

GRENZENLOSES EUROPA

Ein Heim für Obdachlose und Studenten in Wien

► 20

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Lebendigkeit im Quartier:
eine baukulturelle Herausforderung

► 10

ENERGIE + TECHNIK

Einblasdämmung:
harte Schale, weicher Kern

► 42

MARKT + MANAGEMENT

Business Intelligence:
Digitalisierung in der Branche

► 52

B&O STEHT FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

Instandhalten
Modernisieren
Bauen



VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Huhn oder Ei?

In der Architektur haben Forschungen ergeben, dass wegberaubende Neuerungen in der Baukonstruktion fast immer von der Entwicklung neuer Baumaterialien getrieben waren. Also erst das Material, dann die Konstruktion.

Eines der beeindruckendsten Beispiele dafür ist der sog. Römische Beton, heute auch als »Opus Caementitium« bezeichnet, der ca. 3.000 v. Chr. nach Italien kam. Dadurch wurde das Herstellen druckfester Bauteile aus wasserbeständigem Mörtel und Steinbrocken möglich. In ganz Europa entstanden daraufhin monumentale Bauwerke, die auch nach fast 2.000 Jahren immer noch zu bestaunen sind - wie das Pantheon oder Kolosseum in Rom. Heute leben wir im Zeitalter der Digitalisierung und erleben massive Änderungen, sowohl in der Arbeitswelt als auch beim Wohnen. Und auch hier ist die Frage: Gab es erst die Geräte und dann die Funktionen? Zusätzlich müssen wir uns mit Fragen auseinandersetzen, wie wir mit Datensicherheit, Datenverarbeitung und Datenmengen umgehen wollen.

Steigende Rechnerleistungen und mobile Endgeräte haben datengetriebene Geschäftsmodelle ermöglicht, die heute die Herausforderung in sich tragen, zu bewerten, welche Datenstrukturen wie und wofür ausgewertet werden sollen. Ein bekanntes Bild dafür ist das Ertrinken in Daten auf der Suche nach Informationen.

Im Zeitalter von Big Data geht es also um die intelligente Auswertung komplexer Datenstrukturen. Passend zum Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen Ende Juni widmen wir uns in dieser Ausgabe dem Thema Digitalisierung, Software und IT in der Wohnungswirtschaft. Ab Seite 52 geht es los mit der Frage: Business Intelligence in Immobilienunternehmen - wer behält den Durchblick bei großen Datenmengen?

Am 18. Juni 2015 ist es dann auf dem Kongress wieder soweit: Die Preisträger des diesjährigen DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft werden bekannt gegeben. Unter dem Motto „Wohnungsunternehmen gestalten die Welt von morgen“ konnte die Jury Mitte April aus hochkarätigen und vielfältigen Einreichungen drei Preisträger ermitteln, die wir dann in der DW 8/15 vorstellen werden.

Herzlichst

Ihre

Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft

Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien

Quelle: Neue GeWoGe

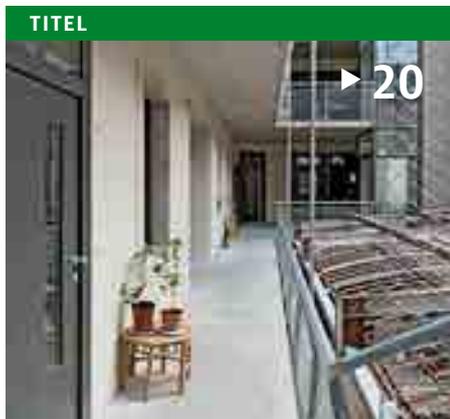
» Ressourcen
schonendes
Bauen?!
Zukunftsorientierte
Energiekonzepte?!
Sicher und bezahlbar!
Sprechen Sie uns an!«

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



Integration anders

In einem beispielhaften Wiener Projekt leben ehemals wohnungslose Menschen sowie Studenten gemeinschaftlich unter einem Dach.



Baukultur

Bauen ist nicht nur eine quantitative Aufgabe. Um lebenswerte Quartiere zu erhalten, ist eine neue Planungs- und Prozesskultur erforderlich.



Plattenbautransformation

Die Platte wird oft geschmäht. Ein Stadtumbau-beispiel aus Riesa zeigt, wie sich Optik und Image von Plattenbauten verändern können.

**STÄDTEBAU
UND STADTENTWICKLUNG**

4 Meldungen

10 **Lebendigkeit im Quartier - eine baukulturelle Herausforderung**
Planungs- und Prozesskultur als Bestandteil der Baukultur

NEUBAU UND SANIERUNG

15 Meldungen

THEMA DES MONATS: DIGITALISIERUNG, SOFTWARE UND IT

Welche Neuerungen gibt es auf dem Markt der ERP-Systeme? Wie kann Software bei der Mietenfindung unterstützen, wie die Dokumentenverwaltung digital organisiert oder die IT-Landschaft optimiert werden? Diese und weitere Fragen behandelt unser Thema des Monats. Denn datengetriebene Analysen können schließlich eine höhere Transparenz und eine verbesserte Entscheidungsstärke herstellen. Big Data ist eines der Zukunftsthemen für die Wohnungswirtschaft.



► 52

ENERGIE UND TECHNIK

► 42



Quelle: Knauf Insulation

MARKT UND MANAGEMENT

► 70



Wärmedämmung

Die meisten Modernisierungen beinhalten die Dämmung der Außenwand. In Westerstede wurde eine mineralische Einblasdämmung gewählt.

20 „VinziRast-mittendrin“: ein Heim für Obdachlose und Studenten

Grenzenloses Europa

22 Luckau: Ein Gefängnis wird zum Wohnhaus

Wohnen im Denkmal

26 Plattenbaumetamorphosen

Neue Wohnakzente in Riesa

30 Hartschaum aus Holz zur Wärmedämmung

Ressourcenschonendes Bauen

ENERGIE UND TECHNIK

34 Meldungen

38 Betriebskosten aktuell

42 Harte Schale, weicher Kern

Einblasdämmung

44 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

46 Meldungen

52 Wer behält den Durchblick bei großen Datenmengen?

Thema des Monats: Digitalisierung der Immobilienwirtschaft

54 GES ist das beherrschende Thema

Thema des Monats: der ERP-Software-Markt der Wohnungswirtschaft

56 Medien- und Dokumentenmanagement

Thema des Monats: Optimierte Geschäftsprozesse

60 Kosten unter Kontrolle

Thema des Monats: AVA- und Kostenplanungssystem

Personalentwicklung

Die Neubesetzung freier Stellen wird immer schwieriger. Die Azubi-Kampagne der Branche soll helfen, den richtigen Nachwuchs zu finden.

62 Unterstützung beim Mieterwechsel

Thema des Monats: Wohnungswirtschaftliche Softwarelösung

66 Die Zukunft im Blick

Thema des Monats: Bestandsentwicklung priorisieren

68 Das Risikomanagementsystem als Bestandteil der Corporate Governance

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

70 Wo Werte wachsen

Die Azubi-Kampagne der Wohnungswirtschaft

74 Individuelle Lösungen für Mitarbeiter

Interview: Strategische Personalentwicklung

76 Einpersonenhaushalte als Nachfragergruppen

Ledig, getrennt, verwitwet ...

78 Ohne Angst vor Diskriminierung

Wohnprojekte für ältere Homosexuelle

81 Stellenmarkt

RECHT

85 Mietrecht, 87 WEG-Recht

LETZTE SEITE

88 Impressum

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



Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG

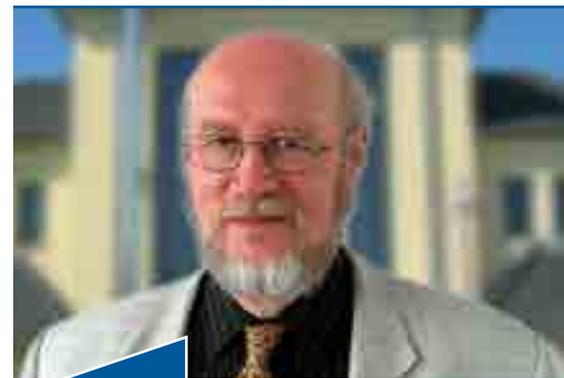


...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand – alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: www.blome.org



„Eine Badrenovierung in einer bewohnten Wohnung war für uns früher nicht denkbar. Die Belastung über einen Zeitraum von mehreren Wochen wäre für die Mieter einfach zu hoch gewesen. Jetzt haben wir vier Bäder von Blome in bewohntem Zustand modernisieren lassen. Mieter und Mitarbeiter waren voll des Lobes! Alles hat wunderbar geklappt. Jetzt haben wir endlich eine gute Lösung, wenn jemand wegen einer Badrenovierung auf uns zukommt!“



Alfred Böhmer, Geschäftsführer
GEWO Wohnen GmbH, Speyer

Umweltfreundliche Mobilität

„Fahrradfreundliche Wohnungswirtschaft“ ausgezeichnet

Beim bundesweiten Wettbewerb „Fahrradfreundliche Wohnungswirtschaft“ hat die LebensRäume Hoyerswerda eG den ersten Preis für ihr Programm zur umweltfreundlichen Nahverkehrsgestaltung bekommen.

Die Wohnungsgenossenschaft sieht bei Neubauten grundsätzlich pro Bewohner einen Fahrradstellplatz im Keller und einen Abstellplatz vor dem Haus vor. In den letzten Jahren ließ die Genossenschaft außerdem zusätzliche Fahrradgaragen und eine Selbsthilfe-Fahrradwerkstatt einrichten. Eine Radgemeinschaft wurde gebildet, außerdem organisiert die Genossenschaft jährliche Radtouren.

Den zweiten Platz belegte die Gartenstadt Farmsen Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG (mgf) aus Hamburg. Sie fördert das Radfahren durch fahrradfreundlich gestaltete Wege, den barrierearmen Umbau von Treppen, die Bereitstellung von Fahrradkellern, den Aufbau von Fahrradbügeln und einen kostenlosen E-Bike-Verleih. Außerdem wird ein jährlicher kostenloser Fahrradcheck angeboten.

Den vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) unterstützten Wettbewerb lobte der Bundesdeutsche Arbeitskreis für Umweltbewusstes Management e. V. (B. A. U. M.) in Kooperation mit dem Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie aus. Er macht darauf aufmerksam, wie Wohnungsunternehmen umweltfreundliche Mobilität fördern können.

Unter allen Bewerbungen wurden die vier besten Unternehmen ermittelt; diese erhielten eine kostenlose wissenschaftliche Fallstudie, bei der die Wirksamkeit der Maßnahmen analysiert wurde. Auf der Messe „Zukunft



Quelle: mgf

Überdachte Fahrradständer in der Gartenstadt Farmsen (2. Preisträger)

Lebensräume“ am 29. April 2015 (siehe DW 5/2015, S. 22) wurden die Auszeichnungen überreicht.



Weitere Informationen:

www.fahrrad-fit.de, www.lebensraeume-hy.de und www.mgf-farmsen.de

Bewohnerbeteiligung

Nachbarschaftliche Aktivitäten an historischem Ort



Quelle: degewo

Die denkmalgeschützte „Wiesenburg“

Das baustatische Gutachten ergeben hat, dass Teile der „Burg“ einsturzgefährdet seien, mussten einzelne Grundstücksflächen übergangsweise gesperrt

Die degewo AG will die denkmalgeschützte „Wiesenburg“ in Berlin-Wedding erhalten und als Ort für soziale Aktivität und nachbarschaftliche Begegnung im Quartier öffnen.

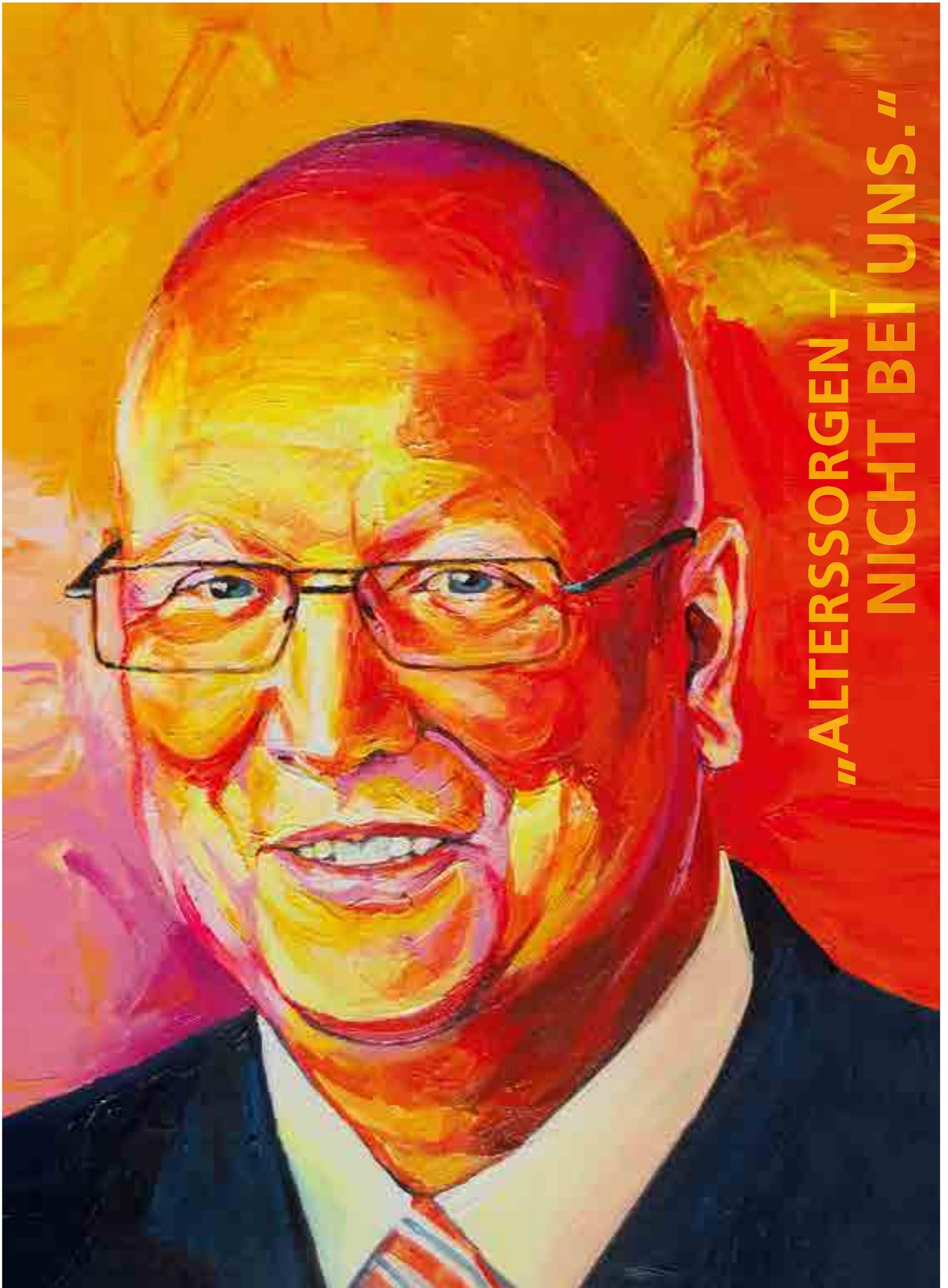
Da ein baustatisches Gutachten ergeben hat, dass Teile der „Burg“ einsturzgefährdet seien, mussten einzelne Grundstücksflächen übergangsweise gesperrt

werden. Langfristig sollen die entsprechenden Flächen weiterhin genutzt werden können. „Niemand muss seine Wohnung verlassen, auch die Ateliers bleiben“, sagte Cordula Fay, Referentin für Quartiersentwicklung bei degewo. Seit dem November 2014 ist die degewo im Besitz des Grundstücks und verwaltet die darauf befindlichen Gebäude, zu denen ein Wohnhaus und mehrere Gewerbeflächen gehören. Das 12.500 m² große Areal liegt im Weddinger Ortsteil Gesundbrunnen. Erbaut wurde die „Wiesenburg“ im Jahr 1896, bis 1914 wurde sie als Unterkunft für Obdachlose genutzt. Bis 1933 diente sie der jüdischen Gemeinde als Heim. Im Zweiten Weltkrieg wurden die Gebäude teilweise zerstört. In den letzten Jahrzehnten wurden sie sich selbst überlassen, Künstler und Stadtteilinitiativen siedelten sich an. Nach der Übernahme durch die degewo hatten sich die Nutzer verschiedenen Medien gegenüber besorgt über die Zukunft der „Burg“ geäußert.



Weitere Informationen:

www.degewo.de



„ALTERSSORGEN –
NICHT BEI UNS.“

Steffan Liebscher
Vorstand GEWOBA Nord, Schleswig

Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft Innovationspreis „Zukunft Stadt“ verliehen

Die Gewinner beim Innovationspreis „Zukunft Stadt“ sind die Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ eG, die RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH und die Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt eG. Die Auszeichnungen wurden auf den „Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft“, einer Arbeitstagung des Verbands Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw), vergeben.

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ eG wurde für das Projekt „Wohnen im Klassenzimmer“ ausgezeichnet, das sie gemeinsam mit der AWO Alten-, Jugend- und Sozialhilfe gGmbH durchführt. Eine ehemalige Erfurter Schule wurde zu einer altengerechten Wohnanlage umgebaut. In dem 5-geschossigen Gebäude wurden 31 Wohnungen und 18 Apartments eingerichtet. Seit 2013 wohnen dort etwa 70 Personen.

Die RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH erhielt einen Preis für einen dreigeschossigen Neubau in Rudolstadt. Die

nun bebaute Fläche unterhalb der Heidecksburg wurde lange als „wilder Parkplatz“ genutzt, jetzt bietet sie Raum für 25 Wohnungen, von denen 20 barrierefrei sind. In der Jurybegründung heißt es, das Wohnungsunternehmen leiste mit der Bebauung des Geländes einen wesentlichen Beitrag zur Stadtreparatur.

Für den Umbau und die Sanierung des Quartiers „Schremscheweg“ in Rudolstadt bekam die Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt eG einen Innovationspreis verliehen. Das Plattenbaugebiet wurde auf der Grundlage eines langfristigen Entwicklungskonzeptes überarbeitet. Die ursprünglich hohe Bebauungsdichte konnte aufgelockert werden, das Wohnquartier wurde stärker durchgrünt.

Der Preis wird vom vtw in Kooperation mit der Architektenkammer Thüringen sowie der Stiftung Baukultur Thüringen seit dem Jahr 2001 im Zweijahresrhythmus ausgelobt.



Quelle: Projektscheune

Platz 1: „Wohnen im Klassenzimmer“



Quelle: Claus Bach, Weimar

Platz 2: Stadtreparatur in Rudolstadt



Quelle: Claus Bach, Weimar

Platz 3: Sanierung eines Plattenbaugebiets

Weitere Informationen:
www.innovationspreis-zukunft-stadt.de

Stadtentwicklungsprojekt „Mitte Altona“ Altoba und BVE prämiieren Architektenentwürfe

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG (Altoba) und die Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) haben gemeinsam mit weiteren Mitgliedern des Auswahlgremiums über die Bebauung im ersten Bauabschnitt des Blocks Ia.02 im neuen Wohnquartier „Mitte Altona“ entschieden. Für die von Altoba und BVE erworbenen Baufelder IV und V wurden die Entwürfe des Hamburger Architekturbüros Huke-Schubert Berge Architekten ausgewählt. Die 43 öffentlich geförderten Wohnungen der beiden Genossenschaften im ersten Bauabschnitt des Blocks werden von der Baugemeinschaft „Flickwerk“ bezogen, die aus Familien, Alleinerziehenden, Paaren, Singles und Wohngemeinschaften besteht. Ein Teil der Wohnungen wird Menschen, die einen erschwerten Zugang zu Wohnraum haben (zum Beispiel Menschen mit Behinderung oder Flüchtlingen), zur Verfügung gestellt. Mit der „Mitte Altona“ entsteht ein neues Wohnquartier; es handelt

sich um das zweitgrößte Bauprojekt Hamburgs nach der Hafencity. Ein Drittel der Wohnungen entsteht als öffentlich geförderter Wohnraum.



Quelle: Landschaftsarchitektur+ Felix Holzappel+Herziger

Einer der ausgewählten Entwürfe für die „Mitte Altona“ (Ausschnitt)

Weitere Informationen:
www.altoba.de und www.bve.de

Fachkongress

„Stadt der Zukunft“ in Stuttgart

Wie gelingt moderne Mobilität? Wie kann bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden? Und wie können Städte für Menschen mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen und Bedürfnissen attraktiv gestaltet werden?

Mit diesen und weiteren Fragen befasst sich der Kongress „Stadt der Zukunft - Zukunft der Stadt“, der am **7. und 8. Juli 2015** im Haus der Wirtschaft in Stuttgart stattfindet.

Eröffnet wird der Kongress von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks. Am ersten Kongresstag werden die Herausforderungen an die digitale Infrastruktur in Städten thematisiert. Zudem werden Forschungsansätze und Projekte zur Modernisierung und Vernetzung von Verwaltungen vorgestellt. Weitere Themen sind neue Ansätze für kommunale Dienstleistungen und Entwicklungen der modernen Mobilität.

Am zweiten Tag stehen die Folgen des demografischen Wandels für die Stadtentwicklung im Fokus. Anhand von konkreten Beispielen aus dem europäischen Raum wird aufgezeigt, wie Kommunen im Wettbewerb um Attraktivität und kluge Köpfe gewinnen können, ohne den sozialen Zusammenhalt aus den Augen zu verlieren.



Weitere Informationen:
www.die-stadt-der-zukunft.de

Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose Metropolen wachsen weiter

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumplanung (BBSR) prognostiziert, dass die Bevölkerungszahl, die 2012 80,5 Mio. betrug, bis 2035 auf 78,2 Mio. Menschen sinken werde. Das entspricht einem Rückgang um 3%. Dennoch betonte Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks, die im Mai 2015 die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose des BBSR vorstellte, dass weiterhin ein großer Neubaubedarf bestehe.

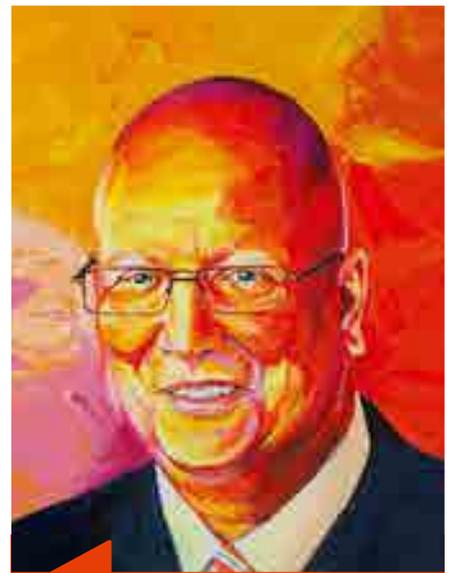
Trotz des angekündigten Bevölkerungsrückgangs wird erwartet, dass die Zahl der privaten Haushalte um 2% zunimmt. Dies könnte auf geänderte Wohnpräferenzen zurückzuführen sein: Immer mehr Menschen leben in Einpersonenhaushalten (siehe auch S. 76-77 in dieser DW).

Zudem werden deutliche regionale Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung erwartet: In ländlichen Regionen ist mit deutlichen Schrumpfungsprozessen zu rechnen, während die wirtschaftsstarken Metropolen durch starken Zuzug weiterhin wachsen.

In deutschen Großstädten müsse die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum daher vorangetrieben werden, sagte die Ministerin: „Wir wissen, dass in den vergangenen Jahren zu wenig gebaut wurde und wir einen enormen Nachholbedarf haben.“ Nach den Berechnungen der Wohnungsmarktexperten beläuft sich der Neubaubedarf für das gesamte Bundesgebiet bis 2030 im Mittel auf 230.000 Wohnungen pro Jahr. Bis 2020 erwarten die Wissenschaftler einen Bedarf von ca. 272.000 neuen Wohnungen jährlich.



Weitere Informationen:
www.bbsr-bund.de



ALTERSSORGEN – NICHT BEI UNS.

Wir wollten unseren Mitarbeitern mit einer attraktiven betrieblichen Altersvorsorge einen echten Mehrwert bieten. Unser zuletzt genutztes Altersversorgungssystem war verwaltungsintensiv und wurde kaum angenommen. Unser Versicherungsmakler Dr. Klein hat uns das Branchenversorgungswerk der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vorgestellt und die Umsetzung begleitet.

***Ergebnis:** Gemeinsam haben wir eine sichere Versorgungslösung mit Sonderkonditionen konzipiert, die nun begeistert genutzt wird. Unsere Mitarbeiter sind zufrieden und wir sind es auch: Das Gesamtkonzept ist revisionsicher und zukunftsorientiert – toll.“*

Steffan Liebscher
Vorstand GEWOBA Nord,
Schleswig

Elektromobilität im Quartier

Sechste gemeinsame Carsharing-Station in Leipzig eröffnet

In Kooperation mit der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG hat der Carsharing-Anbieter Teilauto in Leipzig-Grünau eine Carsharing-Station auf Flächen der Wohnungsgenossenschaft eingerichtet. Es handelt sich um die 111. Station des Anbieters in Leipzig. Insgesamt handelt es sich bereits um die sechste Station, die aus der 2012 beschlossenen Kooperation zwischen der Wohnungsgenossenschaft und dem Carsharing-Anbieter hervorgegangen ist.

Die Wohnungsgenossenschaft möchte ihren Mitgliedern wohnungsnahe Mobilitätsangebote machen und das Quartier auch für Menschen, die auf ein eigenes Auto verzichten, attraktiver gestalten. Die Genossenschaftsmitglieder profitieren davon, dass sie die von ihnen genutzten Fahrzeuge in der Nähe ihres Wohnorts wieder zurückgeben können.



Quelle: UNITAS

(v. l.) UNITAS-Vorstand Steffen Foede und Manuel Emmelmann, Stadtbüroleiter bei Teilauto, vor der neu eingeweihten Station

Weitere Informationen:
www.wg-unitas.de und www.teilauto.net

Freiflächengestaltung

Quartierssanierung Fruerlund ausgezeichnet



Quelle: SBV

Das Wohnumfeld des Quartiers wurde ausgezeichnet

Beim Deutschen Landschaftsarchitektur-Preis 2015, der vom Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (bdla) vergeben wurde, ging der „Sonderpreis Wohnumfeld“ an das Flensburger Projekt „Wohnen für Generationen“ in Fruerlund. Preisträger sind die Selbsthilfe-Bauverein eG (SBV) und die IHR Sanierungsträger Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH als Bauherren sowie das Flensburger Landschaftsarchitektenbüro Kessler Krämer. Die „gestalterische Qualität und städtebauliche Einbindung des Wohnumfeldes sowie die Verbindung von Gebäude und Freiraum“ wurden hervorgehoben. Die Auszeichnung sei ein Beweis für gelungene Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand, Wirtschaft und Politik, sagte Raimund Dankowski, SBV-Vorstandsvorsitzender.

Weitere Informationen:
www.sbv-flensburg.de und www.bdla.de

AUSSTELLUNG

„Urban Living“ mit umfangreichem Rahmenprogramm

Im Deutschen Architektur Zentrum (DAZ) wird seit Ende Mai 2015 eine Ausstellung mit dem Titel „Urban Living: Strategien für das zukünftige Wohnen“ gezeigt. In der Ausstellung werden Best-Practice-Beispiele und Ideen für nachhaltige Stadtentwicklung, lebendige Nachbarschaften,



Einer der Entwürfe aus dem Urban-Living-Workshopverfahren

neue Wohntypologien und bezahlbares Wohnen vorgestellt. Ausgewählt wurden Projekte aus dem internationalen Urban-Living-Workshopverfahren und aus der Publikation Self-Made City. Als Begleitveranstaltung findet am **15. Juni 2015** eine Podiumsdiskussion zum Thema „Bezahlbares Wohnen“ statt: Vertreter der Berliner Wohnungsunternehmen und Architekten diskutieren über die Fragen, welche Strategien das Wohnen preiswerter machen können sowie welche Standards im preisgünstigen Wohnungsbau benötigt werden und welche verzichtbar sind. Eine weitere Podiumsdiskussion mit Wohnungsunternehmen und Architekten findet am **22. Juni 2015** statt und nähert sich der Frage an: „Wie wollen wir wohnen?“ Zu den Themen gehören u. a. gemeinschaftlich genutzte Räume, neue Wohnformen und Mobilität.

Weitere Informationen:
www.urbanlivingberlin.de und www.daz.de



BALKONVERGLASUNGEN | VORHANGFASSADEN | GLAS-FALTWÄNDE | SCHIEBE-SYSTEME

DIE INTELLIGENTE FASSADENLÖSUNG

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



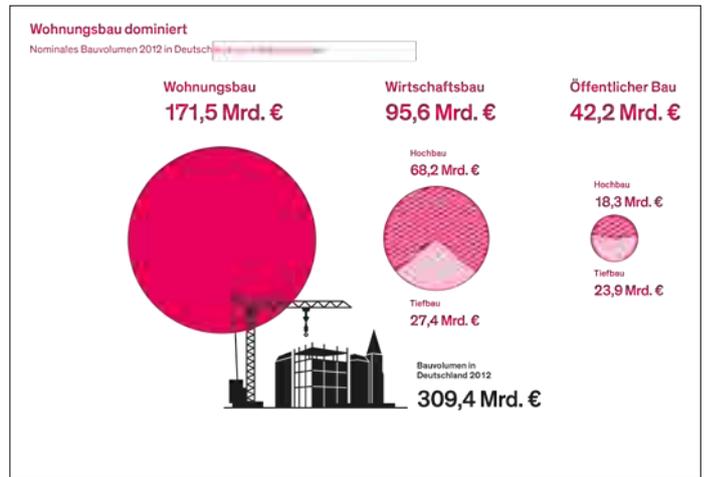
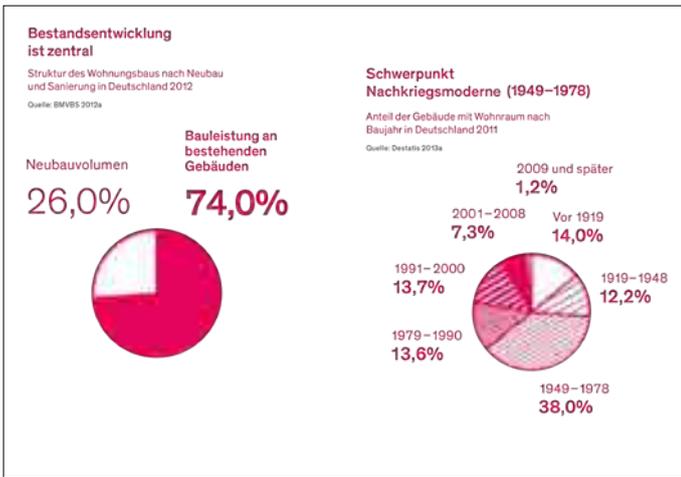
Planungs- und Prozesskultur als Bestandteil der Baukultur

Lebendigkeit im Quartier – eine baukulturelle Herausforderung

Der derzeit forcierte Bau von Wohnraum ist eine quantitative wie auch qualitative Herausforderung. Sein gesellschaftlicher Nutzen misst sich an vielen Parametern – und ist u. a. auch eine baukulturelle Aufgabe. Dies macht der im November 2014 vorgestellte Baukulturbericht 2014/15 deutlich. Dieser Artikel über Wettbewerbsverfahren, Prozess- und Planungsebenen, Kommunikation und Beteiligung sowie das Quartier als Handlungsebene focussiert, welchen Beitrag die Wohnungswirtschaft leisten kann.



Auf einem gut 3.300 m² großen innerstädtischen Grundstück in Erfurt entstanden rund 50 Wohnungen, die flexible Grundrisse und Nutzungen zuließen. Innenhof



Grafiken aus dem Baukulturbericht zum Themenbereich Wohnungsbau



Reiner Nagel
Vorstandsvorsitzender
Bundesstiftung Baukultur
Potsdam

Die Planung und Umsetzung der großen Wohnungsbauziele in unseren Großstädten ist die Herausforderung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren. Am gesamten Bauvolumen in Deutschland, das 2012 bei 309 Mrd. € lag, stellt der Wohnungsbau mit 171 Mrd. € (davon etwa 25% Neubau, 75% Bestandsinvestitionen) den mit Abstand größten Anteil dar. In Deutschland gibt es etwa 40 Mio. Wohnungen, wobei pro Jahr jetzt wieder mehr als 200.000 Wohnungen neu gebaut werden, Tendenz steigend. In den nächsten fünf Jahren werden wir

so in Deutschland vermutlich 1 Mio. Neubauwohnungen in Wachstumsräumen erstellen und bis 2025 könnten es mehr als drei Millionen werden. Wohnungsneubau und Bestandsumbau sind damit nicht nur eine besondere Herausforderung der Daseinsvorsorge, sondern stellen gleichzeitig das größte Gestaltungspotenzial für die Lebensqualität unserer Städte dar.

Dabei gehört die Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung, von Boom in den großen Städten und Brachliegen bzw. -fallen von Flächen in ländlichen Räumen zu den Rahmenbedingungen, auf die Politik und Wohnungswirtschaft reagieren müssen. Die aktuellen Wohnungsbauprogramme in den großen Städten orientieren sich dominant an Quantitäten und machen Genehmigungs- und Realisierungszahlen zu messbaren Kriterien für den Erfolg neuen Wohnens in der Stadt. Dabei ist der gesellschaftliche Nutzen ganz wesentlich nicht

nur von der Quantität, sondern von der Qualität des Wohnungsneu- und -umbaus abhängig. Neben bezahlbarem Bauen und Wohnen sind hier mit klugen Grundrissen geplante und gut gestaltete Gebäude, Quartiersqualitäten, intelligente Verdichtungsstrategien mit flexibel anpassbaren Wohn-, Arbeits- und Lebensräumen sowie die baukulturelle Qualität des öffentlichen Raumes entscheidend für eine lebenswerte Stadt.

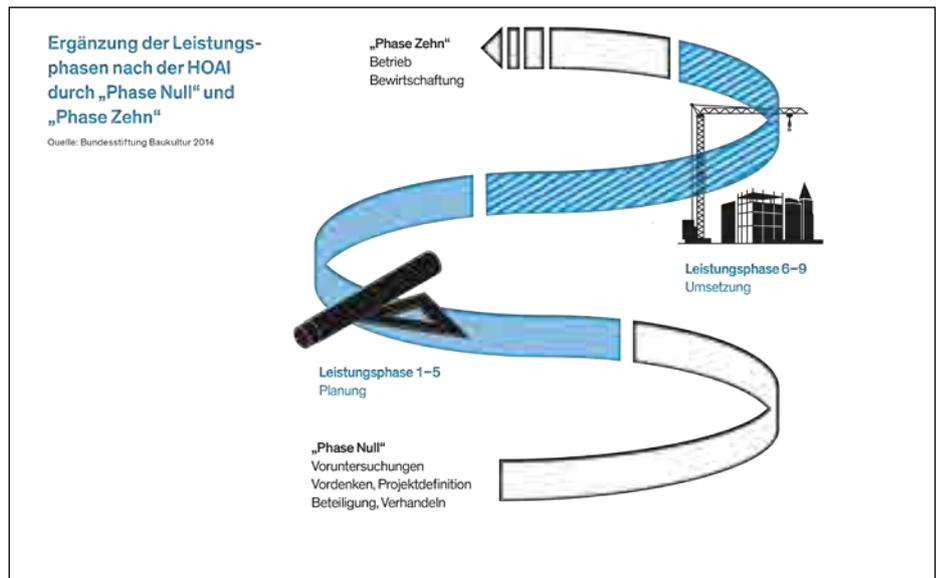
Mischung im Quartier

Im Baukulturbericht 2014/15 widmet sich die Bundesstiftung Baukultur dem Wohnen im gemischten Quartier und definiert die feinkörnige Ebene des Sozialraums als Planungsebene und Voraussetzung für Urbanität - als Schlüssel zur lebenswerten Stadt. Dass sich viele Bewohner Lebendigkeit, Durchmischung und kurze Wege wünschen, hat jüngst die Forsa-Umfrage ►



Das Erfurter Bauensemble Schottenhöfe - hier die Straßenansicht - stellt ein innerstädtisches Entwicklungsprojekt dar, bei dem in vorbildlicher Weise alt und neu verbunden wurde

Der Baukulturbericht formuliert die Empfehlung, die bisherigen HOAI-Leistungsphasen um die Phasen „Null“ und „Zehn“ zu ergänzen



Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Design: Heilmann und Schwantes

der Bundesstiftung Baukultur bestätigt, die im Rahmen des Baukulturberichts 2014/15 durchgeführt wurde. Demnach hat, befragt nach den wichtigsten Kriterien für Wohnqualität, mit 96% die Erreichbarkeit von Infrastrukturangeboten die höchste Priorität für die Bürger, gefolgt von der Lebendigkeit des Viertels durch funktionale Mischung (70%) und einer gewünschten sozialen Mischung von Bewohnern unterschiedlicher Herkunft (55%). Der Wunsch nach attraktiv gestalteten Straßen, Plätzen und Gebäuden, also der baukulturellen Erscheinung unserer Städte, ist mit 58% ebenfalls stark ausgeprägt.

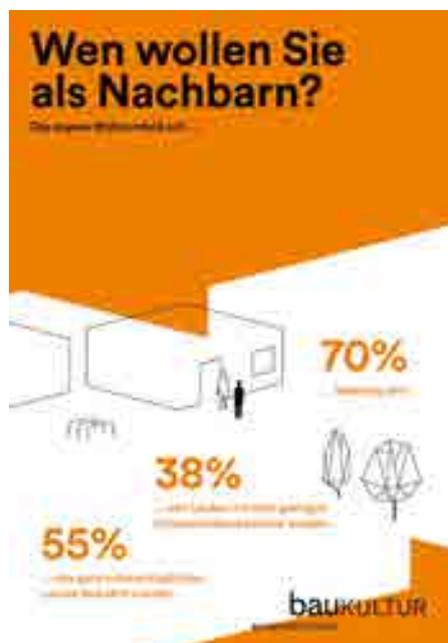
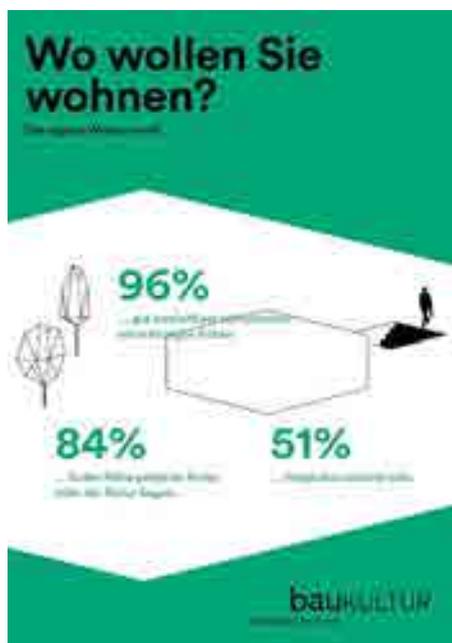
Die ambitionierten Wohnungsbauzahlen beim Neubau verlocken zur Steigerung der Losgrößen. Neue Wohnbaustandorte mit mehr als 500 Wohnungen, in der bisherigen Definition

die Vermutungsgrenze für Großsiedlungen, sind denkbar und im Einzelfall notwendig. Dabei sollten jedoch keine „langen Jammer“ neu errichtet werden oder sozialer Wohnungsbau in anonymen Hochhäusern stattfinden, sondern eine kleinteilige Körnigkeit angestrebt werden. Die damit verbundene Ausrichtung der Quartiersstruktur an Parzelle und Einzelhaus ist Grundlage und günstige Vorbedingung für eine funktionale Mischung sowie Voraussetzung für eine kleinteilige soziale Mischung. Eine große Kommunalbefragung, die ebenfalls im Rahmen des Baukulturberichts 2014/15 durchgeführt wurde, ergab, dass grundstücksübergreifende Konzepte von mehr als zwei Drittel der Kommunen als sehr wichtig für die Qualifizierung gemischter Quartiere angesehen werden. Hierzu gehört auch die gewerbliche, kul-

turelle oder soziale Nutzung des Erdgeschosses, denn dies ist Kontakt- und Kommunikationszone für die Bewohner - aus Sicht der Kommunen gibt es hier Aufholbedarf: 73% der Kommunen sehen die Belebung der Erdgeschosszone als Schlüssel für die Lebendigkeit des Quartiers.

