

VerbandsMagazin

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



18 ENERGIEFORUM
WEST 2018

23 AUSSTELLUNGSERÖFFNUNG
„ALLE WOLLEN WOHNEN“

4 SCHWERPUNKT –
EIN BLICK AUF DIE ENTWICKLUNG
Gebäudedämmung:
Warum eigentlich?

LIEBE LESER >> Sucht man ein Beispiel für die notwendige gesellschaftliche Diskussion, wie die Klimaschutzziele zu erreichen sind, ist die Gebäudedämmung eines der prominentesten. Damit Klimaschutz dann auch in der Praxis wirklich gelingt, müssen alle gemeinsam handeln: Unternehmen, Gewerkschaften, Verbände, Initiativen, Regionen, Kommunen, Kirchen, Wissenschaft und Politik.



Klimaschutz im Gebäudesektor? **Potenziale heben geht nur gemeinsam**

Klar ist: Das Erreichen der Klimaschutzziele von Paris, auf die sich neben Deutschland noch 194 Staaten völkerrechtlich verbindlich geeinigt haben, bleibt sowohl notwendig als auch ambitioniert. Das Eingrenzen der globalen Erwärmung auf zwei Grad Celsius (möglichst 1,5 Grad Celsius) bedingt nicht weniger als eine grundlegende Transformation der Art und Weise, wie wir unsere Energie erzeugen, produzieren, handeln, wie wir mobil sind, uns ernähren, wie wir bauen, heizen, kühlen und wohnen. Im Gebäudesektor können und müssen noch in erheblichem Umfang Treibhausgasemissionen reduziert werden. Alle Beteiligten wissen das. Wenn dem so ist, warum ist es so schwer, schnelle Fortschritte in Richtung Klimaschutz zu machen?

Neben der Wohnungswirtschaft, dem Mieterbund, Umweltverbänden, Handwerkern, Architekten und Ingenieuren, Verbraucherschützern und Gewerkschaften haben auch die chemische Industrie, die Baustoffindustrie, der Handel und die Kommunen legitime Interessen, an denen sie jeweils beurteilen, ob eine Klimaschutzmaßnahme unterstützenswert ist. Am Beispiel der Diskussion

um eine Bundesratsinitiative zur „Neuausrichtung der Energieeinsparverordnung“ der NRW-Regierungsfractionen CDU und FDP zeigt sich aktuell, dass das gemeinsame Bekenntnis aller zur Erreichung der Klimaschutzziele nicht ausreicht, um auch zu gemeinsamem Handeln zu kommen. Dies ist und bleibt in der Demokratie ein Aushandlungsprozess, eine gesellschaftliche Gemeinschaftsaufgabe.

KlimaDiskurs.NRW ist aus diesem Grund gegründet worden. Diesen Aushandlungsprozess zu ermöglichen, in dem die verschiedenen Akteure aus Zivilgesellschaft, Wirtschaft, Wissenschaft und Kommunen sich trotz unterschiedlicher Interessen auf die Suche nach gemeinsamen Wegen zur Erreichung der Klimaschutzziele machen können, ist die zentrale Aufgabe des gemeinnützigen Vereins. Dafür ist es wichtig, dass KlimaDiskurs.NRW politisch unabhängig ist und seine Arbeit über die Dauer von Legislaturen und unabhängig von Koalitionskonstellationen plant.

Und hier geht der Gebäudesektor mit beispielhafter Kooperation voran: Im Rahmen

von KlimaDiskurs.NRW ist vor einem Jahr die „GEBÄUDEALLIANZ NRW FÜR KLIMASCHUTZ“ aus der Taufe gehoben worden. Unter aktiver Unterstützung des VdW Rheinland Westfalen arbeiten heute Wohnungswirtschaft, Mieterbund, Umweltverbände, Verbraucherzentrale, Gewerkschaften, Energieberater, Handwerk NRW, Baugewerbliche Verbände, Architektenkammer und Ingenieurkammer Bau aus NRW zusammen. Trotz auch kontroverser Diskurse wird in dieser einmaligen Allianz in einer Atmosphäre diskutiert, in der Gemeinsamkeiten gesucht werden. Inhalte und Positionen, die gemeinsam gegenüber der Politik vertreten werden können. Das klingt banal, ist aber nicht selbstverständlich und Voraussetzung für gemeinsames Handeln. Dafür arbeitet KlimaDiskurs.

Ihr

Andrea Arcais
Geschäftsführer von KlimaDiskurs.NRW e. V.

4 Schwerpunkt – Gebäudedämmung: Warum eigentlich?



SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Gebäudedämmung:
Warum eigentlich?**
Ein Blick auf die Entwicklung
- 9 **„Im aktuellen Gebäudebestand
besteht ein hoher energetischer
Sanierungsbedarf“**
Kurz gefragt –
Christina Schulze-Föcking
- 10 **Bürogebäude 2226:
Ein Passivhaus in reiner Form**
Kurz gefragt –
Diplom-Ingenieur Jan Gaun
- 11 **Dämmstoffwahl unter
Nachhaltigkeitsaspekten**
Praxisbeispiel: Nassauische
Heimstätte/Wohnstadt
- 12 **Hanfdämmung beim
Quartiersumbau „Im Pivit“**
Praxisbeispiel: Wohnbau Lemgo eG
- 13 **Individuelle Gebäudehülle
aus dem Drucker**
Blick in die Zukunft

18 Energieforum West 2018 – „Vernetzt euch, redet miteinander“



AKTUELLES

- 14 **Symposium und Mitgliederver-
sammlung der Marketinginitia-
tive der Wohnungsbaugenossen-
schaften Deutschland e. V.**
Zehnjähriges Jubiläum
- 15 **Neue Hilfsmittel zum Thema
Brandschutz und Sicherheit in
Flüchtlingsunterkünften**
Gegen die Gefahren im Alltag
- 16 **Deutscher
Verkehrsplanungspreis 2018**
Wohnen und Mobilität
- 17 **Quo vadis Städtebauförderung?**
ILS-Thesenpapier zur
Städtebauförderung

AKTUELLES NRW

- 18 **„Vernetzt euch, redet miteinander“**
Energieforum West 2018
- 20 **Erster Entwurf des Baurechtsmoder-
nisierungsgesetzes (BauModG NRW)**
Novellierung der Landesbauordnung
(BauO NRW)

23 Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar.



- 21 **Ministerin Ina Scharrenbach
besucht Projekte im Ruhrgebiet**
Modernisierung im Bestand
- 22 **Politischer Jahresauftakt in NRW**
Positionsbestimmung für 2018
- 23 **Alle wollen wohnen.
Gerecht. Sozial. Bezahlbar.**
Ausstellungseröffnung am
31. Januar 2018 im UNESCO-
Welterbe Zollverein in Essen
- 24 **Das Ende des Steinkohlebergbaus im
Europäischen Kulturerbejahr 2018**
Kooperationsveranstaltung mit
NRW.BANK am 22. Februar 2018
auf Zollverein
- 25 **Wachstum von Stadt und Umland
in Kooperation: Flüchtige Affäre
oder neue Liebe?**
NRW.BANK zeichnet Studierende
beim NRW.Symposium 2017 aus
- 26 **Gutachten zur Gebietskulisse der
Wohnraumförderung vorgestellt**
Aktueller Stand der
Wohnraumförderung in NRW

- 28 **Ausstellung des Deutschen Bauherrenpreises in Mainz**



- 35 **Siegelvergabe in Hagen**



- 46 **Vodafone schaltet analoge TV- und Radioprogramme in Kabelnetzen ab Sommer 2018 ab**



- 27 **Azubis entdecken Wohnungswirtschaft in Bielefeld**
Exkursion für angehende Immobilienkaufleute
VdW auf dem ersten Parlamentarischen Abend des Deutschen Mieterbundes NRW
Parlamentarischer Abend
Deutscher Mieterbund NRW e. V.

AKTUELLES RLP

- 28 **Ausstellung des Deutschen Bauherrenpreises in Mainz**
Bezahlbarer Wohnraum für Studierende
29 **Planungen für das Jahr 2018**
Gesellschafterversammlung
Bauforum Rheinland-Pfalz
Pilotprojektpartner in Rheinland-Pfalz gesucht
EU-Projekt „GReNEFF“

VDW-ARBEITSKREISE

- 30 **Compliance-Kommunikation**
Arbeitskreis Compliance
31 **Sitzung des Arbeitskreises Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung in Essen**
Auftaktsitzung im Jahr 2018
32 **Herbstsitzung bei der LEG Management GmbH in Düsseldorf**
Arbeitskreis Recht

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 33 **Zweiter Bauabschnitt feierlich eingeweiht**
Klimaschutzsiedlung „Am Wald“
Kooperationsvereinbarung für mehr Sicherheit
Wohnungsverein Rheine eG
34 **Pionierarbeit eCarSharing im Wohnquartier**
Euskirchener Baugesellschaft mbH (EUGEBAU)

- 35 **Siegelvergabe in Hagen**
Kuratorium Qualitätssiegel
Betreutes Wohnen
36 **VIVAWEST erwirbt 262 Wohnungen in Kerpen**
Bestandserweiterung im Großraum Köln
BGW als Bielefelder Kongressbotschafter geehrt
Bielefelder Stadtentwicklungstage sind preiswürdig

TERMINE

- 37 **Termine 2018**
Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt No. 9
Save the date

- 38 **STEUERN**
41 **RECHT**
44 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
47 **FÜR SIE GELESEN**
47 **SEMINARE**

Gebäudedämmung: Warum eigentlich?

EIN BLICK AUF DIE ENTWICKLUNG >> Die Gebäudedämmung hat sich in den letzten Jahren zu einem der zentralen Begriffe in der Wohnungswirtschaft entwickelt. Ihre Befürworter betonen das Potenzial zur Einsparung von Treibhausgasen und Heizkosten, ihre Gegner kritisieren die durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) induzierte Baukostensteigerung und konstatieren den abnehmenden Grenznutzen zusätzlicher Dämmstoffstärken.



Nähert man sich dem Phänomen der Gebäudedämmung, wird es schnell grundsätzlich. Die teils widersprüchlichen Anforderungen aus den Bereichen Gesundheit und Nutzungskomfort, des Schutzes von Klima und Umwelt, der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit treffen hier allesamt aufeinander. Der Schwerpunkt in der ersten Ausgabe des VerbandsMagazins im Jahr 2018 wirft einen Blick auf die Geschichte der Gebäudedämmung und zeigt anhand von Unternehmensbeispielen unterschiedliche Herangehensweisen an das Thema. Den Abschluss bildet ein Blick in die Zukunft – auf multifunktionale Fassadenelemente, die künftig der 3-D-Drucker erzeugt.

Seit jeher besteht für den Menschen der wichtigste Grund zur Errichtung von Bauwerken aller Art im Schutz vor äußeren Einflüssen. Damit sind natürliche Gefahren gemeint, wie beispielsweise der Schutz vor gefährlichen Tieren oder Angreifern, aber auch Naturgewalten, verursacht durch Jah-

reszeitenwechsel und den damit zwangsläufig einhergehenden Phänomenen von Wind und Wetter. Es ist ein essenzielles Schutzbedürfnis, das wir auch heute noch als Kernanforderung an alle von uns genutzten Bauwerke richten, unabhängig von der Nutzungsart. Und besonders zur kalten Jahreszeit, verbunden mit Schneefall, Hagel und Winterstürmen, erschließt sich der Sinn für einen geeigneten Schutz vor äußeren Widrigkeiten geradezu zwangsläufig.

Wenn man die Geschichte des Bauwesens betrachtet, so kommt in der Frühzeit der Gebäudedämmung nahezu gar keine Bedeutung zu. Erst seit den 1950er-Jahren gewinnt das Thema der Gebäudedämmung allmählich an Relevanz und wird erst in den 1980er-Jahren ein wesentlicher Bestandteil bei der Errichtung von Gebäuden in Deutschland. In Relation zu der insgesamt fast 12.000-jährigen Baugeschichte des Menschen entspricht dieser Zeitraum allerdings nicht einmal einem Wimpernschlag.

Die Errichtung eines Gebäudes erfolgte primär ausgehend von verfügbaren Baustoffen und deren statischen Eigenschaften, die passende Formenfindung entsprechend der Bauaufgabe. Die energetische Optimierung eines Gebäudes hatte bei der Konzeption keinerlei Bedeutung. Zum Bauen wurden lokal vorhandene Materialien eingesetzt, auf dieser Grundlage erfolgte die Konstruktion des Gebäudes. Natürlich waren gewisse Baukonstruktionen, wie beispielsweise Lehm- oder Holzbau sowie dann später Fachwerkbauten mit Lehmausfachung, bauphysikalisch hervorragend geeignete Strukturen, um den Temperaturwechsel zu steuern. Auch massive Wandaufbauten aus Mauerwerk bieten noch heute eine konstante Temperaturspeicherung, allerdings unterhalb der heutzutage notwendigen Wohlfühltemperatur von 18 bis 22 Grad Celsius. Der moderne Begriff einer energetischen Bauteilspeicherung lässt sich auf diese Wirkweise zurückführen. Dennoch, ursprünglich folgte keiner der oben genannten Baukonstruktionen dem Ziel einer

Energieoptimierung oder -einsparung. Das gilt vor allem in Relation zu der neuzeitlichen Prämisse des Klima- und Umweltschutzes.

Was führte zum Gedanken, Gebäude mit einer separaten Dämmschicht zu versehen?

Die Geschichte der Gebäudedämmung muss zwangsläufig im Zusammenhang mit der Beheizung von Gebäuden gesehen werden, denn ohne Heizung bräuchte es keine Dämmung. Neue, intelligente Ansätze überführen diese Abhängigkeit in die Praxis.

Dabei kann die indirekte Beheizung von Gebäuden schon bis in die Frühzeit nachgewiesen werden, denn letztlich diente eine zentrale, natürliche Feuerstätte nicht nur zur Erhitzung und Zubereitung von Nahrungsmitteln, sondern erhöhte auch die Innenraumtemperatur einer Behausung. Dafür kamen eigentlich nur lokal verfügbare Energieträger, wie beispielsweise Holz, zum Einsatz.

Die Industrialisierung und damit verbunden die Verfügbarkeit leicht zugänglicher Energieträger ermöglichte erstmals für breite Bevölkerungsschichten die systematische Beheizung ganzer Gebäude. Der primäre Energieträger war zuerst Kohle, später folgten dann Heizöl sowie Strom. Das führte zu einer eminenten Steigerung des Nutzungskomforts und der substanziellen Verbesserung im Sinne eines gesünderen Wohnraumklimas – zwangsläufig aber auch zu einer Steigerung des Energiebedarfs.

In den 1970er-Jahren standen bei der Erkenntnis vonseiten der Politik einer Notwendigkeit zur Energieeinsparung nicht Aspekte des Umwelt- oder Klimaschutzes im Fokus, sondern die schockartig erlangte Erkenntnis der unmittelbaren Abhängigkeit von Energieträgern. Der neben der Braun- und Steinkohle für die Bundesrepublik Deutschland wichtigste Rohstoff zur Beheizung von Gebäuden war weiterhin das Erdöl. Die Ölkrise im Jahr 1973 kann rückwirkend als der Tipping-Point für die Energieeffizienz betrachtet werden. Zwar spielten die aufkommende Ökobewegung und die gesellschaftlichen Transformationen in den 1968er-Jahren ebenfalls eine wichtige Rolle, aber die Erkenntnis über den effizienten Einsatz von Energie lässt sich im Wesentlichen auf die ökonomische Notwendigkeit zurückführen.

Die Ölkrise von 1973 und ihre Auswirkungen

Was war passiert? Als die OPEC (Organisation erdölexportierender Länder) mit dem politischen Mittel einer Erdölfördermengenreduzierung aller Welt ihre Machtposition vor Augen führte, kam es unmittelbar zu weltpolitischen und ökonomischen Verwerfungen. Die künstliche Verknappung der Erdölförderung führte durch eine eingeschränkte Verfügbarkeit des wichtigsten Rohstoffs seiner Zeit im Ergebnis zu einem schlagartigen Preisanstieg und Lieferengpässen mit besonders großen Auswirkungen auf Industrie, Verkehr und auch Gebäudeheizung. Die damalige Bundesregierung sah sich gezwungen, schlagartig den Erdölverbrauch zu drosseln, auch mit äußerst unpopulären, aber wirksamen Maßnahmen wie

>>

PRAXISBEISPIEL

Lesen Sie hierzu das Interview mit Diplom-Ingenieur Jan Gaun, Geschäftsleitung 2226 AG – „Bürogebäude 2226: Ein Passivhaus in reinster Form“ (Seite 10).



Foto: baumschlagerei

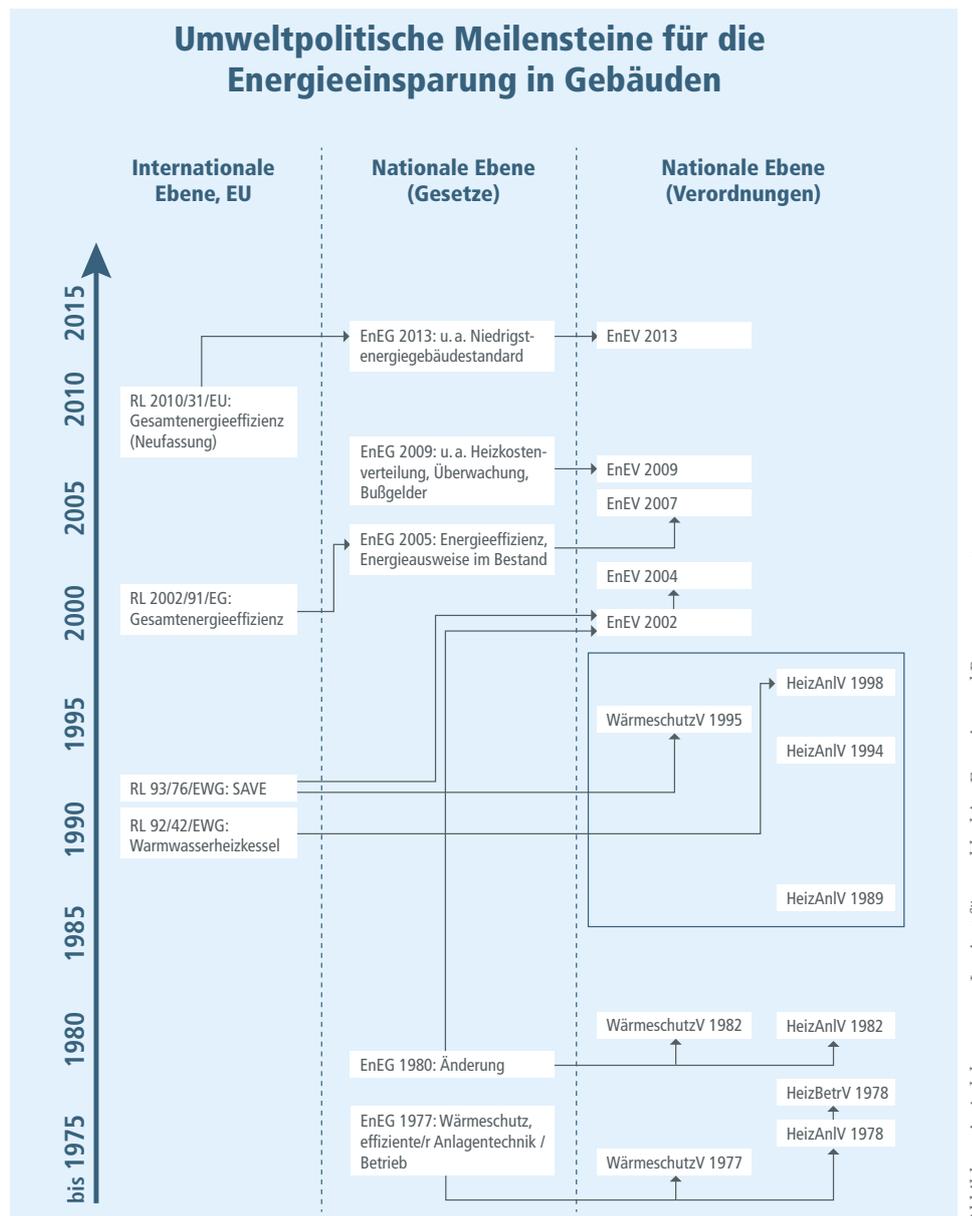


Abbildung in Anlehnung an: Institut für nachhaltige Energie- und Ressourcennutzung

beispielsweise dem Sonntagsautofahrverbot für Privatpersonen. Die Bilder von Spaziergängern auf den neuen, leer gefegten Autobahnen wirkten nachhaltig. Das scheint aus heutiger Sicht kaum mehr vorstellbar, sollte allerdings nicht in Vergessenheit geraten. Die systemimmanente Abhängigkeit unserer Gesellschaft von Energie wächst kontinuierlich – unabhängig von der Beschaffenheit des Energieträgers. Denn gerade im Hinblick auf eine immer stärker voranschreitende Digitalisierung unserer Gesellschaft bleibt die Grundsatzfrage nach der energetischen Sicherstellung unserer Bedarfe grundsätzlich bestehen.

Klima und Umweltschutz im gesellschaftlichen Fokus

Die weitreichenden regulatorischen Vorgaben auf europäischer und auf Bundesebene im Rahmen der Gesetzgebung zur Energieerzeugung und der Energieeffizienz sind unter der Prämisse des Klima- und Umweltschutzes seit den 1990er-Jahren verschärft worden. Den bundesdeutschen Höhepunkt bis zum jetzigen Zeitpunkt stellt der Klimaschutzplan 2050 dar, er leitet sich aus dem im Dezember 2015 auf der Weltklimakonferenz in Paris beschlossenen Übereinkommen ab,

das am 4. November 2016 beim Klimagipfel in Marrakesch in Kraft getreten ist.

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bedeutet das Klimaschutzabkommen eine große Herausforderung. Zum Hintergrund: Von 1990 bis 2014 konnten im Sektor „Wohnen und Gewerbe“ Einsparungen in Höhe von -43 Prozent erzielt werden. Zum Vergleich: Im gleichen Zeitraum konnte der Sektor „Verkehr“ Einsparungen in Höhe von minus zwei Prozent erzielen. Das Klimaschutzabkommen 2050 sieht einen zusätzlichen Bedarf zur Einsparung von 90 Millionen Tonnen CO₂ vor. Schon jetzt ist festzuhalten, dass diese Einsparung zu weitreichenden Folgen in der Wirtschaftlichkeit von Neubau oder der energetischen Gebäudemodernisierung führen wird. Die für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft besonders relevante EnEV führte alleine innerhalb der Jahre 2000 bis 2016 zu einer Kostensteigerung von 24 Prozent. Die unmittelbar gestiegenen Anforderungen betreffen dabei nicht nur die Gebäudedämmung, sondern auch die Gebäudetechnik insgesamt. Nur die ausgewogene Abwägung von Gebäudedämmung im Verhältnis zur Gebäudeautomation führt zu wirtschaftlichen Ergebnissen.



Foto: urfinguss – www.istockphoto.com

Grundsätzlicher Wandaufbau mit einer Gebäudedämmung

Es führen zwei grundsätzliche Ansätze zu einer wirksamen Gebäudedämmung:

1. Die Verwendung von Baustoffen, welche die erforderlichen Dämmcharakteristika aus sich selbst hervorbringen, beispielsweise mittels massiver, in Verbund errichteter Mauerwerkskonstruktionen (Porenbeton, Kalksandsteinmauerwerk oder mineralisch gedämmte Lochsteinziegel) oder Vollholzfassaden.
2. Mehrschichtige Bauteilkonstruktionen, welche nach den jeweiligen statischen und bauphysikalischen Anforderungen gefertigt werden.

Mehrschichtige Bauteilkonstruktionen unterscheiden dabei grundsätzlich zwischen einer Trag- und Dämmschicht. Dies gilt unabhängig davon, welche tragende Konstruktion verwendet wird. Tragschichten können Holzbaukonstruktionen mit einer Ausfachung mittels geeigneter Dämmstoffe, wie beispielsweise Mineral- oder Naturwolle, sein.

Weitläufig als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) bekannt sind die Mauerwerks- oder Betonkonstruktionen mit einer zusätzlichen Dämmschicht, beispielsweise aus extrudiertem Polystyrol (EPS). Alternativ kommen aber auch mineralische oder natürlich nachwachsende Dämmstoffe zum Einsatz.

Den Bauteilschutz vor eindringender Feuchtigkeit oder mechanischen Kräften bietet die Abdeckschicht, beispielsweise aus Oberputzsystemen oder Klinkerriemchen.

Baukonstruktionen mit einem dreischaligen Aufbau, bestehend aus einer Trag- und Dämmschicht sowie einer Vorsatzschale, sind ebenfalls beliebt. Hier können unterschiedlichste Dämmstoffe eingesetzt werden. So kann vom nachträglich eingeblasenen Dämmstoffgranulat bis zu EPS-Dämmplatten eine Vielzahl geeigneter Produkte eingebracht werden.

Die Vorsatzschale (als Schutz vor Witterung und mechanischer Krafteinwirkung) bildet den wirksamen Abschluss einer mehrschaligen Wandkonstruktion. Sie kann mit einer Luftschicht oder alternativ auch fugenlos auf die zuvor angebrachte Dämmschicht erstellt

werden. Hier kommen je nach Region eine Holzverschalung, klassische Oberputzsysteme oder Vollklinkerziegel als Verblendmauerwerk zur Anwendung.

Generell lässt sich feststellen, dass der Umgang in der Praxis, gerade auch in der Wohnungswirtschaft, heutzutage keine größere Herausforderung mehr darstellt. Die besonders wichtigen baukonstruktiven Bauteilübergänge und Baustoffwechsel sind bekannt, ebenso die Bedürfnisse eines funktionierenden Bauteilschutzes vor eindringender Feuchtigkeit (von außen und innen, mittels Luftfeuchtigkeit, aufgrund von Tauwasserproblematik et cetera). Inzwischen ist die notwendige Anpassung des Nutzerverhaltens immer mehr im Blick aller Akteure: Viele Vermieter geben dem Mieter gleich beim Einzug Informationen zum richtigen Heizen und Lüften einer Wohnung an die Hand und die Verbraucherzentralen in NRW bieten umfangreiche Informationen zum Thema sowie eine Energieberatung an.

