

FREIFLÄCHEN- UND QUARTIERSGESTALTUNG

Grün verbindet Menschen

► 6

NEUBAU + SANIERUNG

Wohnen im Denkmal:
Das Hexenhäuschen in Bauzen

► 28

ENERGIE + TECHNIK

Lob und Tadel:
Wo stehen Wärmepumpen heute?

► 46

MARKT + MANAGEMENT

Bundestagswahl: Was erwartet die
Wohnungswirtschaft von der Politik?

► 60



Vertrauen Sie dem Marktführer



Ausführliche Informationen zu B & O: www.bo-wohnungswirtschaft.de



Ulrike Silberberg
Chefredakteurin

EDITORIAL

Politische Zeiten nutzen!

Die heiße Phase des Bundestagswahlkampfes 2013 hat begonnen: Am 22. September wird wieder gewählt. Wie lange ist es her, dass unsere Branche so sehr im Fokus, nicht nur der politischen Diskussion, sondern eines Wahlkampfes stand? Mietsteigerung, Gentrifizierung und Wohnungsnot sind Schlagworte, mit denen sich die Parteien befassen. Der Neubau im mehrgeschossigen Wohnungsbau zieht an - dabei darf nicht vergessen werden, dass es immer noch Leerstand gibt. Die Parteien buhlen um die schärfsten Positionen, um sich zu positionieren, und überspannen dabei manchmal den Bogen.

Vor diesem Hintergrund haben wir unser Brandenburger-Hof-Gespräch der Wohnungswirtschaft geführt. Thema: Was erwartet die Wohnungswirtschaft von der Politik? Dazu wurden neun führende Vertreter von Verbänden, Wohnungsgenossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften, Politik und Kreditwirtschaft unter der bewährten Moderation von Jürgen Steinert, ehemaliger Präsident des GdW, eingeladen. Alle Gesprächsteilnehmer präsentieren in ihren Statements ab **Seite 60** ihre Position und gaben damit Impulse für die spannende Diskussion, die wir für Sie ab **Seite 68** aufbereitet haben.

Im Vorwort von Axel Gedaschko, Präsident des GdW, ab **Seite 58** lesen Sie eine kurze Zusammenfassung der Positionen des Verbandes. Detailliertere Informationen finden Sie auf der Internetseite www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de, die ich Ihnen sehr empfehlen kann! Dort geht es um Fragen wie: Wie wollen die

Parteien bezahlbaren Wohnraum schaffen, den Neubau fördern und die Gebäudesanierung voranbringen? Welche Positionen haben die Parteien zu Mietpreisbremsen und Vermögensteuer und welche weiteren Steuern und Abgaben kommen auf die Wohnungswirtschaft zu?

Wichtig ist aus meiner Sicht, dass - egal wie es am 22. September ausgeht - unsere Branche danach den Rückenwind nutzt und nicht wieder ins Abseits gedrängt wird. Dann heißt es: dran bleiben!

Bleibt mir noch, Sie an dieser Stelle darauf aufmerksam zu machen, dass der neue DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft wieder startet! Lesen Sie auf **Seite 53**, welche inhaltlichen Anforderungen die Jury dem Preis für die Ausschreibung 2014 gegeben hat und welche herausragenden Konzepte und Projekte unter dem Motto: „**Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter: Emotional oder effizient?**“ gesucht werden.

Ich hoffe, Sie gehen alle wählen!

Herzlichst

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft

DR. KLEIN

DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Innovationen in der Neubaufinanzierung: Vielfalt neuer Finanzierungsmodelle nutzen.

Mit den von Dr. Klein entwickelten Finanzierungsmodellen können Sie Zinsänderungsrisiken vorzeitig ausschließen. Bei diesen Modellen werden KfW-Darlehen, Kapitalmarktdarlehen und Bauspardarlehen kombiniert.

Modellbeispiele:

	Modell 2b	Modell 3
Zins fest vereinbart für	30 Jahre	24 Jahre
Vergleichszinssatz p.a.*	3,09 %	2,73 %

Einen Leitfaden zum Thema Neubaufinanzierung erhalten Sie

- im Internet unter www.drklein.de/finanzierungen-firmenkunden.html
- Oder per E-Mail unter neubau@drklein.de

Mehr Beratung ist mehr wert!

Ihr Ansprechpartner

Dr. Klein & Co. AG • Hansestraße 14 • 23558 Lübeck
Tel.: 04 51 / 14 08 80 00 • www.drklein.de

* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein, Stand: 28.7.2013

Neubau Lämmersteth in Hamburg, HANSA Baugenossenschaft eG



TITEL

▶ 6

Quelle: FORTUNA

Kiez-Park

Der Kiez-Park der Fortuna eG entstand auf einer Abrissfläche mit Hilfe der Bewohner und erhielt beim Sonderpreis Wohnumfeld eine Anerkennung.



STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

▶ 14

Quelle: Sohn

Autofreies Wohnen

Dass es in der Autogesellschaft auch ohne fahrbaren Untersatz geht, zeigen autofreie Siedlungen in München und Hamburg.



NEUBAU UND SANIERUNG

▶ 32

Quelle: BKK-3

Wohnvielfalt in Hamburg

Unterschiedliche Mietpreise, vielseitige Grundrisse - ein gemeinsames Projekt einer Genossenschaft, Baugemeinschaft und eines Bauträgers.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

- 4 **Meldungen**
- 6 **Erfolgreiche Wohnumfeldgestaltung - Bedeutung, Handlungsfelder, Chancen**
Mehr als nur Außenanlagen
- 10 **Grün verbindet Menschen**
Neues Grün im Wohnumfeld
- 14 **Autoverzicht per Vertrag**
Autofreie Wohnsiedlungen
- 17 **Das Idyll mitten im Neubaugebiet**
Bürgergärten

THEMA DES MONATS: 16. BRANDENBURGER-HOF-GESPRÄCH

Mieten und Wohnungspolitik stehen derzeit ganz weit oben auf der Agenda der wahlkämpfenden Parteien. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist im Fokus, die Parteien übertreffen sich gegenseitig mit Vorschlägen und Konzepten, die nur auf geteilte Zustimmung der Branche treffen. Was aber fordert die Wohnungswirtschaft von der Politik? Welche Unterstützung hält sie für notwendig, um aktuellen Ansprüchen und Herausforderungen nachkommen zu können? Die DW lud daher unter der Fragestellung „Was erwartet die Wohnungswirtschaft von der Politik“ Experten zum Brandenburger-Hof-Gespräch nach Berlin.



Quelle: Torsten George

ENERGIE UND TECHNIK



► 50

Wohnraumlüftung

Wer Niedrigenergie- und Passivhausprojekte baut, kommt um kontrollierte Luftwechsel kaum herum. Beispiele aus Zürich und Frankfurt.

- 20 **Royal Seaport Stockholm: Vorzeigeprojekt für den Klimaschutz**
Grenzenloses Europa

- 22 **Neues Leben für ein altes Trafohaus**
Preis Soziale Stadt 2012

NEUBAU UND SANIERUNG

- 24 **Meldungen**

- 28 **Das Hexenhäuschen – individuell wohnen im ältesten Haus Bautzens**
Wohnen im Denkmal

- 32 **Wohnvielfalt in der HafenCity**
Gemeinschaftsprojekt von drei Bauherren

ENERGIE UND TECHNIK

- 34 **Betriebskosten aktuell**

- 38 **Meldungen**

- 42 **Die Schlüssel zu bezahlbarem Wohnen**
Energieverbrauch und Baukosten

- 46 **Wo stehen Wärmepumpen heute?**
Lob und Tadel

- 50 **Wohnraumlüftung im Geschosswohnungsbau**
Moderne Lüftungssysteme für energieoptimierte Wohnanlagen

- 52 **Produkte und Dienstleistungen**

MARKT UND MANAGEMENT



► 74

Kirchensteuerabzug

Das neue Verfahren für den Kirchensteuerabzug wird 2015 eingeführt. Hieraus ergeben sich neue Verpflichtungen – ein Überblick.

MARKT UND MANAGEMENT

- 54 **Meldungen**

- 58 **Wettstreit um das Thema Wohnen**
Thema des Monats: Bundestagswahl 2013

- 60 **Erwartungen und Forderungen der Branche**
Thema des Monats:
16. Brandenburger-Hof-Gespräch

- 74 **Neues Verfahren für den Kirchensteuerabzug ab 2015 – ein erster Überblick**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

- 76 **„Chancen nutzen und den Maßstab auf Stadt und Quartier erweitern“**
Interview mit Prof. Thomas Dilger

- 78 **„Nachhaltigkeit ist in der Wohnungswirtschaft nicht nur ein Wort.“**
Interview mit Heiner Pott

- 79 **Stellenmarkt**

RECHT

- 85 **Mietrecht, 86 WEG-Recht**

LETZTE SEITE

- 88 **Zahl des Monats**

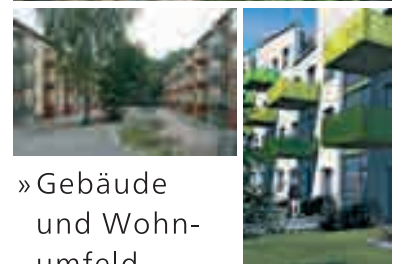
- 88 **Impressum**



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



» Gebäude
und Wohn-
umfeld –
das Gesamtkonzept
muss stimmen!«

Sie möchten weitere Informationen?!
Wir freuen uns auf Sie.

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

wowi@iwbl-ingenieure.de
www.iwbl-ingenieure.de



Berlin, Braunschweig, Düsseldorf, Hamburg, Magdeburg, Pinneberg

Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
<http://www.diewohnungswirtschaft.de>



Sonnensteiner Höfe Rückbau schafft Freiräume

Aufgrund des Bevölkerungsrückgangs musste die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH im Pirnaer Stadtteil Sonnenstein Wohngebäude zurückbauen. Eine lange Gebäudezeile wurde an drei Stellen aufgebrochen und jeweils drei Wohngebäude mit insgesamt 90 Wohnungen zurückgebaut.

Für die Gestaltung der neu entstandenen drei Freiflächen wurde ein Dresdner Landschaftsarchitekturbüro beauftragt. Seit 2011 wurden in mehreren Bauabschnitten neue Wege angelegt, die vorhandene Begrünung verändert und ergänzt, Spiel- und Wäscheplätze neu angelegt sowie eine Vielzahl an Ruhe- und Aufenthaltszonen geschaffen. Im Zuge der Gestaltung wurden Hofbereiche mit inhaltlichen Schwerpunkten sowie thematisch passenden Baum- und Pflanzenbeständen entwickelt. Schautafeln und Informationsflyer informieren Bewohner und Besucher. Die Gesamtheit der drei Höfe wird künftig mit dem Markennamen „Sonnensteiner Höfe“ bezeichnet. Die WGP bietet in diesem Bereich 2-4-Zimmer-Wohnungen an.



Quelle: WGP

Bei Abschluss des Rückbauprojekts wurde ein Baum gepflanzt

Weitere Informationen:
www.wg-pirna.de

Haushaltsgrößen Anzahl kleiner Haushalte steigt

In drei Viertel der rund 40,7 Mio. privaten deutschen Haushalte leben höchstens zwei Personen. Das teilte das Statistische Bundesamt (Destatis) auf Grundlage des Mikrozensus mit. Kurz nach der Wiedervereinigung machten kleine Haushalte nur zwei Drittel der Gesamtmenge aus. Im Ländervergleich gibt es beim Anteil kleiner Haushalte erhebliche Unterschiede: In den Stadtstaaten Berlin (83%), Bremen (82%) und Hamburg (81%) sowie in Sachsen (81%) waren 2012 mehr als vier Fünftel aller Haushalte kleine Haushalte mit höchstens zwei Personen. Der Anstieg von kleinen Haushalten stellt besonders in den Stadtstaaten eine Herausforderung für die Bereitstellung von Wohnraum dar.

Weitere Informationen:
www.destatis.de

BUCHTIPP

Jahrbuch Landschaftsarchitekten

Im Jahrbuch Landschaftsarchitekten stellen sich 35 Landschaftsarchitekturbüros selbst und eine Auswahl ihrer Projekte mit Planungsansätzen und Ideen vor. Eingeleitet wird die Veröffentlichung mit einem Beitrag zum Thema „Gestaltung „von unten“ Stadt- und Freiraumentwicklung vor neuen Herausforderungen. Ferner sind Beiträge zum Thema „Verhandlungssache öffentlicher Raum“ und „grün, grüner, am grünsten: Wie, von wem und warum Nachhaltigkeit zertifiziert wird“ Teil des Jahrbuchs. Ergänzt wird das Werk durch rund 400 Abbildungen von Grün- und Freiräumen aus aller Welt.



Landschaftsarchitektur: Profile - Projekte - Produkte
Edition Garten + Landschaft
Callwey Verlag, 2013, 160 S., 19,95 €, ISBN: 978-3-7667-2068-9

Städtebauliche Neugestaltung Generationenübergreifendes Wohnquartier Uni-Carré

Für die städtebauliche Neugestaltung ihres Wohnquartiers im Klinikviertel, dem sog. „Uni Carré“, hatte die Bauverein Breisgau eG in Kooperation mit der Stadt Freiburg einen Realisierungswettbewerb ausgelobt. Der Siegerentwurf des Frankfurter Architekturbüros Stefan Forster Architekten GmbH ist Grundlage für ein generationenübergreifendes Wohnquartier, in dem rund 140 neue und größere Wohnungen mit zukunftsfähigen Grundrissen entstehen sollen. Integriert werden auch eine Kinder- und Seniorenbetreuungseinrichtung.

Insgesamt werden 11.600 m² Wohn- und Gewerbefläche realisiert, rund 4.000 m² mehr als zuvor. An dem Quartierskonzept wirkten im Rahmen einer Planungswerkstatt auch Mieter des Bauvereins mit. Der Rückbau der betreffenden Wohngebäude aus den 1950er Jahren mit 170 überwiegend sehr kleinräumigen Wohnungen erfolgt ab 2014.



Quelle: Stefan Forster Architekten

Der Siegerentwurf des Frankfurter Architekturbüros Stefan Forster Architekten

Weitere Informationen:
www.bauverein-breisgau.de

Umnutzung

Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen gegründet

Die Wohnungsunternehmen FLÜWO Bau+Service GmbH, Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG, Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG und Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) sowie die Volksbank Kurpfalz H + G Bank eG und die Heidelberger Volksbank eG haben sich zu einem Bündnis für Konversionsflächen zusammengeschlossen und Ende Juli 2013 einen Vertrag zur Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) unterschrieben. Ziel ist es, auf den Flächen der ehemaligen amerikanischen Kasernen preiswerten Wohnraum zu schaffen. Dafür steht den Bündnispartnern ein Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 120 Mio. € zur Verfügung. Mit der Gründung der GbR sind sie nun berechtigt, am Bieterverfahren zum Erwerb von Konversionsflächen teilzunehmen. Bis Ende 2015 werden die US-amerikanischen Soldaten Heidelberg verlassen haben.



Quelle: Philipp Rothke

US-Liegenschaften in Heidelberg



Weitere Informationen:

www.fluowo.de, www.ggh-heidelberg.de und www.familienheim-heidelberg.de

Car-Sharing

Neue Mobilität in der Neuen Vahr

In der Neuen Vahr bieten die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen zusammen mit der Bremer Straßenbahn AG (BSAG) den ersten Mobilpunkt für elektromobiles Carsharing. GEWOBA-Kunden und Interessierten stehen nach vorheriger Anmeldung beim Anbieter Move About drei Elektroautos sowie zwei Ladesäulen zur Verfügung. Das Projekt „Vahr vernünftig“ soll den Anwohnern elektromobiles Carsharing als ökologische Alternative zum eigenen PKW nahebringen. „Mit dem neuen Angebot realisieren wir gemeinsam den Beginn einer attraktiven und lückenlosen Mobilitätskette in der Vahr“, sagt BSAG-Vorstand Wilfried Eisenberg. Weiteres Ziel des Konzepts ist die Entspannung der Parkplatzsituation im Quartier. „Weniger Autos und Abgase entlasten alle, die hier wohnen“, erklärt GEWOBA-Vorstand Peter Stubbe. „Mit dem Pilotprojekt testen wir auch, ob Carsharing das Potenzial hat den Parkdruck vor Ort spürbar zu vermindern“. Mehr zu autofreien Siedlungen lesen Sie ab Seite 14 dieser DW.



Quelle: GEWOBA

Drei Elektroautos stehen für die Nutzer bereit



Weitere Informationen:

www.gewoba.de

Klein- und Schrebergärten

30 Jahre Bundeskleingartengesetz

Vor 30 Jahren trat Ende Juni das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in Kraft, mit dem Ziel, das Kleingartenrecht zusammenzufassen und zu vereinfachen, das bis dahin durch die Vorschriften der einzelnen Bundesländer geregelt wurde. Ebenso sollte eine Beseitigung der Rechtszersplitterung im Interesse der Gemeinden, der Eigentümer und der Kleingärtner erfolgen. Das Bundeskleingartengesetz hat zum Ziel, die ökologische Funktion zu stärken, die Kleingartenanlagen als Grünflächen im Städtebau erfüllen. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege haben einen hohen Stellenwert bei den Kleingärtnern. Das Bundeskleingartengesetz schafft zudem günstige Rahmenbedingungen für die Kleingartenpächter. Das sind vor allem der günstige Pachtzins und der Kündigungsschutz. Damit ist sichergestellt, dass Kleingärten gerade auch für Familien mit kleinerem und mittlerem Einkommen bezahlbar sind.



Weitere Informationen:

www.bmvbs.bund.de

Veranstaltungshinweis

Impulsprojekte im Stadtumbau

Am 4. September 2013 lädt die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost zu der Transferveranstaltung „Impulsprojekte im Stadtumbau“ nach Nordhausen in Thüringen ein. Ziel ist es, Impulsprojekte im Stadtumbau Ost und West zu vergleichen und Gemeinsamkeiten sowie Unterschiede herauszuarbeiten. Ebenso werden Impulsprojekte vorgestellt, die im innerstädtischen Stadtumbau in Nordhausen umgesetzt wurden. Ferner widmet sich die Veranstaltung den aktuellen Daten zur Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Deutschland und Impulsprojekten zum Umgang mit dem Leerstand.



Weitere Informationen und Anmeldung:

www.stadtumbau-ost.info

Mehr als nur Außenanlagen

Erfolgreiche Wohnumfeldgestaltung – Bedeutung, Handlungsfelder, Chancen

Das Wohnumfeld wird wichtiger. Ob Familien mit kleinen Kindern, mobilitätseingeschränkte oder ältere Menschen – bei eingeschränktem Aktionsradius steigt die Bedeutung des Wohnumfelds. Neben generationengerechten Wohnungen und bedarfsgerechten Infrastrukturen befördern qualitätsvolle Außenräume den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und steigern die Werthaltigkeit des Wohnumfelds. Aus diesem Grund hat der GdW den „Sonderpreis Wohnumfeld“ mit ausgelobt.



Dr. Bernd Hunger
Referent Wohnungs- und Städtebau, Forschung und Entwicklung GdW, Berlin

Zum elften Mal hat der Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (bdla) den alle zwei Jahre ausgelobten Deutschen Landschaftsarchitekturpreis vergeben. Mit dem Preis werden beispielhafte Projekte und deren Verfasser ausgezeichnet. Gegenstand ist eine sozial und ökologisch orientierte Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sowie eine zeitgemäße Freiraumplanung. Gewürdigt werden herausragende Planungsleistungen, die ästhetisch anspruchsvolle und innovative ökologische Lösungen aufweisen. Der Hauptpreis ging an das Projekt „Park am Löbauer Wasser – Landesgartenschau Löbau 2012“. Ferner wurden acht Würdigungen ausgesprochen.

Zusätzlich zum Hauptpreis wurden Sonderpreise in den Kategorien „Wohnumfeld“ und „Infrastruktur und Landschaft“ vergeben. Der GdW rief als Partner und Förderer die Mitgliedsunternehmen seiner Landesverbände zur Teilnahme insbesondere am – zum dritten Mal ausgelobten – Sonderpreis Wohnumfeld auf, weil Nachbarschaft und Wohnumfeld einerseits unter Druck geraten und andererseits einen Bedeutungsgewinn erfahren.

Bedeutungsgewinn

im immobilienwirtschaftlichen Alltag

Nachbarschaft und Wohnumfeld stehen aufgrund zunehmender sozialer Ungleichheiten, unterschiedlicher Kultur- und Lebensstile, steigender Intoleranzen im Kiez unter Druck. Nachbarschaft und Wohnumfeld haben aber auch kompensatorischen Charakter – z.B. für die an Bedeutung ver-



Mit dem ersten Preis wurde der Gartenhof BIGyard in Berlin ausgezeichnet – ein kleiner Hof, der durch eine clevere Gestaltung in Gebrauch und Erscheinung groß wirkt

Quelle: Herrburg Landschaftsarchitekten Berlin, Foto: Michael Feser

lierenden familialen Netzwerke und für die steigenden Kommunikations- und Betreuungsbedarfe einer alternden Bevölkerung im Wohnumfeld (siehe DW 7/2013, S. 13). Zudem kosten Vandalismus, Fluktuation, Nachbarschafts- und Vermietungsprobleme Geld. Die Erkenntnis, dass eine gute Wohnung allein nicht als Vermietungsanreiz ausreicht, greift bei den meisten Vermietern Raum. Eine gute Nachbarschaft, ein ansprechendes Wohnumfeld und ein attraktives Quartiersimage nehmen an Bedeutung zu. Gefragt sind kreative Lösungen, dies über eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität des Freiraumes zu unterstützen. Denn ein „gutes“ Wohnumfeld kann Identifikation stiften und Anonymität verringern, Geborgenheit herstellen und das Sicherheitsgefühl verstärken. Es kann dazu beitragen, den Kontakt zwischen den Generationen zu fördern, Aufenthalts- und Betätigungsmöglichkeiten zu schaffen und damit Gemeinschaft und Gemeinsinn zu fördern sowie das Ehrenamt zu stärken.

Was gehört zum Wohnumfeld? Es beginnt bereits im Haus mit Treppenhaus, Fluren, Hauseingang und Gemeinschaftsflächen. Dann schließt sich der Freiraum am Haus an - Vorgarten, Wohnhof und Stellplatz -, der zum öffentlichen Raum im Quartier mit seinen Straßen, Plätzen, Grün- und Freizeiflächen überleitet. Die ganzheitliche Sichtweise der Wohnungswirtschaft auf das Wohnumfeld geht über die Freiraumgestaltung hinaus und bezieht in der Regel auch wohnungsnahen Dienstleistungen von der Kita bis zum Nachbarschaftstreff in die Betrachtungen ein.

Interessante Projekte – große Beispielwirkung

Beim Sonderpreis „Wohnumfeld“ im Wettbewerb zum Deutschen Landschaftsarchitekturpreis stand die Nutzungs- und Gestaltqualität bei der Verbindung von Gebäude und Freiraum im Blickfeld der Preisrichter. Die Ehrung der Preisträger erfolgt am 20. September 2013 in Berlin.

Mit dem Sonderpreis für herausragende Außenanlagen im engeren und weiteren Wohnumfeld wurde das Projekt „BIGyard Gartenhof“ in Berlin ausgezeichnet. Der 95 m lange und 13 m breite Gartenhof im nördlichen Teil des Berliner Stadtteils Prenzlauer Berg steht 90 Erwachsenen und 60 Kindern mit den unterschiedlichsten Ansprüchen zur Verfügung. Die kleinräumige und intensive Bepflanzung des Innenhofes des Baugruppenprojekts der Bauherrngemeinschaft Zelterstraße 5-11 besticht nach dem Urteil der Jury durch eine große Vielfalt auf kleiner Fläche und durch eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität. Die Mischung aus Pflanzen, Wegen und gebauter Intervention sei gelungen.



Quelle: GBG



Quelle: GBG, Foto: Thomas Henne

Zwei Ansichten des Grünzugs Centro Verde in der Mannheimer Neckarstadt-Ost

Die Jury hat zusätzlich zum Sonderpreis Wohnumfeld vier Würdigungen ausgesprochen. Drei dieser Anerkennungen gingen erfreulicherweise an Wohnungsunternehmen aus dem GdW-Verband.

Centro Verde in Mannheim

Der Grünzug stellt das Herz eines neuen Wohngebiets dar. Zu würdigen ist, dass der Bauherr – die kommunale GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft – den Grünzug als Mittel der Adressbildung eingesetzt hat und bereit war, trotz des damit verbundenen finanziellen Risikos, die Realisierung zeitlich dem Hochbau vorzuziehen. Durch den Park ist eine neue Lagequalität entstanden, die vorher für potenzielle Käufer und Investoren nicht vorstellbar war und die auch auf die bereits bestehenden Nachbarschaften ausstrahlt. Entscheidend für die Qualität der gefundenen Lösung war aus Sicht der Jury die frühzeitige Einbindung

der Landschaftsarchitektur in die städtebauliche Planung – ein gutes Beispiel dafür, wie die Freiraumgestaltung dem Hochbau vorangehen kann.

Wohnumfeldverbesserung im Quartier Essener Straße in Hamburg

Das Wohnumfeld des Anfang der 1980er Jahre im Stadtteil Langenhorn errichteten Quartiers mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil von Kindern, Jugendlichen und Migranten war nach 30 Jahren erneuerungsbedürftig. Unter intensiver Anwohnerbeteiligung wurden Freiflächen erneuert, mit Spielplätzen, Mietergärten und neugestalteten Stellplätzen. Initiiert durch die kommunale Wohnungsgesellschaft SAGA/GWG gelang es, vielfältige Nutzungsangebote sowohl für Familien mit Kindern als auch für Ältere zu schaffen. Jugendliche wurden nicht nur in die Planung einbezogen, sondern haben selbst aktiv mitgebaut. ▶

Hervorzuheben sei, so die Jury, dass die „Kunstachse“ als identitätsstiftendes Element gemeinsam mit Schulen und Anwohnern entworfen und realisiert wurde – ein bemerkenswerter Kontrast zu der mancherorts beobachtbaren Vernachlässigung und Verwahrlosung von Kunstobjekten im Wohnumfeld.

Kiez-Park in Berlin-Marzahn

Die in Berlin-Marzahn ansässige Wohnungsgenossenschaft FORTUNA Wohnungsunternehmen eG hat eine typische Aufgabe des Stadtumbaus Ost auf vorbildliche Weise gelöst: Die aufgelassene Fläche eines Schulstandortes wurde neu erschlossen und als aktiv nutzbare und öffentlich zugängliche neue Quartiersmitte gestaltet (siehe DW 6/2012, S. 20). Die Ausformung und Gestaltung des nun „kiezPARK“ genannten Freiraumes wurde von Anwohnern, Vereinen, sozialen Trägern und Eigentümern durch einen kontinuierlich tagenden und transparenten Stammtisch begleitet und in themenbezogenen Workshops mitgestaltet. Entscheidend für den Erfolg des Vorhabens war die Bereitschaft der Wohnungsgenossenschaft, die brachgefallene Fläche vom Land Berlin zu übernehmen, gemeinsam mit Landschaftsarchitekten hochwertig zu gestalten und nicht nur für die eigene Nachbarschaft, sondern für die Quartiersöffentlichkeit zugänglich zu machen. Durch die genossenschaftliche Trägerschaft dürfte auch die nachhaltige Nutzung und Pflege des Parks garantiert sein. Die Zukunft des Gärtnerns liegt in der Stadt! So könnte man die Aktivitäten der FORTUNA und der Kiez-Park-Nutzer beschreiben. ■



Die Jugendlichen aus dem Quartier wurden in die Planung einbezogen und legten aktiv mit Hand an



Das rund 30 Jahre alte Quartier in Hamburg-Langenhorn war erneuerungsbedürftig. Die Grün- und Freiflächen wurden unter aktiver Beteiligung der Bewohner umgestaltet, neue Kunstobjekte wurden errichtet

Quelle: SAGA GWG



Quelle: Fortuna

Nach dem Abriss einer Schule entstand auch in Berlin-Marzahn auf der Fläche unter Mithilfe von Anwohnern und lokalen Akteuren ein Stadtteilpark - der „kiezPARK“



Mehr Informationen:
www.deutscher-landschaftsarchitektur-preis.de/sonderpreise/sonderpreis-wohnumfeld/



„Da ist mehr drin.“

Auch wer gut ist, kann noch besser werden. Die Integrierten Services von Aareon helfen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, kommunalen Gesellschaften, Hausverwaltungen, industrierverbundenen Unternehmen und Finanzinvestoren, wirklich alle Optimierungspotenziale auszuschöpfen – unabhängig davon, mit welchem IT-System sie arbeiten. Denn in den Services stecken über 50 Jahre Branchenexpertise. Informieren Sie sich jetzt. Im Internet, telefonisch (0800-0227366) oder direkt in einer unserer Niederlassungen.



Aareon
WE MANAGE IT FOR YOU

www.aareon.com



Quelle: tps 13 Bestand

Trotz der derzeitigen Euphorie werden sich die stadt- und freiraumplanerischen Leuchtturmprojekte der igs und der IBA nach der Ausstellungszeit zu bewähren haben

Neues Grün im Wohnumfeld

Grün verbindet Menschen

Der Wandel der Gesellschaft in der Bevölkerungsstruktur, in der Arbeitswelt, den Wohnformen und im Freizeitverhalten hat weitreichende Konsequenzen hinsichtlich der Freiraum- und Grünflächennutzung. Die Parks und Grünflächen werden zum Symbol dieses Wandels - und genießen weit über ihre stadtökologische Bedeutung hinaus besondere Wertschätzung.



Prof. Siegfried Knoll
freier Landschaftsarchitekt,
Holzgerlingen

Die uneingeschränkte Nutzung von Grünflächen bedeutet u.a. Ausdruck eines freien Lebensgefühls. Sie sind Orte geworden der Kommunikation und des Bürgerwillens, mit Sehnsucht nach Protest, aber auch Ort mit Kontakt zum natürlichen

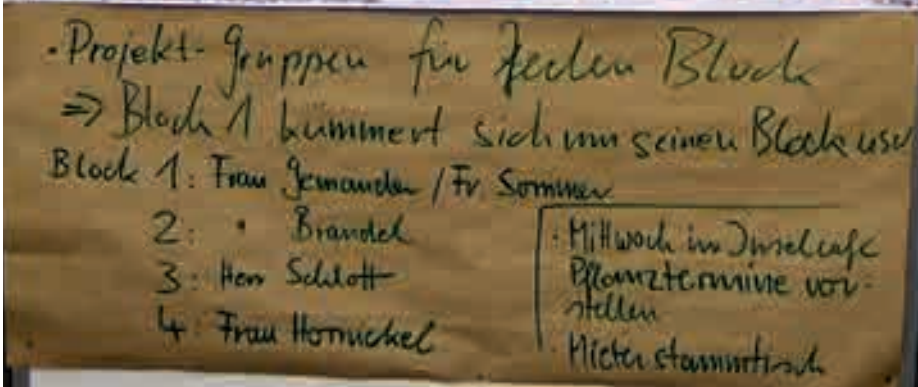
Umfeld, zur Natur und Ausdruck von Lebensqualität ohne wirtschaftliche Verwertung. „Wir haben einen Grünhunger in Neckarwestheim“ beschrieb dies ein Bürger anlässlich einer kooperativen Planungszelle in der süddeutschen Gemeinde.

Denken von der Zukunft her - neue Grünflächen und deren soziale Aspekte

Die Verpflichtung, die Bedürfnisse einer zukünftigen Stadtgesellschaft einzubeziehen in die Entwicklungsplanung im Wohnumfeld, im Quartier und der Städte, ist die Aufforderung zum „Denken

und Planen von der Zukunft her“. Veränderungen von freier Zeit und Arbeitszeit, Veränderungen von Lebensabschnitten einer älter werdenden Gesellschaft und der Anspruch, sich in gesunder Umwelt zu bewegen, verändern die Flächenansprüche an die Freiflächen in ihrem Wohnumfeld.

Ungehindert agieren, sich bewegen können, spielen und Natur genießen sind der Ausgleich für Bewegungsarmut und zugleich eine wichtige soziale Leistung in der Stadtgesellschaft. Grüne urbane Qualitäten im Stadtquartier, im Wohnumfeld stehen als Antwort auf globalisierende



Die Abstimmungs- und Planungsphase des Eichholzparks und die Gestaltung der Außenanlagen der Wohnstätten Sindelfingen GmbH erfolgte unter reger Beteiligung der Bürger des Stadtteils

Erholungsnutzung und standortunabhängiges gesellschaftliches Leben, die Raumgeborgenheit im nahen überschaubaren Umfeld als Gegensatz zur mechanischen Tourismuswelt.

Nicht nur in Neckarwestheim entstehen in jüngerer Zeit Grünflächen als neues Grün oder neue Allmende im Ort. In Berlin wachsen Pflanzen in Nutzgärten auf Brachflächen im Prenzlauer Berg, in Neukölln oder auf dem ehemaligen Flughafen-Tempelhof.

Im Buch „Urban Gardening“ beschreibt Christa Müller diese neuen Grünstrukturen als Grüne Si-

gnaturen neuer urbaner Zivilisation und die soziale Logik des Wachstums. In New York wurde eine ehemalige Hochstraße zum neuen Parkraum, bzw. zur Grünfläche auf Brückenpfeiler.

Grünmarketing und die Stadtgartenlust

Im Eichholz, einer Satellitenstadt in Sindelfingen, ist mit Bürgerengagement, betreut durch Sozialarbeit und Landschaftsarchitekten, ein bemerkenswerter stadtstruktureller Wandel entstanden. Nicht nur die engagiert durchgeführte interkulturelle Planungs- und Grünwerkstatt wurde Impuls

für Freiflächenveränderungen, sondern auch die tätige Mitarbeit der Bürger am Umbau der verwahrlosten Grünflächen und inzwischen auch in der jährlichen Unterhaltspflege.

Nicht nur die Freiflächen der Wohnbau- und Immobiliengesellschaften, sondern auch die angrenzenden öffentlichen Freiflächen wurden hier zu einem Spielpark entwickelt. Die selbstgepflanzten Stauden, Rosen, Hecken und Stadtbäumen des Eichhölzer Inselparks erfahren inzwischen überregionales Interesse. Die Wohnungen sind begehrt geworden und junge Familien ziehen vermehrt in den Stadtteil mit dem selbstgepflanzten neuen Grün. Der neue Stadtgarten mit Kinderparadies wurde zu einer „Grünmarke“ und steht für einen selbstorganisierten Imagewechsel des Quartiers.

Neues Grün für Hamburg-Wilhelmsburg

Eine zugewachsene, in weiten Teilen unzugängliche Grünfläche mitten in der Stadt, mitten in Stadtteil Wilhelmsburg, wird zum grünen Herz eines einst vernachlässigten, aber sehr heterogenen Quartiers auf der Hamburger Elbinsel. So sehen die Pläne der Stadt für die Zeit nach der internationalen Gartenschau (igs) 2013 aus, die zeitgleich zur Internationalen Bauausstellung (IBA) in Hamburg stattfindet. So steht der Wilhelmsburger Inselpark 2014 + nach der diesjährigen Gartenschau allen Bürgern, vor allem den Wilhelmsburgern zur Verfügung. In beispielhaften Kooperationsprozessen und Planungswerkstätten ist ein Park der Bürger entstanden, ein Versuchsgarten für soziale Grün- und Freiflächenpolitik in der Stadtplanung.

So fordert auch Egbert Kossak (ehemaliger Oberbaudirektor Hamburgs) eine soziale Verpflichtung der Planer, die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Grün im Umfeld mit einzubeziehen. Die Grün- und Stadtplanung für den Inselpark muss den Wünschen und Erwartungen der Menschen aus über 100 Nationen, die hier zusammen leben, mit hohem Anteil an kinderreichen Familien und alten Menschen, die ihre Freizeit nur in diesem Stadtteil erleben können, gerecht wird.

Grüne Wohngebiete, Freiflächen und Quartierparks

Der Pflege- und Entwicklungsplan 2014+ will diesen Park sensibel und dauerhaft aus dem Bestand entwickeln. So bleibt sich die Insel bei allem Wandel treu - trotz ihrer Funktion als Erprobungs- und Freiraum, Bewegungs- und Naturraum für die urbane Identität Wilhelmsburgs. Aber auch ein besseres Verständnis und Miteinander der Wilhelmsburger Bürger soll erreicht werden - egal, ob sie einen deutschen oder ausländischen Pass haben. ▶



Gemeinsame Pflanzaktion im Sindelfinger Stadtteil Eichholz



Quelle: Wohnstätten Sindelfingen

Außenanlagen der Wohnstätten Sindelfingen GmbH im Stadtteil Eichholz: der Spielpark und der Spielplatz „Holzi“ entstehen mit Hilfe der großen und kleinen Mitbürger

Trotz der Euphorie, die zur Eröffnung von IGS und IBA herrschte, trotz der ökologischen und landschaftsplanerischen Beispielprojekte, wird die Bewährung des stadtplanerischen Leuchtturmprojekts nicht nach der Ausstellungszeit zeigen, wenn der Sommerflor der Gartenschau verblüht ist. Danach steht eine neu zu entwickelnde Pflegeleistung im Vordergrund, die eine gezielte nachhaltige Parkpflege ermöglicht und die geplanten Funktionsweisen und Entwicklungen der Parkanlage sichert.

Gerade die Unterschiedlichkeit von Entwicklungen, Bestand und Nutzungen ist das Wesensmerkmal einer differenzierten Pflege gegenüber Einheitskonzepten in der Pflege.

Ausblick

Diese Pflege- und Entwicklungskonzeptionen sollen die Handlungsspielräume und Möglichkeiten aufzeigen, dauerhaft die formulierten städtebaulichen Ziele zu realisieren und die Grünflächen zu nachhaltigen Parkanlagen weiterzuentwickeln.

In diesem Zusammenhang hat u. a. der Hamburger Bezirk Mitte beschlossen, die kalkulierten Pflegekosten in den Haushalt einzustellen. Dies ist ein besonders positives Signal für die „grüne Mitte Wilhelmsburg“ und zugleich eine Verpflichtung für die neue Planungsebene in der Landschaftsarchitektur, in Zeiten, in denen die Mittel für das öffentliche Grün immer weiter gekürzt werden. ■

VORGEHENSWEISE

Dynamische Freiflächenpflege für Grünflächen

Zentrale Punkte des Systems sind u. a.: Ausschreibung

- Digitales Aufmaß und Flächendefinition
- Regionale Ausschreibung und spezifische Pflegeleistungen durch lokale Fachfirmen
- Vermeidung von kostenintensiven Regieleistungen

Qualitätsmanagement

- Nachhaltige Senkung des Aufwandes durch standortgerechte Pflege
- Senkung der Pflegekosten durch fachgerechte Anpassung der Pflegegängen
- Berücksichtigung biologischer und meteorologischer Prozesse während des Pflegejahres
- Eingriffe der Bauleitung in Pflegegänge mit Leistungs- und Rechnungsprüfung sowie Zurückweisung unberechtigter Forderungen

Ökologische Freiflächenpflege

Ziel ist es, im Sinne einer ökologischen Freiflächenpflege, bei weiteren Pflegebeauftragungen folgende zukunftsweisende ökologische Belange stückweise in die Pflegestrategie einzubinden, u. a. sind das:

- mechanische oder thermische Unkrautbekämpfung
- keine chemische Schädlings- und Unkrautbekämpfung
- Herstellung von standortgerechten Pflanzengesellschaften und Verwendung heimischer Pflanzen mit extensiver Pflege, wo immer es möglich ist (z.B. Umwandlung von Rasen in Wiesenflächen)
- Regenwassernutzung und Oberflächenwasserrückhaltung, Bewässerung aus Zisternen
- Stadtklimaanlagen, Staubfilterungen und Verdunstungen durch Dachbegrünungen und Baumpflanzungen
- Wiederverwendung und Verwertung der Pflegerückstände, Schnittgut
- Biomasse als Rohstoff für Energiegewinnung

Durch eine jährliche Auswertung der Pflegeabrechnung und konsequente Kontrolle und Abnahme einzelner Pflegegänge können Pflegekosten erheblich reduziert werden.

Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

www.q-gmbh.com

Chancen nutzen:

Das Management der Passiva zählt zu den strategischen Erfolgsfaktoren jedes Wohnungsunternehmens. Ein optimiertes Darlehens- und Sicherheitenportfolio sowie nachhaltige Hausbankbeziehungen sind dabei von zentraler Bedeutung. Wir haben die passenden Dienstleistungs- und Kreditprodukte, zahlreiche Referenzen und ein Geschäftsmodell, in dem die Wohnungswirtschaft auch in Zukunft fest verankert ist.

Interessiert? Ich bin für Sie da:

Jens Zillmann
Leiter Firmenkunden Wohnungswirtschaft
Telefon: 0391 589-1539
jens.zillmann@nordlb.de

Keine Frage: Gute Adressen der Branche bauen auf uns. Denn wenn es darum geht, die Chancen eines Wohnungsportfolios zu erkennen, sie optimal zu nutzen und Risiken zu vermeiden, sind wir seit über 20 Jahren der kompetente, strategische Partner. Und das für Finanzierung, Geldanlage und Risikomanagement. Darüber hinaus beraten wir Sie fundiert zu Standortanalyse, Konzeptentwicklung und Stadtumbauprozessen. Wir kennen die Anforderungen und Trends der regionalen Wohnungsmärkte und Ihre speziellen Bedürfnisse als Unternehmen der Branche – ohne Frage. Mehr unter www.nordlb.de/wohnungswirtschaft.



Hamburger Projekt Wohnwarf: eine Blaupause für Deutschland

Quelle: Sehm

Autofreie Wohnsiedlungen

Autoverzicht per Vertrag

Am Anfang war die Vision: Kinder spielen mitten auf der Straße, die Eltern sitzen im Vorgarten beim Kaffee. Kein Motorengedröhn stört die Ruhe, nur das Zwitschern der Vögel ist zu hören. Die Idee vom Wohnen ohne Auto, dem Leben im autofreien Viertel, abseits von Verkehrslärm und Abgas-Gestank und doch mitten in der Stadt, entstand Anfang der 90er Jahre. Es war die Zeit, als die Grenzen der Autogesellschaft offensichtlich wurden und man die Massen-Motorisierung mit zunehmender Skepsis betrachtete.



Hartmut Netz
freier Journalist, München

Vor gut 30 Jahren verkaufte Thomas Krämer-Badoni sein Auto. Keine große Sache eigentlich, wäre Krämer-Badoni nicht Professor für Stadtsoziologie

an der Universität Bremen und sein Abschied vom Auto gleichzeitig Initialzündung für die Siedlung Hollerland gewesen, wo erstmals in Deutschland der Traum vom autofreien Wohnen verwirklicht werden sollte. Die Pläne waren hochfliegend, die Ernüchterung folgte auf dem Fuße: Am Schluss waren es noch vier Familien, die sich per Eintrag im Grundbuch zum Auto-Verzicht auf Dauer verpflichten wollten. Hollerland war abgebrannt, doch die Idee überlebte und breitete sich aus.

Beispiel „Wohnwarf“ – Blaupause für Deutschland

In Hamburg fiel sie auf fruchtbaren Boden: Im Frühjahr 2000 bezogen die ersten Haushalte ihre Wohnungen in der autofreien Enklave „Wohnwarf“, erbaut im Stadtteil Barmbek, nur 4 km vom Stadtzentrum entfernt. Bereits damals kristallisierte sich der bis heute für autofreie Wohnprojekte gültige Bauträger-Mix aus privaten Baugruppen, ökologisch orientierten Genossenschaften



Quelle: W. Riep

Die Initiative „Wohnen ohne Auto“ entwickelte im München-Riem ein Quartier mit 52 Wohnungen



Quelle: Preuß-Bayer

Das autofreie Projekt im München-Riem hebt sich ab von der umliegenden Blockrandbebauung

und städtischen Wohnungsbaugesellschaften heraus. Derzeit wohnen auf dem gut drei Hektar großen Gelände rund 450 Personen in etwa 170 Haushalten. Alle haben sich vertraglich zum Autoverzicht verpflichtet. Nur für jede 7. Wohnung wurde ein Parkplatz errichtet. Das entspricht einem Stellplatzschlüssel von 0,15 und liegt weit unterhalb des damals in innerstädtischen Lagen vorgeschriebenen Schlüssels von 0,8. Die Stellplätze der „Wohnwarft“ sind reserviert für Behinderte, für Carsharing-Autos und zur Anlieferung. „Wir leben hier in einem Dorf mitten in der Stadt“, sagt Jörg-Michael Sohn, Mitbegründer des Wohnprojektes. Nur ein paar Meter abseits vom Verkehrslärm der vierspurigen Saarlandstraße haben die Bewohner der „Wohnwarft“ eine Ruhe-Oase geschaffen: Auf dem drei Meter breiten Fußgänger-Boulevard, der sich durchs Quartier zieht,

führen Bewohner ihren Hund Gassi, gleiten Jugendliche auf dem Waveboard dahin und rasseln Kinder im Bobbycar vorbei. Da, wo anderswo die Autos parken, sprießt in der „Wohnwarft“ üppiges Grün. Lauschige Sitzecken laden zum nachbarschaftlichen Schwatz. Kein Auto zu haben, werde nicht als Mangel empfunden, sondern als Gewinn an Lebensqualität, sagt Sohn: „Wir sind hier gut zu Fuß, fahren viel Fahrrad und nutzen häufig den öffentlichen Nahverkehr.“ Die geringe Fluktuation im Viertel gibt ihm Recht: Wer damals einzog, ist geblieben.