Neue (Leistungs-)Phasen des Planungs- und Bauprozesses

Welche Aufgabe kommt nun angesichts dieser Situationsbeschreibung den Unternehmen der Wohnungswirtschaft zu? Sie sind diejenigen, die in der Vorphase von Projekten die entscheidenden Weichenstellungen zu Bau- oder Umbaumentscheidungen treffen und die als Bestandhalter die Möglichkeiten einer optimierenden Entwicklung im Betrieb nutzen können. Da in beiden Zu- ►



Das Wohnen und Bauen ist ein zu wichtiges Thema, als dass man es sich unreflektiert entwickeln lässt. Zwei Postkartenmotive zum Thema

Sabine Bauer, Vertrieb Nord/Ost
Telekom Zentrum Wohnungswirtschaft

„WIR UND UNSER KABELFERNSEHEN SIND DA, WO SIE SIND“

Unser Team und das Kabelfernsehen der Deutschen Telekom sorgen für Ihre Entlastung und zufriedene Mieter, dank ausgezeichnetem Service rund um die Uhr und großer Sendervielfalt.

- Persönlicher Ansprechpartner für Sie – transparente Kommunikation mit Ihren Mietern
- Betreuung durch die größte Service-Organisation der Branche
- Reibungsloser Wechsel durch unsere Experten und Service-Techniker vor Ort

Ihr Partner, überall vor Ort:

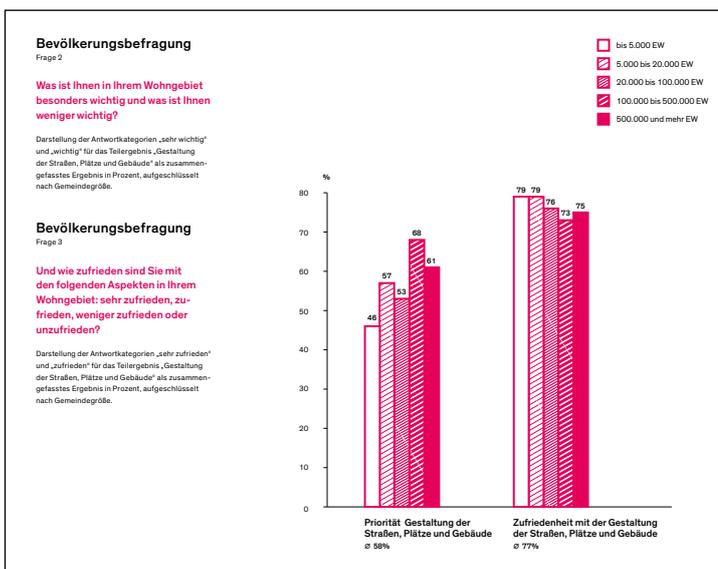
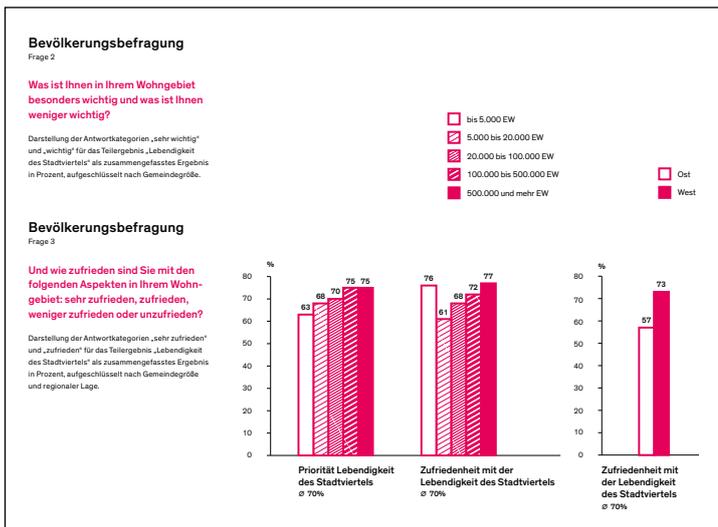
wohnungswirtschaft@telekom.de

www.telekom.de/wohnungswirtschaft

**WIR MACHEN
WECHSELN
EINFACH!**



ERLEBEN, WAS VERBINDET.



sammenhängen die entscheidenden Grundlagen für die Qualität der gebauten Ergebnisse geschaffen werden, spricht die Bundesstiftung hier, in Anlehnung an die Leistungsphasen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), die den Planungs- und Bauprozess gliedern, von der „Phase Null“ des Planungsvorlaufs und der „Phase Zehn“ des Nutzungsbeginns.

In der Vorlaufphase Null, wenn Architekten und Ingenieure in der Regel noch nicht beteiligt sind, finden die entscheidenden Weichenstellungen statt, werden Machbarkeitsstudien durchgeführt, das Grundstück gesichert oder im Flächenbestand „erfunden“, findet die Planerauswahl (möglichst über ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren) statt und werden für Betroffene und Interessierte Beteiligungsstrukturen geschaffen. Nur ein kluger, guter und in der Kommunikation offener Prozess garantiert in der Regel ein ebenso gutes Ergebnis. Ein verunglückter Start haftet den Vorhaben dagegen häufig für ihre gesamte Lebensdauer an.

Ähnlich verhält es sich mit der Inbetriebnahme des Gebäudes, der Phase Zehn. Vieles lässt sich hier noch nachjustieren, manchem Nutzerwunsch kann noch entsprochen werden. Auch kleinere Anpassungsmaßnahmen sind im Zweifel in dieser Anlaufphase der optimierenden Nachbesserungen und der noch laufenden Mängelbeseitigung kostengünstiger machbar als die übliche baubegleitende Planungsänderung. Hier sind gute Wohnungsunternehmen mit kompetentem Sachverstand für Bau und Unterhaltung gefragt.

Ebenso kann ein effektives Quartiersmanagement in Verbindung mit der quartiersbezogenen Planungsebene Gemeinschaftsflächen und öffentliche Räume stärken.

Planungskultur

Nach längerer Betriebsdauer führen einige Instandhaltungs- und Erneuerungserfordernisse oder aktuell die gesetzlichen Anforderungen an energetische Sanierungen, möglicherweise wieder zu einer Vorlaufphase für eine Umbau- oder Neubauplanung. Und wenn man dann die Abbildung auf Seite 12 oben nicht wie eine Schlangenlinie liest, sondern räumlich als Spirale sieht, dann ergibt sich über die Zeitachse so etwas wie eine sich aufwärts bewegende Entwicklung der Qualität – eine baukulturelle Leitlinie in die Zukunft: Jeder Um- oder Neubau muss eine Verbesserung (im Auge des Betrachters eine Verschönerung) bewirken, nicht nur für sich, sondern für die gebauten Lebensräume im Umfeld.

Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Design: Heimann und Schwantes

Weitere Informationen:
www.bundesstiftung-baukultur.de

Inklusiver Neubau in Bremen GEWOBA baut behindertengerecht

In Bremen-Huckelriede errichtet die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen 51 Wohnungen, eine Kindertagesstätte, ein Quartierszentrum und ein Café. Geplant sind barrierefreie 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, die per Aufzug erreichbar sein werden. Von den Wohnungen werden 41 öffentlich gefördert. Eine Wohnung soll rollstuhlgerecht werden. Die Wohneinheiten werden über Balkone oder Dachterrassen verfügen und mit Einbauküchen und Fußbodenheizungen ausgestattet werden. Das Gebäude erfüllt den KfW-55-Standard.

Vier Wohnungen wurden vom Martinsclub Bremen e. V. schon vor dem Baustart für Menschen mit geistiger Behinderung reserviert, die hier von Mitarbeitern des Vereins ambulant betreut werden.

Der Ausbau des Quartierszentrums beginnt ab Herbst 2015. Als neuer Quartiersmittelpunkt beherbergt es soziale Beratungs- und Bildungsangebote, Gemeinschaftsräume sowie ein „Café der Vielfalt“.

Die Wohnungen können voraussichtlich Ende 2016 bezogen werden. Das Wohnungsunternehmen investiert 13 Mio. € in das Projekt.



Visualisierung des inklusiven Wohnprojekts in Bremen-Huckelriede



Weitere Informationen:
www.gewoba.de

Neubau in Hamburg-Barmbek SAGA GWG setzt auf begrünte Dächer

In Hamburg-Barmbek baut die SAGA GWG 56 Wohneinheiten in der Nähe des Eilbekkanals. Das Gebäude ist in zwei Baukörper gegliedert, die jeweils durch einen Aufzug im Treppenhaus erschlossen werden.

19 Wohnungen werden barrierefrei sein. Alle Einheiten verfügen je nach Lage im Gebäude über Dachterrassen, Balkone oder Terrassen mit kleinen Gärten. Die Flachdächer sollen begrünt werden. Die Nettokaltmiete der öffentlich geförderten Wohnungen beträgt 5,90 €/m². Zur Wohnanlage gehört eine Tiefgarage mit 30 PKW- und 105 Fahrradstellplätzen. Das Richtfest fand im April 2015 statt.



Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Unsere Services für die Wohnungswirtschaft.



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

Wärme ist unser Element

Buderus

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

Genossenschaftlicher Neubau

Noris baut 51 Wohnungen in Nürnberg-Schweinau

Die Wohnungsgenossenschaft Noris eG verfügt über einen Bestand von rund 2.500 Wohneinheiten. In diesem Jahr will die Wohnungsgenossenschaft auf einem 3.500 m² großen eigenen Grundstück einen Neubau mit 51 Wohneinheiten - acht davon rollstuhlgerecht - errichten. Die Wohnungen in den 5-geschossigen Gebäuden werden durchschnittlich 75 m² Wohnfläche haben und barrierefrei per Aufzug erreichbar sein. Alle Wohnungen werden je nach Lage im Gebäude über Balkone oder Terrassen verfügen, die durch Holz-Schiebeläden individuell verschattet werden können.

Die im oberen Geschoss befindlichen Wohneinheiten sollen durch ihre Gestaltung Penthouse-Charakter bekommen.

Im Rahmen des Projekts entsteht auch eine Tiefgarage mit insgesamt 72 Stellplätzen, darunter auch behindertengerechte Stellplätze. Durch den Bau der Tiefgarage soll auch der Stellplatzmangel im Quartier entschärft werden, der nach Angaben der Genossenschaft durch „Fremdparker“ verursacht wird.

Die Wohnungsgenossenschaft fällt die Entscheidung für den Neubau angesichts der deutlich angestiegenen Wohnraumnachfrage in Nürnberg. Die monatliche Nettokaltmiete ist auf unter 8,50 €/m² veranschlagt worden.

Die neuen Gebäude sind so konzipiert, dass sie das Prädikat „KfW-Effizienzhaus 55“ erreichen, d. h. dass der Primärenergieverbrauch gegenüber den maximal zulässigen Werten um mindestens 45% geringer sein muss als bei vergleichbaren Standardneubauten. Finanziert wird der 9,5 Mio. € teure Neubau, zu 25% aus KfW-Mitteln. Die restlichen Kosten werden mit Eigenmitteln bzw. „freien“ Kapitalmarktdarlehen bestritten. Eine Wohnungsbauförderung nach EOF (einkommensorientierte Förderung) wollte die Wohnungsgenossenschaft nicht in Anspruch nehmen, um sich Flexibilität bei der Auswahl von Neumieter zu bewahren.

Mit der Planung wurde das Architekturbüro Appeltaufer + Brandl aus Schwabach beauftragt, dessen Entwurfsvorschlag bei einem vorgeschalteten Gutachterverfahren ausgewählt wurde.

Quelle: Wohnungsgenossenschaft Noris eG



Fenster und Balkone können durch Holz-Schiebeläden verschattet werden



Die Einheiten in den Staffelgeschossen haben Penthouse-Charakter



Weitere Informationen:
www.wgnoris.de

BAUGENEHMIGUNGSZAHLEN

Mehr Geschosswohnungsbau in Großstädten

Laut einer Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sind im Jahr 2014 die Baugenehmigungszahlen in den Großstädten im Vergleich zu 2013 um 17% gestiegen. Der Anstieg lässt sich vor allem auf eine Zunahme im Geschosswohnungsbau zurückführen (+23% gegenüber 2013). Besonders viele neue Wohnungen wurden in den Metropolen genehmigt. Untersucht wurde die Entwicklung der Baugenehmigungen in den 107 kreisfreien Städten in Deutschland. Während die Genehmigungen in den stagnierenden und schrumpfenden Städten in 2014 um 10% zulegten, verzeichneten die wachsenden Städte ein Plus von 18%. Die Entwicklung wird auch in der

Zahl der Baugenehmigungen pro 10.000 Einwohner deutlich: In den Städten mit Bevölkerungszuwachs wurden 2014 über 50 Wohnungen je 10.000 Einwohner genehmigt, fünf Jahre zuvor waren es lediglich 25. Ob die Marktanspannung in den wachstumsstarken Städten überwunden werden kann, werde sich auch darin zeigen, wie sich die Baugenehmigungszahlen am Ende in tatsächlichen Fertigstellungen niederschlagen, sagte BBSR-Direktor Harald Herrmann.



Weitere Informationen:
www.bbsr-bund.de

Neue Wohnanlage

GSW Sigmaringen baut 121 Wohnungen in Augsburg



Visualisierung des 3. Bauabschnitts (unverbindliche Illustration)

Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH mit Sitz in Sigmaringen (GSW Sigmaringen) hat in Augsburg eine Grundstücksfläche von insgesamt 21.170 m² am Sanddornweg

im Stadtteil Hammerschmiede erworben. Das Wohnungsunternehmen des VdK Sozialverband Baden-Württemberg e. V. errichtet dort in vier Bauabschnitten eine neue Wohnanlage mit 121 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von circa 10.800 m². Das Investitionsvolumen beträgt circa 27 Mio. €. Auf einer weiteren Teilfläche ist eine Gewerbebebauung mit etwa 8.000 m² Nutzfläche möglich. Bereits im Herbst 2014 wurde mit dem 3. Bauabschnitt begonnen. Hier werden zunächst 46 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 40 m² bis 165 m² erstellt. Die gesamte Anlage wird barrierearm gestaltet und die Häuser im KfW-70-Effizienzhaus-Standard errichtet. Alle Wohnungen werden barrierefrei zugänglich sein und über einen hohen Ausstattungsstandard verfügen, zu dem beispielsweise eine Fußbodenheizung und eine Komfortlüftung zählen.

Die Fertigstellung und Übergabe des 3. Bauabschnitts ist für das 2. Quartal 2016 geplant. Nach dem Bau einer Wohnanlage mit 60 Wohneinheiten am Paarbogen in Mering will die GSW Sigmaringen mit diesem Projekt ihr Engagement in Bayern weiter verstärken.



Weitere Informationen:

www.gsw-sigmaringen.de und www.sanddorn-park.de



Schnelle Renovierung in bewohntem Zustand möglich!

Moderner Wohnkomfort auch im Altbau!

Uponor Renovis – Trockenbaupanel mit integrierter Flächenheizung/-kühlung

- Schnell, sauber und energiesparend renovieren von bis zu 3 Räumen pro Tag
- Installation auf den üblichen CD 27/60 Trockenbauprofilen an allen Wand- und Deckenoberflächen
- Kurze Aufheizdauer und schnelle Reaktionszeit
- Raumkomfort bei niedriger Temperatur des Heizsystems

Mehr Informationen im Internet unter www.uponor.de/renovis

Uponor

Ersatzneubau in Neuss Letztes Punkthaus abgerissen



Quelle: Neusser Bauverein AG

Der Abriss des letzten Punkthaus begann im März 2015

Die Neusser Bauverein AG hat das letzte der ehemals vier 8-geschossigen Hochhäuser aus den 1960er Jahren an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven abreißen lassen.

Auf dem rund 24.000 m² großen Gebiet entsteht in den kommenden Jahren eine Mehrgenerationenwohnanlage. Das Wohnungsunternehmen baut dort 198 barrierefreie Mietwohnungen und drei ebenfalls barrierefreie Gruppenwohnungen für 24 Senioren oder Menschen mit Unterstützungsbedarf. Von den insgesamt 198 Wohnungen werden 160 öffentlich gefördert. Außerdem werden in direkter Nachbarschaft 22 Einfamilienhäuser für junge Familien gebaut. Das Land Nordrhein-Westfalen unterstützt das Projekt mit 18,89 Mio. €

Im Rahmen des Projekts entsteht außerdem ein Nachbarschaftszentrum, das vom Diakonischen Werk Neuss e.V. und dem Sozialdienst katholischer Frauen e.V. gemeinsam betrieben wird. Darüber hinaus wird das Diakonische Werk Sozialdienstleistungen für ältere und unterstützungsbedürftige Bewohner des Mehrgenerationenprojekts anbieten.

Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de

Wohnen für mehrere Generationen „Charlotte“ baut in Hakenfelde

In Berlin-Hakenfelde hat die Charlottenburger Baugenossenschaft eG im April 2015 Richtfest für ein Mehrgenerationenhaus mit 32 Wohnungen gefeiert. Die 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen 42 und 115 m² auf und sind barrierefrei per Aufzug erreichbar. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über Terrassen, zu den übrigen Wohnungen gehören Balkone. Im Keller wird es Abstellräume geben, die für Kinderwagen, Fahrräder und Rollatoren vorgesehen sind. Im Erdgeschoss ist außerdem ein 102 m² großer Gemeinschaftsraum geplant. Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf 8,50 €/m². Da das Gebäude

Weitere Informationen:
www.charlotte-bau.de

Neubau in Berlin 284 neue Wohnungen an der Spree

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH baut gemeinsam mit der Projektentwicklungsgesellschaft Laborgh Investment in Berlin-Treptow-Köpenick auf einem 7.250 m² großen Grundstück 160 neue Wohnungen. Das Investitionsvolumen für das Projekt liegt bei 26,7 Mio. €. Im Frühjahr 2017 sollen die Wohnungen fertig gestellt werden. Auf einem Nachbargrundstück entsteht bereits seit Ende 2014 ein Projekt mit 124 barrierearmen Mietwohnungen, für die das kommunale Wohnungsunternehmen allein als Bauherr verantwortlich zeichnet. Die 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen werden jeweils über Balkone und Terrassen verfügen. Rundherum sind großzügige Grünflächen vorgesehen. Die Fertigstellung dieses Neubaus im KfW-55-Standard ist für das Jahr 2016 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 21,8 Mio. €.

Durch die beiden Bauprojekte will das Wohnungsunternehmen seine Neubauproduktivitäten an diesem Standort sinnvoll verknüpfen.



Quelle: Architekturbüro S & P Sahlmann

Die geplanten Neubauten aus der Vogelperspektive

Weitere Informationen:
www.stadtundland.de

den Effizienzhaus-55-Standard erreicht, geht die Wohnungsgenossenschaft davon aus, dass die Heizkosten verhältnismäßig niedrig ausfallen werden.

Das gemeinschaftliche Wohnen verschiedener Altersgruppen und Wohnformen steht bei dem Projekt im Fokus. Eine Arbeitsgruppe aus Genossenschaftsmitgliedern, Vertretern und Mitgliedern des Aufsichtsrats hatte im Vorfeld mögliche Erfordernisse des gemeinschaftlichen Wohnens mehrerer Generationen erarbeitet und mit der Wohnungsgenossenschaft und dem Architekten über deren Umsetzung diskutiert.



Wenn es darum geht, 84
Wohnungen energieeffizient zu
sanieren, dann brauchen Sie
..mehr als Farbe.

Der Brillux Objektservice.

**Behalten Sie den Überblick in jeder Bauphase.
Mit dem Brillux Objektservice.**

Die bauphysikalische Bewertung und die Berechnung von U-Werten und Schalldämmwerten des WDV-Systems? Die Leistungsbeschreibungen für Ihre nächste Ausschreibung? Ein professioneller Farbtwurf für eine ganze Wohnanlage? Eine Präsentation vor der Eigentümer-Versammlung? Oder ein neues Farbleitsystem? Was immer Sie bei der Projektentwicklung, Vermarktung oder Verwaltung benötigen, der Brillux Objektservice hilft – effizient, zuverlässig, direkt. Rufen Sie uns einfach an: 0251/7188-8824

www.brillux.de/wohnungswirtschaft

 **Brillux**
..mehr als Farbe



Mitten in der Stadt. Das ehemals gewerblich genutzte Gebäude unweit der Universität beherbergt heute ein innovatives Wohnprojekt, das sowohl für Studierende als auch ehemals Obdach- und Wohnungslose Wohnraum geschaffen hat

Grenzenloses Europa

„VinziRast-mittendrin“: ein Heim für Obdachlose und Studenten

In einem Haus in Wien leben Studenten mit ehemals obdachlosen Menschen zusammen. Ein in Europa einzigartiges Wohnprojekt, das 2014 mit dem Österreichischen Bauherrenpreis ausgezeichnet wurde.



Gabriele Kunz
freie Journalistin
Hamburg

Die Idee entstand im Herbst 2009. Studenten besetzten das Audimax der Universität Wien, um für bessere Studienbedingungen zu protestieren. Zu ihnen gesellten sich auch mehrere Wohnungs- und Obdachlose. Für einige Wochen kochte, lebte und

protestierte man gemeinsam. Nach der Besetzung beschlossen einige Studenten, das Miteinander fortzusetzen. Sie suchten ein gemeinsames Wohn- und Arbeitshaus und fanden es an der Währinger Straße, nur fünf Minuten vom Hauptgebäude der Universität Wien entfernt.

Eine ehemalige Kinderwagenmanufaktur stand seit Jahren leer. Nun wurde die Idee mit dem Verein Vinzenzgemeinschaft St. Stephan, der in Wien mehrere Einrichtungen für Obdachlose betreibt, weiterentwickelt. Hans Peter Haselsteiner, der sozial engagierte Gründer und Großaktionär

des Baukonzerns Strabag, kaufte das Haus und schenkte es dem Verein. Die Studenten pflanzten und verwirklichten gemeinsam mit Architekten und den Ehrenamtlichen des Vereins das Wohnprojekt. Im Mai 2013 wurde „VinziRast - mittendrin“ eröffnet.

Lebensraum für Studenten und ehemalige Obdachlose

Das Projekt beherbergt auf 1.500 m² zehn Wohngemeinschaften für rund 30 Studenten und ehemalige Obdachlose. Jeweils drei Mieter bilden

eine Wohngemeinschaft. Diese verfügt über drei Zimmer, eine Teeküche und ein Bad. Die Miete für die 11-16 m² großen Zimmer liegt zwischen 310 und 350 € pro Monat. Auf jeder Etage gibt es eine Gemeinschaftsküche und einen Aufenthaltsraum. Hinzu kommen ein Restaurant, Werk- und Veranstaltungsräume, eine Waschküche sowie ein Studierzimmer. Das Restaurant „mittendrin“ befindet sich im Erdgeschoss. Es wird von angestellten Fachkräften, Bewohnern und ehrenamtlichen Helfern betrieben. Im Restaurant und in den Werkstätten können sich die Mieter etwas dazuverdienen.

Nachhaltige Sanierung

Den Umbau und die Sanierung des knapp 200 Jahre alten Biedermeierhauses übernahm das Wiener Architekturbüro „gaupenraub +/-“. Finanziert wurden die Arbeiten durch einen Bankkredit, einen Wohnbaukredit der Stadt Wien sowie zahlreiche Privatspenden. Das dreistöckige Haus erhielt ein neues Dachgeschoss mit lichtdurchflutetem Ate-lier, eine Dachterrasse mit Gemüsegarten sowie offene Laubengänge. Ansonsten wurde das Haus so weit wie möglich erhalten, viele alte Baumaterialien wiederverwertet, Türen instandgesetzt, Kastenfenster saniert und aus alten Dachsparren die Bar im Restaurant gebaut. Es gab zahlreiche Materialspenden - von der Einbauküche bis zum Bretterboden.

Studenten, Obdachlose und Ehrenamtliche leisteten viel Eigenarbeit. Dazu gehörte auch, über Monate hinweg alte Obst- und Gemüseboxen zu zerlegen, deren Bretter heute die Decken- und Teile der Wandverkleidung im Restaurant bilden. Die Kosten für den Umbau gibt Elena Osenstetter, Mitarbeiterin beim Verein VinziRast, mit insgesamt 2,4 Mio. € an. Für den mit der Sanierung betrauten Architekten Alexander Hagner sind sie nicht zu beziffern, „da viele Materialspenden und auch sehr viel geschenkte Arbeitszeit im heutigen Ergebnis stecken“.

Gemeinschaft darf kein Zwang sein

Leben Studenten und ehemals Wohnungs- oder Obdachlose unter einem Dach, kann das auch Ärger geben. Erste Anlaufstelle für Streitthemen wie Putzen, Rauchen oder Alkoholkonsum sind das im Haus befindliche Vereinsbüro und ehrenamtliche Mitarbeiter. Außerdem gibt es eine monatliche Hausrunde und bei größeren Konflikten bieten Therapeuten und Supervisoren Gespräche an. „Dies war aber bisher nur in wenigen Einzelfällen nötig“, berichtet Elena Osenstetter.

Auch der Architekt Alexander Hagner hat berücksichtigt, dass sich beim Zusammenleben von Studenten und ehemals obdach- oder wohnungslosen Bewohnern Konflikte ergeben können. Er hat das Haus so gestaltet, dass sich die Bewohner notfalls aus dem Weg gehen können. Alle Wohnungen sind über drei Wege zu erreichen, den begrünten Laubengang, das Treppenhaus und einen Aufzug. Auch die Gemeinschaftsküchen können in drei Richtun-

PROJEKTDATEN

Bauherr und Eigentümer:

Verein Vinzenzgemeinschaft St. Stephan, Wien

Architektur:

gaupenraub +/-, Wien

Grundstücksfläche: 448 m²

Hauptnutzfläche: 505,97 m²

Kaufpreis des Hauses: 1,5 Mio. €

Kosten für den Umbau: 2,4 Mio. €

Primärenergiebedarf: 38 kWh/m²a

Ausführung: 2012-2013



Weitere Informationen:
www.vinzirast.at

gen verlassen werden. Eine von vielen Ideen, die das Wohnprojekt so nachahmenswert machen. ■



Der attraktiv gestaltete Hof des ehemaligen Manufakturgebäudes dient als Gastgarten des Lokals „mittendrin“

IHR ZUVERLÄSSIGER
PARTNER



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



Aareal
AAccount
Kauttionen

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-kauttionen.com



Aareal Bank

Wohnen im Denkmal

Luckau: Ein Gefängnis wird zum Wohnhaus

Von 1747 bis 2005 diente ein aus einem Dominikanerkloster entstandener Komplex in der Innenstadt des südbrandenburgischen Luckau als Gefängnis. Seither hat sich auf dem Areal eine gemischte Nutzung etabliert - unter tatkräftiger Mitwirkung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, die in der denkmalgeschützten Bausubstanz 23 Wohnungen schafft.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Wie geht eigentlich eine Kleinstadt damit um, wenn auf einen Schlag ein großes Areal mit mehreren denkmalgeschützten Gebäuden mitten in der Innenstadt für eine neue Nutzung frei wird? Vor dieser Herausforderung stand im Jahr 2005 Luckau,

eine 9.500-Seelen-Gemeinde im Landkreis Dahme-Spreewald. Damals wurde nach jahrhundertelanger Nutzung das Gefängnis geschlossen, weil im Ortsteil Duben eine neue Justizvollzugsanstalt ihre Tore öffnete. Das alte Gefängnis war seit 1747 in



So war das Bild vor Beginn der Bauarbeiten. Der linke Gefängnistrakt wird jetzt zu einem Wohngebäude umgebaut, während im Gebäudeteil in der Mitte des Bildes bereits zehn Wohnungen entstanden sind



2,65 Mio. € betragen die Baukosten für die 13 Wohneinheiten, die im zweiten Bauabschnitt des ehemaligen Gefängnisses von Luckau entstehen

Betrieb gewesen und hatte auch prominente Häftlinge beherbergt, so etwa im Ersten Weltkrieg den Sozialistenführer Karl Liebknecht. Heute, zehn Jahre nach Schließung des Gefängnisses, staunt der Besucher, was aus dem nur wenige

Schritte vom Marktplatz entfernten Komplex geworden ist. Im ehemaligen Hafthaus befinden sich jetzt das Kreisarchiv und ein Cartoon-Museum, im einstigen Wirtschaftsgebäude ist eine Kindertagesstätte untergebracht, und die frühere Kirche – sie gehörte zu dem 1291 gegründeten Dominikanerkloster – hat sich unter der Bezeichnung Kulturkirche zu einem Veranstaltungszentrum gemauert. Entlang der Karl-Liebknecht-Straße schließlich, in einem einst hauptsächlich von der Gefängnisverwaltung genutzten Trakt, wird gewohnt: Zehn Wohnungen im ersten Bauabschnitt sind seit Sommer 2013 bewohnt, während für die 13 Einheiten im zweiten Bauabschnitt im Januar dieses Jahres Richtfest gefeiert wurde.

„Ein harter Brocken“

Dabei war Bärbel Kohlstock, die Geschäftsführerin der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Luckau (Wobau), nicht sonderlich begeistert, als ihr Bürgermeister mit dem Vorschlag an sie herantrat, die kommunale Wohnungsbaugesellschaft möge doch mal eben im Baudenkmal Wohnungen schaffen. „Das war für uns schon ein harter Brocken“, sagt die Geschäftsführerin. Insgesamt 4,65 Mio. € (2 Mio. € für den ersten und 2,65 Mio. € für den zweiten Bauabschnitt) beträgt das Investitionsvolumen – viel für ein Unternehmen, das lediglich rund 1.000 Wohnungen im Bestand hat. Den Ausschlag, das Wagnis einzugehen, gab die Zusicherung, Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln zu erhalten. „Ohne diese Zuschüsse wäre es nicht gegangen“, betont Kohlstock. Tatsächlich wäre das Vorhaben sonst nicht wirtschaftlich gewesen: Baukosten von 2.308 €/m² Wohnfläche im ersten Bauabschnitt steht eine Anfangsmiete von 4,50 €/m² gegenüber. Noch ausgeprägter ist das Missverhältnis beim zweiten Bauabschnitt: Hier betragen bei einer Miete von rund 5 €/m²

die Kosten 3.200 €/m² Wohnfläche. Durch den Zuschuss von insgesamt knapp 2,2 Mio. € aber stellt sich die Kalkulation sehr viel freundlicher dar. Zudem stellt die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) 1,56 Mio. € an zinsgünstigen Darlehen zur Verfügung. 700.000 € bringt die Wobau an Eigenkapital auf.

Kompromisse mit dem Denkmalschutz

Dass die Kosten für den zweiten Bauabschnitt so viel höher sind als für den ersten, hängt mit den unterschiedlichen baulichen Voraussetzungen zusammen. Der erste Bauabschnitt umfasste ein Verwaltungsgebäude aus dem frühen 20. Jahrhundert. Dieses konnte weitgehend entkernt werden, so dass sich die Wohnungsgrundrisse nach heutigen Anforderungen gestalten ließen. Anders hingegen im zweiten Bauabschnitt, der wesentlich älter ist und im Erdgeschoss auch Zellen beherbergte: Hier müssen die Planer die Wohnungen der vorgefundenen Substanz anpassen. Im Erdgeschoss bleiben so zum Beispiel die markanten Gewölbedecken erhalten.

Ein Blick in den bereits fertig gestellten ersten Bauabschnitt zeigt, dass es den Planern von der Bauplanung Bautzen GmbH gelungen ist, modernen Wohnkomfort zu schaffen. Das erste und zweite Obergeschoss sind über einen Aufzug barrierefrei zugänglich, während im Erdgeschoss sechs Garagen untergebracht sind. Alle Wohnungen verfügen über einen großzügigen Balkon oder eine Terrasse zum weitläufigen, fast parkähnlichen Hof. Historisch mutet am ehesten die Straßenseite an: Dort ist die Fassade ganz in Backstein gehalten, und die kleinen Fenster machen deutlich, dass das Gebäude nicht immer Wohnzwecken diente.

Einer Vergrößerung der straßenseitigen Fenster erteilten die Denkmalschützer eine Absage. Gegen das Anbringen der Balkone hatten sie jedoch nichts. Auch sonst habe man stets einen Kompromiss gefunden, sagt Bärbel Kohlstock. So hätten die Denkmalschützer gern die alten Dielen im Flur erhalten; schließlich einigte man sich darauf, neue Dielen einzubauen und die alten einzulagern. Als aufwändig erwies sich auch der Umgang mit den Dächern: Im ersten Bauabschnitt wurde das Dach in doppelter Biberschwanzdeckung erneuert, während im zweiten Bauabschnitt sogar die gesamte Dachkonstruktion neu errichtet werden musste. Anders als im ersten Bauabschnitt entstehen im zweiten auch im Erdgeschoss Wohnungen, wobei die drei Einheiten einen individuellen, direkten Zugang vom Hof her erhalten.

Und wie schätzt Bärbel Kohlstock im Rückblick das Abenteuer der Revitalisierung ein? „Es ist eine Herausforderung“, antwortet sie. „Aber als Bauingenieur freut man sich, das mitgestalten ▶



Quelle: A. Siemon, Marketing & PR

Die Wohnungen im ersten Bauabschnitt lassen nicht ahnen, welche Nutzung das Gebäude früher hatte

zu dürfen. So hat sich die anfängliche Skepsis in Freude verwandelt.“ Lob gab es übrigens auch von der Landesregierung: „Das Projekt“, sagte Brandenburgs Baustaatssekretärin Katrin Lange beim Richtfest im Januar, „zeigt, dass Baukultur nicht nur in den Metropolen der Welt, sondern auch in kleinen Städten ihren Platz hat.“

Große Nachfrage

Auch in Bezug auf die Nachfrage durch die Mieter hat sich das Abenteuer gelohnt. In der Innenstadt gebe es ohnehin kaum Leerstand, sagt die Geschäftsführerin. Zwar hat Luckau in den vergangenen acht Jahren fast 9% seiner Einwohner verloren; der Bevölkerungsrückgang konzentriert

sich aber auf die zur Gemeinde gehörenden Dörfer. „Viele Menschen möchten in der Innenstadt eine Wohnung haben“, sagt Kohlstock. Entsprechend gut ließen sich die Wohnungen des ersten Bauabschnitts vermieten; einzig bei der größten Einheit, einer 122 m² großen 4-Raum-Wohnung, dauerte die Vermarktung länger. Kohlstock führt das darauf zurück, dass in diesem Fall – trotz der durch den Fördermittelgeber vorgeschriebenen niedrigen Quadratmetermiete – eine Gesamtmiete erreicht sei, die für viele Interessenten nicht mehr bezahlbar sei.

Durch den Mix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen hat sich eine gemischte Bewohnerstruktur ergeben: Junge Familien wohnen ebenso im

einstigen Gefängnis wie ältere Menschen, die besonders die Barrierearmut schätzen. Für die Wohnungen im zweiten Bauabschnitt, die im Oktober 2015 bezugsfertig werden, hat Kohlstock schon zahlreiche Interessensbekundungen vorliegen. Allerdings, gibt sie zu bedenken, hätten die Interessenten die Wohnungen ja noch nicht gesehen – ob sie sich dann zum Beispiel mit den Gewölbedecken anfreunden könnten, werde man sehen müssen. „Aber das ist eben das Besondere“, sagt Bärbel Kohlstock. „Man wohnt in einem ehemaligen Gefängnis.“

Weitere Informationen: www.wobau-luckau.de



Quelle: Christian Hunziker

Auf der Straßenseite machen die kleinen Fenster deutlich, dass es sich bei dem Objekt nicht immer um ein Wohnhaus handelt hat



Quelle: Christian Hunziker

Die neuen Wohnungen verfügen über großzügige Balkone zum Hof

KALDEWEI



MEISTERSTÜCK EMERSON by Arlik Levy

kaldewei.de

Neue Wohnakzente in Riesa

Plattenbaumetamorphosen

Viele ostdeutsche Städte sind stark durch den industriellen Wohnungsbau der DDR-Zeit geprägt. Dass die oft geschmähten Plattenbauten saniert auch einen guten Wohnkomfort sowie Entwicklungschancen für die Zukunft bieten, zeigt ein Beispiel aus Riesa. Hier haben auch im Rahmen des Stadtumbaus viele Plattenbauten und ihr Image eine Transformation durchlaufen - erfreuen sie doch als vermeintliche Neubauten vielfach neue Mieter.



Susan Eisenreich

Marketing-/ Öffentlichkeitsarbeit
Wohnungsgesellschaft Riesa mbH
Riesa

Riesa ist eine lebendige und charmante Kleinstadt mit etwa 33.000 Einwohnern, gelegen im idyllischen Elbland zwischen den sächsischen Metropolen Dresden und Leipzig. Bedingt durch die umfangreiche Stahlproduktion zu DDR-Zeiten wuchs Riesa nach dem Krieg zu einem bedeutenden Industriezentrum heran. In dieser Zeit dehnten sich die Stadtgrenzen durch die Schaffung von Arbeiterwohnunterkünften weiter aus. Von 1964 bis 1989 wurden etwa 20.000 neue Wohnungen in industrieller Bauweise geschaffen, um die Wohnungsnot der bis dato auf 55.000 Einwohner gestiegenen Bevölkerung in den Griff zu bekommen. Bis heute dominieren die DDR-Wohnbauten das Stadtbild.

Fragt man beim städtischen Wohnungsunternehmen Wohnungsgesellschaft Riesa mbH (WGR) nach, werden diese das Stadtbild auch in Zukunft prägen. Bei einem Besuch in der kleinen Stadt an der Elbe kann man den Eindruck gewinnen, dass die beiden größten Wohnungsunternehmen der Stadt, die Wohnungsgenossenschaft Riesa eG und die WGR, sehr verantwortungsvoll mit dem dominanten Bauerbe umgehen. Und das tun sie auch!

Rückbau und Aufwertung

Ansprechende Fassaden, moderne Architektur, innovative Bauelemente und begrünte Wohngebiete mit Kunstobjekten präsentieren sich dem Besucher Riasas heute. Doch der „Stadtumbau Ost“ ist auch in Riesa noch nicht abgeschlossen: Erst



Auch von außen ein Blickfang - die modernen Aluminium-Schiebeelemente bilden ein charakteristisches Merkmal für den Umbau eines ganzen Quartiers

Quelle: WGR, Fotos: Susan Eisenreich

vor Kurzem hat die kommunale WGR ein weiteres Rückbauprojekt beendet. Bei zwei Wohnblöcken des Typs WBS 70 setzte sie neue Akzente: Eines der Gebäude wurde von sechs auf drei Etagen, ein weiteres von sechs auf vier Etagen zurückgebaut. Die vorhandenen Loggien wurden dabei verbreitert und mit Glasbalustraden ausgestattet, erklärt Heike Felgner, technische Mitarbeiterin der WGR, die Besonderheiten des Baus. „Ferner haben wir speziell angefertigte Schiebelemente aus Aluminium vorgelagert, die im Sommer einen praktischen Sonnenschutz gewährleisten und der Fassade eine außergewöhnliche Optik verleihen“, sagt sie. Insgesamt 54 Wohnungen sind auf diese Weise in den nunmehr drei und vier Etagen umfassenden

Häusern entstanden. In der Summe wurden dabei 54 Einheiten rückgebaut. Beide Gebäude sind Teil eines ganzen aus 6- und 10-geschossigen Bauten bestehenden, zwischen 1974 und 1979 errichteten Quartiers. Die WGR saniert das innerstädtische Quartier Klötzerstraße/Karl-Marx-Ring seit 2013 aufwendig, aber unter wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Bis 2017 soll das Rückbaukonzept in dem innerstädtischen Wohngebiet abgeschlossen sein.

Auch wenn „Aufwertung statt Abriss“ das Anliegen der Stadt ist, sieht WGR-Geschäftsführer Roland Ledwa es dennoch etwas pragmatischer: Ganz ohne Abriss ginge (und geht) es dann doch nicht.

Schrumpfung als Chance

„Wir haben nach der Wende über 20.000 Einwohner verloren, der Markt hat sich dramatisch gewandelt. In den vergangenen 13 Jahren haben wir knapp 1.500 Wohnungen vom Markt genommen. Hätten wir das nicht gemacht, würden wir heute kaum hier stehen und uns über Glasbalustraden und die Farbe von Schiebelementen als Gebäude-Accessoire Gedanken machen“, betont Roland Ledwa. Umso mehr ist er stolz darauf, dass ein Großteil des DDR-Neubaubestandes bereits saniert ist und einen guten Wohnstandard aufweist. Wer die sanierten Wohnungen einmal gesehen hat, kann diesen Eindruck nur bestätigen. Helle Zimmer mit ansprechenden Bodenbelägen, ►



Mit einer Bruttogrundfläche von 9,5 m² wird der Balkon im Sommer schnell zum vierten Zimmer. Sollte es zu hell und warm werden, lassen sich die farbigen und leicht beweglichen Schiebelemente einfach in ihrer Position anpassen

Quelle: WGR, Fotos: Susan Eisenreich



geräumige Bäder und Wohnküchen, eine gehobene technische Ausstattung für Multimediaangebote – all das erhalten neue Mieter zu einer Grundmiete von 6,10 €/m².