Welches System ist für ein Wohnungs- und Immobilienunternehmen geeignet?

Letztlich ist für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften besonders wichtig, über Kriterien zur Entscheidungsfindung zu verfügen. Welche Gebäudedämmung ist im Zusammenspiel mit der Gebäudetechnik die günstigste beziehungsweise nachhaltigste Konstruktion?

Dabei gibt es grundsätzlich zwei unterschiedliche Konzepte:

1. Eine rein betriebswirtschaftliche Betrachtung der Investitionskosten im Zusammenhang mit der Amortisation und Abschreibung.
2. Eine Lebenszyklusbetrachtung in Verbindung mit den anfallenden Kosten der Wartungs- und Entsorgungskosten über die gesamte Nutzungsdauer eines Bauteils.

Die jeweilige Herangehensweise führt zu unterschiedlichen Ergebnissen. So wird bevorzugt das aufgrund seiner relativ geringen Investitionskosten und hohen technischen Ausgereiftheit EPS-basierte WDVS eingesetzt. Jedoch werden oftmals die Folgekosten für notwendige, zyklische Wartungsarbeiten vernachlässigt oder relativiert. Spätestens alle fünf Jahre sollte der antifungizide Schutzanstrich eines WDVS komplett erneuert werden, um der Veralgung einer Fassade wirksam vorzubeugen. Das erfordert die regelmäßige Instandhaltung der Fassaden mit Auswirkungen auf die Mieterschaft. Denn die erforderliche Aufstellung eines Gerüsts kostet Zeit und Nerven. Zudem kann in der Entsorgung die ein oder andere Überraschung hinzukommen, wie zuletzt im Zuge der HBCD-Problematik leidvoll zu erfahren war.



PRAXISBEISPIEL

Mehr zum Thema erfahren Sie im ausführlichen Artikel zum Praxisbeispiel der Nassauischen Heimstätte „Dämmstoffwahl unter Nachhaltigkeitsaspekten“ (Seite 11).



Auch die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt stand lange vor der Frage, wie sich die Unternehmensgruppe künftig zum Thema der Gebäudedämmung aufstellen sollte. Die Antwort fand das Unternehmen in einer systematischen Analyse aller am Markt verfügbaren Dämmstoffe. Anhand eines definierten Typenhauses nach Parametern des Unternehmens wurden über die Lebenszyklusbetrachtung von Baustoffen interne Handlungsempfehlungen entwickelt. Das Ergebnis dürfte manche verwundern und

>>



Foto: Roman021 photography - www.shutterstock.com



viele in ihrer Auffassung bestätigen. Nach eingehender Analyse kommt die Untersuchung zum Ergebnis, dass Polystyrol (EPS) basierte WDVS die besten Ergebnisse bezogen auf die durch die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt gesetzten Parameter liefert. So wird argumentiert, dass durch die Verwendung des günstigen Dämmstoffes Polystyrol insgesamt mehr Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden können, was über den

bewirtschafteten Bestand betrachtet zu einer höheren Einsparung von klimaschädlichem CO₂ führt.

Aber es gibt auch Alternativen zum klassischen WDVS. Wie das Beispiel der Wohnbau Lemgo eG zeigt, kommen in der Wohnungswirtschaft auch Beispielprojekte mit natürlich nachwachsenden Dämmstoffen zum Einsatz. Die Genossenschaft entschied sich, vor allem unter Nachhaltigkeitsaspekten, für einen hanfbasierten Dämmstoff, um Erfahrungswerte zu generieren.

Gegebenenfalls liefern neue Baustoffe und visionäre Konstruktionsmethoden Potenzial zur Senkung der Baukosten. Ein Beispielprojekt der Technischen Universität München (TUM) lässt darauf hoffen, dass neben nachhaltigen Ansätzen der Gebäudedämmung auch neue gestalterische Optionen im Sinne der Baukultur und Steigerung der Lebensqualität unserer Quartiere möglich sein werden.

FRR/KS



PRAXISBEISPIEL

Ausführliche Informationen zum Praxisbeispiel der Wohnbau Lemgo eG können Sie dem Artikel „Hanfdämmung bei Quartiersumbau ‚Im Pivit‘“ entnehmen (Seite 12).



Wie geht es weiter?

Die Zusammenführung unterschiedlicher Gesetze aus Energie- und Energieeffizienzrecht steht bevor. Mit dem künftig geplanten GebäudeEnergieGesetz (GEG) werden Folgeregelungen zur EnEV 2016 angegangen.

Dabei steht zu befürchten, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen unter Klima- und Umweltschutzanforderungen ebenso wie die Anforderungen an den Neubau und die energetische Sanierung schrittweise verschärft werden. Sollte es dazu kommen, werden die Baukosten weiter voranschreiten – mit den bekannten Auswirkungen auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum.



PRAXISBEISPIEL

Der Artikel „Individuelle Gebäudehülle aus dem Drucker“ der TU München richtet den Blick in die Zukunft der Gebäudedämmung (Seite 13).



KURZ GEFRAGT >> Christina Schulze-Föcking, Ministerin für Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen



„Im aktuellen Gebäudebestand besteht ein hoher energetischer Sanierungsbedarf“

Christina Schulze-Föcking (CDU) ist seit dem 30. Juni 2017 Ministerin für Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Im Interview mit dem VerbandsMagazin erklärt die 41-Jährige, welche Rolle das Thema Gebäudedämmung im NRW-Umweltministerium spielt.

VM: Nach Auffassung von Experten stellt die derzeitige Regelung zur EnEV das Maximum des wirtschaftlich und technologisch Vertretbaren im Bereich der Gebäudedämmung dar. Welche Rolle spielt für Sie die Wärmedämmung von Wohngebäuden unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten?

Schulze-Föcking: Zur Beheizung von Gebäuden werden in Deutschland rund 30 Prozent des Endenergieverbrauchs eingesetzt. In Privathaushalten beansprucht die Raumwärme nach Angaben des Bundesumweltamtes rund drei Viertel des Energieverbrauchs. Ein großer Anteil der Wohngebäude stammt aus Baujahren, in denen auf Wärmeschutz nicht ausreichend Wert gelegt wurde. Daher besteht ein hoher energetischer Sanierungsbedarf im aktuellen Gebäudebestand.

In diesem Sektor kann durch Energieeinsparung ein weiterer Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz geleistet werden. Hinzu kommen hohe Energie- und Heizkosten, die insbesondere einkommensschwache Privathaushalte treffen. Als Verbraucherschutzministerin ist es mir daher wichtig, dass die Heizwärme im Gebäude bleibt, der Energiebedarf sinkt und Haushalte entlastet werden. Als Umweltministerin habe ich auch die Fragen zur Müllproblematik zu entsorgenden Wärmedämmfassaden zu beantworten. Letztlich wird sich die Wärmedämmung zukünftig in einem technologieoffenen Wettbewerb bewähren müssen. Der Landtag Nordrhein-Westfalens hat zuletzt im November 2017 die Notwendigkeit der umfassenden Evaluation der Vorgaben der EnEV erörtert. Die Diskussionen in den Fachausschüssen werden wir intensiv begleiten.

VM: Die Wohnungswirtschaft hat ihre Bestände zu circa 90 Prozent energetisch modernisiert. Wie kann es gelingen, gerade auch Einzeleigentümer von einer Gebäudedämmung zu überzeugen?

Schulze-Föcking: Eine wichtige Anlaufstelle für Verbraucher bei Fragen zur Gebäudesanierung ist die Verbraucherzentrale. Mit finanzieller Unterstützung unseres Hauses setzt die Verbraucherzentrale NRW vor allem auf die persönliche Energieberatung im privaten Wohnhaus. Im Rahmen des Projektes „Energie 2020“ informieren die Energieberater der Verbraucherzentrale zunächst in der Beratungsstelle, dann aber auch vor Ort zu den Themen Energieeinsparung, Energieeffizienz und energetische Gebäudesanierung. Hier gilt es, nach einer Analyse des Status quo und unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit mögliche Sanierungsmaßnahmen in einem ersten Schritt zu ordnen und Verbesserungs- und Modernisierungspotentiale aufzuzeigen. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Wärmeschutz, Beheizung und Warmwasseraufbereitung.

Diese Vor-Ort-Energieberatungen sind aus meiner Sicht ein wichtiger Anstoß, um die energetische Sanierungsrate in Privathaushalten zu steigern. Spezielle Informationsangebote, etwa zur Fassadendämmung, gehen auch auf kritische Themen wie zum Beispiel Schadstoffe und Entsorgung ein. Die Realisierung des Projektes „Energie 2020“ wird mit Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) sowie Landes- und kommunalen Mitteln unterstützt. Dafür stehen für die Laufzeit von drei Jahren bis Ende 2020 in NRW insgesamt rund 30 Millionen Euro zur Verfügung. Außerdem gibt es Informationsangebote der Energieagentur und der Architektenkammer NRW.

VM: Was möchten Sie den Wohnungsunternehmen zum Thema Wärmedämmung von Wohngebäuden mit auf den Weg geben?

Schulze-Föcking: Es ist sehr erfreulich, dass die Bestände der Wohnungswirtschaft überdurchschnittliche Sanierungsraten aufweisen. Zur Bewältigung der Zukunftsfragen ist ein intensiver Austausch von Meinungen und Standpunkten zu Fragen der Wärmedämmung und des Ressourcenverbrauchs erforderlich.

Positive Beispiele sind die Kooperationen der Wohnungsunternehmen mit der Verbraucherzentrale, etwa bei der Bewerbung der Energieberatungsangebote für Mieterhaushalte oder dem Thema „Mieterstrom“. Dieser kooperative Ansatz, der auch die Interessen der Mieter berücksichtigt, kann verbraucher- und umweltpolitische Impulse für Nordrhein-Westfalen entwickeln.

VM: Die relevanten Regelungen zur Gebäudedämmung werden auf Bundesebene verfasst. Wie arbeitet das NRW-Umweltministerium konkret an dem Thema?

Schulze-Föcking: Zunächst stehen wir zu Fragen des Energieverbraucheralltags in engen fachlichen Abstimmungen mit den federführenden und beteiligten Ressorts der Landesregierung. Aktueller Schwerpunkt ist die politische Diskussion zur Zukunft und Umsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV). Gemeinsam werden wir die Interessen Nordrhein-Westfalens in die Meinungsbildung des Bundes einbringen. Zunehmend bedeutsam ist zudem, die Interessen Nordrhein-Westfalens auch auf der europäischen Bühne einzubringen.

KURZ GEFRAGT >> Diplom-Ingenieur Jan Gaun, Geschäftsleitung 2226 AG, St. Gallen

Bürogebäude 2226: Ein Passivhaus in reinster Form

Bei 22 bis 26 Grad Raumtemperatur fühlen sich Menschen nachweislich am wohlsten. Ausgehend von dieser Erkenntnis haben Baumschlager Eberle Architekten im österreichischen Lichtenau ein Bürogebäude konzipiert, das diese Wohlfühltemperatur das ganze Jahr über hält – ohne Energie für Heizung oder Kühlung aufzuwenden. Im Gespräch mit dem VerbandsMagazin berichtet Diplom-Ingenieur Jan Gaun von der 2226 AG von der Übertragbarkeit und dem Potenzial des Konzepts für Wohngebäude.

VM: Mit 2226 haben Sie ein Passivhaus in der reinsten Form realisiert. Wie haben Sie es geschafft, gänzlich auf eine aktive Beheizung des Gebäudes zu verzichten?

Jan Gaun: Zuerst möchte ich klarstellen, dass das von uns geplante und auch genutzte Haus nicht unter der Prämisse entstanden ist, gänzlich auf den Verzicht der technischen Gebäudeeinrichtung hinzuplanen. Vielmehr führten grundsätzlichere Überlegungen zu allgemeinen Anforderungen, zur spezifischen Nutzung auf Basis des durch uns definierten Raumprogramms und zum generellen Komfort des Gebäudes zu diesem spezifischen Resultat. Schnell lagen die Vorteile einer Verschränkung einer „intelligenten“ Gebäudehülle mittels einer softwarebasierten Steuerung der Fenster und den bauphysikalisch vorteilhaften Eigenschaften mineralisch gedämmter Hochlochziegel auf der Hand. Das massive Erscheinungsbild durch das 80 Zentimeter dicke Mauerwerk ist vor allem statischen Belangen geschuldet. Auf den Wohnungsbau übertragen sind die gleichen Vorteile des Fassadenkonzeptes mit einem 49 Zentimeter starken Mauerwerk zu erzielen.

VM: Sie planen eine Ausweitung des Konzepts auf Wohngebäude. Was ist hier die Herausforderung?

Jan Gaun: Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die Übertragung unseres Konzepts auch deutschlandweit für die Wohnraumnutzung geeignet ist. Zwei maßgebliche Faktoren sind dabei besonders zu berücksichtigen: Technik und Nutzung. Auf der technischen Ebene ist hier vor allem die Warmwassererzeugung zu nennen. Wenn Sie, wie im Projekt 2226 bereits erfolgreich nachgewiesen wurde,

bereit sind, auf den Einbau einer konventionellen Gebäudeheizung zu verzichten, wirkt sich das natürlich auch auf die Warmwassererzeugung aus. Hier sind dezentrale Systeme vorteilhaft. Auf eine Lüftungsanlage, gerade bei innen liegenden Sanitärräumen, kann momentan nicht verzichtet werden. Aber gerade durch die Kombination der Lüftungsanlage mit einer Wärmerückgewinnungsanlage entstehen Synergieeffekte.

Der weitaus wichtigere Aspekt ist allerdings nicht unbedingt die Technik, sondern die Sicherstellung des individuellen Komfortbereiches, sprich des Wärmegefühls, des Mieters. Durch die passive Bauteilspeicherung kann der gewünschte Temperaturbereich über das ganze Jahr hinweg gehalten werden. Allerdings zeigt die Erfahrung, dass kleinere Systeme zum Nachsteuern der Wärmeerzeugung ratsam sind. Schon der Einbau einer Wärmelampe oder eines Infrarotpanels reicht aus, um Lastspitzen auszugleichen. Wir heizen beispielsweise im 2226 mit der Abwärme unserer Computer. Also auch hier sind technische Lösungen vorhanden.

Der Vorteil liegt einfach darin, dass die Betriebskosten wesentlich gesenkt werden können und durch die leicht höhere Investition in Steine auf aufwendigere Gebäudetechnik verzichtet werden kann. Das ist für Wohnungsunternehmen in Hinsicht auf die Lebenszyklusbetrachtung eines Gebäudes hochinteressant.

VM: Welche konkreten nächsten Schritte planen Sie bei der Ausweitung auf Wohngebäude?

Jan Gaun: Wir sind im gesamten deutschsprachigen Raum mit unterschiedlich großen Wohnbauprojekten in der Planung. Die Investitionskosten oder auch die Gebäudeerstellung ist dabei nicht einmal unbedingt die größte Herausforderung. Vielmehr sind die Diskussionen mit den Genehmigungsbehörden spannend. Denn um es klar zu sagen, für unseren Ansatz gibt es momentan rein formale Einschränkungen, beispielsweise durch die EnEV, die im Vorfeld einer Planung mit einzelnen Sachbearbeitern koordiniert werden müssen.



Foto: baumschlager eberle

PRAXISBEISPIEL: NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE/WOHNSTADT

Dämmstoffwahl unter Nachhaltigkeitsaspekten

Veranlasst durch die seit 2014 verfolgte Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens sowie die immer wiederkehrende Medienberichterstattung bezüglich des Brandverhaltens von Dämmstoffen ist die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt der Frage nachgegangen: „Berücksichtigt unsere bisherige Dämmstoffwahl alle Aspekte der Nachhaltigkeit?“. Ein Gutachten gab Aufschluss.

Das Institut für angewandte Energiesimulation und Facility Management (ifes) in Köln führte eine integrierte und ganzheitliche Betrachtung der am Markt angebotenen und gängigen Dämmstoffe und -systeme durch und berücksichtigte dabei alle wirtschaftlichen, ökologischen, bauphysikalischen und sozialen Belange.

Zur praxisnahen Unterstützung wurde in der Unternehmensgruppe ein interner Arbeitskreis gebildet, der die Rahmenbedingungen festlegte, sodass konkrete wohnungswirtschaftliche und technische Festlegungen direkt zu Beginn in die Studie einfließen

konnten, wie beispielsweise das energetische Niveau und die technische Mindestausstattung (mindestens kontrollierte Wohnraumlüftung). Untersucht wurden jeweils ein Referenzgebäude zum Neubau mit KfW-EEH 70 und eines zur Modernisierung mit KfW-EEH 115 in den Gebäudeklassen III und IV.

Betrachtet wurden synthetische (zum Beispiel EPS, PUR, XPS) und mineralische Dämmstoffe (zum Beispiel Mineralwolle, Schaumglas) sowie Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen (NawaRo-Dämmstoffe) wie Holzfaser, Kork oder Neptunbälle in ihren unterschiedlichen Einsatzmöglichkeiten wie Außenwände oder obere Geschossdecken.

In der Studie wurde der Einfluss auf die Ökobilanzierung (LCA) und die Lebenszykluskosten (LCC) untersucht und durch den Arbeitskreis bewertet.

Gebäude verursachen in allen Phasen ihres Lebenszyklus Emissionen und Kosten, von der Errichtung über die Nutzung bis zum



Fotos: NHP Projektüberwachungssteam 3/2019

Rückbau. Mithilfe von Ökobilanzdaten werden diese Emissionen über den gesamten Lebenszyklus berechnet und ausgewertet. Das Treibhauspotenzial GWP ist hierbei einer der wichtigsten Parameter und gibt den potenziellen Beitrag eines Stoffes zur Erwärmung der bodennahen Luftschichten an (Treibhauseffekt).

Derzeit scheint der Mitteleinsatz für ganzheitliche Modernisierungs- und Neubaustrategien unter Berücksichtigung des Einsatzes Erneuerbarer Energien im Quartiersverbund vorrangig.

Mit Blick auf die CO₂-Einsparung ist eine deutlich größere Reduzierung des ökologischen Fußabdruckes zu erwarten als der flächige Einsatz nachwachsender Dämmstoffe. Eine Aktualisierung dieser Aussagen ist in Fünfjahreszyklen vorgesehen.

i KERNAUSSAGEN DER STUDIE

Im Kern wurden durch die Studie folgende Aussagen und Festlegungen herausgearbeitet:

- Zu Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen:
 - der ökologische Fußabdruck reduziert sich um mehr als 80 Prozent
 - bei außen liegenden Dämmschichten sind Schall- und Feuchteschutz nahezu gleichwertig
 - stärkere Dämmstoffdicken sind nötig zur energetischen Gleichwertigkeit
 - gemäß der Hessischen Bauordnung nur bis Gebäudeklasse III brandschutztechnisch zugelassen
 - deutliche Mehrkosten
 - speziell für die nachträgliche Dämmung von belüfteten Flachdächern wird der Einsatz von Cellulosedämmung bevorzugt
 - bei Neubauvorhaben wird die Dämmung unterhalb der Bodenplatte mit Schaumglasgranulat bevorzugt
- Der Einsatz von Mineralfaser- anstatt EPS-basierten Dämmstoffen, als Teil des WDVS, bringt keinen ökologischen Vorteil. Nach der vorliegenden Expertise schneiden bei der gesamtheitlichen Betrachtung der Ökobilanz Mineralfaser-Dämmstoffe sogar leicht schlechter ab. Dies ist vor allem durch den hohen Energieeinsatz bei der Produktion der Mineralfaserdämmstoffe begründet.
- Zusätzlich hat das Unternehmen festgelegt, dass Brandriegel stockwerkweise vorgesehen werden und die Lage der Müllplätze als mögliche Brandgefahr direkt an der Fassade reduziert werden.

i GASTBEITRAG



Karin Hendriks
 Nassauische Heimstätte/Wohnstadt
 Leiterin Unternehmensbereich
 Modernisierung / Großinstandhaltung
 Tel.: 069 6069 1349
 E-Mail: karin.hendriks@naheimst.de

PRAXISBEISPIEL: WOHNBAU LEMGO EG

Hanfdämmung beim Quartiersumbau „Im Pivit“



Fotos: Wohnbau Lemgo eG

Premiere in Bad Salzuflen: Zum Auftakt des Quartiersumbaus mit dem Gebäude Im Pivit 6+8 verbaute die Wohnbau Lemgo eG für zwölf Wohnungen ein Hanffaser-Dämmsystem mit 18 Zentimeter Stärke für die gesamte Fassade. Motivation war der Einsatz eines rein ökologischen Dämmstoffs und eine Prüfung der Produkteigenschaften im Echtlauf. Neben der ökologischen Betrachtungsweise von Herstellungsprozess und späterer Entsorgung der Gebäudehülle erhoffte sich die Genossenschaft im Vergleich zu synthetischen Materialien insbesondere Pluspunkte in den Bereichen Raumklima, Schall-, Kälte- und Hitzeschutz.

Das Fazit fällt bis zum heutigen Zeitpunkt absolut positiv aus: Ablauf und Durchführung haben wie erhofft funktioniert. Zwar dauert die Verarbeitung des Materials vor Ort minimal länger, aber im Grunde gab es im gesamten Prozess für die Beteiligten keinen relevanten Unterschied zu bisherigen Maßnahmen. Und das Material wird von den Bewohnern gut angenommen.

Jetzt kommt es auf die Qualitäten während der Nutzungsphase an. Dazu beobachtet die Wohnbau Lemgo eG nun, wie sich die Energiewerte in den kommenden Jahren tatsächlich darstellen. Und wie die Bewohner das Raumklima, Schallschutz und Co. nach den ersten Monaten bewerten.

Als Erfolgsfaktor bewertet die Genossenschaft die Schulung und Zertifizierung des beteiligten Malerbetriebes durch den Hersteller der Dämmmaterialien als Garantie für eine problemlose Verarbeitung. Auch die umfangreichen Informationen und Aufklärung der Bewohner durch die Wohnbau Lemgo eG trugen zur Offenheit dem innovativen Dämmstoff gegenüber bei. Einige Detailpunkte sollten in der Planungsphase aber doch mit dem Lieferanten abgestimmt werden – dazu zählt beispielsweise eine zweite Abdichtungsebene unter den Fensterbänken.

Konkret fortgesetzt werden die Maßnahmen in 2018 mit vergleichbaren Umfängen am Gebäude Im Pivit 1+3 mit zwölf Wohnungen.



In 2019 folgen zum Abschluss die Gebäude Im Pivit 2+4 und Weiße Breden 5+5a mit weiteren 24 Wohnungen.

FRR/WOHNBAU LEMGO

BLICK IN DIE ZUKUNFT

Individuelle Gebäudehülle aus dem Drucker

Architekten der Technischen Universität München (TUM) haben ein multifunktionales und lichtdurchlässiges Fassadenelement entwickelt, das mit dem 3-D-Drucker produziert werden kann. Die Technik erlaubt eine völlig freie architektonische Gestaltung, und innovative Design-Konzepte lassen sich problemlos realisieren. Außerdem sind in der neuen Fassade Funktionen wie Lüftung, Dämmung oder Verschattung bereits integriert.

Das 60 Zentimeter breite und einen Meter hohe Muster-Bauteil aus Kunststoff ist schneeweiß und wirkt sehr filigran. Licht scheint diffus durch die Oberfläche. Kaum zu glauben, dass dieses Material ein Gebäude vor Wind und Wetter schützen kann. Bei dem Bauteil handelt es sich um ein funktionsintegriertes Fassadenelement aus dem 3-D-Drucker. Moritz Mungenast, wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Professur für Entwerfen und Gebäudehülle der TUM, hat das Projekt initiiert und es gemeinsam mit seinem Team umgesetzt.

„Tatsächlich ist das Fassadenelement nicht nur sehr stabil, sondern auch lichtdurchlässig und multifunktional“, sagt Mungenast. Zellen im Inneren sorgen beispielsweise für Stabilität und schaffen gleichzeitig luftgefüllte Hohlräume für eine optimale Dämmung. Wölbungen des Materials spenden Schatten. Eingelagerte, dünne Röhren lassen die Luft von einer Seite zur anderen zirkulieren – optimale Belüftung ist damit garantiert. Und eine mikrostrukturierte Oberfläche sorgt für optimale Akustik. All diese Funktionen sind skalierbar und lassen sich ohne Extrakosten individuell an verschiedene Anforderungen anpassen.

Das Geheimnis der Welle

„Der 3-D-Druck gibt uns nie dagewesene Gestaltungsmöglichkeiten. Wir können diese Freiheit nutzen, um Funktionen wie Lüftung, Verschattung und Klimatisierung zu integrieren. Das macht teure Sensoren, Steuerungsprogramme und Motoren, die man bisher benötigt, überflüssig“, erklärt der Architekt.

Die Designstudie, die sein Team erstellt hat, zeigt, wie ein Gebäude mit der neuen Low-



tech-Fassade aussehen könnte: Kunststoff umhüllt das Bauwerk wie ein luftiges, weiches Tuch. Die Wirkung wird verstärkt durch die gewellte Oberfläche, die dem Fassadenkonzept seinen Namen gab: Fluid Morphology. Wie Wasserwellen, die entstehen, wenn mehrere Steine in einen windstillen See geworfen werden, überlagern sich die Strukturen. „Design und Funktion hängen eng zusammen“, erklärt Mungenast. „Wir können beispielsweise die Wellen so anordnen, dass sie die Fassade im Sommer vor Hitze schützen und im Winter möglichst viel Licht durchlassen.“ Künftige Einsatzmöglichkeiten sieht Mungenast zunächst bei Sonderbauten wie Museen, Bibliotheken, Einkaufszentren oder Versammlungsräumen.

