

VerbandsMagazin

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

14 15. VDW-FORUM
WOHNUNGSWIRTSCHAFT

24 LEITFADEN FLÜCHTLINGSUNTERBRINGUNG –
NEUE PUBLIKATION ERSCHIENEN

4 SCHWERPUNKT NOVELLIERUNG DER
ENERGIEEINSPARVERORDNUNG ENEV 2016

Novellierung ohne Neues? Die Zu-
kunft der EnEV auf dem Prüfstand



„Viertel vor Grün“

Wettbewerb für ein grünes Wohnumfeld



Foto: Mueller+Partner Landschaftsarchitekten



Nähere Informationen zum Wettbewerb „Viertel vor Grün“ im Internet:
www.vdw-rw.de/viertel-vor-gruen

Schirmherr:

Minister Michael Groschek

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



LIEBE LESER >> Der Regierungsentwurf für die neue Landesbauordnung in Nordrhein-Westfalen ist da. In den Bereichen, auf die es ankommt, gibt es wenig gute Nachrichten für die Wohnungswirtschaft.



Der *nächste* Baukostenanstieg ist *jetzt schon wieder* absehbar

NRW-Bauminister Michael Groschek ist einer, der die Wohnungswirtschaft gut kennt. Für die Sorgen der Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften hat er meist ein offenes Ohr. Dass es ihm und dem VdW Rheinland Westfalen gemeinsam gelungen ist, bessere Förderbedingungen für Wohnungsbau durchzusetzen, ist ein guter Erfolg der letzten Jahre. Als der Bauminister dann erklärte, dass die kommende Novelle der Landesbauordnung den Wohnungsneubau nicht behindern sollte, ließ das viele Kollegen wenigstens ein bisschen hoffen.

Trotzdem liegt uns jetzt leider ein Regierungsentwurf für die Novelle der Landesbauordnung vor, mit dem durch verschiedene neue Regelungen das Bauen wieder teurer wird. Dazu gehört insbesondere eine Quotierung von Wohnungen, die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen. Sie wird die organisierten Wohnungsunternehmen treffen, weil sie in Wohngebäuden mit

sechs oder mehr Wohneinheiten greift. Auch mehr Aufzüge mit höheren Anforderungen als bisher werden künftig gebaut werden müssen. Die barrierefreien Wohnungen, die nun ungezielt mit der „Gießkanne“ über das ganze Land verteilt werden sollen, kommen am Ende alle Mieter teuer zu stehen.

Das ist umso schlimmer, weil die neuen Vorgaben den Eindruck erwecken, als ob man die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft dazu zwingen müsste, etwas für Behinderte oder Senioren zu tun. Das Gegenteil ist doch der Fall: Wohnungsgenossenschaften wie auch unsere Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG passen gezielt Wohnungen für ihre Mitglieder an, wenn das nötig ist. Auch nicht-genossenschaftliche Wohnungsunternehmen schaffen seniorengerechte Wohnangebote und tun etwas dafür, dass Mieter jeden Alters und auch mit körperlicher Einschränkung gut in ihren Beständen leben können. Es ist aber besser, flexibel auf den Bedarf in einem Wohnquar-

tier reagieren zu können, als nun bald wild in jedes Gebäude barrierefreie Geschosse setzen zu müssen.

Es war ja schon toll, dass in der Geschichte der Baukostensenkungskommissionen nun eine Kommission tatsächlich einmal Vorschläge formuliert hat. Noch viel besser wäre es, wenn diese Vorschläge auch Beachtung finden würden. Bei der Arbeit an der Landesbauordnung ist das trotz der vehementen Appelle des Verbandes offenbar nicht der Fall gewesen. So steht uns nun voraussichtlich die nächste Baukostensteigerung ins Haus. Die 400.000 Wohnungen, die in Nordrhein-Westfalen bis 2020 neu entstehen sollen, sehe ich in weite Ferne rücken.

Ihr
Rainer Heubrock

Vorsitzender des VdW-Arbeitskreises für Bautechnik, Energie, Normung und Umwelt und Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

- 4 Schwerpunkt – Novellierung der Energieeinsparverordnung – EnEV 2016



SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Novellierung ohne Neues? Die Zukunft der EnEV auf dem Prüfstand**
Schwerpunkt – Novellierung der Energieeinsparverordnung – EnEV 2016
- 7 **Landesvertreter lassen in Berlin einfach nicht locker**
Forderungen der Bauminister
- 8 **Das nicht so effiziente Effizienzhaus KfW 55**
- 10 **„Ökologie und Ökonomie gehören auch beim Bauen und Wohnen zusammen“**
Interview mit Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
- 11 **„Stete Fortschreibung der immergleichen Kriterien führt nicht zu gewünschten Zielen“**
Interview mit Michael Groß, Mitglied des Deutschen Bundestags und wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion
- 12 **So geht der Rollout vonstatten INNOVATIONCITY**
Referentenentwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energie- und Stromsteuergesetzes
- 13 **Wohnungswirtschaft konkretisiert Vorschlag zur neuen EnEV-Systematik**
Energieeffizienz neu gedacht

- 14 VdW-Forum Wohnungswirtschaft – Prognosen der vergangenen Jahre erweisen sich als unzuverlässig



15. VdW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2016

- 14 **Prognosen der vergangenen Jahre erweisen sich als unzuverlässig**
15. VdW-Forum
Wohnungswirtschaft 2016
- AKTUELLES**
- 20 **Gute Ideen treffen sich in Dortmund**
Best Practice Day
der Marketinginitiative
- 21 **Megacity oder Ghosttown – Wie entwickelt sich die Stadt?**
Internationaler Architektenkongress
- 22 **„Breitere Basis“ für den Mietspiegel – oder einfach ein Mietmanipulationsgesetz?**
Zweites Mietrechtspaket
- 23 **Attraktive Städte sichern Zukunft**
Tag der Städtebauförderung
- 24 **Ankommen in Wohnungsgenossenschaften**
Illustrierte Fibel erklärt
Genossenschaftsmodell
Leitfaden Flüchtlingsunterbringung
Neue VdW-Publikation erschienen

AKTUELLES NRW

- 25 **Reise ins europäische Nachbarland gibt interessante Impulse**
Wien-Exkursion

- 25 Wien-Exkursion: Reise ins europäische Nachbarland gibt interessante Impulse



- 27 **Geschäftsmodelle kommen auf den Prüfstand**
NRW.BANK Stadtwerke-Forum 2016
Fachkommission zu Besuch im Malakow-Turm
Vortrags- und Diskussionsveranstaltung

AKTUELLES RLP

- 28 **Partner beschließen Förderung des sozialen Wohnungsbaus auf hohem Niveau**
Koalitionsvertrag der Ampel in Rheinland-Pfalz

VDW-ARBEITSKREISE

- 30 **Wie nur zugleich schön und günstig bauen?**
VdW-Arbeitskreis Bauträgerwesen
Positionierung zur EnEV-Novelle debattiert
VdW-Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung

VERBAND UND GREMIEN

- 31 **Good Practice zu Anstellungsverträgen und Vergütung**
Veranstaltungsreihe „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“

28 Koalitionsvertrag in Rheinland-Pfalz: Förderung des sozialen Wohnungsbaus auf hohem Niveau



32 SPD-Generalsekretärin besucht Innovation City



34 Trauer um Dr. Hans-Joachim Haertler



Kritik am zweiten Mietrechtspaket und Nachwahlen zu GdW-Gremien
Sitzung der Sparte „IPW“
am 10. Mai 2016

AUS DEN UNTERNEHMEN

32 **SPD-Generalsekretärin besucht InnovationCity**
Gesellschaft für Bauen und Wohnen
Bottrop mbh

Neubauprojekt feiert Richtfest
Gemeinnütziger Spar- und Bauverein
Friemersheim eG

33 **Über 8.000 Läufer beim 4. VIVAWEST-Marathon**
VIVAWEST

NACHRUF

34 **Trauer um Dr. Hans-Joachim Haertler**
Nachruf

Stimmen zum Tod von Dr. Hans-Joachim Haertler

JUBILÄEN

35 **Verleihung von Silbernadeln an Willi Husemann und Heiner Ommert**
Doppelte Ehrung

36 **90 Jahre kommunales Wohnungsunternehmen**
Kreisbau AG Mönchengladbach

TERMINE

36 **Termine 2016**

STEUERN

37 **Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus**
Einkommensteuergesetz

38 **KWK-Nutzung der Wohnungsunternehmen und erweiterte Gewerbesteuerkürzung**
Blockheizkraftwerke

Ergebnisabführungsvertrag
Neuregelung bei der handelsrechtlichen Pensionsrückstellungsermittlung

39 **BFH bestätigt die EK 02-Abgeltungssteuer**
Körperschaftsteuer

Vermietung von Gebäuden zur Unterbringung von Flüchtlingen
Umsatzsteuer

RECHT

40 **Terminsteuerungsmöglichkeiten im Bauvertrag**
Schneller bauen – Fristen, Vertragsstrafe und Co.

42 **Gesetz zur Verbesserung der zivilrechtlichen Durchsetzung von Verbraucherschützenden Vorschriften des Datenschutzes**
Datenschutzerklärung auf Internetseiten

TECHNIK UND MULTIMEDIA

43 **Für jede Aufzugsanlage ist bis spätestens 31. Mai 2016 ein Notfallplan anzufertigen**
Aufzugsanlagen

45 **Smart Home- und AAL-Technologien in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft**
Studie GdW / Smarthome Initiative

46 **Keine analogen Kabelbelegungen im Frequenzbereich des zivilen Flugfunks**
Sicherheitsfunk-Schutzverordnung (SCHUTSEV)

47 **FÜR SIE GELESEN**

48 **SEMINARE**



Foto: Sergey Nivens - fotolia.com

SCHWERPUNKT NOVELLIERUNG DER ENERGIEEINSPARVERORDNUNG – EnEV 2016

Novellierung ohne Neues?

Die Zukunft der EnEV auf dem Prüfstand

Die Landesbauminister haben sich Ende 2015 im Rahmen einer Sonderbauministerkonferenz über die generelle Notwendigkeit zur Überarbeitung beziehungsweise Neuausrichtung der EnEV 2014 verständigt. Der Hintergrund liegt auf der Hand. Aufgeschreckt durch die Ergebnisse der Bundesbaukostensenkungskommission (zum Beispiel 40-prozentige Baukostensteigerung durch staatliche Einflussfaktoren von 2000 bis 2014) und gefangen in den getätigten Zusagen von Bundesbauministerin Barbara Hendricks beim Klimaschutzgipfel in Paris, ist die Novellierung unumgänglich geworden. Experten rechnen mit einem weiteren zu erwartenden Anstieg der Baukosten durch die aktuelle Stufe der EnEV 2014 um bis zu sieben bis neun Prozent. Schon die vorherigen Anforderungen der EnEV haben mit circa plus 29 Prozent einen besonders hohen Anteil an der bisherigen Baukostenentwicklung gehabt. Das damit verbundene Ziel, Energie einzusparen, um Kohlendioxid zu verhindern, wurde in der Praxis trotz des hohen Aufwands nachweislich nicht in der erhofften und auch notwendigen Größe erreicht. Insofern ist die Notwendigkeit zur Überprüfung der Gesamtstruktur der EnEV auch durch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nur zu begrüßen.

Auch aus dem Bundeswirtschaftsministerium wurde im Dezember 2015 angekündigt, man wolle die Vereinheitlichung von Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) und EnEV 2014 in diesem Jahr in Angriff

nehmen. Um die für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft relevanten Aspekte frühzeitig in die Diskussion einbringen zu können, hat sich der GdW im März 2016 mittels direktem Anschreiben und begleitender ausführlicher Stellungnahme (siehe unten) an die Minister Gabriel und Altmei-

” **Experten rechnen mit einem weiteren zu erwartenden Anstieg der Baukosten durch die aktuelle Stufe der EnEV 2014 um bis zu 9 Prozent**

er gewandt. Es stand sonst zu befürchten, dass wieder einmal Fakten in Form eines Referentenentwurfes geschaffen würden, ohne dass wichtige Partner wie die Wohnungswirtschaft ausreichend gehört worden wären. Die zuletzt gemachten Erfahrungen im Rahmen der Novelle des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes (KWKG) sind diesbezüglich beispielhaft.

Der VdW Rheinland Westfalen hat in Vorbereitung einer wohnungspolitischen Positionierung zum Thema „Novellierung der EnEV“ bereits im Februar 2016 einen Arbeitskreis gegründet. Neben beteiligten Fachreferenten des Verbandes wurden für die wissenschaftliche Beratung und Bewertung Prof. Dr. Viktor Grinewitschus, Techem Stiftungsprofessur für Energiemanagement in der Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School, sowie Prof. Dr.-Ing. Armin Just, Professur für Bautechnik an der EBZ Business School, hinzugezogen.

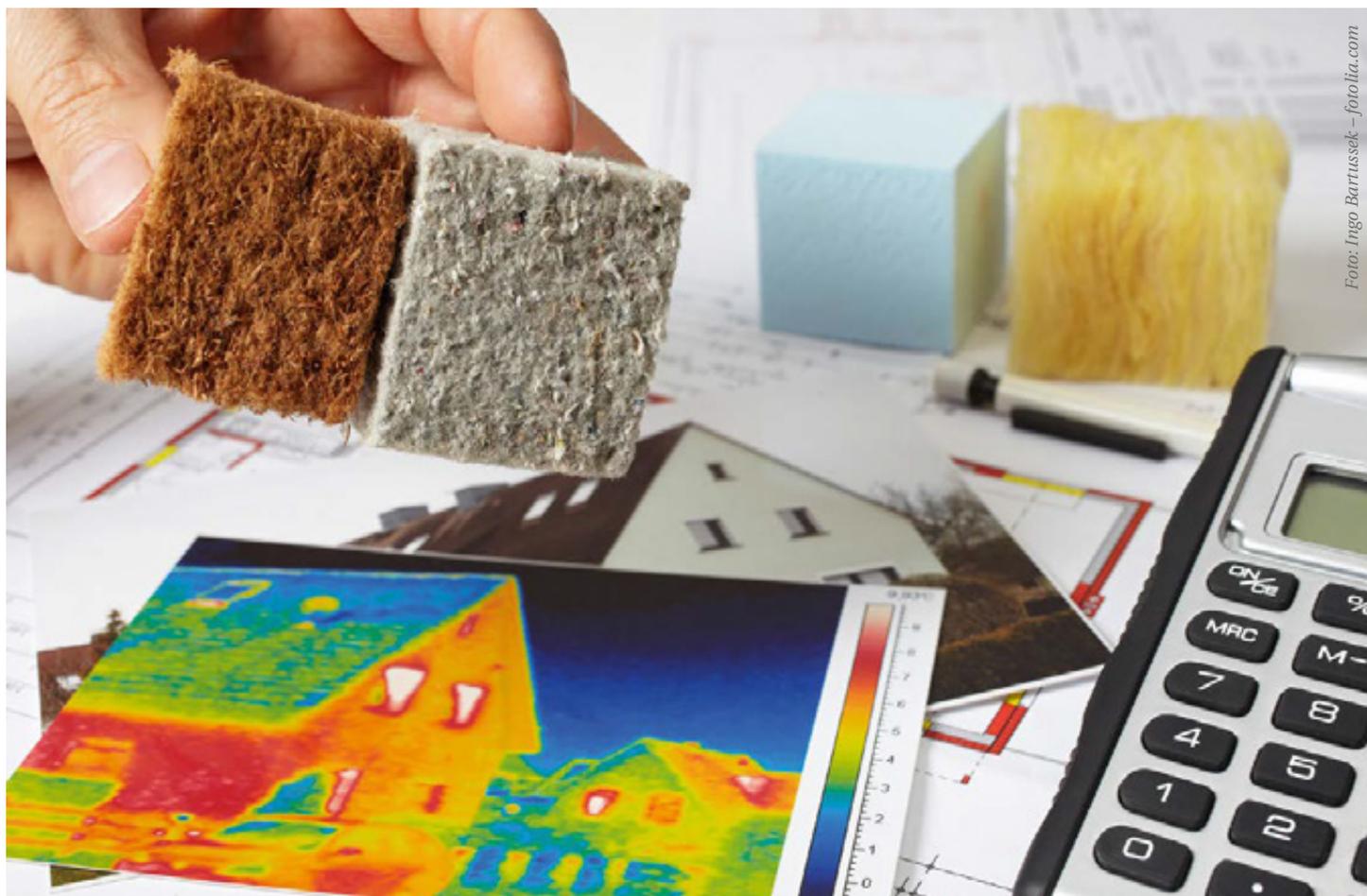
Zusammengefasst stellen die Teilnehmer fest, dass die eigenen Ergebnisse mit den Vorschlägen des GdW vom 10. März 2016 weitestgehend übereinstimmen:

Vor allem das Ziel, die kommende EnEV auf die konsequente Vermeidung des klimaschädlichen Kohlendioxid-ausstoßes bei der Energiegewinnung abzustellen, sieht der VdW Rheinland Westfalen als besonders sinnvoll an. Eine Umstellung auf CO₂ verstärkt für Gebäude die Anreizwirkung hinsichtlich des Klimaschutzes. Sie führt zu einer ganzheitlichen Betrachtung der Ziele der Energiewende: Effizienz, Erneuerbare Energien und CO₂-Minderung.

Dafür wären allerdings zuvor notwendige Grundlagen zu erarbeiten: Eine einheitliche Methodik zur Ermittlung von CO₂-Emissionen müsste entwickelt werden. Für eine Umstellung der Anforderung sollte aus Sicht des GdW das derzeitige Referenzgebäude der EnEV 2016 in seiner Ausgestaltung von Wärmeschutz und Anlagentechnik die Basis geben. Das Referenzwohngebäude muss auf Basis einer Gasbrennwerttechnik und einer Abluftanlage beibehalten werden.

Im Detail bewertet die Arbeitsgruppe des VdW diverse Fragen zum Referenzwohngebäude abweichend vom GdW. An den Anforderungen des aktuellen Referenzgebäudes mit der Festlegung zum konkreten Mindeststandard einer Wärmedämmung darf nicht festgehalten werden. Die EnEV soll zukünf-

>>



tig gerade nicht allein auf die Dämmung abstellen und konkret vorgeben, welcher Dämmstandard zu erreichen ist, sondern stattdessen auf die Gesamtenergiebilanz ausgerichtet werden. Ziel sind Flexibilität und Technologieoffenheit für den Bauherrn.

Daher ist es erforderlich, dass eine künftige Novellierung zur Idee des Referenzgebäudes der EnEV 2014 zurückkehrt. In dieser Fassung hat das Referenzgebäude nämlich nur das Ziel der Energieeinsparung vorgegeben, ohne auf konkrete Dämmwerte abzustellen. Vorgeschrieben waren die Verbrauchswerte des Referenzgebäudes, der Weg dahin blieb den Konstrukteuren überlassen. Mit der EnEV 2016 wurde dieser Weg dahingehend verlassen, dass nun die Wärmedämmung des Referenzgebäudes als Mindeststandard definiert wurde, auch wenn es andere Wege gibt, den Energiebedarf des Referenzgebäudes zu erreichen. Nach Sicht des VdW Rheinland Westfalen wird dadurch der Einsatz innovativer Lösungen gebremst.

Darüber hinaus muss die Möglichkeit der Anrechnung alternativer Energien in den

Regelungen der EnEV umfassender berücksichtigt werden. Die Anrechenbarkeit von erzeugtem Strom aus erneuerbaren Quellen ist zu verbessern.

Auch die klimaschutzfreundliche Versorgung der Mieter mit Strom (und Wärme) sollte bei der Gesamtbetrachtung des Systems Wohngebäude insgesamt berücksichtigt werden und entsprechend bei der Berechnung einfließen. Dementsprechend sollte es das Ziel sein, auf den Gesamt-CO₂-Bedarf eines Gebäudes abzustellen, ohne eine Trennung von Gebäude und Nutzern vorzunehmen.

Wie der GdW betrachtet es auch der VdW als essenziell, dass das Wirtschaftlichkeitsgebot gemäß § 5 Abs. 1 Energieeinsparungsgesetz (EnEG) als Grundlage aller ordnungsrechtlichen Anforderungen bestehen bleiben muss. Die Mehrkosten für zusätzliche Investitionen in Energieeffizienz müssen durch die zusätzlichen Einsparungen für den jeweiligen Bauherrn wirtschaftlich darstellbar sein.

Prof. Dr. Grinewitschus kritisiert jedoch gerade im Hinblick auf dieses Wirtschaftlich-

keitsgebot, dass die behaupteten Einsparpotenziale der EnEV-Maßnahmen wissenschaftlich nicht ausreichend nachgewiesen seien. Dass es in der Praxis zu erheblichen Abweichungen von theoretisch berechneten Energieeinsparpotenzialen zu den realen Energieverbräuchen kommt, ist gemeinhin bekannt. Pauschal errechnete Einsparungen treten regelmäßig nicht ein. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen sollte vor einer Novellierung der EnEV zunächst wissenschaftlich fundiert untersucht und ausgewertet werden. Es bedarf einer realistischen und fundierten Datenerhebung, bevor an eine Novellierung der Vorschriften zu denken ist. Der VdW Rheinland Westfalen konnte Landesbauminister Groschek zur Bereicherung der Diskussion mit einer Stellungnahme mit den oben genannten Argumenten zur kurzfristig einberufenen Sonderbauministerkonferenz am 14. April 2016 unterstützen. Diese ging ergebnisoffen auseinander. FRK

FORDERUNGEN DER BAUMINISTER

Landesvertreter lassen in Berlin einfach nicht locker

Im Herbst 2015 hatten die Bauminister der Länder mit Bundesbau- und Umweltministerin Barbara Hendricks darüber debattiert, ob nicht angesichts des erheblichen Neubaubedarfs die nächste Stufe der Energieeinsparverordnung (EnEV) verschoben werden sollte. Die Zeit dafür schien günstig, denn nicht nur war eine Abnahme der Flüchtlingszahlen nicht absehbar und der Handlungsdruck, schnell die Rahmenbedingungen für den Bau vieler bezahlbarer Wohnungen zu schaffen enorm – es lagen inzwischen auch verschiedene Studien und Untersuchungen vor, die eins gemeinsam hatten: Sie machten transparent, wie weit bei der EnEV 2016 die Lücke zwischen Aufwand und Energieeinsparungen auseinanderklafft.

Baukostensteigerung konnte nicht verhindert werden

Die EnEV-Verschärfung kam letzten Endes doch, weil die Bundesbau- und Bundesumweltministerin sie als entscheidende Hilfe ansah, bei der Klimakonferenz in Paris auch gegenüber den Vertretern anderer Staaten weitere Schritte auf dem Weg zur Energiewende anmahnen zu können. Eine weitere Baukostensteigerung um etwa sieben Prozent war die Folge.

Dennoch hatte die Bauministerkonferenz am 30. Oktober 2015 auch Gutes gebracht: Die Wohnungswirtschaft im Westen konnte den Beschluss begrüßen, das bisherige System von EnEV und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz im Hinblick auf eine Neuordnung zu überprüfen. NRW-Bauminister Michael Groschek sagte dazu: „Wir wollen Klimaschutz und bezahlbares Wohnen besser miteinander in Einklang bringen. Die EnEV muss neu gedacht werden, damit sie weder Papiertiger noch Baubremse ist.“

Forderung nach EnEV-Neukonzeption erneuert

Inzwischen zeigt sich, dass die Bauminister offenbar nicht planen, das Thema der EnEV-Neukonzeption schnell ad acta zu legen: Auf einer Sonderbauministerkonferenz am 13. April 2016 haben sie ihre Forderung nach einer strukturellen Neukonzeption der EnEV erneuert. Sie haben das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit an seine Ankündigung erinnert, in der ersten Jahreshälfte 2016 im Rahmen einer Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Modelle zu erarbeiten und auf einer Sonderbauministerkonferenz vorzulegen.

Auch haben die Bauminister der Länder deutlich unterstrichen, dass die Anforderungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und Vereinfachung mit dem vorgelegten Gutachten von Bundeswirtschafts- und Bundesbauministerium zur EnEV 2017 nicht erfüllt sind (mehr dazu auf den Seiten neun bis elf in diesem VerbandsMagazin).

„Ehrliche Debatte ist notwendig“
 „Wir brauchen die ehrliche Debatte darüber, ob ein ‚Weiter so‘ bei der Energiewende tatsächlich funktionieren kann“, sagt VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter über die laufende Diskussion. „Es kann nicht darum gehen, die Dinge schönzureden. Dass die Bauminister der Länder ganz genau hinsehen, ob eine neue EnEV nach dem alten Muster überhaupt noch dem Wirtschaftlichkeitsgebot entspricht, halten wir für sehr sinnvoll und für dringend notwendig, um weitere Fehlentwicklungen zu vermeiden.“ Rychter unterstreicht, dass es nicht darum gehe, die Energiewende im Gebäudebereich aufzuhalten oder gar rückgängig zu machen. „Aber wenn wir die Möglichkeit sehen, durch eine Neukonzeption auch neue Spielräume zu eröffnen, dann sollten wir diese Möglichkeit doch unbedingt nutzen.“

AW



Foto: Bauministerkonferenz

Das nicht so effiziente Effizienzhaus

KfW 55 >> Warum es keine gute Idee ist, das Effizienzhaus 55 für Mehrfamilienhäuser ab 2021 zur Mindestanforderung im Neubau zu machen, stellte der GdW in seinem Rundschreiben vom 2. Mai 2016 ausführlich vor. Hier werden die wichtigsten Argumente gegen eine solche weitreichende Verschärfung noch einmal zusammengefasst.

Deutschland braucht deutlich mehr kostengünstige Wohnungen, auch über 2021 hinaus, wie eine Reihe von Studien in jüngster Zeit belegt hat. Wenn angesichts dieser – auch sozial- und gesellschaftspolitischen Herausforderung – das Effizienzhaus 55 zum energetischen Mindeststandard wird, dann werden Wohnungsunternehmen im Mehrgeschosswohnungsbau vor eine schier unlösbare Aufgabe gestellt: Sie sollen viel bauen, sie sollen kostengünstig bauen und sie sollen auf dem energetisch höchst anspruchsvollen Standard Effizienzhaus 55 bauen – und das alles gleichzeitig.

Welche Mehrkosten beim Wohnen und Bauen entstehen tatsächlich durch das Effizienzhaus 55?

