

DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

11 2014

67. Jahrgang C 3188

50 JAHRE MÄRKISCHES VIERTEL

Eine neue Stadtteilgeschichte

► 8

NEUBAU + SANIERUNG

Was bedeutet Nachhaltigkeit
beim Bauen?

► 20

ENERGIE + TECHNIK

Thermische Aktivierung von
Geschossdecken

► 50

MARKT + MANAGEMENT

Juristische Auswirkungen:
Die Mietpreisbremse

► 78

18 Wohnungen in 18 Werktagen.*

**ab Oberkante Kellerdecke*



Vertrauen Sie dem Marktführer



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



Ulrike Silberberg
Chefredakteurin

EDITORIAL

Zukunftsforschung: Drivers of Change

Nachhaltigkeit im Neubau und Bestand, Ressourcenschonung, recyclingfähige Baustoffe, Energieeffizienz, Gebäudezyklusbeurteilung, Betreiberkosten, Wohngesundheits, Wirtschaftlichkeitsanalysen – Lust, weiterzulesen!?

In Zeiten des Klimaschutzes haben Energiewende und Ressourcenschonung, gerade beim Bauen, ein breites Betätigungsfeld gefunden. Das Thema fließt in Förderprogramme, Forschungsprojekte und Zertifizierungssysteme ein. Ressourcenschutz und -effizienz beschränken sich dabei nicht nur auf die Handlungsfelder Gebäudedämmung oder das technische Hochrüsten von Gebäuden (siehe S. 20 ff.).

Bereits 2002 hat die Bundesregierung eine nationale Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen, die im „Leitfaden Nachhaltiges Bauen“ im April 2013 vom damaligen BMVBS auf den Stand der Diskussion im Baubereich gebracht wurde (kostenfreier Download unter www.nachhaltigesbauen.de). Dieser schließt alle gesellschaftlich bedeutsamen Bereiche ein und unterlegt einzelne Aspekte mit messbaren Zielen.

Der Bau- und Immobilienwirtschaft kommt natürlich wieder einmal eine zentrale Rolle zu, da ein Drittel des Ressourcen- und Energieverbrauchs in Deutschland dem Bau und Betrieb von Gebäuden zuzurechnen ist.

Und wie sieht unsere Welt 2050 aus?

Einen empfehlenswerten Blick über den nationalen Tellerrand und die reinen Themen der Wohnungswirtschaft hinaus bieten die sog. „Drivers of Change“, die das weltweit agierende Ingenieurbüro Arup erstellt und regelmäßig überarbeitet. In dieser Kartenbox unterteilt das „Foresight Team“ seine Zukunfts- und Trendforschung in Segmente wie z. B. Wasser, Demografie, Klimawandel, Energie und Urbanisierung. Strukturiert werden dann diese Themen hinsichtlich Wirtschaft, Umwelt, Politik, Soziales sowie Technik analysiert und mit internationalen Erkenntnissen unterlegt. Das Team aus Zukunftsforschern hatte 2006 angefangen, Konzerne bei strategischen Entscheidungen zu beraten. Daraus ist inzwischen die Beratung von Staaten und internationalen Institutionen geworden (Informationen unter www.driversofchange.com).

Diese umfangreiche und sehr gut recherchierte Grundlagenforschung ist für alle von Interesse, die einen Überblick über den Stand der internationalen Diskussion erhalten wollen – mit Blick ins Jahr 2050.

Die optimale Kabelnetzstrategie für Wohnungsunternehmen

Erfahrung und Kompetenz: Wir beraten Sie in allen Multimediafragen



- + Netzbestandsanalysen
- + Geschäftsmodelle
- + Vertragsentwicklungen
- + Ausschreibungen



Unabhängige Telekommunikationsberatung





▶ 8

50 Jahre Märkisches Viertel

Beispiel dafür, dass Verantwortung für einen Stadtteil über die gebäudewirtschaftliche Instandhaltung und Verwaltung hinausgeht.



▶ 12

Rückenwind für die Soziale Stadt

Die Kehrtwende ist gelungen - dank des „Bündnisses für eine soziale Stadt“ und des öffentlichkeitswirksamen Preises Soziale Stadt.



▶ 38

Innerstädtisches Wohnen in Essen

Wo vor kurzem noch ein Gleismeer langsam verwilderte, wächst derzeit Essens neue grüne Mitte: Das Projekt Pier 78 der Allbau AG.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 Stadtentwicklung und Wohnungsneubau

50 Jahre Märkisches Viertel

12 Endlich wieder: Rückenwind für die Soziale Stadt

Fördermittel aufgestockt, Wettbewerb mit Rekordbeteiligung

THEMA DES MONATS

Ab Seite 20 steigen wir in die Themen ein, die sich um ressourcenschonende Baumaterialien, CO₂-Emissionen und Recyclingfähigkeit drehen. Dass dabei neben ökologisch wichtigen Funktion auch die Gesundheit, die Sozialverträglichkeit und die Wirtschaftlichkeit gewahrt bleiben müssen, ist eine Aufgabe für viel Fingerspitzengefühl und zum Teil auch Mut.



▶ 20

ENERGIE UND TECHNIK



► 4

Know-how-Transfer

Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. beriet das ukrainische Zhovkva: Es geht um eine nachhaltige Energieeffizienzstrategie.

Quelle: Kompetenzzentrum Großsiedlungen

MARKT UND MANAGEMENT



► 74

Wohnungswirtschaft gegen Rechts

Was das Engagement gegen Rechtsextremismus betrifft, sind alle gefragt. Was die Wohnungswirtschaft tut, wird hier geschildert.

Quelle: IBS

NEUBAU UND SANIERUNG

16 Meldungen

20 Was bedeutet Nachhaltigkeit beim Bauen?

Thema des Monats:
Ressourcenschonende Baumaterialien, CO₂-Emissionen, Recyclingfähigkeit

22 Alter Schutt für neue Häuser

Thema des Monats:
Bauen mit Recycling-Beton

24 Ökologische Dämmung geht auch ohne nachwachsende Rohstoffe

Thema des Monats:
Fassadendämmung - Holzfaser oder Zellulose spielen nach wie vor keine Rolle

28 Die britische Ökosiedlung LILAC

Thema des Monats:
Gemeinsam und nachhaltig leben

30 Beispielhafte Wohnbebauung in Duisburg-Hamborn

Serie Deutscher Bauherrenpreis
Neubau 2014

34 Ein Neubau mit Geschichte

Wohnen im Denkmal

38 Projekt Pier 78 vereint Offenheit und Dichte

Innerstädtisches Wohnen in Essen

ENERGIE UND TECHNIK

42 Meldungen

46 Energieeffizienzstrategie für Wohngebäude in der Ukraine

Know-how-Transfer

50 Betonintegrierte Deckenheizung

Thermische Behaglichkeit
aus der Geschossdecke

54 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

55 Meldungen

60 Konflikt- und Beschwerdemanagement

Konfliktbewältigung im Wohnumfeld mit den Mitteln der Mediation

64 Energiegenossenschaften

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

68 Portfoliomanagement und „Mietermeinung“ - ein Fallbeispiel

Unternehmensstrategischer Nutzen von Kundenzufriedenheits- und -bindungsanalysen

71 Herausforderungen, Bedürfnisse und Potenziale

Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel

74 Wohnungswirtschaft gegen Rechts

Engagement

78 Vielschichtige juristische Auswirkungen

Die Mietpreisbremse im mietrechtlichen Kontext

82 Stellenmarkt

RECHT

85 Mietrecht, 87 WEG-Recht

LETZTE SEITE

88 Impressum



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



Quelle: Neue GeWoGe



» Zukunftsorientierte
Energiekonzepte?!
Ressourcenschonende
Baumaterialien?!
Sicher und bezahlbar!
Sprechen Sie uns an! «

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin · Braunschweig · Düsseldorf · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Kooperation in Hamburg

Pflege und Versorgung im Quartier



Quelle: Katja Zimmermann

Bei der Unterzeichnung der Absichtserklärung zur Kooperation (v. l.): Armin Oertel (Gesamtleitung Q8), Birgit Schulz (ESA-Vorstand), Herbert Alfeld und Dirk Götsche (beide Vorstände Schiffszimmerer-Genossenschaft)

Die Evangelische Stiftung Alsterdorf (ESA) und die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG haben im August 2014 die Absichtserklärung zu einer Kooperation im Hamburger Wohnviertel Rübenkamp unterzeichnet. Mit der Kooperation wollen der soziale Dienstleister und die Wohnungsgenossenschaft dort ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben sowie Inklusion ermöglichen und die Versorgung von Bewohnern mit Hilfe- und Pflegebedarf gewährleisten. Zur Orientierung dient dabei das Quartierkonzept Q8, das von der ESA mitentwickelt wurde. Ziel von Q8 ist es, Menschen ein selbstbestimmtes Leben im Quartier zu ermöglichen und stationäre Unterbringungen zu vermeiden. Die Absichtserklärung von ESA und Schiffszimmerern sieht vor, ein Quartiersprofil mit den städtebaulichen Grenzen Sommerkamp, Fuhsbüttler Straße, Hebebrandstraße und der Güterumgehungs-/S-Bahn-Trasse zu erstellen sowie eine Bewohnerbefragung durchzuführen, um aktuelle und künftige Bedarfe festzustellen. Darauf aufbauend soll eine Unterstützungs- und Dienstleistungsstruktur entwickelt werden. Die ESA wird zudem bei der baulichen Quartiersentwicklung beraten. Das Wohnviertel wird noch bis 2025 von der Wohnungsgenossenschaft erneuert.



Weitere Informationen: www.schiffszimmerer.de, www.alsterdorf.de und www.q-acht.net

Stadtentwicklung

Brache in Rostock wird bebaut



Quelle: WIRO

Das erworbene Gelände

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (WIRO) hat Anfang Oktober 2014 ein 7 ha großes Grundstück im Rostocker Stadtteil Kröpeliner-Tor-Vorstadt, das sog. „Werftdreieck“, von der Krieger Grundstück GmbH gekauft. Der Kaufpreis betrug 11,9 Mio. €. Auf der bisherigen Brache soll ein neues Wohngebiet entstehen. Die Anzahl der geplanten Wohnungen steht noch nicht genau fest, nach Angaben des kommunalen Wohnungsunternehmens sollen „einige Hundert“ Wohnungen erbaut werden. Neben Familienwohnungen seien auch Studenten-Appartements vorgesehen. Ab Frühjahr 2015 sollen interessierte Rostocker Bürger Einblicke in die Planungen für die Entwicklung des Geländes erhalten. Ziel sei es, ein lebendiges Wohngebiet zu schaffen, das städtebaulich eine Verbindung zwischen dem Altbestand aus den 1930er-Jahren am weiter südlich gelegenen Thomas-Münzer-Platz und den modernen Appartements der Rostocker Hafency in Norden schafft.



Weitere Informationen: www.wiro.de

JUGENDARBEIT

Kiezrallye in Berlin-Wedding

Die Gesobau AG veranstaltet gemeinsam mit der Schiller-Bibliothek in Berlin-Wedding an vier Terminen im Jahr Kiezrallyes für Grundschüler. Auf einer dreistündigen Tour sollen die Schüler die Geschichte des Weddings kennenlernen und Bezüge zur Gegenwart herstellen. Zu den Stationen der Kiezrallye gehören das Rathaus, der Rathausplatz mit Gedenkorten, die Straßen rund um die Stadtbibliothek, der Leopoldplatz und umliegende Ladengeschäfte sowie die Alte und die Neue Nazarethkirche. An jeder Station beantworten die Schüler Fragen, die am Ende der Tour gemeinsam ausgewertet werden. „Der Wedding ist ein spannender Ortsteil mit einer bewegten Geschichte und einer bunten Bewohnerschaft“, sagte Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender der Gesobau AG. Durch die Kiezrallyes wolle das Wohnungsunternehmen dazu beitragen, dass sich Kinder und Jugendliche mit „ihrem“ Kiez identifizieren. Das Projekt fand vor zwei Jahren erstmalig statt.



Quelle: Gesobau

In Gruppen lösen die Schüler an jeder Station Aufgaben



Weitere Informationen: www.gesobau.de

Quartiersentwicklung

HOWOGE kauft 122 Wohnungen

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH hat eine Projektentwicklung mit 122 Wohnungen und einer Kita für 90 Kinder in Berlin-Friedrichshain gekauft. Projektentwickler und Verkäufer ist die Bauwert Investment Group, die an dem Standort insgesamt 650 Wohnungen sowie Gewerbeflächen errichtet. Ziel sei die Konzeption eines ganzheitlichen Quartiers, das die soziale Vielfalt der Stadt reflektiere, sagte HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch. Die Zusammenarbeit von einem privaten Projektentwickler und einem kommunalen Wohnungsunternehmen sei beispielgebend. „Private Investoren, Baugruppen, Genossenschaften und landeseigene Unternehmen müssen an einen Tisch geholt werden, um gemeinsam Quartiere zu gestalten“, so Frensch. Mit dem Projekt sollen zudem die Vereinbarungen des „Bündnis für Wohnungsneubau in Berlin“, das zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden geschlossen wurde, erfüllt werden.

 Weitere Informationen:
www.howoge.de

Stadtumbau in Guben

Abriss von knapp 3.000 Wohnungen

Aufgrund sinkender Einwohnerzahlen in der Stadt Guben sollen bis zum Jahr 2030 insgesamt 2.915 Wohnungen durch Stilllegung und Rückbau vom Markt genommen werden. Dies ist in der Stadtumbaustrategie 2030 der Stadt Guben vorgesehen, deren Fortschreibung im März 2014 beschlossen wurde. Insbesondere in den Wohngebieten „Reichenbacher Berg“ und „Obersprucke“ sollen Wohnungen vom Markt genommen werden. Die Gubener Wohnungsgesellschaft mbH rechnet für den Abriss künftig mit Kosten von bis zu 380 €/m².

Der Gubener Stadtumbau wird seit 2003 im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost gefördert. Nach Angaben des Wohnungsunternehmens sollen auch in Zukunft deutlich mehr Mittel in die Aufwertung der Stadt als in den Rückbau investiert werden: In den Jahren 2014 bis 2017 sind insgesamt 3,85 Mio. € Fördermittel für die Aufwertung Gubens und 1,15 Mio. € für die erforderlichen Rückbaumaßnahmen geplant.

 Weitere Informationen:
www.guwo.de und www.guben.de

Rückblick

6. Jugendforum Stadtentwicklung

Am letzten Augustwochenende fand in Berlin das 6. Jugendforum Stadtentwicklung statt, das vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) initiiert wurde. 21 Jugendliche aus ganz Deutschland diskutierten die Frage: „Wie können städtische Freiräume jugendgerecht gestaltet werden?“ Ihre Ideen für urbane Freiräume stellten die jungen Stadtentwickler anschließend am 1. September 2014 Staatssekretär Gunther Adler vor. Die Ergebnisse des Jugendforums sollen in einer Rechtfelbel zur kreativen Nutzung von Freiräumen veröffentlicht werden. Die Rechtfelbel soll sowohl anderen engagierten Jugendlichen helfen als auch Stadtverwaltungen und Grundstückseigentümern Mut machen, Jugendprojekte zu unterstützen.

 Weitere Informationen:
www.bmub.bund.de, <http://blog.politikorange.de>

Mit epiqr[®] den Bestand entwickeln

Die strategische Planungs- und Budgetierungslösung

epiqr[®] verschafft Ihnen mit geringem Aufwand objektive Informationen über Zustand und Instandhaltungskosten Ihrer Immobilien.

So verfügen Sie über die richtige Grundlage, um einfach und sicher zukunftsfähige Entwicklungsstrategien umzusetzen.

Praktische Erweiterungen lassen sich flexibel mit der Hauptanwendung kombinieren:



epiqr[®] Budgetplanner:
mehr Investitionssicherheit durch exakte Kostenverteilung und 10-Jahresplanung



epiqr[®] Portfoliomanager:
Analyse Ihres Bestands und Festlegung der strategischen Planung



epiqr[®] Cockpit:
flexible Schaltzentral für den Gesamtüberblick und individuelles Reporting



epiqr[®] Wohnungsebene:
Erfassung von Wohnungszuständen innerhalb der Gesamtinstandhaltung



epiqr[®] energy:
Erstellung von Verbrauchsausweisen für Wohn- und Nichtwohngebäude



epiqr[®] Input App:
mobile Dateneingabe bei der Bestandserfassung

Wettbewerb

Auszeichnung für Duisburger
Stadtumbauprojekt

Das Wohnungsunternehmen Sahle Wohnen hat im September 2014 im Rahmen des Auszeichnungswettbewerbs „10 Jahre Stadtumbau in Nordrhein-Westfalen“ des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV NRW) eine Auszeichnung erhalten. Mit dem ausgezeichneten

Sahle-Geschäftsführer Uwe Sahle (l.) und NRW-Bauminister Michael Groschek bei der Urkundenübergabe

Stadtumbauprojekt in Duisburg-Neumühl stellte sich das Wohnungsunternehmen der besonderen Herausforderung, eine in die Jahre gekommene Großsiedlung aus den 1960er/1970er Jahren von Grund auf zu überarbeiten, neu zu strukturieren und in ein modernes Wohnquartier umzugestalten: Sahle Wohnen unterzog die Häuser einer umfassenden energetischen Modernisierung, größere Wohnungen wurden in kleinere umgebaut, drei Hochhäuser mit 72 Wohnungen wurden abgerissen, ein Gemeinschaftshaus inklusive einer kleinen Pflegestation im Zentrum des Quartiers neu errichtet. Insgesamt entstanden 313 öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohnungen. In der Begründung der Jury heißt es, das Projekt in Neumühl sei ein Beleg dafür, dass es auch unter Schrumpfungsbedingungen möglich sei, Wohnquartiere, die auf den ersten Blick nicht mehr zukunftsfähig erscheinen, nachhaltig umzustrukturieren und damit zu stabilisieren. Ausschlaggebend für das positive Votum waren nicht nur die baulichen Kriterien. Gewürdigt wurde auch die zukunftsweisende Ausrichtung der Wohnsiedlung, die älteren Bewohnern ein lebenslanges Wohnen mit Versorgungssicherheit in ihrem angestammten Wohnbereich ermöglicht.

Weitere Informationen:
www.sahle-wohnen.de

Quartiersentwicklung

Pläne für Gelände
in Essen-Holsterhausen

Innenhof-Ansicht des geplanten Neubauprojekts

Die Allbau AG hat Anfang September 2014 ihren aktuellen Planungsstand für ein im Mai 2014 erworbenes Grundstück in Essen-Holsterhausen bekannt gegeben. Bisher befindet sich dort ein seit 2008 leerstehendes Gebäude, in dem ursprünglich ein Berufskolleg betrieben wurde. Das Wohnungsunternehmen will nach dem Abriss des Gebäudes 30 barrierefreie Stadtwohnungen errichten, die verschiedene Zielgruppen ansprechen sollen. Das Wohnungsangebot soll durch Appartements mit bedarfsgerechten Betreuungsleistungen ergänzt werden, die durch einen namhaften sozialen Träger bewirtschaftet werden. Auch eine Kindertagesstätte ist geplant. Die Erdgeschossflächen werden durch Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie geprägt sein. Ein Supermarkt mit rund 1.800 m² Verkaufsfläche, ein Café und weitere Ladenlokale mit Dienstleistungen rund um gesundheitliche Themen sollen das Quartier aufwerten. Für die Obergeschosse sind auch Gewerbeflächen vorgesehen. Unter dem begrünten Innenhof ist eine Tiefgarage mit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen geplant. Parallel zu den aktuellen Planungsaktivitäten stimmt die Allbau AG die Flächen und Nutzungsbedingungen mit potenziellen Nutzern ab. Kurzfristig sollen vorvertragliche Vereinbarungen geschlossen werden, die Grundlage für die weiteren detaillierten Ausführungsplanungen darstellen. Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski hofft auf einen Abschluss des rund 40 Mio. € teuren Stadtteilentwicklungsprojektes spätestens in drei Jahren.

Weitere Informationen:
www.allbau.de

Aktion in Berlin

Gewobag rief zur Kiezputzaktion auf

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat am 13. September 2014 anlässlich der Woche des bürgerlichen Engagements zu einer Kiezputzaktion aufgerufen. Mitarbeiter des kommunalen Wohnungsunternehmens, Mieterbeiräte und Anwohner sammelten in ausgewählten Wohngebieten Abfälle ein. Der Aktionstag solle nicht nur dafür sorgen,

dass Plätze, Grünflächen und Spielgelände von Müll befreit werden, sagte Kerstin Kirsch, Geschäftsführerin der Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft: „Wir möchten auch dazu beitragen, dass die Anwohner hinschauen und in ihrem Kiez dauerhaft für mehr Sauberkeit sorgen. Deswegen räumen wir gemeinsam mit ihnen auf“, erklärte Kirsch.

Weitere Informationen:
www.gewobag.de

Modellrechnung des BBSR Flächeninanspruchnahme über Zielwert

Die Inanspruchnahme von Flächen für neue Siedlungen, Gewerbe und Verkehrsinfrastruktur betrug im Zeitraum von 2009 bis 2012 74 ha/Tag. Eine Modellrechnung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat ergeben, dass sich die tägliche Flächeninanspruchnahme in Deutschland bis 2030 auf 45 ha verringern wird. Dieser Wert liegt aber nach wie vor über dem Reduktionsziel von 30 ha, das die nationale Nachhaltigkeitsstrategie als Zielwert festgelegt hat.

Den Berechnungen der Forscher zufolge werden sich regionale Unterschiede in Zukunft verfestigen: Die Siedlungs- und Verkehrsfläche werde vor allem in prosperierenden westdeutschen Großstädten und ihrem Umland sowie im Umfeld von Berlin besonders stark zunehmen. In Schrumpfungsräumen und ländlichen Räumen in Randlage werden hingegen Leerstand und weitere Brachflächen prognostiziert. Die Untersuchung stützt sich auf ein geodatenbasiertes Simulationsmodell. Die Ergebnisse der Studie können auf der Internetseite des BBSR in der Rubrik „Veröffentlichungen“ heruntergeladen werden.



Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de

Rückblick Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik

Am 15. und 16. September 2014 fand in Essen der 8. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik statt. Das Thema lautete „Städtische Energien: Zusammenleben in der Stadt“. Nach Angaben der Veranstalter nahmen über 1.000 Besucher an dem Kongress teil. Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks eröffnete den Kongress und ging in ihrem Vortrag insbesondere auf die Instrumente ein, die der Bund und die Länder zur Förderung des Zusammenlebens in der Stadt bereitstellen. Im weiteren Verlauf der Veranstaltung wurde diskutiert, welche Aufgaben Quartieren in der Stadt der Zukunft zukommen könnten. Zudem wurden beispielhafte Ansätze aus verschiedenen Kommunen vorgestellt.

Der Deutsche Städtetag betonte anlässlich der Veranstaltung die Bedeutung der Städtebauförderung für den sozialen Zusammenhalt in den Städten. Mit der Städtebauförderung könne man für lokal sehr unterschiedliche Herausforderungen maßgeschneiderte Lösungen entwickeln.



Weitere Informationen:
www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de

System 111 Moderner Klassiker

Mit dem Türdrücker 111 aus dem Jahr 1969 hat HEWI Designgeschichte geschrieben. Eine ergonomische Form, hochglänzende Oberflächen und charakteristische Farben ließen System 111 zu einem wahren Klassiker in der Architektur werden.

HEWI



Stadtentwicklung und Wohnungsbau

50 Jahre Märkisches Viertel

Im August 2014 jährte sich der Einzug der ersten Mieter im Märkischen Viertel zum 50. Mal. Grund genug, nicht nur auf die interessante Städtebau- und Stadtteilgeschichte zurück sowie in die Zukunft des MV genannten Stadtteils zu blicken, sondern auch eine Bestandsaufnahme vorzunehmen und die Bausteine des umfassenden Stadterneuerungskonzeptes zu betrachten.



Stefan Gericke
Unternehmenskommunikation
und Marketing
GESOBAU AG
Berlin

Damals, 1963, sah die Berliner Senatspolitik den Abriss von 56.000 Altbauwohnungen in Westberlin und den Neubau von Ersatzwohnungen an anderer Stelle vor. Das Märkische Viertel war in diesem Zusammenhang als ein vorbildliches, modernes Quartier am Stadtrand gedacht. Doch die ersten Bewohner zogen vor 50 Jahren zwar in eine neue, aber noch nicht fertige Stadt – mit fehlenden Grünanlagen und noch nicht vorhandener Infrastruktur.

Bereits vor Fertigstellung des Stadtteils erhob sich massive Kritik in den Medien. Gründe waren politische Fehlplanungen, Termenschwierigkeiten und bauliche Mängel. Dies wirkte sich auf das Image des Viertels verheerend aus. Auf einzelne Schlagworte reduzierte Bewohnerzitate griff die Presse dankbar auf und erfand mit dem Synonym „wie im Märkischen Viertel“ einen negativ gemeinten Slogan, der sehr lange nachwirkte, und den der Rapper Sido mit seiner Ghetto-Ästhetik im Musikvideo „Mein Block“ aus dem Jahr 2004 noch einmal verstärkte. Die Realität sieht indes ganz anders aus. Die seinerzeit gepflanzten Bäume sind nach 50 Jahren ausgewachsen und bilden nun eine eigenständige Struktur, die sich mit den Bauten zu der Stadtlandschaft verbindet, von der die Planer damals träumten. Und auch infrastrukturell ist das Quartier heute voll entwickelt. Der überwiegende Teil der Bewohner ist zufrieden mit seinem Viertel, die durchschnittliche Mietdauer liegt bei 21 Jahren.

Energetische Modernisierung

Baulich gab es in den letzten Jahrzehnten immer wieder punktuelle Anpassungen an modernere Standards. Ein echter Paradigmenwechsel vollzog sich aber ab 2008. Mit ca. 15.000 Wohnungen ist die kommunale GESOBAU AG mit Abstand die größte Bestandshalterin im Quartier. Um die Großwohnsiedlung auch zukünftig wettbewerbsfähig zu halten, entschied man sich hier zur energetischen Modernisierung.

Seit 2008 baut die GESOBAU das MV zu Deutschlands größter Niedrigenergiesiedlung um und investiert bis zum Abschluss der Maßnahmen 2015 ca. 560 Mio. €. Durch die Erneuerung der haustechnischen Anlagen, den Einbau von Doppelglasfenstern und die Anbringung einer bis zu 18 cm starken Fassaden- und Kellerdeckenisolierung sinken die Energiekosten so deutlich, dass die warme Gesamtmiete trotz Modernisierungsumlage und Komfortgewinn nur geringfügig, durchschnittlich um 1,3%, steigt. Für Bestandmieter ist die Modernisierung damit fast warmmietenneutral. Die Versorgung mit Fernwärme und Warmwasser übernimmt ein Biomasse-Heizkraftwerk. Dies sorgt für eine CO₂-neutrale Energiebilanz.

Hinzu kommen bauliche Maßnahmen in den Eingangsbereichen, eine Neugestaltung der Aufzüge und Treppenhäuser und natürlich die Modernisierung der Wohnungen. Diese beinhaltet neue Bäder und auch barrierearme Zugänge für ca. 1.000 Wohneinheiten. Letzteres ist im Hinblick auf die demografische Entwicklung ein wichtiger Aspekt. Anfang 2014 war bei 70% der Wohnungen die Modernisierung abgeschlossen. Im März 2014 startete die GESOBAU mit den Arbeiten an den letzten Wohnhausgruppen.



Partizipation und soziales Management

Neben der energetischen Modernisierung ist die Partizipation der Mieter ein wichtiger Baustein im Gesamtkonzept „MV“. Denn bei allem bezieht die GESOBAU ihre Mieter während des gesamten Erneuerungsprozesses mit ein. Sie räumt ihnen Mitsprachemöglichkeiten ein und bietet ihnen ein umfassendes Beratungs- und Hilfsangebot. Dies war und ist nicht zuletzt deswegen erforderlich, weil die Wohnungen mehrheitlich in bewohntem Zustand modernisiert werden. Eine regelmäßig stattfindende Mieterbefragung, deren Ergebnisse sich unmittelbar auf die Unternehmenspolitik auswirken, ergänzt die Maßnahmen. ▶



Quelle: GESODAU

Eine Einladung an alle Berliner, Neues und Spannendes im Märkischen Viertel zu entdecken. Anlässlich des Jubiläums wurden Routen zu sechs Themen durchs Viertel entwickelt



Treffen, Basteln, Informieren... - die sog. Viertel Box ist ein zentraler Anlaufpunkt im Stadtteil, Ort für Veranstaltungen und bunt leuchtendes Zeichen der Erneuerungsmaßnahmen

Das Integrationsprojekt „Gut miteinander wohnen!“ fördert ferner auch die soziale Integration der Bewohner unabhängig von Alter, Herkunft oder Geschlecht. Es soll ein nachhaltiges Miteinander ermöglichen und fördern. Im Rahmen dieses Prozesses arbeitet die GESOBAU kontinuierlich mit Kooperationspartnern aus dem sozialen Bereich zusammen. Wichtigster Projektbaustein von „Gut miteinander wohnen!“ im Märkischen Viertel ist die GESOBAU-Nachbarschaftsetage. Sie bietet u. a. ein Nachbarschaftscafé als Treffpunkt für Menschen jeden Alters, Deutschkurse, PC-Kurse für Senioren, Hausaufgabenbetreuung, mehrsprachige Sozialberatung, Hilfe bei Jobsuche und Behördengängen sowie Schlichtung bei Konflikten in der Nachbarschaft. Daneben unterstützt das Unternehmen Vereine, Schulen und Initiativen bei deren Arbeit im und für das Viertel.

Kommunikation und Marketing

Ein dritter Baustein des Gesamtkonzepts sind die Bereiche Kommunikation und Marketing. Auch wenn die allermeisten Bewohner sehr gern im Märkischen Viertel wohnen, bestehen außerhalb des Quartiers noch immer Ressentiments gegen die Großwohnsiedlung und ihre Bewohner.

Die GESOBAU hat pünktlich zum 50. Jubiläum einen Markenbildungsprozess gestartet, der den Bewohnern ein Gefühl von Heimat geben soll; eine Heimat, auf die sie stolz sein können.



Das neue Logo des MV: Es soll die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil fördern. Zum offiziellen Viertelfest gab es Essen von Tellern mit dem Logo

Zentraler Bestandteil ist ein neues Brand Design für das Märkische Viertel, welches von der Berliner Designagentur Realgestalt entwickelt wurde. Das Herzstück bildet das neue Logo, eine Kreisfläche, die in einen Dreiviertelkreis und ein davon abgesetztes Kreisviertel unterteilt ist. Die Form des Logos ist fest definiert, die Teilflächen können neu mit Farben, Strukturen und Bildern bespielt

werden. So könnte prinzipiell jeder einzelne der rund 36.000 Bewohner sein individuelles Logo erhalten, welches sich in der Farbigkeit zwar unterscheidet, in der Form aber allen anderen entspricht - Individualität und Gemeinschaft zugleich.

Auch die reduzierte geometrische Form eröffnet unzählige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Pappteller, Aufkleber, Waschbeckenstöpsel oder Fahrradreflektor - prinzipiell kann alles, was rund ist, mit dem neuen Logo gebrandet werden. Und auch im täglichen Leben zeigt es seine Stärken: Man nehme zwei Torten, schneide jeweils ein Viertel heraus, tausche beide Viertel und fertig ist das Logo. Das versteht jeder sofort.

Dass das neue Brand Design sehr gut funktioniert, zeigt sich nicht nur darin, dass es von den Bewohnern sehr gut aufgenommen wurde. Auch in der Fachöffentlichkeit erlangt es nach und nach positive Bekanntheit, welche sich wiederum auf das Viertel überträgt.

Vom Quartiers-Branding zu Stadtteilveranstaltungen

Das Brand Design bildet den einheitlichen, optischen Rahmen für weitere aufeinander abgestimmte Maßnahmen. In der neuen „Viertelbox“, einem temporären Bau auf einem zentralen Platz, finden regelmäßig Kunstaktionen zum Mitmachen oder andere partizipative Veranstaltungen statt. In einer Ausstellung zum 50-jährigen Bestehen wird das ganze Viertel zum Ausstellungsgelände. Über 200 Plakate, gestaltet im neuen Corporate Design, widmen sich der Geschichte und Gegenwart der Siedlung und ihrer Bewohner. Dazu gibt es einen Soundwalk, der mittels Geopositionierung unterschiedliche „Hörens würdigkeiten“ auf die mitgebrachten Smartphones spielt.

Daneben werden Videoporträts einzelner interessanter Bewohner produziert, die mit anderen

DAS MÄRKISCHE VIERTEL



Als Vorzeigeprojekt des zeitgenössischen Städtebaus für ursprünglich fast 50.000 Einwohner konzipiert, wurde das MV von 1964 bis 1974 auf der Fläche einer Siedlung aus Not- und Behelfswohnungen errichtet. Beteiligt waren 35 in- und ausländische Architekten, u. a. Werner Düttmann, Georg Heinrichs, O. M. Ungers und Hans C. Müller. Bestände im MV, das nach dem Leitbild Urbanität durch Dichte gebaute wurde, haben ebenfalls die kommunale degewo sowie privatwirtschaftliche Vermieter.

Wohneinheiten gesamt: knapp 17.000

Wohnungsgrößen (1 bis 4,5 Zimmer):
40 m² bis 110 m²

Leerstand (7/2014): 694 WE (ca. 4,6 %)

abzüglich strateg./mod-bedingter L.:
270 WE (1,8 %)

Einwohner (6/2013): 36.376

Einw. unter 18 Jahre: 8.161

Einw. unter 27 Jahre: 12.056

Einw. 27-45 Jahre: 7.452

Einw. 45-65 Jahre: 8.910

Einw. über 65 Jahre: 7.956



Weitere Informationen:

www.mein-maerkisches-viertel.de

Wohneinheiten GESOBAU (9/2014):

rund 15.000

davon mit öffentl. Förderung: ca. 3.200

bereits modernisierte GESOBAU-WE:

9.400 (ca. 70 %)

Ø BK vor Modernisierung: 3,50 €/m²

Ø BK nach Modernisierung: 2,80 €/m²

Ø Bruttowarmmiete vor Modernisierung:
7,51 €/m²

Ø Bruttowarmmiete nach Modernisierung:
7,61 €/m²

Ø Wohnungsgröße: 69,8 m²

Ø Personen im Haushalt (2012): 2,0

Mietvertragspartner

nichtdeutscher Herkunft: 20,3%



Das MV zeigt sich grundlegend erneuert, die Gebäude wurden energetisch modernisiert, die Fassaden gedämmt, die Hauseingänge freundlich gestaltet

Aktionen auf der neu gestalteten Homepage mein-maerkisches-viertel.de zu finden sind. Allen Maßnahmen gleich ist die bewusste Zurückhaltung der GESOBAU in Bezug auf die eigene Marke. Ein Unternehmenslogo taucht, wenn überhaupt, nur ganz am Rande auf. Hinsichtlich einer klaren, stringenten Markenbildung für das Märkische Viertel ist das eine konsequente, aber nicht selbstverständ-

liche Entscheidung, wie Experten anerkennend bestätigten: Für die Markenkommunikation zum Märkischen Viertel wurde die GESOBAU am 13. Oktober 2014 als beste Projektmarke mit dem dieses Jahr erstmals ausgelobten Marken Award von Immobilienscout24 ausgezeichnet. Die GESOBAU hat für das Märkische Viertel ein ganzheitliches Konzept entwickelt, welches die

energetische Modernisierung durch Partizipation, soziales Management und kommunikative Maßnahmen flankiert. Denn die Verantwortung für einen Stadtteil geht über die gebäudewirtschaftliche Instandhaltung, Verwaltung und Vermarktung der eigenen Bestände weit hinaus. Das würdigte die Bundesbauministerin beim Festakt zum 50. Geburtstag Ende September als Best Practice.■

www.kaldewei.de

KALDEWEI

MEISTERSTÜCK

Freistehend, vollemalliert, fugenlos.



Das Meisterstück vereint die Präzision modernster Fertigungstechnologie mit dem Streben nach absoluter Perfektion bis ins Detail.

Ein Meisterwerk der Ästhetik geschaffen aus fugenlosem KALDEWEI Stahl-Email.

MEISTERSTÜCK CENTRO DUO OVAL



Gewinner und Auslober mit Staatssekretär – der Preis Soziale Stadt würdigt die integrative Arbeit der vielen Initiativen und Akteure für die Stabilität und Integrationskraft der Quartiere

Fördermittel aufgestockt, Wettbewerb mit Rekordbeteiligung Endlich wieder: Rückenwind für die Soziale Stadt

Die Bundesmittel für das Programm Soziale Stadt waren von der letzten Bundesregierung in drastischer Weise von 100 Mio. auf 40 Mio. € gekürzt worden. Zudem wurde die Förderung nichtinvestiver Maßnahmen ausgeschlossen, was faktisch das Aus für das Soziale im Programm bedeutete. Massive Proteste waren die Folge, die einen Höhepunkt in der Gründung des „Bündnisses für eine soziale Stadt“ hatten. Nun ist eine Kehrtwende gelungen – auch dank des öffentlichkeitswirksamen Preises Soziale Stadt.



Dr. Bernd Hunger
Referat Wohnungsbau, Städte-
bau, Forschung und Entwicklung
GdW, Berlin

Das Bündnis für eine Soziale Stadt wurde mit einem dringenden Appell der Auslober des Wettbewerbs Preis Soziale Stadt im Januar

2011 ins Leben gerufen. Sie forderten, zu einer Politik zurückzukehren, die dem sozialen Zusammenhalt der Stadtgesellschaft und der Nachbarschaften die gebührende Aufmerksamkeit widmet. Als Gemeinschaftsinitiative des Bundesverbandes der Arbeiterwohlfahrt, des Deutschen Städtetages, des GdW, des Deutschen Mieterbundes und des vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung gestartet, erfuhr das Bündnis schnell bundesweite Resonanz. Es

kam zu einer Vielfalt regionaler und lokaler Zusammenschlüsse.

Das Engagement der Zivilgesellschaft und der Verbände zeigte Wirkung. Unter der neuen Bundesregierung stehen nun 150 Mio. € zur Verfügung – und damit fast viermal mehr als noch letztes Jahr. Das ist der höchste Fördermittelanteil des Bundes in der Geschichte des Programms Soziale Stadt. Zudem wurde diese Erhöhung mit dem politischen Anspruch verbunden, das Programm als Leitpro-

gramm für Integrationsprozesse in den Stadtteilen zu gestalten und damit seine koordinierende Funktion für andere Politikbereiche zu betonen.

Preis Soziale Stadt 2014

Dieses integrierende, Bauliches mit sozialem Handeln verbindende Vorgehen lebt der Wettbewerb zum Preis Soziale Stadt vor. Der seit dem Jahr 2000 alle zwei Jahre ausgelobte Wettbewerb hat mit 196 eingereichten Projekten ein noch größeres bundesweites Echo gefunden als in den Vorjahren. Ein Ergebnis, das angesichts der massiven Kürzung der Mittel für die Soziale Stadt in den vergangenen Jahren nicht zu erwarten war.

Bei der Preisverleihung wurden im Juli 2014 in Berlin zehn herausragende Beispiele sozialen Engagements zur Stabilisierung von Nachbarschaften mit einem Preis und zehn weitere Initiativen mit einer Anerkennung ausgezeichnet. Die prämierten Projekte beschäftigen sich u. a. mit dem sozialen Zusammenhalt im Stadtteil, dem Zusammenspiel von städtebaulicher Aufwertung und sozialem Engagement sowie der Sanierung von sog. Problemimmobilien durch Integrations- und Beschäftigungsprogramme.

Auch beim diesjährigen Wettbewerb waren die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen mit vier Preisen unter den Ausgezeichneten prominent vertreten.

Im Bereich „Akteursbündnisse für sozialen Zusammenhalt im Stadtteil“ gingen die Preise an:

- die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt. Der KOWO gelang es gemeinsam mit vielen Partnern, die Bewohner zur Mitwirkung an vielfältigen Initiativen in dem ehemals von Leerstand und sozialen Problemen gekennzeichneten Erfurter Wohngebiet Roter Berg zu motivieren. Das Zusammenspiel scheinbar „normaler“ kostengünstiger und niedrigschwelliger Angebote - von der Hausaufgabenhilfe über die Seniorensportgruppe bis hin zu Aktionen wie „Gemeinsam für ein sauberes Wohngebiet“ - erweist sich als Erfolgsfaktor.
- Die Stadtteilgenossenschaft Halle-Neustadt ist aus dem Zusammenschluss verschiedenster Akteure - von im Stadtteil tätigen Unternehmen bis zu sozialen Trägern - im Netzwerk „Wohnen, Arbeiten, Bildung und Integration“ entstanden. Heute ist die junge Genossenschaft mit Angeboten für Beschäftigung, Bildung, Treffmöglichkeiten und haushaltsnahen Dienstleistungen außerhalb des Marktes der professionellen Anbieter zu einem unverzichtbaren Bestandteil des Stadtteillebens geworden. Am Projekt beteiligt sind u. a. die Wohnungsunternehmen Bauverein Halle-Leuna eG, GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien mbH,

ÜBERSICHT ÜBER PREISTRÄGER UND ANERKENNUNGEN

Die Preisträger

- Stabilisierung von Wohnquartieren in Dortmund - Stiftung Soziale Stadt, DOGEWO21, Grünbau
- Arnold-Fortuin-Haus, Berlin-Neukölln - Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
- „Gemeinsam aktiv vor Ort“, Erfurt - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH
- „Listen to my story“ - Lebensgeschichten im Hochhausviertel, Freiburg im Breisgau, Radio Dreyeckland
- Neue Mitte Hainholz - Landeshauptstadt Hannover
- Die Langsamstraße, Schortens - Lebensweisen e. V., VHS Friesland-Wittmund
- Jugendliche begleiten Senioren, Dortmund-Hörde - Seniorenbüro Hörde und Diakonisches Werk Dortmund und Lünen gGmbH
- Freiraumgalerie, Halle (Saale) - Freiraumgalerie, Postkult e. V.
- Stadtteilgenossenschaft Neustadt - Stadtteilgenossenschaft Halle-Neustadt eG
- Youth Changemaker City Solingen - AWO Arbeit & Qualifizierung gGmbH

Die Anerkennungen

- Kölsch Hätz Nachbarschaftshilfen - Hermann-Josef Roggendorf (Leiter)
- Zukunftshaus Wedding - Paul-Gerhardt-Stift zu Berlin
- Paten für Flüchtlinge in Rosenheim - Soziale Stadt Rosenheim
- Netzwerk INFamilie Dortmund - Stadt Dortmund
- Stadtteilbüro BlickPunkt101, Essen - Allbau AG
- Internationaler Frauentreff Kaltenmoor - Netzwerk Kaltenmoor e. V., Lüneburg
- AuRa - Arbeiten und Realschulabschluss, Bremen - bras e. V.
- Aufwertung der Ellerbruchsiedlung, Dorsten-Hervest - Stadt Dorsten
- „Willkommen im Schusterjüngerviertel“, Calau - Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH
- Gründung des Vereins Soziale Stadt Potsdam e. V. - ProPotsdam GmbH



Der Preis wurde nun bereits zum 8. Mal vergeben. Eine Dokumentation zum Wettbewerb liegt vor und kann beim GdW bestellt werden: ganschow@gdw.de.

