AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 133 | Oktober 2019

Editorial 3

Führung/ Kommunikation 4

Marketing 8

Energie / Umwelt 12

Gebäude / Umfeld 15

Personalien 47

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Gewobag kauft rund 6.000 Wohnungen in Berlin – Gewoba-Chef Terboven: Bezahlbares Wohnen für über 10.000 Berliner gesichert

Die Gewobag hat eine bindende Vereinbarung mit Ado Properties S.A. über den Erwerb von 5.894 Wohneinheiten und 70 Gewerbeeinheiten in Berlin Spandau und Reinickendorf unterzeichnet ... Seite 17

Nichts für Inseldenker – Beim Training auf den „Lerninseln“ wird der Immobilien-Nachwuchs zum Team

Die Nachwuchsförderung „Lerninsel“ bringt Auszubildende aus der Immobilienbranche zusammen, um gemeinsam an Lösungen für aktuelle Problemstellungen zu arbeiten und die Persönlichkeitsentwicklung zu fördern. Aareon unterstützt bereits seit längerer Zeit diese Initiative, die jährlich in Berlin sowie auf Juist stattfindet ... Seite 44

Neubau „U51 Paulusanger“ der WG Recklinghausen: bezahlbar wohnen in bester Lage

Die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum nimmt weiter Fahrt auf. Jüngstes Beispiel ist die Forderung mehrerer Sozialverbände Ende August, bis zum Jahr 2030 mindestens zwei Millionen Sozialwohnungen zu bauen. Während noch auf allen gesellschaftlichen und politischen Ebenen diskutiert wird, schaffen sozial orientierte ... Seite 7

Sonstige Themen: Land und Stadt - Gleichwertige Lebensverhältnisse JETZT anpacken, fordert Landrat Reinhard Sager, Präsident des Deutschen Landkreistages | Zur Betriebsfeier den Fiskus nicht einladen - Vorgaben genau einhalten

Wohnungswirtschaft **heute.**

Fakten und Lösungen für Profis

Editorial

3 Liebe Leserinnen, liebe Leser, Klimaschutz und Digitalisierung gehören zusammen, auch in der Planung

Führung / Kommunikation

4 Die Zukunft unseres Planeten hängt von digitalen Lösungen ab! Intelligente Anwendungen sind der Schlüssel für die Bewältigung der Klimakrise. Jörg Heynkes erklärt, warum dies so ist

Marketing

8 Neubau „U51 Paulusanger“ der WG Recklinghausen: bezahlbar wohnen in bester Lage

Energie / Umwelt

12 Stichprobe zu CO2-Preis: 71 qm-Wohnung im Mietshaus - Was Bewohner für das Heizen mehr bezahlen müssten

Gebäude / Umfeld

15 Berechnungsfehler, Kommunikationsversagen oder schlichtweg Pfusch - Deutsche Baubranche verursachte 17,8 Milliarden Euro Fehlerkosten in 2018

Führung / Kommunikation

17 Gewobag kauft rund 6.000 Wohnungen in Berlin – Gewoba-Chef Terboven: Bezahlbares Wohnen für über 10.000 Berliner gesichert

19 Bauministerkonferenz will kostengünstigeres und klimafreundlicheres Bauen mit Holz ermöglichen

33 Land und Stadt - Gleichwertige Lebensverhältnisse JETZT anpacken, fordert Landrat Reinhard Sager, Präsident des Deutschen Landkreistages

36 Klimaziele im Gebäudebereich sozialverträglich, wenn … GdW-Präsident Ggedaschko, Hauptgeschäftsführerin Esser im Gespräch mit CDU/CSU Bundesfraktionschef Brinkhaus

38 Dr. Fiete Kalscheuer - Geplanter Mietendeckel ohne Gesetzgebungskompetenz

40 Küche und Grunderwerbsteuer. Schaden mit Dachziegel. Falsches Baujahr im Kaufvertrag – Neue Urteile rund um die Immobilie

44 Nichts für Inseldenker – Beim Training auf den „Lerninseln“ wird der Immobilien-Nachwuchs zum Team

46 Wohnungsmarkt für Studierende spitzt sich weiter zu - Mieten überall auf Rekordniveau, Verschärfung vor allem in Großstädten

49 Zur Betriebsfeier den Fiskus nicht einladen - Vorgaben genau einhalten

51 BMWi Innovationswettbewerb „Künstliche Intelligenz“ - Plattform für Smart-Living-Services – Fore-Sight mit Future Living® Berlin sind dabei

55 Digitalisierungsbudgets der Immobilienwirtschaft wachsen signifikant - Immobilienwirtschaft setzt auf Data Analytics – vielen Unternehmen fehlt aber Know-how

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser, Klimaschutz und Digitalisierung gehören zusammen, auch in der Planung

Die Klimaschutzeckpunkte sind auf Bundes-Regierungsseite abgesegnet. Milliarden Euros sind verplant. Im Bundestag laufen die Diskussionen. Aus den Bundesländern mit grüner oder gelber Beteiligung werden nun Nachbesserungen oder Bremsen gefordert. Alles ist im Fluss… Gut so.
Von der „erfolgreichen" E-Mobilitätsoffensive wissen wir: Ohne Ladestationen - hier und überall - kommt nichts in Schwung. Bleibt die Frage: Schaffen es „Klima" und „Schutz" allein? Sicher nicht. So kann man den Klimaschutz-E-Tretroller vom Klima-Verkehrsminister Scheuer nur mit dem Smartphone buchen. **Ergo – Klimaschutz und Digitalisierung**, besser superschnelles Glasfaser und G5 gehören demnach in jede Stadt und auf's Land bis zur letzten „Milchkanne".

Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute. Gerd Warda

Auch das Thema Milchkanne ist schon geklärt: Im November letzten Jahres vertrat Bundesforschungsministerin Anja Karliczek (CDU) noch die Meinung, die „letzte Milchkanne", wie sie sagte, brauche kein G5. Aber da widersprach deutlich und unmissverständlich Bundeslandwirtschaftsministerin Julia Klöcker. Sie meinte: Die moderne Milchkanne sei der Milchroboter und der temperaturregulierte Milchtank. Beide seien mit dem Smartphone des Landwirts vernetzt.

Richtig. Und dann kommen wir auch gleich zur landwirtschaftlichen Betriebsverwaltung, Bodenbearbeitung im Sinne des Klimaschutzes digital und GPS-gesteuert. Aber wir sind digital noch nicht am Ende. Denn wir dürfen nicht vergessen: **Rund um die Milchkanne wohnen und leben mehr Menschen als in den Städten.** Sie dürfen nicht „abgehängt" werden. Lesen Sie hierzu „**Land und Stadt - Gleichwertige Lebensverhältnisse JETZT anpacken, fordert Landrat Reinhard Sager, Präsident des Deutschen Landkreistages**, ab Seite 23.

Auch GdW-Präsident Gedaschko und Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser sprachen dies bei einem Treffen mit CDU/CSU-Bundesfraktions-Chef Brinkhaus an. **Mehr ab Seite 36**

Klima und Digitalisierung stand auf der Tagesordnung der **Bauministerkonferenz**. Einen Schritt nach vorn machte das Thema Bauen mit Holz in höheren Gebäuden. Es soll einfacher werden. Die Bauministerkonferenz verständigte sich darauf, die so **genannte Musterbauordnung** (MBO) entsprechend anzupassen. Dies betrifft vor allem die Anforderungen beim Brandschutz für Gebäude bis zur Hochhausgrenze. **Mehr ab Seite 19**

Beim **Innovationswettbewerb „Künstliche Intelligenz" - Plattform für Smart-Living-Services – ForeSight mit Future Living®** Berlin sind dabei. Lesen Sie und schauen wie sich das GSW Sigmaringen Leuchtturmprojekt entwickelt, klicken Sie einfach auf dem PdF die Baustellenkamera an. **Mehr ab Seite 51**.

Oktober 2019. Dies und vieles mehr lesen Sie in der neuen Ausgabe rund um die Immobilien- und Wohnungswirtschaft.

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft.

Unser nächstes **Heft 134** erscheint am
13. November 2019

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Führung / Kommunikation

Die Zukunft unseres Planeten hängt von digitalen Lösungen ab! Intelligente Anwendungen sind der Schlüssel für die Bewältigung der Klimakrise. Jörg Heynkes erklärt, warum dies so ist

Beide Themen prägen schon lange nicht mehr nur Fachkonferenzen, sondern liefern Gesprächsstoff in privaten wie beruflichen Konversationen in allen Feldern: Die Digitalisierung und der Klimawandel betreffen uns alle, weil beides in den Alltag hineinwirkt und hier zugleich entscheidende Weichenstellungen für unser aller Zukunft vorgenommen werden. Ob bei der Planung von Quartieren, der Frage nach der Energieversorgung von Wohngebäuden oder in Sachen (E-)Mobilität: Das Tandem „Digital – Klima“ ist in aller Munde. Wir haben Jörg Heynkes, Unternehmer, Speaker und Immobilienentwickler aus Wuppertal (und diesjähriger Keynote-Speaker beim Aareon Forum in Hannover), zum Zusammenhang von Klimawandel und Digitalisierung befragt.

Jörg Heynkes, Keynote Speaker Aareon Forum 2019. Fotograf: André Bakker

Herr Heynkes, es gibt dieser Tage zwei Themen, die intensiv in Politik und Gesellschaft diskutiert werden: der Klimawandel und die Digitalisierung. Für Sie gehören beide Themen untrennbar zusammen. Warum hängt Ihrer Meinung nach unsere Zukunft davon ab, wie wir den technologischen Fortschritt an den großen Themen unserer Zeit ausrichten?

Jörg Heynkes: Wir haben drei große Themenblöcke: Das ist zum einen die Ernährung, hier insbesondere die Produktion von Fleisch, die weltweit ca. ein Drittel der CO_2-Problematik ausmacht. Das ist zweitens die Gestaltung der Mobilität und der daraus resultierende CO_2-Fußabdruck. Und da ist drittens das Thema der Energieversorgung. Die große Frage lautet: „Wie schaffen wir es, 7,7 Milliarden Menschen – und es werden täglich 250.000 mehr – jeden Tag mit gesunder Nahrung und der ausreichenden Menge an Energie und Mobilität zu versorgen – ohne den Planeten zu zerstören und uns die Überlebenschance zu nehmen?“ Da wirken komplexe Zusammenhänge und wir haben nur noch ein Zeitfenster von rund 10 bis 15 Jahren, die nötigen Veränderungen in diesen drei Segmenten herbeizuführen. Wir müssen hier vieles, wenn nicht alles anders machen, wenn wir im Wortsinne überleben wollen. Die Alternative wäre die Option auf weitreichenden Verzicht oder Anpassung des Konsums – aber ich halte es für unrealistisch anzunehmen, dass wir bald über 8 Milliarden Vegetarier sein werden oder alle nur noch Fahrrad fahren. Dem wirkt beispielsweise auch entgegen, dass es in den beiden bevölkerungsreichsten Ländern China und Indien viele Menschen gibt, die jetzt am Wohlstand teilhaben wollen und können. Aus all diesen Betrachtungen ergibt sich meiner Meinung nach die zwingende Folgerung: Wir brauchen intelligente und intelligent eingesetzte Technologien, um die Herausforderungen in den Griff zu bekommen. Nur so werden wir die schon existierenden und absehbaren Probleme lösen können.

Hierzu passen Technologien wie In-vitro-Fleisch aus dem Bioreaktor, dessen industrielle Herstellung zwar noch einige Jahre brauchen wird – aber spürbar weniger CO_2-Ausstoß zur Folge haben wird. Wenn wir Fleisch zukünftig so herstellen, werden gewaltige landwirtschaftliche Flächen frei, die bisher für den Anbau von Tierfutter genutzt wurden. Und hier ergibt sich die Option, Gemüse oder Energiepflanzen für die Biogas-Produktion zu produzieren. Stichwort Energieversorgung: Wir verfügen längst über alle Technologien für die Umstellung unserer Energieversorgung auf 100 Prozent „Erneuerbare Energien“. Spätestens im Jahr 2022 werden diese weltweit die preiswerteste Energiequelle sein, wenn es darum geht, neue Kraftwerke zu bauen. In Deutschland sind sie das bereits. **Natürlich brauchen wir noch viele unterschiedliche Speichersysteme, aber dank „power to x“ und unseres bestehenden Gasnetzes können wir unsere Energieversorgung lösen durch eine Kombination von Wind, Sonne, Wasser, Geothermie und dezentraler Kraftwärmekopplung über Blockheizkraftwerke, die mit grünem Gas versorgt werden.** Manche finden die Solaranlagen auf den Dächern nicht hübsch – aber streng genommen gehört auf jedes Haus, das dafür geeignet ist, eine solche Anlage. Wenn wir überleben wollen, ist das eine logische Vorgehensweise. Wir haben es in der Hand, schon ab morgen und hoffentlich innerhalb von ein bis zwei Jahrzehnten, die Energieerzeugung so umzustellen, dass wir dann die fossilen Kraftwerke abschalten können. **Die Braunkohlekraftwerke im Rheinischen Revier sollten morgen abgeschaltet werden. Für unsere Energieversorgung brauchen wir sie jedenfalls nicht mehr.**

Und das wirkt sich schließlich auf das Thema Mobilität aus. Eine intelligent vernetzte, digital gesteuerte dezentrale Energieversorgung verknüpft die wesentlichen Sektoren Wärme, Kälte, Strom und Mobilität in einem System. Sie schafft mehr Flexibilität für die Bereitstellung etwa von Ladesäulen für E-Fahrzeuge. Und in der weiteren Gedankenkette müssen wir beim Thema Mobilität den Blick auf die drei großen Veränderungsschritte werfen: Zunächst wechseln wir jetzt den Antrieb und fahren bald mit einem sauberen, leisen und effizienten Elektromotor, was den CO_2 Ausstoß maßgeblich senkt. Das setzt natürlich voraus, dass auch die Fabriken, in denen die Fahrzeuge hergestellt werden, mit klimaneutral erzeugtem „grünen“ Strom versorgt werden. Im zweiten Schritt wechseln wir den Fahrer. Denn Algorithmen und Roboter werden uns in Zukunft besser und sicherer fahren, als es je ein Mensch konnte. Der dritte Wechsel betrifft den Eigentümer. **Nicht mehr Sie oder ich werden ein Fahrzeug besitzen, sondern der Betreiber des Schwarms.** Im Zeitalter der „Schwarmmobilität“ werden wir alle per Knopfdruck das Mobil bestellen und benutzen, das für die jetzt anstehende Fahrt das optimale ist. Mal der Einsitzer, mal der Achtsitzer, mal das Spielemobil und dann das Wellness-, Fitness- oder Schlafmobil. Wir können dadurch die Anzahl der Fahrzeuge und auch der Ressourcen dramatisch senken, weil diese nie herumstehen, sondern immer fahren werden. Wir bekommen dadurch saubere und leise Städte und gewinnen einen gewaltigen Raum zur kreativen Gestaltung. **Von den ca. 150 Millionen Pkw-Stellplätzen werden wir ca. 90 Prozent zur freien Verfügung bekommen. Unsere Städte werden sich dadurch völlig neu gestalten lassen.** Lebensqualität pur!

Wir haben also die Technologien, die Lösungsansätze und die Ideen – wir haben das alles in der Hand. Allerdings verschieben wir mit diesen Veränderungen Wertschöpfungsketten in ungeheuren Dimensionen – und tangieren auch etablierte Strukturen und Abhängigkeiten. Deutschland gibt jährlich ca. 70 Milliarden Euro für Öl und Gas aus dem Ausland aus. Wir sollten aber in Zukunft nicht weiter die mitunter diskussionswürdigen Oligarchen und Despoten im Nahen Osten finanzieren, sondern lieber hierzulande mit den passenden Technologien eine intelligente Revolution der Sektoren-Kopplung auf den Weg bringen. Das kann übrigens der deutsche Mittelstand, zu dem Elektriker, Dachdecker, Stadtwerke, Solarteure und andere gehören, nicht nur mitgestalten – er profitiert davon in umfassender Weise.

ZUR PERSON:
Seit er denken kann – so sagt er von sich selbst – engagiert sich Jörg Heynkes für Projekte und Innovationen, die ihn bewegen – angefangen beim Protest gegen den Bau von Atomkraftwerken bis zur Entwicklung eines regionalen Microgrids. Der Wuppertaler ist Unternehmer aus Leidenschaft und leitet aktuell vier verschiedene Unternehmen. Er nimmt auch gerne in Kauf, dass er mit seiner klar formulierten Haltung nicht bei allen Gefallen findet. Diesen Ansatz lebt er auch als Vizepräsident der Bergischen Industrie- und Handelskammer als Strickpulli-Anhänger zwischen Anzugträgern. Heute ist der gelernte Industrie- und Werbefotograf auch als Autor, Speaker und Innovator aktiv. Er hat den Deutschen Solarpreis gewonnen, betreibt das Energienetzwerk VillaMedia und beteiligt sich an zahlreichen Forschungsprojekten zu technologischer und gesellschaftlicher Transformation. Außerdem engagiert er sich ehrenamtlich im Klimaquartier am Arrenberg und genießt seine Verschnaufpausen im grünen Hightech-Zuhause – zwischen Schwimmteich, Tomaten, Hühnern und Rasenroboter.

Was können in diesem Zusammenhang künstliche Intelligenz (KI) und weitere neue Technologien für einen Beitrag leisten? Und können die heutigen Entwicklungen und Anwendungen das schon halten, was wir uns von ihnen versprechen?

Jörg Heynkes: Zunächst einmal: Künstliche Intelligenz ist – richtig angewendet – der Schlüssel in fast allen Themengebieten, um die nötigen Verknüpfungen der angesprochenen Sektoren-Kopplung zeitnah, datenbasiert und intelligent herzustellen. Es geht um bedarfsorientierte Entscheidungen in der Versorgung in Echtzeit – da brauchen wir Menschen Unterstützung. Denn die Kombination des Mix aus Fotovoltaik-Anlagen auf Dächern, dem Blockheizkraftwerk im Keller und dem Zufluss von „grünem Gas", zumal über ausdifferenzierte Verteilersysteme ausgeliefert, ist eine hochkomplexe Angelegenheit. Kälte, Wärme, elektrische Ströme – was da in Zeiten der dezentralen Bereitstellung alles zusammenkommt, ist beileibe nicht ohne. Und hier entsteht die Aufgabe für künstliche Intelligenz, uns unter die Arme zu greifen, um den Zusammenfluss schlauer zu gestalten, als wir das allein könnten. Dass sich dabei zugleich eine optimierte wirtschaftliche Effizienz ergeben kann, liegt auf der Hand.

Das führt auch zu Szenarien wie ansatzweise autonom agierende Quartierskraftwerke. Hier sind die traditionellen Stakeholder wie zum Beispiel Stadtwerke gefordert, die passenden Lösungen zu finden oder zu entwickeln. Sie müssen nur schnell genug die Aufgaben erkennen und adäquat anpacken. Das ist eine Riesenchance und eine enorme Herausforderung zugleich. Ich bin aber zuversichtlich, dass das am Ende funktionieren wird.

Sind Digitalkompetenz und Eigenverantwortung die wesentlichen Schlüsselfaktoren, wenn es darum geht, digitale Transformationsprozesse nachhaltig gestalten zu können? Oder gibt es noch andere Aspekte, auf die wir unbedingt achten sollten?

Jörg Heynkes: Das gilt nicht nur für den Chef der Stadtwerke, das gilt für jeden Bürger: Es geht nicht darum, sein Smartphone richtig bedienen zu können, es geht darum, erkennen zu können, welche Chancen, Risiken und auch neuen Probleme in bestimmten digitalen Anwendungen stecken. Die Fähigkeit, das „Warum?" und „Wie wirkt es sich aus?" beantworten zu können, wird für Entscheider wie auch den Einzelnen wichtig sein, wenn es darum geht, künftig mitreden zu können. Eine Digitalkompetenz im Sinne eines Orientierungswissens und einer Einschätzungsfähigkeit ist gesellschaftlich betrachtet übergreifend eines der wichtigsten Themen überhaupt, unbedingt. Es geht mir dabei nicht darum, vorzugeben, welche Entscheidung die allein seligmachende ist. Sondern darum, dass jeder für sich die passenden Dinge, Lösungen oder Produkte auswählt, die seinen Bedürfnissen entsprechen und idealer Weise auch die eingangs aufgezeigten Notwendigkeiten für eine Zukunft reflektieren. Jeder wird für sich entscheiden, ob die Nutzung von Alexa oder anderen Sprachassistenten einen echten Vorteil darstellt, ob also die drei Schritte zum Lichtschalter gefühlt einen Aufwand bedeuten oder die Sprachsteuerung des Smart Homes die bessere Lösung ist. Da werden Bequemlichkeit und Datenschutz – denn die Spracheingaben werden ja auf Amazons Servern verarbeitet – von jedem individuell gegeneinander abgewogen werden müssen. Entscheidend ist es, zu verstehen, was hier prinzipiell passiert und was meine eigene Entscheidung für Konsequenzen hat. Und genau das braucht die nötige Digitalkompetenz, nicht nur im gewählten Beispiel.

