wichtige Voraussetzung für die effiziente Einstellung der Heizungsanlagen ist eine hydraulisch abgeglichene Anlage. Die Effizienz kann hier z. B. durch die Absenkung der Vor- und Rücklauftemperaturen optimiert werden.

Zudem zeigt sich, dass Heizleistung und Vorlauftemperaturen im täglichen Betrieb bisher häufig nur unzureichend an die Außentemperaturen angepasst werden und entsprechende Einstellmöglichkeiten zu zaghaft genutzt werden. Die Überversorgung führt zur Verschwendung, höheren Wärmeverlusten und ineffizientem Anlagenverhalten.

Weitere Optimierungspotenziale bieten wirksame Nachtabsenkungen im Bestand, welche aktuell noch die Ausnahme sind.

Eine heterogene Ausstattung der Gebäude behindert darüber hinaus eine generelle Systemoptimierung. Zurzeit setzt ein Teil der Mieter bereits auf individuelle private Smart-Home-Systeme, um die Raumwärme ihrem persönlichen Bedarf anzupassen, während andere dies konsequent ablehnen. Nur durch den Einsatz einheitlicher Smart-Home-Systeme kann jedoch die Gesamtegelung der Heizung im Gebäude insgesamt optimiert werden.

Zu guter Letzt zeigen die Ergebnisse, dass die Technik der Smart-Home-Systeme heute v. a. auf den Einsatz in Einfamilienhäusern zugeschnitten ist und Nutzerassistenzsysteme für einen breiten, wohnungswirtschaftlichen Einsatz einer Weiterentwicklung bedürfen. Hierbei spielen Bedienbarkeit, Grundeinstellungen und der Datenaustausch über den Wärmebedarf der Wohnungen zum Wärmeerzeuger eine wichtige Rolle.

Dass die Leistung vieler Heizungsanlagen optimiert werden kann, haben in der Vergangenheit bereits andere Vorgängerprojekte gezeigt. Durch die Digitalisierung konnte jedoch erstmalig nachgewiesen werden, dass Heizungsanlagen heute kostengünstig und in großem Umfang geprüft und in ihrer Systemeffizienz verbessert werden können.

Es gilt nun, diese Erkenntnisse in konkrete Maßnahmen umzusetzen, insbesondere vor dem Hintergrund des seit Januar 2021 geltenden und Jahr für Jahr steigenden CO₂-Preises.

EBZ/GdW/Techem/IB/LM



DAS FORSCHUNGSPROJEKT „BALTBEST“



Das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) geförderte Projekt „BaltBest“ ist in Deutschland das größte laufende Forschungsprojekt seiner Art und eine Weiterführung der Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand. Sieben große Wohnungsunternehmen, der Branchenverband sowie Industriepartner aus dem Heizungs- und Energiebereich haben sich dafür zusammengeschlossen.

Im Zuge des Forschungsprogramms wurden insgesamt 100 Mehrfamilienhäuser von Mitgliedern des GdW mit einer Funk-Messinfrastruktur mit mehr als 5.800 Sensoren des Energiedienstleisters Techem ausgestattet, um mithilfe umfangreicher Datenerfassung zu analysieren, welche Effizienzpotenziale in der Anlagentechnik stecken. Das EBZ Forschungsinstitut InWIS befragt darüber hinaus die Mieter der Wohnungen zu ihrem Heizverhalten. Das Forschungsprojekt läuft insgesamt über drei Heizperioden.

Mitglieder des Forschungskonsortiums sind der GdW, die Hochschulen EBZ und TU Dresden, die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt sowie die Wohnungsunternehmen GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, der Wohnungskonzern Vonovia, die LEG Immobilien AG, Dogewo21, die Spar- und Bauverein eG Dortmund und die WMB (Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte). Außerdem beteiligt sind die Energiedienstleister Techem und Ista und die Hersteller Bosch Thermotechnik, Viessmann und Danfoss.



