

Editorial	3
Breitband/IT	4
Energie/ Brand-Schallschutz	7
Baukonstruktionen/ Bauelemente	12



AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account
Abonnement

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de



**Freiburger Stadtbau: Bis 2022
über 2.000 Wohnungen – über
500 Mio.-Euro werden investiert
– Miete heute mit 6,24 Euro/m²
ca. 25 % unter Mietspiegel**

Der Freiburger Stadtbau Verbund hat die Jahresbilanz für die Gesellschaften Freiburger Stadtbau (FSB), Freiburger Stadtimmobilien (FSI), Freiburger Kommunalbauten (FKB) und Regio Bäder (RBG) veröffentlicht. Für das abgelaufene Geschäftsjahr verzeichnete der Freiburger Stadtbau Verbund solide Ergebnisse... [Seite 29](#)

**Wie bewältigen Entscheider und Planungsverantwortliche die
Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft? Mit dem Planungsleitfaden
für die smarte und assistive Wohnumgebung vom VSWG**

Der SmartHome Initiative Deutschland e.V. (SHD) und der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) haben einen Planungsleitfaden für die smarte und assistive Wohnumgebung entwickelt. „Mit dieser Broschüre möchten wir Denkanstöße geben, Erfahrungen vermitteln und ... [Seite 4](#)

**Praxis-Check in Vorarlberg – Sozialwohnbau in Modul-Bauweise
25. und 26. September 2017 – jetzt schon anmelden!**

Die rasche Wohnversorgung von leistungsschwachen Haushalten ist nicht nur in Ballungsräumen eine Herausforderung: Einkommensschere und Zuwanderung lässt die Gruppe jener größer werden, die mit wenig Einkommen ihr dringendes Wohnbedürfnis decken müssen. Besondere Situationen brauchen kreative und vor allem rasche Lösungen: Vogewosi, Wohnbauselbsthilfe und die... [Seite 37](#)

Sonstige Themen: Wertschöpfungseffekte der Kontakt e. G. Leipzig: Eine Genossenschaft zeigt, was sie leistet. Von jedem Euro, bleiben 70 Cent in der Region - In Hamburg und Berlin werden die Wohnungen kleiner

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

TECHNIK

Ausgabe 78 | Juni 2017



Mittels 360-Grad-Kameratechnik werden auch großflächige Dächer effizient erfasst. Foto: Solutiance



Beispiel Mobilfunkdaten: Wie unsere Daten helfen können, die Luftverschmutzung in Städten zu erkennen

Editorial

3 Regen, Sturm, Hagel – Extremwetter, was ist zu tun? Liebe Leserin, lieber Leser,

Aus der Industrie

4 Wie bewältigen Entscheider und Planungsverantwortliche die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft? Mit dem Planungsleitfaden für die smarte und assistive Wohnumgebung vom VSWG

Energie / Brand-Schallschutz

7 Energieausweise gelten nur 10 Jahre - lieber jetzt erneuern – das neue Gebäudeenergiegesetz (ab 2018) wird teurer + sorgt für mehr Aufwand

8 Der Osten ist ideal für Mieterstrom geeignet – Beispiel Dresden: 15 bis 20 Prozent Ersparnis für die Mieter

10 GdW-Präsident Gedaschko: Durch Mieterstrom könnten endlich auch Mieter aktiv an der Energiewende teilhaben

Baukonstruktion / Bauelemente

12 Pestel zur IW-Immo-Studie: „An der Realität vorbei“ Für Großstädte und ländliche Regionen gibt es keine „08/15-Wohnungsbau-Formel“

14 Flachdach: Wartung- und Instandhaltung - So wird es gemanagt - Intelligent, virtuell und effizient

17 In Hamburg und Berlin werden die Wohnungen kleiner

19 So sehen die Wohnquartiere von morgen aus – Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS beschreibt die vier wichtigsten Trends

22 HWWI + Postbank Wohnatlas 2017 - In 45 Kreisen und Städten sind die Bedingungen günstig für Eigenheimer und Vermieter

25 Drohnen zur Gebäudedokumentation! Betriebs- und Halterhaftpflicht? Julia Bestmann erklärt Versicherungslösungen für den Einsatz

27 Barrierefrei im Bad ohne Bohrlöcher - Haken, WC-Rollenhalter, Kosmetikspiegel, Duschablagen oder -stangen

29 Freiburger Stadtbau: Bis 2022 über 2.000 Wohnungen – über 500 Mio.-Euro werden investiert – Miete heute mit 6,24 Euro/m² ca. 25 % unter Mietspiegel

33 Beispiel Hessen: Leitfaden um Potentiale für Wohnungsbau effizienter zu nutzen, damit Bau- und Planungsrecht besser ausgeschöpft wird

35 Ob Einfamilienhaus oder Mehrgeschosser: Beim Keller rät der VPB zur vertraglichen Regelung + Kellerpläne und Nachweise übergeben lassen

36 Keine Steuernachteile bei fehlerhaften Rechnungen. Steuerberaterin Martina Dapper erklärt was zu tun ist.

38 Praxis-Check in Vorarlberg - Sozialwohnbau in Modul-Bauweise 25. und 26. September 2017 – jetzt schon anmelden!

40 Wertschöpfungseffekte der Kontakte e. G. Leipzig: Eine Genossenschaft zeigt, was sie leistet. Von jedem Euro, bleiben 70 Cent in der Region

Editorial

Regen, Sturm, Hagel – Extremwetter, was ist zu tun? Liebe Leserin, lieber Leser,

pünktlich zum Sommeranfang kam nicht nur die ersehnte Sonnenzeit. Gewitter, Regen, Hagel, Tornados mischten sich in die wenigen Sonnenstunden! An manchen Orten schon Wetterextreme wie in tropischen Breiten. Hier auch mit den dazugehörigen Bildern, Keller überflutet, Bäume entwurzelt, Dächer abgedeckt. Fragt man sich wieder: Sind wir eigentlich vorbereitet? Können wir etwas präventiv unternehmen? Wie sieht der Versicherungsschutz aus? Fragen über Fragen. Wir haben mit AVW, unserem Partner in der „Initiative Schadenprävention“, viele Antworten zum Thema „Naturgefahren“ zusammengefasst. Dort finden Sie auch den Zugang zur aktuellen Unwetterwarnung, runtergebrochen auf die Kreise in Deutschland.

Klicken Sie mal rein: <http://schadenpraevention.de/naturgefahren/>



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Dr. Ronald Rast, Koordinator der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ und stellte als Beispiel das Emsland und die Stadt Duisburg in Zahlen vor. (ab Seite 12)

Treibt Sie auch der Gedanke um: Wie halte ich die Flachdächer im Portfolio instand und briefe ich die Handwerker, wenn es nötig ist. In der heutigen Zeit digital natürlich. Wie es geht, ab Seite 14

Juni 2017. Eine neue Technik-Ausgabe. Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Aber zurück zur Wohnungswirtschaft heuteTechnik im Juni: Modulbau - Praxis-Check in Dornbirn! Sind Sie dabei?

Die rasche Wohnversorgung von leistungsschwachen Haushalten ist nicht nur in Ballungsräumen eine Herausforderung: Einkommensschere und Zuwanderung lässt die Gruppe jener größer werden, die mit wenig Einkommen ihr dringendes Wohnbedürfnis decken müssen. Hier ist die Modulbauweise gefragt, aber wie geht das? Unsere Partner in Österreich, das Fachmagazin WohnenPlus und Wohnen Plus-Akademie, haben sich in ihrem Praxis-Check am 25. und 26. September in Dornbirn des Themas angenommen. Dortige Wohnungsunternehmer präsentieren schon die Umsetzung, Experten, wie Arch. Hermann Kaufmann, Univ.-Prof. an der TU München – Leiter beim Forschungsprojekt „Bauen mit Weitblick – Systembaukasten für sozialen Wohnbau“, zeigen die Perspektiven auf. Auch Sie sind eingeladen – mehr zum Programm (ab Seite 38)

Irritiert nahm die deutsche Bau- und Immobilienwirtschaft die Immobilien-Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW, Köln) zur Kenntnis. „An den vorgelegten Zahlen gibt es Zweifel“, so

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. Unsere nächste Ausgabe 79 erscheint am 26. Juli 2017.

Kostengegenüberstellung. Zuletzt gehen die Autoren auch auf die Finanzierungswege eines (smarten) Wohnprojekts ein. Zusätzlich liefert der Leitfaden wertvolle Hintergrundinformationen zur Entwicklung von SmartHome, SmartLiving und AAL sowie den daraus resultierenden Konsequenzen und Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft.



Planungsleitfaden für die **smarte und assistive Wohnumgebung**
Ein Leitfaden für Entscheider und Planungsverantwortliche



Zum Leitfaden als Pdf
hier per **KLICK**

Zeitgemäßes Wohnen als Chance für Mieter und Eigentümer

Der Planungsleitfaden kann als Einstieg in das Thema „Zeitgemäßes Wohnen“ verstanden werden. In diesem wird die zeitgemäße Wohnung als übergreifender Begriff verwendet, wenn von der Digitalisierung die Rede ist. Zeitgemäßes Wohnen bedeutet, Strukturen für morgen bereit zu halten. Der Grad der Ausstattung und die Art der Nutzung sind dabei so vielfältig wie die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaften. Die Digitalisierung eröffnet neue Chancen und Möglichkeiten, ein Wohnumfeld zu gestalten.

Planer und Entscheider sollten sich der neuen Entwicklung stellen

Die Digitalisierung ist schon längst angekommen und gehört beispielsweise in Form von SmartTV, Internet-Telefonie oder Internet-Banking mit Hilfe von Apps bereits zum gelebten Alltag. Dieser Zeitgeist erfasst auch das Wohnen und das Wohnumfeld.

Eine neue Generation Wohnen – SmartHome Technologien – stehen vor der Tür und bringen Veränderungen mit sich. Die Handlungsfelder der Digitalisierung sind mit der Hightech-Strategie (ab 2006), der Demografie-Strategie (2012), der beschlossenen Digitalen Agenda (2014-2017) und dem 7. Altenbericht (2016) der Bundesregierung bereits klar vorgegeben. Deshalb empfehlen die Autoren Planern und Entscheidern, sich der Entwicklung zu stellen und bei anstehenden Neubau- und Sanierungsprojekten den Planungsleitfaden zu berücksichtigen.

Der Planungsleitfaden entstand im Rahmen des Projektes „Chemnitz+ – Zukunftsregion lebenswert gestalten“, welches als eine von insgesamt fünf Modellregionen durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert wird. Ziel ist es, die Wohnung durch die Vernetzung verschiedenster regionaler Akteure mit umfassenden Gesundheits- und Dienstleistungsangeboten zum Gesundheitsstandort Wohnen weiterzuentwickeln. Aktuelle Entwicklungen, Ergebnisse und Projekte finden Sie auf der Projekthomepage: www.zukunftsregion-sachsen.de

Das Bundeswirtschaftsministerium hat zum Ziel, Deutschland zu einem Leitmarkt für Vernetztes Wohnen bei Miete und Eigentum zu etablieren und hat dafür eine neue Wirtschaftsinitiative Smart Living gegründet, der auch der VSWG und der SHD angehören. Denn Smart Home entwickelt sich zusehends zu einem Smart Living-Konzept, das immer mehr Facetten des Alltags umfasst, sei es Gesundheitsmanagement und generationenübergreifendes Wohnen oder auch Energiemanagement und Elektromobilität.

Vivian Jakob

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

Über den Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

Die 214 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 Mietwohnungs-bestandes 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.

Über den SmartHome Initiative Deutschland e. V.

Der SmartHome Initiative Deutschland e. V. ist ein Gewerke-übergreifender interdisziplinärer Bundesverband. Er bietet Partnern aus Industrie, Groß- und Fachhandel, Handwerk, Versorgern, Wohnungs- und Sozialwirtschaft, Planern, Architekten wie auch Forschung und Entwicklung eine marktorientierte Vernetzung und den permanenten Erfahrungsaustausch rund um die Wertschöpfungskette "SmartHome". Die Mitglieder und Partner der Initiative repräsentieren die ganze Bandbreite der Gebäudeautomation: Elektro- und Informationstechnik, Elektronik, Medizintechnik, Industrie, Handel, Handwerk, Architektur, Forschung und Lehre.

Der beste Zeitpunkt
für Ihren Website-Relaunch?
Jetzt.



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

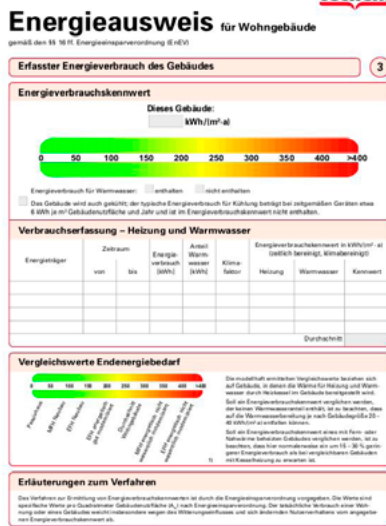
Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Energie / Brand-Schallschutz

Energieausweise gelten nur 10 Jahre – lieber jetzt erneuern – das neue Gebäudeenergiegesetz (ab 2018) wird teurer + sorgt für mehr Aufwand

Seit 2007 ist es für Hauseigentümer gesetzliche Pflicht und wichtige Voraussetzung bei Neuvermietung oder Verkauf - der Energieausweis. Schon in der Immobilienanzeige müssen seit 2014 Werte aus dem Dokument angegeben werden, bei der anschließenden Besichtigung müssen Eigentümer immer einen gültigen Energieausweis vorlegen und diesen spätestens bei Abschluss eines Miet- beziehungsweise Kaufvertrags in Kopie übergeben können.

techem



Ein neues Gesetzesvorhaben (Gebäudeenergiegesetz (GEG)) wird zukünftig die Auflagen für die Ausstellung des Dokuments voraussichtlich deutlich erhöhen. Denn der Entwurf sieht vor, dass eine Vor-Ort-Begehung der Immobilie oder alternativ eine Beurteilung anhand von detaillierten Gebädefotos zur Pflicht wird. Nach aktuellem Stand wird dieses Gesetzesvorhaben mit großer Wahrscheinlichkeit nach der Bundestagswahl wieder aufgegriffen. Dies würde zukünftig zu deutlich mehr Aufwand für Eigentümer und Energieausweisaussteller und in der Folge zu höheren Kosten für die Eigentümer führen. Daher lohnt es sich insbesondere bei verbrauchsorientierten Energieausweisen den Ausweis bereits jetzt neu ausstellen zu lassen, bevor das Gesetz greift – auch, wenn die Laufzeit des Ausweises noch nicht völlig beendet ist. Die neu ausgestellten Energieausweise haben eine Gültigkeit von zehn Jahren ab Ausstellungsdatum.

