



DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

10 2015

68. Jahrgang C 3188



PHOTOVOLTAIK ALS GLASVORHANGFASSADE

Energieeffizienz im Bestand

► 30

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Expertengespräch Nachverdichtung:
Eine Aufgabe mit Potenzialen

► 8

ENERGIE + TECHNIK

Wohnraumlüftung: Wichtiger
Baustein einer Passivhaussiedlung

► 38

MARKT + MANAGEMENT

Gutes Personal: Mehr als nur
Suche, Auswahl und Einsatz

► 60

B&O STEHT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Instandhalten
Modernisieren
Bauen



VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

B&O Gruppe: www.bo-wohnungswirtschaft.de

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Nachverdichtung – bzw. „ergänzendes Bauen“

Unsere Großstädte und Metropolregionen verzeichnen seit einigen Jahren Zuwächse. Selbst die Kernstädte wachsen wieder. Diese innenstädtischen Lagen werden immer begehrt – und damit auch teuer. Über die Marktmechanismen der Boden- und Wohnungsmärkte wird daraus oft eine Verdrängung kaufkraftschwächerer Bevölkerungsgruppen (Gentrifizierung). Dieser Nachfragedruck macht die Nachverdichtung bzw. das ergänzende Bauen interessant, die Schaffung von preiswertem Mietwohnungsbau sogar dringend erforderlich. Die Herausforderungen lauten dabei: Baurecht, politische Rahmenbedingungen, Baustellenlogistik, technische Lösungen sowie Anwohnerproteste und Bürgerbegehren.

Grund genug, sich dem Thema mit einem Expertengespräch (Seite 8 ff.) zu nähern. „Ergänzendes Bauen bedeutet nicht zwangsläufig, in die Höhe zu bauen“ – mit diesem Zitat aus dem Gespräch, bei dem sechs Experten an einem Tisch saßen, wird deutlich, dass mehr als nur Aufstockung gemeint ist. Auch in Regionen mit Bevölkerungsrückgang kann ergänzendes Bauen einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten und mitunter dringend erforderliche neue Wohntypen bereitstellen.

„Nichts verbessert die Qualität des Personals mehr als gutes Personal“: mit diesem Titel startet ab Seite 60 Dr. Matthias Meifert aus Berlin in das Thema des Monats. Diesmal geht es um Recruiting und Personalentwicklung. Er benennt neue Ideen, die über den klassischen Dreiklang aus Suche, Auswahl und Personaleinsatz hinaus gehen und richtet sein Plädoyer an Personalverantwortliche, sich mit dem Talentmanagement zu beschäftigen.

„Wohnungswirtschaft in Zeiten dynamischer Veränderung – zukunftsweisende Strategie und Konzepte“ lautet das Motto des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft 2016. Die Ausschreibungsunterlagen sind ab Anfang Oktober wieder unter www.dw-zukunftspreis.de im Internet einsehbar.

Sehen wir uns auf dem Messestand der BID auf der Expo Real in Halle B2 Stand 220? Ab Montag, **5. Oktober 2015** gibt es dort den neuen DW-Krimi – Haumeister Hofers dritten Fall. Lesen Sie dazu auf Seite 96, was unser ungleiches Ermittlerduo nach Berlin treibt ...

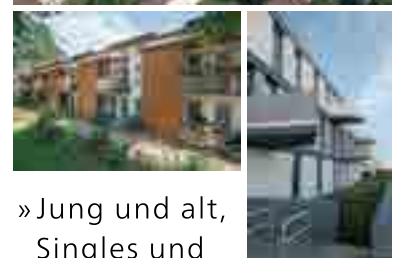
Ihre



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft

iwb auf der **expo real**
Halle C1.410
und vnw
ARBEITSTAGUNG 2015

Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



»Jung und alt,
Singles und
Familien. Mehr-
generationenwohnen
als Nachverdichtung
bestehender Wohn-
gebiete!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

wowi@iwb-ingenieure.de
www.iwb-ingenieure.de





▶ 30

Quelle: GEWOBA

Maximale Energieeffizienz im Bestand

CO₂-neutral und generationengerecht: Aus dem 9-geschossigen Wohnhaus wurde Bremens erstes Wohnhochhaus im KfW-55-Standard.



▶ 16

Quelle: Gewobag

Inklusion von Roma-Familien

Mit einem Bündel kleinteiliger Maßnahmen - auch mit lokalen Vereinen - wurde ein Integrationsprojekt in Berlin umgesetzt.



▶ 24

Quelle: B&O

Instandhaltungsaufgabe Bad

Sanierungen sind nicht nur von der technisch-innovativen Seite, sondern auch finanziell oft eine Gratwanderung - hier das Beispiel Bad.

THEMA DES MONATS: PERSONALENTWICKLUNG UND -RECRUITING

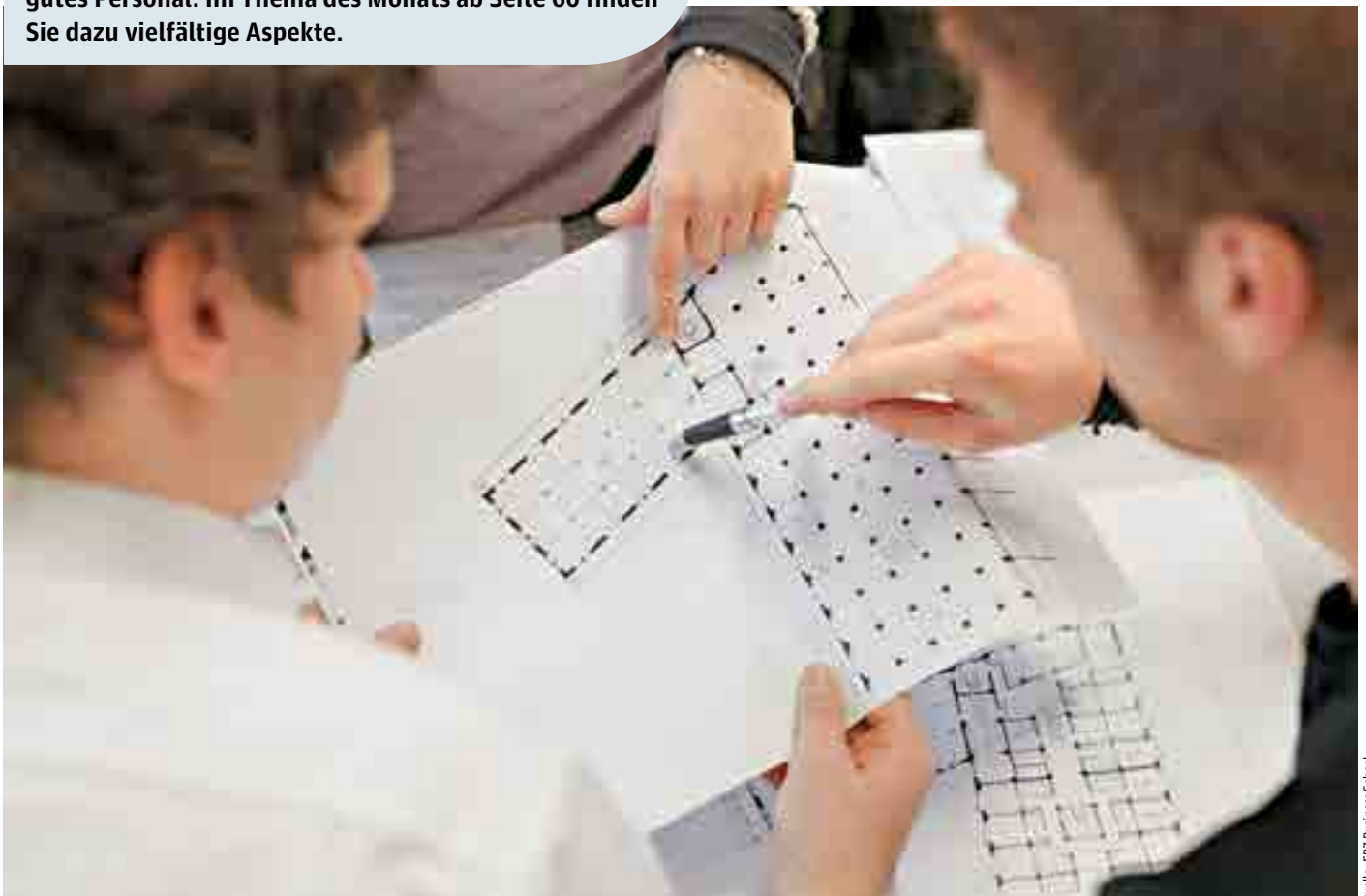
Ob Bildungsplattformen und Teamwork-Projekte, Vielfalt der Bildungsabschlüsse, 3-stufige Auswahlverfahren und Talentmanagement, strategische Personalentwicklung und das Potenzial der „Digital Natives“ bzw. Generation Y: Nichts verbessert die Qualität des Personals mehr als gutes Personal. Im Thema des Monats ab Seite 60 finden Sie dazu vielfältige Aspekte.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 Nachverdichtung: Eine Aufgabe mit Potenzialen und Schwierigkeiten
Expertengespräch „Ergänzendes Bauen“

16 Nicht zufällig im Mainstream: das Modellprojekt „Bunte 111“
Inklusion von Roma-Familien



Quelle: EBZ Business School



„Genossenschaftspreis Wohnen“ 2015

Die Preisträger zum Wettbewerb mit dem Motto „Technik pfiffig angewandt – ein Gewinn für die Mitglieder“ stellen wir Ihnen vor.

NEUBAU UND SANIERUNG

20 Meldungen

24 Zukunft mit Ansage

Innovative Badmodernisierung

28 One Brighton:

Vorzeigeprojekt für den Klimaschutz

Grenzenloses Europa

30 „Zeigen, was möglich ist“

Maximale Energieeffizienz im Bestand

ENERGIE UND TECHNIK

34 Meldungen

38 DWG errichtet größte

Passivhaussiedlung Düsseldorfs

Wohnraumlüftung

42 „Technik pfiffig angewandt“ –

ein Gewinn für die Mitglieder

Prämierte Projekte des „Genossenschaftspreis Wohnen“ 2015

48 „Die Zukunft ist Glas“

Alternative Finanzierung von Glasfaser-

Hausverteilnetzen

52 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

54 Meldungen

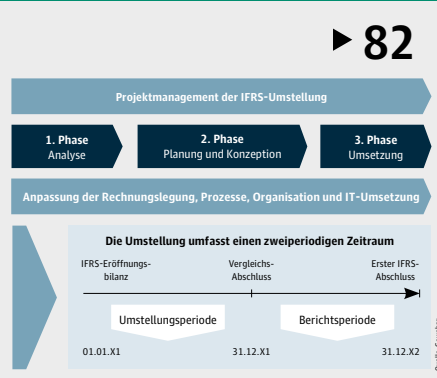
60 Nichts verbessert die Qualität des Personals mehr als gutes Personal

Thema des Monats:

Personalentwicklung und -recruiting

62 Kompetenz für die mitteldeutsche Wohnungswirtschaft

Thema des Monats: Bildungsplattformen und Teamworkprojekte



Die Umstellung auf IFRS

Auswirkung auf das Immobilienvermögen bei der Umstellung auf Konzernabschluss nach dem IFRS.

66 „Die Vielfalt der Bildungsabschlüsse ist ein Qualitätsmerkmal der Branche“

Thema des Monats:

Interview mit Klaus Leuchtmann

68 Junge Fachkräfte gewinnen und mit ihnen die Zukunft gestalten

Thema des Monats:

Personalentwicklung

70 „Mitarbeiterbindung erzielen wir durch sinngebende Tätigkeiten“

Thema des Monats:

Interview mit Andreas Vondran

72 Master of Science Projektentwicklung

Thema des Monats:

Aus- und Fortbildung

76 Die Meisterschaft der kleinen Dinge

Digitalisierung

80 Nach BilMoG und MicroBilG kommt BilRUG – Reform des Bilanzrechts 2015

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

82 Die Umstellung auf IFRS: Auswirkung auf das Immobilienvermögen

Rechnungslegungsvorschriften

85 Stellenmarkt

RECHT

93 Mietrecht

95 WEG-Recht

95 Strafrecht

LETZTE SEITE

96 Impressum



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: www.blome.org



„Ich muss Blome das höchste Kompliment machen, das man in der Baubranche vergeben kann: Alle Versprechen sind eingehalten worden! Besser geht es nicht! In 17 Tagen waren 16 Bäder samt separaten WCs und Strängen fertig gestellt. Sehr positiv war auch, dass wir uns überhaupt nicht mit Mieterbeschwerden auseinandersetzen mussten. Die Monteure haben alles direkt selbst mit den Mietern geregelt, so dass wir die personellen Ressourcen anderweitig nutzen konnten. Das hat sich auch betriebswirtschaftlich ausgezahlt!“

Konversion in Darmstadt

Ideenwettbewerb zur Lincoln-Siedlung



Quelle: Bauverein AG

Die Ergebnisse wurden Ende August präsentiert

Um Gestaltungsideen für den südlichen Teil der Lincoln-Siedlung zu sammeln, führte die Bauverein AG im Juni und Juli 2015 einen zweistufigen Ideenwettbewerb durch. In der ersten Teilaufgabe waren die Architekturbüros aufgerufen, einen Entwurf für eine umzubauende und aufzustockende Doppelzeile mit geförderten Wohnungen zu erstellen und dabei alle für Sozialwohnungen geltenden Förderrichtlinien zu beachten.

Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de und lincoln.bauvereinag.de

Für die zusätzlichen Geschosse im Baugebiet B3 wurde zudem Barrierefreiheit vorausgesetzt. Bei der zweiten Teilaufgabe ging es darum, Ideen für eine umzubauende, aufzustockende und zu ergänzende Doppelzeile im Baugebiet B4 mit attraktiven freifinanzierten Wohnungen zu entwickeln. Auch hier war Barrierefreiheit – zumindest für die obersten Geschosse – Voraussetzung, die Architekten hatten hier jedoch wesentlich mehr Planungsfreiheit.

Eingeladen waren insgesamt zehn Architekturbüros aus der Rhein-Main-Region. Jeder Wettbewerbsteilnehmer entwickelte für beide Teilaufgaben mögliche Lösungen. Den Entwurfswettbewerb begleitete die Frankfurter Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH (BSMF). Die Architekten- und Stadtplanerkammer des Landes Hessen wirkte beratend an der Vorbereitung mit.

Die 20 eingereichten Entwürfe des Ideenwettbewerbs präsentierte das Wohnungsunternehmen der Öffentlichkeit von Ende August bis Mitte September im Rahmen einer Ausstellung in der Firmenzentrale. Bei der Lincoln-Siedlung handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände. Auf dem 244.000 m² großen Konversionsgelände soll Wohnraum für etwa 3.000 Menschen entstehen. Die BVD New Living GmbH & Co. KG, eine 100%ige Tochter der Bauverein AG, ist für die Konversion des Geländes verantwortlich. Die Bauverein AG übernimmt vor allem die Wiederherrichtung der in der Siedlung vorhandenen Bestandsgebäude.

Wettbewerb

Preis Soziale Stadt 2016 ausgelobt

Mit dem bundesweiten Wettbewerb zum Preis Soziale Stadt 2016 werden erneut Projekte ausgezeichnet, die zeigen, wie das soziale Miteinander in den Stadtquartieren gefördert werden kann. Der Wettbewerb soll die Bedeutung der sozialen Stadtentwicklung für die Öffentlichkeit erfahrbar machen. Aktivitäten, die die Lebensbedingungen in den Quartieren verbessern, sollen bekannter gemacht werden. Bewerben können sich alle, die sich in Stadt- und Wohnquartieren engagieren, z. B. Wohnungsunternehmen, Kommunen, Investoren, Bürger- und Bewohnergruppen sowie Schulklassen. Auslober sind der Deutsche Städtetag, der AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und der Deutsche Mieterbund. Der Einsendeschluss ist der **18. Dezember 2015**. Die Wettbewerbsunterlagen können auf der Website des Wettbewerbs sowie auf der GdW-Website abgerufen werden.

Soziale Stadt
Preis Soziale Stadt 2016

Weitere Informationen:
www.preis-soziale-stadt.de und www.gdw.de

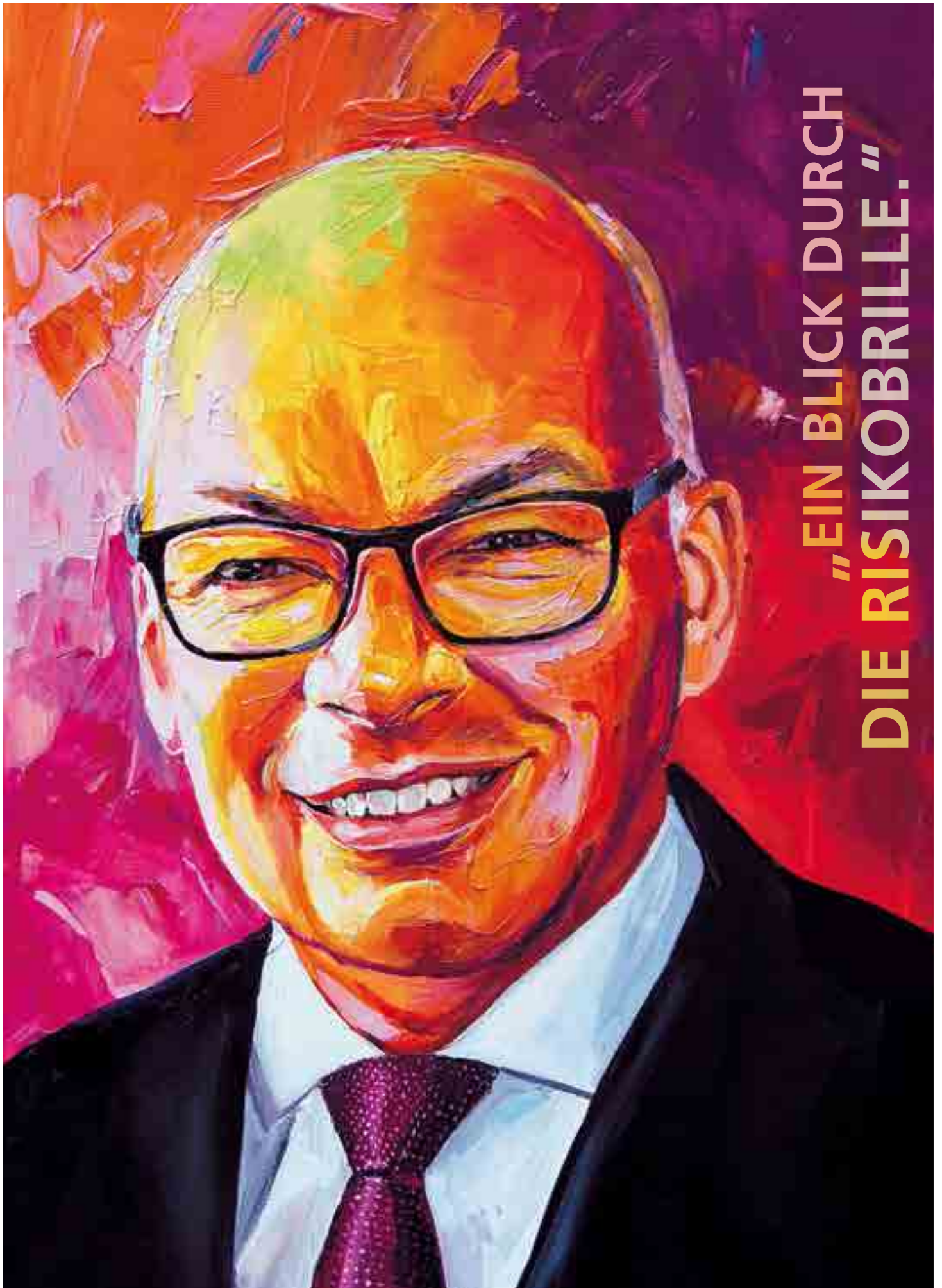
Grün- und Freiflächen

Gemeinsame Bewirtschaftung

In Potsdam Süd werden im Wohngebiet „Am Schlaatz“ im Rahmen eines Modellversuchs erstmals alle Grün- und Freiflächen eines Wohngebiets eigentümerübergreifend bewirtschaftet. Die GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH, die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG, die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 e.G, die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam e.G. und die Landeshauptstadt Potsdam sind die Auftraggeber. Seit April 2015 sorgt die FAM Hausmeister Dienste GmbH für die Pflege und Reinigung der Grünanlagen und Gehwege sowie für den Winterdienst. Ziel des Modellversuchs ist es, einen einheitlicheren, qualitativ besseren Pflegezustand des öffentlichen Raums zu erreichen. Auf diese Weise sollen die Attraktivität des Wohnumfelds und die Zufriedenheit der Anwohner erhöht werden.

Die Vorbereitungen für das Projekt dauerten vier Jahre, weil eine Angleichung der Qualitätsanforderungen und Pflegezyklen erforderlich war. Der Modellversuch ist zunächst auf ein Jahr begrenzt; nach einem halben Jahr findet eine erste Evaluation statt.

Weitere Informationen:
www.gewoba.com, www.pbg-potsdam.de,
www.pwg1956.de und www.wgkarlmarx.de



„EIN BLICK DURCH
DIE RISIKOBRILLE.“

Klaus Graniki,
Geschäftsführer DOGEWO21, Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH

Urban Gardening

Pilotprojekt: Ein Gemeinschaftsgarten in der Gropiusstadt



Quelle: Tina Merkau

Bei einem Nachbarschaftsfest wurden die Anwohner über den geplanten Gemeinschaftsgarten informiert

Die degewo AG will in Kooperation mit dem Verein Common Grounds und der Himmelbeet gGmbH eine Gemeinschaftsgartenfläche für die Bewohner der Großsiedlung Gropiusstadt einrichten. In einem Innenhof am Käthe-Dorsch-Ring werden Bewohner eingeladen, den Garten auf 500 m² Fläche zu planen, selbst zu bepflanzen und zu pflegen. Anfang September startete das Projekt mit einem Nachbarschaftsfest und einem Planungsworkshop mit den Anwohnern. Die Bepflanzung soll ab dem Frühjahr 2016 beginnen.

„Ich bin davon überzeugt, dass Gemeinschaftsgärten das nachbarschaftliche Miteinander stärken, weil sie Raum für Begegnung, Teilhabe und fürs Selbermachen geben“, sagt degewo-Vorstand Kristina Jahn. Das kom-

munale Wohnungsunternehmen finanziert die Gartenbauarbeiten sowie fachliche Betreuung und stellt das Gartenland kostenfrei zur Verfügung. Der Verein Common Grounds entwickelte u. a. ein Toolkit, das bei der Gründung und Weiterentwicklung urbaner Gärten helfen soll. Die Himmelbeet GmbH übernimmt Gartenbauaufträge und unterstützt ebenfalls bei Konzeption, Planung und Aufbau sozialer urbaner Gärten. Begleitet wird das Gemeinschaftsprojekt in der Gropiusstadt vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sowie dem Umweltbundesamt. Es wird im Rahmen des von Common Grounds e. V. initiierten Projekts „LebensMittelPunkt - Integration von Gemeinschaftsgärten in Lebens- und Wohnräume“ gefördert.



Weitere Informationen:

www.degewo.de, common-grounds.net und himmelbeet.de

FREIRAUMGESTALTUNG IN PIRNA-GRAUPA

Studenten präsentierten Entwürfe

Im Pirnaer Stadtteil Graupa wurden im Juni 2015 die Ergebnisse des Projekts „Freiraumgestaltung am August-Röckel-Ring in Graupa“ präsentiert. In Kooperation mit der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) haben Studenten der Fakultät Landbau/Landespflege der Hochschule für Technik und Wirtschaft Dresden (HTW) in den letzten Monaten Ideen für die künftige Gestaltung des Wohnumfeldes entwickelt. Der Studiendekan Landschafts- und Freiraumentwicklung Prof. Scherzer erläuterte im Rahmen der Präsentation die Vorgehensweise der Studenten bei der Erarbeitung ihres Projektes sowie wissenschaftliche Ansätze. Anschließend stellten einige Studenten gemeinsam mit dem Dekan der Fakultät Landbau/Landespflege Prof. Fischer ihre Arbeiten im Detail vor. Anschließend hatten die anwesenden Mieter Gelegenheit, Fragen zur künftigen Entwicklung des Quartiers und des Stadtteils Graupa zu stellen.

Nach Angaben der WGP erhalten die von den Studenten entwickelten Arbeiten hilfreiche Aspekte, die in die Freiraumplanung des Wohnungs-

unternehmens auch bei späteren Projekten einfließen können. Dabei spielen ökologische Gesichtspunkte und die Einbindung vorhandener Anlagen eine große Rolle. Das Wohnungsunternehmen plant, auch in Zukunft ähnliche Projekte mit der HTW durchzuführen.



Quelle: WGP

Die Studenten zeigten interessierten Anwohnern und der WGP ihre Entwürfe



Weitere Informationen:
www.wg-pirna.de

Inklusion im Quartier

Nachbarschaftstreff eröffnet

Im August 2015 hat die WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH gemeinsam mit dem Augustinuswerk e. V. ein Inklusionsprojekt in einem Wohnblock an der Stadthalle in Wittenberg-West eröffnet. Im Nachbarschaftscafé „Augustinus“ sind etwa 15 Menschen mit Behinderung beschäftigt. Der Gastraum mit Tresen bietet 60 bis 70 Plätze, auf einer angrenzenden barrierefreien Terrasse finden 36 weitere Menschen aus der Nachbarschaft mit und ohne Handicap Platz.

Die Idee für das Inklusionsprojekt entstand 2012, als das Wohnungsunternehmen nach Möglichkeiten suchte, das Quartier aufzuwerten. Mit Unterstützung von Studenten der Magdeburger Universität wurden in einer Umfrage die Bedürfnisse der Bewohner erhoben; dabei wurde der Wunsch nach einer Begegnungsstätte deutlich.

Vor der Realisierung des Inklusionsprojekts war der Wohnblock umgebaut und modernisiert worden. Ursprünglich befanden sich dort 200 Wohneinheiten, davon 190 1-Zimmer-Wohnungen. Da die Befragung der Bewohner auch gezeigt hatte, dass mehr 2-Zimmer-Wohnungen gewünscht wurden, ließ das Wohnungsunternehmen im Rahmen der Umbaumaßnahmen sukzessive 80 1-Zimmer-Wohnungen zu 40 2-Zimmer-Wohnungen zusammenlegen.

Bei den restlichen Wohneinheiten handelt es sich nach wie vor um 23 m² große 1-Zimmer-Wohnungen für betreutes Wohnen, da die Kostenträger nicht bereit waren, Mieten für größere Wohneinheiten zu bezahlen.



Quelle: WIWOG

Weitere Informationen:
www.wiwog.de



EIN BLICK DURCH DIE RISIKOBRILLE.

Wir haben in den letzten Jahren umfangreiche Investitionsprogramme aufgelegt, die viele (Finanzierungs-) Entscheidungen nach sich zogen. Daher suchten wir nach Instrumenten, die Risiken kalkulierbar und unsere Entscheidungen transparent machen.

***Ergebnis:** Dr. Klein hat für uns einen Markt- und Zinsreport entworfen, mit dem wir nun Handlungsempfehlungen für Finanzierungsentscheidungen ableiten und dokumentieren. Ein Kennzahlensystem mit definierten Risikoschwellenwerten ermöglicht uns, die Grenzen unserer Finanzierungskraft besser zu beurteilen. Damit können wir nun die Auswirkungen von Investitionen auf das Gesamtunternehmen einschätzen und unsere Planung daran ausrichten. Seitdem sind diese Instrumente fester Bestandteil unseres Risikomanagements.“*

Klaus Graniki

Geschäftsführer DOGEWO21
Dortmunder Gesellschaft für Wohnen



(v. l.) Marko Schneider, Thomas Wilkens, Axel Gedaschko, Ulrike Silberberg, Axel Fietzek, Georg Harrasser, Dr. Sebastian Dresse und Christoph Dorn

Expertengespräch „Ergänzendes Bauen“

Eine Aufgabe mit Potenzialen und Schwierigkeiten

Nachverdichtung hilft in boomenden Großstädten, den Mangel an Baugrundstücken zu kompensieren, während sie in strukturschwachen Regionen zu hochwertigen und dennoch kostengünstigen Wohnungen verhilft. Doch sie stellt die Beteiligten vor erhebliche Herausforderungen – in Bezug auf Baurechtschaffung und Anwohnerproteste, Planung und technische Umsetzung. Darüber sprach Axel Gedaschko, GdW-Präsident, mit sechs Experten aus Wohnungswirtschaft, Planung und Baustoffindustrie.

Axel Gedaschko: Herzlich willkommen zu unserer Runde. Und gleich zu Beginn eine notwendige Klärung. Das Wort „Nachverdichtung“ ist in der Öffentlichkeit zu einer Art No-Go geworden, weshalb ich freundlich gebeten wurde, einen neuen Begriff zu kreieren. Ich schlage vor, dass wir über ergänzendes Bauen sprechen. Meine Herren, ich bitte Sie um ein kurzes Eingangsstatement.

Christoph Dorn: Ergänzendes Bauen im Sinne der Erweiterung von Bestandsgebäuden ist logi-

scherweise eine Bauweise, bei der man mit leichten Baumaterialien gute Lösungen erzielen kann. Deshalb müssen wir als Knauf Gips KG uns mit diesem Thema beschäftigen. Allerdings brauchen wir zusätzliche Informationen, wie groß der Markt in diesem Bereich ist. Es ist schwer, das bundesweit einzuschätzen, weshalb wir sehr daran interessiert sind, entsprechende Informationen zu bekommen.

Georg Harrasser: Für uns von der Firma Braas bedeutet ergänzendes Bauen, dass Dachflächen

in Zukunft deutlich besser genutzt werden können. Insofern stehen wir als Dachspezialisten diesem Thema äußerst offen gegenüber und sind überzeugt, dafür sehr gute Lösungen anbieten zu können.

Axel Fietzek: Ich bin in dieser Runde der Vertreter der Wohnungsunternehmen, die Ihre schönen Produkte abnehmen dürfen. Nachverdichtung bedeutet für uns zum einen, in die Höhe zu bauen, zum anderen aber auch, horizontal Lücken zu schließen



Quelle: T. Georg, Berlin

THOMAS WILKEN

Thomas Wilken ist Dipl.-Ing. und stellvertretender Leiter des Instituts für Gebäude- und Solartechnik an der Technischen Universität Braunschweig. Der Architekt sitzt außerdem u. a. im Vorstand des Kompetenznetzwerks Aktivplus e. V., das das Ziel verfolgt, einen zukunftsfähigen Energiestandard für Gebäude und Quartiere zu etablieren.



MARKO SCHNEIDER

Marko Schneider ist Dipl.-Ing. (BA). Er ist Bauingenieur und Energieberater mit eigenem Planungsbüro in Zehdenick und Berlin. Außerdem wirkt er u. a. als Prüfsachverständiger für energetische Gebäudeplanung der Brandenburgischen Ingenieurkammer sowie als Vorstandsvorsitzender des Landesfachverbandes der Bau- und Energieberater Berlin-Brandenburg.



„Ergänzendes Bauen bedeutet nicht zwangsläufig, in die Höhe zu bauen.“

Thomas Wilken

und ergänzend zu bauen. Dabei geht es nicht nur darum, mehr Wohnfläche zu schaffen, sondern auch darum, die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen. Ein Beispiel dafür ist die Nachrüstung mit Aufzügen: Bei einem 3-Geschosser ist der Anbau eines Aufzugs nicht wirtschaftlich, bei mehr Geschossen aber sieht das schon anders aus. Deshalb ist Nachverdichtung auch für unsere Genossenschaft ein Thema, obwohl Hoyerswerda eine schrumpfende Stadt ist. Wir schließen in der Altstadt Lücken und schaffen so neue Wohnqualitäten. Dafür brauchen wir von der Industrie passende Angebote und überzeugende technische Lösungen.

Thomas Wilken: Für uns steht die Frage im Vordergrund, wie wir es schaffen, den Gebäudebestand durch erneuerbare Energien nachhaltig zu versorgen. Neubauten auf der grünen Wiese so zu planen und eine ausgeglichene Energiebilanz zu erzielen, ist relativ trivial. Die größere Herausforderung liegt im Bestand. Und da bietet die Nachverdichtung die Chance, den Ausbau der oberen Geschosse dazu zu nutzen, die gesamte Immobilie anzufassen. Denn für das Gelingen der Energiewende ist es nötig, die vorhandenen Infrastrukturen zu nutzen und diese an die erneuerbaren Energien zu koppeln.

Dr. Sebastian Dresse: Aus der Sicht von Velux ist das Thema Nachverdichtung spannend, weil es uns die tolle Möglichkeit gibt, an attraktiven Bauplätzen unsere Produkte einzusetzen. Insbesondere können wir so das Thema Wohnkomfort, für das wir stehen – also Tageslicht und frische Luft –, auch in innerstädtischen Lagen umsetzen. Dabei kämpfen wir für das Schrägdach, das gerade in der Nachverdichtung etwas in Vergessenheit geraten ist, obwohl es viele Vorteile hat und hohen Wohnkomfort bietet.

Marko Schneider: Für uns als Ingenieurbüro, das sich mit der Energieeffizienz beschäftigt, ist die Nachverdichtung natürlich ein sehr spannendes Thema, da es uns die Möglichkeit bietet, Bestandsgebäude anzufassen und z. B. eine neue Anlagentechnik einzubauen.

Axel Gedaschko: Vielen Dank für die erste Runde. Wenn wir über ergänzende Bebauung sprechen, dann reden wir ja in vielen Fällen auch über Stadt-reparatur. Deshalb an Sie, Herr Fietzek, die Frage: Wo sehen Sie in Bezug auf die Ergänzungsmöglichkeiten die größten Chancen?

Axel Fietzek: Die Chancen sind in den einzelnen Städten sehr unterschiedlich und hängen auch von der Infrastruktur und der Energieversorgung ab. In unserem letzten Projekt konnten wir z. B. die ►



AXEL FIETZEK

Axel Fietzek ist seit 2002 Vorsitzender des Vorstands der LebensRäume Hoyerswerda eG, einer Wohnungsgenossenschaft mit rund 7.000 Wohnungen im sächsischen



Hoyerswerda. Zuvor hatte er verschiedene Führungspositionen in der Energie- und Kohlewirtschaft der Lausitz inne.



Abnahmedichte für Fernwärme erweitern. Das war ein entscheidender Grund dafür, dass wir dieses Verdichtungsprojekt überhaupt realisiert haben.

Axel Gedaschko: Welchen Restriktionen begegnen Sie beim ergänzenden Bauen? Gibt es Regularien, die systematisch verhindern, dass wir auf diese Art und Weise zu mehr Wohnraum kommen?

„Die für unsere Branche wichtigsten Megatrends sind Urbanisierung und Energieeffizienz. Beide haben mit dem Thema Nachverdichtung zu tun. Für die erfolgreiche Umsetzung werden komplette und einfache Systeme benötigt, die die Komplexität für Planer und Verarbeiter reduzieren.“

Georg Harrasser

Christoph Dorn: Die Rahmenbedingungen und baurechtlichen Vorgaben sind in Deutschland sehr unterschiedlich. Vielfach machen sie jedoch eine Nachverdichtung - insbesondere in vertikaler Richtung - unmöglich.

Marko Schneider: Das kann ich bestätigen. Ich baue gerade in Berlin ein Dachgeschoss aus und erlebe dabei, dass die Restriktionen der Baubehörden enorm sind. Man darf teilweise keine Gauben bauen, weil sonst die Abstandsflächen nicht mehr eingehalten werden. Mancherorts gelten außerdem Erhaltungssatzungen, die es schwierig machen, in der Höhe weiter als bis ins vorhandene Dachgeschoss zu bauen.

Axel Fietzek: Das Baurecht stellt auch für uns immer wieder eine Einschränkung dar, gerade dort, wo ein Bebauungsplan vorliegt. Denn Bebauungspläne orientieren sich i. d. R. nicht an dem, was sich unsere Kunden wünschen. Ein Beispiel: In der Altstadt von Hoyerswerda ist es kategorisch verboten, auf den Flächen, die zum öffentlichen

Raum hinausgehen, liegende Fenster einzubauen. Wer aber in den obersten Geschossen wohnt, der möchte seine Wohnung gern belichtet haben. Es brauchte viele Debatten, um dafür eine Lösung zu finden. Ein anderes Beispiel: Als wir in einem Wohngebiet eine Lücke schlossen, war es ein riesengroßer Akt, die Gebäudekante nicht - wie es vorgeschrieben war - direkt am Gehweg zu haben, sondern 2 m

zurückversetzt, so dass die Bewohner nicht befürchten müssen, dass Passanten ans Fenster klopfen.

In Städten mit höherer Dichte

spielen außerdem die Vorgaben in Bezug auf Stellplätze eine Rolle, also etwa die Vorschrift, eine Tiefgarage zu errichten. Eine weitere baurechtliche Frage betrifft den Umgang mit dem Bestand bei einer Aufstockung: Muss ich dann die bestehenden Wohnungen sanieren oder kann ich sie im alten Zustand belassen? Je nachdem, wie die baurechtlichen Vorgaben sind, fällt die Antwort darauf unterschiedlich aus.

Axel Gedaschko: Nach diesen rechtlichen Aspekten möchte ich die finanzielle Seite ansprechen. Die Wohnungsunternehmen sind ja daran interessiert, und stehen zudem unter politischem Druck, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wo sehen Sie beim ergänzenden Bauen Vorteile in Bezug auf die Bezahlbarkeit?

Georg Harrasser: Wenn die technische Möglichkeit besteht, so ist es ökonomisch deutlich vorteilhafter, eine Nachverdichtung zu realisieren, als neu zu bauen. Denn bei der Nachverdichtung fallen die Erschließungs- und Grundstückskosten weg.

Thomas Wilken: Außerdem eröffnet sich die Möglichkeit, auf kostengünstige Weise die Energieeffizienz der Immobilie zu erhöhen. So sind die Heizungsanlagen von Bestandsimmobilien i. d. R. deutlich überdimensioniert. Es ist also kein Problem, mit der vorhandenen Anlage 10 oder 15% zusätzliche Wohnfläche zu versorgen. Wenn man dann auch noch verschiedene geringinvestive Maßnahmen vornimmt - wie z. B. einen hydraulischen Abgleich oder Dämmung von Leitungen -, schafft man Synergien für das Gesamtobjekt, die den gesamtwirtschaftlichen Rahmen kaum belasten. Es gibt allerdings auch finanziell fordernde Themen, insbesondere der Brandschutz und die von Herrn Fietzek erwähnte Frage der Parkplätze.

Axel Gedaschko: Als Laie fragt man sich, ob das Gebäude überhaupt das zusätzliche Gewicht durch die Aufstockung verträgt. Ist das tatsächlich ein Problem? ▶

GEORG HARRASSER

Georg Harrasser studierte Maschinenbau an der TU München und ist seit 2013 Vorsitzender der Geschäftsführung der Braas GmbH.



Das Unternehmen mit Sitz in Oberursel gehört zur Braas Monier Gruppe und bietet ein komplettes aufeinander abgestimmtes Dachsystem mit Dachsteinen, Dachziegeln, Dachsystemteilen, Solarsystemen und Dämmung sowie umfangreiche Serviceleistungen an.



„RWE versteht mich, so wie ich meine Mieter.“

Zufriedene Mieter und weniger Aufwand: als Partner der Wohnungswirtschaft kümmert sich RWE um Strom, Wärme, Leerstand und vieles mehr!

[rwe.de/wohnungswirtschaft](https://www.rwe.de/wohnungswirtschaft)

RWE

DR. SEBASTIAN DRESSE

Dr. Sebastian Dresse ist seit 2010 Geschäftsführer der Velux Deutschland GmbH. Er studierte Maschinenbau und Betriebswirtschaftslehre in Aachen und promovierte an der Universität St. Gallen. Die Velux Deutschland GmbH ist auf anspruchsvolle Dachfensterlösungen spezialisiert und Teil der internationalen Velux Gruppe.



CHRISTOPH DORN

Christoph Dorn ist Vorsitzender der Geschäftsleitung der Knauf Gips KG und verantwortet zusätzlich seit 2014 die Geschäfte der Knauf Gruppe Deutschland/Schweiz. Die Knauf Gips KG mit Hauptsitz im unterfränkischen Iphofen ist ein führender Hersteller von Systemen für Trockenbau, Boden, Putz und Fassade.



Technik entwickelt sich weiter und bringt neue Leichtbaustoffe auf den Markt. Ich glaube, dass in diesem Punkt die Industrie noch enger mit uns Investoren zusammenarbeiten muss. Ich appelliere deshalb an Sie als Vertreter der Industrie, uns zu fragen, was erforderlich ist, damit wir wirtschaftlich bauen können. Nur müssen dann auch die Städte und Gemeinden, die uns baurechtlich begleiten, ihr bisher bescheidenes Know-how in Sachen ergänzendes Bauen erweitern.

Marko Schneider: Bei der Wirtschaftlichkeit muss man allerdings zwischen Wohneigentum und Mietwohnungen unterscheiden. Das zeigen jedenfalls unsere Erfahrungen in Berlin. Beim Wohneigentum ist die Aufstockung teilweise sinnvoll, da sie sich rechnet. Aber im Mietwohnungsbau ergibt es momentan keinen Sinn, weil noch ausreichend Freiflächen vorhanden sind, auf denen sich kostengünstiger bauen lässt.

Thomas Wilken: Ergänzendes Bauen bedeutet nicht zwangsläufig, in die Höhe zu bauen. In Wolfsburg z. B. werden in manchen Quartieren die oberen Geschosse von 8- bis 10-geschossigen Wohnhäusern aus den 1960er Jahren abgetragen. Gleichzeitig werden die Freiflächen zwischen den Gebäuden nachverdichtet. Auf diese Weise schafft man eine bessere Aufenthaltsqualität im Außenbereich und eine höhere Urbanität. So gelingt es, die Attraktivität dieser Quartiere zu erhöhen - auch eine Frage der Nachhaltigkeit.

Axel Gedaschko: Da gebe ich ihnen absolut recht, Herr Wilken. Um Urbanität zu schaffen, ist es oft sinnvoll, Freiflächen nachzuverdichten, auch wenn das manchmal durchaus umstritten ist.

Christoph Dorn: Grundsätzlich sind ganzheitliche Ansätze wichtig, um einen Mehrwert in das ►

Marko Schneider: Nein, in der Masse ist das kein Problem. In der Regel kann man ein Gebäude aufstocken. Dabei sollte man versuchen, mit Holz zu arbeiten oder eine andere leichte Konstruktion zu verwenden. Aber die Statiker sind mittlerweile so pfiffig, dass dies kein Hemmnis ist.

das Ziel der Innenentwicklung festgeschrieben und untersucht, welche Dichte möglich ist. Das ist übrigens auch in kleinstädtischer Dimension möglich. Emsdetten etwa zeigt, wie man ergänzendes Bauen in der Fläche realisieren kann. Diese Beispiele zeigen: Es ist möglich, wenn sich die Planer anstrengen.

„Zimmerei- und Dachdeckerbetriebe haben sich schon immer mit der Nachverdichtung auseinandergesetzt. Deshalb sehe ich eine Aufgabe darin, das Handwerk zu ermutigen, sich noch intensiver mit dem ergänzenden Bauen zu beschäftigen.“

Dr. Sebastian Dresse

Axel Gedaschko: Daher ist es notwendiger denn je, dass diejenigen, die in den Städten für die Schaffung von Wohnraum Verantwortung tragen, sich intensiver als bisher mit dem ergänzenden Bauen auseinandersetzen. Ich war jüngst auf einer Veranstaltung in einer Großstadt, in der Neubau in der Fläche schlicht und ergreifend nicht mehr möglich ist. Trotzdem war die Option, in die Höhe zu bauen, nicht wirklich in den Köpfen drin. Das zeigt, dass wir noch eine Menge zu leisten haben. Gibt es denn aus Ihrer Sicht leuchtende Beispiele von Städten, die sich diesem Thema auf vorbildliche Weise genähert haben?

Axel Fietzek: Nun, Hamburg hat zumindest einen ersten Schritt mit der Abschaffung der Stellplatzpflicht gemacht. Das ist ein wichtiger Impuls, um die Sache in Gang zu bringen.