„Dabei haben wir die Grundrisse der leerstehenden Wohnungen bautechnisch nur wenig verändert und dennoch mehr Wohnkomfort geschaffen – z. B. indem wir Zimmer getauscht und zusammengelegt haben oder die Bäder mit zweckmäßigen Sanitärelementen wie Dusch-Wannen-Kombinationen ausgestattet haben“, erklärt Heike Felgner. Bedeutsam war bei dem Projekt, dass durch die zurückhaltenden Grundrissveränderungen die höheren Baukosten der vergleichsweise aufwendigen Fassadengestaltung kompensiert werden konnten.

3,3 Mio. € hat das Unternehmen in den Umbau der beiden Gebäude investiert. Weitere 5,2 Mio. € sind für die Sanierung zweier weiterer Plattenbauten

mit insgesamt 100 Wohneinheiten vorgesehen. Eine Investition, die sich bezahlt machen wird.

Erscheinungsbild und Image sind wichtig

Wie wichtig ein ansprechendes, modernes und gepflegtes Erscheinungsbild gerade für einen DDR-Plattenbau ist, erfährt WGR-Vermieterin Ina Büttner immer wieder bei Wohnungsvorstellungen oder Gesprächen mit Bestandsmietern. Besonders für junge Leute ist das Wohnen heute mehr denn je Ausdruck eines bestimmten Lebensstils. „Dabei kommt es nicht nur darauf an, welche Vorzüge und Raffineszen die Wohnung aufweisen kann. Auch das Image und der individuelle Charakter einer Immobilie sind für diese Generation ein nicht zu unterschätzendes Entscheidungskriterium“, sagt sie. Erst kürzlich war sie mit einem jungen Mietinteressenten vor Ort zur Wohnungsvorstellung verabredet. Noch bevor sie die Haus-

ingangstür öffnete, fragte der junge Mann, ob das Gebäude erst kürzlich erbaut worden sei. Ein wenig schmunzelnd erklärte die Vermietungsmitarbeiterin, dass das Objekt bereits 40 Jahre alt sei, aber eben erst umfangreich saniert wurde. „Platte kommt nämlich für mich nicht in Frage“, erklärte der – mittlerweile aufgeklärte – neue Mieter einer wunderschönen 2-Zimmer-Plattenbau-Wohnung.

Positiver Nachfragetrend

Dass die DDR-Bauten immer noch mit Vorurteilen behaftet sind, weiß auch WGR-Geschäftsführer Ledwa. Trotzdem hält sein Unternehmen an dem typisierten Bestand fest, denn die Vermietungsquoten sprechen für sich. „Bedingt durch die durchdachten Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen haben wir inzwischen kaum Leerstand in den innerstädtischen Lagen. Bei einigen Objekten mit Aufzug existieren sogar umfangreiche War-



Die unmodernisierten Wohnungen und ihre alten Grundrisse waren nicht mehr zeitgemäß: Beim Anblick der leeren Wohnungen fühlt man sich schnell um 30 Jahre zurückversetzt. Heute stehen den Mietern moderne Räume und geräumige Bäder mit verschiedenen Fliesenvarianten zur Verfügung



Vorher typischer 6-geschossiger DDR-Plattenbau, nachher kaum wiederzuerkennen. Das nunmehr 3-geschossige Wohngebäude in der Klötzerstraße wird oft als vermeintlicher Neubau wahrgenommen

telisten für Mietinteressenten“, erläutert er. Wird eine Wohnung frei, kann sie innerhalb kurzer Zeit wieder vergeben werden. Trotz Vorbehalten hat sich die Nachfrage positiv entwickelt – ob bei Alt oder Jung, unterschiedlichen Einkommensklassen und Bildungsgraden.

Die Wohnungsgesellschaft Riesa hat, wie zahlreiche andere Vermieter in den neuen Bundesländern auch, die ehemals standardisierten Grundrisse individualisiert, neue Wohnungstypen angeboten und die Ausstattungsstandards gespreizt. Entstanden sind attraktive Mietwohnungen auf einem fairen Preisniveau.

Auf diese Weise wurde nicht nur mancher Skeptiker zum Plattenbau-Fan. Ein bedeutender Nebeneffekt ist auch das in den letzten Jahren wesentlich aufgewertete Erscheinungsbild der Stadt Riesa, die ihr Image als triste Stahlstadt längst abstreifen konnte. ■

WOHNUNGSGESELLSCHAFT RIESA MBH

Gegründet:	1992
Wohneinheiten:	4.889
Mitarbeiter:	32
davon Azubis:	5
Leerstand	
zum 31.3.2015:	13%
Durchschnittliche Nettokaltmiete:	4,85 €/m ²
Bilanzsumme	
zum 31.12.2014:	167 Mio. €



Weitere Informationen:
www.wgr-riesa.de

photokat
SELBSTREINIGEND MIT DER KRAFT DES LICHTS.

**Baunit
Nanopor
photokat**

**Wie kann Licht
die Fassade reinigen?**

Fassadenschutz mit den Kräften der Natur.

Mit dem Selbstreinigungseffekt durch Photokatalyse bietet Baunit NanoporTop neben der mikroskopisch glatten Oberfläche zusätzlichen aktiven Schutz vor organischen Verschmutzungen. Für eine nachhaltig saubere und strahlend schöne Fassade.



Ideen mit Zukunft.



baunit.com

Ressourcenschonendes Bauen

Hartschaum aus Holz zur Wärmedämmung

Gelingt es, Holz zu schäumen? Diese Frage stellten sich Forscher des Fraunhofer-Instituts für Holzforschung WKI in Braunschweig. Tatsächlich gelang es bereits im Labormaßstab, druckfeste Holzschäume mit unterschiedlichen Rohdichten gezielt herzustellen. Diese Innovation wurde nun sogar mit dem GreenTec Award 2015, einem der größten Preise für grüne Technologien in Europa, in der Kategorie Bauen und Wohnen ausgezeichnet.



Quelle: Fraunhofer Institut für Holzforschung, Foto: Manuela Lingnau

Zwei Holzschäume mit einer Rohdichte von 45 kg/m³ (oben) und 70 kg/m³ (unten)



Dr. Julia Scholtyssek
Projektleiterin
Fraunhofer-Institut für
Holzforschung
Braunschweig



Prof. Dr.-Ing. Volker Thole
Fachbereichsleiter
Fraunhofer-Institut für
Holzforschung
Braunschweig

Holzschäume sind eine neue Klasse von Holzwerkstoffen. Sie eignen sich für vielfältige Einsatzmöglichkeiten, beispielsweise für Verpackungen, als Leichtbauplatte oder Dämmmaterial. Verpackungen bieten den Vorteil, dass sie einfach und umweltfreundlich über das Altpapier entsorgt werden können. Als leichte Mittelschicht in Sandwichplatten für Möbel oder in ganzen Wandelementen, wie sie u. a. im Messe- oder Bühnenbau zum Einsatz kommen, sind Holzschäume ebenfalls einsetzbar. Besonderes Potenzial haben sie vor allem als druckfestes, natürliches Dämmmaterial für Gebäudefassaden oder Dächer.

Nachhaltige Alternativen schaffen

Bisher sind synthetische Dämmstoffe die gängige Lösung: Flexible Dämmplatten aus Stein- oder Glaswolle, sowie die druckfesten Polymerschäume aus EPS, XPS oder PUR. Zwar ist das zum Großteil verwendete Styropor konkurrenzlos günstig, bekanntermaßen bringt es aber einige Nachteile mit sich: Es ist erdölbasiert, wird für seine Klimabilanz kritisiert und enthält zumeist giftige Flammschutzmittel, weshalb es nach der Nutzung nichtrecyclebarer Sondermüll ist. Die

Dämmstoffe der Zukunft sollten daher nicht nur energieeffizient, sondern auch klimaverträglich und nachhaltig sein. Eine nachhaltige Nutzung von nachwachsenden Ressourcen ist eine wichtige Voraussetzung für eine möglichst klimaneutrale industrielle Produktion und Rohstoffausschöpfung. Hierbei hat der Gedanke einer Kaskadennutzung eine große Bedeutung. Eine direkte thermische Nutzung nachwachsender Rohstoffe ohne vorherige stoffliche Nutzung und somit CO₂-Fixierung ist nicht nachhaltig. Ferner fordert der Wunsch nach behaglichem Wohnen alternative gesunde Baustoffe. Im Zuge dieser Entwicklungen sind Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen in den letzten Jahren wieder verstärkt in das Bewusstsein vieler Bauherren gerückt.

Neben flexiblen Dämmplatten aus Mineralwolle zählen die bereits erwähnten druckfesten Polymerschäume zu den am häufigsten eingesetzten Dämmmaterialien. Die Herstellung von Polymerschäumen erfolgt auf der Basis petrochemischer Grundstoffe. Infolge der zunehmenden Verknappung fossiler Ressourcen werden daher nachhaltige Alternativen – wie Naturfaserdämmplatten – dringend benötigt. Aber auch aufgrund der Nachfrage nach gesunden Baustoffen nimmt die Bedeutung von Dämmstoffen aus Naturmaterialien zu. Aus diesem Grund haben Naturdämmstoffe die „Öko-Nische“ schon seit einigen Jahren

verlassen und sind wettbewerbsfähig geworden. Naturdämmstoffe haben mit ca. 7%, bezogen auf das gesamte verbaute Dämmstoffvolumen, einen kleinen, aber stabilen Marktanteil.

Recyclingmöglichkeit und Brandverhalten

Darüber hinaus können Naturdämmstoffe unproblematisch entsorgt bzw. recycelt werden. Ein weiterer positiver Aspekt insbesondere im Vergleich mit Dämmstoffen aus Polymerschäumen ist ihr Brandverhalten. In jüngster Zeit standen Dämmungen aus Polystyrol, die etwa drei Viertel der in Deutschland verwendeten Wärmedämmungen an Gebäuden ausmachen, zunehmend in der Kritik. Abfallexperten fragen sich, wie die erheblichen Mengen an Polystyrol, die zumeist mit dem gesundheitsgefährdenden Brandschutzmittel Hexabromocyclododecan ausgerüstet sind, entsorgt werden sollen. Das Brandverhalten von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) aus Polystyrol ist der zweite stark kritisierte Nachteil. Zwar gilt das Dämmmaterial aufgrund der zugesetzten Brandschutzmittel als „schwer entflammbar“, dennoch kam es in den vergangenen Jahren teilweise zu schweren Bränden an derartig gedämmten Fassaden. Problematisch ist vor allem das durch die Hitzeentwicklung schmelzende und abtropfende Polystyrol, welches sich an der Brandquelle wieder neu entzündet und zu einem raschen Ausbreiten

der Flammen führt. Dieser Effekt tritt bei Naturdämmstoffen nicht auf.

Festigkeit von Naturfasern

Setzt man die Festigkeit eines Materials in Bezug zur Rohdichte, werden Naturstoffe wie Bastfasern, Proteinfasern, aber auch Holz, nur von wenigen sehr teuren Materialien (Kohlenstofffasern) übertroffen. Aus den stabilen Naturfaserstoffen werden in verschiedenen industriellen Verfahren poröse Matten, Vliese und Gelege hergestellt, die zur Wärmedämmung eingesetzt werden. Diese Produkte haben jedoch den Nachteil, dass sie weniger druckfest bzw. formstabil sind als polymere Dämmmaterialien. Demzufolge besteht die Gefahr einer Verdichtung oder Verformung, wodurch ein Teil der Dämmwirkung verloren geht. Ferner lassen sich keine geschlossenenporigen Strukturen erzeugen, wie es bei den zuvor beschriebenen polymerbasierten Schaumstoffen der Fall ist.

Auch Holzabfälle können genutzt werden

Am Fraunhofer WKI werden neuste Verfahren entwickelt, mittels denen druckfeste Schaumstoffe aus Lignocellulosen gezielt hinsichtlich ihrer Porenstruktur hergestellt werden können. Als Ausgangsmaterial sind Laubholz und Nadelholz geeignet. Da das Holz stark zerkleinert wird, lassen sich auch Durchforstungshölzer ▶

AUSZEICHNUNG BEI DEN GREENTEC AWARDS 2015

Quelle: GreenTec Awards



(HD) Für das Forschungsprojekt zur Entwicklung von Hartschaum aus Holz erhielt das Fraunhofer Institut für Holzforschung einen GreenTec Award 2015 in der Kategorie Bauen & Wohnen. Der Preis wurde auf einer Vorab-Preisverleihung in Anwesenheit von Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesumweltministerium, in Berlin verliehen.

Die GreenTec Awards werden seit 2008 jährlich ausgelobt. In unterschiedlichen Kategorien werden umweltschonende Projekte und Produkte ausgezeichnet, die zeigen sollen, dass sich Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit nicht gegenseitig ausschließen. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen war Pate für die Kategorie „Bauen & Wohnen“, GdW-Präsident Axel Gedaschko nahm daher als Jurymitglied an der Bewertung der Wettbewerbsbeiträge teil.

Bewerben konnten sich mittelständische Unternehmen, Start-ups, Privatpersonen, universitäre Einrichtungen, Großkonzerne, Kom-

munen oder Vereine aus dem In- und Ausland. Eine 60-köpfige Jury mit Vertretern aus Wirtschaft, Wissenschaft und Unterhaltung bewertete die Einreichungen, zudem wurde über ein öffentliches Online-Voting einer von drei Nominierten pro Kategorie ermittelt.

Unter den Top Ten für den WWF-Sonderpreis bei den GreenTec-Awards war auch das Projekt „Stadhühner“ der Vereinigten Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW), bei dem vier Hühner in einem mobilen Hühnerstall in den Hinterhöfen und Gärten interessierter Leipziger untergebracht wurden (siehe DW 9/2014, S. 8).



Weitere Informationen:
www.greentec-awards.com

Quelle: Fraunhofer Institut für Holzforschung, Foto: Manuela Lingnau



Holzfasern und Wasser liefern eine schäumbare Holzfasermasse

und Sägenebenprodukte als Rohstoffe nutzen; sogar die Verwendung nichtholzhaltiger Lignocellulosen, wie beispielsweise Hanf oder Stroh, ist möglich. Um Holz oder andere Lignocellulosen aufschäumen zu können, wird der Rohstoff zunächst stark zerkleinert und eine dickflüssige Fasermasse erzeugt. Um diese feinstzerkleinerten Holzpartikel zu einem Schaum auszubilden, sind spezielle Schäumverfahren erforderlich, an deren Prozessfähigkeit zurzeit am Fraunhofer WKL intensiv gearbeitet wird. Im Labormaßstab gelingt die Herstellung bereits sehr gut. Holzschäume besitzen aufgrund ihrer Poren eine niedrige Rohdichte.

Schäume aus Buchenholz können beispielsweise gezielt in einem Rohdichtebereich zwischen 45 kg/m^3 und 280 kg/m^3 hergestellt werden. Die vergleichsweise druckfesten, formstabilen Schäume mit Druckfestigkeiten (bei 10% Stauchung) von $0,02 \text{ N/mm}^2$ bis $0,82 \text{ N/mm}^2$ lassen sich wie andere Holzwerkstoffe mechanisch leicht durch Sägen, Fräsen usw. bearbeiten. Die Wärmeleitfähigkeiten dürften etwa zwischen denen von Polystyrol ($0,032 \text{ W/mK}$ bis $0,040 \text{ W/mK}$) und Holzfaserdämmplatten ($0,040 \text{ W/mK}$ bis $0,052 \text{ W/mK}$) liegen, eine Verifizierung der Werte steht noch aus. Das Brandverhalten ähnelt dem der Na-

turfaserdämmstoffe, sie brennen und glimmen. Einige bereits durchgeführte Versuche geben Hinweise auf ein selbstständiges Verlöschen. Aufgrund des Herstellungsprozesses lassen sich eventuell erforderliche Flammschutzmittel oder andere Additive einfach und homogen mit den Faserstoffen vermischen.

Keine synthetischen Klebstoffe

Zur Bindung der Holzpartikel sind keinerlei synthetische Bindemittel erforderlich, der Zusammenhalt wird aufgrund der während des Herstellungsprozesses aktivierten holzeigenen Bindekräfte erzielt. Eine potenzielle gesundheitliche Belastung aufgrund von Emissionen aus Klebstoffen ist daher nicht gegeben.

Fazit: Großes Zukunftspotenzial

Insbesondere die ökologischen Vorteile sowie die sehr positiven mechanischen und wärmedämmenden Eigenschaften des Materials versprechen hohe Chancen für den Einsatz als modernen, klimaaktiven Dämmstoff - denn es besteht aus nichts anderem als Holz und Luft. Holzschaum stellt eine vielversprechende Alternative zu den synthetischen Polymerschäumen dar. Das Fraunhofer WKL beschäftigt sich intensiv mit der Fortentwicklung der Holzschäume, so dass dieser einzigartige natürliche Werkstoff in absehbarer Zeit industriell gefertigt werden kann und am Markt verfügbar sein dürfte. ■



Quelle: Fraunhofer Institut für Holzforschung, Foto: Manuela Lingnau

Dr. Julia Scholtyssek beim Anrühren eines Holzschaums

Leichte Bauweise. Massive Vorteile.

UM DENKEN

Neue Verordnungen sowie steigende Ansprüche an Komfort und Energieeffizienz – jetzt ist Umdenken gefragt! Mit modernen Trockenbau-Systemen setzt Knauf neue Standards für ein Maximum an Nutzwert und Qualität. Das lohnt sich!



KURZE BAUZEITEN



SCHALLSCHUTZ



FLEXIBILITÄT



RAUMGEWINN



ROBUSTHEIT



RAUMKLIMA

www.knauf.de

KNAUF

Energieversorgung

Zweites BHKW in Orschel-Hagen eingeweiht

In der Trabantenstadt Orschel-Hagen im Norden von Reutlingen hat die GWG Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH ein zweites Blockheizkraftwerk (BHKW) in Betrieb genommen (zur Gartenstadt Orschel-Hagen siehe DW 12/2012, S. 8).

Die seit 1961 bestehende Fernheizanlage in Orschel-Hagen wurde bereits mehrfach modernisiert und erweitert. Die Anlage produzierte vor der Erweiterung 14 Mio. kWh Strom pro Jahr. Durch die Erweiterung der Anlage und die Inbetriebnahme des neuen Aggregats können künftig insgesamt 68% der gesamten durch das Fernheizwerk gelieferten Jahreswärme (Heiz- und Warmwasser) aus Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt und mehr als 30 Mio. kWh Strom ins öffentliche Netz eingespeist werden. Die kombinierte Wärme- und Stromerzeugung in Orschel-Hagen spart nach Angaben der GWG über 9.000 t CO₂-Emissionen.

Die BHKW in Orschel-Hagen werden vom Wohnungsunternehmen und von der Heizwerkbetriebsgesellschaft (HBG), einer Tochtergesellschaft der GWG, betrieben. Das Wohnungsunternehmen hatte die HBG 1984 gegründet, um die betriebswirtschaftliche Transparenz ihrer Energie-Dienstleistungen zu gewährleisten. Die Tochtergesellschaft unterstützt die GWG in allen Fragen zur Haustechnik und wickelt die Instandsetzung und Bauleitung in diesen Gewerken ab. Neben den BHKW in Orschel-Hagen betreibt die HBG 15 weitere Heizwerke, in sieben dieser Anlagen sind Blockheizkraftwerke im Einsatz.

Immer mehr Wohnungsunternehmen beschäftigen sich mit der Frage, ob sie in die Energieerzeugung und -verteilung einsteigen wollen (siehe auch das 19. Brandenburger-Hof-Gespräch in DW 4/2015, S. 32). Eine Übersicht interessanter Projekte zur Energieversorgung durch Wohnungsunternehmen finden Sie unter dem Link bit.ly/DW-BHKW oder unter dem QR-Code.



Quelle: GWG Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH



Das BHKW in Orschel-Hagen von außen (oben) und innen

Weitere Informationen:
www.gwg-reutlingen.de

SANIERUNGSKONZEPT

Märkische Scholle als Klimaschutzpartner 2015 ausgezeichnet

Für ihre sozialverträglich umgesetzte Sanierung der Gartenstadt Lichterfelde Süd wurde die Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG auf den Berliner Energietagen als „Klimaschutzpartner des Jahres 2015“ ausgezeichnet.

Die Jury hob den ganzheitlichen Ansatz des Sanierungsprojekts hervor, bei dem nicht nur innovative Energietechnologien berücksichtigt wurden, sondern auch die Sozialverträglichkeit der Maßnahmen im Fokus stand. „Es ist erfreulich, dass die Märkische Scholle den Beweis führt, dass eine Sanierungsmaßnahme sowohl innovativ als auch sozialverträglich umgesetzt werden kann. Ich finde es vorbildlich, dass die Genossenschaft nur einen Bruchteil der gesetzlich möglichen Modernisierungsumlage an ihre Mitglieder weitergibt“, sagte Laudator Tobias Weber, Vizepräsident der IHK Berlin.

Das Energiekonzept, das die Genossenschaft gemeinsam mit dem Berliner Büro eZeit Ingenieure entwickelt hat, setzt unter anderem auf ein intelligentes unterirdisches Wärmespeichersystem („eTank“). Die mit dem Projekt verbundenen Investitionen betragen über 70 Mio. €, dennoch werden die Maßnahmen nahezu wärmemietenneutral umgesetzt. Das Bündnis Klimaschutzpartner Berlin vergibt den Preis einmal jährlich in drei Kategorien. Zu den Partnern des Preises gehören u. a. der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V. sowie die Investitionsbank Berlin.



Weitere Informationen:
www.maerkische-scholle.de

Online-Mitgliederportal

Nutzer können Schadensmeldungen selbst eingeben

Quelle: NEUE LÜBECKER



Seit April 2015 ist das aktuelle Serviceportal der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG online abrufbar. Benutzer haben künftig die Möglichkeit, Schadensmeldungen online selber einzugeben. Rund um die Uhr können Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft Beschreibungen und Fotos von aufgetretenen Schäden hochladen. Per E-Mail werden sie automatisch über den aktuellen Stand der Erledigung auf dem Laufenden gehalten. Mittelfristig plant die Genossenschaft, den Mitgliedern auch ihre Betriebskostenabrechnungen online zur Verfügung zu stellen.

Ziel der Genossenschaft war es, mit dem neuen Serviceportal einen weiteren Kommunikationskanal zu schaffen, über den das Kleinreparaturenmanagement und bald auch weitere Services nutzerfreundlich nachvollzogen werden können.

Da es im Responsive Design aufgebaut ist, wird das neue Portal auf allen Endgeräten so angezeigt, dass es leicht lesbar und intuitiv zu bedienen ist (zum Thema Responsive Design siehe auch DW 3/2015, S. 54-55).

Vorstandsvorsitzender Marcel Sonntag probiert das neue Portal aus



Weitere Informationen:
www.neueluebecker.de



Effizienz zieht ein

Alles aus einer Hand mit einem Ziel: mehr Immobilieneffizienz

Bauen auch Sie auf einen erfahrenen und zuverlässigen Partner, der Sie bei allen Themen rund um die Energie- und Medienversorgung entlastet – von der Heizung bis zur Gebäudehülle. Davon profitieren bereits seit vielen Jahren mehr als 100.000 Wohneinheiten im gesamten Bundesgebiet: www.mvv-enamic.de/immobilieneffizienz

KOLUMNE TECHNIK

» Das Ganze im Blick

Die Wohnungswirtschaft hat eine Aufgabe: Sie bietet gutes und sicheres Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung. Es geht um Quartiersentwicklung, Dienstleistungen für die Mieter, Ressourcenschonung und selbstverständlich wirtschaftliche Rentabilität. Das klingt überschaubar, ist aber kompliziert genug, weil miteinander verwoben: Mehr von einem bedeutet fast immer weniger vom anderen, denn die Summe der einsetzbaren Ressourcen (der Arbeitskraft im Unternehmen, der Investitionsmittel, der verfügbaren Zeit) ist im Wesentlichen konstant. Die Alternative sind Mieterhöhungen.

Was das Wohnen betrifft, so fügt die Politik seit Jahrzehnten ein Ziel zum anderen. Als die Wohnungswirtschaft noch gemeinnützig war, sollte Wohnen vor allem bezahlbar sein. Ab Ende der 1970er Jahre sollte Wohnen Energie sparen. Seit den 1990er Jahren soll Wohnen das Klima schützen, seit den 2000er Jahren barrierearm sein und immer sicherer werden und aktuell ist die Debatte wieder bei der Bezahlbarkeit gelandet.

Diese Ziele werden aber von verschiedenen Behörden in Gesetzen und Verordnungen umgesetzt. Sie sind inzwischen kaum noch überschaubar und überdies in ihren Folgen meist nicht aufeinander abgestimmt. Berücksichtigt z. B. die Betriebssicherheitsverordnung oder die Gefahrstoffverordnung an das Wohnen zur Miete? Gerade im technischen Bereich ist eine Inflation detaillierter Anforderungen entstanden – an Wärmezähler, Aufzüge, Trinkwassererwärmung, Heizkessel oder Rauchwarnmelder, an Kennzeichnung bzw. Labeling, Information und Dokumentation, an Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen allgemein ...

Und nebenbei fragen wir uns, warum das Bauen so teuer geworden ist. Das Ganze ist aus dem Blick geraten!

An alle „Macher“ von Forderungen und Anforderungen: Bedenkt die übergeordnete Aufgabe, nämlich wie sich die Initiative auf das gute und sichere Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung auswirkt! Wir sollten für jede neue Regelung eine alte abschaffen. Unbedingt aber benötigen wir vor der Verabschiedung neuer Gesetze, Verordnungen und Normen eine verpflichtende Folgenabschätzung für die Kosten des Wohnens.

Wohnen als Ganzes ist mehr als die Summe technischer Regeln.



Dr. Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik, Normung
GdW, Berlin

Zusammenarbeit Herausforderungen für Energie- und Wohnungswirtschaft

Im März fand die Konferenz „Möglichkeiten der Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft und Stadtwerken“ des GdW Bundesverband deutscher Immobilienunternehmen e. V. und des Verbandes kommunaler Unternehmen (VKU) statt. GdW-Präsident Axel Gedaschko und VKU-Präsident Ivo Gönner hoben hervor, dass sowohl die Energie- als auch die Wohnungswirtschaft vor großen Herausforderungen stehen.

Der demografische Wandel, die Digitalisierung neuer Lebensbereiche sowie die Energiewende würden neue Lösungen in den Bereichen Infrastruktur und Wohnen erfordern. Die Zusammenarbeit von kommunalen Unternehmen und der Wohnungswirtschaft böte beiden Seiten die Chance, neue Kundensegmente zu erschließen, meinte Gönner.

Dezentrale Energieerzeugung werde weiterhin an Bedeutung gewinnen, sagte Gedaschko. „Wohnungsunternehmen sind ein wichtiger Bestandteil der Energiewende, besonders im Bereich der dezentralen Stromerzeugung im Quartier. Wohnungswirtschaft und Stadtwerke sollten dabei Partner sein“, so Gedaschko. „Dafür sind passende Regelungen im Energiewirtschaftsrecht nötig.“



Die dezentrale Energieerzeugung, z. B. durch Blockheizkraftwerke, gewinnt an Bedeutung



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

Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

Wohnungsgesellschaft

Kreisiedlungsgesellschaft

Baugenossenschaft

Wohnbaugenossenschaft

Siedlungsverein

Wohnbauverein

Spar- und Bauverein

Siedlungsgesellschaft

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.

Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 2 · Juni 2015

Betriebskosten aktuell online

Sämtliche seit 2004 erschienenen Ausgaben

„Betriebskosten aktuell“ stehen unter

www.vnw.de/publikationen/betriebskosten-aktuell

als Download zur Verfügung.

Häufig gestellte Fragen zur Betriebskostenabrechnung Was Vermieter und Mieter wissen sollten



Quelle: MEV

Zur Jahresmitte ist der Großteil der Betriebskostenabrechnungen erstellt und den Mietern zugegangen. Neben den alljährlich wiederkehrenden Meldungen, dass jede zweite Nebenkostenabrechnung angeblich falsch

sei, müssen sich fast alle Vermieter mit mehr oder weniger zahlreichen Einwänden und Fragen ihrer Mieter zur Betriebskostenabrechnung auseinandersetzen. In diesem Zusammenhang tauchen immer wieder die gleichen Fragen auf. Hier die am häufigsten gestellten:

Frage: Müssen dem Mieter auf Verlangen Belegkopien zugesandt werden?

Antwort: Nur Mieter preisgebundener Sozialmietwohnungen können gemäß § 29 Abs. 2 NMV 1970 die Zusendung von Belegkopien gegen Auslagenerstattung verlangen. Mieter nicht preisgebundener Wohnungen haben grundsätzlich keine Anspruch auf Übersendung von Belegkopien, es sei denn, die Einsichtnahme in die Belege beim Vermieter ist nicht zumutbar (BGH, Urteil vom 19. Januar 2010 - VIII ZR 83/09 und vom 8. März 2006 - VIII ZR 78/05). Die Zumutbarkeit richtet sich dabei nach einer nicht näher definierten räumlichen Entfernung (innerhalb des Stadtgebietes von Berlin liegende Orte sind danach noch zumutbar).

Frage: Schließt die vorbehaltlose Zahlung einer Betriebskostennachforderung den Mieter mit späteren Nach- oder Rückforderungen aus (deklaratorisches Schuldanerkenntnis)?

Antwort: Nein. Seit der gesetzlichen Einführung der ausschlussbewehrten Abrechnungs- und Einwendungsfristen gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2, 3 und Satz 5, 6 BGB kann der Mieter auch nach vorbehaltlosem Saldenausgleich innerhalb seiner zwölfmonatigen Einwendungsfrist weitere Ansprüche geltend machen (BGH, Urteil vom 12. Januar 2011 - VIII ZR 296/09).

Frage: Wann ist der Abrechnungssaldo fällig?

Antwort: Grundsätzlich ist der Anspruch auf Ausgleich des Abrechnungssaldos mit Erteilung einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung fällig (BGH, Urteil vom 8. März 2006 - VIII ZR 78/05).

Frage: Muss dem Mieter trotzdem eine Prüfungsfrist bis zur Fälligkeit eingeräumt werden?

Antwort: Zur Prüfung der Abrechnung soll dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 BGB zustehen, das er konkludent z. B. durch einstweilige Nichtzahlung des Saldos erklären kann. Aus § 560 Abs. 2 BGB leitet Langenberg eine Befristung des Zurückbehaltungsrechtes und damit den Fälligkeitstermin für den Ausgleich des Saldos auf den Zeitpunkt der übernächsten Mietzahlung nach Zugang der Betriebskostenabrechnung ab (Langenberg, Betriebs- und Heizkostenrecht, 7. Auflage, I 24)

Rauchwarnmelder: Anbringung duldungspflichtig, Miete umlegbar Landgericht Halle urteilt Vermieter-freundlich

Das Landgericht Halle hat sich mit Urteil vom 30. Juni 2014 - 3 S 11/14 Vermieter-freundlich zur Anbringung von Rauchwarnmeldern und zur Umlage der Wartungskosten einschließlich der Gerätemiete geäußert. Danach handelt es sich bei der Installation von Rauchwarnmeldern sowohl wegen der entsprechenden Vorschrift in § 47 Abs. 4 Landesbauordnung Sachsen-Anhalt als auch wegen des maßgeblichen Sicherheitszuwachses um eine duldungspflichtige Maßnahme nach §§ 555b Nr. 5 und 6 BGB (§ 554 Abs. 2 BGB a.F.) - und zwar auch dann, wenn der Mieter bereits Rauchwarnmelder eingebaut hatte. Darüber hinaus bedürfe der Einbau keiner Modernisierungsankündigung gemäß § 555c BGB, da es sich um

eine Bagatelldaßnahme handele. Die Mieterin könne auch nicht auf wirtschaftliche Härtegründe verweisen, da keine Mieterhöhung erfolge. Es solle lediglich eine Umlage von 1,18 € netto als Wartungskosten und 3,66 € netto als Miete pro Jahr und Gerät veranschlagt werden. Da durch den Einbau neuer, funktionsfähiger Geräte nicht nur ein Sicherheitszuwachs erfolge, sondern die Mieterin zugleich von jeder Wartungs- und ggf. Erneuerungspflicht befreit werde, könne eine geringfügige Umlage über die Betriebskosten oder ein möglicher Streit um die Umlagefähigkeit diese Erleichterungen nicht überwiegen. Das Landgericht hat die Revision zugelassen. Jetzt ist der BGH am Zug.

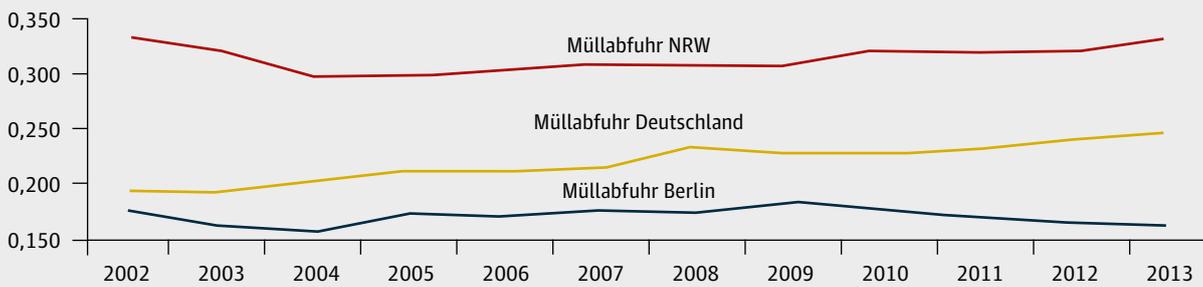
Müllgebühren deutschlandweit unterschiedlich Abfallmanagement kann Kosten senken

Deutschlandweit liegen die in den Betriebskostenabrechnungen ausgewiesenen Kosten der Müllbeseitigung extrem weit auseinander. Während Mieterhaushalte 2013 im Bundesdurchschnitt rund 24,6 ct/m² Wohnfläche/Monat für die Müllbeseitigung bezahlten, mussten Mieter in Nordrhein-Westfalen mit durchschnittlich 32,9 ct knapp 34% mehr aufwenden. Die Belastung der Mieter in Berlin lag dagegen mit 16,1 ct/m² um 34,5% unter dem Bundesdurchschnitt. Das hat die Berliner WohnCom GmbH, einer der drei Plattformbetreiber für das Betriebskostenbenchmarking auf Basis der Geislinger Konvention, ausgewertet.

Daten von rund 1,5 Mio. Wohnungen wurden dabei berücksichtigt. Ein wesentlicher Grund für die um über 100% auseinanderliegenden Kosten sind sicherlich die unterschiedlichen Gebühren der Müllentsorger. Nicht zu unterschätzen sind in diesem Zusammenhang aber auch die kostensenkenden Effekte, die durch ein aktives Abfallmanagement erzielt werden können. Spätestens seit dem Inkrafttreten des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, das die getrennte Sammlung von Wertstoffen vorschreibt, hat die Be-

deutung des Abfallmanagements zugenommen. Meist mit Hilfe externer Dienstleister werden unter Ausnutzung der jeweils geltenden Gebührenstruktur und nach entsprechender Analyse ein Optimum aus Art, Größe und Leerungshäufigkeit der Abfallbehälter angestrebt und z. T. deutliche Betriebskostenreduzierungen erreicht. Sieht die Gebührenordnung ein Entgelt für den Transport der Abfallbehälter vor, kann die Übernahme dieser Leistung durch eigene Mitarbeiter oder kostengünstigere Fremdfirmen zu einer weiteren Senkung der Müllbeseitigungskosten beitragen. Ein erfolgreiches Abfallmanagement trägt dazu bei, die Kosten der Müllbeseitigung für die Mieter zu reduzieren oder Gebührenerhöhungen der Entsorger zu kompensieren. In Rechtsprechung und Fachliteratur ist deshalb allgemein anerkannt, dass die Kosten des Müllmanagements umlagefähige Müllkosten sind, wenn sie zu nachweisbaren Kosteneinsparungen bei den Mietern führen (LG Lüneburg, Urteil vom 17. September 2014 - 6 S 92/13; LG Berlin Urteil vom 7. Juli 2009 - 63 S 443/08; Langenberg, Betriebs- und Heizkostenrecht 7. Aufl., H 72 ff.).

MÜLLBESEITIGUNGSKOSTEN IN €/m²/MONAT



Quelle: WohnCom GmbH

PETER KAY - AUFGESPIESST

Meldepflicht nach MessEG als neues Geschäftsmodell?



Quelle: Christian Martin

Seit Anfang des Jahres gelten die neuen Regelungen des Mess- und Eichgesetzes (MessEG) sowie der dazugehörigen Mess- und Eichverordnung (MessEV). Diese sollen angeblich das Mess- und Eichwesen in Deutschland vereinfachen und verbessern. Wenn man den Wirrwarr der letzten Monate mitverfolgt hat, der u. a. um Fragen der Zuständigkeiten, Verwendereigenschaften sowie Form und Inhalt der Meldungen entstanden ist, kann man schon daran zweifeln, ob die angestrebte Vereinfachung

und Verbesserung erreicht worden ist. Eher hat man das Gefühl, dass „Sankt Bürokratismus“ wieder einmal grüßen lässt!

Hinzu kommt, dass viele Messdienstunternehmer die Meldepflicht für neue und erneuerte Messgeräte nicht als Möglichkeit nutzen, sich als kundenorientierte Dienstleister zu präsentieren und diese Aufgabe

kostenlos zu übernehmen. Vielmehr drängt sich der Eindruck auf, dass die gesetzliche Meldepflicht als neues Geschäftsmodell erschlossen werden soll. Löbliche Ausnahme: KALO übernimmt die Meldungen nach § 32 MessEG kostenfrei. Auch Techem hat erklärt, die sogenannte Erstmeldung kostenfrei durchzuführen – zunächst allerdings beschränkt auf das Jahr 2015. Die anderen Großen bieten diese Dienstleistung – unabhängig davon, ob sie als Verwender gelten und hierzu ohnehin verpflichtet wären – nur gegen entsprechende Honorierung an. Auch wenn diese Kosten als „Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung“ gemäß § 2 Nr. 4a BetrKV auf die Mieter umgelegt werden können, ist das keine gute Idee! Ebenfalls kaum nachvollziehbar ist, dass angeblich das Kartellrecht einer Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e. V. an ihre Mitglieder entgegenstehen soll, die Meldepflicht nach dem novellierten Mess- und Eichgesetz kostenlos zu übernehmen. Das wäre das erste Mal, dass das Kartellrecht eine kunden- und nutzerfreundliche Regelung verhindern würde.

Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 2 · Juni 2015

Mülltrennung für die meisten Deutschen selbstverständlich Sortieren heißt sparen



Quelle: Stadtreinigung Hamburg

Mülltrennen spart Geld

Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes wandern in Deutschland immer mehr Wertstoffe wie Glas, Papier, Verpackungs- und Biomüll in die dafür vorgesehenen Behälter. Von 2006 bis 2012 ist so die verbliebene Restmüllmenge um 1 Mio. t auf 13,2 Mio. t zurückgegangen. Bestätigt



Infos unter
www.gagfah.de

wird dieser Trend durch eine aktuelle Studie der GAGFAH GROUP. Darin hat die tns Emnid bundesweit über 1.000 Personen nach ihren Müll-Entsorgungsgewohnheiten befragt.

Ergebnis: Nahezu alle Bundesbürger entsorgen ihren Müll getrennt. Lediglich 3% outeten sich als Sortiermuffel. Leichte Unterschiede zeigen sich zwischen ländlichen und urbanen Regionen. In Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern liegt die Bereitschaft zum Mülltrennen geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt (94%). In Berlin (88%) und Hamburg (68%) scheint noch Luft nach oben zu sein. Begründungsversuch für die geringe Motivation zum Mülltrennen in Ballungszentren: Wo viele Menschen auf engem Raum zusammenleben, teilen sich häufig mehrere Haushalte die Entsorgungsbehälter.

In der Anonymität der Masse mag es mancher mit der Mülltrennung nicht so genau nehmen. Dabei ließe sich mit ordentlicher Mülltrennung Geld sparen. Zum einen durch Reduzierung des (teuren) Behältervolumens für den Restmüll und zum anderen durch Vermeidung von „Fehlwürfen“, die bei den Wertstoffbehältern zu kostenpflichtigen Sonderabfuhrungen führen.