Für die meisten Hauseigentümer steht ohnehin die Erneuerung ihres Energieausweises an, da deren Gültigkeit nach zehn

Jahren abläuft und ein großer Teil der Ausweise nach Inkrafttreten der EnEV 2007 in den Jahren 2007 und 2008 erstellt wurde. Ein gültiger Energieausweis ist durch die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) bei Neuvermietung oder Verkauf zwingend vorgeschrieben. Ein Verstoß dagegen kann mit einem Bußgeld von bis zu 15.000 Euro geahndet werden.

Weitere Informationen unter www.techem.de/energieausweis.

Über Techem

Techem ist ein weltweit führender Anbieter für Energieabrechnungen und Energiemanagement in Immobilien. Das Unternehmen wurde 1952 gegründet, ist heute mit über 3.500 Mitarbeitern in mehr als 20 Ländern aktiv und hat 10,7 Millionen Wohnungen im Service. Weltweit ist Techem mit rund 170 Niederlassungen vertreten, allein in Deutschland flächendeckend an rund 80 Standorten.

Robert Woggon



Energie / Brand-Schallschutz

Der Osten ist ideal für Mieterstrom geeignet – Beispiel Dresden: 15 bis 20 Prozent Ersparnis für die Mieter

In den östlichen Bundesländern sind die Stromkosten deutlich höher als im Westen. Das liegt vor allem an den regional unterschiedlichen Netzentgelten, die vielerorts rund ein Drittel des Strompreises ausmachen. Zudem ist das verfügbare Einkommen je Einwohner in den östlichen Regionen im Schnitt um knapp 30 Prozent niedriger als im Süden Deutschlands. „Bei typischen Zwei- bis Drei-Personen-Haushalten in ostdeutschen Regionen betragen die Stromkosten gemessen an den Mietwohnkosten oftmals rund ein Fünftel“, unterstreicht Florian Henle, Geschäftsführer des Ökoenergieversorgers und Mieterstrom-Dienstleisters Polarstern. Da sei es dann finanziell sehr attraktiv, wenn ein Haushalt einen Teil seines Strombedarfs aus eigener, günstigerer Erzeugung decken kann.



Solaranlagen gehören zum Stromerzeugungsmix.
Foto: polarstern-energie

Mit Mieterstrom die Stromkosten senken

Das Ziel, mit Mieterstrom die Stromkosten der Mieter zu senken, spiele in allen Projekten eine wichtige Rolle. Aber gerade im sozialen Wohnungsbau und bei Gebäuden für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen sei es der ausschlaggebende Aspekt, berichtet Florian Henle. Wie stark genau die Stromkosten eines Haushalts durch Mieterstrom sinken, das hängt maßgeblich von der installierten Energietechnik, den vermiedenen Netzentgelten und dem Energieverbrauchsmuster der Mieter ab.

Das zeigt sich auch bei der Zusammenarbeit von Polarstern mit dem Projektentwickler TnT Neue Energien GmbH aus Dresden. In mehreren Wohnanlagen hat das Unternehmen im Zuge von Sanierungen neue, energieeffiziente Energieanlagen errichtet und Smart Meter eingebaut, um den Mietern günstigen Mieterstrom anzubieten. „Unsere ökologischen Investments sind nicht nur wirtschaftlich, sondern bieten darüber hinaus auch einen Mehrwert für unsere Mieter“, sagt Thomas Schulz von TnT Neue Energien.

Mieterstrom im Plattenbau

In vier Plattenbauten in Sachsen realisieren TnT Neue Energien und Polarstern derzeit Mieterstromprojekte. „Mieterstrom ist gleichermaßen für Mieter und Vermieter umso attraktiver, je weniger Strom aus dem Netz bezogen werden muss (= Autarkiegrad) und je weniger Strom ins öffentliche Netz eingespeist wird, weil er vor Ort nicht verbraucht wird (= Direktverbrauch)“, erklärt Florian Henle. Gesteigert werden können beide Werte durch die Installation eines Stromspeichers, wie es Polarstern inzwischen bei immer mehr Mieterstromprojekten umsetzt. Einfluss hat aber auch die installierte Anlagentechnik. Mieterstromprojekte mit Solaranlage und Blockheizkraftwerk (BHKW) erzeugen in der Regel mehr, kontinuierlicher und planbarer Strom als reine Solaranlagen-Projekte. Welche Anlagentechnik genau in die Gebäude eingebracht werden kann, das hängt stark vom Gebäude selbst ab sowie von der Nutzungs- beziehungsweise Haushaltsstruktur.

In einem Plattenbau mit 100 Wohnungen wird beispielsweise 76 Prozent des benötigten Stroms derzeit mit einem BHKW und einer PV-Anlage erzeugt. Das BHKW hat eine Leistung von 19,2 Kilowatt elektrischer Leistung und die PV-Anlage von 123,45 Kilowatt-Peak. Ein anderes Gebäude mit 70 Wohnungen hat eine PV-Anlage mit 56,16 Kilowatt-Peak und erreicht damit einen Autarkiegrad von 33 Prozent. Ein weiterer Plattenbau mit zwei Gebäuden und je 50 Wohnungen hat wiederum zwei PV-Anlagen mit jeweils 60 Kilowatt-Peak sowie ein BHKW mit 20 Kilowatt elektrischer Leistung. „Die Beispiele zeigen, dass Mieterstrom bei verschiedenen Gebäuden Sinn macht. Die Mieter erhalten im Mittel Stromkostensparnisse zwischen 15 und 20 Prozent verglichen zum Grundversorgertarif“, bilanziert Florian Henle.

<https://www.polarstern-energie.de>

Anna Zipse

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.

Energie / Brand-Schallschutz

GdW-Präsident Gedaschko: Durch Mieterstrom könnten endlich auch Mieter aktiv an der Energiewende teilhaben

„Mieterstromprojekte sind ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Energiewende und den bezahlbaren Klimaschutz im Wohngebäudebereich“, erklärte am 21. Juni Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich der Anhörung zum Mieterstromgesetz im Deutschen Bundestag. Damit könnten endlich auch Mieter aktiv an der Energiewende teilhaben. Zentrales Anliegen sei es nun, dass das Gesetz auch Projekte im Quartierszusammenhang ermöglicht und zudem noch in dieser Legislaturperiode verabschiedet wird.



Die Regelungen zum Mieterstrom sollten noch in dieser Legislaturperiode verabschiedet werden, fordert GdW-Chef Gedaschko. Foto: Gerd Warda

Mieterstrom im Quartier ermöglichen

Der GdW-Chef begrüßte ausdrücklich, dass die Regierungsfractionen sich nunmehr dafür einsetzen, dass die Regelungen zum Mieterstrom nicht nur für das Gebäude gelten, in dem der Mieterstrom erzeugt wird, sondern auch für Wohngebäude, die in unmittelbarer räumlicher Nähe dazu stehen. „Solche Quartierskonzepte würden es ermöglichen, auch Mieter an der Energiewende zu beteiligen, deren Wohngebäude beispielsweise aufgrund von Verschattungen oder der baulichen Situation nicht als Standort für die Erzeugung von Solarstrom in Frage kommen“, so Gedaschko. Er appellierte an die Politik, diesen Quartiersbezug nun auch im Gesetz zu fixieren – der derzeitige Kabinettsentwurf sieht das noch nicht vor.

Immer noch problematisch: steuerliche Nachteile für Mieterstrom-erzeugende Wohnungsunternehmen

Dennoch ist mit dem aktuellen Gesetzentwurf eine entscheidende Hürde für den Mieterstrom noch nicht beseitigt. Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik oder aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) lokal erzeugen wollen, werden weiterhin gravierend steuerlich benachteiligt. Sobald sie den erzeugten Strom ins allgemeine Netz einspeisen oder den Mietern zur Verfügung stellen, wird die eigentlich gewerbesteuerbefreite Vermietungstätigkeit des Unternehmens gewerbesteuerpflichtig. „Wohnungsunternehmen, die Strom erzeugen, zahlen für das damit verbundene Geschäft wie jeder andere auch die Gewerbesteuer. Aber warum sollte ihr Vermietungsgeschäft dadurch benachteiligt werden? Das macht keinen Sinn, ist ungerecht und muss daher dringend im Gewerbesteuergesetz korrigiert werden“, forderte der GdW-Chef. „Das ist im Übrigen vollkommen steuerneutral.“

Katharina Burkardt

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

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

Das Schönste in unserem Norden ist die Kultur!



www.schleswig-holstein.sh

Baukonstruktionen / Bauelemente

Pestel zur IW-Immo-Studie: „An der Realität vorbei“ Für Großstädte und ländliche Regionen gibt es keine „08/15-Wohnungsbau-Formel“

Bau- und Immobilienbranche widersprechen aktueller „Zuviel-Bau-These von Wohnungen“ auf dem Land: Die letzte Woche vorgestellte Immobilien-Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln ist in Fachkreisen auf Kritik und Unverständnis gestoßen. „Sie bestätigt zwar den enormen Nachholbedarf beim Wohnungsbau in Großstädten und Ballungsregionen, kommt in Sachen Wohnungsbau auf dem Land allerdings zu falschen Erkenntnissen. Dies hat in ersten Reaktionen aus der deutschen Bau- und Immobilienwirtschaft bereits zu Irritationen geführt“, so Dr. Ronald Rast. Als Koordinator der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“, in der sich 30 Organisationen und Verbände der Architekten und Planer, der Bau- und Immobilienwirtschaft zusammengeschlossen haben, hat Rast erste Stimmen der Branche auf die IW-Studie gesammelt. Er spricht von einem „irritierenden Studientenor“: „An den vom IW vorgelegten Zahlen gibt es Zweifel“. Die Studiendarstellung decke sich auch nicht mit Erkenntnissen anderer namhafter Institute.



Beispiel führte Rast den in der IW-Studie exemplarisch genannten niedersächsischen Landkreis Emsland an. Das IW kam zu dem Schluss, es seien in der Zeit von 2011 bis 2015 im Emsland rund 1.060 Wohnungen mehr gebaut worden, als auf der Basis der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und bestehender Leerstände nötig gewesen wäre (1.000 Wohnungen Bedarf, 2.058 Wohnungen gebaut). Dies sei so nicht nachvollziehbar, sagt jetzt das Pestel-Institut aus Hannover, das eine Schnellanalyse der bundesweit verbreiteten IW-Botschaft gemacht hat.

Das Emsland zeigt, so das Pestel-Institut, eine positive Entwicklung – sowohl bei der Einwohnerzahl als auch bei der Beschäftigung. In dem vom IW betrachteten Zeitraum von 2011 bis 2015 habe die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die im Kreis Emsland arbeiten, um 15.755 Menschen zugenommen – ein Plus von 14,4 Prozent auf knapp 125.000 Beschäftigte. „Vom Juni 2015 bis Juni 2016 erhöhte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Kreis Emsland dann noch einmal um weitere knapp 3.000 Personen – ein Plus von 2,4 Prozent. Das starke Beschäftigungswachstum lockt Menschen ins Emsland. Viele ziehen dorthin, wo der Arbeitsplatz ist – kurze Wege zum Job sind oft reizvoller als das Pendeln“, sagt Matthias Günther vom Pestel-Institut.

Es sei nicht gut, mit der Bezeichnung „ländlicher Raum“ zu suggerieren, es würde „quasi automatisch Einbahn-Pendlerströme geben: vom Land raus – rein in die Zentren“. Genau dieses „stereotype Muster“ lasse sich auf das Emsland – wie auch auf etliche andere ländliche Regionen – nicht übertragen: „Hier gibt es einen Einpendler-Überschuss – also mehr Menschen, die zur Arbeit ins Emsland fahren als umgekehrt. Und das schon seit 2007“, so Günther.

Koordination der
Aktion Impulse für den Woh-
nungsbau:

Dr. Ronald Rast
DGfM-Geschäftsführer
Kochstraße 6-7
10969 Berlin

Die Botschaft, die das IW mit seinem Beispiel-Kreis Emsland zu setzen versuche, sei „so nicht zu verallgemeinern“, so Ronald Rast. Und weiter: „Wer auf dem Land bauen will, hat seine Gründe dafür. Er will dort wohnen und schafft sich mit dem Bau eines Ein- oder Zweifamilienhaus auch eine attraktive Altersvorsorge. Und im Übrigen sind Neubauten in der Regel solide finanziert. Es wird also nicht ins Blaue hinein gebaut.“

So hätten sich in der Zeit von 2011 und 2015 über 7.850 Menschen zusätzlich für einen Erstwohnsitz im Emsland entschieden. Die Zahl der privaten Haushalte sei in dieser Zeit um knapp 8.100 gestiegen – ein Plus von 6,8 Prozent. Der Wohnungsbestand sei – dazu passend – um knapp 8.150 Wohneinheiten gewachsen – ein Plus von 6,4 Prozent. Und das in dem für die Region typischen Ein- und Zweifamilienhausbereich.

Das IW geht nach eigenen Angaben von einem Leerstand von 5 Prozent im Emsland aus. Würde dies zutreffen, dann hätte sich der Leerstand, so das Pestel-Institut, seit dem Zensus 2011 (2.292 Wohnungen) um sage und schreibe 4.559 Wohnungen auf 6.751 leerstehende Wohnungen im Kreis Emsland erhöht. „Das ist aber weit weg von der Wirklichkeit auf dem emsländischen Wohnungsmarkt“, sagt Pestel-Institutsleiter Günther. Beim Zensus 2011 habe es dort einen Leerstand von lediglich 1,75 Prozent gegeben – vergleichbar dem der Hansestadt Hamburg. Nach Berechnungen des Pestel-Instituts liegt der Leerstand im Kreis Emsland auch aktuell unter 2 Prozent.

Zweifel an den IW-Studienergebnissen habe sich bei der Analyse auch an anderen Stellen ergeben. So werde für Duisburg ein zusätzlicher Wohnraumbedarf ermittelt. Hier sind laut Studie in den vergangenen Jahren nur 49 Prozent der eigentlich benötigten Wohnungen gebaut worden. „Duisburg hatte im Jahr 2015 unbestritten einen erheblichen Zuwanderungsschub zu verzeichnen. Allerdings ermittelte der Zensus für den Standort 2011 auch einen enormen Leerstand von 13.942 Wohnungen – und damit eine Leerstandsquote von 5,4 Prozent“, erläutert Matthias Günther vom Pestel-Institut. Anstatt der Großstadt Duisburg eine kräftige Neubau-Empfehlung zu geben, wäre es eher angebracht, dort den Leerstand von rechnerisch rund 3,8 Prozent Ende 2015 weiter abzubauen und die zusätzlichen Haushalte mit sanierten und modernisierten Leerstandswohnungen zu versorgen“, rät Günther.

Die Wohnungsmärkte seien vielschichtig. „Hier gibt es kein 08/15-Muster. Dem Land einseitig Wohnungsbau in Großstädten zu verordnen und in ländlichen Regionen vom Wohnungsbau abzuraten, wird einer soliden Bedarfsempfehlung nicht gerecht“, so der Leiter des Pestel-Instituts, zu dessen Forschungsschwerpunkten Wohnungsmarkt-Untersuchungen gehören.