Axel Gedaschko: Hamburg und Berlin haben hier tatsächlich einen Schritt nach vorn gemacht. Noch weiter geht Konstanz, das sehr systematisch mit dem Thema umgeht. In ihrem Stadtentwicklungsprogramm „Zukunft Konstanz 2020“ hat die Stadt

Axel Fietzek:

Diese Anstrengung lohnt sich, weil das ergänzende Bauen eine kostengünstige Möglichkeit ist - zumindest dann,

wenn die Bedingungen stimmen. Das macht es dort interessant, wo bei 6 oder 7 €/m² die Oberkante des marktüblichen Mietniveaus erreicht ist. Allerdings gibt es noch viel Unwissen, was technisch machbar ist. Viele Marktteilnehmer glauben, die Gebäude seien nur für die bestehende Anzahl Etagen gebaut. Aber die





BALKONVERGLASUNGEN | VORHANGFASSADEN | GLAS-FALTWÄNDE | SCHIEBE-SYSTEME

DIE INTELLIGENTE FASSADENLÖSUNG

Die faltbare Solarlux-Verglasung SL 60e ermöglicht eine gelungene Kombination aus moderner Fassadengestaltung, Wohnraumerweiterung und optimierter Energiebilanz. Erfahrene Planer entwerfen bedarfsgerechte Lösungen, die aus einer Hand abgewickelt werden - von der Planung bis zur Montage. Mit Solarlux komplett „Made in Germany“.





Objekt zu bringen. Man sollte also ein Gebäude nicht nur aufstocken, sondern diese Aufstockung mit einem überzeugenden energetischen Konzept und möglicherweise mit dem generationengerechten Bauen verbinden.

Georg Harrasser: Auch wir legen großen Wert darauf, Komplettlösungen zu entwickeln. Im Umfeld des Frankfurter Flughafens bieten wir z. B. Lösungen an, bei denen mit einem leicht geneigten Dach aus Dachsteinen oder Dachziegeln der Schall-

zwölf Ländern jeweils 1.000 Personen gefragt, was für sie gesundes Leben ausmacht. An den ersten Stellen wurden dabei guter Schlaf, gute Raumluft und ausreichend Tageslicht genannt. Zur Ganzheitlichkeit gehört außerdem die Architektur: Ein Gebäude soll schön sein, unterschiedliche Optionen bieten und bei Bedarf umgenutzt werden können.

Marko Schneider: Ganz wichtig ist es, die Nutzer nicht zu vergessen. Dachflächenfenster sollte man z. B. nach Süden einbauen, so dass die solaren Wärmegewinne im Winter genutzt werden können, und mit einem außen liegenden, automatischen Sonnenschutz für den Sommer versehen

werden. Bei der Heizungsanlage sollte man mit einer überschaubaren Anzahl von Regelungseinheiten arbeiten, um das Ganze möglichst einfach zu halten.

Axel Gedaschko: Wie hoch ist der Planungsaufwand bei der Nachverdichtung? Ist der Investor da vielleicht manchmal überfordert?

Axel Fietzek: Ich bin überzeugt, dass dem so ist. Es beginnt schon mit der Frage, ob die Bauunterlagen für ein Bestandsgebäude noch vorhanden sind. Beim ergänzenden Bauen muss man immer mit Überraschungen rechnen. Und dann stellt sich die Frage, ob es immer teure, individuelle Lösungen sein müssen oder ob nicht auch preiswerte Lösungen von der Stange reichen. Es wäre ein großer Fortschritt, wenn es modulartige, komponentenartige Lösungen gäbe. Auch ein Know-how-Pool mit unterschiedlichen Anbietern wäre

hilfreich und würde sicher dem einen oder anderen Investor die Entscheidung erleichtern.

Axel Gedaschko: Gibt es ein solches Kompetenzzentrum bereits? Oder würde es sich lohnen, ein solches Zentrum zu gründen, was ja im Zeitalter von Datenbanken nicht ganz so schwer zu bewerkstelligen sein sollte?

Marko Schneider: Es existieren zumindest zahlreiche Netzwerke, z. B. der Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung (BAKA). Und ich selber bin Vorsitzender des Landesfachverbands der Bau- und Energieberater Berlin-Brandenburg. Das Problem für die Endkunden ist eher, dass es zu viele Informationen gibt. Die kommen zu uns und sagen: Herr Schneider, helfen Sie uns bitte, wir wissen nicht mehr, was links oder rechts ist.

Dr. Sebastian Dresse: Es gibt durchaus ein Kompetenzzentrum, und zwar das Handwerk. Zimmer- und Dachdeckerbetriebe haben sich schon immer mit der Nachverdichtung auseinandergesetzt. Aufstockungen und Nachverdichtungen finden ja oft in modulartig vorgefertigter Holzbauweise statt. Deshalb sehe ich eine Aufgabe darin, das Handwerk zu ermutigen, sich noch intensiver mit dem ergänzenden Bauen zu beschäftigen. Dabei glaube ich, dass man in dieses Thema noch mehr Intelligenz einbringen kann.

Axel Gedaschko: Das führt zur Kernfrage: Wie lässt sich das umsetzen, was wir bisher besprochen haben? Wir erleben ja zurzeit, dass Baufirmen und Handwerksbetriebe an der Kapazitätsgrenze sind. Welche Erfahrungen machen Sie bei der Umsetzung mit den einzelnen Gewerken?

Georg Harrasser: Wir von der Industrie leisten viel, um das Handwerk zu unterstützen. Braas

„Beim Wohneigentum ist die Aufstockung in Berlin teilweise sinnvoll, da sie sich rechnet. Aber im Mietwohnungsbau ergibt es momentan keinen Sinn, weil noch ausreichend Freiflächen vorhanden sind, auf denen sich kostengünstiger bauen lässt.“

Marko Schneider

schutz erhöht wird. Gleichzeitig liefert dieses Dach den nötigen Wärmeschutz, so dass ein zusätzlicher Bereich des Hauses genutzt werden kann.

Thomas Wilken: Dieser ganzheitliche Ansatz bedeutet aus meiner Sicht, das ergänzende Bauen mit der energetischen Fragestellung zu kombinieren. Das Dach bietet ja das größte Potenzial, um erneuerbare Energien zu integrieren und das Gebäude vom Verbraucher zum Energieerzeuger zu machen. Das ist heute wirtschaftlich möglich. Was die Investition behindert, sind regulatorische Vorgaben, die es beispielsweise erschweren, Photovoltaikstrom an die Mieter oder Eigentümer zu verkaufen.

Dr. Sebastian Dresse: Ich möchte ebenfalls das Schlagwort der Ganzheitlichkeit aufnehmen. Dazu gehört nicht nur die Energieeffizienz, sondern auch der Wohnkomfort. Wir von Velux haben in

hat vor einigen Jahren eine Akademie gegründet, in der wir Schulungen durchführen, wie man ein Dach richtig aufbaut, um den bestmöglichen energetischen Standard zu erreichen. Dieses Angebot nehmen viele Dachdecker gerne an. Viele haben sich mittlerweile sogar zum Energieberater qualifiziert, weil sie erkannten, wie sinnvoll es ist, ein Komplettangebot abgeben zu können. Auch Sie bei Velux, Herr Dr. Dresse, haben solche Schulungszentren.

mit Schall- und Brandschutzkonzepten kombinieren.

Georg Harrasser: Die für unsere Branche wichtigsten Megatrends sind aus meiner Sicht Urbanisierung und Energieeffizienz. Beide haben mit unserem heutigen Thema zu tun. Für die erfolgreiche Umsetzung werden komplette und einfache Systeme benötigt, die die Komplexität für Planer und Verbraucher reduzieren.

lassen deshalb sie die Finger davon. Das sollten wir ändern.

Thomas Wilken: Um das Potenzial der Nachverdichtung zu heben, müssen wir anerkennen, dass solche Maßnahmen viel mit Planung zu tun haben. Uns interessiert daran besonders, modulare Lösungen zu entwickeln. Dabei denken wir an Lösungen, die nicht nur baubar, sondern auch rückbaubar sind – und da ist der modulare Ansatz sehr hilfreich. Ein Beispiel dafür sind Fassadenelemente, die sich komplett austauschen lassen. Man kann das Ganze ja auch grundsätzlich anders denken, indem man das Gebäude auf das Grundgerüst zurückbaut und dann über ein modulares System wieder aufbaut.

„Wir sollten Bauweisen weiterentwickeln – sowohl in Verbindung mit dem Werkstoff Holz als auch im Bereich des Stahlleichtbaus –, die auf der Basis von Vorfertigung umfassende Lösungen bieten, also energetische Lösungen mit Schall- und Brandschutzkonzepten kombinieren.“

Christoph Dorn

Dr. Sebastian Dresse: Wegen der zahlreichen Regularien ist es nun einmal viel teurer und komplizierter geworden, ein Dach zu bauen. Deshalb stellt es eine große Herausforderung dar, das nötige Wissen zu vermitteln.

Ich glaube schon, dass es einen Mangel an kompetenten Ansprechpartnern für Nachverdichtung gibt. Auch wenn wir zum Glück viele exzellente Handwerker haben, so gibt es doch manche Situationen, die so komplex sind, dass es ohne Planer oder Architekten nicht geht.

Georg Harrasser: Leider gibt es auch Handwerker, die die Angebote der Industrie und der Kammern nicht wahrnehmen und dann manchmal für Qualitätsprobleme verantwortlich sind.

Christoph Dorn: Herr Dr. Dresse hat recht: Die Komplexität der Planung hat deutlich zugenommen. Das ist eine große Herausforderung für alle Beteiligten. Und wie es Herr Fietzek gesagt hat: Man muss für den Investor Modelle entwickeln, die es ihm ermöglichen, die Lösungsansätze zu erkennen.

Axel Gedaschko: Wir kommen zur Schlussrunde. Welche Punkte sind Ihnen besonders wichtig? Und wohin geht in nächster Zeit die Entwicklung in Ihrem Unternehmen?

Christoph Dorn: Für mich steht im Vordergrund, dass wir uns auf Verbandsebene intensiver über Marktstudien zum Thema Nachverdichtung Gedanken machen sollten.

Der zweite zentrale Punkt: Wir sollten unterschiedliche Bauweisen weiterentwickeln – sowohl in Verbindung mit dem Werkstoff Holz als auch im Bereich des Stahlleichtbaus –, die auf der Basis von Vorfertigung umfassende Lösungen bieten – also energetische

Dafür wenden wir viel Energie, Geld und Entwicklungszeit auf. Wir testen alle unsere Einzelteile im System, so dass sie einfach und sicher einzusetzen sind. Dabei entwickeln wir ständig neue Produkte, um z. B. niedrig geneigte Dächer regensicher zu machen. Gleichzeitig bauen wir das Serviceangebot aus und wollen auch für Architekten eine Anlaufstelle sein.

Axel Fietzek: Es bedarf noch vieler Anstrengungen, um unseren Kollegen zu zeigen, welche großen Chancen in der Nachverdichtung liegen, und zwar nicht nur in den boomenden Märkten, sondern auch dort, wo es um neue Wohnqualitäten geht.

Nachverdichtung eröffnet die Chance, in zentralen, urbanen Lagen moderne Wohnungen zu schaffen und damit die Qualität des gesamten Bestands zu erhöhen. Viele Marktteilnehmer glauben aber, das sei kompliziert und teuer und

Dr. Sebastian Dresse: Technisch steht für uns das Thema Lüftung im Fokus. Grundsätzlich halte ich es für entscheidend, das nötige Know-how aufzubauen, Kontakte zu knüpfen und neue Marktteilnehmer für das Thema zu begeistern. Das ist eine Aufgabe, bei der sich Velux gerne einbringt.

Marko Schneider: Mein zentrales Anliegen ist es, das Thema Energieeffizienz ganzheitlich zu betrachten. Wir machen häufig die Erfahrung, dass Energiekonzept, Statik, Anlagentechnik und Bau völlig unabhängig voneinander laufen. Und wenn wir dann am Ende kommen und die Qualitätssicherung machen, ist nur die Hälfte dessen umgesetzt, was für ein gutes Ergebnis nötig gewesen wäre.

Axel Gedaschko: Es bleibt also noch viel zu tun, um Nachverdichtung oder ergänzendes Bauen in der Breite durchzusetzen. Meine Herren, vielen Dank für Ihre Diskussionsbeiträge! ■



Modellprojekt zur Inklusion von Roma-Familien

Nicht zufällig im Mainstream – Gewobag engagiert sich mit „Bunte 111“

Das Quartier, der Kiez – das ist die räumliche Ebene, auf der soziale Probleme sichtbar werden, aber auch der Ort, an dem soziale Projekte sinnvollerweise ansetzen. So auch ein Projekt des Berliner Wohnungsunternehmens Gewobag. Mit einem Bündel vielfältiger, kleinteiliger Maßnahmen und in Kooperation mit lokalen Vereinen wurde ein Integrationsprojekt für Roma umgesetzt. Es setzt auf die Beteiligung der Bewohner und auf künstlerische Gestaltung der Außenräume.



Karin Krentz
freie Wirtschaftsjournalistin
Berlin

Sprachen lernen ist heute sehr einfach – z. B. mit der Internetplattform Babbel. Dort werden zwölf Sprachen angeboten – registrieren, einloggen und los geht's, ob am Computer zu Hause oder auf dem Smartphone unterwegs. Babbel vermittelt Sprachen spielerisch, wird zugesichert, und bevor einer eine Reise tut, sollte er doch mal vorbeischaun.

Doch davon träumt der 14-jährige Slorin nicht einmal. Der Roma-Junge mit den pechschwarzen Haaren und dunklen Augen, in Jeans und gelbem T-Shirt müht sich gerade, den Buchstaben C (klein und groß) säuberlich auf die Linien einer DIN-A4-Seite so zu schreiben, dass seine Lehrerin zufrieden ist.

Slorin spricht kein Wort Deutsch oder Rumänisch, er kann diese Sprachen nicht lesen und schreiben, auch nicht seine Muttersprache Romanes. Er ist ein Rom, seine Familie gehört den Roma an. Sie sind Flüchtlinge aus Rumänien und leben seit 2011 in Berlin. Etwas später sitzen mit Papier und Bleistift Frauen im gleichen Raum an diesem Tisch

und lernen noch weitere, ihnen bereits bekannte deutsche Wörter zu schreiben. Sie sind schon „alphabetisiert“ und darauf ziemlich stolz.

Soziale Stadtteilentwicklung

Fünf Roma-Familien, insgesamt 33 Menschen, wohnen nun hier in der Scharnweberstraße 111 im Bezirk Reinickendorf im Norden Berlins. Im Jahr 2013 erwarb die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Gewobag das völlig heruntergekommene Haus, wo noch viel mehr Menschen als zuträglich in sozial unwürdigen Verhältnissen nur hausten, von einem Immobilienfonds und verwarf den Räumungstitel (siehe hierzu auch DW 3/2015,



Cool und sportlich: Jungs aus der „Bunte 111“ bei einer Workshop-Pause im März 2015



Quelle: Gewobag, Foto: Tina Merkau

S. 14; DW 1/2015, S. 8 und DW 7/2015, S. 7). Auch für diese Menschen hat der Berliner Senat im Juli 2013 den „Aktionsplan zur Einbeziehung ausländischer Roma“ verabschiedet. Damals lebten die Armutsflüchtlinge auf engstem Raum, illegal und ohne Mietvertrag, viele Wohnungen überbelegt, der Hof voll Sperrmüll, kein Bewohner verfügt über ein reguläres Einkommen oder gar eine Ausbildung oder einen Schulabschluss. Viele der größtenteils aus Rumänien stammenden Roma-Familien sind nur geduldet. Für das Wohnungsunternehmen war aber schnell klar - hier muss sich etwas ändern, und zwar grundlegend. Der Gewobag gelang es, in Zusam-

menarbeit mit Senat und Bezirk, die Lebensbedingungen deutlich zu verbessern. Der Verein Phinove e. V. wurde als Projektpartner ins Boot geholt, um die Familien im Alltag vor Ort zu unterstützen. Die Entscheidung des Unternehmens fiel für ein integratives Gesamtkonzept: Dazu gehört die Instandsetzung des Wohnhauses, die Wohnungen wurden von den Familien selbst renoviert, die Höfe geräumt und gesäubert, die Roma-Familien bekamen reguläre Mietverträge (heute zahlen alle Miete zwischen 6,24 und 7,45 €/m² inklusive kalte Betriebskosten) und - unter Beteiligung aller Bewohner des Hauses - erfolgte eine künstlerische Gestaltung des Gebäudes. ▶



Skizze der von BTU-Studenten und dem Büro Urban Plus entworfenen Gestaltung der Höfe des Bunte-111-Projekts

StoColor Dryonic Die Farbe für trockenste Fassaden. Inspiziert durch die Wüste.



Dass Fassaden bei jedem Wetter blitzschnell trocknen, haben wir einem Wüstenkäfer zu verdanken. Mit seinem Rückenpanzer trotzt er dem Morgennebel das Wasser zum Leben ab. Von dessen Struktur inspiriert, hat Sto die innovative Dryonic Technology entwickelt. Ob Tau, Nebel oder Regen: Mit StoColor Dryonic hat Feuchtigkeit keine Chance – und das auf allen bauüblichen Untergründen und mit größter Farbtonvielfalt. StoColor Dryonic: Schön trocken, egal was kommt. Erfahren Sie mehr über den Nebeltrinker-Käfer und entdecken Sie die Dryonic Technology unter: www.stocolordryonic.de





Verleihung des Preises „Köpfe“ der Zeitschrift Immobilienwirtschaft an Kerstin Kirsch (3. v. l.) durch Jörg Seifert (l., Immobilienwirtschaft), Stefani Miseré (v. Arnim Personalberatung) und Dr. Andreas Mattner (ZIA)

Quelle: Gewobag, Foto: Tina Merlau

Dies führte dazu, dass sich die Bewohner nun mit dem Haus identifizieren. Das Kunstprojekt wurde maßgeblich durch die Gewobag-Initiative „Urban Nation“ realisiert, die sich zum Ziel setzt, Kunst zu den Menschen zu bringen und mit künstlerischen Mitteln zur Aufwertung von Häusern und Quartieren beizutragen. Das ist zurzeit Mainstream in Berlin – nicht nur bei kommunalen Wohnungsunternehmen (siehe auch DW 8/2015, S. 4). Kerstin Kirsch, Geschäftsführerin der Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft, entwickelte und verantwortete das Gesamtprojekt „Bunte 111“. „Die Herausforderungen bei einem solchen Projekt reichen von sozialen über kulturelle bis hin zu mierechtlichen Fragen, daher ist es wichtig, dass den Bewohnern für alle Fragen eine kompetente Begleitung zur Seite steht“, erklärte sie.

Das erste Teilprojekt

Mit dem auf die Dauer von zwei Jahren angelegten Projekt will die Gewobag modellhaft neue Wege gehen, wie Kirsch erläuterte. In einem ersten Teilprojekt wurde mit Unterstützung internationaler Streetart-Künstler die Hausfassade farbenfroh gestaltet. Seitdem trägt das Reinickendorfer Mietschausatz den Namen „Bunte 111“. Mehr als eine Woche widmeten sich Bewohner und Künstler zusammen dieser Aufgabe. Über die gemeinsame Arbeit mit der Kunst hinaus war Kennenlernen angesagt, Mieter kamen sich näher, lernten, sich zu akzeptieren und einander zuzuhören. Besonders für die männlichen Bewohner war und ist das ein immenser Lernprozess, sagt Daniel Berger von Phinove. Sie erfahren nun, dass es in Deutschland z. B. auch keine patriarchalischen Strukturen gibt. Auch deshalb gibt es Extra-Sprachkurse für die Roma-Frauen.

Phinove begleitet Roma-Familien in ihrem Alltag in Berlin: Der Verein berät in sozialen und lebenspraktischen Belangen, organisiert sowie vermittelt bei Problemen mit Behörden. Daniel Berger

kennt die Verhältnisse aus eigener Anschauung. Der Deutsch-Rumäne aus Siebenbürgen ist 1990 nach Deutschland gekommen und gemeinsam mit seiner Frau Ana-Maria die „gute Seele“ des Vereins, er spricht selbst außer Deutsch und Rumänisch auch Romanes. Die Zuwendungen der Stadt Berlin für den Verein mit nur einer Teilzeit- und einer Vollzeitkraft für das Bunte-Projekt sind nicht üppig, für die Jahre 2014 und 2015 jeweils 50.000 € inklusive der Gehälter.

Phinove wurde 2013 um die Ereignisse in der Harzer Straße in Berlin-Neukölln gegründet: Hier gab es damals eine ähnliche Vorgeschichte wie in der Scharnweberstraße 111. Berliner Medien fragten: „Ist das so, da wo Roma leben, sind Schmutz, Müll und Lärm allgegenwärtig?“. Die katholische Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft SWG sah das anders (siehe DW 1/2015, S. 8). Nachdem sie Eigentümerin der 137 Wohnungen wurde, begannen auch sofort die Sanierungsmaßnahmen. Die Bewohner wurden in diese Arbeiten mit eingebunden, es entstand Vertrauen und eine Begegnung auf Augenhöhe. Die Öffentlichkeit und die Medien reagierten erstaunt auf die Entwicklung, stellten aber auch ganz offen die Frage: „Lohnt sich das denn für die ...?“ Viele warteten darauf, dass die Revitalisierung der Wohnanlage scheiterte. Doch im September 2012 konnten die Arbeiten als erfolgreiches Inklusionsprojekt mit Roma-Familien abgeschlossen werden und bei einem großen Fest erhielten die Häuser den Namen „Arnold Fortuin Haus“, benannt nach einem katholischen Priester, der im Nazi-Deutschland vielen Sinti und Roma das Leben rettete.

Das zweite Teilprojekt

Diese Erfahrungen kamen dem Reinickendorfer Projekt zugute. Phinove kennt die kulturellen Hintergründe der Roma und spricht deren Sprache. Damit erfüllt der Verein eine wichtige Lotsenfunktion. Im Seitenflügel der Scharnweberstraße

111 steht für die Arbeit des Vereins ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Nun werden in einem zweiten Teilprojekt die Höfe verschönert. Dazu ist die Gewobag eine Kooperation mit Studenten im Fach Landschaftsplanung und Freiraumgestaltung an der BTU Cottbus und dem Berliner Stadtplanungsbüro UrbanPlus eingegangen. Gemeinsam mit Phinove, der Integrationsverwaltung des Senats von Berlin und dem Bezirk setzten sie sich im März bei einer Planungswerkstatt mit den Mietern der „Bunten 111“ zusammen.

Bei frühlinghaftem Wetter trafen sich die Bewohner und diskutierten, was sich auf den beiden noch trist wirkenden Höfen unbedingt verändern müsse. Die Kinder drückten ihre Wünsche in Bildern aus, die Erwachsenen arbeiteten an einem großen Modell des Grundstücks, das die BTU-Studenten mitgebracht hatten. Gemeinschaftlich wurden alle Ideen und Vorstellungen am Modell ausprobiert und zu Papier gebracht. Die wichtigsten Ergebnisse: Kinder wie Erwachsene wünschten Blumen; auch Hochbeete für das Anpflanzen von Kräutern zählten zu den Ideen. Und ganz wichtig war ein Wäschetrockenplatz.

Der vordere Hof soll sich bald in einen ruhigen, grünen Bereich verwandeln, der hintere Hof mit Spielgeräten den Kindern zur Verfügung stehen. Nun müssen die Studenten ihre Planungen vervollständigen, dann geht es an die Umsetzung. Beginn soll im Frühjahr 2016 sein. Und: Selbstverständlich werden die Mieter die Pflege übernehmen und alles in Ordnung halten.

Kerstin Kirsch übrigens wurde vom Fachmagazin Immobilienwirtschaft als „Kopf des Jahres“ der Branche in der Kategorie „Kreativität“ für ihr innovatives Engagement im Rahmen des Modellprojekts „Bunte 111“ geehrt. ■

Weitere Informationen:
 www.gewobag.de

KALDEWEI



Waschtisch **CONO**

kaldewei.de

Umnutzung

Wohnraum statt Büros in Frankfurt



Blick in eine der vier geräumigen Wohnungen

Quelle: Nassauische Heimstätte

Die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt hat ihre im Jahr 2014 aufgegebene Geschäftsstelle in Frankfurt am Main-Gallus mit ursprünglich 16 Büros komplett zu Wohnungen umgebaut. Auf 454 m² sind vier zwischen 90 und 150 m² große Wohnungen entstanden, die jeweils über eine Terrasse verfügen. Ohne Eigenleistung investierte die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt rund 440.000 €.

Weitere Informationen:
www.naheimst.de

Das Bürohaus wurde 2005 errichtet und als Servicecenter für die Kundenbetreuung genutzt. Nach dem Beschluss, die zum Regionalcenter Frankfurt gehörenden vier Servicecenter an einem Ort im Geschäftsgebäude der Unternehmensgruppe nahe dem Untermainkai zusammenzuziehen, erübrigte sich die Eigennutzung.

Auch eine weitere Vermietung an Dritte erschien dem Wohnungsunternehmen nicht sinnvoll, da das Viertel vor allem als Wohngegend wahrgenommen wurde. „In dieser Situation haben wir uns zum Umbau von Gewerbe in Wohnungen entschlossen“, sagte Peter Schirra, Leiter des Regionalcenters Frankfurt. „Wir haben gerne auch auf diese Weise dazu beigetragen, zusätzlichen Wohnraum in Frankfurt zu schaffen.“ Eine der neu entstandenen Wohnungen wurde der Frankfurter Diplomsoziologin Inna Ramm für ihr Wohnprojekt „Habitator“ zur Verfügung gestellt.

Das Projekt hat das Ziel, eine Erwachsenen-WG für junge Berufstätige aus unterschiedlichen Herkunftsländern zu etablieren. Projektleiterin Inna Ramm, die Hauptmieterin der möblierten Wohngemeinschaft ist, will ein alternatives Wohnmodell zu der „Versingelung in Mikroapartments“ bieten. Durch das Projekt soll der gesellschaftliche Zusammenhalt gestärkt und gleichzeitig der Energieverbrauch reduziert werden.

GRUNDSTÜCKSKAUF UND NEUBAUPLÄNE

Hansa und Deutsche Immobilien bauen 62 Wohnungen in Hamburg-Eilbek

Die Hansa Baugenossenschaft eG und die Deutsche Immobilien AG haben ein Grundstück in Hamburg-Eilbek gekauft, auf dem sie 20 öffentlich geförderte Mietwohnungen und 42 Eigentumswohnungen sowie eine Kita errichten wollen.

Der Baubeginn für das Projekt, das den Titel „Wohnen am Jacobipark“ trägt, ist für den Frühling 2016 geplant. Das erworbene Grundstück ist rund 4.300 m² groß. Die Hansa Baugenossenschaft wird dort 20 öffentlich geförderte Wohnungen und eine Kita mit 60 Betreuungsplätzen realisieren. Die Wohnungsgenossenschaft sieht in dem Projekt eine

geeignete Ergänzung ihrer Bestände in Eilbek. Die Deutsche Immobilien AG wird über eine bereits gegründete Projektgesellschaft die Entwicklung und Realisierung der 42 Eigentumswohnungen übernehmen. Mit dem Projekt will das Unternehmen das Angebot an familiengerechten Eigentumswohnungen erweitern.



Weitere Informationen:
www.hansa-baugenossenschaft.de und
www.deutsche-immobilien.ag



62 Wohneinheiten, davon 20 öffentlich geförderte Mietwohnungen, entstehen im Projekt „Wohnen am Jacobipark“

Quelle: KKP Architekten / studio b2
Architekturbüro


Fünfter Bauabschnitt in Gelsenkirchen-Horst VIVAWEST baut 27 Wohnungen

Die VIVAWEST Wohnen GmbH baut in Gelsenkirchen-Horst, nahe einer ehemaligen Galopprennbahn, 27 1- bis 4-Zimmer-Mietwohnungen, die mit Laminat- oder Parkettböden, elektrischen Rollläden und modernen Bädern ausgestattet sind. Bei den Neubauten handelt es sich um 3-geschossige barrierearme Mehrfamilienhäuser im KfW-Energieeffizienzhaus-70-Standard. Der nun begonnene Neubau bildet den fünften Bauabschnitt des Mehrgenerationenprojekts „Stadtquartier am Schloss“. Das Investitionsvolumen für diesen Bauabschnitt beträgt 3,6 Mio. €. Seit 2004 entwickelt VIVAWEST gemeinsam mit der Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH (ggw) eine rund 4,7 ha große Fläche. VIVAWEST errichtete bisher in drei Bauabschnitten 96 Wohnungen und 24 Einfamilienhäuser, die teilweise zum Kauf angeboten wurden. 36 Mietwohnungen des vierten Bauabschnitt wurden bereits im Rohbau fertig gestellt; im Frühjahr 2016 sollen sie bezogen werden. Die Mischung mehrheitlich barrierefrei gestalteter Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser soll verschiedene Alters- und Zielgruppen ansprechen.



Luftaufnahme:
Gelsenkirchen-
Horst

Quelle: VIVAWEST

 Weitere Informationen:
www.vivawest.de und www.ggw-gelsenkirchen.de

Neubauprojekt in Warnemünde Wohnen am Ostseestrand

Nur 200 m vom Strand entfernt baut die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (WIRO) seit Juli 2015 in der Warnemünder Parkstraße 60 neue Mietwohnungen. Die vier 4-geschossigen Gebäude werden fast baugleich zu den Gebäuden des benachbarten Projekts „Dünenquartier“ der Ostseesparkasse Rostock errichtet. Sie weisen Staffelgeschosse auf, deren Rücksprünge als Dachterrasse genutzt werden können. Die Neubauten entstehen auf einem ca. 8.000 m² großen Grundstück. Die WIRO investiert 16 Mio. € in die mit Balkonen und französischen Fenstern ausgestatteten, 60 bis 110 m² großen Wohnungen, die zum Jahresanfang 2018 bezugsfertig sein sollen.

Ein weiteres aktuelles WIRO-Projekt sind die Neubauten auf der sog. Holzhalbinsel im Rostocker Stadthafen (siehe DW 8/2015, S. 21).

 Weitere Informationen:
www.wiro.de und werftdreieck-rostock.de

Unsere Services für die Wohnungswirtschaft.



Mit unseren Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft unterstützen wir Ihr individuelles Immobilienprojekt mit unserer Systemkompetenz und unseren Experten. In Ihrem Auftrag führen wir beispielsweise die jährlich anstehende Wartung oder die turnusmäßige Trinkwasseranalyse gemäß Trinkwasserverordnung durch.

Wärme ist unser Element

Buderus

Bosch Thermotechnik GmbH, Buderus Deutschland, Bereich Kundendienst
Tel. 01806 9278864, aus dem Festnetz 0,20 €/Anruf, max. 0,60 €/Anruf aus
nationalen Mobilfunknetzen · Mail: dienstleistung@buderus.de

Großmodernisierung und Neubauprojekt Innovative Projekte in Essen

In Essen-Leithe hat die Allbau AG insgesamt rund 19,6 Mio. € in die Modernisierung von 480 Wohneinheiten in 35 Gebäuden investiert. Die 1967 errichteten Gebäude erhielten eine neue Dämmung der Fassaden, Kellerdecken und Dächer. Zudem wurden die Dächer erneuert und die Fenster ausgetauscht. Durch eine umweltfreundliche Entsorgung von etwa 2.000 Nachtspeicherheizungen konnte der Primärenergiebedarf insgesamt um rund 38% gesenkt werden.

Nach Angaben des Wohnungsunternehmens werden durch die Umstellung auf eine zentrale Komfortheizung mit Gas-Brennwerttechnik in Verbindung mit der energetischen Sanierung jährlich ca. 700 t CO₂ eingespart.

Außerdem investierte das Unternehmen in eine neue Elektroinstallation im Keller, baute neue Wohnungseingangstüren ein und sanierte die Balkone. Bei den vier Häusern der letzten Bauabschnitte werden ältere Aufzüge gegen moderne Aufzüge getauscht.



Quelle: Allbau AG

Die modernisierten Gebäude im „Meistersinger Park“

Um das Wohngebiet in Essen-Leithe für potenzielle Mieter attraktiver zu machen, wurden die Außenanlagen mit Beeten, Spielmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten neu gestaltet. In einem umgebauten Bauwagen wurden außerdem zwei Bienenstöcke aufgestellt und an den Hausfassaden 80 Nistkästen angebracht, um den Mietern Naturerfahrungen in der Stadt zu ermöglichen. Ebenfalls im Außenbereich richtete das Unternehmen einen Internet-Hotspot ein, der in einem Teil das Surfen mit einer Übertragungsgeschwindigkeit von 30 Mbit/s ermöglicht. „Die Außenanlagen müssen sich den modernen Bedürfnissen anpassen. Ich kenne kein Projekt in Deutschland, wo der Vermieter seinen Mietparteien eine kostenfreie Internetverbindung im Grünen zur Verfügung stellt“, sagte Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski.

Das Wohnungsunternehmen hat der Wohnsiedlung den neuen Namen „Meistersinger Park“ gegeben. Durch die Taufe soll auf den Imagewandel der Gegend aufmerksam gemacht werden.



Quelle: Allbau AG

Zwei Bienenvölker leben auch in der modernisierten Wohnanlage in Essen-Leithe

Im September 2015 feierte die Allbau AG außerdem Richtfest für die Kastanienhöfe, das größte Investitionsprojekt ihrer Firmengeschichte. In dem Projekt entstehen u. a. 45 barrierefreie 2- bis 3-Zimmerwohnungen in Größen von 55 bis 110 m² sowie 50 Apartments für Studenten. Außerdem werden eine Kita für 70 Kinder, ein „Haus der Begegnung“, Büros, Gastronomieräume sowie eine neue Hauptverwaltung für die Allbau und eine Tiefgarage mit 333 Stellplätzen gebaut. Für die Projektkommunikation setzte das Unternehmen die Cloud-Lösung eProjectCare Projektraum ein. In Absprache mit dem Anbieter PMG entwickelte die Allbau speziell für das Projekt Kastanienhöfe die Ordnerstruktur und den Planschlüssel. Die Cloud-Lösung legt Dateien automatisch anhand des Planschlüssels ab, sodass die Projektbeteiligten Zeit beim Einstellen sparen. Sie können nur Dateien mit korrektem Planschlüssel hochladen, was Fehler vermeidet. Es entsteht eine lückenlose Dokumentation des Planungsverlaufs, die die Allbau nach Projektende direkt ins Facility Management übernehmen kann.



Quelle: Allbau AG

Der Außenbereich des „Meistersinger Parks“ wurde neu gestaltet



Weitere Informationen:
www.allbau.de und www.meistersingerpark.de

Save the Date

Preisverleihung Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung und Fachsymposium Großwohnsiedlungen

Am **10. November 2015** findet im Hotel Pullman Schweizerhof in Berlin ab 19 Uhr die Preisverleihung für den Deutschen Bauherrenpreis in der Kategorie Modernisierung statt. Der Preis wird an Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsprojekte vergeben, darüber hinaus kann ein Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ für eines der mit dem Bauherrenpreis ausgezeichneten Projekte verliehen werden. Ziel des Wettbewerbs ist es u. a., die Rolle der Bauherren hervorzuheben und ihre Verantwortung

für die gestalterische, ökologische und soziale Qualität der Bauwerke deutlich zu machen.

Am **25. November 2015** findet außerdem das GdW-Fachsymposium „Vom Standard zur Vielfalt - Innovationen bei der baulichen Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen“ von 10 bis 13 Uhr im Palais am Funkturm, Berlin statt.



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

Im Zentrum Hennigsdorfs Barrierefreier Neubau

Die Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG hat im Zentrum von Hennigsdorf bei Berlin vier Stadtvillen mit 32 barrierefreien Wohneinheiten erbaut. Die meisten Wohnungen in dem Projekt sind mit bodengleichen Duschen ausgestattet. Jede Wohnung verfügt über einen großen Balkon und einen Tiefgaragenstellplatz. In der Tiefgarage können Elektroautos und E-Rollstühle aufgeladen werden. Durch die Installation einer Erdwärmeheizung, die im Sommer auch der Kühlung dient, wird der Wärmebedarf gedeckt; lediglich die Warmwasserversorgung erfolgt über Fernwärme. Das Gebäude entspricht dem KfW-Effizienzhaus 70.

Für das Projekt erhielt die WG „Einheit“ im Juni 2015 das Qualitätssiegel „Gewohnt gut - fit für die Zukunft“, das der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. monatlich vergibt. Die Genossenschaft treffe damit den „Nerv der Zeit“, sagte BBU-Vorstand Maren Kern: „Die Wohnungen sind generationengerecht, umweltfreundlich, in zentraler Lage und die Mieten sind bezahlbar.“ Die ansprechende Architektur und die gelungene Wohnumfeldgestaltung bedeute eine Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums.

Weitere Informationen:
www.wg-hennigsdorf.de und
www.bbu.de

Vermieten auf der sicheren Seite!



Wohnungsbaugesellschaften tragen eine hohe Verantwortung für die Sicherheit ihrer Mieter. Haustechnik-Installationen mit ungeschützten Mauer- und Bodendurchlässen sind Risiko-Faktoren bei Brandkatastrophen. Für diese neuralgischen Punkte hat TECE spezielle Lösungen entwickelt, die Ansprüche des Brandschutzes mit einfachen Mitteln erfüllen.



„Just in Time“ auf die Baustelle

TECE-Systemwände und Register werden im Werk vorgefertigt und auf die Baustelle geliefert. Gegenüber der Montage auf der Baustelle bedeutet das Zeitersparnis und ein mehr an Planungssicherheit bei reduzierten Kosten.

TECE bietet individuelle Lösungen für jede Wohnung und jedes Mietpreisniveau.

TECE:
Intelligente Haustechnik

Innovative Badmodernisierung

Zukunft mit Ansage

Die Anzahl technischer Innovationen im Immobilienbereich wächst exponentiell, während sich unser Denken eher linear weiterentwickelt und sich oft nicht so schnell an die Geschwindigkeit des Wandels anpasst. Diese Lücke zu schließen, gilt als eine der größten Herausforderungen, die auf die Wohnungswirtschaft künftig zukommen werden. Die Gewobau Wohnungsgenossenschaft Essen eG fand mit innovativen Badkonzepten ein klares Alleinstellungsmerkmal, das nicht nur bei Mietern gut ankommt.



Beatrix Boutonnet
Wirtschaftsjournalistin
Rosenheim

Die Wohnanlage in Essen-Überruhr wirkt wie ein in Stein gemeißeltes Statement für die gesamte Gewobau, eine der größten und mit über 100 Jahren auch ältesten Wohnungsbaugenossenschaften Essens. Es besagt: „Wir setzen auf Mieterkomfort, Verantwortung und zukunftsweisende Technologien.“ Und so sind die Wohngebäude gut saniert, Büros, Arztpraxen und Kneipen finden sich nicht

weit entfernt. Früher lagen die Gebäude eher am Rand der Stadt. Infolge der weiter fortschreitenden Urbanisierung des Ruhrgebietes aber befindet sich diese Wohnsiedlung aus den 1970er Jahren inzwischen in einer attraktiven Wohnlage. Eine gute soziale Mischung war der Gewobau immer wichtig. Dass das Konzept aufgeht, zeigt sich in der niedrigen Leerstandsquote von rund 1%.

Modernisierungsstrategie

Für zukunftsfähige Wohngebäude braucht es neben technischen auch soziale Innovationen. Unternehmen, in deren Planungen der Mensch nur am Rande vorkommt, scheitern langfristig, ist sich Stephan Klotz, Vorstandsvorsitzender der Gewo-

bau, sicher. Und so setzt die Genossenschaft die Mieterwünsche von heute, aber auch die der Zukunft in den Fokus ihrer Modernisierungsstrategien. Doch was wollen die Mieter wirklich? Antwort auf diese Frage gibt die von den Instituten InWIS und Analyse & Konzepte erstellte GdW-Studie „Wohntrends 2030“.

Angesichts der wachsender Anforderungen der Außenwelt - real und virtuell - bietet die Wohnung oft den einzigen Ort der Ruhe. Intelligente Grundrisse, natürliche und schlichte Materialien sind zunehmend gefragt. Gleichzeitig legen die Menschen deutlich mehr Wert auf eine pflegeleichte und funktionale Wohnung, so die GdW-Studie.



Optik der späten 1960er Jahre, hier in der Farbschattierung hellblau



Gäste-WC nach der Badsanierung

Quelle: B&O



Universal Design: Neben der Raumgröße sind auch flexible Module und Lösungen wichtig, die ein sicheres Wohnen im Alter ermöglichen. Sie sollten möglichst unsichtbar in das Badkonzept integriert oder nachrüstbar sein

Bad: Wohlfühlaspekt wird wichtiger

Und noch etwas hat sich geändert: Design als Faktor hält zunehmend Einzug in den eigenen vier Wänden, sagen die Forscher. Daher wandelt sich das Badezimmer immer häufiger vom Hygieneraum zu einem Bad mit Wohlgefühlcharakter. Der Trend geht dabei hin zum großen Bad mit angenehmer Aufenthaltsqualität (siehe hierzu DW 10/2012, S. 16 ff. und DW 12/2013, Sonderheft Bad).

Themen wie Komfort und Sicherheit spielen eine immer größere Rolle. Über 20% der in der GdW-Studie befragten Teilnehmer wären sogar bereit, für ein modernes, ansprechendes Badezimmer mehr Miete zu zahlen. Wichtig seien den Mietern neben der Raumgröße auch flexible Module und Lösungen, die ein sicheres Wohnen im Alter ermöglichen. Sie sollten möglichst unsichtbar in das Badkonzept integriert sein - Stichwort Universal Design. Eine schwellenlose Dusche mit speziell rutschhemmenden Oberflächen zählt z. B. dazu. Griffe, Relingsysteme und höhenverstellbare Sitze ebenfalls. Sie lassen sich bei entsprechender Planung später nachrüsten, um das Bad kontinuierlich an die sich ändernden Bedürfnisse der Nutzer anzupassen.

Doch was in der Theorie so einleuchtend klingt, ist oft nicht einfach in die Praxis umzusetzen. Die Gewobau hat den Vorteil, dass bei ihren Wohnungen die Grundrisse gut sind. Die Bäder dagegen waren in die Jahre gekommen. Sie entstammten noch den Vorstellungen von Funktionalität und Optik der späten 1960er Jahre - in den Farbschattierungen von zartrosa bis hellblau. Das wollte man ändern. Doch bezahlbare und innovative Modernisierungsvarianten zu finden, sei kein leichtes Unterfangen gewesen, sagt Klotz. Er analysierte,

wie Architekten Bäder anlegen und was Mieter tatsächlich wollen. Dabei fiel ihm auf, dass oftmals nicht die technisch ausgefeiltesten oder teuersten Lösungen die Mieter begeistern, sondern vielmehr jene, bei denen sie das Gefühl hatten, einen Mehrwert und Wahlmöglichkeiten zu haben. Ein psychologischer Effekt, der den Menschen eine höhere Zufriedenheit vermittele, sagen Experten. Oftmals wird nur ein Standard definiert, mit dem die Wohnungen ausgerüstet werden. Darin eingeflossen sind meist die bisherigen Erfahrungswerte zur Herstellung und Vermietbarkeit. Eine echte Auswahl haben die Mieter i. d. R. dann nicht oder nur sehr begrenzt.

Doch genau das wollen sie immer häufiger. Die stärker ausdifferenzierte Gesellschaft muss sich daher künftig auch in entsprechend stärker differenzierten Angeboten in der Wohnungswirtschaft widerspiegeln. ▶

GEWOBAU WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ESSEN E.G.

- 5.524 Wohneinheiten in Essen - vorwiegend im Süden der Stadt
- Gegründet: 1. April 1906
- Das Konzept: Langfristige Strategie, faire Mietpreise und eine gute Mieterbetreuung
- Hohes lokales Know-how
- Tätigkeitsfelder: Bestandsbetreuung, Neubau, Modernisierung/Sanierung
- Fluktuationsquote: 8%
- Leerstand: 1,6% (Durchschnitt Essen: 5%)

FREIHEIT...

... heißt für mich, auch unterwegs mit aktuellen Daten arbeiten zu können.



Digitalisierung
in der Praxis
www.fio.de

Entdecken Sie die neue Freiheit der unabhängigen Immobilienverwaltungslösung FIO REAL ESTATE.

- ✓ Mobiles Arbeiten
- ✓ Geprüfte Sicherheit nach IDW PS 880
- ✓ Flexible Prozesse
- ✓ Freie Bankenwahl
- ✓ Intuitive Bedienung

Mehr als 2.500 Unternehmen der Immobilien- und Finanzwirtschaft vertrauen auf FIO-Lösungen.



✉ info@fio.de | ☎ +49 (0)341 900430
www.fio.de

3-Tage-Bad und Musterwohnung

Fündig wurde Klotz schließlich bei der B&O Gruppe. Deren Konzept: Ein generationsübergreifendes Badkonzept, das innovative Technik mit nachhaltigem Design und einfacher Nutzbarkeit in jeder Lebensphase verbindet. Es war aber vor allem die Zeitschiene, die letztendlich ausschlaggebend war. Der Badumbau dauert durch eine speziell entwickelte Systembauweise nur drei Tage, die Toilette ist bereits am ersten Tag wieder nutzbar.

