

VerbandsMagazin

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

30 PARLAMENTARISCHER ABEND
DES VdW RHEINLAND WESTFALEN

18 MIETPREISBREMSE:
22 PLUS DREI STÄDTE VON
EINFÜHRUNG BETROFFEN

Wohin mit all der Energie?

4 SCHWERPUNKT
STROM- UND WÄRMESPEICHER

Wege zur Energiespeicherung
in der Immobilienbranche





vermieten / verkaufen / verwalten



Energie + Umwelt



Wohnen im Alter



Büro + Außendienst



soziales Management

Checkliste für ein Studium an Ihrer Verbandshochschule

- exzellente Karrieremöglichkeiten
- vielfältige Aufgaben
- Menschen und Quartiere
- soziale und ökologische / ökonomische Verantwortung
- Büro, Kundenkontakt, Kommunikation
- nachhaltige Jobsicherung

>>jetzteinschreiben

BACHLEB, Irene, Werbung

Für eine starke Branche

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist mehr als nur verwalten, vermieten, verkaufen. Die vielfältigsten Aufgaben im Management bewältigen zu können – dabei helfen wir Ihnen. Ein Studium an der EBZ Business School mit Studienzentren in Hamburg, München, Bochum, Berlin, Wiesbaden ist ein guter Einstieg.

www.ebz-business-school.de

LIEBE LESER >> auf den verschiedensten Ebenen wird gerade wieder deutlich, was eine engagierte Wohnungswirtschaft für Städte und ihre Bürger bedeutet. Dabei zeigt sich: Die ehemals gemeinnützigen Unternehmen sind immer dann am besten, wenn sie den eigenen Überzeugungen folgen. Alles, was dann noch fehlt, ist sinnvolle Unterstützung aus der Politik.



Die Wohnungswirtschaft ist immer dann am *besten*, wenn man ihr *Spielräume* lässt

Nun kommt, trotz aller guten Argumente, die gegen sie sprächen, die Mietpreisbremse also in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Welche Effekte sie hatte, welchen Nutzen sie für die ganz normalen Mieter und Wohnungssuchenden mit sich brachte und ob eine Verlängerung sinnvoll ist, wird man in fünf Jahren sicher ganz ausführlich besprechen. Ich glaube, dass die Mietpreisbremse dann, bei sachlicher Betrachtung ihrer Wirkung, nicht weiter fortgeführt werden wird.

Bis dahin aber ist es erst einmal genug mit mehr und mehr Ordnungsrecht. Insbesondere bei der kommenden Novelle der Landesbauordnung darf das Korsett aus Auflagen und Vorschriften nicht noch enger geschnürt werden. Denn was die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft kann, das zeigt sie schließlich stets dort am besten, wo sie aus sozialem Verantwortungsfühl und mit Gestaltungswillen aktiv ist – und nicht dort, wo oft allzu kurzfristig denkende Akteure meinen, Wohnungspolitik mit Zwang und Druck machen zu können.

Erst im vergangenen VerbandsMagazin hat unser Präsidiumsmitglied Werner Dacol darauf hingewiesen, wie viel die VdW-Mitgliedsunternehmen in den Kommunen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden beitragen, wie sie aus einem Gefühl sozialer Verantwortung heraus als

Partner der Städte agieren und damit einer in der Branche tief verwurzelten Tradition folgen. Das NRW-Bauministerium handelt vernünftig mit der jüngst beschlossenen Einführung eines speziellen Wohnraumförderprogramms für Flüchtlinge: Es setzt darauf, die Unternehmen in ihren Bemühungen zu unterstützen und nutzt die entstehende Dynamik, um dabei gleich auch noch etwas für die Entstehung ‚normaler‘ öffentlich geförderter Wohnungen zu tun.

Auch andernorts betätigen sich Wohnungsunternehmen als Innovationstreiber. NRW-Bauminister Michael Groschek konnte sich erst vor Kurzem davon überzeugen, wie der Bauverein zu Lünen eine sogenannte „Problemimmobilie“ – das ehemalige Hertie-Haus in Lünen – zu einem Vorzeigeobjekt in der Innenstadt macht. Andere Städte in unserem Land, in denen bald die ehemaligen Karstadt-Immobilien leer stehen könnten, werden für solche Vorbilder dankbar sein. Gegebenenfalls werden sie städtische oder andere Wohnungsunternehmen suchen, mit denen sich vergleichbare Lösungen umsetzen lassen. Dann kommt es darauf an, dass unverhältnismäßige Stellplatzregelungen und andere kommunale Vorgaben diese Projekte nicht unnötig erschweren oder gar abwürgen.

Auch die Energiewende bietet gute Beispiele dafür, dass man gemeinsam mehr erreicht:

Den Wohnungsunternehmen und -Genossenschaften immer schwerere Vorschriften für immer mehr Dämmung und Energieeffizienz aufzuerlegen, schadet der Sache. Das zeigt die in 2014 abgesunkene Zahl der Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen. Hoffen lässt, dass die Koalitionsspitzen auf Bundesebene nun wohl eine Einigung erzielt haben: Für mehr Energieeffizienz sollen Fördermittel für Verbraucher und Kommunen bis 2020 um bis zu 1,2 Milliarden Euro pro Jahr aufgestockt werden, der Anteil umweltfreundlicher Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung soll erhöht werden. Können wir vielleicht doch noch damit rechnen, dass die Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen bald die nötigen Spielräume erhalten, um günstigen Mieterstrom weiterzugeben? Das wäre die richtige Art von Unterstützung und ein guter Schritt hin zur Erreichung der für 2020 gesetzten Klimaziele.

Schöne Sommertage wünscht Ihnen

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

- 4
Schwerpunkt
Wohin mit all der Energie?
Strom- und Wärmespeicher



SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Wege zur Energiespeicherung in der Immobilienwirtschaft**
Schwerpunkt
Wohin mit all der Energie?
Strom- und Wärmespeicher
- 8 **VIVAWEST setzt in Köln-Porz auf Eisspeicher**
Mit Eis geheizt
- 9 **Pilotanlage in Pirmasens wandelt Energie in Gas um**
Power-to-Gas
- 10 **Intelligente Speicherlösungen für eine dezentrale Energieversorgung**
Projekt Kelsterbach

- 14
Genossenschaftspreis Wohnen:
Wohnbau eG Detmold ausgezeichnet für pfiffige Technik



AKTUELLES

- 12 **Selbstständiges Wohnen bis ins hohe Alter – eine volkswirtschaftliche Analyse**
Ambulant versus stationär
- 13 **Neue Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland bis 2060**
13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung
- 14 **Neue Vorausschau berücksichtigt Zensus-Ergebnisse von 2011**
Raumordnungsprognose 2035
- Wohnbau eG Detmold ausgezeichnet für pfiffig angewandte Technik**
Genossenschaftspreis Wohnen
- 15 **Vielfalt als Potenzial für die Immobilienwirtschaft**
Diversity
- Bundestag will zweijährliche Überprüfung des Wohngeldes**
Wohngelderhöhung
- 16 **Der öffentliche Bauherr**
Privatisierung ist nicht das Allheilmittel
- 18 **22 plus drei Städte von Einführung betroffen**
Mietpreisbremse in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz

- 18
Mietpreisbremse: 22 plus drei Städte von Einführung betroffen



AKTUELLES NRW

- 19 **Flüssesiedlung als positives Beispiel für Quartiersumbau**
Umbau des Ruhrgebiets
- 20 **Leitfaden für Kommunen in NRW veröffentlicht**
Wohnungsaufsichtsgesetz
- Neues Wohnraumförderprogramm für Flüchtlinge vorgestellt**
NRW-Bauministerium
- 21 **Gegensätzliche Interessen, Wünsche, Ziele – Wem gehört die Stadt?**
Zehnte Bielefelder Stadtentwicklungstage

AKTUELLES RLP

- 22 **Wohnungswirtschaft ist aktiver Partner**
Selbstbestimmtes Wohnen im Alter
- 23 **Gesellschafterversammlung und Informationsaustausch auf der Landesgartenschau Landau 2015**
Bauforum Rheinland-Pfalz
- 24 **Was macht das Bauen teuer? – Vorstellung der Wohnungsbau-Studie 2015**
Veranstaltung im Zentrum Baukultur

- 24 Was macht das Bauen teuer? – Vorstellung der Wohnungsbau-Studie 2015



- 30 Parlamentarischer Abend: weitreichende Einigkeit in der Sicht auf Herausforderungen



- 38 „Die Kommunikation war fast die größte Herausforderung“ – im Gespräch mit Niels Klein



ARBEITSKREISE UND AUSSCHÜSSE

- 26 Festlegung der Arbeitsschwerpunkte für den neu gebildeten Arbeitskreis
Arbeitskreis Multimedia

Gebündelte Kraft für Personalentwicklung und Fachkräftesicherung
Arbeitskreis Berufliche Bildung und Personalentwicklung

An Bewährtem festhalten und sich weiterentwickeln
Arbeitskreis für Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung

- 27 Neue Form, geschärfter Fokus
Arbeitskreis Wohnungseigentumsverwaltung

Zukünftige Ausrichtung
Arbeitskreis Bauträgerwesen

- 28 Intensive Diskussionen zu Schönheitsreparaturen und Rauchwarnmeldern im Rahmen der konstituierenden Sitzung
Arbeitskreis Recht

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 28 Einheitliche Logos für VdW-Arbeitsgemeinschaften

VERBAND UND GREMIEN

- 29 GdW zieht positive Jahresbilanz bei gedämpften Zukunftsaussichten
Jahrespressekonferenz

- 30 Weitreichende Einigkeit in der Sicht auf Herausforderungen und Lösungsansätze
Parlamentarischer Abend des VdW Rheinland Westfalen

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 33 Wohnungsverein Herne kostet sein Jubiläumsjahr so richtig aus
Professionelle Markenbildung

- 34 Wohnsicherheit begeistert Mitglieder und Bürger
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG Neuss

Barbara Hendricks in Espelkamp
Erfolg des Programms „Soziale Stadt“

- 35 Schüler-Projektarbeit zur Quartiersentwicklung in Westerfilde
Spar- und Bauverein eG Dortmund

- 36 Kreatives Hertie-Nachnutzungsmodell lockt Bauminister Groschek nach Lünen
Bauverein zu Lünen eG

- 37 Quartier 2.0 – Nachbarschaft – Technik – Innovation?
DOGEWO21

Ikanos-Award für nachhaltiges Unternehmertum
Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG

- 38 „Die Kommunikation war fast die größte Herausforderung“
Im Gespräch mit Niels Klein

JUBILÄEN

- 40 Künftig wieder Tätigkeit in der Lehre
Ausstand in der Philharmonie Essen

Silberne Ehrennadel für eine unverkennbare Handschrift
Verabschiedung von Jürgen Tekhaus

Neue Wohnformen für Ältere als Herzenthema
Abschied von Dr. Thomas Uppenkamp

41 TERMINE

42 STEUERN

45 RECHT

48 TECHNIK UND MULTIMEDIA

51 FÜR SIE GELESEN

52 SEMINARE

Foto: krischerfotografie

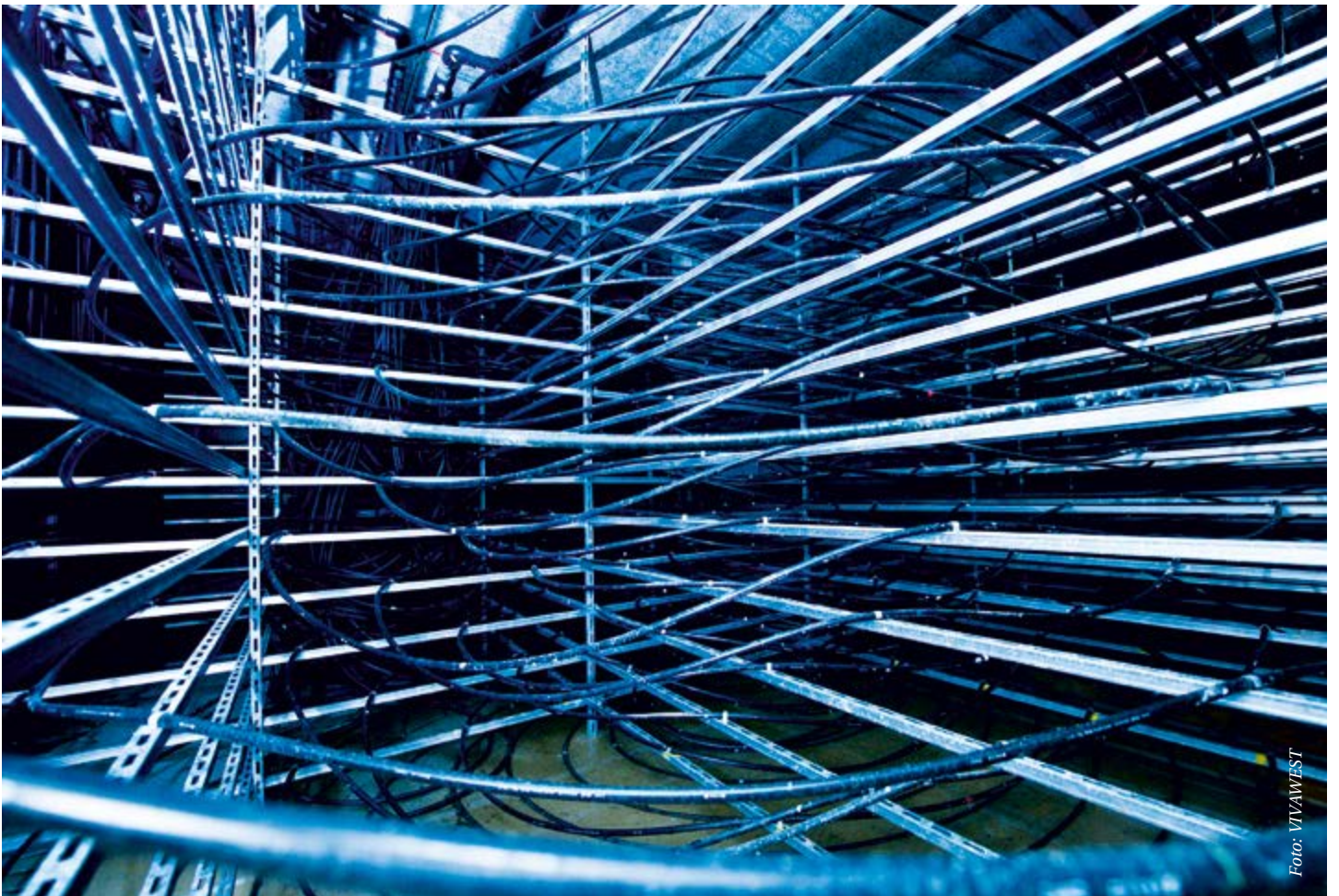


Foto: VIVAWEST

Ein innovatives Energiekonzept: Solar-Eisspeicher in der Klimaschutzsiedlung Köln-Porz (VIVAWEST)

SCHWERPUNKT – WOHIN MIT ALL DER ENERGIE? STROM- UND WÄRMESPEICHER

Wege zur *Energiespeicherung* in der Immobilienwirtschaft

Mit dem geplanten Umbau des Energiesystems in Deutschland auf die dezentrale und regenerative Energieversorgung entsteht für die Immobilienbranche eine neue Situation. Die Struktur unserer Energieversorgung wird sich in den nächsten Jahren grundlegend ändern, um die Ziele der Energiewende, nämlich eine Senkung der CO₂-Emissionen um 80 bis 85 Prozent und eine Deckung der Stromversorgung zu 80 Prozent aus regenerativen Energien bis 2050, zu erreichen.

Letztendlich läuft es auf eine Dekarbonisierung der Energieversorgung hinaus, das heißt, auf den Ausstieg aus der Verbrennung fossiler Energieträger, die in zunehmendem Maße durch Strom aus regenerativen Energien ersetzt werden sollen. Wind und Sonne unterliegen tages- und jahreszeitlichen Schwankungen. Wir sind es gewohnt, dass elektrische Energie in dem für uns notwendigen Maße jederzeit ausreichend zur Verfügung steht.

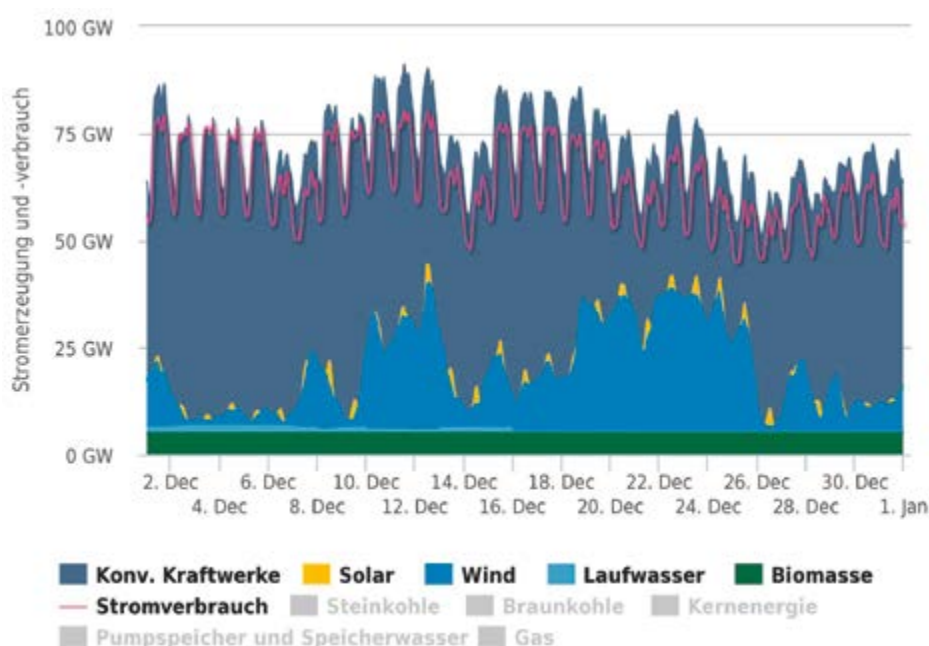
Da das Netz keine Energie speichern kann, muss die Erzeugung und der Verbrauch in jedem Augenblick übereinstimmen, regionale Unterschiede in Erzeugung und Verbrauch gleichen die Energie-Übertragungsnetze aus, die große Mengen an elektrischer Energie

transportieren. Auf der Netzebene ist der Verbrauch verhältnismäßig gut vorherzusagen, regelbare Kraftwerke gleichen die Schwankungen im Angebot und der Nachfrage aus. Solange der Anteil regenerativer Energie im Netz noch gering ist, stellt dies die Akteure nicht vor allzu große Herausforderungen.

Neuausrichtung des Stromsystems in Deutschland

Mittlerweile hat der Anteil der erneuerbaren Energie eine Größenordnung erreicht, die eine Neuausrichtung des Stromsystems notwendig macht. Die unten stehende Abbildung zeigt den Verlauf von Energieerzeugung und -verbrauch für Dezember 2014, Abbildung 2 für den Zeitraum 14. Juni bis 3. Juli

2015. Deutlich zu erkennen ist in Abbildung 1 der starke Anteil der Windenergie während des Tage andauernden Sturms in der Woche vor Weihnachten letztes Jahr sowie der geringe Anteil der Photovoltaik (PV). In den letzten beiden Juni-Wochen dieses Jahres kam hingegen der größte Anteil aus der PV, der Anteil der Windenergie war an einigen Tagen vernachlässigbar. Deutlich sichtbar sind die starken zeitlichen Schwankungen des Angebotes an regenerativer Energie. Die Anforderungen an das Energiemanagement nehmen deutlich zu, wenn der Ausbau der Erneuerbaren wie geplant umgesetzt wird. Soeben hat das Wirtschaftsministerium ein Weißbuch veröffentlicht, welches die Grundzüge des Strommarktes 2.0 beschreibt. Es geht im Kern darum, die erneuerbaren Energien in großem Umfang wirtschaftlich und technisch sinnvoll in das Energiesystem einzubinden. Die Diskussion darüber, ob wir für elektrische Energie einen Kapazitätsmarkt oder einen Strommarkt bekommen, ist zugunsten des Strommarktes entschieden. Es wird zukünftig nicht die Bereitstellung von Kraftwerksleistung (abgesehen von einer geplanten Übergangszeit) honoriert, wir bekommen einen Strommarkt, bei dem unterschiedliche Tarifmodelle Anreize schaffen sollen, um die Produktion und Nachfrage der verschiedenen Akteure zu synchronisieren. Als Folge davon wird der Strompreis in Zukunft stärker und häufiger schwanken als bisher. Dies hat auch Auswirkungen auf die Preisgestaltung von elektrischer Energie. In Spitzenzeiten werden die Börsenpreise für elektrische Energie an der Strombörse mehrere hundert Euro pro Megawattstunde betragen (aktuell liegt der Basispreis bei 30 bis 40 Euro pro Megawattstunde). Diese Preisdifferenz erlaubt die Entwicklung und Refinanzierung von neuen Energiemanage-



Quelle: Agora Energiewende; Stand: 05.07.2015, 08.15

Stromerzeugung und Stromverbrauch in Deutschland für Dezember 2014

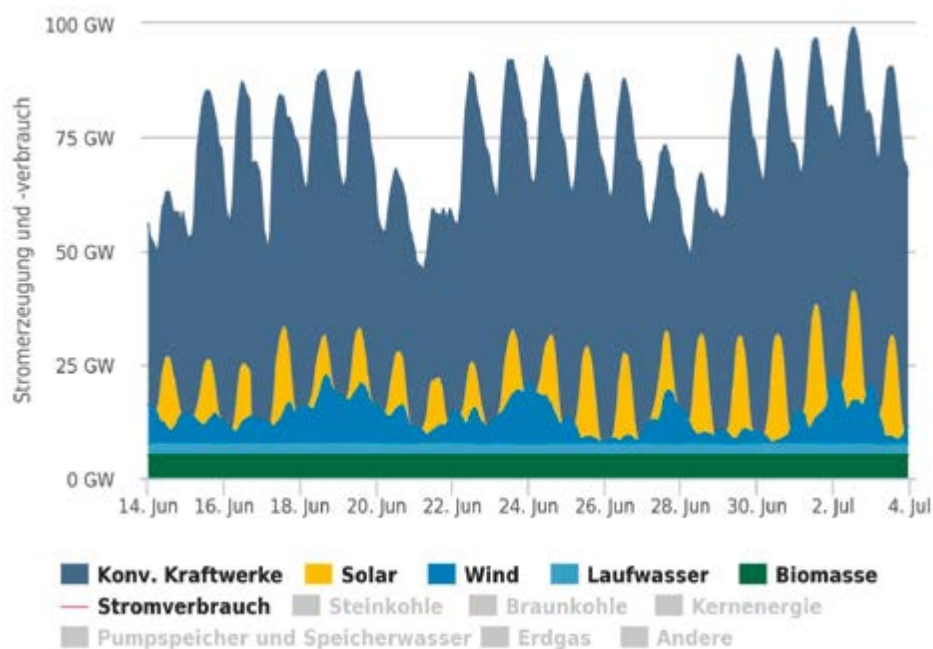
>>

ment-Lösungen. Aktuell müssen mindestens ein Megawatt Leistung zur Verfügung stehen, um am Regenergiemarkt teilzunehmen. Es ist davon auszugehen, dass diese Schwelle in Zukunft weiter abgesenkt wird. Die Einführung zeitvariabler Tarife auch für Endkunden ist damit vermutlich nur eine Frage der Zeit. Dazu passt auch, dass im Strommarkt 2.0 der Ausbau von Smart Metern forciert werden soll. Wir müssen in Folge davon ausgehen, dass Energieerzeugung und Energieverbrauch zukünftig wesentlich flexibler als heute ablaufen. Basis dafür sind einerseits intelligente Verteilnetze („Smart Grids“) und dezentrale Energiespeicher, denen dann eine wichtige Rolle bei der Stabilisierung des Stromnetzes zukommt.

Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen

Was bedeuten die skizzierten Entwicklungen für die Wohnungswirtschaft? Die Sektoren Strom und Wärme sind zukünftig eng gekoppelt zu betrachten. Aktuell gibt es zum Beispiel in Mietwohnungen eine völlige Trennung von Strom (wird vom Mieter beim Energieversorgungsunternehmen bezogen) und Wärme (wird in der Regel beim Vermieter bezogen). Wenn diese Bereiche zusammen betrachtet werden (etwa über lokale Stromproduktion, Mieterstrommodelle sowie lokale Energiespeicherung), ergeben sich interessante Optionen, um die Energiekosten im Griff zu behalten. Es ist zu erwarten, dass der Standard-Strompreis in den nächsten Jahren weiter steigt und niedrige Energiebezugskosten für Abnehmer nur zu erzielen sind, wenn diese sich netzdienlich verhalten, das heißt, wenn sie in der Lage sind, auf die Anforderungen des Verteilnetzes dergestalt zu reagieren, dass sich Höhe und Zeitpunkt des Energiebezugs als Reaktion auf externe Anforderungen zeitlich verschieben lassen. In früheren Jahren traten die höchsten Energieverbräuche und damit die höchsten Tarife in den Mittagsstunden auf. Durch die Einspeisung von Strom aus Photovoltaik-Anlagen verschiebt sich die Lastspitze zukünftig in die Abendstunden.

Die Produktionskosten für Solarstrom in größeren Anlagen liegen aktuell im Bereich von etwa zehn bis zwölf Cent pro Kilowattstunde, zukünftig wird erwartet, dass die Kosten auf sechs Cent pro Kilowattstunde sinken, wie es heute bereits in den USA diskutiert wird. Damit rückt der Preis für diesen mit Photovoltaik erzeugten Strom in die Größenordnung der Brennstoffkosten, die etwa Gas aufweist.



Quelle: Agora Energiewende; Stand: 05.07.2015, 08.15

Energieerzeugung in Deutschland für den Zeitraum vom 14. Juni bis 3. Juli 2015

Dies macht es zukünftig wieder attraktiv, elektrische Energie stärker für die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung zu verwenden, wenngleich in der Regel nicht die Direktheizung, sondern Wärmepumpensysteme zum Einsatz kommen werden.

Es bleibt aber immer noch das Problem der starken Schwankungen des Angebotes, mit dem die Nachfrage synchronisiert werden muss, um niedrige Energiekosten zu erzielen. An einer lokalen Energiespeicherung im Gebäude entweder als elektrischer oder thermischer Energie führt dann kein Weg vorbei. So erscheint eine Verschiebung des Bezugs von elektrischer Energie auch für Wohngebäude machbar. Dann könnten intelligent gekoppelte Immobilien in Zukunft am Markt für Regenergie teilnehmen und die lokalen Energiespeicher dann Energie aufnehmen, wenn diese kostengünstig zur Verfügung steht. In einem ersten Modellprojekt wurden 3.500 Häuser zusammengeschaltet und als Regenergie vermarktet.

Wege der Energiespeicherung in Wohngebäuden

Aktuell stehen für die Speicherung von elektrischer Energie in Wohngebäuden nur die Optionen „Power-to-Heat“ oder Batteriespeichersysteme zur Verfügung. Beim Power-to-Heat-Konzept wird dem Netz in Überschusszeiten zu günstigen Tarifen Energie entnommen und in einem großen Spei-

chertank zu Wärme umgewandelt. Dieses Konzept wurde von der RWE vor circa drei Jahren für kleinere Wohngebäude in Verbindung mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) pilotiert und die Machbarkeit nachgewiesen. In größerem Maßstab wird dies unter anderem von den Stadtwerken Flensburg und Lemgo mit Einbindung des Speichers in das Fernwärmenetz durchgeführt. Der Speicherkessel ist in der Lage, eine Regelleistung von fünf Megawatt zur Verfügung zu stellen, die Stadtwerke Lemgo nehmen damit am Markt für die Minutenreserve und am Sekundär-Regenergiemarkt teil. Die Stadtwerke Augsburg setzen aktuell ein ähnliches Konzept um und rechnen mit einem Refinanzierungszeitraum von vier bis fünf Jahren. Sinken die Schwellwerte für die Teilnahme am Regenergiemarkt wie angekündigt ab, lassen sich Gebäude zusammenschalten und dann werden solche Konzepte auch für Wohngebäude interessant.