Dr. Ronald Rast



Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung.

DESWOS

Wir wollen lernen!

Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.

Baukonstruktionen / Bauelemente

Flachdach: Wartung- und Instandhaltung – So wird es gemanagt – Intelligent, virtuell und effizient

Reale und virtuelle Welt wachsen nun auch im Bereich des Facility Managements zusammen. Nach dem Leitgedanken „Instandhaltung 4.0“ sorgt ein umfangreiches Servicepaket von Solutiance für die digitale Erfassung und Bearbeitung großer Flachdachflächen und erleichtert so Wartungs- und Instandhaltungsaufgaben. Zudem sorgt das System für mehr Transparenz und bietet auch beim effizienten Management mehrerer Immobilien jederzeit einen Überblick über Zustand und notwendige Budgets zur Aufwertung.



Mittels 360-Grad-Kameratechnik werden auch großflächige Dächer effizient erfasst. Foto: Solutiance

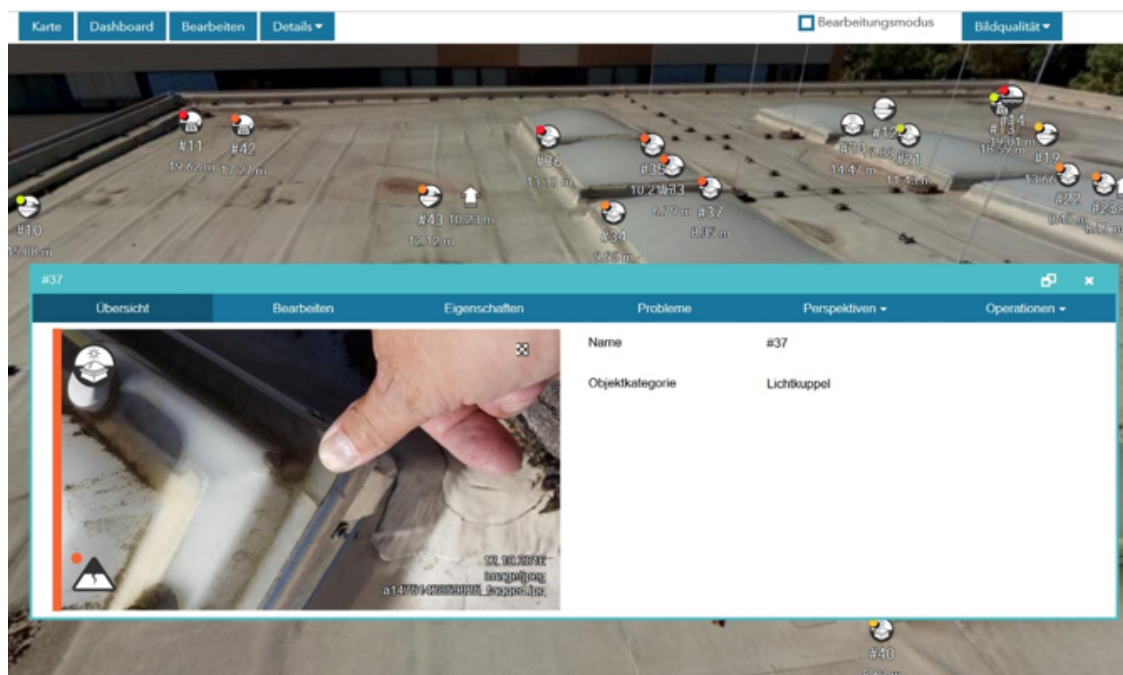
Die Instandhaltung von Immobilien ist für Facility Manager von Unternehmen und Kommunen meist eine aufwändige Aufgabe. Denn sie ist mit einem hohen Kosten- und Personaleinsatz verbunden. Wartungsintensive Bereiche sind zudem häufig an Orten, die nicht tagtäglich betreten werden. Auch Flachdächer zählen zu diesen möglichen Problemstellen. Sie müssen regelmäßig gewartet und kontrolliert werden, damit beispielsweise undichte Stellen langfristig nicht zu einem sehr kostenintensiven Schaden führen. Hohe Beanspruchungen durch Bewitterung oder den Betrieb von Photovoltaik- und Klimaanlageanlagen können ihre Spuren hinterlassen, sodass Reparaturmaßnahmen notwendig werden. Nur eine professionelle Instandhaltung sorgt dafür, dass Risiken vermieden und Werte langfristig erhalten werden.

Hierzu bietet Solutiance aus Großbeeren jetzt ein einzigartiges, zukunftsweisendes Servicepaket. Unter dem Claim „Maintenance Intelligence“ bieten die operativen Tochtergesellschaften technologiebasierte Lösungen für digitalisiertes Facility Management an. So versteht sich das Unternehmen als Lösungsanbieter (Solutiance = englisch solution) für die intelligente Instandhaltung (Solutiance = englisch maintenance). Die Geschichte des unter neuem Namen firmierenden Unternehmens geht auf das Jahr 1992 zurück und beginnt mit der Gründung der Progeo Monitoring GmbH, die 1997 zum

Über Solutiance:

Die Solutiance AG ist eine Technologieholding mit Sitz in Großbeeren bei Berlin. Unter dem Claim „Maintenance Intelligence“ bieten die operativen Tochtergesellschaften technologiebasierte Lösungen für digitalisiertes Facility Management an. Die Geschichte des Unternehmens beginnt 1992 mit der Gründung der PROGEO Monitoring GmbH, die 1997 zum Börsengang in die heutige Solutiance AG eingebracht wurde. Monitoringsysteme von PROGEO überwachen weltweit Bauwerksabdichtungen in den Bereichen Hoch- und Tiefbau sowie im Umweltschutz. Die Systeme smartex und geologger erkennen online in Echtzeit Beschädigungen und gewährleisten dadurch eine präzise Instandhaltung sowie einen zuverlässigen Feuchteschutz. Für ihre kontinuierliche Forschungs- und Entwicklungsarbeit erhielt PROGEO 2014 die begehrte Auszeichnung „Top-Innovator des Mittelstands“. www.solutiance.com.

Börsengang in die PROGEO Holding AG, die heutige Solutiance AG eingebracht wurde. Die Monitoringsysteme des Unternehmens überwachen weltweit Bauwerksabdichtungen in den Bereichen Hoch- und Tiefbau sowie im Umweltschutz und erkennen online in Echtzeit Beschädigungen. Seit fast 25 Jahren befasst sich das Team somit auch mit der Überwachung von Flachdächern. Das bewährte Angebot zur Leckageortung in Abdichtungssystemen ergänzt das Unternehmen jetzt um ein intelligentes System zur smarten Instandhaltung von Flachdächern – auch losgelöst von der eigenen Frühwarntechnologie.



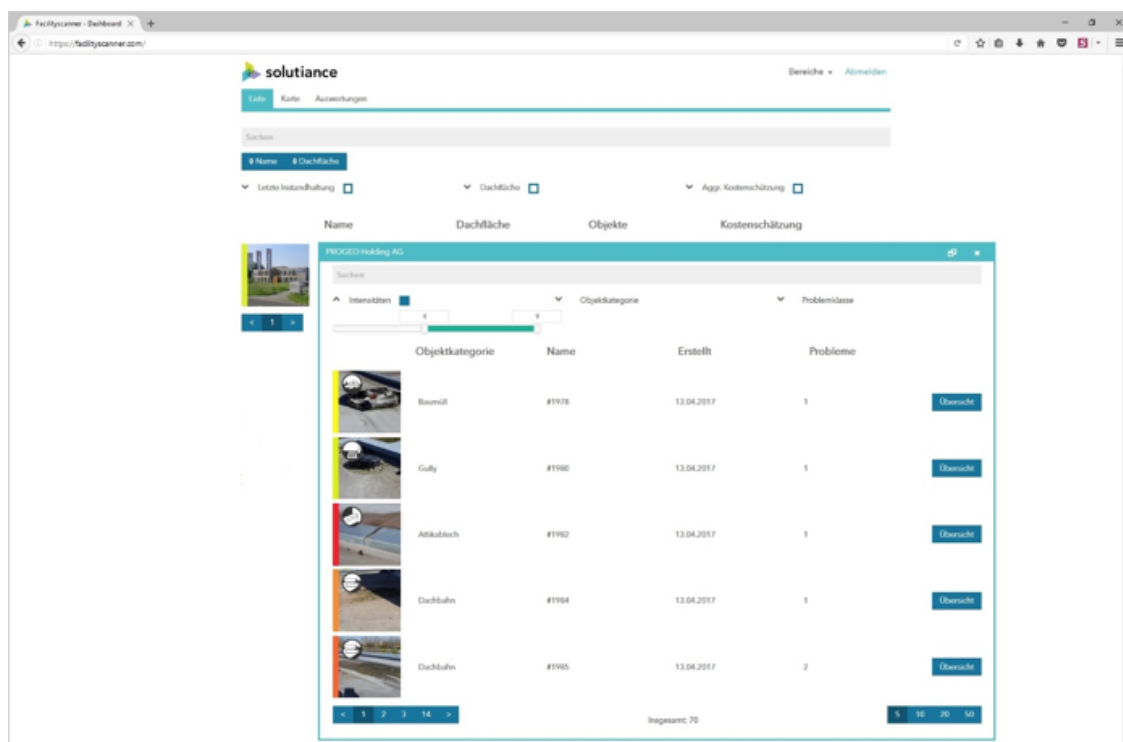
Hochauflösende Detailfotos erleichtern die Bestimmung von Ersatzteilen im Schadensfall.
Foto: Solutiance

Intelligente Instandhaltung

Um den Prozess der Wartung und Instandhaltung zu erleichtern, erfasst das Team Flachdächer und macht sie virtuell im „Facility Scanner“ betretbar. Mit 360 Grad-Panoramabildern und Detailfotos werden zunächst vor Ort alle Daten von Solutiance erfasst und in ein System überführt. Die Verortung erfolgt dabei über modernste GPS-Technologie. Darüber hinaus werden Baupläne, Berichte, Wartungsinformationen und Dachkataster in der Onlineplattform hinterlegt. Zudem liefert Solutiance eine Bewertung des Gesamtzustands sowie der relevanten Bauteile und stellt Kostenschätzungen und Leistungstexte zur Verfügung. Im digitalen Benutzermanagement sind dann alle relevanten Daten sofort auf einen Blick nutzbar und überall abrufbar. Die übersichtliche Benutzeroberfläche bietet einen umfassenden Überblick über den Gebäudebestand und bildet alle wichtigen Perspektiven für den Nutzer ab. So können auch minimale Schäden schnell erfasst und zielgerichtet beseitigt werden. Facility Manager erhalten so eine fundierte Entscheidungsgrundlage, da das Abwägen zwischen Muss- und Kann-Entscheidungen bei möglichen Sanierungsmaßnahmen und den entsprechenden Budgetfragen so wesentlich leichter fällt. So erleichtert die genaue und detaillierte Bestandsaufnahme das Budget an der richtigen Stelle einzusetzen – nämlich dort, wo der größte Handlungsbedarf besteht. „Ganz nach dem Motto Instandhaltung 4.0 verzahnen wir das Management von Flachdächern mit modernster Informations- und Kommunikationstechnik und machen so ein intelligentes, smartes Facility Management möglich, das sich durch effiziente und flexible Prozesse auszeichnet“, so Uwe Brodtmann, Vorstand der Solutiance AG.

Vereinfachte Abwicklung mit Handwerkern

Die exakte Datenbasis aus dem virtuellen Modell dient nicht nur zur sicheren Planung von Maßnahmen, sondern auch der flexiblen Weiterverarbeitung. Denn mit dem Datenbestand kann auch die Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern deutlich erleichtert werden: Bekommt beispielsweise der Dachdecker Zugriff auf die für ihn relevanten Daten und Einblick in das Gebäudemodell, kann er den Schaden bereits virtuell bewerten. Aufwändige Ortstermine entfallen; die Kalkulation ist schneller gemacht, das Angebot schneller geschrieben. Für Facility Manager zahlt sich dies doppelt aus – denn in der Regel führt der effiziente Arbeitsprozess zu mehr Angeboten und besseren Preisen. Nach getaner Arbeit kann auch die Abnahme bequem vom Laptop oder PC erfolgen. Der Prozess der Instandhaltung wird auf diese Weise für alle Beteiligten erleichtert. Langwierige Abstimmungsprozesse, unnötige Wege und Kosten gehören damit der Vergangenheit an.



Alle relevanten Daten zu einer Dachfläche sind schnell und übersichtlich verfügbar. Foto: Solutiance

Mehr Transparenz

Da sich mit der Plattform alle durchgeführten Arbeiten fortlaufend erfassen lassen, können Eigentümer leichter dokumentieren, wie sie ihrer Verpflichtung zur Verkehrs- und Betriebssicherheit nachkommen. Auch gegenüber Versicherungen kann dies im Schadensfall hilfreich sein. Die Plattform dient zudem der Transparenz – sie vermittelt einen schnellen Überblick über das eingesetzte Budget und die durchgeführten Arbeiten.

Der Werterhalt des Daches steht für alle Beteiligten im Mittelpunkt. „Mit einem relativ geringen Anfangsinvestment ermöglicht der Facility Scanner ein nachhaltiges und langfristig ausgerichtetes Wartungs- und Instandhaltungsmanagement, das zum Erhalt von Dächern und Gebäuden beiträgt“, erklärt Brodtmann. Zu den ersten Kunden zählen führende Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Handel, Immobilienfonds, Industrie und öffentliche Hand.

Solutiance AG
Uwe Brodtmann
Tel. +49 (33701) 22 120
eMail: uwe.brodtmann@solu-
tiance.com

Mareike Wand-Quassowski

Wir zeigen Sie von Ihren

besten
Seiten.

