AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

TECHNIK

Ausgabe 81 | Oktober 2017

Editorial 3

Energie 8

Bauen 18

Digitalisierung 37

Personen 49

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Studenten, Familien oder ältere Menschen sollen sich hier wohlfühlen – Die Volkswohnung baut im den Karlsruher Stadtteil Oberreut

Von der Randlage zum attraktiven Stadtviertel - in den 1960er Jahren entstand der Karlsruher Stadtteil Oberreut am Rande der Fächerstadt. Die VOLKSWOHNUNG, eines der drei großen kommunalen Immobilienunternehmen... Seite 29

Solarer Mieterstrom: Bis zu 33.000 Anlagen in den 20 größten Städten – vor allem in Berlin, Hamburg und München – Chance für Stadtwerke

In den 20 größten deutschen Städten gibt es ein Potenzial von bis zu 33.000 Photovoltaikanlagen auf großen Wohngebäuden. Rund 1,4 Millionen Mieterinnen und Mietern könnten damit preiswerten Solarstrom beziehen. Das ist das Kernergebnis der Potenzialanalyse für solaren Mieterstrom ... Seite 3

ULI Breakfast Briefing: Cyberkriminalität – ein Risiko für die Immobilienbranche – zum Schutz der eigenen Daten jetzt aktiv werden

Am 29. August 2017 lud die AVW Vorstände, Geschäftsführer und juristische Entscheidungsträger der Immobilienwirtschaft zur Fachveranstaltung mit den Themen: Cyber-Risiken und Managerhaftung. Die Experten vor Ort machten deutlich: Beide Policen sind längst nicht mehr nur ... Seite 40

Sonstige Themen: Gut Alt-Biesdorf in Marzahn-Hellersdorf - Stadt und Land baut500 neue Mietwohnungen - Eine überzeugende Ökobilanz - Modellprojekt in Holzbauweise – auch Delegation aus Thailand besucht die GWG München

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

TECHNIK

Ausgabe 81 | Oktober 2017

Foto: LichtBlick Stromnetze panthermedia

Rohbauarbeiten Graf-Stauffenberg-Straße Oberreut.

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser - Beim Mieterstrom rücken wir zusammen

Energie

4 Solarer Mieterstrom: Bis zu 33.000 Anlagen in den 20 größten Städten - vor allem in Berlin, Hamburg und München – Chance für Stadtwerke

8 Strompreise: 36 Netzbetreiber im Vergleich - Netzentgelte höher als EEG-Umlage - „Stromleitungen sind Lizenz zum Geld drucken“

11 Netzentgelte: Bundesverfassungsgericht schwächt Rechte der Stromkunden - rechtliche Kontrolle der Netzkosten ist nicht möglich

13 dena setzt mit neuer Gebäudestudie weiter auf Öl und Gas – unrealistisch, kritisiert die Deutsche Umwelthilfe, denn in klimaneutralen Gebäuden kein Platz mehr für fossile Heizungen

15 Mieterstrom: Aus alten Mietshäusern attraktive Energieinseln machen

18 Gebäude-Klimaschutzziele 2050 - Dena-Chef Kuhlmann: „Ein Weiter-wie-bisher reicht nicht!“ - Sanierungsrate auf 1,4 % steigern

Bauen

21 Deutsche Umwelthilfe und Deutscher Mieterbund legen vor: 6-Punkte -Sofortprogramm für sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäude

24 Vonovia und die französische Groupe SNI – Marktführer in ihren Ländern – tauschen Wissen und loten Wachstumschancen aus

26 Beispiel GEDESAG Krems - Sanierung von Häusern aus der Aufbau-Ära und Revitalisierung historischer Bauten für einen neuen Nutzungsmix

27 Legionellen in Mülheimer Krankenhaus - technisch vermeidbare Gefährdung - VDI Richtlinien beschreibt hygienerelevante Anforderungen

29 Keine Anzeichen für eine Spekulation mit Baugenehmigungen - Kurzstudie von empirica im Auftrag von BPD

31 Urbane Oase der Artenvielfalt – Märkische Scholle gestaltet mit Mitgliedern Innenhöfe um

33 Studenten, Familien oder ältere Menschen sollen sich hier wohlfühlen - Die VOLKSWOHNUNG baut im Karlsruher Stadtteil Oberreut

35 VSWG gründet mit Partnern den Verein „WohnXperium e. V.“ damit Menschen selbstbestimmt in der eigenen Häuslichkeit leben können

37 Was ist haushaltsnah? Neun Urteile, wie Gerichte mit steuerlich absetzbaren Dienstleistungen umgehen

Digitalisierung

40 Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG - Der Wasserhahn tropft!! Reparaturmeldungen über das Digitale Brett im Treppenhaus

42 Aktuelle Studie: Einsparpotenziale durch Digitale Heizung bis zu 15 Prozent

44 ULI Breakfast Briefing: Cyberkriminalität - ein Risiko für die Immobilienbranche - zum Schutz der eigenen Daten jetzt aktiv werden

46 Dächer, Flachdächer, Bäume werden sicherer - Drohnen im Einsatz bei Verkehrssicherheitskontrollen – Daten gleich ins ERP-System

48 Digitalisierung und Vernetzung: Neue Unternehmensgruppe noventic steuert Immobilien klimaintelligent - reduziert so auch die Energieverbräuche

Personen

52 GAG Immobilien AG Köln - Kathrin Möller weitere fünf Jahre im Amt

53 Immobilienexpertin Caroline Mocker in den BUWOG Aufsichtsrat gewählt

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser – Beim Mieterstrom rücken wir zusammen

Vier Verbände, darunter Mieter und Vermieter, sind sich einig: Mieterstrom hat ein riesiges Potenial. Allein bis zu 33.000 Photovoltaikanlagen sind in den 20 größten Städten auf den Dächern der Wohnungsunternehmen möglich. Und besser noch, die Mieter hätten die Chance, günstigen Mieterstrom direkt vom Dach zu beziehen. Das Thema Netzverluste wäre vom Tisch, aber auch die immer weiter steigenden Netzentgelte (lesen Sie auch Strompreise: 36 Netzbetreiber im Vergleich - Netzentgelte höher als EEG-Umlage - „Stromleitungen sind Lizenz zum Geld drucken“ ab Seite 8).
Und worum geht es noch? Klar, um den Klimaschutz.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

„Mit Mieterstrom können sich Mieter erstmals aktiv und ganz bewusst für saubere Energie, für Umwelt- und Klimaschutz entscheiden“, erklärte Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes. Michael Geißler, Vorstandsvorsitzender des Bundesverbandes der Energie- und Klimaschutzagenturen Deutschlands e.V. (eaD) bringt hier die Städte ins Spiel. „Wir brauchen so viele ungenutzte Dachflächen wie möglich, um in den Städten die kommunalen Klimaschutzziele zu erreichen. Mieterstrom ist ein guter Anfang, in Zukunft brauchen wir weitere kreative Modelle für Dienstleistungen und Direktvermarktung. Dadurch können wir die Partizipation breiter Bevölkerungsschichten an der Energiewende erhöhen und sie sozialverträglicher ausgestalten.“

Ja, nun sitzen alle im Boot, Mieter, Vermieter, Städte und Stadtwerke. Es soll etwas für Bezahlbarkeit und Klimaschutz getan werden… fehlt nur noch die Politik, die kommende Regierung, die noch an den Stellschrauben drehen muss, damit es auch möglich wird. Hoffen wir mal…. dass da das Gute nicht im Strudel der Koalitionsverhandlungen geopfert wird….

Bevor jetzt noch die Koalitionäre einen Unterausschuss berufen, oder eine Studie beauftragen, hier ein Beispiel wie es auch in Bestandsimmobilen umgesetzt werden kann: Mieterstrom: Aus alten Mietshäusern attraktive Energieinseln machen ab Seite 15.

Gerade schreckt uns die Meldung des Insektensterbens auf. 75 Prozent weniger, lesen Sie auch http://www.faz.net/aktuell/wissen/leben-gene/insektensterben-75-prozent-weniger-insekten-in-deutschland-15250672.html mehr Hintergrund dazu in der FAZ. Die Berliner Genossenschaft Märkische Scholle ist mit den Genossenschaftsmitgliedern aktiv. Innenhöfe sollen zu urbanen Oasen der Artenvielfalt werden – vorbildlich. (ab Seite 31)

Dass sich unser Unternehmertum nicht nur auf Marketingleistungen verlässt, sondern auch auf die gute alte Ingenieurskunst, gepaart mit Digitalisierung, vertraut, zeigt uns die noventic group. (Ab Seite 48)

Oktober 2017. Eine neue schon fast digitale Technikausgabe. 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 82 erscheint am 29. November 2017

Energie

Solarer Mieterstrom: Bis zu 33.000 Anlagen in den 20 größten Städten – vor allem in Berlin, Hamburg und München – Chance für Stadtwerke

In den 20 größten deutschen Städten gibt es ein Potenzial von bis zu 33.000 Photovoltaikanlagen auf großen Wohngebäuden. Rund 1,4 Millionen Mieterinnen und Mietern könnten damit preiswerten Solarstrom beziehen. Das ist das Kernergebnis der Potenzialanalyse für solaren Mieterstrom, die der Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Deutsche Mieterbund (DMB), der Bundesverband Solarwirtschaft (BSW-Solar) und der Bundesverband der Energie- und Klimaschutzagenturen Deutschlands e.V. (eaD) vorgestellt haben.

Photovoltaik auf Edelstahl.
Foto: Rudolf Schmid GmbH
Rosenheim

Die vier Verbände ziehen für die schnelle Verbreitung solarer Mieterstromangebote zusammen an einem Strang. Gemeinsam verfolgen sie die Ziele, möglichst viele Mieter an den Kostenvorteilen der Photovoltaik teilhaben zu lassen, die Wohnungs- und Energiewirtschaft über die Chancen von solaren Mieterstromangeboten zu informieren, den Photovoltaik-Ausbau zu dynamisieren und mit der urbanen Energiewende den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren.

Carsten Körnig, Hauptgeschäftsführer des Bundesverband Solarwirtschaft (BSW-Solar):
„Jetzt geht es endlich los mit dem Mieterstrom in Deutschlands Metropolen. Stark gesunkene Photovoltaik-Preise und das neue Mieterstromgesetz der Bundesregierung machen dies möglich. Wir beobachten am Markt eine stark wachsende Zahl an Akteuren, die aus den Startlöchern kommen und Mieterstromprojekte umsetzen wollen."

Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW):
„Mieterstromprojekte sind ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Energiewende im Wohngebäudebereich. Um das Potenzial voll auszuschöpfen, müssen aber noch Hemmnisse aus dem Weg geräumt werden. Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik oder aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) lokal erzeugen wollen, werden gravierend steuerlich benachteiligt. Sobald sie den erzeugten Strom ins allgemeine Netz einspeisen oder den Mietern zur Verfügung stellen, wird die eigentlich gewerbesteuerbefreite Vermietungstätigkeit gewerbesteuerpflichtig. Das Gewerbesteuergesetz muss hier dringend angepasst werden."

BH&W prognos

Schlussbericht

Mieterstrom

Rechtliche Einordnung, Organisationsformen, Potenziale und Wirtschaftlichkeit von Mieterstrommodellen (MSM)

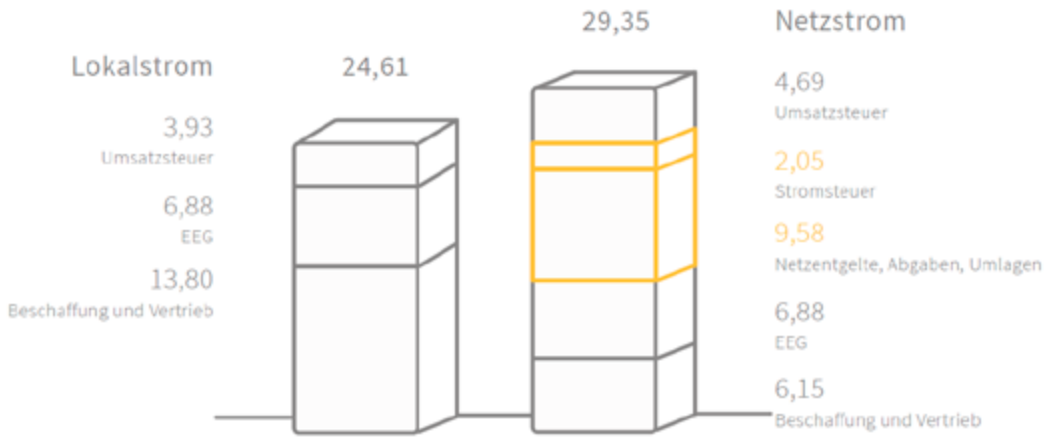
Projekt Nr. 17/16 – Fachlos 9
03MAP342

zum PDF per Klick!

Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB):
„Mit Mieterstrom können sich Mieter erstmals aktiv und ganz bewusst für saubere Energie, für Umwelt- und Klimaschutz entscheiden. Der Erfolg von Mieterstrom wird aber im Wesentlichen von der Attraktivität des Strompreises abhängen. Die vorhandenen Potenziale können nur dann ausgeschöpft werden, wenn Mieterstrom deutliche Kostenvorteile mit sich bringt."

Michael Geißler, Vorstandsvorsitzender des Bundesverbandes der Energie- und Klimaschutzagenturen Deutschlands e.V. (eaD):
„Wir brauchen so viele ungenutzte Dachflächen wie möglich, um in den Städten die kommunalen Klimaschutzziele zu erreichen. Mieterstrom ist ein guter Anfang, in Zukunft brauchen wir weitere kreative Modelle für Dienstleistungen und Direktvermarktung. Dadurch können wir die Partizipation breiter Bevölkerungsschichten an der Energiewende erhöhen und sie sozialverträglicher ausgestalten."

Nach übereinstimmender Einschätzung der vier Verbände könnte die Realisierung von Solaranlagen in deutschen Innenstädten noch deutlich erleichtert werden, wenn die nächste Bundesregierung Mieterstrom, der nicht durch das öffentliche Stromnetz geleitet wird, von der EEG-Umlage befreit. Außerdem sollten Vermieter keine steuerlichen Nachteile in ihrem Kerngeschäft haben, wenn sie ihren Mietern Strom aus eigenen Anlagen liefern. Damit würden Mieter endlich auch Eigenheimbesitzern gleichgestellt, die die Vorteile der Eigenversorgung schon länger in Anspruch nehmen können.



Grafik entnommen aus der Broschüre „Wirklich Mieterstrom" von Polarstern. KLICKEN Sie auf die Grafik und Sie erhalten die Broschüre als PdF.

Hintergrund

Insgesamt könnten nach der Potenzialanalyse in den 20 größten deutschen Städten zusätzliche Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von bis zu 1,1 GWp zusätzlich installiert werden, die zu einer CO2-Einsparung von 500.000 Tonnen/Jahr führen würden. Die Abschätzungen beruhen auf der Annahme, dass das im Sommer in Kraft getretene PV-Mieterstromgesetz mit seinem Fördermechanismus in den kommenden Jahren von allen Marktteilnehmern aufgegriffen und gemeinsam umgesetzt wird.

Beim PV-Mieterstrom handelt es sich um Strom, der auf einem oder mehreren Gebäuden durch Solarenergie erzeugt und im Wege der Direktvermarktung an die Bewohner geliefert wird. Da dieser Strom ohne Nutzung eines allgemeinen Versorgungsnetzes zu den Kunden gelangt, werden enthält der Preis keine staatlichen Abgaben wie Netznutzungsentgelte, Konzessionsabgaben, KWK-Umlage oder Stromsteuer. Die Mehrwertsteuerpflicht und die volle EEG-Umlage von derzeit rund 7 Cent je Kilowattstunde gelten jedoch auch für solaren Mieterstrom. Um die Wettbewerbsfähigkeit von PV-Mieterstrom zu erhöhen und den solaren Ausbau in den Städten zu fördern garantiert das neue Mieterstromgesetz den Betreibern von PV-Mieterstromanlagen in Abhängigkeit von der Größe der Anlage und dem aktuellen EEG-Einspeisetarif einen Zuschlag von bis zu 3,8 Cent/kWh. Förderfähige Anlagen sind jedoch auf 100 kWp begrenzt. Der jährlichen Mieterstromzubau wurde auf eine Leistung von 500 MWp gedeckelt. Auch ein Höchstpreis für PV-Mieterstrom wurde vom Gesetzgeber festgelegt. Er muss mindestens 10 Prozent unter dem am jeweiligen Ort geltenden Grundversorgungstarif liegen.

Katharina Burkardt

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

Die Chance für Stadtwerke

Nach einer Studie im Auftrag des Bundeswirtschaftsministeriums (per KLICK auf da Bild) könnten durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf Mietwohngebäuden rund 3,8 Millionen Privathaushalte in den nächsten Jahren dazu kommen. Um dieses Potenzial voll auszuschöpfen, wäre nach Einschätzung des BSW der Abbau weiterer Hemmnisse notwendig.

Die Stellungnahme des BSW

Den neuen Zuschuss in Höhe von 2,2 bis 3,8 Cent je Kilowattstunde erhalten Betreiber neuer Photovoltaikanlagen auf Mietgebäuden ab 1. August 2017 für lokal erzeugten Solarstrom, der nicht ins öffentliche Stromnetz eingespeist, sondern Mietern in Wohngebäuden zu einem Mindestrabatt von 10 Prozent gegenüber regionalen Grundversorgertarifen angeboten wird.

Das Gesetz bleibt hinter den Erwartungen der Solarwirtschaft und vieler Energieexperten zurück und wird nur einen Teil der Solarenergie-Potenziale in den Innenstädten heben können. Die Solarbranche ist dennoch zuversichtlich, dass das neue Angebot insbesondere Stadtwerke vermehrt dazu veranlassen wird, künftig Solaranlagen auf Mietwohngebäuden zu errichten und Mietern attraktive Solarstromtarife anzubieten. Damit solare Mieterstromprojekte zum Standard im Neubau und Bestand werden können, sind nach BSW-Auffassung in der nächsten Legislaturperiode weitere Marktbarrieren von der Politik zu beseitigen. So müssten u. a. steuerliche Barrieren für Wohnungsbaugesellschaften abgebaut und zumindest Betreiber kleinerer Solarstromanlagen von Lieferantenpflichten im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes befreit werden. Für sie ist der Aufwand für Abrechnungs-, Informations- und Mitteilungspflichten unverhältnismäßig, wenn sie Mieter einer Einliegerwohnung mit Solarstrom vom eigenen Hausdach versorgen wollen.

Energie

Strompreise: 36 Netzbetreiber im Vergleich – Netzentgelte höher als EEG-Umlage – „Stromleitungen sind Lizenz zum Geld drucken“

Die durchschnittlichen Netzentgelte bleiben auch 2018 der größte Kostenblock auf der Stromrechnung der Verbraucher. Sie machen mehr als ein Viertel des Strompreises aus. Während die EEG-Umlage im kommenden Jahr 6,79 Cent pro Kilowattstunde beträgt, fallen für den Stromtransport im Durchschnitt 7,06 Cent an. In Summe zahlt ein Durchschnittshaushalt mit einem Jahresverbrauch von 3.500 Kilowattstunden 2018 im Schnitt 247 Euro für die Netznutzung – gegenüber 238 Euro für die EEG-Umlage.