Der Effizienzhausstandard 55 macht entsprechend dem für die Baukostensenkungskommission erstellten Gutachten (Stoy) für Mehrfamilienhäuser Mehrinvestitionen von mindestens 190 Euro/m² (Institut Wohnen und Umwelt (IWU)) notwendig. Die Mehrinvestitionen werden vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) sogar mit 220 Euro/m², in der Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“ der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE Kiel, Walberg) mit 233 Euro/m² angegeben. Die im Wirtschaftlichkeitsgutachten zur Energieeinsparverordnung (EnEV) angesetzten Kosten liegen dagegen weit unter diesem Niveau: Hier wird für Mehrfamilienhäuser lediglich von Mehrkosten zwischen 29 Euro/m² und 78 Euro/m² ausgegangen, je nach Gebäudegröße und Anlagentechnik. Diese Zahlen haben mit der Realität wenig zu tun.

Tatsächliche Energieeinsparung in Mehrfamilienhäusern geringer als berechnet

Hinzu kommt, dass für Mehrfamilienhäuser die Energieeinsparung bei höheren Standards als EnEV 2009 meist deutlich unter dem zuvor berechneten Wert liegt. Damit

entsteht für die Mieter bei höheren energetischen Standards ein noch schlechteres Kosten-Nutzen-Verhältnis als in den Berechnungen. Das Wirtschaftlichkeitsgutachten weist berechnete Energieeinsparungen zwischen 8 und 15 Cent/m² und Monat aus, wobei die 15 Cent/m² sich auf einen Gaspreis von 7,5 Cent/kWh beziehen. Bei 5 Cent/kWh beträgt die rechnerische Einsparung nur 10 Cent/m² und Monat.

Geringe Verbreitung von Effizienzhäusern 55 am Markt

Höhere Standards als das derzeit übliche Effizienzhaus 70 sind wegen des mangelhaften Kosten-Nutzen-Verhältnisses im Markt nicht weit verbreitet. Im Jahr 2015 lagen nur circa 12,5 Prozent des Bauvolumens bei Effizienzhaus 55 oder besser. Diese Bauten machten 25 Prozent aller KfW-Förderfälle aus, und die KfW förderte etwa jedes zweite Bauvorhaben.

Das zeigt: Der Effizienzhaus 55-Standard ist mit Förderung nur schwer und ohne Förderung im Mehrfamilienhausbereich so gut wie gar nicht oder nur zu sehr hohen Mieten umsetzbar. Damit konterkariert das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) die im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) vereinbarten Ziele.

Neue Mehrfamilienhäuser haben bereits heute einen vergleichsweise geringen Primärenergiebedarf

Mehrfamilienhäuser weisen durch ihre Kompaktheit bereits heute, nach EnEV 2016, einen vergleichsweise geringen Primärenergiebedarf von circa 45 kWh/m²a auf – Einfamilienhäuser liegen durch ihre Kubatur dagegen bei circa 60 kWh/m²a. Dazu kommt, dass die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 70 m² im Allgemeinen nur halb so groß sind wie Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (120 m²). Der energetische Vorsprung zeigt sich auch

in der Summe: 2014 wurden deutlich mehr Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (128.000) als in Ein- und Zweifamilienhäusern (98.000) errichtet – der zusammen gerechnete Primärenergiebedarf liegt im Mehrfamilienbereich aber insgesamt mit 403 Gigawattstunden (GWh) sehr deutlich unter dem im Ein- und Zweifamilienhausbereich von 706 GWh. Das zeigt, dass Mehrfamilienhäuser im Vergleich zu anderen Gebäudearten bereits heute ein sehr gutes energetisches Zeugnis vorweisen können.

Die im Wirtschaftlichkeitsgutachten für die neue EnEV definierten Anforderungen sind nicht technologieoffen

Um wirklich technologieoffene Anforderungen zu gestalten, müsste in der neuen EnEV



für Mehrfamilienhäuser ein wirtschaftlich baubares Referenzgebäude auf der Basis von Gasbrennwerttechnik und thermischer Solaranlage definiert werden. Diese Lösung hat im Wirtschaftlichkeitsgutachten allerdings eine absurde Amortisationszeit von 64 bis 69 Jahren. Selbst im günstigsten Fall – bei höheren Energiepreissteigerungen – liegt die Amortisationszeit im Gutachten noch bei über 40 Jahren.

Das Gutachten bietet als wirtschaftliche Lösung für große Mehrfamilienhäuser Sole-Wasser-Wärmepumpen und Pelletkessel an, mit Amortisationszeiten von 26 bis 28 Jahren. Diese Techniken sind aber nicht überall anwendbar – vor allem nicht in Innenstädten. Denn Wärmepumpen erfordern große Grundstücke und Holzpellets benötigen große Lagerflächen und bei der Verbrennung entsteht Feinstaub. Der Einsatz von Wärmepumpen ist in Mehrfamilienhäusern auch immer nur mit einer zusätzlichen Wärmequelle möglich, wenn die angestrebten Wirkungsgrade erreicht werden sollen. K.-o.-Kriterium für den Wirkungsgrad ist die Warmwasserbereitung, da sie aus hygienischen Gründen höhere Vorlauftemperaturen erfordert (~ 65°C).

Es würde demnach bei Mehrfamilienhäusern mindestens bivalente Systeme zur Wärmeerzeugung geben – und gegebenenfalls noch ein weiteres System, wenn man aus Platzmangel oder wegen der vorhandenen geologischen Verhältnissen nur einen geringen Teil der Wärmelieferung über die Wärmepumpe abdecken kann. Systeme mit mehr als zwei Wärmequellen sind jedoch hydraulisch anspruchsvoll und im Betrieb zu optimieren und zu überwachen. Sie funktionieren nur mit einer Gebäudeleittechnik, die wiederum zu höheren Gestehungskosten führt. Im Ergebnis heißt das: zusätzlicher (personeller) Aufwand, zusätzliche Kosten durch Wartungen, Überwachung und Instandsetzung und damit noch höhere Mieten.

Der Einsatz von Blockheizkraftwerken (BHKWs) ist keine generelle Lösung, weil es bei der untrennbar verbundenen Stromverwendung zum einen keine Planungssicherheit bei der Förderung im KWKG-Gesetz gibt und zum anderen weil für Mieterstrom nach wie vor eine Reihe Hemmnisse bestehen. Es ist unklar, wie dann in Innenstädten, die nicht über primärenergetisch günstige Fernwärme versorgt werden (vergleichbar



PRAXISBEISPIEL

Realistisch angesetzte Mehrkosten beim Wohnungsbau auf Effizienzhaus-55-Niveau von 190 Euro/m² führen bei einer Ausgangsmiete von acht bis neun Euro/m² zu einer Mieterhöhung von 0,5 bis 0,8 Euro/m². Bei einer Wohnfläche von 65 m² entspricht dies einer Mieterhöhung von 32 bis 52 Euro pro Monat. Demgegenüber steht eine theoretische Energiekostensparnis von acht bis zehn Cent/m². Bei einer Wohnfläche von 65 m² entspricht dies einer Einsparung von 5,2 bis 6,5 Euro pro Monat. In der Praxis fallen die Energieeinsparungen erfahrungsgemäß geringer aus. Dazu kommen je nach Anlagentechnik Wartungskosten (zum Beispiel für Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung laut Gutachten sechs Cent/m² oder bei 65 m² 3,9 Euro im Monat).

den Wärmepumpen- und Pelletlösungen), überhaupt noch für normale und geringe Einkommen gebaut werden kann.

Unrealistische Zinssätze im Wirtschaftlichkeitsgutachten

Das Gutachten rechnet über 30 Jahre mit einem Realzinssatz von einem Prozent. Auf dieser Basis könnten Wohnungsunternehmen nicht investieren. Zum einen ist ein Realzinssatz von einem Prozent (eineinhalb Prozent Zins und ein halbes Prozent Inflation) langfristig nicht realistisch. Langfristig sind es eher zwei bis drei Prozent (zwei Prozent Inflation (Ziel der Europäischen Zentralbank) und vier bis fünf Prozent Zins). Zum anderen kann sich kein Unternehmen aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten auf eine Amortisationszeit von 30 Jahren bei einem Zinssatz von einem Prozent einlassen, denn das gilt dann auch für das Eigenkapital. Schon allein wegen der Risikoabdeckung ist eine Eigenkapitalrendite von drei Prozent nötig.

Unrealistischer Gaspreis

Während die Preissteigerungen bei den anderen Energieträgern realistisch betrachtet werden, wird der Gaspreis nicht praxisgerecht mit 7,5 Cent/kWh angesetzt. Derzeit liegen wir hier eher bei 5 Cent/kWh und die Wirtschaftlichkeit von Gaslösungen im erhöhten Standard ist eigentlich noch schlechter als im Gutachten ausgewiesen. **FRK**



Foto: stockWERK – fotolia.com

INTERVIEW MIT >> Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

„Ökologie und Ökonomie gehören auch beim Bauen und Wohnen zusammen“

Auf Landesebene war der nordrhein-westfälische Bauminister Michael Groschek bereits in 2013 einer der Hauptverantwortlichen für die Entstehung des erfolgreichen „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, demografiegerecht, energieeffizient“. Inzwischen hat er eine Wohnungsbauffensive ausgerufen und die Förderbedingungen im Land weiter verbessert, während er sich im Bund für ein Umdenken bei den Vorschriften zur CO₂-Reduktion einsetzt. In der Bundesbauministerkonferenz ist Groschek eine der vehementesten Stimmen für die Neukonzeption der EnEV-Systematik.



Minister Michael Groschek

VM: Minister Groschek, Sie haben jüngst im Rahmen der Sonderbauministerkonferenz am 13. April 2016 Ihre Forderung nach einer strukturellen Neukonzeption der Energieeinsparverordnung unterstrichen. Was erwarten Sie von dieser Neukonzeption?

Michael Groschek: Es geht hier um Energieeffizienz bei Gebäuden. Die bundesrechtlichen Regelungen zur Energieeinsparung und zum Einsatz von erneuerbaren Energien sollen zusammengeführt werden. Ich halte es für richtig, dass die Bundesregierung diese Regelungen zusammenbringt und die Anwendung vereinfachen will. Das allein reicht mir aber nicht. Wir müssen nicht nur zwei Gesetze besser als bisher kombinieren, sondern auch zwei zentrale gesellschaftliche Ziele. Diese Ziele sind für mich: eine hohe Klimaschutzwirkung einerseits, niedrige Bau- und Bewirtschaftungskosten andererseits. Wir stehen vor erheblichen Herausforderungen bei der Bereitstellung von Wohnraum. Vor allem im Hinblick auf Bündnisse für bezahlbares Bauen und Wohnen im Bund und den Ländern muss der Aspekt der Baukostensenkung beachtet werden. Die gesellschaftliche Akzeptanz der rechtlichen Regelungen ist der Schlüssel zum Erfolg. Wir müssen die Bürger mitnehmen.

VM: Das Bundeswirtschafts- und das Bundesbauministerium haben ein Gutachten zur EnEV 2017 vorgelegt. In ihm vertreten Forscher des

Wuppertal-Instituts den Standpunkt, dass Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und Vereinfachung auch bei einer weiteren EnEV nach dem alten Muster erreicht werden können. Wie bewerten Sie dies?

Michael Groschek: Ich hätte mir gewünscht, dass der Bund die Länder beteiligt, bevor solche Forschungsaufträge vergeben werden. Stattdessen sind wir jetzt teilweise sehr kurzfristig mit umfangreichen Gutachten konfrontiert, in deren Aufgabenbeschreibung die Länder nicht eingebunden waren. Das ist leider überhaupt nicht hilfreich. Viel deutet darauf hin, dass der vorgeschlagene Weg zu kompliziert und kostenaufwendig ist. Nordrhein-Westfalen und die anderen Länder haben der Bundesregierung ihre Unterstützung für die Erarbeitung praktikabler Modelle künftiger gesetzlicher Regelungen angeboten. Dazu stehen wir.

VM: Im Bund wurde als Ergebnis des von Barbara Hendricks ins Leben gerufenen Bündnisses für Wohnen eine Baukostensenkungskommission eingerichtet, die wohl als erste ihrer Art einen recht konkreten Vorschlagskatalog zum Thema Energieeinsparung und Kosten erarbeitet hat. Hat man sich mit diesen Ergebnissen bereits konkret genug auseinandergesetzt?

Michael Groschek: Das müsste zunächst einmal die Bundesregierung für sich selbst beantworten. Aus meiner Sicht bildet der gegenwärtige Vorschlag der Bundesregierung die Empfehlung der Baukostensenkungs-

kommission in Hinblick auf das Thema ENEC/EEG nicht ausreichend ab. Alle Vorschläge und Optionen, die auf dem Tisch liegen, verdienen eine sorgfältige Prüfung. Sehr wahrscheinlich brauchen wir dazu auch ergänzende Gutachten. Das erfordert Zeit, die wir uns nehmen müssen. Die Bundesregierung will aber offenbar daran festhalten, die Rechtsverordnung für Niedrigstenergiegebäude in einer ersten Stufe noch vor Beginn des nächsten Jahres zu erlassen. Aus meiner Sicht ist das jetzt kein gangbarer Weg mehr.

VM: Was sind nun Ihre Erwartungen an Berlin?

Michael Groschek: Die Bundesregierung teilt ja unser Ziel, unter Abwägung aller gesellschaftlichen Anforderungen im Wohnungsbau höhere Erstellungskosten zu vermeiden. Ich wünsche mir nun, dass wir dieses gemeinsame Ziel konsequent auch auf die gesetzlichen Regelungen zur Energieeffizienz anwenden. Das bedeutet keinen Rückzug beim Klimaschutz. Aber höhere Kosten als nach EnEV-Standard 2016 würden allen Anstrengungen zuwiderlaufen, die Baukosten zu dämpfen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit sowie Vereinfachungen des Regelwerks sind dabei auch zur Stärkung der Akzeptanz aller Beteiligten zu berücksichtigen. Ökologie und Ökonomie gehören auch beim Bauen und Wohnen zusammen.

INTERVIEW MIT >> Michael Groß, Mitglied des Deutschen Bundestags und wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion

„Stete Fortschreibung der immergleichen Kriterien führt nicht zu gewünschten Zielen“

Die Diskussion über den richtigen Weg zur Energiewende im Gebäudebereich ist im vollen Gange. An ihr maßgeblich beteiligt ist Michael Groß, mit dem wir über die Entwicklungen in Berlin und Wirkungen der Baukostensenkungskommission sprechen konnten.

VM: Herr Groß, die Fehlentwicklungen in der Wohnungspolitik der vergangenen Jahre führen jetzt zu einem hohen Neubaubedarf. Günstige neue Wohnungen können nur entstehen, wenn Neubau bezahlbar ist. Dennoch hat in Berlin bereits die Diskussion über weitere Stufen der EnEV begonnen. Die letzte Stufe, die zum 1. Januar 2016 in Kraft trat, hat das Bauen nach ersten Einschätzungen noch einmal um sieben Prozent verteuert. Wie stehen Sie zu einem neuerlichen Anstieg der Baukosten?

Michael Groß: Die im Januar 2016 in Kraft getretene vorläufig letzte Stufe der EnEV wurde bereits in der vergangenen Legislatur beschlossen und ist lediglich ab dem 1. Januar 2016 in Kraft getreten. Eine weitere Verschärfung der EnEV ist derzeit nicht geplant. Insbesondere habe ich mich zur letzten EnEV-Novelle dafür erfolgreich eingesetzt, dass der Bestand aus einer weiteren Verschärfung rausgenommen wird. Die derzeitige Debatte erfolgt um die von der EU geforderte Definition des Standards für ein Niedrigstenergiehaus. Ich halte den derzeitig definierten Standard mit der EnEV 2016 durchaus für einen geeigneten Standard für eine Definition, wie sie von der EU im Rahmen der EU-Gebäuderichtlinie eingefordert wird.

VM: Erst im vergangenen Jahr hat die Baukostensenkungskommission eine Reihe von Kostentreibern im Wohnungsbau identifiziert, darunter eben auch die laufende Verschärfung der Auflagen für Energieeffizienz. Was führt dazu, dass die Empfehlungen der Kommission bisher so wenig politischen Widerhall hervorgerufen haben?

Michael Groß: Wir Parlamentarier nehmen die Empfehlungen des Bündnisses, Teil dessen die Kommission war, sehr ernst.

Das Gleiche gilt für das Ministerium. Unter anderem steht daher eine Novelle der Baugesetzgebung an. Mit der Schaffung der neuen Baugebietstypologie „Urbanes Gebiet“ wird hier die Möglichkeit für stärkere Verdichtung im Innenstadtbereich ermöglicht. Gleichzeitig ist eine Vereinheitlichung und Anpassung der unterschiedlichen Standards in den Bundesländern in Bezug auf die Baumusterverordnung im Abstimmungsprozess mit der Union. Leider bestehen scheinbare Zielkonflikte zwischen bezahlbarem Wohnen und Klimaschutz. Wir brauchen jedoch keine ideologiegetriebene Politik, sondern pragmatische zukunftsorientierte Lösungen.

VM: Die Bauminister der Länder sprechen sich dafür aus, die Systematik der EnEV zumindest zu überdenken. Was halten Sie von der Idee, künftig eher CO₂-Einsparungen anstatt Energieeinsparungen als Grundlage zu nehmen?

Michael Groß: Die EnEV auf Grundlage der EU-Gebäuderichtlinie war ursprünglich ein Ansatz für verstärkten Klimaschutz im Gebäudebereich. Die stete Fortschreibung der immergleichen Kriterien zur Einsparung führen trotz hohen finanziellen Mitteleinsatzes von Fördergeldern nicht zu den gewünschten Zielen. Die EnEV ist aufgrund der geringen Sanierungsquote kein Erfolgsmodell. Es ist daher ein Umdenken hin zur Quartiersentwicklung neben der einzelnen Betrachtung der Gebäude notwendig. Es geht um technologieoffene Maßnahmen und die Energiegewinnung, -speicherung und -effizienz gleichermaßen. Ich setze mich für folgende Punkte ein: stärkerer Ausbau der Erneuerbaren Energien auch zur Nutzung für Wärme und Transport; Beseitigen von Hemmnis-



Michael Groß

sen für die Gewinnung und Nutzung vor Ort (Prosumer-Konzepte); Stärkung der dezentralen Energieerzeugung und -versorgung sowie Ausbau der Speichertechnologien (Wärme und Strom) mit dem Fokus auf Quartierslösungen; intelligente, flexible und technologieoffene Förderpolitik bei der energetischen Sanierung, beim Neubau sowie Orientierung

an tatsächlichen, gemessenen Einsparungen von Treibhausgasen jenseits vorab mathematisch errechneter Einspargrößen; Stärkung der energetischen Sanierung mit Quartiersbezug im Rahmen integrierter Stadtentwicklungskonzepte mit sektorübergreifendem Ansatz; verstärkte Betrachtung des Einsatzes grauer Energie, die Berücksichtigung nachhaltiger, gesundheits- und umweltverträglicher Bauweisen sowie der Lebenszykluskosten.

VM: Sehen Sie die Gefahr, dass angesichts der aktuell wieder sinkenden Flüchtlingszahlen das Thema Wohnungsneubau erneut in den Hintergrund gedrückt wird?

Michael Groß: Nein. Wir benötigen in Wachstumsregionen mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Zielgruppen in unterschiedlichen Lebenslagen, der unter anderem auch barriere reduziert oder -frei ist. Daher hat die SPD-Bundestagsfraktion und das zuständige Bundesbauministerium unter Leitung der Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks unter anderem die Kompensationsmittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung verdoppelt. Gerade der Bedarf an sozialverträglichem Wohnraum wird weiter hoch bleiben.

INNOVATIONCITY

So geht der Rollout vorstatten

In Bottrop wurden die Ideen von InnovationCity erstmals Wirklichkeit, nun sollen sie auch in anderen Kommunen umgesetzt werden: 20 Wohn- und Stadtquartiere hat man im Mai 2016 für den Rollout ausgewählt (siehe VM 5/16). Im Juli 2016 beginnt nun die Konzeptphase, in der zeitversetzt in den ausgewählten Quartieren die konzeptionellen Grundlagen für eine Reduktion des CO₂-Ausstoßes geschaffen werden. Die Bearbeitungszeit in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen beträgt je Quartier voraussichtlich sechs Monate.

Die Konzeptphase soll enden mit der Unterzeichnung einer Vereinbarung der in den Quartieren handelnden Akteure mit dem Ziel, die entwickelten Maßnahmen im Rahmen einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung umzusetzen. Damit wird in eine

möglichst zeitnah beginnende Umsetzungsphase übergeleitet. Da diese Umsetzungsphase nicht Bestandteil der EFRE-Förderung ist, wird bereits während der Konzeptphase versucht, weitere Fördermöglichkeiten für das Projektmanagement und die Projektsteuerung zu generieren.

Über die Initiierung von Entwicklungsprozessen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen in den 20 ausgewählten Quartieren hinaus dient das „Ausrollen“ auch dem Erfahrungsaustausch hinsichtlich der Erstellung notwendiger integrierter Quartierskonzepte.

Insbesondere für die Wohnungswirtschaft ist das Projekt hochinteressant, da sich InnovationCity mit vielen technologieoffenen Ansätzen und der klugen Verknüpfung verschiedener Technologien zur Energie-



einsparung befasst. Die Betrachtung von Einzelobjekten und Einzelmaßnahmen tritt zurück, die quartiersweise Betrachtung dafür in den Vordergrund. Damit sind Bottrop und die nun kommenden neuen InnovationCity-Quartiere geeignete Teststrecken für jene Art von technologieoffener Denkweise, die nach Vorstellung der Wohnungswirtschaft die alte, starre und offenbar inzwischen ins Leere laufende EnEV-Systematik ablösen sollte. AW

Referentenentwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energie- und Stromsteuergesetzes

Der GdW positionierte mit seiner Stellungnahme vom 25. Mai 2016 in der Debatte zum Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energie- und Stromsteuergesetzes die wohnungswirtschaftliche Perspektive. In der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) sieht die Wohnungswirtschaft einen wesentlichen Aspekt, die steigenden energetischen Anforderungen dennoch wirtschaftlich und bezahlbar für die Mieter zu erfüllen, denn die KWK stellt durch die kombinierte Erzeugung einen wesentlich geringeren Primärenergiefaktor für die Wärme zur Verfügung, der sich wiederum auf die erforderliche Gebäudehülle auswirkt. Ohne KWK steht die Wohnungswirtschaft hinsichtlich der Erfüllung der EnEV 2016 im Zusammenhang mit dem EEWärmeG der zukünftigen KfW-Förderung und der energetischen Stadtsanierung vor erheblichen Problemen. Die Lage der kleinen KWK darf auf keinen Fall verschlechtert werden.

Die Novellierung enthält jedoch bisher wesentliche Regelungen, die kleine KWK und Mieterstromlösungen in Gebäuden

und Wohnquartieren gefährden können. Dies sind beispielsweise:

- die geplante Neuregelung in § 8d StromStG-E, die zu einer faktischen Abschaffung der Stromsteuerbefreiung für Quartierslösungen der dezentralen Stromversorgung führen würde (bisher § 9 Abs. 1 Nr. 3 StromStG),
- die geplante Neuregelung in § 8e StromStG-E, die zu einer faktischen Abschaffung der Stromsteuerbefreiung für Strom aus erneuerbaren Energieträgern führen würde (bisher § 9 Abs. 1 Nr. 1 StromStG).

Bei dezentralen BHKW-Projekten in der Wohnungswirtschaft fällt derzeit keine Stromsteuer an, wenn der erzeugte Strom in räumlichem Zusammenhang an Kunden geliefert wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 StromStG). Dabei darf auch das öffentliche Stromnetz zwischen zwei Gebäuden genutzt werden. Bei Umsetzung der angedachten Regelung in § 8d StromStG-E würde dagegen bei einer Nutzung öffentlicher Stromnetze unvermeidbar Stromsteuer anfallen. Dies ist aber

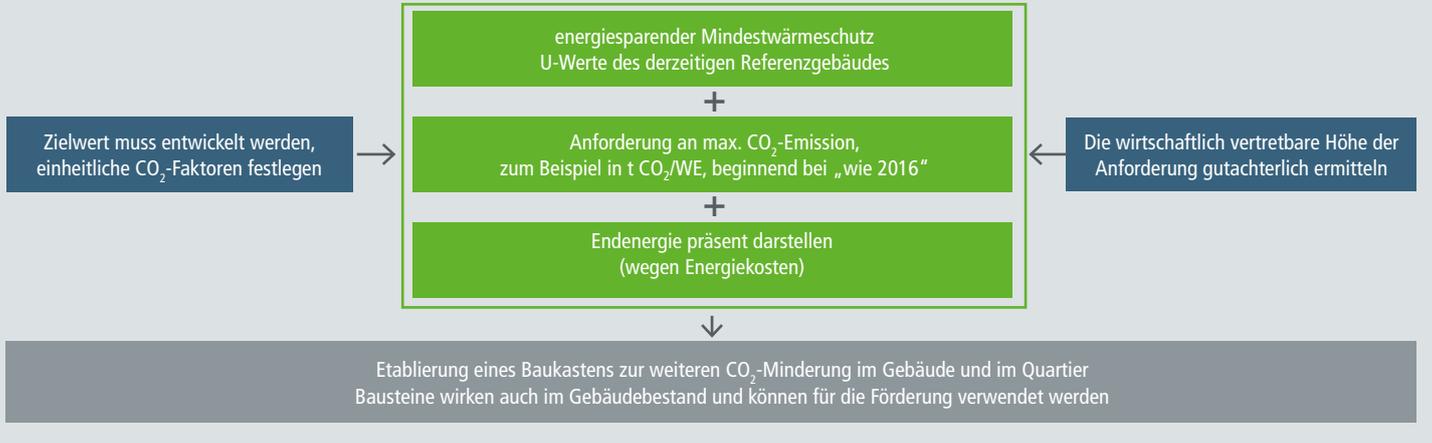
bei Quartiersprojekten meist unvermeidlich. Selbst die Mitversorgung eines Nachbargebäudes ist betroffen, wenn keine Kundenanlage besteht. Bei einem Eingriff in den Bestandsschutz würden bestehende Projekte gefährdet, die wirtschaftlich meist sehr eng gestrickt sind. Künftige wohnungswirtschaftliche Projekte würden wirtschaftlich in vielen Fällen verhindert.

Bei Photovoltaik-Mieterprojekten, die derzeit nicht durch die Stromsteuer verteuert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 StromStG), würde künftig eine Stromsteuer abgeführt werden müssen, wenn ein Unternehmen mehr als 20 MWh erzeugt (§ 8e StromStG-E). Dies entspricht einer Anlagengröße von etwa 20 kWp. Die durchschnittliche Photovoltaik-Anlage in der Wohnungswirtschaft im Jahr 2014 betrug 22 kWp. Der zukünftige Ausbau von Photovoltaik-Anlagen mit Mieterstromversorgung würde erheblich erschwert. Auch bestehende Mieterstromprojekte, die im Allgemeinen mit größeren Dachanlagen realisiert werden, wären betroffen. FRK

ENERGIEEFFIZIENZ NEU GEDACHT

Wohnungswirtschaft konkretisiert Vorschlag zur neuen EnEV-Systematik

Vorschlag der Wohnungswirtschaft zur Neukonzipierung der EnEV und zum Klimaschutz
– Neubau –



Eine Änderung der EnEV-Systematik ist eine komplexe Aufgabe. Wie sie funktionieren könnte, dazu hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. bereits Überlegungen angestellt.