Image-Kommunikation, Mietermagazine,
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine

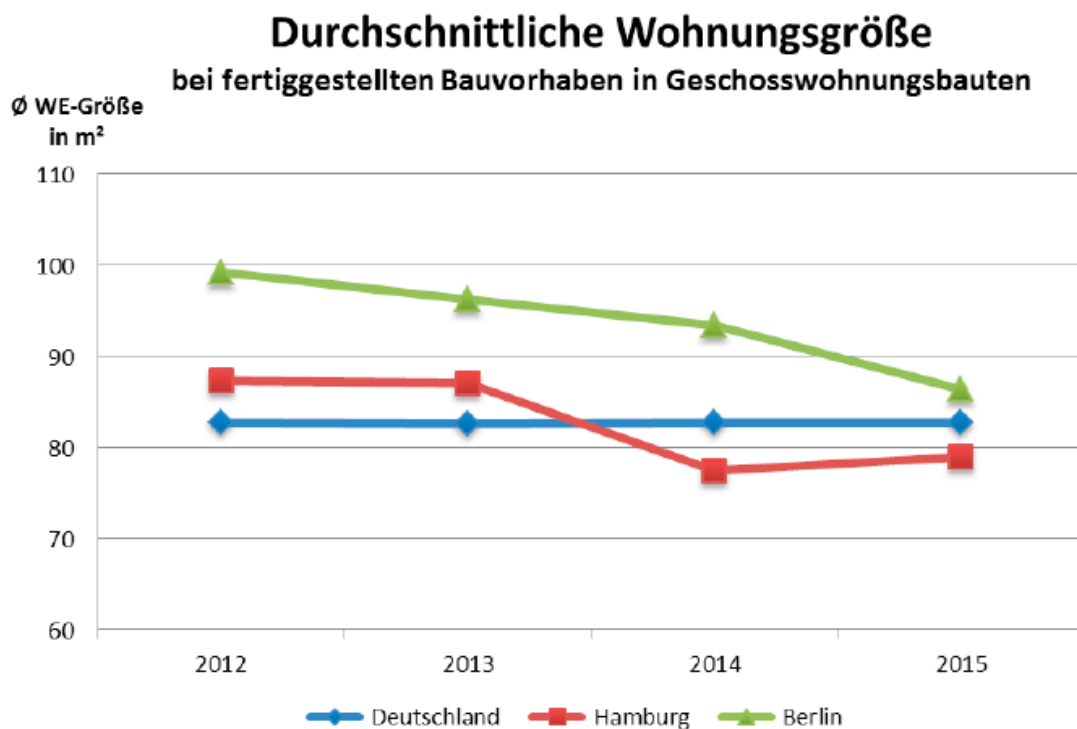
stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Baukonstruktionen / Bauelemente

In Hamburg und Berlin werden die Wohnungen kleiner

82,82 Quadratmeter umfasste 2015 eine Neubauwohnung in Deutschland im Durchschnitt. Das zeigen die Zahlen des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Doch während die durchschnittliche Wohnungsgröße im Neubau bundesweit seit Jahren stagniert, werden die Wohnungen in Hamburg und Berlin seit einiger Zeit wieder kleiner. Zu diesem Ergebnis kommt eine Auswertung des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte.



2012 hatte eine neu errichtete Wohnung in Deutschland durchschnittlich 82,7 Quadratmeter. Seitdem hat sich der Wert nur geringfügig verändert. In Hamburg hingegen ist die durchschnittliche Wohnungsgröße in Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren um mehr als 8 Quadratmeter gesunken: von 87,4 Quadratmetern im Jahr 2012 auf 79,0 im Jahr 2015.

Noch deutlicher ist der Unterschied in Berlin - wenngleich dort neue Wohnungen im Durchschnitt weiterhin größer sind als in Hamburg und im Bundesdurchschnitt: 2012 waren die Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin durchschnittlich 99,2 Quadratmeter groß. Bis 2015 sank dieser Wert kontinuierlich auf 86,4 Quadratmeter - ein Rückgang von fast 13 Quadratmetern pro Wohnung.

Für diese Entwicklung gibt es mehrere Gründe: Der Anteil der Eigentumswohnungen mit größeren Wohnflächen geht zurück, weil wieder mehr Mietwohnungen gebaut werden. Es wird aber auch insgesamt kleiner gebaut, denn die Wohnkosten in den Städten haben vielfach schon das Limit erreicht.

Durchschnittliche Wohnungsgröße bei fertiggestellten Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau in m²

	Deutschland	Hamburg	Berlin
2012	82,71	87,38	99,18
2013	82,58	87,04	96,25
2014	82,76	77,45	93,44
2015	82,82	78,98	86,35

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Trend wird weiter anhalten

Wird sich diese Entwicklung fortsetzen? „Ja“, sagt Matthias Klupp aus der Geschäftsleitung von Analyse & Konzepte. „Einerseits steigen die Immobilienpreise und die Mieten in den nachgefragten Städten seit Jahren an. Dennoch möchten die Kunden in den angesagten und zentrumsnahen Lagen wohnen. Hierfür sind sie bereit, auf Wohnfläche zu verzichten. Andererseits umfassen in den Städten schon jetzt bis zu 80 Prozent der Haushalte nur ein oder zwei Personen. Die Zahl dieser kleinen Haushalte wird in den kommenden Jahren weiter steigen. Deshalb bauen die Projektentwickler und Wohnungsunternehmen in nachgefragten Städten kleiner.“ Die Vorausberechnungen von Destatis zeigen, dass die Zahl der Menschen, die in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, von rund 45 Millionen im Jahr 2015 auf etwa 50 Millionen im Jahr 2035 anwachsen wird. Auf der anderen Seite wird die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern, die vor allem aus Familien mit Kindern bestehen, von 9,9 auf 8,8 Millionen zurückgehen. Nach Einschätzung von Analyse & Konzepte wird der Trend zu kleineren Wohnungen deshalb anhalten. „Berlin und Hamburg sind hier die Vorreiter, zukünftig werden kleinere Wohnungen überall stark an Bedeutung gewinnen“, prognostiziert Matthias Klupp.

Dr. Cathrin Christoph

Über Analyse & Konzepte:

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

Baukonstruktionen / Bauelemente

So sehen die Wohnquartiere von morgen aus – Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS beschreibt die vier wichtigsten Trends

Alle reden von der Transformation der Immobilienwirtschaft. Nur konkret wird es selten, wenn es um die Digitalisierung geht. Dabei liegen manche Entwicklungen auf der Hand. Professor Dr. Winfried Schwatlo, Vorstand der CD Deutsche Eigenheim AG, hat vier Trends für die Entwicklung von Wohnquartieren identifiziert – sie betreffen Handel, Verkehr, Arbeit und Freizeit.



Professor Dr. Winfried Schwatlo. Foto: CD Deutsche Eigenheim AG

Trend 1: Wer braucht morgen noch Parkplätze?

Projektentwickler kennen das: Ein neues Wohngebiet ist erschlossen, die geplante Bebauung wird den Nachbargemeinden und deren Bewohnern vorgestellt, und schon hagelt es Kritik. „Wie viele Stellplätze haben Sie eingeplant? – So wenig! Dann werden die ‚Neuen‘ alle bei uns parken!“ Dahinter steckt der traditionelle Ansatz, dass pro Wohneinheit mindestens ein Auto benötigt wird und dass jedes Haus im Grünen eine Doppelgarage hat – und belegt. Dabei wissen wir, wohin der Trend geht: Autos werden in Zukunft nicht nur autonom fahren, wir werden sie zudem immer seltener kaufen und sie lediglich zeitweise nutzen. Natürlich wird es weiterhin Autos im Eigentum geben, als Liebhaberfahrzeug und Oldtimer, aber eher so, wie es heutzutage noch Pferdekutschen gibt. Die Digitalisierung des Verkehrs und die Vernetzung des Verkehrsflusses werden radikale Auswirkungen auf unsere Städte haben. Autos werden seltener parken und bis auf Wartung und Austausch von Batterien (sofern das noch notwendig ist) beinahe ständig unterwegs

sein. Weniger parkende Automobile bedeuten auch immer weniger benötigte Parkplätze. Projektentwickler von Wohnquartieren können diesen Trend bereits aktuell berücksichtigen, etwa durch Kooperationen mit Car-Sharing-Unternehmen oder Ladestationen für Elektroautomobile und E-Bikes. So werden nicht nur die Flächen in Quartieren effizienter genutzt, sondern überdies die Quartiersbewohner an die Zukunft der Mobilität herangeführt.

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.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de



AVW Unternehmensgruppe
Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Trend 2: Abholboxen ersetzen den Kiez-Supermarkt

Supermarkt, Bäcker und Drogerie – so preisen noch viele Projektentwickler ihre Quartiere an. Zugegeben, das war richtig für die analoge Zeit, als man noch nicht online bestellen und einkaufen konnte. Mittlerweile befinden wir uns aber inmitten einer digitalen Einzelhandelstransformation. Immer mehr Dinge des täglichen Gebrauchs werden im Internet bestellt, zunehmend auch Nahrungsmittel – das belegen die Vorstöße der großen deutschen Einzelhändler in die Welt des E-Commerce. Die größte Herausforderung für die Liefersdienste ist dabei die Zustellung, die berühmte „letzte Meile“. Immer mehr Einzelhändler führen daher kühlbare Abholstationen ein. Die darin enthaltenen Boxen können effizient beliefert und die Waren zu jeder Zeit vom Kunden abgeholt werden. Ein solcher Test läuft beispielsweise derzeit im Hauptbahnhof Stuttgart von der Deutschen Bahn in Kooperation mit Edeka. Von diesem Trend können Quartiersentwicklungen profitieren. Statt eines einzelnen Supermarkts mit unpraktischen Öffnungszeiten sollten Projektentwickler von vornherein Kooperationen mit Einzelhändlern prüfen und zentrale, kühlbare Abholstationen im Quartier anbieten, beispielsweise im Gegenzug für Einkaufsgutscheine für die neuen Bewohner. Solchen Stationen sind im Übrigen keine Grenzen gesetzt: Neben Kühlboxen bieten sich Paketstationen der Post ebenso an wie Wäschereistationen und weitere individualisierte Transferstationen für die Belange des täglichen Bedarfs.

Trend 3 Lokale Coworking-Spaces

In Zukunft arbeiten alle im Homeoffice – das hört man immer wieder. Doch dieser Schein trügt. Wer ausschließlich daheim arbeitet, wird letztlich doch demotiviert und abgelenkt; die betriebsame Atmosphäre des Büros ist nach wie vor für uns Menschen von Vorteil. Weiter tägliches Pendeln und starre Anwesenheitspflichten im innerstädtischen Büro sind freilich nicht die einzige Antwort. Und hier kommt die Digitalisierung ins Spiel. Wenn man nämlich Wohnquartiere mit Coworking-Spaces ausstattet, die punktuell gebucht werden können, können die Bewohner eigenverantwortlich und in Absprache mit ihren Arbeitgebern entscheiden, von welchem Büro aus sie arbeiten wollen: heute in der Zentrale, morgen vom Campus-Büro aus. Denn Coworking-Spaces stellen die gleiche Infrastruktur zur Verfügung wie in einem normalen Büro, sind aber weitaus effizienter, da on demand buchbar und abrechenbar. Auch das ist ein klarer Vorteil zum starren und individualisierten Homeoffice, das aufwendig eingerichtet werden muss. So trägt das Arbeiten im Quartier nicht nur zur Zufriedenheit der Mitarbeiter bei, sondern erhöht dank kürzerer Wege die Lebensqualität. Apropos: Ich selbst habe mein Büro für drei Monate verlassen und mich in dieser Zeit testweise bei „Workrepublic“ eingemietet. Noch nie zuvor habe ich so motiviert arbeitende Start-ups und Coworker erlebt. Respekt.

Trend 4: Fokus auf Quartier-Amenities

Arbeit erledigt, Einkauf abgeholt – jetzt lockt die Freizeit. Natürlich werden viele Bewohner von Wohnquartieren auch in der Zukunft in die Stadt oder in Naherholungsgebiete fahren. Aber wer eine gemeinschaftliche und gesunde Community erschaffen möchte, sollte verstärkt auf Angebote vor Ort setzen. Gemeinsame Urban-Gardening-Flächen, Outdoor-Fitness-Geräte, ein zentraler Grillplatz in Sichtweite zum Kinderspielfeld – von solchen Annehmlichkeiten können Quartiere nur profitieren. Denn da wir dank der Digitalisierung in Zukunft weniger Stellplätze und weniger Flächen für analoges Gewerbe benötigen werden, bleibt mehr Raum für die gemeinsame Freizeit im Quartier.

Prof. Dr. Winfried Schwatlo

Baukonstruktionen / Bauelemente

HWWI + Postbank Wohnatlas 2017 – In 45 Kreisen und Städten sind die Bedingungen günstig für Eigenheimer und Vermieter

In vielen begehrten Lagen ziehen die Preise für Wohneigentum kräftig an. Wo lassen sich aktuell aber noch Immobilienschätze aufspüren? Nach Berechnungen des Hamburgischen WeltWirtschafts-Instituts (HWWI) für den Postbank Wohnatlas 2017 sind immerhin in 45 der 402 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte die Bedingungen für den Erwerb von Immobilien besonders günstig. Dort gibt es Wohnimmobilien sowohl für Selbstnutzer als auch für Vermieter noch zu vergleichsweise moderaten Preisen und mit Aussicht auf Wertsteigerungen in der Zukunft.

Der Wohnatlas 2017 zeigt: Fündig werden Kaufinteressierte bevorzugt außerhalb der Großstädte - meist aber noch im Umkreis der Metropolen. Georg Hoogendijk, Geschäftsführer der Postbank Immobilien GmbH nennt Beispiele für zwei besonders begehrte Regionen: „Nach unserer aktuellen Studie findet man in den Landkreisen rings um Hamburg - mit Ausnahme von Pinneberg - vielversprechende und noch bezahlbare Immobilien. Dazu zählen Harburg, Stade, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg und Lüneburg. Nahe der Hauptstadt Berlin gibt es in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark und Oberhavel vergleichsweise günstige Immobilien mit Potenzial.

Investitionschancen außerhalb der Großstädte

Attraktive Bedingungen finden sich auch nahe Frankfurt am Main im Main-Taunus-Kreis und etwas weiter Richtung Darmstadt oder Mainz in den Landkreisen Darmstadt-Dieburg und Mainz-Bingen. Im Dreiländereck Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen sehen die Experten gute Investitionschancen in gleich mehreren Kreisen, darunter die Kreise Alzey-Worms, Bergstraße, Rhein-Neckar-Kreis, Karlsruhe, Rastatt, Germersheim, Südliche Weinstraße und Rhein-Pfalz-Kreis. Kreisfreie Städte mit besonders großem Potenzial sind Bonn, Landau in der Pfalz, Mainz, Speyer und Heilbronn.

In die Berechnung wurden zwei wesentliche Faktoren einbezogen: Wie ist die künftige Preisentwicklung bis 2030* und wie hoch sind die Preise aktuell? Als Messlatte für die Kaufpreise wurden die Mietpreise vor Ort angelegt: Der sogenannte Vervielfältiger drückt den durchschnittlichen Kaufpreis für eine 100-Quadratmeter-Wohnung in örtlichen Jahresnettokaltmieten aus. Die Spanne reichte 2016 von zehn Jahresnettokaltmieten im thüringischen Kyffhäuserkreis bis zu knapp 61 im Landkreis Nordfriesland, zu dem Sylt gehört. Die Ertragschancen eines Wohninvestments sind tendenziell umso höher, je geringer der gegenwärtige Vervielfältiger und je höher die prognostizierte Preissteigerung ist. Besonders gute Investitionschancen bescheinigen die Experten Kreisen und Städten mit einem erwarteten Preis-Plus von real mindestens 0,5 Prozent pro Jahr bis 2030 und umgerechnet weniger als 22,5 Jahresnettokaltmieten für den Wohnungskauf.

Postbank Studie:

„Wohnatlas 2017 – Wo die Deutschen noch Immobilienschätze finden“

Postbank
Eine Bank fürs Leben.