Foto: LichtBlick Stromnetze
panthermedia

Zu diesem Ergebnis kommt eine vom Energie- und IT Unternehmen LichtBlick vorgelegte Analyse der Netzentgelte in den 16 Landeshauptstädten und 20 weiteren großen Netzgebieten. Die Netzbetreiber mußten die Entgelte für das Folgejahr bis zum 15. Oktober veröffentlichen.

Die Entwicklung der Netzentgelte ist regional sehr unterschiedlich. 8 der 36 untersuchten Betreiber heben die Gebühren um durchschnittlich 8 Euro pro Jahr an, während 27 Leitungsbetreiber die Kosten im Schnitt um 26 Euro senken. Ein Betreiber hatte bis zum Stichtag noch keine neuen Entgelte veröffentlicht.

Intransparente Netzfinanzierung

„Nachdem die Netzfirmen jahrelang kräftig an der Preisschraube gedreht haben, gibt es 2018 für viele Stromkunden eine kurze Atempause. Aber das ist kein Grund zur Entwarnung“, sagt Gero Lücking, Geschäftsführung Energiewirtschaft bei LichtBlick. So kritisiert LichtBlick überhöhte gesetzliche Garantierenditen für Netzbetreiber auf Kosten der Stromverbraucher. „Für Konzerne und Stadtwerke bleiben die Stromleitungen auch 2018 eine staatlich garantierte Lizenz zum Geld drucken“, kritisiert Lücking.

Wie viel Geld insgesamt in die Finanzierung der Stromnetze fließt, gibt die zuständige Bundesnetzagentur nicht bekannt. Experten schätzen die Kosten auf 18 bis 22 Milliarden Euro pro Jahr.

„Deutschlands Verbraucher könnten um Milliardenbeträge entlastet werden, ohne den Netzausbau zu gefährden“, so Lücking. LichtBlick fordert wie der Bundesverband Verbraucherzentralen Transparenz bei der Netzfinanzierung und wirksame Kostenkontrollen durch Aufsichtsbehörden und Gerichte. „Ansonsten bleiben die Netzentgelte der Kostentreiber der Energiewende“, sagt der LichtBlick-Geschäftsführer.

Landeshauptstädte: Kieler zahlen am meisten, Bremer am wenigsten

Netzentgelte Strom ab 1.1.2018

Netznutzungsentgelte (NNE) für einen Haushalt mit einem Jahresverbrauch von 3.500 kWh Strom nach Netzgebieten

Netzbetreiber	NNE 2017	NNE 2018	Differenz in %	Differenz in €
16 Landeshauptstädte				
Kiel (SW Kiel Netz GmbH)	261,25 €	**259,11 €**	-0,82%	-2,14 €
Hamburg (Stromnetz Hamburg GmbH)	247,46 €	**243,70 €**	-1,52%	-3,76 €
Saarbrücken (energis Netzgesellschaft mbH)	240,55 €	**243,50 €**	1,23%	2,95 €
Schwerin (Netzgesellschaft Schwerin)	261,24 €	**242,29 €**	-7,25%	-18,95 €
Mainz (Mainzer Netze)	222,30 €	**237,70 €**	6,93%	15,40 €
Magdeburg (Netze Magdeburg)	269,91 €	**236,56 €**	-12,36%	-33,35 €
Wiesbaden (Stadtwerke Wiesbaden)	228,06 €	**234,21 €**	2,70%	6,15 €
Erfurt (SWE Erfurt Netz)	267,03 €	**230,10 €**	-13,83%	-36,93 €
München (SWM Infrastruktur GmbH)	259,88 €	**228,72 €**	-11,99%	-31,16 €
Hannover (enercity Netzgesellschaft mbH)	248,71 €	**223,64 €**	-10,08%	-25,07 €
Potsdam (Netzgesellschaft Potsdam mbH)	271,60 €	**218,90 €**	-19,40%	-52,70 €
Berlin (Stromnetz Berlin GmbH)	228,97 €	**205,39 €**	-10,30%	-23,58 €
Stuttgart (Stuttgart Netze Betrieb GmbH)	204,67 €	**204,14 €**	-0,26%	-0,53 €
Düsseldorf (Netzgesellschaft Düsseldorf mbH)	181,10 €	**190,09 €**	4,96%	8,99 €
Bremen (Wesernetz Bremen)	195,60 €	**161,70 €**	-17,33%	-33,90 €
Leipzig (Netz Leipzig GmbH)	275,03 €	**keine Angaben**		

Im Vergleich der 16 Landeshauptstädte müssen die Verbraucher in Kiel im kommenden Jahr mit Netzkosten von 259 Euro pro Jahr am tiefsten in die Tasche greifen, gefolgt von Hamburg und Saarbrücken mit 244 Euro. Berlin liegt mit 205 Euro im unteren Mittelfeld. Am wenigsten zahlen die Bremer mit 162 Euro. Die höchsten Entlastungen gibt es in Potsdam, wo die Netzkosten um fast 53 Euro auf 219 Euro sinken. Den stärksten Anstieg müssen die Düsseldorfer mit einem Plus von 9 Euro auf 190 Euro verkraften.

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

20 weitere große Netzbetreiber				
WEMAG Netz GmbH	409,75 €	**381,05 €**	-7,00%	-28,70 €
Schleswig-Holstein Netz AG (E.ON)	372,65 €	**359,30 €**	-3,58%	-13,35 €
E.DIS AG (E.ON)	415,84 €	**336,54 €**	-19,07%	-79,30 €
Netze BW GmbH	271,95 €	**293,67 €**	7,99%	21,72 €
Avacon AG (E.ON)	303,97 €	**280,39 €**	-7,76%	-23,58 €
Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH	306,24 €	**278,59 €**	-9,03%	-27,65 €
TEN Thüringer Energienetze GmbH	309,38 €	**276,90 €**	-10,50%	-32,48 €
EWE Netz GmbH	299,80 €	**272,25 €**	-9,19%	-27,55 €
Bayernwerk AG (E.ON)	287,30 €	**264,15 €**	-8,06%	-23,15 €
Städtische Werke Netz und Service GmbH (Kassel)	269,98 €	**262,28 €**	-2,85%	-7,70 €
NRM Netzdienste Rhein.Main GmbH (Frankfurt)	275,80 €	**256,76 €**	-6,90%	-19,04 €
DREWAG Netz GmbH (Dresden)	285,28 €	**254,13 €**	-10,92%	-31,15 €
Energienetz Mitte Gmbh (E.ON)	275,35 €	**251,60 €**	-8,63%	-23,75 €
WESTNETZ GmbH	237,87 €	**243,28 €**	2,27%	5,41 €
Westfalen Weser Netz GmbH	274,19 €	**237,26 €**	-13,47%	-36,93 €
Syna GmbH	227,21 €	**228,61 €**	0,62%	1,40 €
Energienetze Mittelrhein GmbH & Co KG	232,54 €	**227,75 €**	-2,06%	-4,79 €
Main-Donau-Netzgesellschaft mbH	228,28 €	**208,33 €**	-8,74%	-19,95 €
Dortmunder Netz GmbH	203,67 €	**206,47 €**	1,37%	2,80 €
MVV Netze GmbH (Mannheim)	222,50 €	**170,20 €**	-23,51%	-52,30 €
MITTELWERTE	**265,91 €**	**247,12 €**	**-6,52%**	**-18,53 €**

Quelle: LichtBlick SE / Basis: Vorläufige Netznutzungsentgelte Strom 2018, Stand 16.10.2017, 08:00h

Weitere Netzregionen: Gebühren im Nordosten am höchsten

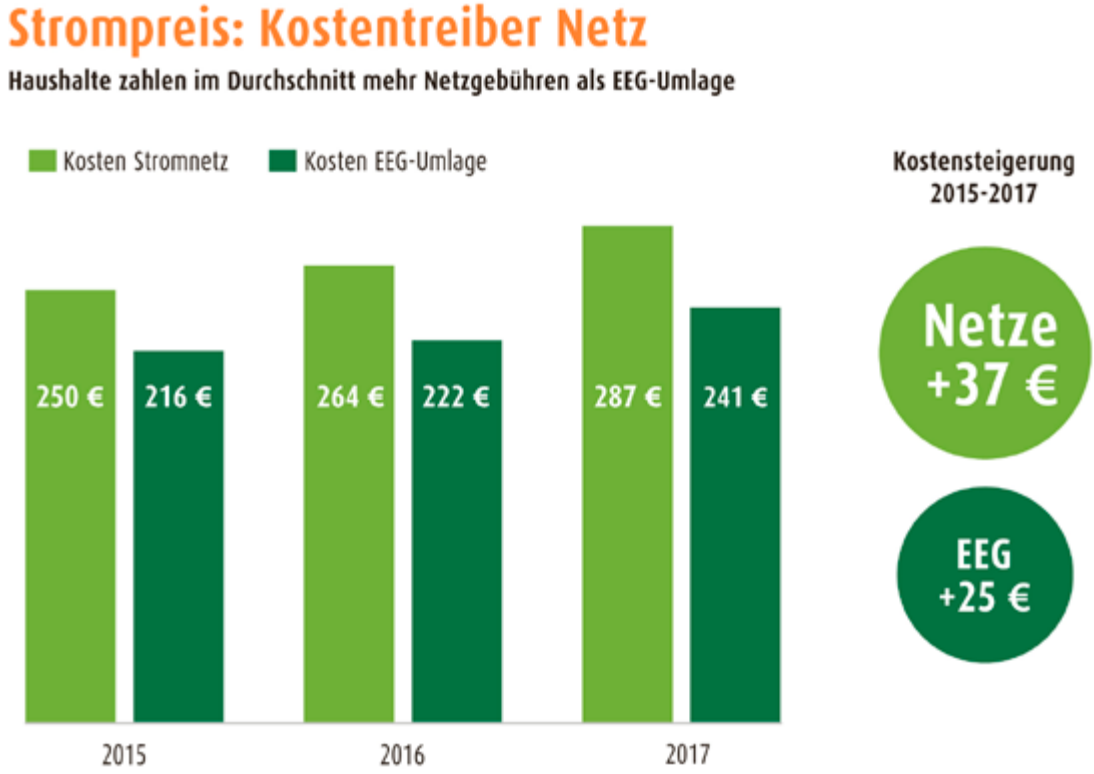
Die größte Belastung mit Netzkosten trifft Stromkunden im Nordosten der Republik. Im Westteil Mecklenburg-Vorpommerns fallen beim Netzbetreiber Wemag trotz einer Senkung um knapp 29 Euro immer noch 381 Euro an. Es folgt die Schleswig-Holstein Netz AG mit 359 Euro (minus 13 Euro). Die stärkste Entlastung gibt es im Brandenburger und Mecklenburger Netz der EON-Tochter EDIS AG mit minus 79 Euro, trotzdem liegt die Gebühr bei teuren 337 Euro. Zur höchsten Steigerung kommt es in Baden-Württemberg bei der EnBW-Tochter Netze BW mit einem Plus von 22 Euro auf 294 Euro.

Ralph Kampwirth

Energie

Netzentgelte: Bundesverfassungsgericht schwächt Rechte der Stromkunden – rechtliche Kontrolle der Netzkosten ist nicht möglich

Das Bundesverfassungsgericht hat mit einem am 19. Oktober veröffentlichten Beschluss die Rechte der Nutzer von Strom- und Gasnetzen geschwächt. Das Energie- und IT-Unternehmen LichtBlick hatte in Karlsruhe für sein Grundrecht auf eine wirksame gerichtliche Überprüfung der Netzentgelte geklagt. Diese Verfassungsbeschwerde wurde nicht zur Entscheidung angenommen.



Ein Haushalt mit Stromverbrauch von 3.500 Kilowatstunden im Jahr.

Dazu erklärt Gero Lücking, Geschäftsführer Energiewirtschaft von LichtBlick: „Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes ist eine schlechte Nachricht für Deutschlands Stromkunden und die Energiewende. Die Finanzierung der Strom- und Gasleitungen bleibt auch in Zukunft eine Blackbox. Eine wirksame rechtliche Kontrolle der Netzkosten ist nicht möglich. Leider lässt das Gericht keine Bereitschaft erkennen, sich mit der unbefriedigenden Regulierungspraxis in Deutschland auseinanderzusetzen."

Die Entgelte der 1500 Strom- und Gasnetzbetreiber werden von der Bundesnetzagentur bzw. den zuständigen Landesbehörden genehmigt. Netznutzer wie LichtBlick können bei Zweifeln an der festgelegten Gebührenhöhe eine gerichtliche Prüfung verlangen. Zuletzt allerdings hatte der Bundesgerichtshof die Hürden für die rechtliche Überprüfung genehmigter Netzentgelte jedoch deutlich erhöht. Dagegen hatte LichtBlick Verfassungsbeschwerde eingelegt, weil das Unternehmen seine Grundrechte verletzt sieht. Im konkreten Verfahren hatte LichtBlick in vier Fällen gegen überhöhte Netzentgelte der RWE-Töchter Westnetz und Mitnetz geklagt.

LichtBlick
Generation reine Energie

Weitere Informationen: Ein Hintergrundpapier (PDF, 13 Seiten) zu Netzkosten und zur derzeitigen Regulierungspraxis hier per Klick aufs Bild.

September 2017

Sind die Kosten der Stromnetze rechtlich überprüfbar?

„Alle vorgesehenen Rechtsinstrumente zur Kontrolle der Netzentgelte durch die Netznutzer sind stumpfe Schwerter: Beiladungsersuche zu den behördlichen Genehmigungsverfahren werden regelmäßig abgelehnt. Genehmigungsbescheide werden ausschließlich geschwärzt veröffentlicht. Und die zivilrechtliche Kontrolle ist durch die Rechtsprechung massiv eingeschränkt. Leider haben die Karlsruher Richter sich nicht mit diesen Mängeln der gängigen Regulierungspraxis beschäftigt. Offenbar ist eine wirksame Kontrolle der Netzentgelte nicht erwünscht“, erläutert Lücking.

Die Entgelte für die Stromleitungen zahlen Haushalte und Industrie über ihre jährliche Stromrechnung. Die Netzentgelte sind in den letzten Jahren trotz Regulierung deutlich gestiegen. Sie sind heute der größte Einzelposten auf der Stromrechnung. Ein Durchschnittshaushalt zahlt 2017 rund 287 Euro für das Netz – das entspricht etwa einem Viertel der gesamten Stromkosten. Pro Jahr fließen schätzungsweise 18 bis 22 Milliarden Euro in die Kassen der Netzbetreiber. Die genauen Kosten sind aufgrund der intransparenten Regulierungspraxis nicht bekannt.

Ralph Kampwirth

Über LichtBlick:

LichtBlick ist ein Energie- und IT-Unternehmen. Über eine Million Menschen – die LichtBlicker – vertrauen bereits auf die reine Energie des Pioniers und Marktführers für Ökostrom und Ökogas. Das innovative Unternehmen entwickelt mit dem SchwarmDirigenten die IT-Plattform der Energiewende zur intelligenten Vernetzung dezentraler Kraftwerke, Speicher und Lasten. LichtBlick beschäftigt 430 Mitarbeiter und erzielte 2016 einen Umsatz von rund 670 Millionen Euro. Info: www.lichtblick.de

Energie

dena setzt mit neuer Gebäudestudie weiter auf Öl und Gas – unrealistisch, kritisiert die Deutsche Umwelthilfe, denn in klimaneutralen Gebäuden kein Platz mehr für fossile Heizungen

Zeitlich passend zu den anstehenden Koalitionsverhandlungen stellt die Deutsche Energie-Agentur (dena) in Berlin die Ergebnisse ihrer „Gebäudestudie" vor. Laut der Studie sieht die dena auch 2050 noch fossile Gas- und Ölheizungen im Gebäudebereich. Unter dem Deckmäntelchen der Technologieneutralität sollen bestehende Strukturen zementiert und fossile Technologien möglichst lange im Markt gehalten werden. Der Klimaschutz kommt dabei eindeutig zu kurz. Vor diesem Hintergrund ist das Erreichen der Klimaziele vollkommen unrealistisch, kritisiert die Deutsche Umwelthilfe (DUH). Die DUH sieht die neue Regierung in der Verantwortung, genau hier den Fokus setzen, um die Potenziale im Gebäudebereich zu heben.

Sascha Müller-Kraenner, Bundesgeschäftsführer der DUH kritisiert: „Die dena scheint nicht zu verstehen, dass in einem klimaneutralen Gebäudebereich kein Platz mehr für fossile Heizungen ist." Foto: DUH/Heidi Scherm

Für den Gebäudebereich setzt die Dena auf einen sogenannten „technologieoffenen Pfad bis 2050", womit sich laut deren Berechnungen angeblich auch das Reduktionsziel von 95 Prozent Treibhausgas-Emissionen realisieren lässt. Neben konventionellen Kraftstoffen soll ein erheblicher Anteil von synthetischem Gas und Öl die Wärmeversorgung im Gebäudebereich sichern. Da die Grundlagen nicht transparent sind, lassen sich die Berechnungen jedoch nicht nachvollziehen und sind damit nicht kontrollierbar. Sascha Müller-Kraenner, Bundesgeschäftsführer der DUH kritisiert: „Die dena scheint nicht zu verstehen, dass in einem klimaneutralen Gebäudebereich kein Platz mehr für fossile Heizungen ist. Ab 2030 dürfen keine Öl- und Gaskessel mehr verbaut werden. Meinen wir es ernst mit den Klimazielen, muss unsere Versorgung bis 2050 fast vollständig auf der Basis von Wärmepumpen und dekarbonisierten Wärmenetzen umgestellt werden. Die Anteile von synthetischem Gas in privaten oder öffentlichen Gebäuden werden dann minimal sein." Aufgrund des hohen Energieaufwands bei der Herstellung sowie schlechter Wirkungsgrade gegenüber der direkten Nutzung von Strom, sind synthetische Brenn- und Kraftstoffe aus Power-to-Gas- bzw. Power-to-Liquid-Anlagen nur unter Verwendung von Strom aus nahezu 100 Prozent erneuerbaren Energien klimadienlich – aktuell beträgt ihr Anteil 31,7 Prozent am Bruttostromverbrauch. Mit ihrer Nutzung steigt zudem der erforderliche erneuerbare Strombedarf überproportional an. Da es bis jetzt keine glaubwürdige Antwort auf die Frage gibt, wo die Masse an erneuerbarem Strom herkommen soll, dürfen synthetische Brenn- und Kraftstoffe nur dort zum Einsatz kommen, wo die direkte Nutzung erneuerbarer Energien bzw. erneuerbaren Stroms nicht oder nur begrenzt möglich ist. Das betrifft insbesondere den Schiffs- und Flugverkehr und die industrielle Prozesswärme – nicht primär den Gebäudebereich.