Kurze Videos über die ausgezeichneten Projekte, die diese sowie die Akteure genauer vorstellen, finden Sie unter www.preis-soziale-stadt.de



Das Plakat der Dogewo21 verdeutlicht, worauf es beim Programm Soziale Stadt ankommt - auf das Zusammenwirken der Akteure im Quartier und das Ineinandergreifen baulicher und sozialer Maßnahmen

Halle-Neustädter Wohnungsgenossenschaft eG, Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg e. G.

Im Bereich „Sanierung von Problem-Immobilien als Integrations- und Beschäftigungsprogramm“ gingen die Auszeichnungen an:

- die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, die in Berlin-Neukölln eine verwaahloste Wohnanlage in der Harzer Straße für und gemeinsam mit Sinti und Roma so erneuerte, dass Nachbarschaftskonflikte gelöst wurden und die Integration der rund 600 Menschen ►



Quelle: Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Lucian Spataru

Das ausgezeichnete Projekt Arnold-Fortuin-Haus der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft steht in Berlin-Neukölln, Hoffest zur Einweihung

erleichtert wird. Die Familien aus Südosteuropa wurden an der Sanierung beteiligt und sind in die Instandhaltung und Pflege einbezogen. Sie erhalten Unterstützung und Begleitung, um im deutschen Alltag an- und zurechtzukommen.

- In der Dortmunder Nordstadt hat die Stiftung Soziale Stadt gemeinsam mit der Gesellschaft für Wohnen DOGEWO21 und dem Beschäftigungsträger Grünbau ein heruntergewirtschaftetes Wohnhaus saniert, und zwar so, dass Langzeitarbeitslose aus dem Quartier Beschäftigung fanden. Das vom Land und der Stadt unterstützte Vorhaben gilt als Blaupause für die Inwertsetzung weiterer Problemgebäude, um die Abwärtsspirale von Wohnvierteln zu stoppen und gleichzeitig Beschäftigung zu schaffen.

Darüber hinaus gingen drei der zehn Anerkennungen an Wohnungsunternehmen:

- Bei der Erneuerung des Schusterjüngerviertels in Calau übernimmt die kommunale Wohnungsbau-Gesellschaft weit über ihr Kerngeschäft hinaus stadtentwicklungspolitische und soziale Aufgaben.
- In Essen Altendorf-Nord/Bochold-Süd stärkt das von der Allbau AG mitgetragene und initiierte Stadtteilbüro „BlickPunkt 101“ das famili-

lien- und kinderfreundliche Leben und Wohnen im Quartier.

- Der vom Wohnungsunternehmen ProPotsdam ins Leben gerufene Verein „Soziale Stadt Potsdam“ hat sich zu einem breiten stadtteilübergreifenden Akteursbündnis entwickelt.

Erfolgsfaktor: Verknüpfung

baulich-investiver und sozialer Maßnahmen

Der Wettbewerb bestätigte eindrucksvoll den strategischen Ansatz des Programms Soziale Stadt, baulich-investive und soziale Maßnahmen miteinander zu verknüpfen. Die ausgezeichneten Projekte zeigen, wie sozialen Konflikten innerhalb von

Nachbarschaften sowie der sozialen Entmischung und krisenhaften Entwicklung von Quartieren begegnet werden kann sowie Integrationserfolge nachhaltig gesichert werden können.

Die Auslober begrüßten einhellig die Initiative der Bundesregierung, das Programm Soziale Stadt finanziell besser und verlässlicher auszustatten als früher. Der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesbauministerium, Florian Pronold, konnte in seiner Ansprache anlässlich der Preisverleihung in Berlin einen politischen Erfolg vorweisen, der nun in der Praxis durch die Festlegung neuer Fördergebiete und -maßnahmen mit Leben erfüllt werden muss. ■



Quelle: gdw, Foto: Torsten George

Die ausgezeichneten Projekte erhalten endlich die Anerkennung und Aufmerksamkeit, die sie verdienen

Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

www.q-gmbh.com

Chancen nutzen:

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

Interessiert? Ich bin für Sie da:

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

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

Dämmstoffgefüllte Mauerziegel 18 neue Genossenschafts- wohnungen in Leverkusen



Eines der Mehrfamilienhäuser im Rohbau

Die Bauverein Bergisches Heim e.G. hat in Leverkusen-Schlebusch drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Mietwohnungen und drei Einfamilienhäuser in moderner Ziegelbauweise sowie eine Tiefgarage errichtet. Die Gesamtwohnfläche der fertig gestellten Gebäude liegt bei 1.700 m², die Bauwerkskosten betragen 3 Mio. €. Bei den 18 Mietwohnungen handelt es sich um 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. In den Einfamilienhäusern ist ein Ausbau des Dachgeschosses möglich, der die Wohnfläche bei Bedarf jeweils um 40 m² erhöhen würde. Mit dem Neubauprojekt will die Wohnungsgenossenschaft verschiedene Zielgruppen ansprechen.

Die Bauverein Bergisches Heim eG verzichtete auf ein Wärmedämmverbundsystem, um diffusionsoffene Außenwände zu erreichen. Stattdessen setzte sie wärme- und schalldämmende dämmstoffgefüllte Mauerziegel ein. Die Gebäude werden über eine Wärmepumpe mit Erdwärme beheizt.

Weitere Informationen:
www.bergisches-heim.de

Neubau in Wolfsburg VWI investiert 100 Mio. € in Mietwohnungsbau



So soll das Neubauprojekt am Steimker Berg einmal aussehen

Volkswagen Immobilien (VWI) investiert 100 Mio. € in den Neubau von Mietwohnungen in Wolfsburg. Bis 2018 sollen 500 Mietwohnungen für den eigenen Bestand errichtet werden. Das größte Entwicklungsprojekt im Rahmen des Wohnungsneubauprogramms entsteht am Steimker Berg-Ost und besitzt ein Potenzial für bis zu 1.250 Wohneinheiten. Im Rahmen des Projekts, das unter dem Namen „Steimker Gärten“ vermarktet wird, errichtet VWI 300 Mietwohnungen für den eigenen Bestand. Weitere Baufelder sollen Partnern und Investoren angeboten werden. Die von VWI am Steimker Berg geplanten Wohnungen sind barrierearm und verfügen über qualitativ hochklassige Ausstattungen. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sollen verschiedene Zielgruppen ansprechen, z. B. Pendler, Familien und Senioren. Die Pläne für das Bauprojekt sehen Grünflächen vor, die einen hohen Freizeitwert gewährleisten sollen. Weitere Bestandteile der Planung sind der Einsatz von regenerativen Energien und ein Mobilitätskonzept. Die Erschließung des Baulandes beginnt im Herbst 2015. Die ersten Wohnungen sollen 2017/2018 bezugsfertig sein.

Weitere Informationen:
www.vwimmobilien.de

Neubau-Offensive in Berlin Erweiterung der Gropiusstadt und neue Sozialwohnungen

Die degewo AG hat im September 2014 den Spatenstich für die ersten 57 von insgesamt 250 Neubauwohnungen in der südlichen Gropiusstadt gefeiert. Es ist das erste Mal seit 40 Jahren, dass hier Wohnungen gebaut werden. Das Wohnungsunternehmen investiert 9 Mio. € in das Projekt. Die Nettokaltmiete liegt bei durchschnittlich 9,50 €/m². Im Gebäude sollen u. a. drei Wohngemeinschaften für Reha-Patienten untergebracht werden. 2015 will die degewo mit dem Neubau von etwa 35 Wohnungen in der Gropiusstadt beginnen.

Eine weitere Premiere feierte sie im Juli: Im Ortsteil Altglienicke begann der Bau von 32 geförderten Wohnungen. Es handelt sich um das erste vom Land Berlin geförderte Neubauvorhaben in der Hauptstadt seit 13 Jahren. Die durchschnittliche Miete in den 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen beträgt zunächst 6,50 €/m². Die degewo investiert rund 3,6 Mio. €.

Weitere Informationen:
www.degewo.de und www.fairness-wohnt-bei-degewo.de/blog



Visualisierung des Neubaus in der Gropiusstadt

Abriss und Neubau

Ersatzneubauten in Wanne-Mitte

Die Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Wanne-Eickel eG (GWG) lässt im Rahmen des Projekts „Wohnen am Stadtgarten“ in Wanne-Mitte in drei Bauabschnitten Ersatzneubauten errichten. Die ursprüngliche Bebauung stammte aus den Jahren 1902 bis 1910, eine Entwicklung der Gebäude sei laut Genossenschaft wirtschaftlich nicht vertretbar. Der erste Bauabschnitt ist fertig gestellt, die Häuser Emscherstraße 4-10 und Vereinsstraße 17 wurden abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Betroffene Mieter bekamen Ersatzwohnungen im Bestand der GWG angeboten, die meisten von ihnen zogen Ende 2013 zurück an ihre ursprüngliche Adresse. Es handelte sich um die bisher größte Umsetzungsaktion in der Geschichte der GWG.

Zur Zeit wickelt die Genossenschaft den 2. Bauabschnitt ab. In der Hammerschmidtstraße 5-9 und Vereinsstraße 1-3 wurden fünf Häuser mit 30 Wohnungen vom Markt genommen. Zwei Ersatzneubauten mit 22 Wohneinheiten sollen bis Frühjahr 2016 bezugsfertig sein. Sie werden zwischen 58 und 92 m² groß und barrierefrei sein sowie über Balkone und Aufzüge verfügen. Die GWG investiert zur Zeit 8 Mio. € in die Erneuerung des Wohngebiets. Der dritte Bauabschnitt des Projekts beginnt Mitte 2016.



Weitere Informationen:
www.wohnstaetten.de

Richtfeste in Hamburg

Neubau geförderter Wohnungen

Die SAGA GWG feierte im September 2014 Richtfest für 66 öffentlich geförderte Wohnungen in Hamburg-Langenhorn. An einem neu angelegten Weg entstehen hier in drei 3-geschossigen Gebäuden Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 59 m². Alle Wohnungen erhalten Terrassen oder Balkone. Die Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei erreichbar und verfügen über einen privaten Außenbereich. Die anfängliche Nettokaltmiete beträgt 6 €/m².

Außerdem feierte das Wohnungsunternehmen Richtfest für ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen in Hamburg-Dulsberg. Es handelt sich um ein 3-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und zwei Hauseingängen. Die Hälfte der Wohnungen soll sich für Familien mit bis zu vier Personen eignen. Die geförderten Wohnungen haben eine Durchschnittsgröße von 61 m² und sind teilweise per Aufzug erreichbar. Die Nettokaltmiete liegt bei 6 €/m².

Ebenfalls im September fand das Richtfest für geförderte Wohnungen im Weltquartier in Hamburg-Wilhelmsburg statt. Hier wurde der Rohbau eines weiteren Passivhauses fertiggestellt. Auf einer Fläche von fast 5.000 m² entstehen inmitten des preisgekrönten IBA-Projekts 78 Wohnungen, von denen 22 barrierefrei sind. Zudem ist einer der drei Baukörper mit einem Aufzug ausgestattet. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder Gartenzugang. Die anfängliche Nettokaltmiete beträgt 5,70€/m².

Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Ich hab mich von meinem Ableser getrennt.

Mehr Komfort. Mehr Privatsphäre. Verbrauchsdaten für Energie und Wasser erfasst man heute mittels Fernauslesung – mit dem Funksystem von ista.

www.ista.de/funk



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

ista

NL BAUT IN HAMBURG

3 Fragen an Dr. Uwe Heimbürge



NL-Vorstand Dr. Heimbürge

Quelle: Neue Lübecker

HD - Die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG (NL) feierte im September 2014 in Hamburg-Lurup Richtfest für 19 Gebäude mit 224 Wohnungen, einer Kindertagesstätte und 203 Tiefgaragenstellplätzen. Insgesamt investiert sie 44,8 Mio. € in das Bauprojekt. Es handelt sich um das erste Neubauprojekt der NL in Hamburg.

Herzlichen Glückwunsch zum Richtfest! Viele Wohnungsunternehmen versuchen, Streubestand zu vermeiden und sich möglichst auf ein Kerngebiet zu konzentrieren. Warum bauen Sie nun in Hamburg?

Das ist bei uns historisch gewachsen, wir sind sehr breit aufgestellt. Ursprünglich natürlich nur in Schleswig-Holstein, aber seit 2006 sind die Bestände in Hamburg dazugekommen. Nach der Wiedervereinigung haben wir auch Bestände in Mecklenburg-Vorpommern durch Fusion erworben. Insgesamt sind wir an 36 Standorten vertreten. Mit dem Neubau wollen wir die Metropolregion Hamburg stärken und die bestehende Wohnungsnot lindern.

Zeitweise schien die Baugenehmigung für das Projekt gefährdet zu sein, weil Hamburgs Oberbaudirektor mit der architektonischen Qualität der ersten Entwürfe unzufrieden war. Was ist nun besser?

Nun, jedes Bundesland hat so seine Spezialitäten. Im Laufe des Planungsprozesses haben wir sehr gut mit der Verwaltung zusammengearbeitet. Speziell, was die Fassadengestaltung betraf, gab es intensive Abstimmungsprozesse, und das Ergebnis ist nicht nur für uns, sondern auch aus Sicht der Stadt Hamburg sehr gelungen.

Was kommt als Nächstes? Wagen Sie bald auch den „Sprung über die Elbe“?

Das würden wir gerne tun, aber es hängt auch davon ab, dass adäquate Grundstücke zur Verfügung stehen. Wenn dieses Objekt fertiggestellt ist, haben wir 600 Wohneinheiten in Hamburg, und unser Interesse ist hier schon, uns noch deutlich mehr zu engagieren.

Vielen Dank für das Gespräch!

Mehr Informationen zum Bauprojekt und eine Bildergalerie finden Sie unter dem folgenden QR-Code:



Weitere Informationen:
www.neueluebecker.de

Neubau in Frankfurt 84 geförderte Mietwohnungen



Quelle: NH

So soll das Neubauprojekt gestaltet werden

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstatt baut 84 geförderte Mietwohnungen im Projekt „Riedbergwelle“, in dem insg. 160 Wohnungen in mehreren Gebäuden im Passivhausstandard realisiert werden. Die Wohnungen sind barrierefrei und zwischen 55 und 113 m² groß. Die gesamte Wohnfläche beträgt 12.500 m².

61 Wohnungen werden über den ersten Förderweg unterstützt und direkt belegt, die Nettokaltmiete beträgt 5,50 €/m². Zudem entstehen 23 Wohnungen in der mittelbaren Belegung für 10,50 €/m². Für diese Wohnungen überträgt das Wohnungsunternehmen die Belegungsrechte der Stadt auf andere Wohnungen seines Frankfurter Bestandes. 52 weitere Wohnungen bietet das Wohnungsunternehmen gemäß dem Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau („Mittelstandsprogramm“) für einen Mietpreis von 7,77 €/m² an. 24 Wohnungen werden frei finanziert und zu 11 €/m² angeboten.



Weitere Informationen:
www.naheimst.de

Altersgerechtes Wohnen Richtfest für 66 Wohnungen

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) hat im September Richtfest für 66 Wohnungen in Wiesbaden-Südost gefeiert. Das Wohnungsunternehmen investierte 10,5 Mio. € in das Projekt, das den Titel „Quartier H“ trägt. Die Mietwohnungen sind durch ihre Größe und Ausstattung auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten. So gibt es insgesamt 22 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von jeweils rund 60 m² sowie 36 3-Zimmer-Wohnungen, die im Schnitt eine Größe von je 77 m² haben. Große 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von knapp 100 m² gibt es in diesem Bauabschnitt nur insgesamt acht Stück. Alle Wohnungen sind mit einem Tageslichtbad und mit barrierefrei erreichbarem Balkon oder Terrasse ausgestattet. Die Häuser erfüllen den KfW-Effizienzhaus-70-Standard und werden mittels Fernwärme aus dem Biomasseheizkraftwerk versorgt.



Weitere Informationen:
www.gww-wiesbaden.de

Nicht verpassen:

Aareon Forum
25. und 26. November
in Bochum
www.aareon-forum.de

Ein gutes Gefühl, wenn alles wie am Schnürchen läuft.

Willkommen bei Europas führendem Beratungs-
und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft.

Auf unsere langjährige Branchenkenntnis und unser wegweisendes
Angebotsportfolio können Sie sich voll und ganz verlassen. Gemeinsam
mit Ihnen entwickeln wir zukunftsichere Lösungen, die zu Ihnen passen.
Nähere Informationen erhalten Sie telefonisch (0800 0227366), unter
www.aareon.com oder in einer unserer Niederlassungen.



Quelle: GdW

Ressourcenschonende Baumaterialien, CO₂-Emissionen, Recyclingfähigkeit

Was bedeutet Nachhaltigkeit beim Bauen?

Auch beim Bauen wächst die Bedeutung des Ressourcen- und Klimaschutzes. Die 1972 erschienene Studie „Grenzen des Wachstums“ des Massachusetts Institute of Technology (MIT) im Auftrag des Club of Rome war Geburtshelfer. Bei weiterem exponentiellen Wachstum im Laufe des 21. Jahrhunderts werden Ressourcen, Bodenqualität, Nahrungsmittelproduktion oder fossile Rohstoffe erschöpft sein, so das Szenario. Zwar verschiebt sich der „Weltuntergang“, aber alle Fakten sprechen für ein anderes Wirtschaften.

Ingrid Vogler

Referentin Energie, Technik, Normung
GdW, Berlin

Es geht also um Ressourcenschonung. Auch wenn hier vor allem Aspekte der Rohstoffe betrachtet werden – Ressourcen sind nicht nur Rohstoffe und Energie, es sind auch Flächen und Wasser und die immateriellen Ressourcen Kapital, Zeit und Arbeit. Um den Ressourcenverbrauch beim Bauen einschätzen zu können, wurden in den letzten Jahren eine Reihe von Instrumenten entwickelt. In den sog. Umweltproduktdeklarationen sind für Produkte die nötigen Kennwerte angegeben wie Herstellungsenergie (auch graue Energie genannt) und abiotischer Ressourcenverbrauch, dazu auch die für Ökobilanzen notwendigen Daten zu Treibhaus-, Ozonabbau- und Versauerungspotenzial.

So wird z. B. für einen EPS-Dämmstoff eine Herstellungsenergie von ca. 367 kWh/m² angegeben, das sind bei einer Dämmstoffdicke von 10 cm 37 kWh/m² und bei einer Dicke von 20 cm 74 kWh/m². Für das Wärmedämmverbundsystem als Ganzes kämen noch ca. 35 kWh/m² dazu. Dies ist insgesamt nicht so viel, wie oft vermutet wird. Wenn alles gut geht, können 10 cm Dämmung auf einer vorher ungedämmten Außenwand durchaus 60 kWh/m² Bauteilfläche und Jahr einsparen. 20 cm Dämmstoff sparen nur ca. 10 kWh mehr. Energetisch gesehen wäre der Herstellungsaufwand damit trotzdem in ein bis zwei Jahren amortisiert.

Allerdings werden Dämmstoffe in Bezug auf Recycling in den Umweltproduktdeklarationen einer thermischen Verwertung zugeführt – die Verbrennung wird im Lebenszyklus mit einem Drittel der Herstellungsenergie gutgeschrieben. Das Gute daran ist, dass die Entsorgung nicht wirklich ein Problem ist, das Schlechte: Echtes Recycling ist noch nicht in Reichweite. Und das Treibhauspoten-

zial wird für die Herstellung mit 46 kg CO₂-Äquivalent pro m² Dämmstoff angegeben. Wenn damit CO₂-freie Fernwärme eingespart würde, wäre das ressourcentechnisch ein schlechtes Geschäft.

Was, wie und von wo aus betrachten?

Umweltproduktdeklarationen sind inzwischen vom Mauerwerk bis zur Fliese vorhanden. Sie sind auch Grundlage für Datenbanken, die Ressourcenverbrauch und Umweltwirkungen von Bauprodukten und Systemen wie Heizungsanlagen vorhalten. Die Datenbanken Ökoba.dat und Wecobis sind kostenfrei zugänglich. Noch sind die Daten nicht immer durchgängig vorhanden. Aber sie dienen am Ende auch der Beschreibung auf Gebäudeebene. In allen Nachhaltigkeitsbewertungssystemen gibt es die Möglichkeit, Ressourcenschonung zu betrachten: Energieverbrauch, CO₂-Emissionen, auch Flächen- und Wasserverbrauch. Die Kriteriensteckbriefe des Systems NaWoh erlauben darüber hinaus auch die Bewertung der Wirtschaftlichkeit des zu bauenden Gebäudes.

Soweit zur Beschreibung der Ressourcennutzung. Aber welche Rohstoffe müssen nun geschützt werden? Die Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe hat 2012 einen Bericht zur Rohstoffsituation veröffentlicht. Es geht um die nicht-erneuerbaren Rohstoffe. Darin heißt es, dass aus geologischer Sicht die langfristige Verfügbarkeit von Kohle, Erdgas, Uran, Metallrohstoffen und Industrieminerale gegeben sei. Für Erdöl und einige seltenen Erden wird dagegen prognostiziert, dass die Nachfrage in den kommenden Jahrzehnten nicht mehr gedeckt werden kann. Steine und Erden-Rohstoffe, also Baumaterial, wird ganz oder zu großen Anteilen heimisch gewonnen. Gleichzeitig ist hier der Recyclinganteil groß. Dies schont die natürlichen Vorkommen, reduziert den Energiebedarf im Vergleich zur Primärproduktion und verringert zu deponierende Reststoffe.

Grenzen?

Aber auch recycelte Materialien sind nicht unbegrenzt verfügbar, sondern abhängig von der Lebensdauer. So kann PVC heute vollständig recycelt werden, z. B. setzen viele Fensterprofilhersteller einen Anteil Recyclat ein. Allerdings sind die Recyclingmengen noch gering, weil die Produkte wie Kunststoffenster ziemlich lange halten und noch nicht in dem Maße ersetzt werden müssen.

Dann sind da noch Bauprodukte auf Basis nachwachsender Rohstoffe: Holzprodukte, Dämmstoffe, Böden, Oberflächen. Vor allem Holz hat beim Bauen große Bedeutung. Als Dämmstoff findet oft einblasbare Zellulose Verwendung. Im Innenbereich, auch zur Dachdämmung, stehen eine Vielzahl nachwachsender Materialien zur Verfügung: Hanf, Flachs, Schafwolle, Kork, Seegrass, Schilfrohr, Stroh... Es wird weiter experimentiert, z.B. mit Algen und Getreidestreu. Für den Anwendungsfall Außendämmung bleibt aber eigentlich nur die Holzfaserverplatte. Auch Dämmungen aus nachwachsenden Rohstoffen werden für eine sichere Anwendung z. B. mit Flammschutzmitteln behandelt, was die Kompostierbarkeit einschränken kann. Die Leistungsfähigkeit von Produkten auf Basis nachwachsender Rohstoffe ist durch bauaufsichtliche Zulassungen mit Kennwerten belegt. Aber auch die Verwendung sog. natürlicher Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen sollte nicht kritiklos erfolgen. So können auch Bodenbeläge aus Wolle, Sisal, Jute oder Linoleum Schadstoffe emittieren. Der Kleber, mit denen sie verklebt werden, kann zu Raumluftbelastungen führen. Dann war das Bauen zwar ressourcenschonend, aber nicht gesund.

Wirklich nachhaltig können Ressourceneffizienz und Klimaschutz erst sein, wenn neben deren ökologisch wichtiger Funktion auch die Gesundheit, die Sozialverträglichkeit und die Wirtschaftlichkeit gewahrt bleiben. Dies in Ausgleich zu bringen, scheint derzeit eher schwerer statt leichter zu werden. ■



Quelle: Archiv Autor

Für das Bauvorhaben mussten sechs Altbauten mit schlechter Bausubstanz abgerissen werden, um sie dann mit diesen Neubauten zu ersetzen - verbaut wurde u. a. RC-Beton

THEMA DES MONATS

Bauen mit Recycling-Beton

Alter Schutt für neue Häuser

Dass hier ein Experiment gewagt wurde, sieht man den acht Neubauten in Stuttgart-Ostheim nicht an. Harmonisch fügen sich ihre modernen Klinkerfassaden in die Wohnbebauung der alten Arbeitersiedlung, die geprägt ist von Backsteinbauten aus der Zeit der Jahrhundertwende. Die meisten gehören zum Gebäudebestand des Bau- und Wohnungsvereins Stuttgart, der auch die Neubauten errichten ließ - und zwar aus einem höchst ungewöhnlichen Material: dem Schutt von alten Abrisshäusern.



Hartmut Netz
freier Journalist
München

Mit dem 25 Mio. € schweren Projekt „Wohnen in Ostheim“ hat der Bauverein das gesamte Quartier verjüngt, ohne den Charakter des traditionellen Arbeiterviertels anzutasten. Im Quadrat zwischen Achalm-, Rotenberg-, Alfred- und Haußmannstraße entstanden in sechs Bauabschnitten insgesamt 134 Wohnungen, 59 davon barrierefrei. Für das Bau-

vorhaben mussten sechs Altbauten mit schlechter Bausubstanz abgerissen werden, die gleich nach dem Krieg hastig wiederaufgebaut worden waren. „Die Häuser waren nicht mehr sanierungsfähig“, sagt Thomas Wolf, Vorstandschef des Bauvereins. Fünf alte Backsteinbauten wurden kernsaniert: die Fassaden der Neubauten mit Klinker verklebt, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen. Das Engagement für das Viertel kommt nicht von ungefähr. Alt-Ostheim ist die Keimzelle des Bau- und Wohnungsvereins Stuttgart, der dort von 1891 bis 1901 - damals noch unter dem Namen „Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen“ - seine erste Arbeitersiedlung bauen ließ: die Kolonie Ostheim.

Der Verein war 1866 von dem Bankier und Sozialreformer Eduard Pfeiffer als Waffe gegen die grassierende Wohnungsnot unter der Stuttgarter Arbeiterschaft gegründet worden. „Bevor die Arbeiter hinter den roten Fahnen herlaufen, müssen wir Besitzenden etwas tun“, soll Pfeiffer damals gesagt haben. Heute ist der Bauverein, der laut Satzung breite Schichten der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum versorgen soll, ein modernes Unternehmen, das mit 55 Mitarbeitern 636 Mietshäuser in Stuttgart und Umgebung betreut. Mit knapp 5.000 Wohnungen ist der Verein, der getragen wird von Unternehmen und öffentlichen Körperschaften, darunter Daimler, Breuninger und die Stadt Stutt-

gart, der zweitgrößte Vermieter der Stadt. Und ein innovativer Bauherr dazu: Ursprünglich war „Wohnen in Ostheim“ als konventionelles Bauprojekt konzipiert; zwar mit hochwertigem Wohnraum, jedoch ohne weitergehende Ambitionen. Doch im Laufe der Planungen kristallisierte sich ein Mehr- generationen-Quartier heraus mit Wohnungen für Alleinstehende und Familien in allen Lebenslagen. Als Quartierstreffpunkt wurde ein Wohncafé eingerichtet, das vom ehrenamtlichen Engagement der Bewohner lebt: „Eine Festangestellte koordiniert das Angebot, viele Ehrenamtliche aus dem Viertel arbeiten mit“, erläutert Vorstandschef Wolf das Konzept.

Innovative Auswahl der Baustoffe

Doch nicht nur in sozialer Hinsicht setzt „Wohnen in Ostheim“ Maßstäbe, auch die Auswahl der Baustoffe ist zukunftsweisend: Die 108 Neubauwohnungen des zweiten bis sechsten Bauabschnittes mit insgesamt 8.500 m² Wohnfläche wurden mit ressourcenschonendem Recyclingbeton errichtet. Bei der Herstellung des im Fachjargon RC-Beton genannten Materials ersetzen Gesteinskörnungen, die aus dem Schutt von Abrisshäusern stammen, den Kies, der im Normalbeton steckt. Bis zu 45% recycelter Betonbruch dürfen zugesetzt werden. Dazu werden zunächst Fremdstoffe wie Holz-, Metall- und Kunststoffteile aussortiert. Der gereinigte Beton- und Mauerbruch wird mit Brechmaschinen zermahlen und in unterschiedlichsten Körnungen ausgesiebt.

Im Straßenbau oder bei der unterirdischen Einbettung von Rohrleitungen wird RC-Beton schon seit längerem verwendet. Im Hochbau ist das in Deutschland jedoch noch unüblich, denn die Anforderungen an das aufzubereitende Material und am die Gesteinskörnungen sind wesentlich höher. Ostheim ist bundesweit das dritte Hochbauprojekt überhaupt, bei dem das neuartige Material eingesetzt wurde (siehe hierzu DW 11/2009, S. 55). Das sei nicht von vornherein geplant gewesen, erinnert sich Wolf. „Das war eine Hauruck-Aktion.“ Den Anstoß dazu gab das Institut für Energie- und Umweltforschung (IFEU) in Heidelberg, das auch die wissenschaftliche Begleitung des Bauvorhabens übernahm. RC-Beton sei neu-

er Beton aus Rohstoffen mit Vorgeschichte, sagt Florian Knappe vom IFEU-Institut. „Künftig wird mehr in den Städten gebaut, also dort, wo durch Abriss auch am meisten Schutt anfällt, der sich für die Herstellung von RC-Beton eignet“, erläutert Knappe. „Im Idealfall liegt die Rohstoffquelle direkt neben der Baustelle.“ Dadurch verringere sich der Schwerlastverkehr und Ressourcen würden auch noch geschont.

Recyclingquote: Es kommt drauf an, was man daraus macht

Der Ressourcenhunger der Baubranche ist in der Tat gewaltig: Einer Analyse der Unternehmensberatung Drees & Sommer zufolge verbraucht die europäische Bauwirtschaft fast die Hälfte aller Rohstoffe. In Deutschland werden jährlich 250 Mio. t Sand und Kies sowie 230 Mio. t Naturstein abgebaut. Daraus wird überwiegend Beton gemacht: Man mischt Sand und Kies mit Wasser und bindet das Gemisch mit Zement ab, der wiederum aus Kalkstein und Ton gebrannt wird. Beton ist in den vergangenen Jahrzehnten zum bevorzugten Baustoff avanciert. Der Abbau der nötigen Rohstoffe in Steinbrüchen und Kiesgruben geht jedoch einher mit der Zerstörung von Lebensräumen, Eingriffen in den Wasserhaushalt und erheblichen landschaftlichen Veränderungen.

Die Baubranche ist allerdings nicht nur der größte Rohstoffschlucker; sie türmt auch den höchsten Müllberg auf. Von den 387 Mio. t Müll, die im Jahre 2011 in Deutschland anfielen, stammten knapp 200 Mio. aus dem Bausektor. Zieht man Aushub und Straßenaufbruch ab, bleiben knapp 60 Mio. t Schutt übrig, die im Schnitt jedes Jahr anfallen. Davon werden laut Angabe der Bauwirtschaft gut 70% recycelt, 20% zur Energiegewinnung verbrannt und knapp 10% auf Deponien entsorgt. Nun sieht die Recyclingquote von 70% zwar erstmal gut aus. Doch wie so oft, kommt es auch hier drauf an, was man daraus macht. Der Löwenanteil des Schuttberges, der nach dem Abriss eines Hauses übrig bleibt, endet - leicht aufbereitet - als Schotter im Wege- und Straßenbau. Mit dem überwiegenden Rest werden erschöpfte Kiesgruben verfüllt. Nur ein Bruchteil wird zu Neubeton recycelt.

RC-BETON

Das Internetportal „Bauen mit RC-Beton“ (www.rc-beton.de) liefert Hintergrundinformationen über den Recycling-Baustoff. Am **23. März 2015** plant das IFEU-Institut ein Symposium über RC-Beton.



Weitere Informationen:
www.ifeu.de

Blick in die Schweiz

Eine Busreise nach Zürich hat Thomas Wolf und seinen Vorstandskollegen die Augen für diese Zusammenhänge geöffnet. Wenn Wolf davon erzählt, klingt er fast ein wenig euphorisch: „Es ist faszinierend, was dort alles mit RC-Beton gebaut wird: Sichtbeton, Wohnhäuser, Turnhallen - einfach alles“, berichtet er. „Zürich hat uns überzeugt. Ein großes Vorbild.“ In der Schweiz gehört das Bauen mit RC-Beton seit einigen Jahren zum Standard. Die Züricher Stadtverwaltung als größter Bauherr der Stadt schreibt den neuartigen Baustoff im Zuge ihrer Nachhaltigkeitsstrategie inzwischen für alle eigenen Neubaumaßnahmen zwingend vor. „Dieser Impuls hat dazu geführt, dass der gesamte Betonbedarf der Schweiz heute zu 7% mit RC-Beton gedeckt wird“, berichtet Florian Knappe vom IFEU-Institut:

Bis es in Deutschland so weit ist, wird wohl noch einige Zeit vergehen. Denn obwohl RC- und Normalbeton qualitativ gleichwertig sind, fremdelt die hiesige Bauwirtschaft noch mit dem neuartigen Baustoff. Der Bauverein hat jedoch gute Erfahrungen gemacht: „Für die Rezepturen gibt es Normen und jedes Betonwerk ist in der Lage, die Vorgaben zu erfüllen“, sagt Thomas Wolf. Auch auf die Baukosten habe die Entscheidung für das Recyclingmaterial so gut wie keinen Einfluss gehabt: „Wir hatten dadurch geringe Mehrkosten, aber das war der kleinste Teil der Bausumme.“ Künftig will der Bauverein Decken und Zwischenwände neuer Häuser generell aus RC-Beton fertigen lassen. Derzeit wird eine neue Beton-Rezeptur erprobt: Der Gesteinskörnung, die bei den Neubauten in Ostheim zu 100% aus Altbeton bestand, soll Ziegelschutt zugesetzt werden. ■

↑
←
→
+

www.hako.com

Hako
Clean ahead

Multifunktionalität
ohne Kompromisse

Hako GmbH · 23840 Bad Oldesloe
Kommunaltechnik@hako.com



Quelle: Unger Diffutorm

Hinter dieser Putzfassade verbirgt sich ein Holzfaser-WDVS

THEMA DES MONATS

Fassadendämmung: Holzfasern oder Zellulose spielen keine Rolle Ökologische Dämmung geht auch ohne nachwachsende Rohstoffe

Angesichts der massiven Kritik an Dämmstoffen auf Mineralölbasis denken immer mehr Wohnungsunternehmen über ökologische Alternativen nach. Geht es um die Dämmung der obersten Geschossdecke, werden sie schnell fündig. Soll die Fassade gedämmt werden, gestaltet sich die Suche schon schwieriger.



Silke Thole
freie Journalistin
Tübingen

Die Auswahl an Dämmstoffen für die Dämmung eines Gebäudes ist riesig. Vorherrschend sind Mineralwolle - auf sie entfällt der Löwenanteil des Dämmstoffmarktes - sowie Polystyrol (EPS), Polyurethan und Polystyrol-Extruder-Schaumstoffe

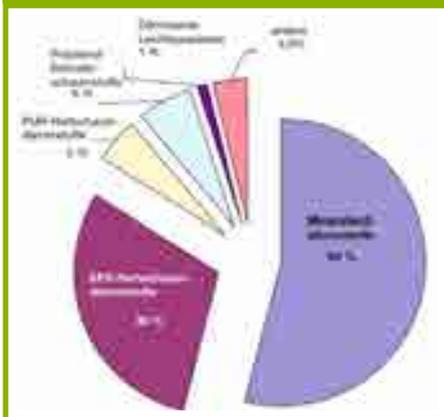
(XPS) auf Mineralölbasis. Sonstige Materialien - allen voran Holz und Zellulose - machen nach den schon älteren Zahlen des Gesamtverbands Dämmstoffindustrie (GDI) aus dem Jahr 2011 gerade einmal 4% des Marktes aus (siehe Grafik).

Doch die Nachfrage wächst. Das berichtete auf der Messe Dach + Holz Thomas Ruhrmann, Obermeister der Zimmerer- und Dachdeckerinnung Köln. „Wenn es den Naturdämmstoffen gelingt, beim Wärmedämmwert mit Polystyrol und Mineralwolle gleichzuziehen, wird sich der Aufwärtstrend verstärken“, ist er sich sicher. Tatsächlich

ist der Markt für Holzfaserdämmstoffe und Wärmedämmverbundsysteme auf Holzfaserbasis dem Verband Holzfaser Dämmstoffe zufolge bereits in den Jahren von 2004 bis 2012 jedes Jahr um durchschnittlich 11,9% gewachsen.

Was die Wärmeleitfähigkeit als wichtiges Auswahlkriterium anbelangt, so haben Holzfaserdämmplatten inzwischen 0,038 W/(m²K) erreicht, Zellulose liegt im Idealfall bei 0,039 W/(m²K). Die Dämmstoffe auf Basis nachwachsender Rohstoffe erreichen also durchaus gute Dämmwerte, wenn auch nicht sehr gute. Zum Vergleich: Die besten

MARKTANTEILE DÄMMSTOFFE



Quelle: GDI

Mineralwollprodukte erzielen $0,032 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$, Polystyrol kommt auf $0,031 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. Den geringeren Wärmedämmwerten stehen neben dem positiven Image natürlicher Dämmstoffe jedoch auch handfeste bauphysikalische Vorteile gegenüber.

Vorteile

So sind Pflanzen ideale Wärmespeicher, sagt Andreas Skrypietz, Projektleiter der Klimaschutz- und Informationskampagne „Haus sanieren – profitieren“ der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU). „Ein Merkmal von Hanf ist, dass es lange dauert, bis die einmal gespeicherte Wärme weitergegeben wird“, erläutert Skrypietz. Auf diese Art schützt der Dämmstoff im Sommer die Innenräume vor Überhitzung.

„Hanf und Flachs halten nicht nur die Wärme im Haus, sie sind auch gute Schalldämpfer“, ergänzt Christian Silberhorn, Geschäftsführer des Norddeutschen Zentrums für Nachhaltiges Bauen. Schallschwingungen würden aufgenommen und nicht weitergetragen, sondern in den feinen Fibrillen der Fasern aufgenommen und in Wärme umgewandelt. Auch Holz weist aufgrund seiner hohen Rohdichte gute Schalldämmwerte auf.

Hinzu kommt, dass Naturdämmstoffe aus pflanzlichen Fasern ein gutes Feuchteverhalten haben. Sie können aufgrund ihrer Kapillarstruktur große Mengen an Feuchtigkeit aus der Umgebungsluft speichern und wieder abgeben, ohne dass sich ihre Dämmeigenschaften verschlechtern. Bei einem Wandaufbau sollte die Diffusionsoffenheit grundsätzlich nach außen hin zunehmen. So kann Feuchtigkeit die Bauteile möglichst schnell auf der Außenseite wieder verlassen. An die Fassadendämmung als letzte Schicht richten sich dementsprechend besonders hohe Anforderungen. Wärmedämmverbundsysteme auf Holzfaserbasis können Feuchtigkeit problemlos wieder abgeben. Zudem neigen sie dank einer hohen Wärmespeicherfähigkeit weniger zur Algenbildung.

KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON WÄRMEDÄMMSTOFFEN

Wärmeleitfähigkeit: Sie gibt an, wie viel Wärme durch den Stoff entweichen kann. Je niedriger der Wert, desto besser wird bei gleicher Dämmstoffdicke gedämmt.

Wärmespeicherkapazität: Eine hohe Wärmekapazität bedeutet, dass ein Dämmstoff viel Wärme speichern kann und dass es lange dauert, bis ein Dämmstoff die gespeicherte Wärme weitergibt. Die Wärmespeicherfähigkeit eines Dämmstoffes ist ein wichtiger Faktor für den sommerlichen Wärmeschutz. Zudem bilden sich auf einem Dämmstoff, der viel Wärme speichern kann, nicht so schnell Algen.

Wasserdampfdiffusionswiderstand: Er zeigt an, in welchem Maß ein Dämmstoff die Ausbreitung (Diffusion) von Wasserdampf verhindert. Die entsprechende Kennzahl μ gibt an, um welchen Faktor das Material dichter ist als eine gleich dicke Luftschicht. Je größer die Zahl, desto weniger Dampf lässt der Dämmstoff durch. Bei Außenwänden sollte der Widerstand der einzelnen Schichten von innen nach außen abnehmen. Eine Dampfsperre innen verhindert, dass Feuchtigkeit aus den Wohnräumen in das Dämmmaterial eindringt. Dadurch wird vermieden, dass das Dämmmaterial durchfeuchtet. Denn dann würde es seine Dämmeigenschaft verlieren und möglicherweise schimmeln.