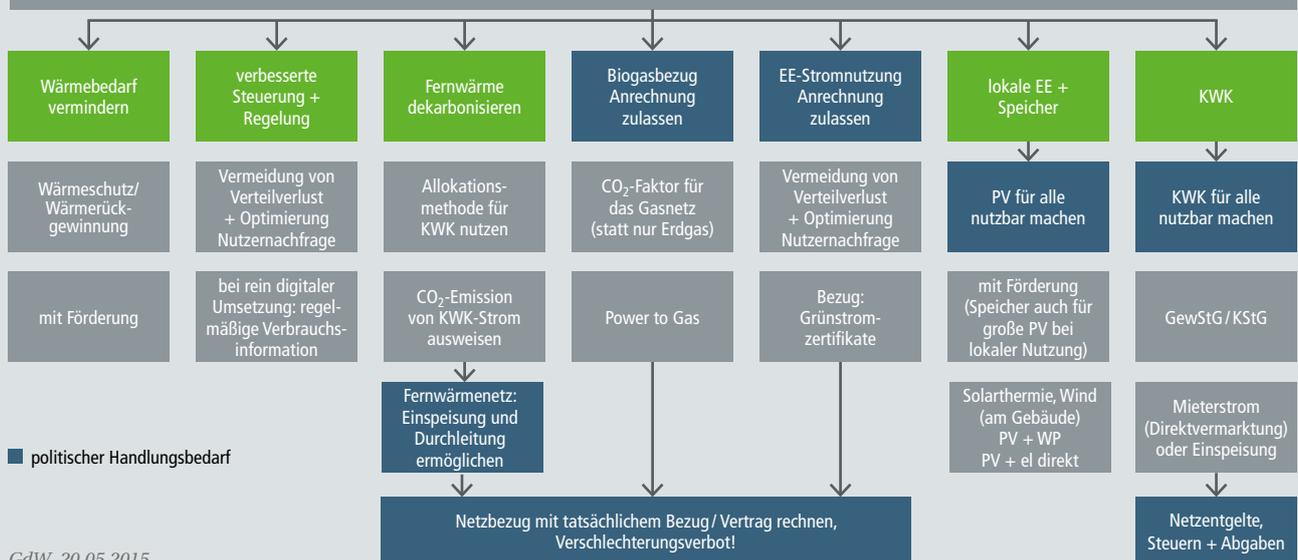
Allein über Effizienzstandards sind die klimapolitischen Ziele nicht mehr erreichbar, da die Effizienzstandards ihre wirtschaftlichen Grenzen erreicht haben. Deshalb muss nun, ohne die Effizienzziele zu negieren, stärker auf das CO₂-Senkungsziel gesetzt

werden. Darüber hinaus sollte auch die Endenergie eine stärkere Rolle spielen. Für einen solchen Paradigmenwechsel schlägt der Verband vor, die derzeitigen Effizienzanforderungen einzufrieren und die Rolle der erneuerbaren Energieträger zu stärken. Dies würde auch die Nachfrage nach CO₂-armen Energieträgern erhöhen.

Der skizzierte Vorschlag benötigt vor Festlegung konkreter Anforderungen gutachterliche Untersuchungen. Für die Politik kann er als Anregung dienen. Es wird vorgeschlagen,

mit einer Neukonzeptionierung der EnEV zuerst eine CO₂-Anforderung zu formulieren, die dem Level EnEV 2016 entspricht. Sobald alle Bausteine des Baukastens verfügbar sind, besteht die Möglichkeit, die zulässigen CO₂-Emissionen abzusenken. Im Gebäudebestand sollte an den U-Wert-bezogenen bedingten Anforderungen nichts verändert werden. Der Baukasten kann aber auch im Gebäudebestand angewandt werden und zeigt seine besondere Stärke bei Quartierslösungen. Er erlaubt ebenso ein Andocken von Fördermitteln. AW

Etablierung eines Baukastens zur weiteren CO₂-Minderung im Gebäude und im Quartier
Bausteine wirken auch im Gebäudebestand und können für die Förderung verwendet werden



GdW, 20.05.2015



15. VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2016

Prognosen der vergangenen Jahre erweisen sich als unzuverlässig

Im vergangenen Jahr trug der Bericht zum 14. VdW-Forum den Titel „Die neue Nachdenklichkeit“. Der Hintergrund: Angesichts zeitweise wieder eingeknickter Baugenehmigungszahlen hatte man auf der Veranstaltung darüber diskutiert, wie die wachsende Zahl von nach Deutschland Flüchtenden menschenwürdig untergebracht werden und wie Kommunen entlastet werden könnten. Ein Jahr und den Start einer Wohnungsbauoffensive später hat sich nun zwar die Debatte über mehr bezahlbaren Wohnraum weiterentwickelt – die Nachdenklichkeit allerdings ist geblieben und vieles, was als sicher galt, muss infrage gestellt werden. Das wurde nun auch auf dem 15. Forum Wohnungswirtschaft am 10. und 11. Mai 2016 in Düsseldorf deutlich.

Besser nicht mehr auf Schrumpfung setzen

Wie verändert sich die Sachlage inzwischen darstellt, zeigte Tobias Koch (Principal, Prognos AG, Stuttgart): Er stellte vor nahezu 400 teilnehmenden Fach- und Führungskräften aus der Wohnungswirtschaft dar, dass die Vorstellung der schrumpfenden Gesellschaft nach jetziger Daten- und Entwicklungslage

nicht mehr der Wirklichkeit entspricht. Je nachdem, wie sich Deutschland in Hinsicht auf seine Einwanderungspolitik aufstelle, könne bis 2045 zwar noch mit einer Bevölkerungsabnahme gerechnet werden – doch auch eine Zunahme auf etwa 90 Millionen Einwohner sei ein realistisches Szenario. „Deutschland ist heute ein Einwanderungsland, vergleichbar mit Staaten wie Kanada oder der Schweiz“, so Koch. Dabei mache die Binnenwanderung aber noch immer zwei Drittel der insgesamt verzeichneten Wanderungsbewegungen aus. Auch sei die Zuwanderung von jungen Menschen aus West- und Südeuropa ebenfalls sehr hoch, sodass bei Weitem nicht allein Flüchtlinge und Asylsuchende für die derzeit positiven Einwanderungssaldi oder die steigenden Mieten in beliebten Regionen verantwortlich seien.

Koch prognostizierte: „Die Zunahme der Haushalte wird die Zunahme der Wohnungen erheblich übertreffen.“ Das sehr geringe Wachstum des Wohnungsangebots insbesondere in den Jahren 2005 bis 2009 mache die Aufgabe, die Angebotslücke zu schließen, nun umso herausfordernder. „Die Investitio-

nen in den Wohnungsbau müssen gesteigert werden und Kooperationen zwischen Stadt und Umland werden immer wichtiger.“ Auch die Bedeutung der Mikrostandorte nehme zu – eine Entwicklung, welche insbesondere den bereits seit Längerem für lebenswerte Quartiere einstehenden Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften entgegenkommt.

Die Bundespolitik doktert weiter an Symptomen herum

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sagte: „Die nach Deutschland kommenden Flüchtlinge haben wie ein Brennglas die Aufmerksamkeit darauf gerichtet, was in den vergangenen Jahren im Wohnungsbau versäumt wurde. Jahrelange wohnungspolitische Fehlentwicklungen sind sichtbar geworden. 400.000 Wohnungen sollen nun alleine in Nordrhein-Westfalen bis 2020 neu entstehen, um die Wohnungsmärkte zu entlasten.“ In Nordrhein-Westfalen habe das erfolgreiche Landes-Bündnis für Wohnen viel erreicht, um die Bedingungen für den Neubau zu verbessern: „Unser Bündnis für Wohnen hat sich bewährt“, so Rychter.



Nahezu 400 Teilnehmer kamen zum VdW-Forum



Tobias Koch

Von der Bundesebene jedoch, und hier ist Nachdenklichkeit offenbar auch weiterhin angebracht, kommen zu viele und zu widersprüchliche Signale: „Die Bundespolitik doktriert weiter an Symptomen herum“, so der VdW-Verbandsdirektor mit Verweis auf das geplante zweite Mietrechtspaket und die neue EnEV-Stufe, die vom Wirtschaftsministerium bereits kurz nach Inkrafttreten der letzten Verschärfung ins Spiel gebracht worden ist. „Zugleich gibt es zu wenig Unterstützung für eine Anregung des Neubaus.

Dass die immer wieder diskutierte, von vielen Bauherren dringend erwartete Wiedereinführung der Sonder-AfA erneut verschoben worden ist, dafür fehlt mir das Verständnis.“

Die Ergebnisse, welche die von Bundesbauministerin

Hendricks eingesetzte Baukostensenkungs-kommission erarbeitet habe, müssten nun auch umgesetzt werden. Die Ressorts in der Bundesregierung seien aufgefordert, gemeinsam Lösungen zu verwirklichen, durch die ein weiterer Anstieg der Baukosten vermieden werden kann.

NRW-Bauminister Groschek will mehr Landesmittel für Wohnungsbau

Immerhin nutzte NRW-Bauminister Michael Groschek das VdW-Forum Wohnungswirtschaft für eine erfreuliche Ankündigung: Er stellte die Anhebung der Landesmittel für Wohnungsbau auf 1,1 Milliarden Euro in Aussicht. Auch in Sachen EnEV wolle er weiterhin auf einen Systemwechsel hinwirken: „Es ist klar, dass wir uns eine weitere

Verteuerung der Baukosten schlicht nicht leisten können“, so Groschek gegenüber den Vertretern der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Ob es auch mehr Bundesmittel gibt, um die im Rahmen der Förderprogramme so wichtigen Tilgungsnachlässe weiter zu finanzieren, ist indes noch nicht gesagt. Groschek dringt darauf.

In der Hauptsache standen an den 1,5 Tagen des Forums fachliche Diskussionen und insgesamt der Weiterbildungsaspekt im

„**Es ist klar, dass wir uns eine weitere Verteuerung der Baukosten schlicht nicht leisten können.**“

Michael Groschek, NRW-Bauminister

Vordergrund. Wie es auf der Veranstaltung üblich ist, so bot der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit dem EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fünf parallel verlaufende Workshops an, die am zweiten Tag in dieser oder sehr ähnlicher Form noch einmal wiederholt wurden.

Workshop 1: Serieller Wohnungsbau

„Wohnungsneubau – viel, schnell, besser!“ – das Thema des Workshops 1 beschäftigt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft derzeit ungemein. Die Referenten aus dem Bereich des öffentlichen und privaten Baurechts sowie zwei Praxisbeispiele für das Bauen mit einem seriellen Planungs- und

Herstellungsansatz konnten Impulse setzen.

Zu Beginn widmete sich Dr. Michael Terwiesche (GTW Anwälte für Bau- und Immobilienrecht, Düsseldorf) der Frage: „Wie bekomme ich schneller eine Baugenehmigung?“. Anhand von aktuellen Fallbeispielen wies er auf lauende Gefahren im Genehmigungsprozess hin. So sollte eine erteilte Baugenehmigung genauestens durch den Bauherrn geprüft werden, besonders

auf behördliche Auflagen. Denn gerade hier lauern unter Umständen wirtschaftlich nicht zu unterschätzende Folgen.

Dr. Martin Stelzner (Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB, Mönchengladbach) gab für Gestaltung von Fristen sowie für

die Kündigung von Bauverträgen wertvolle Hinweise. So ist auf die genaue Bezeichnung von Zeitangaben mittels Datum zu achten. Es sollte zudem nur die jeweilige Frist von wesentlichen Meilensteinen vertraglich festgesetzt werden. Denn auch hier können die Auswirkungen im Streitfall vor Gericht böse Überraschungen bringen (mehr dazu im Bericht „Recht“ dieses Heftes ab Seite 39).

Das erste Praxisbeispiel stellte Rainer Höfel für die BGW Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH vor. Das in Tafelbauweise errichtete Holzständerwerk ermöglicht bei hoher Fertigungsqualität eine geringe Bauzeit von fünf bis sechs Monaten und das für bis zu neun Wohneinheiten mit günstigen Baukosten. Die Planung kann käuflich

>>



Alexander Rychter, Sigrid Köppinghoff, Michael Groschek



zu günstigen Konditionen über eine Lizenz erworben werden und senkt damit die Planungskosten erheblich.

Architekt Florian Ohmes rundete den Workshop mit seiner Präsentation für die Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford aus Bünde ab. Auch hier wurde ein ähnlicher Ansatz wie in Bielefeld vorgestellt, ein Hochbau aus Holzständerwerk, der aber zu einem gänzlich anderen Ergebnis kommt.

Workshop 2: Wohnraum für Flüchtlinge

„Rechtliche, soziale, kommunale Aspekte“, so der Untertitel des Workshops, sind bei der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen entscheidend. Der entsprechende Workshop wurden von Roswitha Sinz (Abteilungsleiterin Interessenvertretung und Beratung, Referentin für Wohnungspolitik und Stadtentwicklung des VdW Rheinland Westfalen) moderiert. VdW-Rechtsreferent Sebastian Tackenberg sprach über rechtliche Fragestellungen bei der Flüchtlingsunterbringung, insbesondere bei der Erstunterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden.

Alexander Stock (GAG Immobilien AG) stellte die Vorgehensweise des Kölner kommunalen Wohnungsunternehmens bei der Wohnraumversorgung der nach Deutschland geflohenen Menschen vor. „Gemeinsam mit dem Wohnungsamt der Stadt Köln haben wir im Rahmen des städtischen Projekts ‚Auszugsmanagement‘ ein Konzept erarbeitet, nach dem bei optimaler Ausgestaltung jährlich 200 bis 250 Wohnungen

im gesamten Stadtgebiet an Flüchtlinge vermittelt werden können“, so Stock. Die Kooperation mit freien Trägern und das Zusammenspiel der Beteiligten sei dafür ein Muss.

Wie auch Wohnungsgenossenschaften ihre Kommunen unterstützen und sich engagieren, stellte Kai Schwartz, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Freie Scholle eG aus Bielefeld, dar. Die Mitglieder hätten die entsprechenden Maßnahmen gut angenommen, Widerstand gebe es nach Gesprächen und einer guten Vorbereitung keinen. Jedoch: „Vonseiten der Stadt hätte manches schneller gehen können, hier war der Aufwand zuerst noch zu hoch.“

Bernd Wortmeyer, Vorstandsvorsitzender der GEBAG Duisburg, stellte indes klar: „Wir beteiligen uns nicht an der kurzfristigen Unterbringung in Containern, Hallen oder dergleichen!“ Die GEBAG bringe sich dort ein, wo sie über das größte Know-how verfüge, nämlich bei der Unterbringung von Menschen im Bestand und bei der Entwicklung kurz- und mittelfristiger Strategien für die zukünftige Bewältigung der Flüchtlingsthematik. Unter anderem erwirbt das kommunale Duisburger Wohnungsunternehmen geeignete Gebäude, baut diese als Gemeinschaftseinrichtung um und vermietet die Objekte an die Stadt Duisburg.

Workshop 3: Smart Home

Ist Smart Home nicht seit einem Vierteljahrhundert jenes große Thema, das „bald“ den Durchbruch erleben wird? Einige hoch-

gesteckte Erwartungen wurden in den vergangenen Jahren enttäuscht, doch das heißt nicht, dass im Zuge der Digitalisierung nicht auch die Vernetzung der Wohnungen weiter vorangetrieben wird. Im Workshop, moderiert von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus (EBZ Business School), ging es darum, welche Entwicklungen die Wohnungswirtschaft realistisch Weise erwarten kann.

So sprach Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG, über die Strategie des großen Wohnungsunternehmens: „Wir sind davon überzeugt, dass Mehrwert-Dienstleistungen die Mieterzufriedenheit erhöhen.“ Die LEG setzt auf die drei Säulen mieternaher Multimedia-Angebote, mieternaher Senioren- sowie Energiedienstleistungen.

Stefan Scherber (Head of Business Development, Techem) sieht insbesondere die Daten, welche die Wohnungsanbieter und Messdienstleister generieren, als Schatz, den es zu heben gilt. Hier bestehe erhebliches Potenzial für Erkenntnisse, die zu mehr Effizienz und neuen Geschäftsmodellen führen können. Datenschutz sei ein Thema, das dabei selbstverständlich Beachtung finden müsse.

Lutz Haake, Geschäftsführer der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg eG, berichtete über ein innovatives Projekt: Zusammen mit der EBZ Business School wird sein Unternehmen im Rahmen einer wissenschaftlichen Studie die Messdaten von Wohnungen auswerten, um mögliche Heizkosteneinsparungen zu ermitteln und



Bernd Wortmeyer im Workshop „Wohnraum für Flüchtlinge“



Thomas Hegel im Workshop „Smart Home“

die Steigerung des Wohnkomforts zu untersuchen.

Wie schnell es mit Veränderungen gehen kann, das stellte Harald Kemmann eindrücklich dar: Kemmann ist Head of Insights, Ideation & Incubation bei RWE Innovation Hub – also einer, der sich beruflich damit befasst, Entwicklungen nicht nur im Auge zu behalten, sondern früher als andere vorauszuahnen. Er konnte anhand glaubwürdiger Prognosen aufzeigen, welche Tipping Points (Erwartete Umbruchzeitpunkte mit signifikanten Veränderungen) in den kommenden Jahren zu erwarten sind: Unbegrenzter Cloud-Speicherplatz für alle (2018), der Durchbruch des 3-D-Drucks (2022) und implantierbarer Technologien (2023) sind nur einige. Wer das Erscheinen der Smartphones erlebt hat, der war auch bereits Zeuge, in welcher Weise das Erreichen eines solchen Tipping Points Berufs- und Arbeitsleben radikal verändert.

**Workshop 4:
Wertschöpfungstiefe**

Können Wohnungsunternehmen mehr sein als „nur“ Vermieter? Sollten sie es? Die Fragen wurde in Workshop 4 auf dem VdW-Forum Wohnungswirtschaft mit einem klaren „Ja, aber“ beantwortet.

So stellte Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Vonovia SE, dar, wo Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen Chancen sieht und nutzt, sich neue Geschäftsmodelle und Einnahmequellen zu erschließen. Dabei stellte Buch insbesondere dar, wie Vonovia einstmals ausgelagerte Bereiche wieder zu-



rück ins Unternehmen holt und mit diesem strategischen Insourcing eine höhere Kundenzufriedenheit erreichen will. Kontrolle des Kundenkontakts und Kontrolle über die Servicequalität seien entscheidende Faktoren, und auch das Erreichen von Skaleneffekten, das der Vonovia aufgrund der schieren Größe möglich sei, bringen erhebliche Vorteile mit sich. Seine Rolle übernahm am Tag zwei des Forums Dr. Rainer Fuchs, Leiter Strategie der Vivawest Wohnen. Auch Fuchs konnte darüber berichten, wie sein Unternehmen zusätzliche Mehrwerte generiert.

Natürlich können kleinere Wohnungsunternehmen viele Skaleneffekte nicht erzielen. Sie haben auch nicht die personellen Ressourcen, die nötig wären, um laufend neue Ge-

schäftsmodelle zu erschließen. Harald Förster, Geschäftsführer, GGW Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH aus Gelsenkirchen, erläuterte: „Wir betreiben strategisch die Pflege guter Beziehungen zu unserer Stadt, stellen unsere Kompetenz bei der Bewirtschaftung von Immobilien heraus und sind so der erste Ansprechpartner der Kommune in allen derartigen Fragen.“

Wie Förster, so riet auch Andreas Vondran (Vorstand der WOGEDO Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG) den anwesenden Kollegen dazu, genau abzuwägen, wie und wo sie mehr Wertschöpfungstiefe suchen wollten: „Ich würde nie davon abraten, mehr Wertschöpfungstiefe anzustreben. Die Fachkompetenz aufzubauen, um

>>



Harald Kemmann



Rolf Buch





Gespräche in der Blauen Stunde

neue Geschäftsfelder ins Leben zu rufen, ist jedoch ein aufwendiger Prozess. Personelle Ressourcen sollten möglichst zielgerichtet eingesetzt werden.“

**Workshop 5:
Digitalisierung und GoBD**

Mit der Digitalisierung befasste sich neben Workshop 3 auch Workshop 5, der nur am zweiten Tag des Forums angeboten wurde. Hier konzentrierte man sich auf die „Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD)“:

Zum einen ging es dabei, moderiert von VdW-Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker,

um die Beleuchtung der regulatorischen Anforderungen, zum anderen erhielten die Teilnehmer – basierend auf dem Erfahrungsbericht von Marko McLachlan, Leitung Organisation und IT bei der Baugenossenschaft

” **Man kann Menschen mit Migrationshintergrund nicht allein lassen und erwarten, dass sie sich von selbst integrieren“**

Asli Sevindim, deutsche Schriftstellerin, Moderatorin und Journalistin

Freie Scholle eG, Bielefeld – einen Einblick, wie deren Umsetzung in der Praxis gestaltet werden kann und welche Möglichkeiten die Digitalisierung bietet.

Aus Sicht des Beraters stellte Christian Obert (Betriebswirtschaftliche Beratung und Steu-

erberatung, VdW Rheinland Westfalen) Good Practice und sinnvolle Strategien dar. Die Beachtung des Datenschutzes muss hierbei insbesondere angesichts der europäischen und deutschen Rechtslage Priorität haben und stellt besondere Anforderungen, die Effizienzgewinne können trotz dieses Mehraufwandes jedoch erheblich sein.

**Integration:
„Wie so oft ist der Mittelweg der richtige“**

Die Workshops hatten viel Stoff für Gespräche geboten. Diskussionen auch in der von der WL Bank ermöglichten Blauen Stunde zum Abschluss des ersten Veranstaltungstages befassten sich insbesondere mit der Veränderung der Märkte, den neuen Anforderungen und den Chancen, die sich Wohnungsunternehmen insbesondere angesichts der zunehmende Vernetzung in Zukunft bieten könnten.

Zum Abschluss des 15. VdW-Forum Wohnungswirtschaft hatte der Verband zwei Keynote-Speaker eingeladen: Prof. Dr. Arno Rolf (Informatikprofessor an der Universität Hamburg) sprach in kritischen Tönen über die auch in den zwei Forumstagen ja bereits thematisierte zunehmende Vernetzung der Gesellschaft: Der Autor des

Google-kritischen Buchs „Des Googles Kern und andere Spinnennetze“ stellte dar, in welcher Weise sich die Arbeits- und Unternehmenswelt verändert hat und wie die auf Datengewinnung und -nutzung basierenden Geschäftsmodelle von Google und vergleichbaren Unternehmen vormals unabhängige



Prof. Dr. Arno Rolf



Asli Sevindim

Akteure zunehmend abhängig von ihrer Präsenz in der digitalen Welt machen. Über Migration und Integration sprach Asli Sevindim, deutsche Schriftstellerin, Moderatorin und Journalistin mit türkischen Wurzeln. Sevindim wuchs in Duisburg-Marxloh auf und steht ohne Zweifel für eine erfolgreiche Integrationsgeschichte in Deutschland. „Wie so oft ist der Mittelweg der richtige“, so Sevindim zu der aktuellen Diskussion über die neu nach Deutschland kommenden

Menschen. „Man kann Menschen mit Migrationshintergrund nicht allein lassen und erwarten, dass sie sich von selbst integrieren. Das Quartier Duisburg-Marxloh zeigt, dass die Unterstützung durch Ämter, Behörden und andere engagierte Akteure notwendig ist, damit sich dauerhaft etwas ändert.“ Doch auch die Migranten trügen Verantwortung. Zur Debatte über das geplante Wohnortzuweisungsgesetz sagte Asli Sevindim: „Ich halte grundsätzlich nicht viel von Zwang. Ich

kann mir aber auch vorstellen, dass es der Integration von Neuankömmlingen hilft, wenn sie an Orten wohnen, an denen sie möglichst viele Deutsche treffen.“

Das 15. VdW-Forum Wohnungswirtschaft ist damit erfolgreich abgeschlossen, das Feedback aus Gesprächen und Nachbetrachtungen ist positiv. Das 16. VdW-Forum wird am 16. und 17. Mai 2017 stattfinden – erneut in Düsseldorf. AW 

FACHMESSE

Wir danken allen Unternehmen, die das 15. VdW-Forum Wohnungswirtschaft als Sponsoren und/oder als Aussteller während der Messe unterstützt und dort ihre innovativen Produkte präsentiert haben.



BEST PRACTICE DAY DER MARKETINGINITIATIVE

Gute Ideen treffen sich in Dortmund

Wohnungsbaugenossenschaften stehen für sicheres und gutes Wohnen, für vielfältigen Mitgliederservice und auch soziales Engagement. Um untereinander von guten Ideen profitieren zu können, stellten fünf Genossenschaften aus ganz Deutschland ihre Aktivitäten in Dortmund beim Best Practice Day der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland vor. Über 70 Teilnehmer ließen sich in entspannter Atmosphäre über die guten Ideen rund um das Thema Mitarbeiter- und Mitgliederkommunikation ihrer Kollegen informieren. Einen schönen Rahmen dazu bot der Westfälische Industrieklub im Zentrum Dortmunds, den die Gastgeber des diesjährigen Best-Practice-Tages, gws-Wohnen Dortmund-Süd eG, GWG Hombruch-Barop eG und Spar- und Bauverein eG, vorgeschlagen hatten.

BVE Kids aus Hamburg

2014 wurde vom Bauverein der Elbgemeinden Deutschlands erste Kindergenossenschaft gegründet, um die nachwachsende Generation an der Gestaltung der Wohn- und Lebensräume zu beteiligen und ihr zu vermitteln, was Wohnen und Bauen in einer Großstadt bedeutet. Ein zukunftsweisendes Beispiel, um die Wünsche der Kinder beim

Wohnen und Spielen kennenzulernen und mitzuberücksichtigen.

Verfügungsfonds für Mitglieder aus Hamburg

Mit einem Verfügungsfonds beschreitet die HANSA Baugenossenschaft neue Wege in der Mitgliederkommunikation und zeigt, wie im Sinne der genossenschaftlichen Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung, ehrenamtliche Aktivitäten und Projekte in den Quartieren gefördert und Mitglieder zum Mitmachen, zum Aufbau und Erhalt einer lebendigen Nachbarschaft motiviert werden können. Über die Verwendung der Mittel entscheiden die Mitglieder selbst, vertreten durch einen im Juni 2015 gewählten Vergabeausschuss.