Quelle: electriceye - stock.adobe.com

BODENPOLITISCHER BLICK INS NACHBARLAND

Schweiz: Boden behalten – Stadt gestalten

Die Herausgeber Brigitta Gerber und Ulrich Kriese werfen in ihrem Sammelband „Boden behalten – Stadt gestalten“ mit zahlreichen Autoren einen wissenschaftlichen und kritischen Blick auf die Bodenpolitik im Nachbarland Schweiz und stellen Initiativen vor, die auf kommunaler Ebene eine zukunftsgerichtete Bodenpolitik zum Ziel haben.

Ebenfalls dabei: Vorstellung und Vergleich mit bodenpolitischen Initiativen in Deutschland.

Die Grundproblematik ist hier wie dort die gleiche: Eine vielerorts deutlich angestiegene und weiterhin dynamische Nachfrage trifft auf ein von Natur aus begrenztes Angebot an verfügbarem Boden. Auch in der Schweiz sind steigende Mieten in Großstädten, die Stadtentwicklung und der Verbrauch von Land viel diskutierte Fragen. Das führt in vielen Städten und Gemeinden beziehungsweise Kantonen und Regionen der Schweiz zu intensi-

ven Überlegungen über bodenpolitische Lösungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, der bekanntlich auch nur auf bezahlbarem Boden entstehen kann. Mit welchem Instrumenten lässt sich das erreichen? Welche Partner und Akteure sind dabei für die lokale Politik, aber auch für Anbieter von Wohnraum unerlässlich? Wie lassen sich bezahlbare Wohn- und Gewerberäume sichern und gleichzeitig gesellschaftliche Herausforderungen bewältigen?

Neben einer historischen Einleitung zur Bodenpolitik und der Vorstellung aktueller Herausforderungen und Einzeldarstellungen von bestehenden Modellen und Erfahrungen über „einen gemeinwohlorientierten Umgang mit Liegenschaften und mit Grund und Boden“, in denen vor allem die Stadt Basel eine Vorreiterrolle innerhalb der Eidgenossenschaft einnimmt, widmet sich der Sammelband im letzten Abschnitt auch aktuellen bodenpolitischen Initiativen in Deutschland, in der u. a. die Berliner „Initiative Stadt Neu-

denken“ und die dortige Debatte, aber auch die „Münchener Initiative für ein soziales Bodenrecht, bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Städte“ und die „Schwerter Erklärung“ vorgestellt werden. *AT*

- Gerber, Brigitta/Kriese, Ulrich (Hrsg.): **Boden behalten – Stadt gestalten, 1. Auflage 2019, Verlag: rüffer & rub Sachbuchverlag GmbH, Zürich, 432 Seiten, Softcover, ISBN 978-3-906304-50-2, 23,50 €**



Quelle: rüffer & rub

UMWELTGERECHTIGKEIT ZWISCHEN WOHNEN UND ENERGIE

Instrumente und Handlungsansätze für nachhaltiges Wohnen

Wie schon der Schwerpunkt dieser Ausgabe des VerbandsMagazins verdeutlicht, nimmt der Klimaschutz auch im Bereich „Wohnen“ eine zentrale Rolle ein. Innerhalb der Schriftenreihe „essentials“, in der aktuelles Wissen in konzentrierter Form veröffentlicht wird, bezieht sich die Autorin Regine Grafe in ihrem Werk „Umweltgerechtigkeit – Wohnen und Energie –