Bremen: Gründe des Scheiterns

Der Erfolg der Hamburger „Wohnwarft“-Projektes, dem bundesweit ersten autofreien Wohnquartier, zeigt exemplarisch, warum Bremen Hollerland scheitern musste: Bäckerei und Supermarkt

liegen nur ein paar Schritte entfernt; die U-Bahn hält direkt vor der Haustür und fährt in wenigen Minuten bis ins Zentrum. Nicht so in Bremen-Hollerland: Das Grundstück lag weit außerhalb und war schlecht an den ÖPNV angebunden. Zum Todesstoß für Hollerland wurde schließlich die angespannte wirtschaftliche Lage der Stadt, die den Bremer Immobilienmarkt fast zum Erliegen gebracht hatte. Die Hamburger „Wohnwarft“ dagegen wurde zur Blaupause für autofreie Wohnprojekte in Städten wie Freiburg, Münster, Köln oder München.

Münchner Modelle

Zentrumsnahe Lage, gute ÖPNV-Anbindung und eine Planung als Stadt der kurzen Wege - das sind die Eckpunkte, an denen sich seit dem Scheitern von Hollerland alle Konzepte für autofreie Siedlungen orientieren: „Schule, Kindergarten und Läden des alltäglichen Bedarfs sollten möglichst fußläufig erreichbar sein“, sagt Maria Ernst, Sprecherin der Münchner Initiative „Wohnen ohne Auto“. Wichtig seien zudem Stellplätze für Carsharing-Fahrzeuge und ein gutes Freizeitangebot in der Nähe. In der Messestadt Riem, einem noch jungen Münchner Stadtviertel auf dem ehemaligen Flughafen-Gelände, das einmal Heimat für 16.000 Menschen sein soll, sind diese Bedingungen erfüllt. Das Quartier der Autofreien - insgesamt 52 Wohnungen, aufgeteilt auf sieben Reihenhäuschen und zwei vierstöckige Mehrfamilienhäuser - hebt sich als Farbtupfer ab von der weitgehend einheitlichen Blockrandbebauung des Stadtteils. Mehr als hundert Erwachsene und Kinder wohnen auf dem Gelände, das eingerahmt wird von einer langgezogenen Wildblumenwiese und dem Riemer Park. Mit dem Rad ist man in fünf Minuten am Badeseer.

Auch die 52 autofreien Haushalte in München-Riem verzichten per Vertrag auf ein eigenes Auto. „Bei den Eigentümern ist das in der Teilungserklärung geregelt, bei den Mietern im Mietvertrag“, erläutert Maria Ernst das Konzept. Im Gegen- ▶



Quelle: privat

Maria Ernst, Sprecherin der Münchner Initiative „Wohnen ohne Auto“



Quelle: privat

Rose Scharnowski vom Verein „Autofrei Wohnen“

zug hat die Stadt den Stellplatzschlüssel für die Autofreien von 1,0 auf 0,21 gesenkt. Zwar könne niemand zum Verzicht gezwungen werden, sagt Ernst. Doch die Folgen eines Autokaufs ließen sich vorab festlegen: „Werden nachträglich Autos angeschafft, müssen die nötigen Stellplätze nachgerüstet werden.“ Die Kosten von rund 20.000 € pro Stellplatz trägt der Verursacher. „Bislang gibt es jedoch keinen Präzedenzfall“, sagt Ernst. Fast niemand in der Wohnanlage könne sich vorstellen, eines Tages wieder ein Auto zu besitzen.

Stellplatzschlüssel

War „Autofrei“ in den 1990er Jahren noch ein Fremdwort, haben inzwischen die Landesregierungen allerorten die Bauordnung gelockert. Im Jahre 2011 hat der Hamburger Senat den Stellplatzschlüssel für Mehrfamilienhäuser in verdichteten Innerstadtlagen generell von 0,8 auf 0,6 gesenkt; in Bayern hat man es den Kommunen freigestellt, wie sie die Stellplatzfrage regeln. In München gilt allerdings nach wie vor die Vorgabe: pro Wohnung ein Parkplatz. Weise man jedoch einen Minderbedarf nach, setze die Stadt den Stellplatzschlüssel in der Regel aus: „Bei den Behörden hat ein Umdenkenprozess eingesetzt“, konstatiert Ernst: „Die Bereitschaft, auf die Bedürfnisse von autofreien Baugruppen einzugehen, ist gewachsen.“ Aktuell laufen Verhandlungen für ein weiteres autofreies Wohnprojekt. Auf einem 30 ha großen ehemaligen Kasernen-Gelände in München-Bogenhausen soll eine Öko-Mustersiedlung entstehen und Maria Ernst rechnet sich gute Chancen aus für ein autofreies Stadtquartier mit mehreren hundert Wohnungen: „Aber das ist noch Zukunftsmusik.“

Ausblick

Auch in Hamburg hat man Großes vor: Neue Mitte Altona nennt die Hansestadt ein etwa 75 ha großes innerstädtisches Areal, das durch die Stilllegung des Güterbahnhofs frei geworden ist und Platz bie-



Quelle: Sohn

Mietergärten in der „Wohnwarft“, Hamburg

tet für rund 3.500 Wohnungen. Ein Netzwerk von 13 Baugemeinschaften hat bereits Bedarf angemeldet für eine autofreie Wohnsiedlung. Mit 360 bis 400 Wohnungen beziffert Rose Scharnowski, Architektin und Geschäftsführerin des Vereins „Autofrei Wohnen“ die Größe des gewünschten Quartiers. Die Behörden haben den Stellplatzschlüssel für das gesamte Gelände auf 0,4 festgesetzt. „Für unser Wohnprojekt wünschen wir uns 0,1“, sagt Scharnowski. Die Verhandlungen mit der Stadt laufen.

„Die Zeit ist reif für große autofreie Wohnprojekte“, ist die Architektin überzeugt. Über 500 Personen hätten bereits ihr Interesse angemeldet, darunter Familien mit Kindern, viele ältere Allein-

stehende, aber auch junge Leute. Autofreie Wohnkonzepte seien zwar nichts für den Massenmarkt, würden jedoch stetig stärker nachgefragt. „Das Bedürfnis nach einem autofreiem Wohnumfeld, in dem man die Akkus wieder aufladen kann, ist in den vergangenen zehn Jahren stark gewachsen“, hat Scharnowski festgestellt. „Die Menschen suchen ein Gegengewicht.“ Um den dafür nötigen Mehrwert an Lebensqualität zu ermöglichen, sei es jedoch nicht damit getan, nur die Parkplätze wegzulassen: „Autofrei heißt, dass im Quartier optimale Bedingungen für Fußgänger und Fahrradfahrer herrschen“, sagt die Architektin. „Die Bewohner müssen das Gefühl haben, gar kein Auto zu brauchen.“ ■

AUToFREIE INITIATIVEN UND WOHNPROJEKTE

www.autofrei.de

Die Berliner Initiative versteht sich als Plattform und Sprachrohr autofreier Menschen.

www.autofrei-wohnen-berlin.de

Die Berliner Genossenschaft entwickelt für ihre Mitglieder autofreie Wohnprojekte.

www.wohnen-ohne-auto.de

Die Münchner Initiative hat bereits mehrere autofreie Wohnquartiere angeschoben, u.a. das Projekt in der Messestadt Riem.

www.autofreieswohnen.de

Der Hamburger Verein hat u.a. das Wohnquartier „Wohnwarft“ realisiert.

www.lebenstraum-johannisthal.de

Das Berliner Wohnprojekt ist autoreduziert mit Parkplätzen am Quartiersrand.

www.vauban.de

Der Freiburger Stadtteil Vauban gilt als Öko-Mustersiedlung. (Achtung: Internetseite wird gerade überarbeitet)

www.worldcarfree.net

Autofreie Initiativen und Wohnprojekte weltweit.



Quelle: Heidrun Böger

Bürgergärten

Das Idyll mitten im Neubaugebiet

Der Kolonnaden-Garten der Wohnungsgenossenschaft Pro Leipzig eG in Grünau ist ein Anziehungspunkt für Jung und Alt. Mittendrin im Wohnkomplex 4 erholen sich die Bewohner in dem offenen Bürgergarten zwischen den Wohnhäusern der Mannheimer Straße 130-158 und der Alten Salzstraße 131-155. Die Idee entstand vor sechs Jahren, fünf Jahre existiert der Bürgergarten Alte Salzstraße inzwischen. Ein Beitrag über fast durchweg positive Erfahrungen.



Heidrun Böger
freie Journalistin
Leipzig

Grünau ist mit etwa 40.700 Einwohnern die größte Plattenbausiedlung Leipzigs. Sie entstand zwischen 1976 bis 1987 am westlichen

Rand der Stadt. Grünau besteht aus acht in Plattenbauweise errichteten Wohnkomplexen (WK) mit unterschiedlichem Charakter. Die Bevölkerungsstruktur ist heterogen und stark vom demografischen Wandel beeinflusst: Es leben heute noch etwa halb so viele Menschen in Grünau wie vor 20 Jahren, in Teilen ist Grünau von hohem Altersdurchschnitt und überproportional vielen Zuwanderungen von einkommensschwachen Haushalten geprägt.

Nutzung von Rückbauflächen

Leipzig-Grünau gehört zu den Stadtumbau-Ost-Gebieten. Das heißt, dass seit dem Jahr 2000 mit Hilfe von Bundesmitteln Wohnraum zurückgebaut wurde. Viele Wohneinheiten wurden auf diese Weise sonniger und attraktiver. Zugleich verschwanden bestehende Wegeverbindungen, mussten gewachsene Nachbarschaften aufgegeben und die Gestaltung der „Rückbauflächen“ geklärt werden. ▶

Auch die Wohnungsgenossenschaft Pro Leipzig hat 2005 drei Neubaublöcke mit 60 Wohneinheiten in der Alten Salzstraße abgerissen, Grund war die rückläufige Einwohnerentwicklung in Grünau. Doch was anfangen mit der 3.250 m² großen Brachfläche? Zunächst waren 10 bis 15 Mietergärten im Gespräch. Mietergärten gibt es bereits in Grünau im Wohnkomplex 8. Doch bei einer ersten Versammlung mit Anwohnern und Mietern wurde schnell klar, dass diese lieber einen offenen Bürgergarten wollten. Bedenken gab es vor allem wegen möglicher lauter Musik und Grillgeruch, außerdem hätten ja diese Gärten nur einige wenige Mieter nutzen können. Ein Bürgergarten dagegen ist für alle da. Bei der Wohnungsgenossenschaft hatte man Verständnis für die Bedenken und ging auf die Wünsche der Anwohner ein. Die äußerten auch gleich ihre Vorstellungen: Ein Teich mit Enten wäre schön, eine Pergola, eine Liegewiese, eine Duftschlucht und natürlich Beete. Dazu Frank Lehmann, Prokurist der Pro Leipzig: „Als Genossenschaft ist für uns die Gestaltung des Wohnumfeldes ein wesentliches Instrument der Stabilisierung eines Standortes, hier können mit vergleichsweise geringen finanziellen Investitionen Akzente gesetzt werden, die für die Neuvermietung und den Erhalt von Mietverträgen wesentlich sind.“ Der Leerstand in der Liegenschaft konnte nach Gestaltung des Bürgergartens um vier Prozent reduziert werden, ebenso sei die Fluktuation rückläufig.

Modellprojekt Bürgergarten Alte Salzstraße

Das Wohnungsunternehmen bewarb sich gemeinsam mit dem Leipziger Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung 2007 mit dem Projekt beim Bundesbauministerium und nahm an einem Ideenwettbewerb teil. Mit Erfolg: Der Kolonnaden-Garten Alte Salzstraße – so lautet der Name des Bürgergartens – wurde eins von 27 Modellprojekten deutschlandweit und aus 360 Projekten ausgewählt. Die Investition wurde überwiegend mit Bundesmitteln finanziert, dafür flossen 395.000 €. So wurde die Brachfläche im WK 4 schrittweise umgestaltet. Natürlich beteiligte sich auch die Wohnungsgenossenschaft Pro Leipzig selbst finanziell. Sie gibt etwa 4.000 € im Jahr an Sachmitteln und Zuschüssen. „Dies ist bereits über eine zusätzlich vermietete Wohnung refinanziert“, sagt Prokurist Lehmann. „Der Aufwand für die Genossenschaft besteht darüber hinaus in der Teilnahme an den monatlichen Sitzungen des Kolonnadenbeirates und in der Unterstützung bei der Vorbereitung von Veranstaltungen“, erläutert er. Das übernimmt die zuständige Verwalterin. Regelmäßig, aber in größeren Abständen, nehmen Mitglieder des Vorstandes der Genossenschaft zudem an den Sitzungen der



Der Kolonnaden-Garten der Wohnungsgenossenschaft Pro Leipzig in Grünau ist Anziehungspunkt für Jung und Alt



Gert Kunz, Bärbel Grundmann und Wolfgang Rauhuß (v. l.) sind ehrenamtlich im Beirat des Kolonnaden-Gartens tätig, hinter ihnen der Teich mit Entenhaus

Ehrenamtlichen teil, die den Garten betreuen. Und die Kommune unterstützt das Projekt, indem der Eigentümer, also die Wohnungsgenossenschaft, für die öffentliche Nutzung seiner Privatfläche von der Grundsteuer befreit wird.

Das Berliner Architekturbüro cet-01 entwarf gemeinsam mit den Anwohnern, die sich regelmäßig zu einem Stammtisch „Kolonnaden-Garten“ trafen und auch heute noch treffen, die Pläne dafür. Die Kolonnaden-Pergola aus Lärchenholz ist das verbindende Element des Gartens. Sie durchzieht ihn auf einer Länge von etwa 60 m mit einer wechselnden Pergolentiefe von 2,40 bis 4,20 m. Sie

ist durchgängig eingeschossig, wobei aus gestalterischen Gründen die Höhe von 2,30 bis 3,10 m variiert. Für den 90 m² großen Teich mit Bachzulauf und Schilfgürtel wurde extra ein Brunnen gegraben. Im Teich gibt es Enten und Goldfische, außerdem einen Karpfen. Zehn Beete werden von Anwohnern bewirtschaftet.

Etablierter Ort für Jung und Alt

Am 7. September 2008 wurde der Kolonnaden-Garten eingeweiht, er feiert in diesem Jahr sein fünfjähriges Bestehen. In den vergangenen Jahren hat er sich als feste Größe etabliert,



Grüne Oase mitten im Wohnungsbaukomplex - auf einer Rückbaufläche entstand der Bürgergarten



Für den 90 m² großen Teich mit Bachzulauf und Schilfgürtel wurde extra ein Brunnen gegraben

und die Pro Leipzig investiert jährlich 4.000 € in die laufende Unterhaltung des Kolonnaden-Gartens. Hier findet das jährliche Mieterfest der Wohnungsgenossenschaft statt, aber auch Osteriersuche und Zuckertütenfest. Im Winter gibt es ein Adventssingen.

Die „Besitzer“ der Beete haben teilweise gewechselt. „Nicht jeder kam damit zurecht, dass er in einem solch öffentlichen Garten nicht allein die Erdbeeren erntet“, sagt Gert Kunz, einer der ehrenamtlich Engagierten. Da gab es auch Frust. Gert Kunz und die anderen Mitglieder des Kolonnaden-Beirates sowie die Beetpaten sind

von Frühjahr bis Herbst täglich vor Ort, um nach dem Rechten zu schauen und zu gärtnern. Gert Kunz wohnt gleich nebenan. Er gießt Blumen und hat die Gestaltung und Erhaltung im Auge. Das tut er nicht allein. Etwa sieben feste Mitglieder hat der wöchentlich tagende Stammtisch „Kolonnaden-Garten“. So kümmert sich Wolfgang Rauhuß um die Hecken und mäht den Rasen. Karl-Heinz Seiferlein verschneidet die Rosen. Ständig gibt es neue Ideen, so kamen im Laufe der Jahre ein Insektenhotel und ein Geräteschuppen hinzu, außerdem ein Häuschen für die Enten und eine extra Anfahrt für Rollstuhlfahrer. Beliebt ist die Duft-

schlucht mit Lavendel, verschiedenen Minzarten, Kräutern, Nelken und Muskatellersalbei. Auf der Liegewiese wurden verschiedene wertvolle Bäume angepflanzt wie Ginkgo, Mammutbaum oder Bauglockenbaum.

Probleme blieben nicht aus: „Mit Vandalismus hatten wir schon zu tun“, erzählt Bärbel Grundmann, auch sie eine der ehrenamtlich Engagierten. Über Nacht wurde etwas demoliert oder beschmiert. Zwar gibt es ein kleines Mäuerchen, das dient aber eher symbolisch zur Abgrenzung. Mit einem Schritt ist man drübergestiegen. Dennoch wird der Bürgergarten jeden Abend abgeschlossen.

Es macht Mühe, den hohen Anfangsstandard zu erhalten. Ohne die finanzielle Unterstützung durch die Wohnungsgenossenschaft und das Engagement aller wäre das über die Jahre nicht zu stemmen, da sind leere Flaschen und Müllreste die leichteste, wenn auch ärgerliche Übung. Vandalen schreckt die schnelle Reparatur von Kleinigkeiten ab. Gert Kunz: „Vor allem das ständige Begehen durch Anwohner und deren Gäste sowie das Arbeiten im Garten ist wichtig.“ ■

PRO LEIPZIG EG

Die Wohnungsgenossenschaft Pro Leipzig wurde 1998 auf Initiative Leipziger Handwerker und Mittelständler gegründet. Sie verfügt über 1.081 Bestandswohnungen in den Leipziger Stadtteilen Gohlis, Grünau, Meusdorf, Reudnitz, Lindenau, Schönefeld und Stötteritz sowie in Döbeln-Nord.



Weitere Informationen:
www.pro-leipzig.de



Quelle: Familjebostäder

Stadtentwicklungsprojekt Stockholm Royal Seaport: Diakrit for Familjebostäder

Grenzenloses Europa

Royal Seaport Stockholm: Vorzeigeprojekt für den Klimaschutz

Seit Jahren pilgern Stadtentwickler aus aller Welt nach Hammarby Sjöstad. Das Stockholmer Quartier setzt mit seinen nahezu autarken Energie-, Wasser- und Abfallkreisläufen weltweit neue Umweltstandards. Doch Hammarby war gestern. Jetzt verfolgt die Stadt Stockholm ein noch ehrgeizigeres Projekt: Royal Seaport. Das neue Viertel soll bis 2030 ohne fossile Brennstoffe auskommen.



Gabriele Kunz
freie Journalistin
Hamburg

Royal Seaport entsteht am Wasser, auf ehemaligen Industrie- und Hafengebieten im Nordosten der Hauptstadt. Das 267 ha umfassende Gebiet gehört der Stadt Stockholm, das bis zum Zentrum

nur rund 3 km entfernt liegt. Noch vor wenigen Jahren standen hier die Öltanks und Gasspeicher von Stockholm. Im Süden fahren die Fähren nach Finnland und ins Baltikum ab; im Norden befindet sich ein Grüngürtel aus Parks und Wäldern. Baubeginn war 2010; bis 2030 sollen hier 12.000 neue Wohnungen und 35.000 Büroräume entstehen. Die ehemaligen Industriebetriebe auf dem Gelände von Royal Seaport haben ihre Spuren hinterlassen. Der Boden ist an vielen Stellen mit Schadstoffen belastet und muss ausgetauscht werden.

Die meist aus dem 19. Jahrhundert stammenden Gasometer und andere historische Industriebauwerke des ehemaligen Gaswerks sollen erhalten und neu genutzt werden.

Wichtigstes Ziel: Klimaschutz

Stockholm will die Kohlendioxid-Emissionen bis 2020 um zwei Drittel reduzieren. Deshalb soll der CO₂-Ausstoß in dem neuen Viertel bei höchstens 1,5 t je Einwohner liegen. Derzeit sind es in Stockholm 3,6 t. Zum Vergleich: In Deutschland

verursacht jeder Bürger im Durchschnitt fast 10 t Kohlendioxid pro Jahr. Im afrikanischen Mali sind es nur 50 kg. Um das ehrgeizige Klimaschutzziel zu erreichen, müssen die Häuser in Royal Seaport 30% des Stroms selbst produzieren. Dazu gehört, überschüssigen Strom aus erneuerbaren Energiequellen wie z. B. Solarmodulen auf Hausdächern in das Stromnetz einzuspeisen. Außerdem soll der Stromzähler jedes Hauses online mit dem Elektrizitätslieferanten vernetzt werden. Auf diese Weise lässt sich zum Beispiel für das Aufladen eines Elektroautos der kostengünstigste Zeitpunkt festlegen. Dies soll ein sog. Smart Grid, ein intelligentes Stromnetz, gewährleisten, das der Elektronikkonzern ABB gemeinsam mit dem skandinavischen Energiekonzern Fortum bauen wird.

Umweltfreundliches Verkehrskonzept

Den Bewohnern soll es möglichst leicht gemacht werden, sich umweltfreundlich zu verhalten. Das zeigt auch das Verkehrskonzept. Fußgänger und Fahrradfahrer genießen Priorität und werden viel Raum für eigene Wege erhalten. Außerdem sind Stellmöglichkeiten für mehr als zwei Fahrräder pro Haushalt geplant. Als zentrale öffentliche Verkehrsmittel sind U-Bahn, Straßenbahn und Biogasbusse vorgesehen. Wer sich ein Auto leihen möchte, wird an 60 Standorten die Möglichkeit dazu haben. Ganz hinten in der Rangfolge steht das eigene Auto. Pro Haushalt sind lediglich 0,5 unterirdische Parkplätze eingeplant (siehe auch S. 14 in dieser DW).

Herausforderung: Soziale Mischung

Eines der Wohnungsunternehmen, das in Royal Seaport investiert, ist Familjebostäder. Das gemeinnützige Wohnungsunternehmen gehört der Stadt Stockholm und verwaltet rund 21.000 Wohnungen. Es handelt sich dabei nicht um Sozialwohnungen, weil in Schweden die Wohnungen kommunaler, gemeinnütziger Träger grundsätzlich allen offenstehen. Menschen mit niedrigem Einkommen können Wohngeld beantragen. Familjebostäder hat in Royal Seaport zwei Häuser mit 109 Mietwohnungen gebaut und investierte dafür umgerechnet rund 35 Mio. €. Einige Bewohner sind in die Häuser bereits eingezogen, die Letzten werden Mitte Juni 2013 folgen.

Eine Besonderheit in den Wohnungen: Die Mieter können in der Küche organische Abfälle entsorgen. Kartoffelschalen oder Speisereste werden von einem Zerkleinerer im Ablauf der Spüle fein zerteilt und über die Kanalisation zu einer Biogasanlage transportiert. Das aus den Küchenabfällen produzierte Biogas dient als Treibstoff für Busse und Autos. Für die 41 bis 126 m² großen 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen zahlen die Mieter umgerechnet rund 21 €/m². Die Kosten für Heizung und Wasser sind darin zwar eingeschlossen, trotzdem bleibt das selbst für Stockholm ein stattlicher Preis. Das neue Quartier übertrifft damit Hammarby Sjöstad nicht nur in puncto Umweltstandards. Und es ist abzusehen, dass in Royal Seaport ebenso wie in Hammarby Sjöstad die soziale Mischung eine dauerhafte Herausforderung bleiben wird. ■

BUCHTIPP

Nachhaltige Architektur Das Fünf-Finger-Prinzip

Ökologie, Ökonomie, Gesellschaft, Gestaltungswille und Anreiz: Das sind für den Architekten Wolfgang Frey die fünf Prinzipien der Nachhaltigkeit. In seinem Buch „Das Fünf-Finger-Prinzip“ illustriert er die Grundsätze einer ökologisch und sozial nachhaltigen Architektur anhand von vielen Praxisbeispielen. Im Kapitel Ökologie beschäftigt sich der Verfasser mit den Bereichen Bautechnik und Haustechnik, im Kapitel Ökonomie mit u.a. Bauplanung. Im Bereich Gesellschaft widmet er sich Pflégewohngruppen, Studentenwohnanlagen und integrativen Wohnanlagen. Neben anderen präsentierte Frey Architekten Konzepte und Projekte nachhaltiger Architektur und Stadtentwicklung für die Stadt Freiburg auf der Expo 2010 in Shanghai.



Das Fünf-Finger-Prinzip, Strategien für eine nachhaltige Architektur
Wolfgang Frey, Verlag Herder, 2010, 256 S., 39,95 €, ISBN 978-3-451-30387-6

Hinter einfachen Dingen steckt oft mehr, als das Auge sieht.



Beispielsweise beim Verteilen Ihres Budgets auf Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Mit der automatisierten Maßnahmen- und Kostenplanung behalten Sie ganz einfach einen kühlen Kopf während epiqr® nach Ihren Anforderungen die Weichen für sinnvolle Investitionsentscheidungen stellt.

www.calcon.de



ein Produkt der CalCon-Gruppe



Quelle: Gemeinde Bischofsheim

Klassische, leicht verschnörkelte Backsteinarchitektur aus den 1920er Jahren – heute eine ideale Ergänzung des Quartiers und ein gutes Beispiel zum Umgang mit denkmalgeschützter historischer Bausubstanz

Preis Soziale Stadt 2012

Neues Leben für ein altes Trafobaus

Für die Revitalisierung eines ehemaligen Transformatorhauses der Deutschen Bahn in Bischofsheim wurde das gemeinsame Engagement von Gemeinde und Nassauischer Heimstätte ausgezeichnet. Die Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes zu einem Vereinszentrum ist ein Schlüsselprojekt zur Revitalisierung des Viertels und erhielt eine Anerkennung beim Wettbewerb „Preis Soziale Stadt“.



Sabine Richter
freie Immobilienjournalistin
Hamburg

Die Umnutzung von nicht mehr benötigten Gebäuden und Flächen von Bahn und Bundeswehr, von alten Hafen- und Industrieanlagen stellt Ge-

meinden in der ganzen Bundesrepublik vor große Herausforderungen.

Ein attraktives und sinnvolles zweites Leben ist dem ehemaligen Transformatorhaus der Bundesbahn in der hessischen Gemeinde Bischofsheim beschieden. Es ist Teil des industriekulturellen Gesamtareals „Eisenbahnlandschaft Bischofsheim“, einem Ensemble von 14 erhaltenswerten Bahnbauwerken wie Empfangsgebäude, Wasserturm und Stellwerk. Die Gebäude wurden nicht mehr

gebraucht, als die Bahn in den 1980er – 1990er Jahren Betriebsanlagen und Arbeitsstätten stilllegte. Viele der leer stehenden Bahngebäude wurden nicht rückgebaut und verfielen trotz ihres bauhistorischen Wertes.

Im Rahmen des Gesamtprojektes „Soziale Stadt Bischofsheim“ kam die Gemeinde auf die Idee, das aus dem Jahr 1926 stammende Trafobaus mit seiner eindrucksvollen Backsteinarchitektur zu erwerben und zu einem Treffpunkt für die Bi-



Das neue Vereins- und Quartierszentrum wurde bereits vor seiner Fertigstellung als Treffpunkt im Quartier angenommen. Hier finden nun Kunstausstellungen, Kurse oder Feste statt

schofsheimer zu machen. Erste Gespräche mit dem Besitzer der Immobilie, einer Immobiliendochter der Bahn AG, folgten 2006. „Im Herbst 2008 wurde die Liegenschaft schlussendlich zu einem akzeptablen Preis von der Gemeinde erworben“, so die Projektleiterin Roswitha Schäfer.

Vorbild für weitere Sanierungsmaßnahmen

Das Gebäude wurde von 2008 bis 2010 in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden saniert. Im Mai 2011 konnte Einweihung gefeiert werden. Heute ist das Quartierszentrum aus dem Vereinsleben der Gemeinde nicht mehr wegzudenken und gilt als Vorbild für weitere Sanierungsmaßnahmen auf dem Gelände des ehemals zweitgrößten Güterbahnhofs in Süddeutschland. An der Sanierung und dem Umbau des Trafohauses waren neben verschiedenen Fachfirmen auch rund 50 am Arbeitsmarkt benachteiligte Jugendliche sowie Erwachsene in Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen beteiligt. Sie leisteten teilweise Schwerstarbeit. Das rund 150 m² große Gebäude wurde komplett entkernt, die größtenteils noch vorhandenen historischen Stahlfenster wurden ausgebaut, restauriert und um innenliegende doppelverglaste Alufenster ergänzt. Wände wurden abgerissen, Schlitzgeklöpft. Der Gebäudegrundriss wurde durch eine Querwand annähernd halbiert. Die eine Hälfte wurde zum

Veranstaltungsraum mit gut 80 m² Fläche. In der anderen Hälfte befinden sich heute zwei Büros, die Küche und Sanitärräume.

Die Mitarbeit an dem Projekt und die öffentliche Wertschätzung motivierte die Jugendlichen. „Sie konnten wichtige Erfahrungen für ihre berufliche Orientierung sammeln, die für einige in einen Ausbildungsplatz mündete“, sagt Roswitha Schäfer. Zudem habe damit schon in der Bauphase eine Identifikation der Bevölkerung mit dem neuen Vereinsquartier stattgefunden. Ziel des Projekts war nicht nur die Schaffung eines dringend benötigten Ortes für gemeinschaftliche Unternehmungen, sondern auch die Aufwertung des Viertels – einem ehemaligen Wohnquartier für die Eisenbahner des benachbarten bedeutsamen Rangierbahnhofes Mainz-Bischofsheim – unter Einbeziehung der Bevölkerung.

Schlüsselprojekt für den Standort

Mit dem Abbau von Arbeitsplätzen hatte sich auch die Bevölkerungsstruktur des ehemaligen Bahnarbeiterwohnviertels verändert. Neben „Alteingesessenen“ leben hier viele Einwohner mit Migrationshintergrund; die Arbeitslosigkeit, auch unter Jugendlichen, ist hoch. Das Quartier hatte vor Aufnahme in das Förderprogramm keinen sonderlich guten Ruf, die Identifikation der Bevölkerung mit dem Quartier war gering. Entsprechend

ist die Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes eines der Schlüsselprojekte am Standort Bischofsheim im Rahmen des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt.

„Die Baukosten beliefen sich auf ca. 300.000 € zuzüglich der Kosten für die Qualifizierungsträger von insgesamt 110.000 €, verteilt auf zwei Jahre“, so Sabine Starck vom Fachdienst Bauen der Gemeinde Bischofsheim. Die Maßnahme wurde durch die Programme „Soziale Stadt“ und „Innovative Modellvorhaben im Programm Soziale Stadt“ der HEGISS (Hessische Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt) finanziert. Die Gemeinde Bischofsheim leistete hierzu einen Eigenanteil von rund einem Drittel der Bausumme. An den Nebenkosten sollen sich künftig die Dauernutzer beteiligen.

Die Nassauische Heimstätte, die das Quartiersmanagement im Fördergebiet übernommen hatte, war zusammen mit der Gemeinde für die Koordination und die Projektsteuerung verantwortlich. „Bei den Vorarbeiten sowie bei den Verhandlungen mit der Bahn, der Denkmalpflege, Umweltexperten und weiteren Akteuren konnten wir unsere Kompetenzen und Erfahrungen in der Gewerbeflächenentwicklung von Sonderimmobilien einsetzen“, sagt Felix Lüter von der Nassauischen Heimstätte.

Quartiers- und Vereinszentrum

Im Versammlungsraum des neuen Quartiers- und Vereinszentrums haben 45 Personen Platz. „Der Treffpunkt für Vereine, Initiativen und Bewohner ist in der Bevölkerung ‚angekommen‘ und gut ausgelastet“, sagt Schäfer. Regelmäßig genutzt wird das „Alte Trafohaus“ von der Volkshochschule, der VdK Sozial- und Rentenberatung, dem Generationenhilfverein, einer Gymnastikgruppe, einem Frauentreff. Hier finden auch Sprechzeiten der Energieberatung, dem Schiedsamt, dem Ortsgericht und dem Ausländerbeirat statt. Auch Vereine und Bürger sollen das Zentrum mieten können. Weitere Angebote, wie Hausaufgabenhilfe und ein Migranten-Frauenkreis, sind in Vorbereitung. „Damit ist eine nachhaltige Etablierung als Zentrum gesichert“, sagt Roswitha Schäfer.

Das bestätigte auch die Jury: „In mustergültiger Weise wurde mit dem Umbau des alten Trafohauses mehreres gleichzeitig erreicht: Der Stadtteil bekam ein Quartiers- und Vereinszentrum in einer historisch wertvollen Liegenschaft, bildungsbenachteiligte Jugendliche haben die Bauarbeiten gestemmt und konnten sich dadurch qualifizieren. Die Identifikation und das Engagement vieler Bewohner aus dem Stadtteil für den Treffpunkt ist gesichert.“ Das Trafohaus stellt eine gelungene Mischung von Denkmalschutz und Quartiersstabilisierung dar. ■

Großsiedlung

Vivawest revitalisiert Breuskesbachsiedlung

Die Vivawest Wohnen GmbH plant die Modernisierung der Großsiedlung Breuskesbach in Recklinghausen. In das Projekt mit dem Arbeitstitel „Neue Stadtgärten“ werden rund 19 Mio. € investiert. Gemeinsam mit dem auf die Revitalisierung von Großwohnsiedlungen spezialisierten Büro Stadtbildplanung Dortmund wurde das Sanierungskonzept und die Entwurfsplanung der 368 Wohneinheiten erstellt. Besonders das äußere Erscheinungsbild des Quartiers soll durch eine Erneuerung der Fassaden mit moderner Farbgestaltung sowie weitläufige Außenbereichen aufgewertet werden. Derzeit läuft die Phase der Ausschreibung und Werkplanung.



Quelle: Vivawest

Neue Wegführungen, Spiel- und Aufenthaltsflächen für das Quartier



Weitere Informationen:
www.vivawest.de

Nullemissionshäuser fertiggestellt „Wohnen am Sternwald“ mit zukunftsgerichteten Grundrissen

Das Quartier „Wohnen im Sternwald“ der Baugenossenschaft Familienheim Freiburg eG ist fertig gestellt. Die fünf Nullemissionshäuser mit begrünten Flachdächern und nahezu Passivhausstandard bieten 54 Mietwohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und einer Wohnfläche von bis zu 134 m². Außerdem wurden flexible und vielfältige Grundrissvarianten realisiert. So ist beispielsweise die Einrichtung separater Wohnbereiche für pflegende Angehörige möglich. Ein Energiekonzept mit Photovoltaikanlagen, Holzpelletsheizung und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung wurde ebenfalls umgesetzt. Das Investitionsvolumen belief sich auf 12 Mio. €.



Quelle: Familienheim Freiburg

Die neuen Gebäude in der Quäkerstraße 2-4



Weitere Informationen:
www.familienheim-freiburg.de

Nachverdichtung

146 neue Wohnungen auf dem Münchner Hasenberg

Im Herbst 2013 werden insgesamt 146 geförderte sowie frei finanzierte Mietwohnungen der GWG München im Münchner Stadtteil Hasenberg bezugsfertig. Der zusätzliche Wohnraum am Agnes-Kunze-Platz und in der Aschenbrennerstraße entsteht durch zwei Nachverdichtungsprojekte. Die gesamte Anlage ist barrierefrei konzipiert. Das Bebauungskonzept am Agnes-Kunze-Platz gliedert sich in drei viergeschossige Häuser, die mit zweigeschossigen Baukörpern verbunden sind. So entsteht eine U-förmige Bauform, welche einen geschützten Innenhof bildet. Das bauliche Konzept am Agnes-Kunze-Platz sieht 19 frei finanzierten und 30 geförderten Wohnungen sowie Räumlichkeiten für soziale Zwecke vor. Es entstehen 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen sowie 2 Wohngemeinschaften mit 4 Einzelapartments. Das Projekt am Agnes-Kunze-Platz wird im Rahmen des Modellvorhabens der Obersten Baubehörde „e% - Energieeffizienter Wohnungsbau“ realisiert und gefördert. Entlang der Aschenbrennerstraße entsteht ein Baukörper mit fünf aneinandergereihten Häusern mit 54 geförderten und 35 frei finanzierten Wohnungen.



Quelle: GWG München

Illustration des Neubaus an der Aschenbrennerstraße



Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de



KNAUF WOHNBAU – FASZINIEREND MODERN

Knauf Systeme – für hohe Ansprüche.

Sie wollen mehr Wohnqualität, den Gebäudewert steigern und Kosten effizient senken? Ob Produkte oder Systeme für die Fassade, die Wand, den Boden oder die Decke, vertrauen Sie der Profi-Qualität von Knauf. Wir bieten Ihnen umfassende Lösungen aus einer Hand.

www.knauf.de

KNAUF

Baustart**Neues Quartier mit 224 Wohnungen**

Anfang August 2013 startete die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG in Hamburg-Lurup auf einem 21.500 m² großen Areal die Bauarbeiten für ein neues Quartier mit 224 Mietwohnungen in 19 Gebäuden, einer Kindertagesstätte sowie 203 Tiefgaragenplätzen. Entstehen sollen in einem vielfältigen Wohnungsmix 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Balkon oder Dachterrasse. 36% der Wohnungen sind öffentlich gefördert, die restlichen 64% frei finanziert. Das 44,8 Mio. € teure Projekt soll innerhalb von zweieinhalb Jahren abgeschlossen sein.

Weitere Informationen:
www.neueluebecker.de



Modell des Neubaus an der Luruper Hauptstraße Ecke Lüttkamp

Quelle: Neue Lübecker



Quelle: HOWOGE

Der neue Bestand am Prerower Platz

Zukauf**HOWOGE erwirbt 950 Wohnungen**

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH hat rund 950 Wohneinheiten in Berlin-Lichtenberg gekauft. Das Portfolio mit einem Leerstand von 20% umfasst die Straßenzüge Prerower Platz 10-12, Zingster Straße 2-12 und 18-22 sowie die Ahrenshooper Straße 11-35. Für die neu erworbenen Bestände ist eine umfassende Sanierung geplant, die Mitte 2014 starten soll, die Fertigstellung ist für 2016 geplant. Ziel ist eine Aufwertung des Kiezes und die Förderung des Quartierslebens rund um den Prerower Platz. In den vergangenen Jahren habe sich der Kiez als ein lebendiges und familienfreundliches Wohngebiet etabliert, so Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der HOWOGE.

Weitere Informationen:
www.howoge.de

BESTANDSERWEITERUNG**WBL erwirbt 321 Wohnungen**

321 Wohnungen im Ludwigsburger Stadtteil Grünbühl-Sonnenberg wechseln den Besitzer. Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) unterzeichneten im Juni 2013 den Vertrag. Der Besitzübergang erfolgte zum 1. Juli 2013. Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat die Zustimmung, nach Angaben des Unternehmens, erteilt und somit kann die grundbuchrechtliche Eigentumsübergabe vollzogen werden. Seit der Ankauf der Wohnungen absehbar war, führte die WBL mit betroffenen Mietparteien persönliche Gespräche, deren Ergebnisse in die weitere Planung einfließen werden. „Kein Mieter braucht Angst zu haben, seine Wohnung kurzfristig zu verlieren“, teilt WBL-Chef Andreas Veit mit. Im Fall einer Neubebauung wird den Mietern Ersatzwohnraum angeboten. Bei der Neuentwicklung sind auch besondere Wohnformen vorgesehen. So kann das „Fair Wohnen“-Modell der WBL zur Anwendung kommen oder auch Wohnkonzepte für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter.

Weitere Informationen:
www.wb-lb.de



Quelle: WBL


321 Wohnungen im Stadtteil Grünbühl-Sonnenberg gehen in den Besitz der WBL über

Lückenschließung Richtfest für 24 Wohnungen

Im Hamburger Stadtteil Wandsbek feierte die SAGA GWG Anfang Juli 2013 Richtfest für 24 Zwei-Zimmer-Wohnungen. Die zur Lückenschließung konzipierten frei finanzierten Wohnungen verfügen über eine Größe von durchschnittliche 60 m². Die benachbarten SAGA GWG Bestände in und um die Ahrensburger Straße werden im Zusammenhang mit diesem Neubau modernisiert und instand gesetzt. Der Wohnungsbestand wird damit nachhaltig aufgewertet. Entworfen wurde der Neubau vom Büro Ammerschubert-Wagner-Architekten.



Visualisierung des Neubaus


 Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Aufwertungsmaßnahmen Neubau, Aufstockung und energetische Sanierung

Im Rahmen eines Aufstockungsprojekts in der Wolfsburger Nordstadt errichtet die Volkswagen Immobilien GmbH vier Dachgeschosswohnungen auf dem neu gedämmten Dach eines Bestandsgebäudes. Geplant sind zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 113 m² sowie zwei 4-Zimmer-Wohnungen mit 155 m². Ferner werden Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Die Eingänge der vier Wohngebäude werden umfassend energetisch saniert. Die Fassade bekommt ein Wärmedämm-Verbund-System (WDVS), das Dach und die Kellerdecken werden ebenfalls gedämmt. Das Unternehmen investiert allein dafür rund 600.000 €. Zudem werden die Außenanlagen neu gestaltet, zusätzliche Parkflächen geschaffen und Vorstellbalkone angebaut, die fast die doppelte Fläche der vorherigen haben. Die Baumaßnahmen im bewohnten Bestand werden voraussichtlich in der ersten Hälfte 2014 abgeschlossen sein.



Visualisierung der Gebäude im Andersenweg 7-10 nach der Fertigstellung

 Weitere Informationen:
www.vwimmobilien.de

REHACARE[®]



REHACARE-Kongress:
25. – 26. September 2013
im CCD Süd

www.rehacare.de/kongress

Wohn(t)raum

Selbstbestimmtes Wohnen
und Pflege zu Hause

Spezialthema:
Quartierskonzepte der
Wohnungswirtschaft


Messe
Düsseldorf



Fotos: Heidrun Böger

Hilde Steglich (79) wohnte 39 Jahre lang im Hexenhäuschen in Bautzen. Vor vier Jahren übernahm ihre Enkelin Stefanie Böhme das Mietverhältnis

Wohnen im Denkmal

Das Hexenhäuschen – individuell wohnen im ältesten Haus Bautzens

Mit dem Hexenhäuschen hat die Bautzener Wohnungsbaugesellschaft das älteste Haus der Stadt in ihrem Bestand. Im rund 400 Jahre alten, denkmalgeschützten Bauwerk wohnt ein junges Paar unter historischen Holzschindeln und hinter Fachwerkmauern. Sie wohnen nicht nur sehr preiswert im Denkmal, sondern einmalig individuell. Die Wohnungsbaugesellschaft weiß es in guten Händen, schließlich trägt sie eine Verantwortung für ein Stück Stadtgeschichte. Teil 2 unserer Serie zum Wohnen im Denkmal.



Heidrun Böger
freie Journalistin
Leipzig

Idyllisch gelegen im Tal der Spree liegt die 40.000-Einwohner-Stadt Bautzen. Hier ganz im Osten Deutschlands führt die Autobahn 4 entlang.

Wer die Abfahrt Bautzen nimmt, hat die Stadt nach wenigen Minuten malerisch vor sich liegen. Der Weg zum Hexenhäuschen, dem ältesten noch erhaltenen Gebäude der Stadt, führt ins Zentrum, direkt an die Spree. „Schöner kann man nicht wohnen“, sagt Mieterin Stefanie Böhme. Die 27-Jährige lebt mit ihrem Freund Frank und Kater Hugo seit vier Jahren hier, vor sich den Fluss und hinterm Haus die alten Stadtmauern. Lärm macht nur die viel befahrene Friedensbrücke in unmittelbarer

Nähe. Stefanie Böhme: „Ich habe vorher in einer Gemeinde vor den Toren der Stadt direkt an der Autobahn gewohnt, da stört mich das bisschen Autolärm hier nicht.“

Besonderheit im Bestand

Eigentümerin der unter Denkmalschutz stehenden Immobilie ist die Bautzener Wohnungsbaugesellschaft. Das kommunale Wohnungsunternehmen besitzt überwiegend Nachkriegsbauten,

darunter auch Plattenbauten, z.B. im Neubaugebiet Gesundbrunnen und im Allende-Viertel. Der insgesamt etwa 4.000 Wohneinheiten umfassende Bestand ist darüber hinaus über die gesamte Stadt verstreut, auch einzelne Mehrfamilienhäuser im Stadtzentrum gehören dazu. „Das Hexenhäuschen ist jedoch das einzige Einfamilienhaus im Besitz der Wohnungsbaugesellschaft“, sagt Bauleiterin Jana Findeisen.