Das macht die Modernisierung auch im bewohnten Zustand möglich. Um auch Neumieter von Anfang an gut einzubinden, ließ die Gewobau drei Musterwohnungen erstellen, in denen sie unterschiedliche Bad- und Ausstattungsvarianten optisch und haptisch erfahren können. Das zeigt seine Wirkung. Die bisherigen Erfahrungen verdeutlichen, dass die Gewobau mit diesem modularen Konzept eine gute Antwort auf die Bedürfnisse der Mieter gefunden hat (siehe Interview).

Die Kosten im Blick

Sanierungen und Modernisierungen sind nicht nur technisch, sondern auch finanziell oft eine Gratwanderung. Einerseits soll die Attraktivität der Wohngebäude gesteigert werden, andererseits gilt es aber, auch die Bedürfnisse und vor allem die finanziellen Möglichkeiten der bisherigen Mieter im Auge zu behalten.

Die richtige Strategie zu wählen, stellt eine hohe Kunst dar. In Essen ist das gut gelungen. ■



Quelle: Gewobau

Interview mit Stephan Klotz**„Modulare Konzepte sind ein klarer Wettbewerbsvorteil“**

In Essen ist die Gratwanderung zwischen den Bedürfnissen der Mieter und den finanziellen Möglichkeiten nach der Sanierung gut gelungen. Man entwickelte individuelle Kundenlösungen und hielt dabei auch die Balance zwischen Qualität, Preis und Herstellkosten. Wie, erläutert Stephan Klotz, Vorstandsvorsitzender der Gewobau Essen, im Interview.

Herr Klotz, Genossenschaften gelten als traditions- und kostenbewusst. Warum setzen Sie so stark auf Innovationen?

Innovationen sind notwendig, um die Genossenschaft zukunftsfähig zu machen. Sie müssen aber solide sein und mit Blick auf die Kosten „auf dem Teppich“ bleiben. Es geht dabei nicht nur um die Immobilie allein. Nötig ist vor allem eine Individualisierung des Angebots – soweit das möglich ist. Ich bin mir sicher, dass zukünftig statt der klassischen Zielgruppen, die sich über sozioökonomische Kriterien definierten, die Differenzierung nach verschiedenen Lebensstilen eine stärkere Rolle spielen wird.

Wie setzen Sie das um?

Die Gewobau ist eine Genossenschaft. Das heißt: Unsere Mieter sind gleichzeitig unsere Eigentümer. Wir haben daher schon immer sehr auf unseren Bestand geachtet und auf die Mieterwünsche gehört. Wir haben in Essen-Überruhr drei unterschiedliche Musterwohnungen herstellen lassen. Interessenten können sich die Wohnungen ansehen und noch vor Ort die von ihnen gewünschte Ausstattung aussuchen.

Oft ist es ja schwierig, sich vorzustellen, wie eine Wohnung fertig aussieht, wenn Sie nur ein kleines Muster vor sich haben. Sehen Sie aber eine Wand

in der geplanten Ausführungsqualität und eine mit Malerfliesen, oder Vollholzfußleisten und daneben Kunststofffußleisten, hat das eine völlig andere Wirkung. Das kommt sehr gut an.

Ist das Baukastensystem Ihrer Meinung nach das Modell der Zukunft?

Ja. Sie sehen drei Wohnungen, unterschiedliche Ausstattungsmerkmale und suchen sich aus, wie Ihre Wohnung aussehen soll. Das gibt Mietern das Gefühl von Individualität. Besonders unterschiedlich sind die Badezimmertypen.

Der Trend geht im Bad generell zu großformatigen Fliesen. Wir haben ein Bad mit besonders großen Fliesenplatten ausstatten lassen, die maximal 2,70 x 1,25 m sein können. Die zwei anderen Bäder sind mit herkömmlichen großformatigen Fliesen ausgestattet.

Was ist dabei die Innovation?

Das ist keine klassische Fliese im herkömmlichen Sinne, sondern eine großformatige Kunststoffplatte, ohne dass Fugen sichtbar sind. Die Nahtstellen zwischen den Platten sind mit Aluminiumprofilen ausgefüllt, so dass keine Fuge im herkömmlichen Sinn entsteht. Diese Wandkonstruktion wird von B&O nach dem sog. 3-Tage-Bad-Konzept hergestellt.

Wirken sich die unterschiedlichen Ausstattungen auch preislich aus?

Selbstverständlich haben verschiedene Materialien und Qualitäten auch unterschiedliche Preise, die sich auf den Mietpreis auswirken. Doch der Unterschied ist geringer, als man zunächst vermutet. Für uns steht jedoch nicht allein der Preis im Mittelpunkt, sondern die Tatsache, dass unsere Mitglieder gut beraten werden und dass sie das bekommen, was sie sich für ihre Wohnungen vorstellen. Das honorieren sie auch.

Es geht also nicht nur um die Erhaltung eines hohen Immobilienwertes?

Das ist richtig. Das Badkonzept ist für uns schon ein Alleinstellungsmerkmal. Nicht nur die Optik, auch die Haptik spielt zunehmend eine wichtige Rolle. Unter den Mietern spricht sich das auch schnell herum, das darf man nicht unterschätzen. Vor allem die Tatsache, dass wir eine Antwort für jeden Geldbeutel haben. Oder anders ausgedrückt: Wir bieten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse eine Lösung an. Das schätzen Mieter.

Herr Klotz, vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Beatrix Boutonnet.

Licht automatisch schalten
Gira Automatikschalter 2



Dimmen auf den Punkt gebracht
Gira Touchdimmer



Bessere Orientierung durch Licht
Gira SCHUKO-Steckdose mit
LED Orientierungsleuchte



Jalousien automatisch steuern
Gira Elektronische Jalousiesteuerung
easy



Temperatur für jeden Raum einfach
einstellen
Gira Raumtemperatur-Regler



Stromquelle für alle mobilen Geräte
Gira USB Spannungsversorgung
2-fach



Die Türsprechanlage passend zum
Schalterprogramm
Gira Wohnungsstation Video AP Plus



Sehen, wer vor der Tür steht
Gira Türstation Video mit Farbkamera



Doppelt sicher durch Wärme- und
Streulichtmessung
Gira Rauchwarnmelder Dual Q



Lösungen für die zukunftssichere Elektroinstallation

In die Rahmen der Gira Schalterprogramme lassen sich über 300 Funktionen intelligenter Gebäudetechnik für mehr Komfort, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit integrieren. Von Sensoren und Dimmern über Datenanschlüsse und Spannungsversorgungen bis zur sicheren Zugangskontrolle – Gebäudetechnik von Gira ist die erste Wahl für Bauvorhaben in der Wohnungswirtschaft. Weitere intelligente Produkte und Lösungen finden Sie auf www.gira.de/wohnungswirtschaft.

Grenzenloses Europa

One Brighton: Vorzeigeprojekt für den Klimaschutz

Im Vereinigten Königreich müssen ab 2016 alle Neubauten CO₂-neutral sein.

Eine Wohnsiedlung ist ihrer Zeit bereits voraus: One Brighton in der südenglischen Küstenstadt Brighton. Ein Blick über den Ärmelkanal.



Die energieeffiziente Siedlung One Brighton bietet unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen Wohnraum und ermöglicht ein umweltfreundliches Verhalten

Quelle: BioRegional



Die nachhaltige Siedlung: Begrünte Dächer sowie der Einsatz regenerativer Energien zeichnen sie u. a. aus

Quelle: © Tim Crocker



Gabriele Kunz
freie Journalistin
Hamburg

Brighton ist Englands größtes Seebad und ein beliebtes Ausflugsziel von Londonern. Vom Bahnhof Victoria braucht der Zug knapp eine Stunde nach Brighton. Wegen der guten Erreichbarkeit entscheiden sich manche Londoner, ihren Wohnsitz gleich ganz dorthin zu verlegen. Entsprechend begehrt und teuer ist der Wohnraum in Brighton.

Die Wohnsiedlung One Brighton befindet sich in der Nähe des Bahnhofs, ist in nur vier Minuten zu Fuß zu erreichen. Sie besteht aus zwei Hochhausblocks mit 172 Wohnungen. Hinzu kommen ein großes Gemeinschaftszentrum und mehr als 1.000 m² Büroflächen. Die 2009 fertiggestellte Siedlung ist ein Nachfolgeprojekt von BedZED (siehe DW 2/2011, S. 20), der ersten britischen Passivhaussiedlung, die 2002 im Süden Londons gebaut wurde. Initiator ist die Umweltorganisation BioRegional. Sie will nicht nur nachhaltige und energieeffiziente Gebäude schaffen, sondern es den Bewohnern auch möglichst leicht machen, sich umweltfreundlich zu verhalten. One Brighton ist so gut wie autofrei. Es gibt lediglich neun Parkplätze für Behinderte und fünf für Mietwagen des Anbieters Car Club. Die Bewohner können in 28 Hochbeeten ihr eigenes Gemüse anbauen. Ein Hausmeister („green caretaker“) ist nicht nur für die Instandhaltung zuständig, sondern hilft den Bewohnern auch dabei, Müll korrekt zu trennen.

Ressourcen sparen

Um bei der Errichtung der Gebäude möglichst wenig Ressourcen zu verbrauchen, griffen die Baufirmen vor allem auf lokale und nachhaltige

Materialien zurück. Der Zement besteht zur Hälfte aus gemahlener, granulierter Hochofenschlacke sowie Recycling-Mineralstoffen. Für die Außenwände wurden Ziegel, Holzfaserdämmplatten und Kalkputz verwendet. Die Fenster sind dreifach verglast, allerdings stammen die Scheiben aus Deutschland. Laut BioRegional konnten britische Hersteller keine ausreichende Qualität bieten. Das Vereinigte Königreich ist für deutsche Produkte ein riesiger Markt, denn der Nachholbedarf in Sachen Energieeffizienz ist groß. Selbst in der Weltstadt London sind viele Wohnungen immer noch einfachverglast. One Brighton deckt seinen Strombedarf zum Teil mit Hilfe der Photovoltaikanlagen auf dem Dach; den Rest liefert ein Anbieter von Windenergie. Hauptenergiequelle ist ein mit Holzpellets betriebener Biomassekessel, der die Wohnungen mit Heizenergie und warmem Wasser versorgt. Er wird von einem Gasboiler unterstützt. Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sorgen für den notwendigen Luftaustausch. Wie ein Bericht von BioRegional aus dem Jahr 2014 zeigt, sind die Kohlendioxidemissionen in One Brighton um 67% niedriger als in einem durchschnittlichen britischen Wohnhaus. BioRe-

gional hofft, bis 2020 den Wert auf fast 90% zu erhöhen. Dies soll durch eine bessere Auslastung des Biomassekessels geschehen.

Herausforderung: soziale Mischung

Anders als BedZED sollte One Brighton nicht nur nachhaltig, sondern auch für breite Käufer- und Mieterschichten attraktiv sein. Rund zwei Drittel der Wohnungen sind Eigentumswohnungen. Etliche von ihnen wurden als Renditeobjekte gekauft, in denen häufig Studenten leben. Die Fluktuation ist entsprechend hoch, das Umweltbewusstsein der Studenten bisher gering. Die restlichen Wohnungen fallen in die Kategorie erschwinglicher Wohnraum („affordable housing“). Dazu gehören Sozialwohnungen und solche, die nach dem Shared-Ownership-Prinzip erworben werden. Interessenten erwerben mindestens 25 % der Wohnung und zahlen für den Rest eine Miete. Später können sie weitere Teile kaufen, bis ihnen die Wohnung ganz gehört.

Mehr als die Hälfte der 30,5 bis 77 m² großen Wohnungen sind 1-Zimmer-Wohnungen. Wer sie mieten will, muss allerdings tief in die Tasche greifen. Derzeit wird eine 45 m² große 1-Zimmer-Wohnung

PROJEKTDATEN

Bauherr und Eigentümer:

Crest Nicholson / BioRegional Quintain (CNBQ)

Architektur:

Feilden Clegg Bradley Studios

Grundstücksfläche:

rund 5.000 m²

Baukosten:

umgerechnet rund 2.204 €/m²

Ausführung: 2007-2009

für monatlich umgerechnet rund 1.860 € ohne Nebenkosten angeboten. Ein enormer Preis, der laut Nicholas Schoon von BioRegional in den gefragten Wohnlagen von London und Brighton durchaus üblich ist. Schoon schätzt, dass die Miete für Sozial- und Shared-Ownership-Wohnungen weniger als die Hälfte beträgt. Die soziale Mischung und das recht unterschiedlich ausgeprägte Umweltbewusstsein der Bewohner könnte für BioRegional eine dauerhafte Herausforderung bleiben. ■

Keiner da? Kein Problem: Techem liest per Funk ab.



Mit der Techem Funkablesung lassen sich die Verbrauchsdaten auch ohne Betreten der Wohnung erfassen. Praktisch für die Bewohner und komfortabel für Sie. Denn zusätzliche Ablesetermine oder Verbrauchsschätzungen gehören damit der Vergangenheit an. Nutzen auch Sie das Techem Funksystem und sparen Sie mit uns Zeit und Aufwand.

Telefon: 08 00/9 07 05 05 (kostenfrei)
www.techem.de



techem
Näher sein. Weiter denken.

Maximale Energieeffizienz im Bestand

„Zeigen, was möglich ist“

CO₂-neutral und generationengerecht: Mit der Vollmodernisierung eines 1970er-Jahre-Gebäudes zeigt die Bremer GEWOBA, dass auch betagte Bausubstanz zukunftsfähig gemacht werden kann. Aus dem 9-geschossigen Wohnhaus wurde Bremens erstes Wohnhochhaus im KfW-55-Standard. Ein Probelauf für künftig strengere Energieeffizienz-Vorgaben im Bestand.



Karin Fuchs
Leitung Unternehmens-
kommunikation/Marketing
GEWOBA
Bremen



Lisa Schmees
PR-Beraterin
Text-PR plus
Bremen

Es ist geschafft! Nachdem auch die Außenanlagen im Frühjahr 2015 wieder in ihren ursprünglichen Zustand versetzt wurden, strahlt die Eislebener Straße 75 im Bremer Stadtteil Vahr nach einjähriger Bauzeit in neuem Glanz. Im bewohnten Zustand wurde das 1972 erbaute Mehrfamilienhaus mit 36 Wohneinheiten voll modernisiert. Als Sanierungsziele setzte sich das mehrheitlich kommunale Bremer Wohnungsunternehmen GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

mbH als Bauherrin einerseits die Verbesserung der energetischen Gebäudequalität, die mindestens KfW-55-Standard erreichen sollte. Andererseits sollten die parallel modernisierten Bäder und Balkone sowie das Treppenhaus weitgehend barrierefrei gestaltet werden. Insgesamt investierte das Unternehmen in die Komplettsanierung ein Gesamtvolumen von 3,1 Mio. € - rund 1.700 €/m². Realisiert wurde das Projekt unter anderem mit Mitteln der KfW-Bank.

Sparsamer heizen als im Passivhaus

Photovoltaik und solarunterstützte Warmwasserbereitung, effiziente Aufzugtechnik und eine Lüftung, die aus verbrauchter Luft Wärme gewinnt: „Wir wollten exemplarisch zeigen, was in Sachen Gebäudeeffizienz im Bestand möglich ist“, sagt Lars Gomolka, GEWOBA-Leiter Bestandstechnik/Immobilienbewertung. Und das ist eine ganze Menge, wie die Zahlen zeigen: Rechnerisch wird das Gebäude heute CO₂-neutral betrieben. Der jährliche Heizwärmebedarf liegt mit 12 kWh/m²a noch unter dem eines Passivhauses (16 kWh/m²a). Durch die Maßnahmenkombination wurde der CO₂-Ausstoß des Gebäudes um 87% reduziert - von jährlich 78 kg/m² auf nur 9,9 kg. Der Primärenergiebedarf sank um 86%. Ein Passivhaus-Siegel blieb dem Gebäude jedoch verwehrt, weil die 2008 ausgetauschten Fenster verblieben.

Grundlage für die gesteigerte Effizienz sind ein mineralisches Wärmedämmverbundsystem an Fassade (20 cm), Dach (35 cm) und Kellergeschossdecken (16 cm) sowie die Optimierung aller Wärmebrücken im Gebäude. Dazu wurden die alten Balkone durch größere Vorstellbalkone ersetzt, was für die Mieter einen Zugewinn an Fläche darstellt. „Für den Passivhausstandard sind die Wärmebrücken sehr wichtig. Ihre Optimierung spart zusätzlich den jährlichen Verbrauch eines Einfamilienhauses ein, knapp 19.000 kWh/m². Außerdem beugen wir so effektiv Schimmelbildung vor“, erläutert GEWOBA-Bauleiter Edmund Hassler. Ein weiterer wesentlicher Faktor für den effizienten Gebäudebetrieb ist eine Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. In allen 36 Wohnungen zeugen verkleidete Kanäle in Küche und dem zentralen Flur von der neuen Technik.

Auch die Gebäudehülle hat es in sich: Sowohl auf den oberen Balkonen als auch auf den weiteren



Der 9-Geschosser ist ein Schmuckstück geworden

ertragreichen Fassaden- und Dachflächen erzeugt eine insgesamt 719 m² große Photovoltaikanlage Strom für Aufzug und Beleuchtung. Überschüsse werden ins Netz gespeist. Dass die Bauherrin und Hersteller bei den dunkel glänzenden PV-Modulen Pionierarbeit leisteten, ist nur für Fachleute sichtbar. Erstmals realisierten sie an einem Hochhaus eine Photovoltaikanlage als Glasvorhangfassade mit einem rahmenlosen Klemmsystem. Möglich macht das die so genannte CIS-Dünnschicht-Technologie, bei der eine hauchdünne Halbleiterschicht direkt auf das Material, in diesem Fall Glasplatten, aufgebracht wird. Mittlerweile erreichen die CIS-Solarmodule vergleichbare Wir-

kungsgrade wie herkömmliche kristalline Solarzellen; bei den eingesetzten Modulen sind es 14%. Zugelassen wurden die Elemente erst während der Bauzeit nach positiven Bruchsicherheitstests in der Materialprüfungsanstalt Berlin. Die noch junge Technologie hat Bauleiter Hassler überzeugt: „CIS-Module sind gegenüber herkömmlichen Solarzellen einfacher zu produzieren, sind im Bau flexibel einsetzbar und arbeiten zuverlässiger. Die Mehrkosten für die beschichteten Glasplatten betragen außerdem nur 20 €/m².“

Das optische Highlight der Fassade allerdings ist ganz und gar nicht technisch: Über dem Hauseingang rahmen zwei vertikale Grünstreifen ▶



Pionierleistung:
Erstmals wurde eine Photovoltaikanlage als Glasvorhangfassade mit einem rahmenlosen Klemmsystem an einem Wohnhochhaus realisiert



Auch der Außenraum wurde erneuert. Zusammen mit der Fassadenbegründung entsteht ein ganz neuer Eindruck



iX-Haus - ERP-System für die WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Entscheiden Sie sich für iX-Haus Wohnungswirtschaft und erledigen die kaufmännischen und technischen Verwaltungsaufgaben schnell, zuverlässig und sicher. Richten Sie Ihren Fokus auf umfangreichen Kundenservice und steigern Sie die Effizienz Ihrer Mitarbeiter. Die täglichen Routinearbeiten erledigt iX-Haus Wohnungswirtschaft über automatisierte Massenprozesse.

iX-Haus Wohnungswirtschaft wird kontinuierlich weiterentwickelt und an gesetzliche Rahmenbedingungen angepasst. Unser bewährter Kundenservice unterstützt Sie im Tagesgeschäft und steht Ihnen kompetent und tatkräftig zur Seite. Setzen Sie auf einen der führenden Anbieter immobilienwirtschaftlicher ERP-Software (Platz 1 in der Asset-Klasse Wohnen/Real Estate Software-Report 2014 Bell Management Consultants) und entscheiden sich für iX-Haus Wohnungswirtschaft.



Mieterakte



Controlling-Cockpit

Key-facts

- Aareal-Account Standard
- Genossenschaftsmodul
- Kautionsverwaltung
- Testat nach Maßgabe des IDW Prüfungsstandards
- Umfangreiches & individuell erweiterbares Reporting
- Beratung zur Einführung und Eingliederung in individuelle Unternehmensprozesse
- Anbindung an DMS-Systeme und weitere Partnerprodukte und Schnittstellen
- Erfahrung mit der Datenübernahme aus den gängigen ERP-Systemen



NEMETSCHKE Crem Solutions GmbH & Co. KG
Kokkolastraße 2 • 40882 Ratingen

www.crem.nemetschek.com/wohnungswirtschaft
wowi@crem.nemetschek.com



Dämmung, Solaranlage und neue Vorstellbalkone haben das Aussehen komplett verändert. Innen sorgen eine Lüftungsanlage und eine erneuerte Aufzugsanlage für mehr Wohnkomfort



In neuen Fahrradhäuschen ist Platz für Rollatoren und Rollstühle. E-Bikes und -Rollstühle können hier über die PV-Anlage geladen werden

EISLEBENER STRASSE 75, BREMEN-VAHR: MASSNAHMEN

- **Energieeffizienz:** mineralisches Wärmedämmverbundsystem, Dünnschicht-PV-Anlage in der Vorhangfassade (485 m²) und Balkonen (234 m²), Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, LED-Allgemeinbeleuchtung, Aufzugsanlage mit Bremsenergie-Rekuperation, Berechnung und Optimierung sämtlicher Wärmebrücken, Erneuerung der Wärmetauscher und Kellerleitungen, Einbau geregelter Pumpen
- **Barrierereduzierung:** Aufzugsanlage mit 14 neuen Ausstiegen, schwellenfreie Wohnungs- und Balkontüren, Bäder mit bodenbündigen Duschen und unterfahrbaren Waschtischen, ebenerdige Unterstellmöglichkeit für Fahrräder, Rollatoren, E-Rollstühle, Ladestation für E-Bikes/-Rollstühle über PV-Anlage
- **Bodenentsiegelung:** Begrünung von Flachdächern und Nordfassade (45 m²) mit Regenwassernutzung, Entsiegelung der Feuerwehzufahrt
- **Brandschutz:** Umbau des vorhandenen Treppenhauses zu einem Sicherheitstreppehaus mit Spüllüftungsanlage, Rauch- und Brandmeldern, Erneuerung aller Wohnungstüren als Brandschutztüren mit Freilaufschließern, Blitzschutzanlage, Trockenlöschleitung, Herstellung einer Feuerwehrumfahrt

die Nordseite der Fassade ein. Die Begrünung reicht 12 m in die Höhe, auch die Flachdächer sind bepflanzt. Auf speziellen Substratmatten wachsen robuste Stauden, die automatisch über Regenwasserzisternen bewässert werden. Entsiegelt wurde außerdem Parkplatz und Feuerwehzufahrt.

Auch an Barrieren wird gespart

Schon vor der Modernisierung war die Eislebener Straße 75 eine beliebte Wohnlage für ältere Menschen. Im Zuge der Arbeiten wurden insbesondere in Bädern und im Treppenhaus Barrieren reduziert. Sämtliche Wohnungen erhielten neue Bäder mit bodenbündigen Duschen und unterfahrbaren Waschtischen. Rund 14 Tage lang mussten die Mieter auf Dusch- und WC-Container ausweichen. Um außerdem jede Etage schwellenfrei erreichbar zu machen, wurde die Aufzugsanlage komplett erneuert und um 14 zusätzliche Halte erweitert. Ein gesichertes Fahrradparkhaus vor dem Gebäude bietet zusätzliche Unterstellmöglichkeiten für Rollatoren und E-Rollstühle. „In einem unvermieteten Haus wäre ein solches Vorhaben schon ein Mammutprojekt“, resümiert Lars Gomolka. „In voll vermieteten Zustand ging es nur in enger Abstimmung zwischen Vermietung und Technik und individuellen Absprachen mit den betroffenen Mietern.“

Nur zwei Mietparteien zogen in eine angebotene Ersatzunterkunft. Während der Aufzugsanierung wurde für nichtmobile Mieter ein Trageservice für Einkäufe und Arztbesuche organisiert. „Um tagsüber Ausweichmöglichkeiten zu schaffen, wurden Partner in der Nachbarschaft aktiviert. Quartierseinrichtungen boten den Mietern Mittagstisch und geselligen Zeitvertreib“, sagt GEWOBA-Geschäftsbereichsleiterin Petra Kurzhöfer. „Wir haben den Mietern einiges zugemutet. Diese Maßnahmen puffern ihren Frust ein wenig ab und ersparen uns viele Auseinandersetzungen.“ Auf zwei Veranstaltungen informierte das Unternehmen die Mieter über Bauablauf und -maßnahmen. Für individuelle Absprachen und Wünsche, wie etwa zusätzliche Haltegriffe in der Dusche, waren während der Arbeiten Bauleiter und Nachbarschaftsmanager stets vor Ort ansprechbar. Trotz einer durchschnittlichen effektiven Mieterhöhung von 1,40 bis 1,70 €/m² je nach Wohnungsgröße sind viele Mieter der Eislebener Straße 75 treu geblieben. Auch die Neuvermietung sei nach Abschluss der Bauarbeiten wieder problemlos angelaufen, so Kurzhöfer. ■



Weitere Informationen:
www.gewoba.de



Wie individuell kann eine Beratung im Bereich Wohnungswirtschaft sein?

Wir finden Lösungen, die zu Ihnen passen. Denn bei der Bewertung von Wohnungsportfolios gehen wir stets von den spezifischen Bedürfnissen unserer Kunden aus. Die Anforderungen und Trends der regionalen Märkte kennen wir gut, dieses Wissen geben wir gerne weiter. Unsere Beratung schließt neben den Bereichen Finanzierung, Geldanlage und Risikomanagement auch Standortanalyse, Konzeptentwicklung und Stadtumbauprozesse ein. Seit über 20 Jahren ist die NORD/LB der kompetente, strategische Partner, um Potenziale in der Wohnungswirtschaft zu erkennen – und für Sie zu nutzen.


Mehr unter www.nordlb.de/wohnungswirtschaft

Pilotprojekt Kostenlose Internetversorgung

Die GWG München hat ein Pilotprojekt zur Grundversorgung mit Internet in ihrer Siedlung in Berg am Laim gestartet: Ca. 630 Haushalte werden mit Glasfaserkabeln ausgestattet, die ersten 400 können sich bereits jetzt für das Projekt anmelden.

Das kostenlose Angebot sieht eine Download-Geschwindigkeit von 3Mbit/s vor, was für viele Online-Anwendungen ausreichend ist. Es besteht für die GWG-Mieter jedoch auch die Möglichkeit, kostenpflichtig auf eine schnellere Datenübertragungsrate aufzustocken, hierfür stellte der Versorger M-net einen entsprechenden Tarif zur Verfügung.

Ziel des Pilotprojekts ist es, unterschiedliche Alters- und Bevölkerungsgruppen an die Internetnutzung heranzuführen. „Heutzutage lernen Kinder schon in der Grundschule mit dem Internet umzugehen oder müssen Aufgaben mit Hilfe des Internets lösen. Die Grundversorgung mit Internet bietet hier nun allen Haushalten die Chance, kostenlos Zugang zum Internet zu bekommen“, sagten die GWG-Geschäftsführer Hans-Otto Kraus und Dietmar Bock. Die Mieter werden im Rahmen von Informationsveranstaltungen über das Pilotprojekt aufgeklärt.

 Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de

Medienversorgung Glasfaserkabel in Altdöbern verlegt



Quelle: WIS

Vor den Wohnhäusern der WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH in Altdöbern wurden Tiefbauarbeiten durchgeführt, um neue Glasfaserkabel zu verlegen. Auftraggeber war der Kabelnetzbetreiber Tele

Columbus AG. Die Signalumstellung erfolgte Mitte August 2015. Aufgrund von Vereinbarungen zwischen dem Wohnungsunternehmen und dem Kabelnetzbetreiber fallen für die Mieter künftig geringere Gebühren für das Fernsehen an. Zudem können sie seit der Umstellung HD-Sender empfangen. Mit dem Anschluss an das modernisierte Kabelnetz können die Nutzer über dieses zukünftig nicht nur fernsehen, sondern auch telefonieren und im Internet surfen. Für diese Zusatzangebote hält der Kabelanbieter in Absprache mit dem Wohnungsunternehmen spezielle Konditionen bereit.

 Weitere Informationen:
www.wis-spreewald.de



NEUE PERSPEKTIVEN

START: FRÜHJAHR 2016

Brandschutz

Bauhütte Heidelberg setzt auf Funk-Rauchwarnmelder

Die Bauhütte Heidelberg Baugenossenschaft eG (BHH) hat in ihren Liegenschaften 4.500 Funk-Rauchwarnmelder montieren lassen. Die Geräte führen regelmäßige selbsttätige Überprüfungen durch. Dabei wird erfasst, ob sie noch montiert sind, ob die Raucheindringöffnungen frei sind, die elektronischen Bauteile fehlerfrei arbeiten, die Alarmsignale funktionieren und der Raucheintritt im Umkreis von bis zu 60 cm nicht durch Hindernisse beeinträchtigt wird. Die Prüfergebnisse werden per Funk einmal im Jahr ausgelesen, an den Anbieter Techem übermittelt und in einem entsprechenden Protokoll dokumentiert. Treten Störungen auf, steht den Bewohnern jederzeit eine 24-Stunden-Service-Hotline zur Verfügung. Die Wohnungsgenossenschaft entschied sich für die Installation der Funk-Rauchwarnmelder, um ihren Bewohnern größere Sicherheit zu bieten und Haftungsrisiken zu minimieren.

In Baden-Württemberg muss in Aufenthaltsräumen, in denen Personen schlafen, sowie in Rettungswegen von solchen Aufenthaltsräumen jeweils ein Gerät angebracht werden. Neben dem ordnungsgemäßen Einbau ist auch der reibungslose Betrieb der Rauchwarnmelder sicherzustellen.

Hierzu nennt die DIN 14676 eine jährliche Prüfung aller Geräte. Das ist dann aufwändig, wenn für die Inspektion der Zutritt zur Wohnung gewährleistet werden muss. Laut Techem gehen vorsichtige Schätzungen davon aus, dass bei herkömmlicher Wartung zwischen 3 und 6% aller Wohnungen auch nach der zweiten Terminabsprache ungeprüft bleiben.



Quelle: Bauhütte Heidelberg

Bestandsgebäude der BHH im Heidelberger Landoweg



Weitere Informationen:
www.bhh1949.de



FOYER OST

» Studie Ältere Menschen akzeptieren neue Technik in Wohnungen

Smart Home, Smart Living oder Ambient Assisted Living (AAL) - die Begriffsvielfalt um technikgestütztes Wohnen ist groß, eindeutig aber der Nutzen. Technische Assistenzsysteme helfen älteren und körperlich eingeschränkten Menschen, länger sicher, komfortabel und eigenständig in ihrer angestammten Umgebung und Wohnung leben zu können. Mieter, Wohnungsunternehmen und Gesellschaft profitieren. Zudem wird der „Gesundheitsstandort Wohnung“ gestärkt.

Zu diesen Ergebnissen kommt die mit Mitteln der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) geförderte Studie „Technische Assistenzsysteme für ältere Menschen - eine Zukunftsstrategie für die Bau- und Wohnungswirtschaft. Wohnen für ein langes Leben/AAL“, die gemeinsam von GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, SIBIS Institut für Sozialforschung und Projektberatung GmbH, Berlin, sowie InWIS GmbH, Bochum, erstellt wurde.

Auf einem für die Vorstellung der Studie durchgeführten GdW-Fachforum Ende Juni 2015 in Berlin wurden zwar Chancen aufgezeigt, aber auch Defizite deutlich. So bestünden noch wesentliche Hemmnisse für die Verbreitung von technischen Assistenzsystemen: Häufig fehle bei potenziellen Anwendern ein Bewusstsein über den Nutzen der Systeme. Vor allem seien die Finanzierungsbedingungen schwierig. Eine zusätzliche Zahlungsbereitschaft der Mieter sei nicht erkennbar und Geschäftsmodelle seien Mangelware. InWIS-Geschäftsführer Michael Neitzel hatte verschiedene Projekte betriebswirtschaftlich analysiert und brachte das Ergebnis auf den Punkt: „Das klassische wohnungswirtschaftliche Modell einer Finanzierung über die Mieten ist im Regelfall bei der Realisierung technischer Assistenzsysteme nicht anwendbar.“

GdW-Präsident Axel Gedaschko sieht bisherige Forderungen durch die Studienergebnisse voll bestätigt. „Das von der Politik bislang zur Verfügung gestellte Instrumentarium reicht nicht, um den Nutzen von technischen Assistenzsystemen konsequent zu heben“, mahnte er auf dem Fachforum. Es bedürfe der Entwicklung und Erprobung neuer interdisziplinärer Modelle, in die beispielsweise die Kommunen, Kranken- oder Pflegekassen und System- und Dienstleistungsanbieter mit einbezogen werden sollten. Zudem sei der Leistungskatalog der Pflegekassen um intelligente, IT-gestützte Monitoringsysteme zu erweitern.

GDW INFORMATION 148

Wohnen für ein langes Leben/AAL

Die Ergebnisse der Studie „Technische Assistenzsysteme für ältere Menschen - eine Zukunftsstrategie für die Bau- und Wohnungswirtschaft“ gibt die GdW Information 148 wieder. Sie kann zum Preis von 25 € beim GdW per Mail unter bestellung@gdw.de bezogen werden.



Die wichtigsten Empfehlungen der Studie sind ferner in einem Papier zusammengestellt und unter bit.ly/GdW-AAL abrufbar.

Der Tablet-PC als altersgerechtes Bediengerät. Hier der „Persönliche Assistent für ein unabhängiges Leben“ („Paul“) aus einem Projekt der Gemeinnützigen Baugesellschaft Kaiserslautern AG



Quelle: CIBEC, Foto: Barbara Heinz

Unter welchen Kriterien technische Assistenzsysteme für Nutzer sinnvoll sind, beschrieb SIBIS-Geschäftsführerin Dr. Sybille Meyer anhand von rund 90 durchgeführten Befragungen. Für eine hohe Akzeptanz müssten die Angebote bezahlbar und einfach bedienbar sein und den Nutzen für die Anwender in den Vordergrund stellen. „Wesentlicher Erfolgsfaktor für entsprechende Projekte sind stets verfügbare technische Ansprechpartner“, so die Forscherin. Zudem müssten Datenschutz und Datensicherheit gewährleistet sein.

Eine strukturierte Verkabelung sollte in Neubauten künftig Standard sein und in Bestandsbauten bei umfassenden Sanierungen nachgerüstet werden, so lautet eine der technischen Empfehlungen der Studie. Generell seien kabelgebundene Systeme als Basisinfrastruktur Funksystemen vorzuziehen. Zudem würden für Wohnbauten technische Standardausstattungen empfohlen, die optional erweitert werden könnten. InWIS-Forscher Michael Neitzel verwies nicht nur an dieser Stelle darauf, dass alle Empfehlungen der Studie dem Primat der Wirtschaftlichkeit unterliegen.

Konkrete Projekte stellten Karin Grasse, Vorstandsvorsitzende der Wohnungsbaugenossenschaft „Otto von Guericke“ eG, Magdeburg („MOVIT 60+“), und Thomas Bauer, Vorstand, Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG („Paul“), vor.

Dass alle Marktbeteiligten noch am Anfang einer „smarten“ Entwicklung stehen, zeigte auch die abschließende Diskussionsrunde. Einig waren sich die Podiumsteilnehmer darin, einen branchenübergreifenden Aufruf an Politik und Marktpartner für mehr technische Unterstützungssysteme in der Wohnung zu starten. GdW-Präsident Axel Gedaschko: „Alle Marktbeteiligten und die Politik müssen die Menschen stärker darüber aufklären, dass Technik zwar besonders Ältere unterstützen kann, aber vor allem ein Gewinn an Komfort und Lebensqualität für alle Generationen darstellt.“



Dr. Claus Wedemeier
Referent für Demografie und Digitalisierung
GdW
Berlin

Seminar

Wohnraumlüftung nach DIN 1646-6

Am **16. November 2015** findet im Energie- und Umweltzentrum in Springe ein Seminar mit dem Titel „Wohnraumlüftung nach DIN 1646-6: Das Lüftungskonzept als Pflichtleistung“ statt. Anhand von Praxisbeispielen werden im Seminar die Grundlagen der Wohnraumlüftung behandelt und Herangehensweisen zur Entwicklung eines Lüftungskonzepts erprobt. Nach der Entwicklung der Lüftungskonzepte sollen diese auch in der Planung umgesetzt werden, dazu erfolgt eine Gruppenarbeit mit einem Haustechnik-Tool. Das Seminar richtet sich an Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen sowie Architekten, Haustechniker, Lüftungsbauer, Fensterbauer und Mitarbeiter von Bauträgern und Behörden.



Weitere Informationen:
www.e-u-z.eu

Dezentrale Energieversorgung BHKW-Projekt mit Smart Meter

In Berlin-Köpenick hat die degewo AG erstmals ein Blockheizkraftwerk (BHKW) und fernauslesbare Stromzähler, sog. Smart Meter, in Eigenregie in ein Wohngebäude eingebaut. Projektpartner ist der Energiedienstleister Getec Energie AG, der Stromlieferung, Energiedatenmanagement und Abrechnung übernimmt. In dem gemeinsamen Pilotprojekt werden nun die Erfahrungen mit der neuen Technologie und ihrer Nutzung durch die Mieter ausgewertet. Den Mietern der Mehrfamilienhäuser in der Köpenicker Joachimstraße wird künftig ein hauseigener Stromtarif angeboten, der nach Angaben des Wohnungsunternehmens preiswerter als der Tarif des örtlichen Grundversorgers ist. Zudem können sich die Kunden in einem geschützten Bereich im Internet über ihren individuellen Verbrauch informieren. „Das System liest die Stromzähler automatisch aus und übermittelt die Werte dann an das Portal“, erklärte Ulrich Jursch, Geschäftsführer der degewo Wärme GmbH. Das konkrete Projekt sei auch insofern ein Pilot, als die Dienstleistungen von Getec standardisiert werden und das Energiedatenmanagement vollautomatisiert erfolgt, sagte Moritz Matthies, Leiter Business Development bei Getec.



In diesen Gebäuden wird das Projekt umgesetzt



Weitere Informationen:
www.degewo.de und www.getec-energie.de

Wir sind über Handy erreichbar.*



@home
AIR

Die neuen **WS 170, WS 320 und WS 470** mit Wärmerückgewinnung sind frei konfigurierbar und nachrüstbar (Vorheizregister, Bypass, Enthalpiewärmetauscher). Dank der sicheren App-Steuerung air@home lassen sie sich zudem mobil steuern, überwachen und auswerten (mit Webserver auch mehrere Geräte).

www.maico-ventilatoren.com





Wohnraumlüftung

DWG errichtet größte Passivhaussiedlung Düsseldorfs

Im September letzten Jahres wurde sie eingeweiht: Düsseldorfs größte Passivhaussiedlung mit 58 Wohnungen im Mörsenbroicher Carrée. 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, davon 17 für Senioren, und ein 100 m² großer Gemeinschaftsraum entstanden hier, gebaut von der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft (DWG). Viele energetische Komponenten müssen funktionieren – inkl. der Wohnraumlüftung.

DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG

Der Bauherr DWG ist mit rund 7.600 Wohnungen die größte Wohnungsgenossenschaft in Düsseldorf. Ziel der 1898 gegründeten Genossenschaft ist es, die 11.000 Mitglieder mit guten, attraktiven Wohnungen zu versorgen. Dafür wird der Wohnungsbestand in besonderem Maße gepflegt und weiterentwickelt. Die Angebote der Genossenschaft richten sich sowohl an jüngere Menschen, Senioren und Familien. Außer in Düsseldorf verfügt die Genossenschaft noch über Wohnungen in Neuss und Erkrath. 39 Angestellte erwirtschafteten 2014 einen Umsatz von knapp 49 Mio. €. Geführt wird die Genossenschaft von den Vorständen Heiko Leonhard (Sprecher) und Thorsten Karrenberg.

DAS MÖRSENBROICHER CARRÉE IM ÜBERBLICK

Gebäudetypen:	Mehrfamilienhaus, insgesamt fünf Häuser straßenbegleitend, 4,5- bis 6-Geschosser
Wärmedämmstandard:	Passivhausstandard
Lüftungsanlage:	Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
Heizung und Warmwasser:	Erdsonden-Wärmepumpen Unterstützung der Warmwasserbereitung durch Solarthermie, Pufferspeicher
Realisierungszeitraum:	20 Monate, von Anfang 2013 bis Sommer 2014



Quelle: Stefan Wertz

Alle 58 Wohnungen des Mörsenbroicher Carrées wurden im Passivhausstandard errichtet



Frank Urbansky
freier Journalist und Fachautor
Leipzig

Was heute zur Zufriedenheit aller Mieter, der Genossenschaftsmitglieder und der Umwelt steht, war zunächst anders geplant. „Wir hatten das Projekt in Folge eines Architektenwettbewerbs in Zusammenarbeit mit der Stadt zunächst konventionell vorgesehen. Mit Eintritt von Heiko Leonhard Anfang 2011 als neuem Vorstand wurde das Projekt zum Passivhaus umgeplant. Er brachte entsprechende Erfahrungen aus seiner vorherigen Tätigkeit mit“, erinnert sich Dr. Morawietz. Der Prokurist der DWG ist als technischer Leiter der Genossenschaft auch zuständiger Projektleiter und begleitete es vom Grundstückskauf bis zur Übergabe an die Mieter. „Da lagebedingt hohe Anforderungen an den Schallschutz bestanden, bot sich der Passivhausstandard mit seinen überdurchschnittlich starken Dämmvorgaben an.“ Auch für das Architekturbüro Miksch-Rücker-Partner war die Umplanung zum Passivhaus eine Herausforderung. Unterstützung erfolgte durch das Büro Sommer aus Erkelenz. Die Passivhauspezialisten berieten hinsichtlich der energetischen Planung und regten eine Förderung durch das Programm „Klimaschutzsiedlung NRW“ an. ▶

RATZ FATZ PERFEKT.



EcoVent Verso: Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.

- Das erste reversible Lüftungsgerät mit intelligenter Steuerung.
- Zur unvergleichlich einfachen Inbetriebnahme dank integriertem USB-Anschluss.
- Mit Abluftsystemen zur idealen Hybridlüftung erweiterbar.
- Und ratz, fatz, montiert. Dank pfiffiger Konstruktion, in nur drei Schritten.



KWI® ist ein eingetragenes Warenzeichen der Helios Ventilatoren.



Helios Ventilatoren
78056 VS-Schwenningen
Tel. +49 (0) 77 20 / 6 06 - 0
info@heliosventilatoren.de
www.heliosventilatoren.de



DIE MARKE DER PROFIS



Quelle: Stefan Wienz

An der vielbefahrenen Münsterstraße schützt die Passivhausdämmung gleichzeitig vor Lärm



Quelle: DWG

Bereits in der Vorplanung und bei der Gründung muss der Passivhausstandard schon komplett vorgedacht und vorbereitet sein, insbesondere bei der Verlegung von Leitungen für Wasser und Lüftung



Quelle: DWG

Die Lüftung ist das Kernstück jedes Passivhauses

Mehrkosten von maximal 5%

Der Passivhausstandard definiert sich aus einem Heizwärmebedarf von 15 kWh/m² Wohnfläche und Jahr. Erreicht werden kann er nur mit intensiver Dämmung an Fassade und Fenstern sowie einem ausgeklügelten Lüftungssystem. Allgemein rechnet man mit mindestens 10% Mehrkosten gegenüber einem konventionellen Bau gleichen Zwecks und Größe. Die DWG hat das nach Morawietz' Angaben sogar mit lediglich bis zu 5% deutlich unterboten. „Diese Mehrkosten wurden durch die Förderung teilweise kompensiert“, so der Ingenieur und gibt zu bedenken: „Häufig werden die Folgekosten der Anlagentechnik mit höherer Wartung und kürzerer Abschreibung nicht berücksichtigt. Die könnten die Energieeinsparungen teils wieder auffressen, insbesondere bei stagnierenden oder sogar sinkenden Energiepreisen.“

Erfahrungen dazu sind noch nicht vorhanden. Eine erste Auswertung der tatsächlichen Verbräuche ist erst im Herbst möglich. Die Genossenschaft rechnet zu Beginn mit einem höheren Verbrauch als den rechnerisch zugrunde gelegten 15 kWh/m². Dies liege an dem Eingewöhnungsprozess der Mieter, insbesondere in der Senioren-Wohneinheit, und der Bauphysik im Neubau, wo zu Anfang durch Austrocknung mehr Energie benötigt werde. Letztlich spielen natürlich auch die tatsächlichen Witterungsbedingungen eine Rolle.