Wir dürfen es uns hierbei nicht zu leicht machen und sollten niemanden zurücklassen oder ihm die Chance geben, komplett analog bleiben zu können. Wenn wir doch davon ausgehen, dass der Einsatz digitaler Technologien entscheidend ist für die Gestaltung der Zukunft dieses Planeten, müssen wir alle Betroffenen mitnehmen – wir müssen diese „Analogen" unterstützen, in der digitalen Welt zurechtzukommen.

Wenn Sie so etwas wie einen Leitsatz für das Handeln in Zeiten des digitalen Wandels formulieren würden, den Sie uns als Ratschlag mit auf den Weg geben: Wie würde dieser lauten?

Jörg Heynkes: Für die digitale Zukunft gibt es in der Zeit einer umfassenden Klimakrise aus meiner Sicht einen Dreiklang.

Erstens: Verantwortung. Wir müssen alle begreifen, dass wir gemeinsam die Verantwortung dafür tragen, die Risiken dieser vierten industrielle Revolution, in der wir uns gerade befinden, zu beherrschen und die gigantischen Chancen zu nutzen. Das können wir keiner anderen Spezies überlassen – und das gilt für jeden Einzelnen individuell wie auch für uns alle kollektiv. Wir müssen diese Verantwortung erkennen und für das eigene Handeln übernehmen.

Zweitens: Haltung beweisen. Die nächsten 10 bis 15 Jahre werden durchaus ruppig werden. Die Digitalisierung ist ein Tsunami und wird unsere Gesellschaft in den kommenden Jahren in einer Art und Weise und in einer Geschwindigkeit verändern, wie wir das in der Geschichte der Menschheit noch nie erlebt haben. Das wird zu großen Umbrüchen führen und nicht alle werden damit gleich gut zurechtkommen. Wir dürfen diese Prozesse nicht – um es salopp zu formulieren – den „Irren" da draußen überlassen, den Ignoranten und den Leugnern, die mit einfachen Antworten wie in vergangenen Zeiten schnelle Lösungen versprechen und törichte Illusionen verbreiten. Es wird Haltung und persönlichen Einsatz brauchen, um das zu verteidigen, was wir so schätzen gelernt haben: Demokratie, Rechtsstaatlichkeit, Pressefreiheit, soziale Gerechtigkeit und den Frieden.

Und schließlich drittens: Machen. Wir leben in einem Land, in dem unfassbar viel gequatscht wird, ohne dass daraus echtes Tun resultiert. Meiner Meinung nach deshalb, weil wir nicht schnell genug vom Denken zum Handeln kommen. Wir haben aber kein Wissensproblem, wir kennen die nötigen Lösungen ja schon – nur wenden wir sie noch nicht konsequent genug an. Wir müssen also mehr ins „Machen" kommen. Dann können wir diese gewaltigen Herausforderungen, die vor uns liegen, auch bestehen.

Jörg Heynkes, vielen Dank für das Gespräch

Das Gespräch führte Kai Heddergott.

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-*heute* Technik ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Marketing

Neubau „U51 Paulusanger“ der WG Recklinghausen: bezahlbar wohnen in bester Lage

Die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum nimmt weiter Fahrt auf. Jüngstes Beispiel ist die Forderung mehrerer Sozialverbände Ende August, bis zum Jahr 2030 mindestens zwei Millionen Sozialwohnungen zu bauen. Während noch auf allen gesellschaftlichen und politischen Ebenen diskutiert wird, schaffen sozial orientierte Wohnungsunternehmen längst Tatsachen. Wie die Wohnungsgesellschaft Recklinghausen mbH mit ihrem aktuellen Neubauprojekt „U51 Paulusanger“. Es bietet auch Menschen mit geringem Einkommen hochwertigen Wohnraum in bester Innenstadtlage.

Bauschild mit Botschaft: Die WG Recklinghausen baut nicht nur sozial, sondern auch modern und qualitätsvoll. Grafik: stolp+friends.

Seit der Abschaffung der Gemeinnützigkeit 1988 ist die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland von 2,87 (1990) auf 1,24 (2016) Millionen stetig gesunken. 2018 fielen fast 42.500 Sozialwohnungen aus der Bindung. In Recklinghausen stellt sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt zurzeit nicht anders dar als im Rest Deutschlands. Gleichzeitig hinkt die Neubautätigkeit dem tatsächlichen Bedarf hinterher, Leerstände können die Nachfrage nicht kompensieren. Das aktualisierte Handlungskonzept Wohnen der Stadt Recklinghausen aus dem Jahr 2017 spricht von 120 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die jedes Jahr gebaut werden müssten. Auch im Bereich des öffentlich geförderten Wohnraums weist das Handlungskonzept ein Defizit zwischen den empfohlenen Wohneinheiten pro Jahr (2013 bis 2015) und den tatsächlich realisierten aus. Damit „steht die soziale Wohnraumversorgung in Recklinghausen vor weiteren Herausforderungen, bezahlbaren Wohnraum im Neubau zu schaffen.“ Handlungsbedarf bestehe vor allem für Familien und für Senioren, die zunehmend von Altersarmut betroffen seien: Etwa 80 Prozent der Rentnerhaushalte in Großstädten hätten Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, heißt es im Handlungskonzept.

300 neue Wohnungen, davon 40 Prozent öffentlich gefördert

Als hundertprozentige Tochter der Stadt ist die Wohnungsgesellschaft Recklinghausen mbH (WG Recklinghausen) Hauptakteuer für öffentlich geförderten Wohnraum auf dem Recklinghäuser Wohnungsmarkt. Mit einer großen Neubau- und Sanierungsoffensive mit einem Gesamtvolumen in Höhe von mehr als 50 Millionen Euro will sie dazu beitragen, den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Zielgruppen in den kommenden vier Jahren zu einem großen Teil zu decken. Insgesamt entstehen etwa 300 neue Wohnungen, von denen rund 40 Prozent öffentlich gefördert sein werden. Aktuelles und wichtiges Beispiel ist das Projekt „U51 Paulusanger".

Der Neubau ist einer von zwei Kopfbauten am Eingang zum Neubaugebiet „Paulusanger" in zentraler Lage südlich der Innenstadt. In dem U-förmigen Mehrfamilienhaus entstehen 51 Wohnungen (daher der Name U51), davon elf von der NRW-Bank öffentlich gefördert, der Rest ist frei finanziert. Durch diese Mischfinanzierung und aufgrund der guten und langjährigen Zusammenarbeit mit regionalen Bauunternehmen kann die WG Recklinghausen aktuell immer noch wirtschaftlich tragbare Neubauprojekte realisieren. Deshalb ist die kommunale Wohnungsgesellschaft auch in der Lage, ein derart anspruchsvolles Neubauprojekt wie das „U51 Paulusanger" mit Wohnungsgrößen zwischen 60 und 100 Quadratmetern anzubieten. Bei den elf öffentlich geförderten Wohnungen liegt die Grundmiete pro Quadratmeter deutlich unter der durchschnittlichen Nettokaltmiete für eine neu gebaute Mietwohnung in Recklinghausen.

Marc-Oliver Fichter begann 2003 seine Tätigkeit bei der Wohnungsgesellschaft Recklinghausen und ist seit Januar 2018 deren Geschäftsführer. Foto: WG Recklinghausen.

Wirtschaftlichkeit von Neubauprojekten gefährdet

Wie lange die WG Recklinghausen solche sozial verträglichen Mieten anbieten kann, ist fraglich: „Sollten die Bau- und Grundstückpreise weiter ansteigen, wird eine wirtschaftliche Realisierung von Neubauprojekten trotz Niedrigzinsen kaum noch zu erreichen sein", sagt Geschäftsführer Marc-Oliver Fichter. Es sind aber auch Bauvorschriften und langwierige Genehmigungsverfahren, die eine schnelle und nachhaltige Versorgung mit Sozialwohnungen erschweren. Deshalb müsste die Politik nach der Ansicht Fichters vor allem zwei Voraussetzungen schaffen: die Genehmigungsverfahren beschleunigen und verschlanken sowie Baugebiete mit günstigem Bauland für öffentlich geförderten Wohnraum ausweisen. Dass die WG Recklinghausen als hundertprozentige Tochter der Stadt Vorteile bei der Vergabe von Grundstücken besitze, verneint Fichter: „Wir sind ein Wettbewerber am Recklinghäuser Wohnungsmarkt wie einige andere Unternehmen auch."

Offensichtlich hat die WG Recklinghausen durch das Gesamtkonzept ihres Neubauprojekts überzeugt, dass repräsentative Architektur und dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum miteinander vereinbar sind. Die zukünftigen Mieter der Wohnanlage „U51 Paulusanger" bekommen viel für ihr Geld: Die Wohnungen sind aufgrund der vorhandenen Aufzüge, ebenerdigen Duschen sowie stufenlosen Balkonzugänge barrierearm. Außerdem verfügen alle 51 Wohnungen in dem Energieeffizenzhaus über Fußbodenheizung, einen Balkon oder eine Terrasse, Fernwärmeheizung und Glasfaseranschluss. Eine Tiefgarage mit 44 Stellplätzen, Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren sind ebenfalls vorgesehen. Durch die U-Form des Gebäudes entstehen ein Innenhof mit Grünanlagen und Mietergärten. Etwa zehn Millionen Euro investiert die WG Recklinghausen in das Mehrfamilienhaus. Die Fertigstellung ist für Mitte 2021 geplant.

Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland
vnw

Betriebskostenaktuell
Alles rund um die Wohnkosten

Ausgabe 61 | September 2019

Attraktiver, hochwertiger und bezahlbarer Wohnrauem in bester Lage: der Neubau „U51 Paulusanger“. Grafik: WG Recklinghausen.

Sozialwohnungen im 21. Jahrhundert sind modern und hochwertig

Mit den elf öffentlich geförderten Wohnungen in ihrem Projekt „U51 Paulusanger“ ermöglicht die WG Recklinghausen auch Menschen mit geringem Einkommen, in exponierter Lage komfortabel zu wohnen. Damit schafft sie vor allem von Familien und Senioren stark nachgefragten bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum. Die restlichen, frei finanzierten 40 Wohnungen stehen Paaren, Singles und Best Ager zur Verfügung. Diese heterogene Zusammensetzung der Mieterschaft soll einer sozialen Segregation entgegenwirken. Damit ähnelt das Projekt „U51 Paulusanger“ dem Neubau Lohofbogen der Herner Gesellschaft für Wohnungsbau (HGW). Das HGW-Projekt bietet rollstuhlgerechte Wohnungen, gehobenen Mietwohnraum und Sozialwohnungen unter einem Dach (s. auch Wohnungswirtschaft heute, Juni-Ausgabe). Die beiden Beispiele zeigen außerdem, dass öffentlich geförderter Wohnraum im 21. Jahrhundert modern und hochwertig sein kann, so dass sich kaum Unterschiede zu den frei finanzierten Pendants feststellen lassen.

Intelligente Neubaukommunikation stärkt das gesamte Unternehmen

Dass ein so wegweisendes Projekt wie das U51 sich ohne Probleme vermarkten wird, ist sehr wahrscheinlich, die Nachfrage ist groß. Idealerweise identifiziert eine Marktanalyse bereits vor Baubeginn die Bedürfnisse der Zielgruppen – das schafft Planungssicherheit. Gleichzeitig geht es darum, den Neubau mithilfe eines intelligenten Kommunikationskonzepts so zu präsentieren, dass er das Image des Wohnungsunternehmens als Dachmarke positiv verstärkt. Bausteine einer gezielten Neubaukommunikation stellen zum Beispiel eine Projekt-Website, Bauschilder und sonstige Werbemittel, professionelle Presse- und Öffentlichkeitsarbeit und besondere Events wie ein „Tag der offenen Baustelle“ dar. Eine regelmäßige Berichterstattung im Mietermagazin, in den sozialen Medien und im Mitarbeiter-Newsletter trägt ebenfalls zur Stärkung des Unternehmensimages nach innen und außen bei.

Für die Kommunikation und das Marketing rund um ihr Neubauprojekt „U51 Paulusanger“ setzt die WG Recklinghausen auf die Expertise der Marketingagentur stolp+friends. „Wir haben einen kompetenten Partner gesucht, der uns dabei unterstützt, dieses wegweisende Projekt für die Wohnungsgesellschaft professionell zu präsentieren und zu vermarkten“, erklärt Marc-Oliver Fichter. Die Experten für Marketing und Kommunikation für sozial orientierte Wohnungsunternehmen kennen die Branche seit mehr als dreißig Jahren, auch mit der WG Recklinghausen verbindet sie eine mehrjährige Zusammenarbeit. „Sämtliche Projekte und Aufträge wurden bisher sehr zügig und mit großer Kompetenz fertiggestellt“, so der Chef der Wohnungsgesellschaft Recklinghausen.

Am Anfang war das Projektlogo

Ausgangspunkt der Kommunikations- und Marketingstrategie für das aktuelle Projekt war die Entwicklung eines eigenständigen Logos. Aus dem bis dato namenlosen Neubauvorhaben wurde die Marke „U51 Paulusanger“, eine griffige und frische Bezeichnung, die dazu dienen soll, die Aufmerksamkeit auf den Neubau zu ziehen und damit auch auf die Wohnungsgesellschaft Recklinghausen. Ziel ist ein positiver Imagetransfer: Die WG Recklinghausen soll über ihren repräsentativen Neubau als wegweisender Stadtbildgestalter und als Unternehmen wahrgenommen werden, das hochwertigen Wohnraum anbietet. Und auch die Vorteile und Leistungen der WG Recklinghausen als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen können mithilfe einer professionellen Kommunikation nachhaltig in die Öffentlichkeit transportiert werden.

Aufbauend auf der Marke „U51 Paulusanger“ realisierte das Team von stolp+friends anschließend das Bauschild und die Projekt-Website, das Exposé wird zurzeit erarbeitet. Weitere Werbemittel wie Anzeigen, Roll-ups oder Plakate, Presseinformationen und -gespräche sowie Vermietungsaktionen sind geplant. Letztendlich, so das erklärte Ziel, soll die Bedeutung der WG Recklinghausen als wichtiger Akteur auf dem Recklinghäuser Wohnungsmarkt weiter gestärkt werden.

Christine Nagel

Christine Nagel ist Konzeptionerin und Texterin bei stolp+friends. Die Marketingagentur aus Osnabrück entwickelt für Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland u. a. zielgruppenorientierte Kommunikationskonzepte für kleine und große Neubauprojekte.

Energie / Umwelt

Stichprobe zu CO2-Preis: 71 qm-Wohnung im Mietshaus – Was Bewohner für das Heizen mehr bezahlen müssten

Die TU Dortmund und der Energiedienstleister ista haben berechnet, wie hoch die Kosten für Haushalte durch einen CO2-Preis auf Heizöl und Erdgas wären, wenn dieser komplett an die Haushalte weitergegeben würde. Für die Stichprobe wurden Daten von rund 65.000 Mehrfamilienhäusern in ganz Deutschland ausgewertet. Besonders hoch wären die Zusatzkosten für eine Wohnung in Berlin, die mit Öl geheizt wird.

Die Mehrkosten für eine Durchschnittswohnung von 71 qm in einem Mehrfamilienhaus, die mit Öl oder Gas geheizt wird, würden sich den Ergebnissen der Stichprobe zufolge auf etwa 20 bis 68 Euro pro Jahr belaufen. Berechnet wurden die Mehrkosten auf Basis von klimabereinigten Heizverbrauchsdaten für das Jahr 2018. Für die Rechnung wurden die insgesamt fünf Szenarien für einen Preis auf CO2 angenommen (10, 20, 25, 30, und 35) Euro pro Tonne), die das Klimakabinett ab 2021 in jährlichen Schritten bis 2025 einführen will.

			Zusatzkosten bei:				
Stadt	kWh	Co2 in kg	10€/t	20€/t	25€/t	30€/t	35€/t
Berlin	9855.75	2204.86	22.05	44.10	55.12	66.15	77.17
Düsseldorf	10599.50	2241.64	22.42	44.83	56.04	67.25	78.46
Frankfurt am Main	9615.67	1987.41	19.87	39.75	49.69	59.62	69.56
Hamburg	10066.08	2143.86	21.44	42.88	53.60	64.32	75.04
Köln	10196.33	2164.95	21.65	43.30	54.12	64.95	75.77
München	8865.50	1922.55	19.23	38.45	48.06	57.68	67.29
Stuttgart	8707.50	1906.15	19.06	38.12	47.65	57.18	66.72

Grafik: Mehrkosten für eine 71qm-Wohnung (Erdöl/Erdgas), Quelle: ista/TU Dortmund

Eine Ölheizung würde im Durchschnitt zu wesentlich höheren Kosten führen als eine Gasheizung. Beispielsweise liegen bei einem CO2-Preis in Höhe von 25 Euro pro Tonne die zusätzlichen jährlichen Kosten für die Durchschnittswohnung mit Ölheizung bei etwa 61 Euro. Das sind in diesem Fall 15 Euro mehr als bei einer Wohnung, die mit Gas beheizt wird (46 Euro).

Regionale Unterschiede: Berlin und Düsseldorf besonders teuer

Im Vergleich der Bundesländer nimmt Berlin die Spitzenposition ein. Die bundesdeutsche Durchschnittswohnung käme dort auf Mehrkosten zwischen knapp 22 und 77 Euro. Noch teurer wird es für Berliner, deren Wohnung mit Öl geheizt wird. Eine solche 71 qm-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit Ölheizung müsste dort bei einem CO2-Preis von 10 Euro jährlich durchschnittlich über 28 Euro und bei einem Preis von 35 Euro über 99 Euro bezahlen.

Über die TU Dortmund
Die Technische Universität (TU) Dortmund, mit 16 Fakultäten und mehr als 30.000 Studierenden, ist die einzige Universität im ganzen deutschen Sprachgebiet mit einer eigenen Fakultät für Statistik.

Am günstigsten kämen wiederum die Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern weg, die mit Gas heizen. Hier liegen die Kosten über die fünf Preisszenarien hinweg zwischen rund 15 bis maximal 54 Euro. Im Vergleich der Top 7-Städte liegt Düsseldorf vorn. Auf die bundesweite Durchschnittswohnung mit Heizöl oder Erdgas würden dort Mehrkosten von etwa 22 bis 79 Euro entfallen. Am günstigsten wäre es im Städtevergleich in Stuttgart.

Grafik: Mehrkosten für eine 71qm-Wohnung (Heizöl/Erdgas)

Heizverbrauch in kWh	9051.26
Co2 Ausstoß in kg	1947.39
Zusatzkosten bei 10€/t	19.47
Zusatzkosten bei 20€/t	38.95
Zusatzkosten bei 25€/t	48.68
Zusatzkosten bei 30€/t	58.42
Zusatzkosten bei 35€/t	68.16

„Jeder kann zuhause etwas für den Klimaschutz tun, vor allem beim Heizen. Ein fairer Preis für CO2 setzt aber voraus, dass man ausreichend Transparenz über seinen persönlichen Verbrauch hat. Nur so kann jeder Bewohner eines Gebäudes auf sein Nutzerverhalten achten und gezielt Energie sowie CO2 einsparen. Technisch ist das heute längst möglich, z.B. über Apps oder Webportale“, sagt Thomas Zinnöcker, CEO von ista, mit Blick auf die Ergebnisse der Stichprobe. „Im Osten wurde viel mehr saniert als im Westen. Davon profitieren die Mieter heute beim Heizen und bei den Kosten. Vor allem auch dann, wenn CO2 einen Preis bekommt. Auch nach der Sanierung gilt:Wichtig ist auf den Verbrauch zu achten. Sonst könnte der Rebound-Effekt kommen. Das sagt man, wenn saniert wurde und deswegen keiner mehr auf das Energiesparen achtet.Wer richtig lüftet und heizt, profitiert von der Sanierung und spart“, so Zinnöcker. „Wir reden hier von Durchschnitten. Aber jeder Haushalt hat es zu einem guten Teil auch selbst in der Hand, ob er oberhalb oder unterhalb des Durchschnitts bleibt“, sagt Walter Krämer, Professor für Wirtschafts- und Sozialstatistik an der TU Dortmund.