Mit Batteriespeichersystemen lässt sich elektrische Energie speichern und direkt wieder abrufen. Heute sind Systeme mit Akkumulatoren aus Blei und Lithium (in diversen Varianten) gebräuchlich. Sie werden bewertet nach der Anzahl der möglichen Ladezyklen sowie dem Volumen und dem Systempreis pro speicherbare Kilowattstunde. Batteriespeicher sind heute noch verhältnismäßig teuer, sie liegen zwischen 1.800 Euro pro Kilowattstunde (Bleiakku) bis hin zu 2.400

Euro pro Kilowattstunde (Lithium-Ionen-Akkumulator (Li-Ion-Akku)). Das erforderliche Volumen zum Beispiel für einen 50 Kilowattstunden großen Akkumulator liegt bei einem Bleiakku zwischen 0,75 bis einen Kubikmeter bei einer maximalen Ladezyklenanzahl von 1.000 bis 2.000. Hinzu kommen noch die Schaltschränke für die Regelungs- und Umrichtertechnik. Li-Ion-Akkus benötigen nur ein Fünftel des Volumens von Bleiakkumulatoren. Allerdings muss bei der Aufstellung von Li-Ion-Akkus ein erhöhter Brandschutz sichergestellt werden. Aktuell lassen sich bei den vorhandenen Tarifstrukturen Batteriespeichersysteme in Wohngebäuden nicht wirtschaftlich darstellen. Allerdings ist mit einem Preisverfall sowohl bei den Zellenpreisen als auch bei den Umrichtern und der Regelelektronik zu rechnen.

Trotzdem wird es noch einige Zeit dauern, bis die Grenzen der Wirtschaftlichkeit bei den heutigen Tarifen erreicht werden. Mit einem aktiven Management der Ladevorgänge, zum Beispiel mit einem verzögerten oder prognosebasierten Laden/Entladen, sowie der Vermeidung von Lastspitzen lässt sich ein netzdienliches Verhalten erreichen. Dann lassen sich auch schwankende Tarife ausnutzen (wenn sie denn vorhanden sind) und so Elektrospeichersysteme schneller wirtschaftlich darstellen. In jedem Fall wird es notwendig sein, viele Anlagen zusammenzuschalten, um so am Regelmarkt teilnehmen zu können.

Praxisbeispiel Claudius-Höfe, Bochum

In den Claudius-Höfen in Bochum hat man ein Mieterstrom-Konzept umgesetzt. Das

Quartier verfügt über 40 Mietwohnungen, 15 Stadthäuser, 18 Hotelzimmer und zehn Gewerbeeinheiten.

Im Rahmen eines Forschungsprojektes, welches von der EBZ Business School koordiniert wird, soll der lokale Verbrauch von solar erzeugter Wärme und Strom optimiert werden. Die solar erzeugte Wärme (Anlage mit 400 Quadratmetern) wird hierzu in zweimal 10.000-Liter-Tanks gespeichert, für die Speicherung des lokal erzeugten Stromes steht ein 64 Kilowattstunden großer Lithium-Titanat-Speicher zur Verfügung.


Der Reststrom- und Wärmebedarf wird von einer lokal gegründeten Energiegesellschaft von den Stadtwerken eingekauft und den Mietern zur Verfügung gestellt. Es ist bereits heute sichtbar, dass an sonnigen Tagen die Mittagsspitze komplett entfällt, das Maximum der bezogenen Energie sich an solchen Tagen in die Abendstunden verlagert. Auch haben erste Modellrechnungen mit den verfügbaren Verbrauchsinformationen gezeigt, dass die Größe der PV-Anlage auf die Verbrauchsprofile abgestimmt werden muss, um eine wirtschaftliche Auslegung zu erhalten.

Darüber hinaus ist für die Optimierung des Eigenverbrauchs ein Energiemanagementsystem auf der Basis von Smart-Home-Technologien installiert (Demand-Side Management). Die Mieter bekommen auf ihrem Tablet angezeigt, ob und wie viel solar erzeugter Strom zur Verfügung steht. Die Hausgeräte (Waschmaschine, Trockner et

cetera) lassen sich automatisiert zeitverzögert einschalten, um den Eigenverbrauch der regenerativ erzeugten Energie zu erhöhen. Der Stromverbrauch der einzelnen Geräte wird ausgewertet und visualisiert. Über einen Tarifgenerator wird der Verbrauch der eigenerzeugten Energie belohnt. Ziel ist es, zu untersuchen, inwieweit Mieter bereit sind, das Management von Hausgeräten einem System zu übergeben, um den lokalen Eigenstromverbrauch zu erhöhen. Das Projekt läuft bis 2017.

Ausblick

Der Strommarkt 2.0 mit der Förderung der dezentralen Energieerzeugung und den Anreizen für die Einbindung von netzdienlichen Energieversorgungen bietet für die Betreiber von Immobilien interessante Optionen, um zukünftig die lokalen Energiekosten zu optimieren. Während die Speicherung von Wärme in bestimmten Konstellationen heute bereits wirtschaftlich sein kann, sind Batteriesysteme ohne Förderung für eine wirtschaftliche Energiespeicherung noch zu teuer.

Dies kann sich in Zukunft ändern. Weitere Optionen sind das Demand-Side Management, hierzu sind zeitvariable Tarife nötig, um ausreichende Anreize und Refinanzierungsmöglichkeiten zu schaffen. Wie auch immer, ein weiterer Ausbau der Erneuerbaren wird ohne Energiespeicherungen an seine Grenzen stoßen. Die Immobilienbranche kann sich hier als Partner anbieten, mit einer Win-win-Situation für Gebäudeeigentümer und Mieter. 



64-Kilowattstunden-Stromspeicher für das Quartier Claudius-Höfe



AUTORENHINWEIS >> zu

Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus

Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus leitet das 2013 mit Unterstützung der Techem GmbH gegründete Institut für Energiefragen der Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School. Im Fokus der Forschungsarbeiten steht, wie durch den Einsatz der Informations- und Gebäudetechnik die Energieeffizienz von Gebäuden gesteigert werden kann. Dies betrifft die Dezentralisierung der Energieversorgung, die Umsetzung von Mieterstrom-Modellen im Quartier, die Erhöhung der Effizienz der Anlagentechnik und der Einsatz der Smart-Home-Technologie in Wohngebäuden.

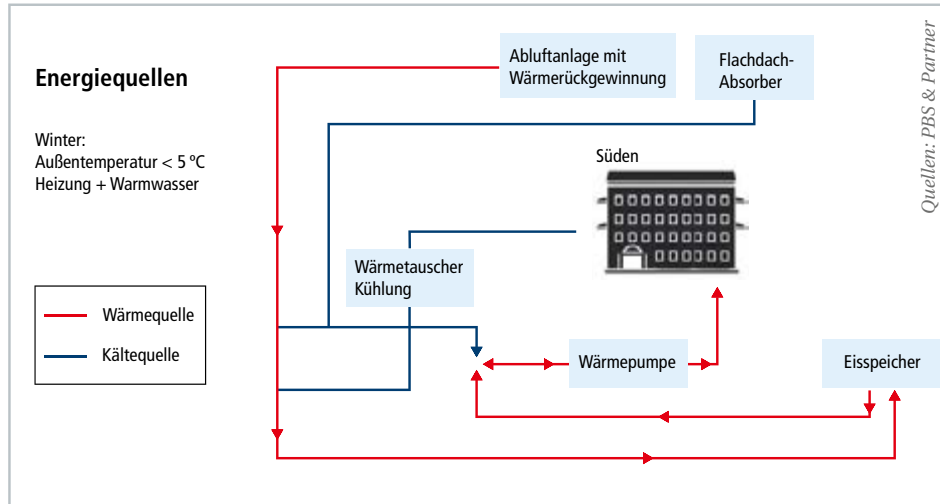
MIT EIS GEHEIZT

VIVAWEST setzt in Köln-Porz auf Eisspeicher

In Köln-Porz hat VIVAWEST direkt am Rhein eine Anlage mit 112 barrierearmen Mietwohnungen und einem außergewöhnlich innovativen Energiekonzept realisiert. Sie zeichnet sich insbesondere durch ihren integrierten Ansatz aus. Die Wärmeversorgung im Quartier erfolgt über die Kombination eines Solar-Eisspeichers mit einer Wärmepumpenanlage, ergänzt durch kontrolliertes Heizen und Kühlen sowie einer Wohnraumlüftung inklusive Wärmerückgewinnung. Umgesetzt wurde hiermit eine zukunftsweisende Strategie, die einen wesentlichen Beitrag zur CO₂-Vermeidung und Ressourcenschonung leistet. Bereits während der Bauphase wurde das Quartier 2011 von der EnergieRegion.NRW als Klimaschutzsiedlung zertifiziert.

Wenn Wasser gefriert, wird nutzbare Energie frei

Diplom-Ingenieur Ulrich Farwick, Technisches Management von VIVAWEST, erläutert: „Das Energiekonzept beruht ausschließlich auf regenerativen Quellen. Wichtigster Bestandteil ist ein Solar-Eisspeicher, der neben Sonnenenergie auch Erdwärme und Luft sowie Wasser und Eis nutzt.“ Der Speicher wird mit vier Sole/Wasser-Wärmepumpen sowie Solar-Absorbern auf den Flachdächern der Gebäude kombiniert. „Diese sind optimal auf das System abgestimmt und nehmen selbst bei Bewölkung und diffuser Strahlung noch Wärme auf, sofern die Au-

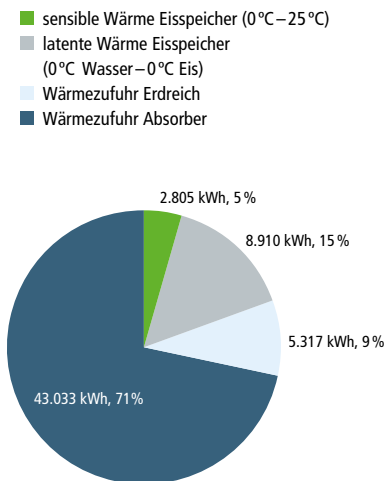


ßentemperatur höher ist als die Temperatur des Eisspeichers“, so Farwick. „Die so gewonnene Energie wird dann dem Eisspeicher zugeführt und eingelagert. Damit haben die Absorber im Jahresmittel einen höheren Energieertrag als klassische Solarkollektoren.“ Bei dem Eisspeicher handelt es sich um einen 1.200 Kubikmeter großen, im Erdreich verbauten Behälter aus wasserdichtem Beton zur Nutzung von sensibler und latenter Wärme, also Energie, die beispielsweise beim Phasenübergang von Wasser zu Eis entsteht. In ihm wird in der warmen Jahreszeit überschüssige Sonnenenergie in großen Wassermengen auf niedrigem Temperaturniveau gespeichert. Mit ihren über das Jahr konstanten acht bis zehn Grad schützt die Erdwärme

den Speicher ohne aufwendige Isolierung vor dem Auskühlen und ermöglicht so das Aufbewahren der Energie über längere Zeit. Wenn die Heizperiode beginnt, entziehen Wärmepumpen dem Speicher Energie, um damit die Wohnungen zu beheizen und das Brauchwasser zu erwärmen. Dabei gefriert das Wasser im Speicher kontrolliert. Durch die Änderung des Aggregatzustandes werden große Mengen an nutzbarer Kristallisationsenergie, auch Latentwärme genannt, freigesetzt und dem System zugeführt. Im Laufe des folgenden Sommers wird das Eis durch kostenlos verfügbare Umweltwärme, Solarenergie oder durch Wärmerückgewinnung aus dem Gebäude wieder aufgetaut und kann zur Kühlung verwendet werden.

Wärmepumpenanlage mit Solar-Eisspeicher: Daten und Fakten

Beheizte Geschossflächen:	
Wohnungen:	7.560 m ²
Versorgung für die Bereiche:	
Heizung, Lüftung, Kühlung	
Leistung Heizen:	
Heizbedarf:	26,1 kW/m ²
Heizlast:	19,0 W/m ²
Jahreszahl Wärmepumpe:	5,6
CO ₂ -Wert:	7,5 kg/m ² a
Wohnungslüftung:	
kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung	
Solar-Eisspeicher:	
Länge: 19 m, Breite: 14 m, Höhe: 4,5 m	
Volumen:	1.197 m ³
Wärmetauscher:	9.000 m



Vorteile für Mieter und Umwelt

Das innovative Energiekonzept hat mehrere Vorteile: Umweltschonende, oberflächen-nahe Erdwärme kann in Ergänzung der solaren Energie auch an Standorten genutzt werden, an denen aufgrund der geologischen Verhältnisse tiefere Bohrungen nicht möglich oder aus wasserschutzrechtlichen Gründen nicht erlaubt sind. Auch die Mieter können sich freuen: VIVAWEST bietet die Wohnungen in der Klimaschutzsiedlung mit sogenannten Teilinklusionmieten an, das heißt: Die Nebenkosten für die Wärmeversorgung sind bereits in der Miete enthalten und damit gut kalkulierbar. Hohe Heizkosten-Nachzahlungen aufgrund steigender Preise für Gas oder Öl gehören also der Vergangenheit an.

Inge Kemper / AW

POWER-TO-GAS

Pilotanlage in Pirmasens wandelt Energie in Gas um

Unter den derzeit diskutierten Möglichkeiten, nicht genutzte Energie zu speichern, wird die Power-to-Gas-Variante in der Wohnungswirtschaft sicher noch von den wenigsten besprochen. Kein Wunder, handelt es sich doch um ein Konzept mit Potenzial, aber eben doch um eine noch im Experimentalstadium befindliche Technologie. Dennoch: Die „bakteriogene Methanisierung von Biogas-CO₂“ könnte einst auch der Wohnungswirtschaft spannende Spielräume eröffnen.

Die Power-to-Gas-Technologie kombiniert die Überschüsse von Windkraft- und Solaranlagen mit der CO₂-Produktion von Biogasanlagen. Elektrische Energie kann dadurch in speicherbare Energie in Form von Methan umgewandelt werden. Dieses wird anschließend mit Hilfe des in Deutschland gut ausgebauten Erdgasnetzes langfristig gespeichert und bedarfsgerecht eingesetzt.

Erst jüngst hat die rheinland-pfälzische Wirtschaftsministerin Eveline Lemke eine im Energiepark Pirmasens-Winzeln errichtete Power-to-Gas-Pilotanlage eingeweiht. Die Anlage ist Teil einer Bioraffinerie, die insgesamt der Forschung und Entwicklung dient, und erfordert Investitionen von rund 3,1 Millionen Euro, die zur Hälfte vom Prüf- und Forschungsinstitut Pirmasens (PFI) finanziert werden. Die verbleibende Finanzierung in Höhe von rund 1,55 Millionen Euro erfolgt aus Fördermitteln, je zur Hälfte aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) und aus Landesmitteln. Zudem förderte das Land die Erschließung des Energieparks durch die Stadt Pirmasens mit einer Million Euro. „Wir sind überzeugt, dass das Geld gut angelegt ist“, sagte Lemke. „Kaum irgendwo sonst ist Know-how derart gut aufgestellt und vernetzt wie beim PFI: Entwicklung und Innovation arbeiten hier Hand in Hand!“

Die Pilotanlage besteht aus Hochleistungsreaktoren zur Biosynthese von Methan aus CO₂ und Wasserstoff. In Abgrenzung zu laufenden Vorhaben, welche eine technische Methansynthese durchführen, erfolgt die Synthese hier mittels spezieller methanbildender Mikroorganismen. Als CO₂-Quelle für die Methanogenese dient der CO₂-Anteil

des von der Forschungsbiogasanlage des PFI produzierten Biogases. Der Wasserstoff wird aus Stromüberschüssen aus der Wind- und Sonnenenergie durch Elektrolyse gewonnen und dem Biogas beigemischt.

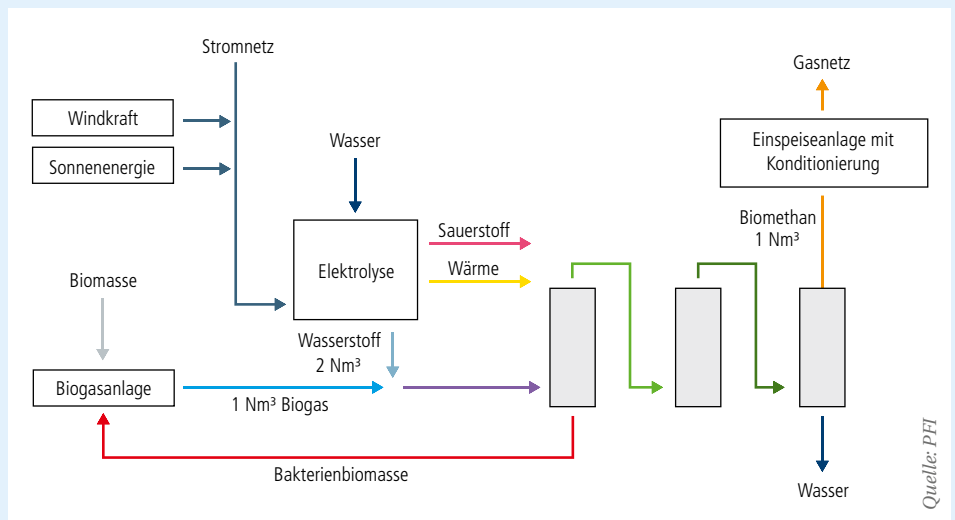
Die geplanten Forschungsaktivitäten an der nun realisierten Pilotanlage im Energiepark Pirmasens sollen dazu beitragen, dass die Investitionskosten solcher Speichertechnologien langfristig gesenkt werden, indem beispielsweise die Durchsatzleistung durch den Einsatz spezieller Mikroorganismen weiter gesteigert und die Anlagentechnik durch sinnvolle Modifikationen optimiert wird. Ab 2017 sollen dann an günstigen Standorten in Rheinland-Pfalz weitere Demonstrationsanlagen errichtet werden. Spezielle wärme liebende Methanbakterien wandeln in den Festbettreaktoren Kohlendioxid und Wasserstoff zu Methan (Biogas) und Wasser um, die Methankonzentration steigt dabei stetig bis auf über 95 Volumenprozent an. Das so gewonnene Biomethan kann anschließend über eine Biogaseinspeiseanlage ins Gasnetz eingespeist werden. Das entstandene Wasser wird zusammen mit der gebildeten Biomasse wieder in die Biogasanlage zurückgeführt.

Die sinnvollste Nutzung der im Erdgasnetz gespeicherten Energie in Gebäuden wäre der Einsatz in kleinen Blockheizkraftwerken während der Heizperiode. Dadurch könnten gleichzeitig Strom und Wärme bereitgestellt und damit ein hoher Wirkungsgrad erzielt



Foto: Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung

werden. In der Endausbaustufe wird die Pilotanlage jährlich circa sechs Millionen Normkubikmeter Biomethan ins Netz einspeisen. Damit könnte in gut gedämmten Gebäuden eine Wohnfläche von 10.000 Quadratmeter beheizt werden. AW



Verfahrensschema der biotechnologischen Methanisierung und Energiespeicherung

PROJEKT KELSTERBACH

Intelligente Speicherlösungen für eine dezentrale Energieversorgung

Hintergrund

Ein steigender Anteil der volatilen Erneuerbaren Energien (EE) bei der Erzeugung sowie eine zunehmende Dezentralisierung in der Stromversorgung führen zu großen Herausforderungen im Energiesystem. Nicht nur der Ausbau der EE, sondern auch die Anpassung der dezentralen Erzeugung und des Verbrauchs sind notwendig, um die Energiegewende gelingen zu lassen. Da der steigende Anteil fluktuierender EE an der Stromerzeugung die konstante Verfügbarkeit von Strom stark beeinträchtigt, bedarf es einer technologischen Lösung zur Gewährleistung unserer Versorgungssicherheit. An dieser Stelle verhelfen intelligente Speichersysteme dem Endverbraucher zu einem flexiblen Verbrauch von gesicherter Erzeugung.

Durch den Einsatz zukunftsweisender Lösungen wie die Kombination von Solaranlagen und Blockheizkraftwerken mit intelligenten Speichersystemen kann eine nachhaltige, verlässliche und dezentrale Energieversorgung sichergestellt und Kosten an anderer Stelle eingespart werden. So wird beispielsweise die Notwendigkeit des Ausbaus der Netzinfrastruktur stark minimiert und Netznutzungsgebühren eingespart. Des

Weiteren können die CO₂-Emissionen signifikant reduziert und grüner Strom bestmöglich genutzt werden und Kostenvorteile können an die Bewohner weitergegeben werden. Die Energiespeicher bilden hierbei das Schlüsselement.

Das Projekt in Kelsterbach im Detail

- Entstehung:** Im März 2014 errichtete Bosch in einer neuen Wohnsiedlung in Kelsterbach, nahe Frankfurt am Main, einen Batteriespeicher (130 Kilowattstunden). Kunde ist der Energieversorger Süwag Erneuerbare Energien GmbH. Installiert wurde der Speicher für eine moderne Wohnanlage mit circa 180 Reihenhäusern. Die Wohnanlage in Kelsterbach verfügt über eigene Erzeugungskapazitäten. So produzieren ein Blockheizkraftwerk (BHKW) und eine Photovoltaik(PV)-Anlage Strom direkt vor Ort. Durch die Kombination mit dem Speicher können die Bewohner günstig und flexibel auf ihren eigenproduzierten Strom zugreifen. Eine möglichst selbstständige Versorgung kann somit gewährleistet werden. Die Verbraucher innerhalb der Wohnanlage sind direkt an die Energieerzeugung gekoppelt. Die

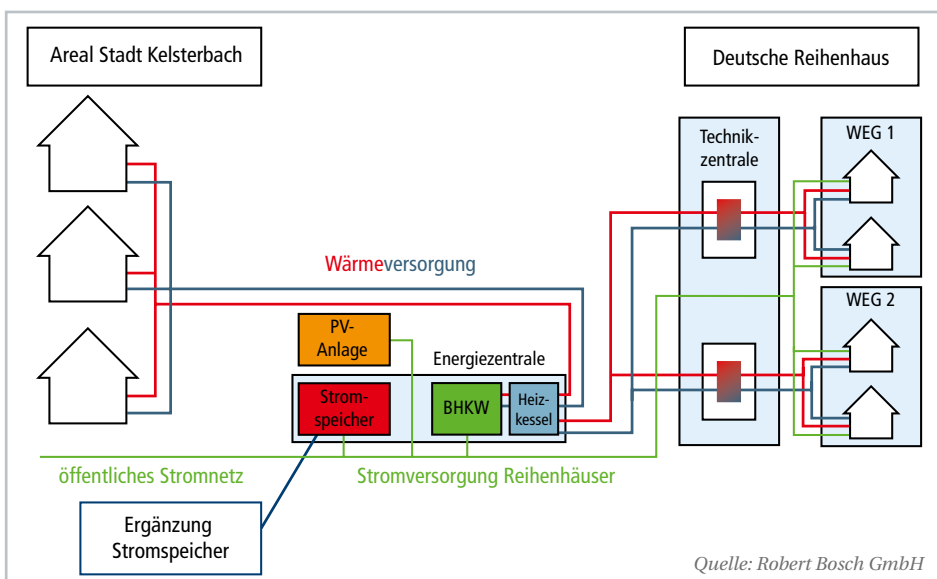


Von außen wenig spektakulär: Stromspeicher

Bewohner können wesentlich günstigere Stromtarife als üblich erhalten, da in dieser Konstruktion die Belastung mit Abgaben (zum Beispiel Netzentgelte) niedriger ist. Zudem reduziert oder vermeidet der Energiespeicher den Netzausbau, indem der Strom dort verbraucht werden kann, wo er erzeugt wird.

- Planung:** Im Sommer 2013 begannen die Verhandlungen und Planungen über den Umfang des Projekts. Angefangen bei einer groben Beschreibung des Vorhabens, nämlich eine Kombination aus Siedlung, BHKW, PV und Speicher zu schaffen, folgten in den darauffolgenden Monaten genauere Spezifizierungen. So wurden beispielsweise, basierend auf einem Vergleich mit bestehenden Anlagen, Last- und Erzeugungsprofile für das Süwag-Projekt erstellt, welche Aufschluss über Größe und Leistung des Systems gaben. Um bestmöglichen Kundennutzen, in diesem Fall die Maximierung der Eigenversorgung, zu erreichen, richtete sich Bosch bei der Auslegung des Systems nach den Simulationen des firmeneigenen Planungs-Tools.

Auf Wunsch des Kunden wurden zusätzliche Betriebsarten wie der Automatik-Modus, bei welchem der Speicher seinen Betrieb selbstständig optimiert, und der Fahrplan-Modus, bei welchem der Kunde den Fahrplan des Speichers 72 Stunden im Voraus programmieren kann, eingepflanzt und die Kommunikationsschnittstelle hierfür definiert. Im Herbst desselben Jahres wurde in die Angebotsphase



Schematische Darstellung des durch Stromspeicher ergänzten Systems

übergegangen. Nach circa drei Monaten mit weiteren Verhandlungen stand der endgültige Vertrag und der Bau der Anlage konnte beginnen.

- **Entwicklung:** Sowohl das deutsche als auch das amerikanische Bosch-Team arbeiteten an der Entwicklung der Software, welche nicht nur den Batteriespeicher, sondern auch dessen Integration und Kommunikation im Arealnetz der Wohnsiedlung steuern sollte. Besonders wichtig hierbei war die Anpassung des Batteriespeicher-Fahrplans an die Erzeugung aus dem BHKW und der PV-Anlage und den Verbrauch durch die Bewohner.
- **Installation:** Etwa fünf Monate lang, bis in den April 2014, wurden dann alle Komponenten der Batteriespeicherlösung installiert und in anschließenden Testverfahren hinsichtlich gängiger Sicherheits- und Leistungsstandards getestet. Nach erfolgreichem Bestehen aller Tests und der endgültigen Fertigstellung der Wohnanlage wurde das Green-Community-Projekt Kelsterbach im Mai 2014 feierlich in Betrieb genommen.

Technik

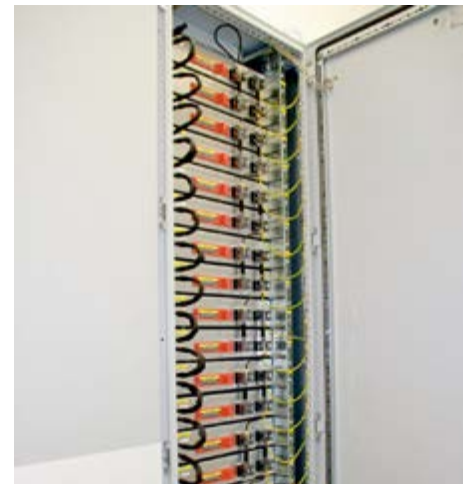
Bei dem schlüsselfertigen Speicher wurden Lithium-Ionen-Zellen verwendet. Diese wiesen in einem ausgiebigen elektrotechnischen und mechanischen Testverfahren eine hohe Zyklusfestigkeit und beste Sicherheitseigenschaften auf. Mehr als 4.500 Zyklen stehen zur Verfügung. Der Speicher besteht aus einem Zusammenschluss von sieben Kabinetschränken, welche zusammen etwa sieben Meter breit, 60 Zentimeter tief und 1,80 Meter hoch sind. Er findet in einem Betriebsraum auf dem Gelände Platz.

Der Speicher hat eine Leistung von 50 Kilowatt und kann innerhalb von zwei Stunden gelad- oder entladen werden. Er verfügt damit über eine Gesamtkapazität von circa 130 Kilowattstunden. Sein Wechselrichter ermöglicht sowohl das Einspeisen von Strom ins Kundennetz als auch das Laden aus dem Kundennetz. Die Steuerung des Batteriesystems und die Erfahrung von Bosch beim richtigen Laden und Entladen von Batterien steigern die Lebensdauer der Batterie auf mehr als zehn Jahre. Durch stetiges Monitoring und eine intelligente Steuerung schafft es das Speichersystem auf eine Gesamteffizienz von bis zu 85 Prozent. Dies gelingt vor allem durch die Auslegung der Bosch-Software, die reale Lastflüsse, Wetterdaten und Betriebsführung des Speichers so kombiniert, dass möglichst wenig Strom aus dem Netz gezogen werden muss.

Verschiedene Vorkehrungen gewährleisteten absolute Sicherheit während des Speicherbetriebs. So wurden ein Übertemperatur-, Brand- und Ober-/Unterspannungsschutz sowie Verriegelungsschleifen und ein Alarmsystem in der Lösung verbaut.