Bis zu 16 Prozent Energie gespart Neue Lübecker nimmt erfolgreich an „Alfa-Nord“ teil

Im Jahr 2010 startete der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) die Allianz für Anlageneffizienz NORD (ALFA-NORD). Das Ziel ist nachhaltige Energieeinsparereffekte durch gezielte Analysen und Optimierungen der Energieerzeugung und Anlagenhydraulik, die durch geringe Investitionen realisiert werden, zu erreichen. Die Neue Lübecker nahm an dieser Allianz mit fünf Gebäuden in ihren Wohnungsbeständen in Bad Oldesloe, Neustadt und Trittau teil. „Im Vorwege wurden geeignete Liegenschaften von uns analysiert und anschließend entsprechende Umsetzungsempfehlungen für die einzelnen Gebäude ausgearbeitet“, berichtet Stefan Röpnack, ALFA Nord-Projektleiter bei der Neuen Lübecker. Zu den Empfehlungen gehören geringinvestive Maßnahmen, wie der hydraulische Abgleich, die Senkung der Heizkurve oder der Abgastemperatur. Nach nun gut fünf Jahren ALFA-NORD zieht die Genossenschaft eine positive Bilanz: „Die Senkung der Energiekosten für unsere Mitglieder ist ein zentrales Thema“, berichtet der Vorstandsvorsitzende Marcel Sonntag. „Durch geringinvestive Maßnahmen haben wir Einsparpotentiale von 2% bis zu 16% ausgemacht. Die in dem Projekt gewonnenen Erkenntnisse

können wir auf einen großen Teil unserer Wohnungsbestände übertragen und somit viele Mitglieder von den Energieeinsparpotentialen profitieren lassen“, so Sonntag weiter.



Nicht nur durch richtiges Heizen und Lüften - auch durch gezielte Optimierung der Anlageneffizienz können Energiekosten gesenkt werden

Zukunftssitzung des Arbeitskreises Geislinger Konvention

Zentrales Thema: Grundsätzliche Weiterentwicklung des Arbeitskreises

Am 27. und 28. Februar 2015 kamen die Mitglieder des Arbeitskreises „Geislinger Konvention“ in Berlin zusammen, um über eine grundsätzliche Weiterentwicklung des Arbeitskreises zu beraten und ihn sowohl personell als auch inhaltlich gut für die zukünftigen Herausforderungen aufzustellen. Unter Leitung des Vorsitzenden des Arbeitskreises, Prof. Dr. Hansjörg Bach, diskutierten 13 Teilnehmer sowie sechs Gäste intensiv über inhaltliche Erweiterungsmöglichkeiten und die Frage, wie jüngere Teilnehmer für den Arbeitskreis zu gewinnen sind. Daneben ging es darum, die Geislinger Konvention bei den Marktakteuren noch bekannter zu machen. Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell geführten Diskussion über eine Betriebskostenbremse betonten die Arbeitskreismitglieder die Notwendigkeit exakter und belastbarer Zahlen aus dem Betriebskostenbenchmarking. Solides Datenmaterial erfordere auch die Lebenszyklusbetrachtung von Immobilien, Bauteilen bzw. -produkten. Dazu müssten die zentralen Einsatzbereiche der Geislinger Konvention noch deutlicher kommuniziert werden: Die Funktion für Unternehmenspraktiker als Steuerungsinstrument beim Betriebskostenmanagement und die Bereitstellung belastbarer Daten und Fakten für Argumente im politischen Kontext. Während sich die Arbeitskreismitglieder bei der Erweiterung des Betriebskostenbenchmarkings auf größere WEG-Verwaltungen grundsätzlich einig waren, äußerten sie sich zur Frage eines zusätzlichen Instandhaltungs-



kosten-Benchmarkings überwiegend skeptisch. Hier will der Arbeitskreis zunächst Informationen und Datenmaterial sammeln, um dann möglicherweise auf dieser Grundlage ein Transparenzangebot für Prozesse und Produkte im Bereich der kleinen bzw. laufenden Instandhaltung entwickeln zu können.

Um das Betriebskostenbenchmarking und darauf aufbauend das Betriebskostenmanagement insbesondere bei noch unent- schlossenen Wohnungsunternehmen zu etablieren, will der Arbeitskreis gemeinsam mit den Benchmarking- Plattformen Best-Practice-Beispiele identifizieren und entsprechend kommunizieren. Darüber hinaus soll der Einsatz der neuen sozialen Netzwerke geprüft werden, um einen noch direkteren und schnelleren Zugang zu an den Themen interessier- ten Mitarbeitern zu finden. Sehr erfreut zeigten sich die Arbeitskreisteilnehmer über die Absicht der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen- Geislingen (HfWU), noch in diesem Jahr ein sogenanntes In-Institut zu gründen. In einem solchen nur organisatorisch von der HfWU getrennten Institut sollen u.a. die wissenschaftlichen Aktivi- täten der HfWU im Bereich der Geislinger Konvention gebündelt und das Markenrecht für das Siegel der Geislinger Konvention verwaltet werden. Damit wäre eine rechtlich und organisatorisch abgesicherte Grundlage zur Fortführung der Geislinger Konvention und des langfristigen Engage- ments der HfWU auf diesem Sektor gewährleistet.

REGELMÄSSIGE ÜBERPRÜFUNG DER GASLEITUNGEN

Kosten für Zwei-Jahres-Intervall umlegbar



Das Amtsgericht Köln hat mit Urteil vom 17. April 2014 - 222 C 24/13 - in einem Betriebskostenstreit die Auffassung vertreten, dass die Kosten für die Überprüfung der Gasleitungen zur dezentralen Heizungsanlage (in der Wohnung) als Kosten der Wartung der Gasetagenheizung umlagefähig seien. Der Umlage stünde auch nicht entgegen, dass die Überprüfung der Gasleitungen nach dem technischen Regelwerk für Gasinstallationen (TRGI 2008) nur alle 12 Jahre erfolgen müsse. Aus

Sicht des Gerichts stellt diese gasfachliche Regel nur eine Mindestanforderung dar. Dem Vermieter sei nicht verwehrt, eine häufigere Überprüfung durchführen zu lassen, solange diese nicht in unververtretbar kurzen Zeiträumen erfolge oder unverhältnismäßig hohe Kosten verursache. Davon sei bei einer Überprüfung im Abstand von zwei Jahren und Kosten in Höhe von 54,74 € aber nicht auszugehen (veröffentlicht in WuM 2014, S. 369).

Impressum

Ein Sonderteil der DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:

Michael Pistorius

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tel.: 040 52011-229

Fax: 040 52011-201

E-Mail: info@vnw.de

Herstellung:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Standort Hamburg, Grafik: Würzburg

Einblasdämmung

Harte Schale, weicher Kern

Im Städtchen Westerstede im Nordwesten Niedersachsens wurden vier baugleiche mehrgeschossige Wohngebäude nachträglich gedämmt. Dazu wurde die Luftschicht zwischen der tragenden Außenwand und der vorgemauerten Klinkerschale mit einem nichtbrennbaren Mineralwollgedämmstoff ausgeblasen. Der U-Wert der Außenwand verbesserte sich dadurch um mehr als zwei Drittel.



Michael Leibold
Produktmanagement / Systementwicklung Blowing Wool
Knauf Insulation GmbH
Simbach am Inn

Blumenliebhaber und Züchter zieht es nach Westerstede, denn nirgends blühen die Rhododendren und Azaleen so herrlich wie hier im Ammerland, nahe Oldenburg. Doch trotz der Blütenpracht und der milden Sonnentage herrscht hier auch ein raues Klima mit kräftigen Stürmen, heftigen Regenschauern und kühlen Wintertagen. Dem entsprechend sind die meisten Gebäude in robuste zweischalige Klinkerfassaden gekleidet, um deren Wärmeschutz es jedoch nicht überall zum Besten steht. Wie in anderen Regionen der Republik weckte erst der Ölpreisschock in den 1970er Jahren das Bewusstsein, dass man mit gedämmten Gebäuden nicht nur die Heizkostenrechnung zu reduzieren vermag, sondern auch von einem spürbar besseren Wohnkomfort profitiert. Bei Neubauten wurde daher die Luftschicht zwischen dem tragenden Mauerwerk und der vorgesetzten Klinkerschale mit einer Kerndämmung versehen, was jedoch erst ab den 1980er Jahren Standard wurde.

Gute Bausubstanz, schlechter Wärmeschutz

Zu jener Zeit war jedoch der Wohnungsbedarf schon weitgehend gedeckt, weshalb in Westerstede viele Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren zu finden sind, deren Gebäudehüllen nur marginal oder sogar komplett ungedämmt sind. Zu dieser sanierungsbedürftigen Kategorie zählten auch vier baugleiche, 1966 errichtete Wohnblöcke in der Breslauer Straße 27-33, die insgesamt 84 Wohneinheiten beherbergen. Zwar zeugte die baulich ordentliche Substanz der vier Häuser davon, dass sich die zwei Eigentümergemeinschaften gemein-

sam mit der Harre Hausverwaltung und Immobilien GmbH aus Rastede redlich um die nötigen Instandhaltungsarbeiten kümmerten. Der 2008 in Auftrag gegebene Energieausweis zeigte allerdings, dass der Wärmeschutz nicht der Beste war.

Die fehlende Dämmung in den Außenwänden ließ im Winter nicht nur die Räume auskühlen, sondern provozierte an den zur Nordseite orientierten Wänden vereinzelt sogar Schimmelbefall. Zudem machte allmählich der 300-kW-Gaskessel schlapp, der über ein Nahwärmenetz drei der vier Gebäude mit Heizwärme versorgte. Deren Energieverbrauchskennwert lag mit 177 kWh/(m²a) auch etwas höher als bei der solobehitzten Breslauer Straße 27, die mit 155 kWh/(m²a) aufgrund der 1998 modernisierten Gastherme zwar etwas besser, wegen der ebenfalls ungedämmten Hülle aber keineswegs zeitgemäß abschnitt. Selbst der Austausch der Fenster in den 1990er Jahren half nur wenig, zumal die obersten Wohnungen an ein ungenutztes, unbeheiztes und ungedämmtes Dachgeschoss grenzten. Besser hatten es die Bewohner im Parterre, unter deren Füßen die ungedämmten Heizleitungen die Kellerdecke angenehm tempe-

rierten - eine ungeplante Fußbodenheizung, die die Mietergemeinschaft subventionierte.

Auswahl: Material, Technologie, Verfahren

In Anbetracht der energetischen und stellenweise hygienischen Mängel beschlossen die Eigentümergemeinschaften, mit den angesparten Instandhaltungsrücklagen den Wärmeschutz der vier Wohnblöcke zu verbessern und den maroden Kessel sowie das verlustreiche Nahwärmenetz durch drei moderne Gas-Brennwertthermen zu ersetzen. Das Stilllegen der Rohrleitungen und die Installation der neuen Heizanlage verlief routinemäßig. Beim nachträglichen Dämmen der Luftschicht in dem zweischaligen Mauerwerk vertraute man auf den Rat und die Erfahrung von Hartmut Mäcken. Sein Betrieb, das Ammerländer Energiespar Kontor GmbH (AEK) aus Bad Zwischenahn, kennt sich mit der nachträglichen Dämmung von Altbauten bestens aus und setzt dafür unterschiedliche Materialien, Technologien und Verfahren ein.

Er empfahl eine Einblasdämmung aus loser, nichtbrennbarer Glaswolle (Baustoffklasse A1) ohne jeglichen Bindemittelzusatz - Supafil Cavity Wall

GEBÄUDE- UND ENERGIEKENNWERTE

Gebäudetyp:	3-geschossiger Wohnungsbau mit 2-schaliger Klinkerfassade
Baujahr:	1966
Sanierung:	Januar 2014
Gebäudenutzfläche A_n:	1.200 m ² je Wohnblock
U-Wert der Außenwände vor der Sanierung:	1,49 W/(m ² K)
U-Wert der Außenwände nach der Sanierung:	0,40 W/(m ² K)
Wandaufbau (von innen nach außen):	
	• 15 mm Kalkzementputz
	• 115 mm Kalksandsteinmauerwerk (Rohdichteklasse 1,4)
	• 70 mm Luftschicht/Einblasdämmung Supafil Cavity Wall
	• 115 mm Vollklinker (1800 kg/m ³)



Deutlich wird, wieso man bei diesem an Watte erinnernden Glaswolldämmstoff von einer Einblasdämmung spricht

von Knauf. Aus seiner Sicht war das weiße, flockige Material, das optisch ein wenig an Watte erinnert, optimal geeignet, um den 70 mm schmalen Luftspalt zwischen der Außenwand und der Klinkerschale zu verfüllen. Mit der Wärmeleitfähigkeitsstufe (WLS) 035 ist es einer der leistungsfähigsten Einblasdämmstoffe. Zudem genügen kleine Löcher in den Mauerwerksfugen, um die mineralischen Flocken sauber, schnell und lückenfrei über Schläuche und Düsen in alle Winkel und Ecken der Hohlräume zu blasen und dort zu verdichten.

Kleine Löcher, große Wirkung

Vor dem Einblasen prüfte Hartmut Mäcken mit einem Endoskop die Beschaffenheit der Hohlräume und machte mit dem Nebeltest Fehlstellen im Mauerwerk sichtbar. In diesem Zuge ermittelte er

auch die Dicke der Luftschicht, um den Materialbedarf für den Dämmstoff zu errechnen.

Der Blick mit dem Endoskop hinter die Klinkerkulissen offenbarte im unteren Wandbereich an manchen Stellen herabgefallenen Schutt und Mörtelbatzen. Um diese außenseitig nicht erkennbaren Wärmebrücken zu beseitigen, wurden an den betroffenen Stellen vereinzelt Klinkersteine herausgenommen und der Hohlraum von den störenden Bruchstücken befreit. Als Nächstes ging es an das Bohren der Löcher – üblicherweise reichen ein bis zwei kleine Löcher pro m². Mit einem Durchmesser von lediglich 16 bis 18 mm konnten die Bohrer exakt an den T-Fugen angesetzt werden, ohne die Klinkersteine anzukratzen. Somit bleiben später nach dem Verschließen der Löcher mit farblich pas-

sendem Fugmörtel keine störenden Spuren an der Klinkerfassade zurück.

Nachträglich, ohne Gerüst und Dreck

Um die optimale Dämmwirkung zu entfalten, muss der Schüttdämmstoff auf ein bestimmtes Maß verdichtet werden – für das Erreichen der zugesicherten Wärmeleitfähigkeit λ von 0,035 W/mK muss der Verarbeiter eine Schüttdichte von 30 bis 40 kg/m³ einhalten. Für das Dämmen der vier Wohnblöcke, die insgesamt rund 4.000 m² Fassadenfläche aufweisen, wurden insgesamt rund 280 m³ Supafil Cavity Wall verarbeitet. Mit Leitern und einem Steiger arbeitete sich das Team des Energiespar Kontors binnen zehn Arbeitstagen rund um die 3-geschossigen Wohnblöcke und verbesserte Stück um Stück den U-Wert der Außenwände von vormals 1,49 auf nun 0,40 W/(m²K).

Anders als die auf Erdöl basierenden Wärmedämmverbundsysteme aus EPS wird eine Supafil-Packungseinheit aus rund 35 recycelten Glasflaschen gewonnen, die selbst wiederum zu etwa 60% aus Altglas bestehen. Zudem sind die Schüttdämmstoffe besonders emissionsarm – und mit dem Blauen Engel ausgezeichnet. Aufgrund ihrer mineralischen Beschaffenheit sind die wasserabweisenden Flocken resistent gegen Schimmelbefall. Sie verrotten auch nicht, sind setzungssicher und rieseln nicht nach – auch nicht durch Mauerwerksöffnungen, Rollladenkästen oder nachträgliche Bohrungen für Steckdosen oder Schalter. Allerdings dürfen die Supafil-Schüttdämmstoffe nur von qualifizierten, vom Hersteller autorisierten und geschulten Fachbetrieben verarbeitet werden – eben solche wie das Ammerländer Unternehmen. ■

FÜR RAUMGEBER.



Zukunft bauen mit Modulen.

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

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

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.



Stauraum für Gehhilfen Wetterfeste Rollator-Boxen



Quelle: Kiwabo

Aufbewahrungsboxen vor einem Wohngebäude

Wenn Rollatoren und andere Gehhilfen in Treppenhäusern aufbewahrt werden, ist das in Hinblick auf geltende Brandschutzbestimmungen problematisch. Zudem können diese Gegenstände in Treppenhäusern von Mehrfamilienhäusern für Platzmangel sorgen. Für Senioren, Menschen mit Handicap und ihre Angehörigen ist es jedoch wichtig, dass Gehhilfen sicher untergebracht sind. Die Kiwabo GmbH bietet hierfür wetterfeste Aufbewahrungsboxen in unterschiedlichen Größen an, die sich in das Wohnumfeld einfügen lassen. Zu den bisherigen Kunden zählen u. a. die Howoge, die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, die HANSA Baugenossenschaft eG, die Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG und die GSW Immobilien AG.

Weitere Informationen:
www.kiwabo.com

Software und IT Mietverträge automatisch erstellen lassen

Die schwäbische Wohnstätten Sindelfingen GmbH nutzt seit Mai 2014 zur Erstellung von Mietverträgen eine von MM Software & Services entwickelte und angepasste Version von Logiword, die aus Informationen in Excel-Tabellen unterschiedliche Mietverträge generiert. Das Wohnungsunternehmen erfasst die Ausstattung der Wohnungen, eventuelle Preisbindungen, Staffelmieten, Besonderheiten in Hinblick auf Wärme- und Wasserversorgung und Einzelheiten zur Hausordnung in den jeweiligen Objekten. Beim Aufsetzen des Vertrags fragt das Programm die Informationen in der Excel-Tabelle ab und erstellt aus diesen Bausteinen automatisch einen individuellen Mietvertrag für die konkrete Wohnung. Nur Miethöhe und der Name des Mieters müssen manuell eingetragen werden. Nach Angaben des Softwaredienstleisters spart das Programm Zeit und hilft, Fehler zu vermeiden.

Weitere Informationen:
www.mmssoftware.info

Entwässerungs- und Spültechnik Barrierefreie Badezimmer

Im nordrhein-westfälischen Olpe entstehen seit Ende 2013 zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt zwölf Wohnungen, in denen ausschließlich Technik vom Hersteller Tece verwendet wird. Die 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind mit barrierefreien Bädern ausgestattet. Die bodenebene Duschrinne „Drainline“ kann je nach Mietpreisniveau mit unterschiedlichen Rosten verwendet werden, z. B. mit Edelstahl- oder Echtglaseinsatz. In allen WCs der beiden Neubauten wird der Universalspülkasten des Herstellers genutzt. Zusätzlich wird ein Bedienelement mit berührungslöser Spülfunktion verwendet, das besonders hygienisch und langlebig sein soll. Mit dem integrierten Infrarotsensor können auch regelmäßige Hygienespülungen realisiert werden: Wenn in einem eingestellten Zeitraum nicht gespült wird, löst die Spülung automatisch aus. Neben der Entwässerungs- und Spültechnik kamen auch Rohrsystem und Fußbodenheizung des Herstellers zum Einsatz. Ein einziger Ansprechpartner betreut das Projekt, koordiniert die Lieferabläufe und steht bei technischen Fragen zur Verfügung. Nach Herstellerangaben erleichtert diese Vorgehensweise die Planung und die Koordination der unterschiedlichen Gewerke.



Quelle: Tom Schleicher

Die Edelstahl-Betätigungsplatte verfügt über einen integrierten Infrarotsensor, der berührungslos zu bedienen ist

Weitere Informationen:
www.tece.de

Malerarbeiten und Schimmelbekämpfung Rahmenvertrag geschlossen

Die VIVAWEST Wohnen GmbH hat einen Rahmenvertrag zur Instandsetzung ihrer Bestände mit der Vallovapor GmbH abgeschlossen. Der auf unbefristete Zeit geschlossene Vertrag umfasst neben der Schimmelbekämpfung durch 3D-Vernebelung auch Maler- und Lackierarbeiten. Der Dienstleister bietet deutschlandweit Instandhaltungsmaßnahmen in den Bereichen Schimmelbekämpfung und malermäßige Instandsetzung an. Das eingesetzte Produkt wurde dermatologisch mit dem Ergebnis „sehr gut“ gewertet. Darüber hinaus liegt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung für Mensch und Tier vor.

Weitere Informationen:
www.vivawest.de und www.vallovapor.de



Demografischer Wandel



Energiewende



Digitalisierung



Quartiersentwicklung



Mietpreisbremse



Energetische Gebäudesanierung

Ihre Checkliste für die erfolgreiche Wohnungsbewirt- schaftung

- Technisches Wissen erlangen
- Steigende Mieteransprüche meistern
- Alternde Belegschaft schulen
- Themen von Morgen verstehen
- Attraktiver Arbeitgeber sein

Die EBZ Akademie ist Ihr Bildungsanbieter. In Zusammenarbeit mit Praktikern und Verbänden sind wir seit fast 60 Jahren für Sie da. Wir erarbeiten erfolgsorientierte und nachhaltige Lösungskonzepte, die Sie im beruflichen Alltag unterstützen. Unsere individuellen Inhouse-Programme werden passend auf Ihr Unternehmen abgestimmt. Gestiftet aus der Wohnungswirtschaft steht die EBZ Akademie für die Herausforderungen der Zukunft. **Denn: EBZler sind am Puls der Zeit.**



Investitionen

Nassauische Heimstätte investiert 1 Mrd. € für Wohnraum



Quelle: Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Mit Bannern wie diesem macht die Nassauische Heimstätte auf ihre Modernisierungsmaßnahmen aufmerksam

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt investiert in den nächsten fünf Jahren insgesamt 574 Mio. € in den Neubau und 518,8 Mio. € in die Bestände. Im Jahr 2015 sind über 104 Mio. € für die Sanierung von Wohnraum veranschlagt. Davon entfallen ca. 73 Mio. € auf Instandhaltungs- und über 31 Mio. € auf Modernisierungsmaßnahmen. Mit der strategischen Entscheidung, diese Summen in die Bestandspflege zu investieren, will das Wohnungsunternehmen seine Bestände zukunftsicher gestalten. An den meisten Standorten werden Modernisierung und Arbeiten zur Instandhaltung der Gebäude kombiniert. In Frankfurt wird es z. B. insgesamt elf Modernisierungsmaßnahmen geben. Ein Schwerpunkt liegt auf der Vatterstraße im Riederwald. Dort belaufen sich die Gesamtinvestitionskosten auf 3,77 Mio. €. In Offenbach werden in den Straßen Schöne Aussicht und Großer Biergrund 65 Wohnungen aus dem Jahr 1958 vollmodernisiert werden. Das Wohnungsunternehmen investiert 3,58 Mio. € in diese Maßnahme.

Weitere Informationen:
www.naheimst.de

WG Solidarität eG Vorstandswechsel

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG verabschiedete **Ernst Schumacher** Anfang 2015 nach mehr als elf Jahren als Technischer Vorstand in den Ruhestand. Insgesamt war er 20 Jahre lang für die Genossenschaft tätig. Zum neuen Technischen Vorstand wurde **Torsten Klimke** bestellt. Der Diplom-Ingenieur für Bauwesen war seit 1997 beim Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG für Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, Neubau und die technische Bestandsverwaltung verantwortlich.

Weitere Informationen:
www.wg-solidaritaet.de

Software und IT

Umstellung auf digitale Vergabeplattform

Die GESOBAU AG wickelt jährlich etwa 150 digitale Vergabeverfahren über die E-Vergabeplattform der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ab. Das Wohnungsunternehmen nutzt die Plattform seit dem Jahr 2010 und hat sie bisher insgesamt über 560 Mal für Vergabeverfahren eingesetzt. 40 bis 50% der Unternehmen geben ihre Angebote bereits digital über die Plattform ab. Mittelfristig will das kommunale Berliner Wohnungsunternehmen diesen Wert noch weiter steigern. Ab Herbst 2015 sollen bei EU-weiten Verfahren im VOB-Bereich (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen) lediglich digital abgegebene Bieterangebote berücksichtigt werden. Ähnlich sieht es bei der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH aus: Das Unternehmen nutzt die Vergabeplattform seit 2009 und plant ebenfalls für EU-weite Verfahren die durchgängige Umstellung auf digitale Vergabeprozesse.

Die beiden kommunalen Unternehmen profitieren davon, dass die digitalen Verfahren schnell und reversionssicher durchführbar sind. Mit dem Schritt zur verpflichtend digitalen Angebotsabgabe bei großen EU-Verfahren zielen die Wohnungsunternehmen darauf ab, einen Anreiz für die Bieter zu schaffen, sich noch intensiver mit der elektronischen Vergabe zu beschäftigen. Die Resonanzen der Unternehmen seien positiv, sagte Ursula Siedenhans, Leiterin der Abteilung Einkauf, Vertrags- und Qualitätsmanagement bei der GESOBAU. „Viele Gewerke, beispielsweise Maler, legen schon jetzt ein sehr fortschrittliches Denken an den Tag und geben ihre Angebote zu rund 95% digital ab. Bei anderen sind wir gefordert, sie Step by Step an die Vorteile der E-Vergabe heranzuführen.“ Die Bieterakzeptanz soll z. B. durch eine direkte Verlinkung aktueller Ausschreibungen auf der E-Vergabeplattform mit der eigenen Firmenwebsite. Ein intelligentes Formblatt auf der Plattform fordert Bieter auf, fehlende Angaben nachzureichen. Es beschleunigt und vereinfacht den Arbeitsprozess und erleichtert den Bieter die fristgerechte Nachreichung. Ein umfangreicher Fragenkatalog auf der Plattform soll außerdem helfen, Bieterfragen zu klären.



Wohnhaus in Berlin-Pankow, kürzlich instandgesetzt und modernisiert durch die GESOBAU AG

Quelle: GESOBAU AG

Weitere Informationen:
www.gesobau.de und www.rib-software.com

Ankäufe

SÜDEWO erwirbt Bestände

Die Süddeutsche Wohnen Management Holding GmbH & Co. KG (SÜDEWO) hat ein Portfolio mit ca. 500 Wohnungen in Offenburg, Bühl, Leutkirch, Pforzheim und Bad Wildbad von der GAGFAH Group übernommen. Die 27 Objekte verfügen über eine Wohnfläche von über 30.000 m² und sind überwiegend saniert. Zudem hat die SÜDEWO sechs Mehrfamilienhäuser mit 110 Wohneinheiten in Schwäbisch Gmünd, Heilbronn, Ketsch und Göppingen von zwei Wohnungsgenossenschaften erworben. Unter den Verkäufern ist die VDK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG. Zum Schutz der Bestandsmieter hat das Wohnungsunternehmen mit den Verkäufern der Mehrfamilienhäuser eine Mieterschutzvereinbarung abgeschlossen.



Weitere Informationen:
www.suedewo.de

Nachwuchsförderung

Stipendium ausgelobt

Die EBZ Business School und der Verein Wohnen in Genossenschaften e. V. vergeben zum Wintersemester 2015/2016 ein Stipendium für ein Bachelorstudium Real Estate mit dem Studienschwerpunkt „Wohnungsgenossenschaften“. Im Rahmen des Schwerpunkts wird u. a. Fachwissen zu den Besonderheiten der genossenschaftlichen Rechtsform vermittelt. Mit dem Stipendium wolle der Verein mit gutem Beispiel vorangehen und Genossenschaften in ganz Deutschland dazu anregen, Nachwuchskräften die Möglichkeit zum Studium zu geben, sagte Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften e. V.



Weitere Informationen:
www.ebz-business-school.de und
www.wohnen-in-genossenschaften.de

BREBAU

Neuer Geschäftsführer



Quelle: BREBAU

Seit Anfang 2015 ist **Bernd Botzenhardt** neuer Geschäftsführer der BREBAU GmbH. Er übernimmt die Position von Prof. Dr. Jürgen Lütthge, der die Geschäfte des Wohnungsunternehmens rund zwanzig Jahre führte, und bildet gemeinsam mit Thomas Tietje künftig eine Doppelspitze. Botzenhardt war zuvor bei der gewoge AG in Aachen als Vorstand und Vorstandssprecher tätig.



Weitere Informationen:
www.brebau.de



Rauchwarnmelder mit dem Rundum-Service von Minol.

Weil Sicherheit mehr als nur Technik braucht.

Weitere Informationen unter
rauchwarnmelder-minol.de/verwalter

Minol
Alles, was zählt.

Flüchtlingsunterbringung Wohnraum für Flüchtlinge

Wie eine verbandsinterne Umfrage ergeben hat, stellen über 41% der knapp 300 Wohnungsunternehmen im vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Wohnraum für Flüchtlinge bereit.

Die Spanne ist dabei weit gefasst: Einzelne Unternehmen bieten Wohnraum für 18 Flüchtlinge, andere bringen 220 Flüchtlinge unter. Weitere 10% planen, künftig Wohnraum für Flüchtlinge anzubieten. 5% sind als Betreiber von Flüchtlingsheimen in Form von Gemeinschaftsunterkünften aktiv. Die im vbw organisierten Unternehmen planen gegenwärtig, zügig rund 100 weitere Wohnungen zu erstellen, in denen über 470 Flüchtlinge untergebracht werden können.

„Wir tun bereits eine Menge, wollen aber noch mehr tun“, sagte Robert an der Brügge, Verbandsvorsitzender des vbw. Je nach Berechnung werden im laufenden Jahr zwischen 39.000 und 65.000 Asylbewerber in Baden-Württemberg unterzubringen sein. Das könne aber nur gelingen, wenn sich die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen verbessern würden, sagte an der Brügge.

73,4% der vbw-Wohnungsunternehmen finden, dass sich Bund, Länder und Kommunen bei der Betreuung und bei integrativen Maßnahmen für Flüchtlinge stärker engagieren müssen.

Einen Artikel zum Thema Flüchtlingsunterbringung, der auch die Sechspunkte-Strategie für Bund, Länder und Kommunen zur zukunftsfähigen Unterbringung von Flüchtlingen vorstellt, lesen Sie in DW 4/2015, S. 54.

Weitere Informationen:
www.vbw-online.de

AGW Neuer Vorsitzender



Quelle: AGW

Die Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen e. V. (AGW) hat **Dr. Thomas Hain** zum Vorsitzenden des Vorstands bestimmt. Er wurde für eine Amtszeit von drei Jahren gewählt. Der Nachfolger von Peter Stubbe sieht seine Aufgabe in einer noch engeren Vernetzung der großen Wohnungsunternehmen untereinander. Zu den Herausforderungen, denen sich die Unternehmen gemeinsam zu stellen haben, zählt er die Anforderungen des Klimaschutzes, den demogra-

fischen Wandel, die Wohnraumnachfrage in den Ballungsräumen und den Erneuerungsbedarf von großen Wohnsiedlungen aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren. Eine Zukunftsaufgabe sei es zudem, die Mieter mit zusätzlichen Services zu versorgen – von bedarfsgerechter Unterstützung für ältere Menschen bis hin zu schnellen Multimediadiensten.

In der AGW sind 47 Wohnungsunternehmen organisiert, die insgesamt 1,9 Mio. Wohnungen in Deutschland bewirtschaften. Die Arbeitsgemeinschaft besteht seit 1950 und verfolgt das Ziel, die Zusammenarbeit und den Erfahrungsaustausch in wirtschaftlichen, technologischen und organisatorischen Fragen sowie in Aspekten der Quartiersentwicklung zu fördern. Sie versteht sich als Interessenvertretung der großen Wohnungsunternehmen im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. als Dachverband der deutschen Wohnungswirtschaft.

Weitere Informationen:
www.agw-online.de und www.naheimst.de

AUSLOBUNG

Immobilien-Marketing-Award: Einsendeschluss naht



Quelle: Wohnungsgesellschaft Güstrow mbH

Die Wohnungsgesellschaft Güstrow mbH (WGG) gewann 2014 mit der Aktion „Grünes Licht für Ihre neue Wohnung“, bei der LEDs auf verfügbare Wohnungen aufmerksam machten, in der Kategorie „Low Budget“ (siehe DW 3/2015, S. 50)

Noch bis zum **12. Juni 2015** sind Bewerbungen beim Immobilien-Marketing-Award möglich. Der Preis der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) zeichnet herausragende Marketingkampagnen in der Immobilienwirtschaft aus. Wohnungsunternehmen, Agenturen und Dienstleister können sich mit Vermarktungskonzepten in den Kategorien Wohn- und Gewerbeimmobilien bewerben. Eine eigene Preiskategorie bilden „Low Budget“-Kampagnen, die nicht mehr als 20.000 € kosten. Außerdem gibt es eine eigene Kategorie Onlinemarketing. Die Einreichung für den Wettbewerb ist kostenlos. Organisiert wird die Ausschreibung von Prof. Dr. Stephan Kippes. Die eingereichten Konzepte werden von einer Fachjury unter Vorsitz von Prof. Kippes begutachtet und bewertet.

Der Award wird auf der Messe Expo Real im Oktober 2015 vergeben. Dort werden die besten Konzepte präsentiert und zudem in der Fachzeitschrift Immobilienwirtschaft ausführlich vorgestellt.

Weitere Informationen:
www.hfwu.de/de/immobilien-marketing-award/

CSR Preis für Gender Diversity vergeben

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) hat beim Deutschen CSR-Preis 2015 in der Kategorie „Gender Diversity“ den zweiten Platz belegt. Das Wohnungsunternehmen fördere eine Unternehmenskultur, die die Rahmenbedingungen dafür schaffen soll, dass sich Gender Diversity selbstverständlich entwickeln kann. Es setzt z. B. auf transparente Kommunikation, flexible Arbeitszeitmodelle und Schulungen.

Der Preis wird in verschiedenen Kategorien für herausragende Leistungen an Unternehmen vergeben, die auf dem deutschen Markt aktiv sind. Das „Deutsche CSR-Forum - Forum für Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit“ verlieh die Preise im April 2015 zum sechsten Mal.



Quelle: HWS

Jörn von der Lieth (Geschäftsführer der HWS) und Dorit Brauns (stellvertretende Geschäftsführerin) nahmen die Urkunde entgegen

Weitere Informationen:
www.hws-berlin.de

25. Aareon Kongress Zukunftsvisionen zum Wohnen

Im Jahr 2015 feiert der Aareon Kongress sein 25. Jubiläum. Auf dem Branchentreff geht es um das Thema Zukunft: Wie verändert sich die Welt in den nächsten 25 Jahren? Wie leben, wohnen und arbeiten wir künftig? Welche Herausforderungen - insbesondere im Hinblick auf die Digitalisierung - gilt es zu meistern und welche Chancen bietet die Informationstechnologie? Antworten auf diese Fragen werden vom **17. bis 19. Juni 2015** in Garmisch-Partenkirchen gesucht. Auch die Keynote-Speaker präsentieren ihre Visionen: Dr. Kjell A. Nordström, Anja Förster, Dr. Peter Kreuz und Felix Finkbeiner (mehr zum Kongressprogramm lesen Sie in DW 5/2015, S. 58). Auf der Kongress-Website können Besucher eine Teilnahme am sog. „Mittalk“ mit Felix Finkbeiner gewinnen.

Weitere Informationen:
www.aareon-kongress.de

jenawohnen GmbH Gesamtprokura erteilt

Die jenawohnen GmbH hat **Tobias Wolfrum** rückwirkend zum 1. April 2015 Gesamtprokura erteilt. Der Architekt verantwortet die Gebiete Bestandsmanagement, Projektmanagement und Projektentwicklung. Der Leiter des Bereichs Technisches Management ist seit September 2014 für die jenawohnen GmbH tätig. Zuvor war er Technischer Werkleiter bei den Kommunalen Immobilien Jena. Ein Schwerpunkt seiner aktuellen Tätigkeit bei jenawohnen liegt in der Realisierung und Entwicklung der Neubauvorhaben und dem strategischen Management des Bestandes.



Quelle: jenawohnen

Weitere Informationen:
www.jenawohnen.de

GeWoSüd Wechsel im Vorstand

Jörg Jachowski, seit 18 Jahren kaufmännischer Vorstand der GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG, ist zum Jahreswechsel aus dem Amt ausgeschieden, nachdem er die satzungsgemäße Altersgrenze von 70 Jahren erreicht hatte. Für sein Engagement wurde Herr Jachowski mit der Ehrennadel des BBU in Silber ausgezeichnet. Seine Nachfolge trat im Januar 2015 **Matthias Löffler** an, der bereits seit 1996 für die Wohnungsgenossenschaft arbeitet und seit 1998 als Prokurist tätig war. Matthias Löffler bildet künftig gemeinsam mit Norbert Reinelt und Siegmund Kroll den Vorstand der GeWoSüd.

Weitere Informationen:
www.gewosued.de

Telefonservice | Mieterbefragungen | Beratung | Trainings | Mystery Shopping

Foto: Shutterstock | Markt

wir sorgen für ausgezeichnete Mieterkommunikation und mieterorientierte Prozesse.

www.telesense.de

telesense
Kommunikation bewegt

Integration

vdw Sachsen initiiert Projekt zur Unterstützung von Flüchtlingen

Der vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. baut unter Beteiligung von sächsischen Wohnungsunternehmen und dem Freistaat Sachsen im Projekt „Ankunft-Zukunft“ ein Netzwerk zur Integration von Flüchtlingen auf. Auf der Veranstaltung Immobilien Real Estate Mitteldeutschland im April 2015 stellte Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen, das Projekt „Ankunft-Zukunft“ vor.

Das Projekt setzt sich aus drei Bausteinen zusammen: In einem ersten Schritt werden geeignete Unterkünfte geschaffen werden. Der zweite Schritt ist ein Angebot an Beschäftigungsmöglichkeiten, z. B. in Form von Praktika. Der dritte Schritt ist es, den Asylsuchenden vollwertige Arbeitsplätze anzubieten.

An der Bereitstellung von Wohnraum beteiligen sich u. a. die Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH, die SEEG Meißen mbH, die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH, die Gagfah Group, die Wohnungsbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig und die Wohnungsbau-gesellschaft Zittau mbH. Beschäftigungsmöglichkeiten werden z. B. von der Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG angeboten; mit Know-how und Betreuung beteiligen sich u. a. die Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft eG sowie das IQ Netzwerk Sachsen - Integration durch Qualifizierung. Weitere Partner sollen hinzukommen.

In DW 4/2015 sind ab S. 54 mehrere Artikel erschienen, die sich mit Flüchtlingsunterbringung und Willkommenskultur befassen.

Weitere Informationen:
www.ankunft-zukunft.de

Studie

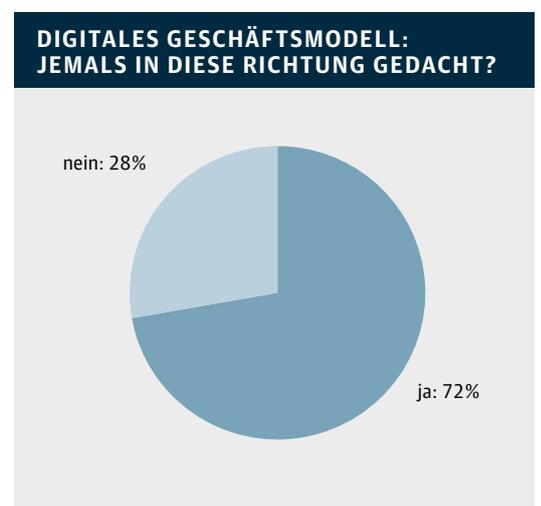
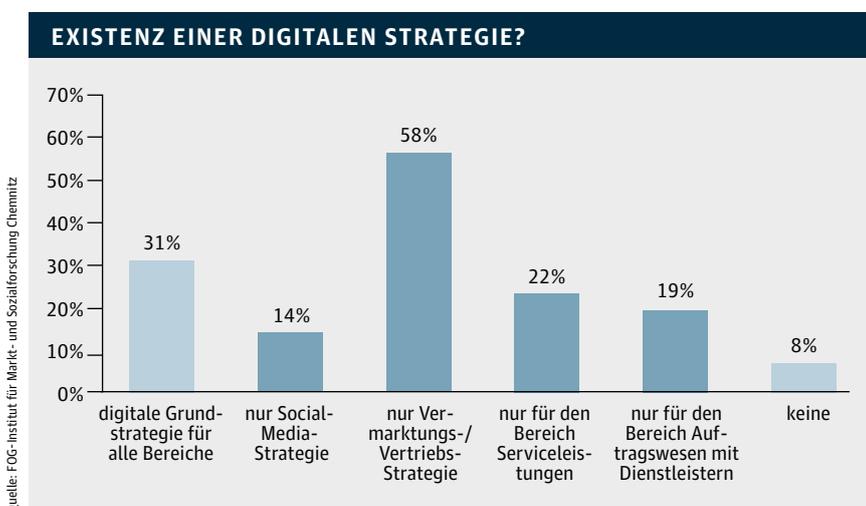
Wohnungsunternehmen zögern mit digitalen Angeboten

72% der Wohnungsunternehmen haben schon einmal über ein digitales Geschäftsmodell nachgedacht, aber nur ein Drittel der Befragten nimmt das Thema digitale Produkte und Services bisher aktiv in Angriff. Dies geht aus einer Studie von DMK Innovations in Zusammenarbeit mit dem FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung hervor, für die bundesweit 113 Wohnungsunternehmen befragt wurden.