Fotokampagne aus Wetter (Ruhr)

Ganz anders ist die Wohnstättengenossenschaft Wetter mit ihren Mitgliedern ins Gespräch gekommen – über die Entwicklung einer Fotokampagne, die durch die Mitglieder der Genossenschaft getragen wird und die dazu beitragen soll, das Würgegefühl innerhalb der Nachbarschaften weiter zu stärken. Gleichzeitig will die Genossenschaft darüber auch vermitteln, dass Mitgliedschaft eine Sache ist – sich auch als Mitglied zu füh-

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

len jedoch eine ganz andere. Man kann sich nicht als Teil eines Ganzen verstehen und auch so handeln, wenn man gar nicht weiß, wer oder was ebenfalls zum Ganzen beiträgt.

Vernetzte Kommunikation aus Flensburg

Der SBV Flensburg hat den Relaunch seiner Website dazu genutzt, auch die interne Kommunikation zu verbessern, denn häufig rücken die wichtigsten Botschafter eines Unternehmens – die Mitarbeiter – in den Hintergrund. Er hat deshalb gemeinsam mit seinen Mitarbeitern ein Intranet konzipiert, das die Synergien zwischen beiden Kommunikationsinstrumenten nutzt und sicherstellt, dass alle Informationen auch alle erreichen.

Wohnungsabnahme per App aus Berlin

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 hat 2014 die Verwaltungsabläufe bei Wohnungsabnahme, Wohnungsübergabe und Auftragserteilung auf mobile Verfahren umgestellt. Eine Herausforderung. Mittlerweile ist das Konzept erfolgreich in die Bestandsverwaltung eingebunden worden, auch zum Vorteil der Mitglieder.

Der Best-Practice Tag ist ein noch junges Veranstaltungsformat der Marketinginitiative und fand zum ersten Mal 2015 in Berlin statt. Dieser Tag soll einmal mehr das genossenschaftliche Engagement hervorheben und den anderen Genossenschaften gleichzeitig Anregungen für eigene Aktivitäten bieten. Im Anschluss daran trafen sich die Mitglieder zur ersten Mitgliederversammlung in diesem Jahr.

RS



INTERNATIONALER ARCHITEKTENKONGRESS

Megacity oder Ghosttown – Wie entwickelt sich die Stadt?

Die globalen urbanen Entwicklungen waren das zentrale Thema des diesjährigen internationalen Architektenkongresses, den die nordrhein-westfälische Architektenkammer (AKNW) vom 4. bis 7. Mai auf Usedom ausrichtete.

Unter dem Titel „Megacity, Ghosttown und Suburbia“ beschäftigten sich Architekten, Stadtplaner, Politiker, Wirtschafts- und Naturwissenschaftler, Philosophen sowie Künstler mit dem weltweiten Phänomen von Schrumpfung und Wachstum.

Breites Spektrum an Vorträgen

Breit war das Spektrum der Vorträge und der von den Referenten eingenommenen Perspektiven: Während die Architekten Lars Graebner (University of Michigan) und Stephan Petermann (OMA) aus Detroit und Rotterdam über Planungsstrategien berichteten, analysierte Prof. Dr. h. c. Horst Teltschik die Folgen eines „Jahrhunderts der Völkerwanderung“ aus politischem Blickwinkel. Prof. Dr. Dr. h. c. Julian Nida-Rümelin ordnete das Thema der „Polis“ historisch-ethisch ein, während sich weitere Beiträge mit Steuerungsinstrumenten und konkreten Einzelbeispielen befassten.

„Gestaltete Dichte kann sehr gute Architektur sein“

Auch NRW-Bauminister Michael Groschek war der Einladung der AKNW gefolgt und positionierte die Haltung der Landesregierung in einem engagierten Vortrag. Es gelte, der Enge auf den Wohnungsmärkten der NRW-Wachstumsstädte und der Zuwanderung durch massive Bauaktivitäten zu begegnen. Dazu müssten unsere Städte nachverdichtet werden: „Gestaltete Dichte kann sehr gute Architektur sein“, stellte Nordrhein-Westfalens Städtebauminister fest. Hinsichtlich des großen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum forderte Groschek, die Scheuklappen abzulegen und von anderen zu lernen. Etwa von Wien, der „Welthauptstadt des sozialen Wohnungsbaus“. Es müsse in großen Städten auch möglich sein, „wieder höher zu bauen“.

Zudem sah der NRW-Bauminister die Wachstumskommunen in der Pflicht, sich enger mit

dem Umland zu vernetzen. Um hier konkrete Maßnahmen der Kooperation anzustoßen, kündigte Minister Groschek einen „Metropolenwettbewerb à la NRW“ an.

Experimentierquartiere ausweisen

Überhaupt empfahl der Minister mehr Experimentierfreude. So könnte man in den Metropolen Experimentierquartiere ausweisen, in denen die Vorgaben des Baurechts deutlich reduziert sein sollten. Auch müsse man neue Formen der Eigentumsbildung und Mieterbeteiligung finden. Denkbar sei, dass Bürger Rechte für ein dauerhaft kostengünstiges Mieten einer Wohnung erwerben. Wichtig sei insgesamt die Verbindung von Wohnraum- und Städtebauförderung. „Unser Ziel müssen lebendige Nachbarschaften sein. Die Heimat im Quartier!“ RS

Foto: georgejmlittle - fotolia.com



ROHRBRUCH?

„Es war bereits 5 vor 12!“

ion
deutschland gmbh

Die patentierte **AQUABION®**
Wasserbehandlung

Kostenlos informieren:

0800 / 100 76 77



www.ion-deutschland.de



ZWEITES MIETRECHTSPAKET

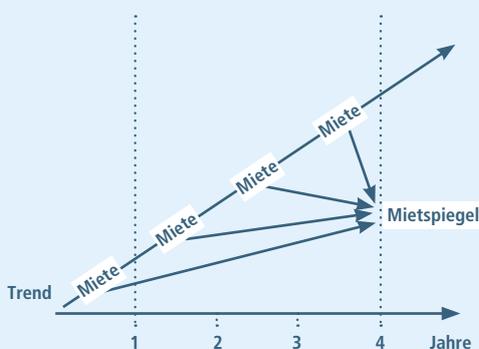
„Breitere Basis“ für den Mietspiegel – oder einfach ein Mietmanipulationsgesetz?

Mit der oben genannten Formulierung haben sich Union und SPD im Koalitionsvertrag auf eine Anpassung der ortsüblichen Vergleichsmiete geeinigt. Was auf den ersten Blick nach statistischer Belastbarkeit klingt, könnte bei genauerer Betrachtung jedoch genau zum Gegenteil werden. Denn geplant ist eine „Verbreiterung“ der Basis durch alte Daten. Diese stellen vor allem in Märkten mit starken Preisentwicklungen ein Problem dar. Denn der Mietzins, der vor zehn Jahren verlangt wurde, würde auch heute wohl kaum vor Gericht als Vergleichsmiete anerkannt werden. Aus statistischer Perspektive könnte man auch formulieren: Durch die ohnehin schon umstrittenen Daten im Mietspiegel wird er durch weitere falsche Daten kaum besser. Eine Anpassung muss politisch also anders motiviert sein.

Was ist konkret geplant? Zur Berechnung des Mietspiegels sollen nach derzeitigen Planungen künftig zehn anstatt den derzeit vier vergangenen Jahren herangezogen werden. Auf den ersten Blick erscheint das Vorhaben sinnvoll. Denn in jeder Region gibt es Teilmärkte, für die in den vergangenen Jahren nur wenige Mietverhältnisse neu abgeschlossen oder verändert wurden. Nur wenige Mietverhältnisse können in diesen Teilmärkten zur Durchschnittsbildung verwendet werden. Gerade wenn eines der Mietverhältnisse dann auch noch untypisch hoch oder niedrig abgeschlossen wurde, erhält es bei der Durchschnittsbildung ein hohes Gewicht. Handelt es sich bei einem von zehn Werten um einen Ausreißer, so geht dieser in Berechnungen eben auch mit einem Gewicht von einem Zehntel ein. In der Statistik gilt üblicherweise die Faustregel, dass ab 30 Werten der Einfluss von Ausreißern, der so genannte Stichprobenfehler, so klein wird, dass er vernachlässigbar ist.

Gilt dies auch für die geplante Anpassung bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete? Leider nein. Durch eine

Verlängerung des Berechnungszeitraums wird die Ausreißerproblematik nicht kleiner. Vielmehr wird die geringe Datenbasis um Werte aus der Vergangenheit ergänzt, die nicht mit den aktuellen Werten vergleichbar sind, insbesondere in Märkten, die durch starke Trends gekennzeichnet sind. Die folgende Abbildung skizziert den benannten Effekt für einen Berechnungszeitraum von vier Jahren mit steigendem Preistrend:



Es lässt sich leicht nachvollziehen, welches Niveau der Mietspiegel auf der Basis von zehn Jahren in diesem Fall erreichen würde, da die Grafik nur nach links unten verlängert werden müsste. Der verlängerte Berech-

nungszeitraum führt also zu einer Absenkung der Mietspiegel, wenn ein positiver Preistrend in einem Teilmarkt vorliegt.

Welche Auswirkungen ergeben sich konkret für Vermieter? Für bestehende Mietverhältnisse ändert sich zunächst nichts, sodass von politischer Seite nicht ganz zu Unrecht auf Bestandsschutz verwiesen wird. Gerade aber in Verbindung mit weiteren Effekten und Regulierungsmaßnahmen, können sich aber drastische Konsequenzen entwickeln. Denn durch die Mietpreisbremse – aber auch die zuvor bereits bestehenden Kappungsgrenzen – wird die Orientierung für neue Mietverhältnisse nach unten verschoben. Auch langfristig zeigen die Mietrechtsnovellierungen Auswirkungen, die als Zirkelschlussproblem oder Rückkoppelungseffekt bezeichnet werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wirkt sich auf Mietverhältnisse aus und bremst diese. Damit werden genau die Mieten gebremst, die dann wieder Berechnungsgrundlage für die nächste Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete darstellen, sodass

Altersklasse	Neubau		Bestand ab 1949			Bestand bis 1948		
	gut	mittel	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach
Berlin (Ost)	1,50 €	1,11 €	0,86 €	0,69 €	0,59 €	1,06 €	1,04 €	0,79 €
Berlin (West)	1,66 €	1,28 €	1,03 €	0,83 €	0,60 €	1,15 €	1,20 €	0,92 €
Bremen	1,34 €	0,90 €	1,19 €	0,92 €	0,88 €	1,49 €	1,63 €	1,22 €
Dortmund	0,90 €	0,68 €	0,67 €	0,33 €	0,29 €	0,50 €	0,33 €	0,52 €
Dresden	0,98 €	0,86 €	0,61 €	0,71 €	0,75 €	0,53 €	0,70 €	0,68 €
Duisburg	0,30 €	0,52 €	-0,07 €	-0,05 €	0,18 €	-0,15 €	0,01 €	0,06 €
Düsseldorf	0,93 €	1,20 €	1,58 €	0,63 €	0,63 €	0,93 €	0,72 €	0,86 €
Essen	0,42 €	0,16 €	0,25 €	0,25 €	0,09 €	0,33 €	0,21 €	0,10 €
Frankfurt / Main	1,43 €	1,14 €	0,72 €	0,66 €	0,54 €	1,33 €	0,64 €	0,58 €
Hamburg	0,93 €	1,02 €	1,11 €	1,06 €	0,69 €	1,14 €	0,84 €	0,69 €
Hannover	3,43 €	2,92 €	1,85 €	1,25 €	0,73 €	2,38 €	1,83 €	1,23 €
Köln	1,42 €	1,30 €	1,38 €	0,71 €	0,64 €	0,74 €	0,61 €	0,48 €
Leipzig	1,15 €	0,85 €	0,51 €	0,24 €	0,20 €	0,28 €	0,35 €	0,28 €
München	1,78 €	1,47 €	1,44 €	1,35 €	1,00 €	1,52 €	1,31 €	1,08 €
Nürnberg	0,48 €	0,65 €	0,64 €	0,51 €	0,46 €	0,80 €	0,68 €	0,55 €
Stuttgart	1,16 €	0,97 €	1,28 €	1,11 €	0,76 €	1,45 €	1,24 €	0,83 €

Tabelle 1: Mietspiegeldifferenzen aus dem Vergleich von vier- und zehnjährigen Bezugszeiträumen

sich eine dauerhafte Wechselwirkung ergibt, die die Mietentwicklung ziemlich schnell zum Erliegen bringt.

Könnten für Vermieter nicht auch Vorteile entstehen, da sich bei fallenden Preistrends in Teilmärkten außerhalb der Ballungszentren die benannten Effekte umkehren würden? Leider nein. Denn der Mieter wird sich dort an Marktmieten und nicht am (dort höheren) Mietspiegel orientieren.

Die aktuellen Konsequenzen für ausgewählte Märkte lassen sich leicht abschätzen, wenn die Mietentwicklung verwendet wird, um daraus einen Mietspiegel mit vier Basisjahren und mit zehn Basisjahren zu berechnen, die folglich gegenübergestellt werden. Die nebenstehende Tabelle zeigt den Differenzbetrag in Euro/m² für ausgewählte Städte und ist dem aktuellen CRES-Gutachten entnommen. Positive Werte in der Tabelle geben an, um wie viel Euro pro Quadratmeter und Monat ein Zehnjahres-

mietspiegel unter dem Vierjahresmietspiegel liegen würde.

i GASTBEITRAG >>
 von Prof. Dr. Marco Wölfle
 Wissenschaftlicher Leiter Center for Real Estate Studies und VWA Business School
www.steinbeis-cres.de

TAG DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Attraktive Städte sichern Zukunft

Anlässlich des Tags der Städtebauförderung am 21. Mai 2016 weist Alexander Rychter darauf hin, dass das Instrument angesichts der ausgerufenen Wohnungsbauoffensive perspektivisch noch einmal an Bedeutung gewinnt: „Wir sprechen in diesen Tagen viel über den dringend benötigten Bau neuer, bezahlbarer Wohnungen“, so Rychter, der Verbandsdirektor der Wohnungswirtschaft im Westen. „Parallel dazu müssen wir aber auch beachten, dass funktionierende Städte und Stadtquartiere ein besonderes Augenmerk erfordern.“

Beim gemeinsamen Termin mit NRW-Bauminister Michael Groschek in Dinslaken zum Start des Tags der Städtebauförderung erläuterte Rychter: „Gerade die Veränderungen, vor denen viele Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen nun durch den Zuzug neuer Bürger sowie durch Erneuerungsmaßnahmen, Neubau und Nachverdichtung stehen, machen die Städtebauförderung so unverzichtbar. Denn lebenswerte und at-

traktive Städte sind mehr als nur die Summe der vorhandenen Gebäude. Um sozialen Spannungen entgegenzuwirken und die Städte lebenswert zu erhalten, brauchen wir die Städtebauförderung und insbesondere das Programm Soziale Stadt heute vielleicht mehr denn je.“

Erst im Jahr 2014 hatte der Stadtumbau West seinen zehnten Geburtstag gefeiert. Eine Ausstellung zu den vielen erfolgreichen Projekten des Stadtumbaus in Nordrhein-Westfalen hatten VdW Rheinland Westfalen und NRW-Bauministerium gemeinsam nach Berlin gebracht: Sie wurden im Rahmen eines parlamentarischen Abends in der Vertretung Nordrhein-Westfalens in der Bundeshauptstadt gewürdigt.

Über die künftige Ausgestaltung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West müsse man noch diskutieren, so Rychter nun. „Die Förderung nach Himmelsrichtungen ist von der Zeit überholt



worden. Rückbau und Schrumpfung sind in unserem Bundesland ebenso Thema wie der so dringend nötige Neubau. Wachstumsregionen liegen gleich neben Gebieten, die unter Einwohnerrückgang leiden. Das ist im Norden oder Süden auch nicht anders als im Osten oder bei uns im Westen. Die vom Bund bereitgestellten Mittel sollten künftig also nicht mehr in zwei unterschiedlichen Programmen eingesetzt werden, die die gesamtdeutsche Realität nicht mehr abbilden vermögen.“

Der Sprecher für die 480 Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im Westen sagte zum heutigen Besuch von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks in Nordrhein-Westfalen: „Wir freuen uns sehr, dass sich die Ministerin an diesem Tag die Zeit nimmt, in ihr Heimatland zu kommen und an der Eröffnung des Quartierszentrums ‚Tossehof‘ in Gelsenkirchen Ravenbusch teilzunehmen. Auch unser Mitgliedsunternehmen, die Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft, ist dort aktiv. Es sind kleine und große Projekte wie diese, überall in deutschen Städten und Gemeinden, die für den Erfolg der Städtebauförderung sprechen.“

AW



Foto: MBWSV

ILLUSTRIERTE FIBEL ERKLÄRT GENOSSENSCHAFTSMODELL

Ankommen in Wohnungsgenossenschaften

Der Verein „Wohnen in Genossenschaften“ hat eine kleine Fibel mit dem Titel „Herzlich Willkommen in der Genossenschaft“ veröffentlicht. In dem Heft, das die Anmutung eines Geschichtenbuches hat, werden das genossenschaftliche Modell und dessen Vorteile durch einfache Illustrationen erklärt. Die Illustrationen sind dabei weitestgehend

selbsterklärend und werden durch kurze Sätze, die sowohl in deutscher als auch in englischer Sprache erscheinen, unterstützt. Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften, erklärt den Hintergrund der Fibel: „Unser Ziel war es, den Genossenschaften ein Hilfsmittel an die Hand zu geben, mit dem sie Neu-Mitglieder willkommen heißen

und gleichzeitig das genossenschaftliche Modell in seinen Grundzügen mit Bildern erklären können.“ Auf acht Doppelseiten wird dargestellt, was es heißt, in der Genossenschaft anzukommen, Teil dieser und Miteigentümer zu sein, die eigene Meinung einzubringen, bei alltäglichen Fragen unterstützt zu werden, Wohnungsangebote für alle Lebenslagen und Freizeitbeschäftigungen im Wohnumfeld zu finden, die Vielfalt von Nachbarschaft zu erleben und gemeinsame Grundsätze für ein gutes Miteinander zu haben. MD

- Die Fibel kann über die Internetseite des Vereins www.wohnen-in-genossenschaften.de bestellt werden. Vereinsmitglieder erhalten zehn Exemplare kostenlos und können darüber hinaus weitere Exemplare für einen Preis von 2,00 Euro erwerben. Nicht-Mitglieder zahlen 3,00 Euro. Die Mindestbestellmenge beläuft sich auf fünf Exemplare.



NEUE VDW-PUBLIKATION ERSCHEINEN

Leitfaden Flüchtlingsunterbringung

Der Zustrom von Menschen nach Deutschland, die vor Krieg und Not flüchten, hält unvermindert an. Nach Angaben des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge wurden im Jahr 2015 insgesamt 476.649 Asylanträge gestellt. Im Vorjahr wurden 173.072 Erstanträge entgegengenommen; dies bedeutet einen Anstieg der Antragszahlen um 155,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Wie auch immer sich diese Zahlen entwickeln, fest steht: Diese Menschen brauchen nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern ein neues Zuhause. Die Wohnungswirtschaft nimmt eine Schlüsselposition bei der Unterbringung von Flüchtlingen ein – sowohl bei der Erstunterbringung als auch bei der Schaffung und Vermittlung von Wohnraum. Die Wohnungsunternehmen und -genos-

senschaften arbeiten mit den Kommunen und Landkreisen zusammen, stellen ihr Know-how für die Schaffung von Erstaufnahmeeinrichtungen zur Verfügung und investieren in neuen, bezahlbaren Wohnraum.

Verbunden mit der Unterbringung von Flüchtlingen stellen sich jedoch noch vielfältige Fragen. Diese Fragen umfassen rechtliche, förderpolitische, steuerliche und bilanzielle sowie soziale Inhalte. Der Leitfaden „Flüchtlingsunterbringung“ soll eine Hilfe dafür sein und Tipps für die Wohnungswirtschaft im Westen zusammenfassen.

Hinweis: Ein gedrucktes Exemplar wurde allen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften bereits per Post zugesandt. Der



Leitfaden steht darüber hinaus als kostenloser Download auf der VdW-Homepage in der Rubrik „Flüchtlingsunterbringung/Materialien und Hilfsmittel“ zur Verfügung. LW

WIEN-EXKURSION

Reise ins europäische Nachbarland gibt interessante Impulse

Zusammen mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen sowie dem Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landtags Nordrhein-Westfalen hat der VdW Rheinland Westfalen eine wohnungswirtschaftliche Fachexkursion vom 27. bis zum 29. April 2016 nach Wien organisiert.

An der Fachexkursion haben neben NRW-Bauminister Michael Groschek die wohnungs- und baupolitischen Sprecher der nordrhein-westfälischen Landtagsfraktionen sowie weitere Landtagsausschussmitglieder, Vorstände und Präsidiumsmitglieder der NRW.BANK und der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen sowie Vorstände und Geschäftsführer von nordrhein-westfälischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften teilgenommen.

Begrüßt wurden die 27 Teilnehmer am Mittwoch, 27. April 2016, im Wiener Rathaus durch Dr. Michael Ludwig, Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung. Ludwig führte die Gruppe durch das Wiener Rathaus. Besonders beeindruckend war dabei der Gemeinderatssitzungssaal, in dem auch Landtagssitzungen abgehalten werden. Fresken des Malers Ludwig Mayer verweisen in dem Saal auf bedeutende Ereignisse aus der Geschichte Wiens und Allegorien zeigen die vielfältigen Aufgaben der Stadtverwaltung.

Im Anschluss an die Führung fand ebenfalls im Rathaus ein Gespräch mit dem österreichischen Architekten Wolf D. Prix statt. Es entwickelte sich ein spannender Austausch über „Barackenromantik“, „Sozialbaumeisterei“ und die Verdichtung europäischer Städte.

Auf Einladung der NRW.BANK ging es am Abend in das Restaurant „Zum Schwarzen Kameel“, das auf eine lange Tradition zurückblickt. Seinen Namen verdankt das Restaurant übrigens Johan Baptist Cameel, der das Haus im Jahr 1618 erworben und eine Gewürzkrämerei unter dem Namen „Zum schwarzen Kameel“ eingerichtet hatte. In ansprechender Atmosphäre konnte man so die Eindrücke des ersten Tages noch einmal Revue passieren lassen.

Früh am Donnerstagmorgen besuchte die Gruppe den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, wo Mag. Eva Bauer, Referentin für Wohnungswirtschaft, den Teilnehmern die Grundzüge der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Österreich erklärte. Im Anschluss begleitete Bauer die Gruppe zu verschiedenen Projektbesichtigungen. Erstes Ziel war das Stadt-

>>



Foto: Christian Feuerhner

Besuch im Gemeinderatssitzungssaal des Wiener Rathauses.

entwicklungsgebiet Nordbahnhof. Sichtlich beeindruckt zeigte sich die Gruppe ob der Zahlen einer der größten innerstädtischen Entwicklungszonen Wiens. Bauer erklärte, dass bis 2025 am ehemaligen Nordbahnhofsareal etappenweise etwa 10.000 Wohnungen und 20.000 Arbeitsplätze inklusive Folgeeinrichtungen entstehen.

Danach machte sich die Gruppe auf den Weg in den zweiten Wiener Gemeindebezirk zur Zirkusgasse 47. Hier konnten die Teilnehmer einen Eindruck gewinnen, wie im Rahmen einer umfassenden Sanierung neben weitreichenden Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen auch eine gänzliche Neudefinition des äußeren Erscheinungsbildes eines 60er-Jahre-Baus vorgenommen wurde.

Im Anschluss folgten die Teilnehmer dann einer Einladung des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (ÖVI) und besuchten das Projekt „Der Erste Campus“, dem neuen Headquarter für die Erste Group Bank AG auf dem Areal des alten Südbahnhofs. ÖVI-Geschäftsführer MMag. Anton Holzapfel nahm die Gruppe in Empfang und begleitete sie in das 13. Obergeschoss, der höchsten begeharen Ebene. Hier präsentierte Holzapfel einen beeindruckenden Ausblick über ganz Wien und erläuterte die Konzeptideen für das neue Areal.

Am frühen Nachmittag ging es dann zur letzten Projektbesichtigung des Tages in das Sonnenwendviertel. Imposant waren auch hier die Dimensionen: In unmittelbarer Nähe zum neuen Hauptbahnhof entsteht ein komplett neues Stadtquartier mit 5.000 Wohnungen für etwa 13.000 Menschen, einem Schulcampus, einer großen Parkanlage sowie Bürobauten und zahlreichen Geschäften.

Am Abend lud der VdW Rheinland Westfalen die Teilnehmer in das Restaurant „Plachutta“ ein, wo bei Tafelspitz und anderen Wiener Küchenklassikern die vielfältigen Eindrücke des Tages noch einmal diskutiert werden konnten.

Am nächsten Morgen stand eine weitere Projektbesichtigung an: der Karl-Marx-Hof. Die Wohnhausanlage der Gemeinde Wien ist der wohl bekannteste kommunale Wohnbau der Stadt. Der Karl-Marx-Hof wurde in den Jahren 1926 bis 1933 errichtet und umfasst 1.382 Wohnungen für etwa 5.000 Menschen. Die geschlossene Wohnhofanlage misst eine



Begrüßung durch Stadtrat Dr. Michael Ludwig.



Im Gespräch mit Mietern und Bewohnern.

Länge von über einem Kilometer. Die Gruppe durchwanderte die großen, freundlichen Innenhöfe und stieß dabei immer wieder auf Gemeinschaftseinrichtungen wie zum Beispiel die zwei Zentralwäschereien. Der Waschsalon Nr. 2, wo im Erdgeschoss immer noch Wäsche gewaschen wird, beherbergt eine Dauerausstellung zur Geschichte des Roten Wiens. Mit großem Interesse besuchten die Teilnehmer die Ausstellung zum Thema „Kommunaler Wohnbau und Folgeeinrichtungen“.

Den Abschluss der Fachexkursion bildete der Besuch des weltweit einmaligen Wohnprojektes VinziRast-mittendrin. Wohnungslose und Studierende wohnen, arbeiten und lernen hier gemeinsam unter einem Dach. Architekt Alexander Hagner informierte die Teilnehmer über die Entstehungsgeschichte

und das Konzept der Anlage. Vom Dach bis in den Keller entstand ein vierstöckiger funktionaler Lebensraum, der auch über offene, bewachsene Laubengänge begehbar ist. In jeder der zehn Wohneinheiten mit Küche/Bad/WC leben ehemals Obdachlose und Studierende zusammen. Pro Stockwerk gibt es eine Gemeinschaftsküche und ein Gemeinschaftswohnzimmer. Hagner betonte bei seinen Ausführungen, dass das Projekt von der Überzeugung getragen wird, dass ein Leben in Gemeinschaft und Respekt Menschen aufrichten und psychische Verletzungen heilen kann.