Wärme von Erde und Sonne

Hauptheizquelle ist eine Erdwärmepumpe. Für diese wurden 15 Erdsonden 89 m tief in den Untergrund getrieben. Die Nennleistung von 67 kW ermöglicht es, 151 MWh/a zu erzeugen. 78 MWh davon gehen ins Heizungsnetz, der Rest in die Warmwasserbereitung. Auf den Dächern fanden 48 m² Flachkollektoren Platz, die mit 24 MWh/a die Heizung unterstützen und rechnerisch etwa ein Viertel der Warmwasserversorgung abdecken. Dafür wurde ein 2.500 l fassender Wärmespeicher installiert. Die Übergabe der so erzeugten Wärme erfolgt in die Wohnungen über einzelne Frischwasserstationen. Für normale Winter reicht diese Kombination aus. Falls es zu extremen Spitzen wie etwa im Winter 2012/2013 kommt, sind in jede Wohnung noch Gebläseheizkörper eingebaut. Eine Backuplösung für Havarien existiert nicht, da zu aufwändig. Die DWG setzt voll und ganz auf die Zuverlässigkeit der installierten Technik.

Herzstück Lüftung

Wie nun bleibt die Wärme in der Wohnung? Ein Passivhaus lebt davon, dass die im Baukörper befindliche Wärme nicht unkontrolliert nach außen gelangt, sondern zur Aufwärmung von Frischluft genutzt wird. Für die Erwärmung der zugeführten

NEU!

MyVALLOX

Smarte Lüftung für optimale AIRbalance



Seit 20. Juli 2015 ist die neue Gerätegeneration von Komfortlüftungsgeräten mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung und der smarten MyVALLOX Control im Handel verfügbar!

Komfort und Behaglichkeit gewinnen mit MyVALLOX Control eine gänzlich neue Dimension im Bereich der intelligenten Haustechnik. Die Steuerung des hausinternen Lüftungssystems mit Wärmerückgewinnung über PC, Tablet oder Smartphone sorgt für maximale Vielseitigkeit in der Bedienbarkeit, Sicherheit und damit für ein ausgewogenes und gesundes Wohnraumklima.



Ohne Außendämmung
kein Passivhaus



Quelle: Stefan Wenz

Frischluft bedarf es eines ausgefeilten Lüftungssystems, das für die ganze Siedlung konzipiert, aber auch auf jedes Haus und jede einzelne Wohnung abgestimmt wird.

Bei vier von fünf Häusern wurden im Dachraum zentrale Lüftungsgeräte installiert. Ein Wärmetauscher nutzt die Abwärme der verbrauchten Luft und wärmt damit die durch die Lüftungsgeräte angesaugte Frischluft auf. Sein Wirkungsgrad liegt bei 86%. Ein vorgeschalteter Erdwärmetauscher, sonst bei Passivhäusern mit Erdwärmepumpen eine beliebte Komponente, war hier nicht nötig.

Kleiner Wermutstropfen: Das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW gibt für die Kosten einer Lüftung beim Passivhausstandard einen Wert von 65 €/m² vor. Laut Morawietz wurde dieser mit 74 € nicht ganz erreicht, insbesondere, weil sehr hohe Brandschutzaufgaben beim Lüftungseinbau mit beachtet werden mussten.

Immerhin: Im Gegensatz zu anderen Passivhäusern können die Bewohner ihre Wohnungen frei lüften. Die DWG hat dies aus psychologischen Gründen und wegen der Reinigungsmöglichkeit so konzipiert. Dafür haben die Fenster nur eine Dreh- und keine Kippstellung. Da der Lüftung ein Filtersystem vorgeschaltet ist, sind die Wohnungen zudem besonders für Allergiker geeignet.

Preis vom Land

Die architektonisch auffälligen und sich trotzdem gut in die Umgebung einpassenden 4,5- bis 6-Geschosser am Mörsenbroicher Carrée wurden vom Land NRW als eine von 100 Klimaschutzsiedlungen ausgezeichnet. ■



Weitere Informationen mit
Checkliste für die Planung eines
Passivhauses unter:
www.passipedia.de

Prämierte Projekte des „Genossenschaftspreis Wohnen“ 2015 „Technik pfiffig angewandt – ein Gewinn für die Mitglieder“

Bereits zum dritten Mal hatten Wohnungsgenossenschaften in ganz Deutschland die Chance, sich an dem vom GdW ausgeschriebenen „Genossenschaftspreis Wohnen“ zu beteiligen und ihre Projekte zum diesjährigen Thema „Technik pfiffig angewandt“ einzureichen. Unter den vielen eingereichten Beiträgen wurden drei Preise vergeben und zwei Anerkennungen ausgesprochen, die hier porträtiert werden.



RA'in Monika Kegel
Referentin Genossenschaftsrecht,
Genossenschaftswesen
GdW
Berlin



Carolin Krüger
Stellv. Leitung Kommunalberatung
InWIS Forschung & Beratung
GmbH
Bochum

Der erstmals 2008 durchgeführte Genossenschaftspreis Wohnen, der vom GdW sowie dem damaligen Bundesbauministerium ins Leben gerufen wurde, rückte 2015 ein Zukunftsthema in den Fokus: Unter dem Motto „Technik pfiffig angewandt – ein Gewinn für die Mitglieder“ konn-



Jurypräsident, Auslober, Preisträger und Schirmherrin des „Genossenschaftspreis Wohnen“ 2015



Einbettung des EVM-Neubaus in die umliegende Bebauung und das Quartier

ten Wohnungsgenossenschaften ihre zukunftsweisenden und gleichzeitig mitgliederorientierten Projekte rund um das Thema Technik einreichen. Die Schirmherrschaft des diesjährigen Genossenschaftspreises Wohnen übernahm die Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Dr. Barbara Hendricks. Bei der Preisverleihung gratulierte sie den ausgezeichneten Genossenschaften und betonte, ihre Projekte zeigten, dass die Idee des genossenschaftlichen Wohnens lebe.

Eine 12-köpfige Fachjury wählte aus der Vielzahl von Wettbewerbsbeiträgen, die aus 13 Bundesländern stammen, die Preisträger aus. Die Entscheidung fiel angesichts der großen Bandbreite der eingereichten Beiträge nicht leicht. Sie verdeutlichten den Einsatz der Wohnungsgenossenschaften bei der Bewältigung der Herausforderungen, die aus dem demografischen Wandel, der Energiewende, den Anforderungen an Verkehr und Mobilität oder der Optimierung von Prozessen resultieren.

Die Jury bewertete vor allem den innovativen Charakter, die Experimentierfreude, die Einbindung der Mitglieder in den Umsetzungsprozess, die Finanzierung und Wirtschaftlichkeit sowie den Mehrwert für Mitglieder und Genossenschaft. Auf dem GdW-Wohnzukunftstag in Berlin wurden am 1. Juli 2015 drei Preise und zwei Anerkennungen vergeben.

Die Preisträger

EVM Berlin: Wärmegewinnung aus Abwasser

Der im Jahr 1904 gegründete Erbbauverein Moabit (EVM Berlin eG) bewirtschaftet 5.150 Wohnungen und ist damit eine der größten Wohnungsgenossenschaften Berlins. Aktuell wird ihr Bestand durch einen Neubau mit insgesamt 78 Wohnungen im sog. Fürstenberg-Kiez ergänzt.

Die Grundsteinlegung erfolgte am 22. November 2014; im Frühjahr 2016 soll der generationengerechte und barrierefreie Neubau fertiggestellt sein. Ein Bewohnertreff im Erdgeschoss, ein Gemeinschaftsgarten, ein EVM-Infobüro sowie eine Gästewohnung sollen das genossenschaftliche Miteinander fördern. Das Angebot richtet sich an alle Bewohner, so dass eine Art genossenschaftliches Quartierszentrum entsteht. „Wir wollen mit dem Neubau in einem bestehenden Kiez das gemeinschaftliche Wohnen stärken und unterstützen“, erklärt EVM-Vorstandsmitglied Torsten Knauer. Der 4-geschossige Neubau wird multivalente Grundrisse aufweisen, die bei Bedarf alternative Wohnformen ermöglichen. Ladestationen für Elektroautos und -fahrräder in der Tiefgarage sollen einen Beitrag zur energieeffizienten Mobilität leisten.

Ökologische Aspekte - insbesondere bei der Energieversorgung - nehmen einen hohen Stellenwert ein. Mithilfe einer Regenwasserversickerungsanlage werden z. B. der Grundwasserspiegel und damit auch der natürliche Wasserkreislauf erhalten. Innovativ ist jedoch besonders, dass aus der Wärme des Abwassers Heizenergie gewonnen wird. Über einen Wärmetauscher in der Abwasserdruckleitung und Wärmepumpen wird aus kommunalem Abwasser, das an der Grundstücksgrenze vorbeifließt, Heizenergie gewonnen. Ein Blockheizkraftwerk versorgt die Wärmepumpen mit Strom. Sofern die gewonnene Energie den Bedarf des Neubaus übersteigt, profitieren auch die Bewohner der umliegenden Bestandsgebäude von der so erzeugten Heizenergie: Rund 200 Wohnungen können versorgt werden. Moderne Gebäudeleittechnik sowie ein Monitoring gewährleisten einen hohen Nutzungsgrad der Anlage; die Betriebszustände werden ständig kontrolliert und optimiert.

Die EVM realisiert das Projekt in Kooperation mit den Berliner Wasserbetrieben.

Der Neubau ist das erste Berliner Wohngebäude, bei dem diese Art der Energiegewinnung zum Einsatz kommt. Das kommt auch bei den Genossenschaftsmitgliedern gut an. Das Interesse an den Wohnungen ist hoch.

Preisträger WEWOBAU: Zuhause mit (Mehr)Wert

Die Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau (WEWOBAU) legt Wert auf zukunftsweisende Wohnkonzepte. „Aufgrund des hohen Altersdurchschnitts in unserer Genossenschaft werden Assistenzsysteme benötigt, die das Wohnen unterstützen“, erklärt WEWOBAU-Vorstandsvorsitzender und Geschäftsführer Rainer Feige. Daher entwickelte die Genossenschaft eine Strategie, die es ihren Mitgliedern ermöglichen soll, selbstbestimmt bis ins hohe Alter bei der Genossenschaft wohnen zu können (siehe auch DW 6/2014; S. 42). Die Aspekte Sicherheit, Energiesparen und Komfort standen dabei im Fokus.

Gemeinsam mit der Westsächsischen Hochschule Zwickau entstand ein System zur technischen Gebäudeausrüstung, mit dem das Nutzerverhalten gemessen und kommuniziert werden kann. Smart-Home-Technologien und technische Assistenzsysteme (AAL) sollen die Mitglieder im Alltag unterstützen. Eine AAL-Musterwohnung zeigt den Mitgliedern dabei, wie Technik ihren Alltag sicherer und komfortabler gestalten kann. Die entwickelte technische Gebäudeausrüstung - eine Smart-Home-Infrastruktur, die Raumcontroller-Module, elektrische Heizungsstellantriebe und Innenraumsensoren umfasst - wird im Falle einer Vollsanierung in den Bestandswohnungen der Genossenschaft eingebaut. Bis Ende 2015 sollen bereits 180 Wohnungen so ausgestattet sein. ►

gie ermöglicht den Mitgliedern, bis ins hohe Alter selbstständig zu wohnen, und trägt zu langfristig stabilen Betriebskosten bei. Das Interesse anderer Wohnungsunternehmen ist groß, erste Projekte wurden dort bereits umgesetzt.

Preisträger Wohnbau Detmold: webWohnen

„Wohnung mieten - Tablet kriegen“ - unter diesem Motto steht das Projekt „webWohnen“ der Wohnbau Detmold eG, mit dem die Genossenschaft auf veränderte Rahmenbedingungen im Zuge des demografischen Wandels reagiert (siehe auch DW 12/2013, S. 62) und das zu einem stärkeren persönlichen Miteinander in der Genossenschaft beitragen will. Hierzu wurde u. a. eine App entwickelt, die auf intelligente Art eine Vernetzung der Mieter untereinander sowie mit der Genossenschaft und ihren Dienstleistern anstrebt.

Seit Ende 2012 erhalten alle neuen Wohnbau-Haushalte beim Einzug einen kostenlosen Tablet-PC. Eine für die Mieter kostenlose Basis-Internet-Flatrate gewährleistet, dass alle Haushalte Zugang zum Internet haben und die Web-Angebote der Wohnbau nutzen können. Diese hat ein Nachbarschafts- und Serviceportal als interaktive Plattform entwickelt, auf dem sich Mitglieder über den gesamten Wohnungsbestand hinweg kennenlernen und zu Interessen oder anderen Themen austauschen können. Auf einem virtuellen Marktplatz können zudem Dienstleistungen oder Waren angeboten werden. Angelehnt an soziale Medien möchte die Genossenschaft auch auf diesem Wege einen Beitrag zum nachbarschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnen leisten - und den Mitgliedern „Hilfe zur Selbsthilfe“ geben.



Quelle: WEWOBAU

Im WEWOBAU-Quartier M.-Andersen-Nexö-Straße wird die Smart-Home-Technologie bereits angewendet

Seit 2013 werden Fensterkontakte und Präsenzschnalter eingebaut, die die Raumtemperaturen beim Verlassen der Wohnung regeln. Da keine in sich geschlossene Lösung, sondern ein bei Bedarf flexibel erweiterbares System zum Einsatz kommt, können die Mitglieder weitere Einzelkomponenten erwerben - wie z. B. abschaltbare Stromkreise oder die Verbrauchsdatenanzeige auf Computer bzw. Smartphone. Aktuell wird ein Modulkatalog erstellt, der verschiedene Ausrüstungspakete beinhaltet.

Ein weiteres Ziel ist die Energieeinsparung. Ein Messdienstleister unterstützt die Genossenschaft bei der anonymen Auswertung von im Projekt gewonnenen Daten. Damit werden die Kesseltemperatur angepasst und rd. 20% Primärenergie gespart. Ferner trägt in einem Pilotquartier

ein Erdwärmesystem integriert zur dezentralen Grundlastversorgung und zur Reduzierung der Kesseltemperatur bei. Dies soll künftig auf weitere Quartiere ausgeweitet werden und die Einsparungen sollen mittelfristig die Betriebskosten der AAL-Funktionen decken. Die Umlagekosten der Implementierung werden für die Mitglieder gering gehalten. Waren die technischen Systeme während der Pilotphase noch kostenfrei, entsteht den Nutzern eine Zusatzbelastung in Höhe von 7 € monatlich, die die Wartung, einen 24-Stunden-Service bei Störungen und die Installation von Updates abdeckt.

Da keine Einzellösung, sondern ein offenes System entstand, lässt es sich auf den gesamten Wohnungsbestand der WEWOBAU sowie auf andere Genossenschaften übertragen. Die Strategie



Stolze Mitglieder und Mitarbeiter der Wohnbau Detmold vor einer der mittlerweile rund 400 „webWohnungen“

Quelle: Wohnbau Detmold

Mit dem Serviceportal wurde des Weiteren ein zusätzlicher Kommunikationskanal für den Austausch zwischen der Genossenschaft und ihren Mitgliedern entwickelt. Ähnlich wie beim Nachbarschaftsportal besteht die Möglichkeit, mit Genossenschaftsmitarbeitern in direkten Kontakt zu treten. Die Plattform erlaubt ferner Unternehmen und sozialen Trägern, professionelle Hilfeleistungen aus dem Bereich haushaltsnahe Dienstleistungen oder Pflege anzubieten. Der modulare Aufbau der App ermöglicht eine stetige Anpassung des Angebotes an die Bedürfnisse der Mieter und einen weiteren Ausbau der Funktionen. So ist in einem nächsten Schritt die Implementierung von Funktionen aus dem Bereich Healthcare geplant - z. B. die Einbettung einer Notruffunktion.

Mittlerweile wurden über 400 Haushalte der Wohnbau Detmold mit einem Tablet und der dazugehörigen App ausgestattet - in fünf bis sechs Jahren sollen alle Haushalte der Genossenschaft über das Angebot verfügen können. Für den Betrieb, das Hosting, die Betreuung und die Bereitstellung der Tablets fallen jährlich Kosten von etwa 56.500 € an, die teilweise - und mit steigender Tendenz - durch die Anbindung externer Dienstleister abgedeckt werden können. „Ich denke, in zehn Jahren wird es beim gemeinschaftlichen Wohnen kein Haus mehr geben, in dem nicht irgendeine Art von Vernetzung stattfindet“, erklärt das geschäftsführende Vorstandsmitglied Uwe Petrat. Ein wöchentlich stattfindendes „Tablet-Café“ unterstützt daher z. B. auch Mitglieder, die bislang noch keine Erfahrungen mit Internet oder Tablet-PCs hatten.

Zudem konnte die Genossenschaft ein weiteres Ziel erreichen, auch jüngere Haushalte, die bislang in der Altersstruktur der Genossenschaft unterrepräsentiert waren, von der genossenschaftlichen Idee zu überzeugen.

Anerkennungen

Märkische Scholle: bezahlbare Energieeffizienz
Die Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG Berlin zeigt mit dem Sanierungskonzept in der Gartenstadt Lichterfelde Süd, dass der Einsatz eines innovativen Energiekonzeptes sozialverträglich - d. h. ohne erhebliche Erhöhung der Nutzungsgebühren - umgesetzt werden kann.

Fast 50% der Mieter in der Gartenstadt Lichterfelde Süd sind älter als 65 Jahre, nur ein geringer Teil der Wohnungen ist alten- oder familiengerecht; die Instandhaltungskosten sowie der Heizwärmeverbrauch sind überdurchschnittlich. Die in den 1930er Jahren

entstandene und in den 1960er Jahren vollendete Siedlung wird seit 2014 - unter sozialen und ökologischen Gesichtspunkten - umfangreich saniert. Zum Einsatz kommt eine Niedertemperaturheizung, die mittels zweier elektrischer Wärmepumpen angetrieben wird. Die hierfür notwendige Energie wird durch solarthermische Module, eine Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie aus geothermischer Wärme gewonnen. Mittels eines sog. eTanks, der die Wärmeenergie auch längerfristig im Erdreich speichert, und eines „dynamischen Energiemanagers“ wird die Wärmezuführung und -speiche-

rung bedarfsweise gesteuert. Die Monatsmiete steigt durch das regenerative Energiekonzept nur geringfügig an.

Der Genossenschaft ist die sozialverträgliche Umsetzung der gesamten Maßnahmen wichtig. Deshalb wurde ein Umzugsmanagement eingerichtet, Ersatzwohnraum im Quartier bereitgestellt und eine Mitarbeiterin der Genossenschaft kümmert sich gezielt um betroffene Mieter. Ein eingerichteter Sanierungsbeirat und eine regelmäßige Sprechstunde dienen dem Austausch zwischen Mitgliedern und Genossenschaft über die Umsetzung der Maßnahmen. ▶

Mehr Transparenz beim Energieverbrauch

Das Funksystem von ista schafft die Basis für eine verbrauchs-gerechte Datenerfassung und spürbare Energieeinsparungen.
Alle Vorteile im Detail: www.ista.de



ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 ■ 45131 Essen
Tel.: +49 (0) 201 459-02
info@ista.de ■ www.ista.de

ista



Quelle: wagnis

Der partizipative Ansatz der Genossenschaft beruht auf den Säulen „gemeinsam planen“, „gemeinsam bauen“ und „gemeinsam wohnen“



Quelle: Märkische Scholle

Die sozialverträgliche Erhöhung der Energieeffizienz stand im Mittelpunkt des Projekts der Berliner Genossenschaft Märkische Scholle

GENOSSENSCHAFTSPREIS WOHNEN 2015

Über die ausgezeichneten Projekte wurden kurze Filme gedreht.

Sie können diese unter bit.ly/Genopreis2015 sowie über folgende QR-Codes im Youtube-Kanal des GdW ansehen.

EVM:

„Neubau im Fürstenberg-Kiez“:

bit.ly/EVMBerlin



WEWOBAU Zwickau:

„Ein Zuhause mit (Mehr)Wert“:

bit.ly/Wewobau



Wohnbau Detmold:

„webWohnen“:

bit.ly/1FvHPVB



Eine Broschüre mit einer ausführlichen Darstellung der Projekte aller Preisträger und Anerkennungen ist beim GdW erschienen. Sie können diese unter bestellung@gdw.de anfordern.



Weitere Informationen:
www.gdw.de



Wohnungsbaugenossenschaft wagnis: das Projekt wagnis 4 am Ackermannbogen

Die Münchner Wohnungsbaugenossenschaft wagnis eG wurde im Jahr 2000 mit 21 Mitgliedern gegründet. Im November 2014 stellte sie bereits ihr viertes Neubauprojekt – drei Häuser mit 55 Wohnungen, Gemeinschaftsräumen sowie Gewerbeflächen am Quartiersplatz – fertig; derzeit plant sie ihr fünftes. Die „wagnis-Ziele“ – nachbarschaftliches und gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, Mischung von Zielgruppen, Partizipation und Selbstverwaltung – bilden stets die Basis aller Maßnahmen der Genossenschaft.

In diesem vierten Projekt der wagnis, für das die Genossenschaft nun eine Anerkennung erhielt, stand eine ökologische Bauweise in qualitätsvoller Architektur im Vordergrund. Eine Lüftung mit einem Wärmerückgewinnungsgrad von 85% vermeidet Lüftungswärmeverluste in den Wohnungen. Die restliche Wärme liefert das Fernwärmenetz der Stadt München. „Eigenen Strom“ erzeugt eine Photovoltaikanlage; über einen lokalen Pool wird er in die Nachbarschaft weitergegeben und bei Überschüssen an einen lokalen Anbieter verkauft. Auf diese Weise erreicht die Genossenschaft niedrige Betriebskosten. Unterstützt wird dies dadurch, dass die Energieverbräuche für jeden Haushalt transparent aufgeschlüsselt werden.

Ein E-Mail-Verteiler und ein Datenpool, in dem alle Protokolle und Beschlüsse abgelegt werden, dient der Kommunikation der Mitglieder untereinander. In jeder Wohnung wurde ein LAN-Anschluss vorbereitet, um bei Bedarf einen gemeinsamen Server bzw. ein Intranet einrichten zu können. Dem gemeinschaftlichen Ansatz des Wohnprojektes dienen die Aufenthalts- und Gemeinschaftsflächen u. a. auf dem Dach des Neubaus. In Kooperation mit der ehrenamtlichen Quartiersinitiative ÄLWA wurde ein Pflegestützpunkt im Quartier geschaffen, der es den Bewohnern mit ermöglichen soll, möglichst lange in ihrer Wohnung und ihrem gewohnten Umfeld verbleiben zu können.

Fazit

Die vielfältigen Wettbewerbsbeiträge unterstreichen, dass technische Innovationen das Wohnen über alle Altersgruppen hinweg sicherer und komfortabler gestalten können und dazu beitragen, Kosten und Energie zu sparen. Aus dem Technikeinsatz entsteht den Genossenschaften ein konkreter Mehrwert, u. a. auch durch eine verbesserte Mitgliederkommunikation.

Nicht nur die ausgezeichneten, auch viele weitere eingereichte Beiträge zum Genossenschaftspreis bieten Anregungen zur Umsetzung zukunfts- und mitgliederorientierter Vorhaben. Sie sind somit wärmstens „zur Nachahmung empfohlen“.

Vernetzt und umweltfreundlich.

Ab jetzt gibt es Heizsysteme mit Green iQ.



Zukunftssichere Technologie, vereint in einer Gerätegeneration.

Die Zeit für Kompromisse ist vorbei. Vaillant Systeme mit Green iQ sind für Menschen gemacht, die alles wollen: höchste Effizienz, den neuesten Stand an Bedienkomfort und Vernetzungstechnologie sowie fast vollständige Recyclingfähigkeit. Und das gute Gefühl, Technologie zu nutzen, die mehr bietet als andere.

Mehr zu Vaillant Systemen mit Green iQ erfahren Sie bei Ihrem Fachpartner oder unter www.vaillant.de/Fachpartner

Das gute Gefühl, das Richtige zu tun.

GREEN
iQ

■ Wärme ■ Lüftung ■ Neue Energien

Weil  Vaillant weiterdenkt.

Alternative Finanzierung von Glasfaser-Hausverteilnetzen

„Die Zukunft ist Glas“

Contracting wird vor allem im Zusammenhang mit dem Austausch veralteter Heizungsanlagen genannt. Kaum bekannt ist dagegen, dass alternative Finanzierungsmodelle bei der Erneuerung von Fernsehempfangsanlagen und gebäudeinternen Breitbandverkabelungen eine interessante Alternative darstellen können. Vor allem, wenn Sanierungsbudgets und Rücklagen eher knapp bemessen sind.



Die beiden ehemaligen Neue-Heimat-Hochhauskomplexe in Leonberg werden Leo I und Leo II genannt

Quelle: Telecolumbus, Foto: Andreas Baltz



Manfred Neuhöfer
Senior Consultant
Ergo Kommunikation
Köln

Wohnungsunternehmen und WEG-Verwalter bemühen sich, ihre Wohnungen in regelmäßigen Sanierungszyklen an die gewandelten Kundenbedürfnisse und neue gesetzliche Anforderungen anzupassen. Das betrifft häufig ein neues Bad oder beschränkt sich auf hochwertigere Bodenbeläge. Vergessen wird dabei oft ein zeitgemäßes Fernseh- und Multimediaangebot. Der GdW empfiehlt in seinen Arbeitshilfen „Vernetztes Wohnen“ (GdW Arbeitshilfe 54) vom Mai 2007 und „Strategiepapier Glasfaser“ (GdW Arbeitshilfe 67) vom Februar 2013 insbesondere anstehende Grundsanierungen zum Anlass zu nehmen, eine Modernisierung der bisherigen Hausverteilnetze und der TV-Versorgung mindestens zu prüfen.

Entscheidend dabei ist mittlerweile, die Netze auf Bandbreiten von mindestens 100 Megabit/Sekunde aufzurüsten, um die neuen TV-Formate HD+ und Ultra-HD (mit vierfacher Auflösung im Vergleich zu HDTV) in einwandfreier Qualität zu transportieren. Außerdem sollte die freie Wahl von Internet- und Telefonie-Providern ermöglicht werden. Einmal angefasst, sollten die aktuell aufgerüsteten NE-4-Koaxialnetze dann mindestens für 10 Jahre alle heutigen und zukünftigen technologischen Anforderungen erfüllen können. Nach Auffassung von Multimedia-Experten wie Dr. Claus Wedemeier vom GdW werden auf längere Sicht auch in den Wohngebäuden Glasfasernetze Einzug halten. „Die Zukunft ist Glas“, so fasste es GdW-Präsident Axel Gedaschko prägnant zusammen.

Glasfaserpflicht über EU-Richtlinie?

Dr. Ernst Böhm, Gesellschafter des Baudienstleisters B&O, stützt aus Sicht des Praktikers die Empfehlungen des GdW: „Aus unserer Erfahrung heraus macht es Sinn, bei umfassenden energetischen Modernisierungen oder beim barrierearmen Umbau von Bestandswohnungen auch die Multimedia-Versorgung auf den Prüfstand zu stellen. So können kostensparend eine veraltete Baumstruktur durch eine zeitgemäße Sternverkabelung ersetzt und durch die Verlegung von weiteren Leerrohren die Gebäude für eine zukünftige Glasfaserverkabelung vorbereitet werden. Eine Investition in die multimediale Zukunft, die bereits heute mit bedacht werden sollte.“

Neben dem technologischen Trend zu immer höheren Bandbreiten sind auch neue politisch-regulatorische Rahmenbedingungen zu beachten. So trat am 23. Mai 2014 die EU-Richtlinie 2014/61/EU über „Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Ausbaus von Hochgeschwindigkeitsnetzen für die elektronische Kommunikation“ (sog. EU-KostenreduzierungsRL Breitband) in Kraft. In den §§ 7 bis 8 wird eine „Pflicht zur Ausstattung von neu gebauten oder umfangreich renovierten Gebäuden mit einer hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen physischen Infrastruktura“ definiert. Diese Ausstattung solle mindestens bis zu den Netzabschluss- oder in Mehrfamilienhäusern bis zu den Konzentrationspunkten erfolgen. Um potenziellen Käufern und Mietern dabei zu helfen, Gebäude zu identifizieren, die mit Highspeed-Hausverteilnetzen ausgestattet sind, sollen die EU-Mitgliedstaaten außerdem ein freiwilliges Breitbandzeichen für

Gebäude entwickeln können, die die neuen Anforderungen der Richtlinie erfüllen. Sie soll - in ihrer Rechtswirkung allerdings unterhalb einer „Verordnung“ angesiedelt - bis Ende 2015 in nationales Recht umgesetzt sein und spätestens zum 1. Juli 2016 in Kraft treten. Verbände und Bundesrat wehren sich aktuell gegen unverhältnismäßige und unwirtschaftliche Investitionsverpflichtungen. Grundsätzlich gibt es aber gegen das politische Ziel, den Breitbandausbau landauf, landab zu fördern, keinen ernsthaften Widerstand.

Für Wohnungsunternehmen und Verwalter ist es Zeit, Multimedia neu zu denken, wenn sich Mieter (und Eigentümer) über ein völlig unzureichendes

Programmangebot bei schlechter Signalqualität beschweren, die Koaxialnetze innerhalb des Gebäudes hoffnungslos veraltet sind, Gestattungsverträge mit Kabelnetzbetreibern in den nächsten zwei bis drei Jahren auslaufen oder ein Wildwuchs einzelner Satellitenschüsseln an den Balkonen und Fassaden zu Imageproblemen führt.

Eine neue Rechtslage ergibt sich unter Umständen durch die Einstufung von WEG-Gemeinschaften durch den BGH als Gruppe natürlicher Personen, die ihre Schutzwürdigkeit als Verbraucher auch als WEG-Mitglied nicht verlieren. Als Konsequenz dürften z. T. jahrzehntelange Gestattungsverträge mit Kabelnetzbetreibern - zumindest wenn in dieser Zeit nicht substanziiell in die Netze ▶



Vier Schüsseln, vier SAT-Positionen - die neue SAT-Anlage ist in Leonberg nun nicht mehr auf dem höchsten Gebäudeteil untergebracht

Quelle: Telecolumbus, Foto: Andreas Baltz



VERKEHRSEXPERTEN

Von Beginn an starke Partner

Sicherheit hat Vorfahrt. Kinder sind dort zu Hause, wo sie sich wohl fühlen. Damit sie das sicher tun, sorgen wir für eine gepflegte und sichere Umgebung. Wir unterstützen die Wohnungswirtschaft bei allen Themen rund um die Verkehrssicherung im Außenbereich und übernehmen die regelmäßigen Kontrollen und die Pflege von Spielplätzen, Bäumen, Grün- und Freiflächen. www.die-gruenflaechenmanager.de

HVG
Grünflächenmanagement

Ein Unternehmen der Vivawest Dienstleistungen-Gruppe

EIGENINVESTITION: KOOPERATIONSMODELL MIT EXKLUSIVPARTNER

Kernparameter	
Vertrag	Pacht-/Mietvertrag mit Kooperationspartner (Betreiber und Diensteanbieter)
Netzzugang	„exklusiver“ Netzzugang für Kooperationspartner
Abrechnung beim Mieter	Einzelinkasso
Netzausbau	Vollausbau mit bis zu vier Fasern inklusive Fasern für eigene Dienste
Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> • Eigentümer der passiven Infrastruktur • bis zu vier Fasern pro Wohnung • Einflussnahme bezüglich Art, Umfang und vertragliche Bedingungen zur Signalversorgung • kein oder geringeres Risiko der Netzauslastung • begrenztes Geschäftsrisiko • zusätzliche Renditeoptionen 	<ul style="list-style-type: none"> • Investitionslast trägt Wohnungsunternehmen • Aufwand für Wartung und Service der passiven Netzelemente • Einflussnahme auf Diensteanbieter und Dienstportfolio eingeschränkt • geringere Wertschöpfungsbeteiligung

FREMDINVESTITION: STADTWERKE/KABELNETZBETREIBER/FONDS

Kernparameter	
Vertrag	Gestattungsvertrag mit einer Laufzeit von ca. 10 bis 20 Jahren
Netzzugang	Verhandlung über exklusiven Netzzugang
Abrechnung beim Mieter	Einzelinkasso oder Sammelinkasso
Netzausbau	Vollausbau mit bis zu vier Fasern inklusive für eigene Dienste
Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> • keine Investition der Wohnungswirtschaft • kein Risiko der Netzauslastung, kein Geschäftsrisiko • kein Aufwand für Wartung und Service der passiven Netzelemente • bis zu vier Fasern schaffen zusätzliche Renditeoptionen • bei Ausschluss der Exklusivität Auswahlmöglichkeit unterschiedlicher Diensteanbieter • Dienstvielfalt stärkt Mieterzufriedenheit 	<ul style="list-style-type: none"> • lange Vertragslaufzeit • kein Eigentum an der errichteten Netzinfrastruktur • kein Einfluss auf Diensteanbieter begrenzt Wettbewerb und flexible Erweiterbarkeit des Dienstportfolios • keine bzw. geringere Wertschöpfungsbeteiligung

Quelle: „Strategiepapier Glasfaser“ (GdW Arbeitshilfe 67)

investiert wird – als sittenwidrig eingestuft und auf maximal zwei Jahre begrenzt werden.

Herausforderungen – ein Beispiel

So weit die Rahmenbedingungen, aber auch in der Praxis gibt es einige Herausforderungen zu meis-

tern – z. B. bei der Umrüstung von Mehrgeschossen wie in Leonberg. Insgesamt 444 Wohnungen umfassen die wichtigen 1970er-Jahre-Hochhäuser der ehemaligen Neuen Heimat. Heute gehört die Anlage zwei Wohnungseigentümergeinschaften. Vor der Umrüstung existierte eine völlig ver-

altete Satellitenkopfstation mit einem Koaxialnetz in Baumstruktur, das einfach ohne Leerrohre in die Wände einbetoniert wurde. „Einstrahlungen in die alte Netzstruktur führten zu Ausfällen“, sagt Volker Heß, Verwalter des kurz „Leo II“ genannten Teilbestandes. Siegfried Grossmann, der sich für die A&R Hausverwaltung um die 180 Wohnungen von „Leo I“ kümmert, ergänzt: „Immer mehr Bewohner mit neueren und leistungsstarken Großbildschirmen hatten sich über die schlechte Signalqualität beklagt, insbesondere bei HDTV und HDPlus-Sendern.“ Eine Sanierung des alten Netzes war nicht möglich. Also suchte Heß gemeinsam mit dem Verwaltungsbeirat nach Alternativen.

Die BIG Medien aus Mönchengladbach – 2014 von der Berliner Tele Columbus-Gruppe gekauft – entwickelte eine pragmatische und zukunftssichere Lösung: Das alte Koax-Netz wurde nicht angeührt. Stattdessen wurden in die Telefon-Leerrohre vieradrige Glasfaserleitungen eingezogen, alle Wohnblöcke beider WEG-Gemeinschaften durch Glasfasererdleitungen miteinander verbunden und durch eine optische SAT-Anlage mit vier Satellitenpositionen versorgt. Neben dem bereits mehr als 500 Sender umfassenden Basispaket der Astra-SAT-Position 19,2 Grad Ost für 6,96 € im Monat können sich die Bewohner, die zu rund 40% einen Migrationshintergrund besitzen, fast jeden Sender der Welt dazubuchen. 5 € kostet jede weitere SAT-Position.

„Entscheidend ist der offene freie Programmzugang vom Satelliten in die Hausnetze. Die Hausnetze, die keinen Exklusivitätsklauseln unterliegen, lassen den Bewohnern zudem die freie Wahl, welche Anbieter sie z. B. für Internet, Telefonie, Smart Home, Smart Metering, Hausnotruf etc. wählen“, erklärt Silke Steinhart, Regionale Vertriebsleitung der Tele Columbus AG. Damit die Leitungsvorteile, die das Glasfasernetz bietet, auch bei Telefonie und Internet zum Tragen kommt, wurde mit WiSoTEL aus Backnang ein Provider gewonnen, der das Hausverteilsnetz an seinen Glasfaserbackbone auf der Netzebene 3 angebunden hat. Die maximale Internet-Flat mit 200 Megabit je Sekunde kombiniert mit einer Festnetz-Flat für Telefonie kostet 59,95 € im Monat. Niedrigere Übertragungsraten sind entsprechend günstiger. Trotzdem steht es den Bewohnern frei, welchen Provider sie nutzen wollen. Sie können also nach wie vor auf DSL-Verbindungen via Telefonkabel setzen.

Eigeninvestition versus Fremdinvestition

Schon der GdW hat in seiner Glasfaserarbeitshilfe das Für und Wider von Eigen- und Fremdinvestitionen diskutiert – die beiden Tabellen zeigen Vor- und Nachteile beider Betreibermodelle auf. Der entscheidende Unterschied ist, ob die Investitions-



Quelle: Tele Columbus, Foto: Andreas Baltz

Rückansicht des 1970er-Jahre-Komplexes Leo II mit den Häusern 10 und 12



Quelle: Heik-Wapler Immobilienverwaltung

Schaltschränke im großen Leonberger WEG-Objekt mit insgesamt fast 450 Wohnungen

last vom Vermieter oder der WEG-Gemeinschaft vorfinanziert werden soll oder nicht. Schließlich ist eine Glasfaservollverkabelung, das sog. Fibre to the home (FFTH), immer noch deutlich teurer als die klassischen Koaxdrähte. Das liegt u. a. an der restriktiven Lizenzpolitik des Patentinhabers für die Glasfasern, Global Invacom.

Da die TV-Gebühren trotz der deutlich besseren Signalqualität aber nicht wesentlich über denen der bisherigen Kabelnetzbetreiber liegen dürfen, ergibt sich ein Return on Investment i. d. R. nicht unter zehn Jahren. Wohnungsunternehmen und Verwalter greifen deshalb zunehmend auf das Angebot einiger Installateure zurück, die - entweder selbst oder in Zusammenarbeit mit Sparkassen oder Volksbanken als Refinanzierer im Hintergrund - Finanzierungsmodelle anbieten. Bei der

Ridacom SAT- und Medienversorgung aus dem unterfränkischen Johannesberg werden mittlerweile bspw. rund 70% aller Projekte so finanziert, sagt Geschäftsführer Thomas Knies. Hauptmotiv: Die Instandhaltungs- und Modernisierungsrücklagen der WEG-Gemeinschaften und die entsprechenden Budgets der Wohnungsunternehmen werden nicht belastet. Neben der Vollfinanzierung sind auch Baukostenzuschüsse in unterschiedlicher Höhe denkbar, die die monatlichen Gebühren entsprechend senken.

Meist sind im Zusammenhang mit einer optischen SAT-Anlage auf dem Dach im Vergleich zu einem entsprechend aufgerüsteten klassischen BK-Netz eines Kabelfernsehunternehmens Preisreduzierungen von 30 bis 60% möglich. Der Grund: Die Satellitensignale von Astra und Co. stehen grund-

sätzlich kostenlos zur Verfügung - ohne einen dazwischengeschalteten Provider. Die Wartung der SAT-Anlage selbst sowie die Urheberrechtsgebühren für die VG Media und die GEMA werden i. d. R. mit wenigen Euro abgegolten und sind in den monatlichen Fernsehgebühren enthalten, die über die Betriebskosten abgerechnet werden. Die entsprechenden Verträge laufen zwischen zehn und zwölf Jahren. Danach gehen die Netze inklusive Schüsseln und Schaltkästen in das Eigentum des Wohnungsunternehmens oder der WEG-Gemeinschaft über. Auch die Wartung kann danach frei vergeben werden. ■

Weitere Informationen: www.astra.de/wowi



Zukunft bauen mit Modulen.

Als Spezialist für modulare Gebäude realisieren wir in bis zu **70% kürzerer Bauzeit** Kindergärten und Kitas, Schulen, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Krankenhäuser und Wohnheime.

Aufgrund des **nachhaltigen Ressourceneinsatzes**, der **intelligenten Haustechnik**, der **Flexibilität** ubezüglich Erweiter- und **Umnutzbarkeit** der ALHO Gebäude ergeben sich rund **11% geringere Life Cycle Kosten** im Vergleich zu konventionell errichteten Gebäuden. Vorteile, die sich für Sie rechnen!

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.



Dezentrale Lüftungsanlage Intelligente Steuerungsmöglichkeiten

Der Hersteller Helios Ventilatoren hat mit dem Ecovent Verso ein kompaktes dezentrales Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung entwickelt. Die Wärmerückgewinnung findet im Reversierbetrieb statt, d. h. Zu- und Abluftphasen wechseln sich ab. In der Abluftphase nimmt der Keramik-Wärmespeicher die Wärme der Raumluft auf und speichert sie. Im Zuluftbetrieb wird die frische Außenluft durch den Keramikspeicher geleitet und übernimmt diese Wärme, so dass die Luft vorgewärmt in den Wohnraum strömt. Mindestens zwei Geräte bilden eine funktionsfähige Einheit, indem sie phasenversetzt arbeiten.

Die Steuerung des Geräts erfolgt intuitiv über das LED-Bedienelement. Die beiden Taster regulieren fünf Lüftungstufen und drei Betriebsarten (Reversierbetrieb mit Wärmerückgewinnung, Querlüftung und



Quelle: Helios Ventilatoren

Das dezentrale Lüftungsgerät (oben links) in einem Wohnraum

Zuluftbetrieb). Alternativ kann die dezentrale Lüftung mit einer eigens entwickelten Software auch per PC oder Laptop konfiguriert werden. Alle eingestellten Werte können auf dem Computer gespeichert und bei Bedarf wieder auf die Steuereinheit übertragen werden, was bei größeren Objekten mit identischen Wohneinheiten und identischer Gerätezahl für Zeitersparnis sorgen soll.

 Weitere Informationen:
www.heliosventilatoren.de

Gebäudeautomation Smart-Home-fähiges Lüftungssystem

Die Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung wird beim Neubau von Wohnungen immer mehr zum Standard. Parallel dazu ist die Vernetzung von gebäudetechnischen Systemen ein zunehmender Trend. Mittlerweile ist die Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung auch in Smart-Home-

Konzepte integrierbar, sodass komfortable Regelfunktionen realisiert werden können.

Die Lüftungsgeräte des Herstellers Vallox lassen sich mithilfe des Regelungskonzepts „My Vallox“ in Smart-Home-Netzwerke oder in die Gebäudeleittechnik integrieren. Die Bedienung erfolgt über mobile Endgeräte wie z. B. Smart Phone oder



Benutzeroberfläche auf einem Tablet-PC

Tablet-PC. So ist es beispielsweise möglich, dass Filterwechselanzeigen für beliebig viele Wohnungen gebündelt an das Facility Management übermittelt werden, was Arbeitszeit und -aufwand für die Wartung verringern soll.

Des Weiteren wird der Lüftungsbetrieb über einfache marktübliche Schalter oder Taster so konfiguriert, dass der erforderliche Mindestluftwechsel stets gewährleistet ist und das Lüftungsgerät durch den Nutzer nicht völlig abgeschaltet werden kann.

Die digital regelbaren Geräte ermöglichen je nach Anforderung die Einbindung in ein lokales Netzwerk oder die Bedienbarkeit über das Internet mittels mobiler Endgeräte (Cloud-Lösung).

 Weitere Informationen:
www.vallox.de

Raumklima Lüftungssystem erhielt Zertifikat

Das Hygiene-Institut des Ruhrgebiets in Gelsenkirchen hat das Flächenheiz- und Lüftungssystem Airconomy des Herstellers Schütz Energy Systems getestet. Das Ergebnis des offiziellen Prüfberichts ist, dass das System die Richtlinie VDI 6022, Blatt 1, in der Anforderungen an raumlufttechnische Anlagen festgelegt sind, erfüllt. „Dieses positive Ergebnis unterstützt unsere Bemühungen, Airconomy nun auch verstärkt beim Bau von Sozialeinrichtungen wie Schulen oder Krankenhäusern einzusetzen“, sagte Alexander Muster, Bereichsleiter des Herstellers. Als multifunktionales Flächenheizsystem vereint die Anlage drei Funktionen: Sie heizt, lüftet und kann auf Wunsch auch kühlen.

Das System soll praktisch zu handhaben sein und besonders energie- und kostensparend arbeiten. Den Kern bildet eine Warm-Wasser-Flächenheizung mit einer integrierten kontrollierten Wohnraumlüftung.

Die Frischluftzufuhr erfolgt über im Boden installierte Lüftungsschlitze. Die integrierten Filter der Lüftungsanlage halten Pollen- und Feinstaub-

Partikel auf, bevor sie in die Räume gelangen, weswegen die Anlage nach Herstellerangaben auch für Allergiker geeignet ist.