Quelle: Springer Vieweg

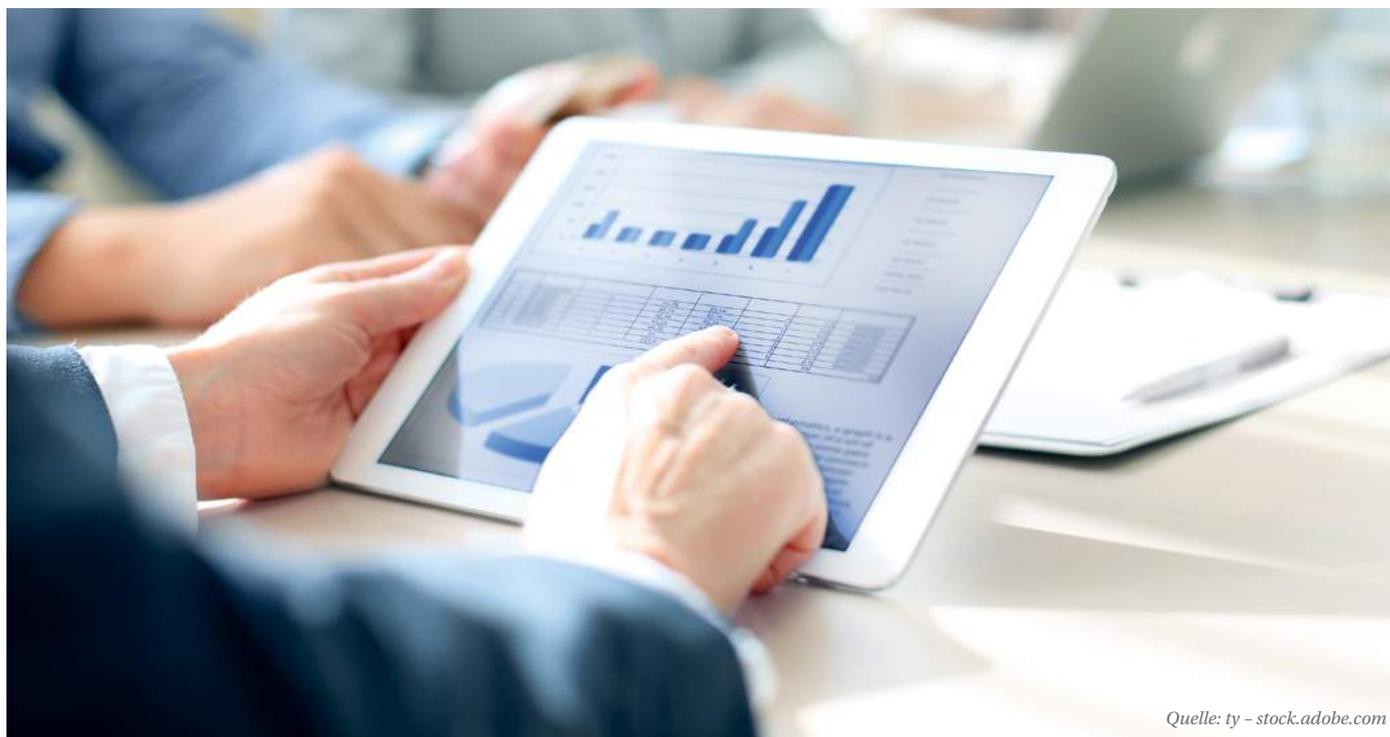
Instrumente und Handlungsansätze“ auf die große Herausforderung der Klimaneutralität im Wohngebäudesektor und damit einhergehend auf wegweisende Konzepte für effektive Instrumente in der Stadtentwicklung.

Dazu gibt die Autorin einen einführenden Einblick in das Problemfeld von umweltgerechtem und energieeffizientem Wohnen und stellt auch den Zusammenhang zwischen Wohnqualität, Bausubstanz, Energiekosten und Gesundheitsbelastungen in dicht besiedelten Räumen dar. Vor allem in Metropolen und Verflechtungsräumen, die aufgrund vieler Faktoren immer mehr Menschen anziehen, wird Wohnraum immer knapper und die Versiegelungsflächen immer größer. In diesem Spannungsfeld geht es Regine Grafe vor allem um die Zukunftsfähigkeit der Urbanität, in deren Kern die Autorin die Transformation von Flächen sieht: „Es wird zukünftig mehr denn je um ei-

ne Transformation von ehemaliger Nutzung in neue Nutzungen gehen, die Räume mit Wohnen, Räume für Arbeiten und Kreativität, Aufenthaltsqualität im Freien und kurzen Wegen zum Arbeitsplatz generieren. Das umfasst neben der eigentlichen Umnutzung sowohl bauliche und energetische Sanierung als auch Neubau.“ Doch auch weitere Aspekte, wie etwa die Frage nach nachhaltiger und klimaeffizienter Mobilität, werden in den Fokus dieses praktischen Nachschlagewerks zum aktuellen Stand der Dinge hervorgehoben und anschaulich gemacht. *AT*