Nach drei spannenden Tagen mit vielfältigen Eindrücken, aber auch neuen Erkenntnissen und Ideen, traten die Teilnehmer am Freitagnachmittag dann wieder die Heimreise an.

NRW.BANK STADTWERKE-FORUM 2016

Geschäftsmodelle kommen auf den Prüfstand

Die Digitalisierung verändert die Gesellschaft und macht auch vor den Geschäftsmodellen der Stadtwerke nicht halt. Innovative Produkte und Strategien sind gefragt. Gleichzeitig erhöht sich durch die rückläufigen Erträge aus der Versorgung der Druck auf den steuerlichen Querverbund.

Wie so oft in Zeiten des Umbruchs bieten sich Chancen, müssen aber auch sicher geglaubte Verhältnisse auf den Prüfstand gebracht werden. Gelegenheit dafür bot sich am 20. Mai 2016 beim Stadtwerke-Forum in der NRW.BANK.

So sprach Garrelt Duin, Minister für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes Nordrhein-West-

falen über die Digitalisierung und damit verbundene Chancen für Stadtwerke. Auch Katherina Reiche, Hauptgeschäftsführerin des Verbandes kommunaler Unternehmen, stellte Chancen dar, wie sich kommunale Unternehmen an Anforderungen anpassen und neue Möglichkeiten nutzen können. Welche Perspektiven der Querverbund bietet, das stellten Dr. Henning Müller-Tengelmann (Geschäftsführer der GF Stadtwerke Münster) und Gabriele C. Klug (Kämmerin der Stadt Köln) dar.

Zur gemeinsamen Diskussionsrunde kamen VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Sven Becker (Geschäftsführer Trianel GmbH), Michael Grüll (Geschäftsführer Stadtwerke Schwerte GmbH) und Martin



Foto: NRW.Bank

Husmann (Vorstandssprecher VRR AÖR) zusammen. Moderiert wurde sie von Detlef Raphael, Beigeordneter des Deutschen Städtetages.

AW

VORTRAGS- UND DISKUSSIONSVERANSTALTUNG

Fachkommission zu Besuch im Malakow-Turm

Auf Initiative der Landesfachkommission Stadtentwicklung, Bau, Immobilien und der Fachkommission Wirtschaft für Köln trafen sich die Akteure zu einer Vortrags- und Diskussionsveranstaltung in Gelsenkirchen.

Pragmatische Wege gehen, um bezahlbares Wohnen in NRW weiter zu ermöglichen: Dafür sprach sich jetzt Sylvia Jörrißen, CDU-Bundestagsabgeordnete aus Hamm, beim Wirtschaftsrat Deutschland aus. Die Sektion Gelsenkirchen des Wirtschaftsrates und die Landesfachkommission „Stadtentwicklung, Immobilien,

Bau“ waren am 19. Mai 2016 zu Gast bei VIVAWEST auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Nordstern, um sich über das Thema preiswertes und soziales Wohnen in NRW zu informieren. Drei Bausteine ebnen laut Jörrißen den Weg zu diesem Ziel: Verstärkte Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch den Bund („Da haben wir als Koalition bis 2019 die Mittel für die Länder verdoppelt“), steuerliche Anreize für privat genutztes Wohneigentum („Das entlastet den Markt bei Vermietungen“) und eine Nachverdichtung der Innenstädte „mit Augenmaß“. Intensiv diskutierten die Teilnehmer die Auswirkungen der EnEV (Energieeinspar-

verordnung) auf den Wohnungsmarkt. Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW (Verband der Wohnungswirtschaft) Rheinland Westfalen, sprach sich für ein Moratorium bei den Maßnahmen des der EnEV aus. Auch für Sylvia Jörrißen ist in Sachen EnEV „das Ende der Fahnenstange“ erreicht. Wohnraum muss bezahlbar bleiben, so der Tenor der Diskussion.

Volker Stuckmann, Sprecher der Sektion Gelsenkirchen, und Anné Schwarzkopf, Vorsitzende der Landesfachkommission Stadtentwicklung, Bau und Immobilien, wollen in Gesprächen und Veranstaltungen des Wirtschaftsrats weiter dafür werben, dass die Anfang 2016 vorgestellten Ergebnisse der Baukostensenkungskommission auch in NRW tatsächlich umgesetzt werden. Als Gastgeberin stellte Claudia Goldenfeld, Geschäftsführerin der Vivawest Wohnen GmbH, das Wohnungsunternehmen vor und ordnete die aktuelle Lage auf dem NRW-Wohnungsmarkt ein. Andrea Arcais stellte die in Deutschland bisher einzigartige Plattform KlimaDiskurs.NRW vor, die ein Gesprächsforum bietet, strittige Themen des Klimaschutzes zwischen allen gesellschaftlichen Akteuren zu lösen.

AW



Foto: VIVAWEST



KOALITIONSVERTRAG DER AMPEL IN RHEINLAND-PFALZ

Partner beschließen Förderung des sozialen Wohnungsbaus auf hohem Niveau

Am 22. April 2016 stellten die Spitzen der drei Parteien SPD, FDP und Bündnis90/Die Grünen ihren ausgehandelten Entwurf eines Koalitionsvertrages unter dem Motto: *Sozial gerecht – wirtschaftlich stark – ökologisch verantwortlich, Rheinland-Pfalz auf dem Weg ins nächste Jahrzehnt, Rheinland-Pfalz 2016–2021 der Öffentlichkeit vor. Er wurde anschließend auf den jeweiligen Parteitag zur Abstimmung gestellt.*

Der neue Landtag hat sich am 18. Mai 2016 konstituiert. Alte und neue Ministerpräsidentin ist Malu Dreyer.

Der Koalitionsvertrag der Ampel-Regierung berührt die Wohnungswirtschaft in mehreren Themenfeldern. Wesentliche Passagen und Kernaussagen werden wiedergegeben:

Zum Thema Steuern

Mit Hinweis auf die seit längerem auf Bundesebene anstehende Reform der Grund-

steuer erkennen die Koalitionspartner an, „dass die Grundsteuer ein wesentlicher Teil der kommunalen Finanzausstattung ist und insofern das Aufkommen für die rheinland-pfälzischen Kommunen einen unverzichtbaren Bestandteil ihrer Einnahmeseite darstellt. Die Grundsteuer verteuert allerdings das Wohnen. Insofern muss eine Reform das Aufkommen sichern, verfassungsfest sein, bürokratisch handhabbar und keine wesentliche Mehrbelastung des Einzelnen darstellen.“

Zum Thema Seniorenpolitik: Gut leben im Alter

Als zentrales Ziel der Seniorenpolitik gilt weiterhin die Gestaltung von Rahmenbedingungen für ein gutes Leben im Alter in Eigenverantwortung, Selbstbestimmung und ohne Angst vor Einschränkungen. Alle Maßnahmen sollen in eine sozialräumliche Betrachtung samt Entwicklung beziehungsweise Planung eingebunden sein.

Folgende Zielsetzungen sind weiterhin an die wohnungswirtschaftlichen Akteure adressiert:

- Förderung neuer Wohnformen wie Mehrgenerationenprojekte und Pflege-Wohngruppen sowie des generationengerechten Wohnens durch entsprechende Beratungsangebote (wie die Landesberatungsstelle „Neues Wohnen Rheinland-Pfalz“) für Kommunen und zivilgesellschaftliche Initiativen,
- Begleitung des Ausbaus ambulanter Wohngemeinschaften und die Bildung

von Wohngenossenschaften durch die Fortsetzung und Weiterentwicklung des Programms WohnPunkt RLP, hin zu einer Quartiersplanung,

- Integration von Altenwohnheimen, Alten- und Pflegeheimen vor allem aber von Seniorenwohnungen und -häusern in die übliche Wohnbebauung.

Zum Thema Gutes Wohnen in Stadt und Land

Die Vertragspartner setzen einen politischen Schwerpunkt auf bezahlbares und attraktives Wohnen in ganz Rheinland-Pfalz. Gewünscht wird mehr bedarfsgerechter, barrierefreier und bezahlbarer Wohnraum, attraktive Ortskerne und Quartiere sowie ein lebenswertes Wohnumfeld mit umfassender Mobilität und moderner Kommunikationsinfrastruktur. „Diese Herausforderungen erfordern eine erfolgreiche Kooperation mit allen wichtigen Akteuren, die sich aktuell im ‚Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz‘ zusammengeschlossen haben.“

Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch das Land Rheinland-Pfalz soll auf hohem Niveau fortgesetzt werden. „Insgesamt sollen in dieser Legislaturperiode gut 20.000 Wohnungen neu in die soziale Wohnraumförderung aufgenommen werden.“

Die 2015 erlassenen Landesverordnungen zu Mietpreisbremse (in Mainz, Trier, Speyer) und Kappungsgrenze (in Mainz, Trier, Speyer, Landau) sollen im Jahr 2018 überprüft und, sofern notwendig, bedarfsgerecht angepasst werden.

ERNEUT MINISTERPRÄSIDENTIN

Malu Dreyer wurde am 18. Mai 2016 im ersten Wahlgang zur rheinland-pfälzischen Ministerpräsidentin wiedergewählt. Dabei stimmten von 101 Abgeordneten insgesamt 52 Personen für die neue und alte Ministerpräsidentin des Landes Rheinland-Pfalz. SPD, FDP und Grüne haben im Landesparlament von Rheinland-Pfalz nur eine knappe Mehrheit: Genau eine Stimme gibt den Ausschlag.



Barrierefreies Wohnen und Bauen wird als Schwerpunkt der Arbeit herausgestellt. Das Bauforum Rheinland-Pfalz wird als die Plattform gesehen, in der alle Interessenvertreter die Möglichkeit haben, sich zu äußern, „damit Expertise verzahnt wird und Innovationen, Strategien und Instrumente entstehen, die das Wohnen und Bauen voranbringen.“



Das Bauen soll schneller und kostengünstiger gemacht werden, ohne die Qualität zu beeinträchtigen. „Sollte es zu einer Anpassung landesrechtlicher Bauvorschriften kommen, werden Kostensteigerungen, wo es möglich ist, vermieden. Nachhaltiges Bauen bedeutet auch, dass notwendige Energieeinsparungen dort erzielt werden, wo sie zu möglichst geringen Kosten erreichbar sind. Wir wollen erreichen, dass beim Bauen natürliche Materialien eingesetzt werden. Gerade der Baustoff Holz hat eine hervorragende ökologische Bilanz und eine wichtige ökonomische Bedeutung für den Standort Rheinland-Pfalz. Deswegen wollen wir darauf hinwirken, dass die Industriebaurichtlinie Erleichterungen zugunsten der Holzbauweise beinhalten soll.“

Zum Thema Klimaschutz durch Erneuerbare Energien

Die Koalitionspartner wollen sich weiter für eine Verbesserung der Rahmenbedingungen im Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz einsetzen und zudem dafür eintreten, dass die KWK-Bestandsanlagen von der EEG-Umlage befreit bleiben. Unterstützt werden sollen innovative Speichertechnologien wie beispielsweise Batterien, Power-to-Gas

oder Power-to-Heat und der moderate Ausbau von Smart Grids. Ein Förderprogramm des Landes soll Projekte einer zukunftsfähigen dezentralen Energieinfrastruktur, kommunale Wärmepläne und energetische Quartierskonzepte anstoßen.

Das Landesklimaschutzgesetz soll in seiner bestehenden Form erhalten bleiben. Die Vertragspartner vereinbaren eine zeitnahe Anpassung des Klimaschutzkonzeptes unter Weiterentwicklung der Szenarien und der zugrunde liegenden Annahmen. Dieser Prozess soll dialogorientiert geführt werden.

Bei künftigen EEG-Novellen soll darauf geachtet werden, dass spezielle rheinland-pfälzische Interessen berücksichtigt werden. „Hierzu gehören insbesondere die Eigenstromerzeugung, die Weiternutzung der Bioenergie, dort wo sie ökologisch und ökonomisch sinnvoll ist, und die Stärkung der Eigenstromnutzung von Photovoltaik-Anlagen auf privaten Wohnhäusern und Gewerbebetrieben.“

Zum Thema Wärme

Angelehnt an die nationale Energieeffizienzstrategie Gebäude wollen die Koalitionspartner in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr

2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand realisieren. „Wir wollen im Wärmebereich ein Optimum zwischen dem Einsatz Erneuerbarer Energien und der Steigerung der Energieeffizienz erreichen. Dabei muss jedoch immer die Kosteneffizienz im Auge behalten werden.“

Über das einzelne Gebäude hinaus sollen Synergien durch gemeinschaftliches Vorgehen gehoben werden, auch in stärkerer Verzahnung mit den Städtebauförderprogrammen. Geprüft werden soll, welche Instrumente zur Zielerreichung geeignet sind.

Zum Thema Kommunale Entwicklung und ländliche Räume

Die Struktur der kommunalen Förderprogramme soll effizienter, wirtschaftlicher und nachhaltiger werden. Folgende Aspekte sollen in den Förderzielen erhalten und auch weiterhin verankert werden: Innen- vor Außenentwicklung, Förderung von kommunalen Verbänden und interkommunalen Kooperationen, Sicherung von Versorgung, Pflege und Mobilität sowie im Bereich der Städtebauförderung die Einbettung in quartiersbezogene Konzepte zur gesellschaftlichen und kulturellen Teilhabe.

RS



Fotos © Staatskanzlei RLP / Silz

VDW-ARBEITSKREIS BAUTRÄGERWESEN

Wie nur zugleich schön und günstig bauen?

Am 26. April 2016 traf sich der Arbeitskreis Bauträgerwesen bei der GAG Immobilien AG Köln. Kernthema des Arbeitskreises Bauträgerwesen war die Frage, wie es gelingen kann, schön und günstig zu bauen.

Nach der Eröffnung und Feststellung der Tagesordnung durch den Vorsitzenden des Arbeitskreises, Bernd Wortmeyer (Geschäftsführer GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH Duisburg), stellte Stefanie Moser (Leiterin Vertrieb der GAG Immobilien AG) das gastgebende Unternehmen vor. Sie erläuterte insbesondere, welche Rolle der Bauträgerbereich im Unternehmen einnimmt und stellte aktuelle Projekte vor. Im Anschluss ihrer Präsentation entstand zwischen den Teilnehmern ein spannender Dialog zu den jeweils vorgestellten Projekten. Insbesondere erörterten die Teilnehmer etwaige Kosteneinsparmöglichkeiten bei Neubauten.

Anschließend hielt Frederik Kruska, Referent des VdW Rheinland Westfalen, einen Vortrag

zu dem Thema „Schön und günstig bauen – Wege zur Optimierung von Baukosten“. In diesem Vortrag fasste er die wesentlichen Ergebnisse des Baukostensenkungsberichts 2015 zusammen. Er benannte die wesentlichen Einflussfaktoren der Baukostenentwicklung und mögliche Einsparpotenziale. Insbesondere ging er hierbei auf Prozessoptimierungsmöglichkeiten in der Bauphase durch den Einsatz von Fertigteilen ein und benannte die entsprechenden Vor- und Nachteile der Bauteilvorfertigung.

Als Nächstes beschäftigten sich die Teilnehmer mit den rechtlichen Voraussetzungen der Abnahme von Gemeinschaftseigentum. Eva Appelman, Referentin des VdW Rheinland Westfalen, zeigte in einer Powerpoint-Präsentation die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Abnahme von Gemeinschaftseigentum auf. Im Anschluss daran tauschten sich die Teilnehmer dazu aus, wie in den jeweiligen Unternehmen die Abnahme von Gemeinschaftseigentum regelmäßig gehandhabt wird.

Abschließend besichtigten die Teilnehmer eine Musterwohnung der GAG Immobilien AG Köln im Waldbadviertel/Köln-Ostheim.

EA



VDW-ARBEITSKREIS ENERGIE, UMWELT, BAUTECHNIK UND NORMUNG

Positionierung zur EnEV-Novelle debattiert

Am 21. April traf sich zum zweiten Mal in diesem Jahr der Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung. Die freundliche Einladung von Falk Figgemeier (Technischer Prokurist, Bauverein Wesel Aktiengesellschaft) führte nach Wesel. Bei herrlichem Sonnenschein konnte über die aktuell finsternen Themen, wie beispielsweise die schon jetzt geplante Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV), diskutiert werden.

Zu Beginn stellte Anett Leuchtmann (vertretungsberechtigter Vorstand) das gastgebende Unternehmen und die speziellen Anforderungen des Wohnungs- und Immobilienmarktes in Wesel vor. Die vielfältigen Spuren der bewegten Stadtgeschichte sind allgegenwärtig, somit auch bei aktuellen Projekten des Unternehmens.

Der inhaltliche Fokus dieser Arbeitskreisitzung lag in der Positionierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zum Thema der geplanten Novellierung der EnEV 2017. Die zu Jahresbeginn erneut verschärfte EnEV 2014 steht bereits jetzt zur Diskussion. Weitere tief greifende Verschärfungen sind zu befürchten, jedoch ohne aus Verbänden deren Folgen angemessen zu berücksichtigen. Die steigende Baukostenentwicklung sei hier nur beispielweise genannt. Der offene Gedankenaustausch der Mitglieder untereinander hilft dem Verband für die weitere Argumentation mit anderen beteiligten Akteuren.

Auch das Thema von HBCD-haltigen Polystyrol-Wärmedämmsystemen und deren künftig erhöhten Anforderungen zur Entsorgung wurde diskutiert. Hier kam die Runde schnell zu dem Ergebnis, dass die

erwarteten, nunmehr erhöhten Kosten im Fall einer Entsorgung derzeit nicht das generelle Umstellen auf Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) auf mineralischer Basis rechtfertigen.

Wolfgang Knief der Firma Heinemann/Vallox stand auch den zum Teil kritischen Fragen des Arbeitskreises zum Thema der gesteuerten Wohnungsbe- und entlüftung freundlicherweise zur Verfügung. Die Ansprüche an die Nutzung und Bedienbarkeit steigen bei Mietern wie Wohnungsunternehmen stetig.

Eine Bestandsbesichtigung mit aktuellen Bauprojekten in fußläufiger Nähe zum Stadtkern bildete den Abschluss dieser Sitzung.

FRK

VERANSTALTUNGSREIHE „GENOSSENSCHAFTSRECHT FÜR AUFSICHTSRÄTE“

Good Practice zu Anstellungsverträgen und Vergütung

Am 28. April 2016 fand erneut die alljährliche Veranstaltung „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“ in den Räumlichkeiten der EBZ Business School in Bochum statt.

Schwerpunkte der Tagung waren dieses Mal:

1. Anstellungsverträge für Vorstände
2. Vergütung von Aufsichtsräten
3. Vorbereitung und Ablauf der Mitglieder-/Vertreterversammlung
4. Wahl von Aufsichtsräten

Die Referentin für Rechtsangelegenheiten des VdW Rheinland Westfalen, Rechtsanwältin Cindy Merz, behandelte unter anderem die Rechtsnatur sowie die Arten von Verträgen mit Vorständen und zeigte zahlreiche Stolpersteine auf, die durch voraussichtliche Regelungen im Anstellungsvertrag vermieden werden können. Geklärt wurde beispielsweise, wie Bestellung und Anstellungsvertrag sachgerecht aufeinander abgestimmt und welche

Regelungen in Anlehnung an arbeitsvertragliche Vereinbarungen getroffen werden können. Im Anschluss ging die Referentin auf die Zuständigkeiten, die Ausgestaltung sowie Abgrenzungen (zum Beispiel zur Aufwandsentschädigung) im Hinblick auf die Vergütung von Aufsichtsräten ein.

Gestärkt durch ein gemeinsames Mittagessen ging es in den zweiten Teil der Veranstaltung, deren Schwerpunkte die Vorbereitung und der Ablauf von Mitglieder-/Vertreterversammlungen sowie die Wahl von Aufsichtsräten bildeten. Der Referent für Rechtsangelegenheiten des VdW Rheinland Westfalen, Rechtsanwalt Sebastian Tackenberg, ging unter anderem auf häufige Fehler (zum Beispiel bei der Ladung oder bei Abstimmungsverfahren) ein und berichtete, wie diese vermieden werden können – insbesondere, um das Risiko einer erfolgreichen Anfechtungsklage bei Beschlüssen zu reduzieren. Zudem schilderte Tackenberg zahlreiche Fallbeispiele und nahm diese zum Anlass, die Zuhörer nach ihrer Rechtsauffassung zu befragen.



Foto: far

Die VdW-Referenten waren sehr erfreut über die hohe Teilnehmerzahl und dankten den Teilnehmern für ihr großes Interesse und die konzentrierte Mitarbeit.

Die Termine für das Jahr 2017 stehen noch nicht fest, werden aber zu Beginn des neuen Jahres kommuniziert. Ferner wird voraussichtlich am 7. September 2016 die Veranstaltungsreihe „Allgemeines Genossenschaftsrecht“ stattfinden. Als Veranstaltungsort ist Düsseldorf geplant. Die offizielle Einladung wird sechs bis acht Wochen vor der Veranstaltung erscheinen. CM

SITZUNG DER SPARTE „IPW“ AM 10. MAI 2016

Kritik am zweiten Mietrechtspaket und Nachwahlen zu GdW-Gremien

Der Vorsitzende und Vorstand der LEG Immobilien AG, Holger Hentschel, begrüßte die Mitglieder der Sparte „IPW“ im Vorfeld des VdW-Forums Wohnungswirtschaft zur ersten der beiden Sitzungen im Jahr 2016. Er übergab das Wort an den Verbandsdirektor des VdW, Alexander Rychter, der über aktuelle wohnungspolitische Themen berichtete.

Unter anderem erörterte Rychter Modellrechnungen, die eine hohe Wohnungsneubaunachfrage belegen. Auch betonte er, dass diese nicht lediglich durch die Zuwanderung von Flüchtlingen, sondern auch demografisch bedingt seien. Den zweiten Schwerpunkt seines Berichtes bildeten die Hemmnisse sowie die erforderlichen Förderinstrumente

für den Wohnungsneubau. Als problematisch erachtete Rychter insbesondere den Entwurf des Bundesjustizministeriums für ein zweites Mietrechtspaket. Wir haben hierzu im VerbandsMagazin berichtet (unter anderem in der Ausgabe 4/2016, Seite 26).

Die Kritik am Entwurf des Bundesjustizministeriums griff der zweite Redner, Prof. Dr. Wölflé vom Center for Real Estate Studies, auf. Er ist Autor eines Diskussionspapiers, das sich mit den Auswirkungen der Ausweitung des Bezugszeitraums zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auseinandersetzt. Diesbezüglich wird auf seinen ebenfalls in dieser Ausgabe des VerbandsMagazin erschienenen Artikel verwiesen (Seite 22/23).

Zuletzt erfolgten Neuwahlen zur BAG Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (BAG IPW) sowie zum GdW-Verbandstag. Diese wurden erforderlich, da einige Delegierte ausgeschieden sind beziehungsweise in andere Gremien berufen wurden. Für die BAG IPW wurden Holger Hentschel, Sabine Thöne, Bereichsleiterin Zentrale Bewirtschaftung der VIVAWEST Wohnen GmbH, und Joachim Effertz, Vorstand der Altenaer Baugesellschaft AG, vorgeschlagen. Als Delegierter für den GdW-Verbandstag wurde ebenfalls Joachim Effertz vorgeschlagen. Der Verbandsrat hat die vorgenannten Mitglieder im Rahmen seiner Sitzung am 18. Mai 2016 entsprechend dem Vorschlag der Sparte „IPW“ benannt. ST

GESELLSCHAFT FÜR BAUEN UND WOHNEN BOTTRUP MBH

SPD-Generalsekretärin besucht InnovationCity

Am Dienstag, dem 3. Mai 2016, besuchten die Generalsekretärin der SPD im Bund, Dr. Katarina Barley, und der Generalsekretär der NRW-SPD, André Stinka, das Zentrum für Information und Beratung (ZIB) am Südring-Center in Bottrop. Die beiden Gäste und ihre Begleiter ließen sich von Oberbürgermeister Bernd Tischler und dem Geschäftsführer der Managementgesellschaft, Burkhard Drescher, das Projekt InnovationCity vorstellen. GBB-Geschäftsführer Stephan Patz stellte zudem das von seinem Unternehmen errichtete Plusenergiehaus am Südring in Bottrop vor.

„Ich habe eine Seite von Bottrop kennengelernt, die man gemeinhin von der Stadt nicht erwartet“, sagte Dr. Barley. Dass Bottrop mit dem Projekt InnovationCity eine solche Vorreiterrolle einnehme, sei „sehr beeindruckend.“ Stephan Patz ließ es sich jedoch auch nicht nehmen, der SPD-Politikerin gegenüber Position zu beziehen: Er machte auch



Burkhard Drescher, OB Bernd Tischler, Dr. Katarina Barley, Thomas Göddertz, André Stinka sowie GBB-Geschäftsführer Stephan Patz (v. l.)

deutlich, welche Probleme der Bau von Passiv- und Plusenergiehäusern mit sich bringt: „Komplexe, wartungsintensive und nur begrenzt haltbare Technik, erhebliche Investitionskosten, hoher Platzbedarf aufgrund der enormen Wandstärke und das Problem mit der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung für

Wohnungsunternehmen bei der Einspeisung von KWK- und Photovoltaik-Strom.“ Dr. Barley kündigte an, sich weiteren fachlichen Input bei Burkhard Drescher zu holen und dann mit Sigmar Gabriel gezielt ins Gespräch gehen. AW

GEMEINNÜTZIGER SPAR- UND BAUVEREIN FRIEMERSHEIM EG

Neubauprojekt feiert Richtfest



Fotos: Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG



Alles richtig gemacht! Weder Aprilwetter noch tiefe Temperaturen hinderten 130 geladene Gäste aus Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung und Bürgerschaft am 15. April 2016 daran, das Richtfest für ein Neubauprojekt des Gemeinnützigen Spar- und Bauvereins Friemersheim in Duisburg Rumeln-

Kaldenhausen zu feiern. Hier errichtet die Wohnungsgenossenschaft 47 Geschosswohnungen (frei finanziert) und neun Mietfamilienhäuser (öffentlich gefördert durch Mittel des Landes Nordrhein-Westfalen). Die Bezugfertigstellung des Projektes wird zum Jahresende 2016 erwartet. Die Wohnungsnachfrage übersteigt das Angebot deutlich.

Zukünftige sozialräumliche Begleitung finden die neuen Bewohner durch zwei Vereine, die unter anderem im Gemeinschaftsraum die Themen „Lebendige Nachbarschaft“ und „Generationenübergreifendes Wohnen“ abdecken wollen.