Langzeittests unter Realbedingungen

Doch wie viel Licht dringt wann und wo durch die neuen, gedruckten Fassadenelemente? Wie gut halten sie UV-Strahlung, Windbelastung, Regen und Schnee stand? Wie effizient ist die Dämmung? Eine Langzeitmessung eines kompletten Fassadenelements von 1,6 x 2,8 Metern Größe auf der Solarstation, einem Versuchsstand auf dem Hauptgebäude der TUM in der Münchner Arcisstraße, soll Antworten liefern. Ein Jahr lang werden Sensoren Daten sammeln, mit deren Hilfe die Architekten dann ihr Design noch verbessern wollen, bevor sie einen weiteren Prototyp aus Polycarbonat, einem zugelassenen Fassadenmaterial, fertigen.

TUM/KS



ZEHNJÄHRIGES JUBILÄUM

Symposium und Mitgliederversammlung der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.

Gemeinsam das genossenschaftliche Wohnen bekannter machen und die Marke „Wohnungsbaugenossenschaften“ stärken – mit diesem Ziel haben vor zehn Jahren Wohnungsbaugenossenschaften die Marketinginitiative gegründet. Ihr Jubiläum im Jahr 2017 nutzte die Initiative, um am 30. November und 1. Dezember 2017 Bilanz zu ziehen und einen Blick in die Zukunft zu wagen: Wie soll sich der Zusammenschluss von über 400 Wohnungsbaugenossenschaften in den kommenden Jahren (weiter-)entwickeln?

Der gesamte Tag stand unter dem Motto „Ich habe einen Traum ...“ – die Referenten ließen die über 160 Teilnehmenden an ihren Träumen und Wünschen zur Zukunft der Wohnungsbaugenossenschaften im Allgemeinen und der Marketinginitiative im Speziellen teilhaben. Sie alle haben Ideen, Visionen und konkrete Vorstellungen präsentiert, wie die Marketinginitiative im Jahr 2027 aufgestellt sein sollte.

Dr. Johannes Novy (Stadtforscher- und planer, Cardiff University) hob die Bedeutung der (Wohnungs-)Genossenschaften hervor und zeigte sich überzeugt, dass diese Unternehmensform zukunftsweisend ist und Antworten auf die drängenden wohnungspolitischen Fragen unserer Zeit bereithält.

Helmut Knüpp (ehemaliger Vorstandsvorsitzender der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG und langjähriger Vorsitzender der Marketinginitiative) machte einen umfassenden und unterhaltsamen Exkurs durch die verschiede-



Foto: Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.

Die Vorträge erheiterten das Publikum sichtlich.

nen Zielgruppen und filterte heraus, welche Zielgruppen für die Wohnungsbaugenossenschaften von Relevanz sind. Er plädierte für stärkeres Einmischen bei gesellschaftspolitischen Themen und für klare Botschaften. Letztlich sei es wichtig, in guten Zeiten in Werbung zu investieren, dann sei man auch in schlechten Zeiten glaubwürdig. Mirja Dorny (VdW Rheinland Westfalen) wiederum nahm die Zuhörer mit auf eine Reise in die Zukunft. Sie zeigte sehr amüsant und mit feiner Ironie, wie die Wohnungssuche im Jahr 2027 aussehen könnte und wie die Wohnungsgenossenschaften sich auf dem Markt positionieren. Ingo Theel (Vorstand Baugenossenschaft freier Gewerkschafter, Hamburg) als einer der Gründungsväter der Initiative wünschte sich für den „bunten Haufen mit den Bauklötzchen“ langfristig ein weiteres Wachstum des Netzwerkes auf mindestens eine Million Wohnungen und

mehr Mut bei der Umsetzung werblicher Aktivitäten. Thomas Mende (DZ Bank AG und Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft, Düsseldorf) erinnerte an die Stärke der genossenschaftlichen Gemeinschaft und stellte – auch die gemeinsamen – Aktivitäten zum Raiffeisen-Jahr 2018 vor. Abschließend zog Parkourläufer Ben Scheffler (Traceur und Geschäftsführer von ParkourONE, Berlin) Parallelen zwischen seiner Sportart und den Genossenschaften und demonstrierte gemeinsam mit dem Publikum, wie Hindernisse flüssig, schnell, sicher und effizient überwunden werden können.

Auf der Mitgliederversammlung am nächsten Tag standen die im Rahmen des Strategieworkshops erarbeiteten Vorschläge zur Zukunft der Marketinginitiative im Fokus. So soll künftig statt der unterschiedlichen regionalen Logos nur noch das Logo „Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland“ zum Einsatz kommen. Passend dazu soll www.wohnungsbaugenossenschaften.de als zentrale Internetadresse kommuniziert und regionale Websites sukzessive aus dem Netz genommen werden. Darüber hinaus soll der Claim der Marketinginitiative künftig „Dein Zuhause“ lauten.

Dieser Dreiklang soll die Basis der weiteren Aktivitäten werden und zu einer besseren Sichtbarkeit der Wohnungsbaugenossenschaften beitragen. Schmidt (Marketinginitiative Deutschland) / MD



www.wohnungsbaugenossenschaften.de

GEGEN DIE GEFAHREN IM ALLTAG

Neue Hilfsmittel zum Thema Brandschutz und Sicherheit in Flüchtlingsunterkünften



Die Provinzial Versicherungen und der Verband der Feuerwehren in NRW haben ihr Angebot an unterstützenden Materialien für die Sicherheit in Flüchtlingsunterbringungen sowie für die Brandschutzprävention erweitert. Die Materialien stehen allen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des Verbandes zur Verfügung und es besteht die Möglichkeit, ein Co-Branding vorzunehmen.

Sicherheit in Flüchtlingsunterkünften

Waschen, Kochen, Heizen – Alltagstätigkeiten können rasch Gefahren heraufbeschwören. Dies geschieht erst recht, wenn Menschen mit den kulturellen Gegebenheiten vor Ort nicht vertraut sind. So zeigen die Erfahrungen in Unterkünften für geflüchtete Menschen, dass Haushaltsgeräte und sonstige Ausstattungsgegenstände oft falsch genutzt werden – mit riskanten Folgen für die Bewohner. Für mehr Sicherheit sorgen ab sofort zehn kurze Erklär-Filme, die ganz ohne Sprache auskommen. So wird Bewohnern von Flüchtlingsunterkünften per szenischer Darstellung gezeigt, welche Gefahren beispielsweise bei falscher Handhabung von Elektrogeräten entstehen können. Abrufbar sind die Filme über das Scannen eines QR-Codes.

Im Ernstfall gut vorbereitet sein.

Weitere Informations-Broschüren mit wertvollen Tipps und Anregungen erhalten Sie in Ihrer Provinzial-Geschäftsstelle oder Sparkasse. Infos erhalten Sie auch im Internet unter www.provinzial.com

Mit Unterstützung der Provinzial Versicherungen in NRW finden interessierte Nutzer zahlreiche Praxis-hilfen und einen Überblick über bereits bestehende Konzepte im Internetauftritt des Fachausschusses Brandschutz-erziehung und -aufklärung des Verbandes der Feuerwehren in NRW unter www.sicherheitserziehung-nrw.de

Unser Tipp

Richtig Hilfe rufen: Kindern die 112 einprägen. Flachen die Kinder noch gefahrlos Zugang zu einem Telefon, dann gilt folgendes Notrufschema:

- Wer ruft an?
- Wo bin ich?
- Was ist passiert?
- Wie ist die Situation (Menschen in Gefahr, Verletzte)?
- Warten auf Rückfrage der Feuerwehr.

Immer da, immer nah.

Der Kinderfinder hilft Kinderleben retten.

PROVINZIAL
Die Versicherung der Sparkassen

PROVINZIAL FEUERWEHREN
Dieser „Kinderfinder“ wurde in Kooperation mit dem Sachschadens Brandschutz-erziehung und -aufklärung des Verbandes der Feuerwehren in NRW entwickelt.

Schadenbearbeitung, Rückabrechnung
Tel.: 0211 978 8380, Fax: 0211 978 5145
schadenbearbeitung@provinzial.com
Korrespondenzanschrift: 49195 Düsseldorf
Provinzial, Die Versicherung der Sparkassen.
Provinzialplatz 1, 49195 Düsseldorf www.provinzial.com

Foto: Provinzial Versicherung

Kleines Signal – große Wirkung

Kinderfinder hilft Kinderleben retten

Bei einem Brand entscheiden Minuten über Leben und Tod. Vor allem Kinder zählen im Ernstfall zu den Schwächsten. Ihnen gehört die größte Aufmerksamkeit der Rettungskräfte. Für die Feuerwehren ist es oftmals schwer festzustellen, ob sich Kinder in einem Ge-

bäude befinden. Die Kinderfinder erleichtern den Rettungskräften die Suche. Der Kinderfinder ist ein reflektierender Aufkleber, der auch im Dunkeln oder bei großer Rauchentwicklung signalisiert: Hinter dieser Tür könnten Kinder sein! *LW/RALF TORNAU*



Die Erklär-Filme sind über einen QR-Code abrufbar und können beispielsweise im Gebäude neben einem Feuerlöscher angebracht werden.

i BESTELLMÖGLICHKEITEN

Die Materialien können online bestellt werden. Hierzu ist eine einmalige Registrierung im Online-Shop zur Sicherheitserziehung unter www.sicherheitserziehung.shop notwendig. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit für Mitgliedsunternehmen- und genossenschaften des VdW ein Co-Branding vorzunehmen. Ansprechpartner für weitere Informationen ist:

Jens Wunderlich
Abteilungsleiter Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Westfälische Provinzial Versicherung AG
Tel.: 0251 219-4772
E-Mail: jens.wunderlich@provinzial.de

WOHNEN UND MOBILITÄT

Deutscher Verkehrsplanungspreis 2018

Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e.V. lobt 2018 zum fünften Mal den Deutschen Verkehrsplanungspreis aus. Der Preis fördert die Planungskultur und würdigt gelungene Verkehrsplanungsleitungen, vor allem in Hinblick auf die Komplexität der Aufgabe, die Innovation in der Umsetzung und die Kooperation mit den vielfältigen Akteuren in der Verkehrsplanung.

Die Auslobung richtet sich an Kommunen, Wohnungsersteller und -betreiber, Bau-träger, öffentliche und private Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Baugemeinschaften, Planungs- und Beratungsbüros, Mobilitätsdienstleister, Verkehrsunternehmen, Carsharing- und Leihradanbieter sowie an zivilgesellschaftliche Organisationen.

Gesucht wird nach Beiträgen mit Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs sowohl in großen, mittleren als auch kleinen Städten, die nicht nur den Pkw-Besitz und die Pkw-Nutzung verringern, sondern auch die Nutzung von Alternativen – beispielsweise durch Carsharing, Leihrad, Lastenrad, gemeinsame ÖV-Tickets und weitere Kooperationen – steigern.



Der ausgeschriebene Wettbewerb ist auf Projekte aus den Jahren 2014 bis 2017 in der Bundesrepublik Deutschland beschränkt. Die Wettbewerbsbeiträge sollen so abgefasst sein, dass Planungsansatz, Planungsme-

thode und Ausführung in ihrer jeweiligen Qualität erkennbar sind. Die Bewerbung ist einzureichen in Form einer Bildtafel (gerolltes Poster) der Größe DIN A0 und einer Beschreibung auf maximal vier DIN A4-Seiten. Zusätzlich sind die Aussagen der Bildtafel als PowerPoint-Datei mit maximal zehn Folien einzureichen.

SLR/KS

■ Die einzureichenden Unterlagen müssen in der Geschäftsstelle der SRL – Yorckstraße 82, 10965 Berlin – bis Donnerstag, den 5. April 2018, 12.00 Uhr eingegangen sein. Der Deutsche Verkehrsplanungspreis 2018 wird am 21. Juni 2018 in Berlin verliehen.

DEUTSCHER VERKEHRSPLANUNGSPREIS 2018

WOHNEN UND MOBILITÄT
Integrierte wohnungs- und quartiersbezogene Mobilitätsprojekte

Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e.V. lobt für Deutschen Verkehrsplanungspreis die Komplexität der Aufgabe, die Innovation in der Umsetzung und die Kooperation mit den vielfältigen Akteuren in der Verkehrsplanung.

Mit dem Preis werden Beispiele sichtbar und beschleunigt durch Verkehrsplanung, hohe Qualität Umweltqualität und Zeichen.

Die 2018 einzureichenden wohnungsbezogenen Projekte in Deutschland bis zu einer nachhaltigen Mobilität leisten und dem Mobilitätsdienstleistungen. Hierbei kann auch ein Vorhaben eingereicht werden. Quartiere, Stadtteile oder Ziel.

Gesucht sind nach Beitrag, der die Mobilität in großen, mittleren und kleinen Städten nicht nur den Pkw-Besitz u-

gen, sondern auch die Nutzung von Alternativen – beispielsweise durch Carsharing, Leihrad, Lastenrad, gemeinsame ÖV-Tickets und weitere Kooperationen – steigern.

Zulassung / Einzureichende Unterlagen

Der ausgeschriebene Wettbewerb ist auf Projekte aus den Jahren 2014 bis 2017 in der Bundesrepublik Deutschland beschränkt. Die Wettbewerbsbeiträge sollen so abgefasst sein, dass Planungsansatz, Planungsme-

Über die SRL

Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung e.V. (SRL) ist sowohl Berufsverband als auch Netzwerk von Personen und Institutionen, die auf den unterschiedlichen Ebenen der räumlichen Planung tätig sind. Die 1.800 Mitglieder der SRL erheben, forschen und leben in den Bereichen Stadtplanung, Regionalplanung, Landesplanung, Raumplanung, Verkehrsplanung, Landschaftsplanung, Architektur, Geografie, Ökologie, Stadttechnik, Rechtswissenschaft, Soziologie, Volkswirtschaft, Verwaltungswissenschaften oder sind Studierende dieser Fachrichtungen.

Die SRL ist als Berufsverband aller in der räumlichen Planung Tätigen ein interdisziplinäres Netzwerk, das integriertes räumliches Planen fördert. Die Fachgruppen Forum Verkehr und Verkehr der SRL verstehen sich als Zusammenschluss aller, die die Integration von Verkehrs- und Siedlungsplanung vorantreiben und einen Beitrag zu einer nachhaltigen Gestaltung der Mobilität leisten.

Im Bewusstsein um die mit ihrer Tätigkeit verbundene gesellschaftliche Verantwortung setzen sich die Mitglieder der SRL besonders für eine hohe Planungskultur ein. Die SRL ist politisch unabhängig und wirtschaftlich eigenständig.

Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung e.V. (SRL)
Yorckstraße 82
10965 Berlin
Tel: 030 / 27 87 468-0
Fax: 030 / 27 87 468-13
info@rpl.de | www.srl.de

Ansprechpartner

SRL e.V.
Rainer Bohne, Geschäftsführer
Yorckstraße 82
10965 Berlin
Tel: 030 / 27 87 468-0
info@rpl.de | www.srl.de

Ausgewählt durch die SRL
(Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung e.V.)

ANSPRECHPARTNER

SRL e.V.
Rainer Bohne, Geschäftsführer
Yorckstraße 82
10965 Berlin
Tel.: 030 2787468-0
E-Mail: info@srl.de
www.srl.de

ILS-THESENPAPIER ZUR STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Quo vadis Städtebauförderung?

Im Nachgang zum 11. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklung 2017 zum Thema „10 Jahre Leipzig-Charta – für eine nachhaltige europäische Stadt“ hat das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW (ILS) jetzt ein Thesenpapier zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung veröffentlicht, das auch aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive interessant ist.

Die Städtebauförderung hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu dem zentralen Instrument von Bund, Ländern und Kommunen zur Stadterneuerung und der Bewältigung des Strukturwandels entwickelt. Neben der Forderung nach Verstetigung und einer flexiblen Differenzierung der Programme betont das Thesenpapier auch eindrücklich die Notwendigkeit eines Vorgehens auf der Basis integrierter Konzepte und einem Be-

kenntnis zur Kooperation – sowohl intra- als auch interkommunal.

Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive ist aber vor allem der Punkt zur Verknüpfung von Städtebauförderung und Wohnraumförderung interessant. Der Wohnungsbau befindet sich insbesondere in den Ballungsgebieten in einer ständigen Flächenkonkurrenz zur Freiraum- Verkehrs- und Gewerbeflächenplanung. Ein Lösungsansatz zur besseren Abwägung der jeweiligen Belange könnte die Verknüpfung von Wohnungs- und Städtebau mit ihren jeweils eigenen Förderlogiken sein.

Dies geht auch mit einer klaren Forderung einer gemeinsamen Verantwortung von Bund, Ländern und Kommunen einher. So soll sich der Bund auch weiterhin auf hohem

Niveau finanziell an der Wohnraumförderung engagieren, Länder und Kommunen müssen dann Städtebauförderung und Wohnraumförderung örtlich zusammenführen. Als Grundlage schlägt das ILS vor, die Aufstellung und Zusammenführung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten und Wohnraumversorgungskonzepten zum Fördergegenstand zu machen.

Die Idee ist insgesamt nicht ganz neu, gerade in Zeiten sich zunehmend anspannender Wohnungsmärkte in den Verdichtungsräumen, aber sicherlich wieder eine Überlegung wert. ON

■ Das komplette Thesenpapier ist auf der Homepage des ILS NRW www.ils-forschung.de zu finden.

Anzeige



vermieten / verkaufen / verwalten ✓



Büro + Außendienst ✓



soziales Management ✓



Energie + Umwelt ✓

Checkliste für dein Studium an der EBZ Business School

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

>> jetzt einschreiben www.ebz-business-school.de



Wohnen im Alter ✓

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








EBZ Business School
 University of Applied Sciences

„Vernetzt euch, redet miteinander“

ENERGIEFORUM WEST 2018 >> So lautete der Appell von Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ, zu Beginn des Energieforums West 2018 in der Philharmonie Essen. Zum inzwischen vierten Mal trafen sich Experten aus Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Energieerzeuger und Industrie zum branchenübergreifenden Austausch. Als dominante Themen stellten sich schnell E-Mobilität, Mieterstrom und Energieerzeugung im Quartier heraus. Alle waren sich einig, dass es besonders bei diesen Themen interdisziplinärer Kooperationen bedarf.

Drei Podiumsdiskussionen, zwölf Mitveranstalter, 19 Workshops mit einer Vielzahl von Praxisbeispielen an zwei Veranstaltungstagen – beim diesjährigen Energieforum West stand erneut der branchenübergreifende Austausch im Vordergrund. „Die Entwicklungen schreiten mit großer Geschwindigkeit voran, sie bieten Gesprächsstoff, neue Erkenntnisse, aber auch Anforderungen. Unser Dialog soll zu neuen Ideen beitragen und Innovationen vorantreiben“, so Klaus Leuchtmann im Rahmen seiner Eröffnungsrede. Für die Zeit der aktuellen politischen Findungsphase auf Bundesebene appellierte Leuchtmann an die Wohnungswirtschaft, Rahmenbedingungen und Inhalte zu gestalten und wichtige Themen der Branche auf der politischen Agenda zu platzieren.

„Die Wohnungswirtschaft hat bereits viele Maßnahmen umgesetzt. Wir nehmen auch weiterhin die Herausforderung Energie-wende an und sind ein verlässlicher Partner bei der Umsetzung gesellschaftlicher Themen“, verdeutlichte auch Ulrich Bimberg, Verbandspräsident des VdW Rheinland Westfalen, das Selbstverständnis der Wohnungswirtschaft zu Beginn des ersten Veranstaltungstages.



Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ



Ulrich Bimberg, Verbandspräsident des VdW Rheinland Westfalen

Energieforum West

Eine Veranstaltung von EBZ, VdW Rheinland Westfalen und EUMB Poeschk

Foto: EBZ

Und so nutzten am 15. und 16. Januar 2018 zahlreiche Referenten, Praktiker und Teilnehmer aus Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bauzulieferindustrie, Energiewirtschaft sowie Wissenschaft, die Möglichkeit, um miteinander in den Dialog zu treten. Insgesamt waren 500 Teilnehmer vor Ort.

In Vorträgen und Gesprächsrunden wurde eine große Spanne energetischer Themen wie E-Mobilität, Smart Cities, Effizienz-Analysen sowie Zähler- und Anlagen-Monitoring, Energieerzeugung im Quartier, aber auch die Einflüsse der Digitalisierung und politische Entwicklungen beleuchtet.



Im Rahmen der EBZ Energiekonferenz deckte Prof. Dr.-Ing. Norbert Raschper, Professor für technisches Immobilienmanagement der EBZ Business School, ein Defizit auf. Es herrsche zu wenig Verständnis über die Prozesse und Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft. Gleichzeitig durchdringe die Branche die Sektorenkopplung aus Wärme, Strom und Mobilität noch nicht ausreichend. Die Wohnungswirtschaft müsse sich stärker mit den Themen beschäftigen und auch externes Wissen für eigene Konzepte nutzen. Der Experte riet dazu, dringend gemeinsame Konzepte zu erarbeiten und sich bei der engeren Zusammenarbeit auf Augenhöhe zu begegnen.

Konsens herrschte darüber, dass die Komplexität im Gebäudebetrieb kaum noch beherrschbar ist. Immer mehr ist das Gelingen der Energiewende auch eine Frage der notwendigen Kompetenzen, damit die neuesten Technologien auch die versprochenen Effizienzsteigerungen erreichen können. Auch eine bessere Vernetzung von Ausbildung und Studium sowie innovativen Praxisprojekten ist dafür notwendig.

Um auf die Bedeutung von qualifizierten Fachkräften aufmerksam zu machen, wurde Florian Steinlechner, freier Architekt und Absolvent des Masterstudiengangs Projektentwicklung der EBZ Business School, geehrt. Er untersuchte in seiner Abschlussarbeit den Einsatz von Smart Home Technologie zur Steigerung der Energieeffizienz in Gebäuden. „Der Absolvent hat sich sehr engagiert mit einem für ihn bis dato fachfremden Thema beschäftigt. Er hat die Anforderungen und Probleme der Datenübertragung der Smart Home Technologie herausgear-



„Innovationshemmnisse, Erwartungen, Herausforderungen zur Energiewende“: Norbert Neuhaus (EnergieServicePlus GmbH), Jörn-Erik Mantz (innogy SE), Lisann Rommerskirchen (ATHION GmbH) und Stefan Weber (Bosch Thermotechnik Buderus) stellten sich den Fragen von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus.

beitet, aber auch das Nutzerverhalten als Einflussfaktoren auf den Energieverbrauch untersucht und in Relation zur Beeinflussbarkeit durch Smart Home gebracht“, so Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ. „Die Energiewende bedarf Neugier, Innovationsgeist und interdisziplinäres Denken und Handeln – eben diese Eigenschaften bringt Herr Steinlechner mit sich.“

Zu den Mitveranstaltern des Energieforums West 2018 zählten Architektenkammer NRW, Baugewerbliche Verbände, Bosch Buderus Deutschland, EBZ und EBZ Business School, DDIV – Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumverordnungs e. V., Ingenieurkammer Bau NRW, innogy SE, KlimaExpo.NRW, NRW.Bank und Verbraucherzentrale NRW.

Unterstützt wurde der zweitägige Kongress vom Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes



Architekt Florian Steinlechner (3.v.l.) erhielt eine Auszeichnung für seine Abschlussarbeit zum Thema „Smart Home“ im EBZ-Studien-gang Projektentwicklung.

Nordrhein-Westfalen, vom Deutschen Städtetag sowie vom Städte- und Gemeindebund NRW.

Im nächsten Jahr müssen sich die Besucher auf einen Ortswechsel einstellen. Das Energieforum West 2019 wird in den neu errichteten Räumlichkeiten des EBZ, Springorumallee 20 in Bochum stattfinden. EBZ/KS



Im Abschlussplenum diskutierten Burkhard Drescher (Innovation City Management GmbH), Silke Gottschalk (Deutscher Mieterbund NRW e. V.), MdL Fabian Schruppf (CDU), MdL Stephen Paul (FDP), Katrin Stamm (VdW Rheinland Westfalen) und Josef Tumbrinck (NABU NRW) unter Moderation von Andrea Arcais zum Thema: „Energie- und Wärmewende: Der Klimadiskurs NRW als Ermöglicher“ (v. l.).



Auch für den VdW Rheinland Westfalen ist das Energieforum West ein wichtiger Termin im Jahreskalender.

Erster Entwurf des Baurechtsmodernisierungsgesetzes (BauModG NRW)

NOVELLIERUNG DER LANDESBBAUORDNUNG (BAUO NRW) >> Die neue Landesregierung kündigte schon früh an, die Landesbauordnung (BauO NRW) erneut zu novellieren. Ziel sei es, das Baurecht zu vereinfachen, die Baukosten zu senken, Genehmigungsverfahren zu vereinfachen und Potenziale zur innerstädtischen Nachverdichtung besser nutzen zu können. Es soll ein gutes Klima für den Neubau geschaffen werden, um dem Bedarf an Wohnraum gerecht werden zu können.

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2017 übersandte das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) nun den Entwurf des Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetzes (BauModG NRW). Der Verband hat am 19. Januar 2018 eine Stellungnahme abgegeben.

An vielen Stellen ist das Ministerium den Anregungen des Verbandes aus der Vergangenheit gefolgt:

- Der Entwurf orientiert sich in weiten Teilen an der Musterbauordnung (beispielsweise die verringerten Abstandsflächen in § 6 BauModG).
- Im Entwurf ist die starre, bedarfsunabhängige R-Quote abgeschafft.
- Es besteht die Bereitschaft, die DIN 18040 zur Konkretisierung der „Barrierefreiheit“ einzuführen.
- Der Vermieter soll die Möglichkeit haben, die Wartung der Rauchwarnmelder selbst zu übernehmen (§ 48 Abs. 4 BauModG).