Die besten Investitionschancen

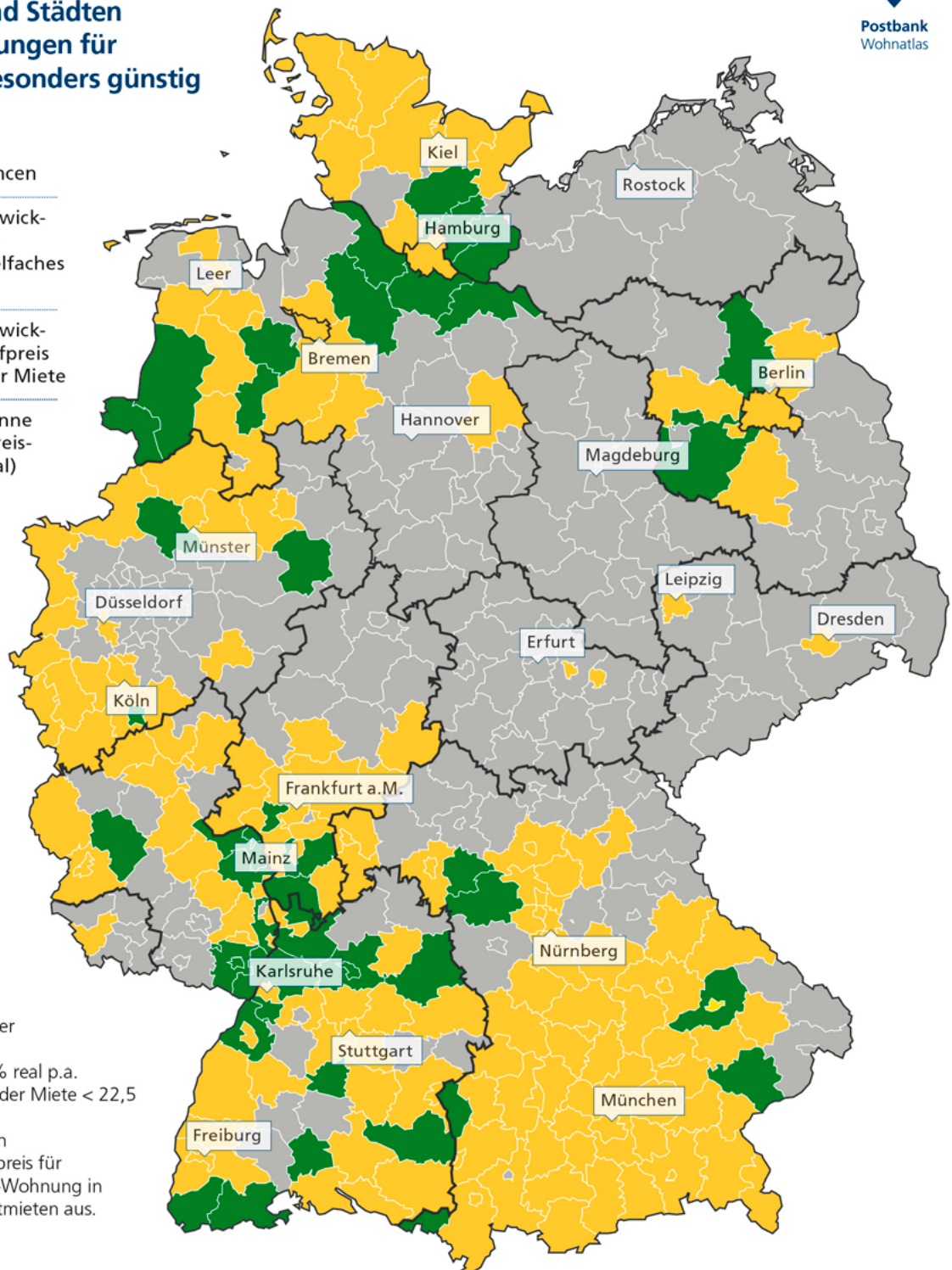


Postbank
Wohnatlas

**In 45 Kreisen und Städten
sind die Bedingungen für
Investitionen besonders günstig**

Index Investitionschancen

- Positive Preisentwicklung, moderater Kaufpreis als Vielfaches der Miete
- Positive Preisentwicklung, hoher Kaufpreis als Vielfaches der Miete
- Keine Wertgewinne oder negative Preisentwicklung (real)



Investitionschancen höher
in Kreisen (grün) mit:
Preisentwicklung > 0,5% real p.a.
Kaufpreis als Vielfaches der Miete < 22,5

Vervielfältiger drückt den
durchschnittlichen Kaufpreis für
eine 100-Quadratmeter-Wohnung in
örtlichen Jahresnettokalmtieten aus.

Wo die Kaufpreise die Mieten abhängen

In den deutschen Großstädten deuten Bevölkerungs- und Einkommensprognosen zwar weiterhin auf eine steigende Nachfrage bis 2030 hin - allerdings sind die Immobilienpreise bereits vergleichsweise hoch und oft den Mieten enteilt. In München, Hamburg und Berlin liegen die Kaufpreise bei rund 30 Jahresnettokaltmieten. „Es besteht das Risiko, dass erwartete Wertgewinne bereits spekulativ in die aktuellen Wohnungspreise eingeflossen sind“, sagt Georg Hoogendijk. „Allerdings muss das nicht zwangsläufig auf jedes Objekt zutreffen. Wer an Wohneigentum in den urbanen Zentren interessiert ist, sollte aber das Preis-Leistungs-Verhältnis besonders sorgfältig prüfen. Bausubstanz, Ausstattung und Lage können auch hohe Preise rechtfertigen. Hier sollten sich Kaufinteressenten unbedingt kompetente Beratung holen.“

Im Freistaat Bayern, der sich fast flächendeckend durch positive Kaufpreisprognosen auszeichnet, glänzen nur fünf Landkreise auch mit zugleich moderaten Immobilienpreisen. Zu den Regionen mit besonders guten Investitionschancen zählen die benachbarten Landkreise Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim und Kitzingen westlich von Nürnberg sowie Neu-Ulm, Rottal-Inn und Straubing-Bogen.

Individuelle Faktoren mit einbeziehen

Eine Kaufentscheidung sollte aber nicht allein vom Verhältnis zwischen Miet- und Kaufpreisen abhängig gemacht werden. „Eine Immobilie kann auch aus anderen Gründen ein sinnvolles Investment sein - zum Beispiel zur Alterssicherung“, erklärt Georg Hoogendijk. „Ebenso gilt es, die Lage und die eigenen Lebensumstände zu berücksichtigen. Sprechen viele persönliche Faktoren für einen Kauf, kann die Investition in Wohneigentum auch in Großstädten und anderen Regionen sinnvoll sein, in denen die Immobilienpreise im Vergleich zu den Mieten eher hoch sind.“

Ralf Palm

Postbank Studie Wohnatlas 2017

Die Postbank Studie Wohnatlas 2017 wurde unter der Leitung von Prof. Dr. Alkis Henri Otto, Forschungsbereichsleiter Hamburg, Städte und Regionen, vom Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) durchgeführt. Analysiert wurden 402 Landkreise und kreisfreie Städte (darunter noch der Landkreis Osterode am Harz, der am 1. November 2016 Teil des Landkreises Göttingen wurde). Im Fokus der vorliegenden Analyse stehen die regionalen Ertragschancen eine Immobilieninvestments.

* Prognose Reales Preiswachstum pro Jahr in Prozent bis 2030 nach dem HWWI-Wohnungsmarktmmodell: Anhand verschiedener Regionaldaten zur Bevölkerungs- und Altersstruktur, Haushaltsgröße, Einkommensentwicklung und Wohnausgaben wurde die Nachfrageentwicklung berechnet. Die Entwicklung des Angebots bleibt davon nicht unberührt. In das HWWI-Wohnungsmarktmmodell flossen sowohl die Entwicklung der Nachfrage wie auch des Angebots ein. Mit diesem Prognose-Instrument lässt sich nachzeichnen, wie sich beide Faktoren wechselseitig beeinflussen. Am Ende steht die Kaufpreisprognose für den Zeitraum 2016-2030.

Baukonstruktionen / Bauelemente

Drohnen zur Gebäudedokumentation! Betriebs- und Halterhaftpflicht? Julia Bestmann erklärt Versicherungslösungen für den Einsatz

Luftaufnahmen herzustellen ist heute keine große technische Herausforderung mehr. Niemand muss ein Flugzeug oder einen Helikopter buchen, um professionelle Luftaufnahmen zu erhalten. Mit Hilfe von Filmdrohnen können hohe Bauwerke, schwer zugängliche Gebäudeteile und Fassaden "abgeflogen" werden, um das erstellte Bildmaterial anschließend von Fachleuten bewerten zu lassen. Das erspart wochenlange Gerüstarbeiten oder den teuren Einsatz von Hubsteigern mit Fachpersonal. Filmdrohnen eignen sich auch zur Dokumentation von Baufortschritten; die Aufnahmen können sowohl für Kontrollzwecke als auch für Werbemaßnahmen verwendet werden. Aber darf man das einfach so?



Versicherungsexpertin Julia Bestmann. Foto: AVW

Bei Drohnen handelt es sich um unbemannte Luftfahrtsysteme. Die Nutzung von Fluggeräten ist im Luftverkehrsgesetz und in der Luftverkehrsordnung geregelt. Demnach bedarf es bei Modellen über fünf Kilogramm sowie bei kommerziellen Einsätzen einer Aufstiegsgenehmigung durch die jeweils zuständigen Landesbehörden.

www.avw-gruppe.de

Da sich die Kosten und die Genehmigungsverfahren in den einzelnen Bundesländern unterscheiden, empfiehlt es sich, vorher entsprechende Informationen der regionalen Behörden einzuholen. In Nordrhein-Westfalen beispielsweise liegen die Kosten einer zweijährigen Erlaubnis bei 250 Euro, die Einzelerlaubnis kostet 80 Euro. Und neben bestimmten Flugverbotszonen und Einschränkungen in der Flughöhe und -weite werden auch rechtliche Vorgaben bei der Nutzung und insbesondere Veröffentlichung des Bildmaterials zu beachten sein.

Was passiert, wenn eine Filmdrohne abstürzt und Schäden verursacht?

Der Führer der Drohne haftet grundsätzlich für alle Schäden, die bei einem Flug verursacht werden, und das kann schnell teuer werden. Man stelle sich etwa vor, dass bei einem Absturz eine Person verletzt oder ein Unfall verursacht wird.

Besteht Versicherungsschutz über die Betriebs- oder Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht?

Seit 2005 muss in Deutschland jede Drohne versichert sein. Der Nachweis von Versicherungsschutz ist auch Voraussetzung für die Erteilung von Aufstiegsgenehmigungen. Erfolgt der Drohneneinsatz über eine beauftragte Firma, liegt dort das Betriebsrisiko. Sie als Auftraggeber sind in diesem Falle als Bauherr/ Verkehrssicherungspflichtiger in der Verantwortung und in dieser Eigenschaft über Ihre Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung geschützt.

Anders liegt es, wenn Ihr Unternehmen selbst den Einsatz der Filmdrohne und damit auch das Betriebsrisiko übernimmt. In den gewerblichen Haftpflichtversicherungen ist der Einsatz von Fluggeräten pauschal ausgeschlossen, weil es für den Luftverkehr spezielle Versicherungslösungen gibt. Es ist aber möglich, den Drohneneinsatz per Wiedereinschluss in Ihre bestehende Versicherung aufzunehmen. Alternativ ist der Abschluss einer separaten Drohnenhalter-Haftpflichtversicherung zu erwägen. Hier wird üblicherweise Versicherungsschutz für Luftfahrzeuge mit einem Abfluggewicht bis 25 kg Gesamtmasse zu Deckungstrecken ab 1 Mio. Euro angeboten.

Drohnen mit einem Gewicht über fünf Kilogramm, deren Nutzung einer Erlaubnis der Landesluftfahrtbehörde bedarf, kosten oft mehrere tausend Euro; hier ist der zusätzliche Abschluss einer privaten oder gewerblichen Vollkasko-Versicherung in Erwägung zu ziehen. In diesem Fall übernimmt die Versicherung alle Schäden an der Drohne, selbst wenn der Nachbar das Fluggerät mutwillig zerstört.

Sie erwägen den Einsatz von Filmdrohnen und sind an einer für Sie adäquaten Versicherungslösung interessiert? Wenden Sie sich gern an einen Experten der AVW Unternehmensgruppe. Wir beraten Sie gern persönlich.

Ass. jur., Fachbereich HUK /
Financial Lines, AVW Unternehmensgruppe

Julia Bestmann,

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



wowi golf tour
2017

STATIONEN DER TOUR 2017:

- 12.05.2017 TURNIER NORDDEUTSCHLAND
- 16.06.2017 TURNIER BERLIN | BRANDENBURG
- 30.06.2017 TURNIER BADEN-WÜRTTEMBERG
- 14.07.2017 TURNIER NORDRHEIN-WESTFALEN
- 18.08.2017 TURNIER HESSEN | RHEINLAND-PFALZ
- 15.09.2017 TURNIER BAYERN
- 14.10.2017 TURNIER SACHSEN-THÜRINGEN / SIEGERTURNIER

ANMELDUNG &
WEITERE INFORMATIONEN UNTER:
WWW.WOWIGOLFTOUR.INFO

VERANSTALTER: PRESSECOMPANY GMBH

PREMIUM-SPONSOREN:

ista

Dr. Adams Consulting

JUNKERS
BOSCH

KERMI

innogy

Roto
Das Dachfenster.

GRUNDFOS

Baukonstruktionen / Bauelemente

Barrierefrei im Bad ohne Bohrlöcher – Haken, WC-Rollenhalter, Kosmetikspiegel, Duschablagen oder -stangen

In einer Gesellschaft, in der Senioren mehr und mehr in der Überzahl sind, wird auch seniorengerechter Wohnungsbau immer bedeutender. Früher oder später geht das Älterwerden eben unweigerlich mit Einschränkungen der Beweglichkeit einher und gefährdet die Selbstständigkeit. Ziel aller Wohnungsneubauten oder -sanierungen muss es daher sein, möglichst viele physischen Stolperfallen und Hindernisse – „Barrieren“ also - abzubauen bzw. zu vermeiden, die dem älteren Menschen das Leben erschweren und ihm so zu ermöglichen, so lange wie möglich in seiner gewohnten Umgebung und seiner vertrauten Wohnung zu bleiben. Ein Ziel, dessen Umsetzung für Wohnungsbaugesellschaften nicht immer einfach und v.a. oft teuer zu erreichen ist.