Der Name Hexenhäuschen wurde willkürlich vom Bautzener Bürger Max Fröhlich erfunden. Er hatte um 1900 eine Serie Bautzener Künstlerpostkarten herausgegeben und für die „Nummer 6“ offensichtlich nach einer Bezeichnung gesucht, die dem krumm und schief wirkenden Haus gerecht wurde. Allerdings fühlten sich die damaligen Bewohner in die Bezeichnung mit einbezogen. Sie klagten gegen den Fotografen - mit Erfolg. Er musste 300 Taler Entschädigung zahlen.

Als Bauleiterin der Bautzener Wohnungsbaugesellschaft ist Jana Findeisen auch mit dem unter Denkmalschutz stehenden Hexenhäuschen befasst. Nach Pfingsten wurde das Dach erneuert und die obere Geschossdecke gedämmt, die Maßnahme kostete etwa 60.000 €. Schwierig war es, einen Dachdecker zu finden, der die alten Holzschindeln erneuert. Bauleiterin Jana Findeisen: „Die jetzigen sehen unregelmäßiger aus als die alten, aber das ist bewusst gewollt. Das kommt zustande, weil die Schindeln mit dem Verlauf der Holzfaser gespalten wurden, um widerstandsfähiger gegen Nässe zu sein.“ Auch die Holzdachrinnen, neben dem unregelmäßigen Gebäudegrundriss eine weitere Besonderheit des Hexenhäuschens, wurden erneuert.

Bereits 1960/61 und damit zu DDR-Zeiten hatte man das älteste Haus der Stadt umfangreich saniert, aber der Dachstuhl mit den Schindeln und die Außenwände sind noch die ursprünglichen und blieben auch damals erhalten. Damals legte man den Keller tiefer und baute eine Garage ein.

Krumme Wände, begrenzter Komfort, viel Charme

Insgesamt verfügt das etwa 400 Jahre alte Haus über etwa 70 m² Wohnfläche, die sich über zwei Etagen verteilen. Der Dachboden ist nicht ausgebaut, aber es gibt einen Keller und sogar eine kleine Garage. Gebaut ist das Hexenhäuschen in Fachwerkbauweise, mit Holz verkleidet. Wer um das Gebäude herumgeht, stellt fest, dass es krumm und schief ist. Innen fällt das jedoch nicht auf. Die Räume wirken hell und geräumig. Unten gibt es eine große Wohnküche, ein kleines Duschbad und ein Wohnzimmer, oben ein Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Hier sind die Räume auch nur etwa 2 m hoch, im Erdgeschoss sind es etwa 2,40 m. ►



Das Haus wurde vor 1604 als Wohnhaus einer Fischerfamilie erbaut und ist ein Wahrzeichen der Stadt. Als einziges Gebäude überstand es den großen Stadtbrand von 1634 und auch alle weiteren Brände sowie Kriegszeiten

DAS HEXENHÄUSCHEN IN BAUTZEN

Es wurde vor 1604 als Wohnhaus einer Fischerfamilie erbaut und ist ein Wahrzeichen der Stadt. Als einziges Gebäude überstand es den großen Stadtbrand von 1634 und auch alle weiteren Brände sowie Kriegszeiten. Auch als 1989 das nur drei Meter entfernte Nachbarhaus völlig niederbrannte, blieb das Hexenhäuschen verschont. Mehrere Besitzer des Hexenhäuschens sind über die Jahrhunderte namentlich bekannt, z.B. die Familie des Schuhmachers Wolf und die des Nachtwächters Georg Lissack, im Besitz dieser Familie blieb das Hexenhäuschen bis 1907. Damals erwarb die Stadt Bautzen das Gebäude, um es als Wahrzeichen alter Zeit zu erhalten. Kaufpreise für das Grundstück: 1809 - 100 Taler, 1907 - 1500 Mark. In den 1950er Jahren war das Gebäude Teil des Stadtmuseums, es konnte für 20 Pfennige für Erwachsene und 10 Pfennige für Kinder besichtigt werden.



Hilde Steglich und ihre Enkelin Stefanie Böhme im Garten des Hexenhäuschens

Beheizbar sind nur die unteren Räume sowie seit Oktober 2012 das Schlafzimmer. Mieterin Stefanie Böhme: „Im Winter 2009/10, der ja sehr kalt war, glitzerten oben die Wände, weil sich innen eine dünne Eisschicht gebildet hatte.“ Da halfen auch die doppelverglasteten Fenster nicht viel. Unten heizen Stefanie Böhme, die als Industriekauffrau im nahen Kamenz arbeitet, und ihr Freund mit Holz und Kohle. Die Dusche läuft per Elektroboiler. Früher stand hier ein Kohle-Badeofen. Der wurde vor acht Jahren durch die Dusche ersetzt. In der Küche gibt es seitdem einen E-Herd und mit einem Boiler erzeugtes Warmwasser.

Der gesamte von der Wohnungsbaugesellschaft finanzierte Umbau vor acht Jahren kostete rund 6.000 €. Die Miete erhöhte sich um 44 € auf heute etwa 260 €. Dennoch fehlt es wegen der fehlenden Heizung an Komfort, das wird nach Ansicht der Mieter aber durch die einmalige Lage mehr als wettgemacht.

Quasi in Familienhand...

Gewöhnen mussten sich Stefanie Böhme und ihr Freund nur an die Touristen, die vor allem im Sommer zahlreich kommen. Das Hexenhäuschen ist Bestandteil diverser Stadtrundgänge: „Da haben wir uns aber schnell daran gewöhnt“, erzählt die freundliche Frau. Schon ihre Großmutter Hilde Steglich, von der sie das Haus quasi übernommen hat, wurde oft von Gästen der Stadt angesprochen, wenn sie im Garten saß. Um den kann man drumherum gehen, er ist von allen Seiten frei einsehbar. Hilde Steglich (79): „Für mich war das aber nie ein Problem, ich habe mich gern mit den Leuten unterhalten und alle Fragen beantwortet, zum Beispiel wann der Nussbaum Früchte trägt.“ Kontaktfreudig sollte man als Bewohner des Hexenhäuschens aber schon sein, meint die rüstige und immer gut gelaunte Seniorin.

Stefanie Böhme kennt das Hexenhäuschen seit frühester Kindheit, denn 39 Jahre lang – seit Januar 1970 – lebten ihre Großeltern hier. Stefanie, ihre Schwester, Cousins und Cousinen waren oft zu Besuch, verbrachten auch ihre Ferien hier. „Schon als Kind habe ich gesagt, hier möchte ich mal wohnen“, sagt sie. Hilde und Harro Steglich zogen drei Kinder im Hexenhäuschen groß. Zu fünft auf 70 m² mit Kohleofen, das war zu DDR-Zeiten durchaus üblich. Auch Hilde Steglich hat viele gute Erinnerungen an die Jahre im Hexenhäuschen, doch mit dem Alter wurde das Heizen mit Kohle zu beschwerlich. Als ihr Mann verstarb, suchte sie sich eine kleinere Wohnung mit mehr Komfort, die sie in unmittelbarer Nähe direkt im Stadtzentrum fand. Als sie vor vier Jahren auszog, war das der örtlichen Presse sogar einen Zeitungsbeitrag wert, immerhin wurden ja für das älteste Haus der Stadt neue Mieter gesucht. Entsprechend groß war der Andrang der Interessenten. Den Zuschlag bekam die Enkelin Stefanie Böhme, auch weil das Woh-



Jana Findeisen ist Bauleiterin bei der Bautzener Wohnungsbaugesellschaft und u. a. mit dem unter Denkmalschutz stehenden Hexenhäuschen befasst

nungsunternehmen sichergehen wollte, dass das Haus in gute Hände kam. Ein Verkauf wäre nur eine Option, wenn man sicher sein könnte, dass der neue Besitzer das Hexenhäuschen wertschätzt, erklärt Dr. Regine Rohark, Geschäftsführerin der Bautzener Wohnungsbaugesellschaft.

Mehrwert für Stadt und Bürger

Für ihr Unternehmen ist das kleine Haus etwas Besonderes, man ist stolz darauf, „auch weil das Hexenhäuschen ein Teil der Stadtgeschichte ist“, wie sie sagt. Als städtisches Unternehmen will man etwas tun für Bautzen und seine Bürger. Da nimmt man gern in Kauf, dass das denkmalsgeschützte Haus im Verhältnis zum Ertrag relativ hohe Kosten verursacht. Die kürzlich angebrachten Holzschindeln sind ein Beispiel dafür. Doch das Geld gibt man gern aus. Das älteste Haus im kommunalen Wohnungsbestand zu haben, steht der Stadt gut zu Gesicht, finden die Verantwortlichen. Da geht es auch um Prestige und nicht zuletzt spielt der Marketingfaktor eine Rolle. „Unsere Bestände sind über ganz Bautzen verstreut, da passt das Hexenhäuschen mit seiner tollen Wohnlage als Ergänzung gut hinein“, sagt Jana Findeisen. ■



Das Hexenhäuschen und liegt idyllisch nahe dem Stadtzentrum direkt an der Spree



„Golf macht Schule“

Benefiz-Golfturniere 2013
für ein Schulbauprojekt der  DESWOS

Nutzen Sie die Gelegenheit und spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für einen wohltätigen Zweck. **Helfen Sie mit!**

 Cup, Bad Saarow 25. Mai 2013

 Cup, Bad Aibling 13. Juli 2013

HAUFE.  Cup, Hamburg 3. August 2013

  Cup, Köln 14. September 2013

















Weitere Infos zur Teilnahme, der Anfahrt, sowie den genauen Ablauf erhalten Sie mit der Anmeldebestätigung oder unter: www.hammonia.de/golf,
und bei Klaus Böck: klaus.boeck@haufe-lexware.com,
Tel.: 0761 8983160

HAUFE. 



Ansicht des Innenhofes in der Dämmerung

Gemeinschaftsprojekt von drei Bauherren

Wohnvielfalt in der HafenCity

Eine Genossenschaft, ein Bauträger und eine Baugemeinschaft realisieren gemeinsam das Projekt „Wohnvielfalt am Grasbrookpark“ in der Hamburger HafenCity. Das Projekt mit 133 Wohnungen wird nach dem Umweltzeichen „HafenCity Gold“-Standard errichtet und ist beispielhaft für die vielfältigen Wohnmöglichkeiten in unterschiedlichen Preissegmenten.



Sabine Richter
freie Immobilienjournalistin
Hamburg

Hamburgs neuer Stadtteil HafenCity hat viele ungewöhnliche Bauwerke aufzuweisen. Ein Haus nur für Musiker, eine eigene Universität, ein aufsehenerregendes (und immer noch nicht fertig gestelltes) Konzerthaus, relativ preiswerte Ge-

nossenschaftswohnungen und die teuersten Eigentumswohnungen der Stadt. Sogar die Kirchen haben mit dem Ökumenischen Forum einen festen Platz in dem neuen Stadtteil.

Ungewöhnliche Kombination

Das neue Projekt „Wohnvielfalt am Grasbrookpark“ mit 133 Wohnungen, mit dessen Bau im kommenden Jahr begonnen wird, ist schon wegen der ungewöhnlichen Bauherrenschaft etwas Besonderes. Es wird gemeinsam von der HANSA Baugenossenschaft eG (55 Wohneinheiten), der

Grundstücksgesellschaft Roggenbuck GbR (43 WE) und der Baugemeinschaft Am Grasbrookpark GmbH & Co. KG. (35 WE) realisiert.

Die etwas ungewöhnliche Kombination erklärt sich aus den Anforderungen, die die Bauherren zu erfüllen haben. „Die HafenCity GmbH hat ziemlich genaue Vorstellungen von dem, was an dieser Stelle entstehen soll“, sagt Dirk Hinzpeter, Vorstand der HANSA. „Allein hätten wir so ein Projekt nicht stemmen können, wir können zum Beispiel keine Baugemeinschaft organisieren, bauen keine Eigentumswohnungen und treten auch nicht



Quelle: BKK-3



Der Blick vom Grasbrookpark auf die Gebäude mit ihrer skulpturalen Architektur

als Kita-Betreiber auf. Dafür hat sich die HANSA passende Partner gesucht. Gemeinsam wurde ein Konzept entwickelt und bei der Hafencity erreicht. „Durch öffentliche Fördergelder lässt sich so ein Projekt mit günstigen Mieten auch an einem teuren Standort wie der Hafencity rechnen“, so Hinzpeter.

Unterschiedliche Mietpreise und vielseitiger Wohnungsschlüssel

Dass auch eine Baugemeinschaft – sie wird von der Pfadt und Pfadt Immobilien GmbH & Co. betreut – dabei ist, wirke sich auf das Projekt und das ganze Quartier gleichermaßen positiv aus, sagt HANSA-Vorstand Jana Kilian. Die Baugemeinschaft wirke im hohen Maße Identität stiftend, weil sich die Mitglieder emotional sehr stark mit dem Objekt und dem Quartier verbinden. „Viele haben ihr Herzblut in Planung und Ausführung des Objektes gesteckt“, so Kilian.

Die „Wohnvielfalt“ in unterschiedlichen Preissegmenten wird groß sein. Von öffentlich geförderten Mietwohnungen im ersten und zweiten Förderweg sowie preisgedämpften Domizilen bis zu freifinanzierten Eigentumswohnungen. Das Angebot richtet sich an Familien, Singles, Senioren und Studenten. „Wir versprechen uns von diesem Konzept eine ausgewogene soziale und ökonomische

Mischung,“ erklärt Jana Kilian. Zusätzlich sorgen im Sockelgeschoss eine Kindertagesstätte mit 75 Plätzen, ein Biorestaurant sowie Einzelhandelsflächen für eine lebendige funktionale Mischung. Der 6 m hoch gelegene Innenhof ist öffentlich begehbar und nicht umzäunt wie bei anderen Bauten in der Hafencity.

Die 108 Mietwohnungen ein bis vier Zimmern haben, verteilt auf 30 bis 130 m² Wohnfläche. Etwa ein Fünftel werden öffentlich geförderte Mietwohnungen sein, die im ersten Förderweg 6,- € und im zweiten 8,10 €/m² kosten. Für weitere 25 Wohnungen wird der Mietpreis über Einkommensgrenzen auf 11 € gedeckelt. Die Eigentumswohnungen werden zwischen 75 und 140 m² groß sein, die Preise stehen noch nicht fest. 44 Mio. € investierten die drei Hamburger Unternehmen in das neue Wohnquartier mit rund 28.000 m² Bruttogeschossfläche. Die Bauzeit ist auf 18 Monate veranschlagt, so dass die ersten Bewohner voraussichtlich Mitte 2015 einziehen können.

Öffentlich zugänglicher gemeinsamer Hof

Das ungewöhnliche Format des langgestreckten Grundstücks im Quartier Am Sandtorpark/Grasbrook mit 115 m Länge aber nur 33 m Breite stellte hohe Anforderungen an die Architekten und sorgte für einen spannenden Wettbewerb. 16 Büros aus dem In- und Ausland nahmen teil; im August 2012 konnte sich im dritten Durchgang das Wiener Büro BKK-3 mit seinen Ideen durchsetzen. „Überzeugt hat vor allem, dass die Architekten die drei Baukörper mit dem gemeinsamen Innenhof so geschickt gesetzt haben, dass mittels Sichtschneisen auch noch vom hintersten Rand ein freier Blick in den Grasbrookpark möglich ist“, erklärt Tom Zeuner, Architekt und Projektleiter der HANSA.

Die Gebäude wachsen mit der Grünanlage über eine großzügige Freitreppe und mit Kita und Läden im Erdgeschoss zu einer Einheit zusammen. Der benachbarte baumbestandene Park bekommt ein Spielhaus und weitere Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Im traditionellen Hamburger Stil wird die Außenfassade aus dunklem Backstein bestehen, der Innenbereich zum gemeinsamen, in sechs Metern Höhe liegenden Hof soll auch durch die großen weißen Balkone hell und freundlich gestaltet werden“, sagt Dirk Hinzpeter.

Zertifizierung

Eine weitere Besonderheit des Gebäudes ist seine Energieeffizienz. Fernwärme, eine Solaranlage und hohe Dämmwerte ermöglichen den Standard KfW-Effizienzhaus 55. Zudem werden die Voraussetzungen zum Umweltzeichen „Hafencity Gold“ erfüllt. Die Zertifizierung belohnt aber nicht nur den geringen Gesamt-Primärenergiebedarf, sondern den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen generell, darunter Qualität und Haltbarkeit der verwendeten Materialien. In der Kategorie Quartiersmanagement wird bewertet, dass die HANSA das Objekt mit eigenen Hauswarten betreut und mit Bewohneraktionen die Kommunikation im Quartier fördern will. Und schließlich wird auch die Wohn- und Bewirtschaftungsqualität des Gebäudes bewertet, Barrierefreiheit, Fahrradstellplätze, Abstellräume und weitere Kriterien, die die Pflege und Wartung des Gebäudes betreffen.

Auch die Verkehrsanbindung ist perfekt: Mit der unmittelbaren Nähe zur neu eröffneten U-Bahnhaltestelle Überseequartier ist der Neubau gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Natürlich gibt es auch 115 Tiefgaragenstellplätze. Und die Elbe ist nur 200m entfernt. ■

Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 3 · September 2013

Betriebskosten aktuell online

Sämtliche seit 2004 erschienenen Ausgaben
„Betriebskosten aktuell“ unter

www.vnw.de/publikationen/betriebskosten-aktuell
abrufbar.

Rauchwarnmelder DIN 14676 geändert

Die für die Rauchwarnmelder in Wohnhäusern, Wohnungen und Räumen mit wohnungsähnlicher Nutzung maßgebliche Anwendungsnorm DIN 14676 ist im Herbst 2012 novelliert worden. Neben einigen Präzisierungen enthält sie einen gänzlich neuen Abschnitt 7 „Nachweis der Fachkompetenz für Dienstleistungserbringer“ mit möglicherweise großen

Auswirkungen in der Praxis. Die neue Norm legt u.a. Mindestanforderungen für die Planung, den Einbau, den Betrieb und die Instandhaltung von Rauchwarnmeldern fest und empfiehlt, diese Tätigkeiten von einer Fachkraft durchführen zu lassen. Diese Fachkraft für Rauchwarnmelder muss über einen Kompetenznachweis für die Projektierung, Installation und Instandhaltung von Rauchwarnmeldern verfügen, der alle fünf Jahre zu aktualisieren ist. Viele der zwischenzeitlich zwölf Bundesländer sehen in ihren Landesbauordnungen vor, dass die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft – insbesondere die jährliche Wartung – grundsätzlich den unmittelbaren Besitzern (Mietern) obliegt. Nun wird von einigen Fachleuten die nach der neuen DIN 14676 auch für die Instandhaltung der Rauchwarnmelder geforderte Fachkompetenz dahingehend interpretiert, dass dieses ebenso für die jährliche Wartung gelten soll. Das heißt auch die regelmäßige Inspektion, Wartung und Funktionsprüfung dürfte nur noch von entsprechend zertifizierten Fachkräften durchgeführt werden. Damit stünden die Regelungen einiger Landesbauordnungen zur Sicherstellung der Betriebssicherheit von Rauchwarnmeldern durch die Mieter im Widerspruch zur novellierten DIN 14676. Auch die zum Teil aus Kosten- und Serviceaspekten von Vermietern praktizierte Übertragung der Wartungspflichten auf die Mieter steht vor diesem Hintergrund auf dem Prüfstand. Sinnvoll wäre deshalb eine Klarstellung des zuständigen DIN-Normenausschusses „Feuerwehrwesen“, dass die für die Projektierung, Installation und Instandhaltung der Rauchwarnmelder geforderte Fachkompetenz sich nicht auf ihre regelmäßige Wartung erstreckt.



Quelle: KALO

Wärmezähler Wann liegt unzumutbarer Aufwand vor?

Die novellierte Heizkostenverordnung 2009 schreibt unter anderem vor, dass ab dem 31. Dezember 2013 bei verbundenen Heizungs- und Warmwasseranlagen die auf die Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge grundsätzlich mit einem Wärmezähler zu messen ist (§ 9 Abs. 2 Satz 1 HeizKV). Ausnahmen von dieser Verpflichtung gelten, wenn die Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden kann (§ 9 Abs. 2 Satz 2 HeizKV). Vor diesem Hintergrund müssen Betreiber entsprechender Anlagen prüfen, ob die zusätzlichen Investitionen für Wärmezähler zu rechtfertigen sind, auch hier ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB). Im Rahmen seines Projektes „ALFA® - Allianz für Anlageneffizienz“ hat der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) eine Broschüre erstellt, mit der Fragen im Zusammenhang mit der Ausstattung von zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen besser beantwortet werden können. Er hat dabei insbesondere auch versucht, den unbestimmten Rechtsbegriff „unzumutbar hoher Aufwand“ für den Verzicht auf Wärmezähler zu konkretisieren. Diesen sieht er als gegeben an, wenn

- der Einbau von mehr als einem Wärmezähler nötig ist, um in der konkreten Anlage die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge bestimmen zu können oder
- erhebliche Umbauten an der Heizungsanlage oder der Fernwärmeübergabestation nötig sind, um Platz für den sachgerechten Einbau eines Wärmezählers zu schaffen.

In analoger Anwendung der Ausnahmen nach § 11 HeizKV schlussfolgert der BBU, dass nicht jeder beliebige Aufwand zur verbrauchsabhängigen Abrechnung getrieben werden soll. Seine argumentativ plausibel abgeleitete Faustformel: Wenn der Einbau des Wärmezählers zu jährlichen Kosten von mehr als 15% der jährlichen Warmwasserkosten (einschließlich Verbrauch) im Gebäude führt, so ist der Aufwand unverhältnismäßig.

Da sich mit dem Einbau der Wärmezähler in der Regel der Anteil der Kosten von Heizung und Warmwasser in der Heizkostenabrechnung verschiebt, empfiehlt der BBU, die Mieter beim Einbau bzw. mit der

ersten darauffolgenden Heizkostenabrechnung entsprechend zu informieren. Gleichzeitig empfiehlt er, die Anlagen im Zusammenhang mit dem Einbau der Wärmezähler hinsichtlich möglicher Optimierungsmaßnahmen, vorzugsweise mit geringen Investitionskosten, zu überprüfen. Die Broschüre ist gegen Selbstkostenpreis unter der E-Mail-Adresse von siegfried.rehberg@bbu.de zu beziehen.



Quelle: KALO

Erste Betriebskosten-Spezialisten mit Zertifikat Lehrgang „Betriebskostenmanager“ erfolgreich abgeschlossen

Der im April gestartete Zertifikatslehrgang „Geprüfte/r Betriebskostenmanager/in nach Geislinger Konvention“ ist im Juli erfolgreich abgeschlossen worden (siehe hierzu auch DW 12/2012, S.32). Insgesamt 19 Teilnehmerinnen und Teilnehmer stellten sich in Berlin oder Nürtingen der Abschlussprüfung dieser von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) und der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. Berlin entwickelten Weiterbildungsmaßnahme. Mit einem Notendurchschnitt von 1,2 erzielten die Teilnehmer ein überdurchschnittlich gutes Ergebnis. Ende Juli bzw. Anfang August erhielten sie ihre Zertifikate und dürfen nun den Titel „Geprüfter Betriebskostenmanager/in nach Geislinger Konvention (HfWU/BBU)“ führen. Zusätzlich gab es für jeden Teilnehmer acht ECTS (European Credit Transfer System), das sind Leistungspunkte, die als Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit anderen Studiengängen angerechnet werden können.

Lehrgangsabsolventin Petra Hansel, Geschäftsführung bei der Dipl. Kfm. Schober GmbH & Co.KG, München: „Die Präsenzveranstaltungen waren sehr informativ und die schriftlichen Unterlagen sehr ausführlich gestaltet. Der Lehrgang ist erfahrenen Immobilienverwaltern/Betriebskostenabrechnern ebenso zu empfehlen wie WEG-Verwaltern, da praxisnahe Anregungen zur Betriebskostenoptimierung und -reduzierung gegeben werden. Die Konzeption des Lehrgangs - Präsenzzeiten und Lehrbriefe - ist optimal.“

Dazu Dr. Hans-Michael Brey, geschäftsführender Vorstand der BBA: „Mit der Geislinger Konvention wurde das Thema Betriebskosten und deren Bewirtschaftung in den Fokus der Branche geschoben. Um die hier existierenden Einsparpotenziale zu heben, war es die logische Konsequenz, mit dem Nestor der Geislinger Konvention Prof. Dr. Hansjörg Bach gemeinsam ein entsprechendes Aus- und Weiterbildungsangebot mit

dem Ziel anzubieten, die Unternehmen optimal auf die Zukunft vorzubereiten.“ Auch Prof. Dr. Hansjörg Bach freut sich über den erfolgreichen Start der Weiterbildungsmaßnahme: „Mit unserem neuen Lehrgang ist ein erfolgreicher Einstieg in die Weiterbildung für den Bereich der Wohnnebenkosten gelungen - ein Bereich, der in den letzten Jahren für Wohnungsunternehmen und WEG-Verwalter geradezu drastisch an Bedeutung zugenommen hat. Für die Optimierung dieses wichtigen und großen Kostenbereichs sind Spezialisten erforderlich, die über umfassendes und aktuelles Wissen verfügen. Die Konzeption des Lehrgangs ist sowohl für Neueinsteiger als auch erfahrene Praktiker ausgelegt.“ Aufgrund des großen Interesses wird es einen Folgelehrgang sowohl in Berlin als auch in Nürtingen geben. Der Start hierfür erfolgt voraussichtlich im **Februar 2014**.



Quelle: HfWU

Prof. Dr. Hansjörg Bach (2. v. r.) im Kreis erfolgreicher ‚Betriebskostenmanager/innen‘

PETER KAY - AUFGESPIESST

Guter Hauswarterservice hat seinen Preis



Um wen handelt es sich? Er verfügt über ausgeprägte Kundenorientierung, Konfliktlösungskompetenz und soziale Verantwortung. Oftmals sind seine Fähigkeiten als Techniker, Kaufmann, Psychologe oder Pädagoge gefordert. Als erster Ansprechpartner vor Ort ist er wichtiger Repräsentant des Unternehmens und kann einen großen Beitrag zur Kundenzufriedenheit leisten. Nein, es handelt sich nicht um Vorstand, Geschäftsführer oder Prokuristen, sondern um den allseits

geschätzten Hauswart! Bei fast allen Wohnungsunternehmen mit größeren Wohnungsbeständen gehört er zum festen Mitarbeiterstamm. Als serviceorientierte Fachkraft haftet ihm schon längst nicht mehr das „Graukittel-Image“ an. Kein Wunder also, dass sich Wohnungsunternehmen immer häufiger bewusst gegen eine Auslagerung ihrer Hauswarterservice entscheiden, um u.a. auch die Nähe zu ihren Mietern zu erhalten bzw. zu erhöhen (Ergebnis einer Studie von Deloitte &

Touché GmbH, „Erfassung und Abrechnung von Betriebskosten bei Wohnungsunternehmen - Interne Leistungserbringung und Outsourcing im Vergleich“, November 2011).

Im Rahmen von Wohnzufriedenheitsanalysen schneiden die Hauswarte in der Mieterbewertung regelmäßig am besten ab - Ausnahmen bestätigen die Regel. Da müssten die Mieter doch gerne bereit sein, für den Hauswarterservice 10 bis 20 ct/m² im Monat zu zahlen. Gleichwohl kommt es häufig zum Streit über die abgerechneten Hauswarkosten. Zum einen liegt das sicherlich an der unreflektierten Übernahme von Pauschalwerten z.B. aus dem DMB-Betriebskostenspiegel. Zum anderen hat das wohl auch mit dem komplexen Tätigkeitsfeld des Hauswarts zu tun. Deshalb sollten schon aus der mit dem Hauswartvertrag erstellten Leistungsbeschreibung die Tätigkeitsinhalte erkennbar sein, die für die Betriebskostenabrechnung relevant sind. Für eine begrenzte Zeit geführte Stundenzettel sind darüber hinaus für eine plausible Aufteilung der Hauswarkosten in umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten hilfreich. Selbstverständlich unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebotes gilt grundsätzlich aber auch bei den Hauswarkosten: Was nichts kostet, ist auch nichts wert!

Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 3 · September 2013

Betriebskosten aktuell online

Sämtliche seit 2004 erschienenen Ausgaben
„Betriebskosten aktuell“ unter
www.vnw.de/publikationen/betriebskosten-aktuell
abrufbar.

ALFA NORD

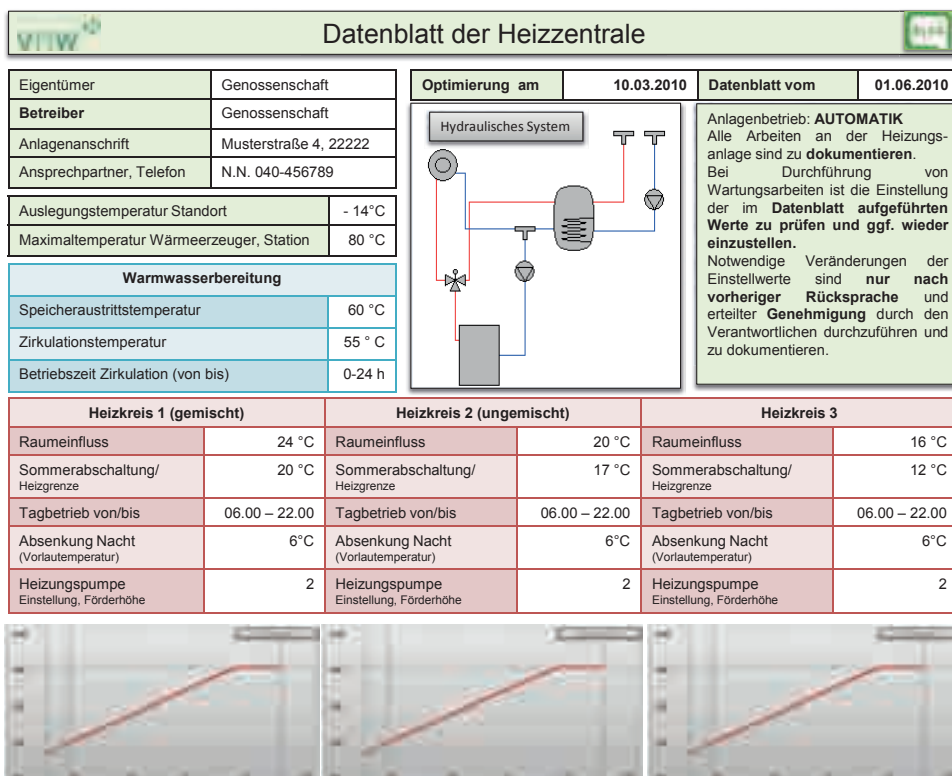
Heizungsanlagen-Datenblatt zur Sicherung der Energieeffizienz

Im Laufe des Betriebs werden in der Heizungsanlage nach Anruf eines Mieters, nach einer Störung und sicher nach bestem Wissen immer wieder Einstellungen verändert. Folge: Die Optimierung löst sich zusammen mit der Energieeffizienz auf, die Energieverbräuche steigen.

Im Projekt ALFA NORD des VNW wurde deshalb ein Datenblatt erarbeitet, das alle relevanten Werte darstellt, die in der Heizungsanlage eingestellt sein sollen. Damit soll gewährleistet werden, dass optimierte Heizungsanlagen auch optimiert bleiben. Eine Kontrolle ist vor Ort schnell und einfach möglich.

Das Datenblatt für die Heizung zeigt nicht nur die (optimierten) Werte, sondern es sind durch eine individuelle Programmierung die echten Heizkurven der spezifischen Anlagen zu sehen. Ein Blick genügt also, um zu erkennen, was nicht mehr richtig eingestellt ist.

Unter Federführung des ALFA NORD-Partners Buderus wurde zudem ein „interaktives“ Datenblatt entwickelt, das auf die individuellen Heizzentralen zugeschnitten werden kann. Es gibt zwei Versionen: pptm und pptx. Geringer Aufwand – große Wirkung!



Heizungs-Datenblatt: Ein Blick genügt

Betriebskostenabrechnung

Korrektur eines offensichtlichen Fehlers

Bei einem offensichtlichen Versehen kann der Vermieter auch noch nach Ablauf der Ausschlussfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB seine Abrechnung hinsichtlich des infolge des offensichtlichen Fehlers ausgewiesenen Guthabens des Mieters korrigieren. Das hat das Amtsgericht Köpenick mit Urteil vom 21. Februar 2013 – 17 C 277/12 – entschieden. In dem verhandelten Rechtsstreit hatte der Vermieter seine Betriebskostenabrechnung sieben Wochen nach Ablauf der Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB korrigiert, weil er wegen eines offensichtlichen Fehlers ein Guthaben des Mieters ausgewiesen hatte.

Grundsätzlich darf der Vermieter eine Betriebskostenabrechnung nach Ablauf der Ausschlussfrist nicht mehr zum Nachteil des Mieters korrigieren. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter irrtümlich zu Unrecht

ein Guthaben des Mieters oder eine zu geringe Nachforderung errechnet hat. Hier hatte der Vermieter die Heizkosten mit 0,00 € statt rechnerisch richtiger 1.474,57 € in der Betriebskostenabrechnung angesetzt. Ein solcher Fehler ist nach Auffassung des AG Köpenick offensichtlich und liegt auf der Hand. Ein unbefangener Dritter hätte die Fehlerhaftigkeit sofort erkannt. In einem solchen Fall spricht nichts dafür, dass der Mieter auf die Richtigkeit der Abrechnung vertrauen durfte. Vor diesem Hintergrund bewertete das AG Köpenick das Korrekturschreiben des Vermieters als wirksame Anfechtung im Sinne des § 119 BGB und sprach ihm den auf Basis der Korrekturabrechnung ermittelten Nachforderungsbetrag zu. Das AG Köpenick bewegt sich damit auf der Linie des BGH, der mit Urteil vom 30. März 2011 – VIII ZR 133/10 – ähnlich entschieden hatte.

Technische Regeln für Aufzüge geändert

Prüfumfang für Aufzugsanlagen nicht erweitert

Aufgrund des hohen Gefährdungspotenzials unterliegen Aufzugsanlagen umfangreichen Anzeigen, Prüfungs- und Betriebsvorschriften. Sie zählen zu den überwachungsbedürftigen Anlagen nach der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV). Betreiber von Aufzügen haften für den ordnungsgemäßen Betrieb.

Eine Änderung der Technischen Regeln für Betriebssicherheit (TRBS) 1201 T 4 vom 13. Februar 2013 hatten zugelassene Überwachungsstellen (ZÜS) zum Anlass genommen, die Betreiber von Aufzugsanlagen darauf hinzuweisen, dass der Prüfumfang der wiederkehrenden Prüfung (Hauptprüfung) um die Prüfung der elektronischen Sicherheit der Aufzugsanlagen erweitert wurde.

Eine Stellungnahme des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS), bei dem der für die TRBS zuständige Ausschuss für Betriebssicherheit angesiedelt ist, stellt jedoch klar, dass der Prüfungsumfang der gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BetrSichV in bestimmten Fristen wiederkehrend durchzuführenden Prüfung durch die ZÜS nicht erweitert wurde. Die elektrische Prüfung der Anlage zählte im Gegenteil schon immer zum Prüfumfang. Daher gibt es auch keinen Grund, von der bisher üblichen und rechtlich einwandfreien Praxis abzuweichen, die elektrischen Prüfungen anderer nicht anzuerkennen. Die ZÜS haben deshalb keinen Anspruch darauf, diese Prüfungen nun selbst und auf eigene Rechnung vorzunehmen (BMAS-Schreiben vom 19. April 2013).

Betroffene Aufzugsanlagenbetreiber sollten deshalb zusätzlichen Kosten bei wiederkehrenden Prüfungen unter Hinweis auf die Stellungnahme des BMAS widersprechen. Da diese Kosten zu den gemäß § 2 Nr. 7 BetrKV umlagefähigen Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs zählen, entspricht ein solcher Widerspruch dem Gebot der Wirtschaftlichkeit gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB.



Quelle: Lutz Aufzüge

Keine zusätzlichen Kosten bei Aufzugsprüfung

DER PRAXIS-TIPP

Niederschlagswasser-Gebühren

Nach den Grundsätzen des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieseln oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 Abs. 2 WHG). Vor diesem Hintergrund gehen immer mehr Städte und Gemeinden dazu über, neben der Gebühr für die Ableitung von Schmutzwasser eine gesonderte Gebühr für die Einleitung des Niederschlagswassers zu erheben. Bemessungsgrundlage hierfür sind die bebauten, überbauten und befestigten Grundstücksflächen, die zum Kanal entwässert werden. Die Ermittlung der für die Gebührenerhebung maßgeblichen Flächen erfolgt in der Regel durch Überfliegungen, Satellitenaufnahmen und ergänzende Auswertung vorhandenen Kartenmaterials. Dass die so gewonnenen Daten fehlerbehaftet sein können, liegt auf der Hand. Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass Abweichungen zwischen „gebührenrelevanter“ und tatsächlich versiegelter Fläche von bis zu 20% möglich sind. Es empfiehlt sich deshalb, die von den Wasserwerken oder Kommunen erstellten Kartierungen durch Vor-Ort-Begehungen zu überprüfen und festgestellte Fehler

zu korrigieren. Teilweise beachtliche Einsparpotenziale lassen sich so realisieren. Selbstverständlich sollte bei Arbeiten in den Außenanlagen immer auch an die Entsiegelung bisher versiegelter Flächen gedacht und auch so eine Verringerung der Niederschlagswasser-Gebühren angestrebt werden.

Impressum

Ein Sonderteil der DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:

Michael Pistorius

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tel.: 040 52011-229

Fax: 040 52011-201

E-Mail: info@vnw.de

Herstellung:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Standort Hamburg

KOLUMNE TECHNIK

» Was, wenn Energiesparen kein Geld mehr spart?

Verbrauch reduzieren, Energiesparen und gleichzeitig Geld sparen: kein Problem bei Einzelkauf. Es reicht, weniger zu verbrauchen um weniger zu bezahlen, z.B. durch weniger tanken, weniger Kohle oder Holz kaufen, etc. Aber funktioniert das auch bei Energie, die über ein Netz geliefert wird? Möglicherweise nicht mehr lange.

Solange der Preis - wie derzeit bei Erdgas - im Wesentlichen ein Verbrauchspreis ist, funktioniert es. Typischerweise besteht der Erdgaspreis zu 15% aus Grundkosten und zu 85% aus Verbrauchskosten. 50% Energieeinsparung sind dann 42,5% Kosteneinsparung. Bei Fernwärme besteht der Energiepreis allerdings oft zu 50% aus Grundkosten. 50% Energieeinsparung sind dann möglicherweise nur 25% Kosteneinsparung (wenn der Leistungspreis nicht angepasst wird). Das legt den Gedanken nahe, einen Tarif mit möglichst hohem Verbrauchsanteil zu fordern. Im Fall der Energieeinsparung ist das sicher vorteilhaft, aber bei der Preisänderungsklausel ist dann auf folgendes zu achten: Energiepreise steigen üblicherweise stärker, als die Inflation. Wird diese Preisänderungsklausel auf den gesamten Preis angewandt, dann steigen auch Preisbestandteile, die eigentlich dem Netzerhalt zuzurechnen sind, stärker als anhand der Inflationsrate vertretbar! Bleibt das Stromnetz. Derzeit beträgt der Grundpreis ähnlich wie beim Gas 10-15% der Gesamtkosten. Allerdings sind die Netzkosten Teil des Verbrauchspreises. Über kurz oder lang wird die Diskussion beginnen wie die Netze finanziert werden, wenn immer mehr Strom gespart oder ohne Netzdurchleitung dezentral erzeugt wird. Werden die Netzkosten dann in einen Leistungspreis integriert? Wird Verbrauch im Vergleich zur Bereitstellung eines Netzanschlusses immer preiswerter? Lohnt sich sparen dann finanziell noch, wenn Anschlusskosten den Energiepreis dominieren?

Bestes Beispiel sind die Wasserpreise. Auch hier muss ein Gesamtsystem finanziert werden: die Gewinnung und Aufbereitung des Wassers und die Verteilung über das Trinkwassernetz wie die Abwasserentsorgung über die Abwasserkanäle. Seit 20 Jahren sinkt der Wasserverbrauch, die Wasserpreise dagegen steigen. Die EU verlangt Tarife, die Sparanreize setzen. Die Unternehmen und Menschen wollen mit dem Energie- und Wassersparen vor allem Geld sparen. Aber: Wissen wir schon, was der Erhalt der Infrastruktur - Netze für Strom, Fernwärme, Gas, Wasser - kostet? Welche Vorschläge gibt es, Energie- und Kostensparen weiter zu verbinden? Ist Energiesparen ohne Kosteneinsparung vermittelbar? Was passiert eigentlich, wenn man mit Energieeinsparung kein Geld mehr sparen kann?



Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik, Normung
GdW, Berlin

Medienversorgung Vodafone und Kabel Deutschland vereinbaren Übernahme

10,7 Mrd. € will der britische Konzern Vodafone für den deutschen Kabelnetzbetreiber Kabel Deutschland zahlen. Die Führungsgremien beider Unternehmen haben sich grundsätzlich auf eine Übernahme geeinigt. Vorstand und Aufsichtsrat der Kabel Deutschland Holding AG begrüßen den Vorstoß und sehen in einer Übernahme durch Vodafone vielversprechende Perspektiven für die Unternehmen, ihre Kunden, Mitarbeiter und Aktionäre. Zuletzt hatte auch der internationale Kabelnetzbetreiber Liberty Global öffentliches Interesse an einer Übernahme von Kabel Deutschland begründet.

Eine Übernahme von Kabel Deutschland durch Liberty Global, welches mit Unitymedia Kabel BW bereits weite Teile des deutschen Kabelnetzes kontrolliert, gilt jedoch wegen kartellrechtlicher Bedenken als unwahrscheinlicher, als ein Kauf durch Vodafone. Das Bundeskartellamt gibt an, die Übernahme genau zu prüfen.



Weitere Informationen:
www.vodafone.de und www.kabeldeutschland.de

Abfallmanagement Standplatzbewirtschaftung ergänzt

Die Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG (mgf) nutzt für ihre 2.558 Wohneinheiten seit Anfang 2013 die Abfalldienstleistungen der Abfallmanagement-Firma Innotec. Ziel ist es, die Wohnqualität nachhaltig zu sichern und gleichzeitig die CO₂-Bilanz positiv zu beeinflussen. Dafür wurde die konventionelle, dreistufige Standplatzbewirtschaftung um Komponenten des Facilitymanagements erweitert. Dies umfasst Pflege von Gehwegen und Pfaden, die Instandhaltung von Parkbänken sowie die Reinigung von Spielplätzen, Rollstuhlrampen und Kellerzugängen. Zudem betreibt die mgf eine Art eigene „Energiewende“: Umfassende Maßnahmen zur Gebäudedämmung und die Installation von Solarpanelen, Pelletheizanlagen und Nahwärmenetzen minimieren den CO₂-Ausstoß und sparen Geld. Sauber getrennter Abfall sei dabei ein konsequenter Beitrag zu ökologischer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit, so mgf-Vorstand Uwe Jentz.



Das Abfallmanagement soll zur Wohnqualität beitragen

Quelle: Innotec-Gruppe



Weitere Informationen:
www.innotec-gruppe.de

Wohnen für ein langes Leben Musterhaus im Alltagstest

In dem vom kirchlichen Wohnungsunternehmen Joseph-Stiftung errichteten Musterhaus SmartHouse Sophia in Bamberg werden Assistenzsystemen für ein selbstbestimmtes Leben im Alter im Alltag getestet. Der technische Ausstatter ist die Sophia living network GmbH, eine Beteiligungsgesellschaft der Joseph-Stiftung. Das Gebäude verfügt u.a. über ein intelligentes Notrufsystem, das Bewegungslosigkeit erkennt und selbsttätig einen Alarm auslöst. Innerhalb weniger Monate haben sich hunderte Besucher einen persönlichen Eindruck von dieser neuartigen Wohnform gemacht: Vertreter anderer Wohnungsunternehmen und Politiker aber auch viele Privatpersonen zeigen sich interessiert an den technischen Lösungen.