Doch obwohl im Entwurf des BauModG schon viele Anregungen des Verbandes umgesetzt sind, sollten insbesondere die Regelungen zu den Stellplätzen, der Barrierefreiheit und der Typengenehmigung nachgebessert werden. Der Verband verwies in der Stellungnahme vom 19. Januar 2018 daher unter anderem auf die nachstehenden Punkte:

Das BauModG geht betreffend die Stellplätze (§ 49 BauO NRW) noch immer nicht den „Hamburger Weg“. Stattdessen soll nach den Regelungen des Entwurfs die notwendige Anzahl an Stellplätzen in einer Rechtsverordnung des Ministeriums festgesetzt werden. Zusätzlich haben die Gemeinden die

Möglichkeit, Stellplatzsatzungen zu erlassen oder die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Einzelfall festzusetzen. Hier wird es darauf ankommen, die Stellplatzanforderungen so gering wie möglich festzusetzen und wesentliche Einflussfaktoren auf die Stellplatzanzahl als bindende Grundlage zur Entwicklung einer angemessenen örtlichen Stellplatzsatzung in der Rechtsverordnung des Ministeriums festzusetzen. Das Ziel sollte es sein, bei vergleichbaren Städten/Gemeinden auch vergleichbare Stellplatzanforderungen festzusetzen, um besonders für über kommunale Grenzen agierende Wohnungs- und Immobilienunternehmen eine Einheitlichkeit für eine bessere Handhabbarkeit und Planungssicherheit zu schaffen.

Gemäß § 50 Abs. 1 Satz 1 müssen Wohnungen in Wohngebäuden barrierefrei sein. Zur Definition von Mindeststandards über das barrierefreie Bauen soll die DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen) als Technische Baubestimmung in Nordrhein-Westfalen eingeführt werden (vergleiche hierzu die Begründung zum BauModG unter § 50). Es ist positiv zu bewerten, dass erstmals eine landesweit einheitliche Definition der geforderten Mindeststandards zum barrierefreien Bauen durch Einführung der DIN 18040-2 als Technische Baubestimmung eingeführt werden soll. Zur Begrenzung einer weiteren Baukostensteigerung sollte die DIN 18040-2 im Detail jedoch einer kritischen Durchsicht unterzogen und geprüft werden, inwieweit die einzelnen Vorschriften umfassend übernommen werden sollen.

Die Typengenehmigung (§ 65) ist ein sehr wichtiges Instrument zur Realisierung der angestrebten Baukostenreduzierung. Es besteht ein erheblicher Bedarf für dieses Instrument, da durch die serielle Fertigung von Bauteilen beziehungsweise -modulen eine erhebliche Kosteneinsparung bei der Schaf-



fung von Wohnraum zu realisieren ist. Zur besseren Handhabbarkeit der Vorschriften sollte der Prüfumfang präzisiert werden, indem klargestellt wird, dass standortbezogene Vorschriften nicht geprüft werden. Außerdem sollte die Vorschrift zur Erhöhung der Flexibilität dahingehend angepasst werden, dass auch geringfügige Modifikationen der Bauteile noch von der Typengenehmigung umfasst sind, soweit der Rahmen der erteilten Typengenehmigung nicht verlassen wird.

Nun muss das MHKBG NRW die eingegangenen Stellungnahmen bearbeiten und gegebenenfalls in den Referentenentwurf einarbeiten. Dieser Entwurf geht dann zunächst zum Beschluss ins Kabinett und anschließend ins Landtagsplenum. Das Plenum in der 9. Kalenderwoche gilt dabei als wahrscheinlich. In diesem wird der Entwurf in den zuständigen Bauausschuss überwiesen, welcher am 16. März (Bedarftermin) oder am 20. April tagt und mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine Ausschussanhörung beschließen wird, welche unter Wahrung der Frist am 4. Mai oder am 8. Juni stattfinden könnte. Wahrscheinlicher ist allerdings die frühere Variante, da das Gesetz im Plenum in der 28. Kalenderwoche in 2. Lesung beschlossen werden soll.

Die BauO NRW soll noch vor der Sommerpause 2018 beschlossen werden. EA

MODERNISIERUNG IM BESTAND

Ministerin Ina Scharrenbach besucht Projekte im Ruhrgebiet

„In der Öffentlichkeit wird viel über Wohnungsneubau diskutiert und das ist auch ohne Zweifel wichtig. Klar muss aber auch sein, dass ein großer Teil der heutigen Wohnungsbestände in den 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahren erbaut wurde. Wenn das Wohnungsangebot zeitgemäß bleiben soll, dann muss es die Möglichkeit geben, diese Bestände in einem sinnvollen Rahmen zu modernisieren.“ Diesem Ruf von Jürgen Steinmetz, Vorstand der Mülheimer Genossenschaft MWB, folgte NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach am 6. Dezember und besichtigte mit Fördermitteln des Landes realisierte Bestandsmodernisierungen in Mülheim und Recklinghausen.

Erste Station der Reise war die Mülheimer Lerchenstraße. Für gut 8,8 Millionen Euro ertüchtigt die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) dort 105 ihrer Wohnungen in vier Gebäuden. Die Mülheimer Wohnungsbau eG modernisiert laufend ihre Bestände und folgt dabei einer langfristigen Planung mit zwei Zielen: Verbesserung des Wohnkomforts und Gewährleistung von bezahlbaren Mieten. Dafür hat die MWB an der Lerchenstraße genau abgewogen, welche Verbesserungen den Bewohnern der Gebäude am meisten nützen. Die asbesthaltige Vorhangfassade wird durch ein modernes Wärmedämmverbundsystem ersetzt, Nachtspeicherheizungen werden entfernt und die Gebäude erhalten einen Anschluss an das Nahwärmenetz des städtischen Energieversorgers medl GmbH. Die Gebäudeeingänge werden neu, barrierefrei und ohne Angsträume gestaltet. Die Ge-

nossenschaft hat dafür einen Mix aus Förderprogrammen des Landes und der NRW.BANK genutzt, die jedoch vor allem aufgrund gestiegener Baukosten nicht ausreichen, um die Maßnahme kostenneutral zu verwirklichen. Damit die derzeitige Kaltmiete an der Lerchenstraße in Höhe von 5,20 Euro je Quadratmeter für alle Bestandsmieter bestehen bleibt, setzt die MWB erwirtschaftete Mittel aus anderen Unternehmensbereichen ein. Wer neu einzieht, zahlt künftig eine Miete von rund 6,20 Euro je Quadratmeter.

Weiter ging es am Nachmittag des Nikolaustages nach Recklinghausen, wo die Wohnungsgesellschaft Recklinghausen mbH ihr Projekt an der Ruhrstraße präsentierte. 56 öffentlich geförderte Wohnungen schafft das Unternehmen in Mehrfamilienhäusern, die aus den 1950er- und 1980er-Jahren stammen. Zu den Maßnahmen gehört unter anderem der Austausch der Nachtspeicherheizungen, die Komplettsanierung der Bäder unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit, die Dämmung von Fassaden, Dach- und Kellerdecken, notwendige Grundrissveränderungen und die Neugestaltung der Außenanlagen. Der Umbau erreicht KfW 70-Standard. Über 75 Prozent der Gesamtinvestitionskosten werden durch Fördermittel des Landes bestritten, vor allem aus Programmen zum altengerechten Wohnen und der energetischen Sanierung.

Zum Abschluss der halbtägigen Bereisung würdigte die Ministerin das Engagement der Unternehmen und sicherte Unterstützung



56 öffentlich geförderte Wohnungen schafft die Wohnungsgesellschaft Recklinghausen an der Ruhrstraße.

zu: „Wir werden in Nordrhein-Westfalen ein Klima für Neubau schaffen. Ziel ist es, die Attraktivität von Investitionen in bezahlbares Wohnen wieder zu erhöhen. Förderprogramme müssen leichter abrufbar sein, und wir wollen – gerade auch bei energetischen Sanierungen – weniger Bürokratie und stattdessen Regelungen, die praktikabel sind und schneller zu mehr Wohnqualität führen.“

KS/MWB



NRW-Ministerin Ina Scharrenbach mit dem Mülheimer Oberbürgermeister Ulrich Scholten, dem MWB-Vorstandsvorsitzenden Frank Esser, MWB-Aufsichtsratschef Theodor Damann, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und MWB-Vorstand Jürgen Steinmetz (alle Herren v. l.) vor dem öffentlich geförderten Gebäude Lerchenstraße 1.



Die Mülheimer Wohnungsbau eG stellte ihr Modernisierungsprojekt an der Lerchenstraße vor.

POSITIONSBESTIMMUNG FÜR 2018

Politischer Jahresauftakt in NRW

Traditionell nutzten die Parteien den Jahresbeginn für ihre politischen Auftaktveranstaltungen. Die CDU hatte ins Museum Kunstpalast in Düsseldorf eingeladen, Landesverband und Landtagsfraktion der Freien Demokraten (FDP) wählten das Maritim Hotel im Norden der Landeshauptstadt als Veranstaltungsort. Bündnis 90/Die Grünen trafen sich zur Landesdelegiertenkonferenz (LDK) in der Stadthalle Kamen.

Eine Halbjahresbilanz nach sechs Monaten Regierungsverantwortung in NRW zog die CDU NRW und richtet gleichzeitig den Blick auf die politische Agenda für 2018. Neben NRW-Ministerpräsident Armin Laschet war auch die NRW-Ministerriege der CDU gut vertreten. Ina Scharrenbach, Hausspitze des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, kam in Begleitung von Staatssekretär Dr. Jan Heinisch. Herbert Reul repräsentierte das NRW-Innenministerium.

Die FDP in NRW konnte sich über mangelnden Zulauf nicht beklagen: Über 1.500 Gäste folgten der Einladung ins Düsseldorfer Maritim Hotel. Partei und Fraktion des Landes hatten für prominente Redner gesorgt: Es sprachen unter anderem der Vorsitzende der FDP NRW und der stellvertretende Ministerpräsident, Dr. Joachim Stamp, sowie



Der Neujahrsempfang war der CDU NRW einen eigenen Twitter-Hashtag wert.



Gute Zusammenarbeit unter anderem bei der Aktionswoche „Riegel vor!“: NRW-Innenminister Herbert Reul (l.)

der Bundesvorsitzende der FDP und Vorsitzende der FDP-Bundestagsfraktion, Christian Lindner. Im Mittelpunkt der Wortbeiträge standen die Themen Einwanderung, Bildung, innere Sicherheit und Europapolitik – auch mit Blick auf die derzeit stattfindenden Gespräche zwischen CDU und SPD auf Bundesebene. Die Redner ließen



Ministerin Ina Scharrenbach und Staatssekretär Dr. Jan Heinisch



Warb in seiner Rede für die Große Koalition: NRW-Ministerpräsident Armin Laschet (l.)

ebenfalls die Jamaika-Sondierungen noch einmal Revue passieren. Im weiteren Verlauf der Veranstaltung kamen auch die beiden NRW-Minister der FDP Yvonne Gebauer und Prof. Dr. Andreas Pinkwart, der Vorsitzende der FDP-Fraktion im NRW-Landtag Christof Rasche sowie ihr Parlamentarischer Geschäftsführer Henning Höne, die stellvertretende Vorsitzende der FDP NRW Angela Freimuth und der Generalsekretär Johannes Vogel zu Wort.

Doch nicht nur die NRW-Regierungsparteien suchten das Gespräch. Bündnis 90/Die Grünen kamen zu einer Landesdelegiertenkonferenz (LDK) in der Stadthalle Kamen zusammen. Neben der Aufarbeitung der politischen Lage stand vor allem die Nachwahl eines Landesvorsitzenden im Mittelpunkt. Diese war nötig geworden, da der bisherige Vorsitzende Sven Lehmann im September über die Landesliste in den Bundestag eingezogen war. Er wurde mit einer Laudatio von Claudia Roth verabschiedet. Neuer Landesvorsitzender bis zu den Neuwahlen im Rahmen der LDK im Juni ist Felix Banaszak aus Duisburg. Zudem wurden Bärbel Höhn und Sylvia Löhrmann nach dem Ausscheiden aus ihren Ämtern verabschiedet.

KS/ON



Auf Landesebene blickt die FDP engagiert in die Zukunft.



Manfred Todtenhausen, MdB und Vorstand des Wuppertaler Spar- und Bauvereins eG



MdB Roman Müller-Böhm, derzeit mit 25 Jahren jüngster Bundestagsabgeordneter

AUSSTELLUNGSERÖFFNUNG AM 31. JANUAR 2018 IM UNESCO-WELTERBE ZOLLVEREIN IN ESSEN

Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar.

Seit Februar 2018 präsentiert das Museum für Architektur und Ingenieurkunst Nordrhein-Westfalen (M:AI NRW) im UNESCO-Welterbe Zollverein in Essen die Ausstellung „Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar.“ Nachdem die Ausstellung zum Auftakt 2016 zunächst auf dem Kölner Clouth-Gelände sowie zuletzt von Ende März bis Anfang April 2017 im nordrhein-westfälischen Landtag zu sehen war, hat das M:AI NRW die Präsentation aktualisiert und erweitert.

Grund für die Neuauflage ist die unvermindert anhaltende Debatte um bezahlbaren Wohnraum. Viele Aspekte, die im Wohnungsbau derzeit diskutiert werden – Wohnkonzepte, Baustandards, rechtliche Rahmenbedingungen – werden in der Ausstellung „Alle wollen wohnen“ anschaulich gezeigt. Einer der zentralen Punkte des Wohnungsbaus ist das Thema: die Mobilisierung von Bauland, das mittlerweile ein rares Gut ist.

„Wir werden in den kommenden Jahren ein Klima für Neubau in Nordrhein-Westfalen schaffen. Die Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen ist dazu eine wichtige Initiative“, sagt Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW). „Brachliegende oder un-



Bereits im April 2017 wurde ein Teil der Ausstellung im nordrhein-westfälischen Landtag gezeigt.

tergenutzte Standorte im Innenbereich, die als Bauland für Wohnen oder Gewerbe aktiviert werden, helfen an der richtigen Stelle gegen die Baulandknappheit und sorgen für städtebauliche Verbesserungen. Bauland zu aktivieren bedeutet, Heimat zu schaffen.“

Neben dem Baulandaspekt richtet die Ausstellung auch den Blick auf Themen wie Baustandards oder Förderkriterien. Auch die

Rolle der Bauherren wird behandelt, dazu zählen kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften ebenso wie private Bauherren.

Die Ausstellung wird gefördert durch das MHKBG NRW, die NRW.BANK, die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen sowie vom VdW Rheinland Westfalen. Ausstellungspartner vor Ort ist die Stiftung Zollverein. 



DIE AUSSTELLUNG IM ÜBERBLICK

Ausstellung „Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar“

- **Laufzeit:** 1. Februar bis 4. März 2018
- **Öffnungszeiten:** Montag bis Sonntag von 10.00 bis 18.00 Uhr, Eintritt frei
- **Ort:** UNESCO-Welterbe Zollverein, Gelsenkirchener Straße 181, 45309 Essen, Schacht XII, Halle 5
- **Öffentliche Führungen:**
 - Samstag, 17. Februar 2018, 14.00 Uhr
 - Samstag, 24. Februar 2018, 14.00 Uhr
 - sowie nach Vereinbarung
 - Anmeldung jeweils unter info@mai-nrw.de



Katalog zur Ausstellung

Zur Ausstellung ist die umfangreiche begleitende Publikation „Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar“ 2017 im Jovis Verlag erschienen.

Der Katalog (ISBN 978-3-86859-474-4) ist im Rahmen der Ausstellung erhältlich für den Sonderpreis von 29 Euro über das M:AI NRW (info@mai.nrw.de) oder direkt in der Ausstellung.

Weitere Informationen unter <http://mai-nrw.de/wohnen/>

KOOPERATIONSVERANSTALTUNG MIT NRW.BANK AM 22. FEBRUAR 2018 AUF ZOLLVEREIN

Das Ende des Steinkohlebergbaus im Europäischen Kulturerbejahr 2018

„Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar.“. Das Thema der gleichnamigen Ausstellung hat nicht nur angesichts der anhaltenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum Konjunktur, sondern auch vor dem Hintergrund von gleich zwei bedeutsamen Großereignissen im Jahr 2018. Während auf der einen Seite das „European Cultural Heritage Year“ (kurz ECHY) der europäischen Kommission gefeiert wird, findet auf der anderen eine historische Ära ihr Ende: Der Steinkohlebergbau.

Der Steinkohlebergbau hinterlässt ein siedlungskulturelles Erbe

Auch wenn im Dezember zum letzten Mal in Bottrop und Ibbenbüren Kohle zutage gefördert wird, so hinterlässt der Bergbau ein Erbe, das insbesondere das Ruhrgebiet über Jahrhunderte geprägt hat. Die gesamte Region einschließlich aller städtischen Ressourcen, Verkehrswege und Infrastrukturen sowie großer Teile ihrer Bevölkerung waren nicht nur von diesen Industrien abhängig und bestimmt; letztlich ist ein großer Teil des Ruhrgebiets, wie wir es heute kennen, für den beziehungsweise wegen des Bergbaus geschaffen worden. Das Revier zwischen Kamp-Lintfort und Hamm ist im wahrsten Sinne „auf Kohle gebaut“.

Das gilt nicht nur für die Industrieanlagen selbst, die noch heute an vielen Stellen als Industriedenkmäler und Landmarken erhalten sind. Das gilt auch für große Teile der Städte und des urbanen Wohnungs- und Siedlungsbestands. Nicht zuletzt durch die Einheit von Industrie und Wohnungsbau (im Werkswohnungsbau) entstanden hervorragende Beispiele für zeitgenössische städtebauliche und architektonische Wohnlösungen.

Der Bergbau war (und ist?) ein gutes Stück Heimat für die Menschen im Revier!

Mit dem Ausstieg aus dem Steinkohlebergbau und dem damit einhergehenden Verlust der industriellen Identität des Ruhrgebietes fand eine wirtschaftliche und kulturelle Aushöhlung dieser einmaligen Region statt, die noch nicht überwunden scheint – und zudem durch andere Transformationsprozesse wie dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel sowie den Klimawandel überlagert wird. Trotz zahlreicher gelungener Beispiele für die wirtschaftliche Transformation in vielen Ruhrgebietsstätten finden sich in der Region nach wie vor Quartiere, in denen sich die Herausforderungen des Wandels manifestieren. Manche von ihnen gelten mitunter als „benachteiligt“ und „benachteiligend“, werden als „überforderte Nachbarschaften“ bezeichnet und stehen zum Teil seit Jahrzehnten im Fokus verschiedener öffentlicher Förderprogramme wie die Bund-Länder-Programme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau“ oder die Wohnraumförderung NRW.

Was aber sind die konkreten stadtentwicklungs- und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Herausforderungen in Quartieren, die nicht nur vom wirtschaftlichen Strukturwandel, sondern ebenso vom demografischen Wandel, Klimawandel sowie gesellschaftlichen Wandel betroffen sind?

Und wie kann es nach dem Ende des Steinkohlebergbaus gelingen, den Wandel dieser Quartiere fortzuführen und erfolgreich zu gestalten?

Herausforderungen des Wandels nach dem Kohleaus zur Diskussion am 22. Februar

Diese zentralen Fragen haben NRW.BANK und VdW Rheinland Westfalen zum Anlass genommen, eine gemeinsame Veranstaltung am Rande der Ausstellung „Alle wollen wohnen“ auf Zollverein am 22. Februar 2018 aufzulegen. Ziel der gemeinsamen Tagung ist es, die siedlungskulturellen Transformationsprozesse in Quartieren des Ruhrgebietes zu beleuchten, deren Geschichte eng mit dem Steinkohlebergbau verknüpft ist und die vom Wegbruch dieser Industrie besonders betroffen sind. Dabei rückt die breite Varietät „ganz normaler“ Wohnsiedlungen in den Blick, denn in der Masse ist das die Heimat der Menschen und dort spielt sich der Wandel ab.

Quartiersentwicklung im Ruhrgebiet – Das Erbe wahren und den Wandel gestalten!

Durch Dietrich Suhlrie (Vorstandsmitglied NRW.BANK), Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland-Westfalen), Martin Tönnies (Bereichsleiter Planung, Regionalverband Ruhr, RVR) und Joachim Boll (startklar.projekt.kommunikation) werden nicht nur die aktuellen Rahmenbedingungen und Herausforderungen zur postmontanen Quartiersentwicklung diskutiert, sondern auch gelungene Beispiele der Transformation von VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften – unter anderem aus Gelsenkirchen und Essen – vorgestellt. Das MHKGB NRW und die NRW.BANK präsentieren darüber hinaus aktuelle Förderinstrumente.

Ziel ist es, eine für Politik, öffentliche Hand und Wohnungswirtschaft nachvollziehbare sowie gemeinsame Grundlage für nachhaltig orientierte Investitionen in die Quartiere sowie den dazugehörigen wohnungswirtschaftlichen Siedlungsbestand zu diskutieren. SG

- Weitere Informationen zur Veranstaltung werden in Kürze veröffentlicht.
Anspruchspartnerin im Verband:
Svenja Grzesiok
Tel.: 0211 16998-84
E-Mail: s.grzesiok@vdw-rw.de

Wohnen auf Kohle
Zukunftsperspektiven für BergbauQuartiere

22. Februar 2018, 9.30 Uhr bis 14.30 Uhr
im Anschluss: Führung durch die M:AI-Ausstellung
„Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar.“

UNESCO-Welterbe Zollverein
Gelsenkirchener Straße 181
45309 Essen
Schacht XII, Halle 5

NRW.BANK ZEICHNET STUDIERENDE BEIM NRW.SYMPOSIUM 2017 AUS

Wachstum von Stadt und Umland in Kooperation: Flüchtige Affäre oder neue Liebe?



Fotos: NRW.BANK/Schmidt-Domine

Flüchtige Affäre oder neue Liebe? Am Ende mussten sich alle Anwesenden entscheiden.

Das NRW.Symposium der NRW.BANK 2017 hat am 30. November unter der Fragestellung „Wachstum von Stadt und Umland in Kooperation: Flüchtige Affäre oder neue Liebe?“ stattgefunden. Kommunale Spitzenvertreter, Fachleute aus Stadtplanung und Architektur, Vertreter der Immobilienwirtschaft und aus der Politik diskutierten auf der Veranstaltung die Chancen interkommunaler Kooperationen bei der Entwicklung neuer Quartiere. Derartige Kooperationen sind ein möglicher Lösungsansatz, um den dringend benötigten Wohnraum in Nordrhein-Westfalen zu schaffen, was auch NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW) in ihrer Eröffnungsrede bestätigte.

Sie machte deutlich, dass die räumliche Nachverdichtung von Stadtquartieren sowie die Nutzung bestehender Baulandreserven zwar wichtige Bausteine zur Schaffung neuen und vor allem bezahlbaren Wohnraums seien, aber als alleinige Antworten auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum nicht mehr ausreichen. Sie lobte daher das En-

gagement aller Beteiligten am NRW.BANK.Studierendenwettbewerb „Wachstum in Kooperation – Neue Wohnraumangebote in der Region“, dessen Preisträger während des Symposiums ausgezeichnet wurden. Die Zusammenarbeit von Hochschulen mit Planern aus der Praxis im Rahmen von Forschung und Lehre sei maßgeblich, um neue Ideen für die Stadt- und Regionalplanung zu entwickeln und zudem die Ausbildung von Nachwuchskräften zu fördern.

Studierende der Fachrichtungen Architektur, Städtebau oder Landschaftsplanung hatten im Rahmen des NRW.BANK.Studierendenwettbewerbs „Wachstum in Kooperation – Neue Wohnraumangebote in der Region“ Konzepte für zukunftsweisende Quartiere im Umfeld von Großstädten ausgearbeitet. Bearbeitet wurden sechs Flächen in den Wachstumsregionen Düsseldorf, Münster und Bielefeld.

Von der hohen Qualität der Wettbewerbsbeiträge konnten sich die Besucher des Symposiums überzeugen. Die vorgestellten Konzepte für neue Quartiere vereinen Angebote für



NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach eröffnet das NRW.Symposium 2017.



Die Wettbewerbsbeiträge der Studierenden wurden in einer Ausstellung präsentiert und ausgiebig mit dem Fachpublikum diskutiert.

Wohnen, Arbeiten, Mobilität und Freiraum und wurden in einer begleitenden Ausstellung dem Publikum präsentiert. „Die Arbeiten der Studierenden zeigen, wie die unterschiedlichen Anforderungen an Wohnraum von Kernstadt und Nachbarkommune im Hinblick auf eine nachhaltige Quartiersentwicklung vereint werden können“, sagte Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstands der NRW.BANK. „Sie liefern wertvolle Impulse für die weitere fachliche Diskussion“, so Suhlrie.

Ob es sich bei dem Wachstum von Stadt und Umland lediglich um eine flüchtige Affäre oder neue Liebe handelt, sollten alle Teilnehmer des Symposiums am Ende der Veranstaltung beantworten. Hier zeigte sich, was sich bereits in den Diskussionen der Experten andeutete: Es handelt sich hier vielmehr um eine „neue Liebe“, denn die Basis einer erfolgreichen Stadt-Umland-Kooperation sind Langfristigkeit und Konstanz. SG

■ Weitere Informationen zu den Preisträgern und den Wettbewerbsflächen unter: www.nrwbank.de/studierendenwettbewerb

AKTUELLER STAND DER WOHNRAUMFÖRDERUNG IN NRW

Gutachten zur Gebietskulisse der Wohnraumförderung vorgestellt

Mit der Veröffentlichung der Eckpunkte für die Wohnraumförderung und der Ergebnisse des Gutachtens zur Optimierung der Gebietskulissen für die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen wurden zwei wichtige Grundlagen für die kommende Förderperiode kommuniziert.