Vornweg

VIVAWEST

Über 8.000 Läufer beim 4. VIVAWEST-Marathon



Foto: VIVAWEST

Die Schalke-Staffel mit Olaf Thon, Willi Landgraf, Mike Büskens und Martin Max

Erstmals wollten über 8.000 Läufer beim großen Rundkurs durch Gelsenkirchen, Essen, Bottrop und Gladbeck dabei sein. Ein schönes Merkmal, das den VIVAWEST-Marathon auszeichnet: Das Augenmerk liegt nicht nur auf den Topläufern, viele Hobby- und Breitensportler laufen durch ihr Revier und feiern ein großes Lauffest.

Dazu trugen auch die 100.000 Zuschauer bei, die die Sportler erneut großartig unterstützten und jeden für seine persönliche Leistung feierten. Belohnt wurden sie dafür mit spannenden Wettkämpfen. Insbesondere die Herren lieferten sich über die Marathon-Distanz ein enges Rennen.

Bis 500 Meter vor dem Ziel waren die drei ersten Läufer noch eng beisammen. „Der Lauf war von Anfang an sehr taktisch geprägt. Ich bin immer wieder ein paar Meter zurückgefallen und dann wieder herangekommen. 500 Meter vor dem Ziel habe ich dann zum Sprint angesetzt und konnte das Rennen für mich entscheiden“, erzählte der strahlende Sieger Elias Sansar nach dem Zieleinlauf. „Es ist unbeschreiblich schön, hier ins Ziel zu laufen. Es hat mir großen Spaß gemacht, beim nächsten Mal bin ich sicher wieder dabei“, so Sansar. 2:29:00 Stunden benötigte er für seinen Sieg. Den zweiten Platz sicherte sich Maciek Miereczko (2:29:33 h; VFB Erfstadt Multisport) vor Dawit Kebede (2:29:43 h; PSV GW Kassel).

Der Marathon-Sieg bei den Damen ging nach 2:46:57 Stunden an Sintayehu Ki-bebo. Vorjahressiegerin Eva Offermann wurde in diesem Jahr Dritte (3:00:23 h). Dazwischen schob sich noch Christl Dörschel (2:59:35 h; SG Wenden).

Für besonders großen Jubel sorgte die Schalke-Staffel mit Olaf Thon, Mike Büskens, Martin Max und Willi Landgraf, der sich trotz Oberschenkelzerrung über die Strecke kämpfte. „Unser Dank gilt allen Beteiligten, den vielen freiwilligen Helfern, den Partnern und den vier beteiligten Städten. Durch diese partnerschaftliche Zusammenarbeit können wir hier dieses tolle Lauffest feiern“, sagt Projektleiter Philipp Weber von der veranstaltenden Agentur MMP. Auch der Hauptsponsor, die VIVAWEST Wohnen GmbH, wird dem VIVAWEST-Marathon ein weiteres Jahr treu bleiben. Am 21. Mai 2017 wird der 5. VIVAWEST-Marathon im Revier stattfinden. AW



Begeisterte Fans am Streckenrand



Fotos unten: Dirk Bannert

Alexander Rychter, Vivawest-Geschäftsführerin Claudia Goldenfeld, NRW-Sozialminister Rainer Schmeltzer (v.l.)

NACHRUF

Trauer um Dr. Hans-Joachim Haertler

Dr. Hans-Joachim Haertler, der erste Schulleiter des heutigen Berufskollegs Immobilienwirtschaft, das 1957 als Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft in Ratingen, Ortsteil Hösel, gegründet wurde, ist am 10. Mai 2016 im Alter von 94 Jahren verstorben.

Dr. Haertler war eine herausragende Persönlichkeit. Seine erfolgreiche Arbeit in der Gründerzeit des Ausbildungswerks, kurz Hösel genannt, hat die positive Entwicklung des Berufskollegs maßgeblich geprägt



Foto: EBZ

und den Grundstein für das heutige EBZ gelegt. Nicht nur sein hoher Sachverstand und sein fachliches Können, sondern seine freundliche, verbindliche und konsequente Art zeichneten den Menschen Hans-Joachim Haertler in besonderer Weise aus.

Die sogenannte „Haertler-Bibel“ war viele Jahre das wichtigste Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, und „Hösel“ wurde das Synonym für fundierte immobilienwirtschaftliche Ausbildung. Ohne Dr. Hans-Joachim Haertler und sein weit über das Berufliche

Stimmen zum Tod von Dr. Hans-Joachim Haertler

„Herr Dr. Haertler war eine herausragende Persönlichkeit. Seine erfolgreiche Tätigkeit als Gründungsschulleiter in Hösel hat die positive Entwicklung unserer Schule maßgeblich geprägt. Es ist uns ein Vermächtnis, die Arbeit im EBZ Berufskolleg in seinem Sinne fortzuführen.“

Annegret Buch,
Schulleiterin des EBZ-Berufskollegs

„Dr. Hans-Joachim Haertler war noch ein wirklicher Pädagoge, der Respekt erzeugte und auch anderen zugestand. Ein besonderer Satz ist mir nachdrücklich in Erinnerung geblieben: „Kopfrechnen heißt Scheuklappen ab und Zahlen sehen und schieben!“ Dies ist heute aus dem Blickfeld geraten, da jeder glaubt, sich auf den Computer verlassen zu können und dabei den eigenen Blick für Zahlen verliert.“

Werner Dybowski,
ehem. Personalvorstand der GAGFAH

„Als Auszubildende habe ich Dr. Hans-Joachim Haertler gleich in der ersten Stunde in der Berufsschule kennen gelernt. Mit einer beeindruckenden Präsenz hat er uns jungen Leuten innerhalb weniger Minuten die Bedeutung des Ausbildungsberufs so eindringlich erläutert, dass wir alle sprachlos waren. Das werde ich nie mehr vergessen.“

Petra Eggert-Höfel, Vorstandsvorsitzende der
Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG

„Herr Dr. Haertler hat mit seinem einzigartigen pädagogischen Engagement, seinem fundierten Wissen und mit seiner Persönlichkeit viele Generationen von Schülern geprägt. Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kann ihm dafür nicht genug Dankbarkeit entgegenbringen.“

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbandes
deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

„Als ich Schüler am Berufskolleg in ‚Hösel‘ war, hat uns Dr. Hans-Joachim Haertler mit viel Engagement auf die entscheidenden Prüfungen vorbereitet. Über das rein fachliche Wissen hinaus hat er aber auch wertvolle Lebenserfahrung an uns weitergegeben. Dafür bin ich ihm bis heute dankbar.“

Alfred Krausenbaum,
Vorstand der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG

„Ich habe Herrn Dr. Hans-Joachim Haertler als Mensch mit einer besonderen persönlichen Ausstrahlung und einer natürlichen Autorität kennengelernt. Er war sowohl den Schülerinnen und Schülern als auch dem Kollegium gleichermaßen zugewandt. Seine innere Einstellung, menschliche Tugenden und Werte sowie Umsicht und die für seine Position nötige Ruhe zeichneten ihn aus. So war er ein Schulleiter, wie man ihn sich nur wünschen kann.“

Brigitte Momm, Bereichsleiterin Personalentwicklung,
VIVAWEST Wohnen GmbH

„Um Berufseinsteiger zu gewinnen, muss man ihnen Entwicklungschancen bieten. Für die heutige Vielfalt von Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten in der Wohnungswirtschaft hat Dr. Hans-Joachim Haertler schon vor fünfzig Jahren den Grundstein gelegt.“

Alexander Rychter,
Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen

„Dr. Hans-Joachim Haertler hat sich um die Ausbildung der wohnungswirtschaftlichen Jugend sehr verdient gemacht. Mit ihm sind Hösel und die wohnungswirtschaftliche BWL zu einem Qualitätsmerkmal geworden. Dr. Haertler mit dem erfolgreichen ‚Hösel‘ lebt symbolisch im EBZ weiter. Danke an einen begnadeten Pädagogen.“

Hubert Scharlau,
Vorstand des Wohnungs-Verein Rheine eG

hinaus reichendes Engagement wäre der Erfolg des Ausbildungswerks der Wohnungswirtschaft nicht möglich gewesen. Nach 32 Jahren verabschiedete sich Dr. Haertler 1989 in den Ruhestand. Für seine Verdienste um die Ausbildung und Lehre in der Wohnungswirtschaft verlieh ihm der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen am 1. Oktober 1986 die höchste Auszeichnung des Verbandes, die Victor-Aimé-Huber-Plakette. Als Dr. Hans-Joachim Haertler im Jahr 2012 anlässlich seines 90. Geburtstags gefragt wurde, ob er einen

guten Rat für seine Nachfolger habe, fasste er sich kurz: „Haben Sie so viel Freude und Spaß bei der Arbeit wie ich zu meiner Zeit!“

Wir sprechen dem Sohn Christian Haertler, stellvertretender Schulleiter des EBZ-Berufskollegs, und seiner gesamten Familie unsere herzliche Anteilnahme aus. Die vielen Menschen, die in „Hösel“ und von „Hösel“ geprägt wurden, und die heute Teil der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sind, werden Dr. Hans-Joachim Haertler nicht vergessen. AW

DOPPELTE EHRUNG

Verleihung von Silbernadeln an Willi Husemann und Heiner Ommert

Gleich über zwei Ehrungen konnte man sich beim Gemeinnützigen Spar- und Bauverein Bodelschwingh eG freuen: Sowohl Willi Husemann als auch Heiner Ommert erhielten im Rahmen einer Feierstunde die Silberne Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen.

Willi Husemann trat am 15. November 1965 als Mitglied der Genossenschaft bei und wurde wie sein Großvater, der ein Gründer des Spar- und Bauvereins war, später in den Aufsichtsrat gewählt. 1976 wählte ihn das Gremium zum Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden und seit 1983 bis zum heutigen Tage bekleidet Willi Husemann das Amt des Aufsichtsrats-Vorsitzenden. Heiner Ommert wurde 1970 zum Stellvertreter des Schriftführers gewählt und wurde in der Sitzung vom 18. September 1981 zum Schriftführer gewählt. Das Amt bekleidet er noch heute.

Franz-Heinrich Veuhoff, Vorstand des Spar- und Bauvereins, sagte: „Mit dem Eintritt der heute zu Ehrenden Willi Husemann und Heinrich Ommert entwickelte sich die Genossenschaft zur reinen Wohnungsgenossenschaft, vergrößerte den eigenen Bestand im kleinen Rahmen und blieb dadurch nah bei den Mitgliedern, die die Wohnungen im Bestand nutzen.“ Die Tätigkeit der beiden Geehrten habe sich nachhaltig auf den

Erfolg ausgewirkt: „Heute steht das Unternehmen wie eh und je ohne negative Zahlen da, keine Leerstände und Mietrückstände gefährden die Geschäftstätigkeit. Alle Wohnungen haben inzwischen Terrassen, Balkone oder Hausgärten und wie in der Vergangenheit so konnte auch heute von einem guten letzten Geschäftsjahr berichtet werden.“ Veuhoff führte weiter aus, dass es Husemann und Ommert waren, die – als die personelle Decke der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates das Weiterbestehen der Genossenschaft Ende der 90er-Jahre gefährdete – sich für den Fortbestand und gegen eine Verschmelzung mit anderen Wohnungsgesellschaften entschieden. „Sie fanden neue Akteure, mit denen die Arbeit weitergeführt werden konnte.“

Die Ehrennadeln überreichte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Er sagte: „Mit Ihrer Arbeit haben Sie sich um den Gemeinnützigen Spar- und Bauverein Bodelschwingh verdient gemacht. Sie haben sich in schwierigen Zeiten – Herr Veuhoff hat es bereits kurz angedeutet – dafür stark gemacht, dass der Spar- und Bauverein Bodelschwingh weiterbesteht. Gerne verleihe ich Ihnen die Silberne Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen.“ AW

„Energiekosten; kein Thema für Sie?“



Heizöl · Erdgas · Strom · Heiztechnik · Schmierstoffe · Kraftstoffe · 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 alle Ihre Objekte.

<p>DEUTSCHES INSTITUT FÜR SERVICE-QUALITÄT GmbH & Co. KG</p> <p>SEHR GUT</p> <p>Gasanbieter überregional</p> <p>TEST Mai 2016 33 Anbieter 3x sehr gut, 19x gut, 6x bef., 5x ausc.</p> <p>www.disq.de Privatwirtschaftliches Institut</p> <p>n-tv</p>	<p>DEUTSCHES INSTITUT FÜR SERVICE-QUALITÄT GmbH & Co. KG</p> <p>SEHR GUT</p> <p>Stromanbieter überregional</p> <p>TEST März 2016 30 Anbieter 1x sehr gut, 13x gut, 11x bef., 5x ausc.</p> <p>www.disq.de Privatwirtschaftliches Institut</p> <p>n-tv</p>
---	---

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

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

KREISBAU AG MÖNCHENGLADBACH

90 Jahre kommunales Wohnungsunternehmen

Ihren 90. Geburtstag konnte nun die Kreisbau AG, das kommunale Wohnungsunternehmen in Mönchengladbach, feiern. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter gratulierte der Stadt: „In den 2000er-Jahren haben viele Kommunen ihre Wohnungsbestände privatisiert. Ihnen ist jetzt der Partner verloren gegangen, mit dem Lösungen für die Zukunft gefunden werden können.“

Manche Probleme ändern sich über die Jahre kaum: Die Kreisbau AG wurde im Jahr 1926 gegründet, damit sie gesunde und preiswerte Wohnungen schaffen sollte. Heute bewirtschaftet das Unternehmen über 2100 Wohnungen in Mönchengladbach.

Als Herausforderung für die Zukunft nennt Vorstand Hans-Jürgen Meisen etwa: „Die regulierenden Eingriffe machen das Bauen immer teurer.“ Gesetzliche Verschärfungen und immer neue Auflagen machten es schwieriger, mehr günstigen Wohnraum zu schaffen.

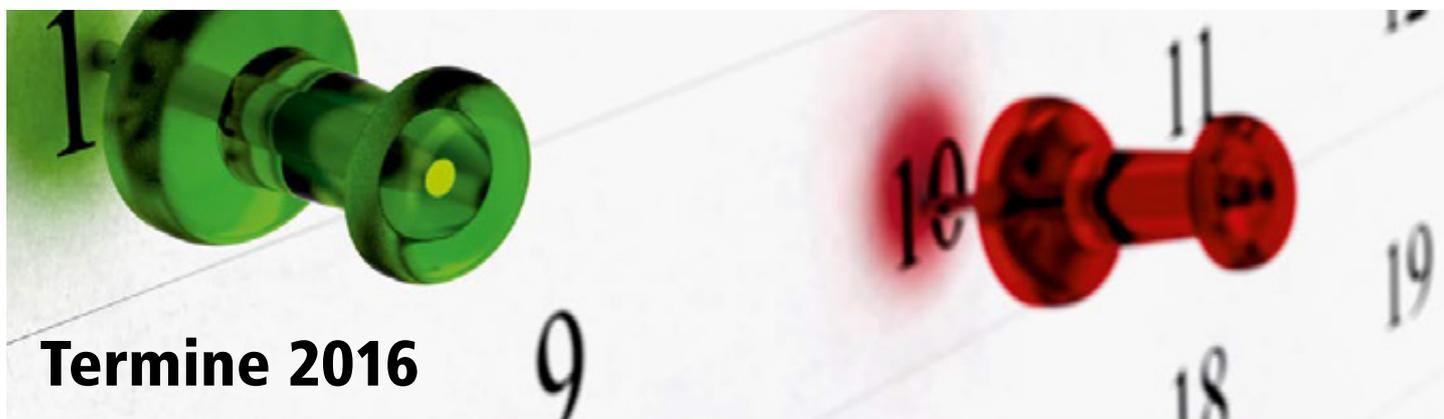


Werner Wilkens, Kreisbau-Vorstand Hans-Jürgen Meisen, Marion Cürlis von Radio NRW, Hans-Wilhelm Reiners (OB Mönchengladbach) und Alexander Rychter (v. l.)

Zum Jubiläum hat die Kreisbau AG auch den Mietern etwas Gutes getan: Im Rahmen der Aktionen zum 90-jährigen Bestehen wurden unter anderem 25 Jahreskarten für den Tiergarten Mönchengladbach unter den Familien im Mieterbestand verlost. Im Beisein der

Tiergartenleiterin, Dr. Ernst, überreichten Peter Wynhoff und Carsten Jansen die Jahreskarten an die Gewinner. Im Anschluss führte Dr. Ernst die Gruppe dann durch den Tiergarten und gewährte einige interessante Einblicke.

AW



Termine 2016

Termine Verband

Vollversammlung der Sparte ÖKU	Mittwoch, 29. Juni 2016	Düsseldorf
Genossenschaftsausschuss	Mittwoch, 29. Juni 2016	Düsseldorf
Parlamentarischer Abend	Mittwoch, 29. Juni 2016	Düsseldorf
Verbandsrat VdW Rheinland Westfalen	Dienstag, 5. Juli 2016	Düsseldorf
Sommerfest der Wohnungswirtschaft	Donnerstag, 25. August 2016	Bochum
VdW-Verbandstag	Dienstag/Mittwoch, 27./28. September 2016	Münster

Allgemeine Termine

Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommune	Donnerstag, 23. Juni 2016	Berlin
70 Jahre Landeshauptstadt	Freitag - Sonntag, 26. - 28. August 2016	Düsseldorf

EINKOMMENSTEUERGESETZ

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

Das Bundeskabinett hat den Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vorgelegt. Durch die Einführung eines neuen § 7b Einkommensteuergesetz (EStG-E) soll die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment in ausgewiesenen Gebieten mit angespannter Wohnungslage gefördert werden.

Im Jahr der Anschaffung/Herstellung und in den beiden folgenden Jahren können insgesamt 35 Prozent der Herstellungskosten steuerlich berücksichtigt werden.

Die Förderung setzt die Einhaltung einer Baukostenobergrenze von 3.000 Euro/m² (ohne Grundstück und Außenanlagen) voraus (Ausschlussgrenze). Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung ist auf Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten von maximal 2.000 Euro/m² (ohne Grundstück und Außenanlagen) begrenzt.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen weist in seiner Stellungnahme vom 20. April 2016 zur öffentlichen Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 25. April 2016 auf Folgendes hin:

- Langfristig sollte die steuerliche Normalabschreibung von bisher zwei Prozent auf mindestens drei Prozent angehoben werden. Dies entspricht auch dem tatsächlichen wirtschaftlichen Wertverzehr, da es eine starke Verschiebung weg von den langlebigen Rohbaubestandteilen hin zu den kurzlebigen Ausbau- und technischen Bestandteilen gegeben hat, die schneller erneuerungsbedürftig sind als der Rohbau.
- Der GdW und die Regionalverbände begrüßen die Einführung einer Sonderabschreibung. Allerdings wird ergänzend angeregt, zusätzlich eine gleichwertige Investitionszulagenregelung – als Alternative für die vorgeschlagene steuerliche Sonderabschreibung – zu schaffen, die als Anreiz für potenzielle Investoren dienen kann, die nicht an der steuerlichen

Sonderabschreibung partizipieren können, darunter insbesondere die steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften. Die Ausgestaltung des Investitionszulagengesetzes könnte sich an der Sonder-AfA nach § 7b Abs. 4 EStG-E orientieren (Einschränkung des Fördergebietszeitraums, Begrenzung der Bemessungsgrundlage auf 2.000 Euro/m² und weitere).

- Der GdW schlägt die Klarstellung vor, dass auch Dachgeschossausbauten begünstigt sind.
- Der GdW plädiert dringend dafür, die vorgesehene Obergrenze für Anschaffungs-/Herstellungskosten von 3.000 Euro/m² Wohnfläche beizubehalten und nicht – wie vom Bundesrat in seiner Stellungnahme vom 18. März 2016 angeregt – abzusenken. Gleiches gilt für die vorgesehene Höhe der Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung von 2.000 Euro/m² Wohnfläche. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Herabsetzung der Grenzen wäre kontraproduktiv, da insbesondere in den Ballungsräumen die Baukosten sehr hoch sind, auch wegen den weiter ansteigenden Anforderungen an einen Neubau.
- Klargestellt werden sollte, dass in Anschaffungsfällen für die Obergrenzen (3.000 Euro/m² beziehungsweise 2.000 Euro/m²) die Kosten ohne Grunderwerbsteuer, Umschreibungskosten, Notarkosten und gegebenenfalls auch Maklerkosten gelten.
- Der Bundesrat bittet um Prüfung, ob nachträgliche Veränderungen der Anschaffungs-/Herstellungskosten innerhalb der zehnjährigen Nutzungsfrist einzubeziehen sind – mit der Folge, dass die maßgebliche Obergrenze der Anschaffungs-/Herstellungskosten nachträglich überschritten werden könnte, was zum Verlust der Sonderabschreibung führt.

Eine Überwachung über den gesamten Bindungszeitraum ist wirtschaftlich und steuerlich nicht zu begründen. Auch müssten Ausnahmeregelungen, zum Beispiel bei einem nachträglichen alters- oder behindertengerechten Umbau, getroffen werden.

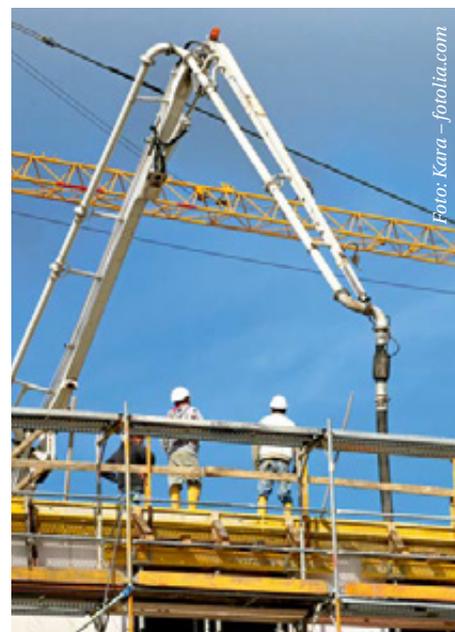


Foto: Kara – fotolia.com

- Der Ausschluss einer Doppelförderung ein und derselben Investition ist sachgerecht, allerdings sollten zumindest die Mittel der KfW für Energieeffizienz ausgenommen werden.
- Für steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften gibt es derzeit – im Zusammenhang mit der Flüchtlingsunterbringung – eine Billigkeitsregelung des Bundesministeriums für Finanzen (BMF), bis 2018 steuerbegünstigt auch an Kommunen und begünstigte Körperschaften vermieten zu dürfen. Die vom Bundesrat am 18. März 2016 vorgeschlagene Ergänzung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG) wird vom GdW abgelehnt, da die Billigkeit nur für Neubau im Sinne des § 7b EStG-E gelten würde. Flüchtlinge sollten über den gesamten Wohnungsbestand integriert werden. Der GdW schlägt die zeitliche Ausweitung der Billigkeitsregelung des BMF über das Jahr 2018 vor.

Die Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 25. April 2016 hat keine Einigung gebracht. Es gibt noch Beratungsbedarf (Möglichkeiten der Nachverdichtung, Begrenzung des Mietpreises). Die für den 27. April 2016 geplante zweite/dritte Lesung wurde abgesetzt.

BLOCKHEIZKRAFTWERKE**KWK-Nutzung der Wohnungsunternehmen und erweiterte Gewerbesteuerkürzung**

Die Wohnungsunternehmen mit ihren umfangreichen Immobilienbeständen möchten bei der Energiewende einen Beitrag hinsichtlich Effizienzsteigerung, CO₂-Einsparung und Integration der erneuerbaren Energien leisten. Die Kraft-Wärme-Kopplung ist ein wichtiges Handlungsfeld im Sektor Energiewirtschaft.

Der Betrieb von Anlagen zur Energieerzeugung (zum Beispiel Blockheizkraftwerke) und die Einspeisung des erzeugten Stroms in das allgemeine Stromnetz gegen Entgelt werden von der Finanzverwaltung und der

Rechtsprechung als gewerbliche Tätigkeit eingestuft.

Durch den Betrieb einer Energieerzeugungsanlage verliert folglich das Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, die erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch zu nehmen.

Der Finanzausschuss des Bundesrates ist in seiner Sitzung am 7. April 2016 dem Antrag des Landes Brandenburg gefolgt. Die vorgeschlagene Ergänzung des § 9 Nr. 1 Gewerbesteuergesetz (GewStG) hat zum

Inhalt, die Erzeugung und Lieferung von Strom mittels wärmegeführter KWK-Anlagen als für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung unschädliche Nebentätigkeit einzustufen (vergleiche Empfehlungen der Ausschüsse des Bundesrates zum Entwurf des Investmentsteuerreformgesetzes, Ziff. 32).

Der VdW Rheinland Westfalen hat den Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen, Dr. Norbert Walter-Borjans, angeschrieben und um Unterstützung bei der vorgeschlagenen Ergänzung des Gewerbesteuergesetzes gebeten. JG

NEUREGELUNG BEI DER HANDELSRECHTLICHEN PENSIONS-RÜCKSTELLUNGSERMITTLUNG**Ergebnisabführungsvertrag**

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wurde der Zeitraum für die Ermittlung der Abzinsungzinssätze zur Bewertung von Pensionsrückstellungen verlängert. Nach § 253 Abs. 2 Satz 1 Handelsgesetzbuch (HGB) sind Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen nunmehr mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre abzuzinsen. Der sich aus der Anwendung der Neuregelung ergebende Entlastungseffekt unterliegt nach einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung einer Ausschüttungssperre (§ 253 Abs. 6 Satz 2 HGB). Dagegen enthält das Gesetz keine

ergänzende Regelung im Aktiengesetz, nach der dieser Ergebniseffekt – bei Existenz eines Gewinnabführungsvertrags – auch abführungsgesperrt ist.

Fraglich war bislang, ob das Fehlen einer expliziten Abführungssperre zu einer durch Analogie zu schließenden Gesetzeslücke führt. Die Beantwortung dieser Frage hat hohe Bedeutung für die gesellschaftsrechtlich zutreffende Bemessung des abzuführenden Gewinns (aus Sicht des Organträgers entsprechend: des zu vereinnahmenden Gewinns) ebenso wie für die steuerliche Anerkennung einer Organschaft, da diese unter anderem abhängig ist von der Frage einer ordnungsgemäßen Durchführung des Gewinnabführungsvertrags.

Auf Nachfrage des Bundestagsabgeordneten Fritz Güntzler hat das Bundesministerium der Finanzen (BMF) ihm mitgeteilt, dass eine Organschaft steuerlich nur anerkannt wird, wenn unter anderem ein Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen ist, der während seines Bestehens auch vollzogen wird. Hierzu gehört, dass die Organgesellschaft ihren ganzen Gewinn an den Organträger abführt (§ 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Körperschaftsteuergesetz (KStG)). Das Vorliegen der Ausschüttungssperre in § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB hat ohne ausdrückliche Regelung keine Auswirkung auf die Höhe des abzuführenden Gewinns. Fehlt es an einer solchen Abführungssperre, dann wird der Gewinnabführungsvertrag nur tatsächlich durchgeführt, wenn auch die ausschüttungsgesperrten Beträge abgeführt werden. Nur dann ist die steuerliche Organschaft weiter anzuerkennen.