Quelle: SOPHA living network



Im SmartHouse Sophia unterziehen Nutzer die Assistenzsysteme einem Test

Weitere Informationen:
www.sophia.com.de

KfW-Programm Energetische Stadtsanierung Förderung für den Einsatz von Sanierungsmanagern

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) leistet in Zusammenarbeit mit der KfW mit dem Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ einen Beitrag, um Sanierungsprozesse von Einzelgebäuden auf eine breitere städtebauliche Basis zu stellen. Wesentlicher Bestandteil des Programms ist die Förderung eines Sanierungsmanagers - ein Architekt oder Planer der Immobilieneigentümer bei der Vorbereitung und Planung von energetischen Modernisierungen unterstützt - zur Begleitung der Konzeptumsetzungen. Die Förderung für den Einsatz eines Sanierungsmanagers ist nun nach Auswertung erster Erfahrungen dadurch verbessert worden, dass der Förderzeitraum um ein Jahr auf drei Jahre verlängert und der Förderhöchstbetrag auf 150.000 € angehoben wird. Kommunen mit bereits zugesagten Förderanträgen für den Sanierungsmanager haben die Möglichkeit, den Förderzeitraum sowie die Förderhöhe entsprechend anzupassen.

Weitere Informationen:
www.bmvbs.de und www.kfw.de

Die goldrichtige Entscheidung: Heizungs- modernisierung.



Zukunftssichere Heizsysteme für fast jede Anforderung: Von Gas-Geräten über Wärmepumpen und solaren Großanlagen für bis zu 300 Wohneinheiten.



Die richtige Mischung aus Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit und Betriebssicherheit macht Ihre Heizungsmodernisierung zu einer Erfolgsgeschichte! Mit Junkers Wärmelösungen erfüllen Sie alle gesetzlichen Vorgaben, machen Ihre Objekte zukunftssicher, reduzieren die Betriebskosten und vermeiden Leerstände. Infos unter: www.junkers.com oder **Telefon: 01806/337 333***

Wärme fürs Leben

 **JUNKERS**
Bosch Gruppe

*Dt. Festnetzpreis 0,20 €/Gespräch, nat. Mobilfunknetze max. 0,60 €/Gespräch

Klimaneutrale Energien Bauverein AG spart 27.000 t CO₂ ein



Die Vertreter des Wohnungsunternehmens und des Energiedienstleisters

Das Darmstädter Wohnungsunternehmen bauverein AG hat seinen Energiebezug komplett auf klimaneutrale Energien umgestellt. Seit 2009 bezieht die bauverein AG Ökostrom und hat ihren Rahmenvertrag nun um sog. klimaneutrales Erdgas erweitert. Dabei werden alle CO₂-Emissionen, die bei der Förderung, beim Transport und bei der Nutzung entstehen, durch Waldschutz- und Wiederaufforstungsprojekte kompensiert. Der Energieliefervertrag hat eine Laufzeit bis Ende 2015. In diesem Zeitraum vermeidet die bauverein AG im Vergleich zum bundesdeutschen Strom-Mix insgesamt rund 6.400 t CO₂ und durch klimaneutrales Erdgas noch einmal rund 20.000 t CO₂. Mit dem kompletten Umstieg auf klimaneutrale Energien setzt die bauverein AG frühzeitig eine Empfehlung des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) um. Der GdW setzt sich dafür ein, die Energieeffizienz im Gebäudebestand nicht allein durch Gebäudemodernisierungen, sondern auch durch den Einsatz von CO₂-armer Energieerzeugung zu verbessern.



Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

Medienversorgung Glasfasernetz für 14.000 Wohnungen

Die FLÜWO Bauen Wohnen eG und die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) haben mit der Telekom Deutschland eine Kooperation vereinbart, rund 14.000 Wohnungen in Baden-Württemberg mit Glasfaserleitungen an das Hochgeschwindigkeitsnetz anzuschließen. Die 70 Standorte in Baden-Württemberg verfügen damit über eine hochwertige Signallieferung für TV, Radio, Internet und Telefon. Die Telekom wird dafür einen mehrstelligen Millionenbetrag investieren. Bei der Internetnutzung stehen den Bewohnern dann je nach Wunsch Geschwindigkeiten von 2 bis 100 Mbit/s zur Verfügung. Darüber hinaus werden die Kunden mit einem umfangreichen TV-Angebot aus Free- und Pay-TV-Paketen versorgt. Erste Umschaltungen sind für das vierte Quartal 2014 geplant.



V.l.n.r.: Thomas Digeser (FLÜWO), Dr. Dido Blankenburg (Telekom), Josef Vogel (LBG), Rainer Böttcher (FLÜWO), Dr. Dieter Rittich (Telekom)



Weitere Informationen:
www.fluewo.de und www.lbg-online.de

ENERGIEWENDE

Energiegenossenschaften verzeichnen großen Zulauf

Die Zahl der Mitglieder bei Energiegenossenschaften hat im letzten Jahr um mehr als 50% zugenommen, im Jahr 2012 waren es etwa 80.000. Auch die Anzahl der Genossenschaften wächst weiter. Das zeigt eine Umfrage des Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverbands e.V. (DGRV), die gemeinsam mit dem Bundesverband Solarwirtschaft e.V. (BSW-Solar) und der Agentur für Erneuerbare Energie e.V. (AEE) vorgestellt wurde. Mehr als 130.000 Mitglieder - davon 90% Privatpersonen - investierten bereits rund 1,2 Mrd. € in genossenschaftliche Bürgerkraftwerke. Die genossenschaftlich errichteten Bürgerkraftwerke erzeugen rund 580 Mio. kWh Ökostrom und können rechnerisch jährlich den Strombedarf von 160.000 Haushalten decken. Die Mehrheit setzt

bei ihren Investitionen auf Solarstrom, auch Photovoltaik-Anlagen stehen hoch im Kurs: Jede zweite Energiegenossenschaft (53%) plant für die kommenden zwölf Monate zusätzliche Investitionen in Solaranlagen. Immerhin 41% wollen in Windenergie investieren. Zudem denkt etwa jede zweite Genossenschaft (52%) über die regionale Direktvermarktung des selbsterzeugten Stroms nach. Auch Wohnungsunternehmen entwickeln Konzepte, wie sie selbst zum Energieversorger werden können. (siehe DW 7/2012, S. 36, 40, 44 und der DW 6/2013, S. 62).



Weitere Informationen:
www.genossenschaften.de

Fassadengestaltung

Studentenwohnheim mit „Farbexplosion“



Quelle: Erik Pfeiffer

Es sieht aus, als wären hier gerade riesige Farbbeutel explodiert

Die Fassade des neuen Studentenwohnheims „Lab“ in Darmstadt wurde vom Künstlerteam „Umgebungsfarbe“ mit einer „Farbexplosion“ gestaltet. Die Bodenplatten im Innenhof und die zum Hof gelegenen Fassaden wurden mit leuchtenden Farbspritzern in Übergröße versehen. Dabei stellte die Wahl der passenden Farbe eine besondere Herausforderung dar, weil die Gestaltung auf dem Oberputz eines Wärmedämm-Verbundsystems erfolgte. Die Wahl fiel auf eine Siliconharzfarbe auf SilaCryl-Basis namens Muresko von Caparol, die einen mineralischen Charakter hat und sich durch bauphysikalische Eigenschaften wie hohe Wasserdampfdurchlässigkeit und gute Wetterbeständigkeit auszeichnet. Sie ist wasserabweisend nach DIN 4108 und bietet Schutz vor Algen- und Pilzbefall.

BUCHTIPP

Kostengünstige mehrgeschossige Passivwohnhäuser

Das Buch „Kostengünstige mehrgeschossige Passivwohnhäuser – Kosten, Technik, Lösungen, Nutzererfahrungen“ beginnt mit der Definition eines Passivhauses im mehrgeschossigen Wohnbau und liefert Argumente für die Passivhausbauweise. Im Bereich Technik befasst sich der Autor mit der Gebäudehülle und der Haustechnik und erklärt die Sachverhalte anhand zahlreicher Abbildungen. Ferner werden bauliche Mehrkosten und Bau- teilkosten thematisiert. Die Ergebnisse einer Evaluation der Wohnzufriedenheit ergänzen die Veröffentlichung.



Kostengünstige mehrgeschossige Passivwohnhäuser:

Kosten, Technik, Lösungen, Nutzererfahrungen
Helmut Schöberl, Fraunhofer IRB Verlag, Juni 2013, 185 S., 39 €, ISBN: 978-3816787426

Weitere Informationen:
www.umgebungsfarbe.de

Abrechnungsdienstleistung

Heizkostenabrechnungen
Nebenkostenabrechnungen
Mietspiegelermittlung

Detaillierte Auskunft erhalten Sie unter
www.nkas.de



Prof. Dr. Viktor Grinewitschus, EBZ Business School

Energieverbrauch und Baukosten

Die Schlüssel zu bezahlbarem Wohnen

Während sich die Mehrheit der politischen Parteien darauf geeinigt zu haben scheint, dass bezahlbares Wohnen vor allem mithilfe von Mietpreisbremsen gesichert werden kann, denkt die Wohnungswirtschaft darüber nach, wie die Wohnkosten für die Bewohner dauerhaft und nachhaltig gesenkt werden können. Auf dem Forum Wohnungswirtschaft des VdW Rheinland Westfalen in Düsseldorf beschäftigten sich gleich zwei Workshops explizit mit diesem Thema. Die DW war Medienpartner und berichtet.



Andreas Gröhbühl
Pressesprecher
VdW Rheinland Westfalen
Düsseldorf

Verbrauchen Gebäude Energie? Was für eine Frage - natürlich, wird mancher sich denken, natürlich verbrauchen Gebäude Energie. Doch

ist es nicht in erster Linie der Bewohner, der z. B. mit dem Drehen am Heizungsregler dafür verantwortlich ist, wie viel Gas, Öl oder Holzpellets verbrannt werden? Das legte zumindest der Vortrag von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus auf dem VdW-Forum Wohnungswirtschaft nahe, seines Zeichens Inhaber des Stiftungslehrstuhls Energiemanagement in der Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School. Das Mietverhalten,

so sein Tenor, ist ein entscheidender Faktor beim Energieverbrauch. Doch wie lässt sich das Mieterverhalten verändern? Grinewitschus gibt darauf die Antwort.

Aber der Reihe nach: Wenn in der öffentlichen Debatte von bezahlbarem Wohnen die Rede ist, wird die Diskussion oft auf „preisgünstige Miete“ verkürzt. Dabei sind die Mieten laut GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immo-

bilienunternehmen zwischen 2000 und 2012 deutschlandweit nicht einmal so stark gestiegen wie die allgemeine Inflationsrate, die Kosten für Energieträger wie Gas und Öl aber um 117%. Wer Wohnkosten sparen will, sollte also nicht zuletzt dort ansetzen.

Mieterverhalten

Welchen enormen Einfluss das Mieterverhalten auf den Energieverbrauch hat, wies Grinewitschus anhand einer Untersuchung von drei Gebäuden in Bottrop nach: Aufgezeichnet wurde der Energieverbrauch aller Mieter in einem unsanierten Altbau, einem sanierten Altbau und einem Neubau. „In ein und demselben Gebäude unterscheiden sich die Verbräuche der einzelnen Mieter erheblich voneinander“, sagt Grinewitschus. In dem unsanierten Altbau zeigte der Zähler bei einem Bewohner 117,5 kWh/m² pro Jahr an, bei einem anderem 211,04 kWh/m²/a – fast der doppelte Verbrauch im selben Haus, bei exakt der gleichen Heizfläche der Wohnungen. Im Neubau waren die Differenzen sogar noch größer, der Meistverbraucher lag knapp 70% über dem Durchschnitt im Gebäude und verbrauchte absolut 139,54 kWh/m²/a, also mehr als der sparsame Mieter im unsanierten Altbau – und das, obwohl er eine geringere Grundfläche zu beheizen hatte.

In der Wissenschaft wird dies Rebound-Effekt genannt: In einem unsanierten Gebäude fühlen sich die Bewohner verpflichtet, sorgsam mit Energie umzugehen, um Kosten zu vermeiden; in einem Neubau spart ja schon das Gebäude, der Bewohner meint, selbst nichts mehr tun zu müssen. Außer-

dem wurde in einer anderen Studie festgestellt, dass Heizungsanlagen oft falsch eingestellt sind, häufig regeln sie nicht einmal die Temperatur in der Nacht herunter – obwohl die Nachtabsenkung doch zum heutigen Standard gehören sollte. Welcher Faktor bestimmt aber darüber, ob ein Mieter viel oder wenig verbraucht? „Die Temperatur ist nicht so entscheidend“, sagt Grinewitschus, „sondern das Lüftungsverhalten!“ Viele haben das richtige Stoßlüften einfach nicht gelernt.

Was tun?

Um den Energieverbrauch zu senken, hat ein Wohnungsunternehmen mehrere Möglichkeiten: das Gebäude energetisch sanieren, die Anlagentechnik erneuern, die Betriebsführung optimieren, Nutzerassistenz einführen. Doch während sich die Investitionskosten für eine energetische Sanierung laut Grinewitschus zwischen 275,- und 420,- €/m² bewegen, liegen sie für Betriebsoptimierung zwischen 2,- und 15,- € und für Nutzerassistenz zwischen 2,- und 20,- €/m². „Wir müssen uns fragen, ob wir dabei sind, die letzten 20% Einsparungspotenzial mit 80% des Aufwandes zu heben“, erklärt Grinewitschus mit Blick auf die enorme Konzentration der Branche auf die Gebäudesanierung. Damit möchte der Energieexperte nicht energetische Sanierungen schlechtreden, wohl aber die Aufmerksamkeit auf eine seiner Meinungen nach effizienzversprechende Alternative lenken: die Hausautomatisierung. Wenn die Bewohner schon nicht selbst richtig lüften können, macht es intelligente Technik für sie. Wie soll der Mieter auch die genaue Luftfeuchtigkeit in seiner Wohnung ►



Aqua Sanitec SHOWER

Sicherer Schutz vor Legionellen

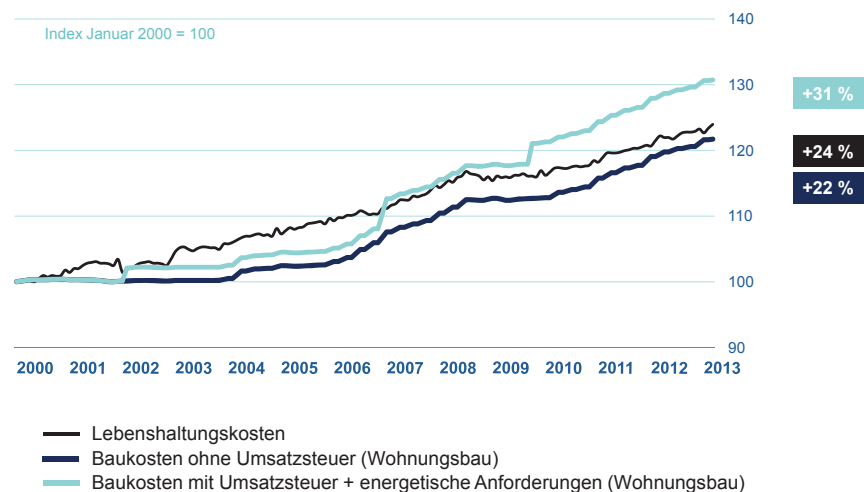


- Sofortiger und zuverlässiger Schutz
- Einfache Installation
- 24-Stunden Lieferservice

Aqua Sanitec GmbH
 Tel. 0 40-46 89 99-702
 info@aqua-sanitec.com
 www.aqua-sanitec.com

Bau- und Modernisierungskosten

Baukosten



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling ARGE eV und Erhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Quelle: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen

Quelle: VdW Rheinland-Westfalen, Fotos: Thilo Saltmann



Dietmar Walberg, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen



Das VdW-Forum Wohnungswirtschaft hat mittlerweile eine lange Tradition. Medienpartner war u.a. die DW

kennen – er zählt ja nicht stetig nach, wie oft er Tee gekocht, wie viele Minuten er geduscht und wie oft er ein- und ausgeatmet hat. Die Messinstrumente in einem „Smart Home“ aber kennen die genaue Luftfeuchtigkeit und steuern das Raumklima.

In München testet das Fraunhofer-Institut für Bauphysik an baugleichen Häusern verschiedene Methoden zur Energieeinsparung: erhöhter Dämmstandard an der Gebäudehülle, intelligente Thermostatventile, ein computergestütztes zentrales Steuerungssystem für die Heizung, eine Vorwandheizung und eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. In jedem der Gebäude wurde nur diese eine Änderung zur Energieeinsparung vorgenommen, eines blieb als Referenzhaus in dem alten Zustand. Für eine fundierte Auswertung sei es noch zu früh, erklärte Dr. Ingo Heusler vom Fraunhofer-Institut, doch die ersten Messergebnisse aus dem Jahr 2012 zeigen, dass in dem Haus mit den intelligenten Thermostatventilen, die den Heizwasserdurchfluss drosseln, wenn die Fenster geöffnet sind, 18,8% weniger verbraucht wurde als im Referenzhaus. Die größte Einsparung bei diesem Test in jenem Jahr, es folgen die Wärmerückgewinnung mit 12,5% und die Vorwandheizung mit 9,5%. Eine abschließende Beurteilung, so Heusler, sei auf dieser Basis noch nicht zu treffen.

Prof. Viktor Grinewitschus' Fazit: „Das Effizienzpotenzial durch optimalen Anlagenbetrieb und Assistenz des Nutzers ist enorm. Zukünftig werden sich Energie-Assistenzsysteme in effizienten Gebäuden etablieren und die Smart-Home-Technologie wird dabei eine wesentliche Rolle spielen.“

Faktor Baukosten

Doch natürlich muss in Diskussion um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ebenfalls die Miete betrachtet werden. Diese steigt zum einen,

weil gerade in wachstumsstarken Städten die Anzahl der Wohnungen insgesamt kaum ausreicht, um die Nachfrage zu bedienen. Ein gewichtiger Faktor sind aber auch die Baukosten, schließlich werden diese auf die monatliche Miete umgelegt. Wie Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen in dem VdW-Workshop zur Baukostenentwicklung erklärte, seien die Baukosten seit dem Jahr 2000 um 25% gestiegen, die Kosten für Modernisierungen sind gar um 30% in die Höhe geschossen. Allein im Bereich Heizung, Lüftung Sanitär liege der Kostenzuwachs bei 50%, so Walberg. Während Prof. Viktor Grinewitschus die Lösung im Einsatz von Technik sieht, erkennt Walberg in ihr eine „Kostenfalle“, schließlich hielten die eingebauten Geräte von allen Baubestandteilen auch am kürzesten. Allerdings hob Walberg dabei weniger auf Smart-Home-Modelle ab, sondern eher z.B. auf Lüftungstechnik, die wegen der immer strikteren energetischen Sparvorschriften mehr und mehr zum Standard werden.

Kostentreiber und Gegensteuerung

Zugelegt haben auch die Architektur- und Ingenieurleistungen (+ 12,4%), was dem höheren Planungsaufwand mit Sonderfachleuten wie Energieexperten Rechnung trägt. Insgesamt verschieben sich laut Walberg die Kostenanteile: Sei früher für den Rohbau das Gros des Geldes eingesetzt worden, ist nun bei Niedrigenergiehäusern der Ausbau für bis zu 70% der Kosten verantwortlich. Hauptkostentreiber im Neubau seien die gesetzlichen Vorschriften und die stetig verschärften Förderbedingungen der KfW-Programme.

Um günstig bauen zu können, ist inzwischen – allein in technischer Hinsicht – zunehmend der Standort wichtig. „Die Verschattung ist z. B. entscheidend“, sagt Dietmar Walberg. Denn wenn die Sonneneinstrahlung, weil sie fehlt, nicht zum Aufheizen des Gebäudes genutzt werden kann, müssen teurere Maßnahmen zum Heizen ergriffen werden. „Ein Haus kann im gleichen energetischen Standard 300 m weiter unter Umständen viel günstiger gebaut werden.“ Und auch nicht jede Architektur sei für ein energetisch hocheffizientes Gebäude wirtschaftlich sinnvoll.

Die Planung entscheidet also maßgeblich über die Baukosten. Dieser Auffassung ist auch Helmut Asche, Prokurist bei der Allbau AG in Essen. Um die steigenden Herstellungspreise in den Griff zu bekommen, hat er mit seinen Mitarbeitern ein Modernisierungshandbuch entwickelt, das die verschiedenen Ausrüstungen eines Gebäudes den entstehenden Zusatzkosten gegenüberstellt. So ist sofort erkennbar, welche Qualität welche Baukosten nach sich zieht.

Ob Aufzug, Tiefgarage oder erhöhte lichte Raumhöhen – das Handbuch verrät, um wie viel €/m² der Bau teurer wird. Auch den Ausbau zu KfW-70-Haus oder Passivhaus hat die Allbau AG für sich beziffert. Asches Tipp: „Unternehmen sollten zum Beispiel die Spannweiten optimieren. Das fällt den Mietern gar nicht auf, aber ist für das Trageverhalten im Gebäude entscheidend.“ Zudem sei es sehr wichtig, die Erschließung des Gebäudes ordentlich zu durchdenken. Helmut Asche zu den Teilnehmern des VdW-Forums Wohnungswirtschaft: „Achten Sie auf die Planung. Dort spart man Kosten!“ ■



Weitere Informationen:
www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de

Unser Netz verbindet.



NETZWERK ERDGAS

Berlin-Brandenburg

EINE INITIATIVE DER
NBB NETZGESELLSCHAFT BERLIN-BRANDENBURG

Werden Sie Teil einer starken Gemeinschaft.

Das NETZWERK ERDGAS ist die Informations- und Beratungsplattform im Internet, die alle Marktpartner im Bereich der gewerblichen Nutzung von Erdgas vereint. Profitieren Sie von echtem Expertenwissen, holen Sie sich wertvolle Kontakte und aktuelle Informationen in einem modernen Branchennetzwerk. Jetzt anmelden: netzwerk-erdgas.de

ERDGAS 

Lob und Tadel

Wo stehen Wärmepumpen heute?

Bereits in den 1980er Jahren erlebten Wärmepumpen, ausgelöst durch die Ölkrise, einen Aufschwung als alternativer Heizwärmeerzeuger. Aufgrund von Qualitätsproblemen währte die Blütezeit damals nur kurz. Heute werden Wärmepumpen über das Maß gelobt oder getadelt. Mal werden sie als effiziente und regenerative Energiequellen oder gar als Sprungbrett in das Smart-Grid-Zeitalter gehandelt, mal werden sie als „Stromheizung“ beschimpft. Wann kann ihr Einsatz als energetisch und ökonomisch effizient empfohlen werden? Eine Antwort darauf verlangt auch eine Darstellung der Grundlagen.



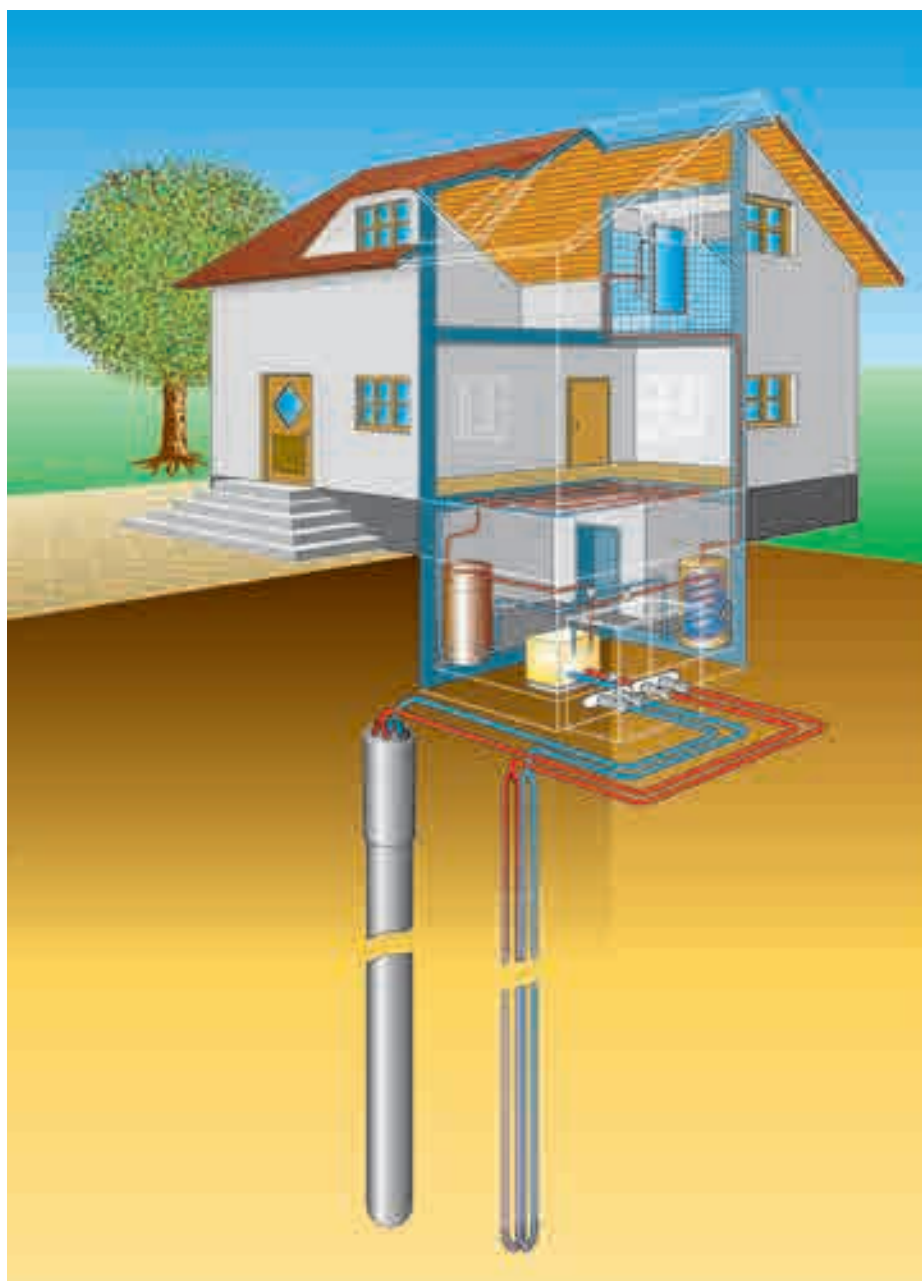
Carsten Grobe

Architektur- und TGA-Planungsbüro Carsten Grobe Passivhaus, Hannover

Als Gebäudeheizung entzieht die Wärmepumpe der Umgebung (Quelle) Wärme, bringt diese durch einen thermodynamischen Kreisprozess auf höhere, nutzbare Temperatur und gibt sie an ein Heizverteilsystem ab. Je nach Ausstattung kann sie aber auch als Kälteerzeuger, z. B. für Büros oder gewerbliche Gebäude, dienen. Der Antrieb des Kreisprozesses ist meist ein Kompressor mit Elektromotor. Die Antriebsenergie ist demnach elektrisch. Der Anteil der Wärme aus der Umgebung (Quelle) wird als erneuerbare Energie eingestuft. Hersteller geben die Effizienz der Wärmepumpe als Leistungszahl an (Laborbedingungen). Aufgrund der Thermodynamik ist sie stark abhängig von den Temperaturen auf der Quellenseite und auf der Nutzungsseite (Heizkreis). Bei hohem Temperaturunterschied sinkt die Leistungszahl. Die Effizienz der gesamten Anlage im realen Betrieb wird dagegen über die entsprechenden Energiemengen für ein Jahr (Jahresarbeitszahl) beschrieben. Die Jahresarbeitszahl ist üblicherweise deutlich niedriger als die Leistungszahl laut Hersteller. Arbeitszahlwerte ab 3,0 gelten als effizient gegenüber konkurrierenden Systemen wie dem Gasbrennwertkessel. Wärmepumpen sind in der Investition wesentlich teurer und müssen dies durch deutliche Energieeinsparung wieder einspielen.

Wärmequellen

Eine mögliche Wärmequelle ist das Erdreich. Üblich sind Erdwärmesonden: betonverfüllte senk-



„Glashaus“-Grafik mit Erdwärmesonden:
Senkrechte Energie benötigen wenig Platz

Quelle: Bundesverband Wärmepumpe (BWP) e.V., Berlin



Vergleich der Heizungssysteme im Altbau mit Heizungserneuerung in 2011: Wärmepumpe spart rund 80% nicht erneuerbare Primärenergie



Vergleich der Heizungssysteme im Neubau von 2011: Wärmepumpe spart rund 70% nicht erneuerbare Primärenergie und CO₂

Quelle: TU München

rechte Bohrungen in bis zu 100 m Tiefe, durch die Kunststoffrohre mit Wasser-Glykol-Gemisch laufen. Auch Grundwasser kann als Wärmequelle genutzt werden, über Förder- und Schluckbrunnen. Das Grundwasser wird „thermisch genutzt“, muss dem Grundwasserleiter jedoch wieder zurückgeführt werden.

Außenluft ist überall und günstig über Luftregister verfügbar. Die verbreiteten Anlagen mit Außengerät haben jedoch stets eine gewisse Geräuschentwicklung. Innen platzierte Geräte benötigen Luftkanäle und sind somit teurer. Im Winter wird der Großteil der Wärmeenergie benötigt. Hier ist die kalte Außenluft als Wärmequelle weniger geeignet, auch weil häufig Energie zur Enteisung des Registers aufgewendet werden muss. Luft als Wärmequelle für Wärmepumpen ergibt daher meist die schlechteste Energieeffizienz. Das Erdreich wirkt als Wärmespeicher und hat im Winter meist eine höhere Temperatur als die Luft, was eine bessere Effizienz ergibt. Brunnenanlagen haben das höchste Effizienzpotenzial, sind in Planung und Betrieb jedoch am anspruchsvollsten.

Für Erdwärmesonden und Brunnen gibt es behördliche Auflagen, Standorte sind diesbezüglich und thermisch frühzeitig zu prüfen. Für die Nutzung von Außenluft gibt es dagegen nur bezüglich der Geräuschentwicklung bauliche Auflagen.

Das Erdreich muss sich während der Sommerperiode ausreichend regenerieren können. Eine groß dimensionierte Wärmequelle ist zwar energieeffizienter, durch die höheren Erstellungskosten aber nicht unbedingt wirtschaftlicher. Für die Anlagenplanung existieren einige Richtlinien (z. B. VDI 4640¹⁾), diese sind jedoch sehr grob. Bei größeren Anlagen sollte stets standort- und gebäudespezifisch geplant werden, ggf. unter Beteiligung von geothermischen Fachplanern und Spezialsoftware.

NEUE ENTWICKLUNGEN

Die CO₂-Bilanz der Wärmepumpen profitiert von dem steigenden Anteil an erneuerbaren Energien im Stromnetz. Schon heute kann der Kunde durch Buchung bei „Ökostromanbietern“ diesen Anteil maximieren.

Einen Schritt weiter (auf dem Weg zum „Smart Grid“) gehen viele Hersteller inzwischen und liefern eine Schaltung zur gezielten **Aktivierung der Wärmepumpe** bei niedrigen Strompreisen. Der Elektroversorger sendet eine Tarifinformation über das Stromnetz, Internet oder Mobilfunk, auf welche die Wärmepumpe je nach Voreinstellung und aktuellem Bedarf und Speicherstatus reagiert. Dadurch spart der Nutzer Energiekosten, das Stromnetz wird gleichmäßiger belastet, teurer Zukauf von Spitzenlaststrom kann vermieden werden. Als Verbindung zwischen Strom- und Wärmeversorgung wird die Wärmepumpe häufig als wichtiger Baustein in der Energiewende gesehen.

Ein Baustein für zukünftige Wärmepumpensysteme können **Eisspeicher** sein: Zisternen von z. B. 10 m² Größe für ein Einfamilienhaus mit integrierten Wärmetauschern. Bei Wärmeentnahme durch die Wärmepumpe erfolgt anteilig ein Einfrieren, wodurch eine sehr große Speicherkapazität (Schmelzwärme) entsteht. Der Eisspeicher kann gut mit Solarthermie regeneriert werden.

Solarthermiekollektoren eignen sich gut zur Lieferung von Umweltwärme. Sie können je nach Einstrahlung die kühlen Erdsonden regenerieren oder das Heizsystem direkt speisen. Der Nutzungsgrad der Solarthermieanlage steigt dadurch deutlich. Die Jahresarbeitszahl des Gesamtsystems wird dadurch ebenfalls erhöht (ca. 0,5; Studie ISFH³⁾).

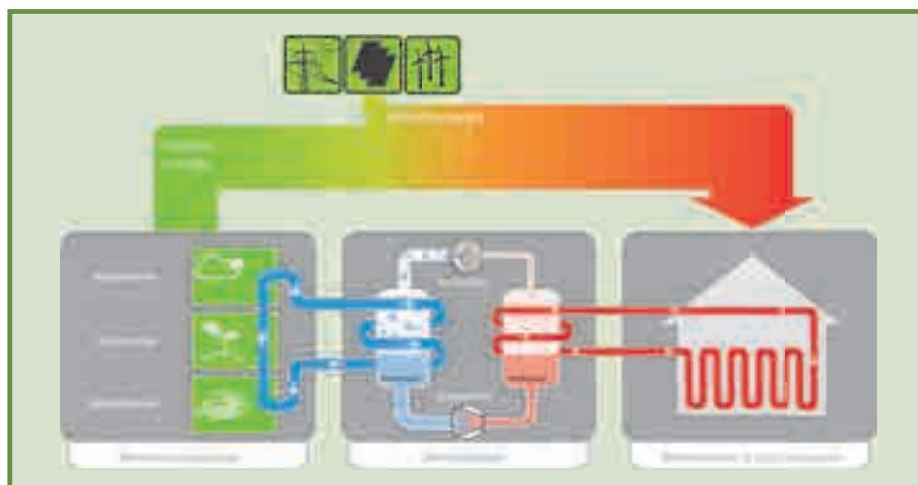
Die Wärmepumpe kann anteilig auch durch PV-Strom und somit regenerativ angetrieben werden. Der Betreiber der **PV-Anlage** erhöht dadurch seinen Eigenverbrauchsanteil am solar erzeugten Strom und damit die Rentabilität der PV-Anlage.

Durch **Solarhybridkollektoren** (PV und Solarthermie in einem Modul, bei doppelter Flächennutzung) werden die beiden letztgenannten Vorteile kombiniert. Der Wärmepumpe werden zugleich Strom und Wärme zugeführt. Durch die Kühlung der PV-Module wird zudem deren Effizienz erhöht.

Auch **kommunales Abwasser** enthält (ganzjährig) nutzbare Wärme. Es gibt inzwischen einige Projekte⁴, bei denen Abwasserrohre durch spezielle Erdwärmekollektoren erweitert wurden, welche eine Wärmepumpe speisen. Diese Systeme sind allerdings aufwendig und oft erst in Wohnblöcken oder Quartieren rentabel.

Die Kenntnis mindestens des Jahresenergiebedarfs sowie der gebäudeseitigen Spitzenleistungen ist notwendig. Einige Regionen bieten Beratung für Planung und zu den behördlichen Auflagen an². ►

Funktionsweise einer Wärmepumpe



Wärmenutzung: was geht und was geht nicht?

Entscheidend für die Gesamteffizienz ist auch die Temperatur des Heizsystems. Am günstigsten sind Flächensysteme wie Fußboden-, Decken- oder Wandheizungen. Hier ist die Betriebstemperatur mit bis zu 30°C sehr niedrig. Auch Heizkörpersysteme in gut wärmegeämmten Häusern sind mit bis zu 40°C noch effizient nutzbar. Heizkörpersysteme im unsanierten Altbau mit 60 oder gar 70°C können dagegen nicht effizient mit Wärmepumpen betrieben werden, hier sollten andere Wärmeerzeuger gewählt werden.

Luftbasierte Heizsysteme sollten zugunsten einer guten Effizienz auf niedrige Zulufttemperaturen (bis 45°C) ausgelegt werden, was wiederum eine gute Wärmedämmung des Gebäudes voraussetzt. Bei der Warmwasserbereitung ist entscheidend, welche Warmwassertemperatur gefordert ist. Sind 40 bis 45°C ausreichend, kann eine noch gute Effizienz erreicht werden. Dies ist bei geforderten 60 bis 65°C (Zirkulationssystem) nicht mehr möglich. Viele Hersteller von Wärmepumpen werben mit der Möglichkeit der Erzeugung hoher Temperaturen (für Warmwasser und Heizkörper im Altbau). Dies wird jedoch mit geringerer Effizienz erkaufte und muss bei der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werden.

Positive wie negative Praxisbeispiele

Neue Objekte mit Wärmepumpennutzung werden in der Öffentlichkeit fast durchweg positiv dargestellt⁵. Im Verlauf der letzten Jahre ist nicht nur das Angebot an Wärmepumpen gestiegen, sondern auch die Betriebserfahrung mit solchen Anlagen. Einige unabhängige, wissenschaftliche Studien haben gezeigt^{6,7}, dass viele Anlagen schlecht geplant, ausgeführt oder gewartet werden. Sie erreichen (mit Jahresarbeitszahlen 1,4 bis 2,9) nicht die angestrebte Effizienz und sind dadurch ökologisch und ökonomisch einem Gasbrennwertgerät unterlegen.

KONVENTIONELLE SYSTEME

Elektronachheizung

Viele Wärmepumpen haben einen zusätzlichen Elektroheizstab als „Notheizung“. Dieser sollte manuell abschaltbar sein, da er einen Ausfall der Wärmepumpe verdecken kann, was zu ungewolltem direktelektrischem Heizen mit sehr schlechter Energieeffizienz führt.

Spitzenlasterzeuger

Einige Hersteller bieten bivalente Wärmepumpenanlagen, z. B. mit einer Gastherme als Unterstützung für hohe Leistungen oder hohe Temperaturen an. Dies ist wesentlich effizienter als eine direktelektrische Nachheizung, jedoch fallen zusätzlich Kosten für Abgasführung und Wartung an.

Gasmotorwärmepumpe

Hier wird der Kompressor durch einen Gasverbrennungsmotor angetrieben, dessen Abwärme ebenfalls genutzt wird. Dies kann immer dann effizient sein, wenn deutlich mehr Wärme als Kälte benötigt wird und ein höheres Temperaturniveau gefordert ist. Die Wirtschaftlichkeit ist aktuell noch grenzwertig, größere Anlagen sind im Vorteil.

Warme Luft als Wärmequelle

Sogenannte Kompaktgeräte (Wohnungslüftungsanlagen mit integrierter Wärmepumpe, entwickelt für Gebäude mit sehr niedrigem Heizwärmebedarf?) nutzen die Wärme der Fortluft oder Abluft für Warmwasserbereitung oder Raumheizung. Dies steht jedoch anteilig in Konkurrenz zur (oft integrierten) passiven Wärmerückgewinnung. Auch solare Luftkollektoren an Dach oder Fassade kommen als Wärmequelle in Frage. All diese Lösungen leiden bei kalter Witterung jedoch unter einer begrenzten Effizienz.

Leistungsregelung

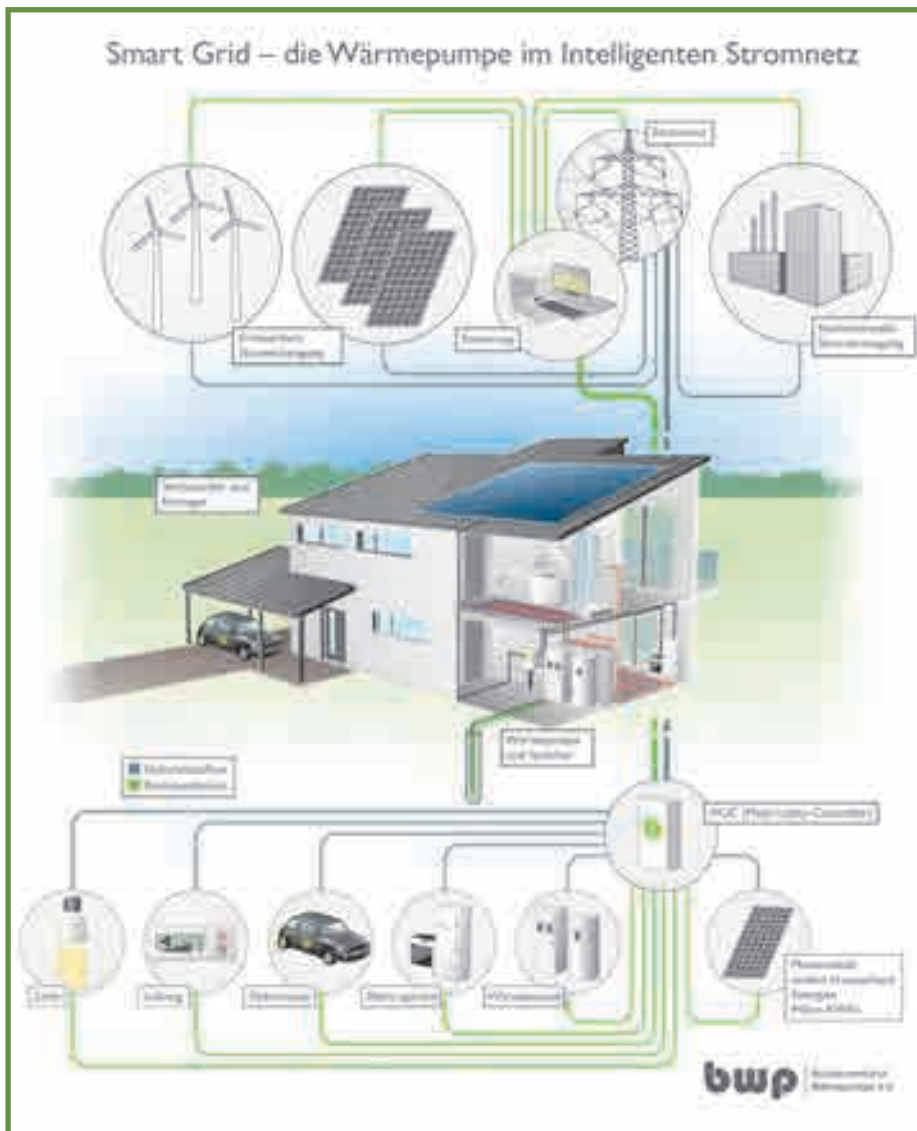
Klassische Wärmepumpen laufen nur bei Nennlast. In dem Fall ist ein Wärmespeicher auf der Nutzseite unverzichtbar. Zunehmend werden auch Modelle mit regelbarer Leistung angeboten, was die Einbindung in die Anlage erleichtert. Diese Flexibilität kann dennoch eine gewissenhafte Planung nicht ersetzen, denn die Effizienz ist unter Nennlast am besten und sollte überwiegend genutzt werden.

Sondertarife/Abschaltzeiten/Smart Grid

Viele Elektroversorger bieten einen günstigeren Sondertarif für Wärmepumpenstrom an. Allerdings muss die Anlage mit einer Fernabschaltvorrichtung versehen werden, durch die der Versorger bis zu dreimal täglich für zwei Stunden (üblicherweise zu Spitzenlastzeiten) diese deaktivieren kann. Der Nutzer ist daher auf einen Wärmespeicher und gegebenenfalls eine höhere Nennleistung der Anlage zur Kompensation der Betriebspausen angewiesen.

Heißgasabschöpfung

Wärmepumpen mit Heißgasabschöpfung können Warmwasser mit hoher Temperatur bei noch gutem Wirkungsgrad erzeugen. Dies kann die Gesamteffizienz erhöhen. Der Effekt wird jedoch nur bei einem bestimmten Verhältnis von Warmwasser- (hohe Temperatur) und Raumheizwärme (niedrige Temperatur) voll genutzt. Im Sommer ist dies selten gegeben.



Ein integriertes Lastmanagement minimiert im Smart Grid die regionale Netzüberlastung

Literatur

- ¹ VDI 4640
VDI-Gesellschaft Energie und Umwelt: Richtlinienreihe VDI 4640 „Thermische Nutzung des Untergrunds“, Blätter 1 bis 4, 2001 bis 2011
- ² Studie Energiegruppe Lahr: Lokale Agenda 21 - Gruppe Energie Lahr: Zweijähriger Feldtest Elektro-Wärmepumpen am Oberrhein, 2006
- ³ ISFH Studie Geo-Solar-WP
Institut für Solarenergieforschung Hameln ISFH u. a.: Forschungsprojekt Geo-Solar-WP: Hocheffiziente Wärmepumpensysteme mit Geothermie- und Solarthermie-Nutzung, 2010
- ⁴ Broschüre Berliner Energie Agentur:
Berliner NetzwerkE/Berliner Energieagentur GmbH: Gebäudebezogene Nutzung von Abwasserwärme, 2011
(<http://www.berliner-e-agentur.de/sites/default/files/uploads/pressematerial/ansichtbnwbrosch101202.pdf>)
- ⁵ Gebäude mit Wärmepumpe
Gebäude mit Wärmepumpe: igs-Zentrum, Am Inselpark 1, Hamburg, 2011
- ⁶ Studie ISE Monitoring: Fraunhofer ISE:
Wärmepumpen Effizienz - Messtechnische Untersuchung von Wärmepumpenanlagen zur Analyse und Bewertung der Effizienz im realen Betrieb, 2011
- ⁷ Protokollband Nr. 26 Arbeitskreis kostengünstige Passivhäuser:
Passivhaus Institut: Neue Passivhaus-Gebäudetechnik mit Wärmepumpen, Arbeitskreis kostengünstige Passivhäuser Phase III, Protokollband Nr. 26, 2004

Ebenso gibt es aber auch positive Beispiele, die eine gute bis sehr gute Effizienz erreichen (Jahresarbeitszahlen 3,0 bis 4,4). Besonders effizient können Anlagen sein, die auch zur Kühlung genutzt werden. Die Anlagen weisen im Mittel diskontierte Nutzenergiekosten sehr nahe bei denen der Gasbrennwertgeräte auf (Strombezugpreise können sehr unterschiedlich ausfallen und sind im Einzelfall entscheidend).