Bereits Ende November hat die Landesregierung in Form des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung die ersten Eckwerte für das kommende Wohnraumförderprogramm veröffentlicht. Das kommende Programm wird wieder mehrjährig sein und die Jahre 2018 bis 2022 umfassen. Das ist insbesondere für die Planungssicherheit erfreulich. Das durch die Flüchtlingssituation hohe Programmvolumen der Jahre 2016 und 2017 (1,1 Milliarden Euro) wurde wieder auf das ursprüngliche Volumen von 800 Millionen Euro pro Jahr gesenkt. Das liegt auch am Rückgang der Kompensationszahlungen des Bundes, die zuletzt bei 296 Millionen Euro lagen. Diese Mittel werden jedoch nur noch bis einschließlich 2019 gezahlt. Eine gute Nachricht ist, dass das Land die Bundesmittel zukünftig aus dem Landeshaushalt kompensieren will und das Instrument der Tilgungszuschüsse auch zukünftig weiterbestehen soll.

Natürlich wird es zukünftig auch zu Umschichtungen in den einzelnen Förderschwerpunkten kommen. Der Baustein Mietwohnungsbau wird zunächst auf 520 Millionen Euro sinken (vorher 700 Millionen Euro), die Modernisierung im Bestand auf 80 Millionen Euro (vorher 150 Millionen Euro) und die Quartiersmaßnahmen auf 70 Millionen Euro (bisher 120 Millionen Euro). Die Eigentumsförderung und der Studentische Wohnungsbau bleiben zunächst auf gewohntem Niveau (80 Millionen Euro beziehungsweise 50 Millionen Euro).

Die Wohnraumförderbedingungen werden dazu angepasst. Die Fördermieten steigen, insbesondere in den beiden unteren Mietniveaus, und auch die Förderpauschalen werden angehoben.



Zudem wird ein neues Zusatzdarlehen für rollstuhlgerechte Wohnungen eingeführt, auf das ein Tilgungsnachlass von bis zu 50 Prozent gewährt wird.

Auch im Bereich der investiven Bestandsförderung hat sich einiges getan. Die bisherigen Förderbausteine wurden zusammengefasst und vereinheitlicht. Im neuen Programm werden 100 Prozent der Kosten gefördert, darunter auch Instandhaltungsmaßnahmen. Die Darlehensobergrenze beträgt 100.000 Euro/Wohnung und mit einer Belegungsbindung von 20 oder 25 Jahren. Der Tilgungsnachlass beträgt 20 Prozent.

Die Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü) und Spezialförderungen wie die Förderung selbstgenutzter Denkmäler oder die Förderung von Pflegewohnheimplätzen sowie der baulichen Anpassung von bestehenden vollstationären Pflegeeinrichtungen entfallen zukünftig, da sie über andere Förderwege abgedeckt sind. Auch die bindungsfreie Bestandsförderung wird mit Verweis auf die Angebote der KfW eingestellt.

Auch das Gutachten zur Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen wurde vorgestellt. Das Gutachten

benennt Kosten- und Bedarfsniveaus der Mietwohnungs- und Eigentumsmärkte in NRW und bildet so eine wichtige Grundlage für die Bemessung der Mietstufen. Das Gutachten wird etwa alle drei Jahre neu erstellt. Im aktuellen Entwurf wurden die Kostenniveaus wieder auf der Ebene der Gemeinden berechnet, sodass sich insgesamt circa 60 Niveausenkungen und circa 40 Niveauehebungen ergeben werden. Die Bedarfsniveaus werden weiterhin auf der Basis von Verflechtungsräumen als Wohnungsmarktregionen ermittelt.

ON



VERANSTALTUNGS- ANKÜNDIGUNG

Zu den neuen Wohnraumförderbedingungen wird der VdW Rheinland Westfalen auch im Jahr 2018 wieder eine Info-Veranstaltung durchführen.

Die Veranstaltung wird in Kooperation mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung **am Dienstag, 27. Februar 2018 von 10.00 bis 13.00 Uhr in der Mehrzweckhalle des EBZ in Bochum** stattfinden. Eine Anmeldemöglichkeit befindet sich auf der Website des Verbandes.

EXKURSION FÜR ANGEHENDE IMMOBILIENKAUFLEUTE

Azubis entdecken Wohnungswirtschaft in Bielefeld



Foto: Baugenossenschaft Freie Scholle eG

Um am Immobilienmarkt erfolgreich bestehen zu können, müssen sich Wohnungsunternehmen ständig den Anforderungen des Marktes anpassen. Die Wohnungsgröße, die Ausstattung und die Lage der Objekte sind Aspekte, die hierbei berücksichtigt werden müssen. Um Azubis aus NRW diese Entwicklungen näherzubringen, wurde auch in diesem Jahr eine Exkursion von angehenden Immobilienkaufleuten aus Bielefeld für die Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe (OWL) organisiert. Diesmal zog es die Auszubildenden

zur Baugenossenschaft Freie Scholle eG nach Bielefeld. Vor Ort fand eine Führung durch die Albert-Schweitzer-Straße statt.

Die Siedlung wurde zwischen 1955 und 1957 errichtet und bot den Menschen in der Wohnungsnot der 1950er-Jahre die dringend gesuchte Wohnung. In kürzester Zeit entstand ein Wohngebiet, das von den Mitgliedern durch die Übernahme von Geschäftsanteilen mitfinanziert wurde. Durch den Kauf von Anteilen deckten sie immerhin 15 Prozent der Baukosten ab.

Seit 2003 errichtet die Freie Scholle bestandsersetzende Neubauten. Ein echter Hingucker am Ende der Straße ist das Passivhaus. Der Heizenergieverbrauch des Objektes liegt bei 14 kWh/m² pro Jahr. „Das Haus leistet also gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz“, berichtet Denise Werner, Auszubildende bei der Freien Scholle, während der Führung.

Zum Abschluss besichtigten die angehenden Immobilienkaufleute die Sparrenburg, das Wahrzeichen der Stadt Bielefeld. Die Exkursion war ein voller Erfolg!

KS/Azubis

PARLAMENTARISCHER ABEND DEUTSCHER MIETERBUND NRW E. V.

VdW auf dem ersten Parlamentarischen Abend des Deutschen Mieterbundes NRW

Hoch über den Dächern von Düsseldorf fand am 29. November 2017 zum ersten Mal der Parlamentarische Abend des Deutschen Mieterbundes Nordrhein-Westfalen e. V. (DMB NRW e. V.) statt.

Unter dem Motto „Weniger Rechte, höhere Mieten?“ hatte der DMB NRW e. V. in die Panoramabar eines Düsseldorfer Hotels eingeladen, um sich gemeinsam mit Vertretern aus Politik und Wohnungswirtschaft auszutauschen. Zunächst begrüßte der Vorsitzende des DMB NRW e. V. Hans-Jochem Witzke die Anwesenden. Im Anschluss richtete der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Dr. Franz Geord Rips, sein Grußwort an die Gäste. Anschließend wurden zunächst aktuelle



Foto: VdW

Zufriedene Gesichter – der erste Parlamentarische Abend war ein Erfolg.

politische Themen im Rahmen einer Podiumsdiskussion mit den wohnungspolitischen Sprechern der Landtagsfraktionen von CDU, SPD und FDP teilweise kontrovers diskutiert.

Den Abschluss bildete ein Get-together von Politikern, Mitgliedern von Mieterschutzvereinen, Wohnungswirtschaftlern und Kooperationspartnern.

ON

BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR STUDIERENDE

Ausstellung des Deutschen Bauherrenpreises in Mainz

Ausreichender und bezahlbarer Wohnraum für Studierende ist in Universitätsstandorten in Deutschland ein Dauerthema. Potenziale und Probleme beim Wohnungsangebot speziell für Studierende in Mainz sowie qualitätsvoller, bezahlbarer Wohnraum zu tragbaren Baukosten für alle Menschen waren die bestimmenden Themen bei der Ausstellungseröffnung des Deutschen Bauherrenpreises 2015/2016 am 21. November 2017 im Zentrum Baukultur in Mainz.

Alle zwei Jahre lobt die Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten (BDA) und des Deutschen Städtetages (DST) den Doppelwettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis aus. Er hat ein Alleinstellungsmerkmal. Es handelt sich weder um einen Architektenpreis noch um einen Wohnungswirtschaftspreis. Die Beurteilungskriterien umfassen beispielsweise Städtebau, Energie, Technik und Nachbarschaft. Der Preis macht ein großes Spektrum von Wohnbauprojekten – von Großsiedlungsprojekten bis zu Einzelhäusern – der Öffentlichkeit zugänglich. Im kommenden Jahr soll beim Bauherrenpreis die bisherige Trennung in die Kategorien Neubau und Modernisierung aufgehoben werden, da sich deren Zuordnung in der Praxis nicht immer klar darstellen lässt.

Den Anlass für die Diskussion zum studentischen Wohnen in Mainz gab der prämierte Umbau einer Studierendenwohnanlage in Berlin. Diese war mit dem Deutschen Bau-



Dr. Bernd Hunger, Referatsleiter Stadtentwicklung und Wohnungsbau beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

herrenpreis 2015, dem wichtigsten Fachpreis innerhalb des deutschen Wohnungsbaus, ausgezeichnet und am Abend der Ausstellungseröffnung präsentiert worden.

Marlen Kärcher, Projekt- und Büroleiterin des Berliner Architekturbüros Die Baupiloten stellte das „Haus für urbane Gartenfreunde“ – so der Name eines der vier Wohngebäude einer modernisierten Studierendenwohnanlage – vor. In einem umfangreichen Partizipationsverfahren waren die Wohnwünsche der Studierenden gemeinsam mit den Architekten herausgearbeitet worden. Für das prämierte Beispiel wurden große Wohnküchen als Orte der Gemeinschaft und Begegnung konzipiert, die individuellen Rückzugsräume fielen hingegen eher klein aus. „Es gibt nach wie vor kleine, günstige Zimmer unter zehn Quadratmetern, ebenso Zweier- und Dreier-Appartements und Pärchen-Wohnungen“, erklärte Kärcher. Größere Fenster und Fenstertüren sowie Farbakzente an den Balkonbrüstungen werten die Fassade auf. Eine Terrasse im Erdgeschoss und mehrere kleine Treppen im Freiraum stellten den Außenbezug zum „Wohnzimmer im Grünen“ her.

Das Projekt lieferte Diskussionsmaterial für die nachfolgende moderierte Gesprächsrunde zu den Problemen und Potenzialen studentischen Wohnens in Mainz. Marianne Grosse, Baudezernentin der Stadt Mainz, beurteilte die Entwicklung des studentischen Wohnraums in den vergangenen Jahren als positiv. „Seit 2010 konnten wir mit stadtnahen Gesellschaften rund 3.000 Wohnein-

ten für Studenten schaffen“, so die Baudezernentin. Dennoch sei die Notwendigkeit, den Wohnungsmarkt grundsätzlich zu entlasten, gegeben. Sie gab aber auch zu bedenken, dass „auch für Familien die Suche nach bezahlbarem Wohnraum immer schwieriger“ werde. Studentische Wohngemeinschaften interessieren sich für oft ähnliche Mietobjekte und treten immer häufiger als zahlungsfähigere Konkurrenz auf.

Edda Kurz, Vizepräsidentin der Architektenkammer, machte deutlich, welch wichtiges Instrument Wettbewerbe im Bemühen, attraktiven, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der architektonisch und städtebaulich mit der umgebenden Bebauung harmoniert, darstellen. Dr. Bernd Hunger, Referatsleiter GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, gab aus seiner Erfahrung wieder, dass eingeladene Wettbewerbe gut laufen. Bei freien Wettbewerben gebe es mitunter die Schwierigkeit, aus sehr vielen Einsendungen die optimale Lösung herauszustellen. Hier träfen manchmal zu viele konkurrierende Interessen und Haltungen vorseiten der Bauherren und Preisrichter aufeinander. Hunger mahnte dennoch zur Vorsicht: „In Deutschland schießt man gerne über das Ziel hinaus!“ Schnell fokussiere man sich zu sehr auf ein Problem. Wichtiger seien jedoch Lösungen. So müsse bei Neubauten auf flexible Grundrisse geachtet werden, sodass beispielsweise ein Umbau einer Drei-Personen-Wohngemeinschaft in eine Familienwohnung problemlos möglich sei.



Dr. Bernd Hunger, Thomas Will und andere hörten in Mainz aufmerksam zu.

GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ

Planungen für das Jahr 2018

Am 14. Dezember 2017 trafen sich die Gesellschafter des Bauforums Rheinland-Pfalz zu ihrer vierten und letzten Versammlung im Jahr 2017 in der Handwerkskammer in Mainz. In der Sitzung ging es dabei vor allem um Vorhaben für das kommende Jahr.

Unter der Leitung von Dr. Ulrich Link führten die Gesellschafter zunächst einen allgemeinen Informationsaustausch, unter anderem mit Erwartungen an die neue Bundesregierung hinsichtlich der erwünschten Bildung eines eigenen Bauministeriums.

Mit Blick auf das Jahr 2018 wurde der von der Geschäftsstelle vorgelegte Wirtschaftsplan 2018 einstimmig gebilligt.

Prof. Dr. Holger Schmidt von der Technischen Hochschule Kaiserslautern stellte dann auf Einladung der Gesellschafter die Ergebnisse seiner im Auftrag der Wüstenrot Stiftung erarbeiteten Studie Fokus Wohnungsleerstand vor, die wiederum im Auftrag, diesmal seitens des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz, für die Gegebenheiten des Landes vertieft bearbeitet worden sind.

Schmidt zeigte auf, dass entgegen manch landläufiger Meinung, der Wohnungsleerstand in den alten Bundesländern mit 65,6 Prozent des Wohnungsbestandes deutlich über der Quote in Höhe von 34,4 Prozent der neuen Bundesländer und Berlin zu liegen kommt. In den rheinland-pfälzischen



Foto: R. Sinz

Haus aus der Märchensiedlung in Köln

Gemeinden weisen diejenigen mit 201 bis 500 Einwohner sowie die noch kleineren Gemeinden hauptsächlich Wohnungsleerstände mit mehr als zehn Prozent auf. Schaut man auf die Baualtersklassen, so sind es die Baujahrgänge vor 1919 und vor allem die Baujahrgänge 1949 bis 1978, die prozentual den meisten Leerstand zeigen. Die Studie hat sich nach der Analyse dann mit sechs Fallstudien näher befasst und gibt Empfehlungen zum Abbau von Leerstand. Die Gesellschafter erörterten im Anschluss hauptsächlich die Frage der Übertragbarkeit der Empfehlungen auf den ländlichen Raum in Rheinland-Pfalz, in dem sich der Leerstand regional konzentriert.

Mit Blick auf das Jahr 2018 ging es um die inhaltliche Konzeptionierung des 18. Bauforums, das als die zentrale Fachveranstaltung des Bauforums am 13. Juni 2018 in Boppard durchgeführt wird. Es wird sich mit Regionen jenseits der Schwarmstädte auseinandersetzen.

Auch zur Vorbereitung des 18. Bauforums führte das Bauforum Rheinland-Pfalz am 25. Januar 2018 ein Expertenhearing zum Thema „Entwicklungspotenziale strukturschwacher Gebiete in Rheinland-Pfalz“ durch. Die Auseinandersetzung mit diesen Regionen geht auf einen Anstoß von Roswitha Sinz Anfang des Jahres 2017 zurück, die der Gesellschafterkreis des Bauforums breit unterstützt. Zum Hearing wurde ein begrenzter Kreis an Gästen, unter anderem aus der Landespolitik, eingeladen, um eine intensive Diskussion zu ermöglichen.

Im abschließenden Quartalsbericht informierte Herbert Sommer von der Geschäftsstelle und zugleich stellvertretender Abteilungsleiter im Finanzministerium über die Beratungsergebnisse der letzten Bauministerkonferenz in Wittenberg.

Ein Teil der Gesellschafter ließ den frühen Abend mit einem Besuch der Finissage im Zentrum Baukultur in Mainz bei der Prämierung der Preisträger des diesjährigen Lebkuchen-Bau-Wettbewerbs, zu dem die Architektenkammer Rheinland-Pfalz aufgerufen und geladen hatte, ausklingen. Den zweiten Preis gewann eine Familie aus Köln,



die ihr unter Denkmalschutz stehendes Haus in der sogenannten „Märchensiedlung“ in Köln-Holweide aus den 20er-Jahren liebevoll nachgebaut hatte. Die Siedlung hat der renommierte Architekt Wilhelm Riphahn im Auftrag der GAG Immobilien AG Köln entworfen, die 1920 auch den Bebauungsplan nach der Gartenstadt-Idee erarbeitet hatte. Mittlerweile sind die Häuser, nicht zur Freude aller, privatisiert und in ihrem Erscheinungsbild verändert worden. RS

EU-Projekt „GRENEFF“

Pilotprojektpartner in Rheinland-Pfalz gesucht

Im Rahmen des EU-Projektes „Grenz-überschreitendes Netzwerk zur Förderung innovativer Projekte im Bereich der nachhaltigen Entwicklung und der Energieeffizienz in der Großregion“ (GRENEFF) sucht die Energieagentur Rheinland-Pfalz (EARLP) bis April 2018 Pilotprojekte im Bereich nachhaltige Quartiere oder energieeffizienter sozialer Wohnungsbau.

Der Aufruf richtet sich insbesondere an kommunale Akteure und die Wohnungswirtschaft. In Rheinland-Pfalz können sich Interessenten aus Trier, der Westpfalz, dem rheinland-pfälzischen Teil der Planungsregion Rhein-Neckar und aus den Landkreisen Birkenfeld, Alzey-Worms, Mainz-Bingen und der Stadt Mainz melden. Mitmachen lohnt sich, da die Pilotprojekte mit bis zu 35 Prozent der förderfähigen Kosten für Investitionen und 60 Prozent der Kosten für die Konzepterstellung aus EU-Mitteln bezuschusst werden.

Energieagentur Rheinland-Pfalz

- Vertiefende Informationen gibt Silvia Gröhbühl, Projektleiterin GRENEFF, Energieagentur Rheinland-Pfalz, unter Tel.: 0631 20575-7104 oder E-Mail: silvia.groehbuehl@energieagentur.rlp.de

Compliance-Kommunikation

ARBEITSKREIS COMPLIANCE >> Der Arbeitskreis Compliance hat sich in seiner letzten Sitzung schwerpunktmäßig mit dem Thema Compliance-Kommunikation beschäftigt. Die Kommunikation mit Mitarbeitern, Aufsichtsgremien und Eigentümern sowie gegenüber Dritten stand im Mittelpunkt, da sie ein wesentliches Element zur erfolgreichen Umsetzung eines Compliance Management Systems (CMS) darstellt und so zur Akzeptanz innerhalb und außerhalb eines Wohnungsunternehmens beitragen kann.



Grundlage der Diskussion war der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) erarbeitete Standard – IDW PS 980 – für die Prüfung von Compliance Management Systemen, da dieser eine systematische Basis für ein Kommunikationssystem bietet:

Die jeweils betroffenen Mitarbeiter und gegebenenfalls Dritte werden über das Compliance-Programm sowie die festgelegten Rollen und Verantwortlichkeiten informiert, damit sie ihre Aufgaben im CMS ausreichend verstehen und sachgerecht erfüllen können. Im Unternehmen wird festgelegt,

wie Compliance-Risiken sowie Hinweise auf mögliche und festgestellte Regelverstöße an die zuständigen Stellen im Unternehmen (zum Beispiel die gesetzlichen Vertreter und erforderlichenfalls das Aufsichtsorgan) berichtet werden.

Anhand von vorhandenen Kommunikationsmodellen wurde die Kommunikation gegenüber Mitarbeitern, Eigentümern/Aufsichtsgremien und Dritten diskutiert:

a) Mitarbeiter

Zielsetzung der Kommunikation ist die Sensibilisierung für das Thema Compliance in

einer einprägsamen Art anhand von Beispielen und verständlichen Übersichten. Dabei können unterschiedliche Elemente genutzt werden:

- Schulung neuer Mitarbeiter durch den Compliance-Beauftragten im Rahmen eines Welcome Days oder in Einzelveranstaltungen.
- Seminare mit Bezug zum Tagesgeschäft und Handlungsempfehlungen anhand von prägnanten Beispielen.
- Meldungen im Intranet über Compliance-Themen, wie zum Beispiel die neutrale Darstellung von Compliance-Fällen Dritter oder im Unternehmen.

- Kurze Filmclips zu Compliance-Themen wie dem Einkauf von Bauleistungen, die im Intranet verbreitet werden.

Alle Vorgaben und Informationen sollten im Intranet oder einem Organisationshandbuch zur Verfügung gestellt werden.

b) Eigentümer/Aufsichtsgremien

Im Bereich der Kommunikation gegenüber den Eigentümern beziehungsweise Aufsichtsgremien bietet sich ein mindestens jährlicher Compliance Report durch den Compliance Officer an. Dieser Report könnte Informationen über das Compliance-Arbeitsprogramm, materielle Feststellungen zu Compliance-Vorfällen oder Informationen über Anfragen und deren Lösung beinhalten.

Zudem sollte definiert werden, welcher Personenkreis bei neu auftretenden Compliance-Fällen informiert werden muss. Auch der Fall, dass ein Geschäftsführungsmitglied/Vorstandsmitglied beziehungsweise ein Aufsichtsratsmitglied betroffen ist, sollte berücksichtigt werden.

c) Dritte

Im Rahmen der Compliance-Kommunikation gegenüber Dritten bietet sich ein Verhaltenskodex für Geschäftspartner an.

Weiterhin könnte eine Compliance Hotline eingerichtet werden, deren Kommunikationsdaten auf der Homepage des Wohnungsunternehmens bekannt gegeben wird. Diese ermöglicht Dritten, aber auch Unternehmensangehörigen, relevante Hinweise (Ungereimtheiten oder Unregelmäßigkeiten im Geschäftsbetrieb) zu melden. Der Betrieb der Hotline kann auch an einen externen, unabhängigen Ombudsmann vergeben werden. Dieses hat den Vorteil, dass Hinweise neutral abgegeben und sachgerecht bewertet werden können.

Damit die Wirksamkeit des Compliance Management Systems auch nachgewiesen werden kann, sollten zum Beispiel bei Schulungen Anwesenheitslisten geführt werden und Informationen an Mitarbeiter aufbewahrt werden.

Insgesamt zeigte sich, dass es keine standardisierten Compliance-Kommunikationssysteme gibt. Jedes Wohnungsunternehmen muss individuell entscheiden, ob die oben dargestellten Kommunikationselemente im Unternehmen umsetzbar sind.

Der Umfang der Umsetzung hängt insbesondere von den Compliance-Zielen, die mit einem CMS erreicht werden sollen, sowie von der jeweiligen Risikosituation und der Größe des Wohnungsunternehmens ab. ▶



GASTBEITRAG

Claus-Arndt Saenger
CORPUS SIREO Real Estate GmbH
Executive Director
Internal Audit

AUFTAKTSITZUNG IM JAHR 2018

Sitzung des Arbeitskreises Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung in Essen

Die erste Sitzung zu Jahresbeginn 2018 des Arbeitskreises Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung fand auf Einladung des VdW Rheinland Westfalen im Rahmen des Energieforums West in der Philharmonie Essen statt.

Das Thema „Neue Mobilität und Wohnungswirtschaft“ steht seit Oktober 2017 aufseiten des VdW Rheinland Westfalen verstärkt im Fokus. Dies sollte sich auch thematisch als ein Schwerpunkt in der Sitzung des Arbeitskreises Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung widerspiegeln. Der Arbeitskreis konnte Oliver Knuth, Geschäftsführer der Euskirchener Baugesellschaft mbH, für einen Gastbeitrag gewinnen. Mit seinem Erfahrungsbericht gab Knuth wertvolle Tipps zur wirtschaft-

lichen und organisatorischen Gestaltung bei der Planung und Realisierung eines öffentlich nutzbaren Parkhauses. Der dabei vorgesehene Nutzungsanteil der Garage für Fahrzeuge mit Elektroantrieb ist hoch und setzt wesentliche Parameter des Projektes. Eine intensive Vorbereitung wurde notwendig, um gerade die technischen Hürden zu meistern. Besonders die rechtliche und betriebswirtschaftliche Organisation bedurfte einer hohen Aufmerksamkeit und führte schon jetzt zu erfolgreichen Ergebnissen.

Als zweiten Referenten konnte der Arbeitskreis Dr. Wolfgang Clemens der NEW Netz GmbH aus Viersen gewinnen. Er stellte die wesentlichen Aspekte zur kommenden L-/H-Gasumstellung in weiten Teilen von NRW vor. Diese wird notwendig aufgrund der Tatsache,

dass das in den Niederlanden bisher gewonnene Erdgas nicht mehr für seine europäischen Nachbarn verfügbar sein wird. Der massive Abbau in der Vergangenheit führt in der Gegend von Groningen zu massiven Erdabsenkungen, welche zu den auch hier bekannten Bergbauschäden an Häusern führen. Die Netzbetreiber stehen vor der Mammutaufgabe, alle gasbetriebenen Brenner zu erheben, gegebenenfalls umzurüsten und zu überprüfen. Somit ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein wichtiger Partner bei der schrittweisen Umsetzung dieser Marktraumumstellung.

FRR

- Die nächste Sitzung findet am 3. Mai 2018 bei der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG in Essen statt.

ARBEITSKREIS RECHT

Herbstsitzung bei der LEG Management GmbH in Düsseldorf

Am 12. Dezember 2017 fand die Herbstsitzung des Arbeitskreises Recht bei der LEG Management GmbH in Düsseldorf statt.

Die Mitglieder des Arbeitskreises Recht finalisierten zunächst ein Rundschreiben zum Verbraucherschutz, das zeitnah an alle Mitglieder versendet wird.