Tipps zum Energiesparen unter:https://www.ista.com/de/infocenter/energiespartipps/

Über ista
ista ist eines der weltweit führenden Unternehmen bei der Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebereich. Mit unseren Produkten und Services helfen wir, Energie, CO2und Kosten nachhaltig einzusparen. ista hat sich dafür auf das Submetering spezialisiert, also auf die individuelle Erfassung, Abrechnung und transparente Visualisierung von Verbrauchsdaten für Mehrfamilienhäuser und gewerbliche Immobilien. Als Grundlage nutzen wir ein Portfolio modernster Hardwarekomponenten zum Energiedatenmanagement. Dazu gehören funkbasierte Heizkostenverteiler, Wasserzähler, Wärmezähler sowie entsprechende Montagesysteme. Das Unternehmen beschäftigt in 24 Ländern weltweit über 5.500 Menschen und unterstützt rund 13 Mio. Nutzeinheiten (Wohnungen und Gewerbeimmobilien) bei der Einsparung wichtiger Ressourcen. 2018 erwirtschaftete die ista Gruppe einen Umsatz von 887,8 Mio. Euro. Mehr Informationen unter www.ista.de

Wohnungswirtschaft **heute.**
Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-*heute* Technik ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Datenbasis und Methodik

Für die Stichprobe haben die TU Dortmund und der Energiedienstleister ista die Energieausweise und Heizverbrauchsdaten von bundesweit knapp 65.000 Mehrfamilienhäusern analysiert, die mit Erdgas oder Heizöl beheizt werden. Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeeinheiten sowie mit einem Verbrauch unter 15 bzw. über 500 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter (qm) wurden nicht berücksichtigt. Die Verbrauchsdaten beziehen sich auf den Heizverbrauch ohne Warmwasser für den Abrechnungszeitraum 2018 und sind mithilfe der Gewichtungsfaktoren des Deutschen Wetterdienstes klimabereinigt. Durch die Klimabereinigung wird die Vergleichbarkeit unterschiedlicher Regionen in Deutschland und deren spezifischen Wetterbedingungen sichergestellt. Die klimabereinigten Verbrauchsdaten werden als Jahresdurchschnittswerte in kWh pro qm Wohnfläche aus der Stichprobe ermittelt. Daraus werden Durchschnittsverbrauchswerte auf Bundes-, Landes- und Top 7-Städte-Ebene berechnet. Diese Werte werden wiederum mit einem durchschnittlichen CO2-Ausstoß pro qm in Kilogramm multipliziert und den fünf angenommenen Festpreisen von 10, 20, 25, 30 und 35 Euro pro Tonne CO2 zugeordnet, die das Klimakabinett ab 2021 in jährlichen Schritten bis 2025 einführen will. Zur weiteren Veranschaulichung der Zusatzkosten, die sich durch den jeweiligen CO2-Preis pro qm Wohnfläche ergeben, wird in der Stichprobe eine bundesdeutsche Durchschnittswohnung von 71 qm in einem Mehrfamilienhaus angenommen. Zudem unterscheidet die Stichprobe zusätzlich zwischen den Energieträgern Erdgas und Heizöl.

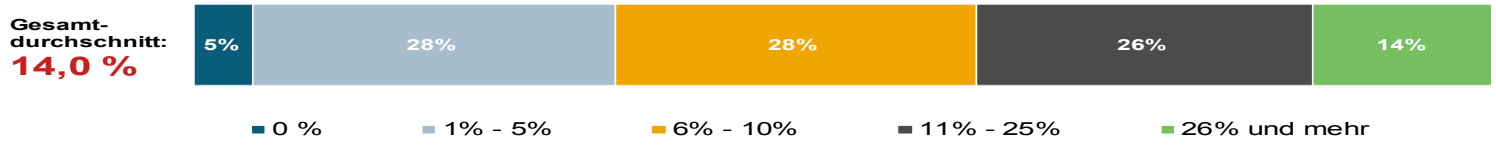
Florian Dötterl
Dr. Torben Pfau

Gebäude / Umfeld

Berechnungsfehler, Kommunikationsversagen oder schlichtweg Pfusch – Deutsche Baubranche verursachte 17,8 Milliarden Euro Fehlerkosten in 2018

Die Fehlerkosten am Bau beschäftigt die Branche weiterhin – trotz aller Bemühungen hier endlich mal effektiv entgegenzusteuern. Leider rangiert die Fehlerkostenhöhe am gesamtdeutschen Bau auch in 2018 erneut in zweistelliger Milliardenhöhe. Nach einer aktuellen Analyse von BauInfoConsult beläuft sich der Fehlerkostenanteil am gesamten 2018er Branchenumsatz im Schnitt bei 14,0 Prozent. Dies entspräche einem deutschlandweiten Fehlerkostenfiasko von 17,8 Milliarden Euro – bezogen auf den für 2018 erfassten baugewerblichen Umsatz.

Bauakteure: Bei einem Bauprojekt sind viele Parteien involviert und es besteht damit ebenfalls die Möglichkeit Fehler zu machen, wie z. B. Berechnungsfehler, Fehler durch Nichterfüllung von Vereinbarungen oder durch unzureichende oder falsche Kommunikation etc.
Was glauben Sie ganz allgemein, wie viel Prozent des Jahresumsatzes in der deutschen Baubranche haben diese Kosten im letzten Jahr ausgemacht? (n=435; w.n./k.A. n=90; in %)



© BauInfoConsult, Jahresanalyse 2019/2020

Fehlerkosten sind mehr als ärgerlich

Berechnungsfehler, Kommunikationsversagen oder schlichtweg Pfusch: Beim Bau kann die Fehlerkostenfalle schnell zuschnappen. Egal, ob nun an der Fassadendämmung bei „Oma Ernas kleinem Häuschen" Risse auftreten oder in Berlin direkt die gesamte Rauchabzugsanlagen sowie die Lüftungstechnik einen kompletten Sanierungsfall darstellen: Fehlerkosten sind mehr als ärgerlich. Doch wie hoch sind die Fehlerkosten am gesamten deutschen Bau tatsächlich? Da hierzu keine offiziellen Statistiken geführt werden, muss man sich anderen Instrumenten bedienen, um die jährliche Fehlerkostensumme annähernd zu erfassen. Hierzu führt BauInfoConsult seit über zehn Jahren alljährlich seine umsatzanteilige Fehlerkostenanalyse durch.

Baugewerblichen Umsatz von 127 Mrd. Euro

Für das Jahr 2018 schätzen die befragten Bauakteure, dass der Fehlerkostenanteil am gesamten Branchenumsatz bei durchschnittlich 14,0 Prozent liegt. Bezogen auf den vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie berechneten baugewerblichen Umsatz von 127 Mrd. Euro in 2018 ergibt sich demnach eine Fehlerkostensumme von 17,78 Milliarden Euro – ein wahres Kosteninferno.

Neben der Fehlerkostenhöhe – die ja oftmals auch von der Projektgröße abhängt – ist auch die Frequenz von Bedeutung, mit der der Fehlerkostenteufel zuschlägt. Hier scheint die Situation in 2018 weniger dramatisch ausgefallen zu sein. So berichten die Bauakteure davon, dass im Schnitt bei 4,6 Prozent ihrer eigenen Bauprojekten Fehlerkosten produziert wurden – zumindest ist dies die eigene Einschätzung der von ihnen in 2018 umgesetzten Bauvorhaben.

Christian Packwitz

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser-schäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

SCHADEN PRÄVENTION.DE

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

Wir sichern Werte:
AVW Versicherungsmakler GmbH
Hammerbrookstr. 5 I 20097 Hamburg
Tel.: (040) 2 41 97-0 I Fax: (040) 2 41 97-115
E-Mail: service@avw-gruppe.de
www.avw-gruppe.de

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe
Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Führung / Kommunikation

Gewobag kauft rund 6.000 Wohnungen in Berlin – Gewoba-Chef Terboven: Bezahlbares Wohnen für über 10.000 Berliner gesichert

Die Gewobag hat eine bindende Vereinbarung mit Ado Properties S.A. über den Erwerb von 5.894 Wohneinheiten und 70 Gewerbeeinheiten in Berlin Spandau und Reinickendorf unterzeichnet.

Die Gewobag hat 6.000 Wohnungen aus den alten GSW-Beständen gekauft und so bezahlbares Wohnen für über 10.000 Berliner gesichert. Als Willkommen für die „neuen" Mieter hier den Gewobag-Geburtstagsong. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild und der Song startet auf Youtube.** Foto: Gewobag

Der Kaufpreis für das Portfolio beträgt 920 Mio. €. Der Erwerb durch die Gewobag erfolgt ohne Zuschüsse des Landes Berlin. Der Aufsichtsrat der Gewobag und die Senatsverwaltung für Finanzen des Landes Berlin haben dem Ankauf zugestimmt.

Markus Terboven, Vorstandsmitglied der Gewobag: „Mit dem Kauf vergrößern wir unseren Wohnungsbestand auf rund 68.000 Wohnungen und sichern so bezahlbaren Wohnraum für mehr als 10.000 weitere Berliner Mieterinnen und Mieter. Der Erwerb der Immobilien ist für die Gewobag in einem sich sehr dynamisch entwickelnden Markt wirtschaftlich gut darstellbar. Er zeigt zudem, dass wir sehr gut aufgestellt sind, um auf dem Berliner Immobilienmarkt auch in Zukunft im Sinne unseres öffentlichen Auftrags zu agieren."

Mit der heute geschlossenen Vereinbarung setzt die Gewobag ihren Wachstumskurs fort. In den nächsten zehn Jahren soll der Bestand auf über 80.000 Wohnungen steigen, rund 12.000 Wohnungen entstehen durch Neubau. Im Jahr 2019 hat die Gewobag bereits über 1.100 Wohnungen erworben.

Michael Müller, Regierender Bürgermeister von Berlin: „Anfang des Jahres habe ich gesagt, dass wir dort, wo es finanziell möglich und sinnvoll ist, auch Wohnungsbestände kaufen wollen, um die Mieten stabil zu halten und den Bestand an öffentlichem Wohnraum in Berlin weiter zu erhöhen. Es freut mich sehr, dass wir jetzt weitere fast 6.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten übernehmen werden. Das dient dem Ziel, die Mieten in Berlin stabil zu halten und den Mieterinnen und Mietern Sicherheit zu geben. Die Investition der Gewobag ist für das Land ein Gewinn. Gleichzeitig werden wir weiter neue Wohnungen bauen und den Mietendeckel rechtssicher machen. Unsere Strategie ´Bauen, Kaufen, Deckeln´ zeigt Wirkung."

Dr. Matthias Kollatz, Senator für Finanzen von Berlin: „Selektiver Zukauf ergibt insbesondere dort Sinn, wo Sozialwohnungen bestehen oder bestanden und dauerhaft Wohnen zu preiswerten Mieten gesichert werden kann. Die Gewobag beweist, dass ein solcher Erwerb zugunsten der öffentlichen Hand auch ohne öffentliche Mittel auskommt. Das ist erfreulich."

Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen: „Mit dem Erwerb von knapp 6.000 Wohneinheiten schließen wir den größten Re-Kommunalisierungsankauf in der Geschichte Berlins ab. Mein Dank dafür gilt in allererster Linie der Gewobag, die sich erneut als starker und verlässlicher Partner erwiesen hat. Bei den Wohnungen handelt es sich um ehemalige Bestände der GSW. Die Fehler, die in der Vergangenheit mit dem Verkauf dieser Bestände gemacht wurden, können wir nicht rückgängig machen, wohl aber den Mieterinnen und Mietern die Sicherheit zurückgeben, die sie durch die zwischenzeitliche Privatisierung verloren hatten. Mit dem Ankauf erweitern wir die Bestände der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften maßgeblich und leisten so einen Beitrag für den dauerhaften Erhalt der sozialen Mischung in unserer Stadt. Dies ist ein guter Tag für die Mieterinnen und Mieter Berlins."

Bei den Objekten handelt es sich um zwei große zusammenhängende Quartiere in Berlin Spandau und Reinickendorf, die in den 1960 bis 1990er Jahren von der GSW im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet wurden. Die heute erworbenen Quartiere fügen sich dabei nahtlos in den Bestand der Gewobag ein. Die Übernahme hängt nur noch von bei Ankäufen dieser Größenordnung üblichen Vollzugsbedingungen ab und soll voraussichtlich bereits zum 1. Dezember 2019 erfolgen.

Aktuell verfügt die Gewobag über rund 14.000 Wohnungen in Spandau und 6.000 Reinickendorf.

Anne Grubert

Führung / Kommunikation

Bauministerkonferenz will kostengünstigeres und klimafreundlicheres Bauen mit Holz ermöglichen

Die Bauministerinnen und Bauminister der Länder haben im Rahmen ihrer Herbstkonferenz in Norderstedt am 26. und 27. September 2019 unter anderem Beschlüsse für die Ermöglichung eines kostengünstigeren und klimafreundlicheren Bauens gefasst.

„Die größte Herausforderung besteht für die Bauministerkonferenz heutzutage darin, kostengünstigeres Bauen bei vollständiger Gewährleistung der erforderlichen Sicherheit für die Bewohnerinnen und Bewohner zu ermöglichen und zugleich die Umwelt so weit wie möglich zu schonen. Das ist ein ständig fortlaufender Prozess, den die Bauministerkonferenz jetzt ein gutes Stück weiter vorangebracht hat", erklärte der Vorsitzende der Bauministerkonferenz, **Schleswig-Holsteins Innenminister Hans-Joachim Grote.** Er wird zum Ende des Jahres den Vorsitz an seine Kollegin aus Thüringen übergeben.

Der Vorsitzende stellte gemeinsam mit den Sprecherinnen der SPD- und CDU-geführten Ministerien vor allem die getroffenen Vereinbarungen zum Holzbau, zur Baulandgewinnung sowie zur Digitalisierung der Bauplanung vor.

Dazu erklärte die **Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Anne Katrin Bohle**, die in Vertretung des kurzfristig verhinderten Bundesministers Horst Seehofer an der Pressekonferenz teilnahm: „Vor fast genau einem Jahr, am 21. September 2018, haben Bund, Länder, Kommunen und Verbände beim Wohngipfel eine beispiellose Wohnraumoffensive beschlossen. Wohnen ist ein soziales Grundbedürfnis. Wirtschaftswachstum, demografischer Wandel, Binnenwanderung und Zuwanderung sorgen für eine große Nachfrage am Wohnungsmarkt. Erfreulich ist, dass die Bundesregierung gemeinsam mit den Ländern ein Jahr nach dem Wohngipfel bei der Umsetzung der Vereinbarungen eine außergewöhnlich erfolgreiche Bilanz ziehen kann. Gemeinsam mit den Ländern gehen wir den im Wohngipfel vereinbarten Weg konsequent weiter und setzen diesen auch im Rahmen der Klimaschutzbeschlüsse fort."

Hamburgs Bausenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt: „Ich bin froh, dass es uns gelungen ist, bei dieser Bauministerkonferenz zu einem Beschluss zu kommen, der in Zukunft die Möglichkeiten für das Bauen mit Holz erweitern wird. Hamburg hatte die Entschließung eingebracht, da Holz bei nachhaltiger Bewirtschaftung nicht nur ein besonders umweltschonender Baustoff ist, sondern da das Bauen mit Holz auch für viele Bauaufgaben gute und kostengünstige Lösungen ermöglicht. Zudem freue ich mich, dass wir gemeinsam noch einmal die Bedeutung der Empfehlungen der Baulandkommission herausgestellt haben. Jetzt geht es um die Umsetzung. Die Länder tragen ihren Teil bei und werden diesen Prozess aktiv steuern. Angesichts der Herausforderung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, fordert die Bauministerkonferenz den Bund auf, die Mittel für den sozialen Wohnungsbau bei 1,5 Milliarden Euro pro Jahr zu halten."

Die Beschlüsse der Bauministerkonferenz werden in den kommenden Tagen auf der Internetseite www.bauministerkonferenz.de veröffentlicht.

Nordrhein-Westfalens Bauministerin Ina Scharrenbach:

„Die Bauministerkonferenz hat heute sehr klar zum Ausdruck gebracht: Klimaschutz und bezahlbares Wohnen dürfen kein Gegensatz sein. Das nachhaltige Gebäude der Zukunft rückt mehr und mehr in den Blickpunkt. Gerade der Gebäudebestand wird erheblich zum Erreichen der Klimaschutzziele beitragen. Bei der Dämmung von Gebäuden ist es aus umweltpolitischen Erwägungen sinnvoll, auf Materialien zurückzugreifen, die selbst umweltschonend (auch unter Berücksichtigung ihrer Entsorgung) sind. Wir haben uns darauf verständigt, auf dem Weg zum nachhaltigen Bau weitere Erleichterungen in den Blick zu nehmen."

Holzbau

Unter anderem soll das Bauen mit Holz in höheren Gebäuden einfacher werden. Die Bauministerkonferenz verständigte sich darauf, die so genannte Musterbauordnung (MBO) entsprechend anzupassen. Dies betrifft vor allem die Anforderungen beim Brandschutz für Gebäude bis zur Hochhausgrenze. Dort soll Holz als Baustoff künftig an der Stelle feuerbeständiger Bauteile eingesetzt werden können, wenn es bestimmten untergesetzlichen Regelungen, den so genannten Technischen Baubestimmungen – hier der Muster-Holzbaurichtlinie - entspricht. Dabei kann es sich beispielsweise um zusätzliche Brandsperren an der Gebäudeaußenwandverkleidung handeln. Ausgeschlossen wird Holzbau weiterhin bei Brandwänden oder Wänden in Treppenräumen (Rettungswege). Hier bleibt die Regel bestehen, dass die Baustoffe widerstandsfähig gegen Feuer und nicht brennbar sein müssen.

Klimapaket

Mit Blick auf das Klimaschutzprogramm 2030 betonten die Bauminister, die Notwendigkeit hoher Anstrengungen in der Gebäudeeffizienz sowie der Dekarbonisierung von Strom und Wärme, um das gesetzte Ziel - die Reduktion der Treibhausgase um 40% - zu erreichen. Die Wohnraumförderung des Bundes und der Länder verbinde dazu die Förderung von selbstgenutztem Eigentum und des Baus und der Modernisierung von Mietwohnungen mit ambitionierten Energieeffizienzstandards.

Die Bund-Länder-Städtebauförderung leiste insbesondere durch die Nutzung und Revitalisierung innerörtlicher Brachflächen, die energetische Erneuerung in den Quartieren und die Qualifizierung von Grün- und Freiräumen einen wesentlichen Beitrag.

Die Bauministerkonferenz begrüßte vor diesem Hintergrund das bereits in den Eckpunkten für das Klimaschutzprogramm 2030 angelegte breite Maßnahmenbündel. Besonders hervorzuheben seien dabei die obligatorische und kostenlose Energieberatung bei Eigentümerwechsel, die Förderung des Austausches alter Ölheizungen gegen klimaschonende mit 40 % der Anschaffungskosten sowie die Erhöhung bestehender Einzelförderungen um 10 %.

Digitalisierung

Die Digitalisierung von Planungs-, Beteiligungs- und Genehmigungsprozessen ist sowohl für die Bereitstellung und Mobilisierung von Bauland, als auch für die Reduzierung von Planungskosten insgesamt, zunehmend von entscheidender Bedeutung. Die Bauministerkonferenz hat mit der Einführung der Austauschstandards XPlanung und XBau und der Einrichtung der Leitstelle XPlanung/XBau zentrale Schritte unternommen, um die Digitalisierung anzutreiben und zu koordinieren. Alle Länder haben inzwischen Prozesse zur Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens auf den Weg gebracht. Bis spätestens Ende 2022 sollen die Verwaltungsleistungen im Rahmen der Baugenehmigung für die Bürgerinnen und Bürger vollständig elektronisch angeboten werden.

Wohnungseinbrüche

Auch die Bauminister fordern den Bund auf, das KfW-Programm zum Einbruchschutz auszuweiten. Die Konferenz folgt damit der Innenministerkonferenz, die sich ebenfalls dafür ausgesprochen hatte, die Programme zum Einbau von Sicherungseinrichtungen in Häusern und Wohnungen auszuweiten. Die Länder haben mit eigenen Programmen bereits gute Erfahrungen mit der Förderung von Sicherheitstechnik in Gebäuden gemacht.

Dirk Hundertmark
Tim Radtke

Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland
vnw

Betriebskostenaktuell
Alles rund um die Wohnkosten

Ausgabe 61 | September 2019

DAS BLUMEN BUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,
92 Seiten, 135 g Papier, Umschlag 350 g Karton, *16,90 Euro*

Das Blumenbuch ist Bestandteil unserer Print-Abonnements.

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch

SCHLESWIG-HOLSTEIN
DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland

Betriebskostenaktuell

Alles rund um die Wohnkosten

Ausgabe 61 | Oktober 2019

Betriebskostenaktuell jetzt in Kooperation mit Wohnungswirtschaft *heute*.

Alles rund um die Wohnkosten

Fakten und Lösungen für Profis

Gerd Warda, Chefredakteur Wohnungswirtschaft.heute

Liebe Leserin, lieber Leser, die Betriebskosten, oder gleich die Wohnkosten, sind für Mieter, aber auch für Vermieter von großer Bedeutung. Gerade jetzt, wo bezahlbares Bauen und bezahlbares Wohnen ganz oben auf der Agenda steht. Betriebskosten sind bei der nachhaltigen Wohnungswirtschaft Thema Nr. 1.