Herausforderungen

Ein recht kurzes Zeitfenster zum Bau und Installation der kundenspezifischen Anlage erforderte ein sehr genaues und effizientes Vorgehen und eine enge Abstimmung sowie Zusammenarbeit aller Beteiligten. Die gute Teamarbeit zwischen den Parteien war der Schlüssel für den Projekterfolg, sodass die Herausforderungen bewältigt und ein einzigartiges Speicherprojekt geschaffen werden konnte. Dieses dient heute und auch zukünftig nicht allein den Bewohnern und dem Energieversorger in Kelsterbach, sondern wird auch von Bosch für Entwicklungsarbeiten



Bosch setzt auf Lithium-Ionen-Zellen.

ten und zur Systemoptimierung genutzt. Mit diesem Projekt zeigen lokale Energieversorgungskonzepte, dass der Umbau des Energiesystems möglich gemacht werden kann. Neue Energieversorgungskonzepte vor Ort erfordern das Engagement aller Beteiligten, die Unterstützung durch Regulierungsbehörden und Politik, wirtschaftliche Betriebsstrategien und Offenheit und Technologiebegeisterung bei der Umsetzung. Speicher können bereits heute ein Teil der Lösung sein, um Netzausbau zu reduzieren, Erneuerbare Energien zu integrieren, neue Erlösströme zu generieren und Energiewendebegeisterung in die Tat umzusetzen.



GASTBEITRAG >>

von Claudia Lorenz

Robert Bosch GmbH
Energy Storage Solutions
www.bosch.com



Das Projekt Kelsterbach aus der Vogelperspektive



Kombination aus BHKW und Photovoltaik

Fotos: Sitzung

AMBULANT VERSUS STATIONÄR

Selbstständiges Wohnen bis ins hohe Alter – eine volkswirtschaftliche Analyse

Der demografische Wandel erfordert die Entwicklung neuer Wohn- und Versorgungsformen. Ein Ansatz ist: ambulant vor stationär – damit entwickelt sich die Wohnung zum Gesundheitsstandort. Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) hat in Kooperation mit dem Gesundheitsökonomischen Zentrum (GÖZ) der Technischen Universität Dresden und der ATB Arbeit, Technik und Bildung gemeinnützige GmbH im Rahmen einer Studie im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums des Innern die unterschiedlichen ambulanten und stationären Wohn- und Versorgungsformen volkswirtschaftlich analysiert.

Mit der Alterung der Gesellschaft steigt zwangsläufig der Anteil der hilfs- und pflegebedürftigen Personen, die eine bedarfsgerechte Versorgung benötigen. Mit Hinblick auf die drohende Versorgungslücke gilt es, Alternativen zur stationären Pflege zu entwickeln, sodass ein selbstständiges Wohnen mit ambulanter Pflege in größerem Umfang möglich wird. Informationsdefizite bestehen jedoch insbesondere im Wissen um die Kosten für die Wohnungsanpassung sowie transparente Kostenvergleiche zwischen einer ambulanten und einer stationären Betreuung. Hinzu kommen notwendige Betrachtungen zu möglichen Kosten bei Sozial- und Pflegekassen sowie öffentlichen und privaten Haushalten, die im Zusammenhang mit dem Mangel an alters- und bedarfsgerechten Wohnungen entstehen beziehungsweise entstehen werden. Hier müssen Wissenslücken geschlossen werden, um mögliche Handlungsoptionen erkennen und objektiv bewerten zu können.

Die Grundfragen der Studie lauten daher: Was ist der Bedarf? Was ist das Angebot? Wie regelt sich die Finanzierung? Was bedeutet das für die zu erwartende konkrete Nachfrage?

Ein Auszug der Ergebnisse

Als kostenintensivste Faktoren stellen sich die Betreuung von Personen mit eingeschränkter Alltagskompetenz und die Berücksichtigung der Kosten für Leistungen der häuslichen Krankenpflege nach Sozialgesetzbuch Fünftes Buch (SGB V) dar. Bleiben die HKP-Ausgaben (Aufwendungen für Leis-

„**Nur mit Ehrlichkeit im Umgang, dezentralen Lösungen im ländlichen Raum sowie der ganzheitlichen Betrachtung von Quartieren können die Weichen für die nächsten Jahre gestellt werden.**“

Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG

tungen der häuslichen Krankenpflege) unberücksichtigt, da der Schwerpunkt auf den Leistungen des SGB XI liegt und die HKP-Leistungen in der Regel nur zeitlich begrenzt auftreten, sei eine stationäre Unterbringung nur in den Fällen um 14 beziehungsweise 25 Euro monatlich kostengünstiger, in denen die betreffenden Personen Pflegestufe Zwei mit eingeschränkter Alltagskompetenz haben und in einem Ein-Personen-Haushalt leben, unabhängig vom Anspruch auf Grundsicherung. „Alle anderen Pflegestufen und Haushaltsformen zeigen eine vorteilhaftere häusliche Versorgung“, so Prof. Dr. Alexander Karmann, Seniorprofessor des Gesundheitsökonomischen Zentrums. Hierbei wurde bereits mit einem durchschnittlichen Mietpreis von sieben Euro pro Quadratmeter kalkuliert, um barrierearme Wohnungen mit technischen Assistenzsystemen auszustatten. Bei entsprechend niedrigeren Mieten ergebe sich eine noch vorteilhaftere häusliche Versorgungssituation.

Die Schaffung barrierearmen Wohnraums und der Einsatz technischer Assistenzsysteme innerhalb der Quartierskonzepte ermöglichen eine Optimierung der professionellen Pflege durch die regionalen ambulanten Anbieter von Pflegeleistungen, die Unterstützung der Pflegebedürftigen innerhalb des Quartiers und eine bessere Nutzung der Infrastruktur.

Eine veränderte Strategie im Politikfeld „Städtebau der Zukunft – generationsübergreifende Wohnraumstrukturen“ sei gefordert, um diesen Herausforderungen begegnen zu können. Die Schaffung von mehr barrierefreiem/-armem, bezahlbarem Wohnraum mit integrierten Versorgungssettings für eine wachsende Zahl von älteren

Menschen mit unterschiedlichen Wohnwünschen wird nicht durch einzelne Maßnahmen zu bewerkstelligen sein. Weder mit einzelnen Fördermaßnahmen noch mit der Erprobung einzelner Modellmaßnahmen wird man diese zukünftigen Anforderungen

bewältigen können. Auch kann diese Aufgabe nicht allein von der Wohnungswirtschaft umgesetzt werden. „Um diese komplexe Problematik zu lösen, ist eine stärkere Vernetzung der einzelnen Ressorts nötig, um ressortübergreifend Kompromisse zu finden, die nicht zwingend zusätzliches Geld erfordern, sondern lediglich ein Wollen. Nur mit Ehrlichkeit im Umgang, dezentralen Lösungen im ländlichen Raum sowie der ganzheitlichen Betrachtung von Quartieren können die Weichen für die nächsten Jahre gestellt werden“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

LW

- Die Studie steht auf der Internetseite www.vswg-alterleben.de zum kostenlosen Download zur Verfügung.



Foto: VSWG e. V.

13. KOORDINIERTE BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG

Neue Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland bis 2060

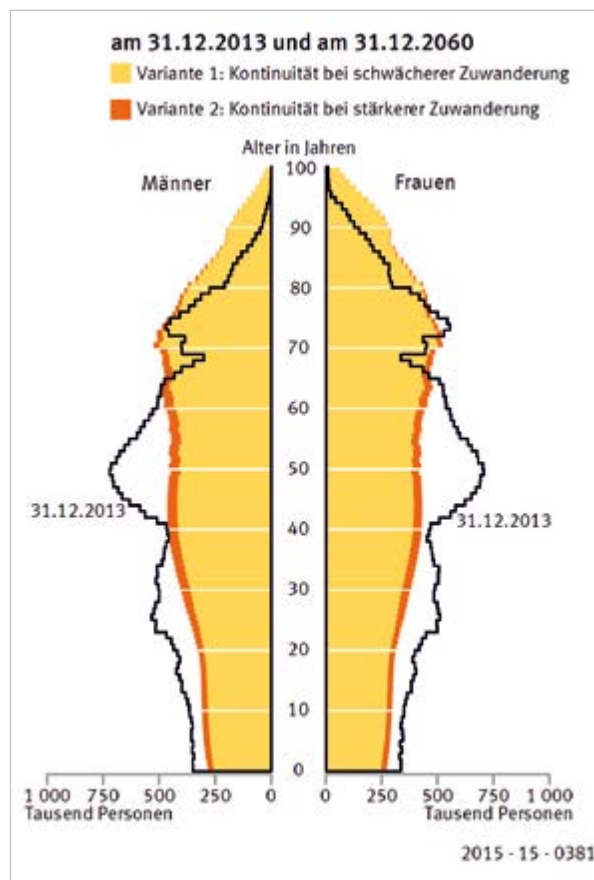
Ein Bevölkerungsrückgang ist in Deutschland auf lange Sicht unvermeidbar. Denn die Zahl der Gestorbenen wird die Zahl der Geborenen immer stärker übersteigen. Diese Lücke kann nicht auf Dauer durch den positiven Saldo aus Zuzügen nach und Fortzügen aus Deutschland geschlossen werden.

„Die Bevölkerungszahl von 80,8 Millionen Menschen im Jahr 2013 wird je nach Ausmaß der angenommenen Nettozuwanderung voraussichtlich noch fünf bis sieben Jahre steigen und anschließend abnehmen“, sagte Roderich Egeler, Präsident des Statistischen Bundesamtes (Destatis), im Rahmen der Pressekonferenz zur 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. „Unter den Stand von 2013 sinkt sie frühestens 2023. Im Jahr 2060 wird die Einwohnerzahl 67,6 Millionen bei schwächerer Zuwanderung und 73,1 Millionen bei stärkerer Zuwanderung betragen.“

Langfristige Bevölkerungsvorausberechnungen sind allerdings keine Prognosen. Sie liefern „Wenn-Dann-Aussagen“ und zeigen, wie sich die Bevölkerung und deren Struktur unter bestimmten Annahmen verändern würden. Den hier dargestellten Ergebnissen liegen zwei von insgesamt acht Varianten der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung zugrunde. Diese Varianten beschreiben die Entwicklung bis 2060 unter den Annahmen einer durchschnittlichen jährlichen Geburtenrate von 1,4 Kindern je Frau bei einem steigenden durchschnittlichen Alter der Frau bei der Geburt des Kindes, eines Anstiegs der Lebenserwartung um sieben (Männer) beziehungsweise sechs Jahre (Frauen) und unter zwei unterschiedlichen Wanderungsannahmen. Die erste Wanderungsannahme geht von einem Abflachen der anfangs sehr hohen jährlichen

Nettozuwanderung von 500.000 auf 100.000 Personen innerhalb von sechs Jahren bis zum Jahr 2021 aus. Anschließend bleibt der Wanderungssaldo bei 100.000 Personen pro Jahr. Im zweiten Szenario wird angenommen, dass der jährliche Wanderungssaldo bis zum Jahr 2021 auf 200.000 Personen sinken und sich dann auf diesem Niveau verfestigen wird. In allen Unterlagen zur

34 beziehungsweise 38 Millionen betragen (minus 30 beziehungsweise minus 23 Prozent). Der Anteil der 20- bis 64-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird von 61 Prozent im Jahr 2013 auf etwa 51 Prozent beziehungsweise 52 Prozent im Jahr 2060 sinken. Wird das Erwerbsalter mit 67 statt mit 65 Jahren abgegrenzt, so werden es 2060 noch etwa 36 bis 40 Millionen sein.



Deutschland wird auf lange Sicht schrumpfen, zeigt die Vorausberechnung des Statistischen Bundesamtes.

Pressekonferenz sowie im Internet-Angebot von Destatis werden diese Varianten als „Kontinuität bei schwächerer Zuwanderung“ (Variante 1) und „Kontinuität bei stärkerer Zuwanderung“ (Variante 2) bezeichnet.

Besonders stark wird die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter schrumpfen. Die Anzahl der 20- bis 64-Jährigen (2013: 49 Millionen) wird ab 2020 deutlich zurückgehen und 2060 je nach Stärke der Nettozuwanderung etwa

Ebenso zurückgehen wird die jüngere Bevölkerung im Alter unter 20 Jahren von gegenwärtig 15 Millionen auf elf beziehungsweise zwölf Millionen im Jahr 2060 (minus 26 beziehungsweise minus 18 Prozent). Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird dabei von 18 auf 16 Prozent zurückgehen.

Dagegen wird die Anzahl der Menschen im Alter ab 65 Jahren weiter steigen. Besonders stark wird diese Altersgruppe in den nächsten 20 Jahren wachsen, wenn die geburtenstarken Jahrgänge sukzessive in dieses Alter aufrücken. Im Jahr 2060 wird die Anzahl der ab 65-Jährigen 22 bis 23 Millionen betragen. Während derzeit jede fünfte Person dieser Altersgruppe angehört (2013: 21 Prozent) wird es 2060 jeder Dritte sein (2060: 32 beziehungsweise 33 Prozent).

Die demografische Alterung schlägt sich besonders deutlich in den Zahlen der Hochbetagten nieder. Im Jahr 2013 lebten 4,4 Millionen 80-Jährige und Ältere in Deutschland. Ihre Anzahl wird 2060 mit insgesamt neun Millionen etwa doppelt so hoch sein wie heute. Der Anteil der Hochaltrigen an der Gesamtbevölkerung betrug 2013 rund 5 Prozent, bis 2060 wird er auf zwölf beziehungsweise 13 Prozent steigen. Vier von zehn Menschen im Alter ab 65 Jahren werden dann 80 Jahre und älter sein. LW

■ Aus der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistisches Bundesamtes. Weitere Informationen auf: www.destatis.de

RAUMORDNUNGSPROGNOSE 2035

Neue Vorausschau berücksichtigt Zensus-Ergebnisse von 2011

Die neue Raumordnungsprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist die achte Version seit der deutschen Einigung und umfasst den Prognosezeitraum 2012 bis 2035. Die Besonderheit: Die aktuelle Vorausschau berücksichtigt den Zensus 2011.

Der im Zensus gezählte Bevölkerungsbestand erbrachte eine um circa 1,5 Millionen kleinere Bevölkerungszahl als jene, die als Fortschreibung aus der letzten Volkszählung errechnet worden war. Dieser Fortschreibungsfehler ist regional und in den Altersklassen der Bevölkerung unterschiedlich stark ausgeprägt. Für die Raumordnungsprognose 2035 ergaben sich daraus zwei Konsequenzen: Erstens wurden die Startwerte der neuen Prognose um den Fortschreibungs-

fehler bereinigt. Zweitens wurden die zugrunde liegenden Annahmen neu gefasst. In bewährter Form bezieht auch diese Prognose weitere Bereiche ein, die für die Analyse demografischer Veränderungen wichtig sind: Entwicklungen der privaten Haushalte und der Erwerbspersonen. Zusammenfassend heißt es: Die Anzahl der Haushalte steigt bis 2035 nur in geringem Umfang. Der Haushaltsverkleinerungsprozess kann in einigen Regionen die Bevölkerungsentwicklung nicht länger kompensieren. So dient die Raumordnungsprognose 2035 unter anderem der Frühwarnung, weil sie deutlich macht, wo der demografiebedingte Handlungsbedarf schon jetzt besonders groß ist. Die Forschung zur Städtebauförderung blickt auf Kommunen in Schrumpfungsräumen und sucht nach Strategien, diese zu

stärken. Gerade kleinere Städte und Gemeinden als Wohnorte attraktiv zu halten, bleibt eine wichtige Aufgabe. Die demografischen Veränderungen prägen auch die regionalen Wohnungsmärkte: Das Nebeneinander von Regionen mit stark unterschiedlichen Entwicklungen und einer Vielzahl von Markt-konstellationen wird sich in den nächsten Jahren noch verstärken. Zu diesem Schluss kommt die Wohnungsmarktprognose des BBSR. Sie stützt sich auf die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen dieser Forschungsarbeit und ist parallel zur Raumordnungsprognose 2035 erschienen. RS



GENOSSENSCHAFTSPREIS WOHNEN

Wohnbau eG Detmold ausgezeichnet für pfiffig angewandte Technik

Auf dem Wohnzukunftstag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Berlin (ein ausführlicher Bericht folgt im VerbandsMagazin 9/15) hat der Bundesverband den zweiten Genossenschaftspreis Wohnen verliehen. „Die preisgekrönten Genossenschaften zeigen auf beeindruckende Art, wie technische Innovationen das Wohnen für junge, insbesondere aber auch für ältere Menschen erleichtern, noch lebenswerter und sicherer machen können“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Der GdW und das Bundesbauministerium haben den Wettbewerb „Genossenschaftspreis Wohnen“ erstmals im Jahr 2008 ausgelobt. Unter der Schirmherrschaft von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks sind nun beim Genossenschaftspreis 2015 zum dritten Mal vorbildliche Projekte unter dem Wettbewerbsmotto „Technik pfiffig angewandt – ein Gewinn für die Mitglieder“ prämiert worden. Insgesamt wurden drei Projekte mit einem Preis und weitere zwei mit einer Anerkennung ausgezeichnet. Gewinner sind der Erbbauverein

Moabit aus Berlin sowie die Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau.

Auch ein VdW-Mitglied darf sich über einen der begehrten Preise freuen: Die Wohnbau Detmold eG wurde für ihr Projekt „webWohnen“ ausgezeichnet. Seit November 2012 erhalten alle Mitglieder beim Bezug einer Wohnung kostenlos einen Tablet-PC (inklusive Basisinternetflatrate). In fünf bis sechs Jahren sollen alle Haushalte der Genossenschaft mit einem Tablet ausgestattet sein. Das Herzstück des Projekts ist eine neu entwickelte App, die ein Nachbarschafts- und Serviceportal umfasst. Während das Nachbarschaftsportal das Kennenlernen der Mitglieder über den gesamten Bestand der Genossenschaft hinweg befördern soll und Hilfe zur Selbsthilfe bietet, wird über das Serviceportal die Kommunikation zwischen den Mitgliedern und der Genossenschaft, unter anderem durch Bereitstellung wichtiger Unterlagen, verbessert. So wird das generationenübergreifende Zusammenleben gestärkt und es können vor allem ältere Mitglieder über die App auf ausgewählte Warenanbieter und Dienstleister zugreifen. Die Genossenschaft profitiert von einer Steigerung der Prozesseff-

fizienz, unter anderem durch schnellere und zielgerichtete Informationen der Mitglieder. Das Serviceportal soll mittelfristig die wichtigste Säule der Kommunikation werden. „Viele Genossenschaften sind Vorreiter und Innovationstreiber, da die Förderung ihrer Mitglieder ein ureigener Teil ihres Selbstverständnisses ist. Für die Verbindung von Tradition und Moderne steht die Wohnbau eG Detmold durch das Projekt ‚webWohnen‘ in besonderer Weise“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Ich gratuliere Uwe Petrat und seiner Genossenschaft deswegen sehr herzlich.“ MD



Alexander Rychter, Florian Pronold (Staatssekretär im Bundesbauministerium), Uwe Petrat, die das Projekt webWohnen betreuende Linda Petrat und Axel Gedaschko (v. l.)

DIVERSITY

Vielfalt als Potenzial für die Immobilienwirtschaft



Diversity-Workshop im EBZ: Viel Potenzial für die Zukunft der Branche

Die EBZ Business School war im April 2015 Gastgeber des ersten Diversity-Workshops zum Thema „Vielfalt im Personal – der Geschlechteraspekt und mehr“ im Kontext des Diversity-Audits „Vielfalt gestalten“.

Teilnehmer waren zwölf Unternehmensvertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die Bildungsreferenten von GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und VdW Rheinland Westfalen sowie das bereichsübergreifende Projektteam bestehend aus Mitarbeitern der EBZ Berufsschule, EBZ Business School und der EBZ Akademie. Die EBZ Business School ist mit vier anderen Hochschulen durch den Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft in das laufende Auditierungsverfahren aufgenommen worden und wird für den Zeitraum von zwei Jahren gefördert.

Während in vielen deutschen Konzernen das Thema Diversity schon großgeschrieben wird, hat es in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bisher eher wenig Beachtung gefunden. Doch Diversität bietet viel Potenzial für die Zukunft der Branche.

Im Vordergrund des Treffens standen Potenziale und Hemmnisse der Verankerung von Diversity-Management in der Praxis. Es wur-

den die Zielsetzungen und bisherigen Aktivitäten im Rahmen des Audits präsentiert. Dabei möchte die Hochschule zwischen den Studierenden und den Unternehmen vermitteln und als Multiplikator fungieren.

Ein Schwerpunkt des gesamten Projektes liegt auf dem Umgang mit zukünftigen Anforderungen an das Personal der Unternehmen, um die zunehmende Vielfalt in der Mieterschaft qualifiziert managen zu können. Im Rahmen von zwei Best-Practice-Beispielen der Deutschen Annington und der GEWOBA Bremen wurden bestehende Ansätze aus der Branche aufgezeigt. Im Anschluss wurde ein Word Café zu verschiedenen Themen durchgeführt, das zum Austausch zwischen den Unternehmensvertretern genutzt wurde.

Bei den Teilnehmern bestand großes Interesse, das Thema zukünftig in weiteren Workshops zu vertiefen. Der nächste Workshop ist für den Herbst 2015 geplant, an dem sich auch der VdW wieder aktiv beteiligen wird.



GASTBEITRAG >>
von Kathrin Budel

Studienberatung Fernstudium,
EBZ Business School

WOHNGELDERHÖHUNG

Bundestag will zweijährliche Überprüfung des Wohngeldes

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Erhöhung des Wohngeldes beschlossen. Am 1. Januar 2016 soll er nun in Kraft treten. Dazu erklären die baupolitische Sprecherin der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag Marie-Luise Dött sowie die zuständige Berichterstatterin Yvonne Magwas: „Mit dem heutigen Beschluss zur Wohngelderhöhung setzen wir ein weiteres Vorhaben des Koalitionsvertrages um. Das Leistungsniveau des Wohngeldes wird deutlich angehoben.“

Einkommensschwache Haushalte sollen bei den Wohnkosten schnell, wirkungsvoll und treffsicher entlastet werden. Insbesondere Bürger mit niedrigen Einkommen oder Renten sowie kurzfristig Arbeitslose profitieren von der Reform. Mit der Erhöhung werden etwa 870.000 Haushalte wieder Wohngeld beziehen können oder künftig einen höheren Wohngeldanspruch haben. Eine aus Sicht der Wohnungswirtschaft besonders wichtige Neuerung: Das Wohngeld wird nun alle zwei Jahre überprüft. Damit soll sichergestellt werden, dass das jetzige Leistungsniveau nicht durch die allgemeine Einkommens- und Preissteigerung geschmälert wird. „Wir halten dies für einen sehr vernünftigen Schritt, der vielen Menschen helfen wird“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Gleichzeitig benennt die Koalition die Baustellen der Zukunft im Wohngeldbereich. Das zyklische Herauswachsen aus dem Wohngeld und das stete Wechseln zwischen Sozialgesetzbuch-Leistungen und Wohngeldbezug soll künftig deutlich eingedämmt werden. Die Bundesregierung wird gebeten, für die Begrenzung dieses unerwünschten Drehtüreffekts wirksame Mechanismen zu entwickeln. Zusätzlich soll der Ausbau der bestehenden strukturellen Anreizwirkungen im Wohngeldsystem für Einkommenssteigerungen geprüft werden. Wohngeldempfängern soll mehr Netto von einem höheren Brutto ermöglicht werden. *AW*

Der öffentliche Bauherr

PRIVATISIERUNG IST NICHT DAS ALLHEILMITTEL >> Projekte wie Flughafen Berlin, Hauptbahnhof Stuttgart, Elbphilharmonie Hamburg oder Staatsarchiv Duisburg scheinen die These zu bestätigen, dass der öffentliche Bauherr unfähig ist, Bauprojekte in beschlossenen Kostenrahmen termingerecht durchzuführen. In den öffentlichen Blick geraten die Projekte, bei denen sich Risiken realisieren.



Foto: Günter Wicker / Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

Das gesamte Areal des Flughafens Berlin Brandenburg auf einen Blick

Jedes Bauwerk, das nicht kostengerecht oder termingerecht erstellt wird, hat seine eigene Geschichte. Es gibt Bauherren, die nicht wissen, was sie wollen. Es gibt Planer, die nicht fachgerecht planen, es gibt Bauunternehmen, die Mängel produzieren und Termine nicht einhalten, es gibt Projekte, bei denen es nicht gelingt, die Beteiligten zu einem Team zu formen. Jedes Bauwerk, das errichtet wird, birgt Risiken. In den öffentlichen Blick geraten die Bauwerke, bei denen sich Risiken realisieren. Das ist zwar eine Minderzahl der Bauprojekte, aber es sind vor allem spektakuläre und kostenträchtige Großprojekte. Übrigens sind entgegen einer verbreiteten öffentlichen Meinung die Zahlen für Kosten- und Terminüberschreitungen im Gebäudebereich im Verhältnis zu anderen Sektoren wie Informationstechnologie oder Energie

nicht signifikant höher, sondern niedriger, wie jüngst eine Studie der Hertie School of Governance festgestellt hat.

Bei Großprojekten passieren Fehler – die sind im Nachhinein nicht nachvollziehbar bis peinlich, kostenträchtig und eigentlich vermeidbar, sie kommen aber vor. Insofern hat das Bundesbauministerium zu Recht eine „Reformkommission Bau von Großprojekten“ beauftragt, mögliche Ursachen für Kosten- und Terminüberschreitungen bei der Realisierung von Großprojekten zu untersuchen. Im Folgenden seien davon unabhängig einige strukturelle Probleme benannt.

Die europäische Stadt ist geprägt durch die Mixtur von sakralen, staatlichen und profa-

nen Gebäuden und öffentlichen Räumen. Würde der öffentliche Bauherr in den Innenstädten so bauen wie Unternehmen in den Ausfallstraßen unserer Städte, wäre es um die europäische Stadt geschehen. Der Staat muss daher mit einem hohen Gestaltungsanspruch bauen und er muss sich öffentlichen Debatten stellen. Er ist deswegen immer in Gefahr, sich zu Kosten und Terminen zu äußern – zu einem Zeitpunkt, zu dem er es baufachlich nicht tun sollte. Würde er sich nicht oder zu spät äußern, würde das Bauprojekt ihm politisch nicht zugerechnet, öffentlich zerredet und in Gefahr geraten, nicht realisiert zu werden. Der politische Prozess und der baufachliche Planungsprozess konfliktieren. Politik neigt dazu, die Kosten zu niedrig anzusetzen – im Wissen, dass die Nennung höherer Kosten das Projekt zum

Scheitern bringen kann und im Wissen, dass die Öffentlichkeit jedwede Kosten immer als zu hoch ansieht. Leider abwesend ist eine Debatte darüber, ob „Demokratie als Bauherr“ eine Bauweise erfordert, die mit Recht als republikanisch bezeichnet werden kann und die ihren Preis hat.

Der Begriff „öffentlicher Bauherr“ ist eine Abstraktion, hinter der verborgen bleibt, dass vom Bauprojekt durch das Bauressort große Gestaltungskraft, vom nutzenden Ressort hohe Funktionalität und Flächenreserven, vom Finanzressort der Einsatz von möglichst geringen finanziellen Mitteln erwartet werden. Die wechselseitigen Erwartungen widersprechen sich. Alle Beteiligten ziehen an einem, aber nicht am gleichen Strang, daher ist eine exakte und abgestimmte Bedarfsplanung schwierig. Fast unmöglich ist es, Bedarfe der Zukunft zu thematisieren und in der Planung umzusetzen. Stichwörter sind: Digitalisierung der Arbeitswelt, Verwissenschaftlichung der Arbeitswelt. Solche Themen haben Auswirkungen auf Qualität und Quantität von Flächen, sie werden jedoch nicht mitgedacht und nicht geplant. Es gibt eine Tendenz, verwaltungsinterne Konsense zu Lasten zukünftiger Entwicklungen und also des Steuerzahlers zu erzielen.

Das Vergabeverfahren soll gewährleisten, dass der fachkundige, leistungsfähige, zuverlässige und gesetzestreue Bieter mit dem

günstigsten Angebot den Zuschlag erhält und Wettbewerb, Transparenz und Diskriminierungsfreiheit garantiert sind. Da die Einhaltung der Bestimmungen des Vergabeverfahrens in rechtlichen Verfahren überprüft werden kann, droht durch die Verrechtlichung des Verfahrens, dass der billigste Anbieter den Zuschlag erhält. Denn der Zuschlag an den billigsten Anbieter vermeidet kontroverse öffentliche Debatten oder bedarf intern weniger oder keiner Rechtfertigung. Damit sind Nachträge vorprogrammiert. Aufgrund des Vergaberechts und des Vergabeverfahrens kann der Bauprozess zum Erliegen kommen oder überlagert werden durch juristische Auseinandersetzungen, die die Kosten in die Höhe treiben und Zeitpläne ins Wanken bringen. Das, was der private Bauherr kann – zu drohen, von künftigen Aufträgen abzusehen – kann der öffentliche Bauherr nicht. Insgesamt berücksichtigt das Vergaberecht die Interessen des öffentlichen Bauherrn unzureichend.