Neben Berichten von Sebastian Tackenberg und Eva Appelmann über die aktuelle Gremien- und Verbandsarbeit erläuterte Cindy Merz als ersten Schwerpunkt der Sitzung eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 15. März 2017, Az.: VIII ZR 5/16 zum Umlegungsmaßstab bei Einrohrheizungen. In dieser Entscheidung stellte der BGH klar, dass § 7 Abs. 1 Satz 3 der Heizkostenverordnung (HeizkV) auf überwiegend ungedämmte, aber nicht freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung nicht analog anwendbar ist. „Freiliegend“ sind nach den Verordnungsmaterialien auf der Wand verlaufende und damit sichtbare Wärmeleitungen (Verordnung zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, Bundesratsdrucksache 570/08, S. 13 [zu § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkV]).

Dieses Urteil erging überraschend, da sich zahlreiche Amts- und Landgerichte für eine analoge Anwendung von § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkV ausgesprochen haben, wenn solche Heizungsleitungen erheblich Wärme abgegeben haben.

Doch was bedeutet dieses Urteil in der Praxis?

Die Entscheidung stellt klar, dass eine Verteilung der Rohrwärme als erfasster Verbrauch gemäß den Regeln der Technik nicht in Betracht kommt für zwar überwiegend ungedämmte, aber unter Putz verlegte Heizungsrohre. Das bedeutet, dass Heizkostenabrechnungen, die die im Estrich verlegten Rohre mit zum Anlass genommen haben, die Regelungen der VDI 2077 Rohrwärme anzuwenden und die Heizkosten entsprechend verteilt haben, gesetzeswidrig waren und sind. Neben bisher fehlerhaft erstellten Abrechnungen sind Vermieter und Verwalter und die von ihnen beauftragten Ab-



Foto: Blackosaka - www.fotolia.com

rechnungsunternehmen gezwungen, die Heizkosten innerhalb der Liegenschaft in grob unbilliger Weise zu verteilen. Mieter und Wohnungseigentümer in Wohnungen mit sogenannten Lagenachteilen werden in erheblichem Maße mit Heizkosten belastet, die sie nicht verursacht haben. Erfreuen kann diese BGH-Entscheidung allenfalls Mieter und Wohnungseigentümer, die ihren Wärmebedarf fast ausschließlich über nicht freiliegende Heizungsrohre decken. Sie müssen kaum verbrauchsabhängig berechnete Heizkosten zahlen. Die anderen Mieter in der Liegenschaft tragen ihre Kosten mit. In Gebäuden mit nicht freiliegenden Heizungsleitungen, in denen die VDI-Richtlinie bereits angewandt wurde, müssen die Vermieter und Verwalter „zurückrudern“ und die Heizkosten wieder herkömmlich, nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung, verteilen.

Nach den allgemeinen Regeln des Zivilrechts obliegt es dem Vermieter, eine der Billigkeit entsprechende Abrechnung zu erstellen. Jedoch ergibt sich aus den Grundsätzen von Treu und Glauben nach § 242 Bürgerliches

Gesetzbuch (BGB), dass der Vermieter den Mieter nicht in erheblichem Maße mit Heizkosten belasten darf, deren Umlage nicht gerechtfertigt ist (vergleiche hierzu ausführlich Wall in „Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2017“, S. 322 ff.).

Das unbillige Ergebnis der Entscheidung wird sowohl von Verbänden als auch von Messdienstleistern zu Recht kritisiert und daher zusammen nach praxisgerechten Lösungswegen gesucht. Auch zu diesem Thema wird daher ein Rundschreiben des GdW erscheinen.

Als zweiten Schwerpunkt der Herbstsitzung informierte Merz zum aktuellen Stand der Umsetzung der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO), die ab dem 25. Mai 2018 unmittelbar Anwendung findet. Neben der neu gegründeten Arbeitsgruppe zum Thema Datenschutz, in der aktiv Muster erarbeitet werden, wird vom GdW eine Arbeitshilfe erscheinen, die den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften den Einstieg in dieses komplexe Thema erleichtern soll.

EA/ST/CM

KLIMASCHUTZSIEDLUNG „AM WALD“

Zweiter Bauabschnitt feierlich eingeweiht

Bei einem Festakt mit über 80 geladenen Gästen weihte die Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG (SWD) am 30. November 2017 den zweiten Bauabschnitt der SWD-Klimaschutzsiedlung „Am Wald“ feierlich ein.

Mit ihrem Neubauprojekt schafft die SWD attraktiven und vor allem bezahlbaren Wohnraum in Düsseldorf. Rund 60 Prozent der neuen Wohnungen werden öffentlich gefördert sein, errichtet werden sie im Rahmen der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW. Die Mieten betragen entsprechend der öffentlichen Förderung 6,55 Euro (Förderweg A) und 7,45 Euro pro Quadratmeter (Förderweg B), wobei die Vermietung ausschließlich an berechtigte Personen entsprechend der Wohnraumförderungsbe-



Oberbürgermeister Thomas Geisel übergibt den ersten neuen Mietern die Schlüssel für ihr neues Heim auf der Hoxbachstraße 22.

stimmungen des Landes NRW erfolgt. Die Mieten im frei finanzierten Bereich betragen 10,50 Euro.

Ziel dieses Mehrgenerationenwohnprojektes ist im Rahmen des energieeffizienten Bauens die Verwirklichung eines lebenswerten Wohnraums unter Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Aspekten für die breiten Schichten der Bevölkerung. Als eine von 100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen beeindruckt die Siedlung auch durch die konsequente Reduzierung von CO₂-Emissionen. Die Wohnungen entsprechen dem KfW 55- oder Passivhausstandard.

KS/SWD



17 Millionen Euro investierte die SWD in das Quartier in Düsseldorf-Benrath.



Weihten den 2. Bauabschnitt ein: VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, SWD-Vorstand Jürgen Heddergott und Thomas Geisel, Oberbürgermeister der Stadt Düsseldorf

WOHNUNGSVEREIN RHEINE EG

Kooperationsvereinbarung für mehr Sicherheit

Ein guter Jahresauftakt für die Mieter des Wohnungsvereins Rheine eG. Das Wohnungsunternehmen schließt mit der Kreispolizeibehörde Steinfurt eine Kooperationsvereinbarung zur Einbruchsprävention und knüpft damit die erfolgreiche Arbeit aus der Aktionswoche „Riegel vor!“ im vergangenen Jahr an. „Das Gefühl, sicher zu wohnen, ist unbezahlbar“, betonte Kriminalhauptkommissar Karlheinz Wessel von der Kreispolizeibehörde Steinfurt seinerzeit bei der Übergabe der „Zuhause sicher“-Plakette an den Wohnungsverein Rheine eG im



Am 8. Januar 2018 unterzeichneten sie eine Kooperationsvereinbarung. Weitere Bestände der Genossenschaft sollen künftig technisch gegen Wohnungseinbrüche geschützt werden, außerdem werden die Mieter in sicherheitsbewusstem Verhalten geschult.

KS

EUSKIRCHENER BAUGESSELLSCHAFT MBH (EUGEBAU)

Pionierarbeit eCarSharing im Wohnquartier

Die Mittelstadt Euskirchen liegt jeweils 30 Minuten von Köln und Bonn entfernt. Mit ihrer regen Bautätigkeit wirkt die Euskirchener Baugesellschaft mbH (EUGEBAU) als kommunales Wohnungsunternehmen entlastend auf den unter Druck geratenen regionalen Wohnungsmarkt ein.

Erftquartier: Inklusion, Ökologie und Mobilität gehörten zum Konzept

Im Erftquartier in Euskirchen hält die EUGEBAU bereits einen Bestand von rund 100 Wohnungen mit insgesamt zehn Häusern. Das Quartier wurde in 2017 mittels eines neuen Bebauungsplanes neu geordnet. Es entstanden zehn weitere Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser. Hiervon wurden bereits drei Grundstücke mit insgesamt 66 Wohnungen bebaut beziehungsweise befinden sich im Endausbau. Die Themen, die die politische Diskussion im Augenblick bewegen, nämlich öffentlich geförderter Wohnungsbau, Inklusion, Ökologie und Mobilität, finden in diesem Quartier praktische Anwendungen.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau: Die Mehrzahl der Wohnungen wird mit öffentlichen Mitteln gebaut. Aus Sicht von Oliver Knuth, Geschäftsführer der EUGEBAU, stellt die NRW.BANK geeignete Mittel bereit. Hierzu gehört auch die Förderung zur Schaffung eines Quartiers-Gemeinschaftsraumes.

Inklusion: In diesem Quartier werden auch Menschen mit einer sogenannten geistigen Behinderung passenden Wohnraum finden. Menschen mit Down-Syndrom, Autismus oder ähnlichen Handicaps sollen hier betreut, aber selbstständig leben können.

Ökologie: Das Erftquartier liegt an der Erft, einem Nebenfluss des Rheins. Die Erft soll angrenzend an die Bebauung in den nächsten fünf Jahren renaturiert werden. Das Quartier wird durch diese kostenintensive Maßnahme ökologisch aufgewertet. Alle Gebäude werden mittels Geo- und Solarthermie mit Wärme versorgt und jeweils als KfW-Effizienzhaus 40 errichtet. Nistkästen für die heimischen Singvögel sowie für Mauersegler wurden bereits in die Fassaden integriert.



Mobilität: Elektrische Quartiersautos steigern Attraktivität. Echte Pionierarbeit ist bei dieser Quartiersentwicklung jedoch die Umsetzung eines eCarSharing-Modells. Den Bewohnern des Quartiers sollen zukünftig zwei elektrisch angetriebene Quartiersautos inklusive der nötigen Ladeinfrastruktur zur Verfügung stehen. Gemeinsam mit dem regionalen Energiedienstleister e-regio erarbeitet die EUGEBAU ein solches Modell für das Erftquartier. Als Anbieter von nachhaltigen, klimafreundlichen Mobilitätslösungen in der Region ist e-regio dafür ein wichtiger Partner. Das Gesetz zur Bevorrechtigung des Carsharing (Carsharinggesetz – CsgG) bietet darüber hinaus bereits jetzt Rahmenbedingungen, die eine dynamische Entwicklung möglich machen.

Für Anbieter des eCarSharings sind Quartiersfahrzeuge auch deshalb interessant, weil der Nutzerkreis bestimmt und eingegrenzt ist. Allein Mietern sollen die Fahrzeuge zur Verfügung gestellt werden. Im Gegensatz zu anderen Geschäftsmodellen haben die Fahrzeuge feste Standorte, an denen sie nach der Nutzung wieder abgestellt werden müssen. Geeignete und bezahlbare E-Autos mit mehr als 350 Kilometer Reichweite können bereits jetzt bereitgestellt werden. Als Beispiel für solche Fahrzeuge können der Nissan Leaf

und der Renault Zoe genannt werden. Das Aufstellen der E-Ladestationen im halböffentlichen Bereich ist mit einem geringen Kostenanteil im Budget des Stellplatzbaus eingepreist.

Erftquartier hat noch viel Potenzial: Richtig spannend wird die Quartiersentwicklung dadurch, dass der Euskirchener Schlachthof ebenfalls im Erftquartier liegt. Er wurde von der EUGEBAU Ende 2017 erworben. Dieses Gebäude ist 115 Jahre alt und zum Teil denkmalgeschützt. Mit den behördlichen Denkmalschützern laufen zur Zeit Gespräche über eine neue Nutzung. Die EUGEBAU wird den Schlachtbetrieb nicht fortführen lassen, obwohl noch eine Betriebsgenehmigung besteht. Die geänderte Nutzung wird jedoch gewerblicher Art sein.

Fazit: Die Entwicklung des Erftquartiers bietet somit eine Menge Herausforderungen und Gestaltungsfreiräume. Echte Pionierarbeit ist an dieser Stelle die Umsetzung eines eCarSharing-Modells. Wer sollte diese Herausforderungen besser meistern, als ein kommunales Wohnungsunternehmen, das bestens durch den VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen beraten wird?

EA/EUGEBAU

KURATORIUM QUALITÄTSSIEGEL BETREUTES WOHNEN

Siegelvergabe in Hagen

Im November 2017 konnte einem weiteren Projekt die seltene Auszeichnung des Qualitätssiegels Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen verliehen werden: dem Projekt „Betreutes Wohnen Rheinstraße“ von VdW-Mitglied Wohnungsverein Hagen eG.

Für das Projekt wurden vier Wohnblöcke abgerissen und durch sieben hochwertige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 57 Wohnungen ersetzt. In drei der Gebäude befinden sich die Wohnungen des Betreuten Wohnens. Die Betreuung der Bewohner erfolgt durch die AWO Hagen. Das Projekt zeichnet sich durch seine moderne Ausstattung und attraktive Lage aus und reiht sich damit in die Riege der bereits zertifizierten Projekte anderer VdW-Mitglieder ein. Das Qualitätssiegel wurde bereits in der Planungsphase beantragt und konnte schon während des gesamten Bauvorhabens mit dem Zusatz „Siegel beantragt“ genutzt werden. Die Mitarbeiter des Prüfinstituts standen dem Bauherren während der gesamten Bauphase als Ansprechpartner zur Seite. Im November konnte die Auszeichnung dann – nach bestandener Abschlussprüfung – durch den ehrenamtlichen Vorstandsvorsitzenden des Kuratoriums



toriums Qualitätssiegel Alexander Rychter überreicht werden.

Das Betreute Wohnen zählt zu den beliebtesten Wohnformen im Alter, verbindet es doch das selbstständige Wohnen in der eigenen Wohnung mit der Möglichkeit, bei Bedarf Hilfe in Anspruch nehmen zu können. Die Bandbreite an Angeboten, die unter der Bezeichnung „Betreutes Wohnen“ oder auch „Service-Wohnen“ zu finden ist, weist hohe qualitative Schwankungen auf. Das „Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in NRW“ hat sich daher bereits 2004 zusammengefunden, um gemeinsame Standards für diese gesetzlich wenig regulierte Wohnform zu definieren. Die Kriterien wurden von Vertretern der Anbieter- und der Nachfragerseite sowie Experten aus der Wissenschaft festgelegt. Seit 2005 können Anbieter betreuter Wohnformen ihre Anlagen zertifizieren lassen – und sich bereits bei Bau und Planung an den Vorgaben des Kuratoriums orientieren. In den vier Kategorien „Bauwerk und Umfeld“, „Grundservice“, „Wahlservice“ und „Vertragsgestaltung“ liegen dem Qualitätssiegel handfeste Kriterien zugrunde, die es einzuhalten gilt. Für Bestandsgebäude, die vor dem 1. Januar 2005 errichtet wurden, gelten dabei etwas weniger strenge Maßstäbe als für Neubauten.



Freuen sich über das Siegel: VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Matthias Lüdecke (Wohnungsverein Hagen eG)

Die Prüfung gestaltet sich dabei wie folgt: Durch das vom Kuratorium beauftragte Prüfinstitut, die InWIS Forschung & Beratung GmbH, wird zunächst eine ausführliche Dokumentenprüfung vorgenommen. Hier werden beispielsweise Baupläne und Lagepläne hinsichtlich der einzuhaltenen Barrierefreiheit geprüft. Die Miet- und -betreuungsverträge werden hinsichtlich der Serviceangebote und beispielsweise der Regelungen zur Kostenhöhung untersucht. Nach Abschluss der Dokumentenprüfung erfolgt in einem zweiten Schritt die Vor-Ort-Sichtung des Projektes (sofern es bereits fertiggestellt ist). Dort werden die aus den Dokumenten hervorgehenden Angaben überprüft und mögliche Abweichungen oder Optimierungspotenziale in ausführlichen Gesprächen mit dem Betreiber besprochen.

Nach erfolgreicher Prüfung wird dem Projekt das Siegel verliehen und kann zum Beispiel im Marketing verwendet werden und das Projekt von den vielzähligen anderen Angeboten am Markt positiv hervorheben.

Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW

- Alle weiteren Informationen über das Siegel und das Prüfungsverfahren können der Homepage des Kuratoriums entnommen werden (www.kuratorium-nrw.de) oder sind in der Geschäftsstelle des Kuratoriums bei InWIS Forschung & Beratung GmbH, Springorumallee 5, 44795 Bochum (Tel.: 0234 89034-41) erhältlich.



BESTANDSERWEITERUNG
IM GROSSRAUM KÖLNVIVAWEST erwirbt
262 Wohnungen
in Kerpen

Mit Besitzübergang zum 1. Januar 2018 hat VIVAWEST insgesamt 262 Wohnungen, davon 96 Wohneinheiten öffentlich gefördert, in Kerpen von der Grundstücksgesellschaft Kerpen-Sindorf Vogelrutherfeld GbR erworben. VIVAWEST baut somit ihren Bestand im Großraum Köln weiter aus.



Das von VIVAWEST erworbene Immobilienpaket in Kerpen umfasst 18 hochwertige, viergeschossige Mehrfamilienhäuser aus den Baujahren 2004 – 2005. Neben den 262 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 22.803 Quadratmetern gehören auch 175 Tiefgaragen- und 112 Außenstellplätze zu dem Portfolio.

Alle Objekte sind infrastrukturell sehr gut angebunden, befinden sich in Kerpen-Sindorf und sind knapp 1,2 Kilometer nordwestlich des Stadtteilzentrums und rund zwei Kilometer Luftlinie von der Kerpener Innenstadt entfernt gelegen.

Der Mix aus 2- bis 5-Raum-Wohnungen, mit einer Grundrissgröße von 51 bis 114 Quadratmetern, die alle über Terrassen oder Balkone verfügen, spricht nicht nur Singles, sondern auch Paare sowie Familien an. Die Gebäude sind mit gedämmten Klinkerfassaden versehen und alle Etagen sind über Personenaufzüge zu erreichen. *KS/VIVAWEST*



BIELEFELDER STADTENTWICKLUNGSTAGE SIND PREISWÜRDIG

BGW als Bielefelder
Kongressbotschafter geehrt

Foto: Piechta 2017

Sabine Kubitza nimmt die Auszeichnung zum Bielefelder Kongressbotschafter entgegen.

Für ihr besonderes Engagement für den Tagungsstandort Bielefeld hat das Branchennetzwerk „Bielefeld Convention“ die Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH (BGW) als Kongressbotschafter 2017 ausgezeichnet. Diese Ehrung wurde nach 2015 und 2016 nun zum dritten Mal verliehen.

Sabine Kubitza, Geschäftsführerin der BGW, nahm während des Branchentreffs „MeinEVENT Bielefeld“ in Bielefeld die Auszeichnung stellvertretend für das gesamte Planungsteam der Bielefelder Stadtentwicklungstage entgegen. Gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe, der Stadt Bielefeld und

dem VdW Rheinland Westfalen richtet die BGW jährlich die Stadtentwicklungstage in der Stadthalle Bielefeld aus. Die 13. Auflage des Kongresses ist für den 20. Juni 2018 unter dem Titel „Heimat Bauen“ bereits in Planung.

Die Stadtentwicklungstage finden in Fachkreisen bundesweit Beachtung – auch dank prominenter Referenten wie Heiner Geißler (2007), Sascha Lobo (2013) oder Dunja Hayali (2016). Gleichzeitig bietet der Kongress aber auch eine Bühne für kommende Generationen an Wissenschaftlern, Stadtplanern und Wohnungswirten, indem hier studentische Arbeiten präsentiert und ausgezeichnet werden. *SG*

Termine 2018



Foto: Olivier Le Moal – www.fotolia.com

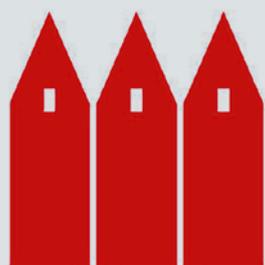
Termine Verband

Klausurtagung Genossenschaftsausschuss	Donnerstag und Freitag, 15. und 16. Februar 2018	Sprockhövel
VdW-Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0	Donnerstag, 22. Februar 2018	Langenfeld
VdW-Arbeitskreis Compliance	Donnerstag, 22. Februar 2018	Mülheim
Veranstaltung „Wohnen auf Kohle – Zukunftsperspektiven für BergbauQuartiere“	Donnerstag, 22. Februar 2018	Essen
Info-Veranstaltung zur Wohnraumförderung 2018	Dienstag, 27. Februar 2018	Bochum
6. Forum-Personal	Donnerstag und Freitag, 1. und 2. März 2018	Frankfurt
VdW-Präsidium	Dienstag, 13. März 2018	Düsseldorf
VdW-Beirat	Dienstag, 13. März 2018	Düsseldorf
VdW-Finanzausschuss	Dienstag, 13. März 2018	Düsseldorf
VdW-Verbandsrat	Dienstag, 13. März 2018	Düsseldorf

SAVE THE DATE

Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt No. 9

Der Druck auf die Politik, neuen und bezahlbaren Wohnraum in möglichst kurzer Zeit zur Verfügung zu stellen, steigt. Dabei droht die Baukultur unter die Räder zu kommen. Bei der 9. Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Städte am 26. und 27. April 2018 in der Rheinterrasse Düsseldorf geht es um die Frage, wie neue Stadtviertel von hohem baukulturellen Niveau unter den heutigen Bedingungen errichtet werden können – damit die Stadtquartiere der Zukunft schön und lebenswert sind. KS



**DEUTSCHES
INSTITUT FÜR
STADT
BAU
KUNST**

■ Mehr Infos und Anmeldung unter: www.stadtbaukunst.de/konferenz

Anzeige



Düsseldorfer Straße 28
40667 Meerbusch
Telefon 02132-13 18 80

Mit derzeit über 800 eigenen Wohnungen, rund 250 Garagen/Stellplätzen, 10 Gewerbeeinheiten und einigen in der Planung befindlichen Großprojekten in Meerbusch, dem besonderen Wohn- und Wirtschaftsstandort in bevorzugter Lage vor den Toren der Landeshauptstadt Düsseldorf, ist der Bauverein Meerbusch seit fast 70 Jahren ein verlässlicher Partner für gutes und sicheres Wohnen.

Im Zuge der Nachfolgeregelung in der Finanzbuchhaltung suchen wir

eine/n **Immobilienkauffrau/-mann**

bzw. eine/n Mitarbeiterin/er mit einer gleichwertigen kaufmännischen Ausbildung und Erfahrungen im Rechnungswesen, vorzugsweise in der Immobilienwirtschaft.

Ihre Hauptaufgaben liegen im Bereich der Finanzbuchhaltung, des Jahresabschlusses und der Nebenkostenabrechnungen. Daneben werden Sie auch die Mitgliederverwaltung und die Vermietung unterstützen.

Bewerbungen von Wiedereinsteiger/-innen sind willkommen.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

www.bauverein-meerbusch.de

BILANZSTEUERRECHT/GEWERBESTEUER/UMSATZSTEUER

Einbauküchen

Das Urteil des Bundesfinanzhofes (BFH) vom 3. August 2016 betrifft die bilanzielle Behandlung von Einbauküchen und ändert die bisherige Rechtsprechung (vergleiche Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 16. Mai 2017).

Ersetzt beispielsweise ein Wohnungsunternehmen eine – in Handels- und Steuerbilanz nicht unter einer gesonderten Bilanzposition ausgewiesene – Einbauküche mit Elektrogeräten und baut eine neue Küche ein, ist nach der BFH-Rechtsprechung von Anschaffungskosten für ein gesondert vom Gebäude zu aktivierendes einheitliches Wirtschaftsgut (eigenständiger Nutzungs- und Funktionszusammenhang) auszugehen. Der Abschreibungszeitraum beträgt zehn Jahre. Dementsprechend sind in dem Fall des vorgenannten Wohnungsunternehmens die Aufwendungen für den Einbau einer Einbauküche nicht als Erhaltungsaufwand zu behandeln, obwohl die Küche bisher als Gebäudekomponente behandelt worden ist.

Nach der BFH-Rechtsprechung sind allenfalls Spüle und Herd der reinen Nutzbarkeit des Gebäudes zuzuordnen. Die weiteren Einrichtungsgegenstände einer Einbauküche sind nicht Voraussetzung für die Nutzung des Gebäudes. Da mittlerweile alle Elemente einer Einbauküche „nach außen als einheitliches Ganzes“ in Erscheinung treten, sind Einbauküchen insgesamt ein einheitliches Wirtschaftsgut (kein Gebäudebestandteil mehr).

Nach Auffassung des BFH stellen somit Einbauküchen bilanziell eigenständige Wirtschaftsgüter dar. Nur im Ausnahmefall von Einbauküchen, die im Zuge baulichen Anpassens in die für sie bestimmte Stelle mit den sie umschließenden Gebäudeteilen (Seitenwände und Rückwand) vereinigt und damit im Sinne des § 94 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zur „Herstellung des Gebäudes“ eingefügt werden, sind sie Gebäudebestandteile. Damit ist der Einbau einer Einbauküche im Regelfall kein sofort abzugsfähiger Aufwand mehr, sondern die Einbauküche ist gesondert zu aktivieren und abzuschreiben (andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung).



Foto: Christian Hillebrand – www.fotolia.com

Mit BMF-Schreiben vom 16. Mai 2017 wird gesagt, dass das Urteil in allen noch offenen Fällen anzuwenden ist; bei Erstveranlagung bis einschließlich 2016 wird es nicht beanstandet, wenn auf Antrag des Steuerpflichtigen die bisherige Rechtslage für die Erneuerung einer Einbauküche zugrunde gelegt wird, wonach die Spüle und der (nach der regionalen Verkehrsauffassung erforderliche) Herd als wesentliche Bestandteile des Gebäudes behandelt wurden und deren Erneuerung/Austausch zu sofort abzugsfähigem Erhaltungsaufwand führte.

Die Ausstrahlung der Steuerrechtsprechung auf die handelsrechtliche Bilanzierung ist zu prüfen.

Für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung stellt sich die Frage, ob die Mitvermietung von Einbauküchen als schädliche Tätigkeit anzusehen ist. Argument gegen eine solche Auffassung ist, dass die Vorschrift der erweiterten Kürzung den Grundbesitzbegriff des § 68 Bewertungsgesetz (BewG) übernimmt (Grundvermögen gleich Grund und Boden und Gebäude und Zubehör). Es wird

insofern auf das Zivilrecht (§§ 94 ff. BGB) zurückgegriffen und davon ausgegangen, dass die bilanziell rechtliche Bewertung nicht relevant ist.