- Grafe, Regine: **Umweltgerechtigkeit – Wohnen und Energie – Instrumente und Handlungsansätze, 1. Auflage 2020, Verlag: Springer Vieweg, Softcover, 68 Seiten, ISBN 978-3-658-30592-5, 14,99 €**

SEMINARE APRIL UND MAI 2021



Quelle: ty - stock.adobe.com

19.04.2021	Hamburg	Generation Y, Z führen und anleiten	Anja Schmitt	4
19.04.2021	Hamburg	Vorbereitung auf die mündliche Abschlussprüfung (Wahlqualifikation WEG) für Immobilienkaufleute	Dietmar Neumann	4
19.04.2021	Hannover - Hybrid	Gewährleistungsverfolgung - Mängelrechte in Bau- und Immobilienverträgen	Prof. Dr. Michaela Hellerforth	3
20.04.2021	Online	HOAI 2021 Architektenvertrags- und Honorarrecht - Was die Wohnungswirtschaft wissen muss	Frank Zillmer	4
20.04.2021	Hannover - Hybrid	Mietrechtliche Fragen bei Tod des Mieters	Mario Viehweger	3
20.04.2021	Online	Bautechnik-Grundlagen für Kaufleute Modul 2 - „Außenhülle“	Dr. Armin Hartmann	4
20.04.2021	Online	Umbruch bei Messdienstleistungen - EED und Novellierung der Heizkostenverordnung	Peter Gerhardt	2
20.04.2021	Bochum	„Herzstück“ Eigentümerversammlung - Kompetenz, Erfolg, Digital, WEG-Reform 2020, CORONA	Massimo Füllbeck	2
21.04.2021	Hamburg - Hybrid	Mietkaution, Vermieterpfandrecht, Räumungsvollstreckung	Mario Viehweger	4
21.04.2021	Online	Psychische Gefährdungsbeurteilung - Pflichten des Arbeitgebers	Larissa Lach	4
21.04.2021	Hannover - Hybrid	Mitgliederbuchhaltung in der Genossenschaft	Kerstin Bonk	3
21.04.2021	Bochum	Die Mitglieder- und Vertreterversammlung der Wohnungsgenossenschaft - Vorbereitung, Durchführung, Nachbereitung	Heinrich Kleine-Arndt	2
22.04.2021	Hamburg	Anti-Ärger-Training - Wie Sie mit Ärger, Wut und Stress souverän umgehen	Dr. Holger Eisold	4
22.04.2021	Online	7. WEG Verwaltertag	Dr. Olaf Riecke, Dr. Jan-Hendrik Schmidt	4
22.04.2021	Hannover - Hybrid	Mängel an der Mietsache - Mietminderung ja oder nein	Detlef Wendt	3
22.04.2021	Bochum	Update zur WEG-Reform 2020 - Bringen Sie sich auf den neusten Stand!	Massimo Füllbeck	2
26.04.2021	Online	Betriebskosten für Einsteiger	Sabine Rautenberg	4
26.04.2021	Hamburg	WEG-Novelle	Dr. Kai Mediger	4
26.04.2021	Hannover - Hybrid	Vom EnEV und EEWärmeG zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)	Stefan Horschler	3