Es gab Zeiten, da schien die Lösung aller Probleme in der Privatisierung zu liegen. „Privat vor Staat“ lautete ein bekanntes Motto. Solche Botschaften glaubt heute niemand mehr. Im Übrigen haben Bauverwaltungen und deren Nachfolgeorganisationen nie einen Baubetrieb unterhalten. Insofern sind schon immer circa 80 Prozent der Kosten „privat“ gewesen. Auch eine konventionelle Bauverwaltung bedient sich heute

i **GASTBEITRAG >>**
 von Dr. Uwe Günther



Ehem. Abteilungsleiter im Bauministerium NRW, ehem. Geschäftsführer Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Umweltstaatssekretär a. D. (Hessen)

überdies diverser Helfer und plant nur noch teilweise selbst. Formen von Privatisierung sind PPP-Projekte und Sale-and-lease-back-Verfahren. Diese Beschaffungsarten verlagern die Risiken aus dem Eigentum und der Bewirtschaftung auf Private, die ihrerseits aus dem Geschäft Profit erwarten. Rechtlich zulässig sind sie, wenn sie wirtschaftlich sind. Ob sie wirtschaftlich sind, hängt von interessengeleiteten Annahmen über die Zukunft ab. Im Übrigen: Die Risiken gerade von einzigartigen Bauwerken würden von Privaten eingepreist und wären mithin Bestandteil des Mietpreises.

Insbesondere in den letzten Jahren sind die Bauverwaltungen der Länder verschiedentlich neu organisiert worden. Eine Variante ist die „Organisationsprivatisierung“. Deren Zweck ist die auf unterschiedliche Ministerien verteilten Zuständigkeiten zusammenzuführen und die Gebäude lebenszyklisch zu betrachten. „Organisationsprivatisierung“ macht den öffentlichen jedoch nicht zum privaten Bauherrn. Die Schwierigkeiten des öffentlichen Bauherrn bleiben deswegen gleich.

Fazit: „Notleidende“ Großprojekte des öffentlichen Bauherrn spiegeln ein besonderes Dilemma wider: Die Erwartungen der Öffentlichkeit an die Politik sind widersprüchlich und die Politik verhält sich widersprüchlich. Zudem schafft der rechtliche Rahmen ein starres Korsett, das wenig hilft, auftretende Probleme zu beseitigen. Letztlich gilt eine ernüchternde Wahrheit: In der Demokratie passieren Pannen. Der absolutistische oder der diktatorische Bauherr kennt keine Pannen, sondern nur Schuldige mit bitteren Folgen für den Schuldigen. Der demokratische Staat muss wahrscheinlich mit Pannen leben und der Erkenntnis, dass nicht jede Panne ein Skandal ist. Er hört aber auf demokratischer Staat zu sein, wenn er nicht beständig versucht, aus Pannen zu lernen.



Foto: Hardy H. – fotolia.com

Elbphilharmonie Hamburg

MIETPREISBREMSE IN NORDRHEIN-WESTFALEN UND RHEINLAND-PFALZ

22 plus drei Städte von Einführung betroffen

In 22 Städten hat die nordrhein-westfälische Landesregierung die Mietpreisbremse mit Wirkung zum 1. Juli 2015 eingeführt – das hatte das Kabinett am 23. Juni 2015 beschlossen. In Rheinland-Pfalz wird die Mietpreisbremse in Mainz, Trier und Landau eingeführt.

Nach der Verordnung darf in den betroffenen Städten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent angehoben werden. Bauminister Michael Groschek sagte nach dem Kabinettsbeschluss: „Nachdem das Kabinett den Entwurf meines Hauses gebilligt hat, wird die Mietpreisbremse in NRW zum 1. Juli 2015 in Kraft treten. Die Mieter in NRW haben nunmehr zusammen mit der bereits geltenden Kappungsgrenzenverordnung für bestehende Mietverträge und der neuen Mietpreisbremse für Wiedervermietungen eine deutliche Verbesserung ihrer Rechte. Wir wollen so verhindern, dass weniger einkommensstarke Mieter aus Städten wie Köln oder Düsseldorf verdrängt werden und wir Quartiere nur für Besserverdienende bekommen.“

Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften halten das Instrument für wenig sinnvoll. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sagte: „Statt einer Mietpreisbremse brauchen wir eine öffentliche Diskussion über Bau- und Energiekosten und die weitere Intensivierung des Wohnungsneubaus.“

Mit sachlicher Kritik zweifelt die Wohnungswirtschaft den Nutzen der Mietpreisbremse bereits seit Längerem an: So sind die Kaltmieten der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im vergangenen

Jahrzehnt unterhalb der Inflationsrate gestiegen, die Energiekosten dafür um etwa 110 Prozent.

Sein Verband bestreite nicht, dass es auch in Nordrhein-Westfalen angespannte Wohnungsmärkte gebe, betont Rychter. „Deren Zahl beschränkt sich jedoch auf wenige Universitätsstädte und eine Handvoll weitere Gemeinden entlang der Rheinschiene.“ Letztlich helfen könne nur eine weitere Anregung des Wohnungsbaus in den Städten. „Erschwinglicher Wohnraum muss neu entstehen, damit diejenigen Quartiere in unserem Land, in denen die Wohnungspreise tatsächlich anziehen, entlastet werden. Nordrhein-Westfalen hat hier durch eine deutschlandweit vorbildliche Wohnraumförderung bereits viel getan: In dieser Legislaturperiode stellt das Land Förderdarlehen in Höhe von 3,2 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung.“ Wenn es nun endlich gelinge, auch den weiteren Anstieg der Baukosten, beispielsweise durch immer neue Vorschriften für noch mehr Energieeffizienz zu stoppen, dann sei man auf einem guten Weg.

Positiv sieht es die Wohnungswirtschaft zumindest, dass die Einführung der Mietpreisbremse lediglich in 22 Städten erfolgt ist – also weit weniger als die 59 Gemeinden, in denen 2014 die Kappungsgrenzenverordnung eingeführt wurde. „Damals wurde ein fehlerhafter Kriterienkatalog angelegt“, so Rychter. „Die Einführung der Kappungsgrenze in Gemeinden wie Kamp-Lintfort, Bottrop oder Rheine halten wir noch immer für unsinnig, denn dort gab und gibt es keine flächendeckend angespannten Wohnungsmärkte. Es ist gut, dass die Landesregierung diesmal mit mehr Augenmaß vorgeht.“

Darüber hinaus stellt der VdW-Verbandsdirektor klar: „Für die 22 Städte und Gemeinden, die nun also von der Mietpreisbremse betroffen sind, haben wir eine klare Erwartung: Es ist nur folgerichtig, wenn diese Kommunen anlässlich der Beratungen für die soziale Wohnraumförderung 2016 in die höchste Stufe des Bedarfsniveaus aufgenommen werden.“

Auch die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen kann nicht erkennen oder nachvollziehen, dass Maßnahmen zur Begrenzung der Mietentwicklung zu einer Entschärfung des Wohnungsmangels in den begehrten Stadtvierteln dieser Städte führen werden. Michael Siegel, der stellvertretende Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft, stellt fest: „Mit einem Gesetz zu einer Mietpreisbremse stellt sich die Problematik der Gebietsfestlegung deutlich schärfer als bei der Kappungsgrenzenregelung. Bei der Mietpreisbremse handelt es sich um ein Gesetz mit einem rechtlich noch deutlich weitergehenden Eingriff in die Eigentumsrechte.“

Schließlich bestünde in den betroffenen Städten auch eine besondere Kostenbelastung. In diesem Zusammenhang wiederholt Thomas Will, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft, die Anregung, die Anknüpfung der Regelungen für den sozialen Mietwohnungsbau an den Mietenstufen zu überdenken beziehungsweise wiederum an die Entwicklungen des Marktes und insbesondere an die Entwicklung der Gestehungskosten von Wohnbauten anzupassen.

Betroffen von der Mietpreisbremse sind in NRW folgende Städte und Kommunen:

- **Regierungsbezirk Düsseldorf:** Düsseldorf, Erkrath, Kleve, Langenfeld (Rheinland), Meerbusch, Monheim am Rhein, Neuss, Ratingen
- **Regierungsbezirk Köln:** Aachen, Bonn, Brühl, Frechen, Hürth, Köln, Leverkusen, Siegburg, St. Augustin, Troisdorf
- **Regierungsbezirk Münster:** Münster, Bocholt
- **Regierungsbezirk Detmold:** Bielefeld, Paderborn



Mietpreisbremsen-Gebiet Köln

UMBAU DES RUHRGEBIETS

Flüssesiedlung als positives Beispiel für Quartiersumbau

Hier treffen Werra, Eder, Sorpe und Ennepe direkt aufeinander: Die Flüssesiedlung in Bochum-Grumme hat ihren Namen nicht von ungefähr. Schrittweise haben die VBW Bauen und Wohnen GmbH und die Deutsche Annington gemeinsam mit weiteren Partnern die Siedlung mit ihren Beständen aus den 1950er-Jahren revitalisiert und so zu einem positiven Beispiel für den Wandel im Ruhrgebiet und eine erfolgreiche Quartiersentwicklung gemacht.

Damit steht die Flüssesiedlung auch exemplarisch für den Umbau des Ruhrgebiets an sich und wirft ein Schlaglicht auf das notwendige Zusammenspiel von Akteuren und Bemühungen, das erst die erfolgreiche Revitalisierung von Quartieren ermöglicht. Die Friedrich-Ebert-Stiftung hatte zum Rundgang durch die Siedlung unter anderem deshalb eingeladen, weil dort nicht allein der Quartiersumbau selbst, sondern auch die Schaffung neuer sozialer Netzwerke und einer neuen Infrastruktur Teil des Gesamtkonzepts waren.

Geleitet wurde die Führung, der sich unter anderem NRW-Bauminister Michael Groschek und Mitglied des Landtages Thomas Eiskirch anschlossen, von Dr. Dieter Kraemer, ehemals Geschäftsführer der VBW Bauen und Wohnen, der das Quartier, seine Geschichte und den Projektverlauf detailliert und unterhaltsam darstellen konnte. Torsten Bölting, Geschäftsführer des Forschungsins-



Fotos: Gerhard P. Müller

Gemeinsamer Rundgang durch die Flüssesiedlung

tituts InWIS, gab im Rahmen eines Kurzvortrags einen Überblick über den Immobilienmarkt des Ruhrgebiets. Im Rahmen einer Podiumsdiskussion sprach er im Anschluss mit verschiedenen weiteren Beteiligten über die Notwendigkeit, dass verschiedene Akteure in zu stabilisierenden Quartieren an einem Strang ziehen: Professorin Dr. Christiane Falge (Hochschule für Gesundheit, Bochum), Arnd Fittkau (Geschäftsführer

Ruhrgebiet Deutsche Annington Immobilienservice GmbH), Michael Groschek, Professor Dr. Rolf Heinze (Ruhr-Universität Bochum), Silke Neufeld (Leben im Stadtteil e.V., Stadteilladen Grumme) und Norbert Riffel (Geschäftsführer der VBW Bauen und Wohnen GmbH) zeigten sich überzeugt vom Sinn künftiger Kooperationen und konzentrierter Aktionen.

AW



Erfolgreiche Revitalisierung durch neue Netzwerke

WOHNUNGSAUFSICHTSGESETZ

Leitfaden für Kommunen in NRW veröffentlicht

Nachdem das Wohn- und Bauministerium Erfahrungswerte im Umgang der Kommunen mit dem neuen Gesetz gesammelt und mehrere Arbeitsgespräche mit den betroffenen Behörden geführt hat, ist für die Städte und Gemeinden nun ein Leitfaden zum Wohnungsaufsichtsgesetz auf der Ministeriums-Homepage veröffentlicht worden (www.mbwsv.nrw.de). Er soll den Kommunen helfen, das Gesetz rechtssicher anzuwenden.

NRW-Bauminister Michael Groschek sagt dazu: „Schon jetzt zeigt sich, dass das

Wohnungsaufsichtsgesetz ein Erfolgsmodell ist: Mehrere Städte haben das Wohnungsaufsichtsgesetz bereits angewandt, beispielsweise hat die Stadt Duisburg zwei verwahrloste Problemimmobilien mithilfe des Wohnungsaufsichtsgesetzes für unbewohnbar erklärt. Der Leitfaden wird den Kommunen in Zukunft zusätzliche Rechtssicherheit geben, sodass die Wohnungsaufsicht zum Wohle der Bewohner sowie zum Erhalt der Quartiere wirkungsvoll eingesetzt werden kann.“

Der Leitfaden umfasst schwerpunktmäßig folgende Themenbereiche:

- Erläuterungen zu den Vorschriften des Wohnungsaufsichtsgesetzes
- Erklärungen und Auslegungshilfen für unbestimmte Rechtsbegriffe
- Allgemeine Verfahrenshinweise
- Vorlagen zur Gestaltung und Formulierung von Anordnungen
- Hinweise zu der Unterstützung bei Wohnraumbeschaffung und zu der Satzungsregelung

AW

- Derzeit ist ein Druck der Leitfäden in Arbeit. Voraussichtlich Ende Juli sollten sämtliche rund 400 Kommunen in NRW ein Exemplar zugesandt bekommen.

NRW-BAUMINISTERIUM

Neues Wohnraumförderprogramm für Flüchtlinge vorgestellt

Die Wohnungswirtschaft im Westen begrüßt die Ankündigung des Landes Nordrhein-Westfalen, mit einem speziellen Wohnraumförderprogramm die Schaffung zusätzlichen Wohnraums für Flüchtlinge anzustoßen. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sagt: „Das NRW-Bauministerium hat eine wichtige Fördermaßnahme ausgearbeitet. Wir gehen davon aus, dass sie von vielen Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen genutzt werden wird.“

Über das Programm sollen nachhaltig nutzbare Wohnungen gefördert werden, die anschließend als normale Sozialwohnungen genutzt werden können. Die Förderung bezieht sich dem Land zufolge auf den Neubau von Wohnungen sowie – besonders wichtig – auf Umbauten im Bestand, etwa wenn Gewerbeimmobilien oder Bürogebäude zu Wohnraum umfunktioniert werden.

Angesichts der Vorstellung des Programms unterstrich VdW-Verbandsdirektor Rychter, dass die Wohnungsunternehmen ihre soziale Verantwortung bereits in vielen Städten wahrnehmen und sich bei der Unterbringung von Flüchtlingen engagieren: Wie eine Umfrage des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen



Foto: VdW RW

Kündigte das neue Förderprogramm auf dem VdW-Forum Wohnungswirtschaft im Mai an: Michael Groschek (r.) mit Alexander Rychter.

und seiner Regionalverbände ergeben hat, setzen rund zwei Drittel der befragten Wohnungsunternehmen bereits Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen ein. 92 Prozent geben an, dass sie das aus sozialer Verantwortung heraus tun. „Diese soziale Verantwortung liegt in der Tradition der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften“, sagt Rychter nun für die Wohnungswirtschaft im Westen. „Unsere Mitgliedsunternehmen haben stets betont, dass sie mehr tun würden, wenn die entsprechenden Rahmenbedingungen es ihnen ermöglichen würden. Das neue Pro-

gramm ist eine solche sinnvolle Ergänzung der Rahmenbedingungen.“

Der Wohnungswirtschaft werden über das kommende Förderprogramm Darlehen mit attraktiven Konditionen einschließlich Tilgungsnachlässen gewährt. Zur Abdeckung der Mehrkosten, die aus einer möglichen erhöhten Fluktuationsrate resultieren, kann ein Zuschlag zur Bewilligungsmiete zugelassen werden. Auch Möblierungszuschläge und weitere Nebenleistungen, etwa für die Finanzierung von Sicherheitsdiensten oder sozialer Betreuung können abgestimmt werden. AW

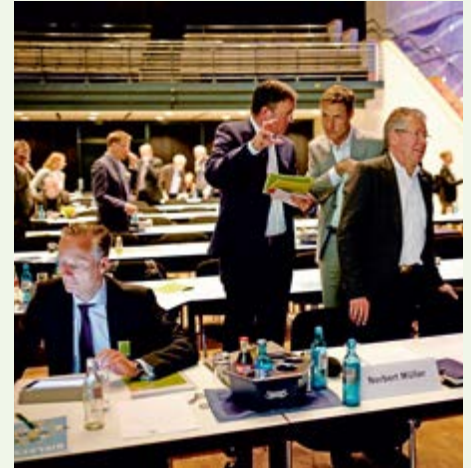
ZEHNTE BIELEFELDER STADTENTWICKLUNGSTAGE

Gegensätzliche Interessen, Wünsche, Ziele – Wem gehört die Stadt?

Die Leitfrage „Wem gehört die Stadt?“ klingt einfach genug, wurde anlässlich der Zehnten Bielefelder Stadtentwicklungstage am 20. und 21. Mai 2015 jedoch ausgesprochen abwechslungsreich und kontrovers diskutiert. Gentrifizierung und Verdrängungseffekte kamen ebenso auf den Tisch wie der Wandel in die entgegengesetzte Richtung.

Über „Integrierte Stadtentwicklungsplanung – das Amalgam zwischen Politik, Wirtschaft, Bürgerschaft und Verwaltung?“ – sprach etwa Hilmar von Lojewski, Beigeordneter des Deutschen Städtetages und Leiter des Dezernats Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr. Prof. Dr. Detlef Sack, Professor der Politikwissenschaft, Fakultät für Soziologie, Universität Bielefeld, stellte die Frage nach der Funktionsfähigkeit von direkter Demokratie in der Stadtentwicklung.

Wie der Charakter einer Stadt auch über erhebliche Veränderungsprozesse hinweg bewahrt bleiben kann, stellte Martin Aarts, Leiter der Stadtentwicklung Rotterdam, im Rahmen seines Vortrags „Die DNA der Stadt im Fokus der Stadtentwicklung“ dar. Prof. Dr.



Martina Löw von der Technischen Universität Berlin und dem Institut für Soziologie, Planung- und Architektursoziologie referierte über Verteilungskonflikte in Städten, und zuletzt wagte Trend- und Zukunftsforscher Matthias Horx den ganz großen Wurf im Rahmen seines Vortrags „Die Neue Stadt – Utopien, Konzepte, Innovationen für die Urbanistik von morgen“.

Zahlreiche Workshops vervollständigten das Programm am zweiten Veranstaltungstag

und gaben den Teilnehmern die Möglichkeit, nach eigener Interessenlage entsprechende Schwerpunkte zu setzen. Für den Austausch von Akteuren aus Wohnungswirtschaft und Kommunen sowie für die Diskussion über aktuelle und kommende Themen der Stadtentwicklung waren so auch die Zehnten Bielefelder Stadtentwicklungstage wieder eine hervorragende Plattform. AW

Aktuell 4,75 Verbrauch		Verrechnungszeitraum 359 Tage	
Zähler-Nr. 4569877	13.02.2013	3.566 kWh	
	14.11.2012	1.043 kWh	
		179 kWh	
		315 Tage	
		44 Tage	
		4.197 kWh	
		591 kWh	
	20.02.2012 - 31.12.2012	101 Tag	
	01.01.2013 - 13.02.2013	258 Tag	
			106,35

Watt Erbsenzähler.

Punktgenau. Plausibel. Dokumentiert.

Präzision ist unsere Leidenschaft. Die verbrauchsorientierten Mess- und Abrechnungssysteme von Skibatron ermöglichen eine kundenorientierte und optimierte Bestandsbewirtschaftung. Lösungen, die über Standards hinausgehen. www.skibatron.de

SKIBATRON

Mess- und Abrechnungssysteme

Ein Unternehmen der Vivawest Dienstleistungen-Gruppe

Wohnungswirtschaft ist aktiver Partner

SELBSTBESTIMMTES WOHNEN IM ALTER >> Sabine Bätzing-Lichtenthäler, rheinland-pfälzische Demografieministerin, begrüßte bei einem Treffen die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen als wertvollen Partner bei der Bewältigung des demografischen Wandels.

„In einer Gesellschaft, die vielfältiger, bunter und älter wird, brauchen wir auch neue Antworten für das Wohnen. Als Demografieministerin ist mir das Thema besonders wichtig, denn neue Wohnformen überzeugen durch die Verbindung von barrierefreiem Wohnraum mit Nachbarschaftskonzepten und der Möglichkeit, bei Bedarf Unterstützungsangebote dazuwählen zu können. Für die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft ergeben sich hier gute Ansätze, um Mietern einen Verbleib in der eigenen Wohnung bis ins hohe Alter zu ermöglichen. Das ist in unser aller Interesse. Ich freue mich deshalb sehr, dass die rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen sich des Themas ‚Neue Wohnformen‘ engagiert annehmen und es schon viele gute Beispiele im Land gibt. Diesen engen Dialog mit der Wohnungswirtschaft möchte ich fortsetzen, um gemeinsam vielfältige Wege für neue Wohnformen zu bereiten“, so Ministerin Bätzing-Lichtenthäler.

Auch die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen will mit Ministerin Bätzing-Lichtenthäler einen engen Kontakt suchen, um insbesondere zum demografischen Wandel im Land einen regelmäßigen Meinungs- und Informationsaustausch zu pflegen. Das sicherten ARGE-Vorsitzender Thomas Will und Roswitha Sinz sowie die beiden VdW-Direktoren Alexander Rychter und Dr. Rudolf Ridinger beim ersten Arbeitsgespräch mit der neuen Sozial- und Demografieministerin zu.

Der demografische Wandel und die regionale Spreizung der Wohnungsmarktentwicklung im Land mit vielfältigen Folgen für die Infrastruktur und das soziale Gefüge waren die Hauptthemen bei dem Gedankenaustausch. Da die rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen eher in den städtischen und zentralen Bereichen angesiedelt sind, standen im Zentrum der Aufmerksamkeit Lösungsansätze für ein sicheres und gutes Wohnen im Alter, wie das Verbundprojekt „Wohnen mit Ver-



Thomas Will, Ministerin Bätzing-Lichtenthäler, VdW-Referentin Roswitha Sinz (v. l.)

sorgungssicherheit“ nach dem Bielefelder Modell und das gemeinschaftliche Wohnen in Wohngruppen. Die aktuell laufende Novellierung des rheinland-pfälzischen Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe berücksichtigt diese verschiedenen Wohn-

Auch würdigte die Ministerin die erklärte Partnerschaft der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen im Rahmen der gemeinsamen Erklärung zur Demografiestrategie des Landes „Zusammenland Rheinland-Pfalz – Gut für Generationen“.

Zur weiteren Belebung der Partnerschaft und Fortsetzung der guten Zusammenarbeit mit dem Demografie- und Sozialministerium verabredeten die Gesprächsteilnehmer, gemeinsam praxisbezogene Veranstaltungen und Projektbesuche durchzuführen. Ministerin Bätzing-Lichtenthäler rief auch die Wohnungswirtschaft dazu auf, sich an der zweiten Demografiewoche Rheinland-Pfalz vom 2. bis 9. November 2015 aktiv zu beteiligen. RS

„**In einer Gesellschaft, die vielfältiger, bunter und älter wird, brauchen wir auch neue Antworten für das Wohnen.**“

Sabine Bätzing-Lichtenthäler,
rheinland-pfälzische Demografieministerin

formen und formuliert dazu spezifische Anforderungen. Die VdW-Vertreter zeigten sich erfreut über die Mitteilung von Ministerin Bätzing-Lichtenthäler, dass einige Anregungen aus der Stellungnahme der beiden wohnungswirtschaftlichen Verbände für das weitere Gesetzgebungsverfahren aufgegriffen worden seien.

■ Weitere Informationen zur Demografiwoche sowie die Möglichkeit, eine eigene Veranstaltung online anzumelden, gibt es unter: www.demografiewoche.rlp.de

BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ

Gesellschafterversammlung und Informationsaustausch auf der Landesgartenschau Landau 2015

Am 11. Juni 2015 tagten die Gesellschafter des Bauforums Rheinland-Pfalz im Gebäude NULL41 auf der Landesgartenschau Landau 2015. Rainer Richarts, Vorsitzender des Bauforums Rheinland-Pfalz begrüßte die Teilnehmer und führte durch die Tagesordnung.

Eröffnet wurde die Versammlung mit einem allgemeinen Informationsaustausch. Diskutiert wurden die allgemeine Entwicklung am Bau und die insbesondere Herausforderung an den Wohnungsbau, die sich aus den hohen Zuwanderungsprognosen von Asylsuchenden ergibt. Im Anschluss informierte Geschäftsführer Herbert Sommer über den Ergänzungsauftrag des Ministeriums der Finanzen zum Empirica-Wohnungsmarkt-Gutachten von 2014. Dieser wurde Ende März beauftragt, um eine fachlich fundierte, aktuelle Datengrundlage zur Vorbereitung einer Verordnung zur sogenannten Mietpreisbremse zu erhalten.

Ein weiterer Tagesordnungspunkt war die Vorstellung der ersten Überlegungen zum geplanten Bauforum-Projekt „Kostenoptimierung beim rollstuhlgerechten Wohnungsbau“. Das Projekt soll durch fundierte Untersuchungen zu den Mehrkosten für rollstuhlgerechte Wohnungen zur Versachli-



chung des Themas beitragen. Bereits Anfang April tagte unter dem Vorsitz von Sommer eine Arbeitsgruppe des Bauforums, um das Projekt zu konzipieren: Überlegt wurde, im Rahmen eines Wettbewerbs die Optimierung von rollstuhlgerechten Grundrissen untersuchen zu lassen.

Im Anschluss stellte Diplom-Ingenieur Sebastian Johann, wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl Immobilienökonomie der Technischen Hochschule Kaiserslautern, die Zwischenergebnisse seiner Dissertation vor. Ziel der Dissertation ist es, Handlungsempfehlungen für Revitalisierungsmaßnahmen bei Mehrfamilienhäusern aus den 1970er-Jahren zu finden.

Nach der Sitzung fand unter Führung von Matthias Schmauder, Geschäftsführer der Landesgartenschau Landau GmbH, und Bianca Klein, Referentin im Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, ein Rundgang über die Landesgartenschau statt, bei dem die städtebaulichen Ziele erläutert wurden.



GASTBEITRAG >>

von Dipl.-Des. (FH) Bettina Egner

Bauforum Rheinland-Pfalz
www.bauforum.rlp.de



VERANSTALTUNG IM ZENTRUM BAUKULTUR

Was macht das Bauen teuer? – Vorstellung der Wohnungsbau-Studie 2015

Die Gestehungskosten wie die Baukosten beim Geschosswohnungsbau steigen stetig und damit auch die Preise, zu denen Wohnungen vermietet oder verkauft werden können. Wird Bauen zu teuer, was macht Bauen überhaupt teuer und was sind die Grundlagen für kostengünstiges Bauen? Am Beispiel der Wohnungsbau-Studie 2015 und einem Best-Practice-Beispiel ging diesen und anderen Fragen eine Veranstaltung am 23. Juni 2015 im Brückenturm Mainz nach, zu der die VHV Versicherung

AG und das Zentrum Baukultur eingeladen hatten. Nach der Begrüßung durch Gerold Reker, Präsident Architektenkammer Rheinland-Pfalz, stellte Michael Halstenberg, Leiter VHV Verbands- und Kooperationsmanagement Bau, die Wohnungsbau-Studie 2015 „Kostentreiber für den Wohnungsbau“ vor. Anhand des Neubauprojekts „Alte Polizei“ – Wohnen mit Nachbarn in Ingelheim, demonstrierten die Architektin Vera Kulla von Kulla Architekten aus Ingelheim am Rhein und Franz Göbel, Geschäftsführer der

Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein GmbH, am konkreten Beispiel die Zusammenhänge zwischen Gesamtbaukosten, Normen, Vorschriften und beispielsweise Auflagen des Bauamtes und der Kommune.

In der anschließenden, von Roswitha Sinz vom VdW Rheinland Westfalen moderierten Gesprächsrunde erörterten Reker, Halstenberg, Kulla sowie Göbel die Voraussetzungen und Perspektiven für bezahlbares Wohnen.

RS



Roswitha Sinz, VdW Rheinland Westfalen (Moderatorin), RA Michael Halstenberg, Architektin Vera Kulla, Kammerpräsident Gerold Reker, Franz Göbel, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim (v. l.)



Auch in Rheinland-Pfalz besteht erhebliches Interesse an der Identifizierung von kostentreibenden Faktoren im Wohnungsbau.