Zwischenzeitlich hat das Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) mit Datum vom 4. März 2016 in der Angelegenheit den Parlamentarischen Staatssekretär im BMF angeschrieben und gebeten, notwendige Rechtssicherheit für die Steuerpflichtigen zu schaffen. JG



KÖRPERSCHAFTSTEUER

BFH bestätigt die EK 02-Abgeltungssteuer

Ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen haben hohe Bestände an steuerlichem Eigenkapital EK 02, entstanden durch den damaligen Wechsel von der Steuerfreiheit in die Steuerpflicht zum 1. Januar 1990/1991 und der steuerfreien Aufdeckung der in der steuerfreien Zeit entstandenen stillen Reserven im Grundbesitz.

Kommt bei Dividendenzahlungen steuerfreies EK 02 zur Verwendung, entsteht körperschaftsteuerliche Ausschüttungsbelastung gem. § 38 Körperschaftsteuergesetz (KStG) (circa 45 Prozent der Dividende).

Im Jahressteuergesetz 2008 wurde eine pauschale Abgeltung der EK 02-Bestände geregelt (drei Prozent auf den EK 02-Bestand).

Das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 28. Oktober 2015 lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Das durch § 34 Abs. 16 KStG 2002 in dieser Fassung des Jahressteuergesetzes 2008 eingeräumte Recht, für die Anwendung des bisherigen Rechts zu optieren und damit einer sofortigen, ausschüttungsunabhängigen Nachbelastung des Endbestands des EK 02 zu entgehen, begründet eine Besserstellung steuerbefreiter Körperschaften sowie bestimmter Körperschaften und Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft.

Soweit sich diese Optionsmöglichkeit nur auf in der Wohnungswirtschaft tätige Körperschaften, an denen juristische Personen des öffentlichen Rechts oder Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG 2002 beteiligt sind, und in der Wohnungswirtschaft tätige Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften erstreckt, bestehen sachliche Gründe für diese unterschiedliche Behandlung innerhalb der Gruppe von Wohnungsunternehmen.

Eine willkürliche Besserstellung von in der Wohnungswirtschaft tätigen Körperschaften, an denen juristische Personen des öffentli-

chen Rechts oder Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG 2002 beteiligt sind, ist nicht durch den Einbezug (auch) mittelbarer Beteiligungen zu mindestens 50 von Hundert erfolgt.

Der BFH erkennt, dass die Körperschaftsteuererhöhung in pauschalierter Form und damit verwendungsunabhängig eine sogenannte unechte Rückwirkung darstellt. Nach bisheriger Rechtslage konnten sich die Wohnungsunternehmen der EK 02-Versteuerung entziehen, indem sie keine Ausschüttungen (bis 2019) vornehmen. Der BFH sieht in der bloßen Erweiterung, dass bei Verzicht auf Ausschüttungen bis zum Ablauf einer fünfzehn- beziehungsweise achtzehnjährigen Übergangszeit eine Nachbelastung vermieden werden kann, keinen besonderen verfassungsrechtlichen Schutz. Die allgemeine Erwartung, das geltende Recht werde sich nicht ändern, ist nicht geschützt (keine vertrauensrechtlich geschützte Vermögensposition).

Weil die Gesellschafter der Klägerin – einer in der Wohnungswirtschaft tätigen GmbH – weder juristische Personen des öffentlichen Rechts noch nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG steuerbefreite Rechtsträger waren, konnte sie die Festsetzung und Nachversteuerung eines Körperschaftsteuererhöhungsbetrags über zehn Jahre aus ihrem früheren EK 02 nach § 38 Abs. 5 und 6 KStG neue Fassung durch den Antrag nach § 34 Abs. 16 KStG 2002 nicht verhindern. Der BFH hat darin zwar eine benachteiligende Ungleichbehandlung gegenüber Kapitalgesellschaften gesehen, deren Anteile sich in der Hand von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG steuerbefreiten Rechtsträgern befinden, hält diese aber für sachlich gerechtfertigt. Es bleibt abzuwarten, ob die Klägerin den Fall dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) vorlegt.

Über das Musterverfahren der durch die EK 02-Abgeltungssteuer benachteiligten Wohnungsunternehmen wurde bisher noch nicht entschieden. JG



UMSATZSTEUER

Vermietung von Gebäuden zur Unterbringung von Flüchtlingen

Die Oberfinanzdirektion Frankfurt/Main hat zur umsatzsteuerlichen Behandlung der Vermietung und Verpachtung von Gebäuden zur Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern Stellung genommen (Verfügung vom 21. März 2016 - S 7168 A -15 - St 16).

Infolge der gestiegenen Zahl von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern vermieten oder verpachten vermehrt Unternehmer Gebäude an die öffentliche Hand oder die Betreiber von Gemeinschaftsunterkünften.

Auf folgende Punkte geht die OFD in diesem Zusammenhang näher ein:

- **Langfristige Vermietung oder Verpachtung**
 - Ausschließliche Wohnraumüberlassung
 - Wohnraumüberlassung zusammen mit der Erbringung weiterer Dienstleistungen
 - Option gemäß § 9 UStG
- **Kurzfristige Vermietung**
- **Rahmenverträge anstelle von Miet- oder Pachtverträgen**
 - Unterbringung von mehr als sechs Monaten Dauer
 - Unterbringung von weniger als sechs Monaten Dauer
- **Vorübergehende Unterbringung in Einrichtungen juristischer Personen des öffentlichen Rechts, steuerbegünstigten Körperschaften und Vermietungsgenossenschaften sowie -vereinen.**
- **Leistungen von Einrichtungen, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen.** JG

Terminsteuerungsmöglichkeiten im Bauvertrag*

SCHNELLER BAUEN – FRISTEN, VERTRAGSSTRAFE UND CO. >> Der Kalkulation von Bauvorhaben liegt ein terminlicher Sollablauf zugrunde. Dessen Einhaltung ist wesentlich für die Rentabilität des Bauvorhabens auf Auftragnehmerseite. Er ist aber ebenso bedeutsam für die Frage, ob das Vorhaben für den Auftraggeber ein wirtschaftlicher Erfolg wird. Die – oftmals enge – Kalkulation geht in der Regel davon aus, dass ein Bauvorhaben zu einem bestimmten Zeitpunkt fertiggestellt wird und von da an dessen Wertschöpfungspotenziale, etwa durch Vermietung oder Veräußerung, genutzt werden können. „Verspätungen“ haben für die am Bau Beteiligten erhebliche wirtschaftliche Folgen.



Foto: bluedesign + Reinhardt – fotolia.com

Die Weichenstellung zu „schnellem“ Bauen erfolgt einerseits in der Vorbereitungsphase (Planungsleistungen und Genehmigungsphase) und andererseits in der Ausführungsphase. Während der Ausführung müssen zur Verfügung stehende Steuerungsmöglichkeiten erkannt und adäquat genutzt werden. Hierbei bietet die Vertragsgestaltung Möglichkeiten, um das Terminziel zu realisieren.

1. Regelungen der VOB/B

Großvolumige Bauvorhaben werden heute (aus gutem Grund) nahezu ausschließlich unter Einbeziehung der Vorschriften der Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) beauftragt. Diese enthalten, insbesondere in § 5 und § 11 VOB/B, Terminsteuerungsinstrumente des Auftraggebers.

- § 5 Abs. 1 VOB/B regelt den Grundsatz, dass bei der Ausführung von Bauleistungen vereinbarte Vertragsfristen einzuhalten sind. Die Vertragsfristen bieten dem Bauvorhaben gewissermaßen den Rahmen, in dem alles stattzufinden hat.
- § 5 Abs. 3 VOB/B erlaubt dem Auftraggeber, bereits während der Abwicklung des Bauvorhabens – und damit regelmäßig, bevor es endgültig zu spät ist (Prognoseentscheidung) – steuernd auf den Bauablauf einzuwirken und den Auftragnehmer zur Abhilfe, im Ergebnis also zu einer Beschleunigung, aufzufordern (Abhilfeaufforderung).
- § 5 Abs. 4 VOB/B bietet als Verweisungsnorm die Möglichkeit, Schadensersatz geltend zu machen (in Verbindung mit

§ 6 Abs. 6 VOB/B) oder den Vertrag zu kündigen (§ 8 Abs. 3 VOB/B).

Weiterhin enthält § 11 VOB/B mit der Vertragsstrafe ein weiteres Gestaltungsmittel, das der Auftraggeber nutzen kann, um getroffene Fristenvereinbarungen abzusichern.



GASTBEITRAG >>

von Dr. Martin Stelzner

**Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht
Kapellmann und Partner
Rechtsanwälte mbB
Martin.Stelzner@kapellmann.de**

2. Vereinbarung von (Vertrags)fristen

Aus juristischer Sicht ist es bei der Vertragsgestaltung unabdingbar, insbesondere den Ausführungsbeginn und den Fertigstellungstermin als Vertragsfristen festzulegen. Vertragsfristen müssen von den Parteien eindeutig als solche bestimmt werden, um ohne weitere Mahnung Rechtsfolgen auslösen zu können. Schon die (schuldhafte) Überschreitung von Vertragsfristen ermöglicht es dem Auftraggeber regelmäßig, Schadensersatzansprüche geltend zu machen oder eine Kündigung zu erklären.

Vertragsfristen sollten nicht nur als solche bezeichnet, sondern auch eindeutig geregelt werden. Nutzlose Ergänzungen wie „circa“ sind oftmals das Ende einer jeden wirksamen Fristvereinbarung.

Weiterhin ist darauf zu achten, dass Fristen des Bauzeitenplanes ohne entsprechende Vereinbarung keine Vertragsfristen darstellen. Überhaupt ist die Überregulierung des Bauvorhabens durch eine Unzahl von Fristen nicht empfehlenswert. Dies führt regelmäßig nicht etwa zu dessen Strukturierung, sondern allein zu überbordendem Schriftverkehr. Bauzeitenplan und Zwischentermine sollten vielmehr dazu dienen, dem Auftraggeber die Prognoseentscheidung nach § 5 Abs. 3 VOB/B (Abhilfeaufforderung) zu erleichtern.

3. Vertragsstrafe

Der in § 339 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in Verbindung mit § 11 VOB/B geregelten Vertragsstrafe kommen im Wesentlichen zwei Funktionen zu: Einerseits dient sie dazu, dem Auftraggeber entstehende Schäden zu kompensieren. Mittels der Vertragsstrafe entledigt sich der Auftraggeber der Verpflichtung, den ihm bis zur Höhe der Vertragsstrafe entstandenen Schaden nachzuweisen. Bei der Errichtung von Wohnimmobilien stellt etwa die gerichtliche Geltendmachung von Mietausfallschäden den Auftraggeber vor Probleme. Für die Geltendmachung der Vertragsstrafe muss er in der Regel lediglich nachweisen, dass diese im Bauvertrag vereinbart und der vereinbarte Fertigstellungstermin überschritten wurde. Der Auftraggeber müsste dann, um der Vertragsstrafe zu entgehen, nachweisen, dass er „entschuldigt“ zu spät leistete. Das stellt ihn erfahrungsgemäß vor erhebliche Herausforderungen. Andererseits kommt der Vertragsstrafe eine „Motivationsfunktion“ zu. Wegen der vorstehend beschriebenen

geringen Darlegungsanforderungen ist der Auftragnehmer gut beraten und daran interessiert, Vertragsstrafen bewehrte Termine einzuhalten.

Um die negativen Folgen der Vertragsstrafe zu verhindern, versuchen Auftragnehmer oft, eine Unwirksamkeit der entsprechenden Vertragsklausel geltend zu machen. Die Rechtsprechung stellt an Vertragsstrafenabreden – wie zum Beispiel auch an Schönheitsreparaturklauseln – sich ständig verändernde Anforderungen. Der Auftraggeber muss daher bei deren Formulierung als Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) darauf achten, dass die Klausel die jeweils aktuellen Voraussetzungen der Rechtsprechung erfüllt. Kritische Punkte sind beispielsweise die maximal zulässige Höhe der Vertragsstrafe (pro Tag und insgesamt), die Frage der Pönalisierung von Zwischenterminen sowie die Festlegung der richtigen Bezugsgröße. Im Zuge der Vertragsgestaltung müssen die aktuellen Anforderungen im Blick behalten und die Klauseln gegebenenfalls angepasst werden.

4. Steuerungsmöglichkeiten im Bauablauf

Auch der beste Bauvertrag garantiert nicht, dass es im Zuge der Bauausführung nicht zu „Störungen“ kommt. Der Auftraggeber muss daher sicherstellen, dass diese „Störungen“ bereits frühzeitig erkannt werden und hierauf eine angemessene Reaktion erfolgt.

Die Abhilfeaufforderung gem. § 5 Abs. 3 VOB/B ist die erste Maßnahme der Wahl für den Auftraggeber. Hilft dies nicht und wird das Vorhaben nicht rechtzeitig fertiggestellt beziehungsweise beschleunigt, muss der Auftraggeber – unter Beachtung der formalen Anforderungen der VOB/B – die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen (etwa § 5 Abs. 3, Abs. 4 in Verbindung mit § 6 Abs. 6 VOB/B) oder gar eine Kündigung (§ 5 Abs. 4 in Verbindung mit § 8 Abs. 3 VOB/B) als Ultima Ratio in Betracht ziehen. Dabei ist eine Dokumentation der Ursachen und Folgen unabdingbar.

Die Kündigung oder die Geltendmachung von Schadensersatz sollten nicht ohne rechtliche Prüfung erfolgen. Unsere Rechtsordnung enthält eine Vielzahl von Fallstricken, die bei rechtzeitiger Beratung erkannt und vermieden werden können; Folgen können sogar Ansprüche des eigentlich zu spät leistenden Auftragnehmers gegenüber dem Auftraggeber sein.



Foto: Mitrergen – fotolia.com

5. Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Der Bauvertrag muss terminlich die wesentlichen Meilensteine des Bauvorhabens regeln. Dabei ist weniger oft mehr. Auf jeden Fall sind der Ausführungsbeginn sowie die Fertigstellung der Gesamtleistung zwingend zu regeln. Eine Vertragsstrafenregelung sollte die Terminvereinbarung flankieren.

Kommt es im Zuge eines Bauablaufs zu „Störungen“, muss schnell reagiert werden. Wichtig ist, dass die Vertragsparteien – idealerweise gemeinsam – darauf hinarbeiten, Termschwierigkeiten zu lösen. Die Abhilfeaufforderung und eine angemessene Reaktion hierauf entsprechen dem bauvertraglichen Kooperationsgebot. Sie ermöglichen den Parteien, es nicht „zum Schwur kommen zu lassen“.

Zeichnet sich ab, dass das Bauvorhaben nicht wie geplant abläuft, empfiehlt es sich, Beratung einzuholen und hierdurch eine weitere Eskalation der Situation zu verhindern. Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen oder gar der Ausspruch der Kündigung des Bauvertrages sollten dabei als letzte Mittel nicht ohne sorgfältige Abwägung und Beratung erfolgen.



WEITERE INFORMATIONEN

*Der Artikel beruht auf dem Vortrag des Verfassers auf dem 15. VdW-Forum Wohnungswirtschaft. Die Folien hierzu können unter <http://www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de/> heruntergeladen werden.

DATENSCHUTZERKLÄRUNG AUF INTERNETSEITEN

Gesetz zur Verbesserung der zivilrechtlichen Durchsetzung von Verbraucherschützenden Vorschriften des Datenschutzrechts

Das Gesetz zur Verbesserung der zivilrechtlichen Durchsetzung von Verbraucherschützenden Vorschriften des Datenschutzrechts ist am 24. Februar 2016 in Kraft getreten. Ziel des Gesetzes ist es, den Schutz von Verbrauchern gegen die unzulässige Erhebung, Verarbeitung und Nutzung ihrer Daten zu verbessern. Insbesondere geht es darum, dass Verbraucherverbände bei Datenschutzverstößen klagen dürfen.

Das Gesetz verschärft nicht den Datenschutz, sondern ermöglicht es Verbrauchern, sich besser gegen datenschutzrechtliche Verstöße zu wehren. So wird durch die Ergänzung des § 2 Abs. 2 Unterlassungsklagengesetz (UKlaG) ausdrücklich geregelt, dass datenschutzrechtliche Vorschriften, welche die Zulässigkeit der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten eines Verbrauchers durch einen Unternehmer zu Zwecken der Werbung, der Markt- und Meinungsforschung, des Betreibens von Auskunfteien, des Erstellens von Persönlichkeits- und Nutzungsprofilen, des Adresshandels, des sonstigen Datenhandels oder zu vergleichbaren kommerziellen Zwecken regeln, Verbraucherschutzgesetze im Sinne des § 2 Abs. 1 UKlaG sind.

Daneben sind weitere Änderungen vorgesehen, die die Durchsetzung der Ansprüche nach dem UKlaG erleichtern. Der § 309 Nr. 13 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) wurde so geändert, dass durch Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen künftig keine strengere Form als die Textform für Erklärungen und Anzeigen, die gegenüber dem Verwender der Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder einem Dritten abzugeben sind, vereinbart werden kann. Damit wird sichergestellt, dass insbesondere auch die Beendigung von Verträgen für Verbraucher nicht unnötig erschwert wird und sie einfach feststellen können, wie die vereinbarte Form zu erfüllen ist.

Datenschutzerklärungen auf der Internetseite

Sobald personenbezogene Daten unter Einsatz von Datenverarbeitungsanlagen verarbeitet, genutzt oder erhoben werden, muss eine Webseite eine Datenschutzerklärung enthalten, wenn die Datennutzung nicht nur rein privater oder familiärer Natur ist. Dies ist nicht neu, wird jetzt aber durch die Verbesserung der Abmahnmöglichkeiten nochmals aktuell. Es ist damit zu rechnen, dass Unternehmen, die keine Datenschutzerklärung auf ihre Internetseite einstellen, die zusätzlich zum Impressum auf der Inter-

netseite gut sichtbar und abrufbar sein muss, künftig vermehrt abgemahnt werden.

Die rechtlichen Grundlagen für die Erstellung einer Datenschutzerklärung finden sich in §§ 13 Telemediengesetz (TMG) und 33 Abs. 1 Bundesdatenschutzgesetz (BDSG). Nach diesen Vorschriften sind zu nennende Inhalte Art, Umfang und Zweck der Datenverarbeitung sowie die etwaige Übermittlung in Drittländer, Informationen über die Verwendung von Cookies sowie eine Belehrung über die anonymisierte Nutzung der Daten. Zusätzlich muss über bestehende Widerrufs- und Auskunftsrechte und die Möglichkeiten deren Ausübung belehrt werden.

Zu beachten ist, dass nach § 4 Abs. 1 BDSG die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten nur zulässig ist, wenn entweder das BDSG selbst einen Erlaubnistatbestand vorhält oder der Einzelne in die Nutzung seiner Daten eingewilligt hat.

LW

- Ein Muster einer Datenschutzerklärung kann bei der VdW-Datenschutzbeauftragten Lisa Wilczek
Tel.: 0211-16998-67
E-Mail: l.wilczek@vdw-rw.de
angefordert werden.

DO SIN MER DABEI

AUFZUGSANLAGEN

Für jede Aufzugsanlage ist bis spätestens 31. Mai 2016 ein Notfallplan anzufertigen

Am 01. Juni 2015 trat die novellierte Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) in Kraft. Für die Wohnungswirtschaft ist sie insbesondere in Bezug auf die Aufzugsanlagen wichtig. Für die Anforderungen an den sicheren Betrieb der Anlagen gab es generell keine Übergangsvorschriften. Sie gelten also seit Juni 2015 beziehungsweise schon vorher. Die zu erstellenden Notfallpläne müssen nun bis 31. Mai 2016 vorliegen.

Die BetrSichV regelt Anforderungen an die Sicherheit und den Gesundheitsschutz von Beschäftigten bei der Verwendung von Arbeitsmitteln sowie an den Schutz anderer Personen („Dritter“) im Gefahrenbereich überwachungsbedürftiger Anlagen. Sie trat am 01. Juni 2015 in Kraft. Zwischenzeitlich ist sie bereits einmal geändert worden. Diese Änderung betraf Paternoster (Personenumlaufaufzüge) und deren Benutzung durch andere Personen als Beschäftigte. Paternoster sind vielfach in Bundesbauten zu bewundern.

Die BetrSichV richtet sich an alle Betreiber von überwachungsbedürftigen Anlagen. Aufzugsanlagen gehören im Sinne des § 2 Nummer 30 Produktsicherheitsgesetz (ProdSG) zu diesen Anlagen. Bislang fielen nur gewerblich genutzte Aufzüge in Betrieben unter die BetrSichV. Nun werden pauschal alle Aufzüge als Arbeitsmittel klassifiziert.

Der bisher in der BetrSichV verwendete Begriff des „Betreibers“ kommt in der aktuellen Version nicht mehr vor (in diesem Text wird weiterhin „Betreiber“ verwendet). Die gesamte Verordnung orientiert sich am Arbeitsschutz und kennt nur noch die Begriffe „Arbeitgeber“ und „Beschäftigte“.

Nach § 2 Absatz 3 BetrSichV ist der Betreiber einer Aufzugsanlage dem Arbeitgeber gleichgestellt. Arbeitgeber ist, wer nach Arbeitsschutzgesetz als solcher bestimmt ist. Dem Arbeitgeber steht gleich, wer, ohne Arbeitgeber zu sein, zu gewerblichen oder wirtschaftlichen Zwecken eine überwachungsbedürftige Anlage verwendet [...]. Der Aufzug im Mietshaus wird also zum

Notfallplan für den Aufzug

- Standort des Aufzugs
- Personenbefreiung wird durchgeführt von
- Erste Hilfe wird geleistet durch
- Personenbefreiung beginnt voraussichtlich
- Anleitung zur Notbefreiung ist hinterlegt bei
- Personen mit Zugang zu allen Einrichtungen sind
- Fabriknummer des Aufzugs
- Betreiber der Aufzugsanlage ist



Arbeitsmittel nicht nur weil der Hausmeister damit fährt, sondern weil Vermietung von Wohnraum und der dazugehörige Aufzug wirtschaftlichen Zwecken dient. Im Kern gilt weiterhin das, was schon immer galt: Der Betreiber einer Aufzugsanlage ist für die Sicherheit verantwortlich.

Wichtige Neuerungen:

- Zu jeder Aufzugsanlage ist bis spätestens 31. Mai 2016 ein Notfallplan anzufertigen, der beim Notdienst der Anlage zu hinterlegen ist. Er muss unter anderem eine Notbefreiungsanleitung für die Aufzugsanlage enthalten sowie Angaben zum Standort der Anlage, zum verantwortlichen Arbeitgeber und zu Personen, die Zugang zu allen Einrichtungen der Anlage haben, sowie zu Personen, die eine Befreiung von Eingeschlossenen vornehmen können.
- Im Fahrkorb muss bis spätestens 31. Dezember 2020 ein wirksames Zwewege-Kommunikationssystem installiert sein, über das ein Notdienst ständig erreicht werden kann.
- Instandhaltungsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung von Art und Intensität der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Heute schon Pflicht ist eine deutlich sichtbare und dauerhafte Kennzeichnung (zum Beispiel Prüfplakette) im Fahrkorb, die auf die nächste fällige Prüfung hinweist. Dabei ist die Angabe von Monat und Jahr erforderlich.

- Die Sicherheit der Anlage, der sichere Betrieb, bemisst sich am Stand der Technik. Damit entfällt der gewöhnlich herangezogene Bestandsschutz.

Bis spätestens 31. Mai 2016 ein Notfallplan anzufertigen

Der Notfallplan ist vom Betreiber der Anlage zu erstellen. Vorlagen für Notfallpläne sind bei vielen Herstellern und Wartungsfirmen verfügbar. Das Vorhandensein und seine Aktualität werden im Rahmen der wiederkehrenden Prüfung kontrolliert. Der Notfallplan muss insbesondere dem Notdienst vorliegen, um im Notfall für einen reibungslosen Ablauf zu sorgen. Sofern kein Notdienst vorhanden ist, ist der Notfallplan in der Nähe der Aufzugsanlage anzubringen. Eine Kopie des Notfallplans sollte in der Anlagendokumentation hinterlegt sein. Dies kann auch elektronisch geschehen.

Anforderungen an den Betrieb bestehender Anlagen

Gemäß BetrSichV hat der Betreiber eine Aufzugsanlage sicher, nach dem Stand der Technik, zu betreiben und die notwendigen Maßnahmen für den sicheren Betrieb festzulegen. Auf Grundlage einer Gefährdungsbeurteilung (GBU) wird ermittelt, welche Gefährdungen von der Aufzugsanlage ausgehen und welche Maßnahmen ergriffen werden. Außerdem legt der Betreiber die Frist der wiederkehrenden Prüfung, also wie lang die Anlage sicher verwendet werden

>>

kann, mithilfe der der GBU fest, jedoch maximal zwei Jahre. Die Überwachungsstellen können diese jedoch kürzen, zum Beispiel bei Unfällen, häufigen Betriebsstörungen, Änderungen des Nutzerkreises oder schlechter Wartungslage.

Im Rahmen der GBU wird der Abstand zum aktuellen Sicherheitsniveau festgestellt. Dieses ist in der Norm EN 81-20 definiert. Die EN 81-20 definiert die Vorgaben für die Konstruktion und die technischen Eigenschaften von Aufzügen. Sie schreibt auch vor, welche Randbedingungen beim Einbau von Aufzügen zu beachten sind. Das Deutsche Institut für Normung e. V. (DIN) hat die EN 81-20 Ende 2014 veröffentlicht. Damit ist sie auch für die Bundesrepublik Deutschland in Kraft gesetzt worden. Die Norm EN 81-20 ist bereits gültig, wird aber erst zum 1. September 2017 verbindlich. Sie löst dann die bis dahin ebenfalls weiter anwendbare bekannte Norme EN 81-1 ab.

Die meisten Hersteller von Aufzugsanlagen, aber auch Prüforganisationen, et cetera bieten Hilfestellungen, zum Beispiel Checklisten, zur Einschätzung der vorhandenen Anlage, oft sogar kostenlos, an. Die Erstellung einer GBU erfordert dennoch Fachwissen. Insofern sollte der Betreiber gegebenenfalls Aufzugshersteller, Prüforganisation oder Ingenieurbüro seines Vertrauens mit der Erstellung einer GBU beauftragen, zumindest aber zu Rate ziehen.