Quelle: Schütz Energy Systems

 Weitere Informationen:
www.airconomy.net

Rauch kann tödlich sein

Erhöhter Korrosionsschutz, z. B. gegen **SO₂**-Konzentration

Hält erhöhter **Luftfeuchtigkeit** stand

Temperaturschwankungen **bis 60 °C**

Erhöhte Störunauffälligkeit gegen **EMV**

Fest eingebaute **Batterie**

Mindest-Lebensdauer **10 Jahre**

Erhöhte **Stabilität**

Fehlalarmreduktion



10 Jahre
Echt-Alarm-Garantie



Originalgröße

Rauchwarnmelder retten Leben

Brandrauch ist heimtückisch: Schon drei tiefe Atemzüge im Schlaf können zum Tod durch eine Rauchvergiftung führen. Qualitäts-Rauch- und Wärmewarnmelder von Hager sorgen mit Draht- oder Funkvernetzung, geprüfter Langlebigkeit und selbstregulierendem Fehlalarmschutz für maximale Sicherheit im ganzen Haus. Und auch die Installation erledigt sich fast von selbst.

hager

www.hager.de

Sächsische Wohnungsgenossenschaften 25 Jahre Mitgestalter der Wiedervereinigung Deutschlands

Vor mehr als einem Vierteljahrhundert brachte die Parole der Montagsdemonstrationen mit der Forderung „Wir sind das Volk!“ ein Regime zum Fall und öffnete die innerdeutschen Grenzen wieder. Der Ruf „Wir sind ein Volk!“ begleitete dann den Weg zur deutschen Einheit. 25 Jahre sind seitdem vergangen. 25 Jahre deutsche Einheit. Niemand konnte damals die schnelle Entwicklung der Ereignisse voraussehen. Die größten Herausforderungen kamen auf die Menschen in den neuen Ländern zu. Kaum etwas blieb, wie es gewesen war. Mit dem Einigungsvertrag und allen damit in Verbindung stehenden Gesetzen sowie Verordnungen entstand für die Wohnungsgenossenschaften ein riesiger Handlungsbedarf. Schließlich galt es, in kurzer Zeit den Schritt von der mangelhaften sozialistischen Planwirtschaft in die erprobte und erfolgreiche Marktwirtschaft zu bewältigen (siehe hierzu DW 9/2015, S. 50ff.).

Welchen Weg die organisierte Wohnungswirtschaft als Mitgestalter der Wiedervereinigung ging, welche Herausforderungen und Hürden bewältigt wurden, zeigt eine Publikation zur Geschichte der sächsischen Wohnungsgenossenschaften und des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) von 1990 bis zur Gegenwart mit dem Titel: „Sächsische Wohnungsgenossenschaften - 25 Jahre Mitgestalter der Wiedervereinigung Deutschlands“. Lothar de Maiziére, der als damaliger

Ministerpräsident maßgeblich den Weg ebnete,

schreibt in seinem Grußwort u. a.: „Am 2. Oktober 1990 haben sich um Mitternacht hunderttausende Menschen vor dem Berliner Reichstagsgebäude versammelt. In dieser Nacht trat auch das Grundgesetz in den neuen Bundesländern in Kraft. Nach über 40 Jahren der Teilung waren beide deutsche Staaten wieder vereint. Der damalige Bundespräsident Richard von Weizsäcker trat für ein behutsames Zusammenwachsen von Ost und West ein und mahnte in seiner Rede zur Wiedervereinigung: Sich zu vereinen, heißt teilen lernen.“ Inhaltlicher Schwerpunkt der VSWG-Publikation ist die historische Situation aus Sicht der damals handelnden Verantwortungsträger, die sich aus zahlreichen Interviews mit Zeitzeugen ergab. So können die bewegenden 25 Jahre Geschichte sächsischer Wohnungsgenossenschaften an nachfolgende Generationen weitergegeben werden.

Die Publikation im Hardcover (A4-Format, 68 Seiten) kann gegen eine Gebühr von 20 €, zzgl. MwSt., beim VSWG bestellt werden - per E-Mail an Frau Türke: tuerke@vswg.de.



Quelle: VSWG

Weitere Informationen:
www.vswg.de

FÜR MEHR TOLERANZ

Dortmunder Wohnungsunternehmen starten Kampagne



Quelle: DOGEWO21

(v. l.) Johannes Hessel (gws-Wohnen), Franz-Bernd Große-Wilde (Spar- und Bauverein Dortmund), Thomas Schwarzenbacher (LEG), Martin Püschel (Vivawest) und Klaus Graniki (Dogewo21) vor einem der Plakatmotive

Weitere Informationen:
www.dogewo21.de, www.leg-nrw.de,
www.sparbau-dortmund.de, www.gws-dortmund.de
und www.vivawest.de

Die Dortmunder Wohnungsunternehmen DOGEWO21, gws-Wohnen, LEG, Spar- und Bauverein Dortmund eG und VIVAWEST wollen mit der Kampagne „Dortmund wohnt bunt“ ein Zeichen für mehr Toleranz und Vielfalt setzen. Im Mittelpunkt der Kampagne steht die Plakatierung von 107 Großflächen im Dortmunder Innenstadtbereich mit vier unterschiedlichen Motiven. Die Plakate zeigen Menschen verschiedenen Alters, unterschiedlicher ethnischer Herkunft und Hautfarbe, Glaubensrichtung und mit körperlichen Behinderungen.

Das Kampagnen-Logo zeigt Menschen, die einander an den Händen halten, unter einem symbolischen Dach. Zusätzlich zu den Plakaten werben die Unternehmen mit Aufklebern auf den Firmenfahrzeugen, Pins und Postkarten für „Dortmund wohnt bunt“. Auch ein Bus wird mit den Motiven, dem Logo und den Unternehmenslogos beklebt. Mit der Kampagne wollen die beteiligten Wohnungsunternehmen darauf aufmerksam machen, dass ihre insgesamt über 100.000 Mieter genauso unterschiedlich sind wie die Menschen auf den Plakaten. Ein friedliches Zusammenleben in den Wohnquartieren sei daher nur möglich, wenn gegenseitiger Respekt und Toleranz gefördert werden.

NICHT VERPASSEN

Aareon Forum 2015
25.11 – 26.11.2015
in Hannover

www.aareon-forum.de

Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.de →

Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

WE MANAGE IT FOR YOU

 Aareon

NACHRUF

Verbandsdirektor Dr. Rudolf Ridinger verstorben



Völlig überraschend ist der langjährige Verbandsdirektor des VdW südwest, Dr. Rudolf Ridinger, am 23. August 2015 verstorben. Verbandsrat, Vorstandskollegin und Mitarbeiter des VdW südwest trauern um ihren Vorstand, der die Geschicke des Verbandes 14 Jahre lang erfolgreich gelenkt hat.

Rudolf Ridinger übernahm 2001 die Aufgaben des Verbandsdirektors beim Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. (VdW südwest). Seit 2011 war er auch Vorstand des VdW saar und Geschäftsführer der TdW südwest Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH. In dieser Zeit hat er sich stets engagiert für die Interessen der Wohnungswirtschaft eingesetzt.

Ridinger stärkte die Bedeutung des Verbands erheblich und machte ihn zu einer wichtigen und bei Politik und Öffentlichkeit beachteten Stimme der Wohnungswirtschaft. Dr. Ridinger trug wesentlich zur Gründung der Arbeitsgemeinschaft der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände in Hessen (AWI) und des Kammern- und Verbändebündnisses „Impulse für den Wohnungsbau“ bei, deren beider Sprecher er zudem war.

Rudolf Ridinger wurde am 20. März 1959 im baden-württembergischen Dossenheim geboren. An der Universität Konstanz studierte er Verwaltungswissenschaften. Danach war er als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fachbereich Wirtschafts- und Organisationswissenschaften der Bundeswehruniversität in Hamburg tätig, wo er 1990 im Bereich Wirtschafts- und Politikwissenschaften promovierte. Im selben Jahr wechselte Ridinger als Referent für Regional- und Strukturpolitik zum Deutschen Industrie- und Handelskammertag und übernahm 1993 als Abteilungsleiter den Bereich Wirtschafts- und Umweltpolitik beim Zentralverband des Deutschen Handwerks, bevor er 2001 zum VdW südwest kam.

Der VdW südwest sowie die gesamte Wohnungswirtschaft verlieren nicht nur einen hochgeschätzten Kollegen, sondern auch einen außergewöhnlichen Menschen, der in guter und dankbarer Erinnerung bleiben wird.

Die Aufgaben als Verbandsdirektorin übernimmt vorübergehend Prüfungsdirektorin Claudia Brünner-Grötsch.

Flüchtlingsunterbringung LEG stellt 450 Wohnungen bereit

Die LEG unterstützt nordrhein-westfälische Städte bei der Unterbringung von Flüchtlingen. Bisher hat das Wohnungsunternehmen rund 450 Wohnungen an Flüchtlinge vermittelt.

Unter anderem wurden über 80 Wohnungen im Raum Dortmund, rund 70 Wohnungen sowohl im Raum Düsseldorf als auch im Raum Hamm und über 50 Einheiten im Raum Iserlohn an Flüchtlinge vergeben. Ziel der LEG ist es, die Flüchtlinge behutsam in die bestehenden und gefestigten Nachbarschaften ihrer Wohnquartiere zu integrieren. In vielen LEG-Siedlungen existieren im Rahmen des Quartiersmanagements Kooperationen mit Kommunen, sozialen Diensten und Wohnungsunternehmen, die helfen sollen, die Herausforderung einer gelungenen Integrationsleistung zu bewältigen.

„Die Kommunen und wir als Wohnungsunternehmen sind gemeinsam gefragt und müssen auf die neue Situation reagieren. Es gilt nicht nur Wohnraum bereitzustellen, es müssen auch entsprechende integrative Maßnahmen wie Sprachkurse oder die Unterstützung beim Besuch von Ämtern verstärkt angeboten werden“, sagte Holger Hentschel, COO, operativer Vorstand der LEG.



Weitere Informationen:
www.leg-nrw.de

Wohnungswirtschaftlicher Nachwuchs Engagement für die Ausbildung

Der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde als erstes Unternehmen der Berliner Immobilienwirtschaft das IHK-Siegel für exzellente Ausbildungsqualität verliehen. Dieses erhalten Unternehmen, die sich herausragend in der Ausbildung engagieren. Dafür wurde die HOWOGE nach „Muss“-Kriterien wie tariflich vereinbarte Urlaubszeiten, Freistellungen für die Berufsschule, zur Verfügung gestellte Ausbildungsmittel oder Arbeitszeugnisse bewertet. Zusätzlich gab es „Exzellenz-Kriterien“, die die Siegel-Anwärter freiwillig wählen. Hier überzeugt die HOWOGE durch die gute Bindung zu ihren Auszubildenden - z. B. durch Bezugspersonen, die leistungsschwache wie -starke Azubis individuell fördern.

Ein anders geartetes Beispiel liefert die Altenaer Baugesellschaft AG (ABG): Hier hospitierte eine Auszubildende bei der GAG Immobilien AG in Köln. Maria Sara Emmanuele, angehende Immobilienkauffrau, konnte dadurch die Komplexität bei einem großen Unternehmen kennenlernen und in Bereichen wie Bauen oder Wohneigentumsverwaltung Erfahrungen sammeln. Man könne wegen der Größe nicht alle Ausbildungsinhalte adäquat anbieten, so der ABG-Verantwortliche Rudolf Reifenberg, lege aber trotzdem Wert auf umfassende praktische Einblicke in die Immobilienwirtschaft.



Weitere Informationen:
www.altenaer-baugesellschaft.de und www.howoge.de

Betreuung von Flüchtlingen Wankendorfer setzt Dolmetscher ein

Quelle: wankendorfer



(v. l.) wankendorfer-Vorstandsvorsitzender Helmut Knüpp, Übersetzerin Maryam Taheri und Vorstandsmitglied Bernd Hentschel

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG (wankendorfer) hat zwei Übersetzer eingestellt, die Flüchtlingsfamilien helfen sollen, den Alltag zu bewältigen. Die Genossenschaft vermietet in der Landeshauptstadt Kiel und den Kreisen Ostholstein, Plön, Rendsburg-Eckernförde, Segeberg und Steinburg nach eigenen Angaben etwa 200 Wohnungen an Asylbewerber. Gemeinsam mit dem Städtetag Schleswig-Holstein entwickelte sie bereits einen Mustermietvertrag, der mittlerweile landesweit angewandt wird. Zudem ließ sie Ratschläge rund ums Wohnen in verschiedene Sprachen übersetzen, um kulturell bedingte Konflikte zu vermeiden – denn Wohnen zur Miete ist z. B. in arabischen Ländern kaum üblich.

Die Dolmetscher sind ein weiteres niedrigschwelliges Angebot, das Integration fördern soll. Die aus Iran stammende deutsche Staatsbürgerin Maryam Taheri und der Ägypter Ahmad Mohamed Ibrahim Khalil sind halbtags in Kiel, im Kreis Plön und im Kreis Segeberg für die Genossenschaft tätig. Sie übersetzen bei alltäglichen Anlässen z. B. zwischen Hauswarten und Mietern, stehen in regelmäßigen Sprechstunden für die Asylbewerber zur Verfügung und haben außerdem die Aufgabe, jeden Flüchtlingshaushalt zu besuchen.

Weitere Informationen:
www.wankendorfer.de

Umzug in den Norden Aareon Forum 2015

Aareon lädt am **25. und 26. November 2015** zur wohnungswirtschaftlichen Veranstaltung für IT-Entscheider und -Anwender erstmals ins Convention Center in Hannover ein und wechselt die Location von Bochum weiter in den Norden.

Unter dem Motto „Innovation. Information. Interaktion.“ dreht sich in diesem Jahr alles um vernetzte Lösungen von Aareon und digitale Innovationen wie etwa Wodis-Sigma-Release-Highlights. An beiden Tagen tauschen sich IT-Verantwortliche, Bereichs- und Abteilungsleiter sowie Anwender



Quelle: Aareon

untereinander oder mit den Aareon-Fachexperten aus und diskutieren über Erfahrungen und konkrete IT-Lösungen.

Im Rahmen von informativen Fachaustellungen und praxisnahen Vorträgen sammeln die Teilnehmer Impulse für ihre tägliche Arbeit. Die Keynote Speeches von Allyson Hoffmann und Marius Kursawe sowie die Abendveranstaltung runden das Programm ab.

Weitere Informationen:
www.aareon-forum.de

EBZ Business School Stiftungsprofessur besetzt

Dr. Thomas Königsmann wurde auf die Aareon-Stiftungsprofessur „Wirtschaftsinformatik“ berufen. Mit der steigenden Bedeutung der Digitalisierung für die Immobilienwirtschaft wachse der Stellenwert von in diesem Bereich gut ausgebildeten Fachkräften, so Aareon und EBZ. Der promovierte Informatiker Königsmann arbeitete zuvor am Fraunhofer-ISST, Dortmund.

Weitere Informationen:
www.ebz-business-school.de und www.aareon.de

Das Digitale Brett

INFOS FÜR IHRE TREPPENHAUSER PER MOUSEKLICK

- Einfache Online-Verwaltung **HOMEMFO** (nach Hausebene, Stadtteil oder Gesamtbestand)
- Kein Zettelchaos im Treppenhaus
- Ständig aktuelle Infos für Ihre Mieter
- Hardware 'Made in Germany' **MOSITION**
- Ihr individuelles Design
- Einbindung von Kooperationspartnern
- Aufputz- und Unterputzmontage

Infos unter:
www.dasdigitalebrett.de

Die Darstellung von HOMEMFO (digitale Informationsplattform) ist ein Produkt der MOSITION Electronic GmbH. Text: MATE IN GERMANY



3. Haufe Benefiz-Golfturnier 2015 auf Gut Frielinghausen/Sprockhövel Schnapszahlen beim Vallox-Cup im Ruhrgebiet

Mit über 8.888 € Spendenergebnis ermöglichen die Teilnehmer des Golfturniers am 12. September weitere Ausbildungsplätze in Tansania, für die dieses Jahr die Spenden der DESWOS gesammelt werden (siehe DW 1/2015 S. 18 ff.).



SIEGER

Brutto-Flight und Gewinner des Georg-Potschka-Gedächtnispokals:
Udo Bentien, Detlef Morus und Heike Tiedemann

Netto-Flights:

1. Horst Wolters, Olaf Ptok und Thomas Heinze
2. Heiko Heinemann, Hans Peter Trampe und Ulrike Silberberg
3. Marcus Brück, Anja Schmermbeck, Ellen und Frank Wilczek

Nearest to the Pin:
Damen: Ursula Sanden (2,20 m)
Herren: Werner Huck (3,25 m)

Longest Drive:
Damen: Kerstin Huck
Herren: Udo Bentien

Detlef Morus mit dem ersteigerten T-Shirt, das er für eine erneute Versteigerung in Bad Aibling freigegeben hat

US - Etwas mehr Sonne als Regentropfen, angenehme Temperaturen, ein Golfplatz mit anspruchsvollen Bahnen und respektablen Höhenunterschieden zwischen und auf den Bahnen - gute Zutaten für ein Golfturnier mit fröhlichen Gesichtern (Florida Scramble) und bester Laune. Aus dem Schnupperkurs will mindestens eine Spielerin die Haufe Benefiz-Golfturniere im nächsten Jahr als Golferin unterstützen - die Gemeinschaft wächst. Nichtsdestotrotz: Schade war, dass viele kurzfristige Absagen zu enttäuschten Gesichtern

und vielen 3er-Flights führten. Im nächsten Jahr dürfen sich gerne mehr Golfer im bevölkerungsreichen NRW engagieren und mitspielen. Daher ist das Spendenergebnis umso höher zu bewerten. Die Versteigerung des T-Shirts mit den Unterschriften vieler Sportlerlegenden (siehe DW 9/2015, S. 96) wurde zu einer lustigen Schnapszahlen-Rallye: Detlef Morus rundete immer auf - 222, 333, 444 bis schließlich 1.111 €! Zur Schecküberreichung an Wilfried Pahl für die DESWOS waren es dann 7.777 € inklusive Start-

geldern und Barspenden. Danach kamen noch 1.000 € von Andreas Schlicht für ein zweites T-Shirt vom Tobias-Angerer-Cup, 111 € für die Schnapszahl und der Endstand am Montag nach dem Turnier lautete: 9.007 €! Der Dank geht an die Hauptsponsoren Vallox und M-Teq, die das Turnier und den Abend der Preisverleihung ermöglicht haben. Der Vorabend wurde von den Firmen Viessmann, Knauf und Techem gesponsert. Die Pokale der Sonderpreise kamen von den EBZ Alumni. ■













Besuchen Sie uns am **BID Stand B2.220**

auf der **EXPO REAL**

6. Oktober 2015

16:00 Uhr

Masterehrung

M.A. Real Estate
Management

7. Oktober 2015

11:00 Uhr

Personal-
(entwicklungs)-
studien

vermieten / verkaufen / verwalten

Büro + Außendienst

soziales Management

Checkliste für dein Studium an der EBZ Business School

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

>>jetzteinschreiben

Für eine starke Branche

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

www.ebz-business-school.de



THEMA DES MONATS

Personalentwicklung und -recruiting**Nichts verbessert die Qualität des Personals mehr als gutes Personal**

„Die Menschen sind das Wichtigste, was wir haben“ - diesen Satz hört man häufig von Vorständen und Geschäftsführern in der Wohnungswirtschaft. Bei aller Absichtserklärung sieht die Praxis doch häufig etwas anders aus. Im generellen Vergleich mit anderen Branchen ist der Grad der Professionalisierung im Personalmanagement der Immobilienwirtschaft insgesamt steigerungsfähig. Insbesondere was das Recruiting und die Personalentwicklung in den Unternehmen angeht.



Quelle: HRpepper GmbH & Co. KGaA, Berlin

Dr. Matthias Meifert
Geschäftsführender Gesellschafter
Managementberatung HRpepper
Berlin

Mitarbeiter sind und bleiben für den Erfolg eines Wohnungsunternehmens äußerst wichtig. Sie treffen Entscheidungen, beraten Kunden, helfen, wo es nötig ist, entwickeln neue Wohnkonzepte und vieles mehr. In der Art und Weise, wie sie handeln, prägen sie das Gesicht der Firma nach innen wie nach außen. In dem Maße, wie sie Ideen hervorbringen, leisten sie einen Beitrag für die Zukunft der Organisation. Daher ist es schon einigermaßen erstaunlich, dass bei Investitionen in Neu- oder Umbau von Objekten sehr professionell abgewo-

gen wird, ob sich dieses lohnen wird und welche Risiken zu beachten sind.

Bei Personalentscheidungen hingegen wird oft weniger Aufwand betrieben. Meist reicht ein einfaches Interview aus, um folgenreich den Daumen zu heben oder zu senken. Wenn man sich vergegenwärtigt, was für immense Lohnkosten in wenigen Jahren zusammenkommen können und unterstellt, dass nicht jede Fähigkeit von Menschen auch lernbar ist, wird die Relevanz einer professionellen, kriteriengeleiteten Personalauswahl deutlich.

Prozess des Personalauswahl

Basierend auf einer präzisen Analyse gilt es, die Anforderungen an die Funktion für „heute“ aber auch „morgen“ zu beschreiben und diese in einem geeigneten Verfahren zu überprüfen. Bewährt haben sich z. B. gut geführte strukturierte Interviews, psychologische Fragebögen, kleine Verhaltensübungen oder ein pragmatisch realisiertes Assessment. In neuerer Zeit werden auch verstärkt Teammitglieder des potenziell neuen Kollegen in die Auswahl mit einbezogen, um die kulturelle „Chemie“ zu überprüfen und wichtige Entscheidungen im Team zu teilen. Die vorgeschlagenen Methoden sollten nicht nur angewendet werden, wenn Bewerber von außen eingestellt werden sollen, sondern auch bei internen Beförderungsentscheidungen. Denn nichts verbessert die Qualität des Personals insgesamt so nachhaltig, wie die passendsten Menschen für eine Aufgabe auszuwählen. Zwar ist der Nutzen von professionell gestalteter Personalentwicklung unstrittig, trotzdem sichert nur eine ehrlich-kritische Personalentscheidung das zukünftige Personalportfolio wirksam ab.

Sind die Würfel gefallen, gilt es, die Personen gut in ihre Funktion zu bringen. Neben einem professionellen Onboarding bei neu eingestellten Mitarbeitern gilt dieses gleichwohl für interne Versetzungen. Als besonders hilfreich hat sich dafür das Konzept des Mentorings herausgestellt: Eine erfahrene Kraft des Hauses hilft und steht dem Novizen zur Seite. Trotz aller Sorgfalt in der Personalauswahl werden sich Lernfelder herausstellen. Dann wird häufig der Ruf nach Seminaren laut. Dies ist aber weder besonders kreativ noch besonders zielführend. Viel wichtiger wäre es zu überlegen, was konkret verändert werden soll und wie dieses im Alltag erreicht werden kann. Bewährt haben sich Feedbacks durch Vertraute, kurze Rotationen, Besuche anderer Firmen auch außerhalb der Branche, Kongressbesuche, Lektüre von Ratgebern etc. Selbstverständlich kann ein Training oder Seminar auch hilfreich sein. Es sollte nur nicht als Reflex „ver-

schrieben“ werden. Denn damit macht es sich die Führungskraft zu einfach und vergibt wertvolle Entwicklungschancen.

Talente fördern

Neben dem klassischen Dreiklang aus der Suche, Auswahl und Einsatz von Mitarbeitern sollten sich Personalverantwortliche mit dem Talentmanagement beschäftigen. Gemeint ist damit, Personen in der Organisation aufzubauen und für höherwertige Aufgaben zu entwickeln. Dazu ist es zunächst unerlässlich, ein Bedarfsbild zu erheben. Konkret: Von welchen Funktionen ist der Unternehmenserfolg besonders abhängig? Wie gut erfüllt der aktuelle Funktionsinhaber seine Rolle? Wie leicht ist ein Nachfolger für die Funktion zu beschaffen? Wie wahrscheinlich ist ein Ausscheiden des Rolleninhabers? Basierend auf diesen Vorarbeiten lässt sich klären, welche potenziellen Nachfolger im Rahmen eines Talentmanagements entwickelt werden sollen und welche zusätzlichen Kompetenzen in dem wohnungswirtschaftlichen Unternehmen für die Zukunft aufgebaut werden müssen. Ob eine eigene Nachwuchsgruppe eingerichtet oder punktuell entwickelt wird, hängt stark vom Bedarf und der Größe der Organisation ab. Bei kleineren Organisationen kann sich eine überbetriebliche Kooperation in diesem Feld anbieten.

Die oben geschilderten Aktivitäten dienen alle letztendlich auch dazu, die Attraktivität eines Unternehmens für Mitarbeiter zu erhalten oder gar zu steigern. Denn wahre Schönheit kommt von innen: Gute Führungsqualität sowie vorbildliche Personalrekrutierung und -entwicklung sind wichtige Beiträge dazu, einen Ort zu schaffen, an dem Menschen gerne arbeiten. Unerlässlich ist dabei, regelmäßig den Status zu erheben. Als besonders sinnvoll haben sich regelmäßige Gespräche und Kommunikationsformate über die Qualität der Zusammenarbeit, prägnante Mitarbeiterbefragungen oder Aufwärtsbeurteilungen sowie Interviews mit ausscheidenden, aber auch mit ankommenden Mitarbeitern zu ihren Beweggründen bewährt. Mindestens einmal im Jahr sollten sich die Personalverantwortlichen gemeinsam mit der Geschäftsführung fragen: Ist unser Unternehmen immer noch ein Platz, an dem Menschen gerne arbeiten? Können sie ihre Stärken zum Wohle der Organisation ausreichend einbringen? Wie müssen wir das Personalwesen insgesamt weiterentwickeln, um auch in Zukunft erfolgreich als Organisation zu bleiben? Es wird deutlich, dass es letztendlich für ein professionelles Personalmanagement nicht wirklich viel braucht. Es helfen nur weniger Absichtserklärungen, sondern Taten. Denn nichts verbessert die Qualität des Personals mehr als gutes Personal. ■

Qualifizierung: Bildungsplattformen und Teamworkprojekte

Kompetenz für die mitteldeutsche Wohnungswirtschaft

Die Bildungsplattform Wohnungswirtschaft in der Lutherstadt Wittenberg entwickelt Projekte zur Aus- und Fortbildung sowie zur Kommunikation und Netzbildung im mitteldeutschen Raum. Ihr Leitmotiv ist die länderübergreifende Unternehmenskooperation in der Fortbildung, um Qualifizierungsformate am konkreten Bedarf auszurichten, Ressourcen zu bündeln, Erfahrungen auszutauschen und, nicht zuletzt, um die nachwachsende Führungsgeneration kommunikativ zu vernetzen.



Dr. Wolfram Wallraf
Wallraf & Partner
Dessau-Roßlau

Die mitteldeutsche Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen. Die Wohnungsmärkte werden schwieriger und unübersichtlicher. Der demografische Nachhall des „Wendeknicks“ sorgt für weitere Schrumpfungprozesse in strukturschwachen Regionen. Eine erneute Leerstandswelle schwappt heran. Zugleich haben sich die lokalen Wohnungsmärkte stark ausdifferenziert. Größere und wirtschaftlich erfolgreiche Städte verzeichnen wieder Wachstum und steigende Nachfrage, auf die mit neuen Wohnungsangeboten reagiert werden muss. In manchen ländlichen Regionen nimmt der Wohnungsleerstand erneut beängstigende und betriebswirtschaftlich bedrohliche Dimensionen an. Oftmals spielen sich Wachstum und Schrumpfung nur wenige Kilometer voneinander entfernt ab. Die kleinräumigen Diskrepanzen wachsen. Auf diese Veränderungen muss sich die Wohnungswirtschaft mit individuell maßgeschneiderten Strategien einstellen, die optimal auf die konkreten lokalen Bedingungen zugeschnitten sind. Kreativität und komplexes Denken sind gefragt.

Herausforderung Fachkräftemangel

Um diese Herausforderungen bewältigen zu können, braucht man in der Wohnungswirtschaft „gute Leute“, kompetentes und engagiertes Personal. Das führt zum nächsten Problem: Der Fachkräftemangel in Mitteldeutschland macht auch vor der Wohnungswirtschaft nicht halt. Zum einen fehlt es schlicht zahlenmäßig an Nachwuchs,

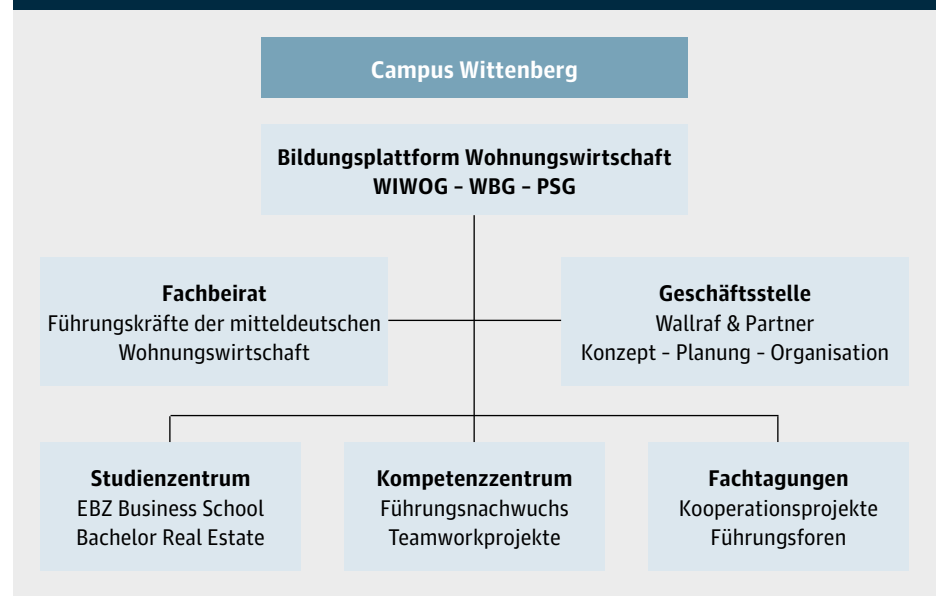
der echten Wettbewerb beim Erwerb von wohnungswirtschaftlicher Kompetenz ermöglicht. Zum anderen werden immer mehr strategische Kompetenzen benötigt, die in der herkömmlichen Ausbildung nicht ohne Weiteres vermittelt werden und die auch erst auf einem angesammelten Fundus eigener beruflicher Erfahrung wachsen können.

Es geht um die Fähigkeit, über das eigene Arbeitsgebiet und das eigene Unternehmen hinaus verschiedenartige wohnungswirtschaftliche Problemstellungen in ihren Wechselwirkungen erkennen und hierfür ganzheitliche Lösungsansätze entwickeln zu können. Es geht letztlich auch darum, fachlich und sozial kompetenten Nachwuchs für verantwortliche Funktionen und Führungstätigkeiten heranzuziehen. Hierfür werden

geeignete Fortbildungsformate benötigt, die auf eigenständige Erarbeitung komplexer Lösungsstrategien zur Bewältigung der vielschichtigen Herausforderungen ausgerichtet sind, welche die heutigen wohnungswirtschaftlichen Realitäten in Mitteldeutschland ausmachen.

Das sagten sich auch mehrere Geschäftsführer und Vorstände mitteldeutscher Wohnungsunternehmen, als sie sich auf Einladung des Campus Wittenberg e. V. im Mai 2012 in der Lutherstadt Wittenberg trafen. Der gemeinnützige Verein war im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 gegründet worden, um eine Bildungslandschaft mit überregionaler Ausstrahlung aufzubauen. In diesem Rahmen wurde bereits 2006 auf Initiative Wittenberger Wohnungsunternehmen ein „Campus der

STRUKTUR DER BILDUNGSPLATTFORM WOHNUNGSWIRTSCHAFT





Der Wohnpark Wittenberg West im August 2015: Die Realisierung von Neubauprojekten, wie dieses in der Lutherstadt Wittenberg, ist für viele Wohnungsunternehmen notwendig, selbst wenn sie sich in schrumpfenden Märkten bewegen. Gute Fach- und Führungskräfte sind für ihre erfolgreiche Bewältigung sehr wichtig

Wohnungswirtschaft“ gegründet, der im Frühjahr 2012 als Gastgeber für das wohnungswirtschaftliche Brainstorming auftrat.

Die Teilnehmer des Brainstormings waren sich bald einig, dass herkömmlicher Frontalunterricht und thematisch begrenzte Fortbildungsseminare nur bedingt geeignet sind, um komplexe strategische und soziale Kompetenzen zu erwerben. Angesagt sind selbstorganisierter Kompetenzwettbewerb, individuelles Lernen und Teamarbeit. Gefragt sind Lernformen in kollektiver Arbeitsteiligkeit und im Austausch mit Kollegen aus anderen Betrieben, die sich in ihrer Arbeit mit gleichartigen Problemen befassen müssen.

Bildungsplattform Wohnungswirtschaft

So entstand die Bildungsplattform Wohnungswirtschaft. Ihre Aufgabe besteht darin, Projekte zur Aus- und Fortbildung sowie zur Kommunikation und Netzwerkbildung im mitteldeutschen Raum zu entwickeln. Das Fortbildungsangebot hat ganz konsequent die konkreten Nöte und Bedarfe der mitteldeutschen Wohnungswirtschaft im Fokus und entsteht in enger Zusammenarbeit mit den interessierten Unternehmen vor Ort. Die länderübergreifende Unternehmenskooperation in der Fortbildung dient dazu, Ressourcen zu bündeln und Erfahrungen auszutauschen, insbesondere aber soll sie die Qualifizierungsformate am konkreten Bedarf ausrichten und auf die spezifischen wohnungswirtschaftlichen Fortbildungsbedarfe mit einem maßgeschneiderten Angebot reagieren

sowie die nachwachsende Führungsgeneration nebenbei bereits vernetzen.

Das Angebot der Bildungsplattform Wohnungswirtschaft ruht auf drei Pfeilern. Zunächst will sich die Bildungsplattform als Kompetenzzentrum für den wohnungswirtschaftlichen Führungsnachwuchs profilieren. Parallel dazu dient der Standort Wittenberg als regionales Studienzentrum der EBZ Business School in Mitteldeutschland, dessen Lehrveranstaltungen von der Bildungsplattform organisatorisch und thematisch unterstützt werden. Darüber hinaus richtet die Bildungsplattform wohnungswirtschaftliche Fachtagungen aus.

Die Bildungsplattform Wohnungswirtschaft hat eine Geschäftsstelle eingerichtet, die für die konzeptionelle Vorbereitung und organisatorische Umsetzung des Arbeitsprogramms zuständig ist. Zurzeit ist das Planungsbüro Wallraf & Partner mit der Geschäftsstellentätigkeit beauftragt. Zudem wird die Bildungsplattform von einem Fachbeirat unterstützt, der sich aktiv und kreativ in die Konzeptionsentwicklung und Programmgestaltung einbringt (siehe Abbildung).

Mitglieder des Fachbeirats sind Beate Rulf von der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Sandra Wartmann von der Magdeburger Wohnungsbau-genossenschaft von 1893 eG, Rando Gießmann von der Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH, Iven Kaczmarek von der jenawohnen GmbH, Burkhard Jarzyna von der GWG Wohnungsgesellschaft Naumburg mbH, Guido Schwarzendahl von der Bauverein Halle & Leuna eG und Udo Carstens von der Weimarer Wohnstätte GmbH.

Das Teamworkprojekt

Eine zentrale Rolle im Angebot der Bildungsplattform Wohnungswirtschaft nimmt das Teamworkprojekt ein. Es ist ein Fortbildungsangebot für Nachwuchskräfte und Potenzialträger der Wohnungswirtschaft, die sich in ihren Unternehmen zielgerichtet auf verantwortliche Aufgaben vorbereiten und hierfür die nötigen fachlichen und sozialen Kompetenzen erwerben wollen. Die Philosophie dieses Fortbildungsangebots besteht darin, dass die Teilnehmer sich die angestrebten Führungskompetenzen im Team selbst erarbeiten, indem sie gemeinsam eine komplexe Aufgabenstellung bewältigen, welche der wohnungswirtschaftlichen Lebenswirklichkeit entlehnt ist. Dabei geht es nicht nur um den Erwerb von Fachwissen, sondern mehr noch um die Einübung von Fähigkeiten, etwa die schnelle Einarbeitung in komplexe und bislang unbekannte Sachverhalte, den Austausch im Team und die gemeinsame Erarbeitung von Problemlösungen.

So sollte im Jahr 2013 ein Konzept für die Fusion von zwei Wohnungsunternehmen erarbeitet werden, wozu wirtschaftliche Kerndaten und Eckpunkte eines lokalen Wohnungsmarkts bereitgestellt wurden. Im Jahr 2014 bestand die Aufgabe darin, als neue Geschäftsführung eines existenzbedrohten kommunalen Wohnungsunternehmens die Eckpunkte für ein Sanierungskonzept zu erarbeiten und dies in einem Rollenspiel vor dem Aufsichtsrat zu vertreten. Auch hierfür erhielten die Teamworker umfangreiches Basismaterial und wurden fachlich über den gesamten Arbeits-



Im Juli 2014 eingeweihter Neubau des Ärztehauses in Wittenberg-West: 2,9 Mio. € investierte die WIWOG. Steigende Projektanforderungen erfordern gut ausgebildete Fachkräfte



Stolze Beteiligte zum Start des Teamworkprojekts 2014 im Wittenberg-Colleg

prozess hinweg durch Experten und Praktiker begleitet.

Den Teilnehmern wird ein hohes Maß an Eigenverantwortung abverlangt. Dies erstreckt sich von der selbstbestimmten Arbeitsorganisation im Team bis hin zur konzeptionellen und praktischen Bewältigung der gestellten Aufgabe. Dabei wird das Team durch Impulse aus Wissenschaft und Praxis unterstützt. Zudem wird die Teamarbeit kontinuierlich durch ein professionelles Coaching durch eine renommierte Beratungsfirma begleitet, das sich auf den strategischen, sozialen und kommunikativen Kompetenzerwerb konzentriert.

Gemeinsames Lernen

Die Teamworkprojekte beginnen jeweils mit einem Starterkolloquium. Die Teilnehmer werden mit Idee, Inhalt und Methodik des Projekts vertraut gemacht. Im Starterkolloquium werden Impulse zum Thema Führungskompetenz und Change

Management vermittelt, die Aufgabenstellung geklärt sowie Arbeitsprogramm, Organisation und Verantwortlichkeiten im Projektteam vereinbart. Dem Starterkolloquium schließt sich eine mehrmonatige Arbeitsphase an. Die Teilnehmer bestimmen eigenverantwortlich Struktur, Organisation und Kommunikation im Arbeitsprozess. Sie bereiten selbst ihre Beratungen zur Beratung von Zwischenergebnissen und Festlegungen zum weiteren Vorgehen vor und stimmen die Termine mit dem arbeitsbegleitenden Coaching ab. Im Abschlusskolloquium legt das Projektteam eine schriftliche Ausarbeitung vor und erläutert das Arbeitsergebnis in einer Präsentation, in der jeder Teilnehmer zu Wort kommt und seinen individuellen Beitrag vorstellt. Dem schließt sich eine Diskussion mit den Beiratsmitgliedern und eingeladenen Führungspersönlichkeiten der Wohnungswirtschaft zu den Resultaten der Projektarbeit an. Der Coach berichtet über die Fortschritte

beim Erwerb sozialer Managementkompetenzen und über die gruppendynamischen Prozesse im Team. Die Projektteilnehmer reden über ihre jeweiligen Erfahrungen und bewerten den Effekt des beendeten Fortbildungsvorhabens.

Erfahrungen

Sowohl die entsendenden Unternehmen als auch die Teamworker selbst äußern sich positiv über das Projekt. Aus Unternehmenssicht wurden vor allem die Horizonterweiterung durch den Blick über den eigenen Tellerrand, das verbesserte Verständnis für die Aufgaben in anderen Unternehmensbereichen, das Kennenlernen unterschiedlicher Unternehmenskulturen sowie die Anregungen zum strategischen Denken und Handeln in Führungsverantwortung gewürdigt.

Die Teilnehmer empfanden die Monate der Zusammenarbeit im Team als eine sehr intensive, durchaus anstrengende, jedoch sehr befruchtende Zeit. „Die

„TEAMWORK 2016“

Das nächste Teamworkprojekt wird 2016 stattfinden. Aufgabe ist die Umstrukturierung eines Wohnungsunternehmens: Es soll sich effizienter und kundenorientierter aufstellen. Ein Beraterteam soll das Konzept für diesen Veränderungsprozess erarbeiten. Der Fokus der Konzeptarbeit wird auf Organisation und Management, Personal und Qualifikation sowie Kommunikation und Change Management liegen. Die Teilnahme am Teamworkprojekt kostet 1.680 € - inklusive Übernachtung und Verpflegung bei den mehrtägigen Veranstaltungen.

Interessenten melden sich bei der Geschäftsstelle der Bildungsplattform Wohnungswirtschaft, Wallraf & Partner, Albrechtsplatz 12, 06844 Dessau-Roßlau. Anmeldeschluss ist der **31. Januar 2016**. Die Teilnehmerliste wird nach Eingang der ersten zwölf Anmeldungen geschlossen.



Weitere Informationen:
www.wallraf-und-partner.de



Quelle: WIWOG



Teilnehmer und Mentoren des 2014er-Teamworkprojektes beim Abschlusskolloquium im Bauhaus in Dessau

Arbeit im Projekt hat mir gezeigt, wie wichtig gegenseitige Verlässlichkeit und gute Organisation sind“, erläutert Carina Hager, der die Weimarer Wohnstätte GmbH 2014 die Teilnahme ermöglichte. Sven Fäth von der Wittenberger Wohnungsbau-gesellschaft mbH, der dem Team 2013 angehörte, ergänzt: „Als Architekt und neuer Mitarbeiter war es wichtig für mich, die betriebswirtschaftliche Denke in anderen Fachabteilungen mitzubekommen.“ Die Arbeit an, die Kommunikation über und die geteilte Verantwortung für ein gemeinsames Projekt schweißen zusammen: „Nach anfänglichen Konflikten haben wir uns immer besser aufeinander eingespielt und uns gegenseitig schätzen gelernt“, betont Christina Donath von der Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG, die dem Team 2014 angehörte. Und Tobias Bube von der KoWo mbH Erfurt, ebenfalls aus dem Team 2014, ergänzt: „Wir werden auf jeden Fall weiter miteinander in Kontakt bleiben und unser kleines Netzwerk pflegen.“ ■



Neue Wohnformen und differenzierte Wohnungstypen werden immer stärker nachgefragt. Die Wohnungswirtschaft muss ihre Angeboten darauf ausrichten. Die sog. Partnerstadtsiedlung der Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG im Sommer 2014



Rauchwarnmelder mit dem Rundum-Service von Minol.

Weil Sicherheit mehr als nur Technik braucht.

Weitere Informationen unter rauchwarnmelder-minol.de/verwalter

Minol
Alles, was zählt.

Interview mit Klaus Leuchtmann

„Die Vielfalt der Bildungsabschlüsse ist ein Qualitätsmerkmal der Branche“



Quelle: EBZ

Klaus Leuchtmann ist seit 2003 Vorstandsvorsitzender des EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum. Das Bildungszentrum ist eine gemeinnützige Stiftung unter der Trägerschaft von GdW, VdW Rheinland Westfalen und BFW Bundesverband. Es bietet ein breites Angebot von Qualifikationsmöglichkeiten von der Berufsausbildung über die Fort- und Weiterbildung bis hin zum Studium und lebenslangen Lernen.

Herr Leuchtmann, manche Wohnungsunternehmen beklagen ein Abschluss-Wirrwarr. Sie klagen darüber, dass die Bildungsmöglichkeiten und Abschlüsse unübersichtlich geworden seien. Macht diese Vielfalt überhaupt Sinn?

Es ist in der Tat nicht mehr ganz so einfach, sich noch zurechtzufinden. Früher war eben alles anders ... Es gab den Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und dann den Fachwirt, das war es. Und die Führungskräfte in den größeren Unternehmen waren Quereinsteiger mit einem Hochschulabschluss in BWL, Rechtswissenschaften oder auch Architektur.