Der GdW Fachausschuss Steuern ist der Auffassung, dass die Mitvermietung einer Einbauküche als unschädlich für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung anzusehen ist.

Bei einem baden-württembergischen Finanzamt wurde eine verbindliche Auskunft dazu eingeholt, ob die Mitvermietung von Einbauküchen schädlich für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung ist. Inzwischen hat das Finanzamt mitgeteilt, dass die Mitvermietung von Einbauküchen, welche bewertungsrechtlich Zubehör darstellen, in die erweiterte Gewerbesteuerkürzung mit einzubeziehen ist, also eine unschädliche, begünstigte Tätigkeit darstellt.

Umsatzsteuerlich wird die Mitvermietung von Einbauküchen als übliche Nebenleistung zur Wohnungsvermietung und damit als umsatzsteuerbefreit angesehen. **JG**

UMSATZSTEUER

Mitvermietung von Einrichtungsgegenständen

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) passt den Abschnitt 4.12.1 Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) über die Umsatzsteuerbefreiung von Vermietung und Verpachtung von Grundstücken mit Einrichtungsgegenständen im Hinblick auf das Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 11. November 2015 - V R 37/14 an (BMF, Schreiben vom 8. Dezember 2017).

Hintergrund

Mit Urteil vom 11. November 2015 hat der BFH entschieden, dass die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a Umsatzsteuergesetz (UStG) auch die Vermietung möblierter Räume oder Gebäude umfasst, wenn diese auf Dauer angelegt ist. Die Leistungen, die für die Nutzung einer gemieteten Immobilie nützlich oder sogar notwendig sind, können im jeweiligen Einzelfall entweder unabhängig von der Vermietung der Immobilie bestehen, Nebenleistungen darstellen oder von der Vermietung untrennbar sein und mit dieser eine einheitliche Leistung bilden. Die Feststellung, ob im

konkreten Fall eine einheitliche Leistung vorliegt, beruht auf einer Tatsachenwürdigung im Einzelfall.

Das BMF ändert den Abschnitt 4.12.1 UStAE wie folgt:

„Die Steuerbefreiung erstreckt sich in der Regel auch auf mitvermietete oder mitverpachtete Einrichtungsgegenstände, zum Beispiel auf das bewegliche Büromobil oder das bewegliche Inventar eines Seniorenheims (vergleiche BFH-Urteil vom 11. November 2015 - V R 37/14); vergleiche aber Abschnitt 4.12.10 zur Vermietung und Verpachtung von Betriebsvorrichtungen.“

Hinweis

Die Grundsätze dieses Schreibens sind in allen offenen Fällen anzuwenden. Soweit die Ausführungen in dem BMF-Schreiben vom 9. Dezember 2011 diesen Grundsätzen entgegenstehen, sind diese nicht mehr anzuwenden. Für Umsätze, die vor dem 1. Januar 2018 ausgeführt werden, wird es nicht beanstandet, wenn der Unternehmer seine Leistungen abweichend von Abschnitt 4.12.1

UMSATZSTEUER

Rechnungen über Kleinbeträge

Durch Artikel 5 des Zweiten Bürokratieentlastungsgesetzes ist die Grenze des § 33 Umsatzsteuer-Durchführungsverordnung (UStDV) für Kleinbetragsrechnungen von 150 Euro auf 250 Euro erhöht worden. Die Änderung ist rückwirkend zum 1. Januar 2017 in Kraft getreten.

Unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Erörterungen mit den obersten Finanzbehörden der Länder wird der Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) wie folgt geändert:

In den Abschnitten 14.6 Abs. 1 Satz 1, 15.4 Abs. 1 sowie 18.14 Abs. 3 Nr. 1 wird die Angabe „150 Euro“ jeweils durch die Angabe „250 Euro“ ersetzt. JG

Abs. 3 Satz 3 (neu) UStAE umsatzsteuerpflichtig behandelt. JG

EINKOMMENSTEUER

Abzinsung von Pensionsrückstellungen

Für steuerbilanzielle Zwecke werden Pensionsrückstellungen mit einem festen Rechnungszinsfuß von sechs Prozent abgezinst (§ 6a Abs. 3 Satz 3 EStG). Dieser Zinssatz wird in Anbetracht der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt seit der Finanzkrise vielfach als unrealistisch hoch und verfassungsrechtlich bedenklich angesehen.

Auch der 10. Senat des Finanzgerichts Köln hält den Zinssatz von sechs Prozent im Jahr 2015 für verfassungswidrig und hat deshalb beschlossen, ein Klageverfahren betreffend ein mittelständisches Unternehmen mit erheblichen Pensionsrückstellungen auszusetzen und eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts über die Verfassungsmäßigkeit des Rechnungszinsfußes einzuholen. Im Rahmen der Entschei-



dungsverkündung erläuterte das Gericht, dass der Gesetzgeber befugt sei, den Rechnungszinsfuß zu typisieren. Er sei aber gehalten, in regelmäßigen Abständen zu überprüfen, ob die Typisierung noch realitätsgerecht sei. Der Rechnungszinsfuß sei seit 1982 unverändert und habe sich in dem heutigen Zinsumfeld so weit von der Realität entfernt, dass er vom

Gesetzgeber hätte überprüft werden müssen. Die fehlende Überprüfung und Anpassung führe zur Verfassungswidrigkeit. Alle vergleichbaren Parameter (unter anderem Kapitalmarktzins, Rendite von Unternehmensanleihen) hätten schon seit vielen Jahren eine stetige Tendenz nach unten und lagen deutlich unter sechs Prozent. JG

GESETZGEBUNG**Änderungen zum Jahreswechsel 2017/2018 (Minijob-Zentrale)**

Die Minijob-Zentrale informiert über Änderungen zum Jahreswechsel bei den Minijob-Regelungen.

Der Beitragssatz zur allgemeinen Rentenversicherung sinkt zum 1. Januar 2018 von 18,7 Prozent auf 18,6 Prozent. Damit können sich Minijobber noch günstiger das volle Leistungspaket der Rentenversicherung sichern. Sie zahlen ab dem Zeitpunkt nur noch eine Eigenleistung von 3,6 Prozent des Arbeitsentgelts (13,6 Prozent bei Minijobs in Privathaushalten). Arbeitgeber zahlen weiterhin einen Pauschalbeitrag in Höhe von 15 Prozent (fünf Prozent bei Minijobs in Privathaushalten).

Die Insolvenzgeldumlage beträgt ab 1. Januar 2018 nicht mehr 0,09 Prozent, sondern 0,06 Prozent. Die Insolvenzgeldumlage si-



Foto: Stockwerk-Fotodesign - www.fotolia.com

chert Arbeitnehmer im Fall einer Insolvenz ihres Arbeitgebers finanziell ab. Arbeitnehmer erhalten dann von der Bundesagentur für Arbeit bis zu drei Monate lang Insolvenzgeld als Ausgleich für ihren ausgefallenen Verdienst.

Die Umlage 2 (U2), die für Arbeitgeberaufwendungen bei Mutterschaft erhoben wird, sinkt zum 1. Januar 2018 von 0,30 Prozent auf

0,24 Prozent. Der Erstattungssatz beträgt unverändert 100 Prozent. Die Höhe der Umlage 1 (U1) für die Arbeitgeberaufwendungen bei Krankheit bleibt bei 0,90 Prozent. Der Erstattungssatz bleibt ebenfalls bei 80 Prozent. JG

■ Weitere Infos hierzu sowie die Fälligkeit der Minijob-Abgaben hat die Minijob-Zentrale auf ihrer Homepage veröffentlicht.

GESETZGEBUNG**Änderungen zum Jahresbeginn**

Höhere Freibeträge, mehr Kindergeld, Verbesserung der Altersvorsorge und Maßnahmen gegen Steuervermeidung und Steuerbetrug. Zum Jahresbeginn gibt es regelmäßige Änderungen, die sich auf den Alltag der Bürger sowie der Unternehmen in unterschiedlichster Weise auswirken.

Das Bundesfinanzministerium hat die wichtigsten Neuerungen zusammengestellt:

- Entlastung von Familien und Arbeitnehmern
- Verbesserungen in der Altersvorsorge
- Maßnahmen gegen Steuervermeidung
- Maßnahmen gegen Steuerbetrug an der Ladenkasse
- Rechtsrahmen für Zahlungsdienste JG

■ Den ausführlichen Artikel übersenden wir Ihnen gerne auf Anfrage
WP/StB Jürgen Gnewuch
 Tel.: 0211 16998-27
 E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de

MIETERSTROM**Europäische Kommission genehmigt Förderung für Mieterstrom**

Die Europäische Kommission hat am 20. November 2017 die öffentliche Förderung von Vermietern für die Installation von Solarpanelen auf Gebäudedächern genehmigt. Die produzierte Elektrizität der Solarzellen mit einer Kapazität von weniger als 100 Kilowatt soll den Mietern zur Verfügung gestellt werden.

Die Förderung wird als Zuschlag auf den Marktpreis gerechnet, den der Vermieter vom Mieter erhält. Das Budget wurde auf vier Millionen Euro geschätzt und die Genehmigung gilt für zehn Jahre.

Um die Wettbewerbsfähigkeit von Photovoltaik-Mieterstrom zu erhöhen und den solaren Ausbau in den Städten zu fördern, garantiert das neue Mieterstromgesetz den Betreibern von Photovoltaik-Mieterstromanlagen in Abhängigkeit von der Größe der Anlage und dem aktuellen Erneuerbare-Energien-Gesetz Einspeisetarif einen Zuschlag von bis zu 3,8 Cent pro Kilowattstunde. Förderfähige Anlagen sind jedoch auf 100 Kilowatt Peak (kWp) begrenzt. Der jährliche Mieterstromzubau wurde auf eine Leistung

von 500 Megawatt Peak (MWp) gedeckelt. Auch ein Höchstpreis für Photovoltaik-Mieterstrom wurde vom Gesetzgeber festgelegt. Er muss mindestens zehn Prozent unter dem am jeweiligen Ort geltenden Grundversorgungstarif liegen. JG



Foto: damianschoenen - www.fotolia.com

DIVIDENDEN UND ZINSAHLUNGEN BEI WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Anpassung der Steuerbescheinigungen für das Jahr 2017

Wohnungsgenossenschaften sind bei Dividendenzahlungen – Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung auch bei Zinszahlungen – verpflichtet, dem Gläubiger der Kapitalerträge (Mitglied beziehungsweise Sparer) auf Verlangen eine Steuerbescheinigung nach amtlich vorgeschriebenem Muster auszustellen.

Aufgrund der geänderten Anlage KAP (Einkünfte aus Kapitalvermögen) zur Ein-

kommensteuererklärung 2017 ergeben sich für das Muster I. Änderungen im Hinblick auf die Verweise auf die Zeilen der Anlage KAP.

In Bezug auf das Muster II. haben sich dadurch keine Änderungen ergeben.

Weiterführende Informationen bietet die GdW Information 140 „Dividenden und Zinsen bei Wohnungsgenossenschaften“, Hinweise zum Besteuerungsverfahren – Neues

Verfahren für den Kirchensteuerabzug ab 2015, August 2014. *JG*

- Die Muster I. und II. (als Word-Datei oder PDF) stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung
WP/StB Jürgen Gnewuch
Tel.: 0211 16998-27
E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de

BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

Minderung der vom Mieter geschuldeten Nutzungsentschädigung

Nicht immer zieht ein Mieter zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses auch pünktlich aus. Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter gemäß § 546a Abs. 1 I. Alt. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache die vereinbarte Miete als Entschädigung verlangen. In einer aktuellen Entscheidung des Landgerichts Krefeld, Urteil vom 20. Dezember 2017, Az. 2 S 65/16, befasste sich das Gericht mit der Frage, ob ein zwar vor Beendigung des Mietverhältnisses bestehender, aber erst danach dem Vermieter angezeigter Mangel zu einer Minderung der vom Mieter geschuldeten Nutzungsentschädigung führt.

Dem Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis zum 22. Oktober 2013, der Mieter zog jedoch erst im September 2014 aus. Der Vermieter machte gegen den Mieter seinen Anspruch auf Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete geltend. Der Mieter trägt während des Prozesses erstmals verschiedene Mängel vor, die wohl schon während der Mietzeit bestanden. Aufgrund der geltend gemachten Mängel bestünde der Anspruch des Vermieters auf Nutzungsentschädigung nicht in voller Höhe, so der Mieter.



Das Gericht entschied, dass die Nutzungsentschädigung nicht gemindert sei, weil der zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses geschuldete Mietzins nicht gemindert war. Kann der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen, ist der Mieter nicht berechtigt, von seinem Minderungsrecht Gebrauch zu ma-

chen (§ 536c BGB). Dies gelte erst recht nach Beendigung des Mietverhältnisses. Denn in diesem Fall wäre der Vermieter der Situation ausgesetzt, entweder eine Kürzung der Nutzungsentschädigung hinnehmen zu müssen oder eine ehemals vertragliche Verpflichtung erfüllen zu müssen, die bereits nicht mehr besteht. *EA*

Schimmel in der Mietwohnung

DÄMMUNG ALS VERURSACHER UND VERMEIDER VON SCHIMMELBILDUNG >> Der Ärger ist groß, wenn sich kurz nach dem Einzug an den Zimmerecken die ersten schwarzen Stellen an der frisch gestrichenen Tapete zeigen. Schimmelpilzbefall lässt neben den Fragen nach der korrekten Beseitigung sowie Gesundheitsgefahren auch die Frage nach dem Verschulden aufkommen.

In der Wohnungswirtschaft können vornehmlich zwei Hauptursachen zu einer Schimmelbildung führen. Dies kann sowohl eine unzureichende Wärmedämmung und/oder eine Wärmebrücke sein, die zu einer Kondensation auf der Innenseite der Wände führt, als auch ein fehlerhaftes Lüftungsverhalten des Mieters einer energetisch sanierter Wohnung.

Schimmel in der Mietwohnung bietet nicht selten ein gewaltiges Streitpotenzial zwischen Mieter und Vermieter. Ganz eindeutig ist die Rechtslage immer dann, wenn der Schimmel in der Mietwohnung einwandfrei auf bauliche Mängel zurückzuführen ist. Das Mietrecht sieht hier immer für die Beseitigung der Baumängel den Vermieter in der Pflicht.

Oftmals muss jedoch durch einen Gutachter die Quelle der Verursachung festgestellt werden. Bei einem Rechtsstreit geht es immer auch um die Frage der Beweislast. Die Gerichte handhaben diesen Punkt sehr unterschiedlich. Vor allem, wenn sich die Ursachen für den Schimmelbefall auch durch ein Sachverständigengutachten nicht eindeutig klären lassen. Entweder muss der Mieter den Beweis für den von ihm behaupteten Mangel erbringen oder der Vermieter hat die Mangelfreiheit seiner vermieteten Wohnung zu beweisen.

Zu diesem Punkt hat der Bundesgerichtshof (BGH) bereits in seinem Urteil vom 1. März 2000, Az.: XII ZR 272 / 97 grundsätzlich Stellung bezogen: „Die Darlegungs- und Beweislast für einen Mangel der Mietsache ist nach Verantwortungsbereichen verteilt: Der Vermieter muss darlegen und beweisen, dass die Ursache des Mangels nicht aus seinem Pflichten- und Verantwortungsbereich stammt, sondern aus dem Herrschafts- und Obhutsbereich des Mieters. Hat er diesen Beweis geführt, muss der Mieter nachweisen, dass er den Mangel nicht zu vertreten hat. Behauptet der Mieter, die Mietsache sei nach Reparaturversuchen des Vermieters immer noch mangelhaft, so trägt der Vermieter die



Beweislast für den Erfolg seiner Mangelbeseitigungsmaßnahmen.“

In seinem Urteil vom 10. November 2004, Az.: XII ZR 71/01 führte der BGH zudem aus: „Ist die Schadensursache zwischen den Vertragsparteien streitig, trägt der Vermieter die Beweislast dafür, dass sie dem Obhutsbereich des Mieters entstammt. Sind sämtliche Ursachen, die in den Obhuts- und Verantwortungsbereich des Vermieters fallen, ausgeräumt, trägt der Mieter die Beweislast dafür, dass er den Schadenseintritt nicht zu vertreten hat.“

Liegen Mängel vor oder können bauliche Mängel aus Sicht des Gerichtes nicht ausgeschlossen werden, steht dem Mieter ein Anspruch auf Mangelbeseitigung und Mietminderung zu (§§ 535, 536 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)).

Basiert die Schimmelbildung jedoch nachweislich auf einem falschen Lüftungs- und Heizverhalten des Mieters, kann dies einen ordentlichen Kündigungsgrund darstellen. So urteilte der BGH am 13. April 2016, Az.: VIII ZR 39/15, dass in dem beharrlichen Leugnen der Pflichtverletzung durch den Mieter jedenfalls dann ein berechtigter Grund zur ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB liegen kann, wenn Umstände festgestellt werden können, die die Besorgnis des Vermieters begründen, der Mieter setze seine Obhutspflichtverletzung

auch nach einer rechtskräftigen Verurteilung fort.

Doch was heißt richtig lüften?

Insoweit ist auf das übliche und von einem durchschnittlichen Mieter zu erwartende Lüftungsverhalten abzustellen (Landgericht (LG) Bochum, Urteil vom 19. Juli 2016, Az.: 11 S 33/16).

An das übliche Lüftungsverhalten des Mieters dürfen keine überzogenen Anforderungen gestellt werden, sodass pro Tag höchstens ein dreimaliges Lüften erwartet werden kann. Soweit in der Rechtsprechung hiervon abweichende Maßstäbe sowohl hinsichtlich des Lüftungsintervalls als auch hinsichtlich der Dauer eines einzelnen Lüftungsvorgangs vertreten werden, ist diese Rechtsprechung mit einem üblichen und zeitgemäßen Wohnverhalten durchschnittlicher Mieter, die sich tagsüber nicht durchgängig in den Mieträumen aufhalten, nicht in Einklang zu bringen (LG Konstanz, Urteil vom 20. Dezember 2012, Az.: 61 S 21/12). CM

■ Zu dem richtigen Heiz- und Lüftungsverhalten sowie allgemein den Ursachen und Beseitigungsmöglichkeiten bei Schimmelpilz ist der neue Schimmelleitfaden des Umweltbundesamtes seit Dezember 2017 als PDF-Datei erhältlich unter: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/421/publikationen/uba_schimmelleitfaden_final_bf.pdf

GENOSSENSCHAFTSRECHT IN DER PRAXIS

Der genossenschaftsrechtliche Gleichbehandlungsgrundsatz

Die gesellschaftsrechtlichen Mechanismen bringen es mit sich, dass dem einzelnen Mitglied einer Genossenschaft der Mehrheits- beziehungsweise der Organwille aufgezwungen werden kann. Als Ausgleich hierfür ist das Mitglied durch den genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz geschützt, der besagt, dass Mitglieder unter gleichen Voraussetzungen gleich zu behandeln sind.

Die Frage nach einer Verletzung des Grundsatzes stellt sich in vielen Fällen: Darf Neumitgliedern durch Satzungsbestimmung eine höhere Pflichtbeteiligung abverlangt werden? Darf eine Erhöhung der Nutzungsgebühr für Genossenschaftswohnungen auf einzelne Mitglieder beschränkt werden? Wie verhält es sich mit in der Satzung vorgesehenen persönlichen Voraussetzungen für Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder? Darf der Vorstand einem Mitglied den Erwerb weiterer Geschäftsanteile verwehren, wenn zuvor ein solcher Erwerb gegenüber einem anderen Mitglied zugelassen wurde?

Es steht zunächst infrage, welche Art von Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt sein kann. Zunächst regelt das Genossenschaftsgesetz (GenG) an vielen Stellen einen sogenannten absoluten Gleichbehandlungsgrundsatz: Mitglieder sind in seinem Anwendungsbereich stets gleich zu behandeln. Selbst sachliche Gründe können eine Ungleichbehandlung nicht rechtfertigen.

Absolut gleich zu behandeln sind Mitglieder beispielsweise hinsichtlich der Höhe der Geschäftsanteile (§ 7 Nr. 1 GenG), der Höhe einer etwaigen Haftsumme (§§ 6, 119 GenG) und dem Recht zur Kündigung der Mitgliedschaft (§§ 65, 67b GenG). Keine Unterscheidung – auch nicht durch Satzungsregelung – darf zudem bei der Anzahl der Pflichtanteile (§ 7a Abs. 2 GenG) gemacht werden. Wird die Anzahl der Pflichtanteile durch Satzungsänderung erhöht, müssen die weiteren Pflichtanteile auch von denjenigen gezeichnet werden, die bereits Mitglied der Genossenschaft sind. Gleiches gilt für die Einführung oder Erweiterung einer satzungsmäßigen Verpflichtung, für die Nutzung von Genossenschaftswohnungen weitere Geschäftsanteile zu zeichnen. In dem letzteren Fall sind allerdings nur die Mitglieder verpflichtet, die selbst eine Genossenschaftswohnung nutzen.

Soweit das GenG keinen absoluten Gleichbehandlungsgrundsatz festlegt, greift immer der relative Gleichbehandlungsgrundsatz. Dieser lässt Raum für eine ungleiche Behandlung, wenn diese sachlich gerechtfertigt ist und mit dem Wesen der Genossenschaft vereinbart werden kann. Gegen den relativen Gleichbehandlungsgrundsatz verstößt demnach, wenn völlig willkürlich nur gegenüber einzelnen Mitgliedern die Nutzungsgebühr erhöht wird. Gibt es hingegen gute Gründe hierfür, kann die Ungleichbehandlung gerechtfertigt sein. Denkbar ist beispielsweise, dass besondere Kosten durch eine lediglich

gegenüber den verursachenden Nutzern erfolgende Erhöhung der Nutzungsgebühr kompensiert werden.

So lehnte der Bundesgerichtshof (BGH) eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes in einem Fall ab, in dem die Genossenschaft dem Bewohner freistellte, anlässlich einer Modernisierung die Miete zu mindern oder auf die Minderung zu verzichten, während im Gegenzug die Genossenschaft von ihrem Recht auf Mieterhöhung keinen Gebrauch macht (BGH, Urteil vom 14. Oktober 2009 – VIII ZR 159/08). Unzulässig wäre es hingegen, alleine einen durch legitime Beschwerden des Mitglieds entstehenden Verwaltungsaufwand als Grund für eine Ungleichbehandlung bei der Mieterhöhung heranzuziehen.

Zulässig ist auch, in der Satzung sachlich gerechtfertigte persönliche Voraussetzungen für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder vorzugeben und somit einzelne Mitglieder von der Möglichkeit einer Bestellung beziehungsweise Kandidatur auszuschließen. Denkbar ist beispielsweise die Festlegung eines Höchstalters oder einer bestimmten Dauer der Mitgliedschaft. Auch eine Anknüpfung an eine fachliche Qualifikation kann gerechtfertigt sein. Als sachfremdes Kriterium unzulässig wäre hingegen die Anknüpfung an die Religion oder die Staatsangehörigkeit. Zu beachten ist auch, dass durch die Beschränkungen keine zu weitgehende Einengung des Kandidatenkreises erfolgen darf.

Vorsicht ist bei einer uneinheitlichen Praxis des Vorstands im Rahmen der Zulassung des Zeichnens weiterer Geschäftsanteile durch Mitglieder der Genossenschaft geboten. Hier besteht die Gefahr eines Verstoßes gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Vorstand an eine einmal ausgeübte Zulassungspraxis auch in der Zukunft gebunden ist. Es ist sehr wohl möglich, diese aus sachlichen Gründen, wie beispielsweise einem fehlenden Kapitalbedarf der Genossenschaft, zu ändern. Oft wird in diesem Zusammenhang vom Vorstand ein allgemeiner Beschluss gefasst, wie in der Zukunft zu verfahren ist. Es ist zu empfehlen, den sachlichen Grund im Protokoll der entsprechenden Vorstandssitzung zu dokumentieren.

ST



WIE HEIZEN DEUTSCHLANDS VERMIETER?

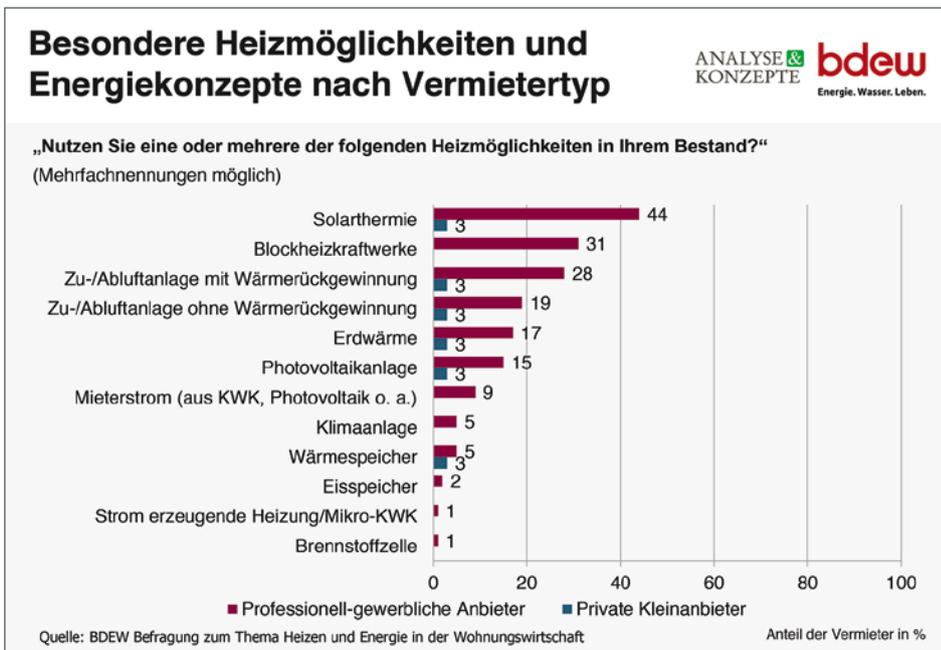
Private Kleinanbieter haben häufiger neue Heizungsanlagen – professionell-gewerbliche Vermieter setzen stärker auf Solarthermie

Die Studie „Heizungsmarkt Wohnungswirtschaft“ des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft e. V. (BDEW) aus dem Jahr 2017 zeigt ein klares Bild. Demnach sind 46 Prozent aller Heizungsanlagen von professionell-gewerblichen Vermietern in Deutschland älter als 20 Jahre und 18 Prozent stammen noch aus der Zeit vor 1980. Demnach haben private Kleinanbieter im Vergleich jüngere Heizungsanlagen in ihren Wohnungsbeständen als professionell-gewerbliche Vermieter.