Aus der GBU dürften sich in Anbetracht einer Vielzahl in Betrieb befindlicher älterer Anlagen meist Maßnahmen oder Modernisierungserfordernisse ergeben. Es liegt auf der Hand, dass diese nicht innerhalb weniger Wochen oder Monate aufzuarbeiten sind. Daher wird in der Regel ein Maßnahmenplan erarbeitet. Bis vor Kurzem wurde ein Fehlen eines solchen Plans seitens der zugelassenen Überwachungsstelle (ZÜS; eine Prüforganisation, die von der Zentralstelle der Länder für Sicherheitstechnik akkreditiert wurde, zugelassen für die Prüfung von Aufzügen)

als Mangel im Prüfbericht vermerkt. Dies hat sich mittlerweile geändert. Dennoch gebietet die Betreiberverantwortung die Aus- und Abarbeitung solcher Pläne, nicht zuletzt um im Schadensfalle dem Vorwurf der Fahrlässigkeit zu entgehen.

Die BetrSichV verpflichtet den Betreiber zur Erstellung und regelmäßigen Pflege einer Gefährdungsbeurteilung. Ohne GBU darf ein Aufzug nicht betrieben werden. Für die Aktualisierung sind aber keine Fristen oder Zeitspannen definiert. Vielmehr richtet sich die Aktualisierung danach, ob sich der Stand der Technik wesentlich weiterentwickelt hat oder sich Änderungen in der Nutzung des Aufzugs ergaben. Wie immer sollten GBU, Maßnahmenkonzept, Abarbeitung und Aktualisierung ausreichend dokumentiert sein. Dies kann auch in elektronischer Form geschehen.

Unabhängig von einer GBU hat der Betreiber seine Aufzugsanlage regelmäßig einer Inaugenscheinnahme und Funktionskontrolle zu unterziehen (Prüfung Notruf, Bündigkeit, Beleuchtung im Fahrkorb und so weiter). Die Häufigkeit beziehungsweise den Zeitraum legt der Arbeitgeber fest. Eine Hilfestellung kann gegebenenfalls die technische Regel für Betriebssicherheit für den Betrieb von Aufzugsanlagen (TRBS 3121) geben. Der Richtwert für die regelmäßige Inaugenscheinnahme ist wöchentlich.

Bestehende Anlagen müssen regelmäßig geprüft werden. Die Prüfung haben zugelassenen Überwachungsstellen vorzunehmen. Das Intervall (in GBU festgelegt, maximal zwei Jahre) beträgt meist zwei Jahre. Nach der Hälfte der Zeit hat eine Zwischenprüfung zu erfolgen. Bei Abweichungen der Aufzugsanlage vom Stand der Technik können die ZÜS eine Verkürzung der Prüffrist fordern.

Prüfvorschriften für modernisierte Aufzugsanlagen

Nach dem Inverkehrbringen einer Aufzugsanlage ist in jedem Fall eine Prüfung vor Inbetriebnahme erforderlich.

Für Betreiber neuer Aufzüge haben sich die Abläufe und Verantwortlichkeiten für die Inbetriebnahme geändert. Früher waren für die Betriebsfreigabe die Prüfung zur Inverkehrbringung und die ausgestellte Konformitätserklärung vom Hersteller notwendig. Seit Juni 2015 ist eine zusätzliche Prüfung vor Inbetriebnahme durch eine ZÜS verpflichtend.

Prüfinhalt (Hauptprüfung)

- Vorhandensein der technischen Unterlagen einschließlich EG-Konformitätserklärung.
- Vorhandensein einer inhaltlich plausiblen Notbefreiungsanleitung, Prüfung der Notrufweiterleitung an eine ständig besetzte Stelle.
- Prüfung aufzugsexterner Sicherheitseinrichtungen, die für die sichere Benutzung der Aufzugsanlage erforderlich sind
- Prüfung der Sicherheit der elektrischen Anlage, soweit dies für die sichere Verwendung erforderlich ist.
- Prüfung, ob die Notrufweiterleitung an eine ständig besetzte Stelle gewährleistet ist.

Diese muss durch den Betreiber veranlasst werden. Erst nach Durchlaufen der drei Schritte darf ein Aufzug genutzt werden. Die ZÜS prüfen die sichere Verwendung der neuen Aufzugsanlage:

- Im Betrieb (zum Beispiel Notruf, Notfallplan)
- Im Gebäude (zum Beispiel Zugänge zum Aufzug)
- Mit seinem Umfeld (aufzugsexterne Sicherheitseinrichtungen, wie Notstrom oder Schachtrauchung).

Die Prüfung vor Inbetriebnahme wird auch nach umfangreicher Modernisierung des Aufzuges notwendig (prüfpflichtige Änderung gemäß Betriebssicherheitsverordnung). Die Prüfung vor Inbetriebnahme birgt ein erhebliches Terminrisiko, da im Baustellenbetrieb von Neubauten vielfach nicht alle Gewerke rechtzeitig zur Prüfung geliefert haben oder auch nicht alle notwendigen Verantwortlichen terminlich zu koordinieren sind.

Zusammenfassung

Die aktuelle BetrSichV wird große Auswirkungen auf bestehende Aufzugsanlagen haben. Insbesondere ältere Anlagen sind langfristig hinsichtlich der Sicherheit auf den Stand der Technik zu modernisieren. Auch dem Gesetzgeber (als Arbeitgeber) musste klar sein, dass die formulierte Anforderung nicht kurzfristig umzusetzen ist. Deshalb hat er diesbezüglich keine Fristen terminiert. Es bleibt zu hoffen, dass Prüforganisationen und Prüfer zukünftig maßvoll agieren. Dennoch ist im Rahmen der Betreiberverantwortung ein planvolles Vorgehen angebracht. Schließlich ist das Argument „zu viel, in kurzer Zeit“ irgendwann aufgebraucht. Zum Schluss sei auf eine qualitative Wartung des Aufzugs hingewiesen, die entsprechend beauftragt sein sollte.



GASTBEITRAG >>
von Fabian Viehrig

**Energie, Technik, Normung –
wissenschaftlicher Mitarbeiter
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen
www.gdw.de**

STUDIE GDW/SMARTHOME INITIATIVE

Smart Home- und AAL-Technologien in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft

40 Prozent der Wohnungs- und Immobilienunternehmen wollen bis 2017 Smart Home- oder AAL-Technologien in ihren Liegenschaften einsetzen. Das geht aus einer Studie hervor, die die SmartHome Initiative Deutschland in Zusammenarbeit mit dem Beratungsunternehmen mm1 und dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen durchführte. Als wichtiges künftiges Einsatzfeld für Smart Home- und AAL-Lösungen bewerteten Umfrageteilnehmer vor allem den Bereich Energiemanagement.

An der Studie nahmen bundesweit rund 500 Akteure der deutschen Wohnungswirtschaft teil. Über 80 Prozent der Umfrageteilnehmer verwalten einen Bestand von mehr als 500 Wohneinheiten, etwa zwei Drittel aller Befragten mehr als 1.000 Wohneinheiten. Die Studie zeigt, dass die deutsche Wohnungswirtschaft das Potenzial vernetzter, intelligenter Technologien für sich erkannt hat. Gleichzeitig gibt es noch einen hohen Informationsbedarf hinsichtlich des Marktangebots.

Marktumfeld

Die intelligente Vernetzung von Geräten gilt als eine der größten Technologie-Wachstumsfelder der kommenden Jahre. Smart Home wird künftig die Lebensquali-

tät verbessern und den effektiven Umgang mit Ressourcen erleichtern. Senioren und pflegebedürftige Menschen werden mittels AAL-Technologien mehr Unterstützung für ein selbstbestimmtes Leben in gewohnter Umgebung erfahren. Stand heute liegt die Verbreitung von Smart Home-Technologien jedoch noch hinter den Erwartungen zurück.

Der Wohnungswirtschaft könnte eine zentrale Rolle bei der Entwicklung des Smart Home-Marktes in Deutschland zukommen. Keine andere Branche verfügt über so direkten Zugang und Einfluss auf die technische Ausstattung von Immobilien. Professionell gewerbliche Vermieter verwalten mit rund 8,3 Millionen Wohnungen heute gut 20 Prozent des Wohnungsmarktes mit seinen etwa 40 Millionen Bestandswohnungen. Die wichtigsten Ergebnisse der Studie im Überblick:

Status quo und Planung von Anwendungen. Energiemanagement wichtigstes Einsatzfeld von Smart Home-Lösungen

Als wichtigstes künftiges Einsatzfeld für Smart Home- und AAL-Lösungen bewerteten Umfrageteilnehmer, neben gesetzlich vorgeschriebener Rauchmelder, den Bereich Energiemanagement. Hierzu zählen Energieverbrauchsmessung, -visualisierung und -abrechnung sowie Heizungssteuerung.

Bedeutend ist auch die Überwachung und Steuerung des Raumklimas zur Schimmelvermeidung.

Zu den heute bereits am Markt verfügbaren Smart Home- und AAL-Angeboten besteht offenbar noch ein Kommunikations- und Informationsdefizit. Lediglich fünf Prozent der Befragten fühlen sich über die Angebote am Markt sehr gut informiert; 60 Prozent geben an, sich nicht ausreichend informiert zu fühlen.

Markttransparenz und Marktverständnis. Wohnungswirtschaft vertraut bei Smart Home und AAL bevorzugt externen Partnern

80 Prozent der Befragten Unternehmen planen nicht, Smart Home- und AAL-Kompetenz im eigenen Unternehmen aufzubauen, sondern bevorzugen die Zusammenarbeit mit externen Partnern. Fast 60 Prozent sehen in Architekten und Planern sowie spezialisierten Beratungsunternehmen die präferierten Partner ihrer Wahl und verorten hier die entsprechende Fachkompetenz.

Geschäftsmodelle und Investitionsmotive. Smart Home und AAL dienen Mieterbindung und Wettbewerbsdifferenzierung

Wohnungs- und Immobiliengesellschaften sehen die Investition in Smart Home- und AAL-Lösungen als Instrument der Mieter- und Kundenbindung. 85 Prozent nennen dies als Hauptmotiv möglicher Investitionen. Die Investitionsbereitschaft der Branche liegt im geringinvestiven Bereich. Drei Viertel der Befragten sind bereit, bis zu 20 Euro/m² für eine Smart Home- oder AAL-Lösung zu investieren. Lediglich 20 Prozent sehen in Smart Home- und AAL-Lösungen ein Instrument für Kostensenkungen, nur acht Prozent ein Instrument für Umsatzsteigerungen.

Ausblick und Herausforderungen. Wohnungswirtschaft zeigt sich bereit für Investitionen

Die befragten Wohnungs- und Immobiliengesellschaften wollen die sich mittelfristig abzeichnende verstärkte Nachfrage nach Smart Home- und AAL-Wohnangeboten offenbar proaktiv angehen: Während zum

>>

Status quo und Planung von Anwendungen

Energiemanagement wichtiges Einsatzfeld von Smart Home-Lösungen

Welche Funktionen zur intelligenten Gebäudesteuerung kommen bereits heute zum Einsatz?

Rauchwarnmelder sind in über 60% der Liegenschaften im Einsatz; Heizungssteuerung und Energiemessung in über 45%.

Welche smarten Funktionen planen Sie künftig in Ihren Liegenschaften einzusetzen?

Rauchwarnmelder auch künftig die wichtigste Lösung für die WoWi, Schimmelvermeidung wird wichtiges Thema.



■ In allen Liegenschaften/Wohnungen ■ In ausgewählten Liegenschaften/Wohnungen ■ Pilothaft ■ Erstmalig ■ Zusätzlich

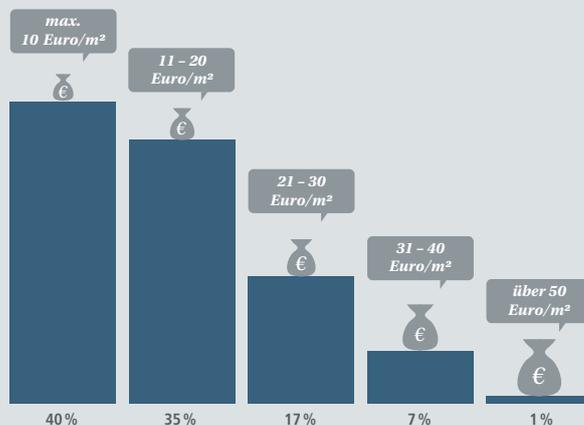
Welche Motive sprechen für den Einsatz von Smart Home-beziehungswise AAL-Systemen?

Hauptgrund für den Einsatz von Smart Home-/AAL-Systemen ist die Steigerung der Mieter-/Kundenbindung.



Was darf ein Smart Home-beziehungswise AAL-System max. pro Quadratmeter Wohnfläche kosten?

Smart Home- und AAL-Lösungen müssen im geringinvestiven Bereich von max. 30 Euro/m² liegen.



Zeitpunkt der Umfrage zwölf Prozent Smart Home- oder AAL-Technologien in ihren Liegenschaften bereits im Einsatz hatten, planen weitere 28 Prozent deren Einführung in den nächsten 24 Monaten. Bis 2017 könnten somit bereits 40 Prozent der Befragten Smart Home- oder AAL-Angebote in ihren Liegenschaften vorweisen. Lediglich 21 Prozent der Befragten geben an, sich mit Smart Home-Technologien thematisch noch gar nicht auseinandergesetzt zu haben, weitere 13 Prozent wollen abwarten, bis sie entspre-

chende Mieternachfrage in ihren Liegenschaften verzeichnen.

Torsten Witusch, Managing Consultant bei mm1, resümiert: „Die Studie zeigt, dass die Branche vor allem im Bereich Energiemanagement bereits Potenzial sieht und hier auch kurzfristig zu Investitionen bereit ist.“ Für einen bereiten Rollout müssen sich aber noch die Rahmenbedingungen verbessern: „Der Leistungskatalog der Pflegekassen muss um IT-gestützte Monitoringsysteme erweitert

werden. Zudem sollten auch Wohnungsunternehmen Investitionszuschüsse im Rahmen des KfW-Programms ‚Altersgerecht Umbauen‘ in Anspruch nehmen können. Steuerliche Vergünstigungen für die Mieter oder für die Unternehmen können zusätzliche Anreize bieten, solche Systeme einzubauen“, fordert GdW-Präsident Axel Gedaschko. LW

- Die Studie steht im PresseCenter des GdW zum kostenfreien Download zur Verfügung.

SICHERHEITSFUNK-SCHUTZVERORDNUNG (SCHUTSEV)

Keine analogen Kabelbelegungen im Frequenzbereich des zivilen Flugfunks

Nach Mitteilung der Bundesnetzagentur ist bei Gemeinschaftsempfangsanlagen zum Schutz der zivilen Flugfunkfrequenzen die leitergebundene Übertragung von analogen Signalen (PAL-Signalen) im Frequenzbereich 112 Megahertz (MHz) bis 137 MHz nicht mehr zulässig. In koaxialen Kabelnetzen sind hiervon die Sonderkanäle S02 bis S05 betroffen.

Zum Schutz von Flugfunk-Frequenzen schreibt die Sicherheitsfunk-Schutzverordnung (SchuTSEV vom 13. Mai 2009, Bundesgesetzblatt (BGBl.) Teil I Nr. 26 2009, 1060ff) für die weitere Nutzung der Sonderkanäle S02 bis S05 besondere Bedingungen vor. Demnach dürfen entsprechend § 5 der

SchuTSEV seit dem 1. April 2009 keine analogen PAL-Signale in die Sonderkanäle S02 und S03 von Kabelanlagen (112 MHz - 125 MHz) eingespeist werden. Seit dem 1. Januar 2011 trifft dies auch für die Sonderkanäle S04 und S05 (125 MHz bis 137 MHz) zu. Die Übertragung von digitalen Signalen ist nach den Bedingungen der SchuTSEV (§ 5 Abs. 2) zulässig.

Von der Bundesnetzagentur durchgeführte Messflüge haben das hohe Störpotenzial von Kabelkanälen mit analogen Belegungen erneut bestätigt. Die Bundesnetzagentur führt deshalb verstärkt Suchfahrten zur gezielten Ermittlung von analogen Kabelbelegungen auf den Sonderkanälen durch. Dabei sind schwerpunktmäßig auch größere Wohnanlagen von Wohnungsunternehmen aufgefal-

len, die ihre Kabelsignale über eigene Kabelkopfstellen beziehen. Der Sachverhalt betrifft alle Anlagen, unabhängig davon, ob sie von einem Wohnungsunternehmen oder einem Netzbetreiber betrieben werden.

Die Bundesnetzagentur fordert die Betreiber von Kabelanlagen mit eigenen Kabelkopfstellen nochmals auf, ihre Kanalbelegungen im Frequenzbereich der Sonderkanäle zu überprüfen. Auf den genannten Sonderkanälen sind in allen Kabelkopfstellen die analogen Umsetzer-Kassetten zu entfernen oder entsprechend den Bedingungen der SchuTSEV durch digitale Umsetzer-Kassetten zu ersetzen.

LW

MINISTERIUM FÜR BAUEN, WOHNEN, STADTENTWICKLUNG
UND VERKEHR DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

Bericht zur Stadtentwicklung 2015/2016, Gemeinsame Initiative im Stadtquartier – Pioniere, Partner, Projekte

Mit dem aktuellen Stadtentwicklungsbericht sollen die zahlreichen, zumeist bürgerschaftlichen Akteure und ihre zivilgesellschaftlichen Unterstützer in Nordrhein-Westfalen gewürdigt werden, die ihr Engagement und Herzblut in gemeinwohlorientierte Projekte stecken: in neue Projektentwicklungen, umgebaute Kirchen, Kultur-Treffpunkte, Selbstausbau- und Urban Gardening-Projekte, Baukultur-Initiativen, Bürgerbusse. Der Stadtentwicklungsbericht fragt danach, wie das Land und die Städte gemeinsam die Rahmenbedingungen für solche bürgerschaftlich und zivilgesellschaftlich getragenen Projekte im Quartier für mehr „Stadtentwicklung von unten“ verbessern können. Als ein gutes Anschubprogramm für Bürger-Projekte hat sich „In-



itiative ergreifen“ entwickelt. Bereits über 80 bürgergetragene Projekte konnten seit der Entstehung des Programms zu Zeiten der IBA Emscher Park entwickelt werden. Sieben der in diesem Bericht vorgestellten 14 Projekte wurden im Rahmen dieses Programms entwickelt. Sowohl die Städtebauförderung als auch die Landesinitiative StadtBauKultur NRW werden weiterhelfen, bürgergetragene Projekte in städtischen Quartieren zu unterstützen und „gängig“ zu machen. RS

- Der Bericht steht auf der Internetseite des Ministeriums zum Download zur Verfügung: <https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mbwsv/bericht-zur-stadtentwicklung-2015-2016/2147>

MARKUS MIESSEN

Crossbenching

Die Betrachtung von Raumkulturen und Alltagsrealitäten der Raumproduktion nimmt einen anderen Weg als die normativen architektonischen und urbanistischen Diskurse. Sie wird zu einer allgemeineren Fragestellung, beschäftigt sich aber gleichzeitig mit ganz bestimmten eingebetteten schöpferischen Praktiken. Dadurch können die vertrauten Diskurse der Architektur und des Urbanismus erweitert und Möglichkeiten für die Erforschung von Alternativen und Mischformen der Praxis gefunden werden. Einige diese Praktiken haben das Potenzial für eine Zusammenarbeit, bei der oft die Grenzen zwischen scheinbar unzusammenhängenden Wissensbereichen verwischt werden.

Die Form der Zeitarbeit, Interventionen im Raum, die Dokumentation von Menschenrechtsverletzungen oder eine Lektüre der Europäischen Union werden zu einem Laboratorium für die Wiederankurbelung der Demokratie durch den Raum. Solche offensiven Ansätze führen zu Ausblicken in

die Zukunft, die mit dem Mythos aufräumen, es seien hauptsächlich Architekten und Stadtplaner, die über die räumlichen Wirkkräfte gebieten. Architektur als praktischer Umgang mit dem Raum kennzeichnet eine dem Raum eigene Besonderheit, die bis in die Antike zurückreicht.

Was einst als Aufgabe der Architekten betrachtet wurde, könnte heute als neue „Kultur des Raumes“ beschrieben werden. Während früher ein Großteil der architektonischen Produktion vom Architekten als Einzelarbeiter stammte, beschäftigt sich jetzt eine wachsende Zahl von Praktikern und Theoretikern aktiv mit der Schaffung der Voraussetzungen für eine breitere Politik der Wahl von Standorten und der Berücksichtigung von situativen Bedingungen. Diese Praktiken mögen marginal erscheinen, aber sie haben konkrete Auswirkungen. AW

- Crossbenching, Markus Miessen, IMD 431, 60 Seiten, ISBN: 978-3-88396-375-4, Buch: ist angekündigt, 12 Euro

EUROPE – CO-OPERATIVE HOUSING

Europa – Gemeinsam Wohnen

Ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – vor allem in europäischen Ballungsräumen – ist eine der großen Herausforderungen unserer Zukunft und fordert neue Lösungen. Angesichts des demografischen Wandels, sich verändernder Familienstrukturen und eines wachsenden Umweltbewusstseins haben sich ganz neue Wohnformen in Europa entwickelt: gemeinsames Wohnen von Jung und Alt, Bewohnergenossenschaften, Seniorenwohnprojekte, Ökosiedlungen, integratives Wohnen oder Nachbarschaften im Quartier. Vor allem der Stellenwert des gemeinschaftlichen Wohnens wird sich vor dem Hintergrund gesellschaftlicher Traditionen und Rahmenbedingungen wie Wohnungspolitik und Wohnungsmarkt verändern.

Dieses Buch bietet einen Einblick in das gemeinschaftliche Wohnen in elf europäischen Ländern – Österreich, die Schweiz, die Niederlande, Frankreich, Großbritannien, Tschechien, Dänemark, Schweden, Norwegen, Finnland und Deutschland – und präsentiert eine Vielzahl an beispielhaften Wohnprojekten mit ihren baulichen und sozialen Konzepten sowie ihren unterschiedlichen Trägerformen. LW

- Wohnbund e. V. (Hg.), Jovis Verlag GmbH, Nov. 2015, Deutsch, Englisch, ca. 120 Seiten mit ca. 100 Abbildungen, ISBN 978-3-86859-406-5, 25 Euro



JUNI UND JULI 2016

20.06.2016	Hannover	Gekonnte und kundenorientierte Kommunikation bei Modernisierungsvorhaben	Prof. Dr. Matthias Neu	3
21.06.2016	EBZ,Bochum	Umgang mit verhaltensauffälligen Mietern – Fokus Praxisfälle	Robert Montau	2
21.06.2016	Rostock	Meine Betriebskostenabrechnung ist falsch! – Konfliktfreie Kommunikation zum Thema Betriebskosten	Prof. Dr. Matthias Neu	4
22.06.2016	Hamburg	Überzeugend argumentieren und schlagfertig kontern	Dr. Holger Eisold	4
22.06.2016	EBZ, Bochum	Vorstands- und Geschäftsführerverträge rechtssicher und effizient gestalten	Prof. Dr. Jürgen Keßler	2
22.06.2016	EBZ, Bochum	Abnahme von Bauleistungen – Mängel richtig erkennen und protokollieren	Ra Jürgen Mintgens / Tobias Thiele	2
23.06.2016	Schwerin	Workshop WEG-Verwaltung	Dr. Olaf Riecke	4
23.06.2016	HOPPER Hotel et cetera, Köln	50er- und 60er-Jahre-Bauten – Zukunftsgerecht und nachhaltig gestalten und modernisieren	Armin Hartmann	2
23.06.2016	Hamburg	Betriebsverfassungsrecht	Prof. Dr. Michael Worzalla	3 4
23.06.2016	EBZ, Bochum	Flachdachsanierung – Ärger vorprogrammiert	Jürgen Lech	2
27.06. – 28.06.2016	Boltenhagen	8. FachForum Rechnungswesen / Unternehmenssteuerung	Diverse	4
28.06.2016	EBZ, Bochum	Mietrecht aktuell	RA Carsten Herlitz	2
28.06.2016	Hotel Stadtpalais, Köln	Einkaufs- & Verkaufstraining für Makler	Benjamin Moskwa	2
29.06.2016	Hotel Stadtpalais, Köln	Compliance für kommunale Wohnungsunternehmen – Fallstricke im Bauwesen	RA Michael Terwiesche	2
05.07.2016	Hamburg	Auch Konten brauchen Pflege: Die offene Postenbuchhaltung in der Wohnungswirtschaft	Kerstin Bonk	4
05.07. – 06.07.2016	HOPPER Hotel et cetera, Köln	Heikle und unangenehme Situationen entschärfen – Ein Training speziell für Frauen	Evelyn Meyer-Lentge/Oliver Quambusch	2
05.07.2016	EBZ, Bochum	Tatort Treppenhaus – Mieterstreitigkeiten aus rechtlicher Sicht	RA Detlef Wendt	2
06.07.2016	EBZ, Bochum	Marketing für Wohnungsgenossenschaften	Sascha Klein	2
07.07.2016	Frankfurt	Vermietung an Flüchtlinge – Asylrecht für Wohnungsunternehmen	RA Claudius Brenneisen	2
14.07.2016	Frankfurt	Heizkosten- und Betriebskostenabrechnung aktuell – Rechtssicher und praxisnah	Ute Missal	2
14.07. – 15.07.2016	Groß Schwansee	Das agile Wohnungsunternehmen – Modetrend oder wichtige Herausforderung	Diverse	4

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Nadine Ibing
Telefon 0211 16998-21

2 Andrea Bohn
Telefon 0234 9447-510

3 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218



Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Die Wohnungsverein Hagen eG als eingetragene Genossenschaft ist mit mehr als 6.200 Wohnungen das größte Immobilien- und Dienstleistungsunternehmen in Hagen.

Wir suchen einen Mitarbeiter (m/w) Rechnungswesen (Vollzeit)

Aufgabenschwerpunkte sind die Mietenbuchhaltung, Mahn- und Klagewesen sowie die Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten.

Sie verfügen über eine abgeschlossene Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau sowie über eine mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft. Sie sind sicher im Umgang mit den gängigen MS Office-Anwendungen und der GES/Wodis.

Sie erwartet eine angenehme und professionelle Arbeitsatmosphäre mit einer Vergütung nach dem Tarif der Wohnungswirtschaft.

Ihre Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte unter Angabe des möglichen Eintrittstermins an:
Wohnungsverein Hagen eG, Humpertstraße 6 in 58097 Hagen, Tel: 02331 9888-210
E-Mail: B.Osthoff@wohnungsverein.de

WWW.WOHNUNGSVEREIN.DE

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) Eva Appelman (EA), Mirja Dorny (MD), Jürgen Gnewuch (JG), Nadine Ibing (NI), Frederik R. Kruska (FK), Cindy Merz (CM), StB Christian Obert (OB), 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, Aline Fischer, Tel.: 0681 99281-10 Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