Mit Wandlösungen unserer Qualitätsmarke Poroton wird nachhaltiges Bauen wirtschaftlicher: Höchste Energieeffizienz kombiniert mit besten statischen Werten und hervorragenden Schall- und Brandschutzeigenschaften bei geringsten Instandhaltungskosten.
Erfahren Sie mehr auf www.wienerberger.de

ARBEITSKREIS MULTIMEDIA

Festlegung der Arbeitsschwerpunkte für den neu gebildeten Arbeitskreis

Am 1. Juni 2015 führte der neu gebildete Arbeitskreis Multimedia seine erste konstituierende Sitzung in Düsseldorf durch. Ziel der Sitzung war, die für die Wohnungswirtschaft relevanten Themencluster des Bereiches Multimedia zu definieren sowie das Arbeitsprogramm und die Arbeitsweise festzulegen. Zum Vorsitzenden wurde Klaus Graniki, DOGEWO21 Dortmunder Gesellschaft für Wohnen, und zum stellvertretenden Vorsitzenden Jochen Mauel, GAG Immobilien, Köln, gewählt.

Der neu gegründete Arbeitskreis Multimedia bietet eine Plattform zum Erfahrungsaustausch der Akteure. In der ersten konstituierenden Sitzung am 1. Juni 2015 legten die Teilnehmer ihre Arbeitsschwerpunkte fest. Auf der Agenda stehen unter anderem Themen wie die Bewertung von Infrastrukturen

und die Identifikation der Anforderungskriterien an eine moderne Gebäudeverkabelung. Wichtig ist den Teilnehmern, stets die Sicht aus der Praxis zu fokussieren: Was tun, wenn Versorgungsverträge auslaufen? Welche Geschäftsmodelle sind für mein Unternehmen zielführend? Was sind aktuelle Markt- und Nachfrageentwicklungen?

Bei Schnittstellen zu anderen Arbeitskreisen wird angeregt, einen gemeinsamen Austausch zu organisieren. Dies betrifft beispielsweise die Themen wie Smart Metering (Austausch mit Arbeitskreis Technik) oder moderne Kommunikationstechnologien „Soziale Netzwerke“ zum Arbeitskreis Marketing.

Darüber hinaus begrüßen es die Teilnehmer, über Fachveranstaltungen und Messen in-

formiert zu werden und gegebenenfalls eine gemeinsame Teilnahme zu organisieren.

Ziel des Arbeitskreises ist es, die Interessenvertretung des Verbandes zu unterstützen. Darüber hinaus werden die Erkenntnisse und Ergebnisse an die Mitgliedsunternehmen des Verbandes in Form von Hilfestellungen, Leitfäden et cetera transportiert.

Derzeit sind neun Vertreter aus Mitgliedsunternehmen im Arbeitskreis vertreten. Interessenten sind herzlich willkommen und können sich gerne an die VdW-Koordinatorin des Arbeitskreises, Lisa Wilczek, oder an den Vorsitzenden, Herrn Graniki, wenden. Die kommende Herbstsitzung findet am 5. November 2015 zu Gast bei der DOGEWO21 Dortmunder Gesellschaft für Wohnen statt.

LW

ARBEITSKREIS BERUFLICHE BILDUNG UND PERSONALENTWICKLUNG

Gebündelte Kraft für Personalentwicklung und Fachkräftesicherung

Am 1. Juni 2015 trafen sich die durch den VdW-Verbandsrat in den neuen Arbeitskreis bestellten Vorstände und Personalverantwortlichen aus den Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen zur konstituierenden Sitzung des neuen VdW-Arbeitskreises Berufliche Bildung und Personalentwicklung im Verbandshaus des VdW in Düsseldorf.

In der ersten Sitzung wurden zunächst die Themen für die Wahlperiode abgesteckt. Der Arbeitskreis wird sich vor allem mit den folgenden drei Bereichen befassen: Ausbildungsberuf und Azubikampagne, Akademisierungstrend sowie Strategisches Personalmanagement. Dabei wird der Arbeitskreis in engem Austausch mit den Bildungsgremien des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

stehen. Die Mitglieder wählten in dieser ersten Sitzung aus ihrer Mitte als Vorsitzenden Manfred Lork sowie als Stellvertreterin Tanja Hahn. In der nächsten Sitzung am 3. November 2015 werden die Arbeitskreismitglieder sich eine Arbeitsgrundlage geben und sich schwerpunktmäßig mit der Kampagne für den Ausbildungsberuf des GdW und seiner Regionalverbände befassen.

NI

ARBEITSKREIS FÜR ENERGIE, UMWELT, BAUTECHNIK UND NORMUNG

An Bewährtem festhalten und sich weiterentwickeln

Mit dem deutlichen Ziel, direkt an die erfolgreiche Arbeit des ehemaligen Ausschusses für Technik und Energieeffizienz (ATE) anknüpfen zu wollen, fand am 16. Juni 2015 im Verbandshaus des VdW Rheinland Westfalen in Düsseldorf die erste konstituierende Sitzung des neuen Arbeitskreises für Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung statt.

Der Arbeitskreisvorsitzende Rainer Heubrock, Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, Lünen, und der stellvertretende Arbeitskreisvorsitzende Michael Flachmann, VIVAWEST Wohnen GmbH, Gelsenkirchen, erklärten sich freundlicherweise für ein weiteres Engagement auch im Arbeitskreis bereit und werden zukünftig durch Dr. Jasmin Janßen, Deutsche Annington Im-

mobilienservice GmbH, Bochum, als zweite stellvertretende Arbeitskreisvorsitzende verstärkt.

Die Ergänzung des Führungsteams trägt unter anderem auch der stark gestiegenen Mitgliederanzahl Rechnung. Insgesamt konnte der Teilnehmerkreis durch die vorangegangene Neuausrichtung der Ausschüsse von

den bisherigen 14 Mitgliedern auf nunmehr 25 Mitglieder erweitert werden.

Bei der ersten konstituierenden Sitzung stand neben dem gegenseitigen Kennenlernen auch die Frage nach einer zukünftigen Ausrichtung des Arbeitskreises, der Themenfindung und der Arbeitsweise des Arbeitskreises im Allgemeinen im Fokus.

Als Ergebnis der ersten konstituierenden Sitzung wurde beschlossen an Bewährtem festzuhalten und kontinuierlich weiterzuentwickeln. Darunter fallen beispielsweise die Kooperation mit den Arbeitskreisen unserer Partnerverbände vom vdw Niedersachsen Bremen und VdW südwest. Als weiteres Ziel formuliert der Arbeitskreis für sich eine weiterführende Impulsgebung für den Gedan-

ken austausch mit Hinblick auf eine tatkräftige Unterstützung der Interessenvertretung des Verbandes bei den aktuellen und drängenden Fragen zum Thema Bauen. *FK*

ARBEITSKREIS WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG

Neue Form, geschärfter Fokus

Am 16. Juni 2015 führte der Arbeitskreis Wohnungseigentumsverwaltung, der bis 2014 thematisch mit dem Arbeitskreis Bauträger zusammengefasst war, seine erste konstituierende Sitzung in Düsseldorf durch. Ziel der Sitzung war es, die Erwartungen der Teilnehmer herauszuarbeiten und das Arbeitsprogramm festzulegen. Zur Vorsitzenden wurde Petra Eggert-Höfel, Vorstandsvorsitzende der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, und zum stellvertretenden Vorsitzenden Henning Pohl, Vorstandsvorsitzender der Voerder Baugenossenschaft Ennepetal-Voerder eG gewählt.

In der ersten konstituierenden Sitzung des Arbeitskreises Wohnungseigentumsverwaltung am 16. Juni 2015 stellten sich zunächst alle Teilnehmer vor, ehe gemeinsam die Arbeitsschwerpunkte festgelegt wurden. Der Arbeitskreis wird sich in Zukunft mit allgemeinen rechtlichen Themen rund um die Verwaltung von Wohnungseigentum (WEG) befassen. Dazu zählen auch die Haftungsfragen und Informationspflichten des Verwalters. Im Fokus des Arbeitskreises steht der Austausch der Mitglieder zum Beispiel zu Strategien beim Ausbau der WEG-Verwaltung und den Verfahrensweisen hinsichtlich der technischen Umsetzung von Vorhaben. Es geht zudem um die rechtssichere Beschlussfassung in der WEG, um Fragen zur

Abrechnung von Sonderleistungen und die Identifikation von Fördermitteln für Wohnungseigentumsgemeinschaften. In diesem Kontext werden auch neue Verpflichtungen diskutiert und Vertragswerke überarbeitet. Ziel des Arbeitskreises ist es, die Erkenntnisse und Ergebnisse an die Mitgliedsunternehmen des Verbandes in Form von Hilfestellungen, Leitfäden etc. zu übermitteln.

Derzeit sind neun Vertreter aus Mitgliedsunternehmen im Arbeitskreis vertreten. Die kommende Herbstsitzung am 3. November 2015 wird bei der Vorsitzenden Petra Eggert-Höfel im Kreis Herford stattfinden. *MD*

ARBEITSKREIS BAUTRÄGERWESEN

Zukünftige Ausrichtung

Um die beiden Teilbereiche des ehemaligen Ausschusses „Wohneigentum und Bauträgergeschäft“ jeweils gezielt zu verstärken und somit beiden wichtigen Themenfeldern der Wohnungswirtschaft noch besser gerecht zu werden, erfolgte die Aufteilung in zwei neue Arbeitskreise. Für den Arbeitskreis Bauträgerwesen fand am 18. Juni 2015 im Verbandshaus des VdW Rheinland Westfalen in Düsseldorf die erste konstituierende Sitzung statt.

Der neue Arbeitskreis Bauträgerwesen konnte mit zehn Mitgliedern aus Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz heterogen besetzt werden. Mit herzlichem Dank für seine tatkräftige Gestaltung wurde Torsten Büsching, VBW BAUEN UND WOHN-

NEN GmbH, Bochum, in seiner Funktion als ehemaliger Vorsitzender des Ausschusses „Wohneigentum und Bauträgergeschäft“ verabschiedet. Erfreulicherweise wird er auch zukünftig im Arbeitskreis Bauträgerwesen als Mitglied weiterhin mitwirken.

Bernd Wortmeyer, GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg, wurde als neuer Vorsitzender des Arbeitskreises einstimmig gewählt. Als stellvertretende Arbeitskreisvorsitzende konnte Stefanie Moser, GAG Immobilien AG, Köln, gewonnen werden.

Neben dem persönlichen Kennenlernen standen primär die zukünftige Ausrichtung, die Erarbeitung von Themenvorschlägen

und die Schwerpunktsetzung der Zusammenarbeit im Vordergrund der ersten konstituierenden Sitzung. Gerade im Bauträgergeschäft bündeln sich alle rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Herausforderungen an das Bauen von heute. *FK*



Foto: Csaba Peterdi – fotolia.com

ARBEITSKREIS RECHT

Intensive Diskussionen zu Schönheitsreparaturen und Rauchwarnmeldern im Rahmen der konstituierenden Sitzung

Am 2. Juni 2015 hielt der Arbeitskreis Recht seine konstituierende Sitzung in den Räumlichkeiten des VdW in Düsseldorf ab. Nach der Begrüßung durch Linda Mazzone und Sebastian Tackenberg, Rechtsreferenten des VdW, stellten sich die insgesamt 14 vom Verbandsrat bestellten Mitglieder vor. Im Anschluss erfolgte die Wahl des Vorsitzenden und des Stellvertreters.

Zum Vorsitzenden wurde Thomas Häbel, Jurist bei der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH in Mühlheim, gewählt. Birgit Welter, Juristin

bei der Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbh, wurde zur stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Nach der Wahl wurden erste inhaltliche Punkte besprochen. Besonders intensiv diskutiert wurde, wie mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklauseln in der Praxis (unter anderem bei der Gestaltung von Wohnungsmietverträgen und der Übergabe von Wohnungen) umzugehen ist.

Ein anderer Schwerpunkt war die Verpflichtung zur Anbringung von Rauchwarnmeldern nach der Landesbauordnung. Hier

wurden insbesondere der jeweilige Stand und die Umsetzung der Ausrüstung von Bestandsobjekten sowie die Behandlung der laufenden Wartung erörtert. *ST*

- Weitere Informationen zu den vorgenannten Themen sind in dieser Ausgabe des Verbandsmagazins auf Seite 47 und 45 zu finden. Als Termin für das nächste Treffen des Arbeitskreises Recht einigte man sich auf den 4. November 2015. Dieses soll in den Räumlichkeiten der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH in Mühlheim stattfinden.

Einheitliche Logos für VdW-Arbeitsgemeinschaften

Das neue Corporate Design der Wohnungswirtschaft etabliert sich zunehmend. Die Verbände treten nunmehr als „Die Wohnungswirtschaft“ auf und ergänzen ihre jeweilige regionale Bezeichnung, um so ihre Zusammengehörigkeit zu verdeutlichen. So behält der VdW Rheinland Westfalen zwar weiterhin seinen Namen, tritt aber in der Öffentlichkeit als die „Die Wohnungswirtschaft im Westen“ auf. Dies spiegelt sich auch in einem neuen Logo wider, das ebenfalls diese Bezeichnung trägt und sowohl vom GdW als auch von den beteiligten Regionalverbänden in gleicher Form verwendet wird. Um mit dieser einheitlichen Kommunikation jedoch nicht bei den Regionalverbänden zu enden, sondern auch die Wohnungswirtschaft in den Regionen vor Ort mitzunehmen, bietet der VdW Rheinland

Westfalen eine Variante des Logos auch für seine regionalen Arbeitsgemeinschaften an.

Mirja Dorny, Marketingreferentin des Verbandes, hat die Ideen hierzu bereits beim letzten Treffpunkt der regionalen Arbeitsgemeinschaften vorgestellt und ist dabei auf großes Interesse gestoßen. Viele Arbeitsgemeinschaften haben mittlerweile eine Logovariante für ihre Region als Entwurf erhalten und prüfen diese derzeit. Angelehnt an das Logo des Verbandes tragen diese Logos statt „VdW“ für Verband der Wohnungswirtschaft ein „AdW“ für Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft im Logo. Der senkrechtgestellte Schriftzug „Die Wohnungswirtschaft“ wird um den regionalen Bezug ergänzt. Bereits umgesetzt hat die Anpassung jüngst unter anderem die –

jetzt unter dem kompakteren Namen firmierende – Arbeitsgemeinschaft Bochumer Wohnungsunternehmen. „Grundsätzlich ist es natürlich wünschenswert, wenn bei so vielen Arbeitsgemeinschaften wie möglich die Zugehörigkeit zur ‚Familie Wohnungswirtschaft‘ zu erkennen ist“, erklärt Dorny, betont aber gleichzeitig, dass es sich nur um einen Vorschlag handle und für die Arbeitsgemeinschaften keinerlei Zwang bestünde, die Logovariante zu verwenden. *MD*

- Die Logos stellt der Verband seinen regionalen Arbeitsgemeinschaften selbstverständlich kostenfrei zur Verfügung. Für weitere Informationen steht Mirja Dorny gerne zur Verfügung.
Tel.: 0211 16998-41
E-Mail: m.dorny@vdw-rw.de

Der Bundesverband



Die Regionalverbände



Die regionalen Arbeitsgemeinschaften



Die Wohnungswirtschaft: einheitliches Design auf allen Ebenen. Anm.: Die Logos der Arbeitsgemeinschaften sind bisher nur Entwürfe.

JAHRESPRESSEKONFERENZ

GdW zieht positive Jahresbilanz bei gedämpften Zukunftsaussichten



Foto: Torsten George

GdW-Präsident Axel Gedaschko (M.): „Von Bund, Ländern und Kommunen verursachte Kostensteigerungen“

Eine wohnungspolitische Strategie, über die nicht länger geredet, sondern die auch zügig umgesetzt wird – das hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen anlässlich seiner Jahrespressekonferenz gefordert. „Die vom GdW vertretene Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zieht eine positive Bilanz des Jahres 2014, blickt aber etwas verhaltener in die Zukunft“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Die Energieverbräuche der GdW-Unternehmen sinken, die Betriebskosten steigen nur unterdurchschnittlich, die Investitionen dagegen wesentlich stärker als im Branchendurchschnitt. „Wir sind der Taktgeber für die Entwicklung zeitgemäßen Wohnens in Deutschland – und das mit Unternehmen, die soziale Verantwortung für sehr viel mehr übernehmen als nur für ihre Häuser. Und: Wir sind die Mietpreisbremse für viele Mietmärkte“, sagte der GdW-Chef. Gleichzeitig warnte Gedaschko davor, die extremen Unterschiede der Wohnungsmärkte aus den Augen zu verlieren.

Parallel müssen die Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnungsneubau in

den Hotspots des Landes dringend verbessert werden. Der GdW-Chef fordert statt populistischer Maßnahmen dringend eine konkrete und umfassende Wohnungsbau-Strategie, bei der die Unternehmen weiterhin sozial verantwortlich und nachhaltig – aber als Voraussetzung dafür auch wirtschaftlich – agieren können und nicht durch Regulierungen gegängelt werden. „Es ist paradox, dass einerseits Bauen und Wohnen bezahlbar bleiben sollen, aber andererseits häufig von Bund, Ländern oder Kommunen selbst verursachte Kostensteigerungen genau das verhindern“, erklärte Gedaschko. Dieses Dilemma müsse dringend gelöst werden.

Das Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft ist im letzten Jahr um 2,1 Punkte gestiegen. Im direkten Vergleich mit der Einschätzung der aktuellen Geschäftslage liegen die Geschäftserwartungen der Wohnungsunternehmen allerdings auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Hier klappt immer noch eine Lücke, denn die Unternehmer befürchten weitere Regulierungen, wie beispielsweise die aktuelle Diskussion um eine zeitliche Befristung der Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung.

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen sowie -genossenschaften haben im Jahr 2014 rund 10,9 Milliarden Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind 5,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung bei den Investitionen hält damit weiter an, verlangsamt sich jedoch gegenüber dem Vorjahr erneut. Für dieses Jahr prognostiziert der GdW einen weiteren deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 13,8 Prozent. Diese positiven Erwartungen seien allerdings eng an die politischen Entwicklungen und deren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen gebunden.

Burk

■ Weitere Themen der Jahrespressekonferenz waren etwa die Unterbringung von Flüchtlingen, die abnehmende Zahl von Sozialwohnungen, die steigenden Grundsteuern und Grunderwerbsteuern sowie die steigenden Energiekosten und vieles mehr. Die Pressemappe zum Download finden Interessierte unter: web.gdw.de/pressecenter/pressemeldungen

Weitreichende Einigkeit in der Sicht auf Herausforderungen und Lösungsansätze

PARLAMENTARISCHER ABEND DES VdW RHEINLAND WESTFALEN >> Kennzeichnend für den jüngsten Parlamentarischen Abend des VdW Rheinland Westfalen war die diesmal besonders konstruktive Gesprächsatmosphäre zwischen Wohnungswirtschaft und Politik. Ist man bei der fachlichen Analyse vieler Herausforderungen doch oft nah beieinander, so galt das beim jüngsten Treffen doch im Besonderen.



Fotos: VdW Rheinland Westfalen

Konstruktive Gesprächsatmosphäre, inhaltlich weitgehende Einigkeit kennzeichneten den Parlamentarischen Abend im Düsseldorfer Ehrenhof.

Als neuer Veranstaltungsort hatte sich der Ehrenhof in Düsseldorf bereits 2014 etabliert: Zentral und in schöner Umgebung gelegen bietet das expressionistische Gebäudeensemble aus den 1920er-Jahren eine gute Kulisse für die Dialogplattform, die der Verband nun am 10. Juni 2015 bereits zum 15. Mal ausgerichtet hat. Über einhundert Gäste hatten sich für die Veranstaltung angemeldet.

Wer wissen wollte, welche Themen die Wohnungswirtschaft umtreiben, wurde in Alexander Rychters Begrüßung der Gäste ins Bild gesetzt. So sprach der VdW-Verbandsdirektor etwa über die steigenden Bau- und Modernisierungskosten und verwies auf die jüngst veröffentlichte Untersuchung „Kostentreiber im Wohnungsbau“: „Die großen Steigerungen, die die Baupreise zwischen

2000 und 2014 erfahren haben, sind darin empirisch belegt. Die Kosten je Wohnungseinheit haben sich seit 2000 um 40 Prozent erhöht. Unter diesen, maßgeblich durch die immer weiteren Verschärfungen der Vorschriften zur Energieeffizienz entstandenen Bedingungen ist Wohnungsbau zu den Preisen des vergangenen Jahrzehnts einfach nicht mehr möglich.“

Dabei hob Rychter ausdrücklich hervor, wie sehr sich die Wohnungswirtschaft ihrer sozialen Verantwortung bewusst sei. Auch in Bezug auf die Unterbringung von Flüchtlingen seien die Unternehmen viel zu leisten bereit, kooperierten in den Kommunen vielerorts mit den Stadtherren und wollten, unter den passenden strukturellen Rahmenbedingungen, künftig auch noch mehr tun.

„Auf diese Rahmenbedingungen kommt es für unsere Branche immer wieder an, weil sie die Spielräume der VdW-Mitgliedsunternehmen maßgeblich bestimmen“, so Rychter. „Daher hoffen wir übrigens mit Blick auf die Vorbereitungen zur Novelle der Landesbauordnung in NRW auf positive Signale. Hier darf es nicht zu gut gemeinten, aber wenig praxisgerechten Verschärfungen kommen, die die Baukosten weiter in die Höhe treiben.“

Im Anschluss an den Gastgeber Rychter trat NRW-Bauminister Michael Groschek ans Rednerpult. Vieles von dem, was er dann bemerkte, zeigte sichtbare Übereinstimmung mit den Verbandspositionen. „Dem Ziel der Energieeffizienz dürfen wir nicht alles andere unterordnen und damit die Bezahl-

barkeit des Wohnens insgesamt gefährden“, sagte der Minister vor den versammelten Vorständen und Geschäftsführern von Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen, vor Vertretern der Landespolitik und Kommunen sowie der mit der Wohnungswirtschaft verbundenen Industrie. „Ein weiterer Anstieg der Baukosten muss verhindert werden.“ Dafür erhielt Groschek anhaltenden Applaus. Weiterhin unterstrich Nordrhein-Westfalens Bauminister: „Wir wollen mit der Energieeffizienz weiterkommen, aber wir wissen auch, dass sie im Wohnungsbau auf verschiedenen Wegen erreicht werden kann, und dass eine Lösung nicht schablonenartig

überall funktioniert.“ Im Dialog mit der Wohnungswirtschaft habe Nordrhein-Westfalen immerhin eine soziale Wohnraumförderung auf die Beine gestellt, die in Deutschland ihresgleichen suche. Nun werde man mit einem Sonderprogramm der sozialen Wohnraumförderung eine neue Möglichkeit schaffen, Wohnraum für Asylsuchende zu errichten – der dann im Anschluss als regulärer öffentlich geförderter Wohnraum weiter genutzt werden könne.

Rychters Verweis auf die Novelle der Landesbauordnung nahm Groschek ebenfalls auf. Hier sagte er: „Die Argumente des VdW

Rheinland Westfalen sind im Ministerium angekommen. Wir erkennen den Sinn in vielen Anmerkungen und Hinweisen. Nun geht es um die Abstimmung mit den weiteren beteiligten Ministerien und innerhalb der Landesregierung.“

Einen weiteren Parlamentarischen Abend des VdW Rheinland Westfalen wird es am 2. November 2015 in der Landesvertretung des Landes NRW in Berlin geben. Er wird veranstaltet, um ausgezeichnete Projekte der Mitgliedsunternehmen aus dem Bundesprogramm Stadttumbau West einer breiteren Öffentlichkeit bekannt zu machen. **AW**





PROFESSIONELLE MARKENBILDUNG

Wohnungsverein Herne kostet sein Jubiläumsjahr so richtig aus

Der Wohnungsverein Herne feiert in diesem Jahr sein 110-jähriges Bestehen (siehe VerbandsMagazin 6/15). Diesen Anlass nutzt man in Herne nun für professionelle Markenbildung und die Generierung von viel zusätzlicher Aufmerksamkeit in der Stadt: Anstatt lediglich eine zentrale Jubiläumsfeier zu veranstalten, lädt seit Januar und geschickt über das ganze Jahr verteilt ein buntes Veranstaltungsprogramm die Mitglieder ein, ihre Baugenossenschaft hochleben zu lassen.

Auf eine pompöse Fete wurde bewusst verzichtet, lediglich ein Jubiläumsempfang mit Talkrunde zum „Bündnis für Wohnen“ im Parkrestaurant eröffnete die festliche Veranstaltungsreihe. Dabei überbrachten nicht nur NRW-Bauminister Michael Groschek und Oberbürgermeister Horst Schiereck, sondern auch Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, dem munteren Jubilar die besten Glückwünsche.

Von der Cocktailnacht im Januar bis zum Tanz in den Mai

Nach dem offiziellen Teil ging die Genossenschaft schnell zum Feiern über. Die kommenden zwölf Monate stehen ganz im Zeichen des Jubiläums: Im Januar 2015 ging es los mit einer Cocktailnacht im „NILS“ und leckeren Zombies und Caipirinhas.

An Weiberfastnacht hieß es Helau und Alaaf. Das Sänger-Ehepaar Erika und Karl-Heinz Cremer sorgten ebenso wie der Bauchredner



Herner Vorstände Heinz Letat und Karl-Heinz Abraham, Bauminister Michael Groschek, Herner Oberbürgermeister Horst Schiereck, Herner Vorstand Klaus Hartmann (v. l.)

Egbert „Ette“ Brede im Mehrgenerationenhaus der Genossenschaft an der Straße des Bohrhammers 3 für Riesenspaß.

Zaubern mit dem World Wide Web

Die Mitgliederversammlung im April war zauberhaft. Der Berliner Künstler Christoph Wilke brachte den Gästen das World Wide Web auf ganz besondere Art näher. Der Digitalzauberer sorgte für viele erstaunte Gesichter, zum Beispiel als er auf das Tablet pustete und die Haare der Nachrichtensprecherin durcheinanderwehte.

Die nächste große Party folgte mit dem Tanz in den Mai in der Akademie Mont-Cenis. In Sodingen wurden jeweils zwei Balkonblumen von der Genossenschaft an die Mitglieder verschenkt. Die Gewinner des schönsten Balkons werden im Juli gekürt. „Die Interessen unserer Mitglieder sind vielfältig. Deshalb haben wir für jede Zielgruppe im Jubiläumsjahr nette, kleine Programmbote entwickelt, damit wirklich jedes Mitglied Gelegenheit zum Mitfeiern hat“, sagt Sonja Ogaza, Prokuristin beim Wohnungsverein.

Endspurt bis zum Abschluss des Jahres

Im Sommer verlegt der Wohnungsverein die Festivitäten nach draußen. An der Neustraße findet im Juni das Hoffest statt und im Juli lädt der Wohnungsverein in die ZOOM Erlebniswelt nach Gelsenkirchen ein. Vergünstigte Eintrittskarten gibt es für die Mitglieder, so lange der Vorrat reicht, in der Geschäftsstelle. Vom Sommerloch ist im Au-

gust nichts zu spüren: Auf Plakaten wirbt der Wohnungsverein mit seinen Mitgliedern im gesamten Herner Stadtgebiet. Die Mitglieder fahren zu einer Kultur- und Shoppingtour nach Köln und die „Helden des Alltags“ werden prämiert. Bei den Helden des Alltags handelt es sich um Nachbarn, die sich auf besondere Weise in ihrer Nachbarschaft engagiert haben.

Im September stellt die Genossenschaft die Fitness der Bewohner auf die Probe: Beim 1. Herner Treppenlauf an der Straße des Bohrhammers 3 geht's sportlich hinauf und hinab, natürlich für einen guten Zweck. Mit Würstchen und Getränken tanken die Läufer hinterher neue Kraft.