Kontakt:
Sascha Müller-Kraenner,
Bundesgeschäftsführer
0160 90354509,
mueller-kraenner@duh.de
Paula Brandmeyer,
Teamleiterin Energieeffizienz
0160 3201434,
brandmeyer@duh.de

Lesen Sie auch „Blaupause Wärmewende" hier als PdF per Klick auf das Bild

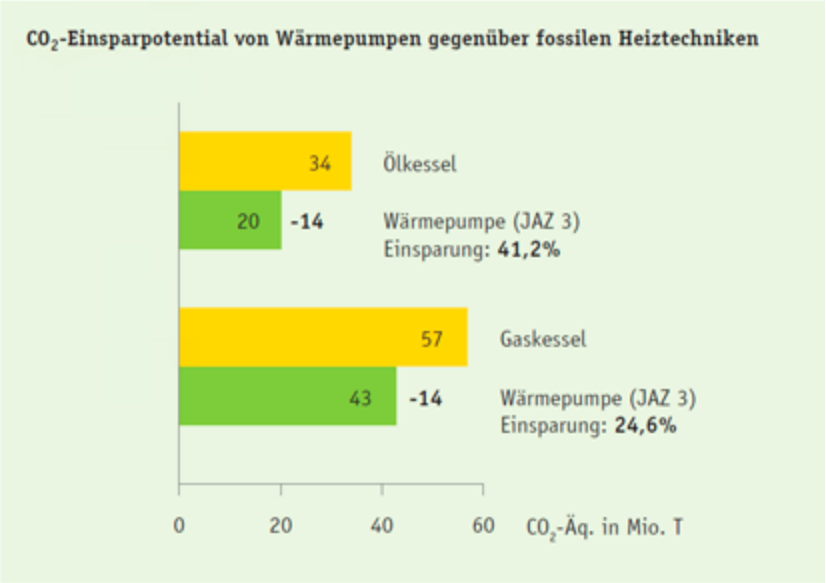


Abbildung 3. Annahme: Endenergieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser von Öl (177 TWh) und Gas (379 TWh) im Jahr 2014. Davon würden 60 % durch eine Wärmepumpe (JAZ 3) ersetzt (max. Potential für Installation von Wärmepumpe). Strom (Bundesmix), CO_2-Äq.(g/kWh): 565g. *Quelle: GEMIS-Datenbank 4.95 11/2016. Daten für Verbrauch aus Quaschning (2016)*

Leser Sie auch „Sektorenkopplung – Klimaschutz mit Strom für Wärme und Verkehr“ hier als PdF per Klick auf das Bild

Aus Sicht der DUH muss für das Erreichen der Klimaziele im Gebäudebereich oberste Prämisse die Reduktion des Endenergiebedarfs sein. An zweiter Stelle steht die objektnahe Erzeugung von erneuerbarer Wärme, gefolgt vom Einsatz erneuerbaren Stroms über effiziente Technologien wie Wärmepumpen. Um diese Entwicklung zu unterstützen, müssen die bestehenden Energiesteuern um eine CO2-Komponente erweitert werden, um die ökologischen Folgekosten einzupreisen und so die Wettbewerbsfähigkeit von Effizienzmaßnahmen und erneuerbaren Strom-Wärme-Anwendungen zu erhöhen. „Dass die Gas- und Öllobby hierbei ihr Geschäftsmodell gefährdet sieht, ist nachvollziehbar. Doch als staatseigenes Unternehmen muss die dena zukünftig die Umsetzung des nationalen Klimaschutzplanes und der völkerrechtlichen Verpflichtungen aus dem Pariser Klimaschutzabkommen in den Mittelpunkt ihres Handelns rücken“, so Müller-Kraenner.

Andrea Kuper
Ann-Kathrin Marggraf

Energie

Mieterstrom: Aus alten Mietshäusern attraktive Energieinseln machen

Große Teile der Bestände der Wohnungswirtschaft müssen saniert werden, um deren Attraktivität zu erhalten und gesetzliche Vorgaben einzuhalten. Doch oft fehlen Ansätze wie kleine und mittelgroße Mietshäuser konsequent auf Zukunft getrimmt werden können. Ein Projekt, an dem sich die Wohnungswirtschaft orientieren könnte, ist in den vergangenen Monaten in Oldenburg umgesetzt worden – ein marodes Wohn- und Geschäftshaus mit 16 Mietparteien ist auf Basis von Smart Metern von Discovergy zur modernen Energieinsel geworden.

Haus wurde modernisiert. Preis für Mieterstrom für Mieterstsrom bleibt zehn Jahre konstant. Foto. hennehaus.de

In dem Eckhaus sind neben 11 Wohnungen auch fünf Gewerbebetriebe untergebracht – u.a. eine Fahrschule und ein Friseur. Die beheizte Wohn- und Nutzfläche liegt bei mehr als 1.200 m². Als Neu-Eigentümer Thomas Henne sich zum radikalen Umbau entschließt, sind die Probleme vielfältig: Die Fassadendämmung ist unzureichend, die Fenster sind nur einfach verglast, über die Balkone und das Dach geht reichlich Energie verloren. Auch Anforderungen an den Brandschutz werden nicht erfüllt. Wenig effiziente, hydraulische Durchlauferhitzer sorgen für die Warmwasserbereitung, während die 50 Jahre alte Gasheizung dringend ersetzt gehört. „Im Ergebnis war der Energieverbrauch gigantisch“, sagt Henne rückblickend. „Die 16 Parteien verbrauchten schätzungsweise 60.000 Kilowattstunden Strom und 400.000 Kilowattstunden Gas.“

Gemeinsam mit einem von Fachplaner Holger Laudeley (Laudeley Betriebstechnik) zusammengestellten Handwerker-Team, dem Architekten und Brandschutzexperten Volker Puff (Intherplan team) und Energieberater Rainer Bölts wird schließlich ein ganzheitliches Konzept entwickelt. Dabei setzen die Beteiligten auf eine Kombination aus Dämm- und Umbaumaßnahmen und umfassender technischer Sanierung durch den Einsatz elektronischer Durchlauferhitzer, von Photovoltaik, KWK und Stromspeichern. Ziel des Besitzers ist es, eine Flatrate-Miete für die Mieter einzuführen, in der die energetischen Nebenkosten, auch Internetanschlüsse und die Lademöglichkeit für Elektroautos inbegriffen ist.

Um die auf dem Dach, an der Fassade und im Keller selbst produzierte Energie direkt an die Mieter verkaufen zu können, nutzt Henne seine Henne² Solar Gbr, die bei der Bundesnetzagentur als Energieversorger angemeldet ist. Alle Mieter waren mit dem Umbau einverstanden und schließen entsprechende Energielieferverträge. Ein Grund: Die Stromkosten liegen bei 24,3 Cent je kWh, sollen in den kommenden zehn Jahren konstant bleiben. Der Preis liegt damit deutlich unter den üblichen Konditionen des örtlichen Energieversorgers. Dank der Smart Meter von Discovergy, erhalten die Mieter ohne Mehrkosten zusätzlich einen modernen, digitalen Stromzähler mit Kommunikationsmodul und Zugriff auf ihren Stromverbrauch. Discovergy wertet die erfassten Daten aus und ermöglicht den Mietern via Web-Portal oder Smartphone-App direkten Zugriff darauf - in Echtzeit.

Im Rahmen des Umbaus werden die Kellerdecke, die Außenfassade und das neue Walmdach mit Mineralwolle gedämmt. Die Entwässerung, bislang innenliegend, wird auf außenliegende Entwässerung umgerüstet. Die Brandschutzkanäle werden erneuert. Außerdem werden die Fenster ausgetauscht und die Balkone saniert, um undichte Stellen zu beseitigen.

Speicher-Kaskade für AC- und DC-Erzeuger

Speicher als Hybridgeräte.
Foto: hennehaus.de

An der Umsetzung der technischen Sanierung sind auch die Handwerksbetriebe Wille Bedachung, Klenke Elektrotechnik (beide Ritterhude) und Jürgen Ahlers Heizung und Sanitär aus Bremen beteiligt. Um die PV-Anlage auf das Flachdach aufsetzen zu können, wird ein Satteldach installiert. Die PV-Anlage hat eine Leistung von 80 Kilowattpeak und besteht aus Modulen von aleo solar einerseits und Dünnschichtmodulen von Manz andererseits. Während die aleo-Module direkt an die Hauskraftwerke mit ihren integrierten Wechselrichtern angeschlossen sind, ist bei den Dünnschicht-Modulen von Manz eine andere Lösung nötig: Diese Module benötigen eine galvanische Trennung daher kommen dafür eigens sieben zusätzlich eingebaute Wechselrichter von Fronius zum Einsatz. Diese sind entsprechend geeignet.

Die Speichergeräte vom Typ E3/DC S10H-E12 erfüllen eine entscheidende Funktion: Als Hybridgeräte können sowohl Wechselstrom-Erzeuger (wie die Mikro-KWK-Geräte) als auch Gleichstrom-Erzeuger (wie die PV-Anlagen) angeschlossen werden. Jedes Gerät hat eine Kapazität von 15 kWh auf Basis von Lithium-Ionen-Akkus. Auch die Stromspeicher werden zu einer Kaskade gekoppelt. Die daraus entstehende Energiefarm hat eine Ausgangsleistung von 12.000 Watt. Der PV-Strom wird entweder direkt verbraucht, zwischengespeichert und nachts verbraucht oder ins öffentliche Stromnetz eingespeist: Die Einspeisevergütung liegt bei 12,21 Cent je kWh und trägt damit zur wirtschaftlichen Gesamtbilanz bei.

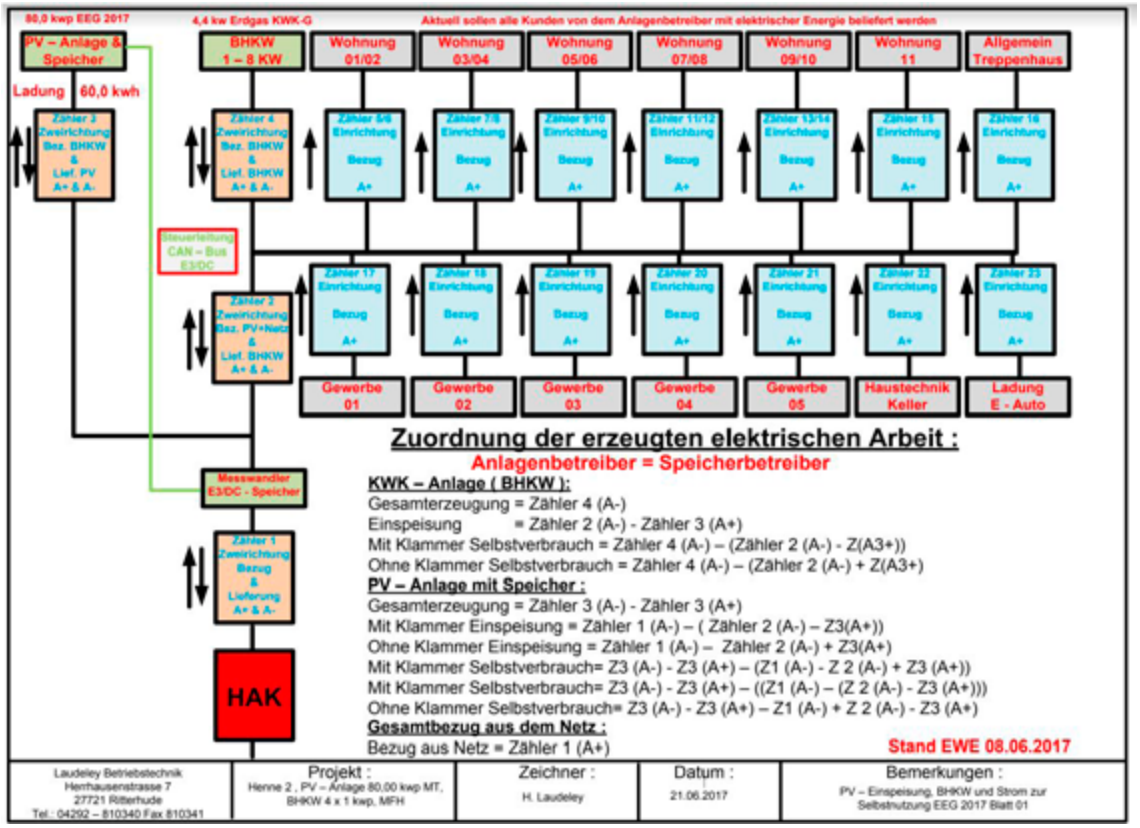
Mikro-KWK-Kaskade mit Spitzenlastkessel

Im Keller werden vier Mikro-KWK-Anlagen (Remeha eVita 25s) mit je 5,5 kW thermischer und 1,1 kW elektrischer Leistung zu einer Kaskade zusammengeschlossen. Der Generator wird von einem Stirlingmotor angetrieben. Dieser erzeugt Heizwärme und Bewegung zum Antrieb des Generators. Der Motor arbeitet durch ständiges Aufheizen und Abkühlen eines eingeschlossenen Edelgases. Zum Bezug des Brennstoffs wird der bisherige Gasanschluss genutzt. Die Kaskade erreicht ohne die Spitzenlastkessel eine maximale Gesamtleistung von 25 kW. Werden die integrierten Spitzenlastkessel (je 18 kW) der vier KWK-Geräte genutzt, summiert sich die Leistung auf ca. 100 kW.

Im Sommer springt eines der Geräte an, um den Heizungspufferspeicher rund um die Uhr auf Temperatur zu halten, falls im Sommer an kalten Tagen schnell Wärme benötigt wird. Im Winter wird die Mikro-KWK-Kaskade grundlegend für die Sicherung des Heizbedarfs eingesetzt. Der erzeugte Strom wird direkt ins Hausnetz eingespeist und verbraucht oder über die AC-Seite der Stromspeichersysteme vollautomatisch zwischengespeichert. Der dabei erzeugte, überschüssige KWK-Strom wird zwar durch die Einspeisevergütung von 5,4 Cent und den KWK-Bonus mit 5,7 Cent je kWh belohnt – deutlich wertvoller wird er aber durch die Zwischenspeicherung in den Stromspeichern oder einem Elektroauto, wenn also Strombezug aus dem Netz ersetzt wird.

Komplexes Messkonzept

Laudeley Betriebstechnik hat in Abstimmung mit dem örtlichen Netzbetreiber EWE ein bundesweit einmaliges Messkonzept erarbeitet und dabei elf Wohnungszähler, fünf Gewerbezähler, ein Zähler für Allgemeinstrom, einen Haustechnik-Zähler, einen für die KWK-Kaskade und einen für PV und Speicher integriert. Entscheidend ist ein Abgrenzungszähler, der ermöglicht, KWK-Strom und PV-Strom exakt voneinander zu trennen, obwohl beide Erzeugungsarten direkt in die Stromspeicher-Systeme einspeisen.



„Möchte die Wohnungswirtschaft vergleichbare Mieterstromprojekte realisieren, sorgt Discovergy für die Reduktion des administrativen Aufwands durch die verbrauchsgerechte Erfassung und beispielsweise durch die die Übernahme von Abrechnungsdienstleistungen“, so Joachim Lang, Vertriebsleiter beim Komplettanbieter für Smart Metering, Discovergy. „Darüber hinaus profitieren Mieter und Verwalter von der Live-Transparenz durch unsere Visualisierungslösungen.“

Henne hat ohne Schönheitsreparaturen und bei Einberechnung von KfW-Zuschüssen von 250.000 Euro ca. 650.000 Euro investiert. Aus dem maroden Bauwerk ist inzwischen ein Vorzeigehaus geworden, das in der Wohnungswirtschaft bereits für reichlich Interesse sorgt: so hat beispielsweise eine Genossenschaft signalisiert, ihren Wohnungsbestand von mehr als 2.500 Wohnungen auf ähnliche Weise zukunftsfähig machen zu wollen.

Martin Jendrischik

Martin Jendrischik, Leipzig, Freier Journalist und Geschäftsführer von Cleantech Media, u.a. für E3/DC.

Energie

Gebäude-Klimaschutzziele 2050 – Dena-Chef Kuhlmann: „Ein Weiter-wie-bisher reicht nicht!“ – Sanierungsrate auf 1,4 % steigern

Die Energiewende im Gebäudesektor lässt sich bis 2050 am besten realisieren, wenn alle verfügbaren Effizienztechnologien wirtschaftlich eingesetzt und die Infrastrukturen für Strom, Gas und Öl effizient mit erneuerbaren Energieträgern genutzt werden. Eine stark forcierte Elektrifizierung der Wärmeversorgung würde dagegen zu höheren Kosten führen und höhere Sanierungsraten erfordern. Ohne zusätzliche Anstrengungen würden die Klimaschutzziele klar verfehlt. Das ist das Ergebnis der Gebäudestudie der Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz (geea), der Deutschen Energie-Agentur (dena) und weiterer Branchenverbände. Erstmalig wurden dabei unterschiedliche Pfade zur Zielerreichung miteinander verglichen und unter Aspekten wie Kosten, Energieimporte und Infrastrukturbedarf untersucht.

„Die Klimaschutzziele im Gebäudesektor lassen sich erreichen, aber dafür müssen wir uns erheblich mehr anstrengen und mehr einfallen lassen als bisher. Das technologische Potenzial dafür steht aber zur Verfügung“, sagte Andreas Kuhlmann, geea-Sprecher und Vorsitzender der dena-Geschäftsführung, bei der Vorstellung der Studie in Berlin.

Energiewende im Gebäudesektor: Pfade technologieoffen gestalten

„Der Gebäudesektor spielt eine entscheidende Rolle in der Energiewende. Hier wird mehr Energie verbraucht als im Verkehr oder in der Industrie, hier wird auch ein Großteil der für die Energiewende insgesamt aufzuwendenden Investitionen aufgebracht werden müssen. In Zukunft werden Gebäude auch immer wichtiger für das Energiesystem, indem sie Energie produzieren und speichern. Um diese Potenziale zu erschließen, brauchen wir für den sehr heterogenen und kleinteiligen Gebäudesektor offene Technologiepfade, die Faktoren wie Bezahlbarkeit, Versorgungssicherheit und Akzeptanz seitens der Bevölkerung berücksichtigen. Dafür müssen die bestehenden Politikinstrumente verbessert und neue entwickelt werden. Dies betrifft beispielsweise die Ausweitung der Förderung oder die Intensivierung der Beratung. Die kommenden Koalitionsverhandlungen können dafür den Grundstein legen. Wichtig ist: Um einen effizienten Transformationspfad zu erreichen, werden erste entscheidende Maßnahmen sehr schnell anzugehen sein.“

Die Ergebnisse der Studie „Szenarien für eine marktwirtschaftliche Klima- und Ressourcenschutzpolitik 2050 im Gebäudesektor“ hier als PdF per KLICK auf das Bild

Senkung der Treibhausgasemissionen: Referenzszenario erreicht nur 67 Prozent bis 2050

In der Gebäudestudie wurde auf den gleichen Szenarien aufgebaut wie bei der kürzlich mit einem Zwischenfazit vorgestellten dena-Leitstudie Integrierte Energiewende, die Transformationspfade für alle Sektoren erarbeitet: Energieerzeugung und -verteilung, Gebäude, Industrie, Mobilität. Das Referenzszenario schreibt die heutigen Tendenzen fort. Es diente als Vergleichsgröße für zwei Alternativen: das Technologiemixszenario, das auf ein breites Spektrum an Technologien setzt, und das Elektrifizierungsszenario, das auf einen sehr starken Einsatz von erneuerbarem Strom im Wärmebereich abzielt.