Im Hinblick auf das Alter der Heizungsanlagen ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Wohnungsbestände von professionell-gewerblichen Anbietern im Schnitt älter sind als die von privaten Kleinanbietern und die Nutzung von Fernwärme bei professionell-gewerblichen Vermietern stärker verbreitet ist.

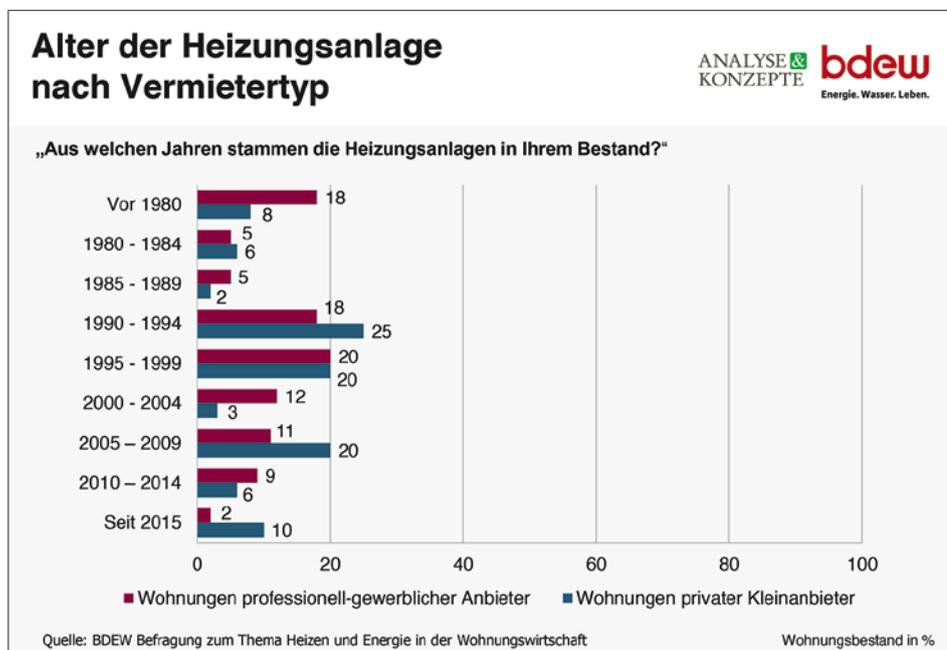
Fernwärme, Erdgas, Öl und Solarthermie

56 Prozent der Wohnungen professionell-gewerblicher Anbieter werden per Fernwärme beheizt. Von den privaten Vermietern nutzen nur acht Prozent diese Heizungs-



art. Am zweithäufigsten setzen gewerbliche Vermieter auf Erdgaszentralheizungen (30 Prozent), gefolgt von Erdgasanlagenheizungen (acht Prozent) und Ölzentralheizungen (zwei Prozent). 44 Prozent der professionell-gewerblichen Anbieter nutzen außerdem

bereits Solarthermie in ihrem Bestand, 31 Prozent setzen Blockheizkraftwerke ein und 28 Prozent Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung. Hiermit sind sie innovativer als private Kleinanbieter, denn diese nutzen innovative Heizkonzepte wie Pellet-Heizungen und Solarthermie bisher nur sehr vereinzelt.



Mieterstrom – also der Selbstverbrauch des direkt im Gebäude erzeugten Stroms durch die Mieter – ist hingegen mit neun Prozent allgemein nicht sehr weit verbreitet. Häufig besteht hier derzeit noch Unklarheit hinsichtlich der gesetzlichen Regelungen: So können Genossenschaften, wenn sie mehr als zehn Prozent ihrer Einnahmen aus Mieterstrom erzielen, ihren steuerlich begünstigten Status verlieren. Außerdem ist es fraglich, wie Mieter, die gleichzeitig Teilhaber sind, als Mieterstrom-Kunden rechtlich zu beurteilen sind.

Wärmedämmung und neue Fenster

74 Prozent aller professionell-gewerblichen Vermieter haben in den letzten fünf Jahren Maßnahmen zur energetischen Sanierung vorgenommen. Insofern verfügen sie in die-

Quelle Grafiken: Analyse & Konzepte.



ser Hinsicht über umfangreiche Erfahrung. 62 Prozent planen entsprechende Maßnahmen in den nächsten zwei Jahren. Dabei stehen Wärmedämmungen mit 88 Prozent an der Spitze der durchgeführten oder geplanten Maßnahmen – dicht gefolgt von der Erneuerung der Heizungsanlage (84 Prozent) und dem Einbau neuer Fenster (69 Prozent). Damit ist die Bereitschaft zu energetischen Sanierungen unter professionell-gewerblichen Vermietern deutlich größer als bei privaten Kleinanbietern. Von diesen haben 52 Prozent in den vergangenen fünf Jahren entsprechende Maßnahmen umgesetzt, 24 Prozent planen es für die nächsten zwei Jahre.

Welchen Stellenwert haben Heizung und Energie?

Die große Mehrheit aller Vermieter empfindet das Thema „Energie und Heizen“ als wichtig oder sehr wichtig. 28 Prozent der professionell-gewerblichen Vermieter begründen dies mit dem hohen Anteil der Heizkosten an der „zweiten Miete“ – also den Betriebskosten:

Wer hier Geld einspart, kommt den Mietern entgegen und verschafft sich einen Wettbewerbsvorteil. 22 Prozent bewerten das Thema vor allem im Hinblick auf Umweltschutz und Nachhaltigkeit als wichtig.

46 Prozent der professionell-gewerblichen Vermieter sind außerdem der Ansicht, dass das Energiesparen auch für die Mieter eine wichtige Rolle spielt. Fast ein Drittel (32 Prozent) von ihnen gibt an, dass entsprechende Modernisierungsmaßnahmen von den Mietern ohne Probleme akzeptiert würden. Allerdings haben nur 26 Prozent der professionell-gewerblichen Vermieter die Erfahrung gemacht, dass der energetische Standard eines Hauses für die Neuvermietung sehr wichtig ist. „Die Studie ‚Heizungsmarkt Wohnungswirtschaft‘ bestätigt die These: Je angespannter der Wohnungsmarkt ist, desto geringer ist die Bedeutung der Energiekosten und des energetischen Zustands der Immobilie. Lediglich Vermieter in schrumpfenden Kreisen und schwachen Städten berichten bisher von einem teilweise

i ÜBER ANALYSE & KONZEPTE

Die Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH berät Teilnehmer des Wohnungs- und Immobilienmarktes in Deutschland zu Fragen der allgemeinen Marktentwicklung und daraus resultierenden strategischen Entscheidungen. Sie empfiehlt Maßnahmen und unterstützt ihre Kunden bei deren Umsetzung. In der Beratung stützt sich das Unternehmen auf eine praxisorientierte Marktforschung anhand von Befragungen, Vor-Ort-Recherchen und Mystery Shopping. Analyse & Konzepte besteht seit 1993 am Standort Hamburg und beschäftigt aktuell 25 Mitarbeiter. Die Geschäftsführerin ist Bettina Harms.

www.analyse-konzepte.de

höheren Interesse der Mieter an den Themen Energie und Heizen“, erklärt Bettina Harms, Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte.

Über den „Heizungsmarkt Wohnungswirtschaft“:

Analyse & Konzepte hat im Frühjahr 2016 für den BDEW 188 Vermieter aus Deutschland zur Entwicklung und den Perspektiven des Heizungsmarktes befragt. Diese haben rund 600.000 Wohnungen in ihrem Bestand. Dabei ging es sowohl um wohnungswirtschaftliche Strukturdaten als auch um Planungen zur Wärmeversorgung der Bestände. Die Studie liefert

- fundierte Strukturdaten zum Heizungsmarkt in der deutschen Wohnungswirtschaft,
- vertiefende Informationen zu den Strategien und Präferenzen der unterschiedlichen Vermietergruppen im Hinblick auf die aktuelle und zukünftige Wärmeversorgung ihrer Wohnungsbestände,
- Anforderungen und Einstellungen der Mieter zum Themenkomplex „Energie und Heizen“ und
- Perspektiven für die Rolle der Wärmeenergie-Versorger für die Wohnungswirtschaft.

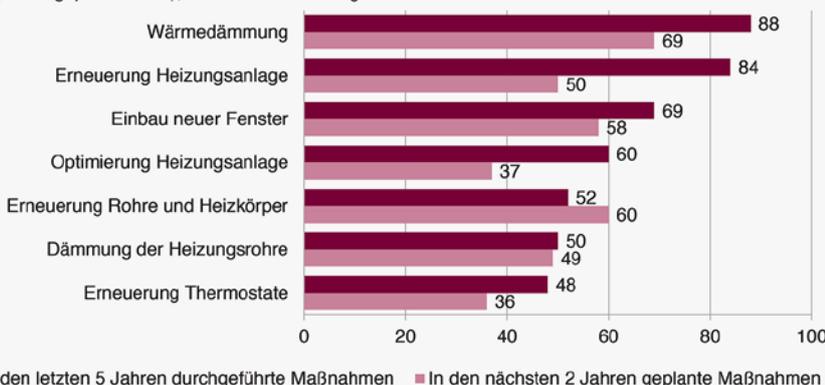
FRR

Durchgeführte und geplante Maßnahmen (professionell-gewerbliche Anbieter)



„Welche Maßnahmen haben Sie durchgeführt bzw. sind in Planung?“

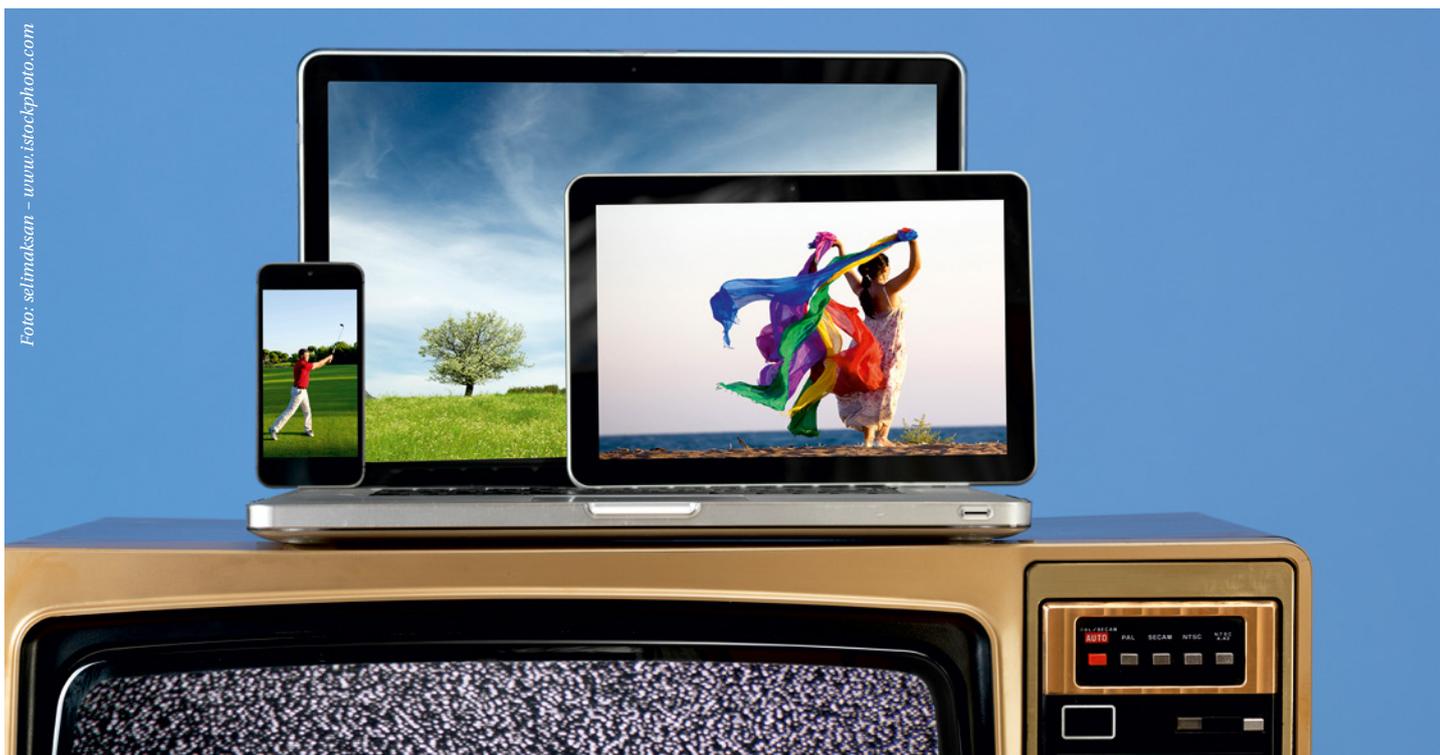
(Mehrfachnennungen, Prozentwerte bezogen auf professionell-gewerbliche Anbieter, die Maßnahmen durchgeführt/geplant haben); Filter: Professionell-gewerbliche Anbieter



Quelle: BDEW Befragung zum Thema Heizen und Energie in der Wohnungswirtschaft

Anteil der Vermieter in %

■ Interessenten können die Studie unter <https://www.bdew.de/energie/bdew-studie-wie-heizt-deutschland/> kostenlos herunterladen.



ANKÜNDIGUNG ANALOGABSCHALTUNG

Vodafone schaltet analoge TV- und Radio-Programme in Kabelnetzen ab Sommer 2018 ab

Vodafone hat Anfang Dezember angekündigt, ab Sommer 2018 Schritt für Schritt alle Regionen im Kabelverbreitungsgebiet auf Volldigitalisierung umzustellen. Vodafone will dabei im Kabel auch die analogen Radio-Programme abschalten und zeitgleich eine Umlegung aller TV- und Internetfrequenzen im Kabel vornehmen.

Unitymedia hatte als erster Kabelnetzanbieter die flächendeckende analoge Abschaltung der TV-Programme in den Kabelnetzen in den Bundesländern Baden-Württemberg, Hessen und Nordrhein-Westfalen durchgeführt. Nach Rückmeldungen aus den Regionalverbänden ist die Abschaltung vergleichsweise geräuschlos verlaufen. Allerdings haben spätere Frequenz-Umbelegungen in den Netzen zu massiven Problemen geführt.

Vodafone hat am 7. Dezember 2017 im Rahmen einer Pressemitteilung bekannt gegeben, ab Sommer 2018 nach der Fußball-WM Schritt für Schritt alle Regionen

im Kabelverbreitungsgebiet auf Volldigitalisierung umzustellen. Anders als Unitymedia will Vodafone dabei im Kabel auch die analogen Radioprogramme abschalten und entgegen der Empfehlung der Wohnungswirtschaft zeitgleich eine Umlegung aller TV- und Internetfrequenzen im Kabel vornehmen. Am 9. Januar 2018 hat Vodafone die Umstellung zunächst in der bayerischen Pilotregion Landshut und Dingolfing getestet.

Bislang gilt nur in Sachsen und Bayern eine gesetzliche Abschaltspflicht bis Ende 2018. Konkretere Terminvorstellungen für die Regionen hat Vodafone noch nicht kommuniziert. Als sicher gilt, dass es in Ballungsräumen mehrere Abschalttermine geben wird, um auch eine von der Wohnungswirtschaft für Unternehmen und Mieter geforderte hohe Erreichbarkeit zu gewährleisten.

Der GdW befindet sich mit Vodafone und anderen Kabelnetzbetreibern sowohl in konkreten direkten Gesprächen als auch in den von den Landesmedienanstalten moderierten Gesprächsrunden. GdW und

der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) haben zudem mit Kabelnetzbetreibern und deren Verbänden ein Eckpunktpapier zur Unterstützung der analogen Abschaltung soweit fortentwickelt, sodass ein erfolgreicher Abschluss einer Vereinbarung des Verbandes Deutscher Kabelnetzbetreiber e. V. (ANGA), des Fachverbandes Rundfunk- und Breitbandkommunikation (FRK) und der GdW in Kürze zu erwarten ist. Die bei den Verhandlungen verfolgte Leitlinie ist, dass die analoge Abschaltung mieterfreundlich, ohne Zusatzkosten für Mieter und Wohnungsunternehmen und ohne programmliche Einschränkungen gestaltet werden muss. Dazu gehört auch die Erwartung, dass Abschalttermine unterschiedlicher Netzbetreiber in einer Region möglichst zu koordinieren sind.

Der Verband empfiehlt seinen Mitgliedsunternehmen Verträge von Kabelnetzbetreibern und Mietverträge dahin gehend zu prüfen, inwiefern sich dort Regelungen zur analogen TV-Versorgung finden. *LW*

KRANIG/SACHS/GIERSCHMANN

Datenschutz-Compliance nach der DS-GVO – Handlungshilfe für Verantwortliche inklusive Prüffragen für Aufsichtsbehörden

Mit dem vorliegenden Werk wird den Anwendern der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) Orientierung auf dem Weg zur Datenschutz-Compliance gegeben. Aufgrund seiner Prozessorientierung bietet das Werk eine Unterstützung, frühzeitig Strukturen, Verfahren und Prozesse in den Unternehmen beziehungsweise Organisationen aufzusetzen und damit den Anforderungen der DS-GVO gerecht zu werden.

Neben allgemeinen Fragen der Datenverarbeitung, der Sicherstellung der Betroffenenrechte und der Handhabung von Datenschutzverletzungen werden Hilfen für die in der täglichen Praxis immer wiederkehrenden Schritte der Planung, Betrieb, Bewertung und Verbesserung (PDCA-Zyklus) angeboten.



Cover Copyright - vege-Fotolia.com

Ein umfangreicher Prüffragenkatalog gibt Anhaltspunkte dafür, wie eine Aufsichtsbehörde die Einhaltung der Datenschutz-Compliance bei Verantwortlichen und Auftragsverarbeitern prüft und welchen Erwartungshorizont sie bei den Antworten hat.

LW

- Thomas Kranig, Andreas Sachs, Markus Gierschmann, „Datenschutz-Compliance nach der DS-GVO: Handlungshilfe für Verantwortliche inklusive Prüffragen für Aufsichtsbehörden“, 1. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag, 230 Seiten, Taschenbuch, ISBN 978-3-8462-0760-4, 44 Euro

SEMINARE IM FEBRUAR UND MÄRZ 2018

16.02. – 17.02.2018	Bochum	Excel für Auszubildende	Bettina Klare	2
19.02.2018	Bochum	Das moderne Sekretariat – Schlüsselkompetenzen erfolgreich weiterentwickeln	Tanja Bögner	2
19.02.2018	Hannover	Den Anschluss nicht verpassen! Entwicklungstrends in der Korrespondenz – Ein Workshop	Dr. Steffen Walter	3
19.02.2018	Lübeck	Versicherungen in der Wohnungswirtschaft	Melanie Schmidt Katharina Meybohm	4
19.02. – 21.02.2018	Hamburg	Vorbereitungslehrgang zur IHK-Prüfung	Heike David	4
20.02.2018	Hannover	Workshop: Schlüsselakteure Klimaschutz	Prof. Dr. Olaf Hohmeyer, Heinz Wensing, Raimund Dankowski	3
20.02.2018	Rostock	Erfolgreiche Vermietungsgespräche und Wohnungsbesichtigungen	Prof. Dr. Matthias Neu	4
20.02.2018	Rostock	Datenschutz – Neuerungen und aktuelle Entwicklungen	Rainer Maaß	4
20.02.2018	Frankfurt	Brandschutz im Wohnungsneubau und -bestand	Gotthard Grieseler	2
20.02.2018	Bochum	Die Assistentin als Repräsentantin des Unternehmens	Marc-Oliver Schlichtmann	2
21.02.2018	Hannover	Eskalation in der Sprechstunde – Erfolgreiche Lösungsstrategien gegenüber aggressiven und schwierigen Mietern	Prof. Dr. Matthias Neu	3
21.02.2018	Rostock	Wohnungsabnahme, Wohnungsübergabe und Schönheitsreparaturen	Rainer Maaß	4
21.02.2018	Frankfurt	Grundlagen des Facility Managements	Prof. Dr. Markus Thomzik	2
21.02. – 22.02.2018	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Sanitärtechnik	N. N.	4

SEMINARE IM FEBRUAR UND MÄRZ 2018

22.02.2018	Köln	Wohnungsabnahme und -übergabe – Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	Detlef Wendt	2
22.02.2018	Hamburg	Modernisierung/Abriss ohne Ärger – Das Kommunikationskonzept macht den Unterschied	Christian Sterr	4
26.02.2018	Hannover	Lohnsteuer 2018	Michael Blenkers	3
26.02.2018	Hamburg	Basisqualifikation Demenz: Menschen mit Demenz begegnen	Freya Wilckens Jan Krebs	4
26.02.2018	Rostock	Forderungsmanagement: Mahnen, Klagen, Vollstrecken	Rainer Maaß	4
27.02.2018	Hannover	Grundlagen der Betriebskostenabrechnung	Heinrich Kleine Arndt	3
28.02.2018	Hannover	Tod des Genossenschaftsmitglieds – Der rechtssichere Umgang mit dem Nachlass	Mario Viehweger	3
28.02.2018	Frankfurt	Technisches Wissen kompakt – Zusatzkompetenz „Bautechnik“ für Kaufleute	Dr. Armin Hartmann	2
01.03.2018	Hamburg	Zeit- und Selbstmanagement	Marcus Schmidt	4
01.03.2018	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Fassadenreinigung/Graffiti-Entfernung	N.N.	4
01.03.2018	Hannover	Gebäudeschadstoffe bei Abbruch und Modernisierung	Gotthard Grieseler	3 4
01.03.2018	Frankfurt	Die perfekte Eigentümerversammlung in Theorie und Praxis	Massimo Füllbeck	2
01.03.2018	Bochum	Bautechnik aktuell: Wärmedämmung, Lüftung, EnEV und Co. – Was Sie wissen sollten!	Dr. Armin Hartmann	2
01.03.2018	Bochum	Wohnungswirtschaftliches Controlling – Kennzahlensysteme aufstellen und erfolgreich nutzen	Prof. Dr. Dirk Wenzel	2
05.03.2018	Hannover	Das moderne Sekretariat – Schlüsselkompetenzen erfolgreich weiterentwickeln	Tanja Bögner	3
05.03.2018	Bochum	Rechnungswesen in der WEG-Verwaltung	Dieter Bachmann	2
05.03.2018	Frankfurt	Potenzial Regiebetrieb – Verlängerung der Wertschöpfungskette und Vermeidung von zukünftigen Handwerkerengpässen	Prof. Dr. Norbert Rapscher	2
06.03.2018	Hannover	Das richtige Buchen von Betriebskosten	Kerstin Bonk	3
06.03.2018	Frankfurt	Kommunikation mit schwierigen Mietern	Achim Dohmeier	2
07.03.2018	Lübeck	Sozialrecht für Wohnungsunternehmen: Sozialleistungen im Überblick und Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII	Frank Jäger	4
07.03.2018	Frankfurt	Wohnungsabnahme und -übergabe – Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	Detlef Wendt	2
07.03.2018	Bochum	Kommunikation und Konfliktmanagement für Hausmeister	Achim Dohmeier	2
07.03.2018	Hannover	Verkehrssicherungspflichten von Wohnungsunternehmen	Beate Heilmann	3
08.03.2018	Frankfurt	Heizkostenabrechnung – Rechtssicher und praxisnah	Andreas Ehret	2
08.03.2018	Bochum	Immobilienfotografie für Makler und Sachverständige – Objektaufnahmen am Boden und aus der Luft	Markus Nilling	2
08.03.2018	Bochum	Datenschutz – Auswirkungen der neuen EU-Datenschutz-Grundverordnung	Silvia C. Bauer	2
08.03.2018	Hannover	Interessenten gesetzeskonform und diskussionsarm absagen	Natascha Gawlitza-Zorn	3
12.03.2018	Bochum	Professionelle Präsentationen	Enisa Romantic	2
13.03.2018	Bochum	An der Empfangszentrale – Das erste Gesicht/Ohr für den Kunden	Mona Meßing	2
13.03.2018	Bochum	Mietinteressenten ablehnen – Rechtssicher, klar & höflich	Christian Thomas	2
14.03.2018	Frankfurt	Kaufmännisches Gebäudemanagement	Ann-Kathrin Sangmeister-Spitzer	2
14.03.2018	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Entsorgung	N.N.	4
15.03.2018	Bochum	Eigentümerversammlungen souverän führen und mit schwierigen Situationen umgehen (Schwerpunkt Kommunikation)	Michael Friedrich	2
15.03.2018	Frankfurt	Bilanzpolitik in HGB-Jahresabschlüssen – Gestaltungsspielräume aktiv nutzen	Frank Wetzel	2

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

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <http://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*)
Eva Appelmann (*EA*), Mirja Dorny (*MD*), Jürgen Gnewuch (*JG*), Christina Göbel (*CG*), Svenja Grzesiok (*SG*),
Nadine Ibing (*NI*), Cindy Merz (*CM*), Oliver Niermann (*ON*), Christian Obert (*CO*), Hans-Joachim Palm (*HP*),
Frederik R. Ruhrort (*FRR*), 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, David Biskupek, Tel.: +49 (681) 99281-40
Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