Dem trüben Novemberwetter stellt der Wohnungsverein einen entspannten Wellnessstag entgegen. Mitglieder, deren Kinder schon flügge geworden sind, dürfen vergünstigt einen erholsamen Tag in der Wellness-Landschaft des Lagos verbringen. Zu guter Letzt beschließt die Genossenschaft das Jahr mit einer Weihnachtsfeier im „et cetera“ und einem Kindertheaterstück für die Kleinen. ▶



Hightech und Magie: Zauberer Christoph Wilke im Einsatz

i GASTBEITRAG >>
von Sonja Ogaza

Prokuristin, Wohnungsverein Herne eG
www.wohnungsverein-herne.de

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG NEUSS

Wohnsicherheit begeistert Mitglieder und Bürger

Dieser Tag der offenen Tür hat alle Erwartungen übertroffen: Als die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG in Neuss (GWG) die Mitglieder und alle Bürger der Stadt zum Informationstag am 18. April 2015 lud, erwarteten die Genossen zwar ein ordentliches Interesse – aber doch nicht einen solchen Andrang. Ulrich Brombach, Vorstandsvorsitzender der Neusser, sagt: „Wir hätten nicht gedacht, dass man uns so die Türen einrennt. Das Haus war voll und das Interesse riesengroß.“



Lokales Bündnis und Zusammenarbeit im Rahmen der Kampagne „Riegel vor!“



Gelungen ist das durch die Themenwahl: Das Thema Wohnsicherheit hatte sich die GWG bereits früh zurechtgelegt und zum Leitmotiv gemacht. „Natürlich wollen Menschen sicher leben“, so Brombach. „Deswegen haben wir beim Tag der offenen Tür über die verschiedensten Aspekte informiert. Dafür hatten wir uns auch starke Partner geholt.“ So hat Brombach etwa bereits vor einiger Zeit eine Kooperation mit Stadt und Polizei zugunsten von mehr Kriminalprävention eingeleitet – mit der Folge, dass die Neusser Polizei selbst vor Ort war und über Einbruchsschutz und Sicherheit in dunklen Ecken informierte. Doch nicht nur um den Schutz vor Langfingern und Übeltätern ging es: „Wer sicher wohnt, der ist nicht



Fotos: GWG/Neuss

nur vor Verbrechern geschützt, sondern muss sich auch allgemein in den eigenen vier Wänden behütet fühlen“, betont Thomas Schwarz, bei der GWG zuständig für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. „Da geht es um die Verhütung von Vereinsamung oder Unfällen in der Wohnung, und falls es doch einmal zum Schlimmsten kommt auch um schnelle Hilfe.“ So waren nicht nur die Polizei, sondern auch Feuerwehr, Caritas und Deutsches Rotes Kreuz sowie eine Reihe von Partnern aus dem Handwerk zu Gast beim Tag der offenen Tür. Alle Besucher konnten Fragen stellen, mit den Experten diskutieren und sich davon überzeugen, dass bei der GWG Neuss das Thema Sicherheit großgeschrieben wird. Schwarz/AW

ERFOLG DES PROGRAMMS „SOZIALE STADT“

Barbara Hendricks in Espelkamp

Für das, was ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit Unterstützung des Programms „Soziale Stadt“ auf die Beine stellen können, gibt es unter anderem in Espelkamp ein anschauliches Beispiel. Dort informierte sich am 26. Juni 2015 Bundesbauministerin Barbara Hendricks über das, was die Aufbaugemeinschaft Espelkamp und die Stadt in den vergangenen Jahren gemeinsam er-



reicht haben. Hendricks war auf Anregung des Bundestagsabgeordneten Achim Post gekommen.

Von Bürgermeister Heinrich Vieker und Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH, begleitet, informierte sich die Ministerin zuerst im Rahmen eines Quartiersrundgangs über die Hintergründe sowie die erfolgten Maßnahmen.

Hendricks bot sich der Blick auf eine parkähnlich gestaltete Landschaft zwischen Wohnpark Mittwald II und dem gerade fertiggestellten Lichtpark. Danach ging es weiter zum „Burano“-Viertel: Bei ihm handelt es sich um eines der ältesten Quartiere der Stadt. Neu gestaltet wurde es jüngst nach dem Vorbild der Fischerinsel vor den Toren



Venedigs. „Hier ist es in beispielloser Weise gelungen, ein Viertel, das abzurutschen drohte, wieder aufzurichten“, sagte Hendricks im Gespräch mit Pressevertretern. „Die Lebensqualität der Menschen hat sich deutlich verbessert.“

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter wies anlässlich des Besuchs ebenfalls noch einmal darauf hin, welche herausgehobene Stellung Espelkamp hat: „Das hier Erreichte wird im Rahmen einer Sonderausstellung zum Programm ‚Stadtumbau West‘ am 2. November 2015 auch im Rahmen einer Ausstellung in der NRW-Landesvertretung in Berlin sein.“ AW

Fotos: Hartmut Stücken, SPD

SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

Schüler-Projektarbeit zur Quartiersentwicklung in Westerfilde



Clevere Konzepte für Dortmund Westerfilde: Der LK Geologie des Schiller-Gymnasiums präsentierte Ideen, die sich sehen lassen konnten.

Am 15. Juni 2015 fand in den Räumen der Spar- und Bauverein eG in Dortmund die Präsentation eines Schulprojektes des Leistungskurses Erdkunde der 11. Klasse des Reinoldus- und Schiller-Gymnasiums in Dortmund statt.

Die 19 Oberstufenschüler hatten die Aufgabe, innerhalb von nur zwei Wochen ein MCB-Konzept (Mängel-Chancen-Bildungskonzept/SWOT-Analyse) sowie einen Rahmenplan (Entwurf der Entwicklung/Zukunftsvision) für den Dortmunder Problemstadtteil Westerfilde zu erstellen. Der Spar- und Bauverein prüft derzeit, dort Bestände aufzukaufen und zu modernisieren.

Die im Rahmen von Begehungen des Quartiers sowie durch Befragungen der Bewohner ausgearbeiteten Ergebnisse sollten mittels einer Power-Point-Präsentation vor dem Vorstand des Spar- und Bauvereins, einer

Vertreterin der Stadt Dortmund, die das Projekt eng begleitet hatte, der Dezernentin für Schule, Jugend und Familie der Stadt Dortmund sowie dem Verbandsdirektor und der Bildungsreferentin des VdW Rheinland Westfalen vorgestellt werden. Die Jury bewertete im Anschluss die Präsentationen der drei Projektgruppen. Die jeweilige Note floss dann als Teil der Gesamtbewertung mit in die Zeugnisnote ein.

Die Schüler überraschten mit viel fachlichem Wissen und innovativen Ideen: Von Einfällen zur Müllentsorgung bis hin zu Maßnahmen der Freizeitgestaltung im anliegenden Rahmen Wald reichten die Ausarbeitungen.

Mit Endnotenungen von „sehr gut plus“ für den ersten Platz und „gut plus“ für zwei zweite Plätze konnten die Schüler das Schuljahr mit einem großen Erfolgserlebnis kurz vor den Ferien abschließen.

„Energiekosten; kein Thema für Sie?“



Heizöl • Erdgas • Strom • Schmierstoffe • Kraftstoffe • Flüssiggas • Solar • Pellets • Heiztechnik

Als Energiepartner setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- Günstige Energiepreise durch individuelle Versorgungsmodelle.
- Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort.
- Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten.
- Nur ein Rahmenvertrag für all Ihre Objekte.



Vertrauen Sie uns – einem der größten mittelständischen Energie-lieferanten in Deutschland mit über 55 Jahren Markterfahrung. www.montana-energie.de

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder geschaeftskunden@montana-energie.de

Kreatives Hertie-Nachnutzungsmodell lockt Bauminister Groschek nach Lünen

BAUVEREIN ZU LÜNEN EG >> Die angekündigte Schließung von fünf Karstadt-Kaufhäusern in Nordrhein-Westfalen bereitet Sorgen. Wie kann verhindert werden, dass die in Innenstadtlage befindlichen Immobilien Leerstand oder Verwahrlosung anheimfallen? In Lünen setzt die dortige Wohnungsgenossenschaft – der Bauverein zu Lünen – bereits ein Projekt um, das beispielhaft auch für die kreative Nachnutzung der Karstadt-Immobilien werden könnte.

Nach jahrelangem Leerstand hat der Bauverein das ehemalige Hertie-Gebäude im Herbst 2013 gekauft. Zukünftig wird das Gebäude Wohnungen und Gewerbe beherbergen. Die gute Bausubstanz wird auch weiterhin genutzt. Die oberen Etagen des Gebäudes wurden abgetragen. In der Mitte wurde der Baukörper aufgeschnitten, um einen Lichthof mit privatem Grün zu erhalten. Insgesamt weist das Projekt ein Investitionsvolumen von 14 Millionen Euro auf.

NRW-Bauminister Michael Groschek hat den Bauverein zu Lünen am 27. Juni 2015 in Begleitung des Verbandsdirektors Alexander Rychter besucht. Die Vorstandsmitglieder Friedhelm Deuter und Andreas Zarembo erläuterten das Projekt, Herangehensweise, Herausforderungen und Ideen. „Es ist uns eine ganz besondere Ehre, den Landesbauminister Michael Groschek und den Verbandsdirektor Alexander Rychter in Lünen begrüßen zu dürfen. Insbesondere freue ich mich über das Interesse an der Umgestaltung der innerstädtischen Immobilie“, sagte Zarembo.

Damit sich der Minister selbst einen Eindruck vom Fortschritt machen konnte, folgte auf die Begrüßung im Verwaltungsgebäude des Bau-



Sieht ein potenzielles Vorbild auch für andere Städte: NRW-Bauminister Michael Groschek (3. v. l.).

vereins natürlich auch die Begehung der ehemaligen Hertie-Immobilie. Vor Ort zeigten sich Minister und Verbandsdirektor beeindruckt von dem Verwandlungsprozess der Immobilie. Deuter stellte im Anschluss fest: „Die positive Bestätigung, die wir in diesem Termin bekommen haben, macht uns sehr stolz und bestätigt uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind.“

AW



Immobilien von der Größe und dem Zuschnitt ehemaliger Kaufhäuser sind schwierig umzunutzen – Lünen macht vor, wie es gehen kann.

DOGEWO21

Quartier 2.0 – Nachbarschaft – Technik – Innovation?



Zu einer ganztägigen Fachtagung mit dem Titel „Quartier 2.0 – Nachbarschaft – Technik – Innovation?“ hatten DOGEWO21 und das Diakonische Werk Dortmund und Lünen gGmbH am Dienstag, dem 12. Mai 2015, in das Depot an der Immermannstraße eingeladen. Im Mittelpunkt der Veranstaltung standen die Ergebnisse und Erfahrungen, die für die Nachbarschaftsagentur Löttringhausen vorliegen. Sie ist eine von insgesamt fünf Nachbarschaftsagenturen, die DOGEWO21 und das Diakonische Werk Dortmund und Lünen gGmbH gemeinsam in den Beständen von DOGEWO21 eingerichtet haben, und wird mit EU-Mitteln und Mitteln des Ministeriums für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter NRW gefördert. Heute ist sie ein etablierter und beliebter Anlauf- und Treffpunkt für die Mieter von DOGEWO21 und andere Bewohner dieses Stadtteils.

Rund 100 Gäste aus Kommunalverwaltung und -politik, Wohnungswirtschaft, Wohlfahrtsverbänden und sozialen Trägern sowie Bewohner Löttringhausens waren der Einladung gefolgt.

Wie kann Nachbarschaft aktiviert werden? Welche Angebote nehmen die Bewohner Löttringhausens in der Einrichtung wahr und wie engagieren sie sich selbst? Welche technischen Hilfsmittel für eine älter wer-

dende Bevölkerung gibt es? Werden diese Hilfsmittel akzeptiert, kritisch bewertet oder (noch) abgelehnt?

Dazu berichteten die Mitarbeiter der Nachbarschaftsagentur über ihre Arbeit und ihre Erfahrungen. Aber auch Nutzer der Nachbarschaftsagentur und Mitglieder des Akteursbeirats kamen mit ihren Erfahrungen und ihrer Sicht der Dinge ausführlich zu Wort.

Zum umfangreichen Programm gehörten auch wissenschaftliche Vorträge etwa zum demografischen Wandel, zum Stand der Forschung zur Quartiersentwicklung und zur Fragestellung, wie die Arbeit der Nachbarschaftsagentur vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des wachsenden Angebots an technischen Assistenzsystemen zu bewerten ist.

Zum Abschluss diskutierten Vertreter von DOGEWO21 und dem Diakonischen Werk mit Sozialdezernentin Birgit Zoerner, Dr. Daniela Grobe (MGEPA) und Experten aus den Fachgebieten Gerontologie und Technikwissenschaften über Fragen zu Nachbarschaft, Technik und Innovation.

Die Diskussion moderierte die Fernsehjournalistin Brigitte Büscher, die auch die Gesamtmoderation der Fachtagung übernommen hatte.

Stoer

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DÜSSELDORF-OST EG

Ikanos-Award für nachhaltiges Unternehmertum

Über den Ikanos-Award für effizientes und nachhaltiges Unternehmertum kann sich die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost freuen und sich, so das Lob des Stifters Deloitte, als „das effizienteste deutsche Wohnungswirtschaftsunternehmen“ bezeichnen.

„Die Bewerber um den Ikanos-Award können sich mit der zugrunde liegenden Benchmark-Analyse mit anderen Wohnungsunternehmen vergleichen und individuelle Handlungsfelder identifizieren“, erklärt Michael Müller, Partner und Leiter Real Estate bei Deloitte. „Zudem ermöglicht der Report das Aufdecken von Verbesserungspotenzial und dessen Umsetzung in Prozesse.“ Die WOGEDO überzeuget durch die Benchmark-Ergebnisse in den Themenfeldern „Service und Vermietungsinnovationen“ sowie „Marketing und Mieterbetreuung“. Des Weiteren ist das Unternehmen bei der laufenden Objektpflege exzellent aufgestellt. „Die WOGEDO soll zu ihrem 100. Geburtstag im Jahr 2019 der Wohnungsanbieter mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis in Düsseldorf sein. Um das zu schaffen, haben wir einen Strategieprozess angestoßen, der den Erfolg der Genossenschaft sichern soll. Der Ikanos-Award ist für uns ein Signal, dass wir auf dem richtigen Weg sind – und ein Ansporn, den eingeschlagenen Kurs engagiert fortzusetzen“, erklärt WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran.

Mil/AW



Michael Müller (Partner/Leiter Real Estate bei Deloitte), Andreas Vondran (Vorstand WOGEDO), Martin Thiermann (Partner Inbound and Mid Market bei Deloitte) (v. l.)



Foto: jochenroffes.de

IM GESPRÄCH >> mit Niels Klein, Geschäftsleitung DüBS

„Die Kommunikation war fast die größte Herausforderung“

Schon vor zwei Jahren hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS) begonnen, über die Zukunft ihrer größten Liegenschaft in Düsseldorf-Lichtenbroich nachzudenken. Es ging um 212 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie einige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 361 Wohneinheiten, die vorwiegend in den 50er-Jahren erbaut wurden und merklich in die Jahre gekommen waren. Die Entscheidung, wie es mit und in Lichtenbroich weitergehen sollte, bereitete sie grundlegend vor. Nicht nur, dass sie verschiedene Machbarkeitsstudien in Auftrag gab. Auch die Kommunikation mit den Mitgliedern, den Medien und der Politik plante sie generalstabsmäßig. Wir haben mit dem Geschäftsleiter Niels Klein über die besonderen Herausforderungen dieses großen Projekts gesprochen.

VM: Herr Klein, die Pläne für Ihre Siedlung in Lichtenbroich sind umfangreich und fußen auf einer Verbindung verschiedener Maßnahmen. Was genau soll geschehen?

Niels Klein: In unserer Liegenschaft in Lichtenbroich planen wir in den nächsten 15 Jahren umfangreiche Maßnahmen. Der Norden des Quartiers soll umfassend saniert und modernisiert werden – von den Heizungssystemen über die Elektrik bis zur Fassadendämmung und zahlreichen anderen Maßnahmen. Im Süden von Lichtenbroich bauen wir neu. Dort sollen 52 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser entstehen, aber auch eine Seniorenanlage mit circa 80 Wohneinheiten – natürlich allesamt barrierefrei. Ganz wichtig war für uns, bei allem, was wir tun, den schönen grünen Charakter der Siedlung beizubehalten.

VM: Welche Ziele verfolgen Sie mit diesem Großprojekt?

Niels Klein: An erster Stelle ist es uns wichtig, unseren Mitgliedern bedarfsgerechten und zeitgemäßen Wohnraum zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung zu stellen. Deshalb sanieren und modernisieren wir einen Teil Lichtenbroichs im großen Stil. Wir wollen so die Wohnqualität verbessern, aber die Häuser auch energetisch optimieren. Es ist kein Geheimnis, dass die Energiepreise die Kostentreiber der Zukunft sein werden. Ganz unabhän-

gig davon müssen wir selbstverständlich auch die DüBS als Genossenschaft im Blick behalten und unsere eigene Zukunftssicherung. Die Erkenntnisse aus unseren Machbarkeitsstudien haben gezeigt, dass wir mehr tun müssen, als „nur“ zu sanieren und zu modernisieren, auch wenn das ganz sicher schon eine Menge ist. Damit können wir jedoch den Bedarf an zukünftiges Wohnen, den die Menschen in Düsseldorf und sicherlich überall haben, nicht ausreichend bedienen.

VM: Was ist das für ein Bedarf, von dem Sie sprechen?

Niels Klein: Das sind Themen, die uns alle beschäftigen: Barrierearmer oder -freier Wohnraum für die stetig steigende Zahl an

älteren Menschen, flexiblere Modelle für generationenübergreifendes Wohnen, unterschiedliche Wohnungsgrößen für Singles, Familien oder Ehepaare. Das alles wollten wir in Lichtenbroich realisieren. Unsere Mitglieder sollen die Möglichkeit haben, in ihrem Quartier in jeder Lebensphase zu wohnen. Denn Lichtenbroich ist eine gewachsene Siedlung, der sich unsere Mitglieder sehr verbunden fühlen und ungern wegziehen – besonders im Alter.

VM: Sie haben im November 2014 die Entscheidung getroffen. Wie haben Sie Ihre Mitglieder informiert?

Niels Klein: Die Kommunikation mit unseren Mitgliedern, aber auch mit den Medien



Foto: DüBS

war neben anderen nicht einfachen Aufgaben fast eine der größten Herausforderungen bei diesem Projekt. Das wird häufig viel zu sehr unterschätzt. Denn natürlich wussten wir, dass nicht alle Mitglieder sich über diese Entscheidung freuen würden, auch wenn sie insgesamt die einzig sinnvolle war. Man muss auch sehen, dass Lichtenbroich eine recht große Liegenschaft ist, auf die ebenfalls die Medien ein Auge geworfen und uns beobachtet haben. Wir haben die Entscheidungsverkündung darum generalstabsmäßig mit einem sehr straffen Zeitplan vorbereitet. Das Wichtigste war uns, dass die Mitglieder es nicht aus der Zeitung erfahren.

VM: Und wie haben Sie das gemacht?

Niels Klein: Im Prinzip hatten wir mit Beschlussfassung am 1. November 2014 schon vieles vorbereitet und waren präpariert. Und da wir auf jeden Fall vermeiden wollten, dass etwas an die Öffentlichkeit dringt, bevor wir das wollten, mussten wir schnell sein. Nur eine Woche später haben wir unsere Vertreter eingeladen und ihnen unsere Pläne vorgestellt. Parallel dazu wurden in Lichtenbroich Informationsbroschüren an alle Mitglieder verteilt – später auch an alle anderen DüBS-Mitglieder. Denn auch das war uns wichtig: Dass die Vertreter zu Hause mit ihren Angehörigen und Freunden sprechen können und sich auf gar keinen Fall eine Gerüchteküche entwickelt. Jeder sollte den gleichen Informationsstand besitzen. Zwei Tage später gab es eine Pressekonzferenz, bei der den Journalisten das Projekt präsentiert wurde. Und kurz darauf war die Bezirksvertretung bei uns zu Gast. Das war eine intensive Zeit. Aber es hat sich gelohnt.

VM: Inwiefern gelohnt?

Niels Klein: Wir haben das erreicht, was wir erreichen wollten: Dass die genossenschaftlichen Vertreter als Ansprechpartner im Quartier es vor den Mitgliedern wissen, dass alle Mitglieder es vor den Medien wissen, dass die Bezirksvertretung von Beginn an involviert ist. Wir alle wissen doch, wie wichtig es ist, auch die Politik frühzeitig ins Boot zu holen. Das haben wir getan – übrigens bis zum Oberbürgermeister, bei dem wir zu Gast waren.



VM: Das klingt nach einer durchdachten Strategie. Wie war die Resonanz insgesamt?

Niels Klein: Ganz unterschiedlich, aber von der Tendenz her sehr positiv. Es gab eine breite Zustimmung bei den Vertretern, von den Mitgliedern haben wir eigentlich recht wenig Feedback bekommen. Auch wenn wir extra für sie eine Sprechstunde eingerichtet haben, um persönliche Fragen, die ja ganz normal sind, zu beantworten. Die Resonanz aus diesen Reihen war von „endlich passiert etwas“, „ich möchte gleich einen Platz im Seniorenheim“ bis zu harten Widerständen. Die Presse hat gut berichtet. Wir waren mit unserem Projekt sehr prominent in allen für unsere Genossenschaft wichtigen Medien präsent. Die politischen Vertreter befürworteten unser Projekt in großen Teilen, auch wenn sie die einen oder anderen Bedenken äußern. Unsere Strategie ist aufgegangen, schnell, offen und transparent zu kommunizieren und nicht lange zu warten.

VM: Hatten Sie denn auch mit Widerständen zu kämpfen?

Niels Klein: Ganz bestimmt! In Lichtenbroich hat sich schon vor unserer Entscheidungsfindung eine Bürgerinitiative formiert, die zwar zahlenmäßig sehr klein, aber recht aktiv war und selbst an die Medien herangetreten ist. Darüber haben wir

uns nicht gefreut, damit mussten wir einfach umgehen. Im gleichen Stil: fair, offen, transparent. Wir sind ganz konsequent auf unserem Kurs geblieben und haben uns nicht irritieren lassen. Das ist, glaube ich, das Wichtigste in einer solchen Situation. Und wir haben auf die Vorstöße der Bürgerinitiative reagiert, wenn uns das angebracht erschien. Aber auch nur dann.

VM: Und wo stehen Sie heute, knapp ein halbes Jahr später?

Niels Klein: Wir sind ein großes Stück weiter, selbst wenn das immer noch die ersten Schritte sind. Das Projekt wird uns die nächsten Jahre intensiv beschäftigen. Was uns ganz wichtig ist: die Mitglieder in Lichtenbroich, aber auch die Medien und die Politik fortlaufend zu informieren. Dafür geben wir alle sechs bis acht Wochen einen Newsletter, die Lichtenbroich-News, heraus und haben regelmäßig eine Quartiersmanagerin mit eigener Sprechstunde vor Ort, aber natürlich auch in den anderen Liegenschaften. Das kostet zwar Zeit und Geld, ist jedoch enorm wichtig. Und ich bin überzeugt, dass es sich auszahlt: in einer größeren Unterstützung und Akzeptanz. Denn das erleichtert vieles.

AUSSTAND IN DER PHILHARMONIE ESSEN

Künftig wieder Tätigkeit in der Lehre

Die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG verabschiedete am 12. Juni 2015 in der Philharmonie Essen ihren langjährigen Vorstandsvorsitzenden Professor Dr. habil. Dr. h. c. mult. Franz Peter Lang. Gäste aus Wirtschaft, Wissenschaft, Handwerk und Banken hörten die Grußworte des Verbandsdirektors, die Laudatio des Aufsichtsratsvorsitzenden und die Abschiedsworte des scheidenden Vorstandsvorsitzenden und feierten gemeinsam mit früheren und aktiven Mitgliedern der Genossenschaftsorgane sowie den Mitarbeitern mit Kurzweil, Speis und Trank. Franz Peter Lang hat bereits seine Tätigkeit an der TU Braunschweig wieder aufgenommen und widmet sich im Rahmen des Bildungszentrum der Wirtschaft der Entwicklung dualer Studiengänge. AW



Foto: Lang

VERABSCHIEDUNG VON JÜRGEN TEKHAUS

Silberne Ehrennadel für eine unverkennbare Handschrift

Jürgen Tekhaus ist mit der Ehrennadel in Silber des VdW Rheinland Westfalen ausgezeichnet worden. Dessen Vorsitzender Alexander Rychter würdigte damit die Verdienste des 67-jährigen um die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft, der er 50 Arbeitsjahre lang ein klares Profil gegeben hat. Dazu passt ein wieder einmal außerordentlich erfolgreiches Geschäftsjahr 2014 der Genossenschaft und der GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH. Die Mitgliederversammlung segnete den Jahresabschlussbericht, den Lagebericht und den Bericht des Aufsichtsrates ab.

Rychter bescheinigte der GWG eine Vorreiterrolle, gerade vor dem Hintergrund so großer Herausforderungen wie Energiewende und demografischer Wandel. Tekhaus habe die Herausforderungen angenommen, habe Maßstäbe gesetzt hinsichtlich ökologischer Qualitäten und sozialen Engagements. „Sie haben die GWG zu diesem modernen Unternehmen gemacht“, sagte Rychter unter dem Beifall von fast 150 Mitgliedern, die zur Jahresversammlung in die Rohrmeisterei gekommen waren. Margret Wilkes, Vorsitzende des Aufsichtsrates, attestierte dem Jubilar „Weitblick für die Bauplanungen“

der GWG. Überall in Schwerte sei seine Handschrift zu erkennen. Wilkes erinnerte daran, dass das Wohnquartier Am Zimmermanns Wäldchen Ende der 90er-Jahre mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet worden sei. Und sie hatte eine Zahl parat, die das Wirken von Tekhaus nicht besser beschreiben kann: 1.603,67. Um so viele Prozentpunkte steigerte sich die Bilanzsumme von 1965 bis jetzt. Betrag sie vor 50 Jahren noch umgerechnet 6,1 Millionen Euro, belief sie sich in 2014 auf 101,1 Millionen Euro. Und weil die GWG weiter von seinem Wissen und seiner Erfahrung profitieren soll, hatte ihn der Aufsichtsrat schon vor der Versammlung bis 2020 als nebenamtliches Vorstandsmitglied bestellt.

Tekhaus freute sich sehr über die Ehrung. „So viele gute Worte hört man nicht jeden Tag, ich könnte mich daran gewöhnen“, schmunzelte er und unterstrich die Treue von Mitarbeitern als eine Grundlage für den Unternehmenserfolg. Er hob die fruchtbare Zusammenarbeit mit dem heute hauptamtlich bestellten Vorstand Ralf Grobe hervor und betonte, dass sich „in einer innovativen Genossenschaft Tradition und Fortschritt nicht ausschließen“. Rous

ABSCHIED VON DR. THOMAS UPPENKAMP

Neue Wohnformen für Ältere als Herzensthema

Nach fast 30-jähriger Tätigkeit hat die Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG Dr. Thomas Uppenkamp in den Ruhestand verabschiedet.

Der Stadtrat hatte ihn am 2. April 1987 zum Stadtdirektor gewählt. Wenige Monate später – am 13. Juli 1989 – wurde er von der Vertreterversammlung der SBG Meschede in den Aufsichtsrat gewählt, dessen Vorsitz er vom 1. November 1999 bis zur Niederlegung seines Amtes in der jüngsten Vertreterversammlung insgesamt 28 Jahre innehatte. Der neue Aufsichtsratsvorsitzende Uli Hess würdigte das Erreichte: „Eine gut funktionierende Genossenschaft

ist aber auch nur möglich in einem guten Zusammenspiel zwischen Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung. Und das war und ist hier bei der Siedlungs- und Baugenossenschaft der Fall und das nicht zuletzt dank der handelnden Personen.“ Vorstandsmitglied Josef Lumme ergänzte: „Wenn es heute heißt: ‚SBG ... besser wohnen!‘, dann haben Sie großen Anteil daran.“

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter hob hervor, dass Dr. Uppenkamp die Förderung neuer Wohnformen gerade für ältere Menschen besonders am Herzen gelegen habe, „und hier sicherlich ganz besonders Ihr neues Wohnprojekt Rinschen Park.“ Er

verlieh Dr. Uppenkamp die Silberne Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen. AW



Dr. Thomas Uppenkamp und Alexander Rychter (v. l.)