Heute gibt es zusätzlich eine Reihe qualifizierter Weiterbildungsabschlüsse und die verschiedensten Bachelor- und Masterprogramme. Dieser Ausdifferenzierungsprozess läuft seit ungefähr 20 Jahren. Einen wesentlichen Startschuss dafür hat damals übrigens die AGW (Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen) gegeben, die die Gründung der FWI – Führungsakademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Vorläufer unserer EBZ Business School, mit initiiert hat. Die Branche hat damals eine deutlich höhere immobilienwirtschaftliche Managementkompetenz für den Führungskräftenachwuchs gefordert. Und so ist es heute immer noch: Die weitere Ausdifferen-

zierung der Bildungsgänge folgt den veränderten Anforderungen der Branche. Die manchmal beklagte Unübersichtlichkeit ist der Preis für Passgenauigkeit.

Um es deutlich zu sagen: Die Ausdifferenzierung ist notwendig und sinnvoll. Die Vielfalt der Bildungsabschlüsse ist ein Qualitätsmerkmal der Branche. Wir dürfen uns über die Möglichkeiten freuen.

Aber wenn sich Unternehmen nun nicht mehr zurechtfinden, besteht doch Handlungsbedarf. Wer blickt da noch durch, und wie reagieren das EBZ und die anderen Ausbildungsstätten der Branche?

In der Branche findet heute eine deutliche Professionalisierung der Personalentwicklung statt. In den mittleren und in den größeren Unternehmen gibt es gut ausgebildete Personalleiter und ab einer gewissen Größe auch Personalentwickler. Beide kennen sich gut aus und forcieren die Ausdifferenzierung der Bildungsangebote mit den Anforderungen, die sie an uns stellen, sogar noch.

Das Unbehagen der kleineren Unternehmen kann ich jedoch gut verstehen. Die Personalarbeit quasi „nebenbei“ erledigen zu müssen, ist kompliziert. Aber genau für diese Situation hat das EBZ

ein Beratungsangebot entwickelt (siehe hierzu auch DW 10/2012, S 75 ff.). Wir unterstützen mit dem „mobile Personalentwicklung“ genannten Angebot die Unternehmen bei der Aufstellung eines Personalentwicklungskonzepts und beraten natürlich auch hinsichtlich aller möglichen Bildungsgänge. Das funktioniert inzwischen sehr gut. Und unsere Bildungs- und Karriereberatung haben wir auch weiterentwickelt. Wir können und wollen die Ausdifferenzierung nicht zurücknehmen, aber wir verstehen es als unsere Aufgabe, Orientierung zu geben.

Auf welche Entwicklungen müssen sich denn Arbeitnehmer und Unternehmen in Zukunft einstellen? Wird es noch mehr Bildungsgänge und Abschlüsse geben?

Ein Trend sind die Spezialisierungen, es wird immer mehr Zusatzqualifikationen geben: Für Marketing und Vertrieb, für Personalarbeit, für Quartiersmanagement, für Instandhaltungsmanagement, für Prozessmanagement. Da sind wir noch längst nicht am Ende. Gerade für kleine und mittlere Unternehmen sind diese Angebote sehr wichtig. Denn ihre Herausforderungen unterscheiden sich nicht von denen der großen Unternehmen, also müssen auch diese Spezialkompetenzen von ihnen abgebildet werden.

Außerdem werden über Bildungsgänge Berufsbilder aufgewertet: Der Hausmeister erfährt gerade eine wichtige Renaissance. Dieses Berufsbild wurde lange Zeit in seiner Bedeutung für Wohnungsunternehmen unterschätzt. Häufig wurde erst nach dem Outsourcing erkannt, wie wichtig die Präsenz im Quartier ist. Ein Hausmeisterlehrgang mit Abschluss ist gut für das Selbstwertgefühl und hebt nachweislich die Qualität.

Fazit: Es wird tatsächlich mehr Bildungsgänge und Abschlüsse geben. Werten Sie es als Qualitätsmerkmal einer vitalen Branche.

Wozu würden Sie jungen Menschen raten, die einen Karriereweg in der Wohnungswirtschaft einschlagen wollen?

Die Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann ist immer noch der beste Start. Daran hat sich nichts geändert. Der Ausbildungsberuf ist anspruchsvoll und vielseitig. Er ist die perfekte Basis für die weitere Entwicklung. Anschließend würde ich, wenn die Lebensumstände passen, ein berufsbegleitendes Bachelorstudium empfehlen. Aber nicht irgendeines, denn Bachelor ist nicht gleich Bachelor. Und wenn die Kräfte und die Motivation noch reichen, dann sollte auch noch ein Master folgen. Wer sich diesen Weg nicht zutraut, sollte mindestens einen Abschluss als Immobilienfachwirt ins Visier nehmen. Aber den Fachwirten muss klar sein: Es wird bei den nächsten Karriereschritten künftig immer mehr Mitbewerber mit Hochschulabschluss geben.

Viel wichtiger aber sind die Fragen: Was macht mir eigentlich Spaß und was liegt mir besonders? Wo liegen meine Talente? Unter Umständen ist der Bilanzbuchhalterlehrgang die beste Wahl. Und schneller kann man vermutlich nicht Teamleiter oder Abteilungsleiter werden, denn hier ist der Arbeitsmarkt völlig leergefegt. Die Unternehmen haben bei der Neubesetzung von Stellen allergrößte Sorgen.

Es gibt ja bereits eine Debatte um zu viele nicht ausreichend qualifizierte Bachelorabsolventen und um die Masterabsolventen bzw. ihre Erwartungen, die sich so schwer erfüllen lassen.

Natürlich kenne ich die Diskussion um die Bachelor- und Masterabschlüsse. Sie hat mehrere Ursachen.

Erstens: Die Erwartungshaltungen der Absolventen sind manchmal vielleicht doch etwas zu hoch. Wer mit 23 Jahren einen Hochschulabschluss hat, wird doch nicht automatisch mit spätestens 25 Jahren eine Führungskraft. Dem vielen Wissen fehlt Lebens- und berufliche Erfahrung. Das müssen wir kommunizieren. Eine frühzeitige Klarstellung hilft, Enttäuschungen bei den jungen Menschen zu vermeiden. Ihre Stunde wird schon noch kommen.

Zweitens: Es gibt in den Unternehmen die Angst vor einem sinnlosen Investment. Die Sorge, nach dem erfolgreichen Abschluss den Absolventen und den Finanzierungszuschuss gleichermaßen zu verlieren. Hier stellt sich jedoch die Frage nach der Alternative. Wer gute Leute im Team haben möchte, muss ihnen etwas bieten. Welche Strategie ist auf Dauer besser: Weiterbildung nicht fördern und damit leben, dass deshalb gute Leute gehen. Oder eine Förderung installieren und die Abgänge verschmerzen. Nach meinen Erfahrungen gehen bei der zweiten Variante weniger Mitarbeiter.

Drittens: Lassen Sie uns gemeinsam Konzepte entwickeln, wie wir junge, ambitionierte Kräfte im Unternehmen halten, ohne dass Aufstiegspositionen frei werden. Es gibt in jedem Unternehmen Projekte, an denen sie sich neben ihren Sachbearbeitertätigkeiten beweisen können. Das bringt das Unternehmen und die jungen Leute weiter. In diesem Zusammenhang würde ich auch die Finanzierung des Studiums neu bewerten: Wenn z. B. die Bachelor- oder Masterthesis über ein

wichtiges Projekt im Unternehmens geschrieben wird, profitieren beide Seiten. Wir haben immer wieder Arbeiten, für deren Qualität eine Unternehmensberatung ein Vielfaches der Studiengebühren verlangt hätte. Diese Möglichkeiten sind noch zu wenig bekannt. Wir haben das zu wenig kommuniziert, werden es aber ändern.

So weit, so gut. Aber ist die starke Akademisierung hilfreich? Braucht die Branche wirklich so viele Hochschulabsolventen?

Ja, die Branche braucht sie unbedingt. Der Altersdurchschnitt in der Wohnungswirtschaft liegt erstens deutlich über dem Durchschnitt der übrigen Wirtschaft. Wir brauchen also dringend gut ausgebildete Nachwuchskräfte, die allmählich in Führungsverantwortung hineinwachsen. Und wir werden viele brauchen! Die GdW-Statistik gibt da eine eindeutige Antwort.

Die Anforderungen an die Unternehmen und ihre Mitarbeiter sind in den vergangenen zwei Jahrzehnten zweitens kontinuierlich gestiegen. Deshalb brauchen wir auch mehr Höherqualifizierte als in der Vergangenheit.

Unsere Branche ist drittens im Wettbewerb um die guten Schulabsolventen schlichtweg nicht wettbewerbsfähig, wenn die Karrierewege über Bachelor und Master nicht angeboten werden können. Die jungen Menschen erwarten genau diese Möglichkeiten von uns. Sie werden nicht mehr in Unternehmen gehen, die sich dem verschließen. Und: Würden Sie Ihren Kindern raten, auf einen Hochschulabschluss zu verzichten?

Herr Leuchtmann, besten Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Olaf Berger.



Weitere Informationen:
www.e-b-z.de

IHR ZUVERLÄSSIGER
PARTNER

Kautionsmanagement für Fortgeschrittene

Nutzen Sie die sichere und systemneutrale Kombination aus Electronic Banking und Kautionsverwaltung, speziell auf Ihre Abläufe zugeschnitten. Die Plug & Play-Lösung bietet vom ersten Moment an alle wichtigen Optionen des modernen Kautionsmanagements. Vollelektronisch und ausgereift ergänzt die Profi-Anwendung des Spezialisten für wohnungswirtschaftliche Bankdienstleistungen Ihre Bestandssysteme perfekt.

www.aareal-account-kautionen.com

Aareal
AAccount®
Kautionen



Aareal Bank

Personalentwicklung

Junge Fachkräfte gewinnen und mit ihnen die Zukunft gestalten

Die Digitalisierung verändert wirtschaftliches Handeln auf breiter Front. In der Wohnungswirtschaft scheinen sich die Veränderungen noch in Grenzen zu halten. Es gilt jedoch schon heute, sich mit ihren Chancen auseinander zu setzen – und z. B. medienkompetente Nachwuchskräfte für die Unternehmen zu interessieren, um auf die Herausforderungen der Zukunft vorbereitet zu sein. Im Fokus stehen hierbei die „Digital Natives“ der Generation Y, die mit digitalen Technologien groß geworden sind.



Dr. Hans-Michael Brey
Geschäftsführender Vorstand
BBA - Akademie der Immobilien-
wirtschaft e. V.
Berlin



Julia Loeser
Referentin für Unternehmens-
kommunikation
BBA - Akademie der Immobilien-
wirtschaft e. V.
Berlin

Der entscheidende Vorteil dieser Generation Y, also der Menschen, die nach 1980 geboren wurden: Sie sind mit den digitalen Technologien aufgewachsen und im Umgang mit ihnen besonders versiert. Und diese Mitarbeiter braucht die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Denn die Digitalisierung als eine stille Revolution verändert schleichend, aber tiefgreifend unsere Gesellschaft. Parallel zu der gefühlten Bedrohung eröffnet sie sicherlich ungeahnte Chancen. So können Dienstleistungen digital zur Verfügung gestellt werden oder auch Prozesse durch die Erhebung und Nutzung von Daten optimiert werden. Und Prozessoptimierung ist ein originäres Feld der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Im Rahmen der Lerninsel der BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. und der Aareon Deutschland GmbH, die sich mit den Auswirkungen der Digitalisierung auf die Immobilienbranche beschäftigte, wurde deutlich, dass der demografische Wandel als Chance verstanden werden kann. Denn mit Hilfe der jungen und technikaffinen Mitarbeiter können die sich abzeichnenden digitalen Veränderungen samt und sonders bewältigt werden. Darum sollten durch den demografischen Wandel frei werdende Stellen mit jungen und medienkompetenten Menschen besetzt werden.

Arbeitskräfte gewinnen

Doch wie und wo können diese gefunden und für das eigene Unternehmen begeistert werden? Von hoher Relevanz ist eine zeitgemäße Präsentation der Arbeitsstelle und des Unternehmens nach außen durch eine gelungene Kommunikation mit der Zielgruppe on- und offline. Dafür gibt zwar es kein Patentrezept zur optimalen Präsentation als Arbeitgeber, wohl aber

Strategien, die auf das eigene Unternehmen angepasst umzusetzen sind. Zunächst gilt es, sich der eigenen Vorteile des Unternehmens bewusst zu werden und, wenn nötig, Anreize für die jungen Menschen zu schaffen. Denn „Content is king“, demensprechend hängt der Erfolg jeder Darstellung des Unternehmens entscheidend von den kommunizierten Inhalten ab.

So ist für Absolventen auf der Suche nach einem Arbeitsplatz zunächst einmal ein für sie passendes Tätigkeitsfeld zentral. Ebenfalls Priorität haben Karriereperspektiven und ein positives Unternehmensimage. Demgegenüber spielen das Gehalt und die Sicherheit des Arbeitsplatzes bei der Generation Y häufig eine untergeordnete Rolle.



Bereit für kommende Aufgaben: Bei der Projektwoche Lerninsel beschäftigten sich im Juli 2015 Auszubildende intensiv mit den Herausforderungen der Digitalisierung. Der Erfolg der diesjährigen „Lerninsel“ zeigt: Die Branche nimmt sich des Themas an

Quelle: BBA

Karrierperspektiven

Gerade bei den Karriereperspektiven haben Unternehmen Möglichkeiten, um sich für junge Arbeitnehmer attraktiv zu machen. Dazu gehören beispielsweise interessante Angebote zur berufsbegleitenden Aus- und Weiterbildung, um den jungen Mitarbeitern einen konstanten Ausbau ihrer Fähigkeiten zu ermöglichen. Sind solche Angebote geschaffen, müssen diese klug kommuniziert werden, um für die Zielgruppen sichtbar zu sein. Dabei sollte jedes Unternehmen überlegen, wo genau sich seine potenziellen Mitarbeiter aufhalten und sich entsprechend auf Hochschulveranstaltungen und Messen den Absolventen vorstellen.

Dies sollte sinnvoll mit der Online-Präsenz verknüpft werden und kann einen ersten Schritt in Richtung eines gezielten Employer Brandings darstellen, also des Aufbaus und der Pflege einer Arbeitgebermarke, um sich öffentlichkeitswirksam als attraktives Unternehmen zu positionieren. Gerade bei einer jüngeren Generation, die beinahe mit einer Omnipräsenz von Logos aufgewachsen ist, stellt das Image einen nicht zu unterschätzenden Faktor dar, um deren Aufmerksamkeit zu erlangen.

Aufgrund der Affinität dieser Zielgruppe zu den digitalen Medien stehen dafür neben dem persönlichen Kontakt eine Vielzahl digitaler Kommunikationskanäle bereit - z. B. die sozialen Netzwerke Facebook, LinkedIn und Xing oder Seiten mit Arbeitgeberbewertungen. Sie können, wenn die Unternehmen die entsprechenden personellen Ressourcen besitzen, parallel genutzt werden, da sich die Mediennutzung aufgrund der Vielzahl der Kanäle immer weiter ausdifferenziert.

Veränderungsprozess gestalten

Vor der konkreten Umsetzung muss sich die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft jedoch in einem ersten Schritt der Bedeutung der Digitalisierung bewusst werden - und für sich klären, welche Rolle sie bei den damit einhergehenden Veränderungsprozessen spielen will. Dann steigt vermutlich auch die Bereitschaft, in digitale Kommunikationsstrukturen zu investieren und die Medienkompetenz der Mitarbeiter gezielt zu fördern. Die Akzeptanz für solche Veränderungen nimmt in der Branche zu.

Somit hat die Branche drei Aufgaben parallel zu erledigen:

- die junge Generation noch gezielter als bisher als potentielle Arbeitskräfte anzusprechen,
- digitale Kanäle bei der Ansprache der Generation Y intensiver zu nutzen - z. B. mittels der Imagekampagne des GdW und seiner Regionalverbände als attraktiver Arbeitgeber und attraktive Branche im Feld der Mitwettbewerber besser wahrnehmbar zu werden,
- das notwendige Employer Branding zu betreiben, um u. a. bei der „jungen Generation“ besser anzukommen.

Sind diese Schritte erfolgreich umgesetzt worden, können die technischen Herausforderungen, die mit der Digitalisierung einhergehen, von der Branche geschultert werden. Und dafür gibt es, vertraut man dem Ökonomen und Zukunftsforscher Jeremy Rifkin, keine Alternative, wenn man auch in Zukunft wettbewerbsfähig bleiben möchte. Rifkin spricht hier von einer Übergangszeit von 40 Jahren. Nutzen wir die Zeit gemeinsam - gestalten wir generationsübergreifend die Zukunft im Sinne unserer Kunden. ■



Weitere Informationen:
www.bba-campus.de

DAS NEUE VERANSTALTUNGSFORMAT DER DW

Energie und Gebäude

Wissen schafft Vertrauen schafft Verständnis



In Kooperation mit dem GdW gibt die DW mit der Werkstatt 20 Unternehmern aus Industrie und Dienstleistung sowie 20 Vorständen und Geschäftsführern aus der Wohnungswirtschaft einen Rahmen, um zum Thema „Energie und Gebäude“ Lösungen zu diskutieren und Partner zu finden.

Ulrike Sieber

WERKSTATT

www.dw-werkstatt.de

19./20.10.
2015
IN BERLIN

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT



Interview mit Andreas Vondran „Mitarbeiterbindung erzielen wir durch sinngebende Tätigkeiten“



Quelle: WOGEDO

Wie die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO) mit den aktuellen Herausforderungen im Personalwesen umgeht, erklärt Vorstand Andreas Vondran im Interview. Die Genossenschaft setzt zur Steigerung der Mitarbeitermotivation auf interessante Aufgaben und attraktive Rahmenbedingungen. Ein weiterer Beitrag aus der unserer Reihe zur „strategischen Personalentwicklung“.

Auf welchen Zeitraum ist Ihre Personalbedarfsplanung angelegt?

Eine Fünf-Jahres-Betrachtung hilft uns zunächst, den kurz- und mittelfristigen Bedarf zu ermitteln. Darüber hinaus benutzen wir eine Gesamtdarstellung über den langfristigen Personalbedarf, um abschätzen zu können, ob es z. B. einen Zeitraum gibt, zu dem außergewöhnlich viele Mitarbeitende altersbedingt ausscheiden werden.

Über welche Ressourcen rekrutieren Sie Ihre Mitarbeiter?

Wir entscheiden in jedem Einzelfall gezielt, welche Medien wir zur Stellenbesetzung für den richtigen Weg halten. Eine Personalberaterin begleitet uns, da wir stets ein stellenspezifisches Auswahlverfahren durchführen. Hierbei wollen wir die Kandidaten in Aktion sehen, z. B. in einem Kundengespräch.

Wie hoch ist Ihre Ausbildungsquote?

Wir bilden vergleichsweise viele Nachwuchskräfte aus, unsere Quote liegt bei rund 8%. Drei von 39 Mitarbeitern sind Auszubildende. Auf Vollzeitäquivalenz umgerechnet beträgt die Ausbildungsquote sogar 9%. Ziel ist es, in jedem Jahr eine Ausbildungsstelle neu zu besetzen, auch am 1. August 2015 kommt eine weitere Auszubildende hinzu.

Gibt es Anreize zur Mitarbeiterbindung? Welche sind das?

Die stärkste Mitarbeiterbindung erzielen wir durch sinngebende Tätigkeiten, herausfordernde Aufgaben, Übertragung von Verantwortung und Entscheidungsfreiräumen sowie Weiterbildungsmöglichkeiten. Attraktive Rahmenbedingungen wie Zuschüsse zur Altersversorgung, flexible Arbeitszeiten oder Betriebsausflüge halten wir für selbstverständlich. Von Instrumenten, die nur als extrinsische Anreize eingesetzt werden sollen, halten wir wenig.

Was zeichnet eine gute Personalplanung aus?

Grundsatz muss sein: zum richtigen Zeitpunkt die richtigen Stellen mit den richtigen Menschen zu besetzen. Wichtig ist es daher, die Zukunft zu anti-

zipieren, um rechtzeitig zu handeln, z. B. den Personalbedarf zu ermitteln, um auf dieser Basis die Personalbeschaffung planen zu können. Beim Personaleinsatz müssen Mitarbeitende gezielt nach ihren Stärken eingesetzt und individuell weiterentwickelt werden.

Werden die Potenziale der Mitarbeiter systematisch analysiert? Nach welchem Ansatz?

Im jährlichen Job-Dialog zwischen Führungskraft und Mitarbeitern ist das Thema Personalentwicklung fester Bestandteil. Die im Dialog getroffenen Vereinbarungen werden verbindlich schriftlich fixiert. Zur Vorbereitung des Job-Dialogs gibt es Gesprächsleitfäden und ein Regelwerk zum Thema „Feedback“.

Gibt es ein Budget für Mitarbeiterqualifizierungsprogramme?

Ja. Laut VdW geben die Wohnungsunternehmen durchschnittlich unter 400 € pro Mitarbeiter und Jahr zur Mitarbeiterqualifizierung aus. Wir dagegen liegen i. d. R. bei rund 1.500 € pro Mitarbeiter und Jahr.

Welche Maßnahmen sind Bestandteil der Personalentwicklungsprogramme (z. B. Förderung der Aus- und Weiterbildung)?

Es werden die Maßnahmen umgesetzt, die im Job-Dialog individuell vereinbart wurden. Darüber hinaus haben wir eine Betriebsvereinbarung „Mitarbeiterqualifizierung“ geschlossen, in der die Unterstützung von Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen geregelt ist. Bei der Personalentwicklung setzen wir vor allem auf maßgeschneiderte Inhouse-Lösungen, z. B. das „Coachingkontingent“, bei dem Mitarbeiter individuelle Coaching-Einheiten direkt bei unseren externen Personalentwicklern buchen können.

Werden die Programme von den Mitarbeitern angenommen?

Da die Maßnahmen gemeinsam vereinbart wurden, ist die Akzeptanz natürlich da. Unser innovatives „Coachingkontingent“ haben wir zudem mit-

tels einer Mitarbeiterbefragung evaluieren lassen - mit herausragenden Ergebnissen.

In welchen Intervallen werden die Personalentwicklungspläne überprüft und angepasst?

Die Job-Dialoge finden jährlich statt und es wird auch jährlich überprüft, ob und in welchen Bereichen Anpassungen oder Ergänzungen des Programms erforderlich sind.

Gibt es Maßnahmen, ältere Mitarbeiter gezielt zu fördern?

Wir teilen die Auffassung von Professor Stamov-Roßnagel und seiner Studie dazu: Es gibt gar keine „altersgerechte“, sondern nur gute Mitarbeiterförderung. Wir schaffen ein entsprechendes Klima und die Voraussetzungen, damit herausfordernde Aufgaben und Leistungen in jedem Alter erbracht werden können.

Welche Möglichkeiten offeriert ihr Unternehmen, einen Beitrag zur Work-Life-Balance der Mitarbeiter zu leisten?

Der Baustein „Gesund leben und arbeiten“ wurde gerade mit unserer Personalentwicklerin erarbeitet. Die Umsetzung erfolgt ab Herbst. Inhalt ist u. a. der Umgang mit Belastungen und Stresssituationen. Außerdem befinden wir uns in der Abstimmungsphase über die Einrichtung eines Arbeitsschutzmanagementsystems im Unternehmen.

In welchen Intervallen führen Sie Mitarbeiterbefragungen durch?

Die Befragungen sind eingebettet in unsere Balanced Scorecard (BSC), die wir zur Messung der Umsetzung unserer Unternehmensstrategie schrittweise aufbauen. Der Punkt „Mitarbeiterzufriedenheit“ wird durch Befragungen erhoben, wobei wir unterscheiden wollen zwischen großen regelmäßigen Befragungen im Zwei- oder Dreijahresintervall und anlassbezogenen unterjährigen Befragungen.

Für welche Tätigkeitsbereiche/Aufgabenfelder in der Wohnungswirtschaft wird es zukünftig schwieriger, Personal zu rekrutieren?

Jede Stellenbesetzung ist eine Herausforderung. Die Tendenz, dass die Quantität von eingehenden Bewerbungen zunimmt, die Zahl der qualitativ interessanten Kandidaten dagegen abnimmt, wird sich weiter verstärken und zwar in allen Tätigkeitsbereichen. Innovative Methoden bei der Suche und im Auswahlverfahren sind daher elementar wichtig und werden von uns stetig weiterentwickelt. Gute Mitarbeiter zu binden und den Nachwuchs auszubilden, bleibt aber die beste Methode: Umso weniger müssen rekrutiert werden.

Herr Vondran, vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Alexandra May.

WOGEDO

Die WOGEDO wurde 1919 von 152 Arbeitern gegründet - damals unter dem Namen „Arbeiter-Bauverein Freiheit“. Inzwischen sind 9.000 Menschen Mitglieder der Genossenschaft. Zu ihren Beständen gehören rund 4.500 Wohnungen in Düsseldorf und Erkrath.



Weitere Informationen:
www.wogedo.de



KIRCHHOF PROWOH®

Wir bedanken uns für die interessanten Kontakte und guten Gespräche!



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft

Status Quo, Ausblick und Anwendung in der Praxis

**6. November 2015,
White Spreelounge, Berlin**

unter anderem mit:

Prof. Dr. Günther Bachmann Rat für Nachhaltige Entwicklung

Iris Behr Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU)

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

Dr.-Ing. Ingrid Vogler

Franz-Bernd Große-Wilde Spar- und Bauverein eG

Dr. Thomas Hain Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, AGW Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen

Jörg Franzen GESOBAU AG

Margit Pfundstein European Construction Competence Center BASF SE

Thomas Rücker RUECKERCONSULT GmbH

Peter Stubbe GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Moderation: Dieter Blümmel, Christian Hunziker

Eine Tagung von:

Medienpartner:



Teilnahmegebühr: 490 Euro zzgl. MwSt., inkl. Vorabendempfang
Anmeldung unter:

Tel.: +49 30 28 44 987 3 - nachhaltigkeit@rueckerconsult.de
www.rueckerconsult.de/veranstaltungen/veranstaltunguebersicht/

Aus- und Fortbildung

Master of Science Projektentwicklung

Ob Neubaumaßnahmen, Bestandsoptimierung oder ganzheitliche Stadtquartiere – Projektentwicklung spielt in der Immobilienwirtschaft eine bedeutende Rolle. Die Branche, Investoren und Kommunen brauchen zunehmend Spezialisten. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach gut ausgebildeten Fachkräften entwickelte die EBZ Business School in Bochum vor fünf Jahren einen interdisziplinären Studiengang.



Prof. Wolfgang Krenz
Leiter des Studiengangs Master of Science Projektentwicklung
EBZ Business School
Bochum

Der Master of Science Projektentwicklung schult das interdisziplinäre Wissen von Architekten, Bauingenieuren und Ökonomen. Steigende Studentenzahlen zeigen, dass der Studiengang den Zeitgeist trifft. Gut ausgebildete Projektentwickler, die Planungsprozesse und Ökonomie gleichzeitig beherrschen, werden gesucht. Sie spielen auch für die Wohnungswirtschaft eine immer größere Rolle. Wohnungsunternehmen müssen Quartiere heute ökologisch, öffentlich vermittelbar, ökonomisch und sozial nachhaltig planen, um den eigenen Qualitätsansprüchen standzuhalten, die Vermarktungschancen zu erhöhen und langfristig zu sichern.

Zunehmende Beteiligung am Planungsprozess

„Ob Einzelhandel, Logistik, Büro oder Wohnen: In Deutschland wird weiterhin die Qualitätsimmobilie in allen Segmenten gesucht, sodass das Angebot an Projektentwicklungen in Deutschland stetig wächst“, lautete eine zentrale Aussage einer immobilienwirtschaftlichen Fachzeitschrift, die Anfang 2015 den Schwerpunkt ihres Magazins der Projektentwicklung widmete. Das Beispiel belegt, dass nicht nur die Wohnungswirtschaft Bedarf hat.

Die Aufgaben sind vielfältig: Bürger und zukünftige Mieter sollten am Planungsprozess beteiligt werden; Gentrifizierungsängste gilt es heute ebenso zu beachten wie eine soziale Akzeptanz für Projekte zu schaffen. Wohnungsunternehmen

können Experten mit interdisziplinärem Wissen und bereichsübergreifenden Kompetenzen gut brauchen. Zukunftsfähige Neubauprojekte müssen wirtschaftlich sein und hohen technischen Anforderungen standhalten. Eine vergleichbar große Herausforderung stellen heute komplexe Bestandsmodernisierungen dar. Häufig gehen sie Hand in Hand und verlangen nach kreativen Lösungen. Ökonomen und Architekten sind zwar Experten, leider meist nur in einem Bereich. Es fehlen ihnen oft die interdisziplinären Kompe-

tenzen, die für umfassende Prozesse maßgeblich sind.

Entwicklung des Masterstudiengangs

Aus diesem Bedarf heraus entstand die Idee, einen Masterstudiengang Projektentwicklung an der EBZ Business School in Bochum anzubieten. Ziel ist es, interdisziplinär denkende Fachkräfte für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, aber auch für Baukonzerne, Architekturbüros sowie Kommunen auszubilden, die Projekte kreieren,

EXKURSIONEN – DER BLICK ÜBER DEN DEUTSCHEN TELLERRAND

Der Masterstudiengang Projektentwicklung sieht in jedem Studienjahr eine Fachexkursion vor. Während der Exkursion werden differenzierte Nutzungskonzepte, deren ökonomische Aspekte, ihre Einbindung in den landschaftlichen Kontext sowie in die Stadtentwicklung und die architektonischen Qualitäten betrachtet.

Speziell in Holland finden sich experimentelle und innovative Beispiele für Stadterneuerung und Projektentwicklung. Dazu gehört z. B. die Markthalle von Rotterdam. Das Bauwerk, welches Einkaufs-, Wohn- und Parkmöglichkeiten vereint, veranschaulicht das gelungene Zusammenführen unterschiedlicher Nutzungskonzepte. In Almere betrachten die Studierenden das neue Stadtquartier mit ca. 90.000m² Fläche für Gewerbe, Wohnen und Freizeit (sowie mit ca. 3.300 Parkplätzen) – eine städtebauliche Nachverdichtung in drei Ebenen.



Quelle: EBZ Business School

Exkursionen sind ein wichtiger Bestandteil des Studiengangs. Bürogebäude La Defense im niederländischen Almere



Quelle: EBZ Business School

Die Studenten des Masterstudiengangs Projektentwicklung arbeiten in interdisziplinären Teams

planen, wirtschaftlich berechnen und schließlich in der Umsetzung und Vermarktung begleiten können.

2011 begannen die Entwicklungen für den Studiengang. Als Studiengangsleiter konnte EBZ-Geschäftsführer Klaus Leuchtmann Prof. Wolfgang Krenz, Inhaber eines eigenen Architekturbüros und Professor des Jahres 2009, gewinnen. Gemeinsam mit dem Professorenteam der EBZ Business School konzipierte dieser innerhalb eines Jahres das neue Studienangebot mit den Grundsäulen „Ökonomie“, „Konzeption“ und „Architektur“.

Merkmale des Studiengangs

Quartiersanalysen der aktuellsten Projekte in Deutschland, wie der Hafencity in Hamburg oder des Entwicklungsgebiets Düsseldorf-Derendorf, sowie neuste Projektentwicklungen und Visionen gehören zur Ausbildung der Masterstudierenden. Der Praxisbezug wird durch Projektarbeiten, die die angehenden Projektentwickler als Prüfungsleistungen absolvieren müssen, gewährleistet. In interdisziplinären Gruppen arbeiten hier Architekten und Ökonomen Hand in Hand: Sie führen Markt- und Standortanalysen durch, betrachten

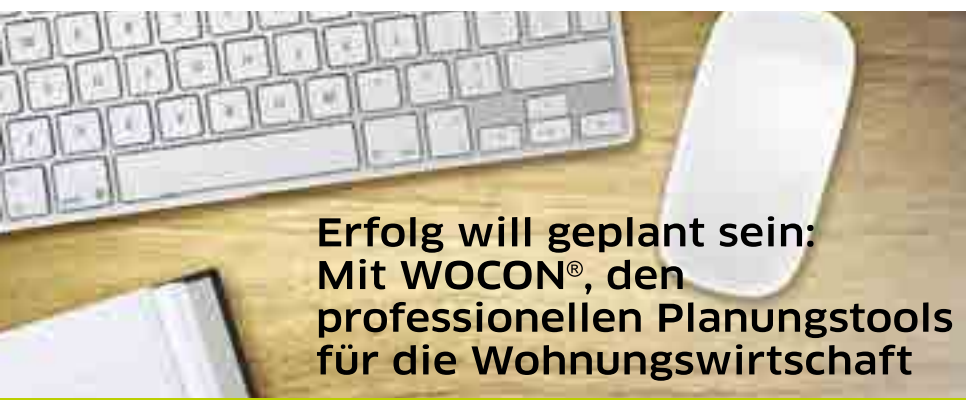
die Lebenszyklen von Gebäuden, ermitteln die planungsrechtlichen, wirtschaftlichen, architektonischen und städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten einer Immobilie.

„Auch die kreativste Idee muss wirtschaftlich realisierbar sein. Fachwissen rund um Investitionen und Finanzierung spielt dabei eine sehr große Rolle, daher erweitern wir das Verständnis der angehenden Projektentwickler, indem wir unser Know-how aus der Praxis an sie weitergeben“, betont der Ingenieur Joachim Thurmman, Dozent der EBZ Business School und Leiter des Geschäftsbereichs Entwicklung bei Hamburgs kommunalem Wohnungsunternehmen SAGA GWG.

Arbeitsergebnisse werden immer sowohl Professoren als auch Gastkritikern aus der Praxis

Immobilienunternehmen und Architekturbüros fehlen Fachleute, die bereichsübergreifend arbeiten. Denn es bringt nichts, wenn man Ideen hat, die wirtschaftlich gar nicht umsetzbar sind. Es ist nicht sinnvoll, einen guten Kaufmann mit einem Bauprojekt zu betrauen, wenn er keine technischen, kreativen und stadtentwicklungsbezogenen Kenntnisse hat.

präsentiert. Sie betrachten die Arbeiten der Studenten und bewerten u. a. Kriterien wie das Zusammenspiel von Nutzen und Kosten, rechtliche Aspekte oder Vermarktungsmöglichkeiten. Team- und handlungsorientiertem Denken sowie einer internationalen Variabilität des Projektentwicklungsentwurfs werden dabei hohe Bedeutungen beigemessen. Exkursionen ins Ausland und die Analyse dortiger Projekte (siehe Kasten) werden in die Lehre integriert. Die internationalen Beispiele erweitern Blickwinkel und Kenntnisse der Studenten. ▶



**Erfolg will geplant sein:
Mit WOCON®, den
professionellen Planungstools
für die Wohnungswirtschaft**

WOCON® WOCONve®

Mehr Infos: Code scannen
und Broschüre downloaden



Zwischenfazit

Obwohl der Studiengang erst seit drei Jahren existiert, gibt es bereits Erfolge: Die ersten 25 Studenten haben ihr Studium mittlerweile abgeschlossen. Das Themenspektrum der Abschlussarbeiten war interdisziplinär und facettenreich. Sie widmeten sich Themen wie „Projektentwicklung für Serviced Apartments“, „Szenarioanalysen und Handlungsempfehlungen für stillstehende Flächen“, „kritischen Analysen von Waterfront-Developments“, „nachhaltiger und multikultureller Quartiersentwicklung“ oder „Upcycling (industrial) Heritage“. Prof. Dr. Sigrid Schaefer, Prorektorin für Forschung und wissenschaftlichen Nachwuchs an der EBZ

Business School, erklärt: „Wir sind stolz auf die Entwicklung der Studierenden. Die Abschlussarbeiten zeigen, dass die Absolventen über wichtige fachliche Kompetenzen für die Berufspraxis

Und auf der EXPO REAL 2014 wurden die besten drei Studienprojekte beim „Nachwuchspreis Projektentwicklung“ ausgezeichnet. Die Jury bestand aus dem VdW RW-Verbandsdirektor

Architekten und Bauleute sprechen heute oft noch eine andere Sprache als Kaufleute, die Immobilienunternehmen leiten. Dadurch entstehen bei Modernisierungs- oder Neubauprojekten regelmäßig Mehrkosten, die man lange Zeit als unvermeidbar hingenommen hat. Mit den richtigen Fachleuten ließe sich das vermeiden.

verfügen. Neben der Interdisziplinarität ist es der starke Praxisbezug, der diesen Studiengang ausmacht.“

Alexander Rychter, dem NRW-Bank-Vorstandsmitglied Dietrich Suhlrie und dem EBZ-Vorstandsvorsitzenden Klaus Leuchtmann. Auch in diesem Jahr wird auf der EXPO REAL eine herausragende Arbeit geehrt werden, die eine hochkarätig besetzte Jury auswählt.

„Der Masterstudiengang Projektentwicklung hat für mich als Architektin eine Lücke innerhalb des klassischen Architekturstudiums geschlossen: die Verzahnung von Ökonomie und Kreativität. Gerade die Ökonomie und die damit verbundene interdisziplinäre Zusammenarbeit mit Investoren und Steuerern generiert aus meiner heutigen Sicht den nachhaltigen Erfolg einer realistischen Planung: Ein ‚Luftschloss‘ zu gestalten, ohne eine sichere, haltbare Finanzierung sicherzustellen, würde mir im Entwurfs- und Wettbewerbsprozess heute sicherlich nicht mehr passieren“, erläutert Friederike Külpmann, wissenschaftliche Mitarbeiterin der EBZ Business School und Absolventin des Masterstudiengangs. Dass die Studieninhalte einen starken und breiten Praxisbezug haben, begeistert auch Oliver Kerzmann, Masterstudierender und Mitarbeiter bei der Kölner GAG Immobilien AG - stehen doch auch die mit Immobilienprojekten verbundenen Stadtentwicklungsprozesse sowie die Bewirtschaftung und die Vermarktung der Immobilien im Fokus. „Für mich als Mitarbeiter im Controlling-Bereich ist dieses ganzheitliche Wissen sehr wichtig für die Erweiterung meiner fachlichen und überfachlichen Kompetenzen.“

Und wie gestaltet sich die Zukunft des Studiengangs? Die Studieninhalte stetig mit dem Bedarf der Branche zu vergleichen, aktuelle und neueste Themen und Entwicklungen aufzunehmen, ist erforderlich. In Zukunft werden z. B. verstärkt Tagesexkursionen stattfinden, um neue Projekte im Umfeld zu analysieren und Gespräche mit den Akteuren vor Ort zu führen. Der nächste Jahrgang startet im Oktober 2015. ■



Quelle: EBZ Business School

Lernen, Projekte im interdisziplinären Team zu planen, ist ein wichtiger Teil des Studiums

Weitere Informationen:
www.ebz-business-school.de

Wieviel mehr
BARRIEREFREIHEIT?

Wieviel mehr
SOZIALBINDUNG?

Wieviel
SMART HOME?

Wieviel
ENERGIEEFFIZIENZ?

Wieviel weniger
INSTANDSETZUNG?

BAPFEL GEFÄLLIG?

FRISCHE LÖSUNGEN PASSEND FÜR IHREN BESTAND

**MEHR BIRNE UND WENIGER APFEL?
ENTSCHEIDEN SIE SELBST, WAS UND WIEVIEL SIE
WIRKLICH BRAUCHEN. GANZ EINFACH. GANZ INDIVIDUELL.**

Zahllosen Herausforderungen stehen begrenzte Budgets gegenüber. Welche Investitionen sind wirklich notwendig um Wohnimmobilien zukunftsfähig zu gestalten?

Mit CalCon PrIO® Ihren Bestand optimieren - egal ob 50.000 oder 5.000.000 m² Wohnfläche. Die zuverlässige Entscheidungsgrundlage zur strategischen Steuerung Ihres technischen Bestandsmanagements kalkuliert ganz nach Ihrem Geschmack.

IM FOKUS? DAS WAS WIRKLICH ZÄHLT!



**HEUTE BESTELLEN - MORGEN LOSLEGEN,
MIT DEN NEUEN CLOUD PRIO PAKETEN.
JETZT INFORMATIONEN ANFORDERN!**



Quelle aller Grafiken: istockphoto.com / akindo

Digitalisierung

Die Meisterschaft der kleinen Dinge

Wie lassen sich Kundenbeziehungen möglichst klug und systematisch gestalten? Diese Frage greift ein neuer Branchendienst auf. Der Themenservice connect.aareon.de stellt nützliche Informationen für Akteure der Wohnungswirtschaft zusammen. Zwei Beispiele aus der Praxis zeigen, wie Wohnungsunternehmen in Zeiten der Digitalisierung Kundenbeziehungen pflegen können.



Peter Gaide
freier Journalist
München

Mit sicherem Griff hebt Jörg Zimmer den Deckel des Spülkastens empor. Auf den ersten Blick erkennt der Mitarbeiter der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft eG Viersen (GWG Viersen), dass eine poröse Dichtung für die dauerhaft laufende Spülung im Badezimmer der Mieterin ge-

sorgt hat. „Auch der tropfende Wasserhahn wird morgen repariert“, sagt der Leiter eines Hausbewirtschaftungsteams der GWG zu Simone Schulze. Er verfasst eine Schadensmeldung und fertigt einen Reparaturauftrag für einen Handwerker an. Das übliche Vorgehen in einer solchen Situation.

Unüblich jedoch ist die Art und Weise, wie der 25-Jährige das macht. Weder Stift noch Papier kommen zum Einsatz. Stattdessen: ein iPad. Seit einigen Monaten testen Jörg Zimmer und sein vierköpfiges Team die Vorgehensweise, alle Mieterfragen und -wünsche direkt vor Ort digital und mobil mittels Tablet-PC zu erfassen und zu bearbeiten. Egal, ob es sich um Informationen zu losen Kacheln in der Küche, defekten Fenstern oder sogar komplette Protokolle einer Wohnungsübergabe handelt: Zimmer und Kollegen erfassen systematisch Informationen, Texte und Fotos mit Hilfe einer speziellen Software auf dem Gerät, das diese anschließend mobil an das EDV-System der

der wird zunehmend geprägt von einem neuen Rollenverständnis. So seltsam es vor zwei Jahrzehnten noch geklungen hätte, Mieter als Kunden zu bezeichnen, so selbstverständlich ist es heute. Was aber bedeutet es, wenn Mieter Kunden und Vermieter Kundenbetreuer sind? Welche Chancen und Risiken gehen damit einher? Und wie schaffen es Unternehmen der Wohnungswirtschaft, diese veränderten Kundenbeziehungen klug und nachhaltig zu pflegen?

Den persönlichen Draht festigen

Fragen, die man Diether Thelen stellen kann. Der 62-Jährige ist Jörg Zimmers Vorgesetzter und Vorstand der GWG Viersen, die entlang des Niederrheins im Kreis Viersen und in den Städten Krefeld, Meerbusch und Geldern gut 4.500 Mietwohnungen

„Wir sind schneller, effizienter und transparenter. Und das schätzen unsere Kunden. iPads gehören bald zu unserer Standardausstattung.“

Jörg Zimmer

betreut. Mit 27 Jahren Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft ist der Betriebswirt ein kundiger Branchenkenner. „Vor etwas über zwei Jahren stellte sich uns die Frage immer dringlicher, wie wir den Umgang mit den Mietern verbessern können“, erinnert er sich. Thelen und seine gut 50 Mitarbeiter machten damals vermehrt die Erfahrung, dass die Kontaktmöglichkeiten immer unübersichtlicher wurden: Mieter riefen an, schickten SMS und E-Mails oder fragten ihre GWG-Berater spontan vor Ort um Rat. Eine Vielfalt an Varianten, die es den Betreuern erschwerte, den Überblick zu behalten. Welcher ▶

Gestaltung des Mieterkontaktes

Mieterberater mit Tablet-PCs? Willkommen im Zeitalter von „Mieterbetreuung 2.0“. Dabei stehen aber nicht nur Digitalisierung und neue Technologien im Vordergrund. Ganz grundsätzlich geht es für Unternehmen der Wohnungswirtschaft heute und in Zukunft darum, wie sie den Kontakt zum Mieter gestalten wollen. Denn

betreut. Mit 27 Jahren Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft ist der Betriebswirt ein kundiger Branchenkenner.

„Vor etwas über zwei Jahren stellte sich uns die Frage immer dringlicher, wie wir den Umgang mit den Mietern verbessern können“, erinnert er sich. Thelen und seine gut 50 Mitarbeiter machten damals vermehrt die Erfahrung, dass die Kontaktmöglichkeiten immer unübersichtlicher wurden: Mieter riefen an, schickten SMS und E-Mails oder fragten ihre GWG-Berater spontan vor Ort um Rat. Eine Vielfalt an Varianten, die es den Betreuern erschwerte, den Überblick zu behalten. Welcher ▶



Zusammenarbeit mit Weitblick



Besuchen Sie uns auf unserem Messestand:
Halle B2, Stand 220
04.-06.10.2015

expo real

Ein Unternehmen der WGZ BANK-Gruppe

Von Anfang an auf lange Sicht - wir begleiten Sie als verlässlicher und dauerhafter Partner der Wohnungswirtschaft. Ihre Vorteile sind: Gute Konditionen, flexible Produkte und individuelle Betreuung auf Augenhöhe.