Deshalb freue ich mich besonders, dass wir von *Wohnungswirtschaft heute.* Ihnen zukünftig *Betriebskosten aktuell Alles rund um die Wohnkosten*, seit Oktober 2003 herausgegeben vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., regelmäßig in enger Kooperation mit dem Verband zur Verfügung stellen dürfen.

Betriebskosten aktuell Alles rund um die Wohnkosten wird vier Mal pro Jahr als Teil unserer *Wohnungswirtschaft heute.* erscheinen. Bei wichtigen Entscheidungen rund um die Betriebskosten sind auch zusätzliche Ausgaben möglich. Die redaktionelle Verantwortlichkeit liegt bei Peter Hitpaß (siehe Impressum links). Damit Sie keine Ausgabe verpassen, melden Sie sich zum kostenfreien Newsletter unter www.wohnungswirtschaft-heute.de an.

Heizen und Kühlen
Wärmepumpen dominieren im Neubau - Zwei Drittel aller Neubauten klimafreundlich beheizt
Seite 2

Arbeitskreis Geislinger Konvention
Arbeitskreis beschließt Ermittlung und Bilanzierung von Treibhausgas-Emissionen
Seite 3

Peter Kay – Aufgespießt
Klimaschutz – aber richtig!
Seite 4

Müllgebührenranking
Kommunen können spürbar zu niedrigeren Wohnkosten beitragen
Seite 5

Arbeitskreis Geislinger Konvention
Grundsteuern analysiert - Noch immer Ost-West-Gefälle
Seite 6

Energieeffizienz-Richtlinie
Novellierung der Heizkostenverordnung nötig - Mehr Informationen aber auch mehr Kosten
Seite 7

Datenschutz-Grundverordnung und Betriebskostenabrechnung
Keine tiefgreifenden Auswirkungen auf Betriebskostenrecht
Seite 8

Das interessante Urteil
Belegeinsicht durch Vorlage gescannter Originale zulässig
Seite 9

Impressum

Betriebskosten aktuell / alles rund im die Wohnkosten

Herausgeber:
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Verantwortlich:
Dr. Peter Hitpaß
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Tel.: 0385 / 48937503
E-Mail: hitpass@vnw.de

Heizen und Kühlen

Wärmepumpen dominieren im Neubau – Zwei Drittel aller Neubauten klimafreundlich beheizt

66,6 % der im Jahr 2018 neu errichteten Wohngebäude werden mit erneuerbaren Energien beheizt. In fast der Hälfte (47,2 %) der insgesamt 107 200 neuen Wohngebäude waren erneuerbare Energien die primäre, also die überwiegend eingesetzte Energiequelle.

Pirna. Haus aus den 1920ern. Wärmepumpe mit dezentraler Warmwasserbereitung – 11 Wärmepumpen, 11x Förderung. So geht es. Neun Erdsonden versorgen über einen Kältepufferspeicher im zentralen Heizungsraum elf Wärmepumpen mit integrierter Warmwasserbereitung in den einzelnen Wohnungen. Energiekosten (Heizen und Warmwasser pro Jahr und Wohnung) 350-500 Euro. Foto: B. Rechenbach

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) in Wiesbaden weiter mitteilt, haben die erneuerbaren Energien damit erstmals Gas von Platz 1 bei den primären Energiequellen für das Heizen verdrängt. Gas wurde 2018 nur noch in 43,0 % der Wohnungsneubauten als primäre Energiequelle eingesetzt. 2017 hatte der Anteil von Gas noch 47,4 % betragen, gefolgt von den erneuerbaren Energien mit 43,3 %. Die übrigen Energiequellen (unter anderem Fernwärme, Öl und Strom) erreichten 2018 zusammen 9,8 % (2017: 9,3 %).

Wärme aus der Luft oder dem Wasser

Werden Wohnungsneubauten primär mit erneuerbaren Energien beheizt, so geschieht dies vor allem mit Umweltthermieanlagen (Wärmepumpe, 71,1 %), die entziehen, oder Geothermieanlagen (16,1 %), die Wärme im Erdinnern nutzen. Wird in neuen Wohngebäuden eine sekundäre Energiequelle eingesetzt, werden bevorzugt die erneuerbaren Energieträger Solarthermie (15,1 %) und Holz (14,7 %) genutzt. Zu den erneuerbaren Energien zählen Geothermie, Umweltthermie, Solarthermie, Holz, Biogas/Biomethan sowie sonstige Biomasse. Zu den konventionellen Energien zählen Öl, Gas und Strom. Fernwärme stellt eine weitere Energiequelle dar.

Arbeitskreis Geislinger Konvention

Arbeitskreis beschließt Ermittlung und Bilanzierung von Treibhausgas-Emissionen

Am 30. September 2019 trafen sich die Mitglieder des Arbeitskreises Geislinger Konvention zu ihrer Herbstsitzung in Ulm. Eingeladen hatte die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (UWS). Die Teilnehmer fassten den Beschluss, zukünftig Treibhausgas- Emissionen zu ermitteln und zu bilanzieren. Auslöser dafür sind die Ergebnisse des Klimakabinetts der Bundesregierung vom 29. September 2019 hinsichtlich der Änderungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und der CO2 Bepreisung.

Mitglieder des Arbeitskreis Geislinger Konvention bei seiner Herbstsitzung in Ulm. Foto: VNW Dr. Peter Hitpaß, Schwerin

Der Klimawandel und seine unabsehbaren Folgen für Umwelt und Gesellschaft werden durch den Eintrag von Treibhausgasen in die Atmosphäre immer weiter verstärkt. Im Rahmen des betrieb-lichen Umweltschutzes ist es daher wichtig, den Verbrauch fossiler Energien insbesondere für die Wohnungsbestände, aber auch in der Verwaltung, sowie den daraus resultierenden Ausstoß klima-relevanter Gase zu kennen, damit auf Basis der aktuellen Werte Ziele und Optimierungspotenziale erarbeitet werden können, um die Emissionen zu senken und den Einsatz erneuerbarer Energien zu erhöhen. Für die in der Politik derzeit diskutierte Bepreisung von Treibhausgasen kann die Geislinger Konvention die Grundlage für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft liefern. Erste Ergebnisse wird der Arbeitskreis im Frühjahr 2020 vorstellen.

Für Transparenz bei den Betriebskosten sind interne und externe Vergleichsmethoden wichtig, insbesondere für den externen Vergleich ist eine Vereinheitlichung von Kostenarten, Gebäudestrukturen und Berechnungsmethoden unerlässlich. 4 Millionen Wohneinheiten werden heute bundesweit von den Eigentümern einem Betriebskosten-Benchmarking auf der Grundlage der „Geislinger Konvention“ unterzogen.

Dr. Peter Hitpaß
Zur Website

Der **Arbeitskreis Geislinger Konvention** ist das „Normierungsgremium“ für das Betriebskostenbenchmarking auf Basis der Geislinger Konvention.

Die **Geislinger Konvention** ist eine seit über 20 Jahren bundesweit gültige Vereinbarung zwischen Verbänden, Wohnungsunternehmen, Benchmarking-Dienstleistern und der Hochschule für Wirtschaft u. Umwelt Nürtingen-Geislingen sowie der Wohncom GmbH München/ Berlin. In ihr sind die Strukturen für ein externes Benchmarkingverfahren für wohnungswirtschaftliche Betriebskosten festgeschrieben.

Aufgespiesst

Klimaschutz - Aber richtig!

Die Kolumne von Peter Kay

Noch wissen wir nicht, was die Grundsteuerreform für unsere Portemonnaies bedeutet. Dass die Wohnkostenbelastung für sehr viele Haushalte steigen wird, dürfte nach den jüngsten Einlassungen des Bundesfinanzministers jedoch klar sein. **Da droht schon die nächste „Steuer-Keule“.**

Nachdem die Bundesregierung mit ihren selbst gesteckten Klimaschutzzielen (wieder einmal) zu scheitern droht, die Europawahlen zumindest in Deutschland den Klimaschutz als dominierendes Thema hatten und die „Fridays-for-future-Demonstrationen“ außerparlamentarischen Druck erzeugen, kommt die Regierungskoalition beim Thema „Verringerung der CO2-Emissionen“ immer stärker in Zugzwang. Dabei gerät eine CO2-Steuer zunehmend in den Fokus der Debatte. Jetzt haben sogar Sozialverbände und Gewerkschaften die Einführung einer CO2-Steuer gefor-dert.

Peter Kay ist im Vorstand der Hamburger Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG

Selbstverständlich „sozial ausgewogen“ und „ohne das Gesamtsteueraufkommen zu erhöhen“. **Ist das schwer durchschaubare Strategie oder einfach nur naiv?** Um Mehrbelastungen der Verbraucher zu vermeiden, fordern sie, dass bestehende Abgaben, Umlagen und Entgelte auf Strom gesenkt werden sollen. **Die Einführung einer Steuer hat aber noch nie zu einer nachhaltigen Entlastung der Bürger, geschweige denn zu einer Beibehaltung oder gar Reduzierung des Gesamtsteueraufkommens geführt.**

Am Ende zahlen die meisten drauf, was insbesondere Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen trifft. Nur mit einer neuen Steuer wird man der komplexen Aufgabe „Klimaschutz“ nicht gerecht! **Bevor diese kommt, müssten zunächst alle Hindernisse für die Nutzung erneuerbarer Energien in den Wohnquartieren beseitigt, alle Bremsen für die dezentrale Energieversorgung in den Quartieren gelöst und eine Investitionszulage für die energetische Gebäudesanierung eingeführt werden.**

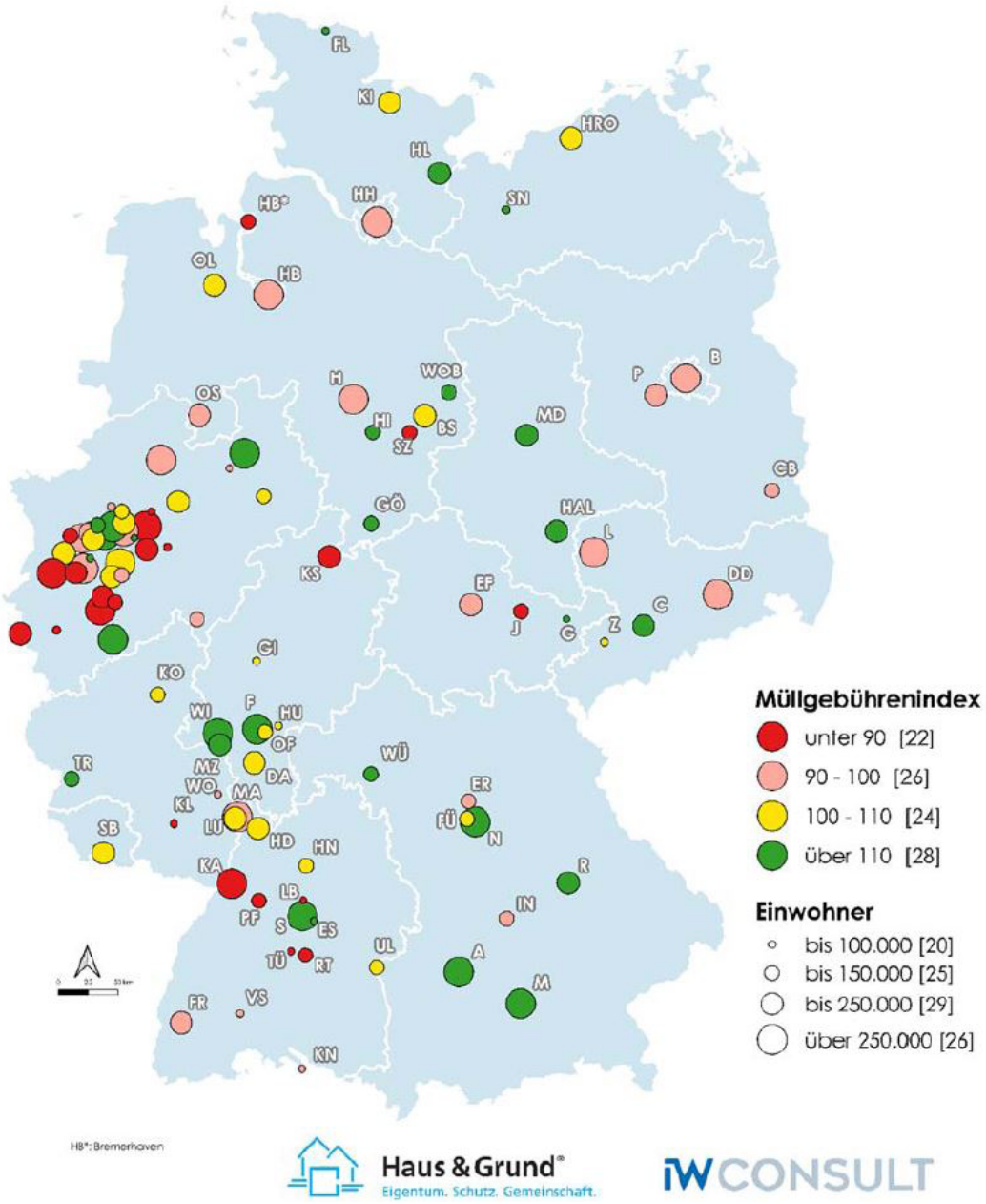
Die KfW-Förderung sollte auf CO2-Vermeidung und Endenergieeinsparung ausgerichtet werden. **Erst nach einer solchen Neu-Ausrichtung könnte ein CO2-Preis ergänzend mit Lenkungswirkung eingesetzt werden.** Dieser müsste in jedem Fall mit einer adäquaten Entlastung der Haushalte – wie z.B. in Schweden – einhergehen. In einem weiteren Schritt könnte über die Einbeziehung der bisherigen Non-ETS-Sektoren Gebäude, Verkehr und Landwirtschaft in den CO2-Emissionshandel nachgedacht werden, der bei z.Z. allerdings noch wenig ambitionierter Zielsetzung erste Erfolge zeigt. So könnte Klimaschutz funktionieren!

Peter Kay

Müllgebührenranking

Kommunen können spürbar zu niedrigeren Wohnkosten beitragen

Die Kosten für die Müllabfuhr müssen nicht hoch sein, sind es aber in vielen deutschen Städten. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie, die der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland am 5. Juni 2019 in Berlin vorgestellt hat.



In der Studie, die das Institut der deutschen Wirtschaft Köln im Auftrag von Haus & Grund Deutschland erstellt hat, werden die Kosten der Müllabfuhr für eine vierköpfige Familie unter Berücksichtigung des Abholrhythmus und des Serviceumfangs miteinander verglichen.

In Flensburg zahlt unsere Familie für einen 14-tägigen Vollservice 130,20 Euro. In Leverkusen zahlt sie für einen 14-tägigen Teilservice 562,16 Euro. Das sind über 430 Euro jedes Jahr mehr.

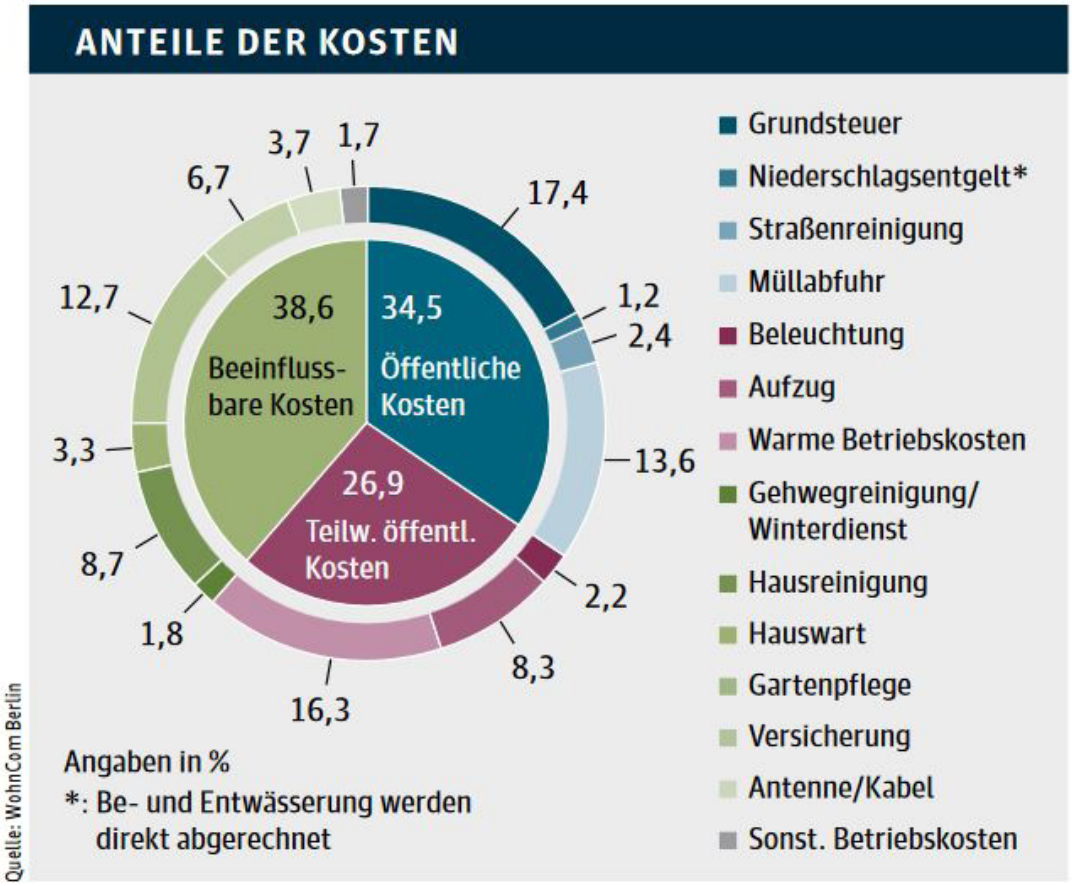
Lesen Sie auch die komplette Studie als PDF. KLICKEN Sie einfach auf das Bild

Preisgünstigste Städte sind: 1. Flensburg 2. Nürnberg 3. Magdeburg
Die teuersten Städte sind: 98. Bergisch-Gladbach 99. Moers 100. Leverkusen
Im VNM-Verbandsgebiet belegen Schwerin Platz 6, Kiel Platz 34 (beide eher preisgünstig) und Hamburg Platz 61 (eher teurer).

Arbeitskreis Geislinger Konvention

Grundsteuern analysiert - Noch immer Ost-West-Gefälle

Vor dem Hintergrund der beschlossenen Grundsteuerreform hat der Arbeitskreis Geislinger Konvention mit Unterstützung der Betriebskosten-Benchmarking-Plattformen der WohnCom GmbH und der IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH die in Deutschland abgerechneten Grundsteuern analysiert. Ein zusätzlicher Abgleich erfolgte mit den Daten der 22. Betriebskostenstudie des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).



Im Ergebnis wurden Mietern in den westlichen Bundesländern im Jahr 2017 zwischen 17 und 27 Cent je Quadratmeter Wohnfläche monatlich für die Grundsteuer berechnet. In den östlichen Bundesländern waren das zwischen 15 und 17 Cent. Bei einer 65 Quadratmeter großen Wohnung sind das zwischen 11,05 und 17,55 Euro monatlich im Westen und zwischen 9,75 und 11,05 Euro im Osten.

Schon jetzt ist die Grundsteuer vielfach die Nummer eins im Ranking der kalten Betriebskosten. Die Experten gehen davon aus, dass sich daran auch nach der Grundsteuerreform nichts ändern wird, im Gegenteil, diese Position wird sich verfestigen. Da die Grundsteuerhöhe vermieterseits nicht zu beeinflussen ist, empfehlen sie, das Augenmerk noch intensiver auf die beeinflussbaren Betriebskosten zu richten. Ein aktives Betriebskostenmanagement gestützt auf ein Betriebskosten-Benchmarking nach Geislinger Konvention ist für die Experten der richtige Weg hierfür.

Energieeffizienz-Richtlinie

Novellierung der Heizkostenverordnung nötig – Mehr Informationen aber auch mehr Kosten

Die am 25. Dezember 2018 in Kraft getretene EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) verpflichtet die Mitgliedsstaaten, die EED-Vorgaben bis zum 25. Oktober 2020 in nationales Recht umzusetzen. Betroffen hiervon wird insbesondere die Heizkostenverordnung (HeizKV) sein. Diese will das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) novellieren, wenn das Gebäudeenergiegesetz (GEG) als Ermächtigungsgrundlage für die HeizKV verabschiedet ist. Der entsprechende Gesetzentwurf befindet sich noch in der politischen Abstimmung.