Termine 2015

Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung	Dienstag, 25. August 2015, 13.00 Uhr	Moers
Arbeitskreis Wohnen für ein langes Leben	Dienstag, 15. September 2015	N. N.
Vollversammlung der ARGE RP	Donnerstag, 17. September 2015	Mainz
Parlamentarischer Abend der ARGE RP	Donnerstag, 17. September 2015	Mainz
Präsidium	Montag, 21. September 2015 Donnerstag, 22. Oktober 2015, 10.00 Uhr	Düsseldorf Düsseldorf
Verbandsrat	Montag, 21. September 2015 Donnerstag, 22. Oktober 2015, 14.00 Uhr	Düsseldorf Düsseldorf
Spartensitzungen	Dienstag, 22. September 2015	Essen
Mitgliederversammlung	Mittwoch, 23. September 2015	Essen
Beirat Aus-, Fort- und Weiterbildung	Mittwoch, 21. Oktober 2015	Bochum
Beirat	Donnerstag, 22. Oktober 2015, 11.00 Uhr	Düsseldorf
Finanzausschuss	Donnerstag, 22. Oktober 2015, 12.00 Uhr	Düsseldorf
Verbandsrat und Delegierte	Donnerstag, 22. Oktober 2015, 16.00 Uhr	Düsseldorf
Konferenz der Verbände	Mittwoch, 28. Oktober 2015, 10.30 Uhr	Berlin
Ausschuss Steuern und Bilanzierung	Donnerstag, 29. Oktober 2015, 14.00 Uhr	Trier

Allgemeine Termine

Warm-up	Samstag, 8. August 2015	Bochum
Ausbildungsmesse STUZUBI	Samstag, 29. August 2015 Samstag, 5. September 2015	Düsseldorf Köln
Aktuelles Steuerrecht	Donnerstag, 10. September 2015	Frankfurt am Main
Tagung der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaften	Dienstag/Mittwoch, 15./16. September 2015	Berlin
Aktuelles Genossenschaftsrecht	Donnerstag, 17. September 2015, 10.00 Uhr	Bonn
Verbandstag	Montag - Mittwoch, 21. - 23. September 2015	Essen
EXPO REAL	Montag - Mittwoch, 5. - 7. Oktober 2015	München
Aktuelles Mietrecht	Dienstag, 20. Oktober 2015, 10.00 Uhr	Bonn
Europäischer Tisch	Donnerstag/Freitag, 29./30. Oktober 2015	Brüssel (BE)

DEUTSCHLANDS BESTE MIETERZEITUNG

Wohnungswirtschaft lobt bundesweiten Wettbewerb aus

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat anlässlich seines WohnZukunftstages 2015 in Berlin den Wettbewerb um Deutschlands beste Mieterzeitung ausgelobt. Wohnungsunternehmen, die Mitglied im GdW und seinen Regionalverbänden sind, können sich bis zum 14. August 2015 um den Preis des besten Kundenmagazins bewerben. Auf die Sieger warten drei attraktive Preise sowie ein Sonderpreis für die beste crossmediale Vermarktung.

Die besten Mieterzeitungen werden von einer hochkarätig besetzten Jury ausgewertet und ausgewählt und beim Tag der

Wohnungswirtschaft 2015 ausgezeichnet. Die Jury-Mitglieder werden in Kürze bekannt gegeben.

„Kundeninformation und -bindung sind gerade im digitalen Zeitalter bedeutender denn je. Die Mieterzeitung ist in der Wohnungswirtschaft seit jeher einer der wichtigsten Kommunikationskanäle zwischen Unternehmen und Mietern. Viele Wohnungsunternehmen haben über die Jahre moderne, sehr ansprechende Kundenzeitschriften entwickelt, die wir mit diesem Wettbewerb zum ersten Mal besonders würdigen möchten“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Wohnungsunternehmen, die sich an dem Wettbewerb beteiligen möchten, füllen einfach den Antwortbogen aus und legen dem ausgedruckten Formular jeweils fünf Exemplare ihrer letzten beiden Mieterzeitungs-Ausgaben bei, die vor dem 1. Juli 2015 erschienen sind – und ab in die Post damit an: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stichwort „Wettbewerb Mieterzeitungen“, Postfach 330755, 14177 Berlin *Burk/AW*

■ **Alle Informationen zum Wettbewerb und den Einreichungsbogen gibt es online unter: web.gdw.de/service/wettbewerbe**

EINKOMMENSTEUER**§ 6 b EStG-Rücklage – Verstoß gegen Niederlassungsfreiheit?**

Nach dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 16. April 2015 verstößt § 6 b Einkommensteuergesetz (EStG), nach dem die Stundung der Steuerschuld für Gewinne nur unter der Voraussetzung gewährt wird, dass diese Gewinne in den Erwerb von Ersatzwirtschaftsgütern reinvestiert werden, die zum Anlagevermögen einer in Deutschland gelegenen Betriebsstätte des Steuerpflichtigen gehören, gegen die Niederlassungsfreiheit.

Mit ihrer Klage beantragt die Europäische Kommission festzustellen, dass die Bundesrepublik Deutschland gegen das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum vom 2. Mai 1992 verstoßen hat, indem sie Vorschriften erlassen und beibehalten hat, nach denen die Steuer auf den Gewinn, der bei der entgeltlichen Veräußerung bestimmter Anlagegüter (Grundbesitz des Anlagevermögens) realisiert wurde, durch „Übertragung“ dieses Gewinns auf neu angeschaffte oder hergestellte Anlagegüter („Ersatzwirtschaftsgüter“) bis zu deren Veräußerung

gestundet wird, soweit die letztgenannten Güter zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte des Steuerpflichtigen gehören, während eine solche Stundung nicht möglich ist, wenn die Güter zum Anlagevermögen einer Betriebsstätte des Steuerpflichtigen gehören, die sich in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens befindet. Es ist abzuwarten, wie der deutsche Gesetzgeber auf das EuGH-Urteil reagiert. JG

UMSATZSTEUERUMKEHR GEMÄSS § 13 b UStG**Vorläufiger Rechtsschutz für Handwerksunternehmen**

§ 13 b Umsatzsteuergesetz (UStG) regelt die Umkehr der umsatzsteuerlichen Abführungsverpflichtung, wenn ein Bauleistungsempfänger selbst Bauleistungen (mehr als 10 Prozent seiner Umsätze) erbringt. Einzelne Wohnungsunternehmen mit Bauträgergeschäften waren in der Vergangenheit betroffen. Aufgrund einer abweichenden Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 22. August 2013 fordern Wohnungsunternehmen Umsatzsteuer von der Finanzverwaltung zurück. Die Finanzverwaltung versucht, von den Leistenden Umsatzsteuer nachzufordern.

Als erstes Gericht hat sich das Finanzgericht Berlin-Brandenburg mit Beschluss vom 3. Juni 2015 im Rahmen eines AdV-Verfahrens (Aussetzung der Vollziehung) zur Rückabwicklung von Bauträgerfällen geäußert. Gegenstand des Verfahrens waren Bauleistungen, die der Antragsteller (Handwerksunternehmen) im Jahr 2009 an Bauträger ausgeführt hat. Die Bauträger hatten zunächst entsprechend der damaligen Verwaltungsauffassung die Umsatzsteuer nach § 13 b Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Abs. 2 Satz 2 UStG erklärt. Nachdem der BFH mit Urteil vom 22. August 2013 entschieden hatte, dass § 13 b UStG in derartigen Fällen nicht anwendbar sei, forderten die Bauträger die zu Unrecht geschuldete Steuer vom Finanzamt zurück. Das Finanzamt setzte daraufhin die

Steuer gegen den Antragsteller fest. Dieser weigerte sich, berichtigte Rechnungen an die Bauträger auszustellen.

Das Finanzgericht hat entschieden, dass dem Antragsteller Vertrauensschutz nach § 176 Abs. 2 Abgabenordnung (AO) zu gewähren sei. Gegen § 27 Abs. 19 Satz 2 UStG, der den Vertrauensschutz rückwirkend abschließt, bestehen ernstliche verfassungsrechtliche Zweifel. Es spreche viel dafür, dass eine verfassungsrechtlich unzulässige echte Rückwirkung und zugleich ein Verstoß gegen den unionsrechtlichen Grundsatz der Rechtssicherheit vorliegen. Außerdem drohe dem Antragsteller ein erheblicher Schaden, da er die Umsatzsteuer für 2009 aufgrund zivilrechtlicher Verjährung nicht an die Bauträger nachbelasten könne. Eine weitere Klärung behält sich das Finanzgericht in der Hauptsacheentscheidung vor. Die Beschwerde zum BFH hat das Finanzgericht Berlin Brandenburg nicht zugelassen.

Bauleistende, die sich auf Vertrauensschutz nach § 176 Abs. 2 AO berufen wollen, erhalten durch diese Entscheidung Rückenwind. Unter Hinweis auf diesen Beschluss können sie Aussetzung der Vollziehung beantragen. Zu beachten ist jedoch, dass bei gewährter AdV und negativer Entscheidung in der Hauptsache zusätzlich AdV-Zinsen anfallen. JG



- Beim Finanzgericht Köln ist eine Klage eines Handwerkers zu der vorgenannten Problematik unter dem Aktenzeichen 9 K 1484/15 anhängig. Nähere Auskünfte zu dem Verfahren erteilt Jürgen Gnewuch: Tel.: 0211 16998-28 E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de

Handwerksunternehmen ist zu empfehlen, Rechtsbehelf gegen die an sie ergangenen Bescheide über Umsatzsteuernachforderungen einzulegen und sich auf den Vertrauensschutz des § 176 Abs. 2 AO zu berufen. Hierbei kann auf das anhängige Verfahren beim Finanzgericht Köln und die Entscheidung des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg verwiesen und das Ruhen des Verfahrens beantragt werden.

UMSATZSTEUER

EuGH-Urteil zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Mietnebenkosten

Die Vermietung einer Immobilie und die Lieferung von Wasser, Elektrizität und Wärme sowie die Abfallentsorgung, die diese Vermietung begleiten, sind grundsätzlich als mehrere unterschiedliche und unabhängige Leistungen anzusehen. Etwas anderes gilt nur, sofern gewisse Bestandteile des Umsatzes, einschließlich derer, die die wirtschaftliche Grundlage des Vertragsabschlusses bilden, so eng miteinander verbunden sind, dass sie objektiv eine einzige untrennbare wirtschaftliche Leistung bilden, deren Aufspaltung wirklichkeitsfremd wäre. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) führt mit Urteil vom 16. April 2015 (Rs C-42/14) Abgrenzungskriterien auf.

Hintergrund: Das polnische Vorabentscheidungsersuchen betraf die Frage, in welchem Personenverhältnis Versorgungsleistungen erbracht werden, die mit der Vermietung von Gebäuden in Zusammenhang stehen, und ob gegebenenfalls unselbstständige Nebenleistungen zur Vermietungsleistung vorliegen.

Sachverhalt: Konkret ging es um die Frage, ob die Versorgung von Mietern mit Energie, Wärme und Wasser sowie Abfallentsorgungsleistungen Leistungen des Vermieters an den diese Leistungen unmittelbar nutzenden Mieter sind, wenn diese Leistungen von hierauf spezialisierten Dritten an die entsprechende Räumlichkeit erbracht werden und der Vermieter Partei der entsprechenden Verträge ist

und lediglich die hierfür anfallenden Kosten auf den diese Leistungen faktisch nutzenden Mieter abwälzt. Für den Fall, dass es sich um Leistungen des Vermieters an den Mieter handelt, wollte das vorlegende Gericht weiter wissen, ob es sich um unselbstständige Nebenleistungen zur Gebäudevermietung handelt, oder ob getrennt zu beurteilende Leistungen vorliegen.

Ausführungen des EuGH: Art. 14 Abs. 1, Art. 15 Abs. 1 und Art. 24 Abs. 1 der Mehrwertsteuersystemrichtlinie (MwStSystRL) sind dahin auszulegen, dass die im Rahmen der Vermietung einer Immobilie von Dritten erbrachten Lieferungen von Elektrizität, Wärme und Wasser sowie die Abfallentsorgung zugunsten der Mieter, die diese Gegenstände und Dienstleistungen unmittelbar nutzen, als vom Vermieter erbracht anzusehen sind, wenn dieser die Verträge für die Lieferung dieser Leistungen abgeschlossen hat und lediglich deren Kosten an die Mieter weitergibt.

Grundsätzlich sind mehrere unterschiedliche und unabhängige Leistungen anzunehmen, es sei denn, dass gewisse Bestandteile des Umsatzes so eng miteinander verbunden sind, dass sie objektiv eine einzige untrennbare wirtschaftliche Leistung bilden. Es obliegt dem nationalen Gericht, die notwendigen Bewertungen unter Berücksichtigung der Gesamtumstände vorzunehmen.

Anmerkung: Verfügt der Mieter über die Möglichkeit, in Bezug auf die Versorgungs-

leistungen die Lieferanten und/oder die Nutzungsmodalitäten auszuwählen, können die Leistungen grundsätzlich als von der Vermietung getrennt angesehen werden.

Dies gilt auch dann, wenn der Mieter diese Wahl oder diese Möglichkeit aus Gründen der Einfachheit nicht ausübt, sondern die Leistung von dem durch den Vermieter beauftragten Betreiber auf der Grundlage eines zwischen diesen beiden geschlossenen Vertrags erhält.

Es stellt sich die Frage, ob weiterhin Wärme- und Stromlieferungen des Wohnungsunternehmens als Nebenleistung zur Vermietung umsatzsteuerfrei behandelt werden können.

Der Arbeitskreis „Steuern und Bilanzierung“ des VdW Rheinland Westfalen hat sich in seiner Sitzung am 11. Juni 2015 mit dem EuGH-Urteil und den Auswirkungen auf das nationale Recht befasst. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird zur rechtlichen Beurteilung von an Mieter abzurechnende Betriebskosten ein Rechtsgutachten einholen.

Es bleibt abzuwarten, wie die deutsche Finanzverwaltung auf das EuGH-Urteil reagiert, das heißt, ob die bisherigen diesbezüglichen Regelungen im Umsatzsteuer-Anwendungserlass geändert werden.

JG

BERICHT AUS DEN ARBEITSKREISEN

Sitzung des Arbeitskreises „Steuern und Bilanzierung“ am 11. Juni 2015

Die konstituierende Sitzung des Arbeitskreises „Steuern und Bilanzierung“ fand am 11. Juni 2015 bei VIVAWEST Wohnen GmbH in Gelsenkirchen statt. Der Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen hatte die Umbenennung des bisherigen Ausschusses in einen Arbeitskreis und die Benennung der Arbeitskreismitglieder beschlossen. In der Sitzung stellten

sich die Mitglieder des Arbeitskreises kurz vor.

Die Mitglieder wählten einstimmig Frank Esser, Vorstandsvorsitzender Mülheimer Wohnungsbau eG, zum Vorsitzenden und Diplom-Betriebswirt Thomas Siegert, Vorstandsvorsitzender Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft, zum stell-

vertretenden Vorsitzenden. Die Sitzungsteilnehmer legten die Arbeitsweise des Arbeitskreises fest (zu steuerlichen und bilanziellen Fragen der Wohnungsunternehmen Hinweise an den Verband, Unterstützung der Verbandsarbeit, Hinweise zur Information der Mitgliedunternehmen und Weiteres).

>>

Weitere Tagesordnungspunkte der Sitzung waren der Kirchensteuerabzug 2015, bilanzielle und steuerliche Fragen bei der Unterbringung von Flüchtlingen, das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz, die Gesetzesänderung in § 82 Abs. 3 Sozialgesetzbuch Elftes Buch (SGB XI) betreffend die Finanzierung von Pflegeeinrichtungen und die unterschiedlichen Zinssätze bei der Berechnung von Pensionsverpflichtungen.

Im Bürgerentlastungsgesetz ist bezüglich der Information von Dividendenempfänger über die Möglichkeit der Erteilung eines Sperrvermerks beim automatisierten Kirchensteuerabzug eine Vereinfachung vorgesehen (nur noch einmalig, zum Beispiel bei Eintritt in die Genossenschaft). Der Arbeitskreis begrüßt eine solche Vereinfachungsregelung. Zur weiteren Abmilderung des erheblichen Verwaltungsaufwandes der Wohnungsgenossenschaften und einzelner Kapitalgesellschaften wäre allerdings eine Pauschalierungsmöglichkeit bei dem Kirchensteuerabzug wichtig. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat zusammen mit den Kirchen dem Bundesfinanzministerium entsprechende Vorschläge unterbreitet, denen die Finanzverwaltung offen gegenüber steht. Eine nordrhein-westfälische Genossenschaft

hat erklärt, ein Klageverfahren gegen den automatisierten Kirchensteuerabzug führen zu wollen.

Die Arbeitskreismitglieder diskutierten bilanzielle und steuerliche Fragen bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylanten.

Im Dezember 2014 ist eine Gesetzesänderung in § 82 Abs. 3 SGB XI betreffend der Finanzierung von Pflegeeinrichtungen in Kraft getreten. Danach dürfen den Trägern von Pflegeeinrichtungen zwar keine Defizite bei den Aufwendungen im Sinne von § 82 Abs. 3 SGB XI entstehen, gleichwohl aber auch keine Überschüsse erzielt werden. Im Rahmen einer Verordnung zum Alten- und Pflegegesetz (APG NRW) werden zukünftig Angemessenheitsgrenzen für Miet- und Pachtzahlungen von Pflegeeinrichtungen festgelegt. Es sind insbesondere Obergrenzen für Abschreibungen/Nutzungsdauern, Höhe der anzusetzenden Verzinsung der Investitionskosten sowie bei den Instandhaltungspauschalen bei der Ermittlung des zulässigen Pachtzinses festgelegt worden. Für Objekte mit bis zum 1. Januar 2014 anerkannten Mieten besteht bis zum 31. Dezember 2019 ein Vertrauensschutz. Auswirkungen können sich auch für betroffene Wohnungsunternehmen ergeben, die diese

Einrichtungen an entsprechende Träger verpachtet haben. Die Arbeitskreismitglieder vereinbaren, die Thematik in der nächsten Arbeitskreissitzung mit Berechnungen weitergehend zu behandeln, das Thema auch im Arbeitskreis „Wohnen im Alter“ anzusprechen und Kontakt mit dem Verband der Pflegeunternehmen aufzunehmen.

Bei der handelsrechtlichen Berechnung von Pensionsverpflichtungen sind sinkende Zinsen zu berücksichtigen, während steuerlich gemäß § 6a StGB weiterhin 6 Prozent zu verwenden ist. Unternehmen mit Pensionsverpflichtungen stellen fest, dass handelsrechtlich die Rückstellungen ansteigen und die Rückstellungen in Handels- und Steuerbilanz weiter auseinanderfallen. Im Extremfall kann es sein, dass handelsrechtlich das Unternehmen einen Verlust ausweist, während sich steuerlich positive Bemessungsgrundlagen zeigen. Die Arbeitskreismitglieder diskutierten Handlungsüberlegungen (zum Beispiel Übertragung von Pensionsverpflichtungen auf eine gesonderte Gesellschaft). Allerdings ist seit 2003 § 4f Einkommensteuergesetz (EStG) zu beachten, wonach der Aufwand aus einer Übertragung einer Verpflichtung über 15 Jahre zu verteilen ist.

JG

FATCA-Selbstauskunft

Zuletzt wurden Wohnungsunternehmen von Kreditinstituten aufgefordert, Selbstauskunft zu ihrem FATCA-Status abzugeben.

Deutschland und die USA haben sich darauf verständigt, durch gegenseitigen Informationsaustausch über Finanzkonten eine effektive Besteuerung sicherzustellen: Das Abkommen zur Umsetzung des Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) regelt den Datenaustausch steuerrelevanter Informationen zwischen beiden Ländern. Das Abkommen soll die Steuerehrlichkeit bei internationalen Sachverhalten fördern. Es dient vornehmlich dazu, Konten von US-Bürgern im Ausland aufzuspüren. Dazu gehören auch Konten von Unternehmen, an denen US-Personen unmittelbar oder mittelbar beherrschend beteiligt sind. Nach dem Abkommen sind deutsche Kreditinstitute verpflichtet, solche Konten mit US-

Bezug zu melden. Da die Kreditinstitute bei Firmenkunden nicht wissen, ob ein US-Bezug besteht, werden diese Kunden angeschrieben und zu einer Selbstauskunft aufgefordert. Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen sind bereits vom GdW gesondert informiert worden, da sie besonderen Verpflichtungen unterliegen.

Häufig wird danach gefragt, ob ihr Unternehmen ein Finanzinstitut ist. Dies ist bei Wohnungsunternehmen – abgesehen von Genossenschaften mit Spareinrichtung – nicht der Fall. Deshalb ist „kein Finanzinstitut“ anzukreuzen. Weiter wird gefragt, ob das Wohnungsunternehmen ein aktives oder passives Unternehmen im Sinne von FATCA ist. Als passiv gilt es, wenn im vergangenen Kalenderjahr zumindest 50 Prozent der Bruttoeinkünfte aus passiven Einkünften wie Mieten, Lizenzen, Zinsen, Dividenden oder aus der Veräußerung von Wirtschaftsgütern stammen. Damit sind Wohnungsunterneh-

men regelmäßig passive Unternehmen im Sinne von FATCA, während die Tochterunternehmen von Wohnungsunternehmen aus der Dienstleistungsbranche in der Regel als aktive Unternehmen einzustufen sind.

Passive Unternehmen (auch passive NFFE genannt) müssen auch angeben, ob sie beherrschende Eigentümer haben, die eine US-Person im Sinne von FATCA sind. Dies wird bei Wohnungsunternehmen regelmäßig nicht der Fall sein. Aktive Unternehmen im Sinne von FATCA müssen nur ankreuzen, dass sie ein aktives Unternehmen sind. Angaben zur Beteiligung von US-Personen sind nicht zu machen.

JG

■ Für Fragen steht Ihnen die Steuerabteilung des VdW Rheinland Westfalen gerne zur Verfügung: **Jürgen Gnewuch**
Tel.: 0211 16998-28
j.gnewuch@vdw-rw.de

BUNDESGERICHTSHOF

Duldungspflicht des Mieters beim Einbau von Rauchwarnmeldern

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter auch dann zu dulden hat, wenn er die Wohnung zuvor schon selbst mit von ihm ausgewählten Rauchwarnmeldern ausgestattet hat (Az.: VIII ZR 216/14 und VIII ZR 290/14).

Der BGH hat sich mit zwei Urteilen des Landgerichts Halle beschäftigt, in denen es um die Frage geht, ob der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter auch dann zu dulden hat, wenn er die Wohnung zuvor schon selbst mit von ihm ausgewählten Rauchwarnmeldern ausgestattet hat.

Entscheidung

In beiden Fällen hatte die Vermieterin – in einem Fall eine Wohnungsbaugesellschaft, im anderen Fall eine Wohnungsbaugenossenschaft – beschlossen, den eigenen Wohnungsbestand einheitlich mit Rauchwarnmeldern auszustatten und warten zu lassen. In beiden Fällen hatten die beklagten Mieter den Einbau mit Hinweis darauf abgelehnt, dass sie

bereits eigene Rauchwarnmelder angebracht hätten.

Der BGH hat entschieden, dass die von den Vermietern beabsichtigten Maßnahmen bauliche Veränderungen sind, die zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts und einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sinne von § 555 b Nr. 4 und 5 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) führen und deshalb von den Mietern zu dulden sind. Dadurch, dass der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude „in einer Hand“ sind, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, das zu einer nachhaltigen Verbesserung auch im Vergleich zu einem Zustand führt, der bereits durch den Einbau der vom Mieter selbst ausgewählten Rauchwarnmelder erreicht ist.

Darüber hinaus ergibt sich die Duldungspflicht der Mieter auch daraus, dass der Einbau von Rauchwarnmeldern durch eine gesetzliche Verpflichtung (§ 47 Abs. 4 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)) dem Vermieter auferlegt ist und somit aufgrund von Umständen durchzuführen

ist, die von ihnen nicht zu vertreten sind (§ 555 b Nr. 6 BGB).

Anmerkungen

Ob diese Entscheidung auch die notwendige Rechtsklarheit für Vermieter und Mieter in Nordrhein-Westfalen schafft, ist noch fraglich. Insofern wird es entscheidend auf die bisher noch nicht veröffentlichten Entscheidungsgründe des BGH ankommen. Gerade in Nordrhein-Westfalen liegen der Einbau und die Pflicht zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von Rauchwarnmeldern nicht „in einer Hand“. Nach der landesbauordnungsrechtlichen Regelung obliegt originär dem Mieter die Wartung. Allerdings sollte das zweite Entscheidungsargument des BGH auch für Nordrhein-Westfalen entscheidend sein. Bereits die landesrechtliche Pflicht des Vermieters zum Einbau von Rauchwarnmeldern löst, laut BGH, eine Duldungspflicht des Mieters aus. Es bleibt abzuwarten, wie die Amts- und Landgerichte in Nordrhein-Westfalen diesen Entscheidungsgrund des BGH bei Duldungsstreitigkeiten bewerten. *LM*

Anzeige

Mietrecht für die Praxis – EBZ Fernlehrgang

Mitarbeiter in der Mietverwaltung von Wohnungsunternehmen stehen im permanenten Spannungsfeld zwischen Vermieter und Mieter. Doch in der Praxis führt Halbwissen gerade im Mietrecht zu Komplikationen.

Die Fortbildung bereitet die Teilnehmer auf die rechtssichere Arbeit im Vermietungsbereich vor und legt einen besonderen Fokus auf die Mieterkommunikation.

Die Vorteile des Fernlehrgangs Mietrecht für die Praxis (EBZ)

- Sie werden mit einem äußerst modernen didaktischen Lehrgangskonzept auf die Tätigkeit in der Mietverwaltung vorbereitet
- Webbasierte Schulungen und Selbstlernprogramme führen Sie durch den Vermietungsprozess
- In den Präsenzzunternichtsphasen werden Sie über grundlegende und aktuelle Mietrechtsprechungen informiert und üben Kommunikationstechniken zur Bewältigung mietrechtlicher Konfliktsituationen ein
- Lehrgangsbegleitend werden Sie von Experten über neueste mietrechtliche Entwicklungen informiert

Ihre Ansprechpartnerin:

Isabel Auer | E-Mail: i.auer@e-b-z.de | Tel.: 0234 9447-509 | Angebotsnummer: FE106
www.e-b-z.de



Außerordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Verbraucherinsolvenz des Mieters

ZAHLUNGRÜCKSTÄNDE >> Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich am 17. Juni 2015 (Az. VIII ZR 19/14) zum einen mit der Frage beschäftigt, ob der Vermieter in der Verbraucherinsolvenz des Mieters eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach der „Freigabe“ des Mietverhältnisses seitens des Insolvenzverwalters (§ 109 Abs. 1 Satz 2 Insolvenzordnung (InsO)) auf Mietrückstände stützen kann, die bereits vor der Insolvenzantragstellung entstanden sind. Zum anderen hat sich der Bundesgerichtshof dazu geäußert, in welchem Umfang ein Mieter neben der berechtigten Mietminderung zusätzlich Teile der Miete gemäß § 320 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zurückhalten darf, solange der Vermieter Mängel der Mietwohnung nicht beseitigt.

Sachverhalt

Der Mieter bewohnt die Wohnung seit dem Jahr 1988. Die monatliche Gesamtmiete beträgt 530,90 Euro. Auf seinen Antrag wurde am 17. Juni 2010 das Verbraucherinsolvenzverfahren über sein Vermögen eröffnet. Die Treuhänderin erklärte am 1. Juli 2010 die „Freigabe“ des Mietverhältnisses nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO. Der Mieter zahlte in den Monaten März 2009 bis Oktober 2012 keine oder nur einen Teil der Miete. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis im Oktober 2012 unter Berufung auf seit März 2009 aufgelaufene Mietrückstände in Höhe von insgesamt 14.806,36 Euro fristlos nach § 543 Abs. 2 Nr. 3b) BGB.

Entscheidung

Der BGH entschied, dass die Kündigungssperre des § 112 Nr. 1 InsO mit Wirksamwerden der Enthaltungserklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO entfällt und eine außerordentliche Kündigung auch auf Mietrückstände gestützt werden kann, die vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens aufgelaufen sind. Die Enthaltungserklärung bewirkt, dass das Mietverhältnis nicht mehr massebefangen ist, sondern in die Verfügungsbefugnis der Vertragsparteien zurückfällt, sodass eine Kündigung grundsätzlich möglich ist.

Sinn und Zweck der in § 112 Nr. 1 InsO geregelten Kündigungssperre stehen dem nicht entgegen, denn die Norm dient dem Schutz der Insolvenzmasse und einer möglichen Fortführung des Schuldnerunternehmens und gerade nicht dem persönlichen Schutz des bei Insolvenzantragsstellung im Zahlungsverzug befindlichen Mieters/Schuldners vor dem Verlust der Wohnung. Auch § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO soll lediglich verhindern, dass der Mieter ein Verbraucherinsol-

venzverfahren nur um den Preis des Verlusts der Wohnung durch die Kündigung seitens des Treuhänders einleiten kann. Das Gleiche gilt auch während des Restschuldbefreiungsverfahrens (§§ 286 ff. InsO).