Sprechen Sie uns an:

Matthias Brauner

Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Sachsen
Tel. 030 220021-4310
Mobil 0151 42621369
matthias.brauner@wlbank.de

Berndt Henke

Hessen, Rheinland, Rheinland-Pfalz, Saarland
Tel. 0211 210942-4330
Mobil 0171 6131720
berndt.henke@wlbank.de

Thomas Hermgreen

Bayern, Baden-Württemberg
Tel. 089 4523207-4320
Mobil 0175 4303763
thomas.hermgreen@wlbank.de

Horst Warneke

Hamburg, Schleswig-Holstein
Tel. 040 5544869-4350
Mobil 0170 4782381
horst.warneke@wlbank.de

Jürg Schönherr

Berlin
Tel. 030 220021-4300
Mobil 0171 6131771
juerg.schoenherr@wlbank.de

Frank Thureau

Bremen, Niedersachsen, Westfalen
Tel. 0251 4905-4305
Mobil 0171 6156406
frank.thureau@wlbank.de

www.wlbank.de



WL BANK

Premium Fördermitglied im GdW

Genossenschaftliche FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken





ÜBER DEN BRANCHENSERVICE CONNECT

Die Digitalisierung bringt für die Wohnungswirtschaft viele Chancen, aber auch ein paar Herausforderungen mit sich. Auf seinem Branchendienst Connect (connect.aareon.de) beleuchtet die Aareon AG, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, neue Möglichkeiten anhand wichtiger Prozesse der Branche. Die Pflege von Kundenbeziehungen ist dort genauso Thema wie ein effizientes Bestandsdatenmanagement oder die optimale Abwicklung von Wartungsverträgen. Der Branchendienst stellt Akteuren der Wohnungswirtschaft dabei informative Whitepaper, Checklisten oder praxisnahe Webinare zur Verfügung und ist seit dem 14. September erreichbar.



Weitere Informationen:
connect.aareon.de

Mieter hatte wann mit welchem GWG-Mitarbeiter über was gesprochen? Und wie ließen sich diese Informationen übersichtlich speichern? Kleinere und größere Pannen mehrten sich. Mancher Mieter musste dreimal anrufen, weil sein Anliegen versehentlich unter den Tisch gefallen war. Die ein oder andere erboste E-Mail erreichte Diether Thelen, warum man sich nicht um die dargestellten Probleme kümmern sollte. Allen GWG-Mitarbeitern wurde Zug um Zug klar, so Thelen: „Wir müssen etwas tun. Wir müssen strukturierter, schneller und professioneller werden.“

Die Variante „Call-Center“, bei der Mieter immer wieder wechselnde Ansprechpartner haben, wurde als zu anonym verworfen. „Der persönliche Draht zwischen Mieter und Berater ist elementar. Den wollten wir unbedingt bewahren und stärken“, sagt Diether Thelen. Sein Unternehmen entschied sich für ein sog. „Kundenkontaktmanagement“. Bei dieser Lösung speichern und bearbeiten die GWG-Mitarbeiter alle Mieterinformationen und -anliegen zentral in einer Datenbank, die online verfügbar ist. Es besteht eine direkte Anbindung an regionale Handwerksbetriebe. Ein Reparaturauftrag z. B. kann in Sekundenschnelle per Mausklick erteilt werden; alle relevanten Mieterdaten werden direkt per Mail oder SMS an den Elektriker oder Installateur übertragen. Umgekehrt liegen den GWG-Mieterbetreuern jederzeit alle Kontakte zu einem Mieter, der Bearbeitungsstatus und die Zuständigkeiten digital vor. Und zwar unabhängig davon, ob telefoniert oder gemailt wurde oder ob es zu einem persönlichen Treffen kam. Der Einsatz von iPads vor Ort ist dabei nur ein nächster, fast schon logischer Schritt.

„In der Wohnungswirtschaft gibt es eine Fülle kleinteiliger Vorgänge, die wir auf diese Weise systematisch erfassen und zentral bearbeiten können“, sagt Diether Thelen. „Das ist im Interesse unserer Mieter, dient unseren Mitarbeitern und festigt den guten Ruf der GWG Viersen.“ Wohnungsleerstand sei für das Unternehmen zwar kein Thema, so Thelen. Mit einer Quote von 1,8% liege man „absolut im grünen Bereich“. Aber je besser die Servicequalität sei, umso zufriedener seien die Mieter. „Das spricht sich herum und wirkt sich positiv auf die Mieterstruktur aus“, findet

der GWG-Vorstand. „Für mich ist das schlichtweg ein Stück gute Unternehmensführung und Zukunftssicherung.“

Kundenpflege: der Moment der Wahrheit

Anne Schüller würde dem zustimmen. Sie ist zwar keine Fachfrau für die Branche, dafür beschäftigt sie sich aber umso intensiver mit den Herausforderungen, denen Unternehmen generell bei der Pflege ihrer Kundenbeziehungen begegnen. Und dabei, so die Marketingexpertin und Manage-



mentberaterin, gebe es über alle Branchen hinweg einige grundlegende Maximen und Trends. „Unternehmen können auf Dauer nur dann überleben, wenn die Kunden sie lieben“, sagt sie. Die Machtverhältnisse zwischen Kunde und Anbieter hätten sich umgekehrt. Die Konsumenten seien die neuen Vermarkter. „Zu 80% vertrauen wir dem, wozu unser persönliches Umfeld uns rät, und folgen solchen Hinweisen gern. Und zu 64% bauen wir auf das, was die Menschen auf Onlineplattformen erzählen.“

Für die Beraterin ist es entscheidend, dass Unternehmen ihre Hausaufgaben machen, wenn es um die „Momente der Wahrheit“ geht. „An den Berührungspunkten zwischen Anbieter und Kunde – den Touchpoints – muss eine Menge Gutes passieren“, sagt sie. „Denn Kunden sind ungeduldig und bisweilen gnadenlos: Wenn es auch nur an einer Stelle klemmt und ein einziger Mitarbeiter einen Fehler macht, dann kann das heute schon das Aus bedeuten.“

„Es ist die Meisterschaft der kleinen Dinge, die Summe der Details, die bei einer Kundenbeziehung zählt.“

Anne Schüller

Technologie könne in diesem Zusammenhang immer nur ein Hilfsmittel sein, das reibungslos im Hintergrund laufen muss. „Die große Gefahr besteht darin, dass dort, wo die Technologie das Sagen hat, das Menschliche auf der Strecke bleibt. Menschen sind keine Datenpakete. Und kein bürokratischer Vorgang. Und so wollen wir auch nicht gemanagt werden“, ist Anne Schüller überzeugt.

Auf der anderen Seite sei die digitale Transformation der Gesellschaft nicht aufzuhalten. Das „Internet der Dinge“ verändere die Art und Weise völlig, wie wir leben, arbeiten und auch wohnen. „Alles, was digitalisiert werden kann, wird digitalisiert“, sagt die Marketingexpertin. „Schon bald werden wir alle ganz selbstverständlich in einer so genannten Mixed Reality unterwegs sein, in der sich Online und Offline komplett vermischen.“ Umso wichtiger seien „alte Tugenden“ wie Verlässlichkeit, Menschlichkeit, ein wenig Humor und gesunder Menschenverstand, um den kleinen, aber feinen Unterschied zu machen.

Zweigleisig: Digital und persönlich

Aber wie schafft man das: die Digitalisierung gestalten und gleichzeitig den Mietern eine persönliche Betreuung und ein gutes Gefühl geben? „Indem man das eine tut und das andere nicht unterlässt“, sagt Nina Weigl. Was meint die Leiterin Bestandsmanagement bei der FLÜWO Bauen

Wohnen eG (FLÜWO) aus Stuttgart damit? „Wir versuchen, den unterschiedlichen Bedürfnissen von Mietern gerecht zu werden. Es gibt jüngere Mieter, die wie selbstverständlich die digitalen Kanäle nutzen, und ältere Mieter, denen das persönliche Gespräch und ein Händedruck sehr wichtig sind. Also fahren wir zweigleisig.“

„Mieterportal“ heißt das digitale Gleis bei der FLÜWO, die 8.700 Wohnungen an 23 Standorten in Baden-Württemberg und in Dresden unterhält. Über das Webportal, für das die FLÜWO 2014 den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft erhalten hat (siehe DW 8/2014, S. 56 ff.), können Mieter vorgefertigte Formulare herunterladen, Einsicht in ihr Mietkonto nehmen, eine Änderung der persönlichen Daten vornehmen oder eine Schadensmeldung abgeben. Also Standardaufgaben, deren Abwicklung über das Netz Zeit spart, und die es der sehr dezentral aufgestellten FLÜWO erleichtert, Anfragen geordnet abzuarbeiten. 20% der Mieter nutzen das Portal inzwischen regelmäßig – ein Wert, mit dem man am FLÜWO-Sitz in Stuttgart zufrieden ist.

Zurücklehnen könne man sich deshalb aber nicht, sagt Nina Weigl. „Im Gegenteil: Die Mieter erwarten immer wieder neue Funktionen.“ In der nächsten Ausbaustufe des Portals soll es z. B. möglich sein, Freistellungsaufträge oder Einzugsermächtigungen digital zu unterzeichnen. Bislang müssen derlei Formulare immer noch ausgedruckt, unterschrieben und postalisch versandt werden. „Solch eine Funktion ist zwar wünschenswert, aber technisch und rechtlich nicht trivial“, gibt sie zu bedenken. Gute Vorbereitung ist deshalb alles. Überhastete digitale Lösungen, die Unmut und Mehrarbeit erzeugen, müsse man um jeden Preis vermeiden.

Die Digitalisierung ist kein Allheilmittel für alle Aufgaben. Das stand für die FLÜWO früh fest. Sie erlag deshalb auch nicht der Versuchung, an den analogen Formen des Kundenkontaktes zu sparen. „Seit 2012 bieten wir einen telefonischen Notrufservice an, der 24 Stunden erreichbar ist“, sagt sie. „Unsere Mieter schätzen das sehr, es gibt ihnen Sicherheit.“ Und auch beim Thema „Mieterbetreuer“ schlug die FLÜWO keinen Sparkurs ein. Sie stellen nach wie vor den Erstkontakt mit dem Mieter her und stehen auch sonst regelmäßig als Ansprechpersonen persönlich vor Ort zur Verfügung. „Das hat einen großen emotionalen Wert, der uns bewusst ist und den wir pflegen“, betont Nina Weigl. „Der persönliche Kontakt zum Kunden ist Teil unseres Selbstverständnisses – heute und in Zukunft.“

„Energiekosten; kein Thema für Sie?“



Heizöl • Erdgas • Strom • Schmierstoffe • Kraftstoffe • Flüssiggas • Solar • Pellets

Als Energiepartner setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- Günstige Energiepreise durch individuelle Versorgungsmodelle.
- Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort.
- Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten.
- Nur ein Rahmenvertrag für all Ihre Objekte.



Vertrauen Sie uns – einem der größten mittelständische Energielieferanten in Deutschland mit über 55 Jahren Markterfahrung.
www.montana-energie.de

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder geschaeftskunden@montana-energie.de

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Nach BilMoG und MicroBilG kommt BilRUG – die Reform des deutschen Bilanzrechts 2015

Mit dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) hat Deutschland fristgerecht die EU-Bilanzrichtlinie aus dem Jahr 2013 in nationales Recht umgesetzt. Das BilRUG ist erstmals auf Abschlüsse für Geschäftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2015 beginnen, anzuwenden. Im folgenden Beitrag wird auf einzelne Aspekte mit direktem Bezug auf Wohnungsunternehmen eingegangen.



WP Christian Gebhardt
Referent Betriebswirtschaft/
Standardsetting, Rechnungs-
legung und Prüfung, GdW
Vorstand GdW Revision AG
Berlin

Die Regelungen des BilRUG sind grundsätzlich erstmals für das nach dem 31. Dezember 2015 beginnende Geschäftsjahr anzuwenden. Allerdings können die erhöhten finanziellen Schwellenwerte für die Größenklassen (vgl. Abbildung 1) und die Neudefinition der Umsatzerlöse bereits (rückwirkend) für das nach dem 31. Dezember 2013 begonnene Geschäftsjahr angewendet werden (Unternehmenswahlrecht), dies jedoch nur im Paket. Die Erhöhung der finanziellen Schwellenwerte hinsichtlich der Größenklassen hat direkte Auswirkungen auf die Eingruppierung der Unternehmen, da „kleine“ Unternehmen vor allem Erleichterungen bei der Rechnungslegung genießen.

lenwerte für die Größenklassen (vgl. Abbildung 1) und die Neudefinition der Umsatzerlöse bereits (rückwirkend) für das nach dem 31. Dezember 2013 begonnene Geschäftsjahr angewendet werden (Unternehmenswahlrecht), dies jedoch nur im Paket. Die Erhöhung der finanziellen Schwellenwerte hinsichtlich der Größenklassen hat direkte Auswirkungen auf die Eingruppierung der Unternehmen, da „kleine“ Unternehmen vor allem Erleichterungen bei der Rechnungslegung genießen.

Beachte: Die erhöhten finanziellen Schwellenwerte dürfen nur zusammen mit der Neudefinition der Umsatzerlöse angewandt werden.

Weiterhin sieht das BilRUG nunmehr auch für Genossenschaften vor, dass die mit dem MicroBilG eingeführten Rechnungslegungserleichterungen für Kleinstkapitalgesellschaften zukünftig auch für Kleinstgenossenschaften gelten sollen.

Die wesentlichen Erleichterungen für Kleinstgenossenschaften betreffen die Bereiche der Rechnungslegung und Offenlegung:

- Kleinstgenossenschaften können auf die Erstellung eines Anhangs zur Bilanz vollständig verzichten, wenn sie bestimmte Angaben (u. a. zu Haftungsverhältnissen) unter der Bilanz ausweisen und
- es werden verschiedene Optionen zur Verringerung der Darstellungstiefe im Jahresabschluss eingeräumt (z. B. vereinfachte Gliederungsschemata).

Neudefinition der Umsatzerlöse

Eine der wichtigsten Änderungen des BilRUG ist die Neudefinition des Begriffs der Umsatzerlöse, da der Umsatz gerade bei Kennzahlen eine wichtige Rolle spielt.

Der GdW hatte diesbezüglich vom Gesetzgeber in einer Stellungnahme eine Klarstellung gefordert, ob Immobilienverkäufe aus dem Anlagevermögen zukünftig unter den Umsatzerlösen auszuweisen sind. Eine Einbeziehung der Immobilienverkäufe aus dem Anlagevermögen als Umsatzerlöse hätte bei Wohnungsunternehmen zu erheblichen Veränderungen der Umsatzerlösstruktur geführt.

Der Gesetzgeber ist dieser Forderung gefolgt und hat in der Begründung der Beschlussempfehlung zum BilRUG nun folgenden Passus aufgenommen:

ABB. 1: GRÖSSENKLASSEN FÜR DEN EINZEL- UND KONZERNABSCHLUSS

Finanzielle Schwellenwerte für „Kleine Unternehmen“ (§ 267 Abs. 1 HGB)			
	Merkmal	bisher	HGB-BilRUG
Nr. 1	Bilanzsumme	4.840.000 €	6.000.000 €
Nr. 2	Umsatzerlöse	9.860.000 €	12.000.000 €
Finanzielle Schwellenwerte für „Mittelgroße Unternehmen“ (§ 267 Abs. 2 HGB)			
	Merkmal	bisher	HGB-BilRUG
Nr. 1	Bilanzsumme	19.250.000 €	20.000.000 €
Nr. 2	Umsatzerlöse	38.500.000 €	40.000.000 €
Finanzielle Schwellenwerte für die Befreiung des Mutterunternehmens von der Pflicht zur Aufstellungen eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts (§ 293 Abs. 1 HGB)			
	Merkmal	bisher	HGB-BilRUG
Nr. 1 a)	Bilanzsummen in den Bilanzen des Mutterunternehmens und der in den Konzernabschluss einzubeziehenden Tochterunternehmen	23.100.000 €	24.000.000 €
Nr. 1 b)	Umsatzerlöse des Mutterunternehmens und der in den Konzernabschluss einzubeziehenden Tochterunternehmen	46.200.000 €	48.000.000 €
Nr. 2 a)	Bilanzsumme	19.250.000 €	20.000.000 €
Nr. 2 b)	Umsatzerlöse	38.500.000 €	40.000.000 €

Quelle: GdW

KLEINSTGENOSSENSCHAFTEN

Kleinstgenossenschaften sind Genossenschaften, die an zwei aufeinanderfolgenden Abschlussstichtagen zwei der drei nachfolgenden Merkmale nicht überschreiten:

- 350.000 € Bilanzsumme,
- 700.000 € Umsatzerlöse und
- 10 Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt.

„Nicht zu den Umsatzerlösen gehört auch künftig ein Ertrag aus der Veräußerung von Anlagevermögen (§ 247 Absatz 1 HGB), da Umsatzerlöse an den Umsatz anknüpfen und Umsatz begrifflich zumindest bei der endgültigen Veräußerung eine gewisse Nähe zum Umlaufvermögen erfordern dürfte. Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen sind künftig als sonstige betriebliche Erträge zu erfassen, da zugleich die Abgrenzung zu außerordentlichen Erträgen entfällt. Das dürfte insbesondere Erträge aus der Veräußerung eines Betriebsgrundstücks, Betriebs oder Betriebsteils oder einer für die Produktion genutzten Maschine betreffen. Werden Produkte, die Gegenstände des Anlagevermögens sind, aber nicht veräußert, sondern nur vermietet, dürften die Erträge hieraus auch künftig zu den Umsatzerlösen gehören (z. B. aus der Vermietung von Fahrzeugen im Bestand einer Autovermietung).“

Ergebnis: Damit ist auch zukünftig sichergestellt, dass Buchgewinne aus der Veräußerung von Anlagevermögen (da es sich nicht um den Verkauf von „Produkten“ handelt) weiterhin unter den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ auszuweisen sind.

Außerordentliche Aufwendungen und Erträge
Der gesonderte Ausweis von außerordentlichen Aufwendungen und Erträgen in der GuV entfällt

DEFINITION UMSATZERLÖSE

Die bisherige Umsatzdefinition beruht auf den beiden Tatbestandsmerkmalen der „gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ (zwecks Abgrenzung der Umsatzerlöse von den außerordentlichen Erträgen) und des „typischen Leistungsangebots“ (zwecks Abgrenzung der Umsatzerlöse von den sonstigen betrieblichen Erträgen). Mit dem BilRUG entfallen diese beiden Tatbestandsmerkmale. Nach der neuen Definition sind künftig alle Erlöse aus dem Verkauf und der Vermietung oder Verpachtung von Produkten sowie aus der Erbringung von Dienstleistungen Umsatzerlöse.

künftig mit dem BilRUG. Aufwendungen und Erträge von „außergewöhnlicher Größenordnung“ sind im Anhang anzugeben und zu erläutern.

Beachte: Noch nicht verrechnete Unterschiedsbeträge aus dem Übergang auf das BilMoG, insbesondere für Pensionsrückstellungen (1/15-Regelung) müssen künftig innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen als „Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB“ gesondert angegeben werden.

Eine Belastung des betrieblichen Ergebnisses kann nur durch Zuführung der noch nicht verrechneten Unterschiedsbeträge zu den Pensionsrückstellungen in 2015 vermieden werden (letztmaliger Ausweis im außerordentlichen Aufwand!).

Weitere Änderungen

Neben den aufgeführten Änderungen gibt es eine Reihe von weiteren Anpassungen des HGB durch das BilRUG (siehe Abbildung 2), auf die aber nicht weiter im Detail eingegangen werden soll.

Bezüglich der Einführung einer Ausschüttungssperre auf phasengleich vereinnahmte Beteiligungserträge ist festzuhalten, dass eine phasengleiche Gewinnvereinnahmung handelsrechtlich auch weiterhin möglich ist. Allerdings sind künftig nur die Beträge bei der empfangenden Gesellschaft ausschüttbar, die bereits als Gewinnanteil eingegangen sind oder auf die ein Zahlungsanspruch besteht. Der übersteigende Betrag ist in eine Rücklage einzustellen, die nicht ausgeschüttet werden darf.

Überprüfung des Zinssatzes für langfristig fällige Rückstellungen

Der Deutsche Bundestag hat anlässlich der Sitzung zur Verabschiedung des BilRUG eine Entschlie- ßung zur Überprüfung des Zinssatzes für lang- fristig fällige Rückstellungen, insbesondere für

Altersversorgungsverpflichtungen angenommen. Die Bundesregierung wird darin aufgefordert, zu prüfen, ob die beim BilMoG zugrunde gelegten Annahmen im Hinblick auf die Dauer des Bezugs- zeitraums für den Diskontierungszinssatz ange- passt werden müssen.

Hintergrund ist, dass aufgrund der außerge- wöhnlichen aktuellen Marktverhältnisse und vor allem der nicht vorhersehbaren, seit vielen Jahren andauernden Phase niedriger Marktzi- nsen erhebliche Zweifel an dieser Annahme entstan- den sind. Bei Beibehaltung des 7-Jahres-Zeitraums wird bei dem derzeitigen niedrigen Zinsnive- au der Abzinsungszinssatz in den nächsten Jahren weiter sinken und dadurch der Umfang der Pen- sionsrückstellungen weiter erhöht.

Fazit

Durch das BilRUG wurde das deutsche Bilanzrecht moderat erneuert und an die EU-Bilanzrichtlinie angepasst. Die wesentlichen Änderungen sind die Anhebung der finanziellen Schwellenwerte für die Größenklassen und die Änderung der Definition der Umsatzerlöse. Für Kleinstgenossenschaften gelten nunmehr auch die Erleichterungen der Kleinstkapitalgesellschaften.

Spannend bleibt die Überprüfung des Bezugs- zeitraums für die Ermittlung des Durchschnitts- zinssatzes für Pensionsrückstellungen. Mit einer Verlängerung des Bezugszeitraums - diskutiert wird ein Zeitraum von zwölf Jahren - könnten die mit dem weiteren Absinken des Durchschnittszi- nssatzes verbundenen bilanziellen Belastungen von Unternehmen abgemildert werden. Ein konkretes Gesetzgebungsverfahren gibt es aber derzeit noch nicht.



Weitere Informationen:
www.pruefungsverbaende.de

ABB. 2: ANPASSUNGEN DES HGB DURCH DAS BILRUG

§ 264 Abs. 3 HGB	Neufassung der Befreiungsvoraussetzungen hinsichtlich der Aufstellung, Prüfung und Offenlegung des Jahresabschlusses für Tochterunternehmen
§ 253 Abs. 3 HGB	Standardisierte Nutzungsdauer von zehn Jahren bei selbst erstellten immateriellen Vermögensgegenständen und derivativen Geschäfts- oder Firmenwerten. Die Neuregelung ist nur auf nach dem 31. Dezember 2015 aktivierte selbst geschaffene immaterielle Vermögensgegenstände anzuwenden.
§ 272 Abs. 5 HGB	Ausschüttungssperre bei phasengleicher Gewinnvereinnahmung
§ 268 HGB	Pflichtausweis des Gewinn- und Verlustvortrags in der Bilanz und geänderte Restlaufzeitenangaben bei Verbindlichkeiten (Erweiterung der Angabe um explizite Darstellung von Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr) sowie Neuregelungen zu den Angabepflichten betreffend § 251 HGB (Haftungsverhältnisse sind nunmehr zwingend im Anhang darzustellen)
§§ 284, 285 HGB	Neustrukturierung und Ausweitung der Anhangangaben
§§ 291, 292 HGB	Konkretisierung der Voraussetzungen für befreiende Konzernabschlüsse
§ 325 HGB	Neuregelung der Offenlegungspflichten

Rechnungslegungsvorschriften

Die Umstellung auf IFRS und deren Auswirkung auf das Immobilienvermögen

Kapitalmarktorientierte Unternehmen in der EU sind gesetzlich verpflichtet, ihren Konzernabschluss nach den IFRS aufzustellen. Auch ohne eine Börsennotierung kann die Umstellung der Rechnungslegung von Vorteil sein, denn in Zeiten zunehmender Globalisierung steigt nicht nur auf Bankenseite das Bedürfnis nach einheitlichen und damit international vergleichbaren Rechnungslegungsstandards. Wir schildern die Praxis bei der Gewobag.



Bastian Franke
Rechnungslegung und Bilanzierung
Gewobag
Berlin

Auch wenn keine Anwendungspflicht besteht und die Umstellung eine große Herausforderung darstellte, erweist sich die freiwillige Bilanzierung nach IFRS - parallel neben dem HGB - für die Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin als vorteilhaft und zukunftsweisend. Die marktwertorientierte Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führt nicht nur zu einer verbesserten Transparenz und ermöglicht das Benchmarking, sondern hat auch positive Auswirkungen auf den Eigenkapitalausweis. Dies stärkt die Position gegenüber Banken und fließt über die Beurteilung der „soft facts“ vorteilhaft in Ratingverfahren ein - die IFRS sind für die Gewobag damit die »Eintrittskarte« bei der

Erschließung alternativer, kapitalmarktnaher Finanzierungsquellen wie die Emission von Schuld-scheindarlehen.

Der IFRS-Umstellungsprozess

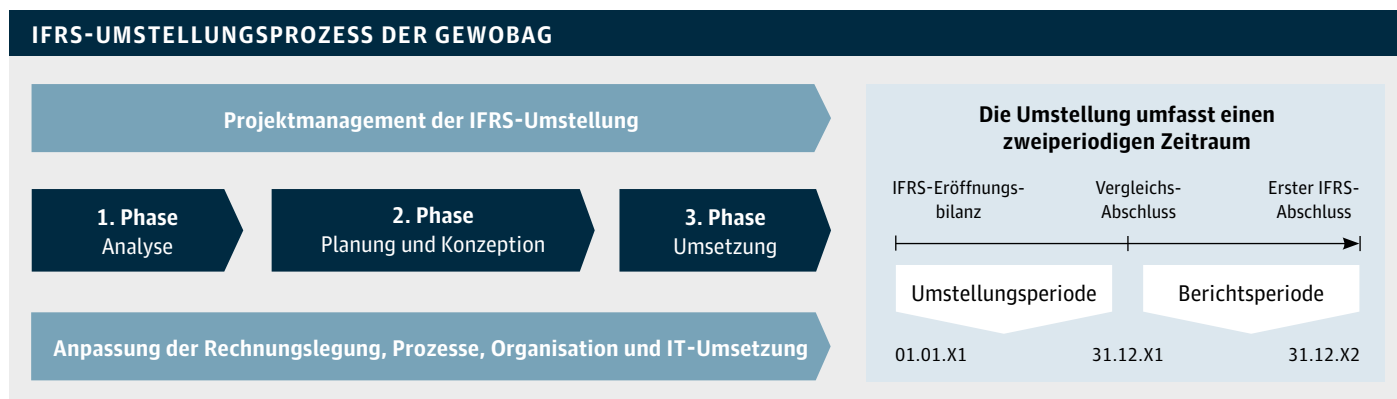
Die Umstellung der Rechnungslegung funktioniert nicht von heute auf morgen. So umfasst der erste IFRS-Abschluss grundsätzlich einen zweiperiodigen Zeitraum und enthält die Bilanzen zum Berichtszeitpunkt, zum Vergleichszeitpunkt und die Eröffnungsbilanz zum Übergangszeitpunkt. Da das originäre Rechnungswesen auch weiterhin auf Basis der HGB-Rechnungslegung betrieben werden sollte, entschied sich die Gewobag für eine IFRS-spezifische Überleitungsrechnung. Die Anforderungen an das IFRS-Datenmaterial sind dabei regelmäßig höher als nach HGB, insbesondere gilt dies für die komplexen und umfangreichen Anhangangaben. Der hierfür notwendige Ermittlungsaufwand wird häufig unterschätzt, weil die erforderlichen Informationsprozesse oft erst neu geschaffen werden müssen.

Durch ein straffes Projektmanagement und die Know-how-Einbindung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft konnte der Aufbau der parallelen IFRS-Rechnungslegung jedoch in einem Umstellungszeitraum von etwa 18 Monaten erfolgreich realisiert werden.

Während der ersten Phase erfolgte eine intensive Analyse zur Identifikation der organisatorischen und bilanziellen Problembereiche. Dabei stellte sich die Klassifizierung und IFRS-konforme Neubewertung des Immobilienvermögens als Schwerpunkt in der darauffolgenden Planungs- und Konzeptionsphase heraus. Ungeachtet der HGB-Konvergenzbewegungen durch das BilMoG (und aktuell durch das BilRUG) an die IFRS existieren speziell in der bilanziellen Erfassung des Immobilienvermögens weiterhin gravierende Unterschiede zwischen beiden Regelwerken.

Klassifizierung nach IFRS

Nach den IFRS-Standards lassen sich Immobilien aufgrund des Erwerbszwecks bzw. der Nutzung

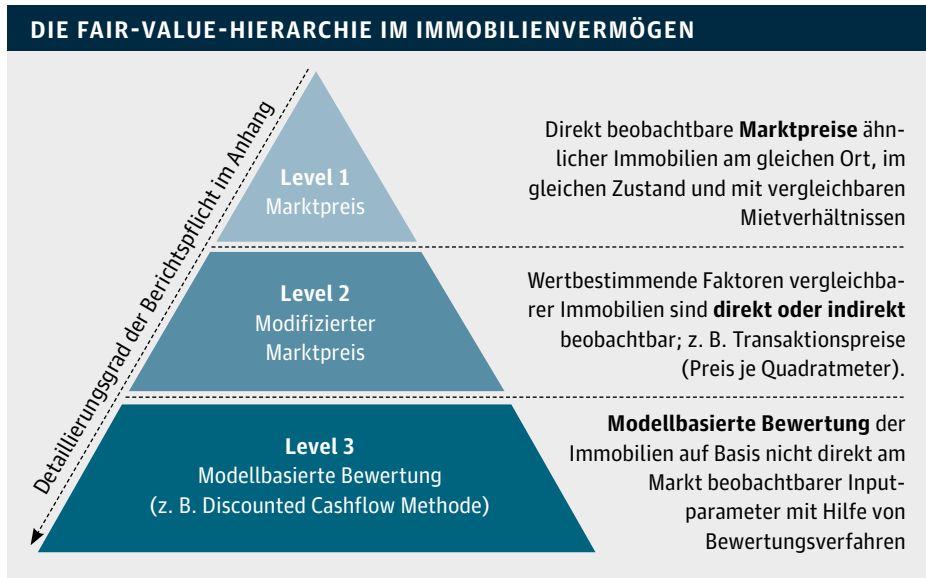


durch den Eigentümer im Wesentlichen in vier verschiedene Kategorien klassifizieren, die unterschiedlichen Bewertungssystemen folgen: Immobilien im Vorratsvermögen, die aus der normalen Geschäftstätigkeit verkauft (IAS 2), oder Immobilien, die aus dem langfristigen Vermögen weiterveräußert werden (IFRS 5), Sachanlageimmobilien, die einer Eigennutzung unterliegen (IAS 16), und Immobilien, die als Finanzinvestition zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zur Wertsteigerung gehalten werden (IAS 40).

Die Gruppe der Finanzimmobilien stellt für die Gewobag mit etwa 97% nicht nur den größten Anteil am bilanzierten IFRS-Vermögen dar, sie hebt sich auch durch ihre marktwertorientierte Bewertung hervor. Durch Kauf oder Neubau sind solche Immobilien zunächst, wie auch im deutschen Handelsrecht, mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) als Zugang zu erfassen.

In der Folgebewertung kann wahlweise erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert, dem sog. Fair-Value-Modell, oder zu fortgeführten AHK unter Angabe des Fair Values im Anhang bilanziert werden. Mittlerweile entspricht das Fair-Value-Modell der gängigen Marktpraxis in Europa - mehr als 90% der Immobiliengesellschaften, die IFRS anwenden, bilanzieren ihre Finanzimmobilien nach dieser Bewertungssystematik¹. Auch der europäische Verband der börsennotierten Immobiliengesellschaften, die European Public Real Estate Association (EPRA), empfiehlt mit dem Ziel einer einheitlichen, vergleichbaren und transparenten Berichterstattung dieses Vorgehen².

Dieser „Best Practice“-Methode folgend, hat sich auch die Gewobag für die Anwendung des Fair-Value-Modells entschieden. Die Finanzimmobilien werden nicht mehr planmäßig abgeschrieben, vielmehr wird zu jedem Bilanzstichtag der aktuelle



beizulegende Zeitwert neu ermittelt. Die jährlichen Wertänderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt, auch wenn diese über die historischen AHK hinausgehen.

Bewertung nach dem Fair Value-Modell

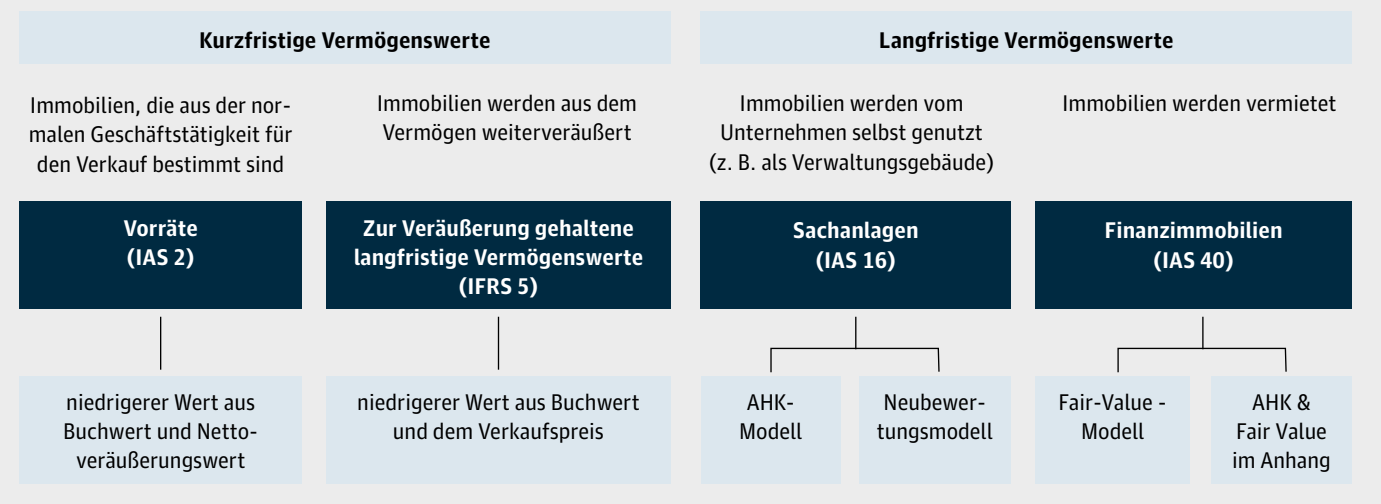
Der für die Fair-Value-Bewertungskonzeption relevante IFRS 13 Standard definiert diesen - etwas abstrakt - als „der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde“. Der Konjunktiv verdeutlicht, dass es sich nicht notwendigerweise um einen tatsächlich beobachtbaren Transaktionspreis handelt, sondern um den Preis einer hypothetisch angenommenen Transaktion am Bilanzstichtag.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der IFRS-typischen Anhangangaben hängt davon ab, in welcher Stufe der Fair-Value-Hierarchie der Vermögenswert einzugliedern ist, und steigt mit der Entfernung zum tatsächlich beobachtbaren Marktpreis an. Immobilien sind hinsichtlich Art, Lage oder Zustand meist einzigartig, sodass Marktpreise nicht verfügbar oder schwer ableitbar sind (Bewertungslevel 1 und 2). Daher kommen üblicherweise modellbasierte Bewertungsverfahren des Bewertungslevels 3 zur Ermittlung des Fair Value zum Einsatz.

Für die Bewertung hat die Gewobag ein IT-gestütztes Portfoliomanagementsystem (PMS) implementiert. Die komplexe Bewertungsmethodik folgt der sogenannten Discounted-Cash-Flow (DCF) Methode.

Im DCF-Verfahren werden zunächst die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben für ▶

KLASSIFIZIERUNG UND FOLGEBEWERTUNG DES IMMOBILIENVERMÖGENS NACH IFRS



Die Firmenzentrale der Gewobag am Spreebogen in Berlin-Moabit



DIE ERMITTLUNG DES FAIR VALUE NACH DER DCF-METHODE

$$FV = \frac{E_1 - A_1}{q^1} + \frac{E_2 - A_2}{q^2} + \dots + \frac{E_n - A_n}{q^n} + \frac{R}{q^n}$$

- FV Fair Value einer Wirtschaftseinheit
- E_i Einnahmen im Jahr i
- A_i Ausgaben im Jahr i
- R Ewige Rente
- p Diskontierungszinssatz
- q Diskontierungsfaktor q= 1 + p
- n periodischer Betrachtungszeitraum, Detailplanungszeitraum 10 Jahre

jede Wirtschaftseinheit über einen Zeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Über diesen Planungszeitraum hinaus wird ein einwertiger, als nachhaltig betrachteter Zahlungsüberschuss als ewige Rente ermittelt, aus welchem ein auf den Endzeitpunkt des Detailplanungszeitraumes bezogener Rentenbarwert berechnet wird. Dieser wird auf den Bewertungsstichtag diskontiert und den Barwerten des 10-Jahres Detailplanungszeitraums hinzugerechnet. Die so ermittelten Fair Values des Bewertungslevels 3 unterliegen den umfangreichsten qualitativen und quantitativen Berichtspflichten des Anhangs. Um die Verlässlichkeit dieser Werte noch zu erhöhen, ist die Bewertung zudem an jedem Abschlussstichtag vollständig durch einen externen Gutachter zu plausibilisieren und im Gesamtwert zu bestätigen.

Umstellung der Rechnungslegung – per Saldo positiv

Die Umstellung der Rechnungslegung auf IFRS stellt ein vielschichtiges und komplexes Projekt

dar. Der zeitliche und finanzielle Aufwand für die jährliche Plausibilisierung der Immobilienwerte, für die Abschlussprüfung und nicht zuletzt für den unternehmensinternen Know-how-Aufbau in einem sich stetig wandelnden, komplexen Regelwerk ist nicht zu unterschätzen. Wie an den Aktienmärkten zu beobachten ist, finden sich markt- und zeitwertorientierte Bewertungsansätze im Spannungsfeld einer regelmäßigen Volatilität wieder. So haben Schwankungen auf den Immobilienmärkten durch die jährliche, erfolgswirksam zu erfassende Wertänderung der Fair Values direkten Einfluss auf die Jahresergebnisse des Unternehmens. Eine dämpfende Wirkung, wie es das handelsrechtliche Anschaffungskostenprinzip vorsieht, kennt das Fair-Value-Bewertungskonzept nicht. Dies birgt die Gefahr, dass es prozyklisch in Boomphasen zu entsprechenden Bewertungsgewinnen, in Krisenzeiten jedoch zu Abwertungsverlusten führt. Für die Gewobag ergab sich nach Abwägung von Kosten und Nutzen und unter Beachtung der Fair-Value-spezifischen Gesetzmäßigkeiten ein

durchweg positiver Saldo der Umstellung. Die IFRS haben nicht nur Auswirkungen auf die finanzielle Berichterstattung, sondern auch auf die Finanzkommunikation und interne Performance-messung. Die Bilanzierung von Verkehrswerten kann innerhalb des Unternehmens als Steuerungsgröße und nach außen zur verlässlichen Darstellung der Wertentwicklung des Immobilienbestands dienen. Dies schafft mehr Transparenz, erhöht durch detaillierte Anhangangaben die Vermittlung entscheidungsnützlicher Informationen für Bilanzleser jeder Anspruchsgruppe und unterstützt so die Erschließung neuer Finanzierungsquellen. ■

¹ vgl.: M.Schmied; M.Seilerin: Fair-Value-Ermittlung unter IFRS 13. In: ImmoBitia Nr. 1, Januar 2013, 80. Jahrgang, S. 19.
² vgl.: EPRA | Reporting, Best Practices Recommendations December 2014; S.20

Telefonservice | Mieterbefragungen | Beratung | Trainings | Mystery Shopping

Foto: Shutterstock | Markt

wir sorgen für ausgezeichnete Mieterkommunikation und mieterorientierte Prozesse.

telesense
Kommunikation bewegt

www.telesense.de

GEWOBAG

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin steht nach eigenen Angaben für „Die ganze Vielfalt Berlins“. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft zählt zu den bundesweit größten Immobilienunternehmen. Nahezu 100.000 Mieter aus vielen Nationen wohnen in rund 85.000 Gewobag-Wohnungen. Die Bandbreite reicht vom gründerzeitlichen Stuckaltbau über Häuser im Bauhausstil bis hin zum Niedrigenergie-Hochhaus. Auch Neubau gehört in Kürze dazu, denn die Gewobag wächst. Mit insgesamt 538 Mitarbeitern will sie bezahlbaren und sicheren Wohnraum sowie Heimat bieten.

Weitere Informationen:
www.gewobag.de

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen
in der DW 11/2015 ist am **7. Oktober 2015**.
Ansprechpartnerin: Michaela Freund
Tel.: 0931 2791-777
stellenmarkt@haufe.de

HAUFE.de/Immobilien DW | DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Jede Woche die aktuellsten
Informationen
zur Wohnungswirtschaft

STELLENANGEBOTE

IDA Immobilienmanagement
Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Die Darmstädter Stadtentwicklungsgesellschaft mbH wurde 2015 für den Ankauf und die Entwicklung von Konversionsflächen von rd. 50 Hektar und ggf. mehr sowie für die Erfüllung weiterer immobilienbezogener Aufgaben - z.B. der Parkraumbewirtschaftung - gegründet. Sie ist eine 100-prozentige Tochter der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Im Rahmen des Aufbaus der Gesellschaft suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen/eine

Geschäftsführer/in mit den Schwerpunkten Stadtentwicklung und -Erschließung

In Ihrer Funktion sind Sie für das breite Spektrum der Aufgaben der Stadtentwicklung von der Erschließung bis zu Vermarktung und Betrieb verantwortlich. Damit einher geht die konstruktive Zusammenarbeit mit anderen städtischen Einheiten sowie externen Partnern. Weiterhin sind Sie für die Personalführung verantwortlich und repräsentieren das Immobilienmanagement gemeinsam mit der Vorsitzenden des Aufsichtsrates in der Öffentlichkeit.

Nach einem erfolgreich abgeschlossenen Hochschulstudium mit Bezug zu Bau- und Tiefbau oder zur Immobilienwirtschaft bzw. einer vergleichbaren Qualifikation, konnten Sie bereits umfassende Erfahrungen mit der Leitung städtebaulicher Projekte sammeln. Betriebswirtschaftliches Agieren sowie Umsetzungsstärke runden Ihr Profil ab.

Die Verlegung des Wohnsitzes als Lebensmittelpunkt nach Darmstadt ist von Vorteil. Wenn Sie sich dieser verantwortungsvollen Herausforderung stellen möchten, senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bis zum 15.10.2015 an die:

HEAG Holding AG - Beteiligungsmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt (HEAG), Herrn Prof. Dr. Ahrend | Im Carree 1 | 64283 Darmstadt | klaus.ahrend@heag.de | Tel.: 06151/709-2601

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt tritt für die Gleichberechtigung von Frauen und Männern ein und fordert deshalb nachdrücklich Frauen zur Bewerbung auf. Menschen mit Behinderungen werden bei gleicher Qualifikation vorrangig berücksichtigt.



Mit ca. 17.600 Verwaltungseinheiten ist die kommunale Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald das größte Wohnungsunternehmen in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Zur Unterstützung der Geschäftsleitung
suchen wir zum 1. Januar 2016

eine/n Leiter/in Wohnungswirtschaft.

Ihre Aufgaben

- eigenverantwortliche Bearbeitung aller Aufgaben des Bereiches Wohnungswirtschaft einschließlich Vermietung, Instandhaltung und strategischer Bestandsentwicklung
- Mitwirkung bei der Erarbeitung und Durchsetzung der Geschäfts- und Qualitätspolitik als Mitglied der 1. Ebene im Unternehmensverbund WVG
- Koordination der Fachbereiche der Wohnungswirtschaft in Zusammenarbeit mit den städtischen Ämtern und den Dienstleistungsunternehmen

Ihre Qualifikation

- anforderungsgerechter Universitäts- oder Fachhochschulabschluss oder gleichwertige Qualifikation mit umfassenden Kenntnissen in der Wohnungswirtschaft
- kompetentes und verantwortungsbewusstes Auftreten
- Durchsetzungsvermögen, unternehmerisches Denken und Handeln
- selbstständige, ziel- und lösungsorientierte Arbeitsweise
- spezielle Kenntnisse im Mietrecht und Wohnungseigentumsgesetz
- allgemeine Kenntnisse im Wirtschafts-, Arbeits- und Zivilrecht
- Erfahrungen mit dem ERP-System GES sind wünschenswert

Ihre Bewerbung mit aussagekräftigen Unterlagen und Ihren Gehaltsvorstellungen richten Sie bitte bis zum 15. Oktober 2015 an:

**Wohnungsbau- und Verwaltungs-
gesellschaft mbH Greifswald**
Frau Gesine Rabinowitsch
Hans-Beimler-Straße 73
17491 Greifswald.