SEMINARE APRIL UND MAI 2021

26.04. – 28.04.2021	Online	Online-Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Spezielle Betriebswirtschaftslehre“ (3 Tage)	Heike David	3
27.04.2021	Hannover – Hybrid	Sozialrecht: Miete, Renovierungen, Entrümpelungen und Mietschulden bei Hartz-IV-Beziehern	Frank Jäger	3
27.04.2021	Online	Bautechnik-Grundlagen für Kaufleute Modul 3 – „Weitere Bauteile und Innenausbau“	Dr. Armin Hartmann	4
27.04.2021	Hamburg	Den Empfang sicher im Griff: Professionelle Kommunikation am Tresen	Nicole Allmaras	4
27.04.2021	Online	Der rote Faden der Immobilienvermittlung – Best Practice für Immobilienmakler	Jasmin Kampmann	2
27.04.2021	Online	Das neue WEG-Recht – Gesetzliche Änderungen und aktuelle Rechtsprechung	Cindy Merz, Eva Stelzner	1
28.04.2021	Hannover – Hybrid	Update Betriebskostenabrechnung in der aktuellen Rechtsprechung des BGH	Beate Heilmann	3
29.04.2021	Hannover – Hybrid	Grundlagen der Betriebskostenabrechnung	Heinrich Kleine Arndt	3
29.04.2021	Online	Quartiersmanagement – Vom Problemviertel zum Aushängeschild	Christian Thomas	2
03.05.2021	Hamburg	Vorbereitung auf die mündliche Abschlussprüfung (Gebäudemanagement) für Immobilienkaufleute	Dietmar Neumann	4
03.05.2021	Online	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung A – Z in 3 Teilen: Teil 1	Massimo Füllbeck	2
03.05.2021	Hannover – Hybrid	Bei Google an die Spitze: Suchmaschinen-Marketing für Wohnungsunternehmen	Hanno Schmidt	3
04.05.2021	Hannover – Hybrid	Grundlagen Maklerrecht: von Akquise bis Provision	Dietmar Neumann	4
04.05.2021	Online	Bautechnik-Grundlagen für Kaufleute Modul 4 – „Technische Gebäudeausstattung TGA“	Dr. Armin Hartmann	3
04.05.2021	Hamburg – Hybrid	Prozessdigitalisierung in der Technischen Bestandsbewirtschaftung	Prof. Dr. Norbert Raschper	4
04.05.2021	Online	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung A – Z in 3 Teilen: Teil 2	Massimo Füllbeck	2
04.05.2021	Bochum	Entmietungsmanagement bei Großmodernisierungen	Christian Thomas	2
05.05.2021	Hamburg	Besser schreiben: Webseitexte	Dr. Cathrin Christoph	4
05.05.2021	Online	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung A – Z in 3 Teilen: Teil 3	Massimo Füllbeck	2
05.05.2021	Online	Das Geldwäschegesetz – Wie Sie als Immobilienmakler Risiken und hohe Strafen vermeiden	Kristina de Vries	2
05.05.2021	Online	Wer wird denn gleich in die Luft gehen? – Mit Kommunikation zur Deeskalation	Robert Montau	2
05.05. – 06.05.2021	Hannover – Hybrid	Immobilien Projektentwicklung und Bauträgergeschäft kompakt (2 Tage)	Prof. Dr. Michael Hellerforth	3
06.05.2021	Online	Recht für Immobilienmakler in 60 Minuten – Der Hausverkauf im Pflegefall	Susanne Ziegler	2
06.05.2021	Hamburg – Hybrid	Baurecht für WEG-Verwaltungen: Rechtssichere Abwicklungen von Bauaufträgen	Frank Zillmer	4
07.05.2021	Online	Tipps und Tricks rund um MS Outlook	Matthias Wippermann	2
11.05.2021	Hannover – Hybrid	Beschwerdefälle in Mietverhältnissen – Abmahnung, Unterlassung, Kündigung, Räumungsklage	Detlef Wendt	3
12.05.2021	Hannover – Hybrid	Die Mitglieder- und Vertreterversammlung der Wohnungsgenossenschaft	Heinrich Kleine Arndt	3

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

- 1 VdW Rheinland Westfalen 2 Katharina Thiel 3 Karsten Dürkop 4 Andreas Daferner
 Telefon 0211 16998-0 Telefon 0234 9447-595 Telefon 0511 1265-126 Telefon 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*)
Laura Brinkmann (*LB*), Alexander Flatters (*AF*), Jürgen Gnewuch (*JG*), Andreas Gröhbühl (*AG*),
Christina Göbel (*CG*), Jennifer Hoppen (*JH*), Kristina Klee (*KK*), Cindy Merz (*CM*), Lisa Metzger (*LM*),
Oliver Niermann (*ON*), Hans-Joachim Palm (*HP*), Dr. Daniel Ranker (*DR*), Eva Stelzner (*ES*),
Angelos Tsiokas (*AT*), Isabel Brähler (*IB*)
- 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, Janine Sticklun, Tel.: +49 (681) 99281-32
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