Bisher bieten lediglich 5% der befragten Unternehmen eigene Apps an. Social-Media-Kanäle werden nur in jedem vierten Wohnungsunternehmen für die Kommunikation mit potenziellen Kunden genutzt. Nicht einmal die Hälfte aller Befragten meint, dass das Qualifikationsniveau der eigenen Mitarbeiter für den Einsatz digitaler Technologien ausreicht. Von den 113 befragten Unternehmen tätigen nur 24 gezielte Investi-

tionen in digitale Angebote wie E-Mail-Newsletter und Mieterportale. Allerdings maßen die Befragten digitalen Services grundsätzlich eine hohe Bedeutung für Marketing, Vertrieb und Vermietung bei. Knapp 40% der Befragten gehen davon aus, dass jüngere Mieter die Dienstleistungen ihres Wohnungsunternehmens gerne auch mobil per Smartphone oder Tablet-PC nutzen würden.

Dass bisher vergleichsweise zögerlich in digitale Angebote investiert werde, soll laut DMK Innovations mehrere Gründe haben: Zum einen mangle es in knapp 70% der Wohnungsunternehmen an geeigneten Strategien, um das Kerngeschäft mit digitalen Geschäftsmodellen zu ergänzen. Zum anderen herrsche Unsicherheit bezüglich der konkreten Nachfrage auf Seiten der Mietern



Weitere Informationen:
www.dmk-innovations.de

VIVAWEST

Doppelspitze statt Trio



Die VIVAWEST Wohnen GmbH wird künftig von **Claudia Goldenfeld** und **Ralf Giesen** als Doppelspitze geführt. Robert Schmidt, bisher Vorsitzender der Geschäftsführung, verlässt das Unternehmen auf eigenen

Wunsch. Claudia Goldenfeld ist seit Juli 2013 Mitglied der Geschäftsführung. Zuvor war sie Geschäftsführerin der VIVAWEST Dienstleistungen GmbH. Ralf Giesen ist seit Mai 2014 Teil der Geschäftsführung, zuvor war er Vorstandssekretär bei der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie (IG BCE).



Weitere Informationen:
www.vivawest.de

Kooperation

Gemeinsam für gesünderes Bauen

Das Sentinel Haus Institut und der TÜV Rheinland haben eine geplante Zusammenarbeit bei Dienstleistungen rund um das gesündere Bauen, Sanieren und Renovieren von Gebäuden bekanntgegeben. Die beiden Kooperationspartner wollen Kommunen, Wohnungsunternehmen und Investoren in Zukunft flächendeckend beraten.

Die Zusammenarbeit wurde von Stephan Frense, Bereichsvorstand Industrie Service Deutschland bei TÜV Rheinland, und Peter Bachmann, Geschäftsführer des Sentinel Haus Instituts in Freiburg, zum Auftakt der Fachkonferenz „Gesunder Lebensraum Schule“ im April 2015 vorgestellt. Auf der gemeinsamen Veranstaltung informierten sich rund 180 Teilnehmer über Konzepte und Erfahrungen, wie Schulen und Kindertagesstätten sicher gesund geplant, errichtet, saniert und betrieben werden können. Ein mehrmonatiges Messprogramm in zwei Modellklassenzimmern hatte dazu Ergebnisse über die gesundheitlichen Auswirkungen von Bau- und Reinigungsprodukten geliefert. Thematisiert wurden auch die Anforderungen von Behörden, Erfahrungen von Architekten sowie juristische Aspekte der Innenraumhygiene.

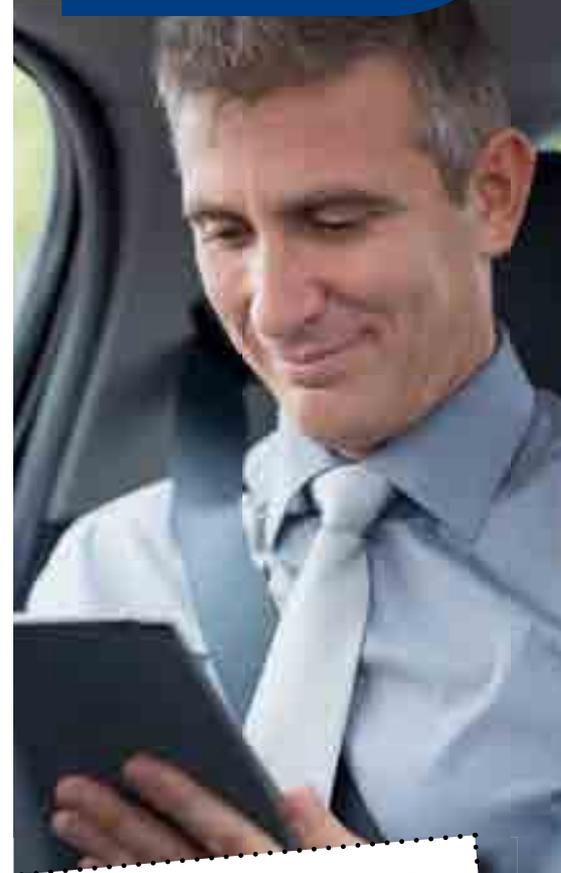
Das Sentinel Haus Institut bringt in die Kooperation sein Wissen zum gesünderen Bauen, seine Kontakte sowie die praktische Erfahrung aus zahlreichen Projekten ein. In den kommenden Monaten werden zudem Experten durch das Sentinel Haus Institut ausgebildet. In Frankfurt, Berlin und Hamburg entstehen neue Geschäftsstellen, um öffentliche und private Auftraggeber vor Ort beraten zu können.



Weitere Informationen:
www.sentinel-haus.eu und
www.tuv.com/gesund-es-bauen-projekt

FREIHEIT...

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



Mobil ohne App?
Erfahren Sie mehr unter www.fio.de

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

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

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



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

Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft

Business Intelligence in Immobilienunternehmen – Wer behält den Durchblick bei großen Datenmengen?

Das Thema Big Data prägt viele öffentliche Debatten. Vielfach geht es um die Datensicherheit, aber auch um die -hoheit bzw. die Frage, wer wo und wie mit ihnen Wertschöpfung betreibt. Für die Immobilienwirtschaft ist dies ebenfalls ein Thema. Können durch datengetriebene Analysen eine höhere Transparenz und eine verbesserte Entscheidungsstärke hergestellt werden?



Prof. Dr. Thomas Nern
Studiengangleiter Immobilienmanagement; Fakultät Management, Soziale Arbeit, Bauen
Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst, Holzminden

Im Zeitalter von Big Data und datengetriebenen Geschäftsmodellen geht es nicht länger darum, welche Daten ausgewertet werden können. Die größte Herausforderung besteht heute nicht mehr im reinen Management großer Datenmengen, sondern vielmehr in der intelligenten Auswertung komplexer Datenstrukturen. Mittlerweile werden immense Mengen an Daten und Informationen erzeugt, die oftmals unstrukturiert sind und aus den unterschiedlichsten Quellen stammen. Dies gilt auch und insbesondere für die Immobilienwirtschaft. Die Komplexität der Daten nimmt u. a. mit steigendem Datenvolumen zu. Angesichts dieser Datenflut stellt sich vielen Unternehmen die Frage: Wo lohnt es sich tatsächlich, die gewonnenen Daten genauer unter die Lupe zu nehmen?

Auffälligkeiten, Abweichungen und darin enthaltene Datenmuster sind dafür wichtige Indikatoren. Klassische Reports sind nicht mehr zwingend eine Hilfe, da hiermit nicht mehr alle Zusammenhänge mit bewährter Trennschärfe erkannt werden können. I. d. R. gehen Anwender bei der Datenanalyse recht systematisch vor: Kognitive und affektive Erfahrungen bestimmen dabei die Interpretation von Daten sowie die Ausprägung der Bewertung. Die menschliche Fähigkeit, in Daten Muster erkennen zu können, ist allerdings individuell sehr unterschiedlich ausgeprägt. Im Rahmen einer Mensch-Maschine-Interaktion ergänzen moderne Business-Intelligence-Tools diese daten- und algorithmenbasierte Sicht. Die Stärken der Kombination des Mensch-Maschine-Teams werden u. a. in der Mustererkennung deutlich, wenn Rückschlüsse gezogen und Entscheidungen gefällt werden für eine ausbalancierte und belastbare Analyse.

Auffälligkeiten und Mustern auf der Spur
Business Intelligence kann der intelligenteren Unternehmensausrichtung dienen: Analytische

Daten beschleunigen die Entscheidungsprozesse und erhöhen die Entscheidungsqualität durch Erweiterung der Analysetiefe. Ein entscheidender Wettbewerbsvorteil kann sein, wie schnell Fehler, Abweichungen, Diskontinuitäten oder neue Erkenntnisse gefunden werden.

Kausalanalysen helfen Anwendern, die Ursache dieser Muster zu ergründen. Auch in der Immobilienwirtschaft können diese innovativen Analyse-möglichkeiten eingesetzt werden, um anhand der Identifikation von Mustern und Auffälligkeiten die Ergebnisse der Datenanalyse zu optimieren und als Grundlage für strategische sowie operative Handlungsempfehlungen zu nutzen.

Optimierung des Datenpotenzials

Data Science - die Wissenschaft der Daten - stellt den Erkenntnisgewinn aus Daten in den Vordergrund und kombiniert Methoden z. B. aus den Bereichen maschinelles Lernen, statistische Modellierung und Mustererkennung.

Data Scientists lösen komplexe Datenprobleme mit den unterschiedlichsten Fragestellungen durch die Anwendung ihrer tiefgehenden Expertise in verschiedenen Wissenschaften. Sie ergänzen die Anwenderexpertise sowie fachliches Wissen, so dass nicht nur bekannte Herausforderungen gelöst, sondern auch neue und vorher schwer zugängliche Fragestellungen angegangen werden können.

Der Unternehmensnutzen liegt insbesondere in:

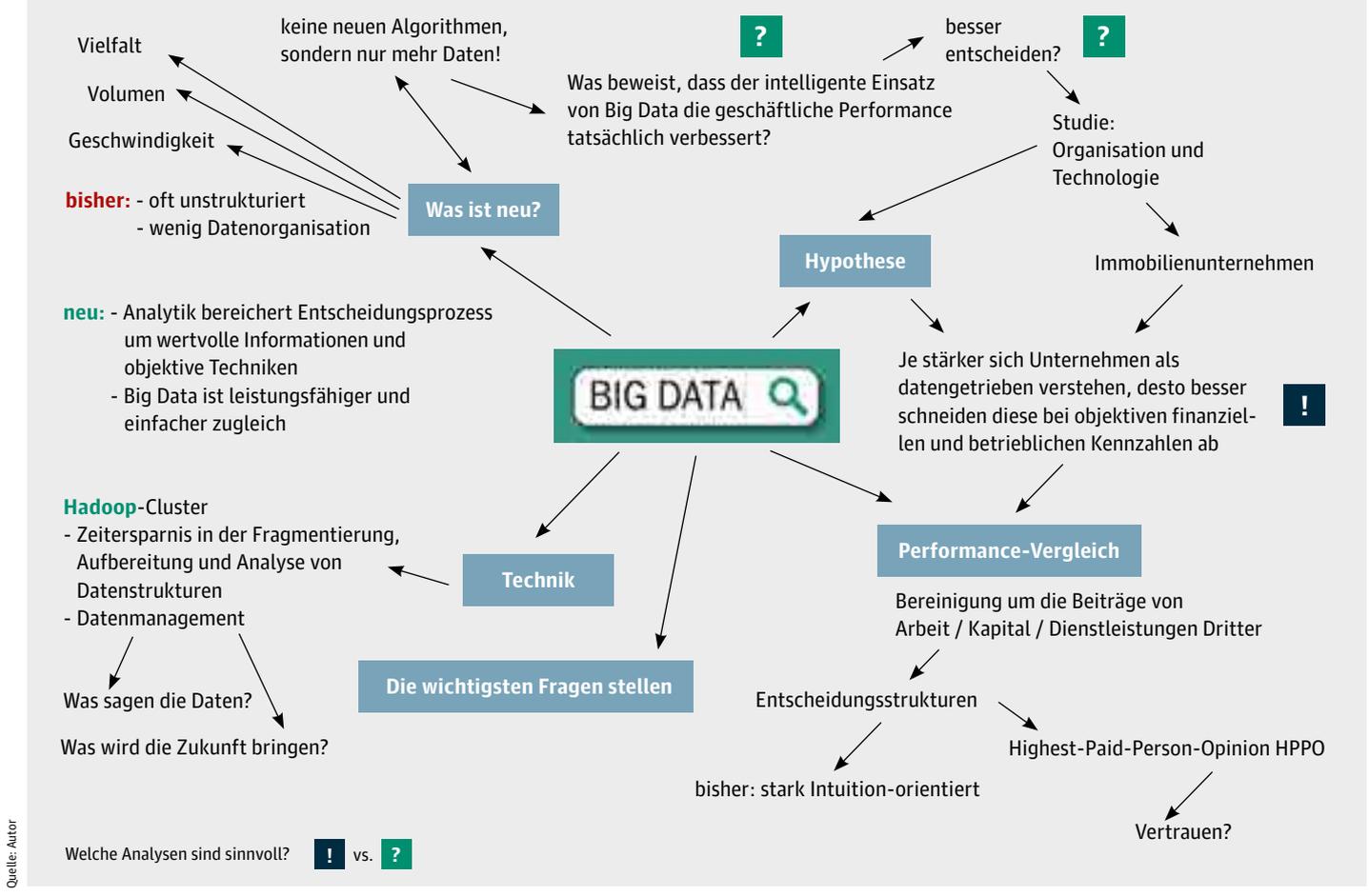
- der Sensibilisierung für komplexe Analysen über die menschliche Intuition hinaus,
- einer Effizienzsteigerung in betriebsinternen Analyseprozessen,
- der Eröffnung von Wachstumspotenzialen,
- der Reduzierung von Performance-Nachteilen,

FORSCHUNGSSTUDIE

Im Rahmen einer Studie zu IT und Organisation in der Immobilienwirtschaft werden am Lehrstuhl Immobilienwirtschaft/-management der HAWK aktuell die Einsatzmöglichkeiten innovativer Business-Intelligence-Anwendungen insbesondere in Wohnungsunternehmen untersucht. Wenn Sie an einer Teilnahme an dieser Studie bzw. den Ergebnissen Interesse haben, freut sich der Autor über eine Nachricht an: thomas.nern@hawk-hhg.de



Weitere Informationen:
www.hawk-hhg.de/holzminden/157290.php



Quelle: Autor

- dem Gewinn von Wettbewerbsvorteilen durch Innovation,
- Einbindung realistischer Planspielsimulationen,
- Abbildung innovativer Szenarioanalysen.

Typische Fragestellungen und Methoden für Business-Intelligence-Anwendungen sind:

- Vorhersage von diskreten Werten/Kategorien (Wird ein bestimmtes Ereignis innerhalb eines Jahres eintreten?),
- Vorhersage von kontinuierlichen Werten (Wie

- ist die zu erwartende Wertentwicklung bei Umschichtung des Portfoliobestandes bzw. Änderung der Assetklasse?),
- Zerlegungen kontinuierlicher Daten in Komponenten (Wie kann man die Struktur in hochdimensionalen, komplexen Daten visualisieren?),
- Clusterung von Datensätzen (Welche Kunden-/ Marktsegmente gibt es überhaupt?),
- Portfolioanalysen zur Zusammensetzung und zum Stellenwert einzelner Investitionsentscheidungen,

- Erkennen wichtiger Faktoren (z. B. Erstellen von Kundenprofilen),
 - Semantische Textanalysen (z. B. Detektion von Kundengruppen, welche bei Social-Media-Nutzung Rückschlüsse auf die eigene Einstellung hinterlassen).
- Data-Science- und Business-Intelligence-Anwendungen können hier wertvolle Hilfe leisten und die Stärken digitaler und menschlicher Datenanalyse idealtypisch kombinieren. Sie erhöhen die Transparenz und steigern die Performance. ■

WIR LASSEN IHRE KOMMUNIKATION ERBLÜHEN
 haufe-newtimes.de

HAUFE.
 NEW TIMES - AGENTUR FÜR CONTENT MARKETING

Wir leben Wohnungswirtschaft

Überblick: der ERP-Software-Markt der Wohnungswirtschaft

GES ist das beherrschende Thema

Am Markt der wohnungswirtschaftlichen ERP-Systeme ist der Entschluss, das System GES mittelfristig auslaufen zu lassen, eines der dominierenden Themen – seitens der Kunden und natürlich der Anbieter von ERP-Systemen. Ein Blick u. a. auf die GES-spezifischen Facetten des ERP-Systemwechsels.



Dr. Klaus Höring
HMC – Höring Management
Consulting
Bergisch Gladbach

Das Ziel der Aareon AG, GES mittelfristig auslaufen zu lassen, hat den Markt für wohnungswirtschaftliche ERP-Systeme in Bewegung gebracht. Auf der einen Seite beschäftigen sich die GES-Anwender verstärkt mit dem Thema „ERP-Systemwechsel“, auf der anderen Seite ist diese Kundschaft natürlich zum Ziel der Aktivitäten anderer Softwareanbieter geworden, die sich entsprechend bemühen, ihre Position am Markt zu stärken.

So stehen die GES-Anwender vor der besonderen Situation, nicht nur ein neues ERP-System für ihr Unternehmen zu suchen, sondern auch die Anbieter z. B. hinsichtlich ihrer Servicequalität oder personeller Ressourcen zu prüfen. Auf die Einstiegshilfe in die Thematik „ERP-Systemwechsel“, den Anfang Juni erscheinenden HMC-Marktreport 2015, sei verwiesen. Die Tabelle zeigt die Liste der im aktuellen Report vertretenen Anbieter in alphabetischer Reihenfolge sowie die vertriebenen Softwareprodukte.

Die aktuelle Markteinschätzung

Es ist Standardverhalten von Anwenderunternehmen, bei einem ERP-Systemwechsel eine gewisse Anbietertreue zu zeigen und das neue System des Anbieters der bisher genutzten Software wohlwollend zu bevorzugen. Allerdings geschieht dies nicht mehr in der Art und Weise, dass das neue System sozusagen blind gekauft wird. Die Anwenderunternehmen sind kritischer geworden und vergleichen durchaus die Angebote nach Preis, Leistungsfähigkeit und Rahmenbedingungen, was manchmal dann doch zu einem Wechsel des



Ingo König
SVI – Sachverständigenbüro für
die IT der Immobilienwirtschaft
Bad Neuenahr-Ahrweiler

ERP-Software-Lieferanten führt. Das ist auch den Konkurrenten der Aareon AG bewusst. Die Softwareanbieter haben sich mit ihrem Angebot darauf eingestellt, dass die GES-Anwender in den nächsten Jahren die wesentliche Zielgruppe im Markt darstellen. Einige ERP-Anbieter, die bisher ausschließlich als Anbieter von Inhouse-Installationen auftraten, weisen darauf hin, dass sie auch Rechenzentrumservice anbieten. Andere Unternehmen stellen bewusst ihre Rechenzentrumsorientierung in den Vordergrund der Marketingbemühung.

Bereits im letzten Jahr wurde erwähnt (siehe DW 6/2014, S. 58), dass die Softwarehäuser aufgrund der vergleichsweise hohen Anzahl von Systemwechseln eine nennenswerte Auslastung ihrer Kapazitäten erleben. Der Rat für wechselwillige Anwenderunternehmen, die beabsichtigte Systemmigration ihrer ERP-Lösung noch langfris-

tiger zu planen, gilt verstärkt. Zwar hat der eine oder andere Anbieter seine Beratungskapazitäten aufgestockt, aber diese Maßnahme wirkt nur langsam, da alle Anwenderunternehmen bei ihren Systemmigrationen nur erfahrene und langjährig beim Softwareanbieter angestellte Berater wünschen.

Besonderheiten beim GES-Systemwechsel

Der Wechsel von GES zu einem neuen System hat einige GES-spezifische Facetten. Im Folgenden greifen wir zwei davon auf, die für die Auswahl der neuen ERP-Software bedeutsam sind.

Die Rechenzentrumsfrage

Bei jeder Entscheidung für ein neues ERP-System sollte mit Hilfe des Anforderungskatalogs geprüft werden, welche vom jeweiligen Anwenderunternehmen benötigten Softwarefunktionen das gerade zur Diskussion stehende ERP-System bietet. Dies ist natürlich auch bei GES-Anwendern so. Oft ist aber bei diesen Unternehmen erst einmal die Frage zu klären, ob die neue ERP-Lösung zwingend wieder in einem Rechenzentrum betrieben werden soll oder ob auch ein Betrieb im eigenen Hause denkbar ist. Die GES-Anwender haben in

DER TIPP AM RANDE: SOFTWARE-VERTRÄGE

In der Regel kauft ein Anwenderunternehmen eine neue ERP-Software oder schließt eine entsprechende Nutzungsvereinbarung für Rechenzentrumsleistungen ab. In jedem Fall sind entsprechende Verträge zu schließen, die meist vom Software-Lieferanten vorgeschlagen werden. Auch wenn ein solcher Vertrag überwiegend fair konzipiert ist, wird es auch Vertragsstellen geben, die das Anwenderunternehmen benachteiligen. Kleinere Unternehmen der Wohnungswirtschaft unterschreiben die Verträge manchmal einfach wie vorgeschlagen. Wir raten immer zu einer juristischen und inhaltlichen Kontrolle der Verträge und anschließend zur Verhandlung der kritischen Punkte mit dem Software-Anbieter. Auch bei kleineren Kunden gehen die Anbieter auf geäußerte, berechnete Bedenken ein.

der Vergangenheit aufgrund des Umstandes, dass die GES ausschließlich Rechenzentrums-basiert angeboten wird, oft nur eingeschränkt eigenes IT-Personal und Know-how aufgebaut. Hier empfehlen wir, zu Beginn des Auswahlprozesses im Unternehmen die strategische Frage zu klären, ob auf jeden Fall wieder eine Rechenzentrums-basierte Lösung gewünscht wird. Wenn die Antwort „ja“ lautet, bleibt die gewohnte Art der Zusammenarbeit zwischen Anwenderunternehmen und Softwarelieferant überwiegend erhalten; wenn die Antwort „nein“ heißt, so ist die Auswahl an in Frage kommenden ERP-Systemen größer. Der Umfang der IT-technischen Zusatzbelastung bei Einführung einer inhouse-Lösung hängt dann von den Gegebenheiten des Einzelfalls ab.

Doch auch bei der Entscheidung für ein Rechenzentrum ist Detailarbeit zum genauen Umfang des Rechenzentrumsangebots des neuen Systems im Vergleich zum alten zu leisten. So ist, um nur ein Beispiel zu nennen, zu klären, in wessen Verantwortung die Datenleitung zwischen Anwenderunternehmen und Rechenzentrum liegt.

Die Mietbuchhaltung mit offenen Posten

Die Anwender der GES sind die Salden-orientierte Mietbuchhaltung gewohnt, die modernen ERP-Systeme arbeiten überwiegend mit einzelnen offenen Posten. Die Mietzahlungen werden also nicht mehr einfach dem Mieterkonto gutgeschrieben, sondern auf die einzelnen Forderungsbestandteile (offene Posten) zugeordnet. Das ist für GES-Anwender ungewohnt und wird von manchen im Vorfeld des ERP-Systemwechsels kritisch eingeschätzt. Dies wiederum kann dazu führen, dass diesem Thema im Software-Auswahlprozess eine zu hohe Bedeutung zugemessen wird. Zu empfehlen ist, dass sich die zuständige Abteilung des Unternehmens im Vorfeld der eigentlichen Systemauswahl mit diesem Thema inhaltlich, organisatorisch und Software-unabhängig beschäftigt. Das in der Wohnungswirtschaft oft praktizierte Befragen von befreundeten Unternehmen („Wie seid ihr denn damit klargekommen?“) kann in diesem Fall zu einer falschen Einschätzung führen. Die Kundschaft verschiedener Unternehmen der Wohnungswirtschaft weist oft stark unterschiedliches Zahlungsverhalten aus, so dass jedes Unternehmen die Frage vor dem Hintergrund seiner eigenen Betriebsgegebenheiten werten sollte.

Man kann sagen, dass eine Offene-Posten-Buchhaltung bei der Bearbeitung tendenziell aufwändiger sein wird. Der Zugewinn, der dies in unseren Augen überkompensiert, liegt in der stark erhöhten Transparenz der Zahlungsdaten, die dann nachfolgend leichter automatisiert weiterverarbeitet werden können.

HMC-MARKTREPORT 2015: VERTRETENE ANBIETER UND SOFTWAREPRODUKTE

Anbieter	ERP-System	Anschrift
Aareon AG	„Blue Eagle - Individual - (Basis SAP ERP 6.0)	Isaac-Fulda-Allee 6 55124 Mainz
Aareon AG	Wodis Sigma	Isaac-Fulda-Allee 6 55124 Mainz
Atos IT Dienstleistung und Beratung GmbH	RIcasa (Basis SAP ERP 6.0)	Bruchstraße 5 45883 Gelsenkirchen
Comline Computer & Softwarelösungen AG	SAP ERP 6.0 (Basis SAP ERP 6.0)	Leverkusenstraße 54 22761 Hamburg
DKB Service GmbH	DKB@win 2.0 (Basis SAP ERP 6.0)	Jägerallee 23 14469 Potsdam
FIO SYSTEMS AG	FIO REAL ESTATE	Ritter-Pflugk-Straße 24 04249 Leipzig
GAP-Group	immotion.NET	Neidenburgerstr. 24 28207 Bremen
Haufe-Lexware Real Estate AG	Haufe InHouse.	Munzinger Straße 9 79111 Freiburg
Haufe-Lexware Real Estate AG	Haufe PowerHaus	Munzinger Straße 9 79111 Freiburg
Haufe-Lexware Real Estate AG	Haufe wowinex	Munzinger Straße 9 79111 Freiburg
mse RELion GmbH	RELion (Basis Microsoft Dynamics Nav)	Kurzes Gelände 8a 86156 Augsburg
Nemetschek CREM Solutions GmbH Co. KG	iX-Haus	Kokkolastraße 2 40882 Ratingen
PROMOS consult Projektmanagement, Organisation und Service GmbH	PROMOS.GT (Basis SAP ERP 6.0)	Rungestr. 19 10179 Berlin
varys. Gesellschaft für Software und Abrechnung mbH	varyhome (Basis Microsoft Dynamics Nav)	Rudolstädter Straße 39 07745 Jena
Volz-Input UG	Hausplus	Birkenweg 4 88250 Weingarten
Yardi Systems GmbH	Yardi Voyager	Prinzenallee 7 40549 Düsseldorf
Zülow-Software und Computer GmbH	ZHAUS-Profi	Friedrich-Engels-Straße 15 17268 Templin

Aktuelle Softwaretrends

Ein neues, die Diskussionen beherrschendes Arbeitsfeld, wie es in den letzten Jahren die mobilen Endgeräte, Mieterportale oder die allgemeine Vertragsverwaltung darstellten, ist zurzeit am Markt nicht zu beobachten. Vielleicht ist das so, weil die GES-Diskussion zu dominant ist und die Kapazitäten der Softwarehäuser durch die Betreuung der ihr System wechselnden Kunden ausgelastet sind. Es wird zu beobachten sein, ob dies über mehrere Jahre andauert. Dann könnte sich die Situation ergeben, dass die Softwarehäuser ihren Bestandskunden weniger Funktionserweiterungen als in der Vergangenheit zur Verfügung stellen, was sich nachteilig auf zukünftig gewünschte Effektivitätserhöhungen

in den Arbeitsabläufen der Bestandskunden auswirken dürfte.

Generelle Einschätzung

Die GES-Thematik wird auch in den kommenden Jahren ein beherrschendes Thema am Markt der wohnungswirtschaftlichen ERP-Systeme sein und für Engpässe bei den Beratungskapazitäten der Softwarehäuser sorgen. Wer davon betroffen ist, sollte den anstehenden Softwarewechsel so bald wie möglich in seine Projektliste aufnehmen und zuerst seine Wechselstrategie festlegen, z. B. die Frage klären, ob das Unternehmen bald wechseln will oder GES so lange wie möglich nutzen möchte, dann aber zwangsläufig unter den letzten GES-Anwenderunternehmen sein wird. ■

Optimierte Geschäftsprozesse

Digitales Medien- und Dokumentenmanagement

Als eine der großen börsennotierten Wohnungsgesellschaften Deutschlands bewirtschaftet die Deutsche Wohnen AG mit Sitz in Frankfurt/Main rund 146.800 Wohneinheiten. Archivierung, Dokumentenmanagement, Media Asset Management und das Vertragsmanagement wurden über die letzten Jahre hinweg als Dokumentenverwaltung konsolidiert. Bei allen Projekten galt es, Geschäftsprozesse des Unternehmens auf effiziente Weise digital zu unterstützen.



Christine Balonier
Möller Horcher Public Relations
GmbH
Offenbach

Bei der Vermietung, Verwaltung und Instandhaltung von Bestandsobjekten fällt jeden Tag eine

Vielzahl von Dokumenten an: Mietverträge, Betriebskostenabrechnungen, Korrespondenz mit Mietern und Partnern, Übergabeprotokolle etc. Diese Unterlagen müssen für ein reibungsloses Tagesgeschäft so abgelegt sein, dass die zuständigen Sachbearbeiter jederzeit auf sie zugreifen können und schnell das gerade benötigte Dokument finden. Darüber hinaus müssen sie systematisch und revisions sicher archiviert werden, um bis zum

Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen verfügbar zu bleiben.

Eine enorme Fülle an Dokumenten ist auch bei der Vermarktung der Einheiten zu bändigen: Zu vermietende Objekte werden in den einschlägigen Onlineportalen ausgeschrieben und dort u. a. mit Fotos beworben - auf diese Weise kommen Tausende von Mediadateien zusammen. Um die immense Anzahl an Dokumenten verschiedener



Quelle: Deutsche Wohnen

Hauptniederlassung der Deutsche Wohnen AG in Berlin

Arten zu beherrschen, bedarf es eines leistungsfähigen Enterprise-Content-Management-Systems (ECM). Bereits seit 2009 setzt die Deutsche Wohnen ein zentrales, mit dem eigenen SAP-System verknüpftes OpenText-Archiv ein. Seitdem hat das Unternehmen seine ECM-Landschaft nach und nach um mehrere Anwendungen erweitert: Inzwischen sind eine Lösung für das Media Asset Management (MAM) und eine für das Dokumentenmanagementsystem (DMS) im Einsatz. Zuletzt kam außerdem noch eine Lösung für das digitale Vertragsmanagement hinzu.

Fotos auf einen Klick

Ein effizientes Dokumentenmanagement ist für die Deutsche Wohnen insofern wichtig, als der Leerstand von Objekten möglichst gering gehalten werden soll. Zieht ein Mieter aus, gilt es, möglichst

Schnittstelle zum CRM-System

Ein Plus der MAM-Lösung ist eine neue, leistungsfähige Schnittstelle zum CRM-System ImmoSolve. Mitarbeiter können direkt von der Mediathek aus die Vermarktungs- und Vertriebslösung adressieren - aus der heraus wiederum die Onlineportale befüllt werden - und Bilder für einzelne oder auch eine Gruppe von Objekten freischalten. Die Reihenfolge der Bilder kann der Nutzer in der Mediathek per Drag and Drop festlegen. Auch Bildunterschriften und andere Metadaten lassen sich hier hinzufügen. Dank einer übersichtlichen, nutzerfreundlichen Bedienoberfläche benötigten die Mitarbeiter nur eine kurze Zeit, um sich mit den einzelnen Funktionen vertraut zu machen. Einmal täglich gleicht das Softwarehaus automatisch seinen Datenbestand mit dem der Mediathek ab und übernimmt sämtliche Änderungen. Die Work-

Einer der Hauptvorteile der browserbasierten Anwendung liegt in der automatisierten Zuordnung der Mediadateien zu den zugehörigen Immobilienobjekten.

rasch einen neuen zu finden. Die Wohnung muss also unverzüglich in die verschiedenen Online-Immobilienportale eingestellt werden. Dasselbe gilt, wenn die Deutsche Wohnen ein neues Objekt erwirbt. Eine Auswahl an ansprechenden Bildern ist dabei - zusätzlich zur Beschreibung in Textform - unabdingbar. Die Bildverwaltungssoftware, die die Deutsche Wohnen zuvor verwendet hatte, genügte modernen Ansprüchen an Effizienz und Nutzerfreundlichkeit nicht mehr. Daher entschied sich das Unternehmen 2013 für die Einführung einer zeitgemäßen Media-Asset-Management-Lösung. Einer der Hauptvorteile der browserbasierten Anwendung liegt in der automatisierten Zuordnung der Mediadateien zu den zugehörigen Immobilienobjekten. Über eine Schnittstelle zu SAP wird in der Mediathek die Struktur der Wohneinheiten eins zu eins abgebildet. Diese sind in einer Baumstruktur organisiert: Größere Gebäudekomplexe, sog. Wirtschaftseinheiten, untergliedern sich zunächst in Gebäude- und dann in die einzelnen Wohneinheiten. „Der Nutzer kann so auch in der Mediathek objektbezogen arbeiten, wie er es aus SAP gewohnt ist“, sagt Achim Anhalt, Head of Professional Services und Customer Manager von forcont. „Benötigt der Mitarbeiter z. B. Fotos zu einer bestimmten Wohnung, gleichzeitig aber auch zu dem übergeordneten Gebäude, findet er in der Mediathek beides mit wenigen Klicks, ohne lange suchen zu müssen.“ Den bereits vorhandenen Bildbestand migrierte der Dienstleister aus der Altanwendung, ohne das Tagesgeschäft der Deutschen Wohnen zu unterbrechen.

flows, um Bildergalerien der zu vermarktenden Objekte anzulegen oder Bilder in die Datenbank einzupflegen, sind nun wesentlich effizienter und in weiten Teilen automatisiert. Die Fotodateien müssen etwa nur noch nach einem bestimmten Schema benannt werden, die Mediathek sorgt dann selbstständig für die richtige Ablage. Selbst große Dateimengen sind leicht zu handhaben: Per Mehrfachauswahl lassen sich hunderte Bilder auf einmal in die Mediathek einstellen.

Automatisierte Archivierung in zentralem OpenText-Archiv

Bereits seit dem Jahr 2009, als die Deutsche Wohnen SAP einführte, betreut forcont auch die elektronische Dokumentenarchivierung. Sämtliche Dokumente zu Wirtschaftseinheiten, Gebäuden, Mietobjekten und Mietverträgen verwalten die Mitarbeiter in der SAP-basierten Mieterakte. Zur effizienten und gesetzeskonformen Archivierung von Mietverträgen, Betriebskostenabrechnungen ermöglicht die DMS-Software ein zentrales OpenText-Archiv in das SAP-System eingebunden. In dem elektronischen Archiv werden alle in SAP generierten und abgelegten Dokumente automatisch gespeichert.

Müssen papierbasierte Dokumente für die Mieterakte digitalisiert werden, können die Mitarbeiter mit einer einfachen DMS-Funktion einen Barcode generieren und ausdrucken. Der Barcode wird dann zusammen mit dem Dokument eingescannt. Durch die Kennzeichnung mit dem Barcode legt die Geschäftslogik des SAP das Dokument ►



iX-Haus - ERP-System für die WOHNUNGSWIRTSCHAFT

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

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



Mieterakte

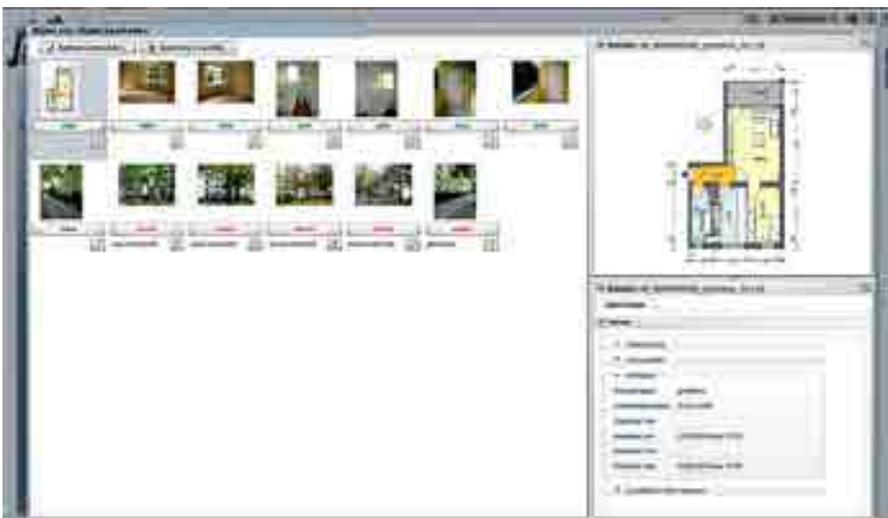
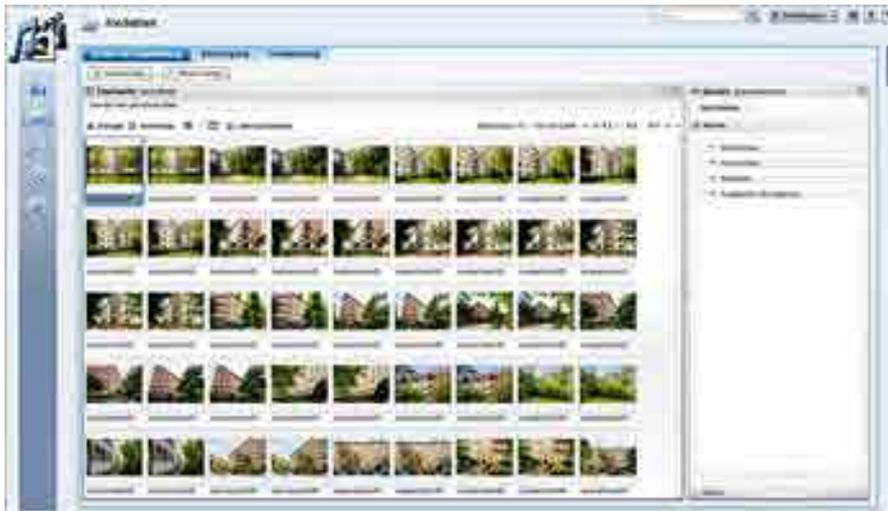


Controlling-Cockpit

Key-facts

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





Quelle: forcont

Bildschirmansichten der Mediathek: Hauptansicht (oben) und eine Seite der Vermarktungsabteilung

direkt an der richtigen Stelle in der Mieterakte ab. Dieses Vorgehen ist einfach, sicher und mit minimalem Zeitaufwand verbunden, da der Nutzer das Dokument nicht erst aufwändig per Hand an der richtigen Stelle einpflegen muss.

Die Deutsche Wohnen baut ihr Immobilienportfolio kontinuierlich aus und steht daher bei Zukäufen auch immer wieder vor der Aufgabe, große Mengen an vorhandenen Dokumenten der Vorbesitzer in die digitale Mieterakte zu integrieren. Dabei kümmert sich forcont bei Bedarf darum, die Einteilung der Mieterakte um neue mögliche Dokumentenarten zu erweitern.

Effiziente Dokumentenrecherche

Bei der täglichen Arbeit mit der Mieterakte offenbarte sich an einigen Stellen noch Optimierungspotenzial. Deshalb werden zusätzlich individuelle Dokumentenmanagement-Lösungen entwickelt, um die Beschränkungen von SAP insbesondere bei der Dokumentenrecherche aufzuheben. Die neue Anwendung bietet zwei wesentliche Vorteile: Der Nutzer hat künftig die Möglichkeit, Doku-

mente mit Schlagworten und Notizen zu versehen. Dadurch wird die Ordnerstruktur der Mieterakte insgesamt flacher: Während etwa „Versicherung“ und „Instandhaltung“ vorher eigene Ordner darstellten, erhalten die Dokumente nun stattdessen Schlagworte als Tags und erscheinen in der Akte unter dem nächsthöheren Ordner.