Die Gebäudestudie zeigt, dass Deutschland bei einer Fortschreibung der heutigen Entwicklung seine Klimaschutzziele klar verfehlen würde. Der Gebäudesektor käme bis 2050 nur auf eine Reduktion der Treibhausgasemissionen um 67 Prozent im Vergleich zu 1990. Beide Alternativszenarien erreichen dagegen die klimaschutzpolitischen Ziele der Bundesregierung und mindern die Emissionen um 80 bis 95 Prozent. Tragende Elemente der zukünftigen Wärmeversorgung sind in beiden Szenarien die erneuerbaren Energien und die deutliche energetische Verbesserung der Gebäudehülle und der Anlagentechnik.

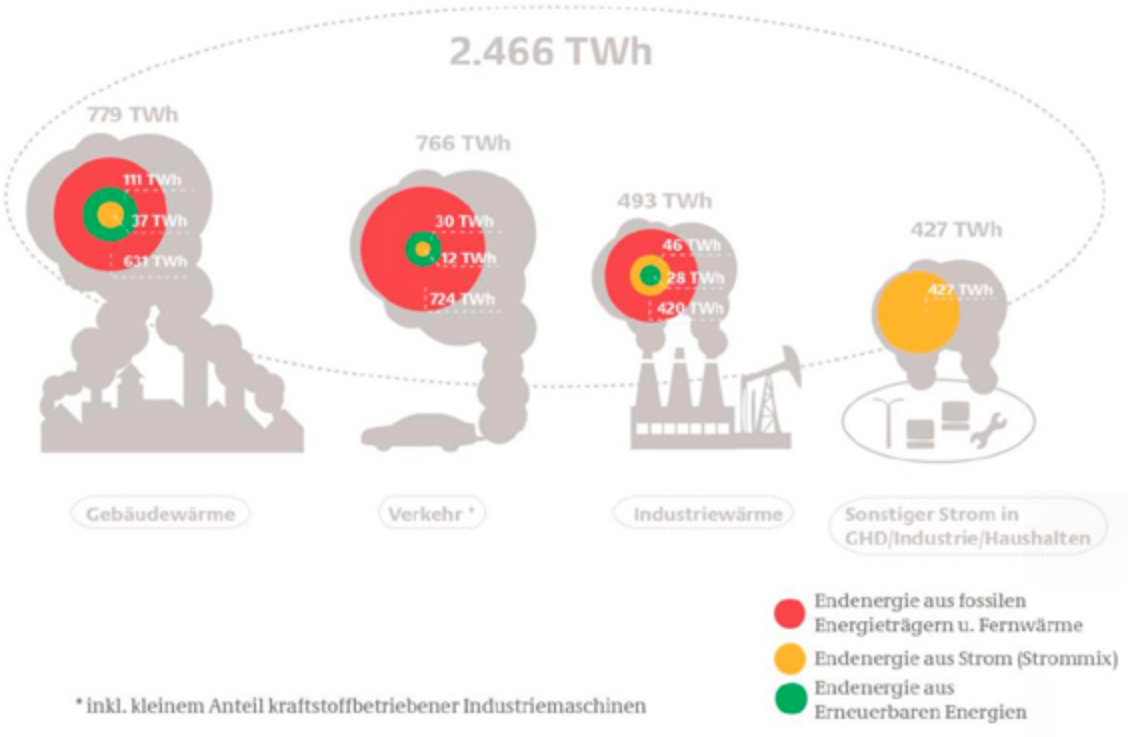
Steigerung der Sanierungsrate: eine große Herausforderung

Nach dem Elektrifizierungsszenario müssten bis 2050 jedes Jahr rund zwei Prozent des gesamten Gebäudebestands in Deutschland saniert werden, um einen sehr breiten Einsatz von elektrischen Wärmepumpen zu ermöglichen. Im technologieoffenen Szenario würden dagegen 1,4 Prozent reichen. Hier würden neben Strom für Wärmepumpen auch zunehmend gasförmige und flüssige Brennstoffe zum Einsatz kommen, die mit Hilfe von erneuerbaren Energien synthetisch erzeugt und hauptsächlich importiert werden. Dafür wiederum müssten rechtzeitig die entsprechenden nationalen und vor allem auch internationalen Märkte entwickelt werden.

„Wer die Entwicklung der letzten Jahre verfolgt hat, der weiß, dass selbst eine Sanierungsrate von 1,4 Prozent ein ambitioniertes Ziel ist“, betonte Kuhlmann. „Technologische Lösungen und kompetente Anbieter gibt es genug. Auch an guten Vorsätzen auf Seiten von Politik und Wirtschaft mangelt es eigentlich nicht. Trotzdem haben wir zuletzt nur rund ein Prozent pro Jahr erreicht. Im Vergleich zum Status quo müssten wir also die Sanierungsaktivitäten so schnell wie möglich um mindestens 40 Prozent steigern und dafür auch breite gesellschaftliche Zustimmung finden. Wenn wir das schaffen, können wir sehr zufrieden sein.“

Zur Gebäudestudie

Folgende Partner haben die Erstellung der Gebäudestudie unterstützt: Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung e.V., Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie e.V., Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle e.V., Bundesverband Erneuerbare Energie e.V., Bundesverband Wärmepumpe e.V., Bundesvereinigung Bauwirtschaft GbR, Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V., Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V., Institut für Wärme und Oeltechnik e.V., UNITI Bundesverband mittelständischer Mineralölunternehmen e.V., Verband Fenster + Fassade e.V., Zukunft Erdgas GmbH.



Deutliche Unterschiede bei Kostenbilanz und Energieverbrauch

Die geringere Sanierungsrate ist auch einer der Gründe, warum der technologieoffene Pfad in der Kostenbilanz deutlich günstiger ist als das Elektrifizierungsszenario. Er erfordert weniger Investitionen in Gebäudehülle und Anlagentechnik. Dagegen fallen die höheren Kosten für die Beschaffung der erforderlichen Brennstoffe weniger ins Gewicht. Im Vergleich zum Referenzszenario erreicht der technologieoffene Pfad die Klimaschutzziele für Mehrkosten von insgesamt 12 bis 14 Prozent. Das Elektrifizierungsszenario kommt auf Mehrkosten von gut 20 Prozent.

Deutliche Unterschiede weisen die beiden Szenarien auch bei der Entwicklung des Energieverbrauchs im Gebäudesektor auf. Die höhere Sanierungsrate, die die Elektrifizierung mit sich bringt, führt zu einer Senkung des Energieverbrauchs um gut 60 Prozent bis 2050 im Vergleich zu 2015. Im Technologiemixszenario liegt der Wert bei circa 47 Prozent, weil weniger saniert wird. Trotzdem lassen sich auch hier die Klimaschutzziele erreichen, weil der Strom sowie die gasförmigen und flüssigen Brennstoffe mit Hilfe von erneuerbaren Energien erzeugt werden. Hinzu kommt, dass im technologieoffenen Pfad der Strombedarf nicht so stark ansteigt. Die Fluktuation im Stromnetz ist dadurch geringer und es muss weniger gesicherte Leistung vorgehalten werden.

„Die Herausforderungen im Gebäudesektor sind komplex", betonte Kuhlmann. „Das Energiesystem wächst immer mehr zusammen, Richtungsentscheidungen im Gebäudesektor haben auch Auswirkungen auf andere Sektoren und umgekehrt. Die Gebote der Wirtschaftlichkeit und des Wettbewerbs drohen verloren zu gehen, wenn wir versuchen, einzelne Technologien politisch zu steuern, anstatt technologieoffene Rahmenbedingungen mit klarem Fokus auf CO2-Vermeidung zu entwickeln. Umso wichtiger ist es, dass Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft sich auf Lösungen verständigen. Mit unserer Gebäudestudie wollen wir diesen Dialog voranbringen. Deshalb haben wir sie bewusst gemeinsam mit vielen branchenrelevanten Unternehmen und Verbänden erarbeitet."

Dr. Philipp Prein

geea dena

Gebäude-Energiewende braucht offene Technologiepfade, Bezahlbarkeit und Akzeptanz

Ein Thesenpapier der Deutschen Energie-Agentur (dena), der Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz (geea) und weiterer Verbände aus dem Bereich Gebäudeenergieeffizienz.

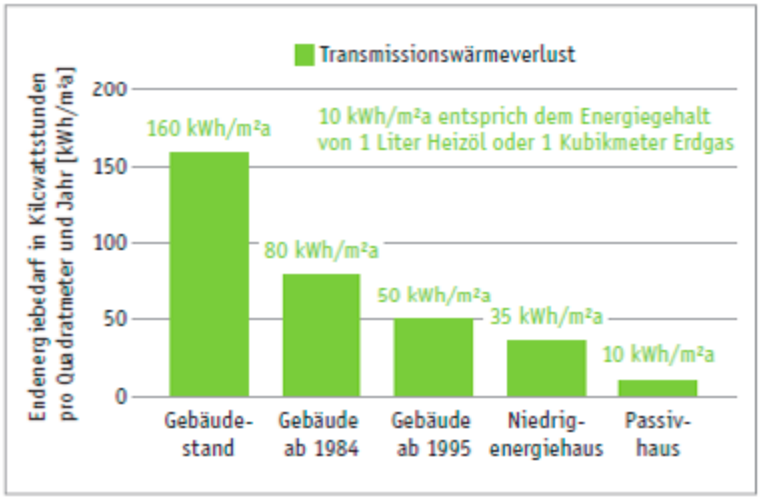
Die wissenschaftlichen Gutachter der Studie waren Dr. Harald Hecking und Oliver Hennes von ewi Energy Research & Scenarios, Prof. Dr. Bert Oschatz, Dr. Bernadetta Winiewska und Bettina Mailach vom Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden (ITG Dresden) sowie Prof. Dr. Andreas Holm und Florian Kagerer vom Forschungsinstitut für Wärmeschutz (FIW München).

Die Gebäudestudie wurde im Rahmen der dena-Leitstudie Integrierte Energiewende erstellt. Weiter Informationen zur dena-Leitstudie hier als PdF per KLICK auf das Bild

Bauen

Deutsche Umwelthilfe und Deutscher Mieterbund legen vor: 6-Punkte -Sofortprogramm für sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäude

Deutscher Mieterbund (DMB) und Deutsche Umwelthilfe (DUH) fordern von einer neuen Bundesregierung massive Anstrengungen für mehr Klimaschutz zu sozialverträglichen Bedingungen im Gebäudebereich – Neues Hintergrundpapier der Deutschen Umwelthilfe zeigt auf: Weder die energetischen Anforderungen beim Neubau noch die energetischen Sanierungen selbst sind die Kostentreiber, sondern die gesetzlichen Rahmenbedingungen und eine falsche Förderpolitik – DUH und DMB stellen „6-Punkte-Sofortprogramm für sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäude“ vor



Wärmeverluste und dadurch erhöhter Energiebedarf verschiedener Gebäudestandards [Quelle: FIW 2013, Metastudie Wärmedämmstoffe, S.174]

In der politischen Debatte und in der medialen Berichterstattung wird unterstellt, dass sozialverträgliche Sanierungen durch die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnungen (EnEV) unmöglich gemacht werden und damit ganze Gesellschaftsschichten aus den attraktiven Wohngebieten gedrängt werden. Diese Diskussion ist gefährlich, denn energetische Sanierungsmaßnahmen am Gebäude sind zwingend notwendig, damit auch zukünftig Menschen aus allen Einkommensklassen in angemessenem Wohnbestand leben können. Ohne einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 können zudem die Klimaschutzziele nicht erreicht werden. Um das Thema differenziert und sachlich zu analysieren, hat die Deutsche Umwelthilfe (DUH) ein Papier zur Wirtschaftlichkeit von energetischer Sanierung verfasst.

Das Hintergrundpapier „Energetische Gebäudesanierung – Fragen und Antworten zur Wirtschaftlichkeit“ finden Sie hier per KLICK auf das Bild als PdF

Die Ergebnisse zeigen, dass nicht die energetischen Anforderungen an den Neubau oder die Bestandssanierung der Kostentreiber sind, sondern ganz andere Faktoren eine entscheidende Rolle spielen. Die zentralen Ergebnisse des Hintergrundpapiers fasst Barbara Metz, Stellvertretende Bundesgeschäftsführerin der DUH, zusammen: „Steigende Mieten, gerade in Städten und Ballungsräumen, sind vor allem auf das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage zurückzuführen. Der größte Preistreiber sind die stark angestiegenen, zahlreichen Möglichkeiten von Mietanpassungen bei Wiedervermietungsverträgen durch unzureichende rechtliche Rahmenbedingungen. Auch bei den steigenden Baupreisen spielen energetische Anforderungen eine untergeordnete Rolle. Andere Faktoren wie gestiegene Grunderwerbssteuern und höhere Grundstückspreise tragen in wesentlich größerem Umfang zu steigenden Baukosten bei. Eine Absenkung der Energieeffizienz-Anforderungen führt also nicht zu mehr bezahlbarem Wohnraum. Im Gegenteil: Langfristig profitieren Hauseigentümer und Mieter von niedrigeren Energieverbräuchen und Heizkosten.“

Die energetische Sanierung ist bereits heute in vielen Fällen wirtschaftlich. Um dies aber flächendeckend zu gewährleisten, ist die Politik gefordert, über eine Reihe von Maßnahmen sicherzustellen, dass Sanierungen qualitativ hochwertig sind und sinnvoll aufeinander abgestimmt werden. Dazu kommen die gezielte Anreizsetzung und eine gerechte Verteilung der Kosten.

Eine der zentralen Forderungen an die Politik in der kommenden Legislaturperiode ist deshalb, die Rahmenbedingungen für die energetische Gebäudesanierung insbesondere im Mietwohnungsbereich zu verbessern, um einen Interessenausgleich zwischen den unterschiedlichen Akteuren (Mieter, Vermieter) herbeizuführen. Gemeinsam setzen sich DMB und DUH dafür ein, die Rahmenbedingungen für energetische Sanierungsmaßnahmen sozialverträglicher zu gestalten, um damit die Akzeptanz zu verbessern. „Die gesetzliche Regelung, dass elf Prozent der Modernisierungskosten zeitlich unbefristet auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden dürfen, ist ein Fremdkörper im geltenden Mietpreisrecht, führt zu völlig überzogenen Mietpreissteigerungen, ist nicht mehr zeitgemäß und sollte entfallen. Als erster Schritt sollte die Modernisierungsumlage unserer Ansicht nach auf sechs Prozent reduziert werden. Damit können Mieter entlastet werden“, erklärt Ulrich Ropertz, Geschäftsführer des DMB. Um dennoch Sanierungsanreize für den Vermieter zu schaffen, muss er direkt von öffentlicher Förderung profitieren. „Fördermittel müssen zielgruppenspezifisch angepasst und ausgerichtet werden, damit sie ihre Wirkung entfalten. Für den Vermieter kann damit ein Ausgleich für die reduzierte Modernisierungsumlage geschaffen werden“, so Ropertz.

Eine dritte Kernforderung der beiden Verbände betrifft die steuerliche Absetzbarkeit von Kosten der energetischen Sanierung. „Um den Eigentümer zu energetischen Sanierungen zu motivieren, setzen wir außerdem auf die steuerliche Abschreibung. Ein Steuerbonus zur Absetzung der energetischen Sanierungskosten wäre ein wichtiger Anreiz für Hauseigentümer, die Gebäudesanierung voranzutreiben. Bereits die letzte Regierung hatte im Koalitionsvertrag zugesagt, die steuerliche Absetzbarkeit energetischer Sanierung zu verabschieden. Hier haben die Union und die SPD ihr Versprechen gebrochen. Angesichts der großen Herausforderungen im Hinblick auf das Erreichen der Klimaschutzziele 2020 ist dies eine der ersten Maßnahmen nach Regierungsbildung, die auf den Weg gebracht werden muss“, so Metz.

Der Deutsche Mieterbund und die Deutsche Umwelthilfe fordern von allen Parteien ein klares Bekenntnis zum sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäude. In einem „6-Punkte-Sofortprogramm für sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäude“ fordern DMB und DUH:

CO2-Emissionen als Bemessungsmaßstab der Energiebesteuerung ergänzen.

Die bestehenden Energiesteuern müssen um eine CO2-Komponente erweitert werden, um die ökologischen Folgekosten einzupreisen und so die Wettbewerbsfähigkeit von Energieeffizienzmaßnahmen und erneuerbaren Strom-Wärme-Anwendungen zu erhöhen. Für die Sozialverträglichkeit ist es wichtig, mögliche Verteilungseffekte zwischen den gesellschaftlichen Gruppen zu prüfen und einen Teil der Einnahmen aus Energiesteuern für die finanzielle Entlastung einkommensschwacher Haushalte zu verwenden (z.B. Heizkostenzuschuss, kostenlose Effizienzberatung). Für den Mietwohnungsbereich ist eine Lösung zu finden, die verhindert, dass Mieter mit höheren Energiekosten belastet werden, obwohl sie keinen Einfluss auf den Energieträger oder Entscheidungen zu Modernisierungsinvestitionen haben.

Die Modernisierungsumlage anpassen.

Der Paragraf 559 BGB muss grundlegend überarbeitet werden. Insbesondere muss die Modernisierungsumlage von elf auf sechs Prozent herabgesetzt werden. Dadurch kann die finanzielle Last für Mieter gesenkt werden. Innerhalb eines Zeitraums von acht Jahren darf die Miete wegen energetischer Modernisierungen um nicht mehr als 1,50 Euro/m2 steigen.

Fördermittel gezielt einsetzen und Anreize für Vermieter schaffen.

Das gelingt nur, wenn der Vermieter direkt von öffentlicher Förderung profitieren kann und die Antragstellung weniger bürokratisch erfolgt. Deshalb dürfen öffentliche Fördermittel nicht länger auf die Modernisierungskosten angerechnet werden, sondern müssen dem Eigentümer direkt zugutekommen. Hierdurch würde der Vermieter auch gleichzeitig einen Ausgleich zu der deutlich reduzierten Modernisierungsumlage erhalten.

Steuerliche Anreize für energetische Sanierungen setzen.

Die steuerliche Förderung für selbstgenutzten Wohnraum muss mindestens über zehn Jahre laufen, progressionsunabhängig durch Abzug von der Steuerschuld. Das Fördervolumen muss mindestens 1,5 Milliarden Euro pro Jahr betragen. Die Höhe und Voraussetzungen für den steuerlichen Abzug sollten am CO2-Gebäudesanierungsprogramm ausgerichtet werden.

Anpassung der Mietspiegelregelung vornehmen.

Die energetische Beschaffenheit eines Gebäudes muss verbindlich in die Mietspiegel integriert und zu einem klaren Wettbewerbsfaktor werden. Es darf keinen Automatismus zwischen der Mieterhöhung bei energetischer Sanierung einiger Wohnungen und der Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete für alle Wohnungen geben.

Energetisch sanierten Wohnraum einkommensschwachen Haushalten zugänglich machen.

Kommunen und Gemeinden müssen ihrer hohen sozialen Verantwortung gerecht werden. Wohnungsbestände müssen in kommunaler Hand bleiben. Es müssen sozialverträgliche energetische Sanierungsfahrpläne erstellt werden. Ein Klimawohngeld ist einzuführen.

Andrea Kuper
Ann-Kathrin Marggraf

Bauen

Vonovia und die französische Groupe SNI – Marktführer in ihren Ländern – tauschen Wissen und loten Wachstumschancen aus

Vonovia SE und die Groupe SNI haben in Paris eine Partnerschaftsvereinbarung unterzeichnet. Darin kommen die beiden Unternehmen überein, das jeweilige Know-how und Marktwissen zusammenzuführen und gemeinsame Wachstums- und Investitionsmöglichkeiten zu identifizieren.