Unsere Mandantin, die Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG, blickt auf eine über 120-jährige Historie zurück. Sie verfügt über einen Bestand von ca. 7.700 Wirtschaftseinheiten. Ihr Ziel ist es, ihren Mitgliedern modernen Wohnraum zu bieten und dafür Sorge zu tragen, dass sie sich in der Genossenschaft rundum wohl fühlen. Sie stellt sich den Herausforderungen der demografischen Entwicklung und der damit verbundenen Entwicklung des städtischen Wohnungsmarktes.

Unsere Mandantin sucht zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n engagierte/n

Leiter/in der Abteilung Bestand

► Ihre Aufgaben:

Sie sind direkt dem Vorstand unterstellt und verantwortlich für 18 Mitarbeiter in den Bereichen Vermietung, Bestandsverwaltung und Bestandstechnik, Umzugsmanagement und Betriebskosten.
 Sie haben die Budgetverantwortung für den Fachbereich und übernehmen sowohl dessen strategische als auch operative Führung und Entwicklung inkl. der personellen und fachlichen Organisation.
 Sie sind verantwortlich für die Steuerung und Optimierung effizienter Arbeitsabläufe, behalten hierbei aber immer die Kundenorientierung im Blick. Sie setzen aktiv Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus um.
 Sie erarbeiten Konzepte zur Umsetzung wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen, mit denen Sie die Wirtschaftlichkeit und die Entwicklung des Bestandes optimieren.
 Sie arbeiten kooperativ mit dem Controlling zusammen, um durch eine kontinuierliche Pflege und Verbesserung der Steuerungsinstrumente eine ergebnisorientierte Bestandsverwaltung zu gewährleisten.

► Unsere Erwartungen:

Sie bringen sowohl eine abgeschlossene Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-kauffrau als auch ein abgeschlossenes immobilienwirtschaftliches Studium mit.
 Sie verfügen über eine mehrjährig Berufs- und Leitungserfahrung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft.
 Sie haben praktische Erfahrungen in strategischer Bestandsbewirtschaftung und -entwicklung, wünschenswert auch im Rahmen des Stadtumbaus.
 Sie sind bestens vertraut mit der wohnungswirtschaftlich relevanten Gesetzgebung und bringen praktische Erfahrungen im Umgang mit MS-Office-Produkten sowie wohnungswirtschaftlicher Software mit.
 Neben Zuverlässigkeit, Verantwortungsbewusstsein und Durchsetzungsvermögen zeichnet Sie eine strategische und ergebnisorientierte Denk- und Arbeitsweise aus.

Sie suchen eine echte Herausforderung und wollen Ihr gesamtes wohnungswirtschaftliches Können unter Beweis stellen? Wir freuen uns, Sie kennenzulernen:



Schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: **Wohnbau FFO - Leitung Bestand (m/w)*** per E-Mail bis zum **29. September 2015 an:**

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
 Ansprechpartnerin: Frau Saskia Scheffler
 E-Mail: bewerbungen@domusconsult.de
 Web: www.domusconsult.de



Wir sind mit rd. 12.000 Wohnungen in Bielefeld der größte Immobiliendienstleister im ostwestfälischen Raum, etwa 30.000 Menschen sind bei uns zu Hause. Ergänzt wird unser Immobilienportfolio durch zahlreiche Gewerbeobjekte. Seit mehr als 60 Jahren stehen wir in unserer Stadt für eine sozial verantwortungsbewusste Wohnraumversorgung und leisten im kommunalen Umfeld Beiträge zur nachhaltigen Quartiers- und kooperativen Stadtentwicklung.

Mit einer ausgeprägten Kundenorientierung, kontinuierlichen und nachhaltigen Investitionen in unseren Immobilienbestand sowie durch zielgruppenorientierten Neubau haben wir uns im Bielefelder Wohnungsmarkt erfolgreich positioniert. Daneben erbringen wir umfangreiche immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen für Dritte.

Wir suchen für unseren technischen Bereich eine(n)

BEREICHSLEITER(-IN)

Die Aufgabe umfasst die Leitung des technischen Projektmanagements mit 22 Mitarbeitern bzw. Mitarbeiterinnen. Unsere Schwerpunkte sind die energetische und nachhaltige Modernisierung von Quartieren sowie Ergänzung des Immobilienbestandes durch Neubau und Um- und Ausbauten.

Hierfür haben Sie ein Studium der Architektur oder Bauingenieurwesen abgeschlossen und verfügen über langjährige einschlägige Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft sowie über entsprechende Führungserfahrung. Sie haben Freude daran, sich in einem Team wechselnden Anforderungen zu stellen, haben Verständnis für kaufmännische Zusammenhänge und sind gewohnt, unternehmerisch zu denken und zu handeln.

Wenn Sie diese vielseitige und verantwortungsvolle Aufgabe anspricht, freuen wir uns über ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen senden Sie bitte unter Angabe ihrer Gehaltsvorstellungen und des frühestmöglichen Eintrittstermins in Textform an

BGW Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
 Carlmeyerstraße 1, 33613 Bielefeld, Email: personalwesen@bgw-bielefeld.de
 Für telefonische Rückfragen steht Ihnen Herr Müller Tel. 0521 8809 202 zur Verfügung.



www.bgw-bielefeld.de

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH in Halle (Saale) sucht in Umsetzung eines Generationenwechsels zum 1. Juli 2016 eine/n

Geschäftsführer/in

für die Dauer von zunächst bis zu 5 Jahren.

Das Wohnungsunternehmen ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Halle (Saale). In dem lebendigen, über 230.000 Einwohner zählenden Oberzentrum im Süden Sachsen-Anhalts, das auch überregional als Wissenschafts-, Bildungs-, Forschungs- und Innovationsstandort weiter an Bedeutung gewinnt, ist in den letzten Jahren ein stetiger Einwohnerzuwachs zu verzeichnen.

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH ist mit ca. 18.000 Wohnungen und ca. 300 Gewerbeeinheiten die größte Vermieterin der Stadt Halle (Saale). Hauptgründe für unsere wirtschaftlich erfolgreiche Unternehmensentwicklung sind die sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung, die Entwicklung eigener Bestands- und gut am Markt platzierbarer Immobilien sowie die an den Bedürfnissen der Mieter ausgerichtete Bewirtschaftungsstrategie.

Als Alleingeschäftsführer/in obliegt Ihnen die strategische und operative Leitung der Gesellschaft. Dabei haben Sie immer sowohl die Mieterinteressen als auch den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft für die Stadt Halle (Saale) sowie die städtebaulichen architektonischen Aufgaben im kommunalen Umfeld im Blick. Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt hierbei auf der qualitativen Bestandsentwicklung und einer innovativen Erweiterung des Portfolios, um den demografischen Bedürfnissen der städtischen Einwohner Rechnung zu tragen.

Gesucht wird eine hochunternehmerisch denkende und handelnde engagierte Führungspersönlichkeit mit ausgeprägtem Verständnis für die komplexen Herausforderungen eines kommunalen Wohnungsunternehmens. Sie sind eine kommunikationsstarke Persönlichkeit mit einer ausgeprägten sozialen Kompetenz. Eine langjährige Führungsverantwortung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Erfahrungen mit einer kommunal geprägten Gesellschafterstruktur werden erwartet. Dabei können Sie idealerweise sowohl auf kaufmännische als auch auf technische Erfahrungen und Erfolge bei der Aufwertung von Wohnungsbeständen ebenso wie auf Erfolge bei der strategischen Weiterentwicklung einer Wohnungsgesellschaft zurückgreifen. Die für die Führung eines Wohnungsunternehmens erforderlichen Fähigkeiten, die durch einen Hochschulabschluss und/oder langjährige berufliche Praxis erlangt worden sind, werden vorausgesetzt.

Die Dotierung ist der Bedeutung der Position angemessen.

Wir begrüßen es, wenn sich der Anteil von Frauen in Führungspositionen erhöht und fordern Frauen nachdrücklich auf, sich zu bewerben. Schwerbehinderte werden bei gleicher fachlicher und persönlicher Eignung bevorzugt berücksichtigt.

Bitte bewerben Sie sich bis zum 30. November 2015 mit aussagefähigen Unterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen beim Vorsitzenden des Aufsichtsrates der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH
Herrn Oberbürgermeister Dr. Bernd Wiegand
c/o Stadt Halle (Saale), Marktplatz 1, 06108 Halle (Saale),
gerne auch elektronisch an ob@halle.de.



Wir sind eine traditions- und erfolgreiche Hamburger Baugenossenschaft mit über 4.200 Wohnungen im Hamburger Stadtgebiet. Wir vermieten und verwalten unseren Wohnungsbestand und handeln im Interesse unserer Mitglieder und Mieter. Zur Unterstützung unseres Teams in unserem Geschäftsgebäude in Hamburg suchen wir spätestens zum 01.04.2016 einen

Kaufmann der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft (m/w) für die Betriebs- und Heizkostenabrechnung

Was Sie erwartet:

- Erstellung sowie Sicherstellung von vollständigen und fehlerfreien Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sowie der Anpassung von Vorauszahlungen für unsere Mieter
- Bearbeitung und Kontierung aller abrechnungsrelevanten Rechnungen und Bescheide
- Eigenständiges Analysieren, Überprüfen und Plausibilisieren aller Stamm- und Veränderungsdaten in der wohnungswirtschaftlichen Software WodisSigma
- Klärung von Abrechnungsfragen - insbesondere Widerspruchsbearbeitung - mit unseren Mietern
- Mithilfe bei der immerwährenden Verbesserung von Arbeitsprozessen
- Intensive und fundierte Einarbeitung in Ihren Aufgabenbereich sowie spezifische Fortbildungsmaßnahmen
- Ein sicherer Arbeitsplatz mit einer Vergütung nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarifvertrag

Was wir erwarten:

- Abgeschlossene Ausbildung als Kaufmann der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft (m/w) oder vergleichbare Qualifikation
- Berufserfahrung in der Nebenkostenabrechnung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft
- Verständnis und Interesse für technische und kaufmännische Prozesse
- Lösungsorientierte und präzise Arbeitsweise mit ausgeprägtem Verantwortungsbewusstsein
- Teamfähigkeit, kundenorientierte Denk- sowie eigenständige Arbeitsweise und Motivation, Neues zu lernen
- Guter Umgang mit den gängigen MS-Office-Anwendungen
- Kenntnisse im Umgang mit WodisSigma sind von Vorteil

Wenn Sie die Nebenkostenabrechnung als einen wichtigen Baustein in der Immobilienbewirtschaftung sehen und nach einer neuen Herausforderung in einem kollegialen Umfeld suchen, dann freuen wir uns über Ihre aussagekräftige Bewerbung!

Baugenossenschaft dhu eG
(Frau Angela Blaschke)
Buchsbaumweg 10a,
22299 Hamburg, Tel. 514943-0,
www.d-h-u.de, info@d-h-u.de



Der Bauverein Delmenhorst eG ist eine traditionsreiche Wohnungsgenossenschaft mit etwa 700 Mitgliedern, denen wir seit mehr als 100 Jahren fördernd zur Seite stehen. Die Genossenschaft hat einen Wohnungsbestand von rund 640 Vermietungseinheiten und nimmt damit wichtige Aufgaben der Versorgung mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet wahr. Über einen Mietertreff bieten wir den Bewohnern zusätzliche Dienstleistungen und Freizeitangebote an. Darüber hinaus verwaltet das Unternehmen über eine Tochtergesellschaft ca. 900 Wohnungen und mehrere gewerbliche Immobilien für fremde Eigentümer - mit stetig steigender Entwicklung.

Zur strategischen und unternehmerischen Weiterentwicklung der Genossenschaft wird zum nächstmöglichen Termin ein

HAUPTAMTLICHES VORSTANDSMITGLIED (M/W)

in Personalunion mit der Geschäftsführung bei der Tochtergesellschaft gesucht.

Ihre Aufgaben:

Gemeinsam mit den beiden nebenamtlichen Vorständen übernehmen Sie die Leitung der Genossenschaft. Ihr Aufgabenbereich erstreckt sich dabei im Wesentlichen auf den strategisch-kaufmännischen Bereich sowie die operative Steuerung. Dabei arbeiten Sie vertrauensvoll und konstruktiv mit Ihren Kollegen im Vorstand, den Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie den etwa 20 Mitarbeitern beider Unternehmen zusammen und sind Ansprechpartner der Mitglieder.

Anforderungsprofil:

Sie verfügen über eine fundierte kaufmännische Aus- und Weiterbildung sowie mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft. Idealerweise waren Sie bereits in einer Genossenschaft und in leitenden Funktionen als Prokurist oder kaufmännischer Leiter tätig.

Wir erwarten eine fachlich wie menschlich überzeugende Persönlichkeit mit Entscheidungskompetenz, unternehmerischen Denken und Führungsqualitäten.

Interesse?

Sofern diese verantwortungsvolle und vielseitige Aufgabe Ihr Interesse findet, senden Sie bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins vertraulich an den Aufsichtsratsvorsitzenden der

Bauverein Delmenhorst eG

Herrn Ralf Wessel

Strehleener Str. 10b

27749 Delmenhorst

oder per **Email an ralf.wessel@bauverein-delmenhorst.de**

Für Vorabinformationen steht Ihnen die angegebene Mailadresse des Aufsichtsratsvorsitzenden zur Kontaktaufnahme zur Verfügung.

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.





Die GIU Unternehmensgruppe ist die Wirtschaftsförderungs- und Projektentwicklungsgesellschaft der Landeshauptstadt Saarbrücken. Mit insgesamt 55 Mitarbeitern entwickelt, betreut und vermarktet das Unternehmen gewerbliche Standorte im Saarland und in Rheinland-Pfalz und ist zudem im hochwertigen Wohnungsbau aktiv. Darüber hinaus berät die Gesellschaft öffentliche und privatwirtschaftliche Auftraggeber in sämtlichen Fragen der Stadt-, Standort- und Immobilienentwicklung. Durch die Ansiedlung von Unternehmen und die Schaffung von Arbeits- und Wohnraum beteiligt sich die GIU aktiv an der Stadtentwicklung und leistet einen erheblichen Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung des Saarlandes. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir eine unternehmerisch denkende und engagiert handelnde Persönlichkeit als

Geschäftsführer/in

Gemeinsam mit Ihrem Kollegen übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische und unternehmerische Weiterentwicklung der Gesellschaft. Ihr Ressort umfasst das Immobilienmanagement und Beratungsgeschäft sowie die Bereiche Rechnungswesen und Controlling. Darüber hinaus obliegt Ihnen die Projekt- und Unternehmensfinanzierung inklusive der Akquisition von Fördermitteln. Die Repräsentation des Unternehmens gegenüber Mietern, Dienstleistern, Verbänden und politischen Einrichtungen gehört ebenso zu Ihren Aufgaben wie die Pflege eines tragfähigen Netzwerkes zu Entscheidungsträgern und Kooperationspartnern. Die ergebnisorientierte und motivierende Führung der zugeordneten Mitarbeiter rundet das Aufgabenprofil ab.

Um diese verantwortungsvolle Position erfolgreich auszuüben, sollten Sie ein abgeschlossenes Studium oder eine Ausbildung mit entsprechender Weiterqualifikation aufweisen können. Unabdingbar sind mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung in einem vergleichbaren Aufgabenumfeld. Ein ganzheitliches Verständnis für betriebswirtschaftliche, rechtliche und technische Zusammenhänge wird ebenfalls vorausgesetzt. Idealerweise konnten Sie bereits Erfahrungen mit kommunalen Strukturen sammeln. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich insbesondere durch ein verbindliches Auftreten, Kommunikationsstärke und eine ausgeprägte Sozial- und Führungskompetenz aus. Zudem vereinen Sie in Ihrer Person Kreativität mit pragmatischer Umsetzungsorientierung, Überzeugungskraft und Dienstleistungsorientierung.

Sollte diese herausfordernde und vielseitige Aufgabe Ihr Interesse finden, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 16.033/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für telefonische Informationen stehen Ihnen dort Frau Merle Klarmann (Tel.: 0221/20506-101, Merle.Klarmann@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.



Wir sind mit rd. 12.000 bewirtschafteten Wohnungen der größte Immobiliendienstleister im ostwestfälischen Raum. Neben der Vermietung von Wohnungen erbringen wir sowohl extern als auch intern umfangreiche Baudienstleistungen in den Bereichen Neubau, Umbau und Sanierung.

Für den technischen Bereich suchen wir eine(n)

ARCHITEKTEN/ARCHITEKTIN BAUINGENIEUR/BAUINGENIEURIN

Sie verfügen über ein abgeschlossenes Studium der Architektur, des Bauingenieurwesens oder über eine vergleichbare Qualifikation. Sie haben Erfahrungen in der Planung und der Begleitung von Baumaßnahmen. Zu ihren Stärken zählen sowohl die Teamarbeit in der Entwicklung von Bauideen als auch das zeitnahe Umsetzen innerhalb einer modernen CAD (Allplan)- Umgebung. Erfahrungen und Kenntnisse mit AVA- Systemen (G&W California) sowie üblicher MS- Bürosoftware sind für sie genauso wie das Anwenden von Bau- u. Planungsrecht kein Neuland.

Wir bieten interessante und verantwortungsvolle Aufgaben mit guten Perspektiven bei leistungsgerechter Bezahlung und überdurchschnittlichen Sozialleistungen. Bei Interesse senden Sie bitte Ihre vollständige, schriftliche Bewerbung (gerne auch per Email) mit Angabe ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung an

Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Personalabteilung
Carl Meyerstr. 1, 33613 Bielefeld
Email: personalwesen@bgw-bielefeld.de



www.bgw-bielefeld.de

Die kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus ist das Wohnungsunternehmen des Rheingau-Taunus-Kreises und seiner Städte und Gemeinden. Wir suchen eine / einen



Leiter/- in Rechnungswesen für die Wohnungswirtschaft

Ihre Aufgaben:

Sie sind der Allrounder im Bereich Rechnungswesen. Vom sicheren Erstellen der üblichen Abschlüsse nach HGB und BilMoG bis zur Darlehnsverwaltung macht Ihnen keiner etwas vor. Sie leiten das Team im Rechnungswesen eigenverantwortlich und fördern vorhandene Stärken. Sie koordinieren die Schnittstellen zu den anderen Abteilungen und steuern diese im kaufmännischen Bereich. Sie entwickeln ein wohnungswirtschaftliches Reporting und sind der Sparringspartner des Geschäftsführers bei kaufmännischen Belangen. Wenn Sie dann noch Risikomanagement betreiben, freuen wir uns auf Ihre Ideen.

Sie verfügen über:

- erfolgreich abgeschlossenes Studium der Betriebswirtschaftslehre
- fundierte Erfahrung in der Erstellung von Monats-, Quartals- und Jahresabschlüssen
- gute Kenntnisse der Unternehmenssteuern, insb. Umsatzsteuer
- nachweisliche Erfahrung in der Mitarbeiterführung, hohe soziale Kompetenz
- Durchsetzungsstärke, Belastbarkeit und hohe Eigeninitiative
- ausgeprägte Kommunikations- und Teamfähigkeit
- sehr gute Kenntnisse in MS-Office und anderen üblichen Anwendungssoftware
- hohe Zahlenaffinität und Affinität zu Prozesssteuerung
- stark analytisches, unternehmerisches und ergebnisorientiertes Denken

Wenn Sie Interesse an einem sicheren Arbeitsplatz, mit guter Work-Life-Balance haben, senden Sie Ihre vollständigen, aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des möglichen Eintrittstermins, an:

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH
Rheingau-Taunus, Martin-Luther-Str. 13, 65307 Bad Schwalbach
Frau Anke Kriesel, Tel. 06124 7084 21, Anke.Kriesel@kwb-rheingau-taunus.de

Die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG ist ein regional tätiges Wohnungsunternehmen mit angeschlossener Spareinrichtung. Sie bewirtschaftet rund 4.000 Bestandswohnungen und Gewerbeeinheiten sowie mehrere Wohnungseigentümergeinschaften.

Wir suchen zum nächst möglichen Zeitpunkt eine/n

Vorstandsassistenten/in

Die Stelle bietet Entwicklungsperspektive.

Ihre Aufgaben

Sie unterstützen und entlasten abteilungsübergreifend das hauptamtliche Vorstandsmitglied im Tagesgeschäft.

Ihre Qualifikationen

- Abgeschlossenes Studium mit Schwerpunkt Betriebswirtschaft, Wirtschaftsinformatik, o. ä.
- Berufserfahrung im Rechnungswesen ist von Vorteil
- Fachübergreifendes interdisziplinäres Wissen und analytisches ergebnisorientiertes Denken
- Sicheres Auftreten, hohe Belastbarkeit, Organisationsvermögen, Teamfähigkeit

Sind Sie interessiert?

Dann übersenden Sie uns bitte Ihre aussagekräftige Bewerbung unter Angabe der Gehaltsvorstellung und des möglichen Eintrittstermins bis zum **30.10.2015**.

Gartenstadt-Genossenschaft
Mannheim eG
Vorstand
K 2, 12-13
68159 Mannheim
www.gartenstadt-genossenschaft.de





Die WBG Unternehmensgruppe Augsburg gehört mit rund 10.000 Wohnungen nicht nur zu den großen Immobiliengesellschaften in Bayern, sondern gestaltet als moderner und innovativer Dienstleister Wohn- und Lebensräume. Über das Tochterunternehmen AGS – Augsburgener Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH werden Stadt- und Quartiersentwicklungen betrieben. Daneben werden Dienstleistungen in den Bereichen der Immobilienverwaltung und technischen Bewirtschaftung sowie Projektsteuerung und Baubetreuung angeboten. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir eine unternehmerisch denkende und loyal agierende Persönlichkeit (m/w) als

Prokurist Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung

In direkter Anbindung an den Geschäftsführer der WBG Unternehmensgruppe treiben Sie die unternehmerische Weiterentwicklung des Tochterunternehmens voran. Ihnen obliegt die Gesamtverantwortung für die operativen Tätigkeiten und die Steuerung von Projekten. Die Repräsentation des Unternehmens gegenüber Dienstleistern, Verbänden, politischen Einrichtungen und Mietern gehört ebenso zu Ihren Aufgaben wie die Pflege eines tragfähigen Netzwerkes zu Entscheidungsträgern und Kooperationspartnern. Die ergebnisorientierte und motivierende Führung der zugeordneten Mitarbeiter rundet das Aufgabenprofil ab.

Um diese verantwortungsvolle Position erfolgreich auszuüben, sollten Sie ein abgeschlossenes Studium oder eine Ausbildung mit entsprechender Weiterqualifikation aufweisen können. Unabdingbar sind mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung in einem vergleichbaren Aufgabenumfeld, idealerweise in kommunalen Strukturen. Ein ganzheitliches Verständnis für technische und betriebswirtschaftliche Zusammenhänge sowie umfassende Projektmanagementkompetenzen werden vorausgesetzt. Erfahrungen in den Bereichen Baubetreuung, Projektsteuerung bzw. Projekt- oder Stadtentwicklung werden überdies erwartet. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich insbesondere durch ein authentisches Auftreten, Kommunikationsstärke und Überzeugungskraft aus. Sie übernehmen Verantwortung und stellen sich Ihren Aufgaben gewissenhaft und engagiert.

Sollten Sie sich von dieser anspruchsvollen und vielseitigen Aufgabe angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 16.057/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Informationen stehen Ihnen dort Frau Merle Klarmann (Tel.: 0221/20506-101, Merle.Klarmann@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

Die Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Plettenberg e.G. ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen mit Tradition. Seit fast 80 Jahren stehen wir in Plettenberg und Herscheid mit unseren rund 1300 eigenen und 600 verwalteten Wohnungen für eine sozial verantwortungsbewusste Wohnraumversorgung und leisten im kommunalen Umfeld Beiträge zur nachhaltigen Quartiers- und kooperativen Stadtentwicklung. Über unsere Tochtergesellschaft betreiben wir das Bauträgergeschäft.

Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.08.2016 ein

hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w)

Neben der strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sind Sie gemeinsam mit drei nebenamtlichen Vorständen im Schwerpunkt für die sozial verantwortbare Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes verantwortlich. Ihnen obliegen die zur nachhaltigen Bestandssicherung erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Vermietung. In das Aufgabengebiet fallen darüber hinaus die Projektentwicklung und Bautechnik. Des Weiteren repräsentieren Sie die Genossenschaft und sind Ansprechpartner/in für Mitglieder, Dienstleister und kommunale Einrichtungen. Sie pflegen eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Ihren Vorstandskollegen, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und den Mitarbeitern der Genossenschaft.

Um dieser anspruchsvollen Position gerecht zu werden, verfügen Sie über den Abschluss eines betriebswirtschaftlichen Studiums mit einer wohnungswirtschaftlichen Ausrichtung oder qualitativ vergleichbaren, in der Praxis erworbenen Kenntnissen. Sie haben mehrjährige Führungserfahrungen in verantwortlichen Leitungsfunktionen in der Wohnungswirtschaft - idealerweise in einer Genossenschaft. Sie besitzen ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge und zeichnen sich durch Verantwortungsbewusstsein, Führungsfähigkeit, soziale Kompetenz und Gestaltungswillen aus. Die motivierende Führung engagierter Mitarbeiter rundet das Aufgabenprofil ab.

Wir erwarten, dass Ihr Wohnsitz in der Nähe des Arbeitsplatzes liegt.

Wir bieten Ihnen eine individuell abgestimmte Einarbeitungszeit, möglichst ab dem **01.01.2016**, und eine leistungsgerechte Vergütung. Wir erwarten Ihre aussagefähigen Unterlagen unter Angabe der Gehaltsvorstellungen und des frühesten Eintrittstermins **bis spätestens zum 30.10.2015** auf dem Postwege an den

Vorsitzenden des Aufsichtsrates
Herrn Dr. Christian Schuppener
GWU Plettenberg eG
Umlauf 14
58840 Plettenberg



Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

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

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

www.haufe.de/stellenmaerkte



HAUFE.

MIETRECHT

BGB §§ 536, 134; HmbWoBindG § 10 Abs. 6, 7

Kopplungsverbot bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 7.7.2015, 532 C 455/14 (n. rkr.)

Bedeutung für die Praxis

§ 27 Nr. 1 Satz 1 des Mietvertrages sieht vor: „Der Abschluss von Mietverträgen für geförderte Wohnungen darf nicht von der Mitnmietung von Stellplätzen abhängig gemacht werden (sog. Kopplungsverträge).“ Die Einschränkung in Satz 2 „(Dies gilt nicht für Außenstellplätze und Stellplätze auf einer Parkpalette)“ greift nicht durch; denn § 10 Abs. 6 HmbWoBindG bestimmt: „Eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung Waren zu beziehen oder andere Leistungen in Anspruch zu nehmen oder zu erbringen hat, ist unwirksam. Satz 1 gilt nicht für die Überlassung eines offenen Stellplatzes - auch auf dem Obergeschoss einer Parkpalette oder über einer Tiefgarage - oder eines Hausgartens und für die Übernahme von Sach- oder Arbeitsleistungen, die zu einer Verringerung von Bewirtschaftungskosten führen.“ Der streitgegenständliche Stellplatz wird nicht von der „Öffnungsklausel“ in § 10 Abs. 6 Satz 2 HmbWoBindG erfasst. Dies ergibt die Auslegung der Norm unter Berücksichtigung der von den Parteien eingereichten Fotos. § 10 Abs. 6 HmbWoBindG legt es nahe, zwischen „offenen“ und „geschlossenen“ Stellplätzen zu differenzieren. Ob etwas „offen“ oder „geschlossen“ ist, ist von der freien oder eingeschränkten Zugänglichkeit bzw. Begehbarkeit durch Personen, auch Diebstahlsschutz, und dem vorhandenen oder nicht vorhandenen Schutz vor äußeren Einflüssen (Witterung) abhängig. Ist der Stellplatz abschließbar bzw. mit Zugangsbeschränkungen versehen, überdacht und von Wänden umgeben, wird der verständige Leser des § 10 Abs. 6 Satz 2 HmbWoBindG von einem „geschlossenen Stellplatz“ ausgehen, dessen Anmietung nicht mit der Überlassung von Wohnraum verknüpft werden darf. Handelt es sich dagegen um eine Abstellfläche für Fahrzeuge, die keine Sicherheitsvorkehrungen aufweist, also für eine Vielzahl von Personen frei erreichbar ist und Witterungseinflüssen ausgesetzt ist, so kann von einem „offenen Stellplatz“ im Sinne der Öffnungsklausel des § 10 Abs. 6 Satz 2 HmbWoBindG ausgegangen werden. Der streitgegenständliche Stellplatz weist die Kriterien für einen geschlossenen Stellplatz auf. Die unzulässige Koppelung führt zur Unwirksamkeit des Stellplatzvertrages (§ 134 BGB). Die Leistung ist zurückzuerstatten (§ 10 Abs. 7 WoBindG).

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

INHALT

MIETRECHT

- 93 BGB §§ 536, 134; HmbWoBindG § 10 Abs. 6, 7
Kopplungsverbot zwischen Anmietung einer Wohnung und einem geschlossenen Stellplatz bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- 94 BGB §§ 123 Abs. 1, 823 Abs. 2, 826, 830 Abs. 1, 2; StGB § 253
Beteiligung an einer Erpressung durch den Mieteranwalt?
- 94 BGB §§ 133, 554 Abs. 2 S. 1 a.F., 554 Abs. 3 S. 1 a. F., 559 a. F., 559b a. F.
Modernisierung; Anknüpfen der Mieterhöhungserklärung und des Mieterhöhungsverlangens an eine scheinbare Bedingung



WEG-RECHT

- 95 WEG §§ 1 Abs. 2, 13; BauGB § 31 Abs. 2; BauNVO § 15
Bauplanungsrechtlicher Abwehrensanspruch eines Wohnungseigentümers
- 95 WEG §§ 23, 28
Unbestimmte Beschlussinhalte



STRAFRECHT

- 95 StGB § 303, BGB § 823
Sachbeschädigung durch Graffiti

**RA Heiko Ormanschick**

Mietrecht
Blankeneser Bahnhofstraße 46, 22587 Hamburg
Telefon: 040 866060-0
kanzlei@ormanschick.de, www.ormanschick.de

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

WEG-Recht
Baumweg 1, 22589 Hamburg
Telefon: 040 871683
olaf@riecke-hamburg.de, www.riecke-hamburg.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!

HAUFE.de/immobilien

DW | WIRTSCHAFT



Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

BGB §§ 123 Abs. 1, 823 Abs. 2, 826, 830 Abs. 1, 2; StGB § 253

Beteiligung an einer Erpressung durch den Mieteranwalt?

Die Forderung unstreitig nicht geschuldeter Vermögensvorteile kann eine Erpressung des Vermieters durch den Mieter begründen. Das Verfassen des Anwaltsschreibens, in dem die unberechtigte Forderung erhoben wird, kann als Beteiligung des Rechtsanwalts zu seiner Mithaftung auf Erstattung der seitens des Mieters erlangten Vermögensvorteile führen.

OLG Frankfurt, Urteil vom 10.6.2015, 2 U 201/14

Bedeutung für die Praxis

Der Beklagte war seinerzeit aufgrund seiner Tätigkeit als anwaltlicher Vertreter der damaligen Pächterin über sämtliche relevanten Umstände informiert und hat die Gesellschafterin der vormaligen Pächterin bei den Verhandlungen mit dem Kläger aktiv umfassend anwaltlich vertreten. Es hätte ihm seiner Mandantin gegenüber freigestanden, ein Tätigwerden in dem konkreten Umfang zu unterlassen und sich auf die anwaltliche Vertretung im Rahmen des gesetzlich Zulässigen zu beschränken. Das tatsächliche Geschehen bis hin zur Übergabe des Geldes durch den Kläger an Frau A. entsprach insgesamt den vorangegangenen Vorstellungen des Beklagten, wie sie in dem von ihm verfassten Anwaltsschreiben vom 18. September 2012 zum Ausdruck kamen. In dem genannten anwaltlichen Schriftsatz stellte der Beklagte im Namen von Frau A. eine Verknüpfung des Inaussichtstellens eines Räumungsrechtsstreits mit der bereits am 23. Juli 2012 erfolgten Veräußerung des Pachtobjekts her. Damit wurden gerade die für den Kläger infolge der Veräußerung in besonderem Maße drohenden Nachteile in Ge-

stalt von Schadenersatzansprüchen des Erwerbers herausgestellt, die sich infolge des Erfordernisses, einen Räumungstitel erwirken und durchsetzen zu müssen, deutlich erhöhen würden. Der Annahme eines Schadens bereits durch Abschluss der Vereinbarung steht nicht entgegen, dass die genannte Vereinbarung unwirksam ist, da der Kläger sie wirksam wegen Drohung mit einem empfindlichen Übel angefochten hat. Denn auch eine Vermögensgefährdung, welche bereits durch den Abschluss der Vereinbarung begründet wurde, reicht insoweit aus. Der Beklagte haftet gesamtschuldnerisch mit der insoweit bereits durch Urteil verurteilten Frau A. Zwar wurde diese auf der Grundlage eines vertraglichen Anspruchs sowie eines Anspruchs aufgrund ungerechtfertigter Bereicherung verurteilt. Der zu erstattende Schaden ist aber jeweils identisch; zudem besteht der Anspruch gegen sie aus den o. g. Gründen zugleich als deliktischer Anspruch.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 133, 554 Abs. 2 S. 1 a.F., 554 Abs. 3 S. 1 a. F., 559 a. F., 559b a. F.

Modernisierung; Anknüpfen der Mieterhöhungserklärung und des Mieterhöhungsverlangens an eine scheinbare Bedingung

Aus der Modernisierungsmieterhöhungserklärung muss hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Maßnahmen fällige Instandsetzungskosten erspart wurden. Es ist erforderlich, aber auch ausreichend, den ersparten Instandsetzungsaufwand zumindest durch Angabe einer Quote von den aufgewendeten Gesamtkosten nachvollziehbar darzulegen.

BGH, Urteil vom 17.12.2014, VIII ZR 87/13

Bedeutung für die Praxis

In der Erhöhungserklärung ist darzulegen, inwiefern die durchgeführten baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirken. Da die Mieterhöhung automatisch nach kurzer Zeit wirksam wird, soll die Erläuterungspflicht unzumutbare Nachteile für den Mieter dadurch verhindern, dass dieser die Berechtigung der Mieterhöhung überprüfen kann. Allerdings sind an die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens keine überhöhten Anforderungen zu stellen. Es genügt, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann. Werden mit einer Modernisierungsmaßnahme fällige Instandsetzungsmaßnahmen erspart, kann der auf die Instandsetzung entfallende Kostenanteil nicht auf den Mieter umgelegt werden. Aus der Modernisierungsmieterhöhungserklärung muss deshalb hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Maßnahmen fällige Instandsetzungskosten erspart wurden. Da auch insoweit keine

überhöhten formellen Anforderungen an das Begründungserfordernis zu stellen sind, bedarf es keiner umfassenden Vergleichsrechnung zu den hypothetischen Kosten einer bloßen Instandsetzung. Vielmehr ist es erforderlich, aber auch ausreichend, den ersparten Instandsetzungsaufwand zumindest durch Angabe einer Quote von den aufgewendeten Gesamtkosten nachvollziehbar darzulegen. Die Mieterhöhungserklärung ist auch nicht deswegen unwirksam, weil die Beklagte die Mieterhöhung davon abhängig gemacht hat, dass sie die durch die Bauverzögerungen entstandenen Mehrkosten nicht von dritter Seite ausgeglichen erhalte. Denn die Beklagte hat deutlich gemacht, dass sie den aus ihrer Sicht bestehenden Verzögerungsschaden in erster Linie gegenüber den für den Baustopp verantwortlichen Mietern geltend machen wolle. Sie hat sich lediglich vorbehalten, im Falle eines Scheiterns weitere „Mieterhöhungen soweit möglich“ durch eine „gesonderte, unabhängige Erklärung“ nachzuholen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG §§ 1 Abs. 2, 13; BauGB § 31 Abs. 2; BauNVO § 15 Bauplanungsrechtlicher Abwehranspruch eines Wohnungseigentümers

1. Dem einzelnen Wohnungseigentümer steht in gleicher Weise wie dem Eigentümer eines Wohngrundstücks bauplanungsrechtlicher Nachbarschutz zu. Das gilt auch für den sog. Gebietserhaltungsanspruch.
2. Der sog. Gebietserhaltungsanspruch setzt voraus, dass Bau und Nachbargrundstück im selben Baugebiet nach § 1 Abs. 2 BauNVO liegen.
3. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb kann in einem Mischgebiet zulässig sein, wenn es sich um einen etablierten Nahversorgungsstandort handelt, der für den betreffenden Stadtteil eine wichtige Versorgungsfunktion besitzt, und sichergestellt ist, dass von dem Betrieb keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft ausgehen.
4. Bei der Frage, ob eine Befreiung von nicht nachbarschützenden Festsetzungen eines Bebauungsplans gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstößt, ist maßgeblich auf die tatsächlichen Auswirkungen abzustellen, die die betreffende Befreiung hervorruft.

OVG Bremen, Urteil vom 13.2.2015, 1 B 355/14

Bedeutung für die Praxis

Nur Wohnungseigentümer – nicht auch deren Mieter – können sich erfolgreich gegenüber der öffentlichen Hand auf nachbarschützende Normen insbesondere in der Landesbauordnung berufen. Der einzelne Wohnungseigentümer (§ 1 Abs. 2 WEG) kann aus eigenem Recht nach § 13 Abs. 1 WEG öffentlich-rechtliche Beeinträchtigungen seines Sondereigentums abwehren. Anderes gilt für Streitigkeiten innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft, bei denen es um die bauliche Nutzung des gemeinschaftlichen Grundstücks geht. Hier besteht keine öffentlich-rechtliche Klagebefugnis. Interne Auseinandersetzungen der Eigentümergeinschaft beurteilen sich allein nach WEG und Zivilrecht

(vgl. BVerwG, Urt. v. 12.3.1998, 4 C 3/97, NVwZ 1998, S. 954). Die Vorschriften des öffentlichen Baurechts vermitteln keine eine Klagebefugnis begründenden Schutzansprüche im Verhältnis verschiedener Berechtigter an ein und demselben Grundstück (vgl. VG Minden ZMR 2015, 168).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 23, 28

Unbestimmte Beschlussinhalte

Formulierungen in Eigentümerbeschlüssen wie „noch zu verhandelnde“ Angebote, eine Obergrenze von „max. ca. ... €“ oder dass „bei Wegfall von Treppenhausfenster und Kellerfenster und Gefährdung der KFW-Förderung überlegt werden soll, wenn es wirtschaftlich ist, die verbleibenden Fenster auch auszutauschen“ sind zu unbestimmt.

AG Hamburg-Blankenese, Beschluss vom 27.4.2015, 539 C 21/14

Bedeutung für die Praxis

Es sollte immer präzise formuliert werden, wenn ein Beschluss für das Vollzugsorgan „WEG-Verwalter“ ohne unnötigen Auslegungsspielraum umgesetzt werden soll. Wenn allerdings lediglich ein Grundbeschluss (z.B. über eine Fassadensanierung) beabsichtigt ist, muss ebenfalls klar aus ihm hervorgehen, dass noch ein Ausführungsbeschluss (nach Vorlage von Alternativangeboten oder Sanierungsgutachten) folgen soll, z.B. auf der nächsten Eigentümerversammlung. Wenn die Formulierung so unbestimmt ist, dass keine ausführbare Regelung mehr erkennbar ist, ist sogar von Nichtigkeit auszugehen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

StGB § 303, BGB § 823

Sachbeschädigung durch Graffiti

1. In der Graffiti-Szene gilt die Regel, dass ein Tag-Schriftzug nur von einem Graffiti-Sprüher benutzt wird und daher individuell zugeordnet werden kann. Ein Tag-Schriftzug hat daher einen ähnlichen Beweiswert wie eine individuelle Unterschrift.
2. Lässt sich ein Tag – etwa aus früheren Verfahren – einem bestimmten Sprayer zuordnen, so kann er ihm auch in weiteren Fällen zugeordnet werden, solange keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass dieser Tag auch von einem anderen Sprayer verwendet wird oder dass der Tag verkauft worden ist.

LG Potsdam, Beschluss vom 2.6.2015, 24 Qs 110/14

Bedeutung für die Praxis

Die vorstehende Entscheidung zeigt, dass die kriminellen Sprayer in Einzelfällen durch ihre Eitelkeiten überführt werden können. Sie wollen anderen Straftätern/Sprayern zeigen, wann und wo sie aktiv waren und dulden ungern Nachahmer. Alleinstellungsmerkmale durch bestimmte Schriftzüge dokumentieren auch eine Art „Urheberrechtsverhältnis“ in der Szene. Plagiate sind daher verpönt. Dies kann sich der geschädigte Hauseigentümer zunutze machen. Seine – kostenfreie – Strafanzeige kann sich dann zumindest mit einem gewissen Abschreckungseffekt auszahlen. Ein kostenpflichtiger ziviler Zahlungstitel hält 30 Jahre. Und: Die Hoffnung auf einen Vollstreckungserfolg stirbt zuletzt.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

FORTSETZUNG DES DW-KRIMIS



Quelle: Haufe

Hausmeister Hofers dritter Fall: Mord, meine Liebe!

Berlin, wir fahren nach Berlin! Das verkündet die selbsternannte Ermittlerin Alice Winterfeld. Hausmeister Andreas Hofer, ehemaliger Soldat im Afghanistaneinsatz und nun Hausmeister, ist wenig begeistert. Alice ist auf der Suche nach der verschwundenen Tochter einer Freundin und lässt sich kurzerhand als Senior-Model von einer Agentur anheuern. Hinter den Kulissen dieser Welt der Schönen und Reichen geht es nur um eines: Geld! Plötzlich wird die Leiche einer jungen Frau aus dem Teltow-Kanal gezogen... Handelt es sich um das verschwundene Mädchen? Gibt es weitere Opfer? Die Zeit wird knapp, denn der Täter spielt ein perfides Katz-und-Maus-Spiel mit Alice und Andreas. Und plötzlich wird es brandgefährlich ...

Nach dem großen Erfolg des DW-Krimis „Mord am Kanal“, Hausmeister Hofers erstem Fall, und „Mörderisches Schattenspiel“, dem zweiten Fall des ungleichen Duos aus Hausmeister und rüstiger Mieterin, hat Michael Koglin nun eine packende Fortsetzung der ersten wohnungswirtschaftlichen Krimiserie für die DW geschrieben. Der DW-Krimi „Mord, meine Liebe“ erscheint als Taschenbuch und E-Book. Ihr persönliches Exemplar des neuen Krimis können Sie sich auf der Expo Real sichern oder ab dem **5. Oktober 2015** herunterladen.



Weitere Informationen:
www.haufe.de/immobilien

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



Helene Debertin (HD)
Volontärin
helene.debertin@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-21



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



Lilly Pritulov
Grafikdesignerin
lilly.pritulov@haufe-lexware.com
Telefon: 0931 2791-619



Nicole Behrendt
Redaktionsassistentin
nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-28

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, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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

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

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg,
Telefax: 040520103-12, 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 unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine 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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Heike Tiedemann, 040-520103-39, heike.tiedemann@haufe.de
Oliver Celys, 0931-2791-731, oliver.celys@haufe.de

Michaela Freund, 0931-2791-535, michaela.freund@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

Michaela Freund, 0931-2791-777, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, daten@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2015.

www.mediacentral.haufe.de

ABONNEMENTSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement 128,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 14,40 €. Abonnementkündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2015).

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



Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2016

„Wohnungswirtschaft in Zeiten dynamischer Veränderung -
zukunftsweisende Strategie und Konzepte“



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft

DW | 2016

Bewerben Sie sich hier unter www.dw-zukunftspreis.de

Ganz neu.
Ganz Siedle.



71 Euro*
Lieferbar ab
KW 44

Siedle Basic

Preisgünstig, einfach zu bedienen und ideal für große Bauprojekte mit vielen Wohneinheiten: Siedle Basic ist der neue Einstieg in die Siedle-Welt.

www.siedle.de