Luft-Wärmepumpen haben überwiegend eine schlechte Effizienz und können daher trotz der geringeren Investitionskosten nur in Sonderfällen empfohlen werden. Bei Erdsonden- und Brunnenanlagen gilt das Gebot der sorgfältigen Planung. Auch die Heizsysteme und die Systemregelung insgesamt müssen ihre Aufgabe gut erfüllen, sonst kann die Wärmepumpe ihre Vorteile nicht ausspielen.

Die Energieeinsparverordnung bzw. das Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EnEV 2009 bzw. EE-WärmeG 2011) fordern Jahresarbeitszahlen von

3,5 (Luft) bzw. 4,0 (Erdreich) und die Installation von Energiezählern. Diese Werte sind, gemessen an der Praxis, ehrgeizig und konnten von vielen der in den genannten Studien untersuchten Anlagen nicht erreicht werden.

Betriebsüberwachung

Eine Wärmepumpenanlage ist wesentlich komplexer als z. B. ein Gasbrennwertkessel. Zumindest Stromverbrauch und gelieferte Wärmemenge sollten gezählt werden, woraus sich die Jahresarbeitszahl errechnen lässt. Temperaturen auf der Quellen- und Nutzungsseite sind ebenfalls wichtig. Bei ungünstigen Ergebnissen muss Analyse, Wartung bzw. Optimierung erfolgen. Bei der Anschaffung sollte auf bereits in der Anlage integrierte Überwachungsmöglichkeiten geachtet werden. Bei größeren Anlagen lohnt sich die Betreuung durch technisches Fachpersonal.

Einige Hersteller/Anlagenbauer bieten „Effizienzgarantien“ an. Im Falle eines Contractings hat der Dienstleister die Verantwortung für den effizienten Betrieb.

Zahlreiche Einflüsse können einen effizienten und zuverlässigen Betrieb stören. Eine Überwachung der wichtigsten Werte (Monitoring) wird dringend empfohlen.

Fazit

Moderne Wärmepumpenanlagen können energetisch und wirtschaftlich eine hohe Effizienz erreichen und gesetzlich als erneuerbare Energie eingestuft werden. Bei Planung und Betrieb sind allerdings die spezifischen Vor- und Nachteile der Wärmepumpe und der Wärmequelle zu beachten, ebenso sind die Heizsysteme passend zu gestalten. Eine langjährige Überwachung und Optimierung des Anlagenbetriebs ist unbedingt zu empfehlen. ■



Quelle: Schrag

Dachzentrale: Die Lüftungstechnik der jeweiligen Wohneinheiten

Moderne Lüftungssysteme für energieoptimierte Wohnanlagen

Wohnraumlüftung im Geschosswohnungsbau

Wohnungsunternehmen, die Niedrigenergie- und Passivhausprojekte umsetzen, müssen sich zwangsläufig Gedanken über einen kontrollierten Luftwechsel machen. Neben einer zuverlässigen Funktionsweise sollte das Lüftungssystem eine möglichst lange Lebensdauer haben, niedrige Betriebskosten verursachen, den Wohnkomfort der Mieter sicherstellen sowie einfach zu warten und zu überwachen sein. Beispiele aus Frankfurt und Zürich.



Frank Schubert
Schrag GmbH
Ebersbach

Früher wohnten an der Hansa Allee im Frankfurter Westend die Arbeiter der Hoechst AG. Heute stehen auf dem fast 14.000 m² großen Areal sieben

modern ausgestattete 5- bis 7-geschossige Wohngebäude. Das kommunale Wohnungsunternehmen Frankfurts, die ABG Frankfurt Holding, hat das Ensemble als Modell für generationenübergreifendes Wohnen entwickelt. Das gesamte Quartier haben die Planer nach dem Passivhausstandard konzipiert: Der jährliche Heizwärmebedarf durfte 15 kWh/m² nicht überschreiten. Die Optimierung des Energieverbrauchs erfolgt im Wesentlichen durch eine hochwertige Dämmung der thermi-

schen Hülle, Fenster mit Dreifachverglasung sowie dichter Bauweise. Daneben sorgt ein System aus Erdsonden und Sole-/Wasser-Wärmepumpen über die Fußbodenheizung im Winter für zusätzliche Wärme.

Auch „etwas“ weiter im Süden, in Zürich, hat die Migros Pensionskasse Wohnungen bauen lassen, die ebenfalls einen optimierten Energieverbrauch aufweisen. Im Stadtteil Affoltern ist am Bachmannweg eine 4-geschossige Neubausiedlung

mit insgesamt 120 Wohneinheiten entstanden, die den Schweizer Minergie-Standard erfüllt. Dahinter verbirgt sich ein freiwilliger Qualitätsstandard für energetisch optimierte Gebäude, die in der Schweiz auch als Niedrigenergiehäuser bezeichnet werden. Dieser Standard sieht u. a. vor, dass der Heizwärmebedarf unter 90% der gesetzlichen Vorgaben gemäss SIA 380/1 liegt bzw. dass er nach Einsparung durch Lüftungs-Wärmerückgewinnung 38 kWh/m² nicht überschreiten darf.

Frische Luft für dichte Häuser

Die Entscheidung für einen Neubau nach dem Passivhaus- bzw. Minergie-Standard erfordert spezielle bauliche Lösungen und stellt besondere Anforderungen an das Lüftungssystem. Trotz dichter Gebäudehülle gilt es, einen ganzjährig kontrollierbaren Luftwechsel sicherzustellen. Zudem stellen Bauherren bzw. Wohnungsvermieter ganz praktische Ansprüche an das Lüftungskonzept: Es soll einfach zu warten sein, niedrige Betriebskosten verursachen, eine lange Lebensdauer haben und den Bewohnern eine möglichst hohe Wohnqualität bieten.

Die Bauherren beider Projekte entschieden sich schließlich für ein neuartiges Lüftungssystem. Die in der Schweiz entwickelte und patentierte Technik hatte sich bereits in zahlreichen Wohnbauprojekten in der Alpenrepublik als eine zuverlässige Lösung bewährt. Auch im Passivhausprojekt Campo der ABG Frankfurt am Bornheimer Depot sorgt die Technologie seit 2009 in über 140 Wohneinheiten für ein gutes Raumklima.

Hoher Wärmerückgewinnungsgrad

Das in Deutschland von dem schwäbischen Lüftungsspezialisten Schrag und in der Schweiz von dem Systemanbieter FRIAP vertriebene „air-Modul“ vereint Vorteile zentraler und dezentraler Lüftungssysteme für mehrgeschossige Wohngebäude: Statt Kleingeräte in den Wohnungen zu platzieren, wird eine zentrale Einheit auf dem Dach installiert. Die Luftführung erfolgt jedoch – ähnlich wie bei einer Kaminlüftung – für jede Einheit getrennt über einen eigenen, in einem vertikalen Schacht platzierten Kanalwärmetauscher aus Aluminium, der in einer jeweils eigenen Dachzentrale endet. Jede Wohnung verfügt damit über ihr eigenes unabhängiges Lüftungssystem. Der Bewohner kann es dezentral, also individuell seinem Nutzungsverhalten entsprechend, steuern. Zugleich erhält jede Wohneinheit ihr eigenes Wärmerückgewinnungssystem.

Vorteil: Die Heizkosten sinken nachhaltig. Die Wärmetauscher aus Aluminium besitzen zwei luftführende Kammern für Fort- und Frischluft. Beide sind durch eine dritte Kammer getrennt.



Funktionsschema: Jede Wohnung verfügt über ein Verteil- und Sammelsystem (blau), einen Wärmetauscher (rot) und eine Dachzentrale (grün), in der sich Komponenten und Filter befinden



Die Wärmetauscher aus Aluminium werden vertikal ins Gebäude eingelassen



Zürich: Gebäude mit einer zentral auf dem Dach angebrachten Einheit zur Wartung und zum Filterwechsel. Störungen für Mieter werden so minimiert

Diese „neutrale Zone“ sorgt für die Wärmeübertragung der herausströmenden an die hereinströmende Luft. Im Rahmen eines Labortests hat das Zentrum für Integrale Gebäudetechnik an der Hochschule Luzern im April 2009 nachgewiesen, dass das Gesamtlüftungssystem immer einen optimalen Wärmerückgewinnungsgrad von über 80 % erzielt. Die Hochschule Luzern ist eine akkreditierte Prüfstelle für Heizung, Lüftung, Klima.

Einfache Wartung

In Frankfurt und Zürich wurden die Lüftungssysteme modulweise eingebaut, was den Montageaufwand und später im Betrieb auch den Aufwand für Wartungsarbeiten sowie für regelmäßige (im Durchschnitt halbjährlich stattfindende) Filterwechsel verringert. Die Installation auf dem Dach vermeidet vor allem die aufwändigen Terminabsprachen mit den Mietern. Zusätzliches Einsparpotenzial ergibt sich für Wohnungsunternehmen durch die lange Lebensdauer des Kanalwärmetauschers. Aufgrund seiner massiven Bauweise und seiner Größe muss er in der Regel während der durchschnittlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes nicht ausgetauscht werden.

Da Kleingeräte und Steuerungsanlagen für die Lüftung nicht mehr in den Wohnräumen untergebracht sind, unterbleiben die für die Bewohner oftmals störenden Geräusche der Lüftungsanlagen. Mieter oder Eigentümer haben zudem mehr Platz in ihren Wohnungen.

Optimierung

Wurde im Frankfurter Stadtquartier noch die damals übliche Steuerung mit drei Lüftungsstufen installiert, lassen sich die Stufen neuerdings im Rahmen eines Wochenprogramms individuell auf die persönliche Lebenssituation der Bewohner einstellen. Zusätzlich einbaubare Feuchtfühler bewirken, dass der Luftaustausch bei besonderen Umständen automatisch hochgefahren wird – etwa nach dem Duschen im Bad. Die gesamte Anlage kann der Bewohner heute außerdem auch mithilfe eines handelsüblichen Smartphones oder Laptops bedienen.

Ein in die Steuerung eingebauter Betriebsstundenzähler zeichnet die Laufzeit jeder Lüftungsstufe exakt auf und liefert dem Betreiber den Nachweis, dass die – vor allem bei Passivhäusern – erforderlichen Mindestvolumenströme eingehalten wurden. Zugleich ermöglicht er eine Kontrolle bzw. Fernwartung der Anlage: Wenn Kontaktdaten in den Steuerungen hinterlegt werden, kann der Eigentümer bzw. der Dienstleister im Falle einer Störung benachrichtigt werden oder auch, wenn der ca. halbjährlich erforderliche Filterwechsel ansteht. ■

Freizeitanlagen

Schaukel mit Kommunikationswert

Auf öffentlichen Spielplätzen, Schulhöfen, in Freizeitanlagen und in Fußgängerzonen kann die Sechseckschaukel der Richter Spielgeräte GmbH eine Bereicherung mit hohem Spielwert darstellen. Die spielenden Kinder schaukeln aufeinander zu und können sich mit den Füßen berühren. Ein Abspringen ist durch den senkrechten Reifen nicht möglich. Der Platzbedarf inklusive des Sicherheitsabstandes beträgt etwa 13 x 13 m. Kardangelenke, feuerverzinkte Ketten oder auf Wunsch in V2A-Qualität oder die Kesseldruckimprägnierung der weißgeschälten Palisaden nach DIN 68800 sorgen für einen hohen Sicherheitsstandard und Langlebigkeit.



Weitere Informationen:
www.richter-spielgeraete.de

Freiflächen

Sitzmöbel aus acht Modulen

Mit acht verschiedenen Modulen lässt sich die Sitzbank Sitzwelle von merry go round individuell zusammenstellen, als Sitzmöbel, Liege, Bank oder Spielfläche für draußen. Dem Planer und dem Nutzer stehen viele Möglichkeiten offen. Ebenso kann das Design in verschiedenen Farben oder verschiedenen Holzarten zur Verfügung gestellt werden.



Weitere Informationen:
www.merrygoround.de

Außenmöbelierung

Qualität im urbanen Raum

Mit dem Ziel, eine ganzheitliche Beleuchtungslösung zu liefern, bietet Philips Urban Lighting die Produktreihe System+ an. Dabei werden verschiedene Produkte zu einer Familie zusammengefasst, die in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sind. Neben Leuchten, Masten und Auslegern gehören auch Stadtmöbel wie Bänke, Absperrungen, Fahrradständer, Abfalleimer und Baumschutzgitter mit zur Familie und lassen sich nach dem Baukastenprinzip zusammenstellen. So ist eine einheitliche Stadtplanungslösung oder Quartiersaufwertung möglich.



Weitere Informationen:
www.philips.com

Grundstücksflächen

Neue Analysemöglichkeiten

Mit Hilfe einer neuen Analysetechnik können Unternehmen der Wohnungswirtschaft eine Kostenanalyse für ihre Grundstücke und den darauf befindlichen Immobilien erstellen. Die mit Unterstützung eines Geoinformationssystems (GIS) gewonnenen Daten lassen sich zur Erstellung von Ausschreibungsunterlagen für das Grünflächenmanagement nutzen. Eine Ausschreibung bestehend aus Losen, Titeln und Positionen kann so direkt erstellt werden. Das Produkt Geogreen benötigt dazu die Katasterdaten von der jeweiligen Stadt oder Gemeinde. Ein Vermesser erfasst vor Ort die auf den Grundstücken befindlichen Grün- und Grauf Flächen. Der Kunde hat dabei direkten Einfluss auf den Umfang der Bestandsaufnahme, die von der Erfassung der Gebäude, Wege und Parkplätze bis zu Rasen-, Strauchflächen und Müllabstellplätze reichen kann. Bäume können positionsgenau aufgenommen und zu einem Baumkataster zusammengeführt werden.



Weitere Informationen:
www.geogreen.de

Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2014“

Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter: Emotional oder effizient?

Schirmherr:

Der Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft lobt diesen Wettbewerb, der von der Aareon präsentiert wird, zum 11. Mal aus. Die Schirmherrschaft hat Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. übernommen, der den Preis Anfang Juni 2014 in Garmisch-Partenkirchen im Rahmen des Aareon Kongress verleiht wird. Die technische Betreuung liegt, wie in den Vorjahren, beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die DW Die Wohnungswirtschaft und Aareon würdigen mit dem Preis herausragende Konzepte und Projekte, in denen es Wohnungs- und Immobilienunternehmen gelungen ist, eine **erfolgreiche mieterorientierte Strategie zu entwickeln und umzusetzen**.

Relevant für die Beurteilung sind folgende Kriterien/Projektausprägungen:

- Kommunikation mit dem Mieter
- Organisation mieterspezifischer Prozesse (von der Interessentenansprache bis zur Wohnungsabnahme)
- Mieterorientierte Portfolio-Entwicklung und Finanzierung
- Mieterorientierte Personalentwicklung

Teilnahmeunterlagen

Die Teilnahmeunterlagen (ppt-Format) finden Sie im Internet unter: www.aareon.com, www.diewohnungswirtschaft.de und www.gdw.de.

Der Wettbewerb richtet sich an alle Wohnungs- und Immobilienunternehmen unabhängig von Rechtsform, Unternehmenszweck sowie Verbandszugehörigkeit und unabhängig von der im Unternehmen genutzten Software.



Quelle: Aareon/Foto: Jens Braune del Ange/Frankfurt a. M.

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft



Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter

Emotional oder effizient?

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT

präsentiert von
 Aareon

Preise

Die Jury vergibt insgesamt drei Preise. Die Preisträger erhalten zur Preisverleihung einen professionellen Filmbeitrag.

Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung

Prof. Dr. Hansjörg Bach, Hochschule Nürtingen-Geislingen, Vorsitzender des Fachausschusses „Betriebswirtschaft“ des GdW

Technische Betreuung

Siegfried Rehberg
Tel.: 030 89781-151
E-Mail: siegfried.rehberg@bbu.de

Zeitplan

Einsendeschluss der Wettbewerbsbeiträge ist am **31. März 2014, 9 Uhr**. Die Preisverleihung findet im Rahmen des **Aareon Kongresses** am **5. Juni 2014** in Garmisch-Partenkirchen statt. Die Preisträger werden nach der Preisverleihung veröffentlicht.

Einreichung der Beiträge

Die Arbeiten sollen auf den im Internet verfügbaren digitalen PowerPoint-Vorlagen eingereicht werden, per Post an:
Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
Bereich Technik
Herrn Siegfried Rehberg
Lentzeallee 107, 14195 Berlin

... und auch per E-Mail an:
DW-Wettbewerb@bbu.de

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

» Kapitalmarkt als Finanzierungsalternative?

In Commercial Mortgage-Backed Securities (CMBS) verpackte faule Kredite haben vor gut fünf Jahren die Finanzkrise ausgelöst. Noch heute kämpft besonders Europa mit deren Folgen und der daraus resultierenden Staatsschuldenkrise. Nun hat eines der großen deutschen Immobilienunternehmen - die Gagfah - den CMBS-Markt wieder zum Leben erweckt. Bereits im Mai wurde die erste Tranche von fälligen Krediten über ca. 1 Mrd. € für das Dresdner Wohnungsportfolio am Kapitalmarkt verbrieft. Dafür hat sich die Gagfah in der einschlägigen Presse groß feiern lassen.

Zwar zahlt die Gagfah für ihre Kredite jetzt 1 Prozentpunkt und damit gut 10 Mio. € weniger Zinsen, als bisher - aber die Marge für die fünfjährige Laufzeit beträgt, bezogen auf den DGZF-Einstand, rund 230 Basispunkte. Das ist im Vergleich zu einer klassischen Immobilienfinanzierung extrem teuer. Würde eine Wohnungsgenossenschaft oder Kommunale Wohnungsgesellschaft mit ordentlicher Bonität und ausreichenden Sicherheiten von einem klassischen Finanzierungspartner ein solches Angebot erhalten, würde sie es sicherlich entrüftet als völlig überhöht und marktfremd ablehnen!

Warum hat dann die Gagfah diese vergleichsweise schlechten Konditionen akzeptiert? In diesem Fall liegt es wohl weniger an der Sicherheitenstellung, als an der Darlehenshöhe. Banken, die einem Darlehensnehmer einen Kredit in Milliardenhöhe zur Verfügung stellen gibt es zumindest in Deutschland praktisch nicht mehr. Die meisten scheuen das Adress- bzw. Klumpenrisiko und diversifizieren ihre Engagements lieber auf viele Darlehensnehmer. Hinzu kommt, dass

die Begleitung durch die Bank of America Merrill Lynch als Arrangeur und das aus dem Kreditverhältnis resultierende Risiko bezahlt werden müssen. Letztendlich hat hier die Bank den Kredit ausgereicht und anschließend am Kapitalmarkt verbrieft.

Aus Sicht vieler Experten war diese Verbriefung ein großer Erfolg, sodass eine zweite im August fällige Tranche über nun 2 Mrd. € bei einer fünfjährigen Laufzeit zu einem Zins von 2,67% ebenfalls auf dem Kapitalmarkt verbrieft werden konnte. Die Marge konnte durch die Platzierung in Eigenregie auf gut 160 Basispunkte reduziert werden. Zusätzlich zur Marge und der Upfront Fee mussten die erforderlichen Berater und Anwälte bezahlt werden, was die Finanzierung noch einmal deutlich verteuert haben dürfte.

Was für die Gagfah und vielleicht auch andere große Wohnungsunternehmen eine gangbare Finanzierungsalternative darstellt, ist für das klassische Wohnungsunternehmen wirtschaftlich nicht sinnvoll. Zum Glück gibt es trotz der Schrumpfungsprozesse der letzten Jahre noch genug Banken und Versicherungen, die den Finanzierungsbedarf der Wohnungswirtschaft zu deutlich günstigeren Konditionen decken können.



Sven Rudolph (li.) und Kay Schorsch
BBT GmbH, Berlin



Aktuelle Zinskonditionen und weitere Informationen unter:
www.bbt-gmbh.net/financial-news.html

Frühjahrstagung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft

Zum Thema „Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft“ fand Mitte Mai 2013 die Frühjahrstagung der Vereinigung der baden-württembergischen kommunalen Wohnungsunternehmen (KoWo) statt. Über 50 Geschäftsführer und Führungskräfte diskutierten das Thema Personalentwicklung und -recruiting in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die Herausforderung ist groß: Von 60.000 Mitarbeitern in Unternehmen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunter-

nehmen gehen 15.000 Beschäftigte in den kommenden Jahren in Rente. Bei den Auszubildenden ist das Interesse an der Immobilienbranche groß. Die Hälfte aller Immobilienkaufleute lernt bei einem Wohnungsunternehmen, hat danach jedoch über den Immobilienfachwirt hinaus fast keine Studienmöglichkeiten für genau diesen Bereich. Bei etwa 140 immobilienbezogenen Studiengängen in Deutschland ist die Wohnungswirtschaft kaum vertreten, wie Prof. Dr. Hansjörg Bach, Prorektor der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, bemängelte. Hier bestehe ein großer Nachholbedarf, um künftig noch bessere Karriere-möglichkeiten bieten zu können und mehr akademische Impulse für die Branche zu erhalten. Parallel müssen mehr Unternehmen als bislang in die Entwicklung ihrer Mitarbeiter, darunter auch Quereinsteigern, sowie von Führungskräften investieren. Dies gelte besonders für Frauen, die für Führungspositionen stark gefragt sind, von denen es aber nur wenige mit dem entsprechenden fachlichen Hintergrund und der notwendigen Führungserfahrung gebe, so weitere Forderungen, die im Rahmen der Veranstaltungen laut wurden.



Quelle: GdW Heidelberg

Impressionen der Veranstaltung im historischen Kaufhaus, Freiburg



Weitere Informationen:
www.kowo-bw.de

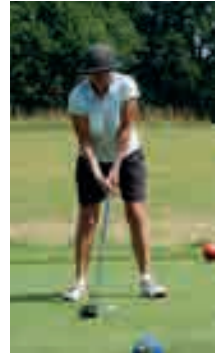
„Golf macht Schule“

Traumwetter, Traumkulisse, Traumhüte...

Am 13. Juli 2013 ging es mit der DESWOS-Golfturnierserie in Bad Aibling weiter: Der B&O-Cup wurde in Schloss Maxlrain ausgespielt - bei traumhaften Bedingungen.



Der Schnupperkurs beim Putten



Hüte, Hüte, Hüte: eine kleine Auswahl der interessantesten Kopfbedeckungen

(US) Was hat Golf spielen mit Beachvolleyball zu tun? Wenn Sie sich wie ich gleich am 1. Loch so in den Bunker eingebuddelt haben, dann wissen Sie, was ich meine!

Der wunderschöne Golfplatz in Maxlrain hat so seine Tücken: lange Bahnen und ein ganz besonderes Loch 11 (Wasser vorne, Wasser hinten, Wasser überall), Killer für viele Bälle und Schauplatz der Sonderwertung Nearest to the Pin. Leider in diesem Jahr ohne Wertung bei den Damen, da keine das Grün getroffen hatte.

Bei Traumwetter, einer leichten Brise - der wir wenig Mücken zu verdanken hatten - und pittoresken bayerischen Schäfchenwolken, kamen alle Spieler gut gelaunt und von der Sonne gebräunt wieder am Clubhaus an.

Das große Feld der 15 Schnupperkurs-Teilnehmer konnte ebenfalls ein kleines Turnier ausspielen. Erfüllter Doppelsinn unseres Mottos „Golf macht Schule“: Einige wollen jetzt wirklich ihre Platzreife angehen. Unsere Gemeinschaft wächst!

Erspielt wurden gut 3.000 € für die DESWOS, die in diesem Jahr wieder ein Schulprojekt in Südin-



Stefan Lohwasser (B&O, l.) und Dr. Carsten Thies (Haufe-Gruppe, r.) bei der Scheckübergabe an Georg Potschka, DESWOS-Generalsekretär

dien unterstützt. Werner Wilkens von der DESWOS hat es an dem Abend der Preisverleihung wieder liebevoll vorgestellt.

An dieser Stelle einen ganz herzlichen Dank an unsere Sponsoren: B&O in Bad Aibling, die u. a. auch auf dem herrlichen Parkgelände die Abendveranstaltungen am Samstagabend ausgerichtet hat, und natürlich den Co-

SIEGER

Brutto Damen: Angelika Bachmann
Brutto Herren: Thomas Kollmann

- | | |
|------------------------|------------------|
| 1. Netto Damen | Silvia Viehweger |
| 2. Netto Damen | Martina Böhlen |
| 3. Netto Damen | Anja Varduhn |
| 1. Netto Herren | Jörg Pester |
| 2. Netto Herren | Peter Loessl |
| 3. Netto Herren | Stefan Lohwasser |

Longest Drive:

Damen: Angelika Bachmann
Herren: Thomas Kollmann

Nearest to the Pin:

Damen: leider nicht vergeben
Herren: Thomas Kollmann

Sponsoren Heinemann-Vallox und Knauf, die am Freitagabend das Get-together möglich gemacht haben. ■

„Das war das schönste Turnier von allen - und ich bin seit dem Ersten für die DEWSOS dabei!“ Heiko Heinemann



HOWOGE

Geschäftsführung wiederbestellt

Am 20. Juni 2013 hat der Aufsichtsrat Stefanie Frensch und Sophia Eltrop als Geschäftsführerinnen der HOWOGE Wohnungsbau-Gesellschaft mbH für weitere fünf Jahre bis zum April 2019 wiederbestellt.



Stefanie Frensch



Sophia Eltrop

Quelle: HOWOGE

Weitere Informationen:
www.howoge.de

GSW

Wechsel in Aufsichtsrat und Vorstand

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats der GSW Immobilien AG, Dr. Eckart John von Freyend, trat zum 31. Juli 2013 zurück. Zudem legt der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats, Dr. Jochen Scharpe, sein Amt zum 31. Dezember 2013 nieder. Ferner beschlossen der Aufsichtsrat und Dr. Bernd Kottmann eine einvernehmliche Auflösung seines Vorstandsvertrags zum 15. Juli 2013.

Weitere Informationen:
www.gsw.de

VWG Braunschweig

Wechsel im Vorstand

Zum 1. Juli 2013 wurden mehrere Wechsel im Vorstand der Vereinigten Wohnungsgenossenschaft eG in Braunschweig vorgenommen. Das Amt des technischen Vorstandes war ab den 1. Januar 2013 kurzfristig neu zu besetzen. An der Seite des Vorstandsmitgliedes Silke Koch hatte Nina Bellmann, kaufmännische Mitarbeiterin der Genossenschaft, das Amt des technischen Vorstandes vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2013 interimweise übernommen. Nina Bellmann bleibt dem Unternehmen erhalten. Mit Wirkung zum 1. Juli 2013 wurde Andreas Rost vom Aufsichtsrat zum Vorstandsmitglied bestellt.



Aufsichtsratsvorsitzender Georg Tobias, Nina Bellmann, Silke Koch und Andreas Rost

Weitere Informationen:
www.vwg-braunschweig.de

INTEGRATION

Verschmelzung von ESS AG und Haufe-Lexware Real Estate AG

Mit Eintragung ins Handelsregister am 27. Juni 2013 wurde die Verschmelzung der ESS AG und der Haufe-Lexware Real Estate AG rechtswirksam. Alle rechtlichen Pflichten und Ansprüche der ESS AG sind damit auf die Haufe-Lexware Real Estate AG übergegangen. Die Marke ESS wird in der Marke Haufe aufgehen. Die organisatorische Integration der Unternehmen startete bereits Anfang des Jahres und ist nun weitgehend abgeschlossen. „Entscheidend bleibt, dass wir noch stärker Innovationen, Qualitätssteigerungen und Service-Verbesserungen für unsere Kunden aus der Wohnungswirtschaft erbringen“, so Dr. Carsten Thies, Vorstandsvorsitzender der Haufe-Lexware Real Estate AG. Mit dem Kauf der ESS AG im Juli 2012 ergänzte die Haufe Gruppe ihr Angebot für immobilienwirtschaftliche Software um einen wichtigen Baustein. Die umfassenden Funktionen und integrierten Web-Services der ESS-Systeme ergeben in Kombination mit dem starken Informationsangebot von Haufe, einer Marke der Haufe Gruppe, durch Zeitschriften, Bücher, Formulare, Onlineportale und Fachwissensdatenbanken ein ganzheitliches Angebot für die Arbeitsplätze in der Wohnungswirtschaft.

Weitere Informationen:
www.haufe-lexware.com

Personalentwicklung

GEWOBAG ausgezeichnet

Die kommunale GEWOBAG Wohnungsbau-AG Berlin wurde für ihre praxisorientierte Ausbildung und integrativen Programme als einer der zehn besten Ausbildungsbetriebe Berlins ausgezeichnet. Die Ausbildungsprogramme fördern die Stärken der Auszubildenden und bieten da gezielte Unterstützung an, wo sie nötig ist. Auszubildenden werden z.B. Projekte übertragen, die sie eigenverantwortlich realisieren. „Soziale Verantwortung zu übernehmen, bedeutet für uns auch, alle Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen“, sagt GEWOBAG-Personalleiterin Martina Heger. Die Integration von Auszubildenden mit Migrationshintergrund sei ein wichtiges Element der Ausbildungsförderung. Zudem investiert das Unternehmen in die Barrierefreiheit, um auch Nachwuchskräften mit Behinderungen gerecht zu werden. Den Wettbewerb „Berlins beste Ausbildungsbetriebe“ riefen die Industrie- und Handelskammer Berlin und die Handwerkskammer ins Leben.



Verleihung der Auszeichnung im Rahmen der Messe „Tage der Berufsausbildung“

Weitere Informationen:
www.gewobag.de

Zukunft Lebensräume

Kongressprogramm jetzt online

zukunftlebensräume Das Programm für die am **29. und 30. Oktober 2013** stattfindende interdisziplinäre Kongressmesse für Bauen, Wohnen und Gesundheit „Zukunft Lebensräume“ kann nun online eingesehen werden. „Lebensräume für ein selbstbestimmtes Leben – worüber reden wir eigentlich?“ Dieser Fragestellung gehen die Podiumsteilnehmer gleich zur Auftaktveranstaltung der neuen Frankfurter Kongressmesse nach. Im Hauptprogramm des zweitägigen Kongresses mit begleitender Fachmesse beschäftigen sich Expertenrunden und Vorträge mit innovativen Lösungsansätzen aus den Bereichen Bauen, Wohnen und Pflege. Einige Themenschwerpunkte: „Stadtquartiere von morgen“, „Gesundheitsrelevante Angebote von Wohnungsunternehmen“, „Integrierte Versorgungsangebote in ländlichen Regionen“, „Soziale Dienstleistungen“, „Design und Wohnraumgestaltung für Senioren“, „Mehrgenerationen-Bauprojekte“ oder das „Pflegeheim als Lebenswelt“. Neben den Entwicklungen in Deutschland stehen internationale Modellprojekte im Mittelpunkt. Zudem steht den Fachbesuchern an beiden Veranstaltungstagen ein Technik-forum zum Thema „Ambient Intelligence“ zur Verfügung.



Weitere Informationen:
www.zukunft-lebensraeume.de

Audit berufundfamilie

Personalpolitik zertifiziert

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstädte/Wohnstadt erhielt für ihre Personalpolitik und eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie ein Zertifikat der gemeinnützigen berufundfamilie GmbH. Die zur Hertie-Stiftung gehörende und vom Bundesfamilienministerium geförderte Initiative berufundfamilie verleiht ihr Zertifikat an Unternehmen, die ihren Mitarbeitern besonders familienfreundliche Arbeitsbedingungen bieten.



Weitere Informationen:
www.naheimst.de

Norddeutscher Mietrechtstag

Neues jährliches Forum zum Mietrecht

Am **11. November 2013** veranstaltet der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) in Kooperation mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (VdW Niedersachsen Bremen) den 1. Norddeutschen Mietrechtstag in Lübeck. Mit der Veranstaltung im Atlantic Hotel soll ein Forum für Norddeutschland geschaffen werden, in dem sich Juristen und Wohnungswirtschaftler mit spannenden Fragen des Mietrechts auseinandersetzen können. Neben der Wissensvermittlung wird Wert auf den wechselseitigen Austausch von Theorie und Praxis gelegt. Der 1. Norddeutsche Mietrechtstag steht ganz im Zeichen des Mietrechtsänderungsgesetz-



Weitere Informationen:
<http://www.vnw.de/veranstaltungen/tagungen/1-norddeutscher-mietrechtstag/>

Nachwachskräfte

Neue Stellenbörse für Azubis

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat seine Stellenbörse auf dem Ausbildungsportal www.immokaufleute.de komplett überarbeitet und erweitert. Mit der neuen Datenbank gibt der GdW sowohl den auszubildenden Unternehmen als auch potenziellen Bewerbern ein Werkzeug für die Mitarbeitergewinnung bzw. Ausbildungssuche an die Hand. Mit der neuen Stellenbörse ist es z.B. möglich, komplette und gestaltete Stellenanzeigen zu veröffentlichen. Alternativ können sich Unternehmen auch auf www.azubi-kampagne.de einloggen. Durch die optimierte Suchfunktion ist es für potenzielle Bewerber leichter, das geeignete Unternehmen zu finden. Zusätzlich ist es den Nutzern durch die neue "Stellenampel" möglich, auf den ersten Blick zu sehen, ob ein Unternehmen aktuell eine offene Stelle zu besetzen hat. Die Unternehmen genießen die Vorteile einer optimierten Darstellung ihres Unternehmens in der Datenbank und können ihre Recruiting-Aktionen gezielt steuern.



Quelle: GdW

Das neue Portal bringt Azubis und Unternehmen zusammen



Weitere Informationen:
www.gdw.de und www.immokaufleute.de

zes. Welche Neuerungen und ersten Erfahrungen gibt es? Die aktuelle Mietrechtsprechung sowie die für den Praktiker wichtigen Themen wie energetische Modernisierung, Störung des Hausfriedens, Betriebskostenrecht und Contracting werden eingehend erörtert. Angesprochen sind alle, die sich mit den Entwicklungen im Mietrecht vertraut machen wollen - also Vorstände, Geschäftsführer und Führungskräfte von Unternehmen der Wohnungs- und Immobilien- sowie der Bauwirtschaft, Vertreter von Mieter- und Vermieterverbänden, Richter, Rechtsanwälte sowie Fachanwälte für Wohnungseigentums- und Mietrecht.

Sozial gerecht

Klima gerecht

Stadt gerecht

Generationen gerecht

Mieter gerecht

Vermieter gerecht

wohnen

THEMA DES MONATS

Bundestagswahl 2013

Wettstreit um das Thema Wohnen

Schon lange standen Wohnen und Stadtentwicklung nicht mehr so im Vordergrund des politischen Diskurses wie 2013. Das wurde einmal mehr auch bei den Diskussionen der wohnungspolitischen Experten anlässlich des aktuellen Brandenburger Hof Gespräche deutlich (s. Seite 60). Mietsteigerungen, Wohnungsnot, Gentrifizierung – so hatten die Schlagzeilen bereits Ende vergangenen Jahres gelautet, also schon bevor der Bundestagswahlkampf überhaupt begonnen hatte. Der Wettbewerb der Parteien um die schärfsten Positionen ließ nicht lange auf sich warten.



Axel Gedaschko,
Präsident des
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen, Berlin

Beim heiß diskutierten Thema **Mietrecht** setzte die SPD bereits Ende Februar auf Angriff und brachte im Rahmen ihrer Vorschläge zum bezahlbaren Wohnen u. a. die Begrenzung von Mietsteigerungen ins Spiel. Auch in den Programmentwurf von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN fand dieser

Vorschlag Eingang. Wahlkampfgetöse mit Folgen: CDU und CSU legten einen Kurswechsel hin und fordern in ihrem Regierungsprogramm nun auch eine Mietpreisbremse.

Begrüßenswert aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist dabei lediglich die Tatsache, dass sich die vorgeschlagenen Deckelungen – außer im Programm von DIE LINKE – nur auf bereits bestehende Wohnungen, nicht aber auf neu gebaute Wohnungen beziehen sollen. Mit diesen unkalulierbaren Eingriffen in das Mietrecht löst man das eigentliche Problem aber nicht – im Gegenteil: Es wird nach hinten verschoben und dadurch verschärft, weil der Neubau durch eine Mieten-

deckelung ausgebremst wird und der steigenden Nachfrage nicht mehr hinterherkommen kann. Was wir brauchen – darin sind sich viele Wohnungswirtschaftler einig –, ist eine Verbesserung der Voraussetzungen für den Wohnungsneubau. Daher begrüßen wir, dass CDU/CSU und FDP die degressive Abschreibung für Abnutzung (AfA) wieder einführen möchten – auch wenn der GdW eine Verdopplung der linearen AfA von 2 auf 4% für noch sinnvoller hält. Das kann dazu beitragen, das Wohnungsangebot in Ballungsregionen zu erweitern.

Einen großen Erfolg konnte die Wohnungswirtschaft bislang bei der **sozialen Wohnraumförderung**

verzeichnen. Der Bund hat sich im Juni bereit erklärt, die sog. Entflechtungsmittel, unter die auch die Kompensationszahlungen für die Wohnraumförderung fallen, bis Ende 2019 auf bisherigem Niveau von 518 Mio. € jährlich an die Länder fortzusetzen. Gerade angesichts der immer akuterer Knappheit an günstigen Wohnungen in städtischen Ballungsräumen ist die Fortsetzung der Bundesmittel auf bisherigem Niveau ein wichtiges Signal. Dafür hatte sich der GdW seit langem massiv eingesetzt. Jetzt kommt es darauf an, dass die Länder die bewilligten Bundesmittel zweckgebunden einsetzen, was sowohl CDU/CSU als auch SPD, DIE LINKE und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in ihren Programmen fordern. Es darf jedoch nicht passieren, dass die Länder dieses Geld zur eigenen Haushaltskonsolidierung verwenden.

Ein positives Signal ist ebenso, dass SPD, DIE LINKE und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die KfW-Programme als zentrale Anreize sowohl für den Wohnungsbau als auch die **Gebäudesanierung** aufstocken bzw. weiterentwickeln sowie CDU und CSU endlich für verlässliche Rahmenbedingungen sorgen wollen, die Sicherheit für Investitionen und Planungen schaffen. Soll der Energie- und Klimafonds weiter zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen dienen, muss er allerdings langfristig verlässlich ausgestattet werden. Das ist aktuell nicht der Fall. Mit den fallenden Preisen für CO₂-Zertifikate steht die gesamte Finanzierung energetischer Maßnahmen auf dem Spiel. Für die Bewältigung des Mammutprojekts Energiewende brauchen wir hier insgesamt fünf Milliarden Euro. Gleichzeitig darf es beim Thema Energieeinsparung keine Forderungen nach Verschärfungen mehr geben, was in einigen Wahlprogrammen quer durch das politische Spektrum allerdings der Fall ist. Aus Sicht des GdW würde gerade jetzt, wo die Immobilienwirtschaft immer wieder vor großen wirtschaftlichen Herausforderungen steht, eine sehr hohe verbindliche Sanierungsquote jegliches wirtschaftliches Handeln der Wohnungswirtschaft untergraben und wäre - auch trotz Förderung und Planungssicherheit - nicht leistbar. Die energetische Sanierung von Wohngebäuden muss wirtschaftlich tragbar und sozial verträglich gestaltbar bleiben, sonst werden die Wohnungsunternehmen sie nicht mehr durchführen können. Die Wohnungswirtschaft unterstützt daher die Forderung der FDP, keine Zwangsmaßnahmen zu verordnen, sondern auf ein Anreizsystem zu setzen.

In besonderem Maße begrüßen wir die Pläne der derzeitigen Oppositionsparteien SPD, DIE LINKE und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, die **Städtebauförderung** zukünftig verlässlich und deutlich

höher auszustatten und die Programme weiterzuentwickeln. Angesichts der drastisch zunehmenden Herausforderungen - demografischer Wandel, die Notwendigkeit energetischer Sanierungen im Gebäudebestand und der strukturelle Wandel der Wohnungsmärkte, der sich regional unterschiedlich vollzieht - reichen die jetzt im Bundeshaushalt vorhandenen 455 Mio. € für die Städtebauförderung nicht aus. Die Mittel müssen dringend aufgestockt werden.

Auch die von CDU/CSU sowie von den Oppositionsparteien erhobene Forderung, das **Wohngeld** zu stärken, befürwortet der GdW ausdrücklich. Es handelt sich dabei um ein treffsicheres und zielgenaues Instrument, damit Menschen mit niedrigerem Einkommen gerade in Ballungsräumen angemessen - auch in energetisch sanierten Beständen - wohnen können. Angesichts der weiterhin stark steigenden Energiepreise sollte auch über die bereits von der SPD angeregte Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses nachgedacht werden. Denn gerade in der kalten Jahreszeit treffen die Heizkosten einkommensschwache Haushalte besonders hart.

Auch beim Thema **Vermögenssteuer** sorgen die Forderungen der Parteien für einigen Diskussionsstoff. Die SPD fordert ihre Wiedereinführung, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wollen zunächst eine Vermögensabgabe und daran anschließend ebenfalls die Vermögenssteuer. Das Resultat wäre eine extreme Belastung für die Wohnungswirtschaft in Höhe von jährlich bis zu 1 Mrd. €. Damit wären die Unternehmen kaum in der Lage, noch ausreichend Eigenkapital für die gerade aktuell so wichtigen Investitionsvorhaben in den Wohnungsneubau zu bilden. Die Wohnungswirtschaft begrüßt daher die Haltung der aktuellen Regierungsparteien CDU/CSU und FDP, die eine Vermögenssteuer und die sich daraus ergebende Substanzbesteuerung kategorisch ablehnen.

Letztlich braucht die Wohnungswirtschaft zügig mehr Strategie und weniger Wahlkampfgetöse. Wir brauchen mehr Taten und weniger Worte. Denn: Ein Zuwachs an bezahlbaren Wohnungen in Deutschland ist nur mit einem Bündel von Maßnahmen zu erreichen. Welche Parteien nach dem 22. September 2013 die Bundesregierung stellen werden, bleibt abzuwarten. Dass sich die Machtverhältnisse in Deutschland aber längst verändert haben, kann man an der immer häufigeren Anrufung des Vermittlungsausschusses ablesen. Klar ist: Die Interessenvertretung der Wohnungswirtschaft wird in der kommenden Legislaturperiode keinesfalls von Langeweile geprägt sein, zu groß sind schon jetzt die politischen Begehrlichkeiten. ■

Wohn Zukunfts Tag 2013

18. September 2013

Radialsystem V
Berlin

Aus dem Programm:

Wie Mensch so wohnt
Roger Willemsen

In 3 Panels werden spannende Workshops zu folgenden Themen stattfinden:

Wohnungsbau

- Neue Instrumente für bezahlbares Wohnen
- Wohnungsneubau in großen Wohnsiedlungen
- Baukultur im Wohnungsbau

Energiewende

- Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen
- Energie auf Vorrat: Stromspeicher im Wohnungsbau

Demografie

- Outside 8-88
- Life Long Learning - Kompetenz und Führung

Wohntrends 2030

Ein Bericht aus der Werkstatt

Abendveranstaltung
**Verleihung des
Bauherrenpreises
Modernisierung 2013**



mehr Informationen:
www.gdw.de



BRANDENBURGER-HOF-GESPRÄCHE
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN BERLIN

DIE
ZUKUNFTSTHEMEN
IN DER DW

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT



Aareal Bank



16. Brandenburger-Hof-Gespräch

Bundestagswahl 2013:

Was erwartet die Wohnungswirtschaft von der Politik?

Am 22. September wählen die Deutschen einen neuen Bundestag. Selten zuvor war die Wohnungspolitik ein so beherrschendes Thema im Wahlkampf: Gleich mehrere Parteien fordern Maßnahmen gegen steigende Mieten und Wohnungsknappheit in den Ballungsräumen. Welches aber sind die Forderungen der Wohnungswirtschaft an die Politik? Besteht die Gefahr, dass die Wohnungspolitik nach dem Urnengang wieder ein Schattendasein fristen wird? Und wie ernst sind die Absichtserklärungen der Parteien überhaupt zu nehmen? Darüber diskutierten beim 16. Brandenburger-Hof-Gespräch neun führende Vertreter von Verbänden, Wohnungsgenossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften, Politik und Kreditwirtschaft.