Signing in Paris: André Yché (li), und Rolf Buch unterzeichnen eine Kooperationsvereinbarung. Foto: SNI

„Die Groupe SNI und Vonovia sind auf ihren jeweiligen Märkten führend, beide Unternehmen haben erfolgreiche und stabile Geschäftsmodelle für Kunden entwickelt, die attraktiven und bezahlbaren Wohnraum suchen", sagte Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia, bei der Vertragsunterzeichnung in Paris. „Obwohl unsere Märkte durchaus Unterschiede aufweisen, sind wir beide davon überzeugt, dass es auch viele Gemeinsamkeiten gibt. Wir wollen voneinander lernen, Bereiche für einen Wissenstransfer identifizieren und aus dem Geschäftsmodell des jeweils anderen Partners Verbesserungen ableiten. Viele Branchen profitieren von der Zusammenarbeit zwischen Frankreich und Deutschland. Wir sind sehr stolz darauf, dieser Tradition nun im Bereich des bezahlbaren Wohnraums zu folgen."

André Yché, Vorstandsvorsitzender der Groupe SNI, ergänzte: „Ich freue mich sehr, dass wir diese Vereinbarung unterzeichnet haben, mit der wir den Weg für ein europaweites Wohnraumentwicklungsmodell ebnen. Gleichzeitig setzen wir die Dynamik fort, die aus den ersten europäischen Projekten des Unternehmens in Zusammenarbeit mit der Europäischen Investitionsbank (im Rahmen des Juncker-Plans) sowie mit der Entwicklungsbank des Europarates für Notfallunterkünfte für Flüchtlinge entstanden ist."

Rolf Buch und André Yché unterzeichneten eine Absichtserklärung als Rahmen für die zukünftige Zusammenarbeit. Unter anderem einigte man sich auf folgende Bereiche der Zusammenarbeit:

- Benchmarks für die Prozesse beider Unternehmen,
- Untersuchung der Interaktion zwischen digitalem und traditionellen Ansatz bei Immobilien,
- Zusammenführung von Informationen mit dem gegenseitigen Vorteil der Identifizierung der effizientesten Ressourcenverwendung,
- Identifizierung des Potenzials für Energiesparlösungen,
- Identifizierung von Dienstleistungen für Privatkunden als Hauptwachstumstreiber sowie Kundenzufriedenheit,
- Austausch über die jeweiligen Erfahrungswerte im Portfoliomanagement,
- Diskussion von Möglichkeiten für grenzüberschreitende Investitionen auf dem Wohnimmobilienmarkt und Ausloten von potenziellen Investitionspartnerschaften.

Zudem betrachten beide Unternehmen die hohe Bevölkerungsdichte in großen Ballungsgebieten sowie die demographischen und ökologischen Veränderungen, die einen höheren Wohnungsbestand erfordern, als eine Herausforderung auf europäischer Ebene. Mit ihrer Partnerschaft möchten Vonovia und die Groupe SNI dabei helfen, ein Wohnmodell in Europa zu schaffen, das sich mit diesen gemeinsamen Herausforderungen befasst. „Vonovia hat die führende Plattform entwickelt, um mithilfe von standardisierten und industrialisierten Prozessen den vollen Umfang der Immobiliendienstleistungen im eigenen Haus anbieten zu können“, erläuterte Rolf Buch. „Ich glaube, dass wir durch diese Partnerschaft lernen können, wie andere Marktführer auf vergleichbaren Märkten ihre Modelle betreiben. Wir stehen noch ganz am Anfang zu erfahren, welche Faktoren auf anderen Märkten Erfolg versprechen, und können einen ersten Einblick erhalten.“ „Diese Partnerschaft zwischen dem deutschen und dem französischen Marktführer im Bereich Immobilien ist ein klares Signal dafür, dass Wohnraum nicht länger aus einem rein nationalen Ansatz heraus betrachtet werden kann. Dafür ist der Einfluss auf das tägliche Leben der Menschen, ihren Zugang zu Arbeitsmöglichkeiten und ihre persönliche Entwicklung zu groß“, fügte André Yché hinzu. „Wir müssen auf europäischer Ebene denken; genauso, wie wir Europäer es bei Kultur, wissenschaftlicher Forschung und Technologie bereits tun.“

Klaus Markus

Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Deutschlands führendes bundesweit aufgestelltes Wohnungsunternehmen. Heute besitzt und verwaltet Vonovia rund 355.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen in Deutschland. Der Portfoliowert liegt bei zirka 30,8 Mrd. EUR. Vonovia stellt dabei als modernes Dienstleistungsunternehmen die Kundenorientierung und Zufriedenheit seiner Mieter in den Mittelpunkt. Ihnen ein bezahlbares, attraktives und lebenswertes Zuhause zu bieten, bildet die Voraussetzung für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung. Daher investiert Vonovia nachhaltig in Instandhaltung, Modernisierung und den seniorenfreundlichen Umbau der Gebäude. Zudem wird das Unternehmen zunehmend neue Wohnungen durch Nachverdichtung und Aufstockung bauen.

Seit 2013 ist das in Bochum ansässige Unternehmen börsennotiert, seit September 2015 im DAX 30 gelistet. Zudem wird die Vonovia SE in den internationalen Indizes STOXX Europe 600, MSCI Germany, GPR 250 sowie EPRA/NAREIT Europe geführt. Vonovia beschäftigt rund 8.300 Mitarbeiter, darunter 600 Gärtner und 4.300 Handwerker.

Über die Groupe SNI

Die Groupe SNI ist die Immobilientochtergesellschaft des staatlichen Finanzinstituts Caisse des Dépôts und der größte Sozialwohnungsbauträger in Frankreich. Das Portfolio umfasst 348.000 Wohnungen im ganzen Land, davon 262.000 im sozialen Wohnungsbau und 86.000 Übergangswohnungen.

Die Groupe SNI bedient den gesamten Mietwohnungsmarkt und investiert in die Förderung des sozialen Aufstiegs beim Wohnen und des Wohneigentums. Weitere Informationen unter: www.groupesni.fr

Bauen

Beispiel GEDESAG Krems – Sanierung von Häusern aus der Aufbau-Ära und Revitalisierung historischer Bauten für einen neuen Nutzungsmix

In Krems, der alten Weinstadt an der Donau liegt der Fokus seit Jahrzehnten auf „leistbarem Wohnraum“ durch gemischtes Angebot: Neubauten am Stadtrand mit sanfter Erweiterung, Sanierung von Häusern aus der Aufbau-Ära und Revitalisierung historischer Bauten mit neuem Nutzungsmix kennzeichnen das gemeinnützige Spektrum. ROBERT KOCH verschaffte sich bei einem Vorort-Termin bei der GEDESAG, Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft, in Krems einen Einblick. Lesen Sie seinen Bericht

http://wohnungswirtschaft-heute.de/kremser-gemischter-satz/

Bauen

Legionellen in Mülheimer Krankenhaus – technisch vermeidbare Gefährdung – VDI Richtlinien beschreibt hygienerelevante Anforderungen

Bereits seit Anfang September 2017 war offenbar der Klinikleitung des Evangelischen Krankenhauses in Mülheim ein Legionellenbefall bekannt. Das Krankenhaus betont, dass in enger Abstimmung mit dem Gesundheitsamt Sofortmaßnahmen zum Schutz der Patienten ergriffen worden seien. Dennoch sind offenbar mindestens vier Todesfälle zu verzeichnen, bei denen ein Zusammenhang mit dem Legionellenbefall möglich ist. „Wenn jetzt Legionellenerkrankungen, diesmal in einem Mülheimer Krankenhaus, aufgetreten sind, müssen Versäumnisse seitens der verantwortlichen Betreiber vorliegen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind offensichtlich missachtet worden“, so Hartmut Hardt, Rechtsanwalt aus Essen.

VDI begrüßt 42. BImSchV: Verbesserter Schutz vor Legionellen aus Rückkühlwerken (Bild: Rainer Kryschi, Kryschi Wasserhygiene)

Denn der Befall einer Trinkwasser-Installation mit Legionellen ist technisch vermeidbar. Die Richtlinie VDI/DVGW 6023, deren Erstausgabe 1999 erschien, beschreibt die hygienerelevanten Anforderungen bei Planung, Errichtung, Betrieb und Instandhaltung von Trinkwasser-Installationen. Die Leitung des Krankenhauses betont, dass auch das Rückkühlwerk des Krankenhauses zur Vermeidung von Aerosolaustrag stillgelegt worden sei. Auch dessen hygienisch einwandfreier Betrieb ist Gegenstand einer VDI-Richtlinie, nämlich der VDI 2047 Blatt 2, deren Erarbeitung im Jahr 2010, wenige Monate nach einem großen Legionellenausbruch in Ulm, begonnen hat und die im Januar 2015 veröffentlicht wurde. Eine der Kernaussagen dieser Richtlinie lautet „Schau genau!“ Konkret heißt dies: Der Betreiber steht in der Pflicht, seine Anlage ständig zu überwachen und bei Auffälligkeiten sofort zu reagieren.

Pressemitteilungen, denen zufolge aufgrund von Geldmangel nicht alle notwendigen Maßnahmen ergriffen werden konnten, sind schwer nachvollziehbar. Liegt eine Gefährdung vor, so kann kein Bestandsschutz geltend gemacht werden. „Das wäre,“ so Thomas Wollstein von der VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik, „als würde man einem Halter, an dessen Pkw die Bremse nicht funktioniert, aufgrund Geldmangels eine vorläufige Betriebserlaubnis ausstellen, indem man ihm gestattet, sein Fahrzeug weiter im Straßenverkehr zu nutzen, bis er genug Geld für die Reparatur hat.“

Dass Patientenschützer nun den flächendeckenden Einsatz von Sterilfiltern in Krankenhäusern fordern, ist aus Laiensicht verständlich, allerdings weder sinnvoll noch zulässig. „Der flächendeckende Einsatz von Sterilfiltern, dann aber wirklich an allen Entnahmestellen, ist eine wirksame Sofortmaßnahme als Reaktion auf eine Gefährdung.“, stellt Arnd Bürschgens, Sachverständiger für Trinkwasserhygiene, fest. „Aber es muss auch sofort mittels einer umfassenden Gefährdungsanalyse die Ursache des Befalls aufgeklärt und behoben werden. Sterilfilter dürfen nicht als Dauerlösung eingesetzt werden.“

Ansprechpartner im VDI:
Dipl.-Phys. Thomas Wollstein
VDI-Fachbereich Technische Gebäudeausrüstung
E-Mail: tga@vdi.de

Betreiber und die sie unterstützenden Fachleute sind verpflichtet, sich hinsichtlich der Gefahren, die von ihren Anlagen ausgehen, auf aktuellem Stand fortzubilden. Thomas Wollstein von der VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik merkt dazu an: „Seit 1999 wurden ca. 25.000 Menschen in VDI-Partnerschulungen nach der Richtlinie VDI/DVGW 6023 geschult. Praktisch jede Woche findet mindestens eine Trinkwasserhygieneschulung statt. Diese qualitätsgesicherten Schulungen sind unser Angebot an Ausführende wie auch Betreiber. Ein Betreiber, der in seiner Dokumentation die VDI-Zertifikate seiner Ausführenden abgelegt hat, kann sich so vor dem Vorwurf des Auswahlfehlers schützen."

Dirk-Eike Röckel

Bauen

Keine Anzeichen für eine Spekulation mit Baugenehmigungen – Kurzstudie von empirica im Auftrag von BPD

Im Auftrag der BPD Immobilienentwicklung GmbH hat empirica die Nutzung von Wohnungsbaugenehmigungen in Berlin untersucht. 50 Prozent der genehmigten Neubau-Geschosswohnungen befinden sich Ende des Genehmigungsjahres im Bau

Der Anteil der Genehmigungen für den Neubau von Geschosswohnungen (ohne Wohnheime) in Berlin, die jeweils am Ende des Genehmigungsjahres bereits im Bau waren, liegt bei rund 50 Prozent der Wohnungen. Bei weiteren 30 Prozent der genehmigten Geschosswohnungen wird im Folgejahr mit dem Bau begonnen und bei 10 Prozent im darauffolgenden Jahr. Diese Abfolge von 50 Prozent, 30 Prozent, 10 Prozent ist seit Anfang des Jahrzehnts für alle Genehmigungsjahrgänge praktisch unverändert. Auch vom Genehmigungsjahrgang 2016 waren zum Jahresende 2016 bereits 50 Prozent der Wohnungen im Bau, beim Genehmigungsjahrgang 2015 waren es zum Jahresende 2016 82 Prozent.

Keine Zunahme von Baugenehmigungen mit ausschließlich spekulativer Absicht in Berlin

Angesichts der starken Zunahme der Wohnungsbaugenehmigungen für Geschosswohnungen bei gleichzeitig verhaltenerem Anstieg der Baufertigstellungen waren Befürchtungen aufgekommen, dass bei vielen Baugenehmigungen keine echte Bauabsicht bestehen würde. Vielmehr würden die Baugenehmigungen nur mit spekulativer Absicht erwirkt werden. Dies hätte zur Folge gehabt, dass die Entlastung des Wohnungsmarktes durch den Neubau von Wohnungen sich verzögern würde. Die Untersuchung zeigt nun, dass sich für eine Zunahme der Baugenehmigungen mit ausschließlicher Spekulationsabsicht keine Anzeichen finden lassen. Die zunehmende Diskrepanz zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen ist vielmehr eine einfache Folge der Bauzeit.

Hier zur Kurzstudie von empirica „Keine Anzeichen für eine Spekulation mit Baugenehmigungen“ als PdF per Klick

Zwei bis drei Jahre nach Genehmigung sind 50% Wohnungsbauvorhaben fertigstellt

Auch für eine Verlängerung der Bauzeiten lassen sich keine Anzeichen finden. Zwei bis drei Jahre nach Baugenehmigung sind rund 50 Prozent fertiggestellt und 25 Prozent unter Dach. Diese Anteile waren in den letzten Jahren ebenfalls konstant, wenn überhaupt lässt sich am aktuellen Datenrand möglicherweise sogar eine Beschleunigung erkennen.

Berlin darf mit Anstieg von Wohnungsfertigstellungen rechnen

Im Ergebnis ist in naher Zukunft mit einem deutlichen Anstieg der Wohnungsfertigstellungen zu rechnen. Der Bauüberhang – Anzahl der genehmigten aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen – ist nach dem deutlichen Anstieg der Baugenehmigungen in den letzten Jahren besonders hoch. Zum Jahresende 2016 waren mehr Geschosswohnungen im Prozess zwischen Genehmigung und Fertigstellung wie seit 2004 insgesamt fertiggestellt wurden. Dies dürfte zu einer baldigen Entlastung des Wohnungsmarktes in Berlin beitragen. Die Kurzstudie basiert auf einer Sonderauswertung der Bauüberhangstatistik beim statistischen Landesamt Berlin, das jährlich vollständig den Status sämtlicher offenen Baugenehmigungen erhebt. Andere Städte wurden nicht untersucht. Das Ergebnis dürfte sich aber übertragen lassen.

Spekulation mit Grundstücken ohne Baugenehmigung nicht Gegenstand der Untersuchung

Nicht Bestandteil der Kurzstudie ist die Untersuchung des Grundstücksmarktes noch ohne Baugenehmigung. Inwieweit hier die Spekulation mit Bauland die Entwicklung hemmt, konnte mit diesem Untersuchungsansatz nicht beurteilt werden. Dies dürfte aber wahrscheinlich der Fall sein.

Hans Weber
Katharina Zoll

Über BPD

BPD ist ein europäischer Projekt- und Gebietsentwickler. Unsere Unternehmensphilosophie ist es, lebenswerte Wohngebiete zu schaffen, nach dem Motto Gestaltung lebendiger Räume. Gegründet wurde das Unternehmen 1946 in den Niederlanden und ist vielen noch unter dem Namen Bouwfonds bekannt. BPD hat seitdem über 320.000 Wohnungen und Häuser entwickelt und gebaut, in denen heute mehr als eine Million Menschen leben. BPD verfügt über 30 Niederlassungen und Regionalbüros in Europa und ist Marktführer in den Niederlanden. In 2016 verkaufte BPD in Deutschland über 1.600 Wohneinheiten, erzielte einen Umsatz von rund 500 Millionen Euro und gehört zu den Top 3 der Projektentwickler in Deutschland. BPD ist ein Unternehmen der Rabobank. Weitere Informationen sind unter: www.bpd-de.de oder www.bpdeurope.com oder www.bpd.nl abrufbar.

Bauen

Urbane Oase der Artenvielfalt – Märkische Scholle gestaltet mit Mitgliedern Innenhöfe um

Berlin wächst. Damit die biologische Vielfalt trotz verstärkter Flächennutzung erhalten bleibt, sind neue Konzepte gefragt. Mit einem Pilotprojekt zeigen die Stiftung Naturschutz Berlin und die Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG, wie es möglich ist, Grünflächen innerhalb von Wohngebieten ökologisch aufzuwerten und sie gleichzeitig für bedrohte Arten sowie die Anwohner/innen attraktiver zu gestalten.

Mit Beteiligung der Genossenschaftsmitglieder startet ab Frühjahr 2018 ein Pilotprojekt der Märkischen Scholle Wohnungsgenossenschaft eG und der Stiftung Naturschutz Berlin (SNB). Ziel ist die geplante naturnahe Gestaltung von Innenhöfen im Tempelhofer Bestand der Märkischen Scholle zwischen Albrecht- und Felixstraße (Nähe des Franckeparks) – nicht ohne Partizipation. Foto: Märkischen Scholle

Das Pilotprojekt wird auf ausgewählten, großen Hofflächen im Scholle-Bestand in Berlin-Tempelhof (Albrechtstraße, Felixstraße in Nähe des Francke-Parks) realisiert. Die im Vorfeld hinsichtlich ihrer Artenvielfalt untersuchten und dokumentierten Flächen haben gezeigt, dass großes Potenzial für die Erhöhung der lokalen Biodiversität vorhanden ist. Beispielsweise ist es ein Ziel des Projekts, die Anzahl der Wildbienenarten zu verdoppeln. Durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. der Einrichtung von Beeren-, Kräuter- und Schmetterlingshöfen, kann auch die Vielfalt der anderen Tier- und Pflanzenarten innerhalb weniger Jahre deutlich erhöht werden. Gleichzeitig profitieren die Bewohner/innen, die in die Planung und Umsetzung einbezogen werden, von mehr Natur in ihrem direkten Umfeld – der Außenraum gewinnt an Qualität, wird zum Naschgarten und zur Freiluftkantine.

Die praktischen Arbeiten zur ökologischen Umgestaltung beginnen im Frühjahr 2018. Nach dem Abschluss wird in regelmäßigen Abständen überprüft, ob der beabsichtigte Erfolg zur Erhöhung der Artenvielfalt eintritt oder gegebenenfalls nachgesteuert werden muss.

Holger Wonneberg, Geschäftsführer der Stiftung Naturschutz Berlin, freut sich auf die Umgestaltung: „Wie unsere Untersuchungen gezeigt haben, können die Flächen eine neue Heimat für gefährdete Tiere und Pflanzen bieten. Dieses Potenzial möchten wir nutzen und zeigen, wie im Wohnumfeld vernünftiger Artenschutz betrieben werden kann, der allen nutzt. Wir hoffen, dass das Projekt viele Nachahmer findet, die dem guten Beispiel der Märkischen Scholle folgen."