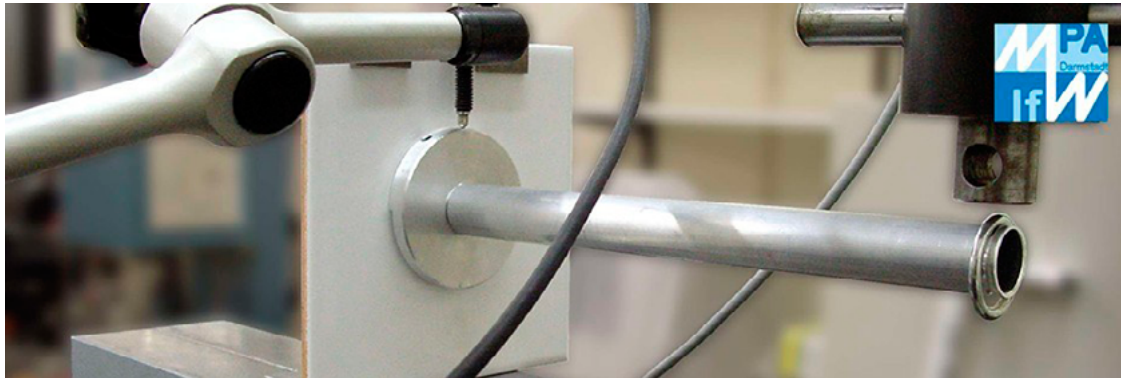
Gleich, ob fest definierte „Barrierefreiheit“ im Sinne der DIN 18040 angestrebt wird oder nur ein individuelles „schwellenarmes“ oder „seniorenfreundliches“ Wohnungsangebot: Wichtiger Bestandteil jedes Konzepts für potenziell mobilitätseingeschränkte Menschen ist in jedem Fall die Möglichkeit des Einbaus sicherheitsrelevanter Hilfsmittel – allen voran Haltegriffe aller Art - insbesondere im Bad. Problem dabei: Die profilaktische oder generelle Montage solcher Hilfsmittel stört oft das ästhetische Empfinden des Noch-nicht-Gebrechlichen. Aber auch der Rückbau ist schwierig: Eine Vielzahl gesetzter Dübel für Stützklappgriffe & Co verschandelt nicht nur wertvolle Oberflächen und ist teuer zu beseitigen, wenn überhaupt möglich, sondern hat unter Umständen auch Schäden in tiefer liegenden Schichten angerichtet.

Die bohrlochlose Lösung für barrierefreie Bäder lautet „nie wieder bohren.“

Mit der patentierten Klebetechnik kann Badausstattung ganz ohne Werkzeug, einfach und schadlos montiert werden – genau dort, wo sie gebraucht wird, und völlig unabhängig von Leitungs- oder Fugenverläufen oder Vorwandinstallationen, sogar hoch belastete, barrierefrei Hilfsmittel wie Stützgriffe rund um Dusche, Wanne und WC.

Die international patentierte Befestigungstechnik vom Objektausstatter für Kliniken, Pflegeeinrichtungen, Hotels und zunehmend Wohnungsbaugesellschaften stellt eine starke, schnelle, saubere und vor allem reversible Befestigungsalternative zum konventionellen Bohren und Dübeln dar. Sie schont hochwertige

und tragfähige raue wie glatte Untergründe und sorgt dafür, dass Fliesen, Naturstein oder großflächige Wandverkleidungen des Badezimmers intakt bleiben. Auf das nie wieder bohren.-System ausgelegte Hilfsmittel können problemlos erst dann montiert werden, wenn sie tatsächlich benötigt werden, und ebenso problem- und spurlos wieder entfernt werden, z.B. bei einem Mieterwechsel. Dasselbe gilt natürlich auch für die große Palette klassischer Bad- und Duschausstattung des Anbieters wie z.B. Haken, WC-Rollenhalter, Kosmetikspiegel, Duschablagen oder -stangen.



Vorteile auf einen Blick:

- einfache, staub- und lärmfreie Montage ganz ohne Bohrlöcher, Schmutz und Lärm; keine besonderen Kenntnisse oder Fähigkeiten erforderlich
- unversehrte Wandbeläge – damit entfällt das Risiko von Leitungsschäden, Hygieneschwachstellen und optischen Mängeln
- volle Flexibilität in der Platzierung von Accessoires nach individuellen Bedürfnissen
- Komfort, Sicherheit und Hygiene in Bädern, Patienten- und Bewohnerzimmern und Behandlungsräumen

Flaggschiff des nie wieder bohren.-Produktangebots für seniorengerechte Wohnungen ist zweifellos das modulare Care Power-Griffsystem. Es besteht aus Griffrohren und wandmontierten Trägern, die entweder einen einfachen Haltegriff bilden oder sich unter Verwendung mehrerer Rohre und Träger individuell auf die Bedürfnisse der Benutzer anpassen und zu einem Haltegriff-System zusammenstellen lassen, z.B. einem langen Handlauf, einfachen oder Doppel-Winkelgriffen oder Duschkombinationen. Dieses Haltegriff-System kann jederzeit problemlos an veränderte Voraussetzungen angepasst werden. Außerdem verfügbar sind sogar Klappstützgriffe mit dem nie wieder bohren.-System.

Alle Griffe haben gemein, dass die Griffrohre aus stranggepresstem Aluminium sind, die Träger dagegen aus glasfaserverstärktem Polyamid. Sie erfüllen somit höchste Ansprüche an Belastung und lassen sich sehr gut reinigen. Das System erfüllt die Anforderungen nach „STM Designation F 446 – 85 paragraph 7“, bescheinigt von der Materialprüfungsanstalt der TU Darmstadt.

Christiane Nadol

www.niewiederbohren.com

Baukonstruktionen / Bauelemente

Freiburger Stadtbau: Bis 2022 über 2.000 Wohnungen – über 500 Mio.-Euro werden investiert – Miete heute mit 6,24 Euro/m² ca. 25 % unter Mietspiegel

Der Freiburger Stadtbau Verbund hat die Jahresbilanz für die Gesellschaften Freiburger Stadtbau (FSB), Freiburger Stadtimmobilien (FSI), Freiburger Kommunalbauten (FKB) und Regio Bäder (RBG) veröffentlicht. Für das abgelaufene Geschäftsjahr verzeichnete der Freiburger Stadtbau Verbund solide Ergebnisse. Die Durchschnittsmiete aller FSB-Wohnungen liegt auch im Jahr 2016 deutlich unter der Freiburger Mietspiegelmiete. Um auch in Zukunft preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können, wird die FSB in den nächsten Jahren über 2.000 neue Mietwohnungen errichten.



Metzgergrün 500 neue Wohnungen. Quelle: Dietrich Untertrifaller Architekten

Freiburger Stadtbau Verbund

Der FSB-Verbund entwickelt sich immer mehr zu einem modernen und innovativen Dienstleister für die Freiburger Bürgerinnen und Bürger. Die Bilanzsumme des Verbundes beträgt zum Stichtag 31.12.2016 insgesamt 536,5 Mio. Euro, im vergangenen Geschäftsjahr hat das Unternehmen einen Jahresüberschuss von 7,5 Mio. Euro erwirtschaftet. Der Verbund beschäftigt in den drei Unternehmensbereichen 302 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.



Freiburger Stadtbau GmbH (FSB)

Kernaufgaben der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft sind das Angebot, der Erhalt und die Weiterentwicklung von preisgünstigem Wohnraum für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen. Um diesen Auftrag langfristig erfolgreich auszuführen, hatte die FSB vor Jahren den Weg der Neuausrichtung der Gesellschaft eingeschlagen, dessen konsequente Einhaltung zu einer Bilanzsumme von 421,4 Mio. Euro (Vorjahr 410,5 Mio. Euro) im Jahr 2016 geführt hat.

Die FSB hat das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss von 6,8 Mio. Euro abgeschlossen. Dieser Gewinn wird für die fortlaufende Modernisierung der Bestände und den Neubau von Mietwohnungen eingesetzt. Neuer Wohnraum in allen Segmenten trägt zur Entspannung des Wohnungsmarktes und damit zu einem stabilen Mietpreisniveau bei. Deshalb, und zur Refinanzierung des defizitären geförderten Wohnungsbaus, engagiert sich die FSB auch im Bau von Wohneigentum. So wird das Unternehmen in den kommenden Jahren rund 950 neue Eigentumswohnungen errichten.

Auch die Modernisierungen ihrer Wohngebäude verfolgt die FSB im Sinne einer langfristigen Bestandsentwicklung aktiv. Das Wohnungsangebot der FSB wird dennoch auch zukünftig breit aufgestellt sein, von der Einfachstwohnung bis zur modernisierten Wohnung im Freiburger Effizienzhausstandard. Für die Freiburger Stadtbau spielt die energetische Sanierung eine zentrale Rolle. Insgesamt 46,4 Mio. Euro wird die FSB in den Jahren 2017 bis 2023 in die Sanierung und Modernisierung von über 440 Mietwohnungen investieren. Im Jahr 2016 hat das Unternehmen die Sanierung ihrer Wohngebäude in der Sulzburger Straße mit insgesamt 120 Wohneinheiten fertiggestellt.

Darüber hinaus hat die FSB mit dem Bau von 40 geförderten Mietwohnungen auf dem Güterbahnhof-Areal begonnen, die im Juni 2017 fertiggestellt werden. Bis zum Jahr 2022 ff. wird das Unternehmen über 2.000 neue Wohnungen errichten und wird hierfür Investitionen in Höhe von rund 507 Mio. Euro tätigen.

Durchschnittsmiete deutlich unter dem Freiburger Mietspiegel

Die Durchschnittsmiete aller FSB-Wohnungen des Jahres 2016 liegt mit 6,24 Euro/m² ca. 25 Prozent unter der Mietspiegelmiete von 8,25/m² (Freiburger Mietspiegel 2017). Bei der Neuvermietung von freifinanzierten Wohnungen könnte die FSB die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent Aufschlag verlangen. Entgegen des öffentlichen Vorwurfs, Mietpreistreiber zu sein, verzichtet die FSB auf diese Miethöhe und vermietet grundsätzlich nur zur Mietspiegelmiete. Mit diesem Vorgehen sorgt die FSB zu Gunsten der Mieter für eine Entspannung der Mietpreise auf dem Freiburger Wohnungsmarkt.

Barrierearmes Bauen & Wohnen

Die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen spielt für die FSB hinsichtlich der Bautätigkeit eine zentrale Rolle. Bei Neubau und Sanierung werden grundsätzlich Anforderungen mobilitätseingeschränkter Menschen berücksichtigt. Hierzu arbeitet die kommunale Wohnungsgesellschaft eng mit dem Beirat für Menschen mit Behinderung e.V. zusammen. Ziel ist es, Wohnungen für eine möglichst breite Nutzergruppe mit unterschiedlichen Einschränkungen zu schaffen und gleichzeitig eine bezahlbare Miete für die Bewohnerinnen und Bewohner zu erhalten. Aktuell sind 24% der FSB-Wohnungen (insgesamt 1.996 Wohnungen) mindestens barrierefrei erreichbar.

Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG (FSI)

Im Jahr 2013 hat die Freiburger Stadtbau 935 vormals der Stadt Freiburg gehörende Wohnungen in die eigens hierfür gegründete Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG (FSI) übernommen. Hintergrund der Übertragung ist die Schaffung von Synergien und mehr Wirtschaftlichkeit durch die langjährige Erfahrung der FSB als kommunale Wohnungsgesellschaft. Für die Wohnungen der FSI wurden im Geschäftsjahr 2016 keine Mietanpassungen durchgeführt. Die FSI hat für das Berichtsjahr einen Überschuss von 1,3 Mio. Euro zu verzeichnen. Die Bilanzsumme der Gesellschaft beträgt 60,3 Mio. Euro zum Stichtag 31. Dezember 2016.

Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB)

Die FKB ist Teil des FSB-Verbundes und betreibt Parkgaragen und das KEIDEL Mineral-Thermalbad. Zum 31. Dezember 2016 betrug die Bilanzsumme der Gesellschaft 54 Mio. Euro. Zum Bilanzstichtag bewirtschaftete und betreute die FKB 3.328 Parkplätze in 17 Parkgaragen.

☆☆☆☆☆
wowigolftour
2017

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

STATIONEN DER TOUR 2017:

- 12.05.2017 TURNIER NORDDEUTSCHLAND
- 16.06.2017 TURNIER BERLIN | BRANDENBURG
- 30.06.2017 TURNIER BADEN-WÜRTTEMBERG
- 14.07.2017 TURNIER NORDRHEIN-WESTFALEN
- 18.08.2017 TURNIER HESSEN | RHEINLAND-PFALZ
- 15.09.2017 TURNIER BAYERN
- 14.10.2017 TURNIER SACHSEN-THÜRINGEN | SIEGERTURNIER

ANMELDUNG &
WEITERE INFORMATIONEN UNTER:
WWW.WOWIGOLFTOUR.INFO

VERANSTALTER: PRESSECOMPANY GMBH

PREMIUM-SPONSOREN:

ista

Dr. Adams Consulting

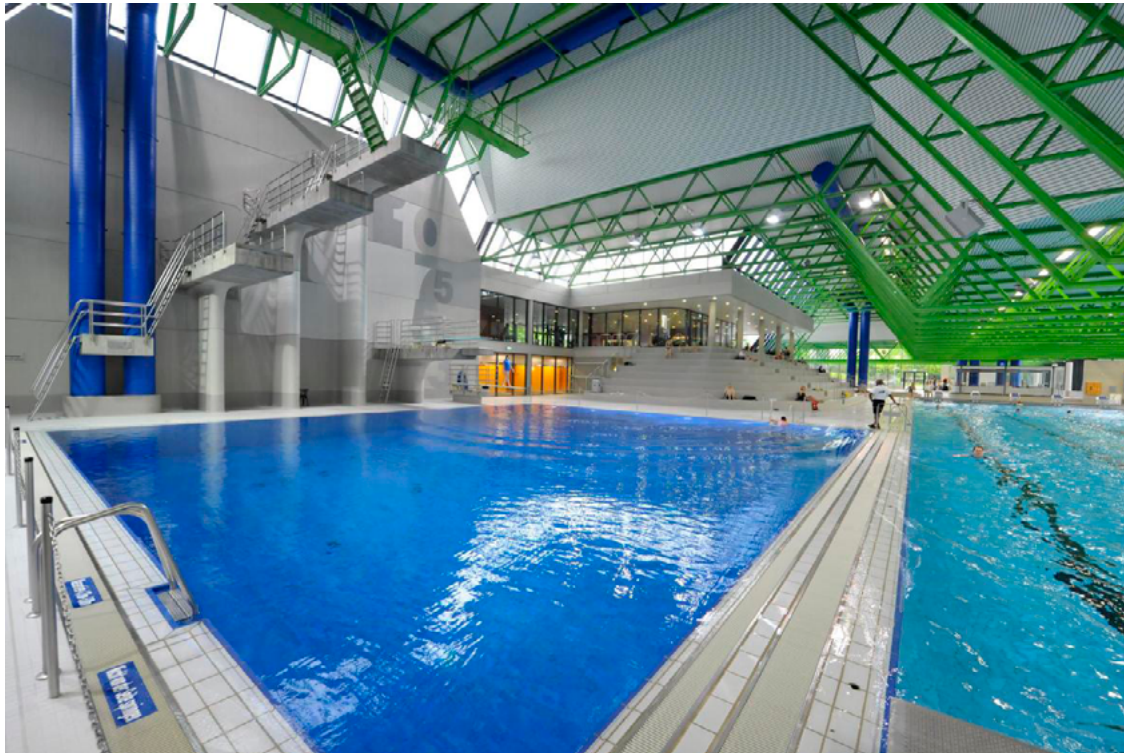
JUNKERS
BOSCH

KERMI

innogy

Roto
Das Dachfenster.