Ein neues Zeitalter der Digitalisierung von Immobilien beginnt: Das Smart Meter Gateway (SMGW) der Power Plus Communications AG (PPC) hat die Common Criteria-Zertifizierung des Bundesamtes für Sicherheit in der Informations-technik (BSI) erhalten. Foto: Noventic

Fernablesbar

Die EED definiert u.a. Anforderungen an die Fernablesbarkeit von Zählern und Heizkostenverteilern für die Wärme-, Kälte- und Trinkwasserversorgung. Damit soll eine kosteneffiziente, häufige Bereitstellung von Verbrauchsinformationen sichergestellt werden. Als „r“ gelten Lösungen, bei denen kein Zugang zu den einzelnen Wohnungen erforderlich ist.
Nach dem 25. Oktober 2020 neu installierte Zähler und Heizkostenverteiler müssen fernablesbar sein, wenn dieses technisch machbar und kosteneffizient ist. Die Bedingungen hierfür werden in der novellierten HeizKV festgelegt werden. Bis zum 1. Januar 2027 müssen danach bereits installierte nicht fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden.
Auch hier gilt das Gebot der Kosteneffizienz. Ob es z.B. kosteneffizient ist, Geräte innerhalb eines laufenden Vertrages nachzurüsten oder zu ersetzen, muss noch im Rahmen der Novellierung der HeizKV diskutiert werden.
Die EED sieht auch unterjährige Verbrauchs- und Abrechnungsinformationen der Mieter vor. Sind fernablesbare Zähler oder Verteiler installiert, sollen die Mieter ab dem 25. Oktober 2020 zweimal jährlich eine entsprechende Information erhalten.

Neue Kosten

Angesichts der technischen Entwicklung ist dieses nach Auffassung des LG Berlin grundsätzlich nicht zu beanstanden. Darüber hinaus waren auch keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Übereinstimmung der vorgelegten Kopien mit den maßgeblichen Originalen zweifelhaft sein könnte. Das LG Berlin trägt mit seiner Entscheidung der technischen Entwicklung Rechnung und macht so auch unter rechtlichen Aspekten den Weg zu mehr Digitalisierung in der Hausbewirtschaftung frei.

Datenschutz-Grundverordnung/Betriebskostenabrechnung

Keine tiefgreifenden Auswirkungen auf Betriebskostenrecht

Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist nach Artikel 6 der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erlaubt, wenn die Verarbeitung aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Grundlage sowie aufgrund eines „berechtigten Interesses“ z.B. des Vermieters erfolgt. Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist demnach immer dann zulässig, wenn sie zur Wahrung der Interessen des Verantwortlichen (Vermieter) oder eines Dritten erforderlich ist und schutzwürdige Interessen des Betroffenen nicht überwiegen.

Die Sicherung der Daten gehört in Profihand. Grafik:Aareon

Einzelverbrauchsdaten von Mietern personenbezogene Daten

Im Bereich der Betriebskosten sind Einzelverbrauchsdaten von Mietern personenbezogene Daten. Sie lassen Rückschlüsse auf das Verbrauchsverhalten einzelner Mieter zu. Da der Vermieter zur Verarbeitung dieser Daten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verpflichtet und dieses mietvertraglich vereinbart ist, kann der Mieter der Verarbeitung seiner Daten zu diesem Zweck nicht widersprechen. Das gilt auch für die Weitergabe der erforderlichen Daten an einen Dienstleister zur Erstellung der Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung. Eine gesonderte Einwilligung des Mieters hierfür ist nicht erforderlich, da der Vermieter ohne Einschaltung eines Dienstleisters in vielen Fällen seine gesetzlichen und vertraglichen Abrechnungspflichten nicht erfüllen könnte. Deshalb dient die Weitergabe der Daten an einen Dienstleister der Wahrung berechtigter Interessen des Vermieters, sodass das Interesse des Mieters an einer Nicht-Weitergabe nachrangig ist (Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DS-GVO).

Das BGH-Urteil

Die Frage, ob dem Mieter bei der Heiz-oder Betriebskostenabrechnung ein Einsichtsrecht in die Abrechnungen anderer Mieter zusteht oder datenschutzrechtliche Aspekte dem entgegenstehen, hat der BGH mit Urteil vom 7. Februar 2018 – VIII ZR 189/17 – entschieden. Danach kann ein Mieter im Rahmen der Belegeinsicht vom Vermieter auch die Einsichtnahme in die Einzelverbrauchsdaten anderer Mieter des gemeinsam versorgten Objektes verlangen. Auch der Zutritt zur Wohnung durch den Vermieter oder ein beauftragtes Ableseunternehmen, um die Verbräuche der Heizkostenverteiler oder der Wasserzähler abzulesen, bedarf keiner datenschutzrechtlichen Einwilligung des Mieters (Art. 4 Nr. 8 und Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DS-GVO).

Fazit: Weder DS-GVO noch das ebenfalls im Mai 2018 novellierte Bundesdatenschutzgesetz haben derzeit tiefgreifende praktische Auswirkungen auf das Betriebskostenrecht.

Das interessante Urteil

Belegeinsicht durch Vorlage gescannter Originale zulässig

Führt der Vermieter ein papierloses Büro dergestalt, dass er Originalunterlagen regelmäßig einscannt und diese nach drei Monaten vernichtet werden, ist es, sofern der Mieter keine Zweifel an der Übereinstimmung mit den Originalen aufzeigen kann, grundsätzlich ausreichend, wenn der Vermieter bei der Belegeinsicht Ausdrucke der Belege vorlegt. Das hat das **LG Berlin mit Urteil vom 30. Oktober 2018 – 63 S 192/17** – entschieden (DAS GRUNDEIGENTUM 2019, S. 857).

Foto: Gerd Warda

Originalbelege regelmäßig einscannt

Danach hat der Mieter keinen Anspruch auf Vorlage von Originalbelegen bei der Belegeinsicht zur Überprüfung seiner Betriebskostenabrechnung. Legt der Vermieter nachvollziehbar dar, dass er im Wesentlichen ein papierloses Büro führt und die, um sie nach drei Monaten zu vernichten, muss sich der Belegeinsichtnehmende Mieter mit der Vorlage der gescannten Belege zufrieden geben.

Frei für die Digitalisierung

Angesichts der technischen Entwicklung ist dieses nach Auffassung des LG Berlin grundsätzlich nicht zu beanstanden. Darüber hinaus waren auch keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Übereinstimmung der vorgelegten Kopien mit den maßgeblichen Originalen zweifelhaft sein könnte. Das LG Berlin trägt mit seiner Entscheidung der technischen Entwicklung Rechnung und macht so auch unter rechtlichen Aspekten den Weg zu mehr Digitalisierung in der Hausbewirtschaftung frei.

DAS BLUMEN BUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,
92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, *16,90 Euro*

Das Blumenbuch ist Bestandteil unserer Print-Abonnements.

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch

SCHLESWIG-HOLSTEIN
DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

Führung / Kommunikation

Land und Stadt – Gleichwertige Lebensverhältnisse JETZT anpacken, fordert Landrat Reinhard Sager, Präsident des Deutschen Landkreistages

„Es ist gut, dass die Bundesregierung erkannt hat, dass es einer beherzten Strukturpolitik bedarf, um unser Land zusammenzuhalten und vor allem Stadt und Land nicht voneinander zu entfremden. Spätestens seit den Landtagswahlen in Brandenburg und Sachsen haben wir es mit einer anderen politischen Landschaft zu tun. Umso mehr müssen Lösungen her für die drängenden Herausforderungen unserer Zeit. Dazu zählen Digitalisierung, wirtschaftlicher Strukturwandel, sozialer Zusammenhalt und Klimaschutz. Bei all diesen Themen geht es auch um die Frage, wie wir in 10, 20 Jahren in Stadt und Land leben wollen," das sagte DLT-Präsident auf der Jahrestagung des Deutschen Landkreistages in Merseburg.

Reinhard Sager, Präsident des Deutschen Landkreistages und Landrat des Kreises Ost-Holstein (Schleswig-Holstein). Er fordert: „Dass die Länder für bundesgesetzlich neu gestaltete oder erweiterte kommunale Aufgaben wie beim Bundesteilhabegesetz finanziell eintreten." Foto: Kreis OH

Schulterschluss suchen

Die Frage der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse berühre die Menschen in den Landkreisen, gerade in den ländlichen Räumen, in höchstem Maße: „Daher müssen wir gemeinsam – Bund, Länder und Kommunen – den Schulterschluss suchen, um die Fläche fit für die Zukunft zu machen. Die Menschen vor Ort erwarten zu Recht echte Mehrwerte, damit sich die Lebensverhältnisse weiter angleichen. Wir brauchen dringend Ergebnisse, die gleichwertigen Lebensverhältnisse müssen JETZT angepackt werden!" Eine bloße Problembeschreibung und Benennung von Maßnahmen ohne finanzielle Zusagen des Bundes und ohne eine echte Priorisierung würden die Erwartungen enttäuschen. „Das stärkt am Ende nur das Gefühl, dass der ländliche Raum in allerletzter Konsequenz eben gerade nicht ernst genommen wird. Daher geht es uns um die konkrete gemeinsame Umsetzung von Maßnahmen. Nur das hilft."

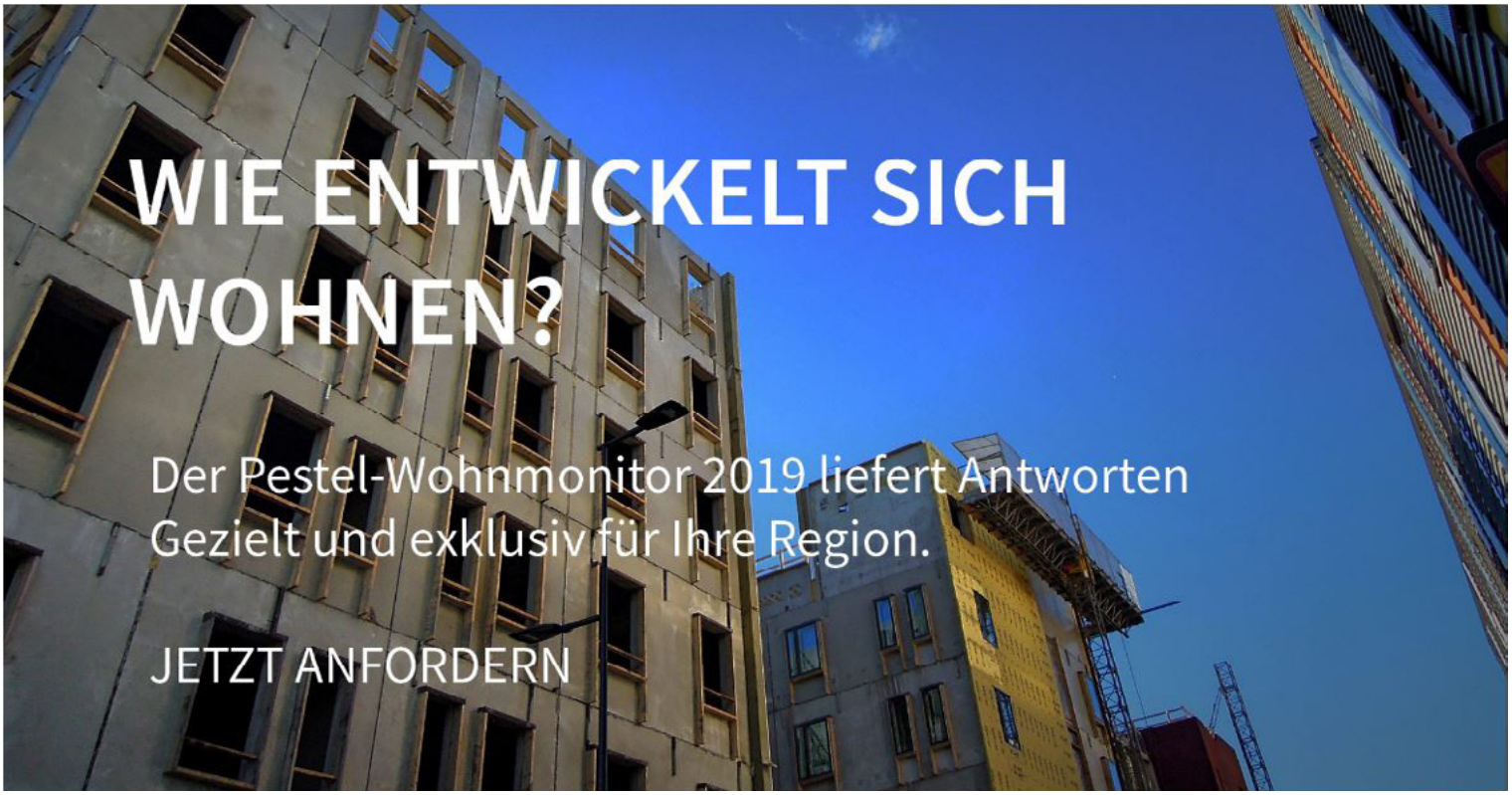
Die ländlichen Räume sind Kraftzentren

Sager wies darauf hin, dass über 56 Mio. Menschen und damit 68 % der Bevölkerung Deutschlands in Landkreisen leben und damit gerade nicht in Großstädten. „Es sollte uns deshalb darum gehen, die ländlichen Räume auch in Zukunft funktionsfähig zu halten, als mittelständisches Rückgrat des Wirtschaftsstandortes Deutschland und als Ausdruck der dezentralen Aufstellung unseres Landes“, sagte er. An der Jahrestagung nahm auch die Bundesministerin für die ländlichen Räume, Julia Klöckner, teil, die sagte: „Die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist eine Daueraufgabe, die vor allem unsere Demokratie und den Zusammenhalt in unserem Land stärkt. Wir müssen dort Leben erhalten, wo es schwindet. Es geht darum, die Daseinsvorsorge auch in der Fläche zu gewährleisten. Nach Bedarf, unabhängig der Himmelsrichtung. Konkret unterstützen wir dafür etwa Maßnahmen finanzschwacher Kommunen zur Dorferneuerung finanziell mit bis zu 90 Prozent, gehen damit auch den Leerstand an. Auch beschleunigen wir den Ausbau von schnellem Internet – eine eigene Infrastrukturgesellschaft für den Mobilfunkausbau wird geprüft. Stärken werde ich zudem das Ehrenamt als wesentlichen Standort- und Bleibefaktor ländlicher Regionen. Indem wir Vereinen in Rechts- und Finanzfragen hauptamtliche Strukturen zur Seite stellen. Um das gemeinsame Ziel zu erreichen, ist ein enger Austausch wie heute wichtig. Denn Programme, die wir auf Bundesebene auflegen, müssen in den Ländern und von den Kommunen wahrgenommen und vor Ort umgesetzt werden.“

Ebenfalls zu den Rednern gehörte der Ministerpräsident des Landes Sachsen-Anhalt Dr. Reiner Haseloff, der mit Blick auf dieses Thema verdeutlichte: „Wenn wir von der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse sprechen, dann geht es in erster Linie um den ländlichen Raum, vor allem bei uns im Osten Deutschlands. Natürlich haben die großen Städte auch bei uns eine Strahlkraft in die Fläche. Aber wir dürfen nicht aufhören, den ländlichen Raum zu stärken, auch in Verantwortung für die dort lebenden Menschen. Viele der wirtschaftlichen Erfolgsgeschichten nach der Wiedervereinigung wurden in den ländlichen Regionen geschrieben. Ich will, dass Innovationen und Investitionen auf dem Land auch künftig möglich sind.“

Die Fläche braucht Glasfaser und 5G

Zentral sei, so fuhr Präsident Sager fort, eine zukunftsfähige Infrastruktur. „Wir brauchen eine belastbare Zusage des Bundes, dass der flächendeckende Ausbau von Glasfaser und Mobilfunk bis spätestens 2025 umgesetzt wird. Alles andere ist doch nur Second-Best“, so der DLT-Präsident. Der Staat habe sich in vielen Bereichen der Daseinsvorsorge aus der Leistungserbringung zurückgezogen und auf eine bloße Gewährleistungsfunktion beschränkt. „Das war nicht richtig. Mit dem Anspruch einer flächendeckenden Versorgung ist der Markt jedenfalls in weiten Teilen überfordert.“



Die grauen Flecken gelte es, schnellstmöglich mit Glasfaser zu versorgen, wobei die Bundesförderung mindestens mit der im Koalitionsvertrag genannten Summe von 12 Mrd. € ausgestattet werden müsse. „Dafür werden über die 5G-Auktionserlöse hinaus zusätzliche Bundesmittel notwendig sein."

Moderne Förderung zur Bewältigung des Strukturwandels

Des Weiteren sei eine bessere Förderung von lebendigen Ortskernen sowie von kleinen Betrieben notwendig. Denn es habe sich in den letzten Jahrzehnten wirtschaftspolitisch viel verändert. „So sind die Erfordernisse bei Landwirtschaft, Dorferneuerung, Flurneuordnung oder Wegebau, gerade weil wir dort viel erreicht haben, heute völlig andere als in den 1960er Jahren. Die Antwort auf diesen Strukturwandel muss zumindest auch eine Verbreiterung des Förderspektrums der Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur (GAK) sein. Das heiß natürlich auch: eine Mittelaufstockung durch den Bund."
Dafür sei eine Grundgesetzänderung notwendig. „Dadurch könnten dann auch mittelständische Unternehmer wie Elektriker, Kfz-Mechaniker oder Handwerker unterstützt werden, die ebenso wie Metzger, Bäcker und Friseur für eine Grundversorgung der Bevölkerung wichtig sind." Hier gehe es deutschlandweit nicht um Milliarden-, sondern um dreistellige Millionenbeträge. „Das wäre eine gute Investition, weil vor allem Arbeitsplätze geschaffen würden."

Tragfähige Kommunalfinanzen statt Strohfeuer

Zu gleichwertigen Lebensverhältnissen zähle ebenso grundlegend die Finanzausstattung der Kommunen. „Wir werben seit Langem für einen höheren Anteil der Kommunen an der Umsatzsteuer. Und zusätzlich für eine direkte Steuerbeteiligung der Landkreise als Hauptaufgabenträger in der Fläche. Wir wollen diesen Zuwachs außerdem gerechter, und zwar nach Einwohnern verteilen. Solidarität und Verteilungsgerechtigkeit sind auch zwischen Kommunen wesentlich und ein Schlüssel zu mehr Gleichwertigkeit." Demgegenüber sorgten Förderprogramme von Bund und Ländern für Modellprojekte, Konjunkturprogramme oder zuletzt den Digitalpakt für neue Abhängigkeiten anstatt für tragfähige Strukturen auf kommunaler Ebene. „Immer wieder werden mit neuen Programmen nur Strohfeuer entfacht. Was wir aber brauchen ist eine ordentliche Grundausstattung", fasste es Sager zusammen.

Der Kabinettbeschluss hat in der Presse sowie bei Ländern und Kommunen die Erwartung geweckt, dass der Bund die Altschulden einzelner Kommunen übernehmen wird. Dies wäre das glatte Gegenteil dessen: „Es kann nicht sein, dass sich der Bund ohne Veranlassung und Befugnis an der Altschuldentilgung von Ländern und Kommunen beteilige. Auch geht auf diese Weise wichtiges Bundesgeld, das eigentlich für eine bessere Förderpolitik, den Breitband- und Mobilfunkausbau oder die Verkehrswende gut und sinnvoll eingesetzt wäre, in den Schuldendienst. Zukunftsorientierung statt Vergangenheitsbewältigung muss stattdessen die Devise sein!"

Außerdem müssten die Länder dauerhaft die finanzielle Mindestausstattung jeder einzelnen Kommune garantieren. „Sonst werden die ungerechtfertigten Forderungen der Länder an den Bund für eigene Versäumnisse niemals aufhören", ermahnte der DLT-Präsident. „Auch erwarten wir, dass die Länder für bundesgesetzlich neu gestaltete oder erweiterte kommunale Aufgaben wie beim Bundesteilhabegesetz finanziell eintreten."

Anpacken statt rumschnacken

Zum Schluss appellierte Sager: „Wir können es besser – davon bin ich überzeugt. Wir erwarten ohne Wenn und Aber entscheidende Fortschritte, die den Menschen in der Fläche echte Mehrwerte bringen. Der Deutsche Landkreistag jedenfalls wird nicht müde, die Politik anzutreiben. Getreu dem Wahlkampfmotto eines norddeutschen Ministerpräsidenten: ‚Anpacken statt rumschnacken.'"

Red.

Führung / Kommunikation

Klimaziele im Gebäudebereich sozialverträglich, wenn … GdW-Präsident Gedaschko, Hauptgeschäftsführerin Esser im Gespräch mit CDU/CSU Bundesfraktionschef Brinkhaus

Gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land und das Klimapaket der Bundesregierung – das waren die Themen im Fokus des Gesprächs von Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, und Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser mit dem Vorsitzenden der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Ralph Brinkhaus.