Jochen Icken, Vorstand der Märkischen Scholle Wohnungsunternehmen eG, ist vom Erfolg des Projekts überzeugt: „Damit leisten wir nicht nur einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt in unserer schönen Stadt. Wie Untersuchungen zeigen, halten sich Menschen auch lieber in artenreicher als in monotoner Umgebung auf. Somit werden die ökologisch aufgewerteten Höfe als Begegnungs- und Erholungsorte attraktiver für unsere Mieterinnen und Mieter. Eine echte Win-Win-Situation für Mensch und Natur."

Dirk Lausch
Heidrun Grüttner

wohnenplus
Akademie

Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.

Bauen

Studenten, Familien oder ältere Menschen sollen sich hier wohlfühlen – Die VOLKSWOHNUNG baut im Karlsruher Stadtteil Oberreut

Von der Randlage zum attraktiven Stadtviertel - in den 1960er Jahren entstand der Karlsruher Stadtteil Oberreut am Rande der Fächerstadt. Die VOLKSWOHNUNG, eines der drei großen kommunalen Immobilienunternehmen Baden-Württembergs, hat hier über Jahrzehnte hinweg modernen Wohnraum geschaffen. So ist in Oberreut ein lebenswertes Quartier gewachsen – auch durch Fördermittel des Landes Baden-Württemberg und der L-Bank.

Rohbauarbeiten an der Graf-Stauffenberg-Straße in Oberreut. Quelle: L-Bank / Wagenhan

Wer heute mit dem Auto durch den Karlsruher Stadtteil Oberreut fährt, sieht ein attraktives Quartier mit vielen Spielplätzen, Grünanlagen und modernen Wohnkomplexen. „Wenn ich an Objekten, die wir realisiert haben, vorbeifahre und Menschen sehe, die ein Zuhause gefunden haben: Das gibt mir dann schon ein gutes Gefühl“, freut sich Roger Löwe, Leiter Kaufmännische Dienstleistungen bei der VOLKSWOHNUNG.

Der Eindruck ist das Ergebnis einer jahrzehntelangen Entwicklung. Als in den 1960er Jahren in Karlsruhe preiswerte Wohnungen für kinderreiche Familien benötigt wurden, plante man Oberreut, eine Siedlung am Rande der Großstadt, die 1964 fertiggestellt wurde. In den kommenden Jahren entwickelte sich der Stadtteil weiter: Es entstanden Reihenhäuser, Wohnblöcke und Gemeinschaftseinrichtungen. Die Ansiedlung von Gewerbe, einem Schulzentrum sowie die direkte Anbindung an die Innenstadt durch die Straßenbahn sorgten für zusätzliche Belebung des Wohnviertels und schufen die Voraussetzung für eine günstige Entwicklung. „Wir waren immer mittendrin im Geschehen“, erläutert Christian Laubscher, Leiter Immobilienbewirtschaftung bei der VOLKSWOHNUNG. Als städtische Wohnungsbaugesellschaft vermietet sie dort heute 2.153 Wohnungen und bietet für viele der 10.000 Stadtteilbewohner ein Zuhause.

Doch der Bedarf an Wohnungen ist weiterhin groß. Daher ist die VOLKSWOHNUNG in Oberreut sehr aktiv im Neubau: Am Badeniaplatz war im September 2016 Baubeginn für 170 Mietwohnungen, von denen 102 öffentlich gefördert und 68 freifinanziert sind. Das Projekt mit einer Wohnfläche von ca. 14.000 m² soll ab dem 1. Quartal 2018 fertiggestellt werden. An der Graf-Stauffenberg-Straße 19-24 starteten im Februar 2017 die Rohbauarbeiten für 35 öffentlich geförderte und 32 freifinanzierte Mietwohnungen, deren Fertigstellung ab dem 3. Quartal 2018 vorgesehen ist. „Wir versuchen heute schon, die Bedürfnisse der Mieter der Zukunft zu antizipieren", erläutert Laubscher. Hier gibt es Platz für alle: Studenten sollen sich hier genauso wohlfühlen können wie Familien oder ältere Menschen. Die Wohnungsgrößen sind so angelegt, dass sie sich für mehrere Lebensphasen eignen. „Im Alter will niemand umziehen, weil ihm die Wohnung zu groß geworden ist." Natürlich soll die Qualität der Gebäude stimmen, damit auch für künftige Generationen hochwertiger Wohnraum zur Verfügung steht.

Die Zusammensetzung an Wohnungen mit und ohne Mietpreisbindung trägt zu einer gut durchmischten Mieterstruktur bei. In Oberreut stemmt man die Finanzierung mit den Förderprogrammen der L-Bank. „Die Wohnungsbauförderung gehört zu den Gründungszwecken der L-Bank als Förderbank des Landes. Vor der Haustüre an unserem Standort Karlsruhe ist das dann immer etwas Besonders", so Dr. Ulrich Theileis, stellvertretender Vorsitzener des Vorstands der L-Bank. „Die L-Bank und die VOLKSWOHNUNG sind schon seit Jahrzehnten eingespielte Partner", erläutert Löwe. Neben den günstigen Konditionen überzeugen auch die zahlungsfreien Anlaufzeiten und Laufzeiten von bis zu 30 Jahren, die Spielräume bei der Finanzplanung lassen. Von 2012 bis Ende 2016 hat das kommunale Immobilienunternehmen insgesamt 481 Mietwohnungen fertiggestellt, Ende 2017 sollen noch einmal weitere 293 Einheiten hinzukommen.

Der Stv. Vorsitzende des Vorstands der L-Bank, Dr. Ulrich Theileis, (links) übergibt VOLKSWOHNUNG Geschäftsführer Reiner Kuklinski, im Beisein der ersten spielenden Kinder die symbolische Schenkungsurkunde für die „Pink Box". Quelle: VOLKSWOHNUNG

Damit wird die VOLKSWOHNUNG einem Teil ihres Auftrages gerecht, nämlich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Um den Wohnkomfort für die Mieter zu steigern und die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern, gehört die Modernisierung ebenfalls zu den wichtigen Aufgaben. „In Oberreut hat die VOLKSWOHNUNG bereits 80 Prozent ihres Bestandes modernisiert", konstatiert Laubscher stolz. Beim Heizsystem fällt die Wahl wo immer es möglich ist auf das in Karlsruhe gut ausgebaute Fernwärmenetz.

Auf dem Weg zurück in die Karlsruher Innenstadt zeigt Laubscher noch auf den Spiel-Container „Pink Box", der aus einer Weihnachtsspende der L-Bank resultiert und den diese den Kindern in Oberreut geschenkt hat. „Eine tolle Sache", findet er. „Die Kinder haben die ‚Pink Box' gleich in Beschlag genommen, das Angebot wird gerne genutzt und ist schon eine Art Wahrzeichen, das für die gute Entwicklung des Quartiers steht."

Martin Buttenmüller

Bauen

VSWG gründet mit Partnern den Verein „WohnXperium e. V.“ damit Menschen selbstbestimmt in der eigenen Häuslichkeit leben können

Am 16. Oktober 2017 unterzeichneten der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG), die Handwerkskammer Chemnitz (HWK Chemnitz), das Institut für Holztechnologie Dresden gemeinnützige GmbH (IHD gGmbH), die Landesseniorenvertretung für Sachsen e.V. (LSVfS), die Stadtmission Chemnitz e. V., Dr. Fabian Magerl, Landesgeschäftsführer der BARMER Landesvertretung Sachsen, und Dr.-Ing. Thomas Löffler, Clusterleiter Industrial Engineering der Technischen Universität Chemnitz – Professur Arbeitswissenschaft und Innovationsmanagement, auf ihrer Gründungssitzung die Satzung des gemeinsamen Vereins „WohnXperium e. V.“ mit dem Zweck, die Entwicklung, Verbreitung und Umsetzung geeigneter Lösungen auf dem Gebiet des barrierearmen, barrierefreien und assistierten Wohnens zu fördern.

Die Mitglieder des „WohnXperium e. V.“ bei der Gründungssitzung. Foto: VSWG

„Der Verein leistet einen Beitrag, dass Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen – vor allem ältere Menschen und Menschen mit Einschränkungen – so lange wie möglich selbstbestimmt in der eigenen Häuslichkeit leben können“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

Ein wesentlicher Schwerpunkt des Vereins ist der Aufbau eines öffentlichen Test- und Demonstrationszentrums in Chemnitz. Das Zentrum soll zentrale Anlaufstelle für verschiedene Akteure unterschiedlicher Disziplinen sein (wie z. B. Handwerker, Architekten, Wohnungsunternehmen, soziale und technische Dienstleister usw.), als auch bei Bedarf für die Bürger und Bürgerinnen mit einem frei zugänglichen Informations- und Weiterbildungszentrum mit interaktiven Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus werden vor Ort Weiterbildungsveranstaltungen angeboten und eine Testumgebung für alltagstaugliche Lösungen zur Verfügung gestellt. Die Eröffnung des Test- und Demonstrationszentrums in Chemnitz ist für den Herbst 2018 geplant.

Vivian Jakob

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG)

Die 211 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 274.554 Wohneinheiten 18,4 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von 1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.350 Mitarbeiter, 53 Auszubildende und 20 Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.

Bauen

Was ist haushaltsnah? Neun Urteile, wie Gerichte mit steuerlich absetzbaren Dienstleistungen umgehen

Der Gesetzgeber hat für die Steuerzahler eine Möglichkeit geschaffen, bei der Inanspruchnahme haushaltsnaher Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen sowie bei Handwerkerleistungen von Steuerermäßigungen zu profitieren. Das wird von den Bürgern auch gerne in Anspruch genommen, doch regelmäßig gibt es deswegen Streit zwischen den Finanzämtern und den Steuerzahlern. Es geht dabei um die Frage, ob und in welchem Umfang die Leistung geltend gemacht werden kann.

Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat in seiner Extra-Ausgabe neun Urteile deutscher Gerichte gesammelt, die sich mit dieser Problematik befassen. Unter anderem handeln die Fälle von einem „Dogsitter", der im Auftrag von Tierhaltern deren Hunde betreut, und von der Frage, ob ein Hausverwalter Gebühren für die Ausfertigung der haushaltsnahen Dienstleistungen verlangen darf.

Auftraggeber

Eigentlich geht der Fiskus davon aus, dass der Steuerzahler, der von der Ermäßigung profitieren will, selbst der Auftraggeber war. Doch es stellt auch kein Hindernis dar, wenn eine Wohnungseigentümergemeinschaft im Namen ihrer Mitglieder den Auftrag für Reparaturarbeiten erteilt hat. Nach Ansicht des Finanzgerichts Baden-Württemberg (Aktenzeichen 13 K 262/04) können anschließend die einzelnen Eigentümer ihren Anteil geltend machen.

Steuern auch zahlen

Um in einem steuerrelevanten Jahr haushaltsnahe Dienstleistungen in Anspruch nehmen zu können, sollte man auch tatsächlich Einkommensteuer zu bezahlen haben. Ist das nicht der Fall, dann muss es der betreffende Bürger hinnehmen, dass die eigentlich berechtigten haushaltsnahen Dienstleistungen verpuffen. Das entschied der Bundesfinanzhof (Aktenzeichen VI R 44/08). Ein Jahr rückwirkend oder auch im Voraus sei die Berücksichtigung nicht möglich.

Wassereinbruch

Ein Immobilienbesitzer hatte in seinem Objekt einen Wassereinbruch zu beklagen. Der gesamte Schaden betrug rund 3.600 Euro. Die Handwerkerleistungen aus den Reparaturarbeiten wollte er steuerlich geltend machen. Im Prinzip wäre das auch möglich gewesen. Doch im konkreten Fall hatte die Sache einen Haken: Die Versicherung hatte den Wasserschaden komplett übernommen. Deswegen entschied das Finanzgericht Münster (Aktenzeichen 13 K 136/15), dass eine Steuerermäßigung auf einen gar nicht bezahlten Betrag nicht möglich sei.

Tierbetreuung

Es kommt immer häufiger vor, dass Tierhalter für die Betreuung ihrer Hunde einen Dienstleister in Anspruch nehmen, weil sie selbst nicht über die nötige Zeit verfügen. Man spricht in dem Zusammenhang von „Dogsitting". Das käme zwar durchaus als haushaltsnahe Dienstleistung in Frage und wird immer wieder vom Fiskus so anerkannt. Ein Problem entsteht allerdings dann, wenn die Tiere weit entfernt vom eigentlichen Zuhause in der Wohnung oder im Garten des Dogsitters versorgt werden, eventuell sogar über Tage hinweg. Für diesen Fall schloss das Finanzgericht Münster (Aktenzeichen 14 K 2289/11) eine steuerliche Anerkennung aus.

Nachträglicher Anschluss

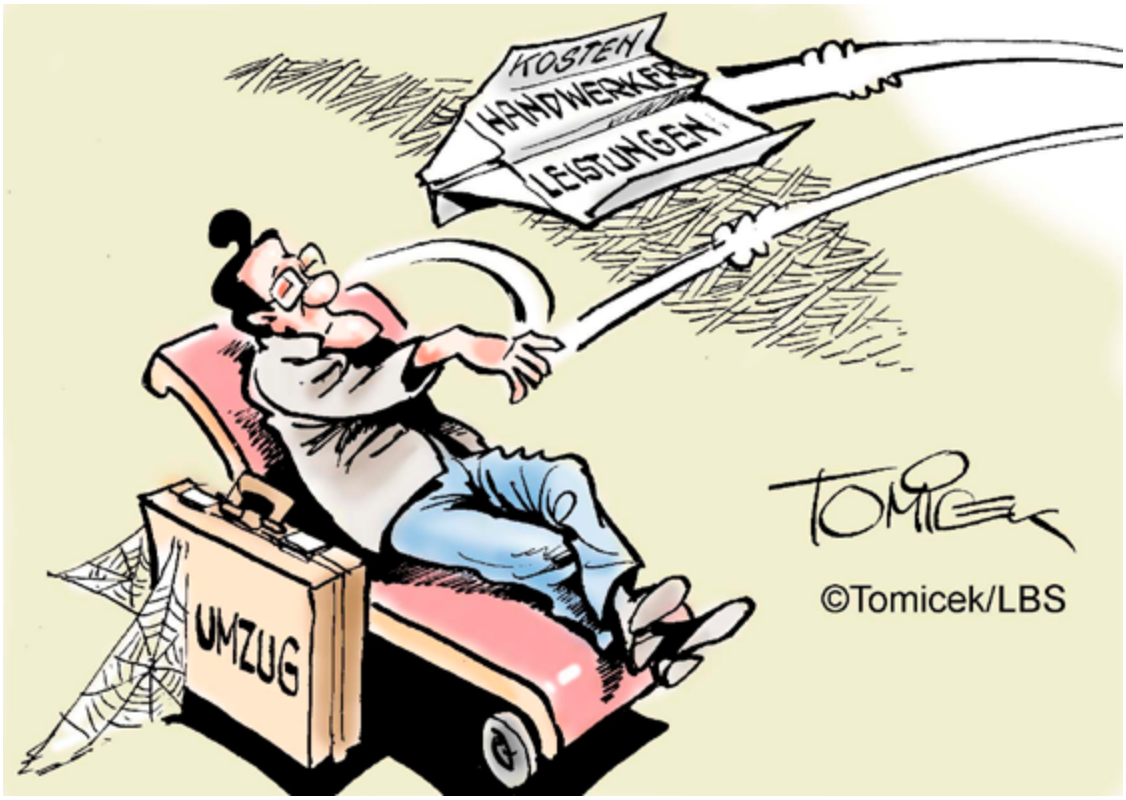
Wie aus dem zurückliegenden Fall deutlich wurde, spielt der Begriff der Haushaltsnähe eine ganz entscheidende Rolle. Der unmittelbare räumliche Bezug sollte in der Regel vorhanden sein. So stand es in einem Prozess vor dem Bundesfinanzhof (Aktenzeichen VI R 56/12) zur Debatte, ob Arbeiten auf öffentlichem Grund vor der Immobilie noch anerkannt werden können. Es ging um den nachträglichen Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz. Bei dieser Konstellation ist nach höchstrichterlicher Überzeugung der räumliche Zusammenhang gegeben.

Arbeitsaufwand

Das Herausrechnen der haushaltsnahen Dienstleistungen aus der Summe eines größeren Auftrages bedeutet einen gewissen Arbeitsaufwand – zum Beispiel für den Verwalter einer Wohnungsbaugenossenschaft. Deswegen wurde entschieden, dass Mitglieder für eine solche Auskunft 20 Euro und Nichtmitglieder 10 Euro bezahlen sollten. Doch das Amtsgericht Berlin-Lichtenberg (Aktenzeichen 105 C 394/10) hielt das nicht für angemessen. Im Urteil hieß es: „Die Aufgliederung ist den Klägern unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Bei dem durch die Aufgliederung entstehenden Mehraufwand handelt es sich um nicht umlagefähige Verwaltungskosten."

Barzahlungen

Barzahlungen kommen nicht in Frage, wenn man anschließend haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich geltend machen will. Selbst ein Beleg über solch eine Barzahlung wird nicht anerkannt. Der Fiskus legt Wert darauf, dass eine datierte Rechnung vorliegt und der Betrag auf das Konto des Auftragnehmers überwiesen wurde. Das muss auf Nachfrage des Fiskus mit einem Überweisungsbeleg dargelegt werden können. So entschied es das Finanzgericht Düsseldorf (Aktenzeichen 15 K 3449/06) am Beispielfall von Fensterreinigungskosten in Höhe von 557 Euro. Mit dieser Regelung soll Schwarzarbeit eingedämmt werden.



Vermietetes Haus

Wer Handwerkerleistungen in Anspruch nehmen will, aber selbst zum Zeitpunkt der Arbeiten und auch längere Zeit danach das Anwesen noch gar nicht bewohnte, der könnte Probleme mit dem Fiskus bekommen. So erging es einem Ehepaar, das seinen künftigen Garten für rund 5.300 Euro neu gestalten ließ, jedoch erst ein Jahr später tatsächlich in das bis dahin vermietete Haus einzog. Das schien dem Finanzgericht Münster (Aktenzeichen 14 K 1141/08) ein zu großer zeitlicher Abstand zu sein. Man habe zum Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten noch nicht vom Haushalt des Ehepaares sprechen können.

Auf Cent genau

Normalerweise bestehen Fiskus und Finanzgerichte darauf, dass der Anteil der Arbeitskosten aus einer Rechnung exakt, möglichst auf den Cent genau, beziffert wird. Nur im Ausnahmefall ist auch eine Schätzung erlaubt. Das Finanzgericht Sachsen (Aktenzeichen 8 K 194/15) ließ das zu, als es um die Rechnung eines Zweckverbandes ging. Anlass war der Anschluss eines Haushalts an die Wasserversorgung gewesen. In der Rechnung fehlte die Ausweisung der Arbeitskosten in Abgrenzung von den Materialkosten und das Gericht entschloss sich deswegen zu einer Schätzung.