Des Weiteren wurde das Dokumentenumfeld, das der Nutzer in der Akte angezeigt bekommt, vergrößert. Das heißt, er sieht nun mehr Dokumente auf einen Blick und kann sie auch objektübergreifend schnell aufrufen. Um beispielsweise die Betriebskostenabrechnungen für alle Wohnungen eines Gebäudes zusammenzustellen, musste der Mitarbeiter bislang mühsam jede einzelne Wohneinheit aufrufen.

Nun werden ihm alle Dokumente eines Typs, die einem bestimmten Immobilienobjekt zugeordnet sind, bereits auf der Gliederungsseite angezeigt, sodass er direkt von der einen Betriebskostenabrechnung zur anderen springen kann. Über eine Dokumentenvorschau lässt sich das richtige Dokument nun einfacher finden.

Bei der Verwaltung von 146.800 Wohneinheiten sinkt in der Summe der Aufwand erheblich.

Strukturierte Ablage und Verfügbarkeit sämtlicher Verträge

Werden nun mit der Mieterakte alle Dokumente zentral verwaltet, die die Mietverhältnisse betreffen, fehlte bislang eine vergleichbare Anwendung für die Geschäftsbeziehungen zwischen der Deutschen Wohnen und ihren Partnern. Um künftig auch Verträge mit Energieversorgern, Anbietern von Bauleistungen, Grünflächenpflege und Ähnlichem effizient verarbeiten zu können, entschied sich die Deutsche Wohnen im Jahr 2014 für eine weitere Anwendung aus der ECM-Suite forcont factory FX: das digitale Vertragsmanagement. Damit sind nun auch sämtliche Lieferantenverträge in einem zentralen, elektronischen Ablagesystem verfügbar.

Genau wie bei Mediathek und Mieterakte ermöglicht das System auch hier, ein Dokument dem entsprechenden Immobilienobjekt zuzuordnen. Eine weitere wichtige Funktion ist das Terminmanagement: Sobald der Ablauf einer Frist, etwa zur Vertragskündigung, kurz bevorsteht, wird der Nutzer mit einer E-Mail daran erinnert. Reagiert er nicht, verhindern wiederholte Erinnerungen per E-Mail sowie eine automatische Benachrichtigung an weitere Vertragsverantwortliche, dass wichtige Fristen und Termine versäumt werden. Darüber hinaus bildet das Vertragsmanagement auch die Beziehungen zwischen einzelnen Verträgen ab. Die Art der Vertragsbeziehung, ob Rahmenvertrag oder Liefervertrag, unter- oder übergeordnet, lässt sich dabei individuell anpassen.

Kontinuierliche Optimierung der IT-Landschaft

Archivierung, Dokumentenmanagement, Media Asset Management, Vertragsmanagement: mit Hilfe der forcont hat die Deutsche Wohnen über die letzten Jahre hinweg die Dokumentenverwaltung und die damit verbundenen Prozesse stetig weiter konsolidiert. Bei allen Projekten galt es, Geschäftsprozesse des Unternehmens auf effiziente Weise digital zu unterstützen, indem die Nutzer in die Lage versetzt werden, schnell und einfach auf die benötigten Informationen zuzugreifen und mit ihnen zu operieren. ■



Die A bis Z Lösung der Immobilienwirtschaft

DKB@win

- ✓ SAP® ERP 6.0 und SAP® RE-FX als Softwarebasis
- ✓ DKB@win-Template mit vorkonfiguriertem Funktionsumfang
- ✓ Vielfältige Zusatzmodule
- ✓ ASP-Betrieb mit zertifiziertem Hochsicherheitsrechenzentrum

Jetzt mehr erfahren unter
www.dkbatwin.de



PS 80

Softwarebescheinigung
gemäß IDW PS 80

DKB

Service
GmbH

THEMA DES MONATS

AVA- und Kostenplanungssystem

Kosten unter Kontrolle

Die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (BGW) deckt ein großes Leistungsspektrum ab und führt jährlich die unterschiedlichsten Projekte durch. Um die Kosten für Großmodernisierungen, Sanierungen und Neubauten unter Kontrolle zu haben, setzt die technische Abteilung der Wohnungsbaugesellschaft auf ein durchgängiges AVA- und Kostenplanungssystem.



Heike Blödorn
Blödorn PR
Karlsruhe

Die Einhaltung der Kosten ist ein sehr wichtiger Aspekt. Um dies zu erreichen, setzt die BGW seit 2006 auf die Baukostenplanungs- und AVA-Software des Münchener Systemhauses G&W Software Entwicklung GmbH. Die Software muss die verschiedenen Projekttypen abbilden - von der ersten Kostenschätzung bis zur Abrechnung. Der

BGW ist es wichtig, die einzelnen Kostenstadien zu speichern und diese miteinander zu vergleichen, damit ein permanenter Überblick über die Projekte möglich ist. Darüber hinaus sollen anwenderspezifische Anforderungen der BGW umgesetzt werden können. Das Programm wird im gesamten Projektbereich eingesetzt: bei Unterhaltsmaßnahmen, bei Sanierungen und bei allen für die nächsten Jahre projektierten Neubauten.

Einsparmöglichkeiten durch Rahmenverträge
Wiederkehrende Unterhaltsmaßnahmen schreibt die technische Abteilung jedes Jahr mit allen Leistungen aus und schließt dann mit dem wirt-

schaftlichsten Bieter einen Rahmenvertrag ab. Damit können alle Maßnahmen, die auf der Basis des Rahmenvertrages während der Laufzeit abgewickelt werden, sofort ohne Ausschreibung beauftragt und abgerechnet werden. Das Management dieser Unterhaltsmaßnahmen mittels Rahmenverträgen beschleunigt die Planung und Abrechnung der Leistungen und bietet Einsparmöglichkeiten bei den Kosten für den Bauunterhalt, da das ausführende Unternehmen günstig anbieten kann.

Jährliche Bestandsinvestitionen

Rund 25 Mio. € setzt die BGW jährlich für Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung ein, da



Ein aus dem Jahr 1865 stammender, komplett sanierter Altbau der BGW in Bielefeld mit drei Wohnungen

sie den Wohnungsbestand aus den 1950er Jahren sukzessive modernisiert. Zwecks Ausschreibung fügt die technische Abteilung die zu modernisierenden Projektstandorte zu einem Leistungsverzeichnis zusammen und gliedert diese in verschiedene Lose. Die ausführenden Unternehmen erhalten die Pläne der jeweiligen Objekte mit der Bitte, sich diese genau anzuschauen und ein Pauschalangebot für die jeweiligen Positionen des entsprechenden Loses abzugeben. Liegen die Angebote vor, liest die technische Abteilung diese in die Software ein, erstellt den Preisspiegel, vergibt den Auftrag an den wirtschaftlichsten Anbieter und schreibt die Kosten im System fest.

Neubauprojekte langfristig geplant

Plant die BGW Neubauprojekte, so entnimmt sie die Kosten für die einzelnen Einheiten, respektive die Kosten für den Quadratmeter Mietfläche, den Benchmarks der Wohnungswirtschaft. Soll ein Projekt erst in fünf Jahren realisiert werden, rechnet man eine entsprechende prozentuale Steigerung der Kosten ein und schreibt diese in der Software fest.

Nachdem die Kosten über den Index ermittelt worden sind, geht es in das nächste Stadium, das durchaus ein oder zwei Jahre später stattfinden kann. Nun konzipieren die hausinternen Architekten das Gebäude. Dabei wird die Anzahl der Wohnungen, wie viele Quadratmeter diese aufweisen sollen, das Dach, der Energieträger etc. festgelegt. Trifft man die Entscheidung, das Projekt weiterzu-

verfolgen, verteilt die technische Abteilung in der Software die Kosten entsprechend der DIN 276 auf die einzelnen Kostengruppen und verfeinert diese immer weiter. Die verschiedenen Kostenstadien werden jeweils mit einem Datum belegt. Bei Fortschreiten der Projekte passt die BGW die Kosten an. Allerdings soll ein bestimmter Kostenrahmen dabei nicht überschritten werden.

Stellt man nach Durchführung der Ausschreibung und dem Einlesen der von den Bietern abgegebenen Angebote allerdings fest, dass die Preise einen bestimmten Wert überschreiten, so entscheidet sich die BGW auch schon einmal, das Gebäude nicht zu bauen.

Abrechnung, Kostenkontrolle, Projektüberwachung

Die technische Abteilung setzt das Programm California.pro für die gesamte Abrechnung, Kostenkontrolle und Projektüberwachung ein. So unterstützt die Software das Wohnungsunternehmen von der Rechnungsprüfung und Freigabe der ersten Abschlagsrechnung über die Mängelüberwachung bis zur Rückgabe der Bankbürgschaft nach Ablauf der Gewährleistungsfrist. Die BGW erstellt auch Zahlungsanweisungen für Abschlagszahlungen, Teilschlussrechnungen und Schlussrechnungen mit dem System sowie Gutschriften und Mängelrügen und verfolgt Letztere auch mit der Software. Für die BGW sind die Durchgängigkeit sowie die Stabilität der Software entscheidend. Sie kann ihre unterschiedlichen Projekte mit de-

BGW BIELEFELD

Zu den Geschäftsfeldern der BGW zählen die Vermietung von Wohnungen und Gewerberaum, die Verwaltung von Eigentumswohnungen, die Errichtung und der Verkauf von Eigentumswohnungen, die kaufmännische und technische Betreuung von Bauprojekten, die Planung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen sowie die Projektsteuerung. Seit der Gründung 1950 hat das Unternehmen mehr als 5.000 Eigentumswohnungen und Eigenheime gebaut und verkauft. Mit 12.000 Wohneinheiten ist die BGW, die zu 75% der Stadt Bielefeld gehört, der größte Immobiliendienstleister in Ostwestfalen, wobei sich die meisten Wohneinheiten im Stadtgebiet Bielefelds befinden.



Weitere Informationen unter:
www.gw-software.de und
www.bgw-bielefeld.de

ren verschiedenen Kostenstadien abbilden, den Schriftverkehr den Projekten entsprechend zuzuordnen sowie die Projektinformationen mittels GAEB-Schnittstellen mit externen Planungsbüros austauschen. Alle relevanten Anforderungen werden abgedeckt. ■



Agora (Restaurant): Gewerbeimmobilie der BGW, die im Jahr 2014 mit einer Grünfassade errichtet wurde

THEMA DES MONATS

Wohnungswirtschaftliche Softwarelösung Unterstützung beim Mieterwechsel

Im bundesweiten Durchschnitt wechselt pro Jahr jeder zehnte Mieter seine Wohnung. Im Regelfall sind an diesen Vorgängen in den Wohnungsunternehmen mehrere Personen beteiligt, der gesamte Vorgang zieht sich normalerweise über mehrere Wochen hin. Wie ein digitaler Mieterwechselprozess Wohnungsunternehmen bei diesem Vorgang der Neuvermietung unterstützen kann, lesen Sie im Folgenden.



Dr. Michael Clar
F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
Hamburg



Oliver Ahnfeld
FieldBase Solutions GmbH
Hamburg

Mieterwechsel als Prozess

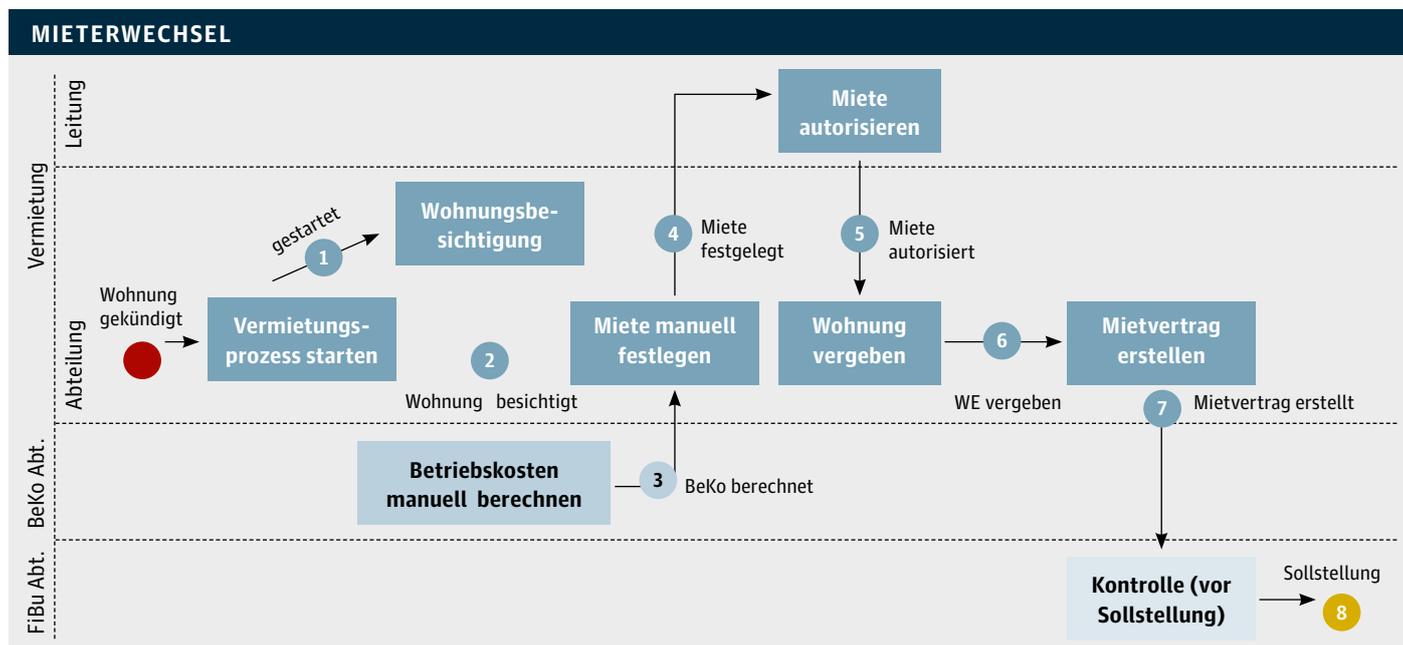
Beim Vermieter löst ein Mieterwechsel eine Vielzahl von großen und kleinen Vorgängen aus: Abwicklung des alten Mietvertrags inklusive Wohnungsabnahme, bei Bedarf Wohnungsinstandsetzung oder gar -modernisierung, Abschätzung des Marktpotenzials für eine neue (Ziel-)Miete in Anlehnung an die aktuellen Marktmieten, Neumietersuche/-auswahl ggf. mit Hilfe eines Exposés und schließlich am Schluss Ausfertigung des neuen Mietvertrags.

Wesentliches Merkmal dieses Prozesses ist neben der zumeist noch vorherrschenden Papierform der Dokumente und Unterlagen insbesondere der Vorgang der Zielmietenfindung für den neuen Wohnungsmieter, der zumeist noch einen Abstimmungs- und Autorisierungsvorgang mit der vorgesetzten Hierarchieebene beinhaltet.

Informationsfluss definieren

Hier setzt nun der digitale Mieterwechselprozess ein: Um einen optimalen Informationsfluss zwi-

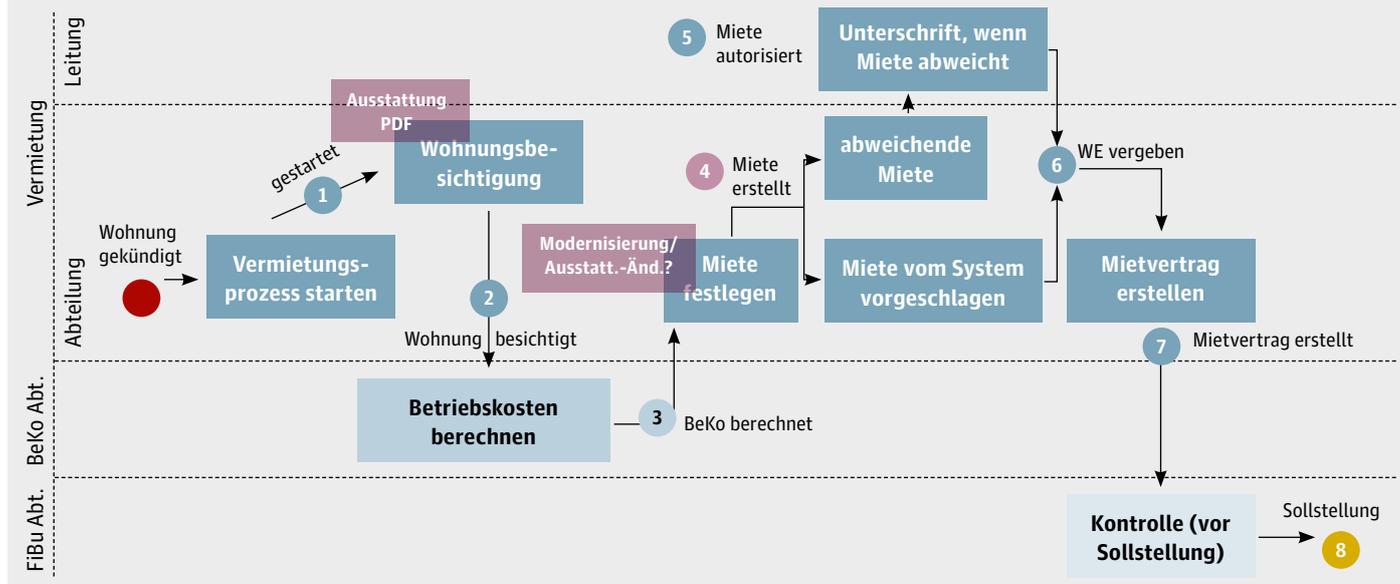
schen allen Beteiligten zu gewährleisten, ist ein einheitlich definierter Handlungsrahmen erforderlich. Die Lösung hierfür ist der Einsatz z. B. einer von FieldBase Solutions und F+B Forschung und Beratung entwickelten Software, die den Prozess des Mieterwechsels aktuell und transparent abbildet. Kernstück ist dabei ein digitaler Vermietungssteckbrief. Dieser umfasst verschiedene Informationsbereiche, die Daten zu der zu vermietenden Wohnung, die Berechnung der Miete und den Stand des Vermietungsprozesses beinhalten, d. h. der Abwicklung des alten Vertragsverhältnisses und der Suche nach einem neuen Mieter. Zur Transparenz und besseren Nachverfolgbarkeit der aktuell im Prozess befindlichen Neuvermietungen werden die einzelnen Prozessschritte im Vermietungssteckbrief protokolliert. Jeder Vermietungssteckbrief wird zentral abgelegt und von



Ablaufschema der Arbeitsabläufe in herkömmlicher Form

Quelle: FieldBase Solutions

DIGITALER MIETERWECHSEL MIT EINZELNEN PROZESSSCHRITTEN UND AUTOMATISCHEM EMAILING



Beispiel eines 8-stufigen Mieterwechselprozesses unter Beteiligung unterschiedlicher Abteilungen und Bearberebenen

den Beteiligten im Prozessablauf ergänzt. Hierzu wird der Vermietungssteckbrief als digitales Formular ausgefüllt und vom Beteiligten mit seiner digitalen Unterschrift signiert.

Nach dem Starten des Mietwechsels (Status 1) wird automatisch ein Vermietungssteckbrief erzeugt, der die Neuvermietungsmiete nach einem vorher festgelegten Schema vorschlägt. Neben der vorgeschlagenen Neumiete werden in diesem Vermietungssteckbrief weitere Referenzmieten wie z. B. der Mittelwert/Oberwert des Mietenspiegels, die Vormiete sowie ggf. auch eine Marktmiete dargestellt. Darüber hinaus sind die wichtigsten Ausstattungsmerkmale der Wohnung dargestellt, die bei einer Wohnungsbesichtigung (Status 2) aktualisiert werden können und somit wieder Basis für die aktualisierte Neuvermietungsmiete (Status 3) sind.

Nachdem die Miete

- kalkuliert/berechnet wurde,
- die Betriebskosten bestimmt und
- die vom System vorgeschlagenen sowie vom Bearbeiter akzeptierten oder ggf. geänderten Neuvermietungsmiten festgestellt wurden, kann der Mietvertrag erstellt werden (Status 7). In den Fällen, in denen die Mieten manuell überschrieben wurden, muss dies durch die Leitungsebene autorisiert werden (Status 5). Abschluss findet der hausinterne digitale Mietwechselprozess dann in der Sollstellungslegung im ERP-System.

Mietpreisfindung

Die einzelnen Prozessschritte und deren Standardisierung durch das elektronische Medium ergeben somit einen festgelegten Handlungsrahmen.

Die Vorteile einer solchen Vorgehensweise ist neben der bessere Transparenz und Beherrschbarkeit der Arbeitsabläufe auch die Vermeidung der Beliebigkeit bei der Festlegung von Neuvermietungsmieten.

Ein wesentlicher Aspekt des Neuvermietungsprozesses ist die Findung der Zielmiete für den neuen Mietvertrag, d. h. derjenigen Miete, die der Vermieter bei der Neuvermietung erreichen möchte. Gegenwärtig herrscht im deutschen Mietrecht bei Neuvermietung im mietspreisrechtlich nicht gebundenen Wohnungsbestand Vertragsfreiheit, d. h. Mieter und Vermieter können die Miete frei vereinbaren.

In einem solchen Fall ist es hilfreich, wenn die Software für den Mieterwechsel das aktuelle Angebotsmieteniveau als Orientierungshilfe für den Neuvermietungsprozess bereithält.

Gegenwärtig wird allerdings an einer Mietrechtsänderung gearbeitet (Mietpreisbremse), die eine erhebliche Erschwernis in diesen Prozess hineinbringen würde: In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt soll die Neuvermietungsmiete grundsätzlich nur noch 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Dieser ist aber bislang bei der Neuvermietung keine Bedeutung zugekommen, der Vermieter konnte sich an der Marktmiete orientieren. Die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt werden von den Landesregierungen per Rechtsverordnung für die Dauer von fünf Jahren festgelegt.

In Gebieten ohne angespannten Wohnungsmarkt ändert sich im Vergleich zum gegenwärtigen Rechtszustand nichts, die Neuvermietungsmiete kann weiterhin frei vereinbart werden. Die

Angebotsmiete kann hierfür ein hilfreicher Indikator sein.

In angespannten Wohnungsmärkten jedoch bildet zukünftig die ortsübliche Vergleichsmiete den Anknüpfungspunkt für die Mietpreisfindung des neuen Mietvertrags. Im Regelfall verfügen derartige Gebiete über einen örtlichen Mietspiegel, aus dem die ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet werden kann, insbesondere wenn es sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d Abs. 1 BGB handelt.

Mittelwerte und Mietenspannen

Aufgabe einer den Vermietungsprozess unterstützenden Software ist die Abbildung der Vorgaben und Regeln der örtliche Mietspiegel auf die konkreten Wohnungen, d. h. jederzeit muss für eine Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete aus dem Regelwerk des anzuwendenden Mietspiegels durch die Software rechtssicher ermittelt werden.

Einige Mietspiegel haben hierfür ein detailliertes System an Vorgaben, den sog. Orientierungshilfen, durch deren Anwendung sich eine auf den Cent genaue ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln lässt. Dieses Regelwerk ist deshalb in einer Neuvermietungssoftware abzubilden.

In anderen Mietspiegeln gibt es ein derartig genaues System nicht. Hier sind in der Mietspiegeltabelle lediglich Mittelwerte und Mietenspannen angegeben, die genaue ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung ist innerhalb der Mietspiegelspanne erst zu berechnen.

Für die Lösung dieser Aufgabe bietet sich ein Wohnwertmietmodell an, welches auf Basis der in § 558 BGB benannten fünf Wohnwertmerk-

Interview mit Olaf Klie

„Eine Mietenpolitik allein nach dem Mietenspiegel auszurichten, halte ich für ungerecht und nicht wirtschaftlich.“

Die Baugenossenschaft Dennerstrasse Selbsthilfe e.G. (BDS) aus Hamburg setzt den digitalen Mietensteckbrief inkl. Neumietenberechnung seit Jahren ein. Die Erfahrungen schildert Olaf Klie, Vorstand der BDS.



Die BDS verfügt in Hamburg über einen Bestand von knapp 5.000 Wohnungen. Wo sehen Sie, Herr Klie, die Vorteile bei der digitalen Abbildung bzw. der IT-Unterstützung beim Mieter-/Nutzerwechselprozess?

Die transparenten Festlegungen der Mieten, die eine Vielzahl von in der Praxis vorkommenden Fällen abbilden, sowie der daraus gewonnene Handlungsrahmen für die Sachbearbeiter bilden die Hauptvorteile in der Praxis. Der digital abgebildete und interaktive Workflow macht den Nutzerwechselprozess effizienter und nachvollziehbarer.

Würden Sie anderen Unternehmen auch raten, ähnliche IT-Steuerungs- und Planungsinstrumente einzusetzen?

Aus den oben genannten Gründen ja.

Seit wie vielen Jahren nutzen Sie das Wohnwertmietmodell und aus welchem Grund?

Die Einführung des Wohnwertmietmodells (WWMM) im Jahre 1997 erfolgte aus der Erkenntnis heraus, dass die Mietkalkulation nachvollzieh-

barer erfolgen müsste. Insbesondere sollten vergleichbare Wohnungen auch vergleichbare Mieten erhalten, ähnlich dem System des Mietenspiegels mit definierten Mittelwerten und begründeten Abweichungen nach oben und unten. Aber das WWMM ist natürlich viel ausgewogener als ein Mietenspiegel, der Wohnungen in den Kriterien Ausstattung, Lage und Beschaffenheit nur sehr grob festlegt.

Eine Mietenpolitik allein nach dem Mietenspiegel auszurichten, z. B. alle Wohnungen zum Mittelwert zu vermieten und nur im Ausnahmefall abzuweichen, halte ich für ungerecht und nicht wirtschaftlich.

Können Sie uns ein Beispiel beschreiben, bei dem die Vorteile augenscheinlich waren, für die Mietenberechnung ein WWMM zu verwenden?

Wir haben das WWMM im Jahr 2009 modifiziert, da sich beispielsweise eine Wohnungsmodernisierung wirtschaftlich nicht in ausreichendem Maße bei der Neumietenfestlegung auswirkte. Also mussten die Kriterien neu gewichtet werden. Besonderes Augenmerk lag hierbei auf dem

Kriterium „Ausstattung“. Gleichzeitig haben wir Marktmieten als Orientierungswerte ergänzt. Unabhängig davon, ob ein Mietenspiegel existiert oder nicht, ist ein WWMM mit exakt kalkulierbaren Ziel- und Neuvermietungsmieten für ein Wohnungsunternehmen in der Praxis wie auch in der Planung sehr hilfreich.

Was könnte sich mit der Einführung der Mietpreisbremse in Hamburg für Sie und andere Wohnungsunternehmen ändern?

Da wir als Genossenschaft die Bestandsmieten in der Praxis noch nicht einmal um 10% im Rahmen der Mieterhöhung nach BGB anheben, trifft uns die Mietpreisbremse vor allem bei Neubau- und Neuvermietungsmieten. Wir sind jedoch aufgrund unseres WWMM gut aufgestellt, da wir diese Fälle gut abbilden und somit gut kalkulieren können.

Spätestens jetzt sollten Wohnungsunternehmen ein solches Modell eingeführt haben, denke ich.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Dr. Michael Clar.

male Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage die konkrete ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung berechnet. F+B hat in der rechtssicheren Gestaltung derartiger Wohnwertmietmodelle langjährige Erfahrungen, die in die konkrete Umsetzung der Neuvermietungssoftware einfließen. Je nach den Vorgaben des örtlichen Mietenspiegels sind die Parameter des Wohnwertmietmodells zu modellieren und in der Software abzubilden. Die wohnwertrelevanten Wohnungsmerkmale sind üblicherweise in der digitalen Mieter- bzw. Wohnungsdatenbank enthalten oder können im

Rahmen der Wohnungsabnahme durch eine Vor-Ort-Begehung unaufwändig ermittelt werden.

Sonderfälle

In einigen Sonderfälle greift die Neuvermietungsbegrenzung voraussichtlich auch in angespannten Wohnungsmärkten nicht, dies gilt insbesondere bei Erstvermietung im Neubau sowie in dem Fall, in dem der Vormietvertrag eine höhere Nettokaltmiete aufweist als aktuell gesetzeskonform vereinbart werden könnte. Diese Fälle lassen sich in einer elektronischen Datenhaltung relativ

leicht lösen. Kompliziert ist dagegen die voraussetzliche Sonderregel, dass sich die gesetzlich erlaubte Neuvertragsmiete durch umlagefähige Modernisierungskosten rechtlich zulässig erhöhen kann. Hier sind derartige viele Berechnungskomponenten zu beachten, dass diese Form der Zielmietenermittlung außerhalb der Neuvermietungssoftware erfolgen sollte. In diesem Fall erlangt allerdings die aktuelle Angebotsmiete wieder eine Bedeutung, weil sie den Maßstab bildet, an dem sich Marktgängigkeit der neuen Wohnungsmiete erweisen muss. ■

NICHT VERPASSEN

Aareon Kongress 2015
17.06. – 19.06.2015

www.aareon-kongress.de

Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.de →

Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

WE MANAGE IT FOR YOU

 Aareon

Bestandsentwicklung priorisieren

Die Zukunft im Blick

So vielfältig wie die Wohnungswirtschaft sind auch die Themen, die diese bewegen. Aber wie filtert man aus alledem die Faktoren heraus, die für die zukunftsorientierte Entwicklung von Bestandsimmobilien wirklich wichtig sind? In diesem Beitrag geht es um ein Scoring-Modell, das unterstützen kann.



Jan Volker
CalCon Deutschland AG
München

Von allen Seiten sieht sich die Wohnungswirtschaft derzeit mit steigenden Anforderungen konfrontiert: sei es von Seiten der Politik, die gesellschaftliche Herausforderungen wie den Klimawandel im Wohnbestand lösen will, oder

der Mieter, deren Ansprüche an Wohnraum sich zunehmend verändern. Ständig tauchen neue Themen auf, wie die Energieeffizienz, die Mietpreisbremse oder die sich rapide verändernden Lebensumstände, die die Branche in Zukunft zum Handeln veranlassen werden. Angesichts der Auswirkungen des demografischen Wandels oder eines Trends wie Smart Home scheint das relativ offensichtlich. Aber auch noch nicht allgegenwärtige Phänomene wie die Share Economy, Elektromobilität oder gar Urban Gardening werden künftig an Bedeutung gewinnen und

unsere Art zu leben und zu wohnen nachhaltig beeinflussen.

Als langlebiges Wirtschaftsgut müssen Bestandsimmobilien an diese neuen Rahmenbedingungen angepasst werden. Für die Wohnungswirtschaft sind deshalb Handlungskonzepte erforderlich, die helfen, Wohngebäude und Geschäftsmodelle zukunftsfähig zu gestalten. Dies ist die Voraussetzung, um langfristig Nachfrage zu erzeugen und somit Mieten zu erzielen, welche die Refinanzierung von Investitionen wiederum ermöglichen. Es gilt also bereits heute, Konzepte für morgen zu entwickeln. Aber wie?

Zukunftsorientiert entscheiden

Der Wohnungswirtschaft stehen viele Methoden zur Verfügung, um Informationen zu sammeln und zu evaluieren: von der klassischen Mieterbefragung zu weichen Kriterien wie der Zufriedenheit, bis zur Software-gestützten Erfassung von leicht zu quantifizierenden Daten wie dem Zustand der Bausubstanz. All dies bindet Kapazitäten und kostet Zeit. Gerade die fehlt aber oftmals, wenn es darum geht, die Weichen für die Zukunft eines Bestandes zu stellen und wegweisende Entscheidungen zu treffen. Wohnungsunternehmen benötigen daher qualifizierte Beratung, wenn es darum geht, die zur Priorisierung entscheidenden Kriterien festzulegen, und ein einfaches Verfahren, das schnell und effizient maßgeschneiderte Entscheidungsvorlagen liefert.

Priorisieren, investieren, optimieren

Es gibt eine Methode, mit der man rasch einen ersten Überblick über den Bestand erlangt. Mit Hilfe eines einfachen Scoring-Modells werden z. B. bei der CalCon-Gruppe alle Kriterien so übereinandergelegt, dass sich effizient priorisieren lässt, wo welche Maßnahmen durchgeführt werden müssen, um die Unternehmensziele zu erreichen. Hierbei greift man auf eine umfangreiche



Wenn alle Rahmenbedingungen in Einklang gebracht sind, können eine sinnvolle Maßnahmenauswahl, Priorisierung und Reihenfolgeplanung durchgeführt werden

Interview mit Martin Kaiser

„Für strategische Entscheidungen sind Grobeinschätzungen ausreichend.“

Das Sozial-Wirtschafts-Werk des Landkreises Oberallgäu Wohnungsbau GmbH (SWW Oberallgäu) wurde 1947 gegründet und hat heute gut 3.600 eigene Mietwohnungen im Bestand. Für die Bestandsentwicklung und strategische Entscheidungsprozesse werden Daten benötigt. Der Geschäftsführer des SWW Oberallgäu erklärt, um welche es hier geht.



Herr Kaiser, welche Zukunftsthemen, die die Bestandsentwicklung des SWW betreffen, bewegen Sie derzeit und was erhoffen Sie sich davon, diese Themen anzugehen?

Ganz wichtige sind für uns die Quartiersentwicklung verbunden mit barrierearmen Zugängen sowie eine schnelle Internetanbindung, die bei uns im Oberallgäu leider noch „stiefmütterlich“ ist. Wir erhoffen uns von dem epiqr-Modell, das wir seit 2012 intensiv nutzen, gute strategische Entscheidungshilfen zu bekommen. Insbesondere die Kriterien, die wir für die Standortqualität entwickelt haben, sind hierbei hilfreich.

Warum sind zukunftsorientierte Entscheidungen wichtig für den Bestand?

Sie sollen schlicht und einfach die Existenz des Unternehmens nachhaltig sichern. Was würde es uns helfen, wenn wir ohne Kenntnisse der Bedürfnisse unserer Kunden Entscheidungen treffen würden? Die größte Anzahl der Gebäude wurde zwischen

1950 und 1965 errichtet: Grundrisse, Barrierefreiheit, Höhen, energetische Bilanz oder mediale Versorgung waren damals völlig anders bewertet. Die Entwicklung von Normstrategien für mögliche Investitionsentscheidungen unterstützt uns bei einer nachhaltigen Entwicklung des Bestandes sehr.

Wie genau und wie umfassend müssen die Ergebnisse sein? Reicht eine erste Grobeinschätzung?

Wir arbeiten mit einer rollierenden Planung, die mit dem Aufsichtsrat abgestimmt ist. Die kurzfristige Planung ist sehr genau und wird mittels Quartalsberichten gegenüber den Aufsichtsgremien kommuniziert. Die mittel- und langfristige Planung wird mit Grobeinschätzungen vorgenommen und einmal im Jahr angepasst. Für die strategischen Entscheidungen sind Grobeinschätzungen ausreichend, wenn sie immer wieder mit den aktuellen Daten abgeglichen und entsprechend angepasst werden.

Woran messen Sie Ihren Erfolg?

Wir sind in der glücklichen Lage, dass wir mit unserem Portfolio fast über ein Alleinstellungsmerkmal im südlichen Oberallgäu verfügen. Wir vergleichen uns mit anderen wohnungswirtschaftlichen Unternehmen über die zur Verfügung gestellten wohnwirtschaftlichen Benchmarks des VdW Bayern. Aber wichtiger als das Messen des Erfolgs gegenüber anderen ist unsere Herausforderung, die heißt: Wir müssen den gravierenden Veränderungen der Wohnungswirtschaft mit strukturiertem Wandel begegnen. Dabei hilft uns ein von CalCon auch mit epiqr unterstützter Maßnahmenplanungs- und Budgetierungsprozess. Denn wir möchten, dass wir unsere Kunden mit Topleistungen überraschen können und unser Geld wert sind!

Herr Kaiser, vielen Dank für das Interview!

Die Fragen stellte Jan Volker.

und ständig wachsende Datenbasis zurück, die aus diversen Untersuchungen, Forschungsprojekten und angewandten Systemen zur Verfügung steht. Diese kann durch unternehmensindividuelle Datenquellen des Kunden ergänzt werden. Dieses Vorgehen liefert ausreichend genaue Ergebnisse für eine erste Priorisierung. Darauf aufbauend kann das Modell in einem fortlaufenden, dynamischen Prozess mit zusätzlichen Daten weiter ausdifferenziert werden; für jedes Unternehmen individuell und situationsspezifisch.

Handlungsempfehlungen nach Maß

Mit Hilfe einer multidimensionalen Entscheidungsmatrix werden die gewählten Faktoren

so verdichtet, dass für jedes Gebäude eine klare Bewertung abgeleitet werden kann.

Das Ergebnis kann je nach Komplexität für den gesamten Bestand in einem Diagramm anschaulich visualisiert werden. Darin lässt sich mühelos ablesen, wie die einzelnen Immobilien abgeschnitten haben und welche Strategie verfolgt werden sollte. Die detaillierte Auflistung der einzelnen Indikatoren ermöglicht es dann, konkret nachzuvollziehen, warum ein Gebäude z. B. als nicht barrierefrei oder energieeffizient eingestuft worden ist und welche weiteren Schritte somit sinnvoll sind.

Diese Methode verschafft Unternehmen die notwendige Transparenz über ihren Bestand, um zu

erkennen, wie man - etwa bezüglich der Zukunftsthemen - bisher aufgestellt ist, inwiefern Handlungsbedarf hinsichtlich der Unternehmensziele besteht und wo genau angesetzt werden muss, um diese zu erreichen.

Auch hinsichtlich der strategischen Planung lassen sich mit diesem Wissen komplexe Entscheidungen vergleichsweise einfach ableiten, beispielsweise ob bei einem Gebäude, das die Anforderungen bisher nicht erfüllt, Investition oder Desinvestition die wirtschaftlichere Alternative darstellt. So gelingt es, den richtigen Weg einzuschlagen und Immobilien derart zu entwickeln, dass sie zukünftigen Herausforderungen gewachsen sind. ■

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Das Risikomanagementsystem als wesentlicher Bestandteil der Corporate Governance

Die Einrichtung eines angemessenen Risikomanagementsystems (RMS) ist für die Geschäftsführung ein wichtiges Element verantwortungsvoller Unternehmensführung. Es gewährleistet, dass Unternehmensrisiken frühzeitig erkannt, analysiert, priorisiert sowie an die Entscheidungsträger zur Umsetzung von Risikobewältigungsmaßnahmen kommuniziert werden.



WP Christian Gebhardt
Referent Betriebswirtschaft,
Rechnungslegung und Förderung
GdW, Berlin
Vorstand GdW Revision AG, Berlin

Das RMS soll Schaden abwenden bzw. minimieren und langfristig den Fortbestand des Wohnungsunternehmens sichern. Für den Vorstand oder die Geschäftsführung eines Wohnungsunternehmens ist das RMS eines der entscheidenden Elemente verantwortungsvoller Unternehmensführung.

Gesetzliche Anforderungen

Nach § 91 Abs. 2 Aktiengesetz (AktG) hat der Vorstand einer Aktiengesellschaft geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, früh erkannt werden. Die Einrichtung eines solchen **Risikofrüherkennungssystems** hat eine Organisationsanforderung zum Inhalt, der durch ein angemessenes Berichtswesen und eine entsprechende Dokumentation Rechnung getragen werden kann. Es ist sicherzustellen, dass die Mitarbeiter der Unternehmensführung alle wesentlichen Risiken melden, damit entsprechende Maßnahmen zur Beherrschung der Risiken eingeleitet werden können. Mit dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurde darüber hinaus § 107 Abs. 3 Satz 2 AktG neu gefasst und der Begriff des **Risikomanagementsystems** erstmals in das Aktiengesetz aufgenommen. Danach hat der Aufsichtsrat weitergehende Überwachungspflichten als bislang.

Ausstrahlungswirkung auf andere Rechtsformen

Nach der Regierungsbegründung zum Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ist davon auszugehen, dass die Regelung zur Einrichtung eines **Risikofrüherkennungssystems** auch für den Pflichtrahmen der Geschäftsführer von Gesellschaften mit anderer Rechtsform, insbesondere GmbH, aber auch für die Vorstände von Genossenschaften, je nach Größe und Komplexität der Unternehmensstruktur, eine Ausstrahlungswirkung entfaltet. Bei der Frage des Verhältnisses von § 91 Abs. 2

AktG (**Risikofrüherkennungssystem**) zu § 107 Abs. 3 Satz 2 AktG (**Risikomanagementsystem**) wird in der Literatur die Meinung vertreten, dass es hinsichtlich des Risikofrüherkennungssystems kein Organisationsermessen der Unternehmensführung gibt.