Die **Baustoffklasse** gibt Auskunft über die Brandschutz Eigenschaften eines Dämmstoffes.



Quelle: Unger Diffutherm

Im Wohnungsbau scheitern Holzfaserdämmstoffe meist an den Brandschutzbestimmungen und am Preis

Hemmnisse:

Preis und Brandschutzbestimmungen

Dennoch finden Wärmedämmverbundsysteme mit Holzfaserdämmplatten in der Wohnungswirtschaft in der Regel keine Anwendung. Das hat mehrere Gründe, der offensichtlichste ist der Preis der Systeme. „Sobald die Sprache auf den Preis kommt, spielen die zahlreichen Vorteile unserer Dämmstoffe keine Rolle mehr“, berichtet Norman Unger, Geschäftsführer des auf Holzfaserdämmstoffe spezialisierten Unternehmens Unger Diffutherm.

Weiterer Hemmschuh sind die Brandschutzbestimmungen. Die sind in den einzelnen Bundesländern zwar recht unterschiedlich, aber unter dem Strich gilt überall: Ab einer Traufhöhe von 7 m müssen

Dämmstoffe eingesetzt werden, die als schwer entflammbar eingestuft worden sind. Das ist bei Holzfaserdämmstoffen bislang nicht der Fall. Dennoch können sie auch an höheren Gebäuden zum Einsatz kommen. Norman Unger berichtet etwa von der Giebelseite eines Mehrfamilienhauses, bei dem sein Unternehmen wie auch bei Polystyrol in dieser Gebäudeklasse üblich mit Brandriegeln aus einem nicht brennbaren Dämmstoff – in der Regel Mineralwolle – gearbeitet hat. „In dem Fall haben wir eine Genehmigung im Einzelfall eingeholt“, so Unger.

„Die Mühe einer Genehmigung im Einzelfall werden sich nur wenige Wohnungsunternehmen machen“, sagt Gerd Onnen vom Hannoverschen Unternehmen K3 Dämmservice. Er zählt ei- ▶

nige Wohnungsunternehmen zu seinen Kunden und weiß, hier wird pragmatisch entschieden. K3 Dämmservice verarbeitet zu 70% Zellulose. Dieser Dämmstoff stelle vor allem bei der Dämmung der obersten Geschossdecke durchaus eine vernünftige ökologische Alternative beispielsweise zu Mineralwolle dar. Gewonnen wird Zellulose hauptsächlich aus recyceltem Altpapier, das zerkleinert und mit pulverförmigen Borsalzen und/oder anderen Zusatzstoffen vermischt wird. Die Zusatzmittel sorgen für den geforderten Brandschutz und verhindern Schimmel und Schädlingsbefall. Sie sind dem Fachverband Nachwachsende Rohstoffe (FNR) zufolge als gesundheitlich unbedenklich einzustufen. Als reines Recyclingmaterial habe Zellulose den geringsten Primärenergieeinsatz aller Dämmstoffe, so der FNR weiter. Kritiker führen jedoch an, dass Borsalze als reproduktionstoxisch gelten.

Beispiele aus Hannover

„Unser Dämmstoff hat eine Wärmeleitfähigkeit von 0,040 W/(m²K) und ist damit schlechter als Mineralwolle. Trotzdem ist es der bessere Dämmstoff und auch preislich kann er mithalten“, sagt Verarbeiter Onnen. Weiterer Vorteil neben dem geringen Energieeinsatz ist die hohe Rohdichte und damit hohe Wärmespeicherkapazität, denn dadurch eignet sich Zellulose gut für den sommerlichen Wärmeschutz. „Die Wohnungsbaugenossenschaft Laatzen z. B. hat sich für eine Zwischensparrendämmung mit Zellulose entschieden, um die Bewohner von drei Gebäuden aus den 1960er Jahren vor der Sommerhitze zu schützen“, berichtet Onnen aus der Praxis.

Im konkreten Fall erforderte die Zwischensparrendämmung, zunächst einen Hohlraum herzustellen, der dann mit der Zellulose ausgeblasen werden konnte. Weniger aufwändig, und daher für viele Wohnungsbaugesellschaften das Mittel der Wahl, ist es, einfach auf der obersten Geschossdecke eine

NATUREPLUS-SIEGEL FÜR HOLZFASERDÄMMSTOFFE

Naturdämmstoffe aus Pflanzenfasern benötigen bisher meist eine spezielle Behandlung mit Pestiziden oder Fungiziden, um Schimmel und Pilzbefall zu vermeiden. So werden Isocyanate bei der Produktion von Holzfaserdämmplatten im Trockenverfahren meist als Bindemittel eingesetzt. Sie gelten als hochgiftig.

Ganz ohne Zusatzstoffe kommen also auch ökologische Dämmstoffe meist nicht aus. Allerdings arbeiten die Hersteller daran, den Einsatz auf ein Minimum zu begrenzen. So produziert das Unternehmen Pavatex in seinem jüngsten Werk in Frankreich komplett Isocyanat-freie Holzfaserdämmstoffe. Auf der Fachmesse Dach & Holz erhielt Pavatex für alle in dem französischen Werk in Golbey hergestellten Produkte das Natureplus-Siegel. Dieses legt besonders hohe Maßstäbe an die gesundheitliche Qualität der ausgezeichneten Baustoffe an. Diese werden in der Prüfkammer auf alle wichtigen Schadstoffe untersucht.

Weitere Produkte, die auf der Dach & Holz mit dem Natureplus-Siegel ausgezeichnet wurden, sind: Thermo Hanf COMBI Jute von Hock, Hanf-Dämmplatten, in die recycelte Jutefasern eingearbeitet werden, und die Hozfaser-Einblasdämmung Thermofibre des Schwarzwälder Herstellers Gutex.

Zelluloseschicht aufzubringen. Ob sich ein Wohnungsunternehmen vom ökologischen Dämmstoff überzeugen lässt, hängt davon ab, wie offen der jeweilige Entscheider für das Thema Ökologie ist, weiß Dämmexperte Onnen aus Erfahrung. Bei der Versorgungseinrichtung der Üstra in Hannover hatte er leichtes Spiel. „Ich setzte seit 20 Jahren aus Überzeugung nur ökologische Dämmstoffe ein, seit 10 Jahren bei der Üstra“, sagt Hausverwalter Andreas Geffert. Die Versorgungseinrichtung der Üstra hat rund 500 Wohnungen in ihrem Portfolio, viele davon wurden in den 1950er und 1960er Jahren gebaut.

Auch Geffert schwört bei der Dachdämmung auf Zellulose. An der Fassade setzt die Üstra jedoch auf Mineralschaum, da das Herstellen einer Konstruktion, die mit Zellulose ausgeflockt werden kann, hier zu aufwändig ist. Der Mineralschaum besteht aus gemahlenem Quarzsand, Portlandzement, Kalkhydrat und Wasser. „Früher war dieser Dämmstoff um die 30% teurer als konventionelle

Dämmstoffe. Heute ist der Preisunterschied etwas geringer. Allerdings stellt Mineralschaum hohe Anforderungen an den Verarbeiter“, berichtet Geffert und weist im gleichen Atemzug auf die Vorteile hin: Die Dämmung ist ökologisch, es gibt keine chemischen Zusätze, Spechtlöcher, wie sie sich oft in Polystyrol-WDVS finden, bleiben ebenso aus wie eine erhöhte Schalleintragung.

Unbedenkliche Zusatzstoffe und flammgeschützt?

Dennoch: Gäbe es einen Holzfaserdämmstoff, der baurechtlich für den Einsatz in Gebäuden mit einer Traufhöhe über sieben Meter zugelassen ist, wäre der für Geffert durchaus eine bedenkenswerte Alternative. Auf der Messe Dach & Holz hat im Februar der Hersteller Homatherm erstmals eine Holzfaserplatte für Wärmedämmverbundsysteme vorgestellt, die nach der europäischen Norm EN 13501-1 als schwer entflammbar klassifiziert ist. Den Flammschutz erzielt Homatherm durch den



Das kommunale Wohnungsunternehmen Sozialbau Kempten nutzt bei der Fassadensanierung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes ein Multipor Wärmedämmverbundsystem. Die nur aus mineralischen und natürlichen Rohstoffen hergestellten Mineraleisendämmplatten sorgen neben wirtschaftlichem Wärmeschutz durch das Zusammenwirken von Diffusion und Speicherung für eine trockene Wandoberfläche und reduzieren damit umweltfreundlich die Gefahr der Algen- bzw. Pilzbildung



Quelle: Knauf Insulation

Auch der Mineralfaserdämmstoff Supafil von Knauf Insulation kann einfach lose auf die oberste Geschossdecke aufgetragen werden

Bei der Dämmung der obersten Geschossdecke mit Zellulose muss die vorhandene Dielung nur stellenweise geöffnet werden, um mit einem Transport-schlauch die Zellulosedämmung in den bestehenden Hohlraum zu blasen



Quelle: Isoflor

Einsatz von flammhemmenden Zusätzen, „natureplus-konformen“ Salzen, die gesundheitlich unbedenklich seien.

Die Putzträgerplatte soll den Einsatz von Holzfasern bei Neubau und Sanierung von Fassaden bis zu 13 m Traufhöhe ermöglichen. Dazu muss Homatherm in Deutschland allerdings noch die Hürde der bauaufsichtlichen Zulassung nehmen, denn trotz der europäischen Klassifizierung als schwer entflammbar wird die Platte hierzulande nach der geltenden DIN-Norm als normal entflammbar eingestuft. Der Grund: Sobald sie keinen Flammen mehr ausgesetzt ist, verlischt zwar das offene Feuer, aber die Platte glimmt weiter. „Im Unterschied zu den WDVS aus Polystyrol, die schmelzen und dichten schwarzen Rauch verursachen, zeichnen sich flammgeschützte Holzfaserplatten durch ein langsames, berechenbares Durchbrennen aus“, berichtete Homatherm-Forschungsleiter Michael Müller auf der Dach & Holz. Daraus ergebe sich ein enormer Zeitgewinn. Zudem biete die neue Platte namens EnergiePlus FR einen zusätzlichen Sicherheitsaspekt, da bei Öffnung der Fassade durch die Feuerwehr keine offenen Flammen wie bei normal entflammbaren Dämmplatten zu verzeichnen seien.

Die Klassifizierung gemäß EN 13501-1 als schwer entflammbar in Euroklasse C-S1-d0 sei ein erster Schritt, um künftig Eingang in die länderspezifischen Bauordnungen zu finden. „Hier ist noch eine Menge Überzeugungsarbeit zu leisten“, so Homatherm-Anwendungstechniker Harald Schüssler.

Nachwachsende Rohstoffe nicht zwingend

Doch nicht jeder, der beim Bauen auf Ökologie achtet, setzt auf Holzfaserdämmstoffe. „Um ökologisch zu sein, muss ein Dämmstoff nicht zwingend aus nachwachsenden Rohstoffen produziert sein“, sagt etwa Arnold Drewer, Geschäftsführer des IpeG-Instituts und Spezialist für nachträgliche Wärmedämmung im Altbau. Als Beispiel führt er Supafil von Knauf Insulation an – den Dämmstoff am Markt, der aus seiner Sicht derzeit am besten ökologische Anforderungen erfüllt.

„Der Primärenergieeinsatz für diesen Dämmstoff ist zwar geringfügig höher als der von Zellulose, dafür kommt er aber komplett ohne Zusätze aus und weist mit 0,035 W/(m²K) einen sehr guten Dämmwert auf“, so der Experte, der die Baugenossenschaft Bochum bei der Sanierung ihrer Formaldehyd ausgasenden Dächer (siehe DW 1/2014, S. 20) berät. Nach der schlechten Erfahrung mit dem formaldehydbelasteten Dämmschaum wollen die Bochumer Drewer zufolge auf Nummer Sicher gehen und haben sich für

Supafil entschieden. Der Dämmstoff wird aus Altglas hergestellt, es gibt ihn in verschiedenen Ausführungen zum Ausblasen von Hohlräumen im Holzbau oder zur nachträglichen Dämmung von zweischaligem Mauerwerk. Wegen seiner mineralischen Beschaffenheit ist er resistent gegen Schimmelbefall und verrottet oder zersetzt sich nicht. Drewer: „Aufgrund des geringen Materialverbrauches ist das Produkt sogar ziemlich preiswert.“ Während die Kosten für Zellulosedämmstoffe ca. 25 €/m² betragen, sind es bei Supafil nur 28 €/m². ■

Das Digitale Brett für Ihr Treppenhaus

Die Vereinfachung Ihrer Hausaushänge - ein Thema für Sie?

Wir bieten ein ganzheitliches Bewirtschaftungskonzept für jede Liegenschaft Ihres Bestandes - mit geringem Arbeitsaufwand für Sie!



Auch als Onlinelösung für Ihre Homepage!

Die Vorteile gegenüber klassischen Aushängen

- Aushänge werden durch Vermieter abgestimmt und kontrolliert
- Entlastung Ihrer Mitarbeiter und Reduktion Ihrer Kosten
- Informationen zur Mietersicherheit und den Verkehrssicherungspflichten
- Attraktive, stadtteilbezogene Werbeplattform - besonders für Nahversorger
- **bereits ab € 11,95 zzgl. gesetzl. MwSt. pro Monat und Haus!**

HOMEINFO GmbH - Bauboulevard 5 - 30827 Garbsen
 Telefon 05131 / 90 804 900 - Mail: kontakt@homeinfo.de
www.DasDigitaleBrett.de

THEMA DES MONATS

Die britische Ökosiedlung LILAC

Gemeinsam und nachhaltig leben

Am Rande der nordenglischen Stadt Leeds entstand im letzten Jahr eine Siedlung mit strohgedämmten Häusern. LILAC bietet 20 Wohneinheiten und setzt neue Maßstäbe für den nachhaltigen Wohnungsbau.



Gabriele Kunz
freie Journalistin
Hamburg
Gabriele_Kunz@t-online.de

Auf den ersten Blick wirken die mit Zedernholz verkleideten Häuser von LILAC wie Erweiterungsbauten einer Schule. Architektonisch nicht unbe-

dingt ansprechend. Doch in puncto Nachhaltigkeit ist die Wohnsiedlung wegweisend. Neben vielen anderen Auszeichnungen erhielt sie im April 2014 den 2. Preis beim „Europäischen Wettbewerb für innovative Lösungen im Bereich nachhaltigen Bauens“ in Hannover. Wie der Name LILAC (Low Impact Living Affordable Community) andeutet, sind den Initiatoren des Wohnprojekts drei Dinge wichtig: ein ökologischer Lebensstil, bezahlbarer

Wohnraum und das Zusammenleben in der Gemeinschaft.

Es dauerte mehr als fünf Jahre, bis sie ihre Vorstellungen auf dem fast 3.000 m² großen Gelände einer ehemaligen Grundschule verwirklichen konnten. LILAC erwarb das Grundstück zu einem günstigen Preis von der Stadt Leeds und baute darauf fünf dreistöckige Wohnblocks mit zwölf 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sowie acht Reihenhäuser



Quelle: Mocreit

Der Wohnort soll die Gemeinschaft fördern - deshalb wurden die Einheiten um eine zentrale Grünfläche mit Freisitz herumgruppiert



Für den Bau wurden vorgefertigte Holzrahmen mit einer Strohdämmung verwendet

Die zwei- und dreigeschossigen energieeffizienten Gebäude vereinen innovative technische Lösungen und fördern eine nachhaltige Lebensweise

mit 4 und 5 Zimmern. Zur Siedlung gehört auch ein Gemeinschaftshaus mit Küche, Aufenthaltsraum, Gästezimmer, Waschaum und Werkstatt. Hinzu kommen großzügige Grünflächen mit einem Teich und 25 Kleingärten. LILAC ist so gut wie autofrei; lediglich am Rand der Anlage gibt es zwei kleinere Parkplätze für jeweils fünf Autos. Drei Fahrradhäuser bieten Platz für fast 50 Fahrräder.

Holzrahmen mit Strohdämmung

Entworfen hat die Siedlung das Architekturbüro White Design Associates aus Bristol. Sie setzten für den Bau von LILAC ein bereits komplettes Holzrahmensystem mit Strohdämmung ein. Das Bausystem lieferte die Firma Modcell aus Bristol. In vorgefertigte Holzrahmen wurden Strohballen geschichtet und diese anschließend mit Lehm und Kalk verputzt. Ein Rahmen ist in der Regel 3,2 m breit, etwa 3 m hoch und 49 cm dick. Dank der guten Dämmeigenschaften von Stroh liegt der U-Wert eines solchen Elements bei 0,13 W/m²K, was in etwa den Anforderungen an ein deutsches Passivhaus entspricht.

Das verwendete Stroh stammt aus der Grafschaft Yorkshire, konnte also ohne großen Transportaufwand beschafft werden. Außerdem musste es nicht

energieintensiv verarbeitet werden. Ein weiterer Vorteil von Stroh: Es schont die Umwelt, weil beim Wachsen des Getreides das Treibhausgas Kohlendioxid gebunden wird. Um die Siedlung energieeffizient zu gestalten, wurden die Gebäude weiterhin mit dreifachverglasten Fenstern, einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern ausgestattet.

Bezahlbarer Wohnraum

Neu ist nicht allein die Bauweise, sondern auch das Eigentums- und Finanzierungsmodell von LILAC. Es orientiert sich an dem in Großbritannien ausgeprägten Bestreben, ein eigenes Haus zu besitzen. Menschen mit geringem Einkommen können sich Wohneigentum jedoch immer weniger leisten, weil die Hauspreise seit Ausbruch der Finanz- und Immobilienkrise ständig steigen. Deshalb schuf LILAC das „Mutual Home Ownership“-Modell: Der gemeinnützigen Kooperative LILAC gehört die Siedlung samt Grundstück. Die Bewohner können Anteile an der Siedlung erhalten, aber keine individuelle Immobilie. Die Anteile erwerben sie, indem sie monatlich rund 35% ihres Nettoeinkommens an die Kooperative zahlen. Mit diesem Geld zahlt

LILAC das Darlehen zurück. Damit allein konnte LILAC die Baukosten in Höhe von rund 2,5 Mio. € jedoch nicht decken. Das britische Ministerium für Energie und Klimaschutz (DECC) und die beim Ministerium für Kommunen und örtliche Selbstverwaltung angesiedelte Homes and Communities Agency förderte das Projekt mit umgerechnet über 500.000 €.

Lebendige Nachbarschaft

Seit März 2013 wohnen in der Siedlung 33 Erwachsene und neun Kinder. Ihr Alter reicht von wenigen Monaten bis hin zu 78 Jahren. Von der jungen Familie über Alleinlebende, Alleinerziehende und Paare ist alles vertreten.

Eine lebendige Nachbarschaft ist ausdrücklich erwünscht und die gemeinsamen Grünflächen und Gärten bieten viele Begegnungsmöglichkeiten. Der wichtigste Treffpunkt ist das Gemeinschaftshaus. Dort befinden sich der einzige Briefkasten und der Waschaum, in dem sämtliche Waschmaschinen und Trockner der Bewohner stehen. Zweimal in der Woche wird ein gemeinsames Abendessen angeboten. In einer Gemeinschaft zu wohnen, liegt offenbar auch in Großbritannien im Trend. ■



Farbig gestaltete Treppenhäuser setzen Akzente

Die Architektursprache des Gebäudes soll mit Kirche und Gemeindezentrum in den Dialog treten



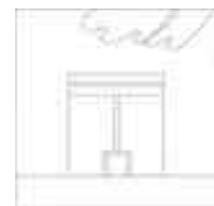
Quelle: T. Riehe



Die beiden Baukörper werden durch horizontale Elemente interessant verbunden

Serie Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2014

Beispielhafte Wohnbebauung in Duisburg-Hamborn



Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG hat nahe der St.-Joseph-Kirche 31 Neubauwohnungen im Duisburger Stadtteil Hamborn errichtet. Ziel des Neubauprojekts war es, das Quartier aufzuwerten und für eine bessere soziale Mischung zu sorgen.



Susanne Ehrlinger
freie Journalistin
Berlin

Kaum zu glauben, dass Hamborn zu Beginn des 20. Jahrhunderts innerhalb von zehn Jahren um rund 75.000 auf über 102.000 Einwohner angewachsen ist. Angesichts heutiger Zuwanderungsdebatten stellt sich die Frage, wie die Verantwortlichen im Hamborner Rathaus damals mit der drastischen Bevölkerungsexplosion umgegangen sind. Flankiert wurden die kommunalen Bemühungen von unabhängigen Initiativen, die der Wohnungsnot jener Jahre Einhalt bieten wollten. In jener Zeit wurde auch die heutige Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG (WoGe) gegründet, um für ihre Mitglieder dauerhaft bezahlbaren und guten Wohnraum zu schaffen. Die genossenschaftlichen Ideale Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung bestimmen bis heute das Leitbild des Unternehmens. Aktuell hat die WoGe mit 3.500 Mitgliedern knapp 2.000 Wohnungen in 430 Häusern im Bestand, viele davon Gründerzeit- und Vorkriegsbauten mit vergleichsweise guter Bausubstanz, deren Fenster und Dächer im Zuge laufender Instandhaltungsmaßnahmen inzwischen erneuert wurden. Die wenigen Gebäude aus den 1970er und 1980er Jahren sind in den letzten 13 Jahren energetisch ertüchtigt und ebenfalls umfassend modernisiert worden.

Wohnungsgenossenschaftliches Arbeiten in Hamborn

Hamborn war nur bis 1935 eigenständige Stadt, dann wurde sie in Duisburg eingemeindet und bildet heute mit etwa 70.000 Einwohnern ein

Oberzentrum im Norden der Stadt; mit allen Schwierigkeiten, mit denen sich eine städtische Region im Ruhrgebiet aufgrund der demografischen Entwicklung konfrontiert sieht. Hohe Arbeitslosigkeit, Überalterung der Bevölkerung, hoher Anteil von später zugezogenen Bewohnern mit Migrationshintergrund. Hohe Leerstandsquoten, vernachlässigte Bausubstanz und mangelnde Investitionsbereitschaft privater Eigentümer machen dem Bezirk zu schaffen. Als eine von sieben Genossenschaften in Duisburg arbeitet die WoGe hauptsächlich in diesem Umfeld. Ihr Bestand liegt in den Hamborner Stadtteilen Alt-Hamborn, Marxloh, Neumühl, Obermarxloh und Röttgersbach. Neben „Toplagen“ gibt es vernachlässigte Gegenden, die besondere Aufmerksamkeit erfordern. Mit ihrer laufenden Neubauintiative und gezielten

wohnungs- und städtebaulich relevanten Maßnahmen setzt hier die Wohngenossenschaft immer wieder Zeichen und trägt spürbar zur Aufwertung der jeweiligen Quartiere bei.

Preisgekrönte Architektur: Beispiel Bleekstraße

Gleich zwei Preise, den Deutschen Bauherrenpreis und zuvor den Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau der Landesregierung von Nordrhein-Westfalen in Kooperation mit der Architektenkammer NRW und der Ingenieurkammer Bau NRW konnte die WoGe für ihr energieeffizientes Neubauprojekt entgegennehmen.

Den Duisburger Architekten Dirk Druschke und Bibiana Grosser, die als Gewinner aus einer Mehrfachbeauftragung hervorgingen, hatte sich ►

OBJEKTDATEN

Bauherr und Eigentümer:	Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG
Entwurf und Planung:	Druschke und Grosser, Architekten BDA, Duisburg
Statik:	B. Walter Ingenieurgesellschaft mbH, Aachen-Duisburg
Haustechnik:	PFG Mallmann Planungsbüro für Gebäudetechnik
Freiraum (Wettbewerb):	FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH, Düsseldorf
Freiraum (Umsetzung):	plan + Landschaftsarchitektur, Duisburg
Anzahl der Wohnungen:	31
Wohnfläche insgesamt:	2.213 m ²
Wohn- und sonstige HNF:	2.213 m ²
Geschossflächenzahl:	1,14
Gesamtkosten brutto (KG 200-700):	4,9 Mio. €
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.850 €/m ²
Baujahr:	2012
Primärenergiebedarf:	23,4 kWh/(m ² /a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,28 W/(m ² /K)
Endenergiebedarf:	37,9 kWh/(m ² /a)



Weitere Informationen:
www.hamborner-WoGe.de

eine reizvolle Aufgabe gestellt. Das zu bebauende Grundstück lag in unmittelbarer Nachbarschaft der 1968 von Professor Robert Kramreiter aus Wien errichteten St.-Joseph-Kirche, im Volksmund liebevoll „Sprungschance“ genannt. Sie setzten sich das Ziel „mit der Neubebauung einen Rahmen für das Ensemble aus Kirche und Gemeindezentrum zu schaffen und die Nachbarschaft durch eine neue Platzgestaltung zu stärken“, so die Architekten. Bewusst tritt nun die moderne Architektur mit der Kirche und dem benachbarten Gemeindezentrum in Dialog. Zwei straßenbegleitende Baukörper, durch ein gemeinsames Dach verbunden, bilden die Fassung des neuen Quartierplatzes, dessen ruhige Gestaltung der Kirche ein angemessenes Umfeld schafft.

Französische Fenster und verglaste Balkone auf der Süd- und Westseite gliedern die Fassade. Das Staffelgeschoss soll durch seine Farbgebung leichter wirken. Durch kluge Proportionen und die Maßstäblichkeit der Baukörper konnten die Architekten die Neubauten sehr gut in die Umgebung einfügen. Sie bilden zur Bleek- und Rennerstraße eine städtebauliche Kante, wobei die gewachsenen Wegeverbindungen erhalten bleiben, was sich in der Grünplanung abzeichnet. Die klar gegliederte Architektur mit ihrer zurückhaltenden Formensprache und dem einheitlichen

Materialeinsatz zeichnen das Projekt aus. Durch maßvolle Nachverdichtung soll so Urbanität gefördert werden.

Nachhaltige Bauweise

Nach einjähriger Bauzeit konnten die 31 Wohneinheiten und die Tiefgarage genutzt werden. Die Bauten bestehen aus zweischaligem massivem Mauerwerk, mit einer Tragschale aus Kalksandstein, einer 18 cm starken mineralischen Dämmung sowie einer Vorsatzschale aus anthrazitfarbenem Klinker, der Bezüge zur Umgebung herstellen soll. Die ebenfalls wärmedämmten Staffelgeschosse sind weiß verputzt. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels Fußbodenheizung. Beide Gebäude werden von einer gemeinsamen Heizzentrale versorgt, die mit Fernwärme gespeist wird. Durch den hohen Dämmwert der eingesetzten Baumaterialien, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und die Dreifachverglasung konnte der Heizenergieverbrauch auf Niedrigenergiestandard gebracht werden und entspricht KfW 55. Alle Wohnungen werden über Aufzüge erschlossen. Innerhalb der Wohnungen sichert die Wohngemeinschaft die Barrierefreiheit durch bodengleiche Duschen und schwellenlose Ausgänge auf die Balkone und Terrassen. Bei allen Wohnungen bilden Wohnzimmer und Küche mit

Essplatz eine räumliche Einheit, die individuell über Schiebetüren geöffnet oder geschlossen werden kann. Die Bäder aller Wohnungen liegen an der Außenfassade und lassen sich über ein Fenster natürlich belüften. Dies gilt in vielen Wohnungen auch für das Gästebad.

Bewohner im Mittelpunkt

An diesem Standort mit guter Infrastruktur legte die WoGe einen Schwerpunkt auf die Bereitstellung preiswerter und seniorengerechter Wohnungen, um der hohen Anfrage nach kleinen Wohnungen nachzukommen. So wurden überwiegend hochwertige 2-Raum-Wohnungen mit Balkon und Terrasse geplant. Insgesamt sind jedoch Grundrisse mit Wohnungsgrößen bis zu 102 m² in den Gebäuden integriert. Die Wohnungen im Staffelgeschoss mit einer Wohnfläche von 69 m² bis 82 m² haben großzügige Dachterrassen und erlauben einen einzigartigen Blick auf die Kirche und den neuen Quartiersplatz. Die differenzierten Wohnungstypen unterstützen eine angestrebte soziale Mischung und sollen sowohl Familien als auch Singles in jeder Altersgruppe ansprechen. Wert legte die WoGe auch auf den Außenraum. Sitzbänke laden zum Verweilen und gegenseitigen Austausch ein. Sehr früh wurden die Bewohner der angrenzenden Bebauung in die



Quelle: WoGe Duisburg-Hamborn eG

Interview mit Axel Kocar, technischer Vorstand der WoGe Duisburg-Hamborn eG

Schauen, was für den Stadtteil erforderlich ist

Glückwunsch zum Deutschen Bauherrenpreis!

Ihr Neubau an der Bleekstraße liegt an einem bemerkenswerten Standort. Hat das Projekt für Sie einen besonderen Stellenwert?

Er liegt unmittelbar an der Kirche St. Joseph und ist aus städtebaulicher und architektonischer Sicht hochinteressant. Das Grundstück hatten wir über ein Erbbaurecht von der katholischen Pfarrei erhalten. Die Kirche, ein Bau von 1968 mit starker architektonischer Geste, sollte hinter den neuen Gebäuden nicht „zurückstecken“ müssen. Nun fügen sich die beiden Neubauten um den neuen Platz sehr gut ein. Mit der Bleekstraße leiteten wir wieder eine Bauphase mit energieeffizienten Neubauten ein. Davor lag unser Schwerpunkt eher auf Instandhaltung. Bis 2016 werden 110 neue barrierefreie Wohnungen fertiggestellt.

Worauf legen Sie beim Bauen Wert?

Nach einer Architektenmehrfachbeauftragung haben sich unsere Gremien für das Projekt der Architekten Druschke und Grosser entschieden. Die barrierefreien Häuser sind energetisch hocheffizient und entsprechen dem KfW-55-Standard. Da sie ans Fernwärmenetz angeschlossen sind, erübrigte sich hier das Thema erneuerbare Energien. Bei einem weiteren Neubau der WoGe eG werden Warmwasser und Heizwärme mittels Wärmepumpe erzeugt, deren Sonden gerade mittels Tiefenbohrung verlegt wurden.

Die Architektur soll sich jeweils in das nähere Umfeld einfügen, daher haben wir keine Präferenz für Putz oder Klinker.

Unter welchen Bedingungen arbeitet Ihre Genossenschaft?

Unser Bestand konzentriert sich auf Duisburg-

Hamborn und liegt damit maximal 5 km von unserer Geschäftsstelle entfernt. Wir kennen die Mitglieder, wir kennen die Situation, da braucht man keine aufwendige Portfolioanalyse. Hamborn als Nebenzentrum von Duisburg umfasst rund 70.000 Einwohner, viele davon mit Migrationshintergrund. 35% unserer Mitglieder sind älter als 60. Aber wir haben auch relativ viele junge Leute mit Kindern, die gerne in den großen, sanierten und doch günstigen Gründerzeit-Altbauwohnungen wohnen. Die Infrastruktur um den Hamborner Altmarkt ist eigentlich gut, doch private Vermieter scheuen aufgrund der Lage Investitionen, entsprechend hat Hamborn eine Leerstandsquote zwischen 7 und 8%. Bei der WoGe liegt sie nur bei 1,2%, allerdings muss man mit gezielten Maßnahmen gegensteuern und den Mietermarkt intensiv betreuen. Die Genossenschaft setzt Schwerpunkte, um diesen Duisburger Stadtteil aufzuwerten und



Lageplan



Grundriss Erdgeschoss

Quelle: Drüschiele und Grosser

Planungen einbezogen; Informationen wurden zur Verfügung gestellt. Das Konzept, an einem so präsenten Platz barrierearmen, energetisch

optimierten Wohnraum zu schaffen, ging für die Wohnungsgenossenschaft auf. Noch vor Fertigstellung der Bauten waren alle Wohnungen ver-

mietet. Mit ihrem Bauvorhaben hat die WoGe eG zudem einen wichtigen städtebaulichen Akzent in Hamborn gesetzt. ■

zu stabilisieren. Jährlich investieren wir allein 3,8 Mio. € in die Instandhaltung. Als gebürtigem Hamborner kommt es mir entgegen, das eigene Zentrum zu stärken.

Zahlt sich Ihr Engagement für die WoGe und ihre Mitglieder aus?

Die Bleekstraße war keine „Toplage“, so konnten wir anfangs nicht sicher sein, wie der Standort angenommen wird. Es ist gut gelaufen. Die Wohnungen waren bereits in der Bauphase vermietet, meist an Neumitglieder, oft Senioren, die aus dem Eigenheim zu uns wechselten. Die Kooperation mit der Caritas, das Wirken unserer Sozialmanagerin oder die Schuldnerberatung, all dies hat sich bewährt. Die Mieter verstehen sich als große Gemeinschaft. Zweimal im Jahr veranstalten wir eine Fahrt mit 600 Mitgliedern. Ein Weihnachtsmarkt vor Ort ist feste Institution. Es entspricht dem Selbstverständnis unserer Genossenschaft, zu schauen, was für den Stadtteil erforderlich ist.

Setzen Sie weiterhin auf Neubau?

2016 ist die derzeitige Neubauphase abgeschlossen, gleichwohl schauen wir bereits nach attraktiven Grundstücken für weitere Neubauvorhaben. Ich finde allerdings, dass man mit den neuen Anforderungen der EnEV an Grenzen stößt. Die Wohnungen auf der Bleekstraße vermieten wir warm zu 9 €/m², das steigt bei den nächsten Neubauvorhaben schon auf 10 €. Auch wirtschaftlich wird es fragwürdig, wenn nach dem Bau immer höhere Aufwendungen etwa für Wartung oder Verkehrssicherheit anfallen. Klassisches Bauen wird hochkompliziert. Auch die Mieter müssen sich entsprechend verhalten. Z. B. in Hinblick auf die kontrollierte Be- und Entlüftung. Ob hier die berechneten energetischen Einsparungen tatsächlich erzielt werden, wird die Zukunft zeigen. In jedem Fall werden wir künftig im Neubau unter 100 m² bleiben und den Schwerpunkt auf barrierearme, energetisch optimierte 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit 50 bis 90 m² Wohnfläche legen.

PORTRÄT

Seit über 100 Jahren versteht sich die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG als sozial verantwortliche, mitglieder- und kundenorientierte, moderne und traditionsverbundene Genossenschaft. Insbesondere in den Stadtteilen im Duisburger Norden übernimmt sie mit der Pflege des Bestandes und zukunftsfähigen Neubaumaßnahmen Verantwortung für das Gemeinwesen. Unter dem Motto „Miteinander Füreinander“ fördert die WoGe mit 16 Mitarbeitern ihre genossenschaftlichen Ideale. In einem bunt gemischten Stadtteil nimmt sie die Herausforderungen des demografischen Wandels an. Mit 1.949 Wohnungen in 436 Gebäuden bietet sie sicheres und sozialverantwortliches Wohnen und integriert Menschen aller Nationen, junge Familien und Ältere, auf beispielhafte Weise.



Weitere Informationen:
www.hamborner-WoGe.de

Wohnen im Denkmal

Ein Neubau mit Geschichte

Für rund 1,9 Mio. € realisierte die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO) in einem Denkmalensemble im Stadtteil Bilk einen 4-geschossigen Neubau mit zehn 2-Zimmer-Wohnungen. Dafür wurde ein denkmalgeschützter Altbau abgerissen und neu gebaut. Die Erfolgsfaktoren des besonderen Projektes: Kooperation und Kommunikation.



Quelle: WOGEDO



Katrin Stamm
Unternehmenskommunikation
WOGEDO
Düsseldorf

Seit 2012 wohnt Karl Kanczok mit seiner Lebensgefährtin Kristina Müller im Dachgeschoss des Neubaus auf der Merkurstraße in Bilk. Den Sommer genießt das Paar auf dem großzügigen Balkon zum grünen Innenhof, er ist nur ein Markenzeichen des Neubaus, der sich nach außen in seiner historisierenden Klinkerbauweise harmonisch in das denkmalgeschützte Gebäudeumfeld aus den 1920er Jahren einfügt und im Innern durch modernste Wohnstandards und Technik überzeugt: Bodentiefe Fenster lassen in jede der zehn 2-Zimmer-Wohnungen viel Tageslicht herein, die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme. Zeitgemäße Bäder und anthrazitfarbene Bodenfliesen in Küche, Diele und Bad entsprechen den aktuellen Wohntrends. Für maximale Energieeffizienz sorgt eine kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Wohnungen sind barrierearm gestaltet, die Türen sind breit und ohne Schwellen, die Zugänge zum Haus über Rampen erreichbar. Karl Kanczok ist vor allem vom Aufzug und dem PKW-Stellplatz begeistert: „Ein eigener Parkplatz mitten in der Stadt, das ist natürlich ein Luxus!“

Abriss im Denkmalensemble

Doch der Weg dahin war weit. 1927/28, in Zeiten großer Wohnungsnot, errichteten die Stadt Düsseldorf, der Arbeiterbauverein Freiheit und der Düsseldorfer Spar- und Bauverein gemeinsam mit dem Architekten Fritz Hofmeister einen auf drei Straßenzüge verteilten Wohnblock mit insgesamt 470 überwiegend 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Erst seit den 1980er Jahren steht das Düsseldorfer Backsteinensemble in der Kategorie Wohn- und



Der seit den 1980er Jahren denkmalgeschützte Klinkerbau in der Merkurstraße wies große Baumängel auf. Schon früh musste er zum Nachbarhaus abgestützt und schließlich zwecks Abriss leergezogen werden, Foto von 2007

Siedlungsbauten der 1920er Jahre unter Denkmalschutz. Rund 150 Wohnungen in der Merkurstraße 1, 1a, 2, 4, 6, Planetenstraße 2, 2a und Karolingerstraße 33, 35, 37 bewirtschaftet heute noch die WOGEDO, die Wohnungsgenossenschaft ging aus dem ehemaligen Arbeiterbauverein Freiheit hervor.

Es war ein „Sorgenkind“ von Beginn an: das WOGEDO-Haus Merkurstraße 1b. Bereits 1931 - davon zeugt ein Schreiben an die damalige Baupolizei - meldet der Arbeiterbauverein Freiheit bedenkliche Risse in der Fassade und formuliert die Bitte um Besichtigung und die Erteilung von Ratschlägen. Zwar steht das Gebäude auf ca. 6 m tief ins Erdreich eingelassenen Mauerwerksfundamenten, doch der schlechte und stark sandige Baugrund lässt die Bebauung über die Jahre kontinuierlich absacken: Massive Fassadenrisse sind die Folge, vorgebaute Kamine der Kohleheizung

reißen ab. Maßnahmen zur Stabilisierung des Hauses, wie z. B. der Einbau von Stützbögen zur Nachbarbebauung im 3. Obergeschoss oder die zusätzliche Aussteifung durch Eisenbetonfundamente unterhalb der Straße, bleiben erfolglos. Das Setzen von Gipsmarken im Jahr 1975 zeigt baudynamische Risse in der Fassade, 1994/95 wird das Gebäude aufgrund erhöhter Einsturzgefahr leergezogen.

In diesem Ausnahmefall erteilt die Stadt Düsseldorf nach Prüfung möglicher Rettungsverfahren auf Grundlage der schwerwiegenden Schäden im statischen Gefüge die Abrissgenehmigung. Das Gebäude wurde aus der Denkmalliste herausgelöst, ein Neubau mit verbindlichen Auflagen zu Optik und Baumaterialien genehmigt. Neben den üblicherweise am Bauverfahren Beteiligten ist zusätzlich die Denkmalschutzbehörde eingebunden. ▶



Der Ersatzneubau nimmt die historische Fassadenstruktur auf und passt sich ins Denkmalensemble ein



Der „Denkmalneubau“ im April 2011



Liebvolle Gestaltungsdetails des benachbarten 1920er-Jahre-Gebäudes in der Karolingerstraße 37

Neubau mit Gestaltungselementen der Bestandsbauten

In dieser Situation entscheidet sich die Genossenschaft frühzeitig für die Hilfe eines Experten. Dr. Edmund Spohr, Düsseldorfer Architekt mit Interessenschwerpunkt Denkmalpflege, stellt Kontakt zum verantwortlichen Denkmalpfleger her, nach Ortsterminen und eingehender Beratung wird in enger Kooperation eine baulich und optisch überzeugende Lösung im Sinne des denkmalgeschützten Bestands erarbeitet. Die bauzeittypischen Gestaltungselemente der Bestandsbauten müssen im Neubau deutlich erkennbar sein, so die Anforderung an den Entwurf. Die Gesprächsergebnisse werden immer wieder rückgekoppelt und feinjustiert, später schriftlich festgehalten. Schlussendlich fließen sie in das Baugenehmigungsverfahren ein. „Die Kooperationsbereitschaft aller Beteiligten und die intensive Kommunikation waren große Erfolgsfaktoren für das Projekt“, berichtet Wolf-

gang Weber, Bereichsleitung Zentrale Technik bei der WOGEDO.

Der Stufengiebel der ursprünglichen Bebauung wird aufgegriffen und neu interpretiert, Größe, Art und Teilung der alten Sprossenfenster übernommen, ebenso die Fassadengliederung durch bauzeittypische Gesimse. Als Baumaterial für das Mauerwerk werden eigens gefertigte Backsteine verwendet, die in Farbe und Brennverfahren dem Original aus den 1920er Jahren entsprechen - zugeschnitten im sogenannten Reichsformat.

Anfang 2012 sind die 10 Neubauwohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 53 und ca. 62 m² Wohnfläche bezugsfertig. Sechs Jahre sind von der Planung bis zur Fertigstellung vergangen, um rund ein Drittel hat sich die Bauzeit durch die besonderen Anforderungen des Denkmalschutzes an das Bauvorhaben verlängert. Die Baukosten sind um rund 20% erhöht, insbesondere die Backsteinfassade schlägt hier zu Buche.