Dr. Ivonn Kappel

Digitalisierung

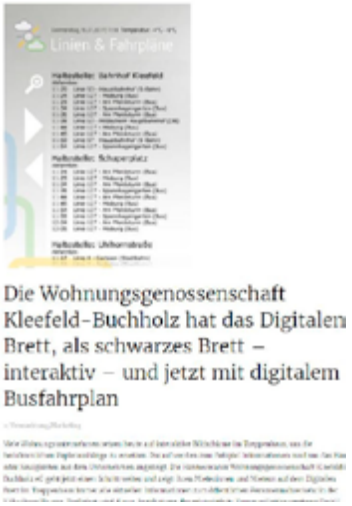
Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG – Der Wasserhahn tropft!! Reparaturmeldungen über das Digitale Brett im Treppenhaus

Mieterinnen und Mieter der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG können Reparaturen ab sofort auch über die Digitalen Bretter im Treppenhaus melden. Realisiert wird dieser Service von der mieterinfo.tv Kommunikationssysteme GmbH & Co. KG, die seit 2015 Digitale Bretter für Wohnungsunternehmen betreibt.

Funktion „Reparaturmeldung“ auf dem Digitalen Brett. Quelle: mieterinfo.tv / Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG

Noch immer greifen die meisten Mieterinnen und Mieter zum Telefonhörer, wenn sie einen Schaden in ihrer Wohnung melden wollen. Die digitalen Alternativen sind E-Mails und Meldungen via Mieterportal oder App. Doch nicht alle Mieterinnen und Mieter haben hierfür die passenden Endgeräte oder die Software. Über das Digitale Brett im Treppenhaus können alle Bewohner sehr einfach online einen Schaden melden. Hierfür klicken sie auf dem Touchscreen des Digitalen Brettes auf das entsprechende Symbol, wählen zwischen „Heizung“, „Sanitär“, „Elektro“ und „Sonstigem“ aus, beschreiben den Schaden kurz und geben Namen und Kontaktdaten an. Ab Januar 2018 werden diese Anfragen sogar direkt ins ERP-System des Wohnungsunternehmens einfließen und dort ohne Zeitverlust die entsprechenden Prozesse auslösen. Der Mieter wird kurz nach der Schadensmeldung von einem Handwerker oder einem Servicewart kontaktiert, um einen Termin abzustimmen.

„Das Ziel ist es, unseren Service stetig zu erweitern und die Digitalisierung einzelner Arbeitsprozesse weiter zu optimieren“, erklärt Christian Petersohn, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz. Sein Unternehmen hat bereits in rund 250 Treppenhäusern Digitale Bretter installiert. Bis Ende 2019 soll der gesamte Bestand damit ausgestattet sein.



Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz hat das Digitalen Brett, als schwarzes Brett – interaktiv – und jetzt mit digitalem Busfahrplan

Lesen Sie per Klick!
Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz hat das Digitalen Brett, als schwarzes Brett – interaktiv – und jetzt mit digitalem Busfahrplan

Cathrin Christoph

Über die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG:

Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG mit wurde 1894 gegründet. Getragen von den Grundgedanken der Eigenverantwortung und der Selbstverwaltung hat sie die Bedürfnisse ihrer mehr als 7.000 Mitglieder stets im Blick. Das zentrale Anliegen der Mitarbeiter ist es, den Menschen attraktive Wohnungen in einem sozialen, von freundlicher Nachbarschaft geprägten Umfeld anzubieten. Insgesamt bewirtschaftet die Genossenschaft in den Hannoveraner Stadtteilen Kleefeld, Heideviertel, Misburg, Buchholz/List und Laatzen rund 4.200 Wohnungen, 77 Gewerbeeinheiten sowie 585 Garagen. www.kleefeldbuchholz.de.

Über mieterinfo.tv:

Die mieterinfo.tv Kommunikationssysteme GmbH & Co. KG betreibt seit 2015 Digitale Bretter für die Wohnungswirtschaft. Zum Leistungsumfang gehören Beratung, Hardware, Software, Installation, Webdesign, Inhalte, Überwachung und Service. Die Digitalen Bretter der mieterinfo.tv funktionieren unabhängig vom jeweiligen Netzbetreiber. Die Bildschirme werden in Deutschland gefertigt, besitzen ein Edelstahlgehäuse, sind vandalismussicher, hitzebeständig und besonders langlebig. Der Sitz der Gesellschaft ist in Garbsen bei Hannover. Geschäftsführer ist Marcus Berbic. www.dasdigitalebrett.de

wohnenplus
Akademie

Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.

Digitalisierung

Aktuelle Studie: Einsparpotenziale durch Digitale Heizung bis zu 15 Prozent

Um kann der Energieverbrauch durch die Digitalisierung der Heiztechnik reduziert werden. Das ist das Ergebnis einer aktuellen Studie, die das Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden im Auftrag des Bundesverbandes der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) erarbeitet hat. „Das Gutachten zeigt, dass die Digitalisierung nicht nur einen Komfortgewinn für den Nutzer bedeutet. Es lassen sich damit vor allem zusätzliche Energieeinsparungen realisieren“, erläutert BDH-Hauptgeschäftsführer Andreas Lücke.

Denn mit einer intelligenten Steuerung läuft die Heizung stets im optimalen Bereich. Die digitale Heizung bindet Wetterprognosen mit ein und erkennt automatisch, ob jemand zuhause ist. Außerdem speichert sie die Gewohnheiten der Bewohner und stellt sich darauf ein, ohne dass dies programmiert werden müsste. Auch für das Fachhandwerk eröffnen sich neue Chancen. Im Störfall kann der Fachbetrieb durch die Internetanbindung Fehler analysieren und oft auch aus der Ferne beheben. Dadurch kann der Kundendienst weiter optimiert werden. Fast alle Heizungshersteller bieten inzwischen digitale Lösungen an. Viele Bestandsheizungen lassen sich mit einfachen „Plug-and-Play“-Lösungen nachrüsten. Eine Heizungsmodernisierung ersetzt eine digitale Steuerung aber nicht, betont Andreas Lücke: „Im Falle der Heizungsmodernisierung können Einsparpotenziale von 30 Prozent und mehr erreicht werden.“ Trotzdem sei klar, dass die Digitalisierung erhebliche Potenziale heben könne. Deshalb treibe die deutsche Heizungsindustrie die Digitalisierung mit hoher Geschwindigkeit voran.

iTG

Kurzstudie
Energieeinsparungen
Digitale Heizung

Kurzstudie Energieeinsparungen Digitale Heizung, Hier als PdF per KLICK

Frederic Leers

BDH: Verband für Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Die im Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie e.V. (BDH) organisierten Unternehmen produzieren Heizsysteme wie Holz-, Öl- oder Gasheizkessel, Wärmepumpen, Solaranlagen, Lüftungstechnik, Steuer- und Regelungstechnik, Klimaanlagen, Heizkörper und Flächenheizung/-kühlung, Brenner, Speicher, Heizungspumpen, Lagerbehälter, Abgasanlagen und weitere Zubehörkomponenten. Die Mitgliedsunternehmen des BDH erwirtschafteten im Jahr 2016 weltweit einen Umsatz von ca. 13,9 Mrd. Euro und beschäftigten rund 71.900 Mitarbeiter. Auf den internationalen Märkten nehmen die BDH-Mitgliedsunternehmen eine Spitzenposition ein und sind technologisch führend.

VIELE HOHE TIERE, **VON UNS GERETTET.**

Wasserspeier am Kirchturm von Ulm, dem höchsten Kirchturm der Welt (161,5 Meter). Mehr über die Geschichte dieses Denkmals: www.dieganzegeschichte.de

Eines von vielen tausend geförderten Denkmalen.

Wir erhalten Einzigartiges. Mit Ihrer Hilfe.

Spendenkonto

IBAN: DE71 500 400 500 400 500 400
BIC: COBA DE FF XXX, Commerzbank AG

www.denkmalschutz.de

DEUTSCHE STIFTUNG DENKMALSCHUTZ

Wir bauen auf Kultur.

Digitalisierung

ULI Breakfast Briefing: Cyberkriminalität – ein Risiko für die Immobilienbranche – zum Schutz der eigenen Daten jetzt aktiv werden

Im Rahmen der EXPO REAL fand das ULI Breakfast Briefing zum Thema Cyber Security and Real Estate in München statt. Unter Moderation von Jürgen Fenk, Chairman des ULI Germany, diskutierten Viola Bensinger, Greenberg Traurig; Dr. Hauke Brede, Allianz RE; Thomas Kraubitz, Buro Happold Engineering und Rupprecht Rittweger, e-shelter, über die Rolle von Cyber Security in der Immobilienbranche und Stadtentwicklung. Zum Einstieg bot Viola Bensinger einen kurzen Impulsvortrag, der einen Überblick über das komplexe Thema ermöglichte.

V.l.n.R.: Thomas Kraubitz, Buro Happold Engineering; Dr. Hauke Brede, Allianz RE; Jürgen Fenk, Chairman des ULI Germany; Viola Bensinger, Greenberg Traurig; Rupprecht Rittweger, e-shelter. Foto: ULI Germany

Cyberkriminalität übt auf viele Menschen eine abstrakte Faszination aus, doch nur wenige sind sich den Risiken für die eigene Firma oder sogar für sich selbst bewusst. “Viele Manager denken, dass die Opfer von Cyberkriminalität immer die anderen sind. Doch Zahlen zeigen, dass es jeden zu jeder Zeit treffen kann,” mahnt Viola Bensinger. Im Jahr 2016 hätten Behörden allein in Deutschland über 83.000 Fälle registriert. “Und diese Zahlen verstehen sich z.B. ohne unbemerkten Datenklau und nicht gemeldete Fälle. Die Dunkelziffer ist extrem hoch,” so Bensinger weiter. Die Expertin warnt davor, die Risiken zu unterschätzen: “Jedes Kundenportal und jede Internetverbindung kann ein Einfalltor für Cybercrime sein.”

Unternehmen setzen zunehmend auf Digitalisierung. Das gilt auch für die Immobilienbranche. Insbesondere Hotelanbieter erreichten z.B. durch Personalmanagement und Buchungsportale einen hohen Digitalisierungsgrad. Jeder Prozess, der so optimiert wird, steigert auch die Anfälligkeit für Cyberkriminalität und kann durch entsprechende IT-Krisen lahmgelegt werden. Dabei bleibt es nicht nur bei vorsätzlichen Angriffen, sagt Viola Bensinger: “Vorfälle sind nicht immer krimineller Natur, auch Irrtümer und Fehler im Umgang mit Daten innerhalb der Unternehmen können großen Schaden anrichten und sollten sehr ernst genommen werden.”

Bensinger rät Unternehmen deshalb zu einem Zwei-Stufen-Plan, um sich auf eventuell eintretende Krisen vorzubereiten: “Die erste Stufe sollte eine eingehende Betrachtung des Status Quo im Unternehmen sein, während das Fahrwasser ruhig und noch keine Krise eingetreten ist. Das Durchspielen einer Krisensituation ermöglicht in dieser Phase alle Handlungsoptionen zu prüfen. Denn wenn der Krisenfall in der zweiten Stufe eintritt, bleibt dem Unternehmen in der Regel keine Zeit mehr für Planspiele.” Thomas Kraubitz rät Managern zu einem einfachen Test der Resilienz eigener Firmenstrukturen: “Machen Sie den ‘Blackout-Test’. Ziehen Sie einfach mal den Stecker und schauen Sie, welche Prozesse weiterhin funktionieren und welche nicht.” Eine Versicherung als Vorsorge gegen Cyber-Risiken sollte von Unternehmen sehr eingehend geprüft werden, so Bensinger: “Versicherungen stellen oft hohe Anforderungen an die Sicherheitsmaßnahmen der Versicherten. Wie bei jeder Versicherungspolice sollte hier das Kleingedruckte sorgfältig gelesen werden.”

Während der Podiumsdiskussion zeigte sich, dass es zur Vorbeugung von Cyberkriminalität noch keinen Königsweg für alle Unternehmen gibt. Rupprecht Rittweger empfiehlt Unternehmen des Mittelstands, auf die Cloud zu setzen: “Große Unternehmen haben natürlich die Möglichkeit, selbst entsprechende Maßnahmen zur Cybersicherheit zu treffen. Kleinere Unternehmen sollten ihre Daten einem Cloudanbieter anvertrauen, der die nötigen Ressourcen hat um die Daten effektiv zu schützen.” Viola Bensinger rät aber auch kleineren Unternehmen dazu, im Rahmen der Möglichkeiten aktiv zu werden: “Jede Firma sollte auf ihrem eigenen Level aktiv werden und Dinge tun, die das Risiko Opfer von Cyberkriminalität zu werden, minimieren können.”

Auch Kommunen steigen weltweit mit ihren Bestrebungen, “Smart City”-Lösungen anzubieten, ins Digitalisierungsrennen ein. Städte werden so selbst zu Datensammlern und nutzen “Big Data” für eine effektivere Umsetzung von kommunalen Aufgaben. “Die Städte müssen die Kontrolle über die von Bürgern und Unternehmen gesammelten Daten behalten und Verantwortung übernehmen. Das Risiko von Überflutungen oder Lawinenunglücken ist in den Verwaltungen betroffener Städte präsent. Es ist wichtig, dass auch für Cyberkriminalität entsprechende Vorsichtsmaßnahmen getroffen werden,” rät Thomas Kraubitz.

Weitestgehend einig waren sich die Diskutanten, dass das Cyber-Risiko nicht nur von autonom handelnden Onlinekleinkriminellen ausgeht. “Die NSA kannte und nutzte die Windows-Schwachstelle, die auch von der Wannacry Ransomware genutzt wurde, 6 Jahre bevor Microsoft sie mit einem Patch beheben konnte. Auch die Großen sind also mit Vorsicht zu genießen,” mahnte Dr. Hauke Brede. Auch Rupprecht Rittweger warnt in diesem Zusammenhang vor Datenmissbrauch: “Die NSA und die Regierung der USA haben Zugriff auf den gesamten Source-Code aller großen IT-Firmen. Das ist sehr gefährlich.” Viola Bensinger weist darauf hin, dass es mittlerweile durchaus IT-Lösungen gebe, auf die die NSA keinen Zugriff hat. “Zumindest wird das behauptet,” zeigt sich Rittweger skeptisch.

Doch auch wenn die meisten in der Immobilienbranche keine IT-Experten sind, hat Thomas Kraubitz einen schnell umsetzbaren Rat: “Sich selbst für das Thema sensibilisieren und sich der Risiken bewusst zu sein ist für alle erst einmal kostenlos. Seien Sie interessiert am Thema, am Ende ist dann alles eine Frage der Resilienz.” Auch Viola Bensinger rät Unternehmen zur Vorsorge: “Wegducken und hoffen, dass nichts passiert ist keine Lösung. Jeder kann etwas zur Sicherheit unternehmen. Das immer noch besser als gar nichts zu tun.”

Jan Fröhlich M.A.

Breitband/IT

AVW Fachveranstaltung – Experten raten: Cyber-Risiken und Managerhaftung, zwei Policen – kein „nice to have“, sondern Pflicht

Lesen Sie auch per KLICK auf das Bild - AVW Fachveranstaltung - Experten raten: Cyber-Risiken und Managerhaftung, zwei Policen - kein „nice to have“, sondern Pflicht

Digitalisierung

Dächer, Flachdächer, Bäume werden sicherer – Drohnen im Einsatz bei Verkehrssicherheitskontrollen – Daten gleich ins ERP-System

Sie warnen an Australiens Stränden vor Haien, bringen an Frankreichs Atlantikküste Rettungsringe, dokumentieren Wildschäden in deutschen Wäldern und beliefern seit 2014 auf Juist die Inselapotheke: Man braucht kein Technik-Nerd zu sein, um sich für Drohnen zu begeistern. Auf vielen Gebieten haben die ferngesteuerten Miniflieger ihren Nutzen bewiesen. Auch die Wohnungswirtschaft kann profitieren – zunächst bei der Verkehrssicherungspflicht: Ein findiges Konzept von Aareon soll manche Hebebühne und manches Gerüst verzichtbar machen.

Warum nicht per Drohne kontrollieren un die Daten gleich ins ERP-System. Foto:Aareon

Die Deutsche Flugsicherung schätzt, dass bis Ende 2017 rund eine Million Drohnen in Deutschland unterwegs sein werden – meist zum Freizeitvergnügen. Doch die scheinbare Spielerei hat hohen praktischen Wert. Am verbreitetsten ist der Einsatz als fliegendes Auge. Drohnen liefern mit geringem Aufwand Fotos und Videos von schwer zugänglichen Stellen. Per GPS lassen sich solche Aufnahmen präzise verorten.

Zwei Aareon-Mitarbeiter brachte das auf eine Idee. Warum nicht per Drohne kontrollieren, ob ein zu prüfendes Element (zum Beispiel eine Dachfläche) an einer Immobilie schadensfrei ist, fragten sich Jens-Uwe Decker und Mats Bluhm – und ernteten beim Ideenwettbewerb „Aareon´s got Talent" großes Lob der Fachjury. Unter dem Motto „Ab in die Garage!" hat Aareon auf dem diesjährigen Aareon Kongress das Konzept offen und unbelastet von Nutzenerwägungen mit Kunden diskutiert. Mittlerweile läuft die Arbeit an den technischen Voraussetzungen, um Drohnentechnologie in der Aareon Smart World zu verankern.

Erster Schritt ist die Einbindung von GPS-Koordinaten ins ERP-System, um konkrete Elemente im Bestand zu identifizieren. Das können etwa Dachfenster, Schornsteine, Solaranlagen oder andere Aufbauten

sein. Die Bilder und Videos dieser Elemente sendet der Miniflieger direkt ans digitale Archiv (Aareon Archiv kompakt); das ERP-System identifiziert die Daten über die mitgelieferten GPS-Werte. Das Ergebnis: Kontrolleure und Gutachter brauchen nicht mehr vor Ort zu sein. Sie können überall auf die Bilder zugreifen, um die Verkehrssicherheit zu prüfen.

Schon denkt man bei Aareon weiter: Im zweiten Schritt könnte selbst die Inaugenscheinnahme überflüssig werden. Bidirektionale Kommunikation vorausgesetzt könnten Drohnen per Bildvergleich Anomalien eigenständig aufspüren und melden. Sie könnten für den Vertrieb das Wohnumfeld mitfilmen, aus der Luft Baustellenfortschritte dokumentieren und Bildpunkte in 3D-Modelle umwandeln – als Basis für BIM und um Strecken und Flächen zu messen.

Das sind keine Traumschlösser: Videos von Wohnanlagen etwa lassen sich schon jetzt produzieren, mit handelsüblichen Drohnen. Das große Manko: Der Schulterschluss zum ERP-System fehlt. Erst diese Datenintegration erschließt das ganze Nutzenpotenzial. Und auch der Betrieb einer Drohne will gelernt sein. Aus Sicherheitsgründen werden die Gesetze immer schärfer. Wer eine Drohne über zwei Kilo lenkt, muss seit Oktober 2017 (nach §21d LuftVO) seine rechtliche und technische Kompetenz nachweisen. Das schließt Fragen zu Datenschutz und Flugrecht ein. Derzeit bildet Aareon Mitarbeiter aus, um diesen Kenntnisnachweis zu erbringen. Dem Start des innovativen Ansatzes steht dann nichts mehr im Wege.