Risikomanagementstrategie

Die Festlegung der Risikostrategie ist ein wesentlicher Bestandteil der gesamten Unternehmensstrategie. Durch die Risikostrategie wird festgelegt, welches Verhältnis zwischen Chancen und Risiken in den betreffenden Unternehmens-

ABB. 1: DIE VIER PHASEN DES RISIKOMANAGEMENTS



ABB. 2: RISIKOBEWUSSTSEIN



Quelle: GdW

bereichen unter Berücksichtigung der maximalen Verlustgrenze des Wohnungsunternehmens eingehalten werden muss. Die Risikostrategie sollte im Unternehmen kommuniziert werden, um sicherzustellen, dass die betroffenen Mitarbeiter ein entsprechendes Risikobewusstsein entwickeln können (siehe Abb. 2). Dazu bedarf es einer klaren Zuordnung von Kompetenz und Verantwortung.

Risikoerfassung und Risikobewertung

Der Prozess der Risikoerfassung und -bewertung umfasst die Identifikation und Systematisierung von Risiken sowie die Bewertung der Risiken anhand von Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadenshöhe.

Eintrittswahrscheinlichkeit

Die Eintrittswahrscheinlichkeit von Einzelrisiken gibt an, wie oft mit dem Eintreten des Schadensereignisses erwartungsgemäß zu rechnen ist.

Schadenshöhe

Die erwartete Schadenshöhe in € gibt an, mit welchem Schaden bei Eintreten eines Risikos zu rechnen ist.

Monitoring und Früherkennung

Bestandteil der Risikosteuerung ist eine Beobachtung von Faktoren, die Auskunft über die Entwicklung des Risikos geben. Damit sollen im Sinne einer Frühwarnfunktion negative Entwicklungen im Vorfeld erkannt werden. Diese Faktoren können einerseits Indikatoren sein, d. h. konkrete Kennzahlen, die bei Erreichen von zuvor festgelegten Toleranzgrenzen eine Verschärfung der Risikosituation anzeigen. Andererseits können auch nicht quantifizierbare Faktoren („schwache Signale“) insbesondere im Unternehmensumfeld zur frühzeitigen Erkennung von Risiken dienen.

Risikoberichterstattung

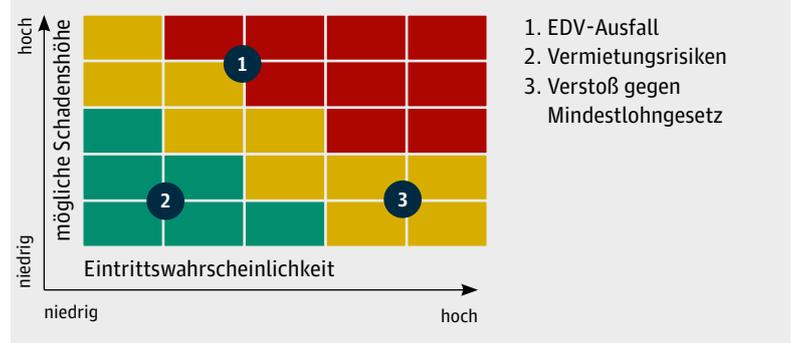
Die Risikoberichterstattung sollte empfangenorientiert sein und festgelegten Anforderungen entsprechen. Als Anhaltspunkte können folgende Kernfragen dienen:

- Ist eine Berichterstattung auf unterschiedlichen Unternehmensebenen etabliert (Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Abteilungsleiter)?
- Sind alle wesentlichen Risiken enthalten?
- Kann anhand des Reportings die Gesamtrisikosituation des Unternehmens beurteilt werden?
- Sind alle wesentlichen Einheiten in das Reporting einbezogen?
- Kann anhand des Reportings beurteilt werden, welches die Toprisiken sind und wie damit umgegangen wird?

ABB. 3: UNTERNEHMENSZIELE ALS BASIS DER RISIKOIDENTIFIKATION



ABB. 4: BEWERTUNG DER RISIKEN



- Existiert ein unterjähriges Reporting?
- Wie häufig wird das Risikoinventar aktualisiert?

Prüfung des Risikomanagementsystems

Die Funktionsfähigkeit des RMS ist regelmäßig zu überprüfen. Die hierfür Verantwortlichen sollten nicht in den Prozess der Risikoanalyse und -kommunikation involviert sein. Es bietet sich an, prozessunabhängig die Funktionsfähigkeit des RMS durch die Interne Revision überprüfen zu lassen. Die Ausgestaltung der Prüfung kann sich am DIIR Revisionsstandard Nummer 2 „Prüfung des Risikomanagement durch die Interne Revision“ orientieren. Gegenstand dieser Überprüfung ist vor allem:

- vollständige Erfassung aller Risikofelder des Unternehmens,
- Angemessenheit der eingerichteten Risikobewältigungsmaßnahmen zur Risikoerfassung und Risikokommunikation,
- kontinuierliche Anwendung der Risikobewältigungsmaßnahmen und Einhaltung der Bewertungskriterien,
- Einhaltung der prozessintegrierten Kontrollen,
- Berichterstattung des Risikomanagers an den Vorstand und

- Dokumentation der gemeldeten Einzelrisiken durch die Risikoverantwortlichen.

Fazit

Die Etablierung eines ganzheitlichen RMS beginnt mit der Formulierung der Risikostrategie des Wohnungsunternehmens, die sich aus den Unternehmenszielen ableitet. Im nächsten Schritt erfolgt eine Risikoerfassung und -bewertung. Dabei werden die Risiken anhand der Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe bewertet. Durch gezielte Gegenmaßnahmen werden die identifizierten und bewerteten Risiken gesteuert und kontrolliert. Ziel ist es, die Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe des Risikos zu minimieren.

Die Ausgestaltung des Risikomanagements ist abhängig von der Größe und Komplexität des Wohnungsunternehmens. Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen Sie gern bei der Installation und Prüfung des RMS. ■

Weitere Informationen:
www.pruefungsverbaende.de

Die Azubi-Kampagne der Wohnungswirtschaft Wo Werte wachsen

Der Wettkampf um die besten Nachwuchs- und Fachkräfte ist in vollem Gange. Rund 90% der deutschen Unternehmen haben aktuell bereits Probleme bei der Neubesetzung von freien Stellen. Und wie sieht es in der Wohnungswirtschaft aus? Als der GdW 2010 seine Azubi-Kampagne startete, waren die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Gewinnung von Nachwuchs- und Fachkräften vielen Wohnungsunternehmen noch nicht klar. Nun wurde die Kampagne neu aufgelegt.



Thomas Schaefers
Referent
GdW
Berlin



Thorsten Bachler
Geschäftsführer
Bachler Neue Werbung GmbH
Berlin

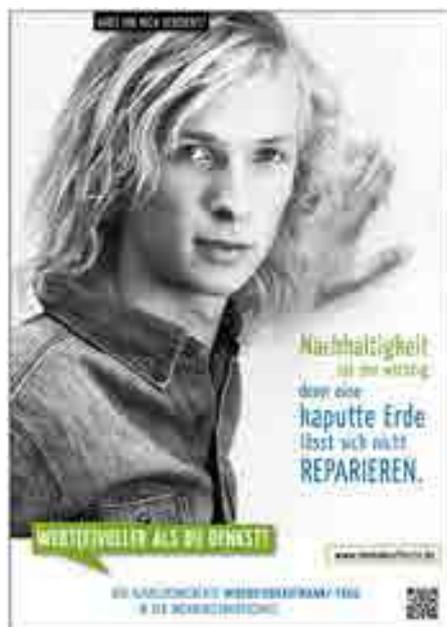
Verstärkt durch den demografischen Wandel nimmt der Fachkräftemangel auch hier immer größere Ausmaße an. Mittlerweile können sich qualifizierte Arbeitnehmer aussuchen, bei wem, wie, wann und zu welchen Rahmenbedingungen sie arbeiten wollen. Anreizprogramme wie Smartphones, Firmenwagen etc. werden von den Unternehmen in Aussicht gestellt - und die Bewerber formulieren für die Unternehmen völlig neue Ansprüche: Flexibilität, Elternzeit, Projektarbeit,

Sabbaticals, Home-Office und eine ausgewogene Work-Life-Balance etc. stehen auf der Wunschliste. Einige Arbeitsmarktexperten sehen aktuell den tiefgreifendsten Umbruch seit der industriellen Revolution. Wie kann die Wohnungswirtschaft reagieren?

Zeit der Veränderungen

Als die Azubi-Kampagne des GdW 2010 - als eine der ersten Branchenkampagnen bundesweit - star-

tete, war wohl den wenigsten Unternehmen der Wohnungswirtschaft bekannt, welches Problem mit dem demografischen Wandel auf sie zurollen wird. Zudem war das damals novellierte Berufsbild „Immobilienkaufmann/-frau“ in der Bevölkerung und vor allem in der eigentlichen Zielgruppe, bei den potenziellen Auszubildenden, wenig bekannt. Zeit zum Handeln also. Der GdW und seine Regionalverbände erkannten die Zeichen der Zeit und setzten das Thema Fachkräftemangel auf die Agenda. Und so wurde - neben der Behandlung des Themas in diversen Fachforen und -tagungen - eine Azubi-Kampagne entwickelt, die einerseits den Ausbildungsberuf in der Zielgruppe bekannter machen und andererseits die Wohnungsunternehmen animieren sollte, Ausbildung als einen



Quelle: Bachler Neue Werbung GmbH

Die neuen Motive der Azubi-Kampagne lassen sich gut für individualisierte Kampagnen der einzelnen Wohnungsunternehmen verwenden

AZUBIS: WERT(E)VOLLER ALS SIE DENKEN!

Alle Immobilien, alle Materialien rund um die Kamoagne

JETZT
NACHWUCHS SICHERN
und bei
AZUBI-KAMPAGNE
MITMACHEN!



Quelle: bachtler Neue Werbung GmbH

Dass der demografische Wandel auch Auswirkungen auf die Rekrutierung von Nachwuchskräften hat, ist mittlerweile hoffentlich bei jedem Wohnungsunternehmen angekommen! Sie sind aufgerufen, sich an der Kampagne des GdW und seiner Regionalverbände zu beteiligen

wesentlichen Teil der Unternehmensentwicklung und -zukunft zu betrachten.

Heute, nur fünf Jahre nach dem Start der Kampagne, ist der demografische Wandel in aller Munde. Auch andere Branchen und Verbände haben das erkannt, haben sich auf den Kampf um die klugen Köpfe, den sog. „War for Talents“, eingelassen und sind mit eigenen „Recruiting-Kampagnen“ unterwegs. Der Konkurrenzkampf um die besten Auszubildenden zeigt sich in der zunehmenden Professionalisierung der anderen Branchen bei der Nachwuchsakquise, den Wahlmöglichkeiten der Jugendlichen zwischen Berufsausbildung und Studium und den bereits bei Unternehmen auftretenden Schwierigkeiten, berufsqualifizierte Auszubildende und somit auch künftige Führungskräfte zu finden.

Neue Schulabgänger und Bewerber

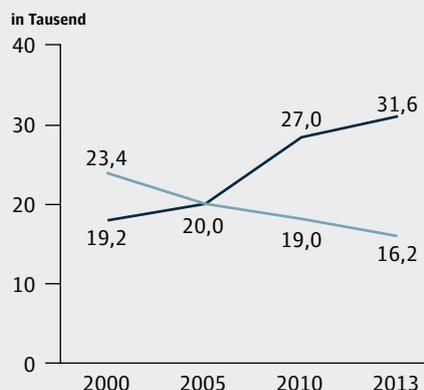
So wie die Abiturienten jedes Jahr auf's Neue die Wahl zwischen einem Studium und einer Ausbildung haben, wurde auch die Azubi-Kampagne immer wieder den aktuellen Herausforderungen sowie der Mediennutzung der Jugendlichen angepasst. Durch die Azubi-Kampagne stieg der Bekannt-

heitsgrad des Berufsbildes „Immobilienkauffrau/-mann“ bundesweit vom unteren Rand der Beliebtheitsskala ins obere Mittelfeld aller Berufsbilder (Messung im Schülerbarometer). Auch die Wohnungswirtschaft als Branche ist dadurch bei der Zielgruppe der Jugendlichen bekannter und

beliebter geworden - ein angestrebter Effekt. Der Imagetransfer dient aber auch der positiven Wahrnehmung der Wohnungswirtschaft in der gesamten Bevölkerung.

Die aktuellen gesellschaftlichen Diskussionen, der Wertewandel und die bei den Jugendli- ▶

AUSBILDUNGSWEGE UND FACHKRÄFTEMANGEL



Studium versus Ausbildung

■ Ausbildungsanfänger
■ Studienanfänger



Fachkräftemangel bei

■ beruflich Qualifizierten und
■ akademisch Qualifizierten

Quelle: GdW, Zahlen: Statistisches Bundesamt bzw. Fachkräftemonitor der IHK



Quelle: Baehler Neue Werbung GmbH



Natürlich findet die Kampagne auch in den sozialen Medien wie Facebook, ...

... Twitter und Youtube statt

chen vorhandene und in diversen Untersuchungen (z. B. Shell-Studie) ermittelte Werteausrichtung lassen es zu, die Aussagen der weiterentwickelten Azubi-Kampagne nun noch emotionaler zu gestalten. Familie, Freundschaft, Sinn und Nachhaltigkeit sind nur einige der Werte, die den Jugendlichen heute wichtig sind. Ausbildung, Karriere und Berufsleben werden unter diesen Gesichtspunkten geplant - dabei aber eine ausgewogene Work-Life-Balance nicht außer Acht gelassen. Den Unternehmen stehen mittlerweile gut informierte Bewerber gegenüber, die sowohl bestimmte Vorstellungen über ihren Arbeitsplatz als auch die Wahl zwischen diversen Ausbildungsberufen, verschiedenen Betrieben und Studienfächern haben. Dies stellt auch die Unternehmen zunehmend vor Probleme.

Die Wohnungswirtschaft als attraktiver Arbeitgeber

Die neuen Motive der Azubi-Kampagne im Stil der Schwarz-Weiß-Fotografie gehen daher einen Schritt weiter und schlagen den Bogen zur gesamten Branche als attraktive Arbeitgeber. Wie könnte man besser die berufliche Karriere in einer wertvollen und sicheren Branche starten als mit einer Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau in einem Wohnungsunternehmen? Und so stellt sich die Azubi-Kampagne mit ihren neuen Motiven auf die Seite der Jugendlichen, die ganz selbstbewusst fragen: „Habt ihr mich verdient?“ Die Antworten geben die Wohnungswirtschaft im Rahmen ihrer Azubi-Kampagne sowie die Wohnungsunternehmen und deren Ausbilder vor Ort.

Mittlerweile hat sich die Azubi-Kampagne - so wie es von Anfang an geplant war - zu einer kompletten Image- und Personal-Recruiting-Kampagne für die Wohnungswirtschaft in Deutschland entwickelt.

Erfolge, die sich sehen und messen lassen können

In den vergangenen Jahren wurden von den Verbänden Mediaaufwendungen von rund 500.000 € vorwiegend in jugendnahen Print- und Onlinemedien (Facebook, Youtube, Google etc.) finanziert. Der Erfolg lässt sich messen:

- deutliche Steigerung der Grundbekanntheit des Berufes in der Zielgruppe,
- rund 400.000 registrierte Einzelbesucher auf der Webseite www.immokaufleute.de,
- allein im Zeitraum 2013 und 2014 kamen jeweils rund 80.000 neue Besucher hinzu,
- insgesamt erfolgten mehr als 1,2 Mio. Seitenaufrufe auf der Homepage,
- die Ausbildungsdatenbank auf der Webseite wurde rund 200.000-mal angeklickt.

Zudem war der GdW, gemeinsam mit den Regionalverbänden, Bildungsakademien und einzelnen Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren auf etwa 45 Stuzubi-Messen (Ausbildungsmesse „Bald Student oder Azubi“) deutschlandweit vertreten. Mit einem großen Messestand wurde für die Berufsbilder in der Wohnungswirtschaft geworben. Diese Messen wurden von ca. 200.000 Abiturienten besucht und tausende Informationsgespräche mit den jungen Menschen über die Ausbildung und (duale) Studiengänge geführt. Sie zeigen die Berufs- und Karrieremöglichkeiten in einer der vielseitigsten Branchen Deutschlands auf.

Die Azubi-Kampagne und die Unternehmen

Bei der Entwicklung der Azubi-Kampagne wurde großen Wert darauf gelegt, dass die Nutzung



Screenshot des Facebook-Auftritts der Kampagne



Der Stuzubi-Messestand der Branchenkampagne

durch die Unternehmen so einfach und effizient wie möglich gestaltet wird. So wurden alle Werbemittel für eine individuelle Nutzung durch das jeweilige Wohnungsunternehmen vorbereitet. Die einfache Übermittlung des Firmenlogos, des Ansprechpartners und ggf. spezieller Wünsche

an die für die Kampagne verantwortliche Werbeagentur in Berlin reicht aus, und das Unternehmen erhält kurzfristig seine „eigene“ Azubi-Kampagne.

Dabei wurde die Azubi-Kampagne gestalterisch so neutral angelegt, dass die Werbelinie des

jeweiligen Unternehmens nicht gestört wird. Vielmehr ist die Kampagne bereits jetzt für viele Wohnungsunternehmen eine hochwertige eigene Image- und Recruiting-Kampagne, deren Entwicklungskosten aber durch die Verbände getragen wurden.

Mit der Ausbildungsdatenbank auf der Kampagnen-Webseite können die Interessenten direkt auf die Webseite des Wohnungsunternehmens gelangen. Nicht zuletzt verstehen sich immer mehr Ausbildungsunternehmen durch die Azubi-Kampagne als Teil einer starken Branche – ein Imageeffekt, der auch nach außen wirkt.

Die neuen Motive, viele weitere Informationen und die vielfältigen Werbemöglichkeiten finden Sie auch auf der Webseite der Kampagne unter:

www.immokaufleute.de



Weitere Informationen:

www.gdw.de und

www.bachler-werbeagentur.de

Reichweite und Leads: Entscheider-Zielgruppen effektiv erreichen

Alle Zutaten für eine erfolgreiche Zielgruppen-Kommunikation

Das neue MediaCenter von Haufe-Lexware!

Finden Sie die geeigneten Maßnahmen für Ihre Business-Kampagne:

- Filterung nach Zielmarkt, Werbeträger, Werbeform und Kampagnenziel
- Detaillierte Infos zu den Leistungsdaten (Reichweite, Zielgruppe, etc.)



Mediainformationen unter: Tel. 0931 2791-770 oder

www.mediacyenter.haufe.de

HAUFE.Media Sales

Interview mit Torsten Regenstein „Wir vereinbaren individuelle Lösungen mit den Mitarbeitern“



Quelle: gewobau Rüsselsheim

Mit welchen Strategien die gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH (gewobau Rüsselsheim) den aktuellen Herausforderungen im Personalwesen begegnet, schildert Geschäftsführer Torsten Regenstein im Interview.

Auf welchen Zeitraum ist Ihre Personalbedarfsplanung angelegt?

Die gewobau Rüsselsheim plant drei Jahre voraus, um Anträge zum Eintritt in das Rentenalter, Projekte, die personelle Entwicklung in den Abteilungen und Stabsstellen und die Entwicklung der gesamten Organisation im Unternehmen bis hin zu Personaleinstellungen für Neubau- und Modernisierungsprojekte berücksichtigen zu können.

Über welche Ressourcen (Printanzeigen, Internetportale, Personalberater) rekrutieren Sie Mitarbeiter?

Wir inserieren vor allem über Internetportale, nutzen aber auch Printanzeigen in den passenden Medien. In besonderen Fällen wenden wir uns an Personalberater. In manchen Berufsgruppen, insbesondere bei den technischen Kundenbetreuern, die ja möglichst schnell eine umfassende Kenntnis über die Liegenschaften haben sollen, freuen wir uns aber auch über persönliche Empfehlungen von Kooperationspartnern oder auch von aktiven Mitarbeitern. Auf Personalberatungsagenturen oder „Headhunter“ greifen wir nur im Einzelfall bei der Besetzung von Führungspositionen zurück. Im Zuge dieser Stellenbesetzungen wird die Geschäftsführung darüber hinaus bei Vorstellungsgesprächen und bei der Personalauswahl von einem Personalberater unterstützt. Außerdem werden künftige Führungskräfte bei Bedarf während der ersten sechs Monate bis zu einem Jahr

durch einen Coach hinsichtlich ihrer spezifischen Rolle und Funktion im Unternehmen begleitet.

Wie hoch ist die Ausbildungsquote?

Seit über 45 Jahren bildet die gewobau Rüsselsheim regelmäßig im Beruf aus. Jedes Jahr stellt die gewobau zwei neue Auszubildende im Ausbildungsberuf „Immobilienkaufleute“ ein. Dazu präsentiert sich das Unternehmen auch bei Informationsveranstaltungen in den Rüsselsheimer Schulen und beteiligt sich an Ausbildungsmessen in der Stadt und Region (Anm. d. Red.:

Siehe auch S. 70 in dieser DW). Mit einem eigenen Flyer stellen die Auszubildenden zudem ihre Berufsausbildung bei der gewobau vor. Unsere Auszubildenden informieren die Interessenten bei den Ausbildungsmessen persönlich aus erster Hand über den Beruf der/s Immobilienkauffrau/-manns und berichten über ihren Werdegang im Unternehmen. Das schafft einen direkten und authentischen Zugang zur Zielgruppe. Als neues Projekt bieten wir auch für Schulen Betriebsbesichtigungen an und bieten Teilnehmern beim Girls' Day bzw. Boys' Day einen vielfältigen Einblick ins Unternehmen. Gerne ermöglichen wir auch Schülerpraktikanten erste Einblicke ins Unternehmen.

Aktuell haben wir im Rahmen der Ausbildung zum Fachinformatiker drei Auszubildende unter Vertrag genommen. Insgesamt beschäftigen wir derzeit sechs Auszubildende im Unternehmen.

Gibt es Anreize zur Mitarbeiterbindung? Welche sind das?

An freiwilligen Leistungen bieten wir seit einigen Jahren Gesundheitsangebote, Gesundheitstage (einen eigenen und einen gemeinsam mit anderen kommunalen Unternehmen/Eigenbetrieben), den jährlichen Betriebsausflug, unsere beliebte Weihnachtsfeier mit Weinpräsent für jeden Mitarbeiter, zudem jeweils ein Geburtstagsgeschenk und vier zusätzliche freie Stunden zum Geburtstag. Außerdem gibt es einen Fahrtkostenzuschuss zum ÖPNV (Jahresabonnement). Bei Mitarbeitern mit

GEWOBÄU RÜSSELSHEIM

Die gewobau ist mit rund 6.300 Wohnungen der führende Vermieter in Rüsselsheim und der Region. Das Unternehmen ist ausschließlich in Rüsselsheim tätig. Jeder dritte Rüsselsheimer wohnt in einer Wohnung des Unternehmens. Hauptgesellschafter ist die Stadt Rüsselsheim mit 99,94%. Weitere Gesellschafter sind die Nassauische Heimstätte, die Bauverein AG in Darmstadt und die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Rüsselsheim.



Weitere Informationen:
www.gewobau-online.de

Familien fördern wir mit Kostenübernahmen zur U3-Betreuung in der Rüsselsheimer Sportkita sowie Zuschüssen in anderen Kitas die Betreuung der Kinder.

Für Mitarbeiter, die auch Mieter des Unternehmens sind, gewährt die gewobau seit Jahren Mietrabatte im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten. Mitarbeiter als Mieter sind im Grunde eine sehr gute Empfehlung für einen Vermieter, da sie auch als Vertrauensbeweis der Mitarbeiter gewertet werden können.

Außerdem erhalten die Mitarbeiter für Einzelhändler und Dienstleister vor Ort eine Rabattkarte für den vergünstigten Einkauf.

Was zeichnet eine gute Personalplanung aus?

Wir arbeiten stetig daran, die demografische Entwicklung und Vorausschau in unserem Hause, soweit dies möglich ist, zu berücksichtigen. Vor allem sehen wir die Planung von Projekten, insbesondere von unseren Bau- und Modernisierungsprojekten, aber auch die Projekte in der Vermietung, in der Haus- und Kundenbetreuung sowie im Sozialen Management mitarbeiterbezogen. Dies bedeutet auch, rückkehrende Mütter und Väter zu berücksichtigen bzw. Familienplanungen einzubeziehen.

Unsere Personalplanung sieht auch vor, unseren Auszubildenden nach ihrem Abschluss einen Arbeitsplatz anzubieten. Die Übernahme unserer Auszubildenden in ein festes Arbeitsverhältnis ist uns in den letzten fünf Jahren fast immer gelungen.

Die Mitarbeiter sind mit ihren Aufgaben gut eingesetzt und ausgelastet, außerdem betreiben wir eine Unternehmenszielplanung. Dennoch müssen wir neue Projekte oder auch Veränderungen gerade auch mitarbeiterbezogen vorplanen. Die Personalplanung ist bei uns deshalb auch als Stabstelle der Geschäftsführung zugeordnet, um hier direkte Informationen, projektbezogen und rechtzeitig einfließen zu lassen.

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

Die gewobau führt bereit im dritten Jahr die Leistungsorientierte Bezahlung (LOB) durch. Mit einem ausführlichen Zeitplan werden dabei Ziele formuliert und mit den Mitarbeitern individuell vereinbart, Beurteilungs- und Mitarbeitergespräche geführt, Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen eruiert.

Gibt es ein definiertes Budget für Mitarbeiterqualifizierungsprogramme?

Ja, im letzten Jahr betragen die gesamten Weiterbildungskosten 165.300 €.



Neubauprojekt Horlache Park der gewobau Rüsselsheim in der Moritz von Schwindstraße

Quelle: gewobau Rüsselsheim



Unter den Mietern des Wohnungsunternehmens sind auch Mitarbeiter. Im Bild: eine modernisierte Wohnanlage der gewobau Rüsselsheim mit Spielmöglichkeit im Hof

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

Auf jeden Fall das genannte Beispiel, Fachausbildungen und deren Bezuschussung sowie die Freistellungen von der Arbeitszeit in Einzelfällen. Dabei finanziert die gewobau nicht nur Tagesseminare, sondern unterstützt die Mitarbeiter auch bei der Qualifizierung im Beruf.

Wir fördern gegenwärtig beispielsweise die Ausbildung zum Fachwirt und Immobilienökonom, die Zertifizierung der Bauleiter im Projektmanagement. Außerdem werden die Weiterbildung zum Bilanzbuchhalter im Bereich der Betriebswirtschaft und die Zertifizierung der Stabsstelle IT im Bereich Microsoft-Produkte gefördert.

Werden die Programme von den Mitarbeitern angenommen?

Ja, im letzten Jahr haben immerhin 70 Mitarbeiter an verschiedenen Lehrgängen und Fortbildungsmaßnahmen teilgenommen. Insgesamt fielen 246 Schulungstage im Jahr 2014 an.

Zusätzlich wurden Inhouse-Schulungen durch die Stabsstelle IT und die Volkshochschule durchgeführt.

In welchen Intervallen werden die Personalentwicklungspläne überprüft und angepasst?

Wir passen unsere Personalentwicklung jährlich an.

Gibt es Maßnahmen, ältere Mitarbeiter gezielt zu fördern?

Nein, es gilt der Grundsatz, dass alle das gleiche Anrecht auf Förderung haben. Ältere Mitarbeiter können auch nach Renteneintritt weiterarbeiten, ggf. in Teilzeit, wenn die Stellensituation dies zulässt. Den Eintritt ins Rentenalter behandeln wir nicht statisch, sondern vereinbaren mit den Beteiligten individuelle Lösungen, die über das eigentliche Renteneintrittsalter hinausgehen und zum Beispiel Teilzeitleösungen oder auch die persönliche Weiterentwicklung z. B. für andere oder neue Arbeitsbereiche einschließen.

Die Fragen stellte Alexandra May.

Ledig, getrennt, verwitwet ...

Einpersonenhaushalte als Nachfragergruppen

Jede fünfte Person in Deutschland lebt allein (Statistisches Bundesamt 2012). Innerhalb von zehn Jahren ist der Anteil Alleinlebender somit um 40% angestiegen und wird auch künftig zunehmen. Damit verbunden steigt der Anteil der Einpersonenhaushalte noch weiter an. Für die Wohnungswirtschaft stellt die Gruppe der Singles somit ein großes Potenzial dar, insbesondere in den Stadtstaaten.



Katrin Trunec
Analyse & Konzepte
Hamburg

Single ist nicht gleich Single, und nicht jeder zusätzliche Einpersonenhaushalt bedeutet die Vermietung einer weiteren Wohnung. Der klassische Single der Ausprägung „jung, Berufseinsteiger, mobil und weltoffen“ repräsentiert nur einen geringen Anteil der Alleinlebenden. Lediglich 25% aller Singles sind unter 35 Jahre alt. Mehr als jeder dritte Alleinlebende in Deutschland hat hingegen das 65. Lebensjahr bereits erreicht oder sogar überschritten. Diese Haushalte sind vielfach alles andere als mobil oder auf der Suche nach einer neuen Wohnung oder Veränderungen. Hinzu kommen temporär Alleinlebende. Das sind beispielsweise Pendler, die in der Woche eine eigene

Wohnung bewohnen und am Wochenende zu ihren Familien zurückkehren. Auch getrennt lebende Väter und Mütter, die zwar meistens allein leben, aber auch zeitweise ihr Kind oder ihre Kinder für mehrere Tage zu Besuch haben, gehören zu dieser Gruppe.

Im Durchschnitt bewohnt ein Einpersonenhaushalt eine Fläche von 70 m². Die Bandbreite reicht dabei vom jungen Studenten, der nur wenige Quadratmeter in einem Studentenwohnheim bewohnt, bis hin zu verwitweten älteren Personen, die alleine ein großes Einfamilienhaus zur Verfügung haben. Entsprechend höher ist die Mietbelastungsquote, die ein alleinstehender Mieter im Gegensatz zu einem Mehrpersonenhaushalt tragen muss.

Alleinlebende und ihre Wohnvorstellungen

Die GdW-Studie „Wohntrends 2030“ hat unter anderem die Wohnkonzepte unterschiedlicher Nachfragergruppen untersucht. Welche Erkenntnisse ergeben sich daraus für die Alleinlebenden? Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung haben die Einpersonenhaushalte unterdurchschnittlich häufig ein häusliches oder anspruchsvolles Wohnkonzept. Der Anteil der Haushalte mit funktionalem Wohnkonzept an dieser Gruppe ist hingegen doppelt so groß wie in der Gesamtbevölkerung. Dieses Konzept steht für eine hohe Unzufriedenheit mit den Gegebenheiten. Ebenso verfügen Singles überdurchschnittlich häufig über ein bescheidenes Wohnkonzept. Das ist auf den hohen Anteil älterer Singles zurückzuführen. Diese Menschen haben geringe Ansprüche und führen ein eher nach innen gerichtetes Leben. Der Anteil der Einpersonenhaushalte, die nur über geringe Wohnkaufkraft verfügen, liegt um fünf Prozentpunkte höher als bei Mehrpersonenhaushalten.

Jüngere Singles: kommunikativ und anspruchsvoll

Der junge Single bis 44 Jahre mit kommunikativem Wohnkonzept verfügt häufig über eine mittlere Wohnkaufkraft und bevorzugt moderne Wohnungen mit offenen Grundrissen in zentralen Lagen. Menschen mit diesem Wohnkonzept ist der hohe Freizeitwert des Wohnumfelds wichtig. Ruhe und Ordnung spielen eine untergeordnete Rolle. Sie sind stark nach außen orientiert, dynamisch, flexibel und mobil.

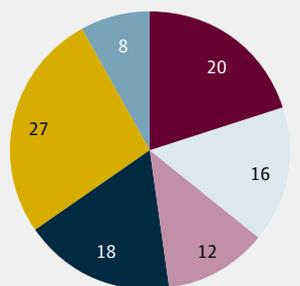
Im Gegensatz dazu sucht der junge Single bis 44 Jahre mit mittlerer Wohnkaufkraft und anspruchsvollem Wohnkonzept zwar ebenfalls moderne Wohnungen, aber mit klassischen Grundrissen. Allerdings meidet er die zentralen Lagen und bevorzugt angesehene ruhige Stadtteile oder Stadtrandlagen mit hohem Grünanteil und gutem Freizeitwert. Für diese Gruppe der Alleinlebenden ist die Wohnung Ausdruck von Selbstverwirklichung und Idealismus. Optimierungsbestrebungen, häufig verbunden mit einer hohen Leistungsbereitschaft, führen zu einer hohen Anspruchshaltung.

Andere Wohnkonzepte im Alter

Singles im Alter von 45 bis 64 Jahren verfügen häufig über ein konventionelles oder über ein anspruchsvolles Wohnkonzept bei mittlerer Wohnkaufkraft. Auch in diesem Fall gehen die Wohnwünsche weit auseinander: Die Singles mit konventionellem Wohnkonzept legen Wert auf Funktionalität und Qualität der Wohnung und Ausstattung. Die Wohnungsnachfrage ist daher sehr stark auf den Nutzen auch in kommenden Jahren ausgerichtet.

Auch technische und ökologische Entwicklungen werden vor diesem Hintergrund bewertet. Bei den älteren Singles mit anspruchsvollem Wohn-

VERTEILUNG WOHNKONZEPTE EINPERSONENHAUSHALTE IN %



Quelle: Wohntrends 2030

konzept stehen hingegen Individualität und Repräsentativität im Vordergrund. Demnach findet man konventionelle Singles in innerstädtischen bis dörflichen Lagen mit viel Grün und einem sauberen gepflegten Umfeld. Die anspruchsvollen Singles hingegen bevorzugen zwar auch ruhige innerstädtische und Stadtrandlagen, legen aber mehr Wert auf den repräsentativen Charakter ihrer Wohnung und die statushohe Nachbarschaft. Im Gegensatz dazu steht der ältere Single mit funktionalem Wohnkonzept. Er liebt es einfach, günstig, ruhig und gemütlich. Insbesondere als alleinstehender Mann im Alter von 44 bis 65 Jahren wird dieser Typ häufig als „Problemmieter“ eingestuft.

Kein Single ist wie der andere

Die unterschiedlichen Wohnkonzepte zeigen, dass es „die“ Zielgruppe der Singles nicht gibt, sondern dass gerade bei den Einpersonenhaushalten die Spannbreite der Wohnwünsche sehr weit auseinandergeht. Die Anforderungen, die eine Wohnung erfüllen muss, sind daher sehr unterschiedlich. Es gibt nicht „die“ Singlewohnung. Gerade im Bereich der Kundenkommunikation und des Marketings ist daher mit Aussagen wie „Single-



Quelle: Corbis

Einpersonenhaushalte sind unterschiedlich - „den“ typischen Single gibt es nicht

Wohnung“ Vorsicht geboten. Zum einen lässt sich hier durch eine geeignete Wortwahl die Kundenansprache gezielter steuern und so auch das Nachbarschaftsgefüge beeinflussen, zum anderen kann aus einem Einpersonenhaushalt schnell ein Mehrpersonenhaushalt werden und dann ist es hilf-

reich, wenn die Wohnung über eine entsprechende Größe und Flexibilität verfügt. Das ist insbesondere vor dem Hintergrund der Diskussionen um Mikrowohnungen und 1-Zimmer-Appartements, die speziell für Singles entwickelt werden, zu berücksichtigen. ■

ANTEIL DER ALLEINLEBENDEN IN DER BEVÖLKERUNG NACH BUNDESLÄNDERN 2011

Deutschland	39,9%
Baden-Württemberg	37,1%
Bayern	39,0%
Berlin	54,0%
Brandenburg	37,4%
Bremen	50,1%
Hamburg	51,1%
Hessen	38,3%
Mecklenburg-Vorpommern	40,6%
Niedersachsen	39,8%
Nordrhein-Westfalen	39,0%
Rheinland-Pfalz	34,9%
Saarland	37,9%
Sachsen	43,0%
Sachsen-Anhalt	39,1%
Schleswig-Holstein	38,8%
Thüringen	37,8%

Quelle: Statistisches Bundesamt 2012, Ergebnisse des Mikrozensus



KIRCHHOF PROWOH®

Innovativ und mobil vor Ort



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF

Wohnprojekte für ältere Homosexuelle

„Ein geschützter Raum, in dem die sexuelle Orientierung keine Rolle spielt“

Unter den Wohnprojekten für spezielle Zielgruppen sind sie eine besondere Kategorie: Angebote für ältere Schwule und Lesben. Pläne für solche Wohnformen gibt es viele, realisierte Vorhaben aber nur wenige. Interessant ist dieser Ansatz auch für Wohnungsunternehmen – doch Erfahrungen aus Köln und Berlin zeigen, dass die Umsetzung kompliziert ist.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Schwul-Lesbisches Wohnen e. V. heißt ein Kölner Verein mit ehrgeizigen Zielen. Angestrebt wird laut Vereinssatzung, „die Einsamkeit älterer schwuler Männer und lesbischer Frauen aufzubrechen“ und „das Bewusstsein für alternative Wohnformen innerhalb der lesbischen und schwulen Szene zu entwickeln“. Das Besondere daran: Bei der Absichtserklärung des Vereins ist es nicht geblieben. Seit 2009 gibt es in Köln-Ehrenfeld die „Villa anders“, ein vom erwähnten Verein getragenes Wohnprojekt, das nach eigenen Angaben „die Vorzüge des gemeinschaftlichen Mehrgenerationenwohnens mit einem geschützten Raum vereint, in dem die sexuelle Orientierung keine Rolle spielt“. 35 Wohnungen mit einem bis drei Zimmern gibt es in der Wohnanlage, die von der GAG Immobilien AG errichtet worden ist.

Eine Generation artikuliert sich

Auch in anderen deutschsprachigen Städten planen Initiativen Wohnprojekte für ältere Schwule und Lesben. Diese Generation artikuliert sich anders als früher, wie Christine Schuster und Christa Edlmayr vom Institut für empirische Sozialforschung (IFES), Wien, festhalten. „Die Generation der älteren, offen schwul oder lesbisch lebenden Menschen ist im Wachsen begriffen“, schreiben sie in ihrer 2014 veröffentlichten Studie „Wohnen, Pflege und Betreuung im Alter bei Homosexuellen und Transgender“. „Historisch neu ist, dass

diese Menschen ihre Lebensphase aktiv planen und Alternativen zu traditionellen Lebensentwürfen suchen.“

So ging auch in Köln die Initiative für die „Villa anders“ von engagierten Schwulen und Lesben aus. Sie suchten und fanden den Kontakt zur GAG Immobilien AG, die unter ihrem Dach noch weitere Mehrgenerationenprojekte realisiert hat. „Als mehrheitlich kommunale Wohnungsbaugesellschaft sind wir nicht nur dem Profit verpflichtet, sondern auch offen für andere Wohnformen“, begründet GAG-Pressesprecher Jörg Fleischer das Engagement seines Unternehmens. Erleichtert wurde dies dadurch, dass die Stadt Köln vor Jahren einen Zuschuss für solche Wohnprojekte mit 850.000 € füllte. Die Auswahl der Bewohner

trifft der Verein; den Mietvertrag schließt die GAG ab. Eine Besonderheit ist, dass die neuen Mieter einen so genannten Projektbeitrag von 400 € an den Verein zahlen müssen, der nach Auszug nicht zurückerstattet wird.

Schwieriger Weg zum Lebensort Vielfalt

Den Kontakt zu kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und zu Wohnungsgenossenschaften suchten auch die Initiatoren des wohl bekanntesten Wohnprojekts für ältere Homosexuelle: des 2012 eröffneten Lebensorts Vielfalt in Berlin. Bereit 2003 entstand der Plan, ein auf die Bedürfnisse älterer Schwuler ausgerichtetes Wohnprojekt zu schaffen, wie Dr. Marco Pulver berichtet, der bei der Schwulenberatung Berlin



International beachtetes Vorzeigeprojekt in Berlin-Charlottenburg: Der Lebensort Vielfalt bietet hauptsächlich älteren Schwulen auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Wohnraum

Quelle: Schwulenberatung Berlin



Die „Villa anders“ in Köln-Ehrenfeld umfasst 35 Wohnungen, in denen hauptsächlich schwule Männer und lesbische Frauen leben

das Netzwerk „Anders altern“ leitet. Nach seinen Worten scheiterte die angedachte Kooperation mit einer Wohnungsbaugesellschaft oder einer Genossenschaft daran, dass die Engagierten von Anfang an ein ganzes Haus bewohnen wollten, während die Wohnungsunternehmen allenfalls schrittweise einzelne Wohnungen zur Verfügung hätten stellen können.