Das Landgericht hatte dem Mieter – neben der Minderung der Bruttomiete in Höhe von 20 Prozent – monatlich ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe des vierfachen Minderungsbetrages, mithin in Höhe von 80 Prozent zugestanden und daher einen Zahlungsverzug insgesamt verneint. Damit hat es das tatrichterliche Beurteilungsermessen durch die schematische Bemessung und zeitlich unbegrenzte Zubilligung des Zurückbehaltungsrechts überschritten. Es hat die Besonderheiten des auf dauernden Leistungsaustausch gerichteten Wohnraummietverhältnisses außer Acht gelassen und ist darüber hinaus weder dem Zweck des Zurückbehaltungsrechts noch dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gerecht geworden. Das Leistungsverweigerungsrecht des § 320 BGB dient im Rahmen eines Mietverhältnisses dazu, auf den Vermieter – vorübergehend –

Druck auszuüben, damit dieser – allerdings der Natur der Sache nach nur für die Zukunft – wieder eine mangelfreie Wohnung bereitstellt. Für die Zeit vor der Mängelbeseitigung wird das Äquivalenzverhältnis zwischen der (mangelhaften) Wohnung und der Miete durch die Minderung gewahrt.

Unter Berücksichtigung dessen ist es verfehlt, das Leistungsverweigerungsrecht des Wohnraummieters aus § 320 BGB ohne zeitliche Begrenzung auf einen mehrfachen Betrag der monatlichen Minderung oder der Mängelbeseitigungskosten zu bemessen. Vielmehr kann es redlicherweise nur so lange ausgeübt werden, als es noch seinen Zweck erfüllt, den Vermieter durch den dadurch ausgeübten Druck zur Mängelbeseitigung anzuhalten. Auch muss der insgesamt einbehaltene Betrag in einer angemessenen Relation zu der Bedeutung des Mangels stehen. Der Mieter ist hierdurch nicht rechtlos gestellt, denn unbeschadet des Minderungsrechts kann er auf Mängelbeseitigung klagen oder in geeigneten Fällen den Mangel selbst beseitigen.

LM



BESTELLERPRINZIP NACH MIETPREISBREMSE

Abmahnung wegen Formulierung in Immobilienanzeigen mit „provisionsfrei“

Seit Geltung der sogenannten Mietpreisbremse und des Bestellerprinzips ab 1. Juni 2015 werden vereinzelt Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften abgemahnt und die Abgabe einer Unterlassungserklärung gefordert, wenn in Immobilienanzeigen die Formulierung „provisionsfrei“ verwendet wird.

Es ist fraglich, ob der Provisionshinweis, dass keine Maklergebühren bei der Vermietung anfallen, seit dem 1. Juni 2015 noch möglich ist. Denn hierin kann seit Geltung des Bestellerprinzips eine unzulässige Werbung mit einer Selbstverständlichkeit gesehen werden. Bei der Wohnungsvermietung besteht daher die

Gefahr, dass die Einschränkungen des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) greifen.

Sofern derartige Abmahnungen eingehen, sollten diese daher anwaltlich geprüft werden. Es empfiehlt sich in diesen Fällen unter Umständen die Abgabe einer modifizierten Unterlassungserklärung, da vor allem die meist zugleich geltend gemachten Abmahnkosten anzuzweifeln sind.

In jedem Fall raten wir dazu, die Wohnungsanzeigen künftig umzugestalten und den Provisionshinweis nicht mehr aufzunehmen.

LM



Foto: bluedesign – fotolia.com

SCHÖNHEITSREPARATURKLAUSEL

GdW-Mustermietverträge werden geändert

Anlässlich der Urteile des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 18. März 2015 zu Schönheitsreparaturklauseln werden die Mustermietverträge des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen geändert.

§ 4 Abs. 1 des GdW-Mustermietvertrages lautet zukünftig wie folgt:

„Ist die Wohnung am Beginn des Mietverhältnisses renoviert übergeben worden, so sind die Schönheitsreparaturen vom Mieter auszuführen, soweit sie durch seine Abnutzung bedingt sind. Dies gilt auch, wenn dem Mieter am Beginn des Mietverhältnisses eine unrenovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung überlassen worden ist, der Mieter hierfür vom Vermieter aber einen angemessenen Ausgleich erhalten hat.“

Die Absätze 2 und 6 des § 4 des GdW-Mustermietvertrages werden gestrichen.



Foto: Ingo Bartschek – fotolia.com

Anmerkung

Die Frage, ob der Vermieter bei Übergabe einer unrenovierten Wohnung verpflichtet ist, Schönheitsreparaturen durchzuführen beziehungsweise ob er für sich die Durchführung von Schönheitsreparaturen aus-

schließen kann, ist derzeit noch nicht abschließend geklärt und wird in einem Gremium des GdW beraten. Erst danach können hierzu Musterformulierungen vorgeschlagen werden.

LM

INTELLIGENT VERSCHWENDEN**Neue Wege im Umgang mit Energie**

Wie ist das eigentlich in Zukunft mit der Energie? Kommt es zu einer Krise? Werden wir wieder am Lagerfeuer sitzen, um es warm zu haben – oder bei kühlen 17 Grad im Wohnzimmer? Bricht das öffentliche Leben bei Stromausfall zusammen? Werden wir uns in Zukunft ausreichend Energie für ein behagliches Zuhause und für Mobilität leisten können? Nichts scheint gegenwärtig gewisser als eine umfassende Ungewissheit. Aus dem Wirrwarr von Lösungsansätzen und Widersprüchlichkeiten gilt es, intelligente Konzepte in die Praxis zu überführen.

Der Markt ist geprägt von vielen unterschiedlichen Gebäudekonzepten und Ideen: vom Passivhaus über Null- und Niedrigenergiehäuser bis hin zu Sonnen-, Solaraktiv-, Effizienz- oder gar Plusenergie- und Energieüberschusshäuser. Bauherren, Investoren und Eigentümer glauben zu wissen, was sie haben wollen – aber sie wissen häufig nicht, was sie haben könnten.

Die Konzepte für energieautarke Gebäude bauen auf den kostenfreien und krisensicheren „Rohstoff Sonne“ und zeigen Wege hin zu Gebäuden mit intelligenter und hoher Eigenversorgung mit Strom, Wärme und Mobilität aus der Sonne. Energiespeicher ermöglichen es, eigenproduzierte Wärme und Strom antizyklisch, das heißt auch dann, wenn die Sonne gerade nicht scheint, zu nutzen. Energieautarkie ist keine Utopie mehr.

Vom Konsumenten zum Produzenten

Unser Gebäudekonzept spiegelt den Wandel unserer Zeit wider: War ein Gebäude gestern noch ausschließlich Energieverbraucher, mit der Konsequenz, dass es Wärme und Strom von außerhalb benötigte, so deckt es heute seinen Energiebedarf selbst. Es erzeugt Energie, beispielsweise aus Sonnenlicht,



Foto: HELMA Eigenheimbau AG

Erstes bezahlbares energieautarkes Eigenheim Europas als unbewohntes Musterhaus in Lehrte/Hannover von der HELMA Eigenheimbau AG, Baujahr 2011. Es versorgt sich selbst durch Solarthermie und Photovoltaik und etwas Biomasse mit Wärme, Strom und Mobilität. Das Haus kann ganzjährig ohne Stromanschluss auskommen. Primärenergiebedarf: 7 kWh/m²a.

speichert sie und erwirtschaftet bisweilen sogar Überschüsse.

Basierend auf dem Bau- und Heizkonzept des Sonnenhaus-Instituts, deckt das energieautarke Haus seinen Jahresheizwärmebedarf über eine solarthermische Anlage. Solarthermie, die direkte Nutzung von Sonnenwärme, ist die mit Abstand natürlichste und nachhaltigste Form der Wärmeerzeugung. Die von Kollektoren gewonnene Wärme hält ein Langzeitwärmespeicher über Wochen oder Monate vor, also vom Spätsommer bis in die Heizperiode. Sind Kollektorfläche und Größe des Wärmespeichers klug aufeinander abgestimmt, erreicht ein Gebäude, je nach Standort, eine solare Deckungsrate von bis zu 95 Prozent. Den zusätzlichen Bedarf deckt ein Kaminofen mit dem heimischen Rohstoff Holz. Holz ist gespeicherte Sonnenenergie und verbrennt CO₂-neutral.

Nachdem wir den Wärmebedarf in unseren Gebäuden auf diese Weise decken und damit keinen Strom zum Heizen (zum Beispiel über eine Wärmepumpe) aufwenden, bleibt der Strombedarf über das Jahr hin annähernd gleich. Dies sowie die generelle Senkung des Stromverbrauchs sind essenzielle Voraussetzungen für die Eigenstromversorgung über Photovoltaik. Um den selbst gewonnenen

Strom flexibler einsetzen zu können, wird dieser in einem entsprechend dimensionierten Energiespeicher (Akku) bis zu einer Woche zwischengelagert. Erst dieser Akku ermöglicht es dem Haus, vollständig ohne Stromnetzbezug auszukommen. Selbst bei Stromausfall können sämtliche Komponenten der Anlage über den Akku versorgt werden. Ein Elektromobil kann aufgrund dessen auch noch am Abend, das heißt dann, wenn die Sonne gerade nicht scheint, mit eigenproduziertem Strom geladen werden.

Keine Robinson-Lösung, sondern „Vernetzung“ – aber anders!

In einem zweiten Schritt geht unser Konzept selbst über den Autarkiegedanken hinaus: Wir gehen wieder ans Netz – aber anders! Sämtliche Speicher dieser Gebäude, seien es die Elektrospeicher von Haus und Auto, sei es der Langzeitwärmespeicher, können den regionalen Energieversorgern zur Lagerung von Energieüberschüssen zur Verfügung gestellt werden.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Antizyklisch auftretende Energieaufkommen und -verbräuche haben derzeit die Folge, dass sie den Versorgungsunternehmen „doppelte“ Kosten verursachen. Produzieren fluktuierende alternative Stromerzeuger, wie zum



GASTBEITRAG >> von
Prof. Dipl.-Ing. Timo Leukefeld

Energieexperte, Keynote Speaker und
Energiebotschafter der Bundesregierung

Beispiel Windkraftanlagen, zu viel Strom, bleibt den Versorgungsunternehmen meist nur, diese abzuschalten. Dennoch muss in diesen Fällen die Einspeisevergütung gezahlt werden, obwohl sie keinen Strom für ihre Kunden haben. Das bedeutet für die Versorger „doppelte“ Kosten ohne jeden Nutzen. Kann die Energie dezentral in die Speicher dieser Gebäude als Strom oder auch Wärme eingelagert werden, profitieren zum einen die Versorger und zum anderen können die Hausbewohner diese Energie für sich nutzen.

Solche Häuser machen demnach nicht nur ihre Bewohner weitestgehend unabhängig, sie leisten darüber hinaus einen Beitrag zur Stabilisierung der Stromnetze und sind auf diese Weise der Allgemeinheit von Nutzen. Ein für beide Seiten profitables System.

Befreites Genießen

Die Bewohner können „intelligent-verschwenderisch“ leben und arbeiten: Die Häuser bieten behagliche, komfortable Temperaturen, das Licht kann man auch mal brennen lassen und viele (elektrische) Autokilometer fahren – all das ohne schlechtes Gewissen und ohne jede Belastung für Geldbeutel oder Umwelt. Selbst bei einem Stromausfall bleiben die Lichter an und das Haus warm, die Lüftungsanlagen arbeiten weiter, Kommunikationsfähigkeit und Mobilität bleiben erhalten.

Stabile, bezahlbare Energieversorgung ist letztlich für unsere Sicherheit relevant. Ist Energie nicht verfügbar oder zu teuer, zeigt sich die Abhängigkeit der Menschen und

schränkt ihre Handlungsspielräume ein. Das Modell der Einnahmen verliert als Unterhaltssicherung und Altersvorsorge immer mehr an Bedeutung. Sparen die Menschen hingegen Kosten für Miete, Heizung, Strom und Mobilität können sie sich langfristig ein komfortables Leben sichern.

Der weltweite Energiebedarf steigt, parallel dazu die Energiepreise. Mit der in Deutschland euphorisch eingeläuteten „Energiewende“ wurden einseitig bestimmte Bereiche gefördert. Der Fokus lag auf dem kleinsten Energieverbrauchsbereich: dem Strom. Besser wäre es, von einer „Stromwende“ zu sprechen. Ohnehin ist sie an einem toten Punkt angelangt. Eine echte „Energiewende“ muss im Gesamtkomplex von Wärme, Strom und Mobilität gedacht und mit der Rohstoff-/Ressourcenwende verknüpft werden. Das würde in besonderer Weise den Eintritt in ein Zeitalter des Verstehens von Gesamtkomplexität widerspiegeln.

Die Entwicklung in Deutschland beschränkt sich zum einen auf den Stromaspekt, zum anderen erschöpft sich das Thema Energiewende bislang meist in Effizienzüberlegungen: Wir verbessern den Wirkungsgrad in dem, was wir tun, häufig mit der Folge, dass etwas Falsches mit hoher Effizienz noch falscher gemacht wird. Die Konsequenz sind steigende Kosten für die Verbraucher. Allein 2012 sind in Deutschland etwa 320.000 Haushalte von der Stromversorgung abgeklemmt worden, weil sie ihre Rechnung nicht bezahlten. Die durchschnittliche Wohnraumtemperatur ist aus Sparsamkeit kontinuierlich gesunken.

Wir benötigen ein Gesamtenergiekonzept, das die Themen Wärme, Strom, Mobilität, Speicherung und Rohstoffressourcen insgesamt berücksichtigt und aufeinander abstimmt. Schrittweise erreichen wir so eine intelligente Eigenversorgung aus Energiequellen, die jedem zugänglich sind – bis hin zur Autarkie. Aus dieser Unabhängigkeit erwächst Handlungsfähigkeit für die Bewohner einzelner Gebäude, für ganze Siedlungsquartiere, Städte, Kommunen und Regionen.

Dazu ist ein grundsätzliches energetisches Umdenken notwendig. Unter der Prämisse der Nachhaltigkeit gilt es, zuerst über Effektivität und anschließend über Effizienz nachzudenken. Ist das, was wir tun, das Richtige? Was wollen wir daraus ableiten? Wie erreichen wir das Ziel? Anschließend können wir das als richtig und effektiv Erkannte effizient verfolgen. Die Lösungsformel für eine zukünftige, sichere und bezahlbare Energieversorgung könnte lauten: erst Effektivität, dann Effizienz plus erneuerbare Energie gepaart mit gesundem Menschenverstand.

Hieraus ergibt sich eine neue Herangehensweise an Energie: Weg vom Verbrauch endlicher Ressourcen hin zu einer Kultur des Gebrauchs. Das schlechte Gewissen, das immer mehr einzusparen versucht, wird von intelligenter Nutzung und befreitem Genießen abgelöst. Unsere Konzepte sind eine intelligente Verbindung von Kultur (das, was der Mensch aus den Ressourcen macht) und Natur (die geschützt bleibt) auf einem Stand der Technik und Erkenntnis, die uns Menschen im 21. Jahrhundert entspricht.



Baujahr 2007: Mehrfamilienhaus in der Schweiz von Jenni Energietechnik mit acht Wohneinheiten und einem Primärenergiebedarf von 4 kWh/m²a. Es beheizt sich mittels Solarthermie und Langzeitwärmespeicherung ganzjährig zu 100 Prozent nur mit der Sonne. Auf eine Heizkostenabrechnung wird verzichtet. Es gibt Wartelisten für die Vermietung.



BUCHTIPP >> Modern heizen mit Solarthermie – Sicherheit im Wandel der Energiewende

„Wir plädieren darin für einen Wandel statt einer Wende und zeigen an unzähligen Beispielen, was man heute schon machen kann. Und zeigen es, wie man den Geschirrspüler an das warme Wasser anschließt. Wir schreiben auch über die saisonale Illusion“, so Leukefeld über das im September 2014 erschienene Buch „Modern heizen mit Solarthermie – Sicherheit im Wandel der Energiewende“.



Breitband und Multimedia – Trends und Herausforderungen

NACHBERICHT ANGA COM >> Die diesjährige Kongressmesse für Breitband, Kabel und Satellit „ANGA COM“ fand vom 9. bis 11. Juni 2015 in Köln statt. 450 Aussteller und 17.000 Teilnehmer aus 74 Ländern diskutierten über Trends und Herausforderungen rund um die Themen Breitband und Multimedia.

Begleitend zur Fachmesse wurde ein Kongressprogramm mit insgesamt 24 Veranstaltungspanels geboten. Kooperationspartner des Kongressteils waren das Medienforum NRW und zwölf führende Verbände der Breitband- und Medienbranche. Das Kongressprogramm begann mit einer gemeinsamen Eröffnung von ANGA COM und Medienforum NRW mit Gastrednerin Hannelore Kraft, Ministerpräsidentin des Landes Nordrhein-Westfalen.

Zu den Höhepunkten des Strategieprogramms zählte ein Panel zur Entwicklung des Wettbewerbs zwischen Video on Demand und Pay TV. Mit dem Stichwort Netzneutralität, das dieses Jahr ganz oben auf der politischen Agenda steht, beschäftigten sich gleich zwei Strategiepanels. Netzneutralität bezeichnet die diskriminierungsfreie Datenübermittlung und der diskriminierungsfreie Zugang zu Inhalten und Anwendungen, um eine willkürliche Verschlechterung von Diensten und eine ungerechtfertigte Behinderung oder Verlangsamung des Datenverkehrs in den Netzen zu verhindern (vergleiche dazu die Definition in § 41a Telekommunikationsgesetz). Unter dem Titel „Medienrecht und Netzneutralität in Deutschland und den USA“ wurde auch die internationale Rechtsentwicklung ana-



Multimedia-Inhalte bewegen die Menschen – und lockten 17.000 Teilnehmer.

lysiert. Darüber hinaus waren die Themen neue Marktstrukturen und Kartellrecht in digitalen Märkten, Finanzierung der neuen Medienangebote und Förderung des Breitbandausbaus.

Das Medienforum NRW gestaltete zudem am ersten Kongresstag ein hochkarätiges Panel zur zwischen Bund und Ländern aktuell diskutierten neuen Medienordnung für Deutschland. Es zeigte sich, dass hohe Erwartungen an die Bund-Länder-Kommission zur Medienkonvergenz gestellt werden. Es müssen zügig konkrete Ergebnisse erarbeitet werden, damit die neue digitale Medienwelt sich mit ihren Geschäftsmodellen darauf einstellen kann. Die Verbraucherseite plädiert für den Erhalt und Ausbau der Medienvielfalt, um weiterhin sachliche und informative Informationen zu empfangen. Die Gespräche und Diskussionen über die neue Medienordnung für Deutschland laufen – die Vorstellungen der an den Gesprächen beteiligten Bundesländer führten noch nicht zum Konsens.

Am dritten Veranstaltungstag fand unter anderem ein Themenfokus Connected Home statt, der erneut gemeinsam mit dem BITKOM

Bundesverband Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien e.V. veranstaltet wurde. Zu den Panel-Themen zählten die vernetzte Gerätesteuerung, Energiemanagement und Mehrwertdienste auf Breitbandnetzen. Laut einer Marktprognose des Prüfungs- und Beratungsunternehmens Deloitte im Auftrag der Fokusgruppe Connected Home des IT-Gipfels stehe der Smart-Home-Markt in Deutschland kurz vor dem Durchbruch. Bis zum Jahr 2020 werden voraussichtlich in einer Million Haushalte intelligente und vernetzte Sensoren und Geräte eingesetzt. Damit würde sich die Anzahl der Smart Homes innerhalb von fünf Jahren mehr als verdreifachen. Entscheidend für das rasante Wachstum sei der Prognose zufolge unter anderem ein konsequenter Ausbau der Breitbandnetze in Deutschland. Wenn die Politik die Chancen von Smart Homes erkenne und entsprechende Maßnahmen ergreife, könnte die Ein-Millionen-Marke sogar bereits 2018 erreicht und bis 2020 bereits rund 1,5 Millionen Haushalte mit Smart-Home-Lösungen ausgestattet sein, so die zentralen Ergebnisse der Studie.

LW



Fotos: ANGA Services GmbH

Eröffnungsrede von Hannelore Kraft

■ Die ANGA COM 2016 wird vom 7. bis 9. Juni 2016 erneut in Köln stattfinden.

GUDRUN ESCHER / MAGDALENA LEYSER-DROSTE / WALTER OLLENIK / CHRISTA REICHER / YASEMIN UTKU (HRSG.)

Kulissenzauber – Stadtquartiere zukunftsfähig gestalten

Das Leitbild der „Europäischen Stadt“ bestimmt die derzeitige Diskussion um die Zukunftsfähigkeit der Stadt und ihrer Quartiere. Die darin implizierte kleinteilige,utzungsgemischte und nachhaltige Stadt ist vielfach durch die Bemühungen der Stadterneuerung – unter Berücksichtigung der städtebaulichen Denkmalpflege – neu entstanden oder wurde stabilisiert. Gleichwohl ändern sich die Rahmenbedingungen, unter denen Stadtentwicklung stattfindet, nicht nur in räumlicher, sondern auch in gesellschaftlicher und ökonomischer Hinsicht. Dazu kommen die Herausforderungen des Klimawandels, der Ressourceneffizienz und der nachhaltigen Gestaltung, die Verdrängungsprozesse durch umfangreiche Sanierungen in Gang setzen. Diese stehen vielfach einer Erhaltung und behutsamen Erneuerung der Bestände sowie sozialen und gesellschaftlichen Belangen entgegen. Das Spannungsfeld in historisch geprägten Quartieren reicht von zunehmenden Leerständen einerseits bis zu unbezahlbaren Mieten andererseits.

Wenn also – so die These – das Modell der „Europäischen Stadt“ die größten Potenziale für die zukunftsfähige Stadt hat, stellen sich vielfältige Fragen, wie dieses Potenzial im Hinblick auf den historischen Bestand und mit dem Anspruch an Gestaltqualität aktiviert werden kann, ohne zum Kulissenzauber degradiert zu werden. Die Expertisen zum Anpassungs- und Handlungsbedarf liegen vor.

Auf entscheidende Fragen fehlen jedoch überzeugende Antworten: In welcher Form können die theoretischen Erkenntnisse in konkrete Gestaltungskonzepte überführt werden? Wie lässt sich das Potenzial des historischen Bestandes in die Zukunftsstrategien einbauen? Welche besonderen Chancen und Herausforderungen stellen sich in diesem Kontext für die städtebauliche Denkmalpflege?

Autoren dieses Bandes: Martin Bredenbeck, Karl-Heinz Cox, Magdalena Leyser-Droste, Gudrun Escher, Klaus Joachim Grigoleit,

Wolfram Günther, Oliver Hall, Jörg A. E. Heimeshoff, Detlef Kurth, Josef A. Laqua, Thomas Metz, Walter Ollenik, Hansruedi Preisig, Christa Reicher, Helmut Riemann, Jürgen Tietz, Dagmar Tille, Yasemin Utku

- Gudrun Escher, Magdalena Leyser-Droste, Walter Ollenik, Christa Reicher, Yasemin Utku (Hrsg.), **Kulissenzauber. Stadtquartiere zukunftsfähig gestalten. Beiträge zur städtebaulichen Denkmalpflege, Band 5, 16.01.2015, 128 Seiten, mit zahlreichen farbigen Abbildungen, Broschur, ISBN 978-3-8375-1280-9, 19,95 Euro**



RAINER DANIELZYK / SEBASTIAN LENTZ / CLAUS-C. WIEGANDT (HRSG.)

Suchst du noch oder wohnst du schon? Wohnen in polyzentrischen Stadtregionen

Welche Rolle spielt der gesellschaftliche Wandel für die Wahl eines Wohnstandortes? Wie beeinflussen räumliche Strukturen diese Entscheidungsprozesse?

Diese beiden Fragen waren Ausgangspunkt für das Projekt „Wohnstandortentscheidungen in polyzentrischen Stadtregionen“, das von 2010 bis 2012 von der Deutschen Forschungsgemeinschaft (DFG) gefördert wurde. Die Beiträge in diesem Sammelband präsentieren verschiedene Ergebnisse, die auf einer großen Haushaltsbefragung in den drei Untersuchungsregionen Köln/Bonn, Östliches Ruhrgebiet und Leipzig/Halle basieren. Zudem werden zahlreiche vertiefende Interviews mit Haushalten ausgewertet, de-

ren Arbeitswelt den Kriterien einer zeitlichen und räumlichen Entgrenzung entspricht.



- Rainer Danielzyk (Wissenschaftlicher Direktor des ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH, Dortmund (bis 28.02.2013) und Professor am Institut für Umweltpolitik der Leibniz Universität Hannover), Sebastian Lentz (Direktor des Leibniz-Instituts für Länderkunde und Professor für Regionale Geographie an der Universität Leipzig), Claus-C. Wiegandt (Professor am Geographischen Institut der Universität Bonn), **Suchst du noch oder wohnst du schon?, Reihe: Schriften des Arbeitskreises Stadtzukünfte der Deutschen Gesellschaft für Geographie, Bd. 12, 2014, LIT Verlag, Münster, 200 Seiten, ISBN 978-3-643-12540-8, 34,90 Euro**

SEPTEMBER 2015

01.09.2015	Bochum	Die Teamassistenz – Organisationstalent und Fundament der Abteilung	N. N.	2
02.09.2015	Bochum	Technisches Wissen kompakt – Zusatzkompetenz „Bautechnik“ für Kaufleute	N. N.	2
03.09.2015	Tremsbüttel	Sprechen vor Gruppen – mit und ohne PowerPoint	Michael Rossié	4
08.09.2015	Bochum	Mein Mieter ist verstorben! Was passiert jetzt mit meiner Wohnung?	N. N.	2
08.09.2015	Bochum	Die Bilanz – Grundlagen der Jahresabschlussanalyse	N. N.	2
08.09.2015	Bochum	Agiles Projektmanagement	N. N.	2
10.09.2015	Bochum	Wertermittlung von Immobilien – Marktpreiseinschätzung für Makler	N. N.	2
10.09.2015	Bochum	Wohnungsabnahme und -übergabe – Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	N. N.	2
11.09.2015 – 12.09.2015	Bochum	Word für Auszubildende	N. N.	2
15.09.2015	Bochum	Haftungs- und Strafbarkeitsrisiken ausschließen – Die Unabhängigkeit des Aufsichtsrates und Grundsätze ordnungsgemäßer Aufsichtsrats Tätigkeit	N. N.	2
15.09.2015 – 16.09.2015	Bochum	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A – Z	N. N.	2
17.09.2015	Bochum	Zielgruppenorientierte strategische Quartiersentwicklung	N. N.	2
18.09.2015 – 19.09.2015	Bochum	Word für Auszubildende	N. N.	2
21.09.2015	Hannover	Drei Säulen überzeugender Präsentation	Marcus Schmidt	3
23.09.2015	Hannover	Alter, Krankheit und Betreuung – Die demografischen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft aus rechtlicher Sicht	Mario Viehweger	3
24.09.2015	Hannover	Den Empfang sicher im Griff: Professionelle Kommunikation am Tresen – ein Praxisworkshop	N. N.	3
25.09.2015 – 26.09.2015	Bochum	Word für Auszubildende	N. N.	2
28.09.2015	Bochum	Mieterhöhungen! Wann und wie?	N. N.	2
28.09.2015 – 29.09.2015	Hannover	Einstieg in die Wohnungseigentumsverwaltung für Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen	Heike David	3
29.09.2015	Bochum	Schimmel- und Feuchteschäden – Ursachen, Vorbeugung, Beseitigung	N. N.	2
29.09.2015 – 30.09.2015	Bochum	Immobilienbewertung kompakt	N. N.	2
29.09.2015	Hannover	Schimmelbildung – erfolgreiche Kommunikation mit dem Mieter – Argumentationshilfen und Formulierungsbeispiele	Prof. Dr. Matthias Neu	3
30.09.2015 – 02.10.2015	Bochum	Genossenschaft lernen – für Auszubildende, Nachwuchskräfte und Quereinsteiger in Wohnungsgenossenschaften	N. N.	2
30.09.2015	Hannover	Mein Mieter macht, was er will! Rechtssichere Maßnahmen u. a. bei Lärm, Verwahrlosung, Mietrückständen	Detlef Wendt	3

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Nadine Ibing
Telefon 0211 16998-21

2 Bettina Mannel
Telefon 0234 9447-510

3 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <http://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Andreas Winkler (*AW*, Leitung)
Mirja Dorny (*MD*), Jürgen Gnewuch (*JG*), Nadine Ibing (*NI*), Frederik R. Kruska (*FK*), Linda Mazzone (*LM*),
Hans-Joachim Palm (*HP*), Roswitha Sinz (*RS*), Sebastian Tackenberg (*ST*), Lisa Wilczek (*LW*)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin
<http://www.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, Jessica Diener, Tel.: 0681 99281-36
Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