Große Nachfrage – Altbestand und Neubau profitieren voneinander

Die Nachfrage nach den entstandenen Wohnungen ist groß. Das genossenschaftliche Geschäftsmodell ermöglicht der WOGEDO, die Neubauwohnungen mit komfortabler Ausstattung günstig anzubieten, deutlich unter vergleichbaren Mieten im Stadtteil. Doch auch der denkmalgeschützte Altbestand ist bei den WOGEDO-Mitgliedern gefragt. „Wir gehen bei Modernisierungen zurückhaltend vor und erhalten ganz bewusst den ursprünglichen Charakter der jeweiligen Wohnung“, so WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran zur Bestandsstrategie an diesem Standort.

Der Erfolg gibt der WOGEDO recht: Sanierete Fassaden, an heutige Wohnbedürfnisse angepasste Grundrisse und fachgerecht aufbereitete Holztüren und -böden locken Mietinteressenten mit einem Herz für Altbauten. Der Abriss vom April 2010 ist längst Geschichte. ■



Auf der Rückseite befinden sich nun große Balkone. Im Inneren entstanden großzügige, helle, mit hochwertigen Materialien ausgestattete Wohnungen

Die Zukunft des Bauens



BAU 2015

19.-24. Januar · München

Weltleitmesse für Architektur,
Materialien und Systeme

www.bau-muenchen.com



Eine Loggien-Zone mit verschiebbaren Sichtblenden bildet eine variable Pufferschicht zwischen dem öffentlichen und privaten Raum

Innerstädtisches Wohnen in Essen

Projekt Pier 78 vereint Offenheit und Dichte

Das Wohnen in den kernstädtischen Bereichen oder in der Innenstadt hat wieder hohes Prestige. Freiwerdende Grundstücke werden vielfach rasch entwickelt und bebaut – meist durch Projektentwickler mit Eigentumswohnungen. Qualitativ hochwertige Mietwohnungen sind mitunter Mangelware. In Essen hat das kommunale Wohnungsunternehmen Allbau AG nun in der Meyer-Schwickerath-Str. 41-69 attraktive innerstädtische Mietwohnungen errichtet.



Ursula Rothe-Klaiber
Architektin und Fachjournalistin
Geschäftsführung
Agentur Pro Publica, Stuttgart

Urban leben und doch im Grünen sein, dieses Leitmotiv prägt das neue „Universitätsviertel grüne Mitte Essen“. Wo vor kurzem noch ein Gleismeer langsam verwilderte, wächst derzeit

Essens neue grüne Mitte. Während auf den östlichen Baufeldern noch gebaut wird, ist das Projekt Pier 78 des ortsansässigen Büros Koschany + Zimmer Architekten (KZA) bereits fertiggestellt. Es ist Teil des neuen innerstädtischen Quartiers zwischen Universität und Stadtmitte. Bauherr ist die Allbau AG aus Essen, Essens größter Wohnungsanbieter.

Ein bunt gemischtes urbanes Stadtpublikum hat die 78 Wohnungen und Gewerbeeinheiten bezogen und beginnt, das neue Quartier zu beleben.

Das Projekt besteht aus einem langgestreckten U-förmigen Baukörper, der einen begrünten Innenhof mit Spielplätzen und zwei Punkthäusern darin umgibt. Im Süden schließt die Bebauung an einen öffentlichen Park mit einem eigens angelegten kleinen Gewässer an. Der westliche Gebäuderiegel grenzt an einen kleineren Quartierplatz. Hier liegen im Erdgeschossbereich Gewerbeflächen, die unter anderem ein Eiscafé, einen Copyshop, Studentengastronomie sowie einen Geldautomaten beherbergen.



Viergeschossige Gebäude säumen das nördliche Ufer der neu angelegten Wasserpromenade. Großflächige Fensterfronten und breite Loggien öffnen die Wohnungen nach Süden zur zentralen Parkanlage. Die Architekten inszenieren regelrecht das Nebeneinander von belebtem Stadtraum und Grünzonen sowie den Übergang von öffentlichem zu privatem Lebensraum.

Ruhe inmitten einer lebhaften Stadt

Die zentrale Lage im Grünen soll für Singles, junge Paare, Familien und Senioren gleichermaßen attraktiv sein. Daher umfassen die Wohnungen im Projekt Pier 78 ein weites Spektrum an Wohnungstypen. 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit 60 bis 160 m² bieten Raum für sehr unterschiedliche Lebenssituationen. In den nach außen orientierten Gebäudezonen sind Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und die Küchen angeordnet. Nach innen zum Innenhof und zur Parkanlage liegen Wohn- und Schlafzimmer. Die schottenartig angeordneten Räume ragen unterschiedlich weit in die Loggien hinein, die sich jeweils über die ganze Wohnungsbreite erstrecken. So entsteht eine variantenreiche Pufferzone zwischen Privatsphäre und öffentlichem Stadtraum. Verschiebbare Sichtschutzblenden schützen vor Sonne wie vor Einblicken oder geben den Blick frei aus dem Innenraum in den Park hinaus. Die Allbau wollte im Universitätsviertel auf lange Sicht gut vermietbaren Wohnraum schaffen. Zu-



Die Südfassaden der Wohnanlage Pier 78 in Essen öffnen die Wohnungen zur Wasserpromenade

sätzlich soll ein aktives Management der Wohnungen mit Concierge-Service, Gemeinschaftsraum und Aktivitäten wie Nachbarschaftsfesten für eine langfristige Identifikation der Bewohner mit ihrem Viertel und ihrer Nachbarschaft sorgen. ▶

PIER 78

Investitionssumme: 22 Mio. €
BGF: 15.386 m²
Nutzfläche: 7.425 m²
Wohneinheiten: 78
Mietpreise (netto-kalt): 9,65 € bis 11 €/m²
Betriebskosten: ca. 1,80 € bis 2 €/m²
Heizkosten: 1,50 €/m²
Bauzeitraum: April 2011 bis Februar 2013
Bezug: seit Februar 2013



Die Wasserfläche vor dem Projekt Pier 78 im Universitätsviertel in Essen schafft Ruhe und Weite in der urbanen Wohnanlage

Zertifiziert emissionsarm: Gesunde Luft in dichten Räumen

Aus dem Zusammentreffen von innen und außen, laut und leise, warm und kalt resultieren zudem hohe Anforderungen an die verwendeten Baustoffe. Denn wesentliche Aufgaben der energetisch optimierten Gebäudehülle sind – neben einer effektiven Wärmedämmung und Luftdichtheit – auch hoher Schallschutz, flexib-

ler Sichtschutz und die Verwendung von wohngesunden Materialien. Gute Luft im Innenraum ist schließlich ein wichtiges Kriterium für das langfristige Wohlbefinden der Bewohner. Forciert wurde darum neben der architektonisch hochwertigen Gestaltung vor allem die Auswahl langlebiger, umweltverträglicher Baustoffe, die in dem energieeffizienten und luftdichten Gebäude eine Luftqualität frei von Baustoff-

emissionen garantieren. Das gilt besonders für die zahlreichen Abdichtungsmaterialien, z. B. die Fugenabdichtung zwischen Fensterrahmen und Laibung. Im Projekt Pier 78 wurde deshalb u.a. das zertifizierte und emissionsarme Multifunktions-Fugendichtungsband TP652 Illmod Trioplex+ von der Fa. Illbruck eingesetzt. Das gut zu handhabende Produkt vereint die Funktionen von üblicherweise drei Abdichtungskomponenten in einem Band. So erfüllt es in allen drei RAL-Abdichtungsebenen des Fensters – außen, Mitte, innen – die drei Funktionen: Schlagregendichtigkeit, Wärme- und Schalldämmung sowie Luftdichtheit. Eine Seitenflächenbeschichtung macht es – wie von der RAL Gütegemeinschaft gefordert – innen dampfdiffusionsdichter als außen. Diese dreistufige Abdichtung ermöglicht mit nur einem Produkt eine erhebliche Zeitersparnis von 80 %.

Fazit

Das Zusammenspiel von Schönheit, Funktion und Dauerhaftigkeit stellte hohe Anforderungen an die Planer. Zeitgemäße Architektur muss zusätzlich energetische Aspekte und die Gesundheit der Nutzer berücksichtigen. Intelligente, praxisorientierte, zertifizierte Baustoffe in verlässlicher Qualität sind darum unverzichtbar bei der Lösung dieser anspruchsvollen Aufgaben. ■

Interview mit Dirk Miklikowski

„Die künftige Nachbarschaft zu stärken, war ein zentrales Thema.“

Dirk Miklikowski ist seit November 2007 Alleinvorstand des mehrheitlich kommunalen Essener Wohnungsunternehmens Allbau AG. Er erläutert Hintergründe und Ziele des Bauprojekts Pier 78.

Die Allbau AG ist wesentlicher Treiber des städtebaulichen Großprojektes „Grüne Mitte“ in Essen mit der Wohn- und Gewerbebauung Pier 78 als zentralem Bestandteil. Warum waren Sie von der Attraktivität des neuen Quartiers überzeugt?

Im Wesentlichen durch die Kreativität der Stadtplaner und die planerisch früh sichtbare hohe Qualität im öffentlichen Raum des Quartiers. Ausreichend Grün und eine künstliche Wasserachse

sowie die unmittelbare Nähe zur Essener Innenstadt bestimmten den Gesamteindruck. Den Mix aus attraktivem Wohnen und Arbeiten im Quartier hielten wir für einen Erfolgsgaranten.

Wie sieht das Konzept von Pier 78 aus und welche konkreten Ziele strebten Sie an?

Direkt an einer künstlichen Wasserfläche gelegen entstanden 78 barrierearme und energieeffiziente Wohnungen mit insgesamt zwölf Hauseingängen.

Die viergeschossigen Gebäude umfassen wie eine Spange den attraktiv gestalteten und zum Verweilen einladenden Innenhof. Zwei Punkthäuser geben dem Gesamtkomplex eine weitere attraktive Note. Ein Concierge betreut ganztägig die Mieter unserer Wohnanlage, sorgt für Sicherheit und erbringt vielfältige Dienstleistungen. Die Menschen früh vor Vertragsbeginn zusammenzubringen und damit künftige Nachbarschaft zu stärken, war eines der zentralen Themen vor Bezug. In diesem



Großzügiges Wohnen in der Innenstadt.
Wohnungsgrundrisse des Projekts Pier 78



Sinne hat sich unser Projekt „Nachbarschaft Plus“ bewährt. Mit der geschaffenen architektonischen Qualität wird die Entwicklung der neuen grünen Mitte entscheidend gestützt.

Die exklusive Lage an Wasser und Park deutet auf ein gehobenes Wohnambiente hin. Zeigt sich dies auch an den eingesetzten Baumaterialien? Wie teuer war das Bauvorhaben?

Ja, die Architektur insgesamt ist auf hohe Qualität ausgerichtet, wie zum Beispiel die großen Wohnungen, die Grundriss- und Fassadengestaltung und die differenziert gestalteten Außenanlagen zeigen. Neben der energetisch hochwertigen Bauweise sind die südorientierten Loggiabereiche großflächig verglast. Natursteinbeläge in den Treppenhäusern und Parkett in den Wohnungen unterstreichen die solide Bauweise. In den Bädern und Gäste-WCs wurden modernstes Flächen-design, hochwertige Objekte und Armaturen und bodengleiche verglaste Duschen umgesetzt. Die ökologische Komponente wird durch die extensive Dachbegrünung und ein Regenwasserkonzept ab-

gerundet. Die Investitionskosten inklusive Tiefgarage mit 92 Stellplätzen betragen rund 22 Mio. €.

Welchen Anspruch stellten Sie an die Architekten?

Der wesentliche Anspruch bestand darin, modernen, zeitgemäßen und hochwertigen Mietwohnungsbau zu schaffen, der sich harmonisch in das städtebauliche und architektonische Konzept der grünen Mitte Essen integriert. Im Rahmen des kooperativen Planungsprozesses wurden Gestaltungs- und Nutzungskonzepte sowie konstruktive terminliche und wirtschaftliche Aspekte permanent optimiert. Die Zusammenarbeit war professionell: Der erteilte Gesamtplanungsauftrag wurde durch das Büro KZA mit einem kompetenten Projektleiter verbunden, der auf Arbeitsebene sehr gut mit unserem Bauherrnteam zusammengearbeitet hat.

Herr Miklikowski, vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Ursula Rothe-Klaiber.

KENNZAHLEN DER ALLBAU AG 2013

- Eigene Mietwohnungen:** 17.794
- Eigene Gewerbeobjekte:** 150
- Durchschnittsmiete:** 5,51 €/m²/Monat
- Umsatz aus Immobilien-Bewirtschaftung:** 102.911 T€
- Investitionen in Neubau und Bestand:** 41.354 T€
- EBITDA:** 48.918 T€
- EBIT:** 34.677 T€
- Jahresüberschuss:** 21.399 T€
- Bilanzgewinn:** 18.000 T€
- Cashflow:** 32.433 T€
- Bilanzsumme:** 606.216 T€
- Eigenkapital:** 99.108 T€
- Eigenkapitalquote:** 16,3%
- Eigenkapitalrendite nach Ertragsteuern:** 23,4%

Weitere Informationen:
www.allbau.de

» EU-Vorgaben verdrängen Niedertemperaturtechnik aus dem Markt

Auf Basis der Ökodesign-Richtlinie hat die EU eine Verordnung veröffentlicht, nach der ab September 2015 mit wenigen Ausnahmen nur noch Brennwertkessel produziert werden können. Welche Folgen hat dies für die Wohnungswirtschaft?

Die „Verordnung zur Durchführung der Ökodesign-Richtlinie im Hinblick auf die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung von Raumheizgeräten und Kombiheizgeräten“ wirkt vergleichbar jener Verordnung, die in den letzten Jahren die klassischen Glühlampen aus dem Markt verdrängt hat. Aufgrund der Verordnung können von den Herstellern ab **26. September 2015** nur noch Brennwertkessel produziert werden. Die Verordnung gilt für Raumheizgeräte und Kombiheizgeräte (d. h. für Kessel, Thermen und Kombithermen) mit einer Wärmenennleistung von bis zu 400 kW.

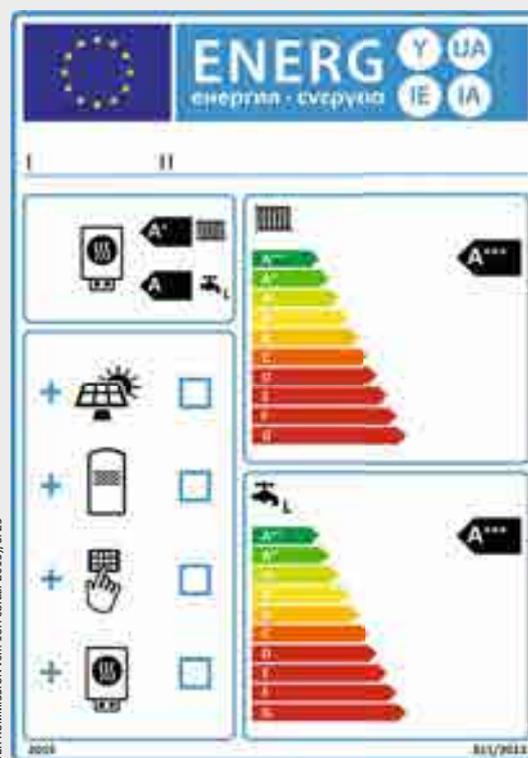
Lediglich für die Gasetagenheizungen, die raumluftabhängig und in Mehrfachbelegung des Schornsteins arbeiten, sind **Ausnahmen** vorgesehen. Diese sog. Typ-B1-Geräte dürfen auch nach dem 26. September 2015 als Niedertemperaturtechnik in Verkehr gebracht werden. Damit sollen den Verbrauchern unangemessene Kosten erspart werden.

Die Verordnung berücksichtigt allerdings nicht, dass es zumindest in Deutschland auch raumluftunabhängige Geräte mit Mehrfachbelegung am Schornstein gibt, sog. LAS-Geräte oder auch C4-Geräte (Luft-Abgas-System – die Zuluft wird über den Schornstein zugeführt). Die LAS-Geräte sind formal nicht von der Typ-B1-Ausnahme erfasst. Sie können nach dem gegenwärtigen Verordnungsstand bei einem zukünftigen Austausch nur noch durch Brennwertgeräte ersetzt werden. Dies zieht eine Ertüchtigung des Abgas-Schornsteins nach sich und in Folge die Umrüstung auch aller anderen Geräte an diesem Schornstein. Der GdW hat deshalb Kontakt zur Politik aufgenommen und darum gebeten, eine Gleichstellung der LAS-Geräte mit den Typ-B1-Geräten zu erwirken. Dieser Prozess befindet sich noch in Bearbeitung.

Generell gilt: Es besteht keine Austauschpflicht! Vorhandene Heizkessel und Thermen dürfen weiter betrieben, gewartet und instandgesetzt werden. Von den Herstellern werden zum Teil bereits Garantien für die Ersatzteillieferung gegeben. Die Firmen Buderus und Junkers haben dem GdW verbindlich bestätigt, dass die garantierte Ersatzteillieferung für ihre Produkte 15 Jahre ab Produktionsende beträgt. Die Firma Viessmann verweist auf die vertraglich fixierten Zeiträume,



Quelle: Amtsblatt der Europäischen Union, L 239/17 (DELEGIERTE VERORDNUNG (EU) Nr. 811/2013 DER KOMMISSION vom 18. Februar 2013), S. 25



Quelle: ebd., S. 31

Energieeffizienzlabel wie dieses werden künftig für viele heiztechnische Geräte Pflicht. Label für Heizkessel, die auch Warmwasser erzeugen (L), Label für Verbundanlagen aus Kombiheizgeräten, Temperaturreglern und Solareinrichtungen (r.)

die in der Regel bei zehn Jahren liegen, die Firma Vaillant will die Ersatzteillieferung bis zu 15 Jahren aufrechterhalten, soweit dies unter technisch-ökonomischen Gesichtspunkten realisierbar ist.

Folgende dringende **Empfehlungen** ergeben sich für die Branche: Vornahme einer Bestandsaufnahme aller Heizkessel und Thermen zu Typ (Niedertemperatur oder Brennwert) und Restlaufzeit. Für Niedertemperaturgeräte mit ausreichender Restlaufzeit wird empfohlen, mit den Wartungsfirmen eine verlässliche Ersatzteillieferung zu vereinbaren. In den Investitionsplanungen sind die erhöhten Kosten für die Umrüstung von auszutauschenden Niedertemperaturgeräten auf Brennwertgeräte einzuplanen.

Zusätzlich wird ab September 2015 ein Label für die Energieeffizienz von Heiztechnik eingeführt: einerseits für Produkte zur Wärmeerzeugung (wie Heizkessel oder Wärmepumpen) und andererseits für Heizungssysteme (wie Kessel mit Speicher und Solaranlage). Das Label folgt der üblichen Klassifizierung (A++ bis G) und dient lediglich der Information.



Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik, Normung
GdW, Berlin

Dezentrale Energieversorgung Erstes BHKW in Kreuztal in Betrieb genommen



Quelle: LEG

Das in Betrieb genommene BHKW

Im Rahmen des von der LEG NRW und der RWE Vertrieb AG gemeinsam erarbeiteten neuen Energiekonzepts für die Fritz-Erler-Siedlung (siehe DW 9/2014, S. 34) ist das erste von vier Blockheizkraftwerken (BHKW) Ende September 2014 in Betrieb genommen worden. Drei weitere folgen einige Wochen später. Die BHKW ergänzen die bestehende Versorgung durch mehrere Heizwerke. Das Stromprodukt „Quartierpower Fritz-Erler-Strom“ wurde

den Mietern im Zuge eines großen Stadtteilfestes im August 2014 erstmalig vorgestellt. „Wir freuen uns, dass bereits kurz nach dem Vermarktungsstart die ersten Stromlieferverträge abgeschlossen werden konnten“, sagte Michael Sommerstange, RWE-Kundenbetreuer.



Weitere Informationen:
www.leg-nrw.de und www.rwe.de

LITERATURTIPP

Modern heizen mit Solarthermie



Das Fachbuch plädiert für einen bevorzugten Einsatz von Solarthermie und weist auf die Vorzüge dieser Technologie hin. Die Autoren Prof. Timo Leukefeld, Oliver Baer und Matthias Hüttmann vertreten die Ansicht, dass die Energiewende nur zu bewältigen ist, wenn ein Großteil der benötigten Energie durch Solarthermie bereit gestellt wird.

Solarthermie wird als „Aschenputtel“ der erneuerbaren Energien bezeichnet, da sie

im Vergleich zur Photovoltaik immer noch zu wenig Beachtung finde. Anhand von praktischen Beispielen zeigen die Autoren, wie Solarthermie in Alt- und Neubauten eingesetzt werden kann. Aber auch bisherige Hemmnisse einer weiteren Verbreitung der Solarthermie werden thematisiert.

Modern heizen mit Solarthermie: Sicherheit im Wandel der Energiewende. Hrsg: DGS Landesverband Franken, 21,85 €, ISBN 978-3933634344



» AUCH MIT FUNK-FERNINSPEKTION

Weil Sicherheit mehr als nur Technik braucht.

Jetzt Schutzengel werden: Rauchwarnmelder mit dem Rundum-Service von Minol.

-  Individuelle Beratung
-  Jährliche Wartung
-  Hochwertige Geräte
-  Rechtssichere Dokumentation
-  Normgerechte Montage
-  Infodienst mit 24h Hotline

Weitere Informationen unter rauchwarnmelder-minol.de/verwalter

Minol
Alles, was zählt.

Übergangslösung bei Sanierung Mobile Heizzentrale für Warmwasserversorgung



Die mobile Heizzentrale

Die Wohnungsgenossenschaft Noris eG hat bei der mehrwöchigen Sanierung eines Nürnberger Mehrfamilienhauses mit 32 Wohneinheiten mithilfe einer mobilen Heizzentrale eine störungsfreie Warmwasserversorgung gewährleistet.

Das Wohnungsunternehmen hatte ein unabhängiges Ingenieurbüro mit der Planung und Ausschreibung der Sanierungsmaßnahme beauftragt. Vorgesehen waren der Austausch der alten Fernwärmanlage durch ein Konzept aus kleinen Plattenwärmetauschern, Energiesparpumpen, gemischten Heizkreisen und Frischwassersystem. Der Auftrag zur Ausführung ging an die Brochier Energie- und Anlagentechnik GmbH. Diese wählte Hotmobil als Vermieter mobiler Heizzentralen aus. Die beiden Dienstleister hatten bereits Erfahrung mit der Zusammenarbeit. „Die in diesem Fall benötigte 150-kW-Anlage hatten wir schon mehrfach im Einsatz“, sagte Heizungsbauer Ralf Winter, der als Projektleiter für die Baustelle verantwortlich war. Die Bewohner hätten während der Installationsmaßnahme keinerlei Einschränkungen hinnehmen müssen, so Winter.

Weitere Informationen: www.wgnoris.de,
www.hotmobil.de und www.a-brochier.de

Elektromobilität E-Sharing-Kooperation in Hamburg-Billstedt



Die vier Elektrofahrzeuge

Seit Anfang Oktober 2014 bietet die SAGA GWG in Kooperation mit dem Autovermieter Starcar für die Bewohner der Siedlung Mümmelmannsberg in Hamburg-Billstedt E-Carsharing an. Direkt an der U-Bahnstation Mümmelmannsberg stehen künftig vier VW-Elektrofahrzeuge bereit. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt stellt im Rahmen des städtischen Klimaschutzprogramms Fördermittel in Höhe von 280.000 € zur Verfügung, um im Rahmen der umfassenden Modernisierungsmaßnahmen der Großwohnsiedlung Mümmelmannsberg ein Carsharing-Angebote umsetzen zu lassen. Die Kilometerpauschale beträgt 0,30 €, zusätzlich müssen Nutzer eine Grundgebühr entrichten. SAGA-Mieter erhalten ein Startguthaben von 10 €. Das Carsharing-Angebot solle den Stadtteil attraktiver für Mieter machen und zudem helfen, den Ressourcenverbrauch zu reduzieren, sagte Jutta Blankau, Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt, bei der Einweihung der Station. Willi Hoppenstedt, Vorstand des Wohnungsunternehmens: „Elektromobilität ist für SAGA GWG ein bedeutender perspektivischer Baustein der ganzheitlichen Quartiersentwicklung.“

Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Kooperation „Wärmemonitor Deutschland“ soll für Transparenz sorgen

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) und der Messdienstleister Ista entwickeln gemeinsam den neuen „Wärmemonitor Deutschland“, der künftig einmal im Jahr veröffentlicht wird und für mehr Transparenz in Bezug auf Heizenergieverbräuche und Heizkosten in ganz Deutschland sorgen soll. Die Grundlage für die Auswertung bilden Daten zum Energieverbrauch aus über 3 Mio. Wohnungen.

Der „Wärmemonitor Deutschland“ soll Wohnungswirtschaft, Politik und Wissenschaft ein verlässliches Arbeitsinstrument zur Verfügung zu stellen, um die aktuelle energetische Situation auf realer Verbrauchsbasis beurteilen zu können.

„Die umfangreiche Datenbasis von Ista erlaubt es uns, realistisch zu beobachten, wie Energieverbräuche im Alltag beeinflusst und gesteuert werden können. Aus der Analyse der Daten lassen sich so konkrete Handlungsempfehlungen ableiten“, sagte Professor Karsten Neuhoff, Leiter der Abteilung Klimapolitik am DIW Berlin.

Weitere Informationen:
www.diw.de und www.ista.com

EnOB-Workshop 2014

Lebenszykluskosten energieoptimierter Gebäude

Am **27. November 2014** findet in Frankfurt am Main ein Workshop mit dem Titel „Lebenszykluskosten energieoptimierter Gebäude - Wirtschaftlichkeit systematisch verbessern“ statt. Der Workshop findet im Rahmen des Programms „EnOB - Forschung für energieoptimiertes Bauen“ statt, das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gefördert wird. Die Veranstaltung stellt den praxisorientierten Umgang mit Lebenszykluskosten energieoptimierter Gebäude während der Planung und im Gebäudebetrieb in den Mittelpunkt.

Weitere Informationen:
www.enob.de

Medienversorgung Telecolumbus gibt Ankäufe bekannt

Wie im September 2014 bekannt gegeben wurde, hat die Tele Columbus Gruppe den Netzbetreiber Big Medienversorgung GmbH erworben. Bei dem Mönchengladbacher Unternehmen handelt es sich um einen Betreiber der Netzebene 4, der gegenwärtig 12.700 Haushalte im Kerngebiet Nordrhein-Westfalen sowie in Baden-Württemberg und Berlin versorgt und seinen Bestand bis Ende 2014 auf 16.400 Haushalte ausbauen will. Darüber hinaus hat die Tele Columbus Gruppe auch alle ausstehenden Anteile am Kabelnetzbetreiber BMB GmbH & Co. KG gekauft. Verkäufer war die Marienfeld Multimedia GmbH, eine Tochtergesellschaft des Wohnungsunternehmens VIVAWEST. Durch den Ankauf wird BMB zur 100%igen Tochtergesellschaft der Tele Columbus Gruppe. BMB versorgt rund 220.000 Haushalte im Ruhrgebiet und der nordrhein-westfälischen Rheinschiene. Die Tele Columbus Gruppe, der drittgrößte deutsche Kabelnetzbetreiber, will durch die Ankäufe ihre Präsenz in Nordrhein-Westfalen und weiteren westdeutschen Schwerpunktregionen verstärken.

Weitere Informationen:
www.telecolumbus.de

In den Beiträgen wird gezeigt, wie Nutzungskosten systematisch erfasst und einem Benchmarking unterzogen werden können, um Schwachstellen zu identifizieren. Zudem werden strategische, bauliche und technische Aspekte thematisiert, die großen Einfluss auf die Nutzungskosten haben. Ein Themenschwerpunkt sind außerdem die Instandhaltungskosten, da deren Prognose nach wie vor mit Unsicherheiten behaftet ist. Experten erläutern, welche Prognosemethoden, Instandhaltungsstrategien und -konzepte aus immobilienökonomischer Sicht zielführend sind.

Eine von sieben Bad-Renovierungs-Lösungen für die Wohnungswirtschaft



TECE bietet maßgeschneiderte Produkt- und Dienstleistungslösungen für Badbau und Badrenovierung in der Wohnungswirtschaft. Zum Beispiel die industrielle Vorfertigung von Sanitärwänden.



Rainer Herding leitet bei TECE den Key-Account-Bereich Wohnungswirtschaft.

- 1 **Just-in-time: Fertig angelieferte Vorwandinstallationen** sorgen für Zeitersparnis, Kostentransparenz und rationelle Bauabläufe – von der Planung bis zum Einbau.
- 2 **Bodenebene Duschrinnen** mit einer Aufbauhöhe von knapp 70 mm sind ideal für Barrierefrei-Sanierungen im Altbau.
- 3 **Skalierbare Lösungen** für jedes Mietpreisniveau: Wir bieten zu unserer 100.000-fach bewährten Spültechnik unterschiedliche Bedienelemente. Vom mechanischen oder elektronischen Spültaster bis hin zum WC-Terminal TECElux.
- 4 **Generationengerechte WC-Vorwandmodule:** Bei Bedarf problemlos mit Stützklappengriffen aufrüstbar oder höhenverstellbare WCs.
- 5 **Thermische Sanierung: Fußbodenheizungen mit lediglich 10 mm Aufbau** lassen sich in so gut wie jeden Boden integrieren.
- 6 **Skalierbare Rohrsysteme** von TECE entsprechen der TrinkwV. Vom Premium-Verbundrohrsystem bis zum Stecksystem. Schnelle Montage spart Zeit und Geld.
- 7 **Beratungs-, Planungs- und After-Sales-Service:** Speziell geschulte Außendienstmitarbeiter sorgen für flüssige Bauabläufe und individuelle Lösungen.

TECE
Intelligente Haustechnik

Know-how-Transfer

Energieeffizienzstrategie für Wohngebäude in der Ukraine

Viele reden über die Ukraine – besonders vor dem Hintergrund der derzeitigen Entwicklungen. Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. war jedoch vor geraumer Zeit vor Ort und hilft mit konkreten Vorschlägen und Projekten. Gemeinsam mit der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e. V. und dem Ost-Ausschuss der Deutschen Wirtschaft bringt es Erfahrungen und Netzwerke für eine nachhaltige Energieeffizienzstrategie in der Ukraine ein. Ein Bericht aus dem westukrainischen Zhovkva.



Ralf Protz
Leitung Kompetenzzentrum
Großsiedlungen e. V.
Berlin

Die Ausgangslage ist rasch skizziert: Die Ukraine ist der weltweit sechstgrößte Gasverbraucher und eines der ineffizientesten Länder in der Nutzung des Gases. Die Abhängigkeit von Gasimporten aus Russland ist mit drei Fünftel des Gesamtvolumens immens. Mehr als 50% der Energieverluste entfallen auf den Gebäudesektor, insbesondere auf die Wohngebäude. Erhebliche Energieeinspareffekte wären durch die Sanierung des Gebäudebestands möglich, bei gleichzeitig steigender Wohnqualität und sozialer Stabilisierung der Nachbarschaften.

Zur Erhaltung der sozialen Stabilität haben alle bisherigen Regierungen den Gas- und Wärmever-

brauch massiv subventioniert. Die Tarife decken gerade einmal 20% der tatsächlich anfallenden Kosten, was bei den Bewohnern zu keinerlei Anreizen für sparsamen Umgang mit Wärmeenergie führt (wie die Grafiken 1 und 2 zeigen). An den größtenteils industriell gefertigten Wohngebäuden wurden seit ihrer Errichtung keine grundlegenden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Energieverluste nehmen stetig zu. Die Situation hat sich durch die dramatisch gestiegenen Kosten für russisches Erdgas verschärft. Seit Anfang April 2014 muss die Ukraine 485,5 \$/1.000 m³ an Gazprom bezahlen. Zum Vergleich: Deutschland bezahlt ca. 365 US\$/1.000 m³. Damit gerät die Ukraine weiter massiv unter Druck.

Das Projekt

Im Jahr 2012 wurde das Kompetenzzentrum Großsiedlungen vom Ost-Ausschuss der Deutschen Wirtschaft gebeten, bei dem mit der ukrainischen Regierung vereinbarten Projekt „Energieeffiziente

Stadt in der Ukraine“ zu helfen. Hintergrund waren die bei Untersuchungen zur energetischen Sanierung in der Stadt Dnepropetrowsk gewonnenen Erfahrungen. Hier waren Investitionsbedarfe und Einsparungspotenziale an Heizwärmeenergie ermittelt und Empfehlungen für eine weitgehend kostenneutrale Sanierung gegeben worden.¹

Als Beispielstadt für das neue Projekt wurde die Kommune Zhovkva in der Westukraine ausgewählt, die ca. 30 km von Lviv entfernt liegt und ca. 13.000 Einwohner hat. Es galt Maßnahmen einzuleiten, die eine deutliche höhere Effizienz beim Energieeinsatz bei gleichzeitiger Reduzierung des Verbrauchs erzielen. Die Stadt Zhovkva will den gegenseitigen Nutzen einer Zusammenarbeit mit deutschen Partnern erproben und Ergebnisse erzielen, die auf die Stadt als Ganzes wie auch auf andere Städte und Regionen des Landes übertragbar sind.

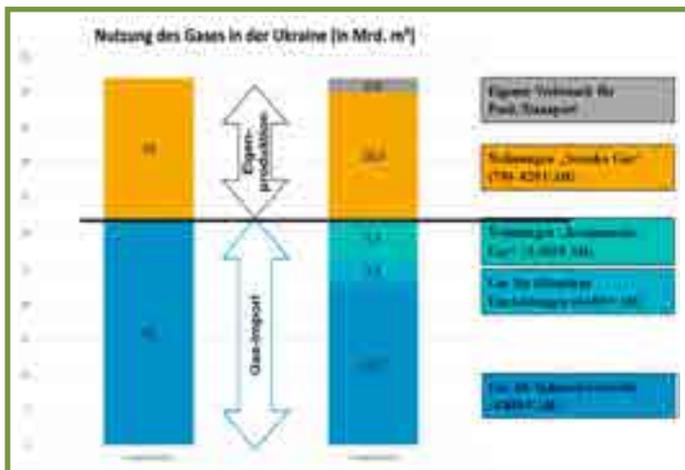
Im Juni 2013 begann das Kompetenzzentrum die gemeinsame Arbeit mit der Stadt und dem Minis-



Ansicht des Wohnhauses Yarvonickovo Str. 8 im Modellprojekt Zhovkva. Ein typisches Beispiel mit in Eigeninitiative gedämmten Fassadenbereichen und Fenstererneuerungen durch die Wohnungseigentümer



Modellgebiet mit fünf Wohnhäusern (blau; Baujahr 1976-1985), Kindergarten (gelb; Baujahr 1978) und Heizhaus (rot). Das Projekt umfasst 115 Wohnungen mit ca. 6.070 m² Wohnfläche und den Kindergarten mit 1.200 m² Nutzfläche. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 52,7 m²



Grafik 1: Drei Fünftel des genutzten Erdgases müssen von der Ukraine importiert werden. Rund 50% wird für die Beheizung der Wohnungen genutzt. Dargestellt auch: die Tarife für die unterschiedlichen Verbraucher (in UAH = ukrainische Griwna); Stand Februar 2014



Grafik 2: Aufgrund staatlich festgelegter Tarife, subventionieren Kommunen, Industrie und Gewerbe durch einen höheren Tarif den Tarif der privaten Endverbraucher mit. In Rot der „kostendeckende“ Gaspreis pro 1.000 m² (eigene Berechnungen); Stand Februar 2014

Quelle: Kompetenzzentrum Großsiedlungen

terium für Regionalentwicklung der Ukraine im Auftrag der Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB).

Beispielquartier und Gebäudezustand

Am Beispiel eines typischen Quartiers mit fünf Wohngebäuden, einer Kita und einem Heizhaus wurde folgendermaßen vorgegangen:

1. wurde eine Methodik zur möglichst einfachen und kostengünstigen Bestandsaufnahme erarbeitet.
2. Auf dieser Basis wurde ein aussagekräftiger Überblick über den technischen Zustand der Gebäude, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen und -kosten sowie die erreichbaren energetischen Einsparpotenziale erstellt.
3. Eine Machbarkeitsstudie des Kiewer Instituts für Bauen wurde hinsichtlich ihrer Eignung als Grundlage für ein Sanierungsmodellprojekt analysiert sowie ein Vergleich mit deutschen Normen und Anforderungen vorgenommen.
4. Eingeschätzt wurde die Übertragbarkeit der Erkenntnisse aus dem Projekt für die ukrainische Regierung.

Um einen Gesamtüberblick über den zu erwartenden Sanierungsaufwand zu erhalten, hat die Stadt Zhovkva eine einfache Kategorisierung der von ihr verwalteten Wohngebäude, entsprechend ihres Baualters und des damit einhergehenden vermuteten Verschleißes, vorgenommen. Die Wohnungen in den Gebäuden sind zwar zu über 90 % einzelprivatisiert, müssen aber von der Kommune noch so lange verwaltet werden, bis sich handlungsfähige Wohneigentümergeinschaften gebildet haben, die die Verwaltung selbst organisieren oder an Dritte vergeben (siehe Kasten auf S. 48). Im Ergebnis dieser Kategorisierung sind

81 % aller Wohngebäude bzw. 51 % der Wohnungen zu über 60% verschlissen und müssen als dringend sanierungsbedürftig eingeschätzt werden (siehe Grafik 3 auf S. 48).

Vergleich der technischen Anforderungen

Ein Vergleich der baulichen und rechtlichen Anforderungen an die energetische Sanierung und Modernisierung der Gebäude zwischen der Ukraine und Deutschland ergab nur geringfügige Unterschiede (siehe Grafik 4). Die hohen Anforderungen an eine energetische Sanierung durch die ukrainischen Standards stellen eine wesentliche Hürde für eine sowohl für die Kommunen als auch für die Wohnungseigentümer wirtschaftlich tragbare Gebäudesanierung dar. Eine schrittweise Erhöhung mit geringeren Einstiegsanforderungen würde die wirtschaftliche Tragbarkeit verbessern und damit das Interesse für diese Investition erhöhen.

Einsparpotenziale

Die Untersuchungen ergaben, dass durch die Modernisierung immense Heizenergieeinsparungen von 70% und mehr erzielbar sind. Wird die Gebäudesanierung mit effektiverer Wärmeerzeugung verbunden, können die Kosten für den Wärmeverbrauch um bis zu 95% reduziert werden. Damit könnte die energetische Sanierung nahezu kostenneutral umgesetzt werden. Vorausgesetzt, die Finanzierungsbedingungen werden so gestaltet, dass erträgliche Finanzierungskosten, deutlich unter den lokal üblichen 20% Zinsen p. a. angeboten werden und der Staat bzw. die Kommunen sich als „Alteigentümer“ entsprechend des Einsparungspotenzials mit Subventionen an der Finanzierung beteiligen.

Die hohen Einsparungspotenziale lassen den schrittweisen Aufbau eines revolving Fonds zu, indem die eingesparten Subventionen für die

Förderung der energetischen Sanierung eingesetzt werden. So könnte die Stadt Zhovkva, wenn sie über die Subventionseinsparung selbst verfügen könnte, den subventionierten Anteil an den Wärmekosten je nach Sanierungsvariante um 80-100% reduzieren (siehe Grafik 5 auf S. 49).

Die Übernahme der gesamten energetischen Sanierungskosten durch den Staat bzw. die Kommune würde erhebliche Vereinfachungen bei der Planung, Steuerung, Umsetzung und Kontrolle bringen und wäre aufgrund der immensen Einsparpotenziale beim Verbrauch und bei der notwendigen Subventionierung des Gaspreises wirtschaftlich tragbar. Dieser Weg würde die Akzeptanz der wirtschaftlich wie technisch überforderten Wohnungseigentümer deutlich steigern.

Bedarfsberechnung versus tatsächlicher Verbrauch

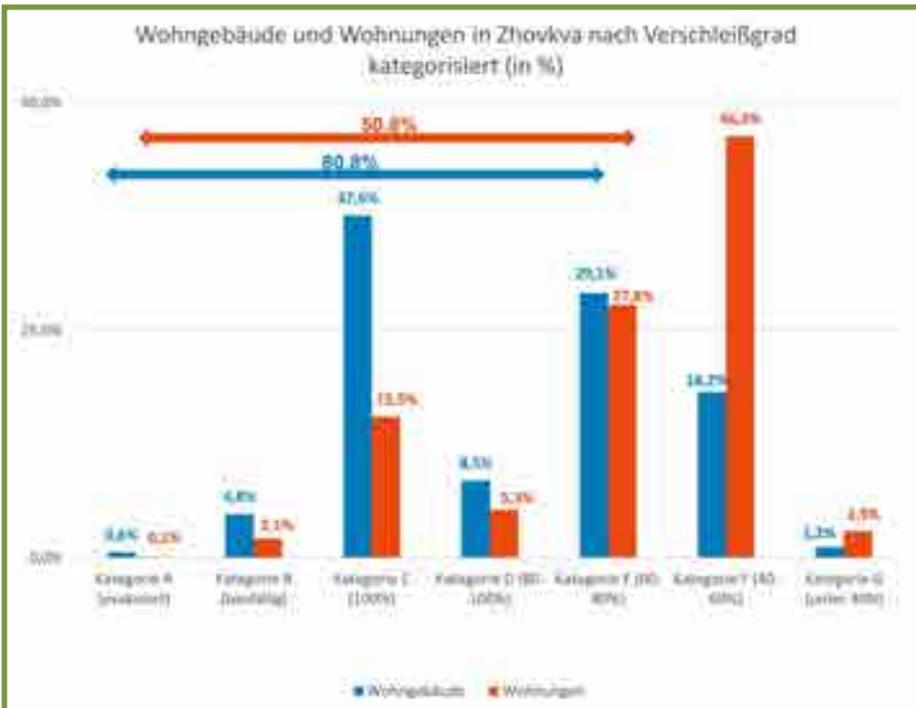
Groß ist die Diskrepanz zwischen den Bedarfsberechnungen und dem tatsächlichen Verbrauch an Heizenergie, wie er vom kommunalen Wärmeversorger in Zhovkva angegeben wurde (siehe Grafik 6). Sie wurde damit erklärt, dass die Kommunen gezwungen werden, in den kälteren Jahreszeiten die Wärmezuführung drastisch zu reduzieren, um die staatlich regulierte Gaszuteilungen einhalten zu können.