Das war nicht die einzige Schwierigkeit, mit der die Initiatoren zu kämpfen hatten. Ausgesprochen langwierig gestaltete sich auch die Suche nach einem geeigneten Objekt. Schließlich fand sich ein in der 1930er Jahren errichtetes Gebäude in der Niebuhrstraße 59/60, das zuletzt eine Kindertagesstätte beherbergt hatte und im Eigentum des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf war. Wie aber sollte das Vorhaben finanziert werden? Auch hier war der Weg zur letztlich gefundenen Lösung steinig. Möglich wurden Kauf und Sanierung nämlich erst, als die Stiftung Deutsche Klassenlotterie Berlin 2,7 Mio. € als Zuschuss zur Verfügung stellte. Das Fremdkapital kam von der Bank für Sozialwirtschaft. Insgesamt beliefen sich die Kosten für Kauf und Umbau auf rund 6 Mio. €.

Dabei ist der Lebensort Vielfalt kein reines Wohnprojekt. Neben 24 Wohnungen von 34 bis 80 m² Wohnfläche und einer Pflege-Wohngemeinschaft

befinden sich im Haus auch die Beratungs- und Büroräume der Schwulenberatung und das Restaurant „wilde Oscar“ mit einem Veranstaltungssaal. Und auch beim Wohnteil handelt es sich keineswegs um ein Altenheim für Schwule. Denn

einziehen“, betont Pulver. Und wie steht er zum Vorwurf, hier würden sich Schwule ihr eigenes Ghetto schaffen? Erstens stimme das nicht, weil nicht nur Schwule im Haus wohnten und arbeiteten, antwortet er. „Und außerdem haben ältere

Die Befürchtung, in Pflegeheimen werde die sexuelle Orientierung nicht akzeptiert, ist verbreitet: Fast die Hälfte von 1.143 Befragten glaubt nicht an eine diskriminierungsfreie Behandlung durch das Pflegepersonal

die Initiatoren entschieden sich für eine gemischte Bewohnerstruktur: 60% sind Schwule über 55 Jahre, 20% jüngere Schwule sowie 20% Prozent andere Bewohner.

„Ohne Angst vor Diskriminierung“

„Das Wichtigste war uns, einen Ort zu schaffen, wo sich ältere Schwule ohne Angst vor Diskriminierung zuhause fühlen können“, sagt Pulver. Nach seinen Worten leben ganz unterschiedliche Menschen im Lebensort Vielfalt: Während der Mietersprecher den ersten Christopher Street Day in Berlin mitorganisierte, gehen andere Mieter nicht offensiv mit ihrer sexuellen Orientierung um. „Es sind nicht nur die ‚Schwulenbewegten‘, die hier

Schwule das Recht, zu bestimmen, mit wem sie zusammenwohnen möchten.“

Das Interesse am Lebensort Vielfalt ist jedenfalls riesig: Pulver zufolge stehen 288 Personen auf der Warteliste, darunter zahlreiche Frauen. Ausgewählt werden die neuen Mieter zunächst nach ihrem Platz in der Warteliste und danach, in welcher Bewohnerkategorie ein Platz frei geworden ist. Dann stellen sich die Interessenten dem Mieterplenum vor, das letztlich die Auswahl trifft. Die Warmmiete inklusive aller Nebenkosten beträgt 11 €/m²; bei den Dachgeschosswohnungen sind es 12 €/m². Dieser zusätzliche Euro dient der Quersubventionierung von vier kleinen Wohnungen, die auch für Arbeitslosengeld-II-Bezieher ▶

bezahlbar sind. Sollte ein Mieter pflegebedürftig werden, stellt die Schwulenberatung den Kontakt zu einem Pflegedienst her. Außerdem gibt es im Haus eine Pflege-WG für acht Bewohner.

Dass die Wohnsituation im Alter und die mögliche Pflegebedürftigkeit viele Schwule und Lesben umtreibt, unterstreicht eine 2014 durchgeführte Umfrage des IFES in Wien. Daran beteiligten sich 1.143 Lesben, Schwule und Transgender (also Trans- und Intersexuelle). Dabei bezeichneten es 72% als sehr oder eher wünschenswert, im Fall der Pflegebedürftigkeit zuhause durch den Partner oder die Partnerin betreut zu werden. Zwei Drittel der Umfrageteilnehmer könnten es sich aber auch gut vorstellen, das Alter in einer Senioren-WG zu verbringen. Erwartungsgemäß an letzter Stelle steht das Pflegeheim mit 28% Zustimmung. Groß ist die Befürchtung, im Heim werde die sexuelle Orientierung nicht akzeptiert: Fast die Hälfte der Befragten glaubt nicht an eine diskriminierungsfreie Behandlung durch das Pflegepersonal, und

sogar zwei Drittel befürchten, von Mitbewohnern scheinbar angesehen zu werden.

Viele gescheiterte Projekte

Entsprechend groß ist das Interesse an alternativen Wohnformen für ältere Schwule und Lesben. In vielen Städten finden sich entsprechende Projekte - wobei auffällt, dass die meisten trotz längerer Vorarbeit nicht über das Projektstadium hinausgekommen oder sogar komplett gescheitert sind. In Berlin zum Beispiel stellte 2011 der Verein Village seine Aktivitäten ein, der jahrelang vergeblich ein Wohnprojekt für schwule Senioren und lesbische Seniorinnen gesucht hatte. Ebenfalls noch nicht fündig geworden sind „Die Wohngenossen“, eine Berliner Gruppe von Schwulen und Lesben um die 50, die bei der Verfolgung ihres Ziels Kontakt mit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag aufgenommen haben.

In München will die „Wohnwerkstadt Erika & Mann“ ein ähnliches Projekt realisieren, wäh-

rend in Wien eine Aktivistengruppe immerhin bereits den Zuschlag für ein Grundstück in der in Entstehung begriffenen Seestadt Aspern bekommen hat. Sie will ihr Projekt „Que[e]rbau“ mit 33 Wohnungen in Zusammenarbeit mit der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, einem gemeinnützigen Bauträger, realisieren und 2016 einziehen. In München schließlich existiert unter dem Dach der Aidshilfe eine Wohngemeinschaft für ältere Schwule namens „rosa Alter“.

In Köln plant die GAG Immobilien hingegen kein weiteres Projekt für diese Zielgruppe. Anders die Schwulenberatung Berlin: Marco Pulver zufolge plant sie ein Nachfolgeprojekt des Lebensorts Vielfalt im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. ■



Weitere Informationen:
www.villa-anders-koeln.de,
www.lebensortvielfalt.de,
www.erikaundmann.de
 und queerbau.at



In der Seestadt Aspern entsteht im Projekt „Que[e]rbau“ Wohnraum für Menschen mit selbstdefinierten Lebensformen (WGs, sog. Regenbogenfamilien, alternative Familien)



Das Stadthaus besteht aus 33 individuell geplanten Mietwohnungen, außerdem soll es ein gemeinsames Vereinscafé, einen Seminarraum, einen Wellnessraum und einen Gemeinschaftsgarten geben

Quelle: Que[e]rbau

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen
in der DW 7/2015 ist am **05. Juni 2015**.
Ansprechpartnerin: Michaela Freund
Tel. 0931 2791-777, stellenmarkt@haufe.de

Entwicklung

Bei einer „Minga“ arbeiten
Menschen zusammen für die
Gemeinschaft. Die DESWOS
hilft weltweit, Traditionen der
SELBSTHILFE neu zu entwickeln!



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.

DESWOS-Spendenkonto
IBAN:
DE87 3705 0198 0006 6022 21

ecuador

deswos.de

BEKANNTMACHUNG

Ergebnis der Wahl der Vertreter und der Ersatzvertreter 2015



Gemäß § 14 der Wahlordnung der Wohnungsbaugenossenschaft "Humboldt-Universität" eG gibt der Wahlvorstand der Wohnungsbaugenossenschaft "Humboldt-Universität" eG bekannt, dass die Liste der gewählten Vertreter und der Ersatzvertreter im Zeitraum

28.05.2015 - 11.06.2015

zu den Öffnungszeiten in der Geschäftsstelle der Genossenschaft, Warnitzer Str. 13, 13057 Berlin am Empfang zur Einsichtnahme durch die Mitglieder ausliegt. Jedem Mitglied der Wohnungsbaugenossenschaft "Humboldt-Universität" eG wird auf dessen Verlangen eine Abschrift dieser Liste ausgehändigt.

Wohnungsbaugenossenschaft "Humboldt-Universität" eG
Warnitzer Str. 13, 13057 Berlin Tel. 030/96 24 20, www.wbg-hub.de

STELLENANGEBOTE

Die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG ist die größte Wohnungsbaugenossenschaft in Frankfurt am Main. Mit rund 40 Mitarbeitern managt das Unternehmen die Verwaltung von knapp 4.300 Mietwohnungen. Als dienstleistungsorientiertes Unternehmen leben wir unsere Vision **WOHNEN plus**, die unseren Kunden neben dem Wohnen eine Vielzahl von zusätzlichen Serviceleistungen bietet.

Für unsere Abteilung Technisches Bestandsmanagement suchen wir zum 01.09.2015 eine/n

Techniker/in in Vollzeit

Ihr Profil:

- Mindestanforderung: abgeschlossene Ausbildung als Handwerksmeister im Bauhauptgewerbe oder Bautechniker im Hochbau
- Mehrjährige Erfahrung in der Wohnungswirtschaft
- Hohes Engagement bei einem selbständigen und strukturierten Arbeitsstil, ergebnisorientierte Arbeitsweise, Flexibilität sowie kaufmännisches Denken
- Ausgeprägtes Servicebewusstsein, sympathisches und gepflegtes Auftreten sowie freundlicher Umgang gegenüber Kunden und Kollegen
- Sehr gute Kenntnisse der deutschen Sprache in Wort und Schrift.
- Sehr gute Kenntnisse in den MS-Office-Anwendungen sowie Erfahrung in Ausschreibungsprogrammen (California) sowie in der GES.
- Führerschein Klasse 3

Ihr Aufgabengebiet:

- Selbstständige Bearbeitung von Instandhaltungs-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen von der Ausschreibung bis zur Abrechnung
- Bauleitung
- Überwachung und Steuerung der Handwerks- und Dienstleistungsfirmen
- Technische Betreuung eines Siedlungsgebietes
- Kundenorientierte Beratung unserer Mitglieder und Mieter

Interessiert? Wir freuen uns, Ihre vollständigen, aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe der Gehaltsvorstellung zu erhalten:

**Volks- Bau- und Sparverein
Frankfurt am Main eG**

Personalabteilung
Großer Hirschgraben 20-26
60311 Frankfurt am Main



Informationen über unser Unternehmen finden Sie im Internet unter www.vbs-frankfurt.de

Kaufmännischer Vorstand (m/w)



Unser Kunde, eine erfolgreiche und moderne Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung im Raum Leipzig-Halle sucht zum 01.01.2016 eine unternehmerisch denkende Persönlichkeit für den Kaufmännischen Geschäftsbereich. Gemeinsam mit dem Technischen Vorstand zeichnen Sie verantwortlich für die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Personalwesen, IT, Hausbewirtschaftung, Mitgliederwesen und Betriebsorganisation und übernehmen die Verantwortung für eine Tochtergesellschaft.

Idealerweise bringen Sie Erfahrungen aus dem Finanzwesen mit. Technisches Grundverständnis ist vorteilhaft.

Sie haben ein betriebswirtschaftliches Studium oder eine gleichwertige Ausbildung an einer Universität oder Fachhochschule abgeschlossen und verfügen über mehrjährige branchenspezifische Führungserfahrungen.

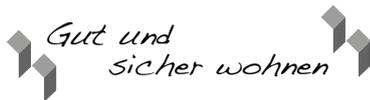
Als Persönlichkeit besitzen Sie eine hohe Sozialkompetenz, verbinden einen lösungs- und kundenorientierten Arbeitsstil mit dem Streben nach wirtschaftlichem Erfolg und bewahren die Werte einer Genossenschaft.

Wenn Sie diese interessante und verantwortungsvolle Position anspricht, freuen wir uns auf Ihre Bewerbung.

Bitte senden Sie uns Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien) bis zum 15.06.2015 an das

BBI - Bildungs- und Beratungsinstitut GmbH
Ankerstraße 2, 06108 Halle
oder per e-mail an bildung@bbi-bildung.de

Wir sichern Ihnen höchste Vertraulichkeit, große Sorgfalt und die Beachtung von Sperrvermerken zu.



Die Städtische Wohnungsbau GmbH Cella stellt als größter lokaler Anbieter am Markt, mit etwa 2.000 Einheiten, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung. Als kommunale Tochter betätigen wir uns auf allen Geschäftsfeldern eines klassischen Wohnungsbauunternehmens. Und wir suchen zum nächst möglichen Termin eine/einen

Leiter/in Vermietung

Ihre wesentlichen Aufgaben:

- Leitung der Vermietungsabteilung mit den Bereichen Soziale Betreuung, Mietverträge, Mietbuchhaltung, Mahn- und Klagewesen sowie mit zzt. fünf Mitarbeiter/innen
- Entwicklung und Umsetzung von bewährten und innovativen Wohnkonzepten unter Berücksichtigung des demographischen Wandels
- Operatives Konflikt- und Beschwerdemanagement sowie Mietschuldenberatung, Mieterversammlungen, Betreuung etc.
- Ansprechpartner im Quartier sowie Kontaktpflege mit Behörden, sozialen Geschäftspartnern und externen Marktteilnehmern

Ihr Profil:

- Fachhochschulstudium oder Bachelor im Bereich Management, Sozialpädagogik oder eine vergleichbare Qualifikation der Wohnungswirtschaft
- Mehrjährige einschlägige Berufserfahrung
- Hohe Sozialkompetenz sowie ausgeprägtes Kommunikationsvermögen
- Sicherer Umgang mit gängigen EDV-Programmen

Wir bieten:

- Eine anspruchsvolle Führungstätigkeit mit hohem Gestaltungsanteil
- Einen sicheren Vollzeit-Arbeitsplatz und eine Anstellung in Anlehnung an TVöD E11
- Gutes Betriebsklima mit kollegialem Führungsstil und angenehmen Arbeitsbedingungen

Wir freuen uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins. Bitte senden Sie Ihre Unterlagen bis zum **27.06.2015** an die: Städtische Wohnungsbau GmbH, Dr. Matthias Hardinghaus, Am Französischen Garten 2, 29221 Cella. Telefon 05141 902310, www.wbg-celle.de.



Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

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

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

www.haufe.de/stellenmaerkte



HAUFE.

HOWOGE

Die HOWOGE Wärme GmbH ist der zentrale Ansprechpartner für energetische Themen im HOWOGE Konzern und versorgt den rund 57.000 Wohneinheiten umfassenden Bestand mit Heizenergie sowie Warmwasser. Dabei agiert das Tochterunternehmen mit seinen rund 140 eigenen Anlagen als Contractor und verantwortet darüber hinaus das komplette Energiemanagement der konzerneigenen Heizstationen. Bei der Investition in neue hocheffiziente Anlagen stehen die Optimierung des Energieverbrauchs und die Reduzierung der Betriebskosten für die Mieter im Vordergrund. Durch die Entwicklung moderner, innovativer und nachhaltiger Energiekonzepte leistet das Unternehmen einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir eine fachkompetente und engagiert handelnde Persönlichkeit als

Geschäftsführer (m/w)

In dieser Position obliegt Ihnen die strategische und unternehmerische Weiterentwicklung der Gesellschaft. Die Gesamtverantwortung für die operativen Tätigkeiten umfasst das Wartungs- und Instandhaltungsmanagement ebenso wie die Betriebsführung der eigenen und der konzerneigenen zentralen Heizungsanlagen. Darüber hinaus planen Sie Einsparmaßnahmen und prüfen die Erbringung neuer, hochwertiger Dienstleistungen für den Konzern. Sie führen Verhandlungen mit Energielieferanten und repräsentieren das Unternehmen innerhalb des Konzerns sowie gegenüber Dienstleistern, Mietern und Verbänden. Die ergebnisorientierte und motivierende Führung der Mitarbeiter rundet das Aufgabenprofil ab.

Um diese verantwortungsvolle Position erfolgreich auszufüllen, sollten Sie ein abgeschlossenes Studium mit technischem Schwerpunkt oder eine äquivalente Ausbildung aufweisen können. Unabdingbar sind mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung in einem vergleichbaren Aufgabenumfeld. Fundiertes Wissen im Bereich der Energielieferung und -dienstleistung sowie ein ausgeprägtes technisches und kaufmännisches Verständnis werden vorausgesetzt. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch ein sicheres Auftreten, gute Kommunikationsfähigkeit und Führungskompetenz aus. Zudem vereinen Sie in Ihrer Person Kreativität mit pragmatischer Umsetzungsorientierung, Überzeugungskraft und ausgeprägter Dienstleistungsorientierung.

Wenn Sie sich von dieser vielseitigen und herausfordernden Aufgabe angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 15.948/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für telefonische Informationen stehen Ihnen dort Frau Merle Klarmann (Tel.: 0221/20506-101, merle.klarmann@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.



Unsere Mandantin, die Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ eG, ist eine der größten Wohnungsgenossenschaften in Chemnitz. Mit über 6.300 Wohnungen sichert sie ihren ca. 6.600 Mitgliedern seit über 60 Jahren eine soziale und stabile Wohnungsverorgung.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung des bisherigen Amtsinhabers suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen
Technischen Vorstand (m/w)

Ihr Aufgabengebiet:

Gemeinsam mit Ihrer Vorstandskollegin gestalten Sie die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft und übernehmen Verantwortung für die strategische Ausrichtung nach genossenschaftlichen Gesichtspunkten.

Sie sind verantwortlich für alle technischen Belange im Rahmen der Modernisierung, Instandhaltung, des Neubaus und der Vermietung. Dabei obliegen Ihnen unter anderem die Planung, Entwicklung und Durchführung sowie das Controlling im Zuständigkeitsbereich. Ebenso sind Sie zuständig für die EDV und das elektronische Vertragswesen.

Darüber hinaus erstellen Sie strategische Konzepte zur wirtschaftlichen Versorgung des Wohnungsbestandes mit Energie unter Einbeziehung neuester Technologien und ökologischer Aspekte und setzen diese gemeinsam mit Ihren Mitarbeitern sowie den Auftragnehmern verantwortungsbewusst um.

Als Vorstandsmitglied sind Sie offen für alle Belange der Mitglieder und pflegen eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat sowie der Vertreterversammlung.

Unsere Erwartungen:

Sie verfügen über ein abgeschlossenes bautechnisches oder betriebswirtschaftliches Hochschulstudium oder eine vergleichbare Ausbildung und haben ein umfassendes Verständnis für technische, kaufmännische sowie wirtschaftliche Zusammenhänge. Ebenso sind Sie es gewohnt, bereichsübergreifend zu agieren.

Mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrungen in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft, idealerweise auch in Genossenschaften, setzen wir voraus. Ferner bringen Sie bereits Erfahrungen im Einsatz von erneuerbaren Energien bei der Bestandsentwicklung und Wärmeversorgung mit.

Zukunftsfähiges unternehmerisches Denken und Handeln, Eigeninitiative und eine hohe Leistungsbereitschaft zeichnen Sie aus. Überdies identifizieren Sie sich mit den genossenschaftlichen Ideen und Zielen.

Persönlich sind Sie geprägt durch eine starke Kommunikations-, Motivations- und Konfliktfähigkeit. Teamfähigkeit, Integrität sowie ein sicheres Auftreten gegenüber Gesprächs- und Verhandlungspartnern inner- und außerhalb der Genossenschaft runden Ihr Profil ab.

Wir bieten Ihnen eine Position mit vielfältigem Gestaltungsspielraum und Zukunft.

Sie haben Interesse an dieser herausfordernden und verantwortungsvollen Tätigkeit?

Schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihres nächstmöglichen Eintrittsdatums, Ihrer Gehaltsvorstellungen sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff „Technischer Vorstand (m/w) - WG Einheit eG“ per E-Mail bis zum 10. Juni 2015 an:

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



MIETRECHT

BGB §§ 307, 535, 538

Schönheitsreparaturen Klausel ohne Farbwahlbeschränkung in gewerblichem Mietvertrag

Werden Räumlichkeiten zum Betrieb einer Bar vermietet, steht es dem Mieter frei, diese rot zu streichen, wenn der gewerbliche Mietvertrag keine wirksame Farbwahlklausel enthält. Die in einer Klausel des Mietvertrags enthaltene Verpflichtung, während der Dauer des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen durchzuführen, führt nicht zu einer Verpflichtung des Mieters, bei Auszug die Wände wieder weiß zu streichen.

OLG Koblenz, Beschluss vom 29.1.2015, 3 U 1209/14

Bedeutung für die Praxis

Nach § 535 Abs. 1 BGB hat der Vermieter dem Mieter die vermietete Sache zum Gebrauch zu überlassen. § 538 BGB bestimmt, dass der Mieter Veränderungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, nicht zu vertreten hat. Ausweislich des Mietvertrages sind die Räumlichkeiten zum Betrieb einer Bar vermietet worden. Es stand dem Beklagten als Mieter frei, im Rahmen dieser Nutzungsmöglichkeit die Wände rot zu streichen. Die Verpflichtung gem. § 8 des Einheitsmietvertrages während der Dauer des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen durchzuführen, führt nicht zu einer Verpflichtung des Mieters bei Auszug die Wände wieder weiß zu streichen. Die in § 8 enthaltene Klausel über vom Mieter vorzunehmende Schönheitsreparaturen enthält keine Farbwahlklausel dahin, dass der Mieter die Räumlichkeiten mit einer bestimmten Farbe zu streichen hätte. Im Übrigen würde nach der Rechtsprechung des BGH eine Farbwahlklausel einen Mieter nur dann nicht unangemessen benachteiligen, wenn sie ausschließlich für den Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beansprucht wird und dem Mieter noch einen gewissen Spielraum lässt. Vorliegend enthält der Mietvertrag bereits keine Farbwahlklausel, so dass es dem Beklagten frei stand, sich für einen roten Anstrich zu entscheiden. Es besteht keine Verpflichtung, einen weißen Anstrich für die gewerblich genutzten Räume vorzunehmen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 558 ff

Kein Einfamilienhauszuschlag

Unzulässig sind Zuschläge auf Mietspiegelwerte für bestimmte Ausstattungsmerkmale, Beschaffenheiten und Wohnlagen, die der Mietspiegel gerade nicht vorsieht.

AG Aachen, Urteil vom 30.12.2014, 111 C 141/14

INHALT

MIETRECHT

- 85 BGB §§ 307, 535, 538
Schönheitsreparaturen Klausel ohne Farbwahlbeschränkung in gewerblichem Mietvertrag
- 85 BGB §§ 558 ff
Kein Einfamilienhauszuschlag
- 86 BGB §§ 242, 573 Abs. 2 Nr. 2
Rechtsmissbräuchlichkeit einer Eigenbedarfskündigung alsbald nach Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags

WEG-RECHT

- 87 WEG §§ 10 Abs. 6, 16 Abs. 8, 28 Abs. 1 S. 2 Nr. 1
Aufbringung von RA-Vorschüssen für Anfechtungsverfahren
- 87 WEG § 21 Abs. 4
Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an einen Stellplatznachweis in einer WE-Anlage
- 87 WEG § 14, VwGO §§ 80, 146, TrinkwVO §§ 3, 4 und 17
Wasserversorgungsanlage einer WEG, Anordnungen zum Trinkwasserschutz



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!

Bedeutung für die Praxis

Wenn ein Mietspiegel Spannen ausweist, dann wird - vorbehaltlich darzulegender Besonderheiten des Mietobjektes - vermutet, dass die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb dieser Spanne liegt. Die Einordnung innerhalb der Spanne ist eine normative Bewertung, die der Mietspiegel gerade nicht vornehmen kann, da er ja eine abstrakte generelle Datenbasis darstellt, in die eben jede Wohnung eingeordnet werden muss. Letztendlich wird also nur vermutet, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Vertragswohnung nicht höher als der Oberwert der Spanne und nicht niedriger als der Unterwert der Spanne ist. Innerhalb der Spanne ist die Wohnung dann einzuordnen. Dabei kommt dem Mittelwert des Mietspiegelfeldes eine besondere Bedeutung zu. Ohne weitere Angaben zu wohnwerterhöhenden Umständen ist grundsätzlich vom Mittelwert der maßgeblichen Spanne auszugehen. Soweit die Klägerin ihr Mieterhöhungsbegehren auf einen Zuschlag zum Mittelwert wegen der Beschaffenheit des Objektes als Einfamilienhaus stützt, ist ein solcher Zuschlag gerade nicht ortsüblich. Zur Begründung ihres Mieterhöhungsverlangens beruft sich die Klägerin auf den Mietspiegel des Stadtgebiets B-Stadt, welcher gerade keinen Zuschlag für

die Vermietung von Einfamilienhäusern ausweist. Ein Vermieter, der sein Mieterhöhungsverlangen mit einem konkreten Mietspiegel begründet ist jedoch grundsätzlich an dessen Struktur und Wertungen gebunden, von denen lediglich in sehr eingeschränktem Maße Abweichungen zulässig sind. Sieht der Mietspiegel solche Zu- und Abschläge beispielsweise für besonders große und kleine Wohnungen, Isolierglasfenster, etc. vor, dann sind sie zulässig. Unzulässig sind jedoch Zuschläge für bestimmte Ausstattungsmerkmale, Beschaffenheiten und Wohnlagen, die der Mietspiegel gerade nicht vorsieht. Das Fehlen einer entsprechenden Formulierung im Mietspiegel, die einen Zuschlag für Einfamilienhäuser benennt - und die in den Mietspiegeln der angrenzenden Gemeinden ausdrücklich genannt ist -, war eine bewusste Entscheidung der an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Personen. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, dass in angrenzenden Gemeinden ein derartiger Einfamilienhauszuschlag ggfs. ortsüblich sein mag. Bei der Bestimmung der ortsüblichen Miete ist allein auf die konkreten Gegebenheiten des (Stadt-)Gebiets abzustellen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

**BGB §§ 242, 573 Abs. 2 Nr. 2****Rechtsmissbräuchlichkeit einer Eigenbedarfskündigung alsbald nach Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags**

Der Vermieter ist weder verpflichtet, von sich aus vor Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags unaufgefordert Ermittlungen über einen möglichen künftigen Eigenbedarf anzustellen (sog. „Bedarfsvorschau“) noch den Mieter ungefragt über mögliche oder konkret vorhersehbare Eigenbedarfssituationen zu unterrichten

BGH, Urteil vom 4.2.2015, VIII ZR 154/14

Bedeutung für die Praxis

Ein widersprüchliches Verhalten liegt vor, wenn sich eine Partei zu ihrem früheren Verhalten inhaltlich in Widerspruch setzt. Nicht jeder Widerspruch zwischen zwei Verhaltensweisen ist jedoch als unzulässige Rechtsausübung zu werten. Vielmehr ist widersprüchliches Verhalten erst dann rechtsmissbräuchlich, wenn für den anderen Teil ein Vertrauenstatbestand geschaffen worden ist oder wenn andere besondere Umstände die Rechtsausübung als treuwidrig erscheinen lassen. Entscheidend sind letztlich die Umstände des jeweiligen Einzelfalles. Gemessen an diesen Maßstäben liegt in den Fällen, in denen ein Vermieter einen unbefristeten Mietvertrag wegen eines nach Vertragsabschluss entstandenen Eigenbedarfs kündigt, kein Rechtsmissbrauch vor, wenn das künftige Entstehen des Eigenbedarfs zwar im Rahmen einer „Bedarfsvorschau“ zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erkennbar gewesen wäre, der Vermieter aber zu diesem Zeitpunkt weder entschlossen war, alsbald Eigenbedarf geltend zu machen, noch ein solches Vorgehen erwogen, also ernsthaft in Betracht gezogen, hat. In diesen Fällen ist dem Vermieter schon ein widersprüchliches Verhalten nicht anzulasten. Ein Vermieter, der eine Eigenbedarfskündigung auf nach Abschluss des Mietvertrags entstandene Umstände stützt, deren Eintritt möglich oder sogar konkret vorhersehbar, von ihm aber bei

Vertragsschluss nicht erwogen worden war, setzt sich hierdurch mit seinem früheren Verhalten regelmäßig schon nicht inhaltlich in Widerspruch. Ein Vermieter setzt sich grundsätzlich nur dann in Widerspruch zu seinem früheren Verhalten, wenn er die Eigenbedarfskündigung auf Gründe stützt, die ihn zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses schon den Entschluss haben fassen lassen, die Wohnung für sich selbst oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen in Gebrauch zu nehmen, oder aufgrund derer er eine solche Nutzung zum damaligen Zeitpunkt (ernsthaft) erwogen hat. Um einen solchen Widerspruch aufzulösen, muss er den Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet und rechnen darf, ungefragt über die beabsichtigte oder zumindest in Absicht genommene Begrenzung der Mietdauer aufklären. Abgesehen von diesen Fallgestaltungen kommt ein widersprüchliches Verhalten des Vermieters dann in Betracht, wenn er anlässlich des Vertragsschlusses von sich aus oder auf konkrete Fragen des Mieters vorsätzlich unrichtige Angaben („Wissenserklärung“) über den derzeitigen Stand ihm bekannter, für die Beurteilung einer Eigenbedarfssituation maßgebender Tatsachen macht.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



WEG §§ 10 Abs. 6, 16 Abs. 8, 28 Abs. 1 S. 2 Nr. 1

Aufbringung von RA-Vorschüssen für Anfechtungsverfahren

1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann jedenfalls dann die Aufbringung von Vorschüssen beschließen, um den Verwalter in die Lage zu versetzen, einen Rechtsanwalt mit der Rechtsvertretung der übrigen Wohnungseigentümer gegen Beschlussanfechtungsklagen zu beauftragen, wenn solche Klagen allgemein zu erwarten sind.
2. In diesem Fall können Mittel im Gesamtwirtschaftsplan und in den Einzelwirtschaftsplänen aller Wohnungseigentümer angesetzt werden. Sind Beschlussanfechtungsklagen nicht abzusehen, können die Wohnungseigentümer den Verwalter durch Mehrheitsbeschluss ermächtigen, dafür Gemeinschaftsmittel einzusetzen.

BGH, Urteil vom 17.10.2014, V ZR 26/14

Bedeutung für die Praxis

Der potenzielle Anfechtungskläger kann sich nicht dagegen wehren, im Vorwege Gelder mit bereitstellen zu müssen, um Anwälte, die der Verwalter zum Zwecke der Verteidigung gegen - auch - seine künftige Klage mandatiert, bezahlen zu können. Eine endgültige Kostenverteilung ist damit nicht verbunden. In den Jahreseinzelaufrechnungen werden die Kosten (auch Vorschüsse) bereits laufender Anfechtungsverfahren nur den verklagten „übrigen Eigentümern“ belastet. Die endgültigen Kosten werden gemäß der gerichtlichen Kostenentscheidung im Urteil verteilt. Die Eigentümer haben eine Art „Prognose-Ermessen“: Erwarten sie Anfechtungsklagen, können bereits Mittel für Anwaltskostenvorschüsse beschlossen werden, anderenfalls genügt die Ermächtigung an den Verwalter, die Vorschüsse aus Gemeinschaftsmitteln zu bezahlen.



Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 21 Abs. 4

Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an einen Stellplatznachweis in einer WE-Anlage

1. Grundsätzlich hat jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer auf erstmalige Herstellung eines ordnungsmäßigen Zustandes. Zur ordnungsgemäßen Instandsetzung gehört auch die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften.
2. Sind die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an einen Stellplatznachweis zu erfüllen, so trifft diese Verpflichtung die Gesamtheit der Wohnungseigentümer. Die Ablehnung eines Beschlussantrags, einen Stellplatznachweis zu erbringen bzw. eine Stellplatzablösevereinbarung zu schließen, entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

LG Itzehoe, Urteil vom 14.10.2014, 11 S 13/14 (z. Zt. BGH V ZR 250/14)

Bedeutung für die Praxis

Geklärt wurde vom LG Itzehoe, dass im Rahmen des Anspruchs auf erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands, die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, z. B. betreffend den Stellplatznachweis, beschlossen werden muss, wenn nur ein derartiger Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, d. h. eine Ermessensreduzierung auf Null - zumindest dem Grunde nach - gegeben ist. Entsprechendes gilt für andere Verpflichtungen z. B. zur Meldung des Einbaus neuer Wärmezähler, des Einbaus von nach der LBauO in 13 Bundesländern vorgeschriebenen Rauchwarnmeldern, der Regelbeprobung nach der TrinkwVO sowie des Einbaus von Kaltwasserzählern in Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern. Das Verwaltungsermessen der Eigentümer ist in solchen Fällen hinsichtlich des „Ob“ auf Null reduziert, nur hinsichtlich des „Wie“ können ggf. noch Alternativen bestehen.



Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 14, VwGO §§ 80, 146, TrinkwVO §§ 3, 4 und 17

Wasserversorgungsanlage einer WEG, Anordnungen zum Trinkwasserschutz

Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann (auch) richtige Adressatin belastender Bescheide in Vollzug der Trinkwasserverordnung sein, weil sie gemäß § 3 Nr. 2e, Nr. 3 TrinkwV als Inhaberin einer Wasserversorgungsanlage im Sinn der TrinkwVO anzusehen ist. Soweit im einstweiligen Rechtsschutzverfahren die sofortige Vollziehbarkeit der mittelfristigen Maßnahmen („Erneuerung der Armaturen in allen Wohnungen, an denen keine DVGW-Zulassung vorhanden ist“) angegriffen wird, spricht vieles dafür, dass sich diese der WEG so aufgegebenen Maßnahmen als rechtswidrig erweisen werden. Sie sind von der WEG im Beschlusswege so nicht vollziehbar und gehen voraussichtlich über die Anforderungen hinaus, welche die TrinkwVO an die allgemein anerkannten Regeln der Technik stellt.

BayVGH, Beschluss vom 29.9.2014, 20 CS 14.1663

Bedeutung für die Praxis

Es kann zu Störungen kommen, wenn beim Trinkwasser Biofilmbildungen und daraus resultierende mikrobielle Belastungen als Verunreinigungen zu besorgen sind, welche durch Rückfluss aus den Netzteilen der Wohnungseinheiten in das Verteilungsnetz der Gebäude gelangen können. Trotzdem hätte der WEG z. B. nur aufgegeben werden können, im Rahmen ihrer Beschlusskompetenz auf Sondereigentümer unter Fristsetzung hinzuwirken, dass die in den einzelnen Wohnungen installierten Armaturen den allgemein anerkannten Regeln der Technik immer noch oder wieder entsprechen, andernfalls ins Auge gefasst werden müsste, die jeweilige Wohneinheit mit ihren Armaturen von der zur Wohnungseigentumsanlage gehörenden Trinkwasserinstallation (§ 3 Nr. 3 TrinkwV) abzutrennen und damit gleichzeitig von der Belieferung mit Trinkwasser auszunehmen, um Gefährdungen des Trinkwassers im Hause wirksam zu begegnen. Die Behörde kann nicht vorschreiben, wie ein Mangel zu beheben ist.



Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

1,20%

Neubau nicht um jeden Preis

Bei 1,20% lag Mitte März 2015 laut Zins-Chart von Dr. Klein der Effektivzins für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen mit 10-jähriger Zinsbindung. Ein geringerer Wert wurde bislang nicht ermittelt. Der

Vorteil für die Wohnungswirtschaft ist, dass Neubauten und Sanierungsmaßnahmen aktuell preisgünstig finanziert werden können. So können die Wohnungsunternehmen in der aktuellen Situation Substanz bilden oder den Bestand aufwerten und ausweiten.

Doch es bestehen auch Risiken: „Früher oder später wird die Zinswende kommen. Das ist in der Finanzplanung unbedingt zu berücksichtigen“, sagt Matthias Klupp von Analyse & Konzepte. Außerdem sind in einigen Märkten die Grundstückspreise und die Kosten für Bauleistungen so hoch, dass sie die niedrigen Finanzierungsbedingungen neutralisieren können. Und: Die Mieten haben vielerorts ihren Höhepunkt schon erreicht. Weitere Steigerungen dürfen also nicht automatisch in die Renditeerwartungen einfließen. „Auch wenn die Zeiten günstig erscheinen, sollten Wohnungsunternehmen also weiterhin die Nachhaltigkeit ihrer Investitionen beachten“, erklärt Matthias Klupp. „Dazu gehört es, den Bestand strategisch zu entwickeln und bei allen Investitionen zu berücksichtigen, welche Wohnungen an welchem Standort auch zukünftig nachgefragt werden.“

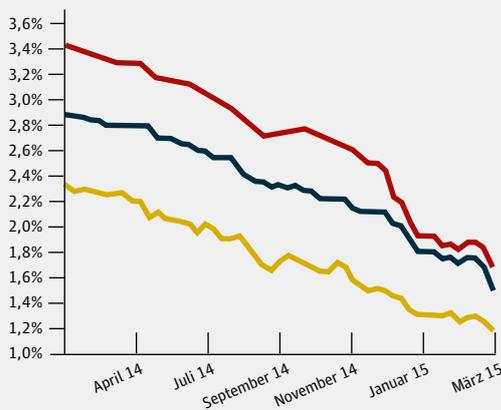
ZINSENTWICKLUNG BIS 17. MÄRZ 2015

Konditionen am 17. März 2015 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
■ 30 Jahre*	1,69%	1,70% p. a.
■ 20 Jahre	1,50%	1,51% p. a.
■ 10 Jahre	1,19%	1,20% p. a.

Bedingungen:

Erststellige Grundschuld auf wohnungswirtschaftlichen Objekten Beleihungsauslauf 60% Darlehensbetrag: > 250.000 €/ Objekt, Auszahlung: 100%, Tilgung: 2,00% p. a. (*Volltilger), 3 Monate bereitstellungszinsfrei, keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren



Quelle: Dr. Klein

Archiv Zinsentwicklung unter www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



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



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



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



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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

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

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

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

Redaktionschrift: 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 Celys, 0931-2791-731, oliver.celys@haufe.de

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

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2015.

www.haufe.de/mediacenter

ABONNEMENTSERVICE UND VERTRIEB

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

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

Erscheinungsweise: monatlich
Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

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



Golf baut auf.

Seien Sie dabei, bei den Haufe Benefiz-Golfturnieren 2015 für das Projekt der DESWOS „Ausbildung contra Mädchenhandel“

Nutzen Sie die Gelegenheit

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für den Bau eines Ausbildungszentrums in Kibamba, Dar-es-Salaam, Tansania. Merken Sie sich bitte diese Termine vor:

Hamburg 04.07.2015

Sprockhövel 12.09.2015

Bad Aibling 04.10.2015

Weitere Infos zur Teilnahme, der Anfahrt sowie zum genauen Ablauf erhalten Sie mit der Anmeldebestätigung oder unter:

www.golf.haufe.de

bzw. direkt bei Klaus Böck:

klaus.boeck@haufe-lexware.com,

Tel.: 0761 898-3160

Helfen Sie mit!



DÖMUS

DR. KLEIN
THE PARTNER FOR YOUR FUTURE

VALLOX
Energieeffiziente Systeme

B&O
Lösungen für die Wohnungswirtschaft

EBZ BUSINESS SCHOOL
ALUMNI

KNAUF

M-TEQ
www.M-TEQ.de
Energieeffizienter Planer

techem

VIESMANN

WL BANK

HAUFE.



Hier wächst Innovation.



Was wäre, wenn Fassadendämmung einfach nachwachsen würde?

Nachwachsend, nachhaltig, natürlich. Das ist unsere neue Generation der Wärmedämmung. Dieses revolutionäre Dämmsystem basiert auf Hanf, einer der ältesten Nutzpflanzen der Welt. Die Nachhaltigkeit ist umfassend – die Dämmplatte besteht aus natürlichen Rohstoffen, die während ihres Wachstums erhebliche Mengen CO₂ binden und gut recycelbar sind. Produkteigenschaften wie hohe Diffusionsoffenheit oder verbesserter Schall- und Hitzeschutz werden Sie ebenfalls überzeugen.

Erfahren Sie mehr zu dieser innovativen Wärmedämmung für eine gute Zukunft unter www.caparol.de/hanfdaemmung

Qualität erleben.