GRUNDFOS



Das Westbad. Foto: Regio Bäder GmbH

KEIDEL Bad

Das KEIDEL Bad verzeichnete im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 429.414 Gäste. Mit neuen Angeboten für entspannungssuchende und sportlich aktive Badegäste positioniert sich das KEIDEL Bad im Wettbewerb künftig noch stärker als gesundheitsorientiertes Wellnessbad. Die für das Jahr 2018 geplante Fertigstellung der technischen Sanierungsmaßnahmen erfordert eine Schließung von Freiburgs schöner Therme in der Zeit vom 31.07. bis 25.08.2017. Im Anschluss an die Sanierung im Bad wird ein Teil des Außenbeckens noch einige Wochen gesperrt sein, da der vordere Bereich der großzügigen Außenlandschaft rundum erneuert wird und ein neues Edelstahlbecken erhält. Nach dem Umbau dürfen sich die Badegäste außerdem über neue Attraktionen wie Massagedüsen, Schwallduschen und Bodensprudler freuen.

Regio Bäder GmbH (RBG)

Die RBG wurde im Jahr 2006 als hundertprozentiges Tochterunternehmen der FSB gegründet. Sie nimmt für die Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH die Betriebsführung der Hallenbäder Haslach, Faulerbad, Westbad, Hochdorf und Lehen sowie der Freibäder Strandbad, Lorettoabad und St. Georgen wahr. Der Jahresüberschuss der Gesellschaft betrug im Jahr 2016 133.000 Euro.

Insgesamt hatten die Bäder 933.094 Gäste zu verzeichnen. Um den in der Branche herrschenden Fachkräftemangel zu entgegnen, investiert das Unternehmen in Aus- und Weiterbildungsangebote. Derzeit absolvieren sieben Nachwuchskräfte ihre Ausbildung zum/zur Fachangestellten/r für Bäderbetriebe in den Regio Bädern. Mit neuen Angeboten wie zwei großen Wasserspeichern im Strandbad zum Start der Sommersaison und Veranstaltungen wie dem weltweit ersten „Mad Hoppers Highdiving Contest“ im Westbad präsentieren die Freiburger Bäder ein vielseitiges Angebot für die Freiburger Bürgerinnen und Bürger.

René Derjung

Baukonstruktionen / Bauelemente

Beispiel Hessen: Leitfaden um Potentiale für Wohnungsbau effizienter zu nutzen, damit Bau- und Planungsrecht besser ausgeschöpft wird

„Der neue Leitfaden zur nachhaltigen Innenentwicklung bietet Städten und Gemeinden, aber auch Planerinnen und Planern, fachliche Hinweise und konkrete Beispiele. Wir wollen zeigen, wie innerstädtische Potentiale für Wohnungsbau effizienter genutzt und die Möglichkeiten des Bau- und Planungsrechts ausgeschöpft werden können“, so Stadtentwicklungsministerin Priska Hinz heute im Rahmen der Veröffentlichung des Leitfadens in Wiesbaden. „Wir verbinden damit den Wunsch, zu zukunftsweisendem und nachhaltigem Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden in Hessen zu ermutigen.“



Frankfurt, wo ist mehr Platz fürs Wohnen? Foto: Gerd Warda

Der Leitfaden geht auf einen Vorschlag der „Allianz für Wohnen in Hessen“ zurück, die 2015 von der Landesregierung ins Leben gerufen wurde. Partnerinnen und Partner dieser Initiative sind verschiedene Ministerien, die Verbände der Wohnungswirtschaft, die kommunalen Spitzenverbände, Kammern, der Mieterbund und weitere Interessensverbände sowie die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen. Ihr Anliegen ist es, den Wohnungsneubau und den Wohnungsumbau in Hessen mit Ideen und Handlungsvorschlägen voranzubringen.

Leitfaden präsentiert Beispiele der Innenentwicklung

Viele hessische Städte und Gemeinden stehen aktuell vor der Herausforderung, neuen Wohnraum schaffen zu müssen. Zugleich ist es ökologisch und klimatisch grundlegend, Freiräume zu erhalten. Um den zunehmenden Flächenverbrauch einzudämmen und zugleich neue Wohnungen bauen zu können, ist es sinnvoll, durch Innenentwicklung und bauliche Nachverdichtung bestehende Strukturen zu ergänzen. Eine komplexe Aufgabe – denn Nachverdichtung ist vielfach möglich, wird aber häufig durch enge Auslegungen der rechtlichen Vorschriften, komplizierte Eigentumsverhältnisse, Altlasten, Zuschnitt und Topografie der Fläche erschwert. Diesen Planungs- und Bauaufgaben müssen mit einem hohen Anspruch an die Qualität der Planung und Umsetzung begegnet werden.



Der Leitfaden
hier per [KLICK](#) als Pdf

„Die heute beispielhaft präsentierten Projekte aus Wiesbaden und Kaufungen zeigen, wie komplex die Herausforderungen bei der Innenentwicklung sein können, denn jeder Fall ist anders. Zugleich wird an diesen beiden Kommunen deutlich, dass Innenentwicklung in kleinen und großen Städten sehr gut funktionieren kann“, betonte die Ministerin „Wir wollen daher den Kommunen Mut machen, sich diesen Herausforderungen zu stellen. Die wertvolle Ressource Boden ist kein vermehrbares Gut, das müssen wir uns immer wieder bewusst machen. Außerdem ergeben sich durchaus Chancen, wenn wir Projekte der Innenentwicklung nutzen, um zum Beispiel Stadtreparatur zu betreiben oder die langfristige Auslastung von Einrichtungen und Infrastruktur zu gewährleisten.“

Beitrag zur Stadtökologie und Klimaanpassung

Im Zuge einer Innenentwicklung kann auch für gesamte Quartiere ein neues Serviceangebot geschaffen werden, sei es im Einzelhandel, der Bildungsinfrastruktur oder zum Thema Betreuung und Pflege im Alter. Selbst der Freiraum kann bei Neu- oder Umbaumaßnahmen profitieren. Das Stichwort hierzu ist „doppelte Innenentwicklung“. „Grünflächen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen leisten einen Beitrag zur Stadtökologie und immer mehr auch zur Klimaanpassung. Ganz nebenbei erhöht sich die Lebensqualität der Menschen. In den Gebäuden selbst kann durch energetische Maßnahmen oder Holzbauweise viel für den Klimaschutz getan werden“, erläuterte die Ministerin. Auch dies wird anhand der Beispiele im Leitfaden gezeigt.

In Kaufungen wurde die Innenentwicklung genutzt, um die Ortsmitte aufzuwerten und neue Attraktivität in den Ortskern zu bringen. „Das Beispiel gefällt mir besonders gut, weil es zeigt, wie wir dem Donut-Effekt, also dem Aushöhlen der Ortskerne, begegnen können“, erläuterte Ministerin Hinz. „Wirksam dem Leerstand entgegenzuwirken sowie Städte und Dörfer jenseits des Ballungsraums attraktiv zu halten, ist eines der Ziele unserer verschiedenen Städtebauförderprogramme und der Dorferneuerung. Es hilft uns auch in der Wohnungsfrage, wenn die Wanderung aus den ländlichen Regionen in die Ballungsräume nicht noch durch Verödung der Kleinstädte und Dörfer verstärkt wird.“

In den Städten im Ballungsraum stehen die Kommunen allein schon quantitativ vor anderen Hürden. Viele kleine und große Städte treffen mittlerweile ihre Entscheidungen im Wohnungsbau auf der Grundlage von integrierten Konzepten zur Stadtentwicklung. Auch Wiesbaden gibt sich mit „Wiesbaden 2030+“ eine konzeptionelle Grundlage für die Zukunft von Mobilität, Wohnen, Gewerbe, Freizeit in der Stadt. Potenziale für Wohnungsbau bieten sich hier beispielsweise auf Konversionsflächen militärischer Liegenschaften oder – wie bei dem im Leitfaden präsentierten Projekt Dantestraße – durch Ersatzneubau bei abgängigen Beständen.

„Viele Beispiele im Leitfaden zeigen, welchen Spielraum Kommunen haben und dass manches als unbebaubar geltende Grundstück besondere Wohnqualitäten hervorbringen kann. Dies gelingt immer dann besonders gut, wenn Bauherren, Architekten und die Ämter der Stadtverwaltungen zusammenarbeiten und sich für gutes Wohnen und Baukultur einsetzen“, so Priska Hinz abschließend.

Red.

Baukonstruktionen / Bauelemente

Ob Einfamilienhaus oder Mehrgeschosser: Beim Keller rät der VPB zur vertraglichen Regelung + Kellerpläne und Nachweise übergeben lassen

Keller bauen ist kein Problem, Keller gibt es schließlich vorgefertigt. Das zumindest suggeriert die Werbung. Tatsächlich ist es nicht so einfach, einen Keller zu bauen. Der unterirdische Bauabschnitt muss gut geplant, sorgfältig berechnet und sauber konstruiert werden, damit er wasserdicht ist und lange hält. „Viele Baufirmen bieten in ihren Schlüsselfertigangeboten zunächst Standardkeller an, offerieren dann aber kurz vor Baubeginn für ein paar tausend Euro mehr einen wasserdichten Keller“, beobachtet Dipl.-Ing. Klaus-Peter Frenzel, Sachverständiger beim Verband Privater Bauherren (VPB) und Leiter des VPB-Büros Jena-Saaleland.



Beim Kellerbau kommt es auf jedes Detail an, deshalb klären Sie vorher genau die einzelnen Schritte. Foto: Gerd Warda

Viele Bauherren nehmen das Angebot an – sicher ist sicher. „Vor der Entscheidung, wie ein Keller gebaut werden muss, steht immer das Baugrundgutachten“, erläutert Klaus-Peter Frenzel. „Das gibt Auskunft über die Bodenverhältnisse und klärt, ob ein wasserdichter Keller aus WU-Beton, also eine ‚Weiße Wanne‘, überhaupt nötig ist oder nicht.“

Muss der Keller wasserdicht ausgeführt werden, ist längst nicht jede Firma in der Lage, den Keller auch entsprechend zu bauen. „Für WU-Beton gibt es bestimmte Vorschriften, die eingehalten werden müssen. Sie sind in der sogenannten WU-Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton festgelegt.“ Nach Erfahrung des Bausachverständigen kennen die manche Firmen nicht so genau. „Wenn wir als Sachverständige nach den entsprechenden Nachweisen fragen, bekommen wir dann nur allgemeine Erklärungen. Das reicht nicht aus“, kritisiert Klaus-Peter Frenzel. Beim wasserdichten Keller

kommt es auf die Details an, auf die Qualität des Betons, die Lage der Bewehrung, auf den Wand- und Bodenaufbau und auf die wasserdichten Wanddurchgänge. Der VPB rät, den Bau eines wasserdichten Kellers nicht einfach nebenbei zu beauftragen, sondern vertraglich genau festzulegen, was die Firma liefern muss. Sonst fehlen zum Schluss die wichtigsten Pläne und Details. „Das wird sich auch 2018 nicht ändern, wenn das neue Bauvertragsrecht in Kraft tritt“, konstatiert VPB-Vertrauensanwalt Holger Freitag. „Dann müssen die Schlüsselfertigbauunternehmen zwar alle wichtigen Pläne und Berechnungen erstellen, wenn die Bauherren nicht mit eigenem Architekten bauen, und den Bauherren übergeben, aber nur die Unterlagen, die nötig sind, um zu belegen, dass der Bau alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften erfüllt. Kellerpläne fallen nur bedingt unter diese Unterlagenherausgabepflicht. Zwar muss der Keller statisch und konstruktiv in Ordnung sein, aber ob er auch wasserdicht ist oder feucht wird, das interessiert die Bauaufsicht nicht.“ Bauherren müssen sich also weiterhin um viele Dinge selbst kümmern. Unabhängige Bausachverständige unterstützen sie dabei. Auch bei der laufenden Kontrolle der Baustelle. Denn was nützen die besten Pläne, wenn die Ausführung Mängel hat?

Red.

Baukonstruktionen / Bauelemente

Keine Steuernachteile bei fehlerhaften Rechnungen. Steuerberaterin Martina Dapper erklärt was zu tun ist.

Bislang lehnt die Finanzverwaltung den rückwirkenden Vorsteuerabzug aus fehlerhaften Rechnungen ab. Die Rechtsprechung vertritt in aktuellen Urteilen eine andere Position. Wie betroffene Unternehmen profitieren können.



Steuerberaterin Martina Dapper. Foto: wws-gruppe

Viele Rechnungen bergen für den Empfänger enormen Sprengstoff. Schon bei kleinen formalen Fehlern können Betriebsprüfer den sicher geglaubten Vorsteuerabzug streichen. Zwar ist eine Rechnungskorrektur möglich. Doch bislang gewähren Finanzämter den Vorsteuerabzug erst ab dem Zeitpunkt, zu dem eine korrigierte Rechnung vorliegt. Die Folge: Es drohen Nachzahlungen, die sich samt Zinsen schnell auf hohe Beträge summieren. Die aktuelle Rechtsprechung eröffnet Unternehmen die Möglichkeit eines rückwirkenden Vorsteuerabzugs. Betroffene sollten ihre Rechte kennen und konsequent durchsetzen.

Zwei aktuelle Urteile des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) schieben der bisherigen Praxis der deutschen Finanzverwaltung bei der Rechnungskorrektur einen Riegel vor (Az. C-516/14 und C-518/14). Die Richter geben grundsätzlich grünes Licht für einen rückwirkenden Vorsteuerabzug. Sie sind der Ansicht, dass die Rückwirkung nicht zwingend von einer formal richtigen Rechnung abhängen darf. Auch wenn einzelne Pflichtmerkmale wie eine konkrete Leistungsbeschreibung, der genaue Leistungszeitpunkt oder die Steuernummer des Rechnungsstellers fehlen, ist der Empfänger laut

Martina Dapper ist Steuerberaterin der Kanzlei WWS Wirtz, Walter, Schmitz in Mönchengladbach (www.wws-gruppe.de). Ihr Tätigkeitsschwerpunkt liegt in der steuerrechtlichen Beratung von Unternehmen sowie in der Erstellung und Prüfung von Jahresabschlüssen. Bei der WWS ist sie zudem Hauptansprechpartnerin für den Bereich Umsatzsteuer.