„Die Frage nach bezahlbarem Wohnraum ist eine der drängenden sozialen Fragen unserer Zeit, sowohl in der Stadt als auch auf dem Land“, so Brinkhaus. „Es ist daher wichtig, dass die Politik die richtigen Rahmenbedingungen setzt, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dazu gehören beispielsweise auch die Maßnahmen, die im Klimaschutzprogramm 2030 zur Verringerung der CO_2-Emissionen enthalten sind. Um diese richtigen Rahmenbedingungen zu setzen, ist natürlich auch ein enger Austausch mit den betroffenen Unternehmen hilfreich.“

Gedaschko und Esser thematisierten das Klimapaket der Bundesregierung und appellierten daran, Ergänzungen herbeizuführen, damit die Wohnungsunternehmen in die Lage versetzt werden, die Klimaziele im Gebäudebereich sozialverträglich zu erreichen. Während das Klimapaket zwar Ansätze für eine verbesserte Förderung bereit hält, fehlt jedoch die stärkere Förderung von einfachen Einzelmaßnahmen, die einen großen Effekt haben können. Angesichts der auf 2 EUR/m² begrenzten Mieterhöhung nach Modernisierung können Wohnungsunternehmen ohne Zuschüsse kaum noch umfassend sanieren.

Die GdW-Vertreter sprachen außerdem an, dass im Abschlussbericht der Kommission zur Schaffung „Gleichwertiger Lebensverhältnisse“ keine einheitliche Positionierung des Bundes und der ostdeutschen Bundesländer zur Frage der Altschulden bei den Wohnungsunternehmen erkennbar sei. Hier ist dringend eine Lösung gefragt. Notwendig seien Investitionshilfen für besonders belastete Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland, die in Gemeinden mit Leerständen von über 10 Prozent liegen.

In diesem Zusammenhang sprach sich GdW-Präsident Gedaschko dafür aus, die Regelungen für den Stadtumbau in den neuen Bundesländern auf ganz Deutschland zu übertragen. „Die Erfolgsgeschichte des Stadtumbau Ost hat mit der engen Partnerschaft zwischen Wohnungswirtschaft und Kommunen den Schrumpfungsprozess systematisch gestaltet und mit nachhaltiger Aufwertung der Wohn- und Stadtquartiere verbunden. Dies kann Vorbildcharakter für die strukturschwachen und schrumpfenden Regionen in den alten Bundesländern haben und weitere Attraktivitätsverluste von Städten verhindern“, so Gedaschko. Er schlägt vor, die Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung in diesem Sinn anzupassen.

Katharina Burkardt

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

Nord Art 2019

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

01/06 — 13/10 2019

Länderfokus Französischer Pavillon • Sonderprojekte aus China und aus der Mongolei
Norddeutsche Realisten • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Führung / Kommunikation

Dr. Fiete Kalscheuer – Geplanter Mietendeckel ohne Gesetzgebungskompetenz

Noch ist nicht ganz klar, wie der geplante Mietendeckel im Land Berlin genau ausgestaltet sein soll. Mit entsprechenden Ausnahme- und Übergangsklauseln mag es möglich sein, eine Regelung zu schaffen, die mit der Eigentumsfreiheit nach Art. 14 Abs. 1 GG vereinbar ist. Unabhängig von der konkreten Ausgestaltung des geplanten Mietendeckels bleibt jedoch ein Problem: Es fehlt an der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für eine derartige Regelung.

Rechtsanwalt Dr. Fiete Kalscheuer ist Fachanwalt für Verwaltungsrecht in der Kieler Kanzlei BROCK MÜLLER ZIEGENBEIN. Foto: bmz-recht

Zur Kompetenzverteilung nach dem Grundgesetz

Nach Art. 70 Abs. 1 GG liegt die Gesetzgebungskompetenz grundsätzlich bei den einzelnen Bundesländern. Erst wenn das Grundgesetz dem Bund ausdrücklich eine Gesetzgebungskompetenz zuweist, ist der Bund zuständig. Hinter dieser Regelung verbirgt sich der allgemeine Grundsatz der Subsidiarität: Auf möglichst lokaler Ebene soll Recht geschaffen werden: Kommunen sollen im Rahmen ihres Selbstverwaltungsbereichs Satzungsrecht schaffen; die Landkreise haben sodann die Aufgabe Ausgleichs- und Ergänzungsregelungen zu erlassen und Parlamentsgesetze sollen zunächst vom jeweiligen Landtag erlassen werden. Erst wenn die jeweilige Aufgabe auf der betreffenden Ebene nicht effektiv und sinnvoll erledigt werden kann, ist die nächsthöhere Ebene zuständig. So zumindest die Theorie. Im Grundgesetz befinden sich vor diesem Hintergrund ausdrücklich Kompetenzbereiche bei denen – entgegen dem Grundsatz – nicht die einzelnen Bundesländer zuständig sind, sondern der Bund, d.h. die „höhere“ Ebene. Der Grundgesetzgeber ging bei diesen Kompetenzbereichen davon aus, dass diese Bereiche effektiver und sinnvoller auf Bundesebene geregelt werden können.

Mietrecht als Teil des „bürgerlichen Rechts“

Ein Kompetenzbereich, der ausnahmsweise vom Bund beansprucht werden kann, ist nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG das „bürgerliche Recht“. Das Mietrecht gehört zum bürgerlichen Recht und deshalb ist der Bund auf Grundlage von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG dazu berechtigt, die diesbezüglichen Regelungen zu treffen. Erst soweit der Bund keine Regelungen getroffen hat, sind im Rahmen einer Art Rückausnahme die einzelnen Bundesländer wieder zuständig.

Die Kompetenzverteilung nach dem Grundgesetz gestaltet sich somit wie folgt:

- Die grundsätzliche Gesetzgebungskompetenz liegt bei den einzelnen Bundesländern, Art. 70 Abs. 1 GG
- Ausnahmsweise besteht eine Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das „bürgerliche Recht", wozu im Grundsatz auch das Mietrecht gehört, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG.
- Eine Rückausnahme für die einzelnen Bundesländer ist dann gegeben, soweit der Bund (im Rahmen der sog. konkurrierenden Gesetzgebung) keinen Gebrauch von seiner Gesetzgebungskompetenz gemacht hat.

Mietpreisbremse des Bundes und der geplante Mietendeckel gleichartig

Eine Rückausnahme für die einzelnen Bundesländer wird sich hier nur schwerlich begründen lassen: Zum einen gibt es umfangreiche Regelungen zum Mietrecht im BGB; zum anderen hat der Bund vor einigen Jahren eine sog. „Mietpreisbremse" eingeführt, die – wie der geplante Mietendeckel im Land Berlin – in erster Linie sozialpolitische Zwecke verfolgt. Die Mietpreisbremse und der Mietendeckel sind auch vom Anknüpfungspunkt her gleichartig: Beide Instrumente knüpfen am Mietzins an.

Fazit

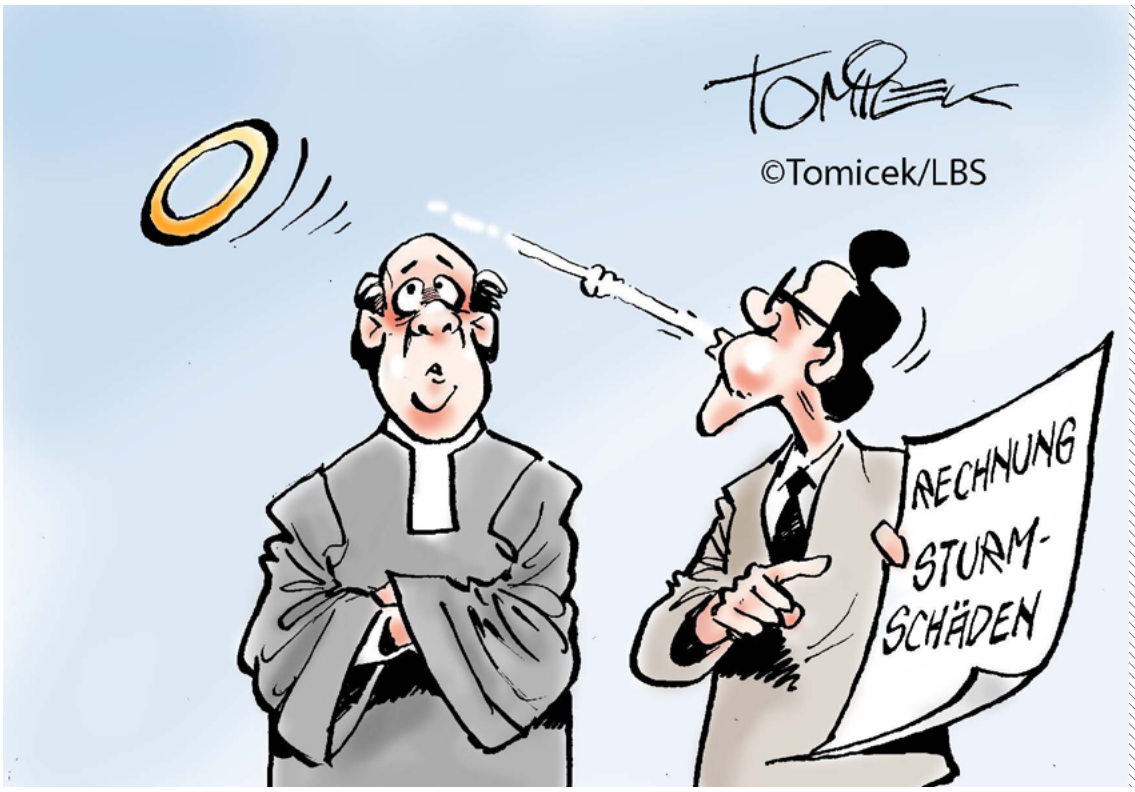
Lange Rede, kurzer Sinn: Der Bund hat auf Grundlage von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG von seiner ausnahmsweise bestehenden Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht. Der Weg für einen landrechtlichen Mietendeckel ist somit versperrt.

Dr. Fiete Kalscheuer

Führung / Kommunikation

Küche und Grunderwerbsteuer. Schaden mit Dachziegel. Falsches Baujahr im Kaufvertrag – Neue Urteile rund um die Immobilie

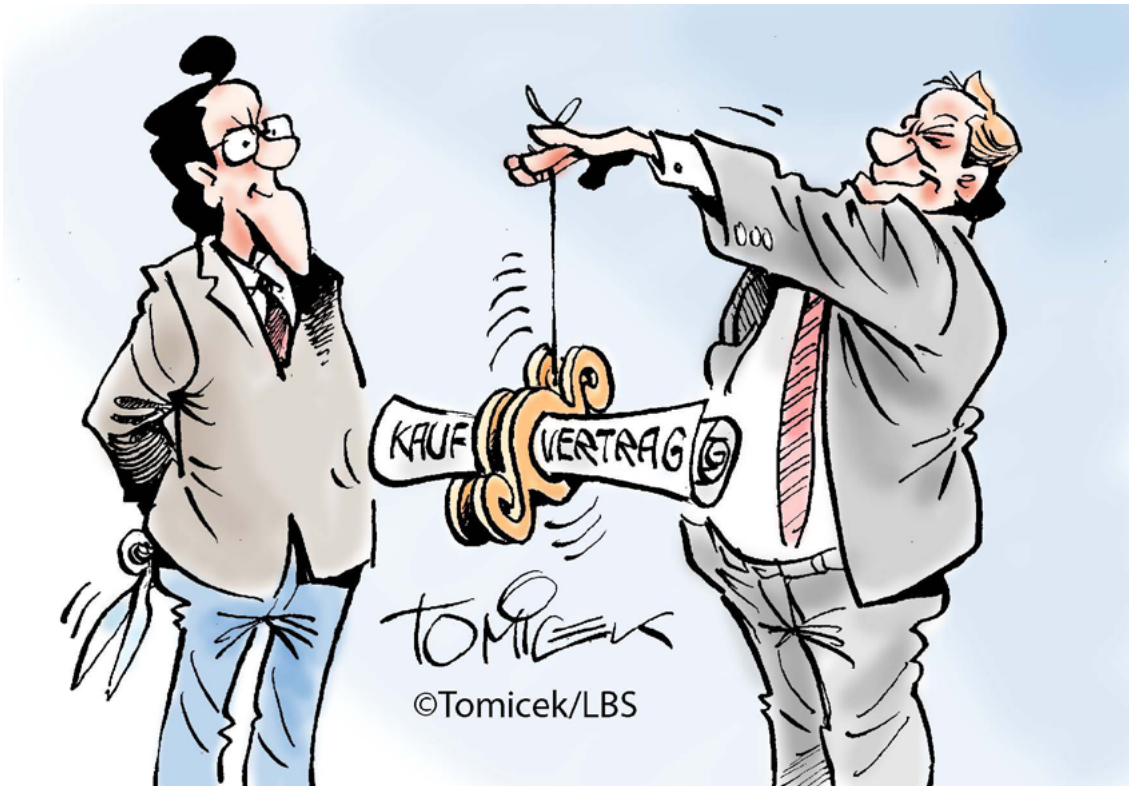
Grunderwerbsteuer für Küche? Fliegende Dachziegel – Wer zahlt den Schaden? Falsches Baujahr bei Verkauf – Wie wirkt dies auf einen Kaufvertrag? Kaufvertrag, erst stimmt der Verwalter zu, dann nicht – Was gilt nun? Vier Urteile rund ums Wohnen, Bauen und Finanzieren zusammengestellt vom LBS Infodienst Recht & Steuern. Die Karikaturen stammen von Jürgen Tomicek.



Fliegende Dachziegel

Gebäudeeigentümer musste für Sturmschäden haften

Eigentümer einer Immobilie müssen ihr Objekt so absichern, dass es auch erhebliche Sturmstärken aushalten kann, ohne gleich die Allgemeinheit zu gefährden. Wenn sich bei einem starken Sturm Dachziegel lösen und auf die Straße fallen, dann spricht zumindest der Anscheinsbeweis für einen mangelhaften Unterhalt des Gebäudes. Nur bei außergewöhnlichen Naturereignissen gilt diese Regel nach Meinung der Rechtsprechung nicht mehr. Im konkreten Fall ging es um das Dach einer Kirche, von dem während eines Sturmes der Windstärke 10 (Geschwindigkeiten bis zu 100 km/h) Dachziegel auf ein geparktes Auto gefallen waren und einen Sachschaden in Höhe von 6.600 Euro angerichtet hatten. Die Kasko-Versicherung des Autofahrers forderte diese Summe von der Eigentümerin der Immobilie. In zwei Gerichtsinstanzen war sie damit nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS erfolgreich.
(Oberlandesgericht Stuttgart, Aktenzeichen 4 U 97/16)



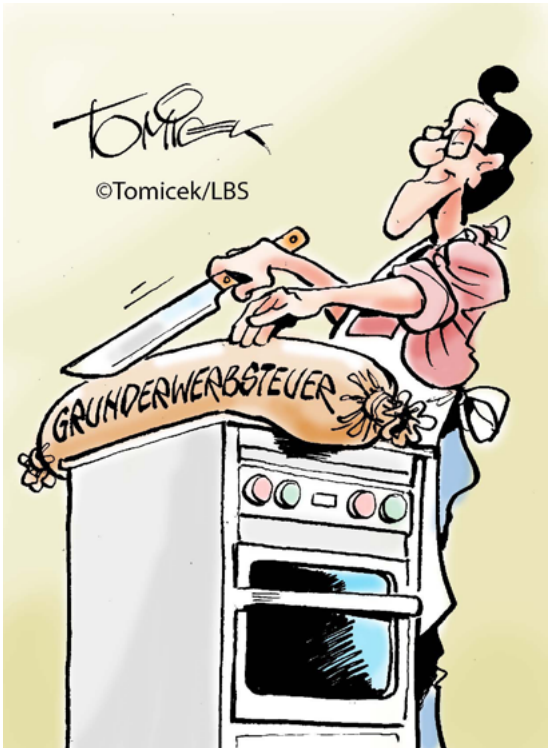
Erst Ja, dann Nein

Verwalter stimmte einem Verkauf zu und zog dann wieder zurück

Gelegentlich ist es in der Teilungserklärung vereinbart, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung des Wohneigentums die Zustimmung anderer Eigentümer oder eines Dritten (zum Beispiel des Verwalters) bedarf. Diese Zustimmung kann allerdings, wenn sie denn einmal erteilt wurde, nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht ohne weiteres widerrufen werden.
(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZB 134/17)

Der Fall: An der grundsätzlich erforderlichen Billigung des Verkaufes durch den Verwalter bestand kein Zweifel. Deswegen holte sie der betroffene Eigentümer auch ein, als er vier Objekte veräußern wollte. So weit war alles geklärt, das Grundbuchamt hatte die Vormerkung zur Sicherung des Auflassungsanspruchs eingetragen. Dann allerdings überlegte es sich der Verwalter doch anders und widerrief seine Zustimmung gegenüber dem Notar. Das Grundbuchamt beanstandete daraufhin das Fehlen der Verwalterzustimmung und lehnte es ab, die Eigentumsum-schreibung einzutragen. Der komplette Verkauf stand plötzlich auf der Kippe, was der Verkäufer nicht hinnehmen wollte. Deswegen mussten sich nacheinander drei Gerichtsinstanzen mit der Materie befassen.

Das Urteil: Nach Vertragsabschluss, so entschied der Bundesgerichtshof als letzte Instanz, könne die einmal erteilte Verwalterzustimmung nicht mehr widerrufen werden. Denn eine solche Aktion führe dazu, dass der Verkäufer gegenüber dem Käufer einen Vertrag erfüllen müsse, den er gar nicht mehr erfüllen könne. Der Zustimmungspflichtige habe es schließlich in der Hand gehabt, vor seiner Entscheidung die Argumente für und wider einen Verkauf gründlich zu prüfen.



Grunderwerbsteuer für Küche?

Käufer durfte bewegliche Gegenstände aus Verkaufspreis herausrechnen

Wenn Verkäufer und Käufer einer Immobilie im notariellen Kaufvertrag eine bestimmte Summe für mitveräußerte bewegliche Gegenstände vereinbaren, dann kann diese Summe im Regelfall bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer aus dem Gesamtpreis herausgerechnet werden. So urteilte nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die Fachgerichtsbarkeit.
(Finanzgericht Köln, Aktenzeichen 5 K 2938/16)

Der Fall: Der komplette Kaufpreis für ein Einfamilienhaus betrug 392.500 Euro. Darin enthalten waren laut Vertrag eine im Objekt befindliche Einbauküche und eine Markise, die zusammen mit 9.500 Euro veranschlagt wurden. Auf diesen Betrag wollte der Käufer keine Grunderwerbsteuer bezahlen, denn die Übernahme dieser beweglichen Gegenstände habe ja nichts mit dem Grunderwerb zu tun. Das zuständige Finanzamt war nicht einverstanden und vermutete eine absichtliche in die Höhe getriebene Ablöse, um die fälligen Steuern reduzieren zu können.

Das Urteil: Das Finanzgericht Köln erkannte keine Hinweise auf eine versuchte Umgehung der Steuer. Unstreitig seien besagte Gegenstände mitveräußert worden, es handle sich um erkennbar werthaltige Objekte und es gebe keine Anhaltspunkte für eine Unangemessenheit des Preises. Zudem hätten Küche und Markise nur 2,42 Prozent des gesamten Verkaufspreises ausgemacht. Wenn schon, so die Richter, dann hätte der Fiskus schlüssig nachweisen müssen, warum er die Verkaufspreise nicht für realistisch hält.

Baujahr muss stimmen

Ein „Irrtum" um zwei Jahre kann schon zu viel sein

Wenn es um das Baujahr einer verkauften Immobilie geht, dann hat die Rechtsprechung wenig Verständnis für Unkorrektheiten. Bereits eine Fehlangabe des Anbieters um zwei Jahre (zu spät) kann nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS zu einer Rückabwicklung des Geschäfts führen.
(Oberlandesgericht Hamm, Aktenzeichen 22 U 82/16)

Der Fall: Ein Immobilienkäufer hatte für 650.000 Euro ein Einfamilienhaus erworben. Später fand der neue Eigentümer heraus, dass das Objekt nicht – wie angegeben – im Jahre 1997 errichtet worden sei, sondern bereits 1995. Angesichts dieser, seiner Meinung nach gravierenden Täuschung forderte er den sogenannten großen Schadenersatz, das heißt: die komplette Rückabwicklung des Kaufvertrages. Der Verkäufer betrachtete den Vorgang als nicht so gravierend. Eine so geringe Abweichung rechtfertige jedenfalls keinen Rücktritt, argumentierte er.

Das Urteil: Die Pflichtverletzung des Immobilienverkäufers sei „nicht unerheblich" gewesen, stellte ein Zivilsenat des OLG Hamm fest und bezeichnete das Abweichen um zwei Jahre vom tatsächlichen Baujahr als „arglistig". Diese Zeitangabe sei deswegen so wichtig, weil sie den technischen Standard des Gebäudes zum Zeitpunkt des Baus erkennen lasse. Somit handle es sich um eine wesentliche Eigenschaft, die ein nachträgliches Aufkündigen des Vertrages rechtfertige.