Alle Fotos Brandenburger-Hof-Gespräch: Torsten George

Axel Gedaschko, Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

„Wir brauchen langfristige Investitionssicherheit“



Innerhalb kurzer Zeit hat sich der Stellenwert der Wohnungspolitik komplett geändert. Noch vor eineinhalb Jahren war Wohnungspolitik ein Nichtthema, während sie heute den Wahlkampf bestimmt. Daraus muss die Forderung folgen, dass Wohnungspolitik tatsächlich Chefsache wird – und zwar nicht nur verbal. Sie muss sich in allen Nuancierungen in den Programmen der Parteien wiederfinden, und die vernünftigen

Forderungen müssen in den vier Jahren der neuen Legislaturperiode auch umgesetzt werden.

Im Landtagswahlkampf in Bayern haben wir erlebt, was auf politischer Ebene passieren kann. Sozusagen über Nacht wurde aus einer Mietrechtsnovelle, die eigentlich das Ziel verfolgen sollte, die Schaffung von Energieeffizienz im Gebäudebestand zu erleichtern, ein Mietbegrenzungsplan. Wie gesagt: über Nacht, ohne Beteiligung der Wohnungswirtschaft. Dieses Beispiel lässt erahnen, in welche Richtung sich die politische Diskussion entwickeln kann. Ich sehe die Gefahr, dass aus populären Ansätzen heraus etwas getan wird, was in der Realität nicht dazu beiträgt, das Problem zu lösen. Was wir brauchen, ist langfristige Investitionssicherheit. Die Politik muss gesellschaftliche Realitäten wahrnehmen und instanzengerecht agieren. Denn es hat keinen Sinn, auf Bundesebene Dinge zu fordern, die letztlich die Kommune oder das Land entscheidet.

„Es muss uns gelingen, die bisherige Mischfinanzierung des Städtebaus neu zu verteilen. Ansonsten sehe ich für viele Bundesländer das Ende der Fahnenstange erreicht.“

Axel Gedaschko

Was wir uns ebenfalls wünschen, ist eine Politik der Ermöglichung. Alle reden von der Energiewende. Hier sehen wir eine Riesenchance für die Wohnungswirtschaft. Es geht darum, der Wohnungswirtschaft und damit auch den Mietern die entsprechenden Möglichkeiten zu geben. Außerdem wünschen wir uns Unterstützung der Politik auf europäischer Ebene. Dort werden in den nächsten Jahren nämlich die Weichen gestellt, wie der Wohnungsbau in Deutschland in der Zukunft aussehen wird. Dabei denke ich insbesondere an die Forderung, ab 2021 im Neubau Niedrigstenergiestandard zu realisieren.

Noch einen weiteren wichtigen Punkt möchte ich ansprechen: Die Politik hat ausgesprochen hohe Erwartungen an die Wohnungswirtschaft, aus denen leicht eine Überforderung der Wohnungswirtschaft werden kann. Der Grund für diese Überforderung liegt letztlich darin, dass die Politik von einer sektoralen Betrachtung geprägt ist und jeder Sektor nur sein eigenes Thema sieht: die Demografie mit allen ihren Konsequenzen, die soziale Entwicklung in den Quartieren, der erforderliche Neubau einerseits, der erforderliche Abriss andererseits, die CO₂-Neutralität. Wenn es nach der Politik

geht, soll die Wohnungswirtschaft all diesen unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden. Das aber kann schwerlich gelingen, weil die Investitionskapazitäten und damit die Möglichkeiten der Wohnungs-

wirtschaft begrenzt sind. Deshalb fordern wir die Politik auf, diese Realität anzuerkennen und politische Schwerpunkte festzulegen. Und wenn sie mehrere Schwerpunkte festlegt, die unsere Investitionsmöglichkeiten überschreiten, dann muss sie uns die erforderliche finanzielle oder steuerliche Unterstützung gewähren.

Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein eG, Dortmund

„Die Standardlösungen funktionieren nicht mehr“



Ich möchte unser Thema aus Sicht der Genossenschaften beleuchten. Als Unternehmen kennen wir ja alle die Herausforderung, dass die Wohnformen vielschichtiger werden und die Zielgruppen individueller bedient werden wollen. Ganz ähnlich verhält sich das meiner Ansicht nach in der Wohnungspolitik: Auch in der Politik funktionieren die Standardlösungen nicht mehr und wir brauchen individuellere Lösungen.

Die Anforderungen an Energieeinsparung und Miethöhe zum Beispiel können von Region zu Region ganz unterschiedlich sein. Das muss die Politik berücksichtigen, auch wenn sie dabei sicher einen Rahmen vorgeben muss.

An den politischen Ansätzen gefällt mir momentan besonders gut, dass der Quartierszusammenhang stärker in den Vordergrund rückt. Michael

Groschek zum Beispiel, der Bauminister bei uns in Nordrhein-Westfalen, sagt deutlich, dass er bei der Energieeinsparung nicht mehr das einzelne Gebäude im Blick hat, sondern den Quartierszusammenhang verstärkt berücksichtigen will. Das sollte nicht nur bei energetischen Themen so sein. Auch bei Belegungsbindungen können wir im Quartierszusammenhang viel aktiver arbeiten. Gerade als Genossenschaft haben wir die Chance, uns im Quartierszusammenhang intensiv einzubringen und dadurch eine stabilisierende Wirkung zu entfalten.

Als Genossenschaft haben wir natürlich auch Wünsche im Hinblick auf die Bundestagswahl. Ich sehe die Gefahr, dass angesichts der vielen großen Themen ein für uns wichtiges Thema, nämlich die Genossenschaftsreform, vernachlässigt wird. Ich wünsche mir, dass auch künftig die Verbandsprüfung für die Genossenschaften verpflichtend sein wird und dass es die Kooperativgesellschaften, die ja in der Diskussion sind, nicht geben wird. Grundsätzlich sollten Genossenschaftsthemen in der Politik angemessen berücksichtigt werden. Wir haben es im Internationalen Jahr der Genos-

senschaften 2012 erreicht, die Bedeutung der Genossenschaften verstärkt ins Bewusstsein zu rücken. Dieser Erfolg sollte jetzt nicht wieder verwässert werden.

Ein letzter Punkt: Als Genossenschaft sind wir langfristig und nachhaltig unterwegs. Deshalb plädiere ich dafür, auch die Rahmenbedingungen langfristig und nachhaltig zu gestalten. Wir erleben ja eine starke Wellenbewegung von Angebot und Nachfrage. Momentan rufen alle nach Neubau, dabei war es doch eigentlich schon in den letzten Jahren absehbar, dass

die Neubautätigkeit intensiviert werden sollte. Meiner Meinung nach sollten wir versuchen, diese Wellenbewegung abzuflachen und eine stetigere Entwicklung zu erreichen. Ich sage das zum Beispiel im Hinblick auf die Förderbedingungen - eine deutliche Verlängerung der Zinsbindungen wäre hilfreich. Und ich sage es auch im Hinblick auf Forschung und Entwicklung im Bereich der energetischen Sanierung. Wir sollten darauf hinarbeiten, dass wir nicht in 30 Jahren vor Bausünden stehen, die auf unsere heutige energetische Sanierung zurückgehen, sondern dass wir unsere Maßnahmen auch künftig nachhaltig vertreten können.

Edgar Mathe, Geschäftsführer WBG Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg mbH

„Mehr Scharfsinn und weniger Unsinn“



Ich vertrete in dieser Runde die Anliegen der kommunalen Unternehmen. Deren Situation ist sehr differenziert. Es gibt Städte, an denen der publizierte Wohnungsbedarf spurlos vorübergeht - fragen Sie meine Kollegen in Görlitz, Hoyerswerda oder Kulmbach.

Aber allen gemein ist das eine: Wir wünschen uns

mehr Scharfsinn und weniger Unsinn. Zum Thema Unsinn gehört insbesondere das Verhalten nach dem Motto „rein in die Kartoffeln, raus aus die Kartoffeln“. Noch vor wenigen Jahren waren die kommunalen Wohnungsunternehmen die Parias, die man verkaufen wollte, weil sie angeblich nicht in der Lage waren, ihren sozialpolitischen Auftrag zu erfüllen. Und jetzt sollen wir innerhalb von Stunden in unserer Stadt mal eben 200 Wohnungen aus dem Hut zaubern. Und der Finanzminister in Bayern schüttet uns mit Geld zu und bedroht uns mit 70 Mio. €.

Dabei geht eines unter: Selbst wenn wir dank hoher Förderung eine Quadratmetermiete von 5,10 € erreichen, wird es trotzdem viele Haushalte geben, die sich diese Wohnung nicht leisten können. Da wünsche ich mir eben mehr Scharfsinn. Es sollte analysiert werden, wie hoch das Einkommen eines Haushalts ist, was er sich leisten kann und wie der energetische Standard seiner Wohnung dann ausgestaltet sein sollte. Darauf nimmt die KfW-Förderung keine Rücksicht. Noch viel dramatischer ist die Frage der inneren Wertschöpfung, die aus der Ertragskraft kommt. Wenn jetzt ruhendes Vermögen besteuert werden soll, wie es diskutiert wird, dann

wäre das ungefähr so, wie wenn man für jeden nicht geschlagenen Baum im Wald Steuern bezahlen müsste. Das ist völliger Unfug.

Viel wird derzeit über die Wohnungsnot gesprochen. In Wirklichkeit ist es eine gefühlte Wohnungsnot. In allen Großstädten mit Ausnahme der Stadtstaaten haben wir ein Verhältnis von Haushalten zu Wohnungen von maxi-

mal 96 zu 100. Es gibt also fast überall mehr Wohnungen als Haushalte. Dennoch ist in der Öffentlichkeit der Eindruck

„Die Politiker haben in den letzten 20 Jahren ein Fünftel des preiswerten Wohnungsbestandes verschepert, und zwar alle Parteien, von der SPD bis zu den Konservativen.“

Edgar Mathe

einer Wohnungsnot entstanden. Natürlich gibt es einen Wohnungsbedarf, weil die Strukturen nicht passen - wenn eine Fünfstückwohnung leer steht, hilft das einem Single auf Wohnungssuche ja wenig. Auch hier ist in der öffentlichen Debatte mehr Scharfsinn nötig.

Für die kommunalen Unternehmen sind zwei Punkte besonders ärgerlich. Zum einen sollen wir vor dem Hintergrund der diskriminierungsfreien Vergabe von Aufträgen die höchsten Preise zahlen, aber trotzdem die Renditen erzielen, die notwendig sind, um die Refinanzierung zu sichern. Zum anderen sind wir gehalten, die Infrastruktur in den Quartieren mitzufinanzieren. Auch das mindert unsere Investitionsfähigkeit. Deshalb müssen wir die Frage aufwerfen, wie die Rahmenbedingungen geschaffen sein müssen, damit die kommunalen Unternehmen - und übrigens auch die Genossenschaften und die kirchlichen Unternehmen - wirkungsvoll die Wohnraumzukunft gestalten können. Diese Wohnungsunternehmen brauchen eine klare Definition, unter welchen Bedingungen gerechtes Wohnen stattfinden soll.



RA Alexander Rychter, Verbandsdirektor Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf

„Nicht immer weiter an ordnungsrechtlichen Schrauben drehen“



Eine Besonderheit der Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen ist die Unterschiedlichkeit der Märkte. Die nordrhein-westfälische Wohnungswirtschaft ist in stark wachsenden Märkten wie der Rheinschiene und Universitätsstädten wie Aachen oder Münster tätig, aber auch in schrumpfenden Märkten. Es ist deshalb eine unserer Aufgaben, Politikern deutlich zu machen, dass sich Wohnungspolitik nicht auf das Thema

steigender Mieten reduzieren lässt, sondern auch die gänzlich anderen Aufgaben in Wohnungsteilmärkten mit rückläufiger Bevölkerungszahl anpacken muss. Nordrhein-Westfalen ist ähnlich wie Hamburg davon überzeugt, dass der bessere Weg der eines Dialogs zwischen den wohnungswirtschaftlichen Akteuren auf der einen Seite und der Wohnungspolitik auf der anderen Seite ist. Im März haben wir deshalb mit dem Land Nordrhein-Westfalen ein „Bündnis für Wohnen - bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“ auf den Weg gebracht. Die Partner sind der Auffassung, dass sich die Probleme nicht durch ordnungsrechtliche Vorgaben wie Mietpreisbegrenzungen lösen lassen, sondern dass solche Versuche oftmals das Gegenteil bewirken. Deswegen ist es auch Ziel dieses Bündnisses, nach praxisgerechten Lösungen zu suchen und die Politik davon zu überzeugen, nicht immer weiter an ordnungsrechtlichen Schrauben, beispielsweise beim Energie- und Klimarecht, zu drehen. Ich denke konkret an die Gefahr, dass wir uns im Zuge des Klimaschutzes bezahlbaren Wohnraum vom Markt

sanieren. Dass diese Gefahr besteht, muss die Wohnungswirtschaft der Politik, aber auch den Menschen deutlich sagen. Oder andersrum: Wenn die Bundesregierung bestimmte Ziele formuliert, dann muss sie den Menschen auch erklären, wie diese Ziele bezahlt werden sollen.

Immerhin investiert Nordrhein-Westfalen im Unterschied zu vielen anderen Bundesländern auch in diesem Jahr 800 Mio. € in den geförderten Wohnungsbau. Geld allein wird aber nicht reichen, um die Probleme zu lösen. Deshalb verfolgen wir den Ansatz, wegzukommen von der Einzelimmobilie und hinzukommen zur Quartiersbetrachtung. Es ist nun einmal nicht zielführend, jedes Fünfzigerjahre-Schlichtwohnhaus, von denen wir im Ruhrgebiet viele haben, auf Passivhausstandard zu bringen. Die bisherige Fördersystematik ist nach unserem Dafürhalten nicht geeignet, da sich die Wohnraumförderung auf die einzelne Immobilie und die Städtebauförderung auf einen größeren Raum konzentriert. Deswegen wollen wir mit dem NRW-Bauministerium versuchen, das Quartier als neue förderpolitische Handlungsebene zu definieren. Das wird nicht leicht werden, weil dabei auf vielen Seiten Veränderungen erforderlich sind.

Gemeinsam mit dem GdW werden wir bis zur Bundestagswahl die Politiker in unserem Land zu überzeugen versuchen, dass wir verlässliche und stabile Rahmenbedingungen brauchen. Und wir werden die Politiker immer wieder darauf hinweisen, dass Wohnungspolitik kein Handlungsfeld ist, bei dem man mit schnellen, einfachen Rezepten Probleme von heute auf morgen lösen kann.

Thomas Ortmanns, Vorstandsmitglied Aareal Bank AG, Wiesbaden

„Die Wohnungswirtschaft braucht einen verlässlichen Ordnungsrahmen“

Ich möchte den Aspekt der Nachhaltigkeit einbringen. Nachhaltigkeit ist heute zum Teil ein Modewort geworden. Dabei bedeutet der Begriff, der oft tagespolitisch abhängig verwendet wird, eigentlich auch die Schaffung eines verlässlichen Ordnungsrahmens. Und gerade die Wohnungswirtschaft, die auf eine langfristige Finanzierung angewiesen ist, braucht einen solchen verlässlichen Ordnungsrahmen. Dabei beobachte ich eine beunruhigende Entwicklung. Denn diejenigen, die Geld direkt oder indirekt für Investitionen zur Verfügung stellen, werden derzeit hochgradig verunsichert. In Griechenland haben wir

gesehen, wie Wertpapiergläubiger ohne einen berechenbaren Ordnungsrahmen und mit zum Teil im Nachhinein geänderten

Vertragsbedingungen am Verlust beteiligt wurden. In Zypern haben wir gesehen, wie die Wertpapiergläubiger geschont und dafür die Einleger unmittelbar beteiligt wurden. Als Folge davon besteht in südeuropäischen Ländern mittlerweile die bedenkliche Situation, dass die Vermögenden ihr Geld abheben und in die Schließfächer der Banken packen. Denn sie sagen sich: Dann bleibt es wenigstens mein Geld und bei dem heutigen Zinsniveau bekomme ich sowieso nur geringfügige Zinsen. Damit aber entziehen sie der Wirtschaft Geld, mit dem eigentlich die Unternehmen arbeiten soll-

ten. Es besteht also hoher Handlungsbedarf. Denn noch einmal: Wer sein Geld investieren soll, braucht Verlässlichkeit.

Auch Investoren in der Wohnungswirtschaft benötigen verlässliche Rahmenbedingungen. Denn wie sollen sie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vornehmen, wenn

permanent die Spielregeln - manchmal sogar rückwirkend - geändert werden? Das aber passiert momentan, wenn ich an Themen wie die Energie-

wende, die Diskussion um eine Kappung der Miethöhe und die Vermögenssteuer denke. Wie sollen Unternehmen heute auf einer gesunden Basis Vermögen aufbauen, wenn sie hinterher auf einmal eine Vermögenssteuer bezahlen sollen, die genau diejenigen bestraft, die solide mit hohem Eigenkapitalanteil finanziert sind?

Verlässlichkeit brauchen schließlich auch die Banken. Noch immer ist zum Beispiel Basel III nicht technisch umgesetzt, noch immer sind Fragen der Eigenkapitalunterlegung offen, noch immer werden in Brüssel



„Ich finde es falsch, dass in Deutschland oft sehr schnell nach dem Staat gerufen wird.“

Thomas Ortmanns

neue Themen aufgeworfen und oft nicht entschieden. Als Konsequenz davon stehen die Banken vor der Frage, welche Projekte sie unterstützen sollen. Das führt dazu, dass die Banken bei der Vergabe von Krediten immer zurückhaltender werden, die Entwicklung der Rahmenbedingungen abwarten, und dass damit die Kredite teilweise der Wirtschaft nicht zur Verfügung stehen. Ich möchte betonen: Diese Unsicherheit liegt

oft nicht am Kunden, sondern an den Rahmenbedingungen. Ich wünsche mir jedenfalls, dass wir nicht das Gefühl haben müssen, es werde gerade ein parteipolitisches Pingpongspiel ausgetragen. Denn wir alle, die wir in der Wohnungswirtschaft engagiert sind, sind auf klare Entscheidungen, eine verlässliche Grundlage und eine gewisse Kontinuität angewiesen.

Michael Sachs, Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg

„Es geht darum, neue Szeneviertel zu entwickeln“



In Hamburg haben wir frühzeitig erkannt, dass wir Wohnungspolitik nur im Bündnis mit der Wohnungswirtschaft und den Mietervereinen gestalten können. Denn erfolgreich sind wir nur, wenn wir gemeinsam vorgehen. Dabei ist das Bündnis kein Kaffeekränzchen, bei dem man schnell einer Meinung ist, sondern eine Kommunikationsplattform, die es ermöglicht, unterschiedliche Schwerpunkte zu setzen und

unterschiedliche Meinungen zu bestimmten Fragen zu entwickeln. Eines der Ziele des Hamburger Bündnisses ist es, mehr Neubau zu realisieren. Das ist für eine wachsende Stadt unerlässlich. Diesen Neubau müssen wir dort schaffen, wo er heute nachgefragt wird, also in der Kernstadt und damit dort, wo die Infrastruktur bereits vorhanden ist. Wir brauchen eine innere Verdichtung – aber das macht es nicht einfacher, sondern schwerer. Die Schwierigkeit liegt darin, dass die Menschen ihre Umgebung so lieben, wie sie ist. Auch wenn wir Fachleute einige Bauten oder Bausubstanzen als städtebaulichen Missstand betrachten und uns z. B. eine dichtere Bebauung vorstellen könnten, so ändert das nichts daran, dass sich die Menschen an die Bauten aus den Fünfziger- und Sechzigerjahren gewöhnt haben. Sie finden sie schön, und außerdem kann man in ihnen recht preiswert wohnen. Wer in diese Strukturen eingreift, greift massiv in die Lebenswelt der Bürger ein – und das ist nicht einfach. Damit hängt zusammen, dass wir unsere Ziele in sehr intensiven Dialogstrukturen umsetzen müssen. Das kostet Zeit und Geld und kann sehr mühsam sein. Aber es geht nicht anders.

Eine weitere Aufgabe besteht darin, Quartiere, die heute nicht so sehr im Fokus stehen, neu zu strukturieren und in den Fokus insbesondere der jungen Leute zu bringen. Es geht im Grunde darum, neue Qualitäten zu entwickeln. Denn Hamburg und andere Städte wachsen ja auch durch Zuwanderung. Es kommen aber nicht mehr so häufig ganze Familien als vielmehr junge Einzelpersonen aus Mecklenburg-Vorpommern oder aus Spanien, die in Hamburg Arbeit suchen. Diese jungen Leute gehen nicht in die Großsiedlungen mit ihrer familiengerechten Infrastruktur, sondern drängen in die Szeneviertel der Innenstadt. Deshalb braucht es genau dort mehr preiswerten Wohnraum. Mit dieser Frage müssen sich die Großstädte heute auseinandersetzen.

Auf Bundesebene ist es schwierig, eine einheitliche Wohnungspolitik zu definieren, weil die Situation in den Ländern und Städten so unterschiedlich ist. Es ist ja kein Zufall, dass Bundesbauminister Ramsauer noch vor kurzem den ländlichen Raum in den Vordergrund seiner Politik gerückt hat und erst jetzt, als Folge der aufgeregten Diskussion über die Mietpreis-

„Es ist wohlfeil, mit dem Finger immer auf die Politik zu zeigen. Natürlich hat es politische Fehlentscheidungen gegeben, aber eben auch unternehmerische Fehlentscheidungen.“

Michael Sachs

entwicklung in Metropolen, seine Aufmerksamkeit auch den Großstädten zukommen lässt. Außerdem werden die Bundesländer kaum noch bundespolitische Initiativen unterstützen, die die Finanzkraft der Länder schwächen. Das heißt, dass alle Programme, die eine Komplementärfinanzierung durch die Länder erfordern, ihre Grenzen in der Schuldenbremse haben. Jede parteipolitische Forderung, die sich darauf beschränkt, hier oder dort noch eine Milliarde Euro mehr zu fordern, wird allein daran scheitern, dass die Komplementärfinanzierung nicht mehr erbracht werden kann.



Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

Die erstklassige Jobbörse in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft für Vorstände und Führungskräfte.

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG; Unternehmensbereich Media Sales
Im Kreuz 9; D-97076 Würzburg
Ihre Ansprechpartnerin: Michaela Freund
Tel: 0931 2791 777; michaela.freund@haufe.de

www.haufe.de/stellenmaerkte



HAUFE.

Dr. Peter Schaffner, Leiter Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft Aareal Bank AG, Wiesbaden

„Das zentrale Problem ist das Bauland“

Eine zentrale Herausforderung stellen die steigenden Mieten und die steigenden Preise für Häuser dar. In einigen Ballungsräumen stellen wir massive Preissteigerungen fest, die dazu führen, dass breite Schichten der Bevölkerung sich das Wohnen in der Innenstadt nicht mehr leisten können. Die Politik hat dies erkannt und erste Maßnahmen ergriffen. Sie ist das Thema Mietpreisregulierung angegangen und Bundesbauminister Ramsauer hat sich dafür ausgesprochen, die Eigenheimzulage und die degressive AfA wieder einzuführen. Ich bin der Überzeugung, dass uns alle diese Maßnahmen keine einzige Wohnung mehr bringen werden. Im Gegenteil: Die Eigenheimzulage und die degressive AfA werden eher die Preise in die Höhe treiben. Denn wenn der Verkäufer weiß, dass dem Käufer aus der Eigenheimzulage mehr Liquidität zur Verfügung steht, dann wird er einfach den Preis entsprechend erhöhen.

Stattdessen sollte die Politik an einem anderen Punkt ansetzen. Das zentrale Problem ist, dass wir zu wenig Bauland haben und dass das Bauland deshalb zu teuer ist. Wenn nicht mehr Bauland zur Verfügung steht, werden wir in den Ballungsräumen nicht die ausreichende Anzahl an Wohnungen schaffen können und die Preise werden weiter steigen. Nötig ist es also, die Bedingungen zur Ausweisung neuen Baulandes zu verbessern. Und das heißt, den Kommunen, die heutzutage oft an ihre finanziellen Grenzen stoßen, bessere Möglichkeiten zu geben, nach dem Bundesbaugesetz die Infrastrukturkosten auf die Investoren umzulegen. Das würde die Motivation der Kommunen erhöhen, neues Bauland auszuweisen.

Ein zweiter Punkt: Wir haben viele Wohnungen aus den Fünfziger- und Sechzigerjahren des letzten Jahrhunderts, die nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen genügen. Viele von ihnen stehen auf schlecht ausge-

nutzten Grundstücken in innenstadtnahen Lagen. Wenn sich die Politik und die Wohnungswirtschaft weniger darauf konzentrieren würden, diese Wohnungen energetisch zu sanieren, und sie stattdessen abreißen würden, könnten die Grundstücke besser ausgenutzt und mehr neue Wohnungen geschaffen werden. Natürlich kostet das Geld. Deshalb müsste meines Erachtens die Politik diese Strategie mit Fördermitteln unterstützen und die Mittel, die sie für die Eigenheimzulage ausgeben will, für die Förderung des Ersatzneubaus einplanen. Weiteres Bauland ließe sich gewinnen, wenn innerstädtische Gewerbegebiete an periphere Lagen verlagert und innerstädtische Konversionsflächen und Industriebrachen entschlossen genutzt würden.



„Wir müssen davon abkommen, über das ganze Land die gleiche Fördersoße zu kippen.“

Dr. Peter Schaffner

Ein letzter Punkt: Es gibt in Deutschland ja nicht nur boomende Regionen, sondern auch Regionen, die trotz hervorragender Infrastruktur schwächeln. Das Ruhrgebiet zum Beispiel ist bestens erschlossen und trotzdem diskutieren wir dort über den Abriss von Wohnungen. Wenn wir es nicht schaffen, in solchen Regionen Arbeitsplätze zu schaffen und den Menschen damit einen Grund zu geben, dort zu leben, dann investieren wir auf der einen Seite in neue Infrastruktur und legen auf der anderen Seite bestehende Infrastruktur still. Hier kann nur der Bund mit einer städteübergreifenden Wirtschaftsförderungspolitik eingreifen.

Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen

„Die Energiewende ist nicht zum Nulltarif zu haben“



Deutschland scheint sich im wohnungswirtschaftlichen Ausnahmezustand zu befinden. Jedenfalls haben wir Überschriften wie „Neuer Häuserkampf“ und „Mietpreisexplosion in deutschen Großstädten“ in den letzten Jahrzehnten eher selten gelesen. Solche Schlagzeilen sind kontraproduktiv, weil wir beim Thema Wohnen über ein sehr existenzielles und sehr emotionales Gut reden. Richtig ist, dass in einigen Ballungsräumen

die Warmmieten in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind. Aber: Bei etwa 80 % der Wohnungen ist die Nettokaltmiete in den zurückliegenden zehn Jahren weniger stark gestiegen als die Inflationsrate, im Durchschnitt nur um jährlich etwa 0,8 %. Forderungen nach einer Kapazitätsgrenze von 15 % bei Bestandsmieten und nach einer Begrenzung der Neuvertragsmiete auf einen Wert von maximal 10% über der ortsüblichen

Vergleichsmiete wecken falsche Erwartungen und sind nicht die ordnungspolitischen Leitplanken, die wir brauchen, um die Herausforderungen der Zukunft anzunehmen.

Noch etwas wird immer wieder vergessen. Wir beklagen die mangelnde Neubautätigkeit. Dabei ist in den letzten 30 Jahren das Wohnungsangebot bundesweit gestiegen. Ganz so dramatisch scheint mir die Situation also nicht zu sein. Wir als VIVAWEST können selbst in solchen bevorzugten Wohnlagen wie Köln, Bonn und Aachen, wo wir insgesamt 7.000 Wohnungen verwalten, weder einen Häuserkampf noch eine Mietpreisexplosion beobachten.

„Bei der momentanen Diskussion müssen wir sehr aufpassen, dass wir nicht bei einer gesetzlichen Mieterhöhungsbegrenzung landen.“

Robert Schmidt

Ohnehin sind es nicht die Investoren, die an irgendwelchen Mietschrauben drehen. Die Wohnungswirtschaft ist bemüht, die nachhaltige Vermietbarkeit ihrer Bestände sicherzustellen. Es ist die „zweite Miete“, die in den letzten Jahren überproportional gestiegen ist. Und für diesen Anstieg trägt auch die Politik Verantwortung. In Nordrhein-Westfa-

len zum Beispiel erhöhen einige Kommunen massiv die Grundsteuern, um ihren Haushalt zu sanieren. Damit wird die Wohnungswirtschaft quasi zum Inkassounternehmen der kommunalen Haushaltskonsolidierung.

Außerdem muss die Politik den Wählern endlich klar und deutlich sagen, dass es die Energiewende nicht zum Nulltarif gibt. Die größte Herausforderung bei der Energiewende liegt meiner Ansicht nach nicht im Neubau, sondern im Bestand. Wir bei VIVAWEST investieren jedes Jahr 50 bis 60 Mio. € in die energetische Modernisierung. Dafür bekommen wir 1.500 Wohnungen energetisch top saniert und reduzieren nachweisbar den CO₂-

Ausstoß um zweieinhalb Prozent. Diese Investition können wir nur dank der KfW-Mittel stemmen. Deshalb ist eine zentrale Forderung an die Politik, dass diese Mittel weiter zur Verfügung stehen müssen.

Die Energiewende wird dazu führen, dass die Energieerzeugung dezentraler wird. Dafür fehlen aber bisher die notwendigen Rahmenbedingungen. Insbesondere muss sichergestellt werden, dass der dezentral produzierte Strom auch dezentral verbraucht wird. Dazu bedarf es angemessener steuerlicher, rechtlicher und ordnungspolitischer Rahmenbedingungen, sonst wird die dezentrale Energieerzeugung nicht funktionieren.

Dr. Axel Viehweger, Vorstand Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG), Dresden

„Wir müssen neue Partner finden“



Wenn wir bisher als Branche Politik gemacht haben, so haben wir in der Regel mit den fachpolitischen Sprechern der Parteien, mit den wichtigen Leuten in den Ministerien und vielleicht auch mit dem Deutschen Mieterbund zusammengearbeitet. Im diesjährigen Wahlkampf werden wir das anders machen. Und warum? In den letzten drei oder vier Jahren haben wir uns mit zwei Kernthemen befasst: dem bezahlbaren Klimaschutz

und dem altersgerechten Wohnen. Dadurch haben wir neue Netzwerke geknüpft und neue Partner gefunden.

Ich möchte das am Beispiel des Klimaschutzes verdeutlichen. Wir führen ja derzeit die spannende Diskussion, wie wir wegkommen können von der unsinnigen Einzelhausbetrachtung, die am liebsten aus jedem Gebäude ein Passivhaus machen würde. Stattdessen müssen wir Quartierskonzepte entwickeln. Eigenversorgung mit Energie und Speicherung von Energie, regionale Energiekonzepte – das sind wichtige Themen für uns geworden. Dadurch sind wir in neue Netzwerke hineingekommen. Wir diskutieren jetzt mit Fernwärmeanbietern, mit Solarfachleuten und mit Speicherexperten. Ich gebe zu, das ist kein einfacher Prozess, weil wir uns gegenseitig nicht immer auf Anhieb verstehen. Aber trotzdem: Wir haben in den letzten drei bis vier Jahren durchaus erfolgreich daran gearbeitet, neue Netzwerke zu knüpfen, uns gegenseitig unsere Handlungsmotive verständlich zu machen und zu erkennen, dass wir vieles gemeinsam angehen können.

Ganz ähnlich verhält es sich beim zweiten großen Thema, dem altersgerechten Wohnen. Mitalternde Wohnung, Assistenzsysteme in der Wohnung, Wohnung als zweiter Gesundheitsstandort, soziale Netzwerke um diese Wohnung herum – all das beschäftigt uns. Und auch da finden wir uns in neuen Netzwerken wieder und werden mit neuen Ansätzen konfrontiert. Plötzlich haben wir mit den Wohlfahrtsverbänden zu tun und erkennen dabei, warum manches bisher nicht so funktioniert hat, wie wir es eigentlich wollten. Denn wir haben es über unsere Schiene gemacht, die andere Seite hat es über ihre Schiene gemacht, und so sind wir nicht zusammengekommen. Diese neuen Netzwerke wirken sich auf unseren Umgang mit der Politik aus. Wir werden jetzt im Rahmen des Wahlkampfes

ganz andere Leute ansprechen und sie mit unseren Zielen und Forderungen konfrontieren. Das heißt, wir konfrontieren die energiepolitischen, die umweltpolitischen und die sozialpolitischen Sprecher mit den Forderungen ihrer Parteien und den Auswirkungen, die diese Forderungen auf unsere Branche haben. Daraus ergeben sich vollkommen neue Ansätze und das finde ich sehr spannend.

„Ich beobachte ein paradoxes Anspruchsdenken der Politik. Einerseits will sie, dass wir günstigen Wohnraum schaffen, andererseits verschärft sie die Rahmenbedingungen so stark, dass kein günstiger Wohnraum gebaut werden kann.“

Dr. Axel Viehweger

Wir müssen also viel breiter denken und breiter Leute ansprechen, als wir das früher gemacht haben. Dann werden wir feststellen, dass wir mit neuen Partnern Erfolge feiern können – gerade dort, wo es um Quartiers- und Regionallösungen geht. Da sind Partnerschaften von entscheidender Bedeutung. Diese neuen Ansätze wollen wir im Rahmen dieses Bundestagswahlkampfes erstmalig austesten.



16. Brandenburger-Hof-Gespräch

Erwartungen und Forderungen der Branche

Im Fokus der Debatte standen die vielschichtigen politischen Anforderungen an die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei gleichzeitig mangelnder Unterstützung durch die Politik. Die Runde arbeitete politische Versäumnisse und Widersprüche heraus, blickte auf die kommunale Finanzsituation, die Folgen der Föderalismusreform, stellte Forderungen an die Politik und diskutierte die gemeinsamen Perspektiven.

Jürgen Steinert: Frau Silberberg und ich heißen Sie herzlich willkommen zum 16. Brandenburger-Hof-Gespräch. Ich bedanke mich einmal mehr bei unserem Sponsor, der Aareal Bank, die mit der Chefredaktion der DW vor acht Jahren dieses Format aus der Taufe gehoben hat. Herzlichen Dank, Herr Ortmanns und Herr Dr. Schaffner, für die langjährige Unterstützung und Treue.

„Bundestagswahl 2013: Was erwartet die Wohnungswirtschaft von der Politik?“ lautet unser Thema. Wir haben es gewählt wegen der bevorstehenden Wahl im September. Anfangen möchte ich mit einer Frage, die Michael Sachs in seinem Statement aufgeworfen hat: bei der Finanzverfassung der öffentlichen Hand. Diese ist durch die Schuldenbremse geprägt. Dabei sehen wir, dass nur noch eine Minderheit der Länder die Mittel, die ihnen der Bund für die Wohnungsbauförderung überweist, zweckgebunden einsetzt. Deshalb meine Frage: Was passiert, wenn in einem Teil der Republik Kommunen und Länder die Kofinanzierung nicht mehr leisten können? Sind dann die gleichen

Lebensverhältnisse, wie sie in unserer Verfassung verankert sind, noch gegeben?

Axel Gedaschko: Das ist eine sehr berechtigte Frage. Nehmen wir das Programm Soziale Stadt: Dass der Bund die Mittel für dieses Programm zusammengestrichen hat, spielt für viele Städte gar keine Rolle, weil sie in einer finanziellen Notsituation sind und von der Kommunalaufsicht daran gehindert werden, diese Mittel abzunehmen. Ich möchte aber noch einen Schritt weitergehen und die Frage aufwerfen, ob die Föderalismusreform



eigentlich klug war. Alle 16 Bundesländer haben damals Hurra gerufen und die neuen Aufgaben mit Begeisterung übernommen. Heute schätzt man das anders ein, weil das Geld fehlt! Ich jedenfalls bin überzeugt, dass es uns gelingen muss, die Mischfinanzierung des Städtebaus neu zu verteilen. Ansonsten sehe ich für viele Bundesländer tatsächlich das Ende der Fahnenstange erreicht.

Thomas Ortmanns: Ich finde es falsch, dass in Deutschland oft sehr schnell nach dem Staat gerufen wird. Wir haben in Deutschland einen flä-



chendeckenden Anlagenotstand. Pensionsfonds, Versicherungen und Versorgungskassen sitzen auf großen Geldbeständen und wissen nicht, wie sie ihr Geld anlegen sollen. Es sollte unser Ziel sein, diese vorhandenen Mittel so zu kanalisieren, dass sie sinnvoll investiert werden können. Sonst werden wir immer eine Lücke haben zwischen beispielsweise der öffentlichen Hand, die Geld bereitstellen soll und es nicht hat, und den institutionellen Investoren, die Geld haben und nicht wissen, was sie damit anfangen sollen.

Alexander Rychter: Ich teile Ihre Auffassung, dass der private Kapitalanleger ein wichtiger Akteur bei der Schaffung von Wohnraum sein kann. Die Entscheidung, die degressive AfA abzuschaffen, erweist sich im Nachgang sicherlich

als falsch, weil sie dazu geführt hat, dass sich die privaten Investoren nahezu vollständig aus dem Mietwohnungsbau zurückgezogen haben. Die Entscheidung ist also mit dafür verantwortlich, dass wir 2009 das niedrigste Neubauniveau nach dem Krieg erreichten. Auf der anderen Seite muss man sich bewusst sein, dass die Immobilienwirtschaft von Rahmenbedingungen abhängt, die im Moment günstig erscheinen, sich aber wieder ändern werden. Deshalb bleibt die Frage, wie sich Wohnraum für breitere Schichten der Bevölkerung schaffen lässt, wie das über viele Jahre im geförderten Wohnungsbau abgebildet worden ist. In Nordrhein-Westfalen sind wir ja in der vergleichsweise komfortablen Situation, dass



Bezug auf Sonderkündigungsrechte so formuliert, dass man mit dieser Gruppe eigentlich keine Geschäfte machen kann. Sicher, wir brauchen die Privatinvestoren, aber dann muss sich nicht nur unsere Grundhaltung, unsere Risikobereitschaft ändern, sondern auch die Ethik dieser Kapitalmassen.

Die müssen weg vom Geldhandel - etwas anderes tun sie ja nicht - und hin zur verantwortungsbewussten Investition. Solange das nicht der Fall ist, sehe ich mittelfristig nicht einmal den Ansatz einer Möglichkeit, die fehlenden öffentlichen Mittel durch private Mittel zu ersetzen. Ich bin übrigens in keiner kommunistischen Partei.

Michael Sachs: So richtig ich den Ansatz von Herrn Ortmanns finde, eine Art finanzpolitische Diskussion zu führen, so deutlich muss ich als kommunaler Akteur darauf hinweisen, dass ich akzeptieren muss, was im Moment Mainstream ist. Mainstream ist, dass die Verschuldung der öffentlichen Haushalte die Finanzkrise ausgelöst hat. Und die Reaktion der Politik darauf ist, zu sparen. Was bedeutet das für Hamburg? In unserer

gestellt, dass kein Wohnungswirt, der langfristig handelt, das betriebswirtschaftliche Risiko einer Zusammenarbeit mit solchen Investoren eingehen kann. Zum Beispiel sind die Geschäftsbedingungen in



Stadt haben wir einerseits die höchsten Einkommen in ganz Deutschland, andererseits aber auch viele arme Menschen. Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt führt nun dazu, dass viele Menschen demnächst nicht mehr in der Stadt werden wohnen können. Wer das politisch verhindern will, muss Geld in die Hand nehmen und den Bau von Wohnungen öffentlich fördern.

Auf der anderen Seite überträgt die Stadt viele Lasten, die sie bisher selbst getragen hat, auf die Bauherren. Das betrifft beispielsweise die Erschließung und die Schaffung öffentlicher Parkanlagen. Das aber hat zur Folge, dass der Bauherr keinen günstigen Wohnraum schaffen kann, weil er ja diese Lasten irgendwie finanzieren muss. Wir befinden uns also im Grunde in derselben Situation wie der Hamster im Drehrad. Wir können machen, was wir wollen - entweder verschulden wir uns weiter oder wir belasten den Investor noch stärker und treiben damit die Mieten nach oben. Um dieses Dilemma einigermaßen in Grenzen zu halten, braucht es auf lokaler Ebene ein Zusammenwirken der Akteure.

Thomas Ortmanns: Herr Rychter hat darauf hingewiesen, dass sich die für die Immobilienwirtschaft günstigen Rahmenbedingungen ▶

„Wir müssen der Politik in aller Schonungslosigkeit deutlich machen, dass es irgendwann reicht. Wer permanent die Ziele nach oben definiert und auf der anderen Seite den Leuten nicht sagt, wie das bezahlt werden soll, landet am Ende im Abseits.“

Alexander Rychter

das Land nicht nur die Mittel, die der Bund den Ländern nach der Föderalismusreform zur Verfügung stellt, in diesen Bereich lenkt, sondern im hohen Maße auch Landesmittel dafür bereitstellt. Aber dieses Engagement fokussiert sich auf die nachfragestarken Märkte - und schon sind wir bei der von Herrn Steinert angesprochenen Frage der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse.

Edgar Mathe: Herr Ortmanns, wenn Sie vor dem Hintergrund der Schuldenbremse sinngemäß sagen, wir sollen uns nicht so anstellen und schauen, die Kohle woanders zu besorgen, dann entgegne ich Ihnen Folgendes: Wir in Augsburg haben unsere Erfahrungen mit Immobilienunternehmen gemacht, die Fonds auflagen und opportunistische Anlageformen suchen. Dabei haben wir fest-



wieder ändern werden. Ich kann das nur unterstreichen: Wenn die Zinsen steigen, werden sich automatisch die Kredite verteuern. Hinzu kommt eine verschärfte Regulierung. Insgesamt reden wir beim Neubau dann schnell über ein Plus von 200 oder 300 Basispunkten gegenüber dem heutigen Niveau und damit über ganz andere Verhältnisse. Und dies liegt nicht an höheren Gewinnmargen für Banken oder besseren Eigenkapitalrenditen, sondern schlichtweg daran, dass – neben dem gegebenenfalls höheren Zinsniveau an sich – neue oder verschärfte Vorschriften ein höheres Eigenkapital und eine höhere Liquiditätsvorhaltung der Banken erfordern und somit eine höhere Belastung darstellen. Wir müssen uns bewusst sein, dass in dem Augenblick, in dem das Zinsniveau steigt, die Kosten deutlich ansteigen werden. Deshalb halte ich es für falsch, heute Regeln zu schaffen, die diese Effekte gegebenenfalls noch verschärfen.

Dr. Axel Viehweger: Ich beobachte ein paradoxes Anspruchsdenken der Politik. Einerseits will sie, dass wir günstigen Wohnraum schaffen, andererseits verschärft sie die Rahmenbedingungen



so stark, dass kein günstiger Wohnraum gebaut werden kann. Um das konkret zu machen: Wenn wir unter den geltenden Rahmenbedingungen in Sachsen neu bauen, dann landen wir schnell bei einer Kaltmiete von 8,50 €. Günstiger lassen sich die Anforderungen der EnEV einfach nicht erfüllen. Die Klientel, die das bezahlen kann, ist bei uns aber begrenzt. Und dann kann man eigentlich auch gleich Eigentumswohnungen errichten.

Jürgen Steinert: Stichwort EnEV und Energieeffizienz: Wie beurteilen Sie die entsprechenden politischen Aktivitäten?

Robert Schmidt: Ich sehe in der energetischen Modernisierung ein großes Gefahrenpotenzial. Natürlich sagt jeder unserer Mieter: Klar will ich die Energiewende. Wenn wir aber fragen, ob er bereit ist, dafür zu zahlen, antwortet er: Nein, das muss absolut kostenneutral sein. Bei der momentanen Diskussion müssen wir sehr aufpassen, dass wir nicht bei einer gesetzlichen Mieterhöhungsbegrenzung landen. Die ersten Politiker



reisen ja bereits durch die Lande und verkünden, die energetische Modernisierung sei den armen Menschen nicht zuzumuten und allein von den Wohnungsunternehmen zu tragen.

Alexander Rychter: Wir müssen mit der Politik auch diskutieren, ob es wirklich notwendig ist, ab 2021, wie durch die EU-Gebäuderichtlinie gefordert, praktisch das Passivhaus zum Neubaustandard zu machen. Mir kann kein Mensch ernstlich erklären, dass ich in Ost-Westfalen oder im Hochsauerlandkreis diesen Standard zu bezahlbaren Mieten im Neubau realisieren kann! Ähnlich ist

es bei der Barrierefreiheit: In Wohnhäusern der Gründerzeit oder aus den Fünfzigerjahren kann man vielleicht bautechnisch Barrierefreiheit herstellen, aber bezahlen können die Bewohner das nicht. Mit anderen Worten: Wir müssen der Politik in aller Schonungslosigkeit deutlich machen, dass es irgendwann reicht. Wer permanent die Ziele nach oben definiert und auf der anderen Seite den Leuten nicht sagt, wie das bezahlt werden soll, landet am Ende im Abseits.