EuGH zum Vorsteuerabzug berechtigt. Voraussetzung ist, dass in dem Jahr, für das der Vorsteuerabzug beantragt wird, die sogenannten „materiellen Anforderungen“ erfüllt sind. Das heißt: Der Rechnungsempfänger ist steuerpflichtiger Unternehmer und hat von einer steuerpflichtigen Firma eine Ware oder Dienstleistung erhalten, die er für sein Unternehmen verwendet. Dies muss er anhand anderer Dokumente wie etwa Lieferscheine oder Kontoauszüge belegen können. Zudem ist unabdingbar, dass eine Erstrechnung vorliegt und eine Rechnungskorrektur erfolgt. Die Richter lassen jedoch offen, ob eine fehlerhafte Erstrechnung bestimmten Mindestanforderungen entsprechen muss.

Der Bundesfinanzhof (BFH) folgt in einem aktuellen Urteil (Az. V R 26/15) dem EuGH. Rechnungsempfänger haben Anspruch auf rückwirkenden Vorsteuerabzug aus korrigierten Rechnungen. Jedoch definieren die BFH-Richter konkrete formale Mindestanforderungen an eine Erstrechnung. Auf dem Dokument dürfen Leistungsempfänger, Leistungsbeschreibung, Entgelt und gesondert ausgewiesene Umsatzsteuer nicht fehlen.

Noch setzt die Finanzverwaltung die neue Rechtsauffassung nicht um. Lehnt das Finanzamt einen rückwirkenden Vorsteuerabzug aus korrigierten Rechnungen ab, sollten Unternehmen die Möglichkeit eines Einspruchs oder Änderungsantrags mit Verweis auf die EuGH- und BFH-Urteile prüfen. Gute Aussichten haben Firmen, wenn Steuerbescheide noch unter dem Vorbehalt der Nachprüfung stehen, offengehalten wurden oder die Einspruchsfristen noch nicht abgelaufen sind. Selbst bei bestandskräftigen Bescheiden muss ein abgelehnter Vorsteuerabzug nicht das letzte Wort sein. Ob auch hier Anspruch auf rückwirkenden Vorsteuerabzug besteht, ist rechtlich unklar. Betroffene Firmen sollten mit ihren Fachberatern erörtern, welche Handlungsoptionen sich bieten.

Eine Rechnungskorrektur erfolgt immer durch den Rechnungssteller. Empfänger sollten darauf achten, dass fehlerhafte oder fehlende Angaben immer mit einem gesonderten Ergänzungsdokument berichtet werden. Es genügt ein einfaches Schreiben, das sich eindeutig auf die Rechnung bezieht sowie die ursprüngliche Rechnungsnummer und das Rechnungsdatum nennt. Auf gar keinen Fall sollte die ursprüngliche Rechnung storniert und neu ausgestellt werden. Schnell ist das Ursprungsdokument steuerlich nicht mehr von Belang und das Finanzamt könnte das neue Dokument als Erstrechnung werten. Ein rückwirkender Vorsteuerabzug wäre in diesem Fall ausgeschlossen. Die Frage, bis wann Unternehmen eine Rechnungsberichtigung spätestens vornehmen müssen, hatte der EuGH offen gelassen. Der BFH sogt in seinem aktuellen Urteil mit einer steuerzahlerfreundlichen Regelung für Klarheit. Rechnungsempfänger können korrigierte Rechnungsdokumente noch bis zum Abschluss einer mündlichen Verhandlung vorlegen.

Die aktuelle Rechtsprechung hat für Rechnungsempfänger auch eine Kehrseite: Zwar fallen bei einer rückwirkenden Korrektur keine Nachzahlungszinsen an. Gleichwohl könnte die Finanzverwaltung laut EuGH Firmen für den Vorsteuerabzug aus formal falschen Rechnungen künftig sanktionieren, etwa in Form einer Geldbuße. Zudem sind Rechnungskorrekturen für alle Beteiligten stets mit enormem Aufwand verbunden. Unternehmen sollten Vorkehrungen treffen, um Korrekturen von vornherein zu vermeiden. Daher ist eine systematische Eingangskontrolle von Rechnungen nach wie vor das A und O.

Martina Dapper

Über die WWS-Gruppe:

Die WWS ist eine überregional tätige, mittelständische Wirtschaftsprüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungskanzlei. Sie ist an drei Standorten am Niederrhein vertreten (Mönchengladbach, Nettetal, Aachen). Rund 130 Mitarbeiter entwickeln interdisziplinäre Beratungslösungen mit ganzheitlichem Anspruch. Die WWS-Gruppe besteht aus der WWS Wirtz, Walter, Schmitz GmbH, der Partnerschaftsgesellschaft Wirtz, Walter, Schmitz und Partner mbB und der Dr. Schmitz-Hüser WWS GmbH.

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



SCHADEN PRÄVENTION.DE

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

EINBRUCH-SCHUTZ >>

BRAND-SCHUTZ >>

LEITUNGS-WASSER-SCHÄDEN >>

NATUR-GEFAHREN >>

SCHIMMEL-SCHÄDEN >>

Baukonstruktionen / Bauelemente

Praxis-Check in Vorarlberg – Sozialwohnbau in Modul-Bauweise 25. und 26. September 2017 – jetzt schon anmelden!

Die rasche Wohnversorgung von leistungsschwachen Haushalten ist nicht nur in Ballungsräumen eine Herausforderung: Einkommensschere und Zuwanderung lässt die Gruppe jener größer werden, die mit wenig Einkommen ihr dringendes Wohnbedürfnis decken müssen. Besondere Situationen brauchen kreative und vor allem rasche Lösungen: Vogewosi, Wohnbauselbsthilfe und die



Wohnanlage in Mäder, Pilotprojekt für Holzmodul-Wohnungen zum Preis von 500 Euro pro Monat

Alpenländische Heimstätte realisieren ein Sonderwohnbau-Programm des Landes Vorarlberg – gemeinsam mit Gemeinden, Architekten und Modulbau-Unternehmen – das hochgesteckte Ziele hat: integrative Wohnversorgung auf kommunaler Ebene, Qualität auf leistbarem Niveau und Einsatz von innovativen Holzmodul-Bauweisen. Die Geschäftsführer Hans-Peter Lorenz, Erich Mayer und Wilhelm Muzyczyn ermöglichen diesen Praxis-Check vor Ort: sie stellen ihre Projekte vor, Wohnanlagen und Wohnungen werden gemeinsam besichtigt und konkrete Erfahrungen erläutert.

In einer Abschlussrunde skizzieren prominente Experten die Perspektiven. Veranstalter sind unsere Partner in Österreich WohnenPlus Fachmagazin und Wohnen Plus-Akademie.

Programm-Schwerpunkte am Montag, 25. September 2017, 9.00 Uhr, bis Dienstag, 26. September 2017, 14.00 Uhr, Hotel Martinspark, Dornbirn.

Einführung ins Thema „Sozialer Wohnbau in Vorarlberg“ durch Hans-Peter Lorenz, Obmann der GBV-Landesgruppe und Geschäftsführer der Vogewosi.

Besichtigung der Wohnanlage Wohnen 500 der Vogewosi in Mäder, Neue Landstraße, 20 Wohnungen in Holzmodul-Bauweise, Präsentation eines Kurzfilms über Fertigung und Aufbau

Besichtigung einer im Bau befindlichen Wohnanlage der Wohnbauselbsthilfe in Rankweil, Hartmannngasse, und der Wohnanlage Feldkirch, Heldenstraße, sowie Wohnen 500-Projekt der Vogewosi in Feldkirch, Lehenhofstraße, und Wohnanlage Feldkirch, Tosters – ein Prototyp für klimaneutralen Wohnbau.

Diskussion der besichtigten Projekte mit Vertretern des GBV, Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, Abendessen im Hotel Montfort, Feldkirch

wohnenplus
Akademie



PRAXIS-CHECK IN VORARLBERG

Sozialwohnbau in
Modul-Bauweise

24. – 26. September 2017, Dornbirn



wohnenplus
FACHMAGAZIN DER
BREMENSTÄDTEN

Detailinfos als PDF
hier per [KLICK](#)

Besichtigung der Wohnanlage Hohenems, Lustenauerstraße 44, zwölf Mietwohnungen der Alpenländischen Heimstätte in Holzbauweise

Perspektiven der Modul-Bauweise im sozialen Wohnbau – Diskussion mit Arch. Hermann Kaufmann, Univ.-Prof. an der TU München – Leiter beim Forschungs-projekt „Bauen mit Weitblick – Systembaukasten für sozialen Wohnbau“, Arch. Johannes Kaufmann und Robert Korab, Geschäftsführer Innovationsbüro raum & kommunikation, Moderation: Robert Koch, Fachmagazin WohnenPlus.

Anmeldung zum Praxis-Check unter www.wohnenplus-akademie.at

Wir bringen gute Zahlen

zum **Glänzen.**

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Führung / Kommunikation

Wertschöpfungseffekte der Kontakt e. G. Leipzig: Eine Genossenschaft zeigt, was sie leistet. Von jedem Euro, bleiben 70 Cent in der Region

Wertschöpfungsketten werden immer internationaler: Rohstoffe aus Afrika, Vorfertigung in Fernost, Endproduktion in Osteuropa, Verwaltung und Vertrieb in Deutschland – solche Geschäftsmodelle werden zur Regel. Die Wohnungsbaugenossenschaft Kontakt e. G. tickt anders. Eine Studie zu den Wertschöpfungseffekten der Genossenschaft zeigt, wie wertvoll das für die Region ist. Im Rahmen eines Pressegesprächs präsentierte die Kontakt diese Ergebnisse nun der Öffentlichkeit.



„Die Kontakt hatte allein 2015 Ausgaben in Höhe von 62,6 Millionen Euro – wir sprechen dabei von dem ausgelösten Impuls. Das meiste davon bleibt in Leipzig und dem direkten Umland“, erklärt Matthias Günther vom Pestel Institut. Dessen Gründer Eduard Pestel gehörte in den Sechzigerjahren zu den Autoren der berühmten Studie „Grenzen des Wachstums“. Bis heute forscht das Institut mit Sitz in Hannover zu nachhaltigen Wirtschaftsstrukturen. In einer Wertschöpfungsstudie untersuchte es die Bedeutung der größten Leipziger Wohnungs-genossenschaft für die Wirtschaft der Region.

„Die Kontakt zeigt besonders eindrucksvoll, was regional verwurzelte Wohnungsunternehmen und -genossenschaften für die Wirtschaft vor Ort leisten“, so Günther weiter. Als Beleg führt er Ergebnisse der Studie an: Bei der Kontakt gibt es rund 189 Vollzeitstellen – doch insgesamt hängen 514 Arbeitsplätze in der Region an den Aktivitäten der Genossenschaft. Die verausgabte Wertschöpfung beträgt 23,7 Millionen Euro. Dazu gehören etwa die Ausgaben für Löhne, Gehälter, Steuern und Sozialabgaben. 38,9 Millionen Euro gibt die Genossenschaft für Güter und Dienstleistungen aus. „Zusammenfassend kann man sagen: Von jedem Euro, den die Mieter der Kontakt überweisen, bleiben 70 Prozent in Leipzig und der Region.“ Ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen erzielten häufig relativ hohe Werte, erläutert Günther – die Kontakt steche jedoch hervor.



Mehr zu den Wertschöpfungseffekten lesen Sie hier per KLINK
<http://wertschoepfungsstudien.de/>

„Wir können uns Nachhaltigkeit leisten“



Kay P. Stolp (Mitte), Geschäftsführer der Marketing-Gesellschaft stolp+friends: „Viel leisten, ohne dass es jemand mitbekommt: typisch für Wohnungsgenossenschaften.“ Foto: S+F

„Wir denken langfristig“, erklärt dazu Jörg Keim, geschäftsführender Vorstand der Kontakt. „Und langfristig zahlt es sich eben aus, mit bewährten Handwerkern und Zulieferern zusammenzuarbeiten. Man kennt sich, man kann sich aufeinander verlassen. Davon profitieren langfristig alle Seiten. Als Wohnungsgenossenschaft können wir es uns auch leisten, so langfristig zu denken: Uns sitzen keine Gesellschafter im Nacken, die auf Gewinnausschüttungen oder kurzfristige Kursgewinne drängen. Wir müssen nur unsere Mitglieder überzeugen, dass wir auf dem richtigen Kurs sind.“ Im Falle der Kontakt sind das rund 24.000 Menschen. Die Kontakt gehört damit zu den größten Immobilienunternehmen Sachsens, ist ein echtes Schwestergewicht der Branche – das öffentlich kaum auffällt.



Mit rund 15.000 Wohnungen in Leipzig sowie Zwenkau und Böhlen ist die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt eG die größte Wohnungsbau-genossenschaft der Region. Markenzeichen der Kontakt sind die langfristig ausgelegte Geschäftspolitik, die starke Verbundenheit mit der Region sowie der herausragende Mieter-service. Dieser umfasst unter anderem kostenlose Umzugs- und Schlüsseldienst-Leistungen sowie einen eigenen Regiebetrieb mit über 100 Mitarbeitern.



Jörg Keim, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e. G. im Gespräch mit Fernsehjournalisten. Foto: S+F

„Das ist typisch für Wohnungsgenossenschaften“, sagt Kay P. Stolp. Der Geschäftsführer der Marketing-Gesellschaft stolp+friends arbeitet seit vielen Jahren für Wohnungsunternehmen. „Unternehmen wie die Kontakt bewegen gewaltige Summen, halten Mieten bezahlbar, engagieren sich sozial – und kaum jemand weiß das. Es ist Zeit, dass sich das ändert.“ Zurzeit sei eine Kampagne in Planung, um die Ergebnisse der Wertschöpfungsstudie in der Öffentlichkeit bekannt zu machen. Zudem wolle man durch modernere Außenkommunikation stärker betonen, dass sich das Wohnen bei einer Genossenschaft lohnt – auch für junge Leute. Tatsächlich ist das Wohnen bei der Genossenschaft auffällig preiswert. „Mit durchschnittlich 4,62 Euro Grundmiete pro Quadratmeter liegen wir deutlich unter den Mietspiegeln“, betont Kontakt-Vorstand Jörg Bött-

ger. „Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass unsere Mieter von einem außergewöhnlichen Service profitieren: Welcher Vermieter bietet beispielsweise einen kostenlosen Schlüssel- und Umzugsdienst?“ Dennoch erwirtschaftet die Genossenschaft Gewinne.

Die nächsten Bauprojekte sind längst in Planung. Zurzeit baut die Genossenschaft beispielsweise Wohnungen für Familien in der Biedermann- Ecke Leopoldstraße in Leipzig-Connewitz. Zudem werde die Genossenschaft allein bis 2021 über 130 Millionen Euro in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau investieren, rechnet Vorstand Uwe Rasch vor. Ein Großteil dieses Geldes wird wohl wiederum Leipziger Betrieben zugutekommen. Die beim Pressegespräch anwesenden Medienvertreter zeigten sich durchaus beeindruckt von den Leistungen der Kontakt. Fernsehen, Radio und Zeitungen berichteten in den folgenden Tagen.

Hanno Schmidt