Dr. Ivonn Kappel

Führung / Kommunikation

Nichts für Inseldenker – Beim Training auf den „Lerninseln“ wird der Immobilien-Nachwuchs zum Team

Die Nachwuchsförderung „Lerninsel“ bringt Auszubildende aus der Immobilienbranche zusammen, um gemeinsam an Lösungen für aktuelle Problemstellungen zu arbeiten und die Persönlichkeitsentwicklung zu fördern. Aareon unterstützt bereits seit längerer Zeit diese Initiative, die jährlich in Berlin sowie auf Juist stattfindet.

Der Immobilien-Nachwuchs noch ganz entspannt, erst die Workshops am Boden, dann geht es mit dem Motorsegler in die Luft. Die Lerninsel Nord ist eine Initiative der Aareon Deutschland GmbH zusammen mit dem VNW, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., und dem vdw, Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. Sie findet jedes Jahr in der Jugendbildungsstätte des Theodor Wuppermann e.V. statt. Foto: Aareon

16. Lerninsel Nord

Vom 14. bis 21. Juli trafen sich 20 Auszubildende der Immobilienwirtschaft zur 16. Lerninsel Nord auf Juist. Ziel ist es, den Teilnehmern aufzuzeigen, welches Potenzial in ihnen steckt und dieses freizusetzen, um für die Arbeit von morgen gerüstet zu sein. Dabei kommt es vor allem darauf an, Problemstellungen ganzheitlich zu betrachten und so effektive Lösungen zu finden. Denn für Inseldenker bleibt in einer zunehmend vernetzten Welt immer weniger Platz. „Wir wollen, dass die Teilnehmer über sich hinauswachsen und mit dem erlangten Wissen sowie den neu entdeckten Fähigkeiten ihrem Ausbildungsunternehmen einen echten Mehrwert bieten können“, sagt Carsten Wiese, Geschäftsführer der Aareon Deutschland GmbH und seitens Aareon für die Lerninsel Nord verantwortlich.

Raus aus der Komfortzone

Hoch hinaus ging es bei der Lerninsel Nord auch im wahrsten Sinne des Wortes. Neben spannenden Workshops mit Branchenexperten und einem Vortrag von Dr. André Rasquin, Vorstand Operatives Geschäft der Aareon AG, zum Thema „Digitalisierung der Immobilienbranche" absolvierten die Jugendlichen ein Motorsegelflug-Training. „Das Training dient zum einen dazu, dass die Azubis auch mal von der intensiven Arbeit in den Workshops pausieren können. Zum anderen wollen wir sie damit etwas aus der eigenen Komfortzone herausholen, indem sie Ängste überwinden und die eigenen Grenzen austesten", so Carsten Wiese.

15. Mal die Lerninsel Ost/Mitte

Vom 28. Juli bis 2. August fand zum 15. Mal die Lerninsel Ost/Mitte auf Schwanenwerder (Berlin) statt. Ausgehend von der diesjährigen Projektaufgabe „Stadt und Land der Zukunft 2030" standen die 15 Auszubildenden vor der Frage, wie man in Großstädten neuen Wohnraum schaffen und das Leben auf dem Land attraktiver gestalten kann. Hierzu gab Dr. Mehdi Javadi, der bei Aareon im Team Digital Solutions tätig ist, eine Einführung in den iterativen Prozess der Design-Thinking-Methode. Diese stellt den Menschen in den Mittelpunkt, um Bedürfnisse und sogenannte Schmerzpunkte herauszuarbeiten, für die dann konkrete Lösungen entwickelt werden. Zusätzlich standen Vertreter des Immobilien-Start-ups MQ Real Estate Rede und Antwort und vermittelten den Jugendlichen einen praxisnahen Einblick in die Problematik. Ziel war es, anschließend für die vier definierten Fokusthemen „New Work", „Mobilität", „Leben im Alter" und „Wohnen auf dem Land" jeweils eine digitale Lösung zu erarbeiten.

Erst im Team kreativ arbeiten, dann zum Segeln auf den Großen Wannsee. Die Lerninsel Ost/Mitte ist eine Kooperation der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. mit der Aareon Deutschland GmbH sowie dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., dem Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (VSWG) und dem Verband Thüringer Wohnungswirtschaft e.V. (vtw). Sie findet in der Evangelischen Bildungsstätte auf Schwanenwerder (Berlin) statt. Foto: Sabine Fischer Aareon

Zusammenspiel, Vertrauen und Einsatzbereitschaft

„Es ist immer wieder faszinierend zu sehen, wie mithilfe der Design-Thinking-Methode innerhalb weniger Tage digitale Lösungen entwickelt werden können, die bei einem bestimmten Problem Abhilfe schaffen können. Das motiviert natürlich auch die Azubis und bestärkt sie darin, zukünftige Herausforderungen im Team kreativ anzugehen", sagt Kathrin Meister, die als Gebietsleiterin Vertrieb Region Ost die Lerninsel Ost/Mitte seitens Aareon betreut. Neben dem fachlichen Teil gab es auch bei dieser Lerninsel einen sportlichen Ausgleich in Form eines Segelkurses auf dem Großen Wannsee. Dieser diente vor allem dazu, Zusammenspiel, Vertrauen und Einsatzbereitschaft unter den Teilnehmern zu fordern und zu fördern – wichtige Fähigkeiten, auf die es auch in der Arbeitswelt ankommt.

Den Abschluss beider Lerninseln bildeten die Präsentationen der gemeinsam erarbeiteten Ergebnisse vor Vertretern der beteiligten Unternehmen, die eigens dafür angereist waren.

Anja Loescher

Führung / Kommunikation

Wohnungsmarkt für Studierende spitzt sich weiter zu – Mieten überall auf Rekordniveau, Verschärfung vor allem in Großstädten

Mieten erreichen in allen untersuchten 30 Hochschulstädten neue Rekorde - extreme Steigerung in Darmstadt, Frankfurt, Berlin und Konstanz - Mehrheit der Studierenden verzeichnet stagnierendes Nettoeinkommen - Preisanstiege treffen diese besonders hart - Wohnzuschlag im BAföG-Höchstsatz reicht in mehr als zwei Dritteln der Hochschulstädte nicht für studentische Musterwohnung, in München können sich Studierende davon nur 16 Quadratmeter (kalt) leisten.

Wohnungen für Studenten werden immer teurer. KLICKEN Sie auf das Bild und der gesamte Report öffnet sich als PdF.

Der andauernde Preisanstieg für studentisches Wohnen findet kein Ende: Für eine studentische Musterwohnung sind Rekordstände in allen 30 untersuchten Hochschulstädten zu verzeichnen. Verschärft hat sich die Situation besonders in Großstädten. Die Mietsteigerungen haben sich in 27 der 30 untersuchten Hochschulstädte beschleunigt, in Darmstadt, Frankfurt am Main und Konstanz in extremem Ausmaß. Somit spitzt sich die Wohnsituation für die Vielzahl der Studierenden weiter zu. Ursächlich sind aber nicht nur die nochmals schneller steigenden Mieten selbst, sondern auch das seit Jahren stagnierende Nettoeinkommen der Mehrzahl der Studierenden. Insbesondere BAföG-Empfänger leiden unter den Mietpreisen - trotz jüngst angehobenem Wohnzuschlag: In mehr als zwei Dritteln der Hochschulstädte reicht selbst dessen Höchstsatz nicht für eine studentische Musterwohnung. Entsprechend wohnen inzwischen mit 31 Prozent (2003: 22 Prozent) immer mehr Studierende in Wohngemeinschaften (WGs) oder zu 25 Prozent (2003: 22 Prozent) bei ihren Eltern. Dies sind die zentralen Ergebnisse des MLP Studentenwohnreports 2019, den der Finanzdienstleister in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) vorgestellt hat.

Der gesamte Report (PDF), Schaubilder und weiterführende Materialien finden sich unter www.mlp-studentenwohnreport.de.

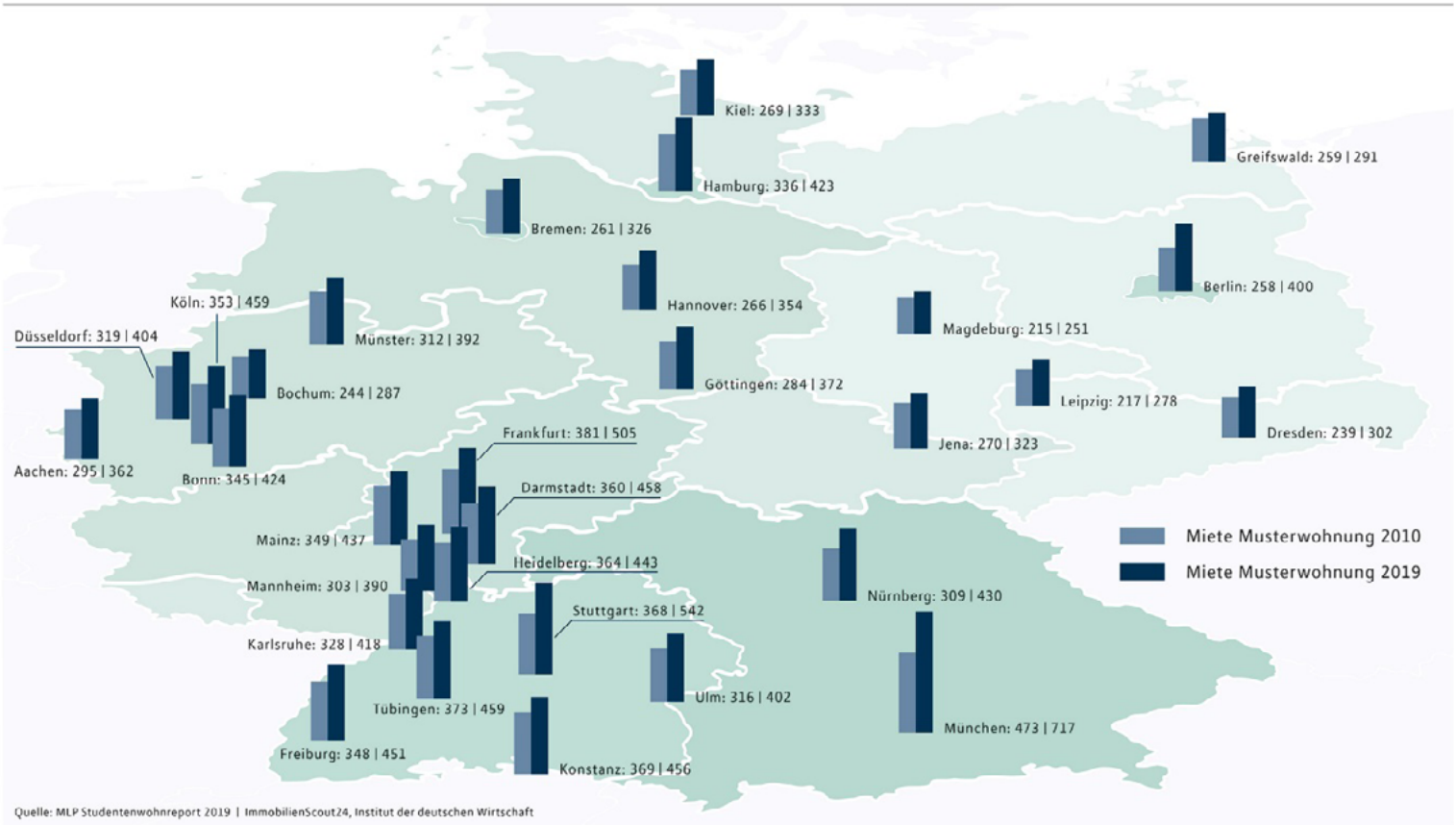
Studentische Musterwohnung: Mieten erreichen überall neue Rekorde

Durch den weiteren Anstieg der Mieten für studentisches Wohnen - im vergangenen Jahr waren es im Schnitt 4,6 Prozent - sind an allen 30 untersuchten Hochschulorten inzwischen Rekordstände erreicht. Dies zeigt eine Analyse der Preisentwicklung für eine studentische Musterwohnung, die die IW-Forscher verwenden, um verschiedene Städte besser vergleichen zu können. Dabei wird für eine 30 Quadratmeter große Wohnung, die 1,5 Kilometer von der Hochschule entfernt liegt und 1995 erbaut wurde, auch die gleiche Ausstattung unterstellt.

Einen Extremwert bei den Mietpreissteigerungen von 2018 auf 2019 erreichte die Musterwohnung in Darmstadt mit mehr als 8 Prozent, zugleich betrug die durchschnittliche jährliche Mietsteigerung dieser Vergleichsimmobilie seit 2010 dort 3,4 Prozent. Ähnlich ausgeprägt lässt sich dies auch in Frankfurt (8 Prozent bzw. 3,9 Prozent) und Konstanz (7 Prozent bzw. 2,9 Prozent) beobachten. In Berlin (7,4 Prozent bzw. 6,6 Prozent) und München (6,0 Prozent bzw. 5,5 Prozent) sind die Preise ebenfalls stark gestiegen, allerdings auf ähnlich hohem Niveau wie in den vergangenen Jahren. Insgesamt ist an 27 der 30 untersuchten Hochschulstädte eine Verschärfung der Preissteigerung festzustellen (vgl. Tabelle siehe PDF-Anhang).

Vergleich von hypothetischen monatlichen Mietkosten für eine studentische Musterwohnung in 2010 und 2019

MLP



Quelle: MLP Studentenwohnreport 2019 | ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft

Am teuersten ist die Musterwohnung in München, die monatliche Warmmiete beträgt dort 717 Euro. Darauf folgen Stuttgart mit 542 Euro und Frankfurt mit 505 Euro. In 14 weiteren Städten sind für die Musterwohnung immer noch zwischen 400 und 459 Euro monatlich zu zahlen. Die drei günstigsten Städte sind hingegen Magdeburg (251 Euro), Leipzig (278 Euro) und Bochum (287 Euro). „Nicht nur Studierende suchen kleine Wohnungen in guten Lagen, sondern auch junge Erwerbstätige, Fernpendler oder Senioren - daher ist der Preisdruck in diesem Segment besonders hoch“, sagt Prof. Dr. Michael Voigtländer, Immobilienexperte am IW.

Stagnierende Nettoeinkommen verschärfen

Wohnsituation vieler Studierender

Das Nettoeinkommen von Studierenden ist im Mittel in den vergangenen Jahren stagniert. Es liegt bei 900 Euro pro Monat. Einzig die 25 Prozent einkommensstärksten Studierendenhaushalte konnten ihre Einkommen weiter steigern (um 36 Prozent seit 2010). Damit können nur sie die seit 2010 erfolgten Mietsteigerungen in 26 der betrachteten 30 Standorte kompensieren. Die finanzielle Belastung von Studierenden mit durchschnittlichem und geringem Einkommen ist hingegen deutlich gestiegen - ihre seit Jahren stagnierenden bzw. nur leicht steigenden Nettoeinkommen können mit der Mietpreisentwicklung nicht Schritt halten.

Jüngst erhöhter Wohnzuschlag gleicht Preissteigerungen nicht aus

Der zum Wintersemester 2019/2020 gestiegene Wohnzuschlag als Bestandteil des BAföGs, der nun im Falle einer Höchstförderung 325 Euro beträgt, kann den Wohnkostenanstieg in der Mehrzahl der betrachteten 30 Hochschulstädte nicht kompensieren: In mehr als zwei Dritteln dieser Städte reicht selbst der Höchstsatz nicht für die Miete der studentischen Musterwohnung aus.

Wird nur die Wohnfläche betrachtet, könnten sich Studierende vom Wohnzuschlag im bundesweiten Schnitt ein 32 Quadratmeter großes Apartment leisten - allerdings ohne Berücksichtigung der Nebenkosten, die zusätzlich finanziert werden müssen. Die Spreizung ist aber auch hier sehr groß: In München wäre eine Wohnfläche von nur 16 Quadratmetern finanzierbar, in Stuttgart wären es lediglich 21. In Magdeburg hingegen würde der Wohnzuschlag für mehr als 50 Quadratmeter reichen.

Studierende reagieren auf diese zunehmende Verschärfung im Mietmarkt, indem sie seltener allein wohnen und stattdessen häufiger WGs bilden oder im Elternhaus bleiben. Lebten 2003 erst rund 22 Prozent in einer WG, sind es nun mehr als 30 Prozent. Parallel ist der Anteil der bei den Eltern wohnenden Studierenden im selben Zeitraum von 22 auf 25 Prozent gestiegen. „Die Mietpreise sollten weder über die Aufnahme eines Studiums entscheiden, noch die Wahl regional und damit oft auch fachlich einschränken. Denn für den Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Deutschland ist das Ausschöpfen unseres akademischen Potenzials immens wichtig. Ortsgebundene Wohnkostenzuschläge beim BAföG könnten zur Lösung beitragen“, sagt Dr. Uwe Schroeder-Wildberg, Vorstandsvorsitzender von MLP.

Jana Schuppel

Über den MLP Studentenwohnreport

Der MLP Studentenwohnreport, den MLP und das IW seit 2019 gemeinsam herausgeben, ist aus dem IW-Studentenwohnpreisindex hervorgegangen, den das IW seit 2016 regelmäßig erstellt hat. Die Immobilienexperten des IW haben dafür Daten zum Mietmarkt für studentisches Wohnen analysiert. Der Finanzdienstleister MLP berät viele seiner Kunden bereits im Studium. Diese Erfahrungen sind genau wie die hauseigene Expertise in der Standortanalyse bei Immobilien in den Report eingeflossen. Die analysierten Daten werden von ImmobilienScout24 und wg-suche.de bereitgestellt.

Führung / Kommunikation

Zur Betriebsfeier den Fiskus nicht einladen – Vorgaben genau einhalten

Viele Unternehmen bedanken sich für die Leistungen der Belegschaft mit einer Betriebsfeier und zeigen sich dabei als spendable Gastgeber. Jedoch sollten Chefs die Kosten nicht aus den Augen verlieren – und ein neues Finanzgerichtsurteil kennen. Ob Weihnachtsfeier, Firmenjubiläum oder Sommerfest: Eine Betriebsfeier kann sich für Unternehmen in vielerlei Hinsicht lohnen. Neben dem Zusammenhalt in der Belegschaft fördern solche Events die Identifikation mit der Firma und im Idealfall auch noch die Arbeitsmotivation. Folglich zeigen sich Firmenchefs bei der Planung gerne großzügig. Doch je opulenter die Feier ausfällt, desto vorsichtiger müssen Gastgeber bei den steuerlichen Auswirkungen sein. Firmen sollten die. Schnell werden die Aufwendungen steuerpflichtig und das Finanzamt feiert kräftig mit.

Mitarbeiter wissen es zu schätzen, wenn man ihnen etwas Besonderes bietet. Nicht selten fallen hohe Summen an, etwa wenn Firmen auswärts in exklusivem Ambiente feiern oder ein Rahmenprogramm mit künstlerischen Darbietungen buchen. Aber: Wer bei den Kosten nicht aufpasst, muss womöglich im Nachhinein sogar noch draufzahlen.

Freibetrag von 110 Euro nicht überschreiten

Der Fiskus sieht in Ausgaben für eine Betriebsfeier eine Zuwendung an die Mitarbeiter. Nur wenn die Aufwendungen pro Teilnehmer und Veranstaltung den Freibetrag von 110 Euro nicht überschreiten, bleibt das Finanzamt außen vor. Und nur dann können Firmen auch den **Vorsteuerabzug auf bezahlte Rechnungen** geltend machen. Firmen können **jährlich maximal zwei Feiern für denselben Kreis** von Begünstigten ausrichten. Finanzbeamte gehen dann in der Regel von einer sogenannten „Üblichkeit der Betriebsveranstaltungen“ aus. Eine dritte Betriebsveranstaltung hingegen gilt sogar für jene Arbeitnehmer als Arbeitslohn, die an den ersten beiden Veranstaltungen nicht teilgenommen haben. **Jeder Euro über dem Freibetrag ist steuer- und sozialabgabenpflichtig.** Diesen Betrag müssen Firmen als zusätzlichen Arbeitslohn mit dem Monatsgehalt abrechnen. Oder sie versteuern die Kosten pauschal mit 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag und pauschaler Kirchensteuer. Der Vorteil bei diesem Modell: Es fallen keine Sozialversicherungsbeiträge an.

Ein neues Gerichtsurteil könnte die Kostenkalkulation wesentlich erleichtern. Bislang müssen Unternehmen damit rechnen, dass bei einer kurzfristigen Absage von Teilnehmern die Aufwendungen auf weniger Köpfe umgelegt werden, als geplant. Wer auf Nummer sicher gehen will, schöpft den Freibetrag bei der Planung nicht voll aus. **Das Finanzgericht Köln teilt die Auffassung der Finanzverwaltung nicht (Az. 3 K 870/17).** Die Richter gehen davon aus, dass sogenannte „No-Show-Kosten“ nicht zulasten der Teilnehmer gehen dürfen. Jedoch ist gegen das Urteil ein Revisionsverfahren vor dem **Bundesfinanzhof (BFH) anhängig (Az. VI R 31/18).** Betroffene Unternehmen sollten bei entsprechenden Steuerbescheiden Einspruch einlegen und mit Verweis auf das BFH-Verfahren das Ruhen des Einspruchsverfahrens beantragen. Auf diese Weise können sich Firmen für den Fall eines steuerzahlerfreundlichen Urteils ihre Rechte sichern.

Matthias Gehlen ist Steuerberater der Kanzlei WWS Wirtz, Walter, Schmitz am Standort Mönchengladbach (www.wws-gruppe.de). Sein Tätigkeitsschwerpunkt ist die steuerliche und betriebswirtschaftliche Beratung von mittelständischen Unternehmen.

Worauf sollten Verantwortliche bei der Kalkulation achten?

Grundsätzlich müssen sie alle externen Aufwendungen für die Betriebsfeier einbeziehen. Dazu zählen Kosten, die Teilnehmern individuell zurechenbar sind wie etwa Speise- oder Getränkepauschalen. In die aufzuteilenden Gesamtkosten werden auch Aufwendungen für Begleitpersonen oder für Sachgeschenke an einzelne Mitarbeiter einbezogen. Letztere dürfen jedoch maximal 60 Euro kosten. Ansonsten ist der komplette Betrag dem jeweiligen Arbeitnehmer individuell als Arbeitslohn zuzurechnen. Firmen müssen auch Ausgaben einbeziehen, die einen rechnerischen Anteil für den äußeren Rahmen darstellen. Darunter fallen etwa Kosten für Saalmiete, Musik oder Dekoration.

Nur Bruttobeträge

Die Summe aller Aufwendungen wird gleichmäßig auf die teilnehmenden Mitarbeiter aufgeteilt. Aber Vorsicht: Maßgeblich sind grundsätzlich nicht die Netto-Ausgaben, sondern immer die Bruttobeträge. Interne Selbstkosten des Arbeitgebers im Rahmen der Organisation der Veranstaltung hingegen bleiben unberücksichtigt, also beispielsweise Aufwände für die Buchhaltung oder Personalkosten für die Veranstaltungsplanung.

Für alle Mitarbeiter

Das Einkommensteuergesetz definiert Betriebsfeiern als „Veranstaltungen auf betrieblicher Ebene mit gesellschaftlichem Charakter“. Sie müssen mithin allen Mitarbeitern offenstehen. Begrenzte Teilnehmerkreise akzeptieren Finanzbeamte nur in Ausnahmefällen, etwa wenn bestimmte Abteilungen oder Fachgruppen feiern. Wichtig ist, dass einzelne Mitarbeiter nicht bevorteilt oder benachteiligt werden. Besonders kritisch sind Finanzbeamte bei Betriebsfeiern mit Geschäftspartnern oder freien Mitarbeitern. Anders als bei Angestellten ist deren Bewirtung nur eingeschränkt abzugsfähig. Firmen sollten immer eine Teilnehmerliste erstellen, die den jeweiligen Status genau aufschlüsselt. So lässt sich im Nachhinein kritischen Nachfragen von Finanzbeamten leichter begegnen.

Matthias Gehlen

Steuerberater der Kanzlei WWS Wirtz, Walter, Schmitz in *Mönchengladbach*

Führung / Kommunikation

BMWi Innovationswettbewerb „Künstliche Intelligenz“ – Plattform für Smart-Living-Services – ForeSight mit Future Living® Berlin sind dabei

Unter Beteiligung des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW hat das vom ZVEI geleitete Konsortialprojekt „Plattform für kontextsensitive, intelligente und vorausschauende Smart-Living-Services – ForeSight“ ist einer der Gewinner des vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) ausgeschriebenen Innovationswettbewerbs „Künstliche Intelligenz als Treiber für volkswirtschaftlich relevante Ökosysteme“. Dies wurde durch das BMWi im Rahmen der Eröffnungsfeier des Forums Digitale Technologien bekannt gegeben.

Ein Blick per WEBCAM auf das GSW-Leuchtturmprojekt Future Living® in Berlin. Es steht als „Erprobungsumgebung“ zur Verfügung. Aber schauen Sie selbst per KLICK https://future-living-berlin.com/webcam/ zur GSW Sigmaringen mbH Baustellenkamera und Zeitraffer - powered by 1000eyes.de

Intelligente Anwendungen im Wohngebäude unterstützen nicht nur die Bewohner in ihrem Alltag. Sie können auch dazu beitragen, Mehrfamilienhäuser wirtschaftlich zu betreiben. Smart Living – die Zukunft des Wohnens – stellt ein einzigartiges Mega-Ökosystem dar, in welchem mit hohen Wachstumsraten zu rechnen ist. Aber: Heute treffen sowohl Verbraucher als auch Wohnungsunternehmen auf eine Vielzahl von Insellösungen. Mit Hilfe von Künstlicher Intelligenz (KI) sollen diese Systeme künftig nicht nur miteinander sprechen können, sondern auch voneinander lernen. Auf Basis einer offenen Plattform werden bestehende und neue Smart-Living-Lösungen zusammengebracht. Dank KI-Methoden sollen sie nicht nur reagieren, sondern vorausschauend agieren – dadurch kann ein deutlicher Mehrwert für die Bewohner aber auch für die Betreiber der Gebäude geschaffen werden, so die Projektidee.

Der Projektvorschlag zu Foresight wird von insgesamt 17 Konsortialpartnern getragen – über zwei Dut-

zend Unternehmen, Verbände und Forschungseinrichtungen haben schon jetzt ihre Mitarbeit als assoziierte Partner avisiert. Das Projekt steht allen Interessenten offen. Ein Ziel der nun anstehenden Umsetzungsphase ist der Know-how-Transfer. Mehrstufige Erprobungsumgebungen werden sicherstellen, dass neue Lösungen praxisfest sind und den Datenschutzanforderungen entsprechen.

Die Konsortialpartner zum Projekt:

Dr. Klaus Mittelbach, Vorsitzender der ZVEI-Geschäftsführung

„Signifikante Wachstumspotenziale im Bereich Smart Living werden nur durch ganzheitliche Lösungen innerhalb von Wertschöpfungsnetzwerken – sprich Ökosystemen – zu erzielen sein. Das Foresight-Ökosystem ist hier einmalig und umfasst viele relevante Stakeholder aus Industrie und Forschung. Erstmals treiben Industrie und Wohnungswirtschaft gemeinsam das Thema Smart Living voran. Das ist ein großer und wichtiger Schritt."

Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW

„KI-Anwendungen im Bereich Smart Living bergen ein großes Potenzial für die Wohnungswirtschaft. Die besondere Herausforderung: Bisher sind viele technische Lösungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser zugeschnitten. Mit diesem Plattformprojekt rückt erstmals der bisher wenig beachtete und vielfach von Mietern bewohnte Bereich der Mehrfamilienhäuser in den Fokus, der mit 22,2 Millionen Wohnungen mehr als die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes ausmacht. Damit können in Mehrfamilienhäusern die technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen für bezahlbare Technik und Services geschaffen werden: Vom sicheren Betrieb der Wohngebäude bis hin zu energiesparenden Lösungen für Gebäudebetreiber und Mieter, alltagsunterstützender Technik und Services für Mieter aller Generationen bis ins hohe Alter."

Professor Oliver Thomas, Deutsches Forschungszentrum für Künstliche Intelligenz (DFKI)

„Smart Living wird ein wesentlicher Treiber technologieorientierter Innovationen sein. Das Potenzial für den deutschen Markt sowie insbesondere für seine mittelständischen Unternehmen und Hidden Champions liegt in der Gestaltung von Smart Services, KI-basierten Assistenzsystemen und den damit verbundenen neuen digitalen Geschäftsmodellen."

Thomas Feld, Strategion GmbH

„Im Unterschied zu heutigen Smart Home Lösungen werden ‚Thinking Objects' auch den sicheren Betrieb der Lösung und den Schutz der Privatsphäre sicherstellen. Sie bilden die verlässliche Grundlage für nachhaltige Smart Living Lösungen."

Birgid Eberhardt, GSW Sigmaringen GmbH

„Komplexe Smart-Living-Umgebungen erfordern im langfristigen wirtschaftlichen Betrieb ähnliche Herangehensweisen wie Prozesse in der Industrie 4.0. Als Erprobungsumgebung steht unser Leuchtturmprojekt Future Living® Berlin zur Verfügung. Für dieses sehen wir KI-Lösungen nicht nur in Funktionen, die den Bewohnern zugutekommen, sondern insbesondere auch unseren Mitarbeitern und externen Dienstleistern wie Handwerkern."

Jochen Bauer, Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg

„Mit Foresight wird eine Plattform erwachsen, die in Sachen künstlicher Intelligenz und Interoperabilität für den Smart Living Kontext neue Maßstäbe setzt. In den Laboren und Erprobungsumgebungen, etwa in Future Living® Berlin, wird man die Effekte der Foresight-Plattform und der damit verbundenen Thinking Objects erleben und folglich auch deren Verhalten und deren Nutzen besser verstehen können."

Katharina Burkardt

Die Gewinner des KI-Innovationswettbewerbs bei der Eröffnung des neuen Forums Digitale Technologien in Berlin
Foto; BILDKRAFTWERK/ BMWi

Anlässlich der Eröffnung des neuen Forums Digitale Technologien in Berlin hat Dr. Ulrich Nussbaum, Staatssekretär im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi), die Gewinner des Innovationswettbewerb Künstliche Intelligenz (PDF, 329 KB) ausgezeichnet. Die Gewinner erhalten nun die Chance, ihr Vorhaben im Rahmen einer geförderten, dreijährigen Umsetzungsphase zu realisieren.

Staatssekretär Dr. Nussbaum: „Mit dem KI-Innovationswettbewerb setzen wir einen Baustein der KI-Strategie um. Wir haben herausragende Ansätze für KI-basierte, marktorientierte Plattformen gesucht – und gefunden. Die große Resonanz auf den Wettbewerb zeigt, dass wir in Deutschland den Willen und das Potenzial haben, Künstliche Intelligenz in wirtschaftlichen Erfolg umzumünzen. Von den Projekten der Gewinner erhoffen wir uns wichtige Impulse für den Einsatz von KI in Deutschland“

16 großvolumige Plattformprojekte aus dem KI-Innovationswettbewerb sind für die Teilnahme an der Umsetzungsphase nominiert, die Anfang 2020 beginnen soll. Die Projekte decken zahlreiche Branchen und Themen ab: von Gesundheit, Smart Living, Handel, Produktion, Landwirtschaft, Mobilität und Bau bis hin zu Quantencomputing.

Zudem wurde heute das Forum Digitale Technologien eröffnet. Das Forum ist zugleich Vernetzungsplattform und Ausstellungsfläche für digitale Forschungsprojekte und Innovationen aus Deutschland. Anschauung und Demonstration in einem Showroom, Wissenstransfer in den Mittelstand und internationale Vernetzung stehen im Fokus.

Staatssekretär Dr. Nussbaum: „Mit dem neuen Forum Digitale Technologien bieten wir eine Plattform für den Austausch von Wissenschaft, Wirtschaft und Politik. So wollen wir die Ergebnisse von Forschungsprogrammen einfacher und erfolgreicher in den Markt bringen.“

Details zum Forum Digitale Technologien und den Gewinnern des KI-Innovationswettbewerbs sind im Internet verfügbar unter: www.digitale-technologien.de. Weitere Informationen bietet darüber hinaus der aktuell veröffentlichte BMWi-Newsletter „Neues aus dem Förderbereich Entwicklung digitaler Technologien“. Der Newsletter kann abonniert werden unter www.digitale-technologien.de/DT/Navigation/DE/Service/Newsletter/newsletter.html.

Führung / Kommunikation

Digitalisierungsbudgets der Immobilienwirtschaft wachsen signifikant – Immobilienwirtschaft setzt auf Data Analytics – vielen Unternehmen fehlt aber Know-how

Jedes vierte Immobilienunternehmen (24 Prozent) investiert heute bereits mehr als 5 Prozent seines Jahresumsatzes in Digitalisierungsmaßnahmen. Vor einem Jahr waren es gerade einmal 15 Prozent der Immobilienunternehmen. Vor allem im Blick der Branche: der große Datenschatz, der neue Möglichkeiten eröffnet. So sehen 70 Prozent der Unternehmen in der Nutzung ihrer Daten das Potenzial, neue Geschäftsmodelle zu eröffnen und bereits bestehende zu erweitern.

Um diese Daten effektiv nutzen zu können, muss man sie zunächst analysieren und auswerten. Die Immobilienunternehmen setzen dazu verstärkt auf Data Analytics. Zu den wichtigsten Einsatzgebieten zählen die Optimierung der Betriebskosten und diejenige des Energie- und Ressourceneinsatzes. Mehr als die Hälfte der Unternehmen nutzt nach eigenen Angaben dafür bereits Data Analytics. „Die hohe Nutzungsrate der Immobilienunternehmen ist insofern umso bemerkenswerter, als wir noch ganz am Anfang stehen und das

Potenzial bislang kaum ausgeschöpft wird“, sagt Christian Schulz-Wulkow, Leiter des Immobiliensektors bei EY in Deutschland, Österreich und der Schweiz.

Die Technologien sind für rund die Hälfte der Befragten noch nicht ausgereift. Und nur 41 Prozent der Befragten gaben an, über genügend Know-how zu verfügen, um mittels Data Analytics Effizienzsteigerungen zu erzielen. Je rund 30 Prozent der Befragten kaufen daher Start-ups hinzu und bauen interne Expertenpools auf. 16 Prozent suchen sich Hilfe bei externen Beratern.

Wenig Anwendung – bis auf Pilotprojekte – findet Data Analytics derzeit bei der Ermittlung der Mieterzufriedenheit und bei der Identifizierung der Einsparmöglichkeiten von Capex, also von nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebs- und Instandhaltungskosten.

Das sind Ergebnisse der vierten Digitalisierungsstudie des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft) und von EY Real Estate. An der Befragung nahmen mehr als 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus der Immobilienbranche teil, deren Unternehmen überwiegend Jahresumsätze zwischen 10 und 250 Millionen Euro (46 Prozent der Befragten) oder mehr als 250 Millionen Euro (32 Prozent) erwirtschaften.

„Digitalisierung hat in den Unternehmensstrategien inzwischen einen festen Platz, und die hierfür notwendigen Budgets werden gebildet“, sagt Martin Rodeck, Vorsitzender Innovation Think Tank des ZIA und Vorsitzender der Geschäftsführung der EDGE Technologies GmbH. „Das ist ein deutlicher Indikator für die enorme Tragweite der digitalen Transformation, in der wir uns befinden.“

Realismus kehrt ein – vielen fehlt aber Datenstrategie

47 Prozent der Unternehmen verorten sich derzeit in der Entwicklungsphase der digitalen Transformation (2018: 45 Prozent), beginnen also mehr und mehr mit der Digitalisierung und starten erste strategische Initiativen. Rund 19 Prozent der Unternehmen befinden sich immer noch in der Orientierungsphase, also ganz am Anfang und ohne konkrete Digitalisierungsstrategie. Dies sind 4 Prozent mehr als im Vorjahr. Ein möglicher Grund: „Mit den mittlerweile beachtlichen und stetig wachsenden Budgets setzt auch ein stärkerer Realitätssinn ein“, sagt Schulz-Wulkow. „Abstrakte Zukunftsvisionen treten zunehmend in den Hintergrund. Die Unternehmen befassen sich stärker mit der konkreten Umsetzung und können den aktuellen Grad ihrer Umsetzung besser einschätzen. Aus reinen Absichtserklärungen sind konkrete Strategien entstanden.“

Weitere Baustellen

Dennoch tun sich für die Branche weiter Baustellen auf: Fehlende personelle Ressourcen (82 Prozent) und Fachkräfte (78 Prozent), mangelnde Qualität und Intransparenz der Datenstruktur (73 Prozent) oder etwa der Datenschutz (57 Prozent) stehen ganz oben auf der Liste der Themen, die gelöst werden müssen.

Wenn es darum geht, Daten gewinnbringend zu nutzen, geben die Umfrageteilnehmer fehlende Standards und eine mangelhafte Qualität als größte Hürden an. Bei der Nutzung der unternehmenseigenen Daten sehen 70 Prozent der Befragten Potenzial für die Eröffnung neuer Geschäftsmodelle oder für eine Erweiterung des bestehenden. Viele Studienteilnehmer würden ihre Daten sogar teilen, um eine breitere Datenbasis zu erhalten (51 Prozent).

„Obwohl unsere Branche seit jeher über einen großen Datenschatz verfügt – sei es auf Markt-, Objekt- oder Nutzerebene –, hapert es an der Nutzbarmachung. Daten sind Fundament und Treibstoff für die Digitalisierung“, sagt Schulz-Wulkow. „Um die Potenziale der digitalen Transformation zu nutzen, müssen möglichst alle relevanten Daten in digitaler Form verfügbar und miteinander vernetzt sein. Erst auf dieser Grundlage können digitale Technologien wie Data Analytics oder künstliche Intelligenz ihre Wirkung entfalten. Eine ganz wichtige Rolle spielen dabei unternehmensübergreifende Datenstandards und -strukturen – daran müssen wir gemeinsam arbeiten.“

Rodeck ergänzt: „Die ersten Lösungen halten bereits Einzug in die Immobilienwirtschaft.“ Im Umgang mit Daten nutzt ein Großteil der Befragten (66 Prozent) Datenbanken außerhalb von SAP-Systemen. Jeweils rund 40 Prozent verwenden zudem Gebäudesensorik, um etwa Wartungsbedarfe in der Gebäudetechnologie zu erkennen.

André Hentz

Gebaut auf Daten – zur Digitalisierungsstudie von ZIA und EY KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die Studie öffnet sich als PdF

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner. www.zia-deutschland.de

Personen

Stipendium vom Verein Wohnen in Genossenschaften und der EBZ Business School für Tom Marx von der Wohnungsgenossenschaft Rostock–Süd eG

Seine Leidenschaft für die Arbeit in Genossenschaften verfolgt Tom Marx schon seit seiner Ausbildung zum Immobilienkaufmann. Nun kann der 21-jährige Rostocker seiner Kenntnisse und Erfahrungen noch deutlich ausbauen. Auf dem Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen überreichten ihm Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften, und Prof. Dr.-Ing. Armin Just, Prorektor für Studium und Lehre, ein Stipendium für ein Studium an der Immobilienhochschule mit der Studienvertiefung „Wohnungsgenossenschaften".

Prof. Dr.-Ing. Armin Just, Prorektor für Studium und Lehre, Stipendiat Tom Marx und Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften (v.l.n.r.) Bildquelle: Roland Baege/ VdW

„Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Wohnungsgenossenschaften müssen spezielle Anforderungen erfüllen. Sie brauchen wohnungswirtschaftliches Fachwissen und müssen die Besonderheiten der Rechtsform Genossenschaft verstehen. Mit Blick auf die Mitglieder benötigen sie gleichzeitig besondere Sozialkompetenzen. Der Bachelorstudiengang mit der Studienvertiefung Wohnungsgenossenschaften bildet diesen besonderen Ausbildungsbedarf ab. Mit unserem Stipendium möchten wir Wohnungsgenossenschaften ermuntern, mehr Nachwuchstalente auf verantwortungsvolle Aufgaben der Zukunft vorzubereiten", so Franz-Bernd Große-Wilde zu Beginn der Ehrung.

Über das Stipendium durfte sich Tom Marx,

Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG, freuen.

„Wir haben Herr Marx aufgrund seiner sehr guten schulischen Leistungen - in der Berufsschule zählte er zu den Jahrgangsbesten – und seines ehrenamtlichen Engagements für das Stipendium ausgewählt. Er setzt sich weit über seine berufliche Tätigkeit hinaus für andere ein. Wir freuen uns sehr darüber, dass der Verein Wohnen in Genossenschaften seine Weiterentwicklung mit dem Stipendium unterstützt“, so Prof. Dr.-Ing. Armin Just.

Tom Marx beginnt im Oktober sein Studium an der EBZ Business School und belegt dort den Bachelorstudiengang Real Estate mit der Vertiefung „Wohnungsgenossenschaften“. Die Vertiefung ist in enger Zusammenarbeit mit Genossenschaften und Verbänden entstanden mit dem Ziel, ausreichend Nachwuchsführungskräfte für dieses besondere Segment auszubilden. „Damit unterstützt mich das Studium unmittelbar im beruflichen Alltag und zeigt mir Perspektiven für die Zukunft auf“, freute sich Tom Marx.

Caroline UschmannEBZ Business School

Die EBZ Business School University of Applied Sciences ist eine Hochschule mit Sitz in Bochum. Sie bietet immobilienwirtschaftliche Bachelor- sowie Masterstudiengänge an, die auch berufs- oder ausbildungsbegleitend sowie als Vollzeitstudium absolviert werden können. www.ebz-business-school.de