Franz-Bernd Große-Wilde: Sowohl bei der energetischen Sanierung als auch beim Neubau brauchen wir regionale Lösungen. Die Schwerpunkte müssen unterschiedlich gesetzt werden, je nachdem, ob man es mit einem schrumpfenden oder einem wachsenden Markt zu tun hat. Am einen Standort sollten die öffentlichen Gelder dann eher in den Neubau fließen, am anderen Standort in den Gebäudebestand. Allerdings werden viele KfW-Programme nicht in ausreichendem Maße abgenommen, weil sie nicht passgenau auf die Wohnungsunternehmen zugeschnitten sind. Und an dieser Stelle, denke ich, muss man ansetzen und Lösungen gemeinsam mit den lokalen Akteuren suchen. Ein Beispiel bei uns in Dortmund: Wir haben ja den Phönix-See, der ursprünglich als Renommierprojekt mit ausschließlich hochwertigem Neubau konzipiert war. Jetzt aber ist die Diskussion über öffentlich geförderten Wohnungsbau entbrannt, und auf einmal werden uns günstige Grundstücke angeboten. Das ist meiner Ansicht nach der richtige Ansatz: Ein Quartier sollte man nicht als Luxusstandort entwickeln, sondern für unterschiedliche Bevölkerungsschichten attraktiv machen.

Thomas Ortmanns: Wenn ich mich dafür ausgesprochen habe, verstärkt privates Kapital einzusetzen, dann habe ich damit nicht vorrangig Projektentwickler, Fondsgesellschaften oder Investoren gemeint. Ich denke an etwas anderes: Es kann doch nicht sein, dass der wohlhabende Hamburger Bürger gezwungen wird, sein Geld





außerhalb seiner eigenen Stadt zu investieren, während das Geld doch genau in dieser Stadt fehlt. Unser Hamburger Bürger könnte sich ja an einem öffentlichen Pfandbrief oder einem Kommunalanleihe beteiligen. Genau das aber verhindert in letzter Konsequenz die Schuldenbremse auf kommunaler Ebene. Ich finde es einfach kurz-sichtig, wenn auf der einen Seite für Quartiere und für Infrastrukturmaßnahmen Geld fehlt und auf der anderen Seite verhindert wird, dass über den Geldkreislauf das private Geld der dort lebenden Bürger dorthin fließen kann.

Dr. Peter Schaffner: Ich muss noch einmal darauf hinweisen, dass die Herausforderung in Deutschland strukturpolitischer Art ist. Es ist nun einmal so, dass die Menschen da hinziehen, wo sie einen Job finden. Dabei ist zum Beispiel das Ruhrge-

nanzenzenator vereinnahmen – man denke nur an die Stadt Berlin, in der wir dieses Gespräch führen.

Jürgen Steinert: In der öffentlichen Debatte ist vielfach von einer Wohnungsnot die Rede. Ist dieser Begriff zutreffend?

Axel Gedaschko: Die Diskussion in der Öffentlichkeit ist komplett schräg. Es gibt zwar einige wenige Städte wie Stuttgart und München mit einem echten Problem, aber selbst in Hamburg und anderen Städten ist eine nuancierte Betrachtung nötig. Wenn man sich die angebliche Wohnungsnot in Hamburg anschaut, dann stellt man fest, dass es drei S-Bahn-Stationen vom Hauptbahnhof entfernt Wohnraum zu einem Preis unterhalb des Mietenspiegels gibt. Es kann eben nicht jeder in Ottensen leben. Und das müssen wir den Menschen auch sagen.

„Die Schwerpunkte müssen unterschiedlich gesetzt werden, je nachdem, ob man es mit einem schrumpfenden oder einem wachsenden Markt zu tun hat.“

Franz-Bernd Große-Wilde

biet eine tolle Region mit einer hervorragenden Infrastruktur. Deshalb müssen wir Wege finden, solche Regionen attraktiver zu machen. Wer einen guten Job in Essen, Bottrop oder Wanne-Eickel findet, muss nicht nach München, Hamburg oder Frankfurt ziehen, wo er dann den Wohnungsmarkt belastet. Gewiss, das ist eine schwierige Aufgabe, die man nicht in einer Legislaturperiode bewältigen kann. Aber wir müssen davon abkommen, gleichartige Förderungen mit der Gießkanne über das ganze Land auszuschütten.

Axel Gedaschko: Ihre Kritik an der Einheitssoße, Herr Dr. Schaffner, teile ich nicht. Die Föderalismusreform hatte bei all ihren Nachteilen den Vorteil, dass die Länder näher am Geschehen dran sind und eher wissen, was vor Ort geleistet werden muss. Gleichwohl gibt es Länder, die leider einfach die Kompensationsmittel des Bundes für den Fi-

Kreuzberg, Prenzlauer Berg oder Mitte ziehen. In Marzahn hingegen würde er sofort eine Wohnung kriegen, da beträgt der Leerstand nur ungefähr 4 %. Auch in Zukunft werden nicht alle in Kreuzberg oder Prenzlauer Berg leben können.

Robert Schmidt: Wenn man die Anzahl der Haushalte und der Wohnungen vergleicht, kommt man zu dem Schluss, dass es rein quantitativ keine Wohnungsnot gibt. Es gibt höchstens ein Auseinanderklaffen zwischen der Art der Nachfrage und der Art des Angebots. Deshalb sollten wir in der Öffentlichkeit deutlicher machen, dass wir unsere Wohnungen bedarfs- und leistungsgerecht zur Verfügung stellen müssen. In diesem Kontext gibt es viele Inkonsistenzen. Wenn wir zum Beispiel auf die Kommunen blicken: Dort gibt es zehn, 15, teilweise bis zu 20 % Hartz-IV-Empfänger – und in jeder Kommune gelten andere Sätze für die Kosten

Jürgen Steinert: Auch in Berlin gibt es Leerstand und Mangel zugleich. Jeder will nach

der Unterkunft. Mancherorts sind die so niedrig, dass für diese Gruppe sogar öffentlich geförderte Wohnungen zu teuer sind.

Edgar Mathe: Im Prinzip geht es, wie es bei den Amerikanern heißt, um „more bang for the buck“. Also: Was kriegen wir aus der Wohnraumförderung raus? Und da geht es auch um die Stellplatzverordnung, um Dreischeibenverglasung, um Schallschutz und ähnliche Vorgaben, die das Bauen teuer machen. Wenn es uns gelingt, eine wie immer geartete Wohnbauförderung zu retten, dann müssen wir diese Förderung effizient gestalten.

Alexander Rychter: Ich mache jetzt seit 15 Jahren Wohnungspolitik. Und plötzlich taucht die Wohnungspolitik überall in den Medien auf – bei Maybrit Illner, bei „Hart aber fair“, auf der Titelseite der Bild-Zeitung. Das ist mir nicht geheuer, weil dann nach der schnellen Lösung gerufen wird. Und die gibt es in unserem Bereich nicht. Die jetzigen Probleme haben ihre Ursachen in politischen Entscheidungen, die teilweise vor zehn Jahren getroffen worden sind. Wenn ich mir die Rezepte in Bezug auf das Mietrecht anschau, die derzeit auf die Tagesordnung gesetzt werden, dann ist das im Grunde weiße Salbe. Und wer den Leuten suggeriert, mit einigen wenigen Stellschrauben sei alles hinzukriegen, der handelt nicht zielführend. Meine Sorge ist, wie es nach der Bundestagswahl weitergehen wird: Finden wir mit unseren Themen dann noch Gehör oder verschwinden diese Themen wieder von der Tagesordnung?

Michael Sachs: Wir kennen die Besonderheiten von Wahlkämpfen. Ich verstehe ja, dass die Verbände jetzt ihre Forderungen an die Parteien stellen müssen. Aber ich wehre mich gegen eine Dramatisierung und dagegen, jedes Parteiprogramm auf die zweite Stelle hinterm Komma zu überprüfen. Denn wir sind jetzt in einer Art Stillstandphase, in der ohnehin nichts mehr passiert. Wir alle, die wir hier sitzen, wissen, dass alles ►

nicht so heiß gegessen wird, wie es gekocht wird, und dass nur ein Bruchteil davon politisch realisiert wird.

Axel Gedaschko: Da muss ich Ihnen widersprechen. Es hat sich gezeigt, dass „versprochen und gebrochen“ beim Publikum schlecht ankommt und „versprochen und gehalten“ sehr viel besser. Insofern sollten wir schon genau hingucken, was in den Programmen steht.

Edgar Mathe: Ich will die Politik ebenfalls nicht aus ihrer Verantwortung entlassen. Die Politiker haben in den letzten 20 Jahren ein Fünftel des preiswerten Wohnungsbestandes verscheppert, und zwar alle Parteien, von der SPD bis zu den Konservativen. Da sage ich deutlich: Wenn ihr schon einmal den Sündenfall begangen habt, dann nicht noch ein zweites Mal. Ihr müsst diejenigen Akteure schützen, die Verantwortung tragen und langfristig agieren. Es sollte also in der Landesverfassung stehen, dass das Wohnen ein landesrechtlich geschütztes Gut ist und der öffentliche Immobilienbestand nicht veräußert werden darf.

Michael Sachs: Aber es ist wohlfeil, mit dem Finger immer auf die Politik zu zeigen. Natürlich hat es politische Fehlentscheidungen gegeben, aber eben auch unternehmerische Fehlentscheidungen. Jahrelang herrschte in der Wohnungswirtschaft die Meinung vor, es gebe genug Wohnungen. Gerade in Hamburg legten die Wohnungsunternehmen den Schwerpunkt auf die Bestandssicherung und die Bestandsentwicklung. Neubau war eine rudimentäre Größe. Deshalb sind die Wohnungsunternehmen mit verantwortlich dafür, dass wir heute in einigen Regionen eine angespannte Nachfragesituation haben.

Axel Gedaschko: Aber für den Neubau sind doch die Bevölkerungsprognosen nicht ganz unerheblich. Und die letzte Bevölkerungsprognose aus dem Jahre 2009 unterstellte, wir würden heute eine Million Wohnungen weniger brauchen, als

wir jetzt in Wirklichkeit benötigen. Die Prognosen haben die Entwicklung, die durch die wirtschaftliche Prosperität in Deutschland ausgelöst wurde, nicht vorhergesehen. Deshalb halte ich den pauschalen Vorwurf, die Wohnungswirtschaft habe zu wenig gebaut, für ungerechtfertigt. Denn auf Halde baut keiner.

Michael Sachs: Ich möchte darauf hinweisen, dass wir bei dieser Diskussion von Nachfrage sprechen sollten und nicht von Bedarf. Warum scheue ich den Begriff Bedarf? In Deutschland wohnen etwa 25 % der jungen Leute zwischen 25 und 35 Jahren noch zu Hause. Das heißt, 75 % haben sich flügge gemacht. Diese jungen Nachfrager wollen heute üblicherweise nicht mehr in eine Wohngemeinschaft ziehen, sondern alleine wohnen. Zum Vergleich: In Dänemark wohnen noch 3 % der 25- bis 35-Jährigen zuhause, in Italien dagegen 40 %. Wohin bewegen wir uns? In Richtung Dänemark oder in Richtung Italien? Diese Frage ist von eminenter Bedeutung, denn daraus resultiert die zukünftige Nachfrage.

Robert Schmidt: Nun gut, dann nennen wir es nicht Bedarf, sondern Adäquanz zwischen wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und Standards. Wir dürfen nicht den Blick dafür verlieren, dass man das Thema Wohnen in einer Korrelation zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Mieter sehen muss. Deshalb ist Bedarfsgerechtigkeit für mich schon ein Thema. In Nordrhein-Westfalen haben wir erlebt, wie im öffentlich geförderten Wohnungsbau die Standards so hochgeschraubt wurden, dass wir mittlerweile für Empfänger von Transfereinkommen Wohnungen in der Qualität von mittleren Eigentumswohnungen bauen. Da stellt sich für mich die Frage nach der sozialen Gerechtigkeit. Ist es sozial gerecht, wenn sich Ehepaare als Doppelverdiener eine solche Wohnung auf dem freien Markt nicht leisten können?

Jürgen Steinert: Beim Thema „Bedarf oder Nachfrage“ rate ich, sich auf ökonomische Kategorien

zu besinnen. Wir reden von der kaufkräftigen Nachfrage, und diese kommt nicht von allen Bevölkerungsschichten. Da fallen einige durch die Ritze. Und deswegen hat die Bundesrepublik Deutschland eine soziale Marktwirtschaft. Denn nach Müller-Armack ist der Markt, für den ich sehr bin, weil er rational und effizient ist, sozial blind. Also müssen wir eingreifen.

Erlauben Sie mir eine weitere Bemerkung. Wenn wir in eine Debatte über eine Verfassungsreform hineinlaufen, dann müssen wir Vorschläge machen, welche Schwerpunkte der Bund im Interesse der Mieter und der Wohnungswirtschaft setzen soll. Ich befürchte zum Beispiel, dass sich in Zukunft manche Länder die Kofinanzierung des Wohngelds – das ja zu 50 % der Bund und zu 50 % die Länder zahlen – nicht mehr leisten können. Dabei ist Wohnen etwas sehr Existenzielles. Wir brauchen das Wohngeld in der ganzen Bundesrepublik für alle, die sich aus eigener Kraft eine angemessene Wohnung nicht leisten können. Ebenfalls auf jeden Fall finanzieren muss der Bund Maßnahmen, die das Gleichgewicht des Marktes wieder herstellen. Denn der Markt schafft es nicht, Leerstand durch Abriss zu beseitigen und so Angebot und Nachfrage wieder ins Gleichgewicht zu bringen. Dafür brauchen die von hohem Leerstand betroffenen Städte Bundesmittel.

Ich komme zum Schluss. Alles, worüber wir heute diskutiert haben, ist parteipolitisch mehr oder weniger im Streit. Ich wünsche mir, dass die Parteien endlich begreifen, dass sie auf den unterschiedlichen Ebenen gleichzeitig an der Macht sind. Wir haben Oberbürgermeister und Ministerpräsidenten von den Grünen, von der SPD, von der CDU. Wir müssen den Politikern klarmachen, dass sie alle in der Verantwortung für das existenzielle Gut Wohnen und damit auch für die Wähler sind. Das lässt doch eigentlich nur den Schluss zu, dass die Parteien versuchen müssen, in Grundfragen der Wohnungspolitik einen Konsens zu suchen. Und damit bedanke ich mich bei Ihnen für Ihre Debattenbeiträge. ■





2. FORUM PERSONAL

ARBEITSPLÄTZE DER ZUKUNFT – ZUKUNFT DER ARBEITSPLÄTZE

5./6.
NOVEMBER 2013
 WÄLDERHAUS
 HAMBURG

Mit der Reihe „Forum Personal“ bündeln drei wohnungswirtschaftliche Verbände, der AGV und das EBZ ihre Kräfte.

Bereits zum zweiten Mal laden wir die Personalverantwortlichen der Wohnungswirtschaft ein, um konkrete Unterstützung, neue Impulse und gute Ideen zu geben sowie fachlichen Austausch zu ermöglichen. Praxisnähe und fundierte Diskussionen stehen im Vordergrund und der wohnungswirtschaftliche Bezug bleibt dabei stets gewahrt.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft umfasst zahlreiche Arbeitgeber, die Berufseinsteigern ein vielfältiges Tätigkeitsgebiet und weitreichende Entwicklungs- und Karrierechancen bieten. Dennoch sind auch die Wohnungsunternehmen zukünftig darauf angewiesen talentierte Schulabgänger als Nachwuchs zu gewinnen und Fachkräfte zu binden. Über die Wahl des Arbeitgebers entscheidet nicht nur die Höhe des Gehaltes. Attraktive Arbeitgeber zeichnen sich vor allem dadurch aus, dass sie sich in den Bereichen Familie und Beruf, betriebliches Gesundheitsmanagement und lebenslanges Lernen engagieren.

Themen:

- Wohnungsunternehmen als attraktiver Arbeitgeber
- Lebenslanges Lernen
- Organisation der Arbeit

Praxisbeispiele:

- Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG
- Vivawest Wohnen GmbH
- Altonaer Spar- und Bauverein eG
- NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH

Ausführliche Informationen über Veranstaltung, Vorträge und Referenten finden Sie unter:
www.e-b-z.de/forum-personalentwicklung.html

Ansprechpartnerin Lara Bonnemann:

Telefon: 0234 / 94 47-517 · Fax: -599 · E-Mail: L.Bonnemann@e-b-z.de · www.e-b-z.de

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Neues Verfahren für den Kirchensteuerabzug ab 2015 – ein erster Überblick

Endlich herrscht Klarheit. Die Einführung des neuen Verfahrens für den Kirchensteuerabzug wird um ein Jahr auf 2015 verschoben. Teil 24 unserer Serie zu aktuellen Bilanz- und Steuerfragen bietet einen ersten Überblick über das künftige Verfahren und die sich daraus ergebenden Verpflichtungen.



WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin GdW
Berlin



Antje Große
GdW, Berlin

Derzeit erfolgt der Kirchensteuerabzug lediglich auf Antrag des Kirchensteuerpflichtigen. Ab dem 1. Januar 2015 sind alle Wohnungsunternehmen verpflichtet, bei Dividendenzahlungen an natürliche Personen zusammen mit dem Kapitalertragsteuerabzug den Kirchensteuerabzug vorzunehmen. Die zur Vornahme des Kirchensteuerabzugs notwendigen Daten der Steuerpflichtigen stellt das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) im Wege eines automatisierten Abrufs bereit. Insofern wird sich – bei EDV-technischer Abwicklung – das Verfahren für den Kirchensteuerabzug vereinfachen.

Dividenden gehören zu den steuerpflichtigen Kapitalerträgen. Die Einkommensteuer auf diese Kapitalerträge wird durch den Steuerabzug vom Kapitalertrag (Kapitalertragsteuer) erhoben. Bei natürlichen Personen und einer bestehenden Kirchensteuerpflicht kommt noch Kirchensteuer auf die Kapitalertragsteuer hinzu.

Das künftige Verfahren für den Kirchensteuerabzug hat Auswirkungen auf die Prozesse in Wohnungsunternehmen und bringt neue Verpflichtungen mit sich. Wohnungsgenossenschaften sind bei Dividendenzahlungen an ihre Mitglie-

der, Wohnungsgesellschaften in der Rechtsform der GmbH oder AG bei Dividendenzahlungen an ihre Anteilseigner grundsätzlich zum Kapitalertragsteuerabzug verpflichtet und damit künftig – soweit es sich um natürliche Personen handelt – auch zum Kirchensteuerabzug. Gleiches gilt für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung, die als Kreditinstitute im Sinne des Kreditwesengesetzes gelten, im Hinblick auf die Zinszahlungen auf Spareinlagen ihrer Sparer.

Kirchensteuerabzug bis zum 31. Dezember 2014

Bei Dividenden- und Zinszahlungen bis zum 31. Dezember 2014 erfolgt der Kirchensteuerabzug – zusammen mit dem Kapitalertragsteuerabzug – lediglich **auf Antrag** des Kirchensteuerpflichtigen. Die zur Vornahme des Kirchensteuerabzugs erforderlichen Daten müssen „mühsam“ manuell erfasst und verarbeitet werden.

Kirchensteuerabzug ab dem 1. Januar 2015

Bei Dividenden- und Zinszahlungen ab dem 1. Januar 2015 besteht dagegen die Verpflichtung, bei einer bestehenden Kirchensteuerpflicht,

den Kirchensteuerabzug – zusammen mit dem Kapitalertragsteuerabzug – vorzunehmen. Die hierfür benötigten Daten der Steuerpflichtigen stellt nun aber das BZSt im Wege eines automatisierten Abrufverfahrens über das BZSt-Onlineportal (BOP) zur Verfügung.

Damit das zum Kirchensteuerabzug verpflichtete Wohnungsunternehmen die sog. Kirchensteuerabzugsmerkmale abfragen kann, werden die Steuer-Identifikationsnummer **und** das Geburtsdatum des Steuerpflichtigen benötigt.

Abfrage der Steuer-Identifikationsnummer

Sofern dem zum Kirchensteuerabzug verpflichteten Wohnungsunternehmen die Steuer-Identifikationsnummer des Steuerpflichtigen noch nicht bekannt ist, kann es diese ebenfalls beim BZSt anfragen. Hierfür werden die folgenden Daten des Steuerpflichtigen benötigt:

1. Nachname,
2. Vorname,
3. Geburtsdatum,
4. Anschrift.

Hinweis: Diese Abfrage der Steuer-Identifikationsnummer wird voraussichtlich ab dem 1. April 2014 möglich sein (siehe Kasten).

ANMERKUNG ZUR ABFRAGE DER STEUER-IDENTIFIKATIONSNUMMER

Vor dem 1. Januar 2011 von Mitgliedern bzw. Sparern erteilte Freistellungsaufträge müssen, damit sie auch noch nach dem 31. Dezember 2015 Gültigkeit behalten, nachträglich um die Steuer-Identifikationsnummer ergänzt werden. Die Abfrage der Steuer-Identifikationsnummer für die Zwecke des Kirchensteuerabzugs bietet insoweit den großen Vorteil, dass die vom BZSt mitgeteilte Steuer-Identifikationsnummer auch für diesen Zweck verwendet werden darf. Damit können betroffene Freistellungsaufträge – auch ohne ein aktives Zutun der Steuerpflichtigen – wirksam bleiben.

Abfrage der Kirchensteuerabzugsmerkmale

Jährlich im Zeitraum vom 1. September bis zum 31. Oktober hat das zum Kirchensteuerabzug verpflichtete Wohnungsunternehmen beim BZSt anzufragen, ob der Steuerpflichtige zum Stichtag 31. August des Jahres kirchensteuerpflichtig war (sog. **Regelabfrage**).

Hierfür werden die Steuer-Identifikationsnummer **und** das Geburtsdatum des Steuerpflichtigen benötigt. Das Ergebnis dieser Regelabfrage ist dem Kirchensteuerabzug bei Dividenden- und Zinszahlungen im folgenden Kalenderjahr zugrunde zu legen.

Für das Jahr 2014 heißt das konkret: Die Regelabfrage hat im Zeitraum vom 1. September 2014 bis zum 31. Oktober 2014 zu erfolgen. Das Ergebnis gilt für Dividenden- und Zinszahlungen ab dem 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015.

Neben der Regelabfrage wird es beim BZSt auch die Möglichkeit einer sog. **Anlassabfrage**, z. B. bei Begründung einer Geschäftsbeziehung oder auf Wunsch des Steuerpflichtigen, geben - voraussichtlich ab dem 1. Dezember 2014.

Registrierung im BOP

Um die Steuer-Identifikationsnummer und die Kirchensteuerabzugsmerkmale beim BZSt abrufen zu können, ist eine vorherige Registrierung im BOP und eine Zulassung zur Nutzung des Verfahrens nötig. Sollte sich das Wohnungsunternehmen für die Datenübermittlung eines Dritten, z. B. eines EDV-Dienstleisters, bedienen, müssen sich beide registrieren und zur Nutzung des Verfahrens zulassen lassen. Das BZSt wird hierfür noch nähere Informationen auf seiner Homepage (www.bzst.de) veröffentlichen.

Information der Steuerpflichtigen

Rechtzeitig vor der Abfrage der Kirchensteuerabzugsmerkmale sind die Steuerpflichtigen durch das zum Kirchensteuerabzug verpflichtete Wohnungsunternehmen auf den bevorstehenden Datenabruf **und** das diesbezüglich gegenüber dem BZSt bestehende Widerspruchsrecht (Erteilung eines sog. Sperrvermerks) hinzuweisen. Diese Information hat individuell **und** schriftlich oder in anderer geeigneter Form zu erfolgen, z. B. in einem Anschreiben oder auf einem Kontoauszug oder als elektronische Mitteilung. Ein allgemeiner Hinweis auf das Widerspruchsrecht, z. B. in der Mitgliederzeitung oder in Form eines Aushangs Allgemeiner Geschäftsbedingungen in der Geschäftsstelle des Unternehmens, genügt diesen Anforderungen nicht.

Hinweis: Diese Information der Steuerpflichtigen hat dann künftig jährlich zu erfolgen.

ÜBERBLICK ZEITPLAN 2014

ab
1.1.2014

- Start mit der Information der Steuerpflichtigen
- Registrierung im BZSt-Onlineportal und Zulassung zur Nutzung des Verfahrens

ab
1.4.2014

- Abfrage der Steuer-Identifikationsnummer beim BZSt

bis
30.6.2014

- Erteilung des Sperrvermerks durch den Steuerpflichtigen gegenüber dem BZSt

vom 1.9.2014
bis 31.10.2014

- Regelabfrage der Kirchensteuerabzugsmerkmale beim BZSt

ab
1.1.2015

- Verpflichtung zum Kirchensteuerabzug bei Dividenden- und Zinszahlungen

Quelle: GdW

Widerspruch durch Sperrvermerk

Der Steuerpflichtige kann gegenüber dem BZSt einen sog. Sperrvermerk erteilen, wenn er nicht möchte, dass seine Kirchensteuerdaten abgerufen werden. Der Sperrvermerk ist auf amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erteilen. Dieser Vordruck wird voraussichtlich im Herbst 2013 zur Verfügung stehen. Außerdem soll eine Möglichkeit geschaffen werden, den Sperrvermerk über eine Onlinemaske direkt beim BZSt einzugeben. Für die Erteilung des Sperrvermerks durch den Steuerpflichtigen gilt eine Frist. Der Sperrvermerk muss bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres beim BZSt eingegangen sein, wenn er für die anschließend stattfindende Regelabfrage berücksichtigt werden soll.

Für das Jahr 2014 heißt das konkret: Der Sperrvermerk muss bis zum 30. Juni 2014 beim BZSt eingehen, wenn er bei der Regelabfrage vom 1. September 2014 bis zum 31. Oktober 2014 Berücksichtigung finden soll.

Ein einmal erteilter Sperrvermerk behält bis zu seinem Widerruf Gültigkeit. Hat der Steuerpflichtige einen Sperrvermerk erteilt, wird dem zum Kirchensteuerabzug verpflichteten Wohnungsunternehmen ein neutraler Wert (sog. Nullwert) mitgeteilt. Damit unterbleibt der Kirchensteuerab-

zug. Im Gegenzug ist der Kirchensteuerpflichtige verpflichtet, für jedes Kalenderjahr, in dem bei Dividenden- und/oder Zinszahlungen Kapitalertragsteuer abgezogen wurde, eine Steuererklärung zum Zweck der Veranlagung der Kirchensteuer abzugeben.

Schlussbemerkung

Die dargestellten Informationen bieten einen ersten Überblick über das künftige Verfahren rund um den Kirchensteuerabzug und die daraus resultierenden Verpflichtungen. Viele Detailfragen sind allerdings noch nicht geklärt. Das Bundesfinanzministerium (BMF) und das BZSt haben bereits angekündigt, weitere Informationen - spätestens im Herbst 2013 - zur Verfügung zu stellen.

Wohnungsunternehmen sollten sich frühzeitig mit der Gestaltung des Prozesses zur Umsetzung beschäftigen. Die Anbieter wohnungswirtschaftlicher Software werden die Grundlagen für die EDV-technische Abwicklung des Verfahrens schaffen. Der GdW wird seinen Regionalverbänden zur Information der Mitgliedsunternehmen bzw. der Mitglieder, Sparer und Anteilseigner entsprechende Musterschreiben zur Verfügung stellen. ■

Interview mit Prof. Thomas Dilger

„Chancen nutzen und den Maßstab auf Stadt und Quartier erweitern“



Quelle: NH Projekt STADT

Professor Thomas Dilger, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt, verabschiedet sich nach zwölf Jahren in den Ruhestand. Aus seiner Sicht stehen auch in den nächsten Jahren demografischer Wandel, Energieeffizienz, quartiersbezogene Konzepte und vor allem die Annahme der Rolle des Stadtentwicklers im Fokus zeitgemäßer Wohnungswirtschaft. DW führte ein Interview mit einem Mann, der mit zielbewusster Innovation und - wo es ihm erforderlich schien - als impulsgebender Querdenker die Branche im letzten Jahrzehnt nachhaltig beeinflusst hat.

Wie sehen Sie den vielschichtigen gesellschaftlichen politischen Wandel und welche Aufgabenstellung leiten Sie für die Wohnungswirtschaft daraus ab?

Das demografische Altern und der langfristige Bevölkerungsrückgang mit den gegenläufigen Entwicklungen von Schrumpfungprozessen in ländlichen Regionen einerseits und einer erhöhter Binnenwanderung und Zuwanderung in die Ballungszentren andererseits beeinflusst massiv die gesamte Wirtschaft und die Situation

der Kommunen. Diese Entwicklungen tangierten gewachsene Sozialstrukturen in Stadt und Land. Sie erfordern zudem bauliche und städtebauliche Antworten zur Entwicklung bzw. Anpassung der Infrastruktur. Als Wohnungsunternehmen, dem vom Mehrheitseigentümer, dem Land Hessen, auch eine soziale Aufgabe mit auf den Weg gegeben ist, sahen und sehen wir uns in der Pflicht, adäquate Maßnahmen ins Leben zu rufen. Dabei gilt unser Augenmerk nicht nur den Ballungsgebieten. Maßgeschneiderte Wohnungspolitik bedeutet für

den verbleibenden Bestand und erhöhten die Attraktivität für die Bewohner.

Themen wie Energieversorgung oder Energieeffizienz rücken zunehmend in den Vordergrund. Wie sollten Wohnungsunternehmen jetzt - und in der nahen Zukunft - mit diesen Fragen umgehen?

Eine verantwortungsvolle Wohnungsbewirtschaftung schließt den offensiven und effizienten Umgang mit Klimaschutz und Klimaanpassung ein. Neben einer ethischen Komponente haben Klimaschutz und Klimaanpassung eine wesentliche betriebswirtschaftliche Bedeutung.

In der operativen Umsetzung heißt dies: Für die Wettbewerbsfähigkeit und den wirtschaftlichen Erfolg eines Wohnungsunternehmens muss die Einbeziehung energetischer Komponenten in das Portfoliomanagement und ein systematisches Betriebskostenmanagement kontinuierlich weiterentwickelt werden. Hinzu kommt, dass die Fokussierung auf die Gebäudeebene beim Erhalt der Wohnungsbestände und beim Neubau der Vergangenheit angehören. Der neue Ansatz besteht darin, quartiersbezogene Konzepte zu entwickeln, die durch städtebauliche Maßnahmen energetische

ein flächendeckend aktives Unternehmen auch, auf den ersten Blick unpopuläre und betriebswirtschaftlich einschneidende Entscheidungen treffen zu müssen. Bei erhöhtem Leerstand kann die Lösung auch lauten: Qualität statt Quantität. In Osthessen haben wir inzwischen Wohnungen abgerissen und dauerhaft vom Markt genommen. Die entstandenen Frei- und Grünflächen optimierten



Illustration zum geplanten Wohnhochhaus „Westpark“ im Europaviertel



Frankfurt/Main: Projekt „Mainbow“, Oskar-von-Miller-Straße

Optimierungspotenziale erschließen. Gleichzeitig sollten sie die Synergien unterschiedlicher Gebäudetypen und Verbrauchsprofile im Quartier nutzen und außerdem systematisch zur Sensibilisierung der Nutzer in ihrem Verbrauchsverhalten beitragen. Der größere städtebauliche Maßstab erlaubt Lösungsansätze, die in ihrer Effizienz weit über die bisherigen Ansätze hinausgehen. Übrigens nicht nur im Hinblick auf den Klimaschutz, sondern auch in der Anpassung der Quartiere an die Erfordernisse des bereits in vollem Gange befindlichen Klimawandels.

Wir versuchen, das Thema in seiner ganzen Bandbreite zu sehen: von der energetischen Qualifizierung der eigenen Bestände bis zum Pilotprojekt eines richtungsweisenden Plus Energiehauses. Dieses erwirtschaftet einen 50%-Energieüberschuss – nutzbar für Elektrofahrzeuge – und erprobt gleichzeitig neue Technologien, Materialien und Konzepte auf Tauglichkeit für unser Tagesgeschäft. Ferner betreuen wir – gebündelt in unserem Kompetenzzentrum „Klima und Energie“ – vier der fünf hessischen Pilotprojekte im KfW-

Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“. Es muss jedoch weitergehen: In Zukunft müssen sich Wohnungsunternehmen auch in Richtung „Energieerzeugung“ umfassender aufstellen. Selbst Energieproduzent zu sein, kann zukünftig ein relevantes Geschäftsfeld werden. Mit unserer Tochter MET in Kassel hat die Unternehmensgruppe bereits vor Jahren den Grundstein für derartige Szenarien gelegt. Die deutliche Steigerung unseres Investitionsvolumens für die Bestandsentwicklung von unternehmensweit bisher 80 Mio. € auf 90 Mio. € in 2013 und 95 Mio. € ab 2014 ist ein Indiz dafür, wie ernst wir das Thema der energetischen Qualifizierung nehmen.

Welche Positionen muss die Wohnungswirtschaft aus Ihrer Erfahrung heraus aufgeben, welche weiter ausbauen oder gar neu besetzen?

Wohnungsunternehmen werden mehr und mehr zu vielseitigen Akteuren auf den Bühnen von Gemeinden, Städten und gelegentlich auch ganzen Regionen. Wir haben uns immer auch als ein „La-

bor für die Wohnungswirtschaft“ verstanden. Der Blick war stets auf Quartiers-, Stadt- und Regionalentwicklung gerichtet. Differenzierte Märkte erfordern ganzheitliche Konzepte mit differenzierter und interdisziplinärer Herangehensweise – von baulichen über städtebauliche Ansätze bis hin zu einem intensiven Sozialmanagement. Nur dies schafft auch betriebswirtschaftlichen Erfolg. Für die dafür erforderliche Vernetzung von immobilienwirtschaftlicher und kaufmännischer Expertise, „technischer Intelligenz“, öffentlicher Hand sowie einer ganzen Reihe weiterer Partner müssen passende Plattformen und eine effiziente Kultur der Kooperation entwickelt bzw. weiterentwickelt werden.

Welche Chancen sollte die Branche nach Ihrer Einschätzung besser nutzen?

Die Wahlen in diesem Jahr haben das Thema „Wohnungspolitik“ auf einen der Top-Plätze auf der politischen Agenda katapultiert. Selten zuvor war das Interesse an unserer Arbeit und die Unterstützung für unsere Aufgabenstellungen von soviel Sympathie getragen wie heute. Die Wohnungswirtschaft muss jetzt daran anknüpfen, um die Bedeutung unserer Tätigkeit für das Wohnen und für die Quartiers- und Stadtentwicklung fest im öffentlichen Bewusstsein zu verankern. Wir haben mehr zu bieten als nur den Bau und die Bewirtschaftung von Gebäuden: Wir tragen umfassend zu den unmittelbaren Lebensumständen der Menschen in ihrer Wohnung, in ihrem Wohnumfeld, in ihrer Stadt und in ihrer Region bei. Aktuell bieten sich gute Chancen, positiv auf die dafür erforderlichen Rahmenbedingungen einzuwirken. Das sollten wir nutzen.

Prof. Dilger, vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Ulrike Silberberg.

UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE/WOHNSTADT

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt/Main, bietet seit 90 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 660 Mitarbeiter. 2005 erwarb die Nassauische Heimstätte die Anteile des Landes Hessen an der Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel. Durch den Zusammenschluss avancierte sie zu einem der führenden deutschen Wohnungsunternehmen: der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit rund 62.000 Mietwohnungen in 150 Städten und Gemeinden. Diese werden aktuell von rund 260 Mitarbeitern betreut – vor Ort in vier Regionalcentern, die wiederum in 13 Servicecenter untergliedert sind. Aus der gestiegenen Nachfrage heraus entwickelte sich im folgenden Jahr die Marke „NH ProjektStadt“. Dort werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadt- und Projektentwicklungsaufgaben sowie Consulting-Aktivitäten über die hessischen Landesgrenzen hinaus durchzuführen, wie aktuell in Thüringen, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen.

Interview mit Heiner Pott

„Nachhaltigkeit ist in der Wohnungswirtschaft nicht nur ein Wort.“



Quelle: vdw Niedersachsen Bremen

Der ehemalige Staatssekretär im Niedersächsischen Sozialministerium, Heiner Pott, ist seit dem 1. Juni 2013 neuer Direktor beim vdw Niedersachsen Bremen. Der 58-jährige Pott trat die Nachfolge von Bernd Meyer an, der Ende Mai im Kreis der Mitarbeiter verabschiedet wurde (siehe DW 7/2013, S. 59). Die DW sprach mit ihm in Hannover.

Sie sind jetzt gut 60 Tage im Amt. Eigentlich fragt man erst nach 100 Tagen. Trotzdem: Wie geht es Ihnen? Ein kurzes Resümee?

Mir geht es sehr gut. Aber das war auch nicht anders zu erwarten: Die Arbeit macht mir sehr viel Freude. Ich habe einen intakten Verband vorgefunden. Vor allem beeindruckt mich die Arbeit der Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften in ihren jeweiligen Städten und Regionen. Überall, ob an der Nordseeküste oder im Harz, setzen sie sich ein für die Menschen in den Quartieren. Nachhaltigkeit ist in der Wohnungswirtschaft nicht nur ein Wort. Die vdw-Mitglieder sind in der Tat ökonomisch erfolgreich und werden zudem ihrer ökologischen und sozialen Verantwortung gerecht.

Sie steigen in einer spannenden Phase des Bundestagswahlkampfes in die Wohnungswirtschaft ein - vor allem, weil das Thema Wohnen in den Fokus gerückt ist. Darf ich Ihnen Schlagworte nennen und Sie geben ein kurzes Statement dazu ab?

Fangen wir an.

Zukunft bezahlbares Wohnen: wie?

Stärkung des Neubaus durch zielgerichtete Förderprogramme von Ländern und Kommu-

nen. Das bedeutet, dass die Kompensationszahlungen für den Wohnungsbau durch den Bund bis zum Jahr 2019 in den Ländern auch zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau eingesetzt werden. Zwingend erforderlich wäre außerdem die verbilligte Abgabe kommunaler Grundstücke etwa für familien- oder seniorengerechte Neubauprojekte. Gleichwohl: Mit Neubau alleine werden wir bezahlbares Wohnen nicht sichern können. Umso wichtiger ist es, den Druck auf die Wohnkosten in den Beständen nicht noch stärker zu erhöhen - sei es durch weitere Verschärfungen zum energetischen Gebäudezustand oder die Verteuerung der Energiepreise. Unsere Vorschläge: Das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW muss weiter aufgestockt, das Programm „Altersgerecht umbauen“ unbedingt wieder mit Bundesmitteln hinterlegt werden. Und: Finger weg von einer verpflichtenden Sanierungsquote und von der Wiedereinführung der Vermögenssteuer.

Mietpreisbremse...

Davon halte ich nichts. Was Mietern helfen soll, würde ihnen am Ende schaden, denn notwendige Investitionen in den Wohnungsbau bzw. den Wohnungsbestand würden ausbleiben, wenn sie sich nicht rentieren.

Dezentrale Pflegekonzepte/Finanzierbarkeit der notwendigen Umbaumaßnahmen...

Lösungen in diesem Bereich müssen unbedingt her, ansonsten werden die Pflegekosten eine untragbare Größenordnung erreichen. Die Wohnungswirtschaft steht als Partner für integrierte, ganzheitliche Quartierskonzepte auch im Bereich der Pflege zur Verfügung. Unser Ansatz beruht dabei auf einer schlichten Wahrheit: Die Menschen wollen nicht ins Heim, sondern in ihrer gewohnten Umgebung alt werden und selbstbestimmt leben. Es besteht also ein großes Interesse an einer Art „Pflegenetzwerk“. Gute Ansätze gibt es schon. Man darf gespannt sein, wie sich die Kassen in diesem Zusammenhang engagieren.

Dezentrale Energiekonzepte...

Sowohl aus Sicht der Versorgungssicherheit als auch aus rein wirtschaftlichen Erwägungen zweifellos eine der großen Herausforderungen. In einigen Quartieren unseres Verbandsgebietes gibt es schon bemerkenswerte Lösungen, an denen die Wohnungsunternehmen großen Anteil haben. Ich denke insbesondere an Hannover-Stöcken, das Gemeinschaftsprojekt Ohlenhof in Bremen oder die geplante Initiative in Hildesheim-Drispenstedt.

ANZEIGENSCHLUSS

**Buchungsschluss für
Stellenanzeigen in der DW 10/2013
ist am 29. August 2013.**

Quartierskonzepte: Bedeutung für die Städte und Gemeinden...

Der vdW und seine Mitglieder wollen im Konsens mit Ländern und Gemeinden neue bedarfsgerechte Konzepte für die Wohnquartiere entwickeln. Dabei geht es nicht nur um ausreichende Wohnangebote, sondern auch um Bildung, Kultur, Nahversorgung, öffentliche Infrastruktur und - wie schon gesagt - Gesundheit und Pflege. Dazu bedarf es einer engen Kooperation aller Akteure und einer aktiven Rolle der Kommunen. Ich bin überzeugt davon, dass wir dies gemeinsam schaffen können. Die Gespräche mit den Landesregierungen in Hannover und Bremen sind jedenfalls viel versprechend.

Privatisierung von Wohnungsunternehmen...

Alle bisherigen Beispiele zeigen: Durch den Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen wird in den Städten nichts besser, aber vieles schlechter. In unserem Verbandsgebiet machen einige Kommunen schmerzhaft Erfahrungen, weil privatisierte Bestände verfallen, die für ein funktionierendes Quartiersmanagement so wichtigen sozialen Netzwerke wegbrechen und kein Verantwortlicher an den Tisch zu bekommen ist, um über Lösungen zu diskutieren. Kein Zweifel: Das Geld war verlockend, aber die nun notwendige Stadtreparatur wird um ein Vielfaches teurer werden. Zumal, und die Tragweite dieses Dilemmas wird nun immer deutlicher, mit dem Verkauf des Wohnungsunternehmens auch das wichtigste städtebauliche Instrument aus der Hand gegeben wurde.

Stichwort: Föderalismusreform/Investitionsverhalten. Sollte wieder mehr Verantwortung zurück zum Bund?

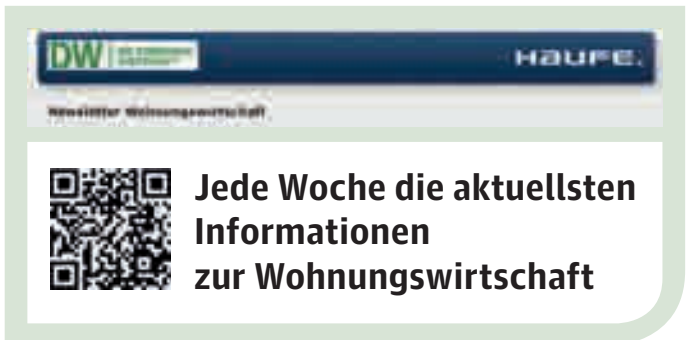
Ich denke nicht, dass das der richtige Schritt wäre. Der Bund darf sich aber mit seinen Kompensationszahlungen für den sozialen Wohnungsbau nicht aus der Verantwortung „herauskaufen“. Die Entwicklung von Städten, Gemeinden und ländlichen Regionen ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die alle Kräfte benötigt. Unabdingbare Signale des Bundes wären die Stärkung der Städtebauförderung, die Verbesserung der KfW-Programme, die Wiedereinführung der degressiven AfA sowie die Wiedereinführung einer Heizkostenkomponente im Wohngeld.

Welche noch nicht angesprochenen Punkte liegen Ihnen darüber hinaus am Herzen?

Der Mangel an generationengerechten Wohnungen ist frappierend. Bei unseren Mitgliedsunternehmen ist im Neubau Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut zwar längst Standard. Doch das Mengenproblem kann nur im Bestand gelöst werden. Auch dort haben unsere Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften bereits großartige Ergebnisse erzielt. Beim Bauverein Leer soll bald jede sechste Wohnung barrierefrei sein - ein bundesweiter Spitzenwert. Aber flächendeckend sind noch große Anstrengungen vonnöten. Ich erwarte entsprechend von der Politik eine klare Schwerpunktsetzung.

Herr Pott, vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Ulrike Silberberg.



**Jede Woche die aktuellsten
Informationen
zur Wohnungswirtschaft**

Anmeldung kostenfrei unter: <http://www.diewohnungswirtschaft.de>



**Wir rekrutieren
Unternehmer**

OPTIMHOME
Das 1. Immobilieninstitut für die Zukunft

Werden Sie unabhängiger Immobilienmakler (w/m)

- Beste Provisionen des Marktes (von 70% bis 98%)
- Kostenlose Ausbildung gewährleistet
- Ständige persönliche und technische Betreuung
- Ein einzigartiges OptimHome Kommunikationspaket
- Keine Eintrittsgebühren, keine versteckten Kosten
- Arbeiten: «Von Zuhause Aus»

**Besuchen Sie uns auf einer unserer
kostenlosen Informationsveranstaltung in:
Frankfurt am Main, Stuttgart, München, Düsseldorf,
Hamburg oder Berlin**

Kommen Sie zu uns und erleben Sie den Erfolg Made in Germany!