Diese „Notlösung“ führt dazu, dass die berechneten Verbräuche ca. 2,5- bis 3-mal höher sind als die realen. Diese Praxis führt dazu, dass in den Wintermonaten in den Wohnungen und im Kindergarten extrem niedrige Raumtemperaturen (teilweise nur 10°C) vorherrschen. Die Kindergärtnerinnen helfen sich mit Elektroradiatoren, was aber gleichzeitig den Stromverbrauch massiv in die Höhe steigen lässt; im Heizhaus wurde zur Entlastung ein Holzkessel errichtet zentrale (siehe Bilder auf S. 48).



Einer von zwei Gasheizkesseln (l.) im Heizhaus des Modellgebietes (Baujahr 1966). Der Wirkungsgrad des Gas-kessels wird von der Stadt noch mit 78% angegeben! Hier steht auch ein selbstgebauter Holzheizkessel (r.), mit dem die Stadt Zhovkva versucht, das limitierte Gasangebot zu kompensieren. Fotos im Juli 2013

Typische Ziegelfassade eines Wohnhauses (Baujahr 1976) im Modellgebiet, das seither nicht saniert wurde; Foto aus dem Juli 2013



Grafik 3: Kategorisierung der kommunal verwalteten 165 Wohngebäude und 1.916 Wohnungen in Zhovkva in sieben Kategorien ihres Verschleißgrades. Demnach haben ca. 81% aller Wohngebäude, aber „nur“ knapp 51% aller Wohnungen einen Verschleiß über 60%

Bauteil	Aktueller U-Wert		U-Wert ukrainischer Standard	U-Wert EnEV 2009
	Berechnung durch DAE	Berechnung durch BRSCD		
Außenwände	1,4 W/(m²K)	1,3 W/(m²K)	0,4 W/(m²K)	0,28 W/(m²K)
Fenster und Balkontüren	1,8-2,7 W/(m²K)	2,13 W/(m²K)	1,78 W/(m²K)	1,3 W/(m²K)
Decke gegen lebendiges Dachgebälk	2,55 W/(m²K)	2,78 W/(m²K)	0,22 W/(m²K)	0,2 W/(m²K)
Decke gegen lebendige Kiste	2,55 W/(m²K)	2,37 W/(m²K)	0,28 W/(m²K)	0,25 W/(m²K)
Eingangstüren	3,5 W/(m²K)	3,47 W/(m²K)	1,78 W/(m²K)	1,78 W/(m²K)

*Trenne des Klettergeräts aus Kunststoff U-Wert ca. 2,0 W/(m²K) inkl. zusätzlicher Fensterrahmen-Halbfenster des Wohngebäudes ca. 2,7 W/(m²K)

	DAE	BRSCD	Differenz
Gesamter mittlerer U-Wert aller Wohngebäude	1,88 W/(m²K)	1,58 W/(m²K)	0,31 W/(m²K)
Gesamter mittlerer U-Wert Kindergärten	2,41 W/(m²K)	2,17 W/(m²K)	0,23 W/(m²K)

Grafik 4: Vergleich der aktuell berechneten U-Werte mit den baurechtlichen Anforderungen in der Ukraine und Deutschland anhand ausgewählter Bauteile. Deutlich werden die immensen Einsparungspotenziale, wenn z. B. der Wärmedurchgang der Außenwände um ca. 70% (0,4 W/(m²K) zu 1,3 W/(m²K)) oder bei der obersten Geschossdecke sogar um über 90% (0,22 W/(m²K) zu 2,78 W/(m²K)) gesenkt werden könnte. Durch eine energetische Sanierung kann der Wärmebedarf um 70-75% gesenkt werden

Wie weiter?

Auch ohne ihren energetischen Teil werden Sanierungsmaßnahmen früher oder später notwendig werden, die energetischen Maßnahmen können hier gut eingebettet werden (siehe Grafik 7). Trotz der komplizierten politischen Situation konnte die Arbeit an dem Projekt mit den engagierten Mitarbeitern der Kommune Zhovkva bis zum Sommer 2014 vor Ort fortgeführt und zu einem vorläufigen

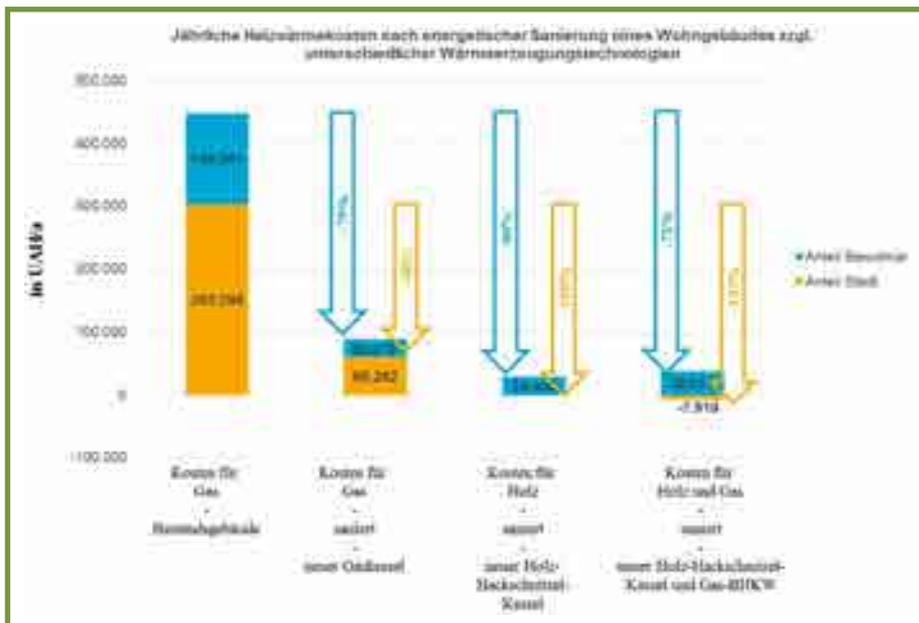
GRUNDLAGEN DER WOHNUNGSPRIVATISIERUNG

Wie in allen mittel- und osteuropäischen sowie GUS-Staaten erfolgte auch in der Ukraine nach der Erlangung der staatlichen Souveränität eine massenhafte Privatisierung des ehemals staatlichen bzw. kommunalen Wohnraums an die bisherigen Mieter. Dabei bestand bisher die allgemeine Auffassung, dass zwar das Sondereigentum an der Wohnung, nicht aber das Gemeinschaftseigentum privatisiert wurde. Eine im Rahmen des Projekts durchgeführte rechtliche Analyse dardiesbezüglichen Gesetzgebungsakte der Ukraine stellte zusammenfassend fest, dass sowohl das Sondereigentum an der Wohnung als auch das Gemeinschaftseigentum sowie das zugehörige „logische“ Grundstück rechtlich an die neuen Eigentümer übergegangen sind. Die Praxis ist aber meist anders. Da die Kommunen gezwungen sind, die Verwaltung der Gebäude solange zu übernehmen, bis sich Wohneigentumsgemeinschaften gegründet haben, müssen sie die Grundstücke in ihren „Bilanzen“ halten und können sie nicht an die Wohnungseigentümer übertragen. Hier besteht dringender Handlungsbedarf, um die Verantwortlichkeit der Finanzierung eindeutig zu regeln.

Weitere Informationen: www.gross-siedlungen.de

Abschluss gebracht werden. Auf dieser Basis wurde ein Antrag bei der EU für investive Maßnahmen der energetischen Sanierung öffentlicher Gebäude gestellt, bei dem Teile des Projektes (Sanierung der Kita, des Heizhaus und der Versorgungsleitungen) in die engere Wahl gekommen sind.

Die umfangreichen Empfehlungen spiegeln die vertrauensvolle Zusammenarbeit wider und gehen weit über die notwendigen Maßnahmen im Modellprojekt hinaus. Damit wurde ein erster Schritt zu einer „Energieeffizienz-Strategie“ für die gesamte Ukraine gemacht. Sie werden zwischen den ukrainischen und deutschen Ministerien, der EU und NGOs diskutiert. Eine Task Force unter Federführung des Ministers für Regionalentwicklung der Ukraine ist dabei, die wesentlichen Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Umsetzung zu entwickeln. Beteiligt ist die Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD), die ein Finanzierungsprogramm von 700 Mio. € für die Ukraine plant. Weitere 200 Mio. € sollen von weiteren Gebern, wie der EU und Deutschland, hinzukommen. Ziel ist der Aufbau eines revolvierenden Fonds, der sich aus den Energieeinsparungen und damit eingesparten Subventionen speisen soll.



Grafik 5: Durch den Einsatz unterschiedlicher Technologien der Wärmeerzeugung lassen sich die jährlichen Wärmekosten insgesamt um 80-94% reduzieren. Bezogen auf den jeweiligen Anteil an den Wärmekosten, können die Bewohner bis zu 80% und die Stadt Zhovkva beim Einsatz von Holz anstelle von Gas bzw. der Kombination von beidem bis zu 100-103% ihres Kostenanteils (Subvention) einsparen (Berechnung auf Basis des alten Tarifs)

Die Entwicklung der politischen Lage in den nächsten Monaten wird zeigen, ob das beabsichtigte Vorgehen praktisch umgesetzt werden kann. Die vorgeschlagene langfristige Strategie wäre nach-

haltiger als kurzfristige Projekte, die einen schnellen Mittelabfluss garantieren und damit schnellen politischen Erfolg suggerieren. ■

¹ www.gross-siedlungen.de/de/81_Projekt_Dnepropetrowsk.htm



Grafik 6: Darstellung des berechneten Wärmebedarfs des Ingenieurbüros Drees & Sommer (D&S) und des staatlichen Bauinstituts der Ukraine (SRICO) im Vergleich mit den angegebenen Messungen der Stadt Zhovkva



Grafik 7: Aufteilung der Kosten der energetischen (172 €/m²) und sonstigen Sanierungsmaßnahmen (267 €/m²) sowie für das Gemeinschaftseigentum (188 €/m²) und das Sondereigentum (252 €/m²) in UAH/m² Wfl; Stand: Februar 2014

IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER



Viele unserer Spezialisten sind selbst Mieter. Wir wissen also, was Mieter glücklich macht.



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-kautions.com



Aareal Bank



Quelle: Uponor

Vor dem Aufbetonieren der Halbfertigteile werden die Heizregister an die Heizkreisverteiler der jeweiligen Wohnungen angeschlossen und abgedrückt

Thermische Behaglichkeit aus der Geschosdecke

Betonintegrierte Deckenheizung

Die Kurstadt Bad Salzungen legt besonderes Augenmerk auf die Entwicklung von altersgerechten, barrierefreien Wohnungen. Die stadteigene GEWOG GmbH Bad Salzungen errichtet in unmittelbarer Nähe zum Medizinischen Versorgungszentrum Bad Salzungen ein Wohngebäude mit 39 Mietwohnungen.



Matthias Hemmersbach
Leiter Public Relations Central
Europe
Uponor GmbH
Haßfurt

Im Pflichtenheft für das Architekturbüro Rüdiger Wetzel und den TGA-Fachplaner IBK Haustechnik, beide aus Bad Salzungen, standen neben der bar-

rierefreien Ausführung der 50 bis 75 m² großen Wohnungen eine energieeffiziente und thermisch behagliche Beheizung des Gebäudeensembles mit 2.150 m² Wohnfläche. Das Planungskonzept beinhaltet die oberflächennahe thermische Aktivierung der Geschosdecken. Ein für Wohnungsbauprojekte innovativer Ansatz, der durch die konsequente Verwendung von Beton-Halbfertigteilen mit vorgefertigten Rohrregistern auch die Bauzeit und die Kosten reduziert.

So werden die drei Vollgeschosse der Gebäude mit einer Betonkernaktivierung, hier Contec von Uponor, über die Decken und das Dachgeschoss zusätzlich mit einer Deckenheizung temperiert – unsichtbar, geräusch- und zugluftfrei. Neben der Behaglichkeit überzeugt die Betonkernaktivierung auch in der Gesamtkostenbetrachtung gegenüber einer konventionellen Heizung mit Heizkörpern. Dank des hohen Wohnkomforts, der guten Lage und des attraktiven Mietpreises gibt es vor der



Die 39 Mietwohnungen sind über einen außen liegenden Laubengang erschlossen

geplanten Fertigstellung im Mai 2015 bereits viele Interessenten für die Mietwohnungen.

Flächenheizung reduziert Energiekosten

Aufgrund der heute besseren Wärmedämmung der Gebäudehülle und des größeren solaren Eintrages hat sich in den vergangenen Jahren der Heizenergiebedarf von Gebäuden deutlich verringert, weshalb sich Niedrigtemperaturheizungen wie Flächenheizung und die Betonkernaktivierung als energieeffiziente und behagliche Alternative zu herkömmlichen Heizkörpern etabliert haben. Aufgrund der höheren Oberflächentemperatur der Raumflächen im Vergleich zu einer Radiatorheizung kann die Lufttemperatur bei gleichem Behaglichkeitsempfinden um 2 K abgesenkt werden, was bis zu 12% Energiekosten spart.

Die Betonkernaktivierung nutzt die thermische Masse des Betons in der Gebäudestruktur. Die

integrierten Rohrregister in den Betondecken werden von Wasser durchströmt und sorgen dadurch für die gewünschte Erwärmung oder Kühlung der thermischen Masse. Im Heizfall decken die Geschossdecken die komplette Heizlast ab. Im Kühlfall wird der ungewollte Anstieg der Raumtemperatur, beispielsweise durch Sonneneinstrahlung und interne Wärmequellen, gedämpft. Die Systemtemperatur unter- bzw. überschreitet dabei nur geringfügig die Umgebungstemperatur. Damit ist die Betonkernaktivierung ideal mit erneuerbaren Energiequellen zu betreiben.

Die Betonkernaktivierung stellt keinen Ersatz für ein Be- und Entlüftungssystem oder eine konventionelle Klimaanlage dar, doch sie reduziert die Aufgaben der Lüftungstechnik auf die Gewährleistung des hygienisch erforderlichen Luftwechsels. So wird der 0,5-fache Luftwechsel pro Stunde über Lüftungseinlässe in den Fensterrahmen und eine

zentrale Absaugung im Bad erreicht. Die Abluft wird einer zentralen Wärmerückgewinnungsanlage zugeführt, die die zurückgewonnene Energie zur Erwärmung des Trinkwasserspeichers nutzt.

Neuer Ansatz für Beheizung im Geschosswohnungsbau

Das Heizkonzept des Planungsbüros von Dipl.-Ing. Harald Kirchner, Inhaber von IBK Haustechnik, vereint bei diesem Wohngebäude die Vorteile einer Betonkernaktivierung mit dem Komfort einer Flächenheizung. Die Raumtemperatur wird wie bei einer modernen Fußbodenheizung über eine Einzelraumregelung eingestellt. Dies wird durch die oberflächennahe Verlegung der Rohrregister erreicht, die auf dem Halbfertigteil mit etwa 5 cm Abstand zur Deckenunterseite installiert sind und somit eine schnelle Reaktionszeit ermöglichen. Aufgrund der zu erwartenden Mieterstruktur – zumeist ältere Menschen, die sich auch tagsüber und an allen Wochentagen überwiegend in der Wohnung aufhalten – ist darüber hinaus ein sehr gleichmäßiges Nutzungs- und damit Temperaturprofil bei der Entladung der thermisch aktivierten Decken zu erwarten.

Energiebedarf unterschreitet KfW-70-Standard

Das Wohngebäude mit einem Endenergiebedarf von 56 kWh/m² a unterschreitet den KfW-Förderstandard 70. Neben einer 14 cm starken Dämmung der Gebäudehülle, einer 24 cm starken Auf- und Untersparrendämmung sowie Fenstern mit einem Dämmwert von 1,1 W/m² K reduziert die Südausrichtung der Wohnungen und der ►



Just in time wurden die 55 Fertigelemente pro Geschossdecke angeliefert



Die Rohre wurden in den Beton-Halffertigteilen im Werk Osterfeld der Heidelberger Betonelemente installiert



Nach dem Verlegeplan wurden die thermisch aktivierten Deckenelemente mit Rohrregistern bestückt



Die Fertigelemente wurden mit 12 cm Ortbeton aufbetoniert. Diese enthalten neben den Heizregistern auch Teile der Elektroinstallation

dadurch gewonnene solare Eintrag die Heizlast auf 32 kWh/m² a.

Das Gebäude mit einer Nutzfläche von 2.847 m² wird über das Fernwärmenetz eines Gasturbinen-Kraftwerks mit einer hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplung versorgt. Die Temperatur wird in der Übergabestation von 110 °C im Winter und 90 °C im Sommer auf Niedrigtemperaturen gemischt. Bis zu 45 Heizkreise pro Geschoss werden im Vorlauf mit 38 °C betrieben und erreichen im Rücklauf 28 °C. Die Kraft-Wärme-Kopplung der Energieerzeugung reduziert den Primärenergiebedarf des Gebäudes auf niedrige 32 kWh/m² a.

Heizregister in Betonwerk vormontiert

Die meisten Geschossdecken werden wie beim Wohngebäude in Bad Salzungen mittlerweile in Fertigbauweise hergestellt. Diese Bauweise reduziert die Bauzeit und die lohnintensiven Arbeiten beim Gießen der Decke.

Deshalb werden auch die Heizregister für die thermische Aktivierung bereits werkseitig in die vorgefertigten Deckenelemente integriert. Nach einem detaillierten Verlegeplan des Systemanbieters wurde im Werk Osterfeld der Heidelberger Betonelemente GmbH & Co. KG das Uponor Comfort Pipe montiert. In der Vorfertigung wurden zudem auch die Aussparungen für Elektro-, Lüftungs- und Trinkwasserleitungen und sogar die Haken zur Installation der Deckenlampen integriert.

In einem exakt getakteten Plan wurden pro Geschoss etwa 55 Elemente mit den integrierten Contec-Modulen für die acht Wohneinheiten pro Geschoss gefertigt und just in time auf die Baustelle geliefert. Nach dem Anschluss der Register an den Heizkreisverteiler wurden die 80 mm starken Fertigelemente mit 120 mm Ortbeton aufbetoniert. Die auf Raummaß gefertigten Betonelemente werden entsprechend der raumbestimmten Heizlast von 40 bis 50 W/m² im Heizfall thermisch aktiviert.

Thermisch aktive Deckenpanels

Zusätzlich zur Betonkernaktivierung in den Regelgeschossen werden die Wohnungen im Dachgeschoss mit dem Trockenbausystem Uponor Renovis ausgestattet. Etwa 100 m² der werkseitig mit einem Rohrregister versehenen Gipskartonplatten sorgen bei einem Belegungsgrad von 18 % der Deckenfläche für eine effiziente Beheizung der Wohnungen. Die gute Wärmeleitfähigkeit der verwendeten Gipskartonplatten ermöglicht Heizleistungen bis 120 W/m² an der Wand und von 60 W/m² an der Decke. Die Flächenelemente überzeugen durch die schnelle Reaktionszeit bei Temperaturänderungen. ■



„Ist es verrückt, als Vermieter auch Versorger zu sein?“

Mit RWE Quartierpower Energie dezentral und kostensparend vor Ort erzeugen.

Gemeinsam machen wir aus Ihren Wohneinheiten ein unabhängiges und effizientes Quartier, das seine Energie mit modernster Technik direkt vor Ort erzeugt.

rwe.de/Wohnungswirtschaft

RWE

Balkone und Loggien Entwässerung durch Drainagesystem



Die Reichlmeier GmbH bietet mit der Produktreihe Monsun Drain eine Lösung zur Entwässerung von Balkonen und Loggien. Das linear konzipierte Drainagesystem basiert auf Entwässerungsrinnen in unterschiedlichen Breiten; erhältlich ist auch eine Rinne für den barrierefreien Türanschluss, die per Rollstuhl überfahrbar ist. Nach Herstellerangaben werden mit dem System auch große Niederschlagsmengen schnell und zuverlässig abgeführt.

Weitere Informationen:
www.monsunrinne.de und www.reichlmeier.com

Recycling Entsorgung von Folien

Der Baustoff-Hersteller Xella Deutschland hat mit Interseroh einen Recyclingvertrag für die Entsorgung von Verpackungs- und Transportfolien der Produkte Ytong und Multipor geschlossen. Der Entsorgungsdienstleister koordiniert die Abholung und das Recycling der Folien aus Polyethylen und Polypropylen. Um auf den Beitrag des Unternehmens zum Klimaschutz aufmerksam zu machen, vergibt der Dienstleister zudem jährlich ein individuelles „Resources Saved“-Zertifikat. Durch die Rückführung der Transportverpackungen des Herstellers konnten laut Zertifikat 2013 444 Tonnen des Treibhausgases CO₂ eingespart werden.

Weitere Informationen:
www.xella.com und www.interseroh.de

www.multigips.de

EINFACH!

Trennwände aus Gips-Wandbauplatten

- ✓ Massiv & leicht
- ✓ Trocken & ohne Putz
- ✓ Schallentkoppelt
- ✓ AgBB-geprüft
- ✓ Recyclbar



[www.multigips.de/
trennwaende.pdf](http://www.multigips.de/trennwaende.pdf)

MultiGips

Trinkwasserverordnung Keine Legionellenprüfung bei Wärmeübergabestationen

Der Hersteller Stiebel Eltron hat darauf hingewiesen, dass der Einsatz von Wärmeübergabestationen im Geschosswohnungsbau mehrere Vorteile bietet: Sie seien nicht nur effizient und kostengünstig, sondern erlauben auch den Verzicht auf die kostenintensive Legionellenprüfung. Weil das Kaltwasser in Wärmeübergabestationen im Durchfluss erwärmt wird und kurze Leitungswege Keimbildungen verhindern, sind die Betreiber von Wohnanlagen mit eingebauten Wärmeübergabestationen von der gesetzlichen Legionellen-Untersuchungspflicht befreit.



Weitere Informationen:
www.stiebel-eltron.de

Brandmeldeanlagen Mobiler Zugriff

Auf der Security in Essen im September 2014 hat Hekatron zahlreiche Neuerungen vorgestellt, einen Schwerpunkt bildeten dabei mobile Tablet- und Smartphone-Lösungen, die den uneingeschränkten Fernzugriff auf Brandmeldeanlagen erlauben. Zusätzlich zur Nutzung von iOS-Geräten gibt es diese Option nun auch für Android und Windows Phone. Eine Online-Serviceplattform ermöglicht außerdem gesicherte Verbindungen über das Internet.



Weitere Informationen:
www.hekatron.de

Dienstleistungsangebot erweitert Wartung von Kontrollierten Wohnraumlüftungen

Der Messdienstleister Kalo hat sein Dienstleistungsangebot erweitert und bietet künftig auch die Wartung von Kontrollierten Wohnraumlüftungen (KWL) an. Der Anbieter ließ Servicekräfte in der Wartung von KWL-Anlagen ausbilden und testete das neue Geschäftsfeld in einer ersten Pilotphase. Einer der ersten Kunden für diese Dienstleistung war die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG (NL), für die der Anbieter mehrere hundert KWL-Anlagen wartete.

Weitere Informationen:
www.kalo.de

Ankäufe in Berlin

Kommunale Wohnungsunternehmen kaufen Bestände

Die kommunalen Berliner Wohnungsunternehmen GESOBAU AG, Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH haben gemeinsam drei Wohnanlagen mit insgesamt mehr als 1.800 Wohnungen vom Immobilienunternehmen Episo übernommen. Bei den übernommenen Wohnanlagen handelt es sich nach Angaben der drei Unternehmen um teilsanierte Objekte in beliebten Lagen, zudem sei die Anbindung an Naherholungsgebiete sehr gut. Die angekauften Objekte

wurden aufgeteilt. Eine Wohnanlage mit 788 Wohneinheiten in Tegel gehört künftig der GESOBAU. Es handelt sich um drei- bis viergeschossige denkmalgeschützte Gebäude, die in den 1930er Jahren errichtet wurden. Die Stadt und Land besitzt nun eine Wohnanlage in Neukölln mit 467 Wohnungen in Gebäuden von 1939 und 1941. Eine Wohnanlage in Wedding mit 552 Wohnungen in drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden aus den Baujahren 1957 und 1958 wurde in die Bestände der WBM integriert.



Weitere Informationen: www.gesobau.de, www.wbm.de und www.stadtundland.de

Immofrauen Visionale

Der elfte Bundeskongress der Frauen in der Immobilienwirtschaft, die Visionale, findet am **7. und 8. November** in Köln und Düsseldorf statt - erstmalig in zwei Städten zugleich. Die Regionalgruppe Rheinland stellt ihn unter das Motto „Rhein verbunden“. Ziel ist es, Talente der Branche zusammenzubringen und ihre berufliche Weiterentwicklung zu fördern. Nach Angaben der Veranstalter werden 150 hochkarätige Gäste erwartet. An beiden Veranstaltungstagen werden Fachvorträge und Diskussionen zu immobilienrelevanten Themen angeboten sowie branchenbezogene Workshops durchgeführt, die sich z. B. mit aktuellen Immobilienprojekten in Köln und Düsseldorf auseinandersetzen. Auch das Thema Führung wird behandelt.



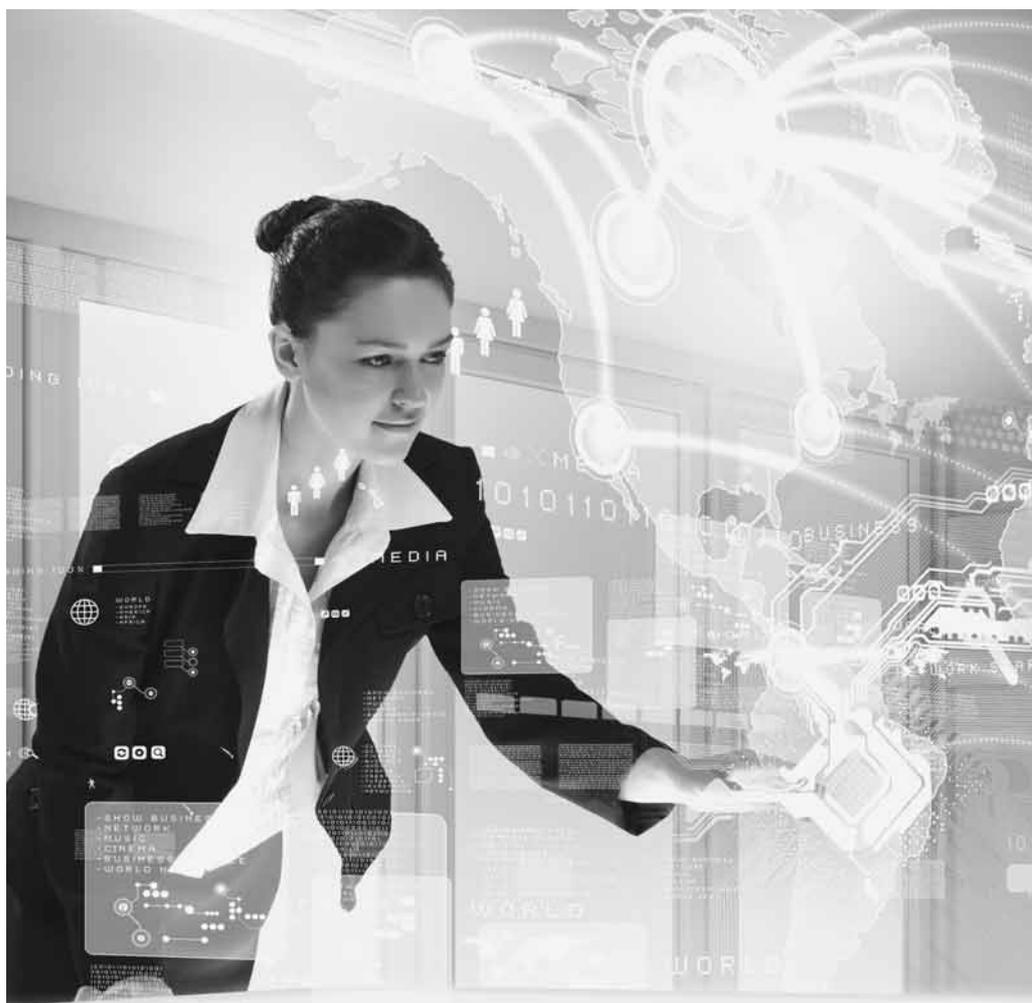
Weitere Informationen: www.immofrauen.de

Ehrenamt Genossenschafts- Award ausgelobt

Der Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V. hat bereits zum zweiten Mal den Genossenschafts-Award für ehrenamtliches Engagement von Genossenschafts-Mitgliedern ausgelobt. Bis zum **30. November 2014** können sich Mitglieder von Genossenschaften, die Teil des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften sind, mit ihren Projekten bewerben oder andere engagierte Mitglieder vorschlagen. Danach werden drei Auszeichnungen vergeben.



www.wohnungsbaugenossenschaften-hh.de



**Gewohnter Service vor Ort und im Netz.
Virtuelle Mietkautionsverwaltung
mit S-ACCOUNT Ihrer Sparkasse.**



1822



Die webbasierte IT-Lösung S-ACCOUNT verwaltet revisionssicher und hocheffizient Kautionskonten und Einlagen über virtuelle Konten. Sparen Sie bis zu 90 % Verwaltungsaufwand bei Mietkautionskonten. Weitere Informationen und Videos finden Sie auf www.s-account.de. **S-ACCOUNT. Gut für die Wohnungswirtschaft.**

» Schleswig-Holsteiner Erklärung unterzeichnet



Dr. Peter Hitpaß
VNW, Hamburg

Vom 22. bis 24. September 2014 fand in der Lübecker Musik- und Kongresshalle die VNW-Arbeitstagung statt. Unter dem Motto „Wohnen! Qualität und Vielfalt“ informierten und diskutierten rund 40 Referenten mit knapp 1.000 Gästen über Wissenswertes aus Wohnungswirtschaft und -politik. Einer der Höhepunkte war die Unterzeichnung der Schleswig-Holsteiner Erklärung „Gemeinsam für gutes und bezahlbares Wohnen“.

Bündnis für ein Bundesland, das wächst

Mit diesem Wohnbündnis werben die Spitzen von Städtebund, Städtetag und VNW Landesverband Schleswig-Holstein e. V. für eine besondere Aufmerksamkeit in Sachen Wohnungsbau auf kommunaler Ebene. Die Schleswig-Holsteiner Erklärung fügt sich nahtlos in die Offensive für bezahlbares Wohnen der Landesregierung ein und ist eine Einladung an alle beteiligten Akteure.

Dr. Joachim Wege, VNW-Verbandsdirektor, sagte: „Wir haben die Schleswig-Holsteiner Erklärung mit erarbeitet, weil die Städte und unsere Mitgliedsunternehmen im selben Boot sitzen.“ Man sei in einer Art Schicksalsgemeinschaft. Städten und Wohnungsunternehmen gehe es gut, wenn der Standort für die Menschen attraktiv sei. Gutes und bezahlbares Wohnen gehören dazu. Ende 2013 haben die Statistiker 2,82 Mio. Einwohner im Land zwischen den Meeren gezählt, 9.400 mehr als im Vorjahr. Hauptgrund ist die mit 87.500 Menschen hohe Zuwanderung, die die Fortzüge kompensieren konnte. Weil der Wohnungsmarkt in Hamburg eng und teuer ist, entdecken viele Menschen Schleswig-Holsteins Städte und das Hamburger Umland für sich.

Verlässliche Partnerschaften unabdingbar

Raimund Dankowski, Vorsitzender des VNW Landesverbandes Schleswig-Holstein e. V., erklärte: „Zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung

des Wohnungsangebotes brauchen Städte starke, fest verwurzelte und verlässliche Partner. Unsere Mitglieder bringen das alles mit. Die kennen ihre Standorte seit vielen Jahrzehnten, teilweise seit über einem Jahrhundert.“

Lübeck's Bürgermeister Bernd Saxe, zugleich Vorsitzender des Städtetages Schleswig-Holstein, erläuterte die besonderen Herausforderungen kommunaler Wohnungspolitik. „Kommunale Wohnungspolitik ist mehr und mehr Teil nachhaltiger und sozialer Stadtentwicklungspolitik, die nicht allein auf das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum ausgerichtet ist, sondern auch Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, Quartiersgestaltung, Unterstützung neuer Wohnformen und dazu auch die verfügbaren Förderprogramme in den Blick nimmt“, so Saxe. Norderstedts Oberbürgermeister und Vorsitzender des Städtebundes Schleswig-Holstein Hans-Joachim Grote ergänzte: „Wir brauchen Wachstums- und Anpassungsstrategien für die Bedingungen des demografischen Wandels und die veränderten Lebensverhältnisse.“ Das Thema gehöre dauerhaft auf die Agenda der Städte. Der stetige Dialog mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft sei sinnvoll und notwendig, um Handlungsbedarfe rechtzeitig erkennen und nur schwer korrigierbare Fehlentwicklungen vermeiden zu können, erklärten die Vorsitzenden der Vertragspartner.

Breites Themenspektrum

Auch in der Podiumsdiskussion und in einer Reihe von Sessions lag der Fokus auf der Zukunft der Wohnungs- und Städtebaupolitik. Weitere Themen waren die Herausforderungen und Chancen der Energiewende, volkswirtschaftliche Perspektiven, innovative Wohnformen, neue Formen der Stadtplanung und viele mehr. Unter dem Motto „Farbpiel“ waren die Gäste am Montagabend zum VNW-Salon – einem bunten Abend, der einen Mix an Unterhaltung und Möglichkeiten zum Austausch bot – eingeladen.

Die nächste VNW-Arbeitstagung findet vom **21. bis 23. September 2015** in der Musik- und Kongresshalle Lübeck statt.

 Weitere Informationen:
www.vnw.de



Unterzeichnung der Schleswig-Holsteiner Erklärung durch Raimund Dankowski, Bernd Saxe und Dr. Joachim Wege

Quelle: VNW/Jam Wilken

GBG Geschäftsführerwechsel



Quelle: Jochen Resch



Quelle: Björn Brockt

Seit Anfang Oktober ist **Karl-Heinz Frings** (r.) Geschäftsführer der GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH. Bis Ende 2014 wird er gemeinsam mit dem bisherigen Geschäftsführer **Wolfgang Bielmeier** das kommunale Wohnungsunternehmen leiten. Bielmeier verabschiedet sich zum Jahresende in den Ruhestand. Karl-Heinz Frings war von 2007 bis 2013 Geschäftsführer der DSK Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft.

Weitere Informationen:
www.gbg-mannheim.de

degewo Vorstandswechsel



Quelle: degewo

Die degewo AG verabschiedete Anfang Oktober 2014 Vorstand Frank Bielka nach elf Jahren an der Unternehmensspitze in den Ruhestand. Seine Nachfolgerin ist **Kristina Jahn**, die künftig gemeinsam mit **Christoph Beck** den Vorstand des kommunalen Wohnungsunternehmens bilden wird. Die Ingenieurin und Betriebswirtin war zuletzt als Geschäftsführerin bei der Deutsche Annington Business Management GmbH für den Geschäftsbereich Westfalen verantwortlich.

Weitere Informationen:
www.degewo.de

Jubiläum GEWOBA wird 90 Jahre



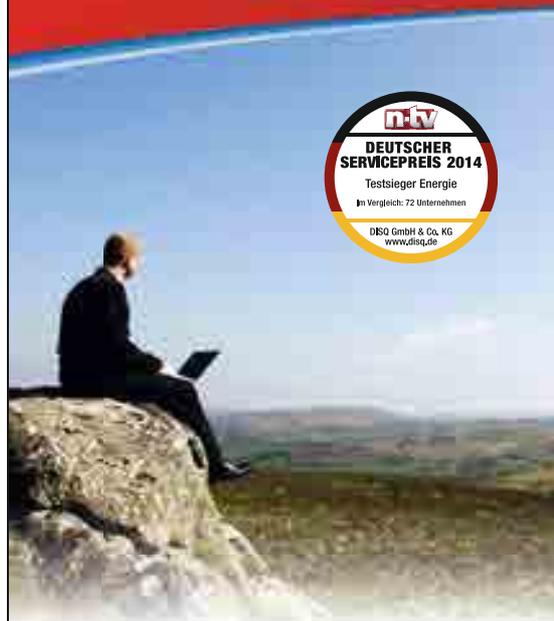
Quelle: GEWOBA

Die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen hat 90-jähriges Jubiläum gefeiert. Am 10. Oktober 1924 wurde sie als Verein „Gemeinnützige Wohnungsbaugemeinschaft der Freien Gewerkschaften für Bremen und Umgegend“ gegründet. Bis zur Machtergreifung der Nationalsozialisten brachte es der Verein auf einen Bestand von 2.912 Wohnungen - nach dem 2. Weltkrieg waren nur 71 davon unversehrt. In den 1950er und 1960er Jahren profilierte GEWOBA sich als wichtiger Akteur des Wiederaufbaus und errichtete innerhalb kürzester Zeit 10.000 Wohnungen in Bremen-Vahr. Inzwischen gehören 42.000 Wohnungen zum Bestand, jeder siebte Bremer und jeder fünfte Bremerhavener wohnen in einer GEWOBA-Wohnung. Zur Feier des Jubiläums reservierte das Unternehmen jeweils 90 Tickets für verschiedene kulturelle Veranstaltungen und vergab diese zu symbolischen Preisen an Mieter. Zudem wurde das Kapital der unternehmenseigenen Bildungstiftung erhöht.

Die GEWOBA-Zentrale

Weitere Informationen:
www.gewoba.de

**IHRE ERDGASKOSTEN
SIND UNSER THEMA.**
Top-Preise. Top-Service.



Als Erdgas-Partner für die Wohnungswirtschaft setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- ✓ Günstige Erdgas-Preise durch individuelle Vertragsmodelle
- ✓ Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort
- ✓ Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten
- ✓ Reduzierter Verwaltungsaufwand. Nur ein Rahmenvertrag für all Ihre Objekte

Vertrauen Sie uns – einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über 50 Jahren Markterfahrung.

Wechseln Sie jetzt!
089/641 65 214

geschaeftskunden@montana-energie.de



www.montana-energie.de

Neukundengewinnung Tag der offenen Wohnung



Diese Wohnungen konnten besichtigt werden

Die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH hat im Oktober 2014 zu einem Tage der offenen Tür sechs Wohnungen für Besucher geöffnet. Eine der Musterwohnungen war bereits mit Einbauküche ausgestattet, eine weitere war rollstuhlgerecht gestaltet. Mit der Besichtigungs-Aktion will die WIS auf ihr Projekt „Altstadtwohnen de luxe“ aufmerksam machen, in dem 28 Wohnungen entstanden sind. Acht davon wurden in zwei Altbauten komplett saniert und neu gestaltet. Die Fachwerk-Fassade blieb dabei erhalten. Gegenüber von den Altbauten wurden 20 Wohnungen in Neubauten errichtet. Zwölf dieser Wohnungen sind mittels Aufzügen barrierefrei erreichbar.

Weitere Informationen:
www.wis-spreewald.de

Nachhaltigkeitskodex Entsprechenserklärung abgegeben



Stehen hinter dem Nachhaltigkeitsmanagement: die VIVAWEST-Mitarbeiter

Die VIVAWEST Wohnen GmbH hat als fünftes Unternehmen der Immobilienbranche eine Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) abgegeben. In 20 Kodex-Kriterien und ergänzenden Leistungsindikatoren beschreibt der DNK, was Nachhaltigkeit ausmacht. In der Entsprechenserklärung berichten Unternehmen über die Erfüllung der Kodexkriterien oder zeigen eventuelle Abweichungen auf. Das Wohnungsunternehmen sieht die Abgabe der Entsprechenserklärung als wichtigen Schritt in der Weiterentwicklung seines Nachhaltigkeitsmanagements und als Grundlage für den Aufbau eines regelmäßigen Reportings.

Weitere Informationen:
www.vivawest.de

Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft 3. Forum Personal

Am **12. und 13. November** treffen zum dritten Mal zahlreiche Personalverantwortliche sowie Referenten zusammen, um sich dem Erfolgsfaktor „Mitarbeiter“ zu widmen. Die Idee dahinter ist, die Personalentwicklung der Branche voranzutreiben, Arbeitgebern neue Impulse zu geben und fachlichen Austausch zu ermöglichen. „Diese Veranstaltung ist Teamarbeit: Gemeinsam mit dem VdW Rheinland-Westfalen, dem VNW, dem vdw Niedersachsen Bremen, dem VdW Bayern sowie dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (AGV) und unter Beteiligung der Unternehmenspraxis haben wir ein klasse Programm aufgestellt. Experten mit umfassendem Fachwissen haben diskutiert und entschieden, welche aktuellen Themen dieses Jahr auf die Agenda gehören“, erklärt Klaus Leuchtman, Vorstandsvorsitzender des EBZ und Moderator der

Personaltagung. Beeinflusst vom gesellschaftlichen Geschehen, legte die Expertenrunde einen Schwerpunkt auf Themen wie „Burn-out“ und „Bore-out“, aber auch Suchtprobleme, denn die Auswirkungen psychischer Belastungen in der Arbeitswelt spielen eine zunehmend größere Rolle. Selbstverständlich stehen ebenfalls „Dauerbrenner“ auf dem Programm: So geht es auch um Rekrutierungswege zum Finden und Binden von gut qualifizierten Mitarbeitern in Zeiten des Fachkräftemangels sowie Personalentwicklungskonzepte. Interessierte können sich für die Veranstaltung vier wohnungswirtschaftlicher Verbände, des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (AGV) sowie des EBZ unter b.krughoefer@e-b-z.de anmelden.



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

Marketing-Aktion „Wohnungs-Happy-Hour“



Quelle: ABG

Mit diesem Motiv wirbt die ABG für ihre Aktion

Die Altenaer Baugesellschaft AG (ABG) will mit einer Rabatt-Aktion Neumieter für ausgewählte Bestände in Altena gewinnen. Im Rahmen der Aktion „Happy Hour in Altena“ erhalten

Neukunden, die bis zum 20. Dezember 2014 eine ausgewählte ABG-Wohnung anmieten, 20% Mietbonus auf die Nettokaltmiete für das ganze Jahr 2015. Nach Angaben der ABG ist dieses Angebot bisher einzigartig in der Region. 30% der Neuvermietungen in diesem Jahr wurden bei der ABG bereits mit auswärtigen Wohninteressenten abgeschlossen. Die „Happy-Hour“-Vermietungskampagne soll dazu beitragen, weitere Neumieter anzusprechen und von Altena und der ABG zu überzeugen. Seit Mitte September 2014 macht das Motiv eines Hauses mit einem Cocktailschirmchen auf Plakaten, Bannern, in Anzeigen und in der Kinowerbung auf die Aktion aufmerksam.



Weitere Informationen:
www.altenaer-baugesellschaft.de

Digitalisierung Neu: Aareon Forum 2014



Im Zuge der Digitalisierung und steigenden Anforderungen an die Wohnungsunternehmen wächst auch die Produktwelt von Aareon weiter zum „digitalen Ökosystem“ zusammen. Daher

hat der Anbieter aus dem Wodis Sigma Forum und dem PC-Club ein neues Veranstaltungsformat entwickelt: das Aareon Forum am **25. und 26. November 2014** im Ruhrcongress Bochum. IT-Entscheider und -Anwender sowie Partner der Wohnungswirtschaft erfahren dort, wie IT-Lösungen die Prozesslandschaft der Wohnungsunternehmen digital unterstützen können. Fachleute referieren über die Highlights von Wodis Sigma Release 6, die aktuelle GES-Versionierung und das Aareon-NetOffice-Update 2015. In der begleitenden Fachaussstellung werden die Prozesse vertieft. Die digitale Zukunft ist Thema der Talkrunde. Publizist und Onlineexperte Kai Heddergott berichtet über den Blog „Expedition Wohnungswirtschaft“.



Weitere Informationen:
www.aareon-forum.de



Wir übernehmen den Betrieb Ihrer Heizungsanlagen. Sie sparen Aufwand und Energie.

Veraltete Heizungsanlagen benötigen viel Energie, verursachen unnötige Kosten und Ärger. Die Anlagen zu überholen oder auszutauschen ist teuer und aufwändig. Setzen Sie deshalb auf den Techem Wärmeservice: Wir optimieren oder erneuern die Heizungsanlagen Ihrer Immobilien und übernehmen deren Finanzierung und Betrieb. Das Gute daran: Der Energieverbrauch sinkt, Sie haben nur geringe Investitionen und Ihre Mieter bezahlen für Heizung und Warmwasser nicht mehr als bisher.

Telefon: 0800/9 07 05 05 (kostenfrei)
www.techem.de/waermeservice



techem
Näher sein. Weiter denken.

Konflikt- und Beschwerdemanagement

Konfliktbewältigung im Wohnumfeld mit den Mitteln der Mediation

In jeder Hausgemeinschaft, Nachbarschaft oder jedem Quartier kann mal eine Meinungsverschiedenheit zu einem großen Streit eskalieren, sodass der Vermieter gefordert ist. Auch das Verhältnis von Mieter und Vermieter ist nicht immer konfliktfrei. Die Bremer BREBAU GmbH hat mit der Einschaltung von Mediatoren einen erfolgreichen Weg gefunden, der ihr eine angemessene Reaktion ermöglicht, ohne gleich auf der Ebene von Hausordnung oder Mietrecht argumentieren zu müssen.



Quelle: Gieseler & Stein



Dr. Kirsten Gieseler
Konfliktmanagement
Dr. Gieseler & Stein
Bremen



Thomas Tietje
Geschäftsführung
BREBAU GmbH
Bremen

Seit über 10 Jahren arbeitet die BREBAU in Sachen Konfliktbewältigung im Wohnumfeld erfolgreich mit einem externen Dienstleister zusammen, der sich auf die Bearbeitung von Nachbarschaftskonflikten spezialisiert hat und diesen zwar mit juristischer Kompetenz, jedoch mit sozialpädagogischen und psychologischen Methoden zu Leibe rückt. Das eingesetzte Mittel dabei heißt Mediation.

Ein modernes Konflikt-, Sozial- und Beschwerdemanagement muss u.a. auf unterschiedliche kulturelle und soziale Gewohnheiten, wie mangelnde Rücksichtnahme, Generationskonflikte in einer Hausgemeinschaft, soziale Krisen oder psychische Auffälligkeiten der Mieterschaft adäquat reagieren können. Hierzu sind Vermietungssachbearbeiter oder Kundenberater von Wohnungsunternehmen in der Regel nicht adäquat ausgebildet und werden aufgrund ihrer spezifischen Rolle als „Vermieter“ von den Mietern bei der Suche nach einer ausgeglichenen Lösung als befangen erlebt.

Eine Mediation durch ein externes Konfliktmanagement trägt dagegen der Tatsache Rechnung, dass es sich in jedem Konflikt um sensible Beziehungen zwischen Menschen handelt, die in ihren sozialen und wirtschaftlichen Belangen ernst

Besuchsgestützter Ansatz: Die Mediatoren suchen die Konfliktparteien für Einzelgespräche in deren Wohnung auf

genommen werden wollen. Für die BREBAU ist es in diesem Zusammenhang wichtig, auch die Menschen, Haus- und Quartiersstrukturen in ihrer Entwicklung zu unterstützen.

Pilotprojekt Mediation

Im Jahr 2002 begann die Zusammenarbeit zwischen dem Büro Konfliktmanagement Dr. Gieseler & Stein und der BREBAU – erst einmal im Rahmen eines Pilotprojektes. Die BREBAU musste die Erfahrung machen, dass ein Wohnungsunternehmen hier rasch an seine Grenzen stößt, Sachbearbeiter überfordert waren und der zeitliche wie finanzielle Aufwand für die Bearbeitung extrem hoch war. Ziel des Pilotprojektes war es daher, einen Weg zu erproben, auf Beschwerden mit anderen als den bislang üblichen Mitteln wie z. B. dem Schreiben von Briefen, Ermahnungen, Abmahnungen usw. zu reagieren. Dritte Akteure bzw. externe Kräfte sind hier sehr viel besser geeignet und werden als unparteiisch angesehen, auch wenn sie im Auftrag des Vermieters agieren. Damals wie heute war und ist die Absicht, die streitenden Mietparteien zu versöhnen und das friedliche, von gegenseitigem Verständnis geprägte Zusammenwohnen zu erhalten und bestenfalls zu fördern.

Einvernehmlichkeit ist zentral

Das Konfliktmanagement Gieseler & Stein wird immer dann tätig, wenn der Vermietungssachbearbeiter der BREBAU der Meinung ist: Hier ist es besser, den Konflikt außerhalb des Mietrechts zu bedienen. Während des ganzen Beschwerdevorgangs sind die Mediatoren die direkten Ansprechpartner der Konfliktparteien. In neutraler Atmosphäre wird mit den beteiligten Mietern der Konflikt besprochen und nach Lösungsmöglichkeiten gesucht (siehe nebenstehende Kästen). Nur wenn alle Beteiligten einem Lösungsvorschlag einvernehmlich zustimmen, werden entsprechende Vereinbarungen unter den Parteien geschlossen.

Bereich Forderungsmanagement

Neben dem Sozial- und Beschwerdemanagement erreicht die BREBAU durch die Zusammenarbeit mit externen Mediatoren auf dem Gebiet des Forderungsmanagements Ergebnisse, die für das Unternehmen wirtschaftlich und für Mieter in psychosozialen Problemlagen akzeptabel sind. Auch hier wird versucht, z. B. gemeinsam mit dem säumigen Mieter Lösungen zu finden. Hierzu gehören gemeinsame Behördengänge und die Auslotung der finanziellen Situation insgesamt.

Für die BREBAU bietet dieser besuchsgestützte Ansatz im Sozialmanagement eine weitere ►

VORGEHENSWEISE IM REGELFALL

1. Mehrfache Beschwerden können vom Vermieter nicht beendet werden
2. Beauftragung der Mediatoren – bei gleichzeitiger Information der am Konflikt beteiligten Mieter durch den Vermieter, dass sich Externe melden werden
3. Schriftliches Angebot an die Beteiligten durch die Mediatoren per gleichzeitigem Anschreiben; Bitte um Kontaktaufnahme zu den Mediatoren
4. Einzelgespräche mit allen beteiligten Mietern
 - a. Sichtweisenklärung: Was liegt objektiv vor? (z. B. Beschwerde: die Wäsche hängt Tag und Nacht draußen, auch sonntags)
 - b. Herausarbeitung der emotionalen Seite: Was liegt hinter der beschriebenen Situation? (Beschwerdeführer: Ungerechtigkeit bei der Verteilung des Wassergeldes; Missachtung des ästhetischen Empfindens an Sonn- und Feiertagen; Vorbehalte gegenüber der Nationalität oder Ethnie der Mieterin)
5. Rückmeldung der Sichtweisen an die jeweils andere Mietpartei – Versuch des Perspektivwechsels durch Shuttlemediation, wenn an der Stelle noch kein gemeinsames Gespräch möglich ist
6. Erarbeitung von Absprachen zur Befriedung der objektiven Seite (z. B. Wäscheaufhängen nur bis 20 Uhr und nie sonn- und feiertags)
7. Erarbeitung desjenigen, was auf der „subjektiven Seite“ gebraucht wird (z.B. Entschuldigung für eine beleidigende Äußerung)
8. Erneutes Angebot eines gemeinsamen Gesprächs, um Fremdheit, Vorbehalte und eigene Bedürfnisse sowie die jeweiligen Handlungsmotivationen persönlich mit dem Nachbarn zu besprechen
9. Hält die Absprache nicht: Nachbearbeitung und Anpassung der Absprachen möglich
10. Gibt es auch dann keine Befriedung: Nutzung des mietrechtlichen Weges durch den Vermieter (mittels Abmahnung und ggf. Kündigung)

Dauer des Prozesses: durchschnittlich vier Monate; in regelmäßigen Abständen Rückmeldung an den Vermieter zum Sachstand

VORGEHENSWEISE IN FÄLLEN VON PSYCHISCHEN PROBLEMATIKEN

- Die Vorgehensweise verändert sich, sofern die Klärung des Sachverhaltes zum Ergebnis hat, dass es keine reale Störung zu geben scheint. Dazu gehen die Mediatoren der benannten Störung (z. B. Ruhestörung immer um 2 Uhr nachts) auch um diese Zeit nach, um eine Klärung zu erwirken.
- Situationspezifisch gilt es dann mit weiteren Stellen zusammenzuarbeiten oder den mietrechtlichen Weg zu beschreiten.



Quelle: Gieseler & Stein

Unterschiedliche Ordnungsvorstellungen – ein typisches Konfliktthema zwischen Nachbarn: Wer darf wann wie viel Wäsche aufhängen; wie und wo sollen bzw. dürfen Stühle gelagert werden?



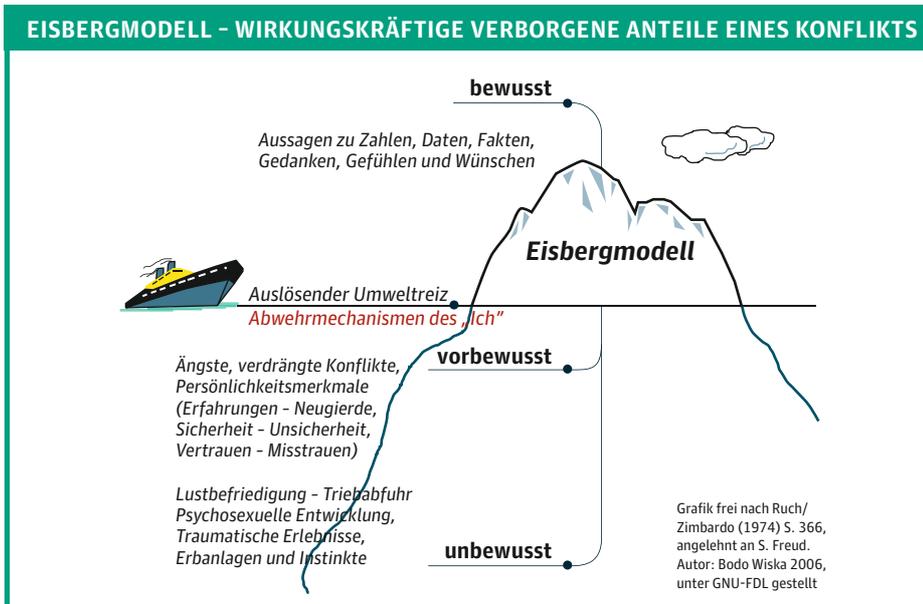
Mediator Thomas Stein (l.) im Gespräch

Win-win-Situation: Man erreicht auf diesem Wege diejenigen Mieter, die auf schriftliche Mahnverfahren nicht reagieren. Ohne den Klageweg beschreiten zu müssen, wird ein großer Teil des Rückstandes zurückgeholt. Die betroffenen Mieter können zudem das Mietverhältnis geklärt fortsetzen, zusätzliche (Folge-)Kosten durch Räumungsklagen oder Wohnungsherrichtungen entstehen nicht. Zudem bleiben die Hausgemeinschaften stabil.

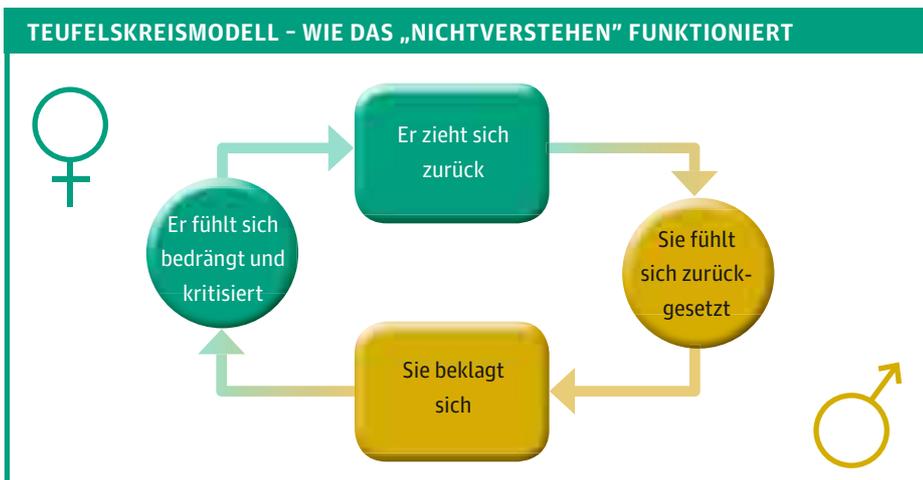
Fazit

Der Einsatz eines externen Konfliktmanagements, das mit Mitteln der Mediation arbeitet, trägt der Geschichte und der sozialen Verantwortung der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Rechnung, für alle Menschen – insbesondere die, die sich auf den freien Wohnungsmärkten nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können – guten, sicheren und langfristig bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der Einsatz externer Mediatoren führt dazu, dass sich die Mieter auch bei Konflikten in ihren sozialen und wirtschaftlichen Belangen ernst genommen fühlen. Dies unterstützt einerseits Menschen in ihren sensiblen Beziehungen mit anderen Menschen. Andererseits stärkt und stabilisiert es insbesondere die in vielen Beständen wichtigen Haus- und Quartiersstrukturen in ihrer Entwicklung. Selbst in den Fällen, in denen letztlich ein Kündigungsverfahren angestrengt werden muss, zahlt sich der Einsatz von Mediatoren aus: sich um eine außergerichtliche Einigung bemüht zu haben, würdigen Richter in der Regel positiv. Konfliktmanagement ist damit für BREBAU nicht nur eine Methode, die die Unterschiede der involvierten Personen berücksichtigt und die Menschen in ihren Beziehungen und Arbeitsabläufen stärkt, sondern hilft, den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens werteorientiert und nachhaltig zu gewährleisten. ■

Quelle: Gieseler & Stein



Das Eisbergmodell stammt ursprünglich aus der Psychologie, Pädagogik und betriebswirtschaftlichen Kommunikationstheorie. Übertragen auf die Mediation verdeutlicht es, dass 20% des Problems von den Medianten benannt werden und die übrigen 80% im Wege der Gesprächsführung zu Tage zu bringen sind - natürlich nur soweit es der Klient zulässt



Das Teufelskreismodell hilft Beziehungsdynamiken zu erkennen, Hintergründe zu verstehen sowie Fallstricke zu erfassen und (manchmal) zu beheben. Am Beispiel einer Mann-Frau-Beziehung werden in den eckigen Kästen die äußerlich sichtbaren und wirksamen Verhaltensweisen („Äußerungen“) der beteiligten Partner deutlich, in den Kreisen die inneren Reaktionen („Innerungen“). Es gibt kein Ende, weil sich beide nur als Reagierende empfinden. Eine Eskalation durch „zusätzliche“ Kleinigkeiten scheint vorprogrammiert

Wir brauchen smarte Köpfe statt Kopfschütteln.



Norbert Riffel, Geschäftsführer der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH und Mitglied der Gesellschaft der Freunde & Förderer des InWIS e.V.

EBZler lernen smarter.

„Das EBZ fördert den Dialog zwischen Forschung und Praxis. Beste Voraussetzungen, um Forschungserkenntnisse in die Branche zu vermitteln und die Anforderungen aus dieser an die Wissenschaft heranzutragen“, erklärt Norbert Riffel. Gemeinsam mit dem EBZ gründete er das „Innovationsnetzwerk für die Wohnungswirtschaft“

EBZ
GRUPPE

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Energiegenossenschaften

Anlagen zur Versorgung der Mieter mit Energie kann ein Wohnungsunternehmen entweder selbst oder alternativ über eine Kooperation durch eine eigene juristische Person betreiben – z. B. eine Energiegenossenschaft. Ziel dieses Beitrags ist es, einen Überblick zum Thema Energiegenossenschaften zu geben.



WP/StB Martin Unterrainer
VdW Bayern
Verband bayerischer
Wohnungsunternehmen e. V.
München

Der Energiemarkt unterliegt seit Jahren einem umfassenden Wandel. Beanspruchten früher wenige „Energieriesen“ die gesamte Wertschöpfungskette von der Erzeugung über den Netzbetrieb bis zur Lieferung der Energie an die Endverbraucher für sich, liegt heute ein wettbewerbsintensiver Markt mit dezentraler Struktur vor. Teil dieses Wettbewerbs ist die Wohnungswirtschaft, und längst ist das Thema „nachhaltige Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien“ Teil des Wertschöpfungsprozesses der Wohnungswirtschaft geworden.

Energiegenossenschaften – ein Überblick

In Abhängigkeit von den tatsächlichen (z. B. rechtlichen, steuerlichen, finanziellen) Gegebenheiten stehen den Wohnungsunternehmen diverse Möglichkeiten zur Versorgung ihrer Mieter mit Energie (Wärme und/oder Strom) zur Verfügung. Neben dem Eigenbetrieb der Anlagen kommen hierbei auch Kooperationsmodelle in Betracht. Denkbar wäre, dass eine juristische Person, z. B. eine Energiegenossenschaft, deren Mitglieder die Mieter des Wohnungsunternehmens sein können, die Finanzierung einer Energieerzeugungsanlage übernimmt und diese im Eigentum hat, der Betrieb der Anlage jedoch vom Wohnungsunternehmen erfolgt. Oder umgekehrt: Das Wohnungsunternehmen ist Eigentümer der Anlage und stellt diese der Energiegenossenschaft zur Nutzung zur Verfügung.

Auch im kommunalen Bereich wird – unter Einbeziehung der Bürger – zunehmend auf die genossenschaftliche Erzeugung von Energie gesetzt. In diesem Zusammenhang ist oft von sog. Bürgerenergiegenossenschaften die Rede.

Energiegenossenschaften geben Bürgern (bzw. Mietern) die Möglichkeit, einen eigenen Beitrag zum Ausbau erneuerbarer Energien zu leisten und sich an Energieprojekten zu beteiligen. Derartige Bürgerbeteiligungen erhöhen die Akzeptanz hinsichtlich erneuerbarer Energien und leisten daher einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende.

Begriffsdefinition und Arten von Energiegenossenschaften

Energiegenossenschaften sind Unternehmen unterschiedlichster Ausrichtungen in der Energiebranche. In einem weit gefassten Sinn beinhaltet der Begriff der Energiegenossenschaften alle solche eingetragenen Genossenschaften, deren Hauptzweck darin besteht, Aktivitäten im Energiesektor durchzuführen (z. B. Erzeugung, Übertragung, Verteilung, Vertrieb) – ohne Beschränkung auf bestimmte Wertschöpfungsstufen, d. h. entlang der gesamten Wertschöpfungskette (z. B. Fertigung, Energieerzeugungsanlagen, Finanzierung). Der Gegenstand bzw. Zweck einer Genossenschaft ist in der Satzung definiert. Darüber hinaus ist der Jahresabschluss von Energiegenossenschaften geprägt von energierelevanten Posten (z. B. Energieerzeugungsanlagen im Anlagevermögen, Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Energie usw.).

Da bei Wohnungsbaugenossenschaften der Hauptzweck i. d. R. die Vermietung von Wohnungen darstellt, liegen auch dann keine Energiegenossenschaften vor, wenn diese Unternehmen z. B.

Photovoltaikanlagen oder Blockheizkraftwerke betreiben oder im Eigentum haben, solange dies nicht die Haupttätigkeit darstellt.

In der Praxis kategorisiert man Energiegenossenschaften (siehe Grafik auf Seite 66 oben) anhand der Tätigkeitsfelder u. a. wie folgt:

- Energieverbrauchsgenossenschaften mit dem Schwerpunkt im Handel und Vertrieb von Energie an Endverbraucher. Die Geschäftstätigkeit ist hierbei teilweise regional begrenzt, teilweise bundesweit. Differenzierungsmerkmale zu den „üblichen“ Energieanbietern sind z. B. der Preis oder die Energiequelle,
- Energieproduktionsgenossenschaften mit dem Schwerpunkt der Erzeugung und des Vertriebs. Als Beispiele sind Genossenschaften zu erwähnen, die Photovoltaikanlagen betreiben,
- Energiedienstleistungsgesellschaften fördern ihre Mitglieder durch diverse Tätigkeiten, beispielsweise Einkauf und Beschaffung, Energieberatung, Auftragsbeschaffung und Vertriebskooperationen,
- Mischformen.

Gründe für die Wahl der Rechtsform

Die Genossenschaft ist eine unter mehreren in Betracht kommenden Rechtsformen. Konkurrierende sind insbesondere die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die GmbH & Co. KG, die GmbH und die AG. Neben den Beteiligungsformen kommen auch schuldrechtliche Gestaltungen der Bürgerbeteiligung wie z. B. Genussrechtskonstruktionen, Bürgeranleihen oder Bürgerdarlehen sowie Mischformen in Betracht.

Vor- und Nachteile

Die Wahl der Rechtsform „Genossenschaft“ hat insbesondere folgende Vor- und Nachteile:

IHRE KOLLEGEN GEHEN HIN. UND SIE?



- Gemäß § 1 Abs.1 GenG haben eingetragene Genossenschaften zum Zweck, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange zu fördern. Obgleich Genossenschaften, um selbständig dauerhaft überlebensfähig zu sein, Gewinne erzielen müssen, ist die Geschäftstätigkeit nicht auf Renditemaximierung ausgerichtet.
- Anders als bei anderen Rechtsformen kommt das Demokratieprinzip zum Ausdruck. Dies zeigt sich darin, dass unabhängig von der Beteiligungssumme jedes Mitglied nur eine Stimme hat. Hierdurch werden Genossenschaften resistent gegen Übernahmen und die Generalversammlung wird nicht von einzelnen kapitalintensiven Mitgliedern bestimmt, sodass der Wille der Mitglieder basisdemokratisch umgesetzt werden kann.
- Die Haftung ist auf das Vermögen der Genossenschaft begrenzt.
- Ein Mindestkapital kann, muss aber nicht in der Satzung festgelegt werden. Die Festlegung schützt die Genossenschaft vor Liquiditätsengpässen infolge Kündigungen, denn eine Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens ist in diesen Fällen nur möglich, wenn das Mindestkapital nicht unterschritten wird.
- Die Mitglieder erzielen mit ihrer Beteiligung über Dividendenzahlungen auch eine Verzinsung des hingegebenen Kapitals und sind damit wirtschaftlich am Erfolg des jeweiligen Energieprojekts beteiligt. Die Höhe und die Anzahl der zu zeichnenden Geschäftsanteile sind regelmäßig so bemessen, dass sich auch Bürger mit geringer Finanzkraft beteiligen können.
- Der Bestand der Genossenschaft ist vom Beitritt und von Kündigungen von Mitgliedern unabhängig. Neue Mitglieder können grundsätzlich jederzeit beitreten. Daher sind Genossenschaften eine sehr geeignete Rechtsform, um viele Beteiligte bzw. Mitglieder aufzunehmen. Da mit jedem Beitritt Geschäftsanteile gezeichnet werden, erhöht sich das Vermögen der Genossenschaft mit jedem Beitritt.
- Eigenkapitalbeschaffung zur Finanzierung von Projekten: Da die Eigenkapitalgeber von Genossenschaften i. d. R. nicht an den stillen Reserven beteiligt sind, unabhängig von der Beteiligungshöhe nur eine Stimme besitzen und da die Geschäftstätigkeit nicht auf Renditemaximierung ausgerichtet ist, haben Genossenschaften systembedingt Probleme bei der Eigenkapitalbeschaffung. Die ggf. entstehende Finanzierungslücke muss durch Fremdkapital ersetzt werden, wobei die fehlende ▶

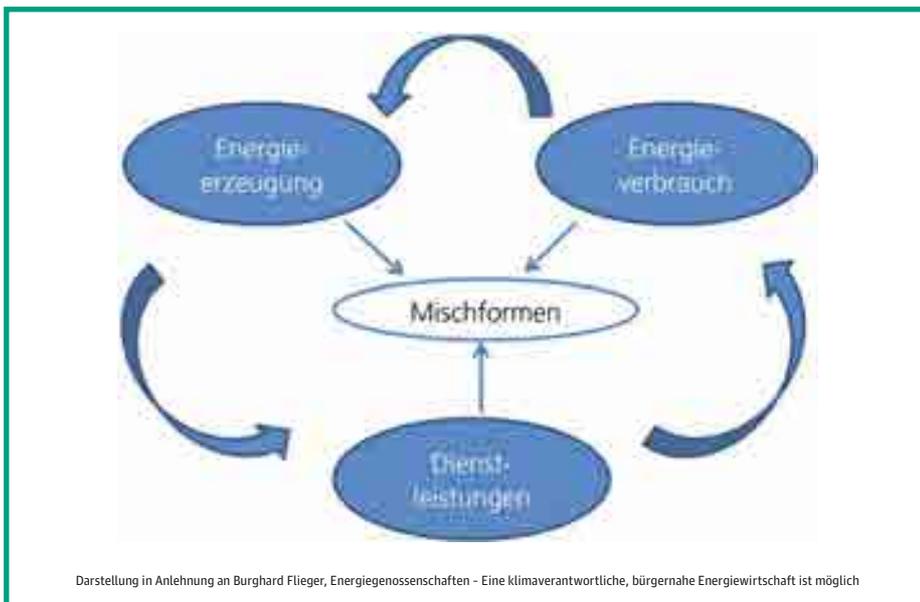
20.–22. NOVEMBER 2014

Do.+Fr. 9–18 Uhr, Sa. 9–17 Uhr • Hamburg

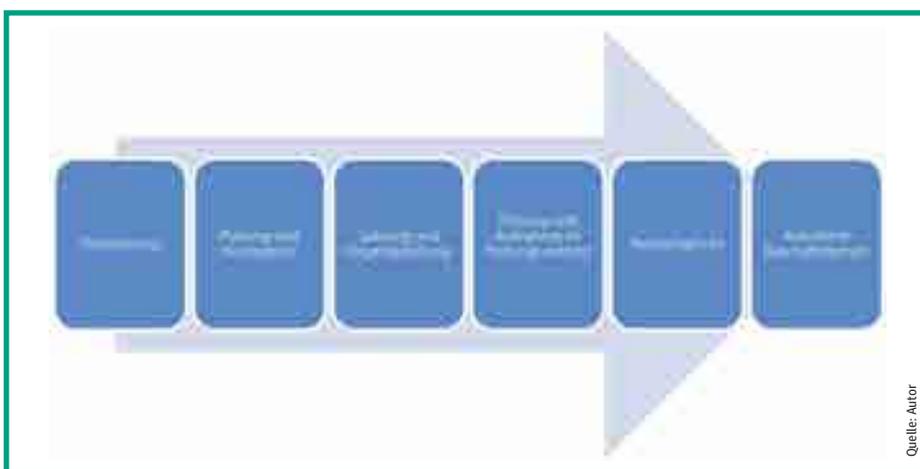
Verpassen Sie nicht den wichtigsten Treffpunkt für Elektro, Sanitär, Heizung und Klima im Norden. Auf Sie und Ihre Kollegen warten:

- 500 nationale und internationale Aussteller
- Produktneuheiten und Dienstleistungen aus dem Bereich Gebäudetechnik und Ausstattung
- Ein attraktives Rahmenprogramm mit Sonderschauen und Vorträgen

get-nord.de



Kategorisierung von Energiegenossenschaften



Ablaufschema einer Genossenschaftsgründung

Renditemaximierung auch hierfür eine Restriktion darstellen kann, die es zu überwinden gilt.

Gründung von Energiegenossenschaften

Für die Gründung einer Energiegenossenschaft ist planerisches Vorgehen unbedingte Voraussetzung. Insbesondere sind ein ausgeprägtes Projektmanagement sowie ein klarer Zeitplan erforderlich (zur Gründung von Genossenschaften und zum Gründungsfahrplan siehe auch DW 2/2014, S. 56).

Üblicherweise vollzieht sich die Gründung einer Genossenschaft in mehreren Schritten, wie untere Grafik auf dieser Seite veranschaulicht: Nachdem sich die Gründungsmitglieder bzw. Initiatoren über die Durchführung eines Projekts geeinigt haben (Orientierung), erfolgt im nächsten Schritt die Planung bzw. Konzeption des Vorhabens. Hierbei

wird das Vorhaben anhand eines konkreten Plan-Zahlenwerks (Businessplan) möglichst in der Form einer integrativen Bilanz-, Kapitalfluss- sowie Ergebnisplanung dargestellt. In der Planung sind auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen, die im Bereich Energie einem stetigen und sehr dynamischen Wandel unterliegen, zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist die jüngste Reform des EEG zu erwähnen, die zum 1. August 2014 in Kraft getreten ist und je nach Art der Energiegenossenschaft umfassende Auswirkungen auch auf deren Geschäftsmodelle und Wirtschaftlichkeit haben kann. Als Beispiele sind zu nennen:

- umfassende Änderungen der Vergütungsmodelle,
- Streichung des Ökostrom- und des Eigenverbrauchprivilegs,
- Neuregelungen zur Direktvermarktung.

Es ist sodann die Satzung zu erarbeiten und die Organe der Genossenschaft sind in der Gründungsversammlung zu wählen.

Daraufhin folgt die Gründungsprüfung durch den Prüfungsverband. Die Prüfung dient dem Schutz der Genossen und Gläubiger. Zu prüfen ist vor allem, ob das Vermögen der Genossenschaft für den Geschäftsbetrieb ausreicht, um Schädigungen von Gläubigern und Genossen zu vermeiden. Wesentlicher Bestandteil der Prüfung ist deshalb der Businessplan. Nach Abschluss der Prüfung erfolgt die Aufnahme in den Prüfungsverband.

Je nach Art der Energiegenossenschaft (siehe oben) bzw. der ausgeübten Tätigkeit können zusätzliche Pflichten entstehen, z. B. die Anmeldung beim Hauptzollamt, sofern es sich bei der Energiegenossenschaft um ein Energieversorgungsunternehmen gemäß Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) handelt.

Sofern die Energiegenossenschaft ein Unternehmen nach § 6b EnWG darstellt (z.B. weil es als selbständiger Netzbetreiber auftritt oder energiespezifische Dienstleistungen an Energieunternehmen erbringt) sind darüber hinaus die umfassenden Anforderungen an die interne und externe Rechnungslegung gemäß § 6b EnWG umzusetzen.

Sind schließlich die Unterlagen beim Registergericht eingereicht und ist die Eintragung erfolgt, kann die gegründete Genossenschaft ihren Geschäftsbetrieb aufnehmen.

Nachhaltigkeitsaspekte

Betrachtet man Energiegenossenschaften, so ist festzustellen, dass diese dem Nachhaltigkeitsgedanken nachkommen:

- in ökonomischer Hinsicht, weil Energiegenossenschaften hinsichtlich ihrer Finanz- und Ertragskraft selbständig überlebensfähig sein müssen,
- in sozialer Hinsicht, weil Energiegenossenschaften gerade die Förderung der Mitglieder zum Gegenstand haben und darüber hinaus die Willensbildung auf demokratischer Basis erfolgt.
- und schließlich auch in ökologischer Hinsicht, weil Energiegenossenschaften einen Beitrag zur Energiewende bzw. zum Schutz knapper natürlicher Ressourcen leisten können.

Bitte wenden Sie sich bei Fragen an die regionalen Prüfungsverbände und die nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften des GdW. ■

Weitere Informationen:
www.pruefungsverbaende.de



Haufe.de/immobilien

Das Haufe Themenportal für Immobilienfachleute bietet Ihnen schnell und bequem den Zugang zu allen top-aktuellen Fachnachrichten und -informationen. Sie behalten spielend den Überblick über relevante News und weiterführende Inhalte.

Jetzt informieren:
www.haufe.de/immobilien

HAUFE.

Portfoliomanagement und „Mietermeinung“ - ein Fallbeispiel

Der unternehmensstrategische Nutzen von Kundenzufriedenheits- und -bindungsanalysen

Um Mieter zu halten, die Bestände nicht an ihnen „vorbei“ zu modernisieren und begrenzte Ressourcen effizient in den Quartieren einzusetzen, entwickeln Wohnungsunternehmen ihre Portfoliomanagementsysteme und Investitionsstrategien weiter. Viele richten daher ihre Strategien nicht mehr nur anhand von wohnungswirtschaftlichen „Hard Facts“ aus, sondern ergänzen die Portfoliomanagementsysteme um die subjektive Komponente der Mietermeinung. Was ist zu beachten?



Björn Eisele
Leiter Markt- und Meinungsforschung
InWIS Forschung & Beratung GmbH
Bochum



Christian Stamer
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
InWIS Forschung & Beratung GmbH
Bochum

Insbesondere die Kundenbindung und deren Ursachen erweisen sich dabei als wertvolle Anhaltspunkte für mietergerechte Bestandsentwicklungsstrategien. Das konkrete Fallbeispiel bei der Bochumer VBW Bauen und Wohnen GMBH (VBW) zeigt, wie Kundenbindungsanalysen dazu beitragen, passgenaue Maßnahmen für die einzelnen Quartiere abzuleiten und damit die Fluktuation nachhaltig zu verringern.

Was unterscheidet den verbundenen vom unverbundenen Mieter?

Selbst in Wohnungsmärkten mit Nachfrageüberhang, in denen nicht mit Leerständen zu rechnen ist, verursacht ein Mieterwechsel Kosten - ausgelöst durch den Verwaltungsaufwand bei Auszug und Neuvermietung sowie durch notwendige Renovierungsarbeiten. Auch ein Umzug innerhalb des Unternehmens kann ohne Weiteres Kosten in Höhe von 5.000 € verursachen. Kommt noch Leerstand und ein damit verbundener Mietausfall hinzu, steigt die Summe nochmals.

Kundenbindung steht in einem direkten Zusammenhang mit der Fluktuation von Mietern. Um diesen Zusammenhang deutlicher werden zu lassen, möchten wir zunächst mit einem kleinen Gedankenexperiment beginnen. Nehmen wir an, die Mieterschaft eines Wohnungsunternehmens ließe sich in zwei idealtypische Gruppen aufteilen (wie untenstehende Abbildung zeigt): Zum einen existiert die Gruppe der verbundenen Mieter, hier war der Aufbau einer intensiven und dauerhaften Geschäftsbeziehung erfolgreich. Sie sind überzeugte Mieter des Wohnungsunternehmens und würden das Unternehmen auch weiterempfehlen. Auf der anderen Seite existiert die Gruppe der

unverbundenen Mieter. Hier ist es nicht gelungen, ein Maß an Zufriedenheit herzustellen, welches eine „Geschäftstreue“ und Verbundenheit des Mieters mit dem Wohnungsunternehmen ermöglicht. Diese Mieter sind enttäuscht, die Bereitschaft, die Wohnung und den Vermieter zu wechseln, ist hoch. In beiden Fällen kann es vorkommen, dass ein Mieter umzieht. Allerdings ist ein Umzug bei einem unverbundenen Mieter deutlich wahrscheinlicher als bei einem verbundenen Mieter. Darüber hinaus unterscheiden sich beide Mietertypen auch anhand der Gründe für einen Umzug. Während der verbundene Mieter zwar nicht umziehen möchte, kommt es aller-



Idealtypische Mietergruppen

Quelle: InWIS



Ein Unternehmen der WGZ BANK-Gruppe

Als starker Partner der Wohnungswirtschaft bieten wir Ihnen 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 Herngreen
 Bayern, Baden-Württemberg
 Tel. 089 4523207-4320
 Mobil 0175 4303763
thomas.herngreen@wlbank.de

Steffi Ritter
 Hamburg, Schleswig-Holstein
 Tel. 040 5544869-4350
 Mobil 0151 57477937
steffi.ritter@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



dings vor, dass berufliche oder private Veränderungen – etwa Familienzuwachs – ihn zu einem Umzug „nötigen“. Die Gründe sind in diesem Falle wenig beeinflussbar. Demgegenüber wird ein anvisierter Umzug beim unverbundenen Mieter häufig durch Unzufriedenheit mit ganz konkreten und beeinflussbaren Aspekten von Wohnung, Wohngebäude, Wohnumfeld oder Service des Vermieters angetrieben.

Kundenbindungsanalysen setzen genau an diesem Punkt an. Es gilt also, die konkreten Merkmale und „Stellschrauben“ zu identifizieren, die dafür verantwortlich sind, dass ein Mieter zu den unverbundenen oder zu den verbundenen Mietern gezählt werden kann.

Bei der Messung der Wohnzufriedenheit kam ein eigens für die Wohnungswirtschaft entwickeltes Scoringmodell zum Tragen. Aus zahlreichen Einzelmerkmalen werden zunächst Indexwerte für die drei Teilbereiche Wohnung/Gebäude, Wohnumfeld sowie Service/Kundenorientierung bestimmt. Darauf aufbauend wird die Gesamtzufriedenheit gemessen. Der zweite wesentliche Schritt bestand in der Messung der Kundenbindung. Hierfür wurde ein Modell entwickelt, in dem alle Resultate der Messung von Kundenzufriedenheit mit weiteren Fragen zu Umzugsabsichten und der Bereitschaft zur erneuten Wahl des Vermieters sinnvoll kombiniert werden. Ein starker Zusammenhang zwischen der von uns gemessenen Kundenbindung

Schematische Darstellung des Projektablaufs



Projektablauf

Von der Erhebung zur konkreten Maßnahme: die Phasen des Projekts

Ausgangspunkt des folgenden Projektbeispiels bei der VBW war eine Kundenbindungsanalyse, welche im Jahre 2010 auf der Basis einer groß angelegten Mieterbefragung durchgeführt wurde. Insgesamt gliederte sich das Projekt – wie die Abbildung oben zeigt – grob in folgende vier Phasen:

Die methodische Hauptanforderung der „Nullstandmessung“ lag darin, alle relevanten Facetten der „Kundenbindung“ sowie alle relevanten Bestimmungsfaktoren der Wohnzufriedenheit und der Kundenbindung repräsentativ zu erfassen und abzubilden.

und der tatsächlichen Fluktuation ist empirisch nachweisbar.

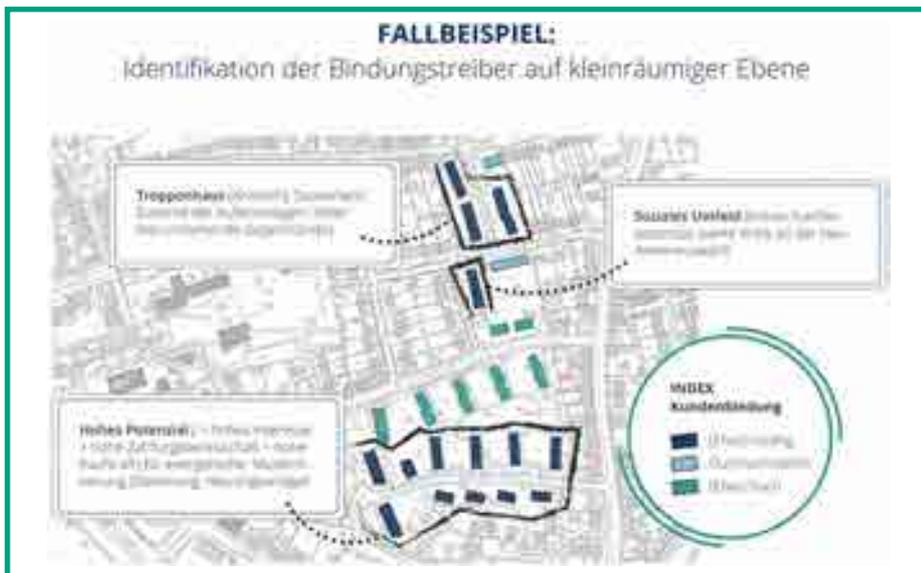
Diese Maßzahlen machen es möglich, in repräsentativer und valider Weise Umfang und Ausmaß von Wohnzufriedenheit und Kundenbindung bis auf kleinste räumliche Ebenen – beispielsweise jene der Gebäudezeilen – zu verorten.

In der zweiten Projektphase, der Ableitung von Handlungsfeldern (siehe unten stehende Abbildung), galt es, anhand geeigneter Prozeduren jene „Bindungstreiber“ zu identifizieren, deren Bearbeitung eine unmittelbare Steigerung der Kundenbindung erwarten lässt. Die Tatsache, dass neben der rein standardisierten Erhebung von ▶



Ableitung von Handlungsfeldern durch Identifikation von Bindungstreibern





Kleinräumige Bindungstreiber

Daten und Antworten auch offene Fragen gestellt wurden, bei denen die Mieter ihre Meinungen frei äußern konnten, führte zu in hohem Maße präzisierten Handlungsfeldern.

In dem konkreten Fallbeispiel bei der VBW konnten quartiersübergreifend folgende Bindungstreiber identifiziert werden:

- Gebäudehülle: baulicher Zustand (bspw. Schimmelbildung), Fassadengestaltung (bspw. Farbgestaltung)
- Gebäude (Innenbereich): Keller (bspw. Beleuchtung, Sauberkeit, herumstehende Gegenstände), Treppenhaus (bspw. Sauberkeitsdefizite, Mieter führen Treppenhausreinigung nicht durch)
- Wohnungsnahbereich: Hauseingangsbereich,

Außenanlagen (v. a. Sauberkeitsdefizite, Beleuchtung, Briefkästen, Klingelanlagen)

- Service: Erreichbarkeit, Beschwerdemanagement

Neben diesen übergreifenden Handlungsfeldern ließen sich auch kleinräumige Bindungstreiber abbilden (wie obige Abbildung verdeutlicht).

Auch kleine Ursachen haben teilweise große Wirkung

Nach einer wohnungswirtschaftlich fundierten Begutachtung der Ergebnisse sowie einer strategisch wie ökonomisch ausgerichteten Priorisierung der Handlungsfelder ging es in der dritten Projektphase um die Umsetzung konkreter Maßnahmen. Für das Unternehmen waren die Ergebnisse in

verschiedener Weise nutzbar. Im konkreten Fall fanden die kleinräumig zugewiesenen Ergebnisse u. a. Verwendung in folgenden Bereichen:

- Investitionssteuerung: Es erfolgte v. a. der Abgleich der kleinräumigen Ergebnisse mit den Strategien zur Bestandsentwicklung sowie mit Informationen im Portfoliomanagementsystem. In diesem Kontext wurde zwischen höherinvestiven Maßnahmen (bspw. energetische Modernisierungen) und Maßnahmen, die einen vglw. geringen Zeit- und Kostenaufwand mit sich bringen (bspw. „kosmetische“ Sofortmaßnahmen), differenziert.
- Service/Kundenorientierung: Hierbei wurden u. a. Quartiershausmeister eingeführt, die sich v. a. um die Ordnung und Sauberkeit im Quartier und um Kleinreparaturen kümmern und dazu angehalten sind, Defizite/Mängel eigenständig zu erkennen. Weiterhin wurde in einem kooperativen Verfahren ein neues TK-Konzept entwickelt, welches u. a. feste Verantwortlichkeiten bei Abwesenheit eines Mitarbeiters regelt.
- Neukundengewinnung: Basierend auf ermittelten Anforderungen (vor allem der Neukunden) wurden u. a. Ausstattungspakete – je nach Budget und Zielgruppe – entwickelt und implementiert.

Drei Jahre nach der „Nullstandmessung“ stand die Evaluation des Erfolgs der abgeleiteten Maßnahmen an. Hierzu wurde die ursprüngliche Befragung „neu aufgelegt“. Die nebenstehende Abbildung zeigt die aggregierten Ergebnisse der Kundenbindung für die einzelnen Quartiere im Vergleich. Hierbei wird ersichtlich, dass sich das Bild vehement gewandelt hat. Die Anzahl der Quartiere mit einer (eher) hohen Kundenbindung hat sich verdoppelt.

Fazit

Die Studie zeigt eindrucksvoll, dass durchgeführte gezielte Maßnahmen eine deutliche Steigerung der Kundenzufriedenheit erbracht haben. Signifikante Zufriedenheitssteigerungen sind hierbei für nahezu alle analysierten Merkmale festzustellen. Am wichtigsten ist jedoch die Erkenntnis, dass sich die Kundenbindung in vormaligen „Problemgebieten“ deutlich erhöht hat, die Fluktuation signifikant reduziert und der Vermietungserfolg verbessert werden konnte. Richtig angewandt ist eine Mieterbefragung wesentlich mehr als ein Stimmungsbarometer. Sie ist ein Managementwerkzeug, welches durch Integration in die Unternehmensstrategie elementar dazu beiträgt, Quartiere zu stabilisieren, Fluktuationen zu reduzieren und somit Ressourcen an der richtigen Stelle einzusetzen. ■



Evaluation der Maßnahmen

Herausforderungen, Bedürfnisse und Potenziale

Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in Deutschland und dem Wunsch vieler Bewohner möglichst lange in der eigenen Wohnung leben zu können, suchen Wohnungsunternehmen und Bewohner Antworten auf folgende Fragen: Wie und wo wollen wir in Zukunft wohnen und leben? Wie und mit wem wollen wir den Alltag und die Freizeit gestalten? Wie kann das Wohnen auch in Zukunft noch bezahlbar bleiben?



Dr. Iris Beuerle
Referentin VNW
Hamburg

Die Bundesregierung hat im Jahr 2012 eine Demografiestrategie entwickelt, die das Ziel hat, „jedem Einzelnen entsprechend seiner Lebenssituation und seines Alters Chancen zu eröffnen, seine Potenziale und Fähigkeiten zu entwickeln und seine Vorstellungen vom Leben zu verwirklichen“ (BMI 2012, S. 1). Dabei setzt sie auch auf das Engagement der Bürger. Die Zivilgesellschaft gewinnt an Bedeutung, da der Staat die sozialen und ökonomischen Herausforderungen alleine nicht mehr bewältigen kann. Die kapitalistischen Wirtschaftsmodelle der neoliberalen Politik schei-

In Wirtschafts- und Finanzkrisen, in denen Menschen und Märkte sehr verunsichert sind, haben sich die Genossenschaften durch ihre Selbstverwaltungsstrukturen und ihr nachhaltiges Geschäftsmodell bewährt.

nen an ihre Grenzen zu stoßen. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Genossenschaftsidee wieder an Bedeutung. Sie hat sich in ihrer jahrhundertelangen Tradition als solidarische Wirtschaftsform bewährt und sorgten damals wie heute für soziale Stabilität.

In ihrer Dissertation hat sich die Autorin näher mit diesem Thema befasst und ging vor allem der Frage nach, welche Herausforderungen sich aus dem demografischen Wandel und den gesellschaftlichen Veränderungen für die Wohnungsgenossenschaften ergeben und mit welchen Handlungskonzepten sie darauf reagieren können.

Fallauswahl und Methode

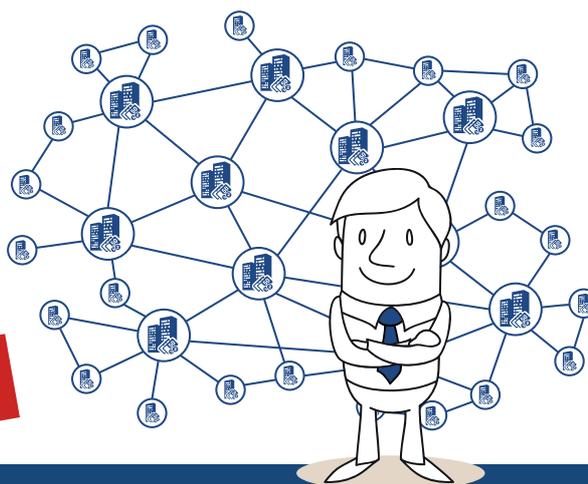
Für die Beantwortung dieser Forschungsfragen gibt es viele Methoden, die in Frage kommen. Die Autorin hat sich für eine qualitative Forschungsmethode (Grounded Theory) entschieden, bei der einerseits

der Geschäftsbetrieb der Genossenschaften und andererseits die Mitglieder dieser Genossenschaften befragt werden. Aufgrund

der unterschiedlichen demografischen Entwicklungen, Rahmenbedingungen und Marktlagen in Deutschland wurde die Fallauswahl auf Hamburg begrenzt. Dazu wurde eine Wohnungsgenossenschaft aus Hamburg ausgewählt, die sich intensiv mit den Mitgliedern und der gesellschaftlichen Entwicklung befasst und als Dienstleistungsgenossenschaft viele ergänzende Serviceleistungen zur Wohnraumversorgung anbietet, wie z. B. Sparrücklage, Regiebetrieb und Sozialmanagement: die Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba). Für die weitere Fallauswahl wurde eine Genossenschaft gewählt, die einen ähnlich großen Wohnungsbestand verwaltet, allerdings in anderen Stadtteilen und im Gegensatz zur altoba als Vermietungsgenossenschaft ihr Kerngeschäft auf die Wohnungs- und Mitgliederverwaltung ausrichtet und vor allem gut ausgestattete und bezahlbare Wohnungen mit einem guten Hausmeisterservice anbietet: die Hanseatische Baugenossenschaft (HBH).

Bevor die Befragung in den Genossenschaften erste Ergebnisse brachten, wurden allgemeine gesellschaftliche Entwicklungstendenzen in Deutschland aufgezeigt. ▶

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



Entdecken Sie die neue Freiheit einer vollumfänglichen ERP Verwaltungslösung für die Immobilienwirtschaft.

Fordern Sie ausführliche Infos an: www.fio.de

Jetzt auch mit der Berlin Hyp AG -
einem der führenden deutschen Immobilienfinanzierer.

BEFRAGUNGSERGEBNISSE DER UNTERSUCHTEN GESCHÄFTSBETRIEBE

Worin liegen die Herausforderungen im gesellschaftlichen Wandel und wie reagieren die Genossenschaften darauf?

Herausforderungen	Lösungen
Mitglieder wollen so lange wie möglich in der eigenen Wohnung bleiben	Wohnungen und Umfeld den Bedürfnissen der Bewohner anpassen - so flexibel wie möglich - Bei Wohnungswechsel barrierefreier Umbau der Wohnung ständige Modernisierungen
Überalterung der Bevölkerung	Bei Neubau mehrere Generationen unter einem Dach Wohnraumanpassungen in der Wohnung Großes Angebot an technischen und sozialen Hilfen Vermittlung von Pflegediensten etc.
Wohnsicherheit für bezahlbare Mieten und lebenslanges Wohnen	Hausnotruf Angebote zur Nachbarschaftsförderung in den Nachbarschaftstreffs Förderung des ehrenamtlichen Engagements Angebote für Nahraumversorgung im Quartier durch Kooperationen mit anderen Trägern Kein Heim, dafür Demenz-WG und Baugemeinschaften sowie Wohnprojekte Hausverwalter als Sprachrohr und direkter Ansprechpartner
Unterschiedliche Wohnkonzepte für unterschiedliche Mitglieder	Mehr Vielfalt durch verschiedene Grundrisse und Ausstattungen Zertifiziertes Wohnen
Unterschiedliche Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse	Entwicklung neuer Wohnformen, Wohnprojekte und Baugemeinschaften
Generation der Älteren verändert sich, dadurch auch das Ehrenamt	Andere Angebote für „zukünftige Alte“
Zunahme von Singlehaushalten	Zahlreiche Angebote in Nachbarschaftstreffs gegen Vereinsamung, Mitwirkungsmöglichkeiten
Mitbestimmung nimmt zu	Bedürfnisse und Wünsche der Mitglieder berücksichtigen Viel Beteiligung ermöglichen Offene Kommunikation Regelmäßige Mitgliederbefragungen
Gremien werden sich verändern	Transparenz der Gremienarbeit und Mitwirkung ermöglichen Sich den „Neuen“ Mitgliedern und ihren Bedürfnissen anpassen
Beteiligung und Kommunikation nehmen zu (Renaissance der Genossenschaftsidee)	Genossenschaftsgedanken stärken und vorleben Mitglieder beteiligen und informieren
Sinkende Haushaltseinkommen	Bezahlbare Mietpreise Moderate Mieterhöhung Mietmodelle über Spareinrichtung Genossenschaftliches Wohngeld für „Notfälle“ über altoba-Stiftung Rabattsystem für Vergünstigungen beim Einkauf (altoba-card) kostenfreie Angebote in den Nachbarschaftstreffs bzw. günstiger als Volkshochschule
Soziale Verantwortung für das Quartier übernehmen, um Infrastruktur, Kultur, Bildung etc. zu erhalten	Engagement und Vernetzung in den Stadtteilen, Kooperation mit Trägern vor Ort
Veränderung der Mobilität	Mehr Fahrradstellplätze Carsharing
Einsatz von alternativen Energien	Photovoltaik, Solarthermie, Blockheizkraftwerke

Quelle: Autorin, eigene Darstellung

Gesellschaftliche Entwicklungstendenzen

Mit dem demografischen Wandel werden Tendenzen in der Bevölkerungsentwicklung beschrieben, die sich auszeichnen durch:

- veränderte Dynamik des Bevölkerungswachstums,
- Individualisierung der Bevölkerung, insbesondere Zunahme der Einpersonenhaushalte,
- wachsende Internationalisierung und
- Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung.

Folgende gesellschaftliche Entwicklungen sind dabei relevant:

- Alterung beeinflusst den Charakter der Gesellschaft.
 - Engagementpotenzial bei Älteren nimmt zu,
 - Betreuung und Pflege wird zur Gesellschaftsaufgabe,
 - Entwicklung von Vermögen und Einkommen differenziert sich weiter auseinander,
 - Städte gewinnen an Attraktivität,
 - Wohnkosten steigen,
 - Wohnungsnachfrage erfordert unterschiedliche Wohn-, Energie- und Mobilitätskonzepte.
- Ob sich die allgemeinen Entwicklungstendenzen auch in den zu untersuchenden Genossenschaften

zeigen, wurde zunächst durch eine Befragung in den Geschäftsbetrieben erörtert.

Herausforderungen der Geschäftsbetriebe

Aus Sicht der Geschäftsbetriebe wurden in den Interviews Herausforderungen und Handlungsansätze im gesellschaftlichen Wandel genannt, die die oben stehende Tabelle aufzeigt.

Wünsche der Mitglieder

Um die Wünsche der Mitglieder in Erfahrung zu bringen, wurden entsprechend der Methode Wisdom Council nach Jim Rough ca. 15 Mitglieder der

jeweiligen Genossenschaften eingeladen, um einen Tag lang die Frage „Wie wollen Sie wohnen, was brauchen Sie in Ihrem Wohnumfeld?“ zu diskutieren. Erfahrungen mit dieser Methode wurden in Vorarlberg gesammelt. Dort werden Bürger in sog. BürgerInnenräten eingeladen, um über die Frage zu diskutieren, was sich die Bürger für eine lebenswerte Gemeinde wünschen. Anstatt die Ergebnisse, wie in Österreich, dem Bürgermeister zu präsentieren, wurden sie in diesem Fall jeweils den Vorständen der Genossenschaften vorgestellt.

Im Ergebnis wurden bei der altoba als Herausforderung des gesellschaftlichen Wandels neben einem guten Wohnstandard, bezahlbaren Mietpreisen und einer guten Verwaltung auch soziale und kulturelle Aspekte erwähnt, wie z. B. Veränderung der Kommunikation, Mitbestimmung, Beteiligung bis hin zur Veränderung des Ehrenamtes, Engagement im Quartier für nähräumliche Versorgungsangebote sowie soziale und kulturelle Angebote für die Mitglieder und der Stärkung der Genossenschaftsidee.

Bei der HBH hat sich der Schwerpunkt auf einen guten Wohnstandard, bezahlbare Mietpreise und eine gute Verwaltung entsprechend der Unternehmensstrategie bestätigt. Ergänzend zur altoba wurde der Hausmeisterservice als besonders wichtig beurteilt. Bei der HBH sind die Hausverwalter persönliche Ansprechpartner für die Mitglieder vor Ort.

Fazit

Die unterschiedlichen Unternehmensstrategien der untersuchten Genossenschaften entsprechen weitgehend den Mitgliederwünschen. Dadurch konnte aufgezeigt werden, dass unterschiedliche Strategien im gesellschaftlichen Wandel möglich sind, solange sie mit den Mitgliederinteressen übereinstimmen. Dies setzt allerdings voraus, dass die Geschäftsbetriebe bei ihrer Strategieentwicklung ihre Mitglieder in regelmäßigen Abständen befragen, um veränderte Bedürfnisse zu berücksichtigen.

Die Forschungsergebnisse haben gezeigt, dass Genossenschaften einen Rahmen bieten, der im gesellschaftlichen Wandel Handlungsmöglichkeiten aufweist. In beiden Genossenschaften war sowohl für die Geschäftsbetriebe als auch für die Mitglieder die wichtigste Herausforderung, dass die Mitglieder so lange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung bleiben können. In Bezug auf das Wohnen sind insbesondere dauerhaft bezahlbare Mieten, Sicherheit des lebenslangen Wohnens, bedarfsgerechte Wohnungen, Versorgungskonzepte im Quartier und nachbarschaftlich förderliche Strukturen

LITERATURTIPP

Welche Herausforderungen ergeben sich aus dem demografischen Wandel und den gesellschaftlichen Veränderungen für die Wohnungsgenossenschaften und mit welchen Handlungskonzepten können sie darauf reagieren?



Ergebnisse werden aus Befragungen von Verantwortlichen der genossenschaftlichen Geschäftsbetriebe und Mitgliedern gewonnen. Zusätzlich werden genossenschaftsspezifische Potenziale aufgezeigt, die Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel nutzen können.

Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel, Iris Beuerle ISBN 978-3-8442-8476-8, zugl.: Hamburg, Univ., Diss., 2014, online veröffentlicht auf OPuS (Volltextserver der HafenCity Universität Hamburg) edoc.sub.uni-hamburg.de/hcu/

relevant, durch die zusätzliche gegenseitige Hilfesysteme entstehen können. Daneben gewinnen Mobilitäts- und Energiekonzepte an Bedeutung. Diese Herausforderungen sind im gesellschaftlichen Wandel für alle Wohnungsanbieter relevant. Eine Sicherheit über die lebenslange Nutzung einer Wohnung und dauerhaft bezahlbare Mieten können entsprechend der Unternehmensziele nur Wohnungsgenossenschaften garantieren. Auch gibt es keine andere Unternehmensform, bei der die Mieter über wesentliche Entscheidungen des Geschäftsbetriebes mitbestimmen dürfen. Allein in Wohnungsgenossenschaften sind zivilgesellschaftliche Elemente wie Engagement und Partizipation Bestandteile der Unternehmensform. Die Potenziale der Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel liegen neben einer nachhaltigen, guten, sicheren und sozialen Wohnraumversorgung zu bezahlbaren Mietpreisen in den Genossenschaftsprinzipien. Wohnungsgenossenschaften können durch die Selbstverwaltung flexibel auf den gesellschaftlichen Wandel reagieren und die Herausforderungen meistern. ■

POTENZIALE DER GENOSSENSCHAFTSPRINZIPIEN

- Lebenslanges Dauernutzungsrecht durch Identitätsprinzip
- Mitgliederkommunikation und -partizipation durch Selbstverwaltung
- Differenzierte Mietpreisgestaltung durch Selbstverwaltung und Selbsthilfe
- Entwicklung von bedarfsgerechten Wohnkonzepten durch Mitgliederförderung
- Nachbarschaftsförderung durch Selbsthilfe



Willkommen zu den Software-Arbeitskreisen



KIRCHHOF
PROWOH®
Die Software für die
Wohnungswirtschaft

Wohnungswirtschaft
Die Software für die

Nord – 6.11.2014 – Büdelsdorf
Südwest – 20.11.2014 – Kaiserslautern

G. Kirchhof GmbH
EDV-Beratung
Graf-Adolf-Str. 25
40212 Düsseldorf

E-Mail info@kirchhof.de
Telefon 0211 38467 - 888
Telefax 0211 38467 - 884



Quelle: MBR Berlin

Protestaktion gegen einen Laden in Berlin-Friedrichshain, der u. a. das bei Rechten beliebte Modelabel Thor Steinar verkauft

Engagement

Wohnungswirtschaft gegen Rechts

Was das Engagement gegen Rechtsextremismus und Fremdenfeindlichkeit betrifft, sind alle gefragt, auch Unternehmen der Wohnungswirtschaft können da einiges tun: Sei es spezielle Extremismusklauseln in Mietverträgen aufzunehmen, Projekte gegen Nazis oder für ein multikulturelles Miteinander und Toleranz zu unterstützen, Mieter für die Nöte von Flüchtlingen zu sensibilisieren oder Mitarbeiter schulen zu lassen. Die DW stellt positive Beispiele vor.



Eva Dorothée Schmid
freie Journalistin
Hamburg

Zwei der größten Berliner Wohnungsunternehmen, die degewo AG und die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH, haben kürzlich in ihren Gewerbemietverträgen Klauseln aufgenommen,

die die Nutzung gewerblicher Räume für rassistische, antisemitische und rechtsextreme Zwecke explizit untersagen. Zusammen vermieten degewo sowie Stadt und Land fast 1.500 Gewerberäume in Berlin. Die gerichtsfesten Klauseln wurden von der Mobilien Beratung gegen Rechtsextremismus Berlin (MBR) gemeinsam mit erfahrenen Juristen entwickelt. Sie verbieten es Gewerbetreibenden, Produkte mit rechtsextremen, rassistischen und antisemitischen Inhalten zu verkaufen. Dazu zählen auch Modemarken oder Accessoires, die in der

Öffentlichkeit mit einem Bezug zur rechten Szene wahrgenommen werden. Auch für Gaststätten, Restaurants und Kneipen ist es untersagt, ihre Räume für Versammlungen oder Veranstaltungen zu nutzen, auf denen rechtsextremes, rassistisches und antisemitisches Gedankengut verbreitet oder dargestellt wird.

Häufig täuschen Neonazis die Vermieter über ihren rechtsextremen Hintergrund, sie geben sich beispielsweise als Vereine oder Bürgerinitiativen aus. „Ist der Vertrag erst einmal unterschrieben, hatte

man bisher wenig Handhabe, sie wieder loszuwerden“, sagt Bianca Klose vom MBR. Gerichtliche Auseinandersetzungen um die Kündigung dauern dann oft jahrelang – dies wird mit den neuen Klauseln vermieden. Auch andere Wohnungsunternehmen sowie private Vermieter können sie über die MBR beziehen und in ihre Verträge einarbeiten, um sich vor Neonazis zu schützen.

Deutliche Zeichen setzen

Und um auch ein öffentliches Zeichen zu setzen, wurde von der degewo und der Stadt und Land zudem eine Kooperationsvereinbarung mit dem Berliner Beirat für Schöneeweide unterzeichnet, der sich für ein demokratisches Miteinander stark macht und gegen Rechtsextremismus und Rassismus in der Rechtsradikalen-Hochburg Schöneeweide einsetzt. „Auch wir hatten in Schöneeweide mit Rechtsextremen zu tun. Und wir wollen nicht nur dort, sondern in ganz Berlin eine klare Haltung zeigen: Bei uns sind Rechtsextreme nicht willkommen!“, begründet degewo-Sprecher Lutz Ackermann das Engagement. „In allen Berliner

Wohnquartieren hängt das nachbarschaftliche Miteinander in hohem Maße davon ab, wie die Integration von Bewohnern aus unterschiedlichen Herkunftsländern und verschiedenen sozialen Milieus gelingt“, sagt Stadt- und Land-Geschäftsführer Ingo Malter. „Rechtsextremes, rassistisches, antisemitisches, sonstiges verfassungswidriges Verhalten oder politisch motivierte Störungen werden wir in unseren Nachbarschaften nicht dulden. Daher ist es für uns selbstverständlich, das gesellschaftliche Engagement im Kampf gegen Rassismus und für Aufklärung zu stärken“, so Malter weiter. Die Stadt und Land habe bereits seit September 2013 in ihren Gewerbemietverträgen Bestimmungen, die den vereinbarten Klauseln entsprechen und zum Teil darüber hinausgingen.

Eine weitere Möglichkeit, gegen Gewerbemiet, die dem rechten Milieu zuzurechnen sind, ein Zeichen zu setzen, ist es, vor Häusern in der Nachbarschaft sog. Stolpersteine des Kölner Künstlers Gunter Demnig verlegen zu lassen. Dies hat z. B. die Wohnungsverwaltung Ernst G. Hachmann



Foto: Kerin Richter

Im Trottoir eingelassene sog. Stolpersteine erinnern an NS-Verfolgte und mahnen für die Gegenwart

GmbH aus Berlin vor einigen Jahren getan, um den Protest gegen einen Laden, der Kleidung der bei Rechten beliebten Marke Thor Steinar verkaufte, zu unterstützen. Die 120 € teuren Gedenktafeln aus Messing, in die Name, Geburtsjahr und Angaben zum weiteren Schicksal des Opfers eingraviert sind, erinnern an die Opfer der NS-Zeit, indem sie vor deren letztem selbstgewählten Wohnort ins Trottoir eingelassen werden. Auch die Berliner GESOBAU AG unterstützt die Verlegung von Stolpersteinen, so z. B. mit neun Stück in diesem Sommer im Stadtteil Pankow.

Lokale Bündnisse gegen Rechtsextremismus

Nicht nur rechte Gewerbemietler können für Wohnungsunternehmen zum Problem werden, auch Stadtteile mit großen sozialen Problemen und der damit einhergehenden Empfänglichkeit für radikale Lösungen sind eine Herausforderung. Dieser haben sich in Anklam die Wohnungsgenossenschaft Anklam eG (WG Anklam) und die städtische Grundstücks- und Wohnungswirtschaft GmbH Anklam (GWA) gestellt. In der Südstadt, die fast komplett von Plattenbauten geprägt ist und wo die NPD bei Kommunalwahlen 8% der Stimmen bekam, sahen die beiden Wohnungsgesellschaften die Gefahr, dass die Investitionen, die sie in die Infrastruktur gesteckt hatten, verpuffen. „Wir haben die Südstadt als gefährdeten Stadtteil gesehen, das Wahlergebnis hat uns aufgeschreckt“, sagt Karl-Dieter Lehrkamp, Vorstand der WG Anklam. Zusammen mit dem Arbeiter-Samariter-Bund und mit Unterstützung der Herbert-Quandt-Stiftung haben sie deshalb ein Konzept erarbeitet, das den von Arbeitslosigkeit betroffenen Bewohnern im Stadtteil Hilfe ▶



Quelle: GfG

Die GBG Mannheim zeigt, worum es geht – u. a. mit einen Faschingswagen unter dem Motto „Wir bauen auf Toleranz“



Quelle: WBG Anklam / ASB RV Vorpommern-Greifswald e. V.

Quelle: DOGEWO 21

Aktivitäten und Feste mit Quartiersbezug, die für das tolerante Miteinander werben und sich gegen Rechtsextremismus und Fremdenfeindlichkeit wenden, sind einer der Wege der Anklamer Wohnungsunternehmen (l.). Die Dortmunder Wohnungswirtschaft unterstützt ein lokales Bündnis gegen Rechts (r.)

zur Selbsthilfe gibt und auf die Demokratisierung der Gesellschaft abzielt. „Der beste Kampf gegen Rechts ist, wenn man das Thema nicht vor sich herträgt“, meint Lehrkamp.

Das Projekt ist 2012 gestartet und auf fünf Jahre angelegt, die beiden Unternehmen lassen es sich jährlich jeweils 10.000 € kosten. Ein Stadtteilbüro mit einer Stadtteilarbeiterin wurde eröffnet, es gibt Aktionen mit Bewohnerbeteiligung wie eine Stadtteilchronik, das Herrichten von Bänken und Spielplätzen und jährlich das Südstadtfest, bei dem alle Einrichtungen einen Tag der offenen Tür mit kulturellem Programm veranstalten. Auch ein interkulturelles Fest wurde abgehalten. „Die Leute sollen miteinander ins Gespräch kommen, sich kennen lernen und was zusammen machen,

die müssen merken, wie Demokratie funktioniert. Wenn man sie zum Nachdenken bringt, dann hat man schon halb gewonnen“, so Lehrkamp. Das Projekt wurde 2013 vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) mit dem Preis „Zukunft Wohnen“ ausgezeichnet.

Themen wie Toleranz, Vielfalt und Demokratie besetzen

Wenn irgendwo Flüchtlinge untergebracht werden, nutzen Rechte das häufig, um die Anwohner zu agitieren. Die Berliner Gewobag unterstützt z. B. im Stadtteil Adlershof einen Runden Tisch, der Hilfsaktivitäten für Flüchtlinge koordiniert, und beteiligt sich an einem Sommerfest, das vom Runden Tisch und dem Internationalen Bund ge-

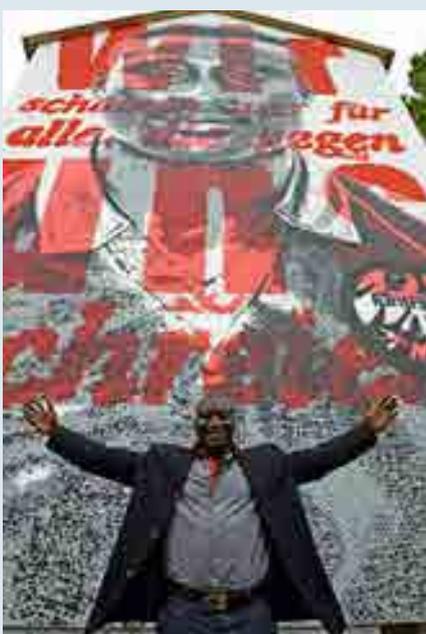
meinsam mit den Anwohnern und den Flüchtlingen ausgerichtet wird. Darüber wurden die Mieter rund um die Flüchtlingsunterkunft in einem Brief informiert, in dem die Wohnungsgesellschaft auch um Hilfe für die Flüchtlinge wirbt und auf die Angebote von Stadtbezirk und sozialen Trägern sowie die Anlaufstelle für Migranten „InteraXion“ hinweist.

Nicht nur in den neuen Bundesländern, auch in einigen Gebieten Westdeutschlands gibt es Probleme mit Rechtsextremen. In Mannheim, einer Stadt mit hohem Migrantenanteil, ist vor geraumer Zeit z. B. ein Abgeordneter der NPD in den Gemeinderat eingezogen. Die GBG - Mannheimer Wohnungsbau-gesellschaft mbH (GBG) sieht es deshalb als ihre Aufgabe, die Vielfalt der Stadt positiv herauszustellen. Dies geschieht zum Beispiel bei Festen, die unter dem Thema multikulturelles Miteinander stehen, oder durch große Fassadenbilder, für die die GBG internationale Streetart-Künstler nach Mannheim holt, um eine Kunstserie an Fassaden zu installieren, die der Multikultur Mannheims gerecht wird. Ein Bild hat beispielsweise das Thema Toleranz zum Thema. Am jährlichen Fasnachtsumzug hat sich auf Initiative zweier Mitarbeiterinnen auch die GBG mit einem Wagen beteiligt, dessen Motto „Wir bauen auf Toleranz“ war. „Die Idee kam von den Mitarbeitern, wir haben das dann mit finanziellen Mitteln und Wurfmaterial unterstützt“, berichtet GBG-Sprecher Christian Franke.

Vorausschauend agieren

Auch der Dortmunder Stadtteil Dorstfeld ist eine Hochburg der deutschen Neonazi-Szene. Die kommunale Dogewo 21 hat als größtes Düsseldorfer Wohnungsunternehmen dort 600 Wohnungen im Bestand und wurde immer wieder darauf hingewiesen, dass dort Rechte wohnen. „Bei der Vermietung ist die Bonität ein Thema, nicht aber die Gesinnung“, sagt Dogewo-21-Ge-

GEGEN RASSISMUS UND FÜR TOLERANZ



Quelle: Dominik Dresel

„Wir schämen uns für alle, die gegen uns schreien“ - das Statement von Anthony Yeboah, beliebter ehemaliger Spieler von Eintracht Frankfurt, sowie sein Konterfei an der Hauswand der Melibocusstraße 86 erzielen Aufmerksamkeit. Das Gebäude in Frankfurt-Niederrad, im Bestand der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, ein überregional tätiges Wohnungsunternehmen mit über 60.000 Wohnungen, direkt am S-Bahnhof gelegen, ist ein Blickfang. Gemeinsam mit dem „Frankfurter Fanprojekt“ hat Mathias Weinfurter, Student der Hochschule für Gestaltung Offenbach, das riesige Graffito erschaffen - als Zeichen für Toleranz und gegen Rassismus. Rund 200 Eintracht-Anhänger und prominente Gäste waren zur Übergabe im Juni erschienen - darunter auch Yeboah selbst.

Die Nassauische Heimstätte setzt ein Zeichen für Toleranz und gegen Fremdenfeindlichkeit - an einer ganzen Hauswand im Frankfurter Stadtteil Niederrad

Weitere Informationen: www.naheimst.de

schäftsführer Klaus Graniki. Und aufgrund des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes müsse man prinzipiell auch an jeden vermieten. Es sei deshalb nicht so einfach, Menschen rechter Gesinnung auszugrenzen. Andererseits sei auch der soziale Frieden in einem Haus wichtig - und hier sieht Graniki Ansatzpunkte. Doch für die Mitarbeiter in der Vermietung sei es nicht leicht, Rechte zu erkennen.

Auf Initiative der Dogewo 21 hat die Arbeitsgemeinschaft der Dortmunder Wohnungswirtschaft, ein Zusammenschluss von elf Wohnungsunternehmen, im November 2013 eine Schulung für Kundenbetreuer und Mieterberater veranstaltet. Dabei wurden 60 Mitarbeiter mit Kundenkontakt von Back up, einer Beratungsstelle für Opfer rechter Gewalt, über die Struktur und Aktivitäten der rechten Szene informiert, sie bekamen Tipps für den Umgang mit Rechten und Antworten auf die Frage, was gegen Rechts zu tun ist. „Das war ein voller Erfolg“, betont Graniki und deshalb plant er bereits eine Folgeveranstaltung für die Mitarbeiter seines Unternehmens.

Die Stadt Dortmund hat das Gebäude Rheinische Straße 135 erworben, das den Autonomen Nationalisten als Zentrum diente, und ihnen gekündigt. Die Dogewo 21 modernisiert das Gebäude nun zusammen mit der Stadt. Dort soll ein Jugendtreff und Kulturcafé eingerichtet werden. „Damit wollen wir deutlich machen, dass die städtischen Unternehmen gegen Rechts sind“, so Graniki, der auch sagt, dass sein Unternehmen demonstrativ mit allen religiösen Gruppierungen zusammenarbeite. „Wir sind offen für alle, aber nicht für Rechte.“ ■

BROSCHÜREN UND INFORMATIONEN

Die Broschüre „Keine Räume für Nazis“ der Info- und Bildungsstelle gegen Rechtsextremismus (IBS) gibt hilfreiche Tipps für Vermieter und deren Angestellte. Anhand von Praxisbeispielen beschreibt sie, wie extrem rechte Gruppen bei der Anmietung vorgehen sowie an welchen Symbolen, Codes und Marken sie erkannt werden können. Ferner gibt der Ratgeber Hinweise zur Gestaltung von Mietverträgen, um rechte Veranstaltungen im Haus zu unterbinden.



Weitere Informationen:

<http://de.scribd.com/doc/80629542/lbs-handreichung-Keine-raeume-Fuer-Nazis>

Das Mobile Bündnis gegen Rechtsextremismus (MBR) hat Klauseln für Gewerbemietverträge entwickelt, die im Internet abrufbar sind.



Weitere Informationen:

www.mbr-berlin.de/wp-content/uploads/2014/07/2014_MBR_Klauseln_Gewerbemietvertraege1.pdf



Foto: Karin Richter

Stolpersteine mahnen. Und sie erinnern. Sie werden u. a. auch als Mittel genutzt, gegen Läden und Lokale von „Rechten“ zu protestieren und öffentlich Flagge zu zeigen. Die Stolpersteine sind ein Projekt des Künstlers Gunter Demnig.



Weitere Informationen:

www.stolpersteine.eu

FÜR ASYLGEBER.



Wirtschaftliche Unterkünfte aus Modulen.

Kriegsflüchtlinge und Asylbewerber brauchen menschenwürdigen Wohnraum. Den schaffen Sie **besonders schnell** mit modularen Gebäuden von ALHO. In bis zu **70% kürzerer Bauzeit** und mit **Festpreisgarantie** erstellen wir Unterkünfte mit **variablen Grundrissen** und **flexiblen Raumkonzepten**, die Ihren konkreten Bedarf optimal erfüllen – und das auch langfristig durch **Anbau-, Umbau-, Rückbau- und Versetzbarkeit**.

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.





Vielschichtige juristische Auswirkungen

Die Mietpreisbremse im mietrechtlichen Kontext

Die Mietpreisbremse hat die immobilienpolitischen Debatten der letzten Monate stark geprägt. Am 1. Oktober 2014 beschloss das Bundeskabinett den Gesetzentwurf. Demnach soll bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10% steigen dürfen. Das Gesetz ist noch nicht in Kraft, sondern befindet sich im parlamentarischen Verfahren. Jedoch lohnt ein Blick auf die juristischen Wirkungen der wesentlichen Vorschriften.



Carsten Herlitz
Justiziar
GdW, Berlin

Seit dem Bundestagswahlkampf 2013 hat das Vorhaben, eine sog. Mietpreisbremse einzuführen, nicht nur in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine

breite öffentliche Resonanz gefunden. Hier soll der Artikel aber eine rein juristische Betrachtung der wesentlichen Vorschriften der Mietpreisbremse vorstellen. Zunächst ordnet er sie systematisch in den bestehenden mietrechtlichen Kontext ein.

Die Mietpreisbremse im mietvertraglichen Kontext

Der Mietvertrag unterscheidet sich zunächst fundamental von punktuellen Austauschverträgen,

wie etwa einem Kaufvertrag. Der Mietvertrag ist ein Dauerschuldverhältnis. Hier ist der Gesetzgeber gehalten, die schutzwürdigen Interessen der Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen, so das Bundesverfassungsgericht schon 1974. In seiner Zielrichtung ist der Mietvertrag durchaus mit der Ehe vergleichbar. Auch diese ist auf Dauer angelegt und kann nur funktionieren, wenn jeder Partner die Interessen des anderen berücksich-

tigt. Ansonsten gibt es Streit, Unzufriedenheit und nicht selten die Trennung.

Wenn nun die Mietpreiskontrolle das Ziel hat, die Neuvertragsmieten zu deckeln, so ist klar, dass hier bereits die Interessen nur einer Partei eine stärkere Berücksichtigung findet. Schon dies erschwert die Ausgangslage für den Gesetzgeber. Folgeprobleme sind nahezu zwangsläufig, wenn das politische Vorhaben mit einer Änderung der BGB-Vorschriften im Mietrecht durchgesetzt werden soll. Dies zeigt auch der aktuelle Kabinettsentwurf.

Zeitliche Befristung

Die Mietpreiskontrolle ist zeitlich befristet. Die Landesregierungen werden nur ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Die Rechtsverordnung muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Daraus folgt, dass in Berlin, Hamburg oder München die Mietpreiskontrolle nur einmal und dann nur fünf Jahre gelten kann. Allein der Zeitraum hängt von der Verabschiedung der Verordnung ab. Nach jetzigem Verständnis kann die Landesregierung eine Verordnung theoretisch aber zweimal in Kraft setzen. Dies muss aber dann innerhalb der Frist erfolgen und darf sich nur auf solche Gebiete beziehen, die von der vorherigen Verordnung nicht erfasst worden sind. Damit ist auch der mietrechtliche Systembruch zeitlich begrenzt.

Räumliche Begrenzung

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sollen vorliegen, wenn die ausreichende Versor-

gung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Diese Formulierung ist aus der Kappungsgrenze für bestehende Mietverträge bekannt, die seit dem 1. Mai 2013 in Kraft ist.

Die „Mietpreiskontrolle“ reguliert aber den Abschluss neuer Mietverträge. Deshalb sind die verfassungsrechtlichen Anforderungen an die Gebietsbestimmung schärfer. Der Entwurf verlangt, dass sich aus der Begründung der Verordnung ergeben muss, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Genannt werden Indikatoren, wie ein starker Mietanstieg im Vergleich zum Bundesdurchschnitt, eine hohe Mietbelastung oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage. Die im Gesetzentwurf aufgezeigten Indikatoren müssen – anders als bislang vorgesehen – bindende Voraussetzung sein. Zwingendes und einziges Kriterium sollte weiter aber nur eine tatsächliche Unterversorgung mit Wohnraum sein. Die Definition kennen wir aus § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die sog. „15 %-Kappungsgrenzenverordnung“ für bestehende Mietverhältnisse nach § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB, die einige Länder bereits erlassen haben, im Hinblick auf die Mietpreiskontrolle für neue Mietverträge nur leicht modifiziert übernommen oder übertragen wird. Der rechtliche Unterschied zwischen neuen und bestehenden Mietverträgen würde nivelliert.

Die nunmehrige Aufnahme der Kopplung der Mietpreiskontrolle an einen Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels ist sicherlich zu

begrüßen und gibt den Koalitionsvertrag wieder. Aber auch hier bedarf es mehr Verbindlichkeit. In der praktischen Umsetzung muss sichergestellt werden, dass sich die Landesregierung mit der Kommune mindestens abgestimmt hat und deren Umsetzung auch kontrolliert wird. Notwendig ist eine Kontrolle über die konkrete Umsetzung und deren Wirkung.

Ausnahmen für den Neubau

Die Mietpreiskontrolle ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Stichtag ist der Kabinettschluss. Dies schafft rechtzeitige Klarheit für Bauwirtschaft und Bauherren. Erfasst werden nur Wohnungen, bei denen die erste Vermietung und Erstnutzung noch nicht erfolgt ist. Bei der Frage, ob eine Wohnung bereits zum Stichtag genutzt wurde, kommt es ausweislich der Begründung auf die Art der Nutzung nicht an. Erfasst wird die Selbstnutzung (auch im Rahmen einer WEG), die Überlassung an Dritte zu Wohnzwecken oder die gewerbliche Vermietung. Kein neuer Wohnraum entsteht weiter dann, wenn die Wohnung erweitert, geändert oder neu aufgeteilt wird.

Ausnahme bei umfassender Modernisierung – Berücksichtigung einer durchgeführten Modernisierung

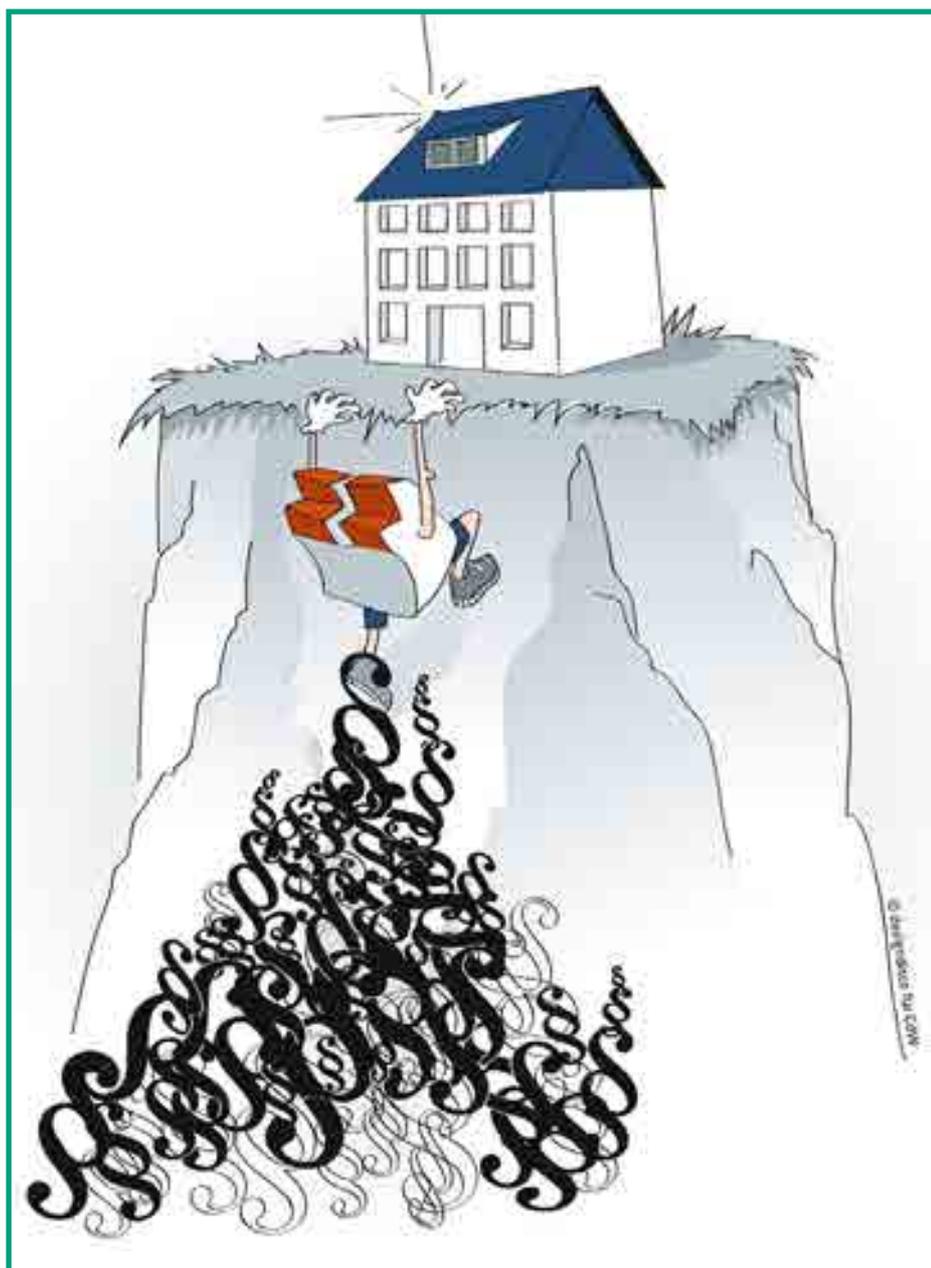
Die Mietpreiskontrolle findet keine Anwendung auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung. Die Ausnahme der Mietpreiskontrolle gilt lediglich bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen für die unmittelbar anschließende Vermietung. Dies sind nach der ▶



Verkehrsexperten

Achtung, Max und Chris haben Vorfahrt! Sie sind dort zu Hause, wo sie sich wohl fühlen. Damit sie das auch sicher tun, sorgen wir für eine gepflegte und sichere Umgebung. Wir unterstützen Sie bei allen Themen rund um die Verkehrssicherung im Außenbereich und übernehmen zuverlässig die regelmäßigen Kontrollen und Pflege von Spielplätzen, Bäumen, Grün- und Freiflächen. **Die Grünflächenmanager.**

 **HVG**
Grünflächenmanagement
www.die-gruenflaechenmanager.de



Auskunft über die Miete, Rückforderungsansprüche

Auf Verlangen des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, Auskunft über die Tatsachen zu geben, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Mietmaßgeblich sind. Eine Rückforderung zu viel gezahlter Miete kann nur nach der (qualifizierten) Rüge erfolgen. Hier kann die Auskunftspflicht gleich zu Beginn des Mietverhältnisses zu einer Belastung des Verhältnisses zwischen Vermieter und Mieter führen. Gerade bei Dauerschuldverhältnissen ist dies zu vermeiden. In der Praxis wird es Streit über die richtige Einordnung der Wohnung im Mietspiegel geben. Hier wäre es notwendig, die Mietpreisbremse an einen qualifizierten Mietspiegel zu knüpfen. Denn nur dieser hat die notwendige Akzeptanz. Richtig ist aber, dass eine Rückforderung der Miete nur für den Zeitraum zu erfolgen hat, der auf eine Rüge folgt. Objektiv überbezahlte Mieten sind also dann nicht zurückzuerstatten, wenn sie ohne Beanstandung gezahlt worden sind.

Fazit

Diese kurze Darstellung zeigt, zu welchen vielschichtigen auch juristischen Problemen die nun im BGB gefundene Regelung zur „Dämpfung des Mietanstiegs in angespannten Wohnungsmärkten“ führt. Die im Koalitionsvertrag angedachten Schritte zur Änderung der Mieterhöhung nach Modernisierung und des Mietspiegels werden uns sicher nach Abschluss dieses Verfahrens verstärkt beschäftigen. Aber auch hier muss der Anspruch wieder sein, dass der interessengerechte Ausgleich zwischen Vermieter und Mieter nicht gefährdet werden darf. ■

Begründung des Entwurfs solche, die mit einem Neubau vergleichbar sind. Hier greift der Entwurf in seiner Begründung auf die Regelungen des Wohnraumförderungsgesetzes (§ 16 WoFG) zurück. Gemeint ist eine Investition, die etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht. In Abgrenzung zum Neubau oder der unterschwelligen Modernisierung ist diese Regelung in der Zielrichtung nachvollziehbar, jedoch streitanfällig. In der Begründung und damit als Auslegungshilfe wurde zwischenzeitlich aufgenommen, dass zur Bestimmung des wesentlichen Bauaufwandes auch qualitative Auswirkungen berücksichtigt werden müssen – so z. B., ob die Wohnung auch in mehreren wesentlichen Bereichen verbessert wurde. Liegt weiter keine umfassende Modernisierung vor, so erlauben Modernisierungen in den letzten drei Jahren vor Wiedervermietung

eine erhöhte Wiedervermietungsmiete nach den Regeln einer Modernisierung im bestehenden Mietverhältnis. Bei der Berechnung ist jedoch von der ortsüblichen Vergleichsmiete auszugehen, die ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre. Im Einzelnen wird es also kompliziert.

Wenn der Vermieter vor Begründung eines neuen Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen in einer leer stehenden Wohnung durchführt, können diese erhöhend angesetzt werden. Die derzeit gültige Modernisierungumlage kann also der im Rahmen der Kappungsgrenze gültigen Miete (ortsübliche Vergleichsmiete + 10%) hinzugerechnet werden. Gleiches gilt für Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb der letzten drei Jahre noch im alten Mietverhältnis durchgeführt worden sind, jedoch bei der Miethöhe unberücksichtigt blieben.

AXEL GEDASCHKO PRÄSIDENT DES GDW, BUNDESVERBAND DEUTSCHER
WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E. V.

„Ich lese die DW, weil sie Deutschlands Fachmagazin für
die Wohnungswirtschaft ist. So habe ich den bundesweiten
Überblick und bin mit allen Akteuren im Markt vernetzt.“



Das Magazin für die gesamte Wohnungswirtschaft
Jetzt 3 Ausgaben im Miniabo testen und
umfassend informieren:

 **0800/72 34 253 (kostenlos)**

 **www.diewohnungswirtschaft.de/miniabo**





STELLENANGEBOTE

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen in der DW 12/2014 ist am **30. Oktober 2014**.
 Ansprechpartnerin: Michaela Freund
 Tel.: 0931 2791-777
 stellenmarkt@haufe.de

Bekanntmachung

Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
 Wetterstraße 7, 58313 Herdecke

Die Gesellschaft hat am 07.10.2014 den Jahresabschluss 2013 im elektronischen Bundesanzeiger (HRB 5008) veröffentlicht.

Herdecke, den 07.10.2014

– Die Geschäftsführung –

BEKANNTMACHUNGEN



Wir sind eine Genossenschaft mit rund 900 Wohnungen, die frei finanziert sind und nicht mehr den verschiedenen Bindungen der öffentlichen Hand unterliegen. In den vergangenen Jahren standen Instandsetzung und Modernisierung im Mittelpunkt der umweltorientierten Bewirtschaftung.

Wir suchen im Rahmen einer altersbedingten Nachfolge zum 01.01.2016 ein

Hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w)

Als Geschäftsführer wird es neben derzeit zwei nebenamtlichen Vorständen insbesondere verantwortlich sein für

- die zukunftsorientierte Gestaltung der Genossenschaft
- die kaufmännisch-wohnungswirtschaftlichen Bereiche
- die Führung unserer Mitarbeiter in der Geschäftsstelle und im Regiebetrieb
- die Planung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- die Entwicklung von Konzepten zur dauerhaften Vermietbarkeit des Wohnungsbestands

Wir erwarten

- einen Hochschul- bzw. Fachhochschulabschluss im kaufmännischen Bereich
- mehrjährige Berufserfahrung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft
- Führungserfahrung sowie ein hohes Maß an sozialer Kompetenz und
- ein sicheres Gespür für genossenschaftliche Werte und deren Umsetzung in praktisches Handeln

Wir bieten Ihnen eine individuell abgestimmte Einarbeitungszeit, möglichst ab dem 01.10.2015, und eine leistungsgerechte Vergütung.

Wir erwarten Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellung und möglicher Eintrittstermin) bis zum 01.12.2014 auf dem Postwege.

Köln-Lindenthaler Wohnungsgenossenschaft eG
 Herrn Gerd Mainz – Vorsitzender des Aufsichtsrates –
 Mommsenstr. 49
 50935 Köln

Der Immobilienverband IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V. vertritt die Interessen von rund 6.000 Mitgliedern. Als Berufsverband suchen wir zum 1. Dezember 2014 eine/n



Fachreferent/in (m/w) Immobilienverwaltung (16 – 20 h/Woche)

Ihre Aufgaben

Referententätigkeit und Verbandsarbeit / Beantwortung von Mitgliedernfragen zu aktuellen Themen / Fertigung redaktioneller Beiträge / Eigenverantwortliche Betreuung von internen und externen Arbeitskreisen und Verwalterformaten

Ihr Profil

Praktische Erfahrung in der WEG-Verwaltung sowie Vorbereitung und Durchführung von Wohnungseigentümersammlungen als Mitarbeiter oder als Rechtsberater einer Immobilienverwaltung / Erfahrung im Bereich der Mieterverwaltung im Wohn- und Gewerbebereich / immobilienwirtschaftliche oder juristische Ausbildung / Erfahrung in der Gremien- und Ausschuss-Arbeit

Interessiert?

Bitte senden Sie Ihre aussagefähige Bewerbung mit Angaben zu den Gehaltsvorstellungen und zum möglichen Eintrittstermin bis zum **30. November 2014** möglichst per E-Mail an:

**Immobilienverband Deutschland IVD
 Bundesverband der Immobilienberater,
 Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
 Littenstraße 10
 10179 Berlin
 manuela.hahn@ivd.net**

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 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.

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



Karrierechance in Immobilienunternehmen

Wir sind ein innovatives, leistungsstarkes Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen und seit über 85 Jahren mit der gesamten immobilienwirtschaftlichen Leistungspalette als verlässlicher Partner im Markt fest etabliert. Als kommunales Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mehr als 7.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten suchen wir im Zuge der Nachfolgeregelung den/die

Abteilungsleiter/in Finanz- und Rechnungswesen

Sie (m/w) sind der Geschäftsführung direkt unterstellt und übernehmen als „erster Berater“ die Schlüsselrolle in allen wirtschaftlichen Fragestellungen. Mit Ihrem 15-köpfigen Team decken Sie die komplette Bandbreite - Finanzierung, Finanz- und Mieten-Buchhaltung, Beko-Management bis zum qualitätsgerechten Jahresabschluss - ab. Als Führungspersönlichkeit übernehmen Sie gerne die Verantwortung für höchste Dienstleistungsqualität nach innen und außen und verstehen, mit Ihrem Team Impulse erfolgreich umzusetzen.

Sie haben ein wirtschaftswissenschaftliches Studium mit Schwerpunkt im Bereich Finanz- und Rechnungswesen bzw. eine vergleichbare Qualifikation und beherrschen alle wesentlichen kaufmännischen Instrumente. Durch Ihre Berufserfahrung konnten Sie Führungsverantwortung sammeln und ausbauen. Sie verfügen über fundiertes Rechnungswesen- und Finanz-Know-how und können Planungs-, Kontroll- und Steuerungsinstrumente zu teamorientierten Abteilungsergebnissen zusammenführen.

Sollten Sie die langfristige Herausforderung suchen, ein professionelles Unternehmen weiter voranbringen zu wollen, und Freude an der unternehmerischen Verantwortung haben, senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Unterlagen mit Gehaltsvorstellung und möglichem Eintrittstermin an die dafür beauftragte Beratung:

RADTKE & ASSOCIATES, Gesellschaft für Unternehmensberatung mbH, z.Hd. Hr. Jens Radtke, Kaiser-Wilhelm-Ring 49, 40545 Düsseldorf, radtke@radtke-associates.com



RADTKE & ASSOCIATES
INTERNATIONAL MANAGEMENT CONSULTANTS



Mit einem Portfolio von rund 2.200 Wohnungen ist die HWG – Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft mbH die größte Wohnungsbaugesellschaft in Hameln. Hauptanteilseigner sind die Stadtwerke Hameln, die als Tochter der Stadt ein kommunales Unternehmen sind. Wir verstehen uns als modernes Dienstleistungsunternehmen, das mit umfangreichen Serviceangeboten rund um das Wohnen die Immobilien bewirtschaftet und vermarktet.

Wir suchen zum 01.01.2015 eine/n

Mitarbeiter/-in für den Bereich Rechnungswesen

Ihre Hauptaufgaben u. a.

- Finanzbuchhaltung einschließlich aller Nebenbuchhaltungen
- Betriebs- und Heizkostenabrechnung
- Finanzierung, Jahresabschlussarbeiten
- Bearbeitung von Steuerangelegenheiten

Ihr Profil:

- Erfolgreich abgeschlossene Ausbildung zur/-m Immobilienkauffrau/-mann
- mehrjährige Berufserfahrung
- Zusatzqualifikation zum Bilanzbuchhalter wünschenswert
- sicherer Umgang mit MS Office
- selbstständige Arbeitsweise, Teamfähigkeit und Flexibilität
- ein hohes Maß an Eigenmotivation und Zuverlässigkeit

Wir freuen uns, wenn wir Ihr Interesse geweckt haben und Sie unser Team vervollständigen wollen. Bitte senden Sie uns Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (incl. frühestmöglicher Eintrittstermin und Gehaltsvorstellung) bis zum 31. Oktober 2014 an:

persönlich/ vertraulich

Geschäftsführung Herr Mattern

HWG Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft mbH

Mertensplatz 1A, 31785 Hameln

oder gern auch per E-Mail an: anika.wehrhahn@hwg-hameln.de

Leistungsstarkes Facility Management

Die ALBA Facility Solutions GmbH ist mit über 700 Mitarbeitern ein Full-Service-Anbieter zur Bewirtschaftung von Gewerbe- und Wohnimmobilien und verfügt über ein engmaschiges Standortnetz in ganz Deutschland. Mit ihrem infrastrukturellen, kaufmännischen und technischen Facility Management sowie einem Service Center bietet die Gesellschaft ein vielseitiges Angebot rund um den Werterhalt der Immobilie. Zu den Kunden zählen sowohl private Unternehmen als auch Gesellschaften mit kommunalem Auftrag. Zur Verwirklichung der anspruchsvollen Wachstumsziele des Unternehmens suchen wir einen

Leiter Vertrieb (m/w)

In dieser Funktion berichten Sie direkt an die Geschäftsführung. Mit einem Team von rund zehn Innen- und Außendienstmitarbeitern verantworten Sie die eigenständige und ergebnisverantwortliche Steuerung des Vertriebs. Neben der Entwicklung und Umsetzung von innovativen Vertriebskonzepten auf Basis der Marktbeobachtung und der stetigen Optimierung der Vertriebsprozesse übernehmen Sie die professionelle Bestandskundenentwicklung sowie die Gewinnung von Neukunden. Durch die Verhandlung und Erstellung ergebnisorientierter und wirtschaftlicher Verträge in Abstimmung mit den verantwortlichen Unternehmensbereichen stellen Sie das Erreichen der Umsatz-, Ertrags- und Wachstumsziele sicher. Die konstruktive Führung der zugeordneten Mitarbeiter rundet Ihr Aufgabenprofil ab.

Auf Basis einer erfolgreich abgeschlossenen Ausbildung oder eines der Aufgabe entsprechenden Studiums mit betriebswirtschaftlicher oder technischer Ausrichtung haben Sie mehrjährige Erfahrungen im Vertrieb von Dienstleistungen sowie der Gestaltung von Verkaufsprozessen und Entwicklung von Maßnahmen zur Kundengewinnung bzw. -bindung gesammelt. Sie sind versiert in kaufmännischen und organisatorischen Fragestellungen sowie dem Projektmanagement und verfügen über ein breites Kontaktnetzwerk aus der Immobilien- und insbesondere Wohnungswirtschaft. Persönlich überzeugen Sie durch Vertriebsstärke, Service- und Ergebnisorientierung, systematisches Arbeiten sowie kommunikatives Geschick. Eine ausgeprägte Eigenmotivation, Teamfähigkeit und Führungskompetenz werden darüber hinaus erwartet.

Wenn Sie diese vielseitige und fordernde Aufgabe anspricht, freuen wir uns auf die Zusendung Ihrer aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellungen) unter Angabe der Kennziffer MA 15.828/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Vorabinformationen stehen Ihnen dort Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) und Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141, E-Mail: daniel.corbic@ifp-online.de) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

MIETRECHT

ZPO § 256 Abs. 1

Feststellungsklage auf Ersatz künftigen Schadens

Zur Zulässigkeit einer auf Ersatz künftigen Schadens gerichteten Feststellungsklage, wenn die Möglichkeit eines Schadenseintritts zwar minimal über dem allgemeinen Lebensrisiko liegt, jedoch aufgrund der Umstände des Einzelfalls als „sehr, sehr gering“ anzusehen ist.

BGH, Urteil vom 2.4.2014, VIII ZR 19/13

Bedeutung für die Praxis

Die Kläger haben nicht das nach § 256 Abs. 1 ZPO erforderliche rechtliche Interesse an der begehrten Feststellung. Selbst wenn man für die Zulässigkeit der Feststellungsklage die bloße Möglichkeit eines durch die Pflichtverletzungen verursachten Schadenseintritts genügen lassen wollte, ist die Zulässigkeit der Klage im Streitfall zu verneinen. Denn bei verständiger Würdigung besteht aus der Sicht der Kläger auf der Grundlage der getroffenen Feststellungen und des diesen Feststellungen zugrunde liegenden Sachverständigengutachtens kein Grund, mit einem Schaden „wenigstens zu rechnen“. Der Sachverständige hat ausgeführt, dass das Risiko der Kläger, in Zukunft an einem Tumor zu erkranken, der auf die der Beklagten zurechenbaren Pflichtverletzungen zurückzuführen ist, zwar minimal über dem allgemeinen Lebensrisiko liege, jedoch aufgrund der anzunehmenden Exposition der Kläger mit Asbestfasern, die im Niedrigdosisbereich liege, als „sehr, sehr gering“ anzusehen sei; mit einer Tumorerkrankung sei „nicht zu rechnen“. Bei dieser Sachlage müssen die Kläger bei verständiger Würdigung nicht mit der Möglichkeit des zukünftigen Eintritts eines durch die Pflichtverletzung der Beklagten verursachten Schadens rechnen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 242, 858, 862 Abs. 1 Satz 2, § 906 Abs. 1

Rauchen auf dem Balkon eines Mehrfamilienhauses

LG Potsdam, Urteil vom 14.3.2014 – 1 S 31/13

Bedeutung für die Praxis

Den Klägern stehen Abwehransprüche wegen Besitzstörung aufgrund verbotener Eigenmacht nicht zu. Soweit sich die Kläger durch den Geruch des von dem Nachbarbalkon ausgehenden Zigarettenrauchs in ihrem subjektiven Wohlbefinden gestört fühlen, liegt kein Eingriff in die tatsächliche Sachherrschaft vor. Subjektives Wohlbefinden bei der Besitzausübung ist nicht Bestandteil der tatsächlichen Sachherrschaft. Die sich durch den bloßen Besitz ergebende Nutzungsmöglichkeit wird durch das subjektive Gefühl der Belästigung durch aufsteigenden Zigarettenrauch nicht eingeschränkt. Die Kläger haben auch keine Ansprüche auf Unterlassung des Rauchens auf dem Nachbarbalkon wegen Gefährdung ihrer Gesundheit. Drohende Gesundheitsverletzungen der Kläger durch aufsteigenden Zigarettenrauch von dem einen Stock tiefer liegenden Balkon können nicht festgestellt werden. Hierfür genügt nicht der Hinweis der Kläger ▶

INHALT

MIETRECHT

- 85 ZPO § 256 Abs. 1
Feststellungsklage auf Ersatz künftigen Schadens
- 85 BGB §§ 242, 858, 862 Abs. 1 Satz 2, § 906 Abs. 1
Rauchen auf dem Balkon eines Mehrfamilienhauses
- 86 BGB § 573 Abs. 1 i.V.m Abs. 2 Nr. 1
Ordentliche Kündigung; nächtliche Ruhestörung
- 86 AGG §§ 2 Abs. 1 Nr. 8, 19
Ablehnung eines Mietvertragsabschlusses wegen gleichgeschlechtlicher Partnerschaft

WEG-RECHT

- 87 WEG §§ 13 Abs. 2 Satz 1, 14 Nr. 1, 15 Abs. 2, 23 Abs. 2
Hundehaltung auf Gemeinschaftsflächen
- 87 WEG § 21 Abs. 8
Gerichtliche Beschlussersetzung
- 87 ZVG §§ 10 Abs. 1 Nr. 2 und 4; 28 Abs. 1
Auflassungsvormerkung und rangprivilegierte Hausgeldforderungen



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



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!

auf die im letzten Jahrzehnt stark zugenommenen Erkenntnisse über die Schädlichkeit des Passivrauchens durch die im Tabakrauch enthaltenen krebserzeugenden Substanzen selbst bei nur geringen Mengen. Als Passivrauchen wird das Einatmen von Tabakrauch aus der Raumluft bezeichnet. Das ist mit dem Rauchen außerhalb geschlossener Räume nicht vergleichbar. Auch insoweit können zwar in der unmittelbaren Nähe eines Rauchers kurzzeitige Belastungen auftreten. Im vorliegenden Fall besteht jedoch eine erhebliche Distanz bereits durch den Höhenunterschied von ca. 3 Metern. Zudem wird der aufsteigende Rauch durch das Balkondach abgeleitet und muss, damit er auf dem darüberliegenden Balkon wahrnehmbar wird, in dessen Bereich hineingeführt werden. Schadstoffe dürften sich in dieser Zeit infolge der Luftverwirbelung und -zirkulation bereits verflüchtigt haben.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB § 573 Abs. 1 i.V.m Abs. 2 Nr. 1

Ordentliche Kündigung; nächtliche Ruhestörung

Eine ordentliche Kündigung des Mieters ist gerechtfertigt, wenn nach Abmahnung mit Kündigungsandrohung drei- bis viermal in der Woche zu den nächtlichen Ruhezeiten über mehrere Stunden hinweg Lärm aus der Wohnung des Mieters in andere Wohnungen dringt.

AG München, Urteil vom 3.2.2014, 417 C 17705/13

Bedeutung für die Praxis

Aufgrund der Aussage der Zeugin ist das Gericht überzeugt davon, dass es seit Dezember 2012 jedoch immer wieder zu nächtlichen Ruhestörungen durch den Beklagten kam. Die Zeugin hat in ihrer Vernehmung angegeben, dass sie drei- bis viermal in der Woche zu den nächtlichen Ruhezeiten über mehrere Stunden hinweg durch Lärm aus der Wohnung des Beklagten gestört wurde. Es habe sich dabei insbesondere um quietschenden Lärm und Lärm durch Fallenlassen und Schieben von Gegenständen gehandelt. Das Gericht geht davon aus, dass die Benutzung der Schaukel jedenfalls einen Teil dieser Geräusche verursacht hat, da der Beklagte selbst eingeräumt hat, diese Schaukel auch benutzt zu haben. Die Schaukel war nach eigenen Angaben des Beklagten sehr alt. Derartige Geräusche in der Nacht entsprechen nicht mehr dem normalen Wohngebrauch und müssen deshalb von anderen Mietern nicht als sozialadäquat hingenommen werden. Deshalb kommt es vorliegend für die Entscheidung nicht mehr darauf an, ob auch die angezeigten Unterhaltungen und das Duschen zu Nachtzeiten Pflichtverletzungen seitens des Beklagten darstellen. Bei diesen Tätigkeiten könnte man einerseits von einem sozialadäquaten Mietgebrauch ausgehen. Andererseits kann in solchen Aktivitäten zur Nachtzeit gegebenenfalls dann eine Pflichtverletzung gesehen werden, wenn sie wie vorliegend besonders häufig vorkommen und sich über einen längeren Zeitraum erstrecken. Die Pflichtverletzung ist vorliegend auch als erheblich anzusehen, da der Beklagte zwei Mal aufgrund dieser Ruhestörungen durch die Klagepartei abgemahnt wurde. Somit war ihm bekannt, dass es dem Kläger als Vermieter auf die Einhaltung der Ruhezeiten besonders ankam.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



AGG §§ 2 Abs. 1 Nr. 8, 19

Ablehnung eines Mietvertragsabschlusses wegen gleichgeschlechtlicher Partnerschaft

Auch wenn zwischen den Parteien noch kein Vertrag zustande gekommen ist, hat der potenzielle Vermieter dennoch, indem der Beklagte einen Vertragsschluss wegen der gleichgeschlechtlichen Partnerschaft abgelehnt hat, gegen das Benachteiligungsverbot des § 19 Abs. 1 AGG verstoßen.

AG Köln, Urteil vom 17.6.2014, 147 C 68/14

Bedeutung für die Praxis

Der Anwendungsbereich des § 19 Abs. 1 AGG ist eröffnet, da es sich bei dem angestrebten Schuldverhältnis um ein solches handelt, das zu vergleichbaren Bedingungen in einer Vielzahl von Fällen zustande kommt und bei welchem das Ansehen der Person nach der Art des Schuldverhältnisses eine nachrangige Bedeutung hat. Ob das Ansehen einer Person von Bedeutung ist, bestimmt sich nicht nach den tatsächlichen Gegebenheiten, sondern nach der Art des Schuldverhältnisses. Das Ansehen der Person hat nachrangige Bedeutung, wenn es zwar bei der Entscheidungsfindung Berücksichtigung findet, aber anderen Faktoren ein erheblich höheres Gewicht zukommt. Ein sachlicher Grund für die unterschiedliche Behandlung gleichgeschlechtlicher Paare liegt nicht vor.

Die Erheblichkeit der Verletzung hängt von Bedeutung und Tragweite des Eingriffs, Anlass und Beweggrund des Verletzers, dem Grad des Verschuldens und der Wiederholung bzw. Hartnäckigkeit des Handelns ab. Es können auch präventive Elemente in die Bemessung einfließen. Unter Berücksichtigung dieser Umstände hat das Gericht sich bei der konkreten Bemessung des Entschädigungsanspruchs von folgenden Erwägungen leiten lassen: Bei der Feier aus Anlass der Eingehung einer gleichgeschlechtlichen Partnerschaft handelt es sich um ein für die Kläger als Betroffene wichtiges und mit vielen Emotionen behaftetes Ereignis, so dass der Eingriff für sie besonders schwer wiegt und nachhaltig ist.

Auf der anderen Seite handelt es sich auf Seiten des Beklagten – soweit ersichtlich – um einen erstmaligen Verstoß, so dass weder ein wiederholtes noch ein hartnäckiges Verhalten festzustellen ist. Auch unter Berücksichtigung einer präventiven Wirkung erscheint die Zuerkennung eines Entschädigungsanspruchs in Höhe von jeweils 750 € einerseits erforderlich, andererseits aber auch ausreichend, den Klägern die erforderliche Genugtuung zu verschaffen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



DW
HAUPE

Wohnungswirtschaft

Jede Woche die aktuellsten
Informationen
zur Wohnungswirtschaft

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

WEG §§ 13 Abs. 2 Satz 1, 14 Nr. 1, 15 Abs. 2, 23 Abs. 2**Hundehaltung auf Gemeinschaftsflächen**

Ein Mehrheitsbeschluss, der das „Spielen von Hunden auf den Rasenflächen“ des Gemeinschaftseigentums zulässt, ist nicht allein deswegen anfechtbar, weil er keine unbedingte Anleinplicht vorsieht. Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Gemeinschaftsgrundstück außerhalb der dafür vorgesehenen Stellflächen im Beschlusswege zu untersagen.

LG Itzehoe, Urteil vom 28.5.2014, 11 S 58/13 (Revision tw. zugelassen)

Bedeutung für die Praxis

Wenn es in der Gemeinschaftsordnung keine Regelung gibt, kann durch einfachen Mehrheitsbeschluss eine Beschränkung der Hundehaltung konstituiert werden. Unschädlich ist es nach verbreiteter Ansicht, wenn in einer „Haus- und Gartenordnung“ – diese wird nur als formeller Bestandteil der Gemeinschaftsordnung gesehen – eine Regelung existiert. Trotz BGH vom 20.9.2000, ZMR 2000, 771 soll auch dann durch Mehrheitsbeschluss (mit Beschlusskompetenz) diese Regelung modifiziert oder aufgehoben werden können. Anleinplichten, widerrufliche Gestattungen etc. sind nur einige Regelungspunkte.



Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 21 Abs. 8**Gerichtliche Beschlussersetzung**

1. Gemäß § 21 Abs. 8 WEG kann das Gericht im Einzelfall aber die Ausübung der Ermessensentscheidung an sich ziehen, wenn der Spielraum der Ermessensentscheidung auf null reduziert ist oder wenn die WEG-Versammlung sich mehrheitlich weigert, eine den Grundsätzen der ordnungsmäßigen Verwaltung entsprechende Entscheidung herbeizuführen.

2. Im Wege der Beschlussersetzung gemäß § 21 Abs. 8 WEG kann festgelegt werden:

a. Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. K. mit der Ermittlung von Maßnahmen zur Abdichtung der Gebäudehülle im Bereich des Sondereigentums des B im Dachgeschoss zu beauftragen. Der Sachverständige soll dabei auch die jeweilige Kostenschätzung vornehmen. Die Alternativen sollen dabei sowohl den einfachen Verschluss der Gebäudehülle entsprechend den vergleichbaren sonstigen baulichen Gegebenheiten des Objekts als auch Möglichkeiten der weitergehenden modernisierenden Isolierung umfassen. Die Kostenschätzung soll zu den einzelnen Alternativen getrennt erfolgen.

b. Die Kosten der Beauftragung des Sachverständigen werden auf die Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen verteilt.

c. Der B wird verpflichtet, die Begutachtung durch den Sachverständigen zu dulden und dem Sachverständigen Zutritt zu seinem Sondereigentum zum Zwecke der Begutachtung zu verschaffen und zu gewähren.

AG Minden, Urteil vom 25.7.2014, 36 C 13/13

Bedeutung für die Praxis

Das Gericht kann und darf nicht den erforderlichen Instandhaltungsbedarf bzw. hier Wiederherstellungsbedarf und die erforderlichen Kosten selbst eruieren. Es kann zumindest anordnen, dass das gelten soll, was die sich verweigernden Eigentümer hätten beschließen müssen. Dies ist die erste Stufe des typischen Vorgehens bei einer Sanierung: Feststellung, Planung, Umsetzung. Das Gericht soll aber nur die zur Sicherung eines effektiven Rechtsschutzes unbedingt erforderlichen Maßnahmen treffen. Nach Anordnung gemäß Stufe 1 kommt grundsätzlich wieder eine Befassung der Eigentümerversammlung in Betracht. § 21 Absatz 8 WEG bedeutet eine Lockerung des Grundsatzes der Antragsbindung nach § 308 ZPO (LG Berlin, ZWE 2014, 40 ff. Rn. 65). Es genügt, wenn der Kläger sein Rechtsschutzziel klarstellt. Ein konkreter Klageantrag ist trotz § 253 ZPO nicht zwingend erforderlich.



Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZVG §§ 10 Abs. 1 Nr. 2 und 4; 28 Abs. 1**Auflassungsvormerkung und rangprivilegierte Hausgeldforderungen**

1. Eine (Auflassungs-)Vormerkung ist im Zwangsversteigerungsverfahren wie ein Recht der Rangklasse 4 des § 10 Abs. 1 ZVG zu behandeln.

2. Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft, die die Zwangsversteigerung aus der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG betreibt, sind gegenüber einer Auflassungsvormerkung stets vorrangig. Diese ist nicht im geringsten Gebot zu berücksichtigen und erlischt mit dem Zuschlag; erwirbt der Vormerkungsberechtigte nach der Beschlagnahme das Eigentum, ist das Verfahren fortzusetzen und nicht gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 ZVG einzustellen.

BGH, Beschluss vom 9.5.2014,

V ZB 123/13

Bedeutung für die Praxis

Nachdem der BGH (Urteil vom 13.9.2013, V ZR 209/12, ZMR 2014, 80) – zu Unrecht – den dinglichen Charakter des Rechts der Wohnungseigentümergeinschaft aus § 10 Abs.1 Nr. 2 ZVG verneinte (vgl. insbesondere dazu Schneider ZMR 2014, 185 ff.), hat er jetzt wenigstens davon abgesehen, die Auflassungsvormerkung als rangloses Recht zu qualifizieren. Für die Frage, welches Recht dem Anspruch des betreibenden Gläubigers im Sinne von § 44 Abs. 1 ZVG vorgeht und folglich im geringsten Gebot Berücksichtigung finden muss, sind – richtigerweise – allein die §§ 10 bis 12 ZVG maßgeblich. Der Auffassung Reymanns (ZWE 2013, 446, 448) hat der V. Senat eine klare Absage erteilt, obwohl ein prominentes Senatsmitglied in Fischen im Oktober 2013 ihr noch gefolgt war. Das erst per 1.7.2007 (WEG-Novelle) geschaffene Vorrecht der nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG privilegierten Hausgeldforderungen rangiert auch vor einer in Rangklasse 4 einzustufenden Auflassungsvormerkung. Für Altfälle aus der Zeit vor dem 1.7.2007 mag dies hart klingen, da sie nicht mit vorgehenden Rechten aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG rechnen mussten. Litlöhner als Platzhalter in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG in der bis 30.6.2007 geltenden Fassung gab es schließlich nicht mehr!



Dr. Olaf Riecke, Hamburg

HINTER DEN KULISSEN

Von Korrekturen und Nachbarschaften. Einblick in die DW-Redaktion

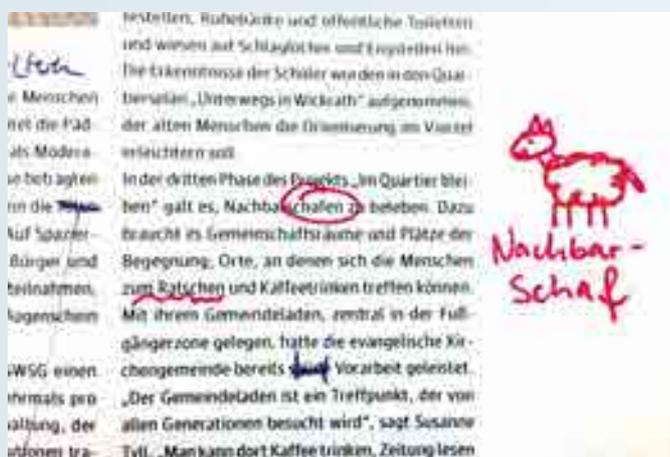
HD - Was ist ein Nachbarschaft? Nun, bei einem Nachbarschaft handelt es sich um ein paarhufiges Säugetier, das rudelartig in Wohngebieten auftreten kann. Die geselligen Tiere ordnen sich in Straßen instinktiv nebeneinander an.

Doch Vorsicht: Auch wenn sie behäbig wirken, sind Nachbarschaften nicht standorttreu. Wohnungsunternehmen, in deren Bestandsgebiet sich die sanften Kolosse ausgebreitet haben, sollten ihre Mieter unbedingt davor warnen, die Nachbarschaften als Lagerfläche für Hausrat zu benutzen.

Nein, im Ernst: Dieses Nachbarschaft ist ein Nebenprodukt unseres Korrektur- und Freigabeprozesses. Jeder Artikel wird bis zur Freigabe

von allen Kollegen aufmerksam gelesen. Danach geht er zurück an denjenigen, der den Text ursprünglich bearbeitet hat - mit mehr oder weniger hilfreichen Randbemerkungen. Wer so eine von den Kollegen vollgekritzelte Seite zurückbekommt, denkt dann vielleicht „Oh, wie niedlich, ein Schaf“. So geschehen im Artikel über das Modellprojekt „Im Quartier bleiben“ in Wickrath (siehe DW 9/2014, S. 14), der für einen Tag die Redaktion zum Lachen brachte.

Das Nachbarschaft wurde eliminiert, andere Fehler entgehen uns leider. Ein ganz und gar perfektes Heft gibt es nicht - trotzdem arbeiten wir immer wieder mit viel Elan am Versuch, möglichst viele Nachbarschaften und andere Fehler zu finden.



Quelle: Project Photos GmbH & Co. KG

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



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



Jana Schulz
 Redaktionsassistentin
 jana.schulz@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040 520103-22

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Randolf Jessl, 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: 040 520103-12, redaktion@diewohnungswirtschaft.de, www.diewohnungswirtschaft.de

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



Veröffentlichungen: Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für 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 Cekys, 0931-2791-731, oliver.cekys@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 1.1.2014.

www.haufe.de/mediacenter

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement 124,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 13,80 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2014).

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 2015

„Wohnungsunternehmen gestalten die Welt von morgen“



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft

DW | 2015

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



Partner der Wohnungswirtschaft



...einfach gute Bäder!



Modernisieren im Bestand – alles aus einer Hand!
Von der Einzelmodernisierung bis zur Quartiersentwicklung.
Fordern Sie uns: www.blome.org



„Bei einer Badmodernisierung ist mir wichtig, feste Preise und feste Termine zu haben, so wie Blome es anbietet. Besonders gut gefallen hat mir, dass im Vorfeld der Auftragsvergabe schon über den Tellerrand geschaut wurde und so der Brandschutz und auch Stranganierungen mit berücksichtigt werden konnten.“

Regina Behrens, Regina Behrens Consulting, Wilhelmshaven