Stefanie Meik

Am 29. und 30 November 2017 findet in Hannover das Aareon Forum statt. Hier geht es zum Programm und zur Anmeldung per KLICK

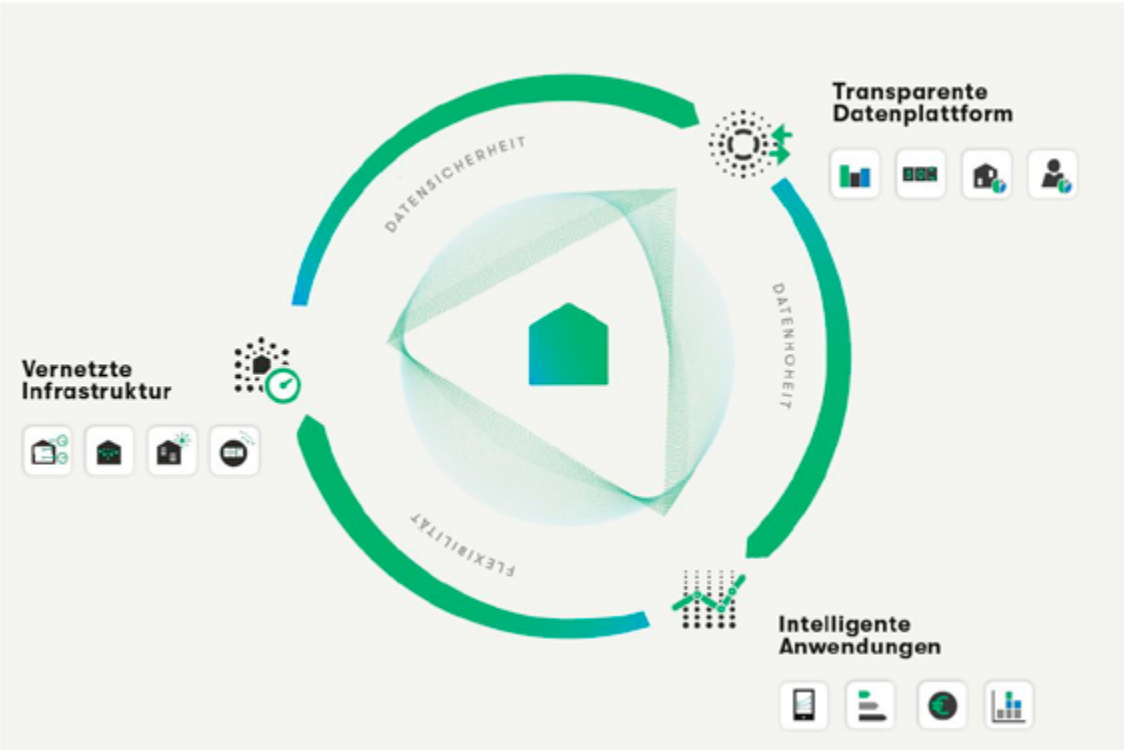
Jetzt anmelden. Klicken Sie einfach das das Bild

- Anzeige-

Digitalisierung

Digitalisierung und Vernetzung: Neue Unternehmensgruppe noventic steuert Immobilien klimaintelligent – reduziert so auch die Energieverbräuche

Die klimaintelligente Steuerung von Immobilien: hierfür will die neue noventic group Wegbereiter sein. Die Neufirmierung der Unternehmensgruppe wurde jetzt bekannt gegeben. Nach einem rasanten Transformationsprozess seit Beginn des Jahres präsentiert sich die noventic group mit dieser Firmierung nun neu. Unter Führung der noventic GmbH vereint sie nahmhafte Hersteller und Dienstleister, die in ihrem jeweiligen Kundensegment seit längerem führend sind: Die Qundis GmbH, die Kalorimeta AG & Co. KG (KALO), die Smarvis GmbH, die Power Plus Communications AG (PPC), die KeepFocus Europa GmbH & Co. KG, sowie die ikw Service GmbH.



Die einzelnen Marken agieren dabei wie bisher eigenständig mit ihren eigenen Angeboten für ihre jeweiligen Kundensegmente in der Immobilien- und Energiewirtschaft sowie Messdienstleistung:

- Qundis als führender internationaler Messgerätehersteller für die Verbrauchserfassung von Wärme und Wasser für Messdienstleister und OEM-Kunden.
- KALO mit seinem Full-Service-Dienstleistungsangebot der Verbrauchsabrechnung von Energie für Wohnungsunternehmen und Verwalter.
- Smarvis, führend in digitalen End-to-End-Lösungen für die Selbstabrechnung in der Wohnungswirtschaft.
- PPC mit Smart Meter Gateways und Kommunikationssystemen für die Digitalisierung der Energiewende für Energieversorger und Stadtwerke.
- KeepFocus als führende spartenübergreifende Immobiliendaten-Plattform und Anwendungspartner für die große Wohnungswirtschaft im Bestand.
- ikw als Vertrags- und Forderungsmanager für die Energie- und Wohnungswirtschaft.

Mit der Bündelung dieses vielfältigen Know-hows – von der Funkausstattung in Anbindung an den Smart Meter Gateway über den spartenübergreifenden Messstellenbetrieb und die Einbindung aller Daten in eine offene Datenplattform bis hin zu digitalen Anwendungen – gestaltet die noventic group aktiv den Wandel des Leistungsangebotes in der Gebäude-versorgung hin zur klimaintelligenten Steuerung von Immobilien.

Wohnungswirtschaft heute.

Partner der Digitalisierung der Immobilienund Wohnungswirtschaft – Kalo-Vorstandschef Maiwaldt erklärt, wie und wo er die Chancen sieht

Lesen Sie auch den Artikel: „Partner der Digitalisierung der Immobilien und Wohnungswirtschaft – Kalo-Vorstandschef Maiwaldt erklärt, wie und wo er die Chancen sieht“ als PdF per Klick aufs Bild

Die Transformation der noventic group hat im Wesentlichen drei Treiber:

(1) Die Klimaziele der Bundesregierung sehen in Deutschland bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand vor. Für den Erfolg dieser Ziele spielt die intelligente Vernetzung und Steuerung von dezentraler Energieversorgungstechnik mit Gebäuden, Netzbedarfen sowie Umwelt und Verbrauchern eine entscheidende Rolle.

(2) Die Anforderungen der Immobilienwirtschaft an die Gebäudeversorgung ändern sich, werden komplexer. Diese Anforderungen an beispielsweise die Messdienstleister reichen von umfänglicheren, digitalisierten Full-Service-Dienstleistungen über Selbstabrechnungslösungen bis hin zu flexiblen, kundenindividuellen Teilleistungen.

(3) Die Digitalisierung ermöglicht neue Anwendungen und Gerätevernetzung über Plattformen, die dabei helfen, Marktanforderungen und Klimaziele wirtschaftlicher zu lösen. Hierdurch können bestehende Infrastrukturen bereits eingebunden werden und für alle Beteiligten Mehrwerte geschaffen werden.

Hier setzt das Leistungsspektrum der noventic group zur klimaintelligenten Steuerung von Immobilien an. Der auf Sensorik und Aktronik für Energieeffizienz, Luftqualitäts- Wärme- und Wassermessung spezialisierte internationale Gerätehersteller Qundis besetzt schon heute 35 Millionen Messpunkte. So erfasste Verbrauchsdaten werden auf der eigenen Datenplattform gehostet und gemanagt – die sichere und hochverfügbare Kommunikation der Gebäudedaten auf diese Datenplattform erfolgt über Smart Meter Gateways der PPC. Diese Daten stehen für vielfältige wirtschaftliche, weil prozessverbessernde BtoB- und BtoC-Anwendungen zur Verfügung: beispielsweise die unterjährigen Energieverbrauchsinformation, die jährliche Heiz- und Wasserkostenabrechnung als Kernkompetenz der noventic-Tochter KALO auf Basis von über 10 Millionen eigenen Messpunkten. Diese Verbrauchsdaten können zur optimierten Steuerung der Energiebereitstellung und des -verbrauchs genutzt werden.

Andreas Göppel. Foto: noventic

Jan-Christoph Maiwaldt. Foto: noventic

Damit können Mieter ihr Verbrauchsverhalten anpassen und Gebäudeeigentümer Ressourcen sparen – um so gemeinsam direkt zum Klimaschutz beizutragen. Weiterer Nutzen kann durch Anwendungen zur Luftqualitätsmessung, der Wasserleckageortung oder wichtiger lebensrettender Warnalarme von Rauchwarnmeldern oder Algorithmen für die Altenbetreuung seniorer Bewohner gewonnen werden, wie sie bereits von KeepFocus in Dänemark für große Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt werden", so Andreas Göppel, der für die wohnungswirtschaftlichen Angebote der noventic group zuständige Geschäftsführer.

Alle dafür notwendigen Geräte und Dienstleistungen bringt die noventic group als unabhängige Teilleistung oder im integrierten Zusammenspiel aller Kompetenzen zu ihren Kunden: Vom technisch innovativen Gerät über eigene Dienstleistungsangebote bis zur sicheren Kommunikation und zum Management der Gebäudedaten in Hoheit des Kunden – die noventic group bietet für die digitale Zukunft alle Möglichkeiten, Verschwendung zu vermeiden.
Jan-Christoph Maiwaldt, CEO der noventic group: „Neue Technologien, die Chancen der Digitalisierung und veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen bewegen unseren Markt in einer Geschwindigkeit wie nie zuvor. Diesen Wandel wollen wir als starker Vorreiter gestalten. Wir sind davon überzeugt, dass nachhaltige Klimaeffizienz nur möglich ist, wenn wir umdenken und partnerschaftlich mit unseren Kunden neue Geschäftsfelder erschließen. Durch die Kombination unserer individuellen Stärken unserer Tochterunternehmen und Beteiligungen erreichen wir als noventic group die Innovationskraft, um schneller zu agieren und Kundenanforderungen individueller zu begegnen."

So bewahrt sich die noventic group mit ihren Tochterunternehmen die Spezialisierung auf zielgruppenoptimierte, situations- und bedarfsgerechte Angebote – ob mit Gesamt- oder Teilangeboten – und spiegelt somit die Vielfältigkeit der Marktbedarfe wider.

Thomas Ahlborn

noventic group Die noventic group ist eine europaweit agierende Unternehmensgruppe für die klimaintelligente Steuerung von Immobilien: von Mess- und Sensorikgeräten über digitale Kommunikationsinfrastruktur und Datenmanagement bis hin zu diversen wohnungswirtschaftlichen Anwendungen. Durch die Digitalisierung von Prozessen und mit hochverfügbaren Dateninfrastrukturen steigert die noventic group die Energieeffizienz von Gebäuden. Damit verbessert sie nicht nur deren Wirtschaftlichkeit, sondern trägt auch direkt zum Klimaschutz bei. Mit dem Know-how seiner starken, eigenständig agierenden Tochterunternehmen QUNDIS, KALO, SMARVIS, ikw und KeepFocus sowie seiner strategischen Beteiligung an der Power Plus Communications erwirtschaftete die noventic group 2016/17 europaweit mit 680 Mitarbeitern einen Umsatz von rd. 220 Millionen Euro. www.noventic.com

Die Unternehmen in der noventic group

QUNDIS zählt zu den erfolgreichsten internationalen Anbietern von Messgeräten und -systemen für die verbrauchsabhängige Erfassung und Abrechnung von Wasser und Wärme. Das Unternehmen fertigt unter anderem Heizkostenverteiler, Wärmezähler und Wasserzähler mit dem Label „Made in Germany“. Zu den Kunden gehören Messdienstunternehmen, OEM-Partner und die Wohnungswirtschaft. Die QUNDIS-Systeme zur Zählerfernauslesung, zu denen auch Rauchwarnmelder gehören, kommen in mehr als 6 Millionen Wohnungen in über 30 Ländern zum Einsatz.

Die KALORIMETA AG & CO. KG (KALO) bietet als Full-Service-Dienstleister eine vernetzte Infrastruktur für Messdienstleistungen sowie intelligente Analyse- und Abrechnungslösungen in der Immobilienwirtschaft. Das Portfolio umfasst die Verbrauchsdatenerfassung und -analyse sowie die integrierte Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten. Zu den weiteren Leistungen gehören die Legionellenprüfung des Trinkwassers, der Rauchwarnmelderservice, die Wartung von Anlagen zur kontrollierten Wohnraumlüftung. Die Verfügbarkeit und Qualität werden von 1.200 Mitarbeitern im Innen- und Außendienst sowie den bundesweiten technischen Kundendiensten täglich sichergestellt.

SMARVIS konzipiert, entwickelt und vertreibt komplette Systemlösungen für die Optimierung der Betriebskostenabrechnungsprozesse in der Wohnungswirtschaft. Als Teil der noventic group liegt der Fokus besonders auf der intelligenten Messung von Verbrauchsenergien und die Übermittlung dikeser Daten zur Abrechnung. Ziel ist es, Unternehmen der Wohnungswirtschaft nicht nur Transparenz über die Energieverbräuche ihrer Liegenschaften, sondern auch die eigene Abrechnung derselben zu ermöglichen.

Die Power Plus Communications AG (PPC) ist der führende Anbieter von Smart Meter Gateways und Breitband Powerline Kommunikationssystemen (BPL) für die Digitalisierung der Energiewende. Als Pionier der BPL-Technologie verfügt PPC über herausragende Erfahrung und Kompetenz im Energie- und Telekommunikations-bereich. Das Technologieunternehmen mit Sitz in Mannheim wurde bereits vielfach für seine Innovationskraft ausgezeichnet und ist führender Partner vieler Energieversorger und Kommunikationsnetzbetreiber.

KeepFocus Europe GmbH & Co. KG ist innerhalb der Unternehmensgruppe der Spezialist für offene und flexible Datenplattformen. Diese ermöglichen es den Kunden, die Messdaten aus Zählern und Sensoren in Gebäuden – unabhängig von Geräteherstellern und Anwendungsbereichen – zu sammeln, mit Kosten- und Liegenschaftsdaten zu verbinden, zu visualisieren und für vielfältige Anwendungen zur Verfügung zu stellen. Damit hilft KeepFocus den Kunden bei der Digitalisierung der Heizkostenabrechnung und zukünftig bei der intelligenten Steuerung der Heizsysteme. Das Angebot von KeepFocus richtet sich vorrangig an Bestandshalter der Wohnungswirtschaft mit einem Wohnungsbestand von mehr als 5.000 Wohneinheiten.

ikw ist seit über 30 Jahren der zuverlässige Partner für den gesamten Kundenservice-Prozess: vom Vertrags-, Debitoren- und Forderungsmanagement, der telefonischen und schriftlichen Kundenbetreuung bis zur außergerichtlichen und gericht-

Personen

GAG Immobilien AG Köln – Kathrin Möller weitere fünf Jahre im Amt

Der Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG hat auf seiner letzten Sitzung den Vertrag mit Kathrin Möller, Vorstandsmitglied für die Ressorts Technik und Immobilienwirtschaft, um fünf Jahre verlängert. Der neue Vertrag tritt zum 1. Juli 2018 in Kraft. Die Architektin und Stadtplanerin Kathrin Möller ist seit Anfang 2009 im Vorstand der GAG aktiv. Zu ihren Zuständigkeitsgebieten gehören die Bereiche Bauplanung, Bautechnik und Baubetrieb, Instandhaltung, Vertrieb und Einkauf sowie die Vermietung und Bewirtschaftung durch die Kundencenter, die Neuvermietung, die WEG-Fremdverwaltung und das Qualitätsmanagement. Daneben engagiert sich Kathrin Möller seit 2012 als Vorsitzende der köln ag (Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen) und im Vorstand von StadtBauKultur NRW.

„Kathrin Möller leistet seit acht Jahren hervorragende Arbeit bei der GAG. Mit der Vertragsverlängerung setzen wir auf Verlässlichkeit und Kontinuität in den bedeutenden Unternehmensbereichen Bewirtschaftung und Technik“, erklärte der Aufsichtsratsvorsitzende Jochen Ott.

Jörg Fleischer

Personen

Immobilienexpertin Caroline Mocker in den BUWOG Aufsichtsrat gewählt

Im Vorfeld der 4. ordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG hatte der Aufsichtsrat vorgeschlagen, die Immobilienfachfrau Caroline Mocker, Vorstandsvorsitzende VIG Asset Management a.s., als neues Mitglied in den Aufsichtsrat der BUWOG AG zu wählen, um die Immobilienexpertise im Aufsichtsrat weiter auszubauen. Dem Wahlvorschlag stimmte am 17. Oktober 2017 die Mehrheit der stimmberechtigten Präsenz zu. Damit erhält der Aufsichtsrat der Gesellschaft zusätzliche weibliche Verstärkung und besteht nunmehr aus insgesamt sechs gewählten Kapitalvertretern und drei vom Betriebsrat entsandten Mitgliedern.

Caroline Mocker in den BUWOG Aufsichtsrat gewählt. Foto: BUWOG Group / Stephan Huger

„Im Namen des Vorstands und des Aufsichtsrats richte ich meinen Dank an die Aktionäre der BUWOG AG, die mit ihrer breiten Zustimmung zu den Beschlussvorschlägen ihr Vertrauen in das Unternehmen zum Ausdruck gebracht haben“, so Vitus Eckert, Aufsichtsratsvorsitzender der BUWOG AG. Daniel Riedl, CEO der BUWOG AG, ergänzt: „Mit Caroline Mocker haben wir eine erfahrene Immobilienexpertin an Bord, die den Aufsichtsrat mit ihrer Expertise rund um den internationalen Immobilienmarkt optimal ergänzt.“ Die gebürtige Linzerin war vor ihrem Einsatz als Aufsichtsrätin der BUWOG AG und ihrer Tätigkeit bei der Vienna Insurance Group für die Steuerung bestehender Immobilienportfolios bei der Bank Austria Real Invest GmbH im Einsatz und zeichnete bei der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. für die Leitung des Portfoliomanagements verantwortlich. „Ich freue mich als nun gewähltes Mitglied in den Aufsichtsrat der BUWOG AG über die neue Herausforderung und darüber, gemeinsam mit meinen neuen Kollegen und Kolleginnen im Interesse der Aktionäre der BUWOG AG zu handeln“, erklärt Caroline Mocker.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass seitens der BUWOG AG die Frauenquote von 30 Prozent im Aufsichtsrat der BUWOG bereits jetzt erfüllt ist, sowohl bei den Kapitalvertretern als auch auf Seiten des Betriebsrats.

Neben der Wahl des neuen Aufsichtsratsmitglieds wurde im Rahmen der 4. ordentlichen Hauptversammlung über die Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns entschieden. So wurde dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zugestimmt, aus dem Bilanzgewinn von EUR 89.919.888,26 erneut eine Dividende von EUR 0,69 / Aktie auszuschütten. Darüber hinaus war u.a. die Wahl des Abschlussprüfers Thema der Tagesordnung sowie die Entlastung der Vorstände und des Aufsichtsrats.

Michael Divé

Über die BUWOG Group

Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile 66-jährige Erfahrung zurück. Das Immobilienbestandsportfolio umfasst rund 49.200 Bestandseinheiten und befindet sich in Deutschland und Österreich. Neben dem Asset Management der eigenen Bestandsimmobilien wird mit den Geschäftsbereichen Property Sales und Property Development die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors abgedeckt. Die Aktien der BUWOG AG sind seit Ende April 2014 an den Börsen in Frankfurt am Main, Wien (ATX) und Warschau notiert.