Besuchen Sie: **www.optimhome.de**

Rubrik «Werden Sie Immobilien Makler»

oder rufen sie uns unter **069 244 333 182** an

Unser Erfolg sind Sie!



Infolyer Richtig heizen und lüften – Gesundes Raumklima für Mieter und Wohnung

Zur Erreichung eines behaglichen Wohnklimas und der Vermeidung von Feuchte – oder gar Schimmelbildung, müssen Wohnräume richtig geheizt und gelüftet werden. Tipps und Informationen hierzu erteilt diese Broschüre.

Ihr Ansprechpartner in Sachen Infolyer:

Nicole Behrendt · Tel.: 040 520103-22
nicole.behrendt@haufe-lexware.com

Auch online über den Haufe-Shop zu bestellen

HAUFE. Harmonia

Sie wissen, wie man Menschen für eine Sache gewinnt und gemeinsam Ziele erreicht!

Das Gebäudemanagement der Stadt Bonn, mit einem Jahresbudget von derzeit 150 Mio. Euro und ca. 350 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, wird als eigenbetriebsähnliche Einrichtung geführt. Organisatorisch ist der Betrieb in die Geschäftsbereiche „Kaufmännische Funktionen und Immobilienmanagement“, „Energie-Management“, „Hochbau und Technik“ sowie „Auftragsmanagement“ gegliedert. Das Gebäudemanagement der Stadt Bonn steht vor großen Herausforderungen.

Daher suchen wir im Rahmen einer Nachfolgeregelung zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine fachlich wie menschlich überzeugende Persönlichkeit als

**STADT:
CITY.
VILLE.
BONN.**



Betriebsleiter/in Gebäudemanagement

- mit kaufmännischem Schwerpunkt -

In Kooperation mit der stellvertretenden Betriebsleiterin bilden Sie zusammen die Betriebsleitung.

IHRE Kernaufgaben

- ▶ Ordnungsgemäße und wirtschaftliche Betriebsführung in Kooperation mit der stellvertretenden Betriebsleiterin
- ▶ Umsichtige Weiterentwicklung des städtischen Gebäudemanagements
- ▶ Verantwortungsvolle und zielgerichtete Führung und Entwicklung von ca. 350 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern
- ▶ Beratung des Verwaltungsvorstandes und der Politik in relevanten Fragen des städtischen Gebäudemanagements

UNSERE ANFORDERUNGEN

- ▶ Abgeschlossenes Studium der Fachrichtung Wirtschaftswissenschaften oder Immobilienwirtschaft bzw. eine vergleichbare Qualifikation
- ▶ Mehrjährige einschlägige kaufmännische Berufserfahrung in einer vergleichbaren Position, vorzugsweise im Gebäudemanagement einer Kommunalverwaltung
- ▶ Ausgeprägtes technisches Verständnis
- ▶ Nachweisbare Erfahrungen in der Führung einer größeren Einheit

Die Vergütung erfolgt in Anlehnung an die Besoldungsgruppe B3 BBesO.

Sie agieren stets sicher und souverän. Ihre besondere Zahlenaffinität sowie Ihre analytischen und kommunikativen Fähigkeiten zeichnen Sie aus. Sie haben außerdem den Blick für das Wesentliche und denken und handeln strategisch. Ihr ausgeprägtes Verhandlungsgeschick rundet Ihr Profil ab.

Wir bieten Ihnen eine herausfordernde Aufgabe mit viel Gestaltungsspielraum in einer attraktiven Stadt. Bewerberinnen werden bei gleicher Eignung, Befähigung und fachlicher Leistung in der Auswahl bevorzugt berücksichtigt. Dies gilt gleichermaßen für schwerbehinderte Menschen. Wir freuen uns auch sehr über Bewerbungen von Menschen mit Migrationshintergrund.

Interessiert? Bewerben Sie sich direkt bei der von uns beauftragten Beratungsgesellschaft **zfm**. Für einen ersten neutralen und vertraulichen Kontakt stehen Ihnen dort unter der Rufnummer 0228/ 265004 unsere Beraterin Frau Jennifer Bollinger, Frau Barbara Morschhaeuser oder Herr Edmund Mastiaux gerne zur Verfügung. Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer **BON/08/13** ausschließlich per E-Mail bis zum **30.09.2013** an service@zfm-bonn.de.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!



zfm – Zentrum für Management- und Personalberatung, Edmund Mastiaux & Partner, Meckenheimer Allee 162, 53115 Bonn
Telefon: 0228/265004, E-Mail: service@zfm-bonn.de, Weitere Stellenangebote: www.zfm-bonn.de



**telefonischer Mieterservice
betreute Mietinteressenten**

www.call-surf.de

call&surf factory

14776 Brandenburg

Tel.: 03381 500

Erfolgreich im Bauträgergeschäft

Bei unserem Auftraggeber handelt es sich um eine Immobiliengruppe in Nordrhein-Westfalen. Mit einigen hundert Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern betätigt man sich mit regionaler Präsenz im Wohnungsneubau, der Baubetreuung sowie der Liegenschaftsverwaltung und Hausbewirtschaftung von mehreren tausend Wohneinheiten.

Dabei tritt der leistungsstarke Unternehmensverbund außerdem als Dienstleister für Dritte mit einem Fokus auf Wirtschaftlichkeit und Qualität der angebotenen Leistungen an. Gesucht wird ein/e

Technische/r Geschäftsführer/in

In einer dualen Führungsspitze verantworten Sie mit Ihrem kaufmännischen Kollegen die unternehmerische und strategische Weiterentwicklung der Immobiliengruppe. Dabei obliegen Ihnen insbesondere das Bauträgergeschäft, der Neubau und die Projektsteuerung. Mit Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern führen Sie Projektentwicklungen durch und entwerfen Nutzungskonzepte und Planungen, die Sie in unternehmerischer Eigenleistung realisieren. Dabei erfüllen Sie außerdem eine wichtige Schnittstellenfunktion zwischen allen beteiligten Akteuren und gehen mit hoher Servicequalität auf die Wünsche Ihrer Geschäftspartner ein.

Um diese verantwortungsvolle Position erfolgreich auszugestalten, haben Sie ein Studium der Architektur oder des Bauingenieurwesens erfolgreich abgeschlossen. Unabdingbar sind mehrjährige Führungserfahrung im Bauträgergeschäft, im Baumanagement bzw. dem Neubau von Wohnungen. Des Weiteren verfügen Sie über Know-how in der Grundstücksakquisition, der Projektkonzeption und der Realisierung sowie im Vertrieb und der Mitarbeiterführung. Im beruflichen Umfeld zeigt sich Ihr souveräner, lösungs- und dienstleistungsorientierter Umgang mit Kunden, Behörden sowie sozialen und politischen Institutionen. Darüber hinaus verfügen Sie sowohl über ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche Zusammenhänge und zeichnen sich durch unternehmerisches Denken und Handeln aus. In persönlicher Hinsicht sind Sie gleichermaßen durch Ihre Bereitschaft zur Verantwortungsübernahme, Ihren Gestaltungswillen sowie Ihr Organisations- und Verhandlungsgeschick geprägt.

Wenn Sie sich von dieser interessanten Position angesprochen fühlen, freuen wir uns über die Zusendung Ihrer Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellungen) unter Angabe der Kennziffer MA 15.432/01. Für telefonische Vorabinformationen stehen Ihnen Herr Daniel Corbic (Tel. 0221/20506-141, daniel.corbic@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel. 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Unterlagen ist für uns ebenso selbstverständlich wie die gewissenhafte Berücksichtigung von Sperrvermerken.



Wir sind ein regional aufgestelltes agiles Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit flachen Strukturen. Wir suchen zum nächst möglichen Zeitpunkt einen Immobilienkaufmann (m/w) bzw. Kaufmann der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft (m/w). Wir suchen das Gespräch mit Ihnen, wenn Sie eigenverantwortlich, termintreu und zuverlässig arbeiten. Zu Ihren Stärken gehört ein hohes Maß an Eigenorganisation, Fachkenntnis sowie ein verbindliches und höfliches Auftreten.

Immobilienkaufmann (m/w) bzw. Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (m/w)

Jobbeschreibung/Jobanforderungen:

Zu Ihren Aufgaben gehört insbesondere

- Einrichtung der Neukunden (weitere Stammdatenpflege MiBu)
- Fertigung, Versand und Rücklaufkontrolle des Mietvertrages nach erfolgter Neuvermietung
- Sicherstellung der vollständigen Kautionsleistung
- Information an Dritte nach Neuvermietung (EVU etc)
- Mit Ausnahme des Inkasso verantwortlicher Ansprechpartner für den Kunden während des Mietverhältnisses sowie verantwortliche Bearbeitung und Steuerung von Mängelanzeigen, Beschwerden, Modernisierungen etc.
- Durchsetzung sämtlicher Vermieterrechte mit Ausnahme der Inkasso-Prozesse
- Budgetverantwortung für die laufende Instandhaltung
- Steuerung der und Verantwortung für die Mängelbeseitigung
- Umsetzung von Mieterhöhungen

Wir bieten Ihnen einen interessanten und modernen Arbeitsplatz mit einem freundlichen Betriebsklima. Eine angemessenen Vergütung ist für uns selbstverständlich.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen mit dem nächst möglichen Eintrittstermin sowie Ihrer Gehaltsvorstellung.

Standort: Wolfenbüttel – 38302

Kontakt: Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH
Sabrina Gräf, Telefon: 05331 407 13
E-Mail: info@wobau-wf.de



WohnBau Frankfurt

Unsere Mandantin, die Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG, blickt auf eine über 120-jährige Genossenschaftsgeschichte zurück. Heute bewirtschaftet sie mit 50 Mitarbeitern ca. 8.000 Wohnungen und betreut über 9.000 Mitglieder.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt, spätestens jedoch bis zum **1. April 2014**, ist in der Genossenschaft die Position des

Mitglied des Vorstandes (m/w)

Bestand/Technik

neu zu besetzen.

Gemeinsam mit der Vorstandsvorsitzenden leiten Sie in eigener Verantwortung die Genossenschaft. Ihr Hauptaufgabengebiet liegt im technischen und wohnungswirtschaftlichen Bereich sowie der Mitgestaltung des Stadtbbaus.

Um diese Aufgaben adäquat zu bewältigen, erwarten wir von Ihnen einschlägige Berufserfahrungen in der Wohnungswirtschaft, idealerweise bereits in Genossenschaften.

Bei Interesse an dieser anspruchsvollen und herausfordernden Tätigkeit finden Sie weitere Informationen zum Bewerbungsverfahren in der Stellenbörse unter www.domusconsult.de



Die vollständige Stellenanzeige finden Sie auch durch Scannen des nebenstehenden QR-Codes:



Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist das Wohnungsbauunternehmen der Stadt Aschaffenburg. Mit einem eigenen Immobilienbestand von 430 Häusern mit über 3000 Wohnungen sind wir seit nunmehr über 60 Jahren führender Immobiliendienstleister im Raum Aschaffenburg.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH sucht im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung eine engagierte Führungskraft als

Leiter (m/w) Technische Abteilung

Ihre Aufgaben:

- Führung der Abteilung Technik mit direkter Berichterstattung an die Geschäftsführung
- Fachliche und disziplinarische Personalverantwortung für z. Zt. 27 Mitarbeiter/innen
- Planung, Durchführung und Kontrolle von Baumaßnahmen nach den Leistungsphasen 1 – 9 der HOAI einschließlich Außenanlagen
- Kurz- bis langfristige Maßnahmenplanung für Modernisierung und Neubau
- Projektentwicklung und -steuerung eigener Bauprojekte
- Kosten-, Qualitäts-, und Terminkontrolle ausführender Fremddienstleister
- Verantwortung für das technische Controlling
- Aufbau und Pflege von bautechnischen Datenbanken
- Gewährleistung der Qualitätsstandards

Ihr Profil:

- Erfolgreich abgeschlossenes Studium in Architektur oder Bauingenieurwesen
- Einschlägige Berufserfahrung in einer entsprechenden Position in der Immobilienwirtschaft
- Sicherer Umgang mit dem Werkvertragsrecht (VOB, BGB und HOAI)
- Branchenübliche EDV-Kenntnisse und sicherer Umgang mit gängigen EDV-Anwendungen (MS-Office), GES wünschenswert
- Führungsqualitäten, Teamgeist, überdurchschnittliches Engagement und Leistungsbereitschaft, ausgeprägte Service- und Kundenorientierung

Ihr Arbeitsverhältnis richtet sich nach dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD). Schwerbehinderte werden bei gleicher Eignung und Befähigung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bevorzugt berücksichtigt.

Reizt Sie die Vielseitigkeit der Aufgabe und das Maß der zu übernehmenden Verantwortung? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung mit den üblichen Unterlagen unter Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins, die Sie bitte bis zum 20.09.2013 bei uns einreichen.

Stadtbau Aschaffenburg GmbH
Geschäftsführung
Stiftsgasse 9 - 63739 Aschaffenburg

Tel. 06021/330-1300, Info@stadtbau-ab.de

SAGA GWG gehört mit rund 130.000 Wohneinheiten sowie ca. 1.400 Gewerbeobjekten zu den bedeutendsten Wohnungsunternehmen in Deutschland und zu den größten Vermietern der Freien und Hansestadt Hamburg. Als städtischer Konzern verfolgt SAGA GWG eine ausgewogene Wachstumsstrategie zur Stärkung der wirtschaftlichen und ökologischen Leistungsfähigkeit sowie für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren. Für die kommenden Jahre hat sich die Stadt Hamburg ehrgeizige Ziele im Bereich Neubau gesetzt, zu denen das Unternehmen einen nennenswerten Beitrag leisten wird. Die 850 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden darüber hinaus dabei unterstützt, die richtige Balance zwischen Beruf und Familie zu wahren. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir eine engagiert handelnde und unternehmerisch denkende Persönlichkeit als

Vorstandsmitglied (m/w)

Zusammen mit Ihren Vorstandskollegen übernehmen Sie die Verantwortung für die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft, eine wirtschaftliche Unternehmensführung und die aktive Gestaltung des gesellschaftlich-sozialen Wohnumfeldes. Im Hinblick auf die demographische Entwicklung der Stadt unterstützen Sie die angemessene Wohnraumversorgung in Hamburg durch ein effizientes kaufmännisches und technisches Bestandsmanagement sowie einen nachfrageorientierten Wohnungsneubau. Dabei optimieren Sie kontinuierlich Prozesse, Kundenorientierung und Qualitätsstandards im Immobilienmanagement. Darüber hinaus arbeiten Sie kooperativ mit dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterin zusammen und engagieren sich für die Zufriedenheit der Mieter bzw. der Belegschaft. Nicht zuletzt positionieren Sie sich als Repräsentant des Unternehmens gegenüber Geschäftspartnern, Behörden, Verbänden, Medien sowie der Öffentlichkeit.

Um diese verantwortungsvolle Position erfolgreich auszufüllen, haben Sie ein Studium der Betriebswirtschaft oder des Ingenieurwesens erfolgreich abgeschlossen. Im Anschluss sammelten Sie mehrjährige Berufserfahrung in einer verantwortungsvollen Leitungsfunktion eines größeren Immobilienunternehmens, idealerweise im wohnungswirtschaftlichen Bestandsmanagement. Sie sind versiert im Umgang mit betriebswirtschaftlichen Steuerungssystemen und verfügen über fundierte Kenntnisse und Erfahrungen in der Quartiers- und Stadtentwicklung, im Sozialraum- sowie Neubaumanagement, um die ambitionierten Senatsziele zu erreichen. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich sowohl durch eine unternehmerische Grundhaltung und Eigeninitiative als auch eine ausgeprägte soziale Kompetenz und Teamorientierung aus. Darüber hinaus verfügen Sie über Verhandlungsgeschick und Durchsetzungsvermögen.

Wenn Sie sich von dieser außerordentlich anspruchsvollen und vielseitigen Tätigkeit angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 15.513/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für telefonische Informationen stehen Ihnen dort Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) sowie Herr Dominic Sarry (Tel.: 0221/20506-170, dominic.sarry@ifp-online.de) gerne zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.

sicher und fair wohnen

Die **HANSA Baugenossenschaft eG** zählt mit über 12 700 Mitgliedern und rund 9 650 Wohnungen zu den großen Genossenschaften Hamburgs. Seit mehr als acht Jahrzehnten bauen und bewirtschaften wir Wohnungen. Unsere Mitglieder genießen lebenslanges Wohnrecht zu fairen Nutzungsgebühren, einen guten Service und die Vorteile einer eigenen Spareinrichtung. Wir übernehmen Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung Hamburger Wohnquartiere - engagiert, erfolgreich und der genossenschaftlichen Idee verpflichtet.



Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir einen

Leiter Finanz- und Rechnungswesen (m/w)

Ihre Aufgaben:

- Leitung der Abteilung mit 10 Mitarbeitern
- Impulsgeber für Prozess- und Optimierungsoptimierungen
- Sicherstellung einer ordnungs- und fristgemäßen Buchhaltung sowie der Erstellung der Jahresabschlüsse und Vorbereitung von Steuererklärungen
- Erstellung der Wirtschafts- und Finanzplanung
- Verantwortung für Finanzierung, Liquiditätssteuerung und Controlling
- Leitung der genossenschaftlichen Spareinrichtung
- Verantwortung für Geldwäsche- und Betrugsprävention
- Organisation und Durchführung der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen
- Kommunikation mit Wirtschaftsprüfern, Behörden, Finanzamt und Banken

Ihr Profil:

- Abgeschlossenes betriebs- oder finanzwirtschaftliches Studium mit mehrjähriger Berufs- und (möglichst) Führungserfahrung
- Beherrschung der kaufmännischen Instrumente moderner Unternehmensführung

- Umfangreiche Erfahrungen im Bereich Rechnungswesen und Abschluss-sicherheit, bevorzugt in der Wohnungswirtschaft
- Sichere Kenntnisse in der Anwendung von Controlling und Reporting Tools
- Versierter Umgang mit MS Office und modernen ERP-Systemen (ideal wowi c/s)

Ihre Stärken:

- Unternehmerisches Denken und Zuverlässigkeit
- Analysestärke und methodisch-strukturierte Arbeitsweise
- Führungs- und Sozialkompetenz
- Hohe Motivation und Belastbarkeit
- Gute Kommunikations- und Teamfähigkeit

Wir bieten eine entwicklungsfähige Schlüsselposition in einem sicheren Unternehmen, ein angenehmes Arbeitsklima sowie Freiraum für eigenverantwortliches Arbeiten mit der Perspektive, Prokura zu erhalten.

Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte unter Angabe des frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihres Gehaltswunsches bevorzugt per E-Mail an: abiessel@hansa-baugenossenschaft.de.

HANSA Baugenossenschaft eG - Lämmersieth 49 - 22305 Hamburg - Tel. 040 69 201 216

www.hansa-baugenossenschaft.de

DW | DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

DW Die Wohnungswirtschaft ist eine B2B-Fachzeitschrift für die unternehmerische Wohnungswirtschaft. Im Rahmen von Heftschwerpunkten geht es um Wohnungsbau, Energie, Software, Managementstrategien und Quartiersentwicklungen. Trends im Städtebau, Wohnungsmarkt, in der Politik und Entwicklungen der anwenderorientierte Wissenschaft runden das Programm ab. Die DW liefert konkrete Problemlösungen und Praxisinformationen für Führungskräfte von Wohnungsunternehmen, Entscheider in Behörden sowie wohnungspolitische Meinungsbildner.

Für die Redaktion mit Sitz in Hamburg suchen wir ab sofort eine/n

Praktikanten/-in

(mindestens 4 Wochen, maximal 3 Monate)

Sie erhalten einen Überblick über Aufgaben und Werkzeuge der redaktionellen Arbeit:

- Schreiben und Bearbeiten von Artikeln unterschiedlicher journalistischer Darstellungsformen und Textgattungen
- Redaktionelle Umsetzung wohnungswirtschaftlicher Themen für Print und Online
- Redaktionelle Pflege und Steuerung von Portalen

Fachliche und persönliche Voraussetzungen:

- Studium (abgeschlossen oder noch studierend) der Architektur, des Bauingenieurwesens oder des Journalismus
- Ausbildung als Immobilien- oder Wohnungswirt/Wohnungsverwalter
- Begeisterung für Online-Medien, Beherrschung der deutschen Sprache

Das Praktikum wird mit einem Zeugnis abgeschlossen.

Ihre Bewerbung senden Sie bitte an:

Haufe Lexware GmbH & Co. KG, DW Die Wohnungswirtschaft
 Chefredaktion, Frau Ulrike Silberberg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg
ulrike.silberberg@diwohnungswirtschaft.de, Tel.: 040 520103-20, www.diwohnungswirtschaft.de



MIETRECHT

BGB §§ 307, 535

Unwirksame Mietvertragsklausel, „keine Hunde und Katzen zu halten“

Eine Allgemeine Geschäftsbedingung in einem Mietvertrag über Wohnräume, die den Mieter verpflichtet, „keine Hunde und Katzen zu halten“, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

BGH, Urteil vom 20.3.2013, VIII ZR 168/12

Bedeutung für die Praxis

Die generelle Untersagung der Haltung von Hunden und Katzen hält einer Inhaltskontrolle nicht stand. Sie benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie ihm eine Hunde- und Katzenhaltung in jeder nur denkbaren Fallkonstellation versagt und damit zugleich gegen den wesentlichen Grundgedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters verstößt. Eine unangemessene Benachteiligung des Beklagten liegt schon darin begründet, dass auch evident berechnete Belange an einer entsprechenden Tierhaltung in vollem Umfang ausgeblendet werden. Dem Mieter ist die Haltung von Hunden (und Katzen) selbst in besonderen Härtefällen (etwa bei einem Angewiesensein auf einen Blinden-, Behindertenbegleit- oder Therapiehund) untersagt. Weiter ergibt sich eine unangemessene Benachteiligung des Mieters auch daraus, dass das Hunde- und Katzenhaltungsverbot uneingeschränkt sogar in den Fällen gilt, in denen auf Seiten des Vermieters kein berechtigtes Interesse an einem solchen Verbot erkennbar ist, etwa weil von den gehaltenen Tieren keine Beeinträchtigungen der Mietsache und keine Störungen anderer Hausbewohner oder sonstiger Nachbarn ausgehen. Ob eine Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört, erfordert eine umfassende Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten. Diese Abwägung lässt sich nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall vornehmen, weil die dabei zu berücksichtigenden Umstände so individuell und vielgestaltig sind, dass sich jede schematische Lösung verbietet. Die Klausel des Mietvertrags schließt dagegen losgelöst von den konkreten Umständen des Einzelfalls eine Hunde- und Katzenhaltung abstrakt und generell aus. Sie verbietet damit eine solche Tierhaltung auch in den Fällen, in denen eine Interessenabwägung (eindeutig) zugunsten des Mieters ausfallen würde.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB § 558 Abs. 3

Schönheitsreparaturzuschlag, Abwohnpauschale, Wegfall der Preisbindung

Nach Ende der Preisbindung gilt die letzte Kostenmiete als Vertragsmiete fort; bei einem sogenannten Schönheitsreparaturzuschlag handelt es sich lediglich um eine Kostenposition, die im Rahmen der Kalkulation der Grundmiete von Bedeutung ist.

LG Wiesbaden, Urteil vom 15.3.2013, 3 S 122/12

Bedeutung für die Praxis

Vorliegend handelt es sich nicht um einen Fall, in dem in den Allgemeinen Bedingungen des Mietvertrages die Pflicht zur Übernahme von Schön-

INHALT

MIETRECHT

- 85 BGB §§ 307, 535
Unwirksame Mietvertragsklausel, „keine Hunde und Katzen zu halten“
- 85 BGB § 558 Abs. 3
Schönheitsreparaturzuschlag, Abwohnpauschale, Wegfall der Preisbindung
- 86 InsO § 109; BGB §§ 535, 542
Gewerberaumiete; Wirksamkeit der Kündigung gegenüber einer Mietermehrheit bei Insolvenz eines Mieters
- 86 BGB §§ 307 ff.
Schönheitsreparaturen; Parkettklausel, salvatorische Klausel; Abgrenzung zu Individualvereinbarung

WEG-RECHT

- 86 WEG § 24
Abkürzung der Ladungsfrist zur Eigentümerversammlung
- 87 WEG § 5, 10
Beschlusskompetenz für Einbau landesrechtlich vorgeschriebener Rauchwarnmelder
- 87 BGB §§ 249 Abs. 1, 253
Nutzungsausfallentschädigung bei Ferienwohnung?
- 87 WEG § 16 Abs. 2
Interne Verteilung der Kosten eines Rechtsstreits

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

WEG-Recht

Baumweg 1, 22589 Hamburg

Telefon: 040 871683

olaf@riecke-hamburg.de, www.riecke-hamburg.de

**RA Heiko Ormanschick**

Mietrecht

Blankeneser Bahnhofstraße 46, 22587 Hamburg

Telefon: 040 866060-0

kanzlei@ormanschick.de, www.ormanschick.de

**Online:**

Die Urteile können Sie als Langversion im Internet unter www.diewohnungswirtschaft.de/urteile einsehen.

**Nutzung der QR-Codes:**

1. Laden Sie sich eine QR-Code-App auf Ihr SmartPhone (z. B. barcoo, QuickMark Barcode Scanner, i-nigma).
2. Scannen Sie den gewünschten QR-Code mit der App.
3. Viel Spaß beim Lesen!

heitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt wurde, diese Regelung aber – z. B. aufgrund eines starren Fristenplanes – unwirksam war, mit der Folge, dass auch die auf eine sog. Abwohnpauschale gezahlten Beträge vom Mieter zurückverlangt werden könnten. Nach Wegfall der Preisbindung musste sich die Pflicht der Vermieters zur Übernahme der Schönheitsreparaturen auch nicht aus dem Mietvertrag ergeben, da mangels vorheriger Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen schon nach den Allgemeinen Regeln stets bei der Vermieterin blieb. Deshalb war auch der Einwand der Mieter unerheblich, dass der Vermieter nach Entlassung der Wohnung aus der Preisbindung nicht berechtigt gewesen sei, die nunmehr als Marktmiete geschuldete Grundmiete über die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete hinaus um einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen zu erheben. Als Folge hieraus ergibt sich, dass im Rahmen von Mieterhöhungsverlangen von der Grundmiete inklusive Schönheitsreparaturanteil auszugehen ist und eine Erhöhung der Grundmiete inklusive Schönheitsreparaturanteil vorzunehmen ist. Mit Fortfall der öffentlichen Bindung ist dieser Bestandteil der Grundmiete in der nunmehr unverändert zu entrichtenden Marktmiete als deren Bestandteil aufgegangen, ohne dass sich an der Höhe der geschuldeten Miete etwas geändert hat oder der Kostenansatz zu einem gesondert zur Marktmiete zu zahlenden Zuschlag geworden ist.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



InsO § 109; BGB §§ 535, 542

Gewerberaummiete; Wirksamkeit der Kündigung gegenüber einer Mietermehrheit bei Insolvenz eines Mieters

Wird bei einem gewerblichen Mietverhältnis über das Vermögen eines Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet, beendet die Kündigung des Insolvenzverwalters den Mietvertrag auch mit Wirkung für die Mitmieter.

BGH, Urteil vom 13.3.2013, XII ZR 34/12

Bedeutung für die Praxis

Nach § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO kann der Insolvenzverwalter ohne Rücksicht auf die vereinbarte Vertragsdauer ein Mietverhältnis über Räume, das der Schuldner als Mieter eingegangen ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen. Dies gilt auch dann, wenn der Insolvenzschuldner nicht alleiniger Mieter der Räume war. Zwar kann bei einer Mehrheit von Mietern ein Mietvertrag grundsätzlich nur einheitlich von allen oder gegenüber allen Mietern gekündigt werden. § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO räumt dem Insolvenzverwalter jedoch ein Sonderkündigungsrecht ein, um die Masse vor einem weiteren Anwachsen von Verbindlichkeiten aufgrund eines laufenden Mietvertrags zu schützen, wenn eine wirtschaftlich angemessene Nutzung des Mietobjekts nicht mehr möglich ist. Dieser Zweck der Vorschrift gebietet es, dass der Insolvenzverwalter auch einen Mietvertrag, der von einer Mietermehrheit abgeschlossen worden ist, ohne Mitwirkung der übrigen Mieter kündigen kann. Umstritten war allerdings, ob durch die Kündigung nach § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO nur der Insolvenzschuldner aus dem Mietvertrag ausscheidet oder das Mietverhältnis insgesamt, also auch mit Wirkung für die übrigen Mitmieter endet. Die überwiegende Ansicht in Rechtsprechung und Literatur vertrat die Auffassung, dass die Kündigung durch den Insolvenzverwalter stets das gesamte

Mietverhältnis beende. Dies folge aus dem Grundsatz der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses sowie der Unteilbarkeit der Verpflichtung des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung. Der letztgenannten Ansicht hat sich der BGH nunmehr angeschlossen.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 307 ff.

Schönheitsreparaturen; Parkettklausel, salvatorische Klausel; Abgrenzung zu Individualvereinbarung

Salvatorische Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen/ Formularmietverträgen können jedenfalls dann nicht wirksam vereinbart werden, wenn die Rechtslage – wie hier hinsichtlich der Parkettklausel der Fall – nicht zweifelhaft ist. Selbst wenn es sich bei einer Klausel zur Vertragslaufzeit um eine Individualvereinbarung handeln sollte, folgt hieraus noch nicht, dass davon auch hinsichtlich der Schönheitsreparaturklauseln auszugehen wäre.

BGH, Beschluss vom 5.3.2013, VIII ZR 137/12

Bedeutung für die Praxis

Es besteht weitgehend Einigkeit darüber, dass salvatorische Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen jedenfalls dann nicht wirksam vereinbart werden können, wenn die Rechtslage nicht zweifelhaft ist. Es kann offen bleiben, ob die Auffassung zutrifft, dass es sich auch bei der Regelung über die Mindestvertragslaufzeit des Mietvertrags trotz des festgestellten Änderungswunschs der Mieter um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt. Denn selbst wenn es sich um eine Individualvereinbarung handeln sollte, folgt hieraus noch nicht, dass davon auch hinsichtlich der Schönheitsreparaturklauseln auszugehen wäre. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht auch die Änderungen des Mietvertrags nicht zum Anlass genommen, die Regelung über die Schönheitsreparaturen insgesamt als Individualvereinbarung anzusehen. Denn in den Veränderungen ist gleichwohl keine Änderung des wesentlichen Inhalts der Klausel, sondern lediglich eine unselbständige Ergänzung in Gestalt einer Änderung der Formulierung zu sehen, die den Charakter der Klausel als Allgemeine Geschäftsbedingung nicht in Frage stellt

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



WEG-RECHT

WEG § 24

Abkürzung der Ladungsfrist zur Eigentümerversammlung

Hat die Verwaltung die Tiefgarage aufgrund der erheblichen Mängel des Betons überprüfen lassen, sind an dem erprobten Stützpfiler massive Überschreitungen der zulässigen Chlorid-Grenzwerte gegeben und hat der Statiker eine sofortige Teilnotabstützung hinsichtlich eines Bereichs angeordnet, so rechtfertigt sich eine Abkürzung der Ladungsfrist für die Eigentümerversammlung.

LG Düsseldorf, Urteil vom 14.3.2013, 19 S 88/12

Bedeutung für die Praxis

Bei Erforderlichkeit der umgehenden Sanierung – hier einer vom Sachverständigen geprüften defekten Stütze in der Tiefgarage – darf der WEG-Verwalter nur Notmaßnahmen ohne Versammlung einleiten; im Übrigen muss er sofort und ggf auch unter angemessener Abkürzung der Ladungsfrist eine Eigentümerversammlung einberufen. Der Grund für die Verkürzung der Ladungsfrist sowie eine evtl. bereits erfolgte Notmaßnahme sollten in der Ladung genannt werden. Wird der Verwalter nicht sofort aktiv, so droht Schadensersatz wegen verzögerlicher Sanierung nach den §§ 280 ff., 675, 328 BGB gegenüber den geschädigten Eigentümern.



Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 5, 10

Beschlusskompetenz für Einbau landesrechtlich vorgeschriebener Rauchwarnmelder

1. Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht.
2. Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum

BGH, Urteil vom 8.2.2013, V ZR 238/11

Bedeutung für die Praxis

Zutreffend verweist der BGH auf den bei nicht komplettem Einbau von Rauchwarnmeldern sonst gefährdeten Versicherungsschutz in der Feuerversicherung. Das indiziert bereits die Gemeinschaftsbezogenheit des Einbaus und der Wartung.

Die Beschlusskompetenz kann aber wohl besser/nur aus § 21 Abs.3 WEG hergeleitet werden.

Die Unterscheidung zwischen geborenen und gekorenen Pflichten kann hierüber nicht hinwegtäuschen. § 10 Abs.6 S.3 Var 1 WEG (Gemeinschaftsbezogenheit) muss sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen. Diese Frage hat der BGH aber ausdrücklich offen gelassen.

Kauft der Verband die Rauchwarnmelder, werden sie Verbandsvermögen wie ein Rasenmäher etc. Denn: Verwaltungsvermögen ist, was die Gemeinschaft mit ihren Mitteln erwirbt.

Die Entscheidung beansprucht keine Geltung in Baden-Württemberg, Brandenburg, Berlin und Sachsen, weil es dort keine landesrechtliche Einbaupflicht gibt. In NRW fehlt es an einer eigentümerbezogenen Pflicht zur Wartung, weil die meisten Eigentümer die Frist in § 49 Abs.7 BauO-NRW („es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 selbst übernommen“) wohl haben verstreichen lassen.

Im Ergebnis kann die Eigentümerversammlung nun in allen Bundesländern, in denen der Einbau der Rauchwarnmelder durch den Eigentümer in der Landesbauordnung vorgeschrieben ist, die näheren Einzelheiten für den Einbau im räumlichen Bereich des Sondereigentums per Beschluss bestimmen.



Dr. Olaf Riecke, Hamburg

BGB §§ 249 Abs. 1, 253

Nutzungsausfallentschädigung bei Ferienwohnung?

Wegen der mangelnden Verfügbarkeit einer Ferienwohnung kann der Eigentümer eine Nutzungsausfallentschädigung nicht – hier: vom WEG-Verwalter – verlangen. Die Ersatzfähigkeit des Nutzungsausfallschadens muss nämlich auf Gegenstände beschränkt bleiben, auf deren ständige Verfügbarkeit die eigenwirtschaftliche Lebenshaltung typischerweise angewiesen ist.

LG Itzehoe, Beschluss vom 25.3.2013, 11 S 88/12

Bedeutung für die Praxis

Bei der Ferienwohnung – anderes gilt für eine als Lebensmittelpunkt dienende Wohnung – handelt es sich nicht um einen Gegenstand, auf dessen ständige Verfügbarkeit der Eigentümer – wie dies etwa bei einem Kraftfahrzeug der Fall ist – typischerweise angewiesen ist.

Beim erwerbswirtschaftlich genutzten Gegenstand ist die entgangene Nutzungsmöglichkeit als entgangener Gewinn (vgl. § 252 BGB) ersatzfähig. Daraus folge im Umkehrschluss, dass die fehlende Nutzungsmöglichkeit als solche keinen eigenständigen Vermögensschaden bedeutet.



Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 16 Abs. 2

Interne Verteilung der Kosten eines Rechtsstreits

Kosten eines Rechtsstreits der Wohnungseigentümergeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer sind Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG. Ohne abweichende Regelung in der Gemeinschaftsordnung sind an diesen Kosten im Innenverhältnis sämtliche Wohnungseigentümer zu beteiligen. Anders als bei den Kosten von Anfechtungsklageverfahren ist daher der beklagte Wohnungseigentümer im Rahmen der Kostenverteilung nicht auszunehmen.

LG München I, Urteil vom 13.5.2013, 1 S 10826/12

Bedeutung für die Praxis

Als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist im Prozess um Baumängel auch der Bauträger, gegen den sich das Klage- bzw. Beweisverfahren der Gemeinschaft (Verband) richtet, gemäß § 16 Abs. 2 WEG verpflichtet, sich an den Kosten des Rechtsstreits nach Maßgabe des geltenden Kostenverteilungsschlüssels zu beteiligen. Auch Elzer (in Riecke/Schmid, WEG, 3. Aufl., § 16 Rn. 318a) sieht dies für geborene und vergemeinschaftete/gekorene Ansprüche des Verbandes so. Dies wird z. B. praktisch, wenn der Verband Wohngeld einklagt und den Prozess verliert: Dann muss der obsiegende Eigentümer anteilig Kosten des Verbandes wirtschaftlich mittragen. Anders ist es bei der Anfechtungsklage, da hier der Einzelne klagt und nach § 46 WEG nicht der Verband, sondern die übrigen Wohnungseigentümer Partei sind. Dann geht die gerichtliche Kostenentscheidung auch intern vor.



Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

Mieter mit ihrer Nachbarschaft immer unzufriedener

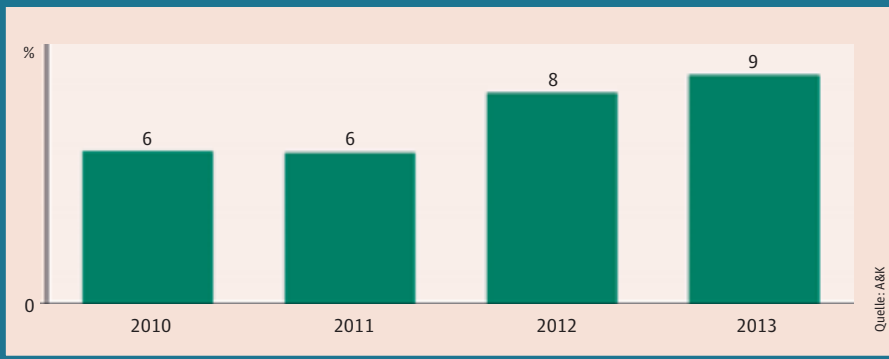
9

Die Nachbarschaft und das soziale Umfeld sind immer häufiger der Grund dafür, dass Mieter mit ihrer Wohnsituation nicht uneingeschränkt zufrieden sind. Das zeigt das Benchmarking des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte. Es ergibt sich aus allen Mieterbefragungen, die das Unternehmen im Jahr durchführt. 2013 waren das bisher 40. Demnach ist seit 2010 die Unzufriedenheit mit Nachbarschaft und sozialem Umfeld überproportional angestiegen - von 6 auf 9 %. Als einen Grund hierfür gibt das Beratungsunternehmen den Trend zu immer anonymen werdenden Nachbarschaften

an. So führt der Generationswechsel in Wohnquartieren dazu, dass Nachbarn sich kaum noch kennen und darüber hinaus sehr unterschiedliche Lebensgewohnheiten haben. Je weniger Nachbarn sich gegenseitig kennen, umso geringer wird die Toleranz. Hinzu kommt: Je besser der Schallschutz nach außen ist, desto stärker werden Geräusche im Gebäude wahrgenommen. Neue Fenster beispielsweise bieten nach außen eine bessere Schallisolierung. Dadurch nehmen Mieter allerdings automatisch den Geräuschpegel von innen - also aus den angrenzenden Wohnungen - stärker wahr.

Der wachsenden Anonymität können Mieter dadurch entgegenzutreten, dass sie aktiv Anlässe zur Begegnung schaffen. Mieterfeste bieten hierfür eine gute Gelegenheit. Außerdem können Mieter - z. B. über die Mieterzeitung - für das Problem der Geräuschentwicklung im Haus sensibilisieren. Auf jeden Fall sollten Vermieter Sorgen und Nöte ernst nehmen, wenn Mieter über Probleme mit der Nachbarschaft klagen.

Mieter, die aufgrund von Nachbarschaft und sozialem Umfeld mit ihrer Wohnsituation nicht uneingeschränkt zufrieden sind



Weitere Informationen:
www.analyse-konzepte.de

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Ulrike Silberberg (US)
 Chefredakteurin
 ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040 520103-20



Olaf Berger (OB)
 Redakteur
 olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040 520103-23



Sarah Tekath (ST)
 Volontärin
 sarah.tekath@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040 520103-21



Heike Tiedemann
 Anzeigenleiterin
 heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040 520103-39



Wolfgang Boge
 Grafiker
 wolfgang.boge@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040 520103-33



Nicole Behrendt
 Redaktionsassistentin
 nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040 520103-22

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Randolf Jessl, Matthias Mühe, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe, Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg, Registergericht Freiburg, HRA 4408

Komplementäre: Haufe-Lexware Verwaltungen GmbH, Sitz und Registergericht Freiburg, HRB 5557; Martin Laqua, USt-IdNr. DE812398835

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft
 Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg,
 Telefax: 040 520103-12, redaktion@diewohnungswirtschaft.de,
 www.diewohnungswirtschaft.de

fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
www.diewohnungswirtschaft.de



Veröffentlichungen: Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unangeforderte eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion kein Gewähr. Für mit Namen gekennzeichnete Beiträge übernimmt der Einsender die Verantwortung. Honorare für Veröffentlichungen werden nur an Inhaber der Rechte gezahlt. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen vollständig unter www.haufe.de.

Partner in Österreich: Robert Koch, Wohnen Plus, Singerstraße 8/10 · A-1010 Wien

Partner in der Schweiz: Daniel Krucker, Verlag wohnen, Bucheggstraße 109 · Postfach · CH-8042 Zürich

ANZEIGEN

Anzeigenleitung: Heike Tiedemann,
 heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040 520103-39 Telefax: 040 520103-12

Anzeigenverwaltung: Monika Thüncher,
 Telefon: 0931 2791-464, Telefax: 0931 2791-477,
 daten@haufe.de

Mediaberatung Stellenmarkt: Michaela Freund,
 Telefon: 0931 2791-777, Telefax: 0931 2791-477,
 michaela.freund@haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

Aboverwaltung: Telefon (kostenfrei): 0800 7234249,
 Telefax (kostenfrei): 0800 50 50 446, Zeitschriften@haufe.de

Bezugspreise: Jahresabonnement 121,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 162,00 € jährlich. Einzelheft 13,50 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise seit 1. Januar 2013).

Erscheinungsweise: monatlich

Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

Druck: rewi druckhaus Reiner Winters GmbH,
 Wiesenstraße 11, 57537 Wissen/Sieg, druckhaus@rewi.de,
 www.rewi.de, PEFC/04-31-0829, ISSN 0939-625X

1948 65 JAHRE DW 2013

Liebe Leser, liebe Freunde,

1948: Harry Truman legt den Marshallplan auf. Die D-Mark wird eingeführt. Während der Blockade West-Berlins versorgen „Rosinenbomber“ die Bevölkerung mit dem Nötigsten.

Alvar Aalto wird 50. Udo Jürgens 14. Und eine veritable Erfolgsgeschichte nimmt ihren Anfang: Die erste Ausgabe der heutigen **DW Die Wohnungswirtschaft** erscheint. Seit nunmehr sechseinhalb Jahrzehnten begleiten, kommentieren, informieren wir über aktuelle Entwicklungen und Veränderungen aus Bau- und Wohnungswirtschaft. Ob Ölkrise, Wohnungsnot, Wiedervereinigung oder Wärmeschutzverordnung: die Redaktion der **DW Die Wohnungswirtschaft** ist immer am Puls der Zeit. Kompetent, klar, meinungsstark.

Wir finden, ein idealer Anlass mit Ihnen auf die ersten 65 Jahre anzustoßen: **Besuchen Sie uns auf der Expo Real am Montag, den 7. Oktober 2013, am Stand der BID, Halle B2.220.** Und lassen Sie uns gemeinsam bei einem Gläschen Sekt einen Blick zurück - und natürlich nach vorn wagen.

Etwa mit GdW-Präsident Axel Gedaschko und anderen Köpfen der Branche.

Wir freuen uns auf Sie!



NACHHALTIGE WERTSTEIGERUNG

Steigern Sie die Attraktivität Ihrer Immobilie und sichern Sie sich langfristig zufriedene Bewohner. Wir bieten Ihnen individuelle Balkonverglasungen und Fassadenlösungen für Neubau und Sanierungsobjekte. Unsere Systeme erfüllen höchste technische Standards - vom zertifizierten Wind-, Wetter- und Schallschutz bis zu wärmegeämmter Wohnraumerweiterung nach neuester EnEV. Für mehr Freiraum lassen sich alle Verglasungen maximal öffnen. Wir unterstützen Sie mit unserem erfahrenen Objekt-Team aus Architekten und Ingenieuren - von der ersten Planung bis zum kompletten Baustellen-Management.