Mat.-Nr. D6504-5133

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

07 2014

67. Jahrgang C 3188

MEHRGESCHOSSIGER HOLZBAU

Lösungen aus Holz für Baulücken

▸24

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Neue Studie: Welche Zukunft haben große Wohnsiedlungen?

▸6

NEUBAU + SANIERUNG

Bauherrenpreis: Ersatzneubau in gewachsener Siedlung

▸40

MARKT + MANAGEMENT

Wohnungsbauförderung: Im Konsens zu neuen Richtlinien

▸62

*18 Wohnungen in 18 Werktagen.**

**ab Oberkante Kellerdecke*

B&O

Vertrauen Sie dem Marktführer

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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin

EDITORIAL

Bewegung im Holzbau

Es sind inzwischen keine Zukunftsillusionen mehr, die europäische und amerikanische Architekten geplant haben: 20- und 30-Geschosser aus Holz! Das Material erfährt in letzter Zeit eine Art Renaissance, was auch daran liegen mag, dass namhafte Architekten wie Prof. Manfred Hegger (TU Darmstadt) und Prof. Hermann Kaufmann (TU München) den Rohstoff neu entdeckt haben und aus der Ecke der Exoten herausführen.
Tatsächlich gibt es erste Holzhochhäuser in Europa: Experten halten den Rohstoff aus dem Wald für mindestens so gut wie Stahl. Im österreichischen Dornbirn hat Kaufmann gezeigt, dass Holz auch in der Höhe hält - sein „LifeCycle Tower" misst z. B. acht Stockwerke, ebenso wie der „Holz 8" auf dem Firmengelände von B&O in Bad Aibling. Und in Mailand (Italien) sind vor wenigen Monaten vier 9-Geschosser fertiggestellt worden: 124 Wohnungen aus Brettsperrholz, ein Projekt des sozialen Wohnungsbaus für Familien mit wenig Geld, das wir Ihnen als Entwurf im Sonderheft Holz (Dezember 2012) bereits vorgestellt hatten.
Dass Hochhäuser aus Holz in Bezug auf die Baugenehmigung nicht einfach sind, liegt mit Sicherheit am Brandschutz, der meistens eine Begrenzung auf fünf Stockwerke vorsieht. Der Berliner Architekt Tom Kaden baute bereits 2008 ein viel beachtetes siebenstöckiges Wohnhaus in Berlin. Das ausgerechnet die Feuerwehr damals zum Fürsprecher des Konzeptes aus Holz wurde, liegt vor allem an dem Brandlastverhalten des Baustoffes: Wo Stahl bereits geschmolzen wäre, hält selbst ein verkohlter Balken statisch noch stand. Das aktuelle Projekt von Kaden Klingenbeil, den C 13 in Berlin, stellen wir Ihnen ab Seite 24 vor.
Es verwundert nicht, dass das Thema Holz auch bei den Projekten der Preisträger des aktuellen Deutschen Bauherrenpreises auftaucht: Die WBG Augsburg nahm mit einer Sanierung am Modellvorhaben „e% Energieeffizienter Wohnungsbau" teil, bei der für die Sanierung der Fassade Holztafelbauelemente verwendet wurden. Ziel war es, die Anforderungen der EnEV 2009 um 40% zu unterschreiten und damit nachhaltig zum Klimaschutz beizutragen (siehe Seite 36).
Den zusammenfassenden Überblick über die Holzbauaktivitäten in Deutschland gibt Ihnen auf Seite 22 Peter Aicher, der seit Anfang des Jahres neuer Vorsitzender der Holzbau Deutschland - Bund Deutscher Zimmermeister im Zentralverband des Deutschen Baugewerbes - ist. In seinem Plädoyer für den Holzbau schreibt er über den Rohstoff an sich, den Klimaschutz und seine Energiebilanz.

Herzlichst
Ihre

Ulrike Silberberg

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft

Mineralisch
Nicht brennbar
Ohne Biozide

weber.therm A 100
Premium-WDV-System
mit AquaBalance-Putzen

Für eine nachhaltig-ökologische Bauweise sind unsere mineralischen Wärmedämm-Verbundsysteme die beste Wahl. In Kombination mit den umweltschonenden AquaBalance-Putzen schützen sie Fassaden effektiv und dauerhaft vor Algen- und Pilzbewuchs – ohne Biozide.

sg-weber.de/
gesund-daemmen

DER BLAUE ENGEL – emissionsarm – KLIMA *

iKU Der Innovationspreis für Klima und Umwelt 2013

* gilt für AquaBalance-Fassadenputze in den WDV-Systemen A 100 und A 200 ab einer Dämmstärke von 140 mm

weber SAINT-GOBAIN

TITEL

Quelle: Bernd Borchardt

Holzbau

Ein Baustoff macht gute Laune: Architekten, Bauherren und Nutzer sehen immer öfter die Vorteile, wie beim Berliner Projekt C13.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

Quelle: Nico Grunze

Weiterentwicklung statt Abriss

Optionen und Beispiele: Großsiedlungen weisen trotz technischer und sozialer Herausforderungen erhebliche Entwicklungschancen auf.

NEUBAU UND SANIERUNG

Quelle: SAGA GWG

Wohnen im Denkmal

In den 1920er Jahren ein Vorzeigeprojekt – heute eine ruhige und bezahlbare Wohnoase im zentralen und begehrten Hamburg-Ottensen.

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT
7|2014

THEMA DES MONATS: PLÄDOYER FÜR DEN HOLZBAU

Lange Zeit kannte man sie nur aus dem Ein- und Zweifamilienhaussegment – Häuser aus Holz. Mittlerweile wurde in vielen Neubau- und Sanierungsprojekten Erfahrungen gesammelt und in neue Systeme und Konstruktionen, die den mehrgeschossigen Wohnungsbau ermöglichen, umgesetzt. Damit rückt der Baustoff Holz in den Fokus der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die DW stellt spannende Projekte vor.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 **Meldungen**

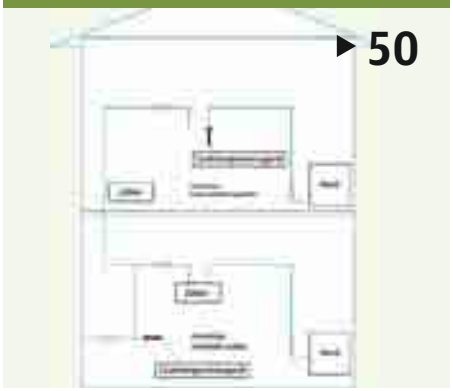
6 **Welche Zukunft haben große Wohnsiedlungen?**
Neues Gutachten sucht Antworten

10 **Appell für einen differenzierten Blick**
Plattenbau und Großwohnsiedlungen

14 **SAGA GWG startet Projekt „LeNa – Lebendige Nachbarschaft“**
Quartiersbezogene Versorgungsstrukturen

Quelle: Martin Bichsel, Bern, CH

ENERGIE UND TECHNIK



Quelle: GSD

Gebrauchsfähigkeitsprüfungen

Worauf ist bei regelmäßig wiederkehrenden Prüfungen von Gasanlagen zu achten und welche Optionen bestehen?

MARKT UND MANAGEMENT

Quelle: Deutschen Annington

Personalentwicklung

Die Anforderungen an den Hausmeister steigen. Der Bedarf für passgenaue Weiterbildungskonzepte wächst ebenfalls. Was ist zu beachten?

NEUBAU UND SANIERUNG

18 **Meldungen**

22 **Ein Plädoyer für den Holzbau**
Thema des Monats: Holzbauweise

24 **Urbane Nachverdichtung in Holz**
Thema des Monats: Baulückenschließung

28 **400 Fahrräder und viel Holz**
Thema des Monats: Langer Weg zur autofreien Ökosiedlung

32 **Gemeinsam bauen und leben**
Thema des Monats: Baugruppe setzt bei Mehrgenerationenhaus auf Holz

36 **Holztafelbauweise für zeitgemäße Gebäudehülle**
Serie Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2014

40 **Neue Bauten in gewachsener Siedlung**
Serie Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2014

44 **Hinter Sprossenfenstern und Backstein – der Friedrich-Ebert-Hof**
Wohnen im Denkmal

ENERGIE UND TECHNIK

48 **Meldungen**

50 **Gebrauchsfähigkeitsprüfungen zuverlässig durchführen**
Sicherheit im Umgang mit Gasanlagen im Gebäude

53 **Produkte und Dienstleistungen**

MARKT UND MANAGEMENT

54 **Meldungen**

58 **Golf: Domus-Cup bricht Schallgrenzen**
Rekorde in Bad Saarow

60 **Im Konsens zu neuen Richtlinien**
Wohnungsbauförderung Niedersachsen

62 **Etablierung des Wohnungseigentumsrechts – eine Erfolgsgeschichte**
40 Jahre WEG-Fachgespräche in Fischen

66 **Mit dem Kunden in die Zukunft**
Wohntrends 2030

68 **Haftungsrisiken aus Verträgen mit Versorgungswerken und Direktversicherungen**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

70 **Hausmeister der Zukunft**
Wie sehen innovative Lernkonzepte aus?

72 **Stellenmarkt**

RECHT

77 **Mietrecht,** 78 **WEG-Recht**

LETZTE SEITE

80 **Impressum**

iwb INGENIEURE

Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien

»Voneinander lernen – Miteinander leben: Mehrgenerationenwohnen bietet Vielen ein Zuhaus!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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

iwb INGENIEURE

Berlin . Braunschweig . Düsseldorf . Hamburg . Magdeburg . Pinneberg

LITERATURTIPP

Bürgerbeteiligung und Stadtentwicklung

Das Buch stellt das Thema Stadtentwicklung mit Bürgerbeteiligung auf den Prüfstand und fragt: Sind die alten Konzepte und Begriffe von Beteiligung noch tauglich? Weisen Forderungen nach mehr Beteiligung in die richtige Richtung? Und welche neuen Entwicklungen sind zu beobachten? Analysen und Reportagen aus der Praxis befassen sich z. B. mit der Vielfalt von Akteurskonstellationen, mit Beteiligungsformen, Perspektiven, aber auch mit möglichen Konflikten und Fallstricken.

Über Bürgerbeteiligung hinaus: Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe? Analysen und Konzepte. Klaus Selle, 536 Seiten, Verlag Dorothea Rohn, 38 €, ISBN 978-3-939486-73-2

Angebot im Quartier

Degewo-Beratungspavillon

Im Mai 2014 stellte die degewo AG ihren Beratungspavillon im Brunnenviertel im Berliner Stadtteil Wedding vor. Ratsuchende degewo-Mieter erhalten dort von elf Beratern Auskünfte zu Rechts-, Erziehungs- und Rentenfragen sowie Suchtberatung und können sich zu Gesprächskreisen treffen. Speziell die Rentenberatung und die Gesprächskreise seien stets sehr gut besucht, sagte degewo-Vorstand Frank Bielka. Mit dem Beratungsangebot möchte das kommunale Wohnungsunternehmen die Lebenssituation der Anwohner verbessern und Problemen im Quartier vorbeugen.

Weitere Informationen:
www.degewo.de

TERMINHINWEIS

8. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik

Am **15. und 16. September 2014** laden Frau Dr. Barbara Hendricks, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, sowie die Bauministerkonferenz der Länder, der Deutsche Städtetag und der Deutsche Städte- und Gemeindebund zum 8. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik in der Zeche Zollverein in Essen ein.
Unter dem Titel „Städtische Energien - Zusammenleben in der Stadt" befasst sich die Veranstaltung mit der Frage, wie Quartiere in Städten und Gemeinden gestärkt werden können. Welche Rolle übernehmen Quartiere für die Gesamtstadt? Vor welchen gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen stehen sie? Was können Quartiere bei der Bewältigung der städtischen Zukunftsaufgaben leisten? Welche Ansätze sind beispielhaft und übertragbar?

Weitere Informationen: **www.bbsr.bund.de** und **www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de**

Wohnumfeldverbesserung

Bauverein veranstaltet Malaktion für Kinder

Quelle: Bauverein Darmstadt

Die Kinder posieren vor ihrem Werk

Im April 2014 ließ die Bauverein AG Darmstadt Holzumrandungen an einem Spielplatz von einer Kindergruppe gestalten. Unter Anleitung einer Kunstdozentin verschönerten die 7- bis 12-Jährigen die Wände. Mit der Aktion will das Wohnungsunternehmen das Umfeld verschönern und bei den Kindern und ihren Familien die Identifikation mit der Wohnumgebung erhöhen, was z. B. auch Vandalismus vorbeugen kann.
In den letzten beiden Jahren veranstaltete die Bauverein AG bereits zweimal Kinder-Mal-Tage, bei denen Garagenwände und Mülleimereinhausungen verschönert wurden.

Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

Familienhilfe im Quartier

Kooperation von GESOBAU und Ostkreuz

Die GESOBAU AG und der Jugendhilfeträger Ostkreuz gGmbH unterstützen seit 2010 junge Eltern mit kostenfreien Familienberatungsleistungen und bezahlbarem Wohnraum. Das Angebot wird z.Z. von 14 Eltern genutzt. Mit dem Projekt soll vor allem jungen Müttern geholfen werden, denen sonst die Obdachlosigkeit drohen würde. Das Wohnungsunternehmen stellt eine bezahlbare Wohnung, während der Träger Ostkreuz die jungen Familien über einen längeren Zeitraum hinweg in Fragen der Alltags- und Haushaltsbewältigung, der Kindererziehung, im Umgang mit Ämtern und Institutionen und bei der schulischen und beruflichen Integration fördert. Im Rahmen der Zusammenarbeit beraten zudem Ostkreuz-Fachkräfte regelmäßig GESOBAU-Kundenbetreuer zu komplexen sozialen Situationen und bei Konflikten unterschiedlichster Mietparteien.

Weitere Informationen:
www.gesobau.de

Kiezfest

Gewobag feiert Rückkehr von Engelsstatue

Quelle: Gewobag

Die erneuerte Statue schwebt ein

Ende April 2014 feierte die Gewobag mit einem Kiezfest die Rückkehr der restaurierten Engelsstatue „Victoria“ an den Mehringplatz in Berlin-Kreuzberg. 2006 musste die 171 Jahre alte Statue aufgrund von Rostschäden entfernt werden. Anwohner hätten sich zuletzt wöchentlich erkundigt, wann der Engel zurückkehren werde, sagte Candy Hartmann vom Quartiersmanagement am Mehringplatz: Der Engel sei für viele ein Identitätssymbol, das die Bewohner miteinander und mit „ihrem“ Kiez verbinde.

Die Rückkehr des Engels ist eine Errungenschaft der „Zukunftswerkstatt Mehringplatz” (siehe DW 6/2013, S. 19). Die Initiative des Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, der Gewobag und anderer Gebäudeeigentümer am Mehringplatz besteht seit drei Jahren und hat das Ziel, den Mehringplatz aufzuwerten und dabei auch die Bewohner einzubeziehen.

Weitere Informationen:
www.gewobag.de

Terminhinweis

Zwischennutzungen als Impulsgeber

Am **18. und 19. September 2014** findet in Bremen ein Seminar zum Thema Zwischennutzung statt. Veranstalter ist das Deutsche Institut für Urbanistik in Kooperation mit der Freien Hansestadt Bremen.

Als Auswirkung von wirtschaftlichem Strukturwandel, Downgrading-Prozessen in Stadtquartieren und demografischen Veränderungen sorgen Leerstände und Brachflächen für neue stadtplanerische Herausforderungen. Zugleich bieten diese Räume Potenziale, die in Form temporärer Nutzungen entwickelt werden können, bevor sich dauerhafte bauliche Folgenutzungen etablieren.

Im Rahmen des Seminars werden Erfahrungen mit Zwischennutzungen von leer stehenden Gebäuden, Brachflächen, Baulücken und Rückbauflächen im Hinblick auf ihre Wirkungen im Stadtraum und als Chance für Unternehmen erörtert. Dabei sollen organisatorische, rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen thematisiert werden.

Weitere Informationen:
www.difu.de

Entwicklungsprojekt in Hamburg

Städtebaulicher Vertrag für Mitte Altona unterzeichnet

Quelle: hamburg.de

Luftaufnahme der Mitte Altona

Die Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit der 69. PANTA, aurelis und der 112. PANTA einen städtebaulichen Vertrag für die Entwicklung des ersten Abschnitts der sog. Mitte Altona geschlossen. Vertraglich vereinbart wurde u. a. ein Drittelmix beim Wohnungsbau, wobei ein Drittel auf öffentlich geförderte Wohnungen entfallen soll.

Die dafür vorgesehenen Flächen wurden an die drei Wohnungsunternehmen SAGA GWG, Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) und Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) veräußert. Mit der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags sowie der Grundstückskaufverträge sind die Planungen für die Mitte Altona aus Sicht der BVE und der altoba jetzt konkret geworden. Die beiden Genossenschaften werden im ersten Entwicklungsabschnitt der Mitte Altona auf einer Baufläche von mehr als 19.000 m² jeweils rund 100 Wohnungen bauen. Beide Wohnungsgenossenschaften planen Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen und Grundrissen. Ein Großteil der Wohnungen ist als öffentlich geförderter Wohnraum geplant. Hierzu werden auch Wohnungen für Baugemeinschaften zählen. Die SAGA GWG konnte zum Redaktionsschluss noch keine konkreten Informationen zu ihren Bauvorhaben zur Verfügung stellen.

Weitere Informationen: **www.bve.de, www.altoba.de** und **www.hamburg.de/staedtebaulicher-vertrag**

Der Blick von einem Hochhaus in „HaNeu“, wie die Neustadt in Halle genannt wird, zeigt: die Wohnbebauung ist weitestgehend saniert, die Sanierung einiger großer Hochhausscheiben im Zentrum ist jedoch eine noch ungelöste Herausforderung

Neues Gutachten sucht Antworten

Welche Zukunft haben große Wohnsiedlungen?

Die in den 1920er bis Ende der 1980er Jahren errichteten Wohnsiedlungen rücken wieder ins Zentrum der Aufmerksamkeit, da bei angespannten Wohnungsmärkten hier Flächenpotenziale für Ersatz- oder ergänzenden Neubau vermutet werden. Zudem können mit ihrer Erneuerung der Klimaschutz und bezahlbares Wohnen besser berücksichtigt werden als in verdichteten Innenstädten oder Eigenheimsiedlungen. Ein Gutachten widmet sich der Zukunft dieser Wohngebiete und schätzt den zukünftigen Investitionsbedarf ab.

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

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, der Verband der Baustoffindustrie und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben eine engere Kooperation zu Fragen des Wohnungsbaus vereinbart. Hintergrund ist, dass die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen wieder angezogen ist und sowohl Bau- als auch Wohnungswirtschaft an qualitativ hochwertigen, rationellen und kostengünstigen Lösungen sowohl beim Neubau als auch im Bestand interessiert sind.

Die Verbände haben das Gespräch mit dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) und dem Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. gesucht. Daraus ergab sich die Konzeption für eine Studie, die auf die Entwicklungspozenziale der großen, im 20. Jh. in Ost- wie Westdeutschland errichteten Wohnsiedlungen abzielt. Denn: In diesen Siedlungen befindet sich die Mehrzahl der mit bauindustriellen Methoden errichteten und von der organisierten Wohnungswirtschaft bewirtschafteten Wohnungen.

Hoher Investitionsbedarf – auch für Neubau?

Diese Bestände sind allein schon aufgrund ihrer schieren Dimension für die Wohnraumversorgung

breiter Schichten unverzichtbar. Ihre Modernisierung zählt zu den zentralen Aufgaben von Stadterneuerung und sozialer Wohnraumversorgung in Deutschland. Es handelt sich um eine Bauaufgabe mit immensem Investitionsbedarf allein schon im Bestand. Zudem bieten die großen Wohngebiete mit ihren meist großzügig bemessenen Freiflächen zum Teil untergenutzte Flächenpotenziale, die für ergänzenden Neubau geeignet sind.

Angesichts dessen, dass der letzte Großsiedlungsbericht der Bundesregierung aus dem Jahre 1994 lange zurückliegt, ist eine komplexe wissenschaftliche Aufarbeitung mehr als überfällig – zumal sich die politische und planerische Diskussion um die Innenentwicklung der Städte auf die Innenstädte fokussiert und die Wohngebiete im Diskurs oft unterbelichtet bleiben. Das kann fatale Folgen für die Förderpolitik haben.

Wo sollte wie investiert werden?

Mit dem Gutachten soll auf einer repräsentativen empirischen Basis aufgezeigt werden, welche erfolgversprechenden Handlungsansätze zur (städte-)baulichen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Weiterentwicklung von großen Wohnsiedlungen bestehen. Grundlage sind repräsentative Befragungen von Kommunen und Wohnungsunternehmen sowie vertiefende Fallstudien. Antworten werden erwartet auf Fragen wie:

- Wie hoch ist der perspektivische Investitionsbedarf für die Erneuerung des Bestandes und Neubau?
- Welche Rahmenbedingungen (Marktlage, Finanzierung, Förderangebote) bewirken welche Investitionsentscheidungen der Immobilieneigentümer?
- In welchen lokalen Konstellationen und in welchen Kombinationen sollten Modernisierungsmaßnahmen, ergänzender Neubau oder Abriss mit ggf. anschließendem Ersatzneubau erfolgen?
- Welche Maßnahmen und Investitionen im Wohnumfeld und in der städtischen Infrastruktur sind von besonderer Bedeutung?
- Welche beispielhaften Ansätze für die Weiterentwicklung von großen Wohnsiedlungen sind als Best Practice übertragbar?

Keine Pauschalaussagen

Große Wohnsiedlungen sind vielfältiger als allgemein wahrgenommen. Das Gutachten kann keine pauschalen Antworten auf Herausforderungen geben, die je nach Wohnlage, Marktsituation, sozialer Lage der Bewohnerschaft sowie Bebauungsstruktur verschieden sind. Zu erwarten sind allerdings typologische Vorschläge: Welche Handlungsvorschläge bieten sich bei welchen Konstellationen an? Um Beispiele zu nennen: Es zeichnet sich ab, dass große Wohnsiedlungen der 1920er und 1930er Jahre hinsichtlich ihrer städtebaulichen sowie ihrer Grünraumstruktur offenbar in der Regel hervorragend angenommen werden, aber häufig zu kleine Wohnungen aufweisen. Bei den nach dem Prinzip der offenen Stadtlandschaft meist locker bebauten Gebieten der 1950er und 1960er Jahre wird es eher um den Abbau von Barrieren und die Sicherung der wohnungsnahen Dienstleistungen gehen. In den großen, in der Regel dichter und höher bebauten Wohngebieten der 1970er und 1980er Jahre steht häufig die Verbesserung des Wohnumfeldes im Vordergrund, um die Nachbarschaften zu stabilisieren. Auf angespannten Märkten wird die Belegungspolitik eine wichtige Rolle spielen, um die Folgen innerstädtischer Gentrifizierungsprozesse für die Wohngebiete zu dämpfen. Hingegen wird es auf schrumpfenden Märkten darauf ankommen, das Verhältnis von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen je nach Lage- und Wohnqualität so festzulegen, dass ▶

WIE WEITER? ZUR ZUKUNFT DER CHEMIEARBEITERSTADT

Foto: Dagmar Weidemüller

Im Gespräch während der Mitgliederversammlung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V.: Guido Schwarzendahl, Anita Steinhart, Lars Loebner, Bernd Hunger

Halle-Neustadt, die größte in der DDR (und ursprünglich als eigene Stadt) errichtete Wohnstadt, wird in diesem Jahr 50 Jahre alt. Aus diesem Anlass traf sich das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. dort am 8. Mai 2014 zur diesjährigen Mitgliederversammlung und diskutierte über die Zukunft der ehemaligen Chemiearbeiterstadt.

Lars Loebner, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Halle, berichtete über den Wandel der Wohnstadt. Mittlerweile seien die meisten Wohnungsbestände erneuert, aber auch Abrisse waren erforderlich. Die Revitalisierung einiger großer Hochhausscheiben im Zentrum steht nach wie vor als Aufgabe an. Die Frage „Wie weiter mit Halle-Neustadt" wird im Jubiläumsjahr mit den Bewohnern besonders intensiv diskutiert. Anita Steinhart vom Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung ergänzte aus ihrer Sicht als Netzwerkmoderatorin, dass die mittlerweile entstandenen vielfältigen Netzwerke in Halle und Halle-Neustadt eine gute Grundlage für die weitere Entwicklung unter Einbeziehung der Bewohner darstellen. Die Individualisierung der Gesellschaft, insbesondere der heranwachsenden Generation erfordere eine weitere Individualisierung der z. T. monotonen Architektur.

Nach Meinung von Guido Schwarzendahl, Vorstand des gastgebenden Bauvereins Halle & Leuna eG, sind die Wohnungen dank umfangreicher Modernisierungen zukunftsfähiger geworden. Gefragt sei ein Niveau verstetigter Förderung, das es der Wohnungswirtschaft rentierlich ermöglicht, in der Fläche hohe Qualität zu bezahlbaren Mieten zu erreichen. Mit Blick auf die demografischen Veränderungen ergänzte Prof. Christiane Thalgott, ehemalige Stadtbaurätin Münchens, dass es nicht nur um barrierearme oder barrierefreie Wohnungen geht, sondern auch um die nachhaltige Anpassung des Wohnumfeldes und der wohnungsnahen Dienstleistungen.

Halle-Neustadt kommt – so ein Fazit – wie viele andere große Wohnstädte in der Normalität der behutsamen Stadterneuerung an. Die Stadt Halle beabsichtigt einen bundesweiten intensiven Erfahrungsaustausch: Auf einer Fachkonferenz im Herbst 2014 sollen u. a. der Umgang mit der Nachkriegsmoderne sowie die Konsequenzen der sozialen und demografischen Entwicklung für die nächste Phase der Stadterneuerung der industriell errichteten großen Wohnsiedlungen diskutiert werden.

Quelle: WBM, Foto: Miriam Wehlen

Die Berliner WBM verdeutlicht mit Design- und Umbaubeispielen, was und wie man was aus der „Platte" machen kann. Ein spezielles Portal (www.jeder-qm-du.de) wurde eigens eingerichtet (s. auch S. 10 in dieser DW)

Entscheidungsspielräume bei sich ändernden Bedingungen offengehalten werden.
Die Ergebnisse des Gutachtens werden voraussichtlich Ende 2014 auf einer gemeinsamen Konferenz der auftraggebenden Verbände vorgestellt.

Der Bericht wird Kriterien zur Entscheidungsfindung im Umgang mit Wohnungsbeständen in großen Wohnsiedlungen vorschlagen und Handlungsempfehlungen an Eigentümer, Fördergeber und kommunale Entscheidungsträger formulieren. ■

Quelle: Sebastian Schobbert

Interview mit Dr. Bernd Hunger

„Große Siedlungen sind kein historisches Relikt, sondern normale Bestandteile der Städte"

Dr. Bernd Hunger, Referent für Wohnungs- und Städtebau des GdW sowie Vorsitzender des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V., erklärt den Bedeutungswandel sowie die Zukunftschancen der Siedlungen.

Wieso ist ein Gutachten über Zukunftsperspektiven und Investitionsbedarfe in großen Wohnsiedlungen gerade jetzt wichtig? Welche Bedeutung hatten und haben diese Wohngebiete für die Entwicklung der Städte?

Die Siedlungen haben außerordentliche Bedeutung für die Städte. In den vorwiegend zwischen 1920 und 1990 errichteten Wohnsiedlungen befinden sich große, teils immense Wohnungsbestände, die in den letzten Jahren aus dem Blickfeld der Öffentlichkeit gerieten. Vor dem Hintergrund wachsender Wohnungsnachfrage auf angespannten Märkten werden sie auch als Baupotenziale interessant. Schon vor dem Zweiten Weltkrieg wurden Siedlungen gebaut, die mit mehr als 500 oder gar 1.000 Wohnungen als groß galten. Später wurden Wohngebiete mit oft weit größerer Wohnungszahl errichtet. Nur dadurch war es möglich, die Wohnungsnot nach dem Krieg zu überwinden und gute Wohnverhältnisse für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Zudem wurde so der Druck von den Altstädten genommen und dadurch u.a. die Grundlage für deren spätere Revitalisierung geschaffen.

Jahrzehntelang wurden die Siedlungen als monotone Schlafstädte kritisiert, wurden im Westen erst als Hausfrauengefängnisse und im Osten als Arbeiterschließfächer, später als Sozialgettos und Brennpunkte diffamiert; der mit ihnen verbundene autogerechte und funktionsgetrennte Städtebau steht immer noch in der Kritik. Die Debatte drehte sich – besonders in Ostdeutschland – vor allem um Leerstände und Abrisse. Was ist Ihre persönliche Einschätzung, was die Zukunft von Beständen betrifft?

Die öffentliche Wahrnehmung der großen Wohnsiedlungen wandelt sich. Angesichts der in manchen Städten sehr angespannten Wohnungsmärkte werden die Bestände als Wohnstandorte für Bevölkerungsgruppen interessant, die sich bisher nur auf die begehrten Szenelagen fokussierten.

Quelle: Dokumentation Deutscher Bauherrenpreis

Quelle: Dokumentation Deutscher Bauherrenpreis

Oben: „Nordostbahnhof" in Nürnberg: Modernisierung einer Wohnanlage aus den 1950er Jahren; typische Gebäudezeilen werden durch Laubengänge, Aufzüge, Balkone und zusätzliche neue Gebäude ergänzt

Links: „Goethe-Schiller-Wohnpark" in Arnstadt: Modernisierung einer Wohnanlage aus den 1970er Jahren. Von dem die Ecksituation neu definierenden Aufzugskern aus werden barrierefreie Wohnungen erschlossen

Betrachtet man zudem vorurteilslos die bereits erneuerten Bestände, so wird klar, dass Belange der Energieeinsparung, des Klimaschutzes und des familien- wie altengerechten Wohnens hier oft besser berücksichtigt werden können als in verdichteten Innenstadtlagen. In den letzten Jahren hat sich in dieser Hinsicht viel getan, ein Imagewandel ist im Gang. Für mich sind die großen Siedlungen kein historisches Relikt, sondern sie werden – zukunftsfähig modernisiert – zu normalen gewachsenen Bestandteilen der Städte.

In perspektivisch stark schrumpfenden Städten geht es darum, auf Basis belastbarer Bedarfsprognosen jene Bestände in den Siedlungen aufzuwerten, die für die dauerhafte Wohnraumversorgung notwendig sind. Gleichzeitig müssen sich Kommunen und Wohnungswirtschaft über potenzielle Rückbaubereiche einigen, in denen die Lebensqualität für die vorhandene Bewohnerschaft gehalten werden muss, aufwendige Investitionen aber unterbleiben sollten.

Die allgemeine Wahrnehmung ist doch: Die großen Wohnsiedlungen sind alle sehr ähnlich, haben eine vergleichbare Bauweise, analoge Lagen, gleiche Probleme ...

Wozu braucht es ein Kompetenzzentrum Großsiedlungen? Was tut es?

Auch wenn oberflächlich betrachtet manche Entwicklungen parallel und manche Herausforderungen ähnlich sind: Jeder lokale Wohnungsmarkt ist anders, jede Siedlung hat ihre Eigenheiten, egal ob es Baustruktur, Einwohnerschaft, Eigentümerstruktur oder Mietniveau betrifft.

Um zukunftsfähige Entscheidungen zu fällen und investive Fehlallokationen zu vermeiden, ist die enge Zusammenarbeit der vielen Akteure vor Ort ebenso erforderlich wie das Gespräch und der Erfahrungsaustausch über übertragbare Konzepte. Dafür steht das in der Berliner Wohnstadt Hellersdorf angesiedelte Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. bereit. Es hat sich mit seinen ca. 100 Mitgliedern aus Wohnungs- und Bauwirtschaft, Politik, Planung und Wissenschaft mittlerweile zu einer bundesweiten Plattform entwickelt, deren Meinung gefragt ist. Das gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik erstellte Gutachten zur Zukunft der großen Wohnsiedlungen wird sicherlich dazu beitragen, diese Position zu stärken.

Zudem: Immer stärker gefragt ist unser Zentrum beim europäischen Know-how-Transfer – vom ukrainischen Dnepropetrowsk bis ins französische Rennes. Unsere mehrsprachige Wanderausstellung über die deutschen Erfahrungen bei der Erneuerung von Wohnsiedlungen hat schon viele Stationen hinter sich und steht allen Interessierten zur Verfügung. Ein aktueller „Renner" sind ortskonkret durchgerechnete Vorschläge unserer Experten zur energetischen Sanierung von Plattenbauten. Eine Maßnahme, die vor allem für die Staaten Mittel- und Osteuropas zum Schlüssel wird, um die Abhängigkeit von Erdöl- und Erdgasimporten zu dämpfen.

Vielen Dank für das Interview.

Das Interview führte Olaf Berger.

Eine Darstellung des Anliegens und der Arbeitsweise des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V. findet sich unter **www.gross-siedlungen.de**

Plattenbau und Großwohnsiedlungen

Appell für einen differenzierten Blick

Großwohnsiedlungen im Osten Deutschlands weisen trotz zahlreicher technischer und sozialer Herausforderungen erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten auf. Das verdeutlichte eine Tagung zum Thema „Plattenbau und Großwohnsiedlungen“ im Frühjahr 2014.

Julia Loeser
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., Berlin

Etwa 160 Großwohnsiedlungen mit jeweils mehr als 2.500 Wohneinheiten gibt es in den östlichen Bundesländern. Diese Siedlungen sind sehr heterogen, wie Nico Grunze vom Geographischen Institut der Humboldt-Universität zu Berlin bei der Tagung „Plattenbau und Großwohnsiedlungen“ der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., Berlin, darlegte. Zu entdecken seien langfristig stabile Quartiere ebenso wie Siedlungen, die vor einem Generationenwechsel der Bewohner stehen, und stark schrumpfende Stadtteile. Dementsprechend empfehlen Experten wie Grunze, die ostdeutschen Großwohnsiedlungen differenziert zu betrachten: Während Siedlungen in peripheren Städten oder in ehemaligen Industrieregionen in der Tat mit großen Vermietungsproblemen zu kämpfen hätten, erfreuten sich Siedlungen in prosperierenden Städten wie Jena oder Potsdam einer guten Nachfrage.

Plattenbauten: besser als ihr Ruf

Für einen differenzierten Blick plädierte auch Siegfried Rehberg, Technischer Referent beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU): „Solche Quartiere am Stadtrand bieten dringend benötigten günstigen Wohnraum und sind in vielen Städten begehrt.“ Damit widersprach Rehberg dem Mitglied des Vorstandes der Empirica AG, Prof. Dr. Harald Simons, der den Plattenbaugebieten eine düstere Zukunft prophezeite: Schreibe man die bisherige Entwicklung fort, so werde es im Jahr 2030 nur noch 500.000 bewohnte DDR-Wohnungen geben – ein Viertel der Zahl des Jahres 1998. Vor allem den Plattenbauten in Großwohnsiedlungen drohe deshalb ein hoher Leerstand, erklärte Simons.

Doch selbst in Städten, die unter erheblichem Einwohnerverlust leiden, eröffnen sich Wohnungsunternehmen Handlungsmöglichkeiten. Das zeigten Erfahrungsberichte aus Dessau und Eisenhüttenstadt, zwei Kommunen also, in ▶

Der Neubau des Vereinshauses für den Kolkwitzer Sportverein 1896 e. V. mit 80 zurückgewonnenen Betonplatten aus dem Spendergebäude

Quelle: Dr. Angelika Mettke

Ein Spendergebäude für zurückgewonnene Betonplatten in Cottbus, Görlitzer Straße (Demontagebaustelle)

denen zahlreiche Wohnungen leer stehen. „Bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und Überalterung ist Abriss von Plattenbauten am Stadtrand zur Stärkung der Innenstadt zwingend notwendig“, räumte Anja Passlack, Geschäftsführerin der Dessauer Wohnungsgesellschaft mbH, ein. Trotzdem setzt ihr Unternehmen nicht nur auf Abriss, sondern an geeigneten Standorten auch auf Modernisierung. „Plattenbauten sind besser als ihr Ruf“, betonte auch Verena Rühr-Bach, Vorstandsvorsitzende der Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG. In Eisenhüttenstadt fokussiert man sich auf die Entwicklung zielgruppenspezifischer Angebote in einem schrumpfenden Markt, beispielsweise für junge Familien und Senioren.

Quelle: Nico Grunze

Ein experimenteller Umbau eines Hauses in Schwarzenberg

Dass sogar jahrelang leer stehende Plattenbauten eine Zukunft haben können, bewies die in Frankfurt am Main ansässige GW Wohnen GmbH & Co. KG. Wie Unternehmenschef Christian Graf von Wedel ausführte, sanierte sein Unternehmen das ehemalige Arbeitsamt in Jena-Lobeda und schuf darin knapp 500 Kleinwohnungen für Studierende, Rentner und andere Mieter - mit großem Vermarktungserfolg. Inwieweit dieses Beispiel eines privaten Projektentwicklers für große Bestandshalter wegweisend sein kann, wurde auf der Tagung kontrovers diskutiert. Schließlich bestehe in Jena, anders als beispielsweise in Eisenhüttenstadt und Dessau, eine starke Nachfragte auf dem Wohnungsmarkt. Zudem könnten private Projektentwickler anders kalkulieren als kommunale Gesellschaften, weil sie nicht den Ausschreibungsrichtlinien öffentlicher Unternehmen unterlägen.

Attraktiv für Kreative

Insgesamt zeigte sich auf der Tagung, dass Plattenbauten erhebliche Potenziale aufweisen. So machte Axel Fietzek, der Vorstandsvorsitzende der Wohnungsgenossenschaft LebensRäume Hoyerswerda eG, deutlich, dass auch in einem stark schrumpfenden Markt Plattenbauquartiere an Attraktivität gewinnen können. Fietzeks Genossenschaft führte z. B. Concierge-Angebote und andere wohnbegleitende Dienstleistungen ein und realisierte zahlreiche Ideen für die Nachnutzung von Freiflächen, die durch den Abriss von Wohnhäusern entstanden waren.

Kunstprojekte wie „Artblock“ und „AusZeit - Nachdenken über H.“ rückten die Plattenbauten der Genossenschaft darüber hinaus in ein neues Licht und bewiesen, dass der industrielle Wohnungsbau auch auf Kreative anziehend wirken kann.

Besonders weit treibt diesen Ansatz die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH: Sie hat mit ihrem auf der BBA-Tagung von Steffi Pianka, Leiterin Unternehmenskommunikation, vorgestellten Portal www.jeder-qm-du.de ein umfassendes Online-Informationsportal über Plattenbauten entwickelt - und damit den Nerv insbesondere jüngerer Kreativer getroffen (siehe DW 8/2013, S. 48 sowie S. 8 dieser DW).

Suhl: Untätigkeit der Politik, Vorreiterrolle der Wohnungswirtschaft

Bei alledem wurde deutlich, dass in manchen Fällen kein Weg an flächendeckendem Rückbau vorbeiführt. Besonders eindrucksvoll führte dies Frank Brösicke vor Augen, Vorstand der AWG Wohnungsbaugenossenschaft Rennsteig eG in Suhl. Diese thüringische Stadt wurde von der DDR-Regierung zu einem Schwerpunkt der Industrieproduktion ausgebaut, so dass 1990 allein das Ernst-Thälmann-Werk sowie das Fahrzeug- und Gerätewerk Simson als größte Betriebe rund 8.000 Menschen beschäftigten. Knapp 60.000 Einwohner zählte Suhl zum Zeitpunkt der Wende - heute sind es nicht einmal mehr 40.000. Entsprechend machte der Wohnungsmarkt einen dramatischen Wandel durch: Während 1989 etwa 2.500 Wohnungen gefehlt hatten, gab es im Jahr 2000 einen Überhang von etwa 3.800 Wohnungen und eine Leerstandsquote bei den gewerblichen Vermietern von rund 20 %.

Besonders problematisch, so Brösicke, wirkte sich für die Marktteilnehmer die Untätigkeit der lokalen Politik aus, die es lange versäumte, ein Stadtentwicklungskonzept erarbeiten zu lassen. Es war deshalb die AWG, die den Entschluss fasste, im Interesse einer „kompakten, bezahlbaren Stadt“ die Großwohnsiedlung Suhl-Nord komplett aufzugeben. 2009 schloss sich die Stadt dieser Position in einem endlich verabschiedeten Integrierten Stadtentwicklungskonzept an. Geplant ist nun, Suhl-Nord von einem Wohn- in einen Gewerbestandort umzuwandeln.

Doch das werde kaum funktionieren, erklärte Brösicke: „Die Stadt Suhl hat nämlich trotz der seit 2004 bekannten Zahlen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung mit massiven Steuermitteln ein neues Gewerbegebiet mitten im Wald erschlossen, das den zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen fast vollständig deckt.“ Brösicke vermutet deshalb, „dass Suhl-Nord ab 2030 wieder Grünland im Außenbereich werden wird, wie es das bis 1978 war“.

Neues Leben für die Platte

Dass es zwischen Komplettabriss und Bestandserhalt noch zahlreiche andere Möglichkeiten für den Umgang mit der Platte gibt, betonte Dr. Angelika Mettke, Fachgruppenleiterin Bauliches Recycling der Fakultät Umweltwissenschaften und Verfahrenstechnik an der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg. An Beispielen aus Leinefelde, Dresden-Gorbitz und Berlin-Marzahn führte sie vor, wie durch Teilrückbau neue städtebauliche Formen gefunden und Quartiere aufgewertet werden können. Zudem, so Dr. Mettke, ließen sich nicht mehr benötigte Betonelemente vielfältig neu nutzen - beispielsweise für den Bau von Einfamilienhäusern, Sportlerheimen und Fahrradgaragen. Noch aber stehen diesen Recyclingansätzen erhebliche Hemmnisse im Weg, wie die Cottbuser Wissenschaftlerin weiter ausführte. So sei in der Regel für die Wiederverwendung von Betonelementen eine (mit hohem Aufwand verbundene) Zustimmung im Einzelfall erforderlich - und zudem fehle es an der Akzeptanz, gebrauchte Betonelemente als gleichwertige Alternative zu Neubauteilen anzuerkennen.

Auf einen Blick. In einem Blog.

Begleiten Sie den Aareon-Reporter auf der Suche nach der digitalen Zukunft der Wohnungswirtschaft quer durch Deutschland. Erfahren Sie alles über visionäre Vordenker, faszinierende Trends und Orte, an denen die Digitalisierung schon heute erlebt werden kann – und sichern Sie sich Ihre Chance auf tolle Preise bei unseren Gewinnspielen.

www.expedition-wohnungswirtschaft.de

WE MANAGE IT FOR YOU

Aareon

Quartiersbezogene Versorgungsstrukturen

SAGA GWG startet Projekt „LeNa – Lebendige Nachbarschaft“

Der demografische Wandel treibt viele Vermieter zur Anpassung ihrer Bestände. Mit der Errichtung barrierefreier Wohnungen und der altersgerechten Modernisierung bestehender Einheiten ist es jedoch nicht getan. Hamburgs kommunales Wohnungsunternehmen geht einen Schritt weiter und entwickelt mit Partnern ein generationsübergreifendes Wohn- und Versorgungskonzept, welches das Quartier als Handlungsebene definiert und für lebendige Nachbarschaften sorgt.

So wird das Rungehaus aussehen, wenn es fertig ist. Mit seiner klassischen Form passt es sich gut der Barmbeker Rotklinker-Bebauung der 1930er und 1950er Jahre an

Alle Fotos und Grafiken: SAGA GWG

Beim Richtfest des sog. Rungehauses: (v. l.) SAGA GWG-Geschäftsstellenleiter Friedrich Becker, Birgit Schulz, Vorstand Stiftung Alsterdorf e. V., Hamburgs Stadtentwicklunssenatorin Jutta Blankau und SAGA GWG-Vorstand Willi Hoppenstedt

Dr. Michael Ahrens
Leiter Unternehmens-kommunikation
SAGA GWG
Hamburg

Es war ein Richtfest der besonderen Art: Hamburgs kommunales Wohnungsunternehmen SAGA GWG beging Ende Februar 2014 feierlich den Bau von 73 barrierefreien und öffentlich geförderten Wohnungen im innenstadtnahen Stadtteil Barmbek-Nord: Hier entsteht das sogenannte Rungehaus. Zugleich war dies der offizielle Startschuss für ein in Hamburg bislang einmaliges Projekt namens LeNa. Die Abkürzung steht für Lebendige Nachbarschaft. Damit wollen SAGA GWG und die Evangelische Stiftung Alsterdorf e. V. gemeinsam für ein sicheres und lebenslanges Wohnen im Wohnviertel sorgen.

Birgit Schulz, Vorstand der Evangelischen Stiftung Alsterdorf, zitierte aus der Kooperationsvereinbarung, die am Tag des Richtfests mit SAGA GWG geschlossen wurde: „Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, des Rechts behinderter Menschen auf Inklusion und der volkswirtschaftlichen Kosten von Sondersystemen werden quartiersorientierte Wohn- und Versorgungskonzepte gerade in Großstädten immer wichtiger. Mieterinnen und Mieter sollen professionell und bedarfsgerecht unterstützt werden, damit sie ihr Leben eigenständig führen können. Selbst bei steigender Hilfe- und Pflegebedürftigkeit sollen sie in der eigenen Wohnung bzw. im vertrauten Umfeld bleiben können."

Von der ersten Idee bis zur bevorstehenden Umsetzung dauerte es drei Jahre. ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, eine Tochterunternehmen von SAGA GWG, hat das Projekt federführend entwickelt und wird es weiter begleiten. Hierdurch wird für die Hansestadt eine neue Wohnform auf den Weg gebracht, die dem Strukturwandel der Gesellschaft und den veränderten Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht werden will: Wohnen mit Versorgungssicherheit für Jung und Alt, Familien und Alleinstehende.

Quartier Rungestieg

Das sog. Versorgungsgebiet rund um das Bauvorhaben Quartier Rungestieg in Barmbek-Nord umfasst rund 1.000 SAGA GWG-Wohnungen. Im Quartier werden seit 2011 insgesamt 269 Wohnungen für Familien und jüngere Menschen umfangreich modernisiert, Grundrisse geändert, Dachgeschosse ausgebaut, Balkone erneuert, Innenhöfe umgestaltet etc. Gefördert durch die Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) entsteht so bis 2015 zeitgemäßer Wohnraum mit einer Anfangsmiete von 5,70 €/m² netto-kalt. Rund ein Drittel der Maßnahmen sind bereits fertig gestellt.

Neben dieser umfangreichen Bestandssanierung entsteht im Rungehaus – angepasst an die Architektur der 1930er Jahre – moderner barrierefreier Wohnraum für Senioren und Menschen mit Assistenzbedarf. Insgesamt 49 1-Personen-Wohnungen sowie 24 2-Personen-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 45-55 m² bzw. 55-65 m² entstanden. Alle Wohnungen sind mit einer Loggia, einem Wohn- und Schlafzimmer, einer Einbauküche sowie einem Duschbad mit bodengleicher Dusche ausgestattet. Um selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen, wurden Standards zur Barrierefreiheit festgelegt, die zum Teil über die Anforderungen nach DIN 18025-2 hinausgehen. Für eine größtmögliche Unabhängigkeit soll zudem technisch unterstütztes Wohnen erprobt werden: Acht Wohnungen sowie eine Gästewohnung werden mit einer erweiterten Elektro-Grundinstallation ausgestattet, um die individuelle Nachrüstung von Smart-Home-Technik zu ermöglichen.

Die Nettokaltmiete für den Neubau liegt den Förderrichtlinien entsprechend bei 5,80 €/m². Die zukünftigen Mieter sollten in der Regel ▶

Die Baustelle im Februar 2014: Innenstadtnah entsteht barriere-freier, geförderter Wohnraum mit der Möglichkeit, professionelle Hilfe und Pflege zu erhalten – für SAGA GWG ein Beitrag für eine sozial nachhaltige Quartiersentwicklung

Grundrissbeispiel einer 1-Personen-Neubauwohnung im Rungenhaus

Ausschnitt aus einem Flyer, der über das Versorgungsgebiet der LeNa informiert

mindestens das 60. Lebensjahr erreicht haben. Einzugstermin ist voraussichtlich Herbst 2014.

Selbstbestimmt wohnen im Quartier

SAGA GWG leistet mit diesem Neubau einen Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs und schafft die baulichen Voraussetzungen für zunehmend notwendige Wohn- und Versorgungskonzepte im Quartier. Der Name LeNa - Lebendige Nachbarschaft ist dabei auch programmatisch zu verstehen: So entsteht im Erdgeschoss des Rungehauses das sog. Wohncafé als lebendiger Treffpunkt für alle Bewohner des Quartiers. Attraktive Gemeinschaftsräume, eine große Küche und eine Terrasse zum begrünten Innenhof bieten Platz für vielfältige Freizeitaktivitäten und Stadtteilveranstaltungen. Hier kann gemeinsam gekocht, gegessen und gefeiert werden. Das Angebot im Wohncafé lebt von und mit engagierten Bewohnern und freiwilligen Helfern, denn sie entscheiden, was stattfindet. Neben der Selbsthilfe soll vom Wohncafé aus - mit Unterstützung des Kooperationspartners Evangelische Stiftung Alsterdorf - auch die Nachbarschaftshilfe und das soziale Engagement gefördert werden.

Zur Umsetzung von LeNa wird die „alsterdorfer assistenz ost gGmbH" im Quartier ein Servicebüro unterhalten. Das Team des Servicebüros steht als Ansprechpartner zur Verfügung und gewährleistet im Bedarfsfall Unterstützung rund um die Uhr. Durch die Zusammenarbeit mit anderen Dienstleistern, Institutionen und den örtlichen Gewerbetreibenden wird das Servicebüro ein umfassendes Hilfeangebot aus einer Hand organisieren. In besonderen Lebenslagen können Bewohner und Angehörige über das Servicebüro eine Gästewohnung anmieten - auch um sich z. B. nach einem Krankenhausaufenthalt für eine bestimmte Zeit in dieser Wohnung versorgen zu lassen.

Erst durch dieses Zusammenwirken von professionellen Helfern, engagierten Bürgern und modernen Assistenzdiensten kann lebenslanges selbstbestimmtes Wohnen im Quartier ermöglicht und der Bedarf an klassischen Heimplätzen reduziert werden. Die Bewohner im Quartier haben keine Betreuungspauschalen als Vorhaltekosten zu zahlen und können zudem frei entscheiden, ob sie im Pflegefall einen Leistungsvertrag mit der Stiftung Alsterdorf oder einem anderen Dienstleister abschließen wollen. Mit LeNa entstehe etwas, was sich viele Menschen wünschten, nämlich ein Leben lang in ihrem angestammten Quartier bleiben zu können, freut sich Jutta Blankau, Hamburgs Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt: „Das ist für mich eine sozial nachhaltige Quartiersentwicklung mit Vorbildcharakter."

Stadtentwicklung mit möglichst vielen Akteuren

Für SAGA GWG ist LeNa nicht zuletzt im Quartierskontext von großer perspektivischer Bedeutung. Es soll für Hamburg beispielgebend sein und Schule machen. SAGA-GWG-Vorstand Willi Hoppenstedt sieht das so: „Wir wollen Stadtentwicklung mit möglichst vielen Akteuren im Quartier realisieren - zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Quartier und im Sinner der Lebensentwürfe unserer Mieterinnen und Mieter."

Im Viertel rund um das Rungehaus gibt es schon heute viele Initiativen und potenzielle Partner - z. B. das Bürgerhaus, Kitas und die Stadtteilschule, das Eltern-Kind-Zentrum, die Kirchengemeinde St. Gabriel, die Freiwilligenagentur Nord, die Arbeitsgemeinschaft Offene Seniorenarbeit Barmbek-Nord, die TauschBar Barmbek, den Freundeskreis Oberaltenallee e. V. und viele mehr. Dementsprechend geht es bei LeNa um ein verbessertes Miteinander und um ein längeres Wohlfühlen in der bekannten Nachbarschaft. „Gemeinsam mit dem Hilfsangebot der Stiftung Alsterdorf haben wir ein richtungsweisendes Bündnis für das Quartier Barmbek-Nord geschlossen, über das eben nicht nur Ältere, sondern auch behinderte Menschen und Familien im Quartierskontext die notwendige Unterstützung durch LeNa erhalten", betont SAGA-GWG-Vorstand Hoppenstedt. Ein Ziel aller Beteiligten: Menschen mit Hilfebedarf sollen bestmögliche Unterstützung und Förderung erhalten, sie sollen wichtig für andere sein und in einem für sie angemessenen Umfeld selbstbestimmt und zuversichtlich leben können. Auch das ist ein Beitrag zur Stadtteilgerechtigkeit. ■

Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

NORD/LB
Die norddeutsche Art.

Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

www.q-gmbh.com

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

Interessiert? Ich bin für Sie da:
Jens Zillmann
Leiter Firmenkunden Wohnungswirtschaft
Telefon: 0391 589-1539
jens.zillmann@nordlb.de

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

Barrierearmes Bauen
Gewoba Nord baut 83 Wohnungen in Kiel

Quelle: Architekturschaubild Gisbert-K. Jungermann, www.architekturillustrationen.de

Visualisierung der Wohnanlage an der Kieler Förde

Im Mai 2014 legte die Gewoba Nord Baugenossenschaft eG den Grundstein für 83 barrierearme Wohnungen mit insgesamt 3.900 m² Wohnfläche am Ostufer der Kieler Förde. In der Wohnanlage sollen Serviceleistungen sowie individuelle pflegerische Unterstützung angeboten werden, um Senioren ein selbstbestimmtes Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Zudem sollen auf einem benachbarten Grundstück im Anschluss weitere 40 bis 50 neue Wohnungen entstehen. Die Investitionen für beide Neubauprojekte belaufen sich auf 25 Mio. €. Weitere Bauvorhaben in Kiel sollen folgen: Die Genossenschaft will künftig ihr Bestandsgebiet, das sich bisher auf 5.700 Wohnungen im nördlichen Schleswig-Holstein erstreckte, auf Kiel und Umgebung ausweiten. Bis Ende 2015 sollen etwa 250 Wohneinheiten in und um Kiel entstehen, wofür die Gewoba Nord rund 50 Mio. € investiert.

Weitere Informationen:
www.gewoba-nord.de

Grundsteinlegung in Potsdam
Deutsche Wohnen ergänzt historische Siedlung

Quelle: Deutsche Wohnen

Visualisierung des Neubaus

Die Deutsche Wohnen feierte im Mai 2014 die Grundsteinlegung für den Neubau von 103 Mietwohnungen in Potsdam-Babelsberg. In drei Bauabschnitten errichtet das Wohnungsunternehmen bis Anfang 2016 mehrere Geschosswohnungsbauten mit 103 Wohnungen in verschiedenen Größen. Dabei wird eine bereits bestehende Eisenbahnerwohnanlage mit 90 Wohnungen aus dem Jahr 1928 ergänzt. Die insgesamt fast 200 Wohneinheiten in den Neu- und Bestandsbauten werden ab Sommer 2015 durch ein mit Bioerdgas betriebenes Blockheizkraftwerk und zwei Gas-Kesselanlagen umweltfreundlich mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Die Mietwohnungen werden im Energiestandard KfW 70 errichtet und orientieren sich am DGNB-Gütesiegel nachhaltiges Bauen. Mit dem Bauvorhaben schlägt die Deutsche Wohnen ein neues Kapitel in ihrer Geschichte auf und beginnt wieder mit dem Wohnungsneubau.

Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com

Neubau-Marketing
Kunstprojekt „Beton Salon“ soll für Aufmerksamkeit sorgen

Die Allbau AG (Essen) startete Ende Mai 2014 die Veranstaltungsreihe „Beton Salon“. Das Projekt soll die Aufmerksamkeit auf den Neubau eines multifunktionalen Gebäudekomplexes nahe der Essener Kreuzeskirche lenken. Hier entstehen 45 barrierefreie 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit 55 bis 110 m² Wohnfläche und 50 Appartements für Studierende sowie eine Kita für 70 Kinder. Das Bauprojekt kostet rund 53 Mio. € und soll Mitte 2016 fertiggestellt werden. Die Veranstaltungsreihe „Beton Salon“ beginnt mit einer Installation des Essener Künstlers Christoph Hildebrand. In den kommenden zwei Jahren werden weitere Werke präsentiert, die sich mit den Themen Wohnen, Leben und Arbeiten auseinandersetzen. Mit den Kunstprojekten will die kommunale Allbau auch die Akzeptanz der Anwohner für die Großbaustelle steigern.

Weitere Informationen:
www.allbau.de und **www.betonsalon.info**

Quelle: Allbau AG

Installation von Christoph Hildebrand: erstes Projekt aus der Reihe „Beton Salon“

Gründach-Forum Berlin

Zukunftstechnik Dachbegrünung

Am 14. Mai 2014 fand in Berlin eine Veranstaltung des Gründach-Forums Berlin zum Thema „Zukunftstechnik Dachbegrünung" statt. Welche Dachbegrünung passt in das 21. Jahrhundert und welche neuen Arbeits- und Wissensfelder ergeben sich dadurch für die Baubeteiligten? Diese Frage stellten sich Experten aus dem kommunalen, planenden und ausführenden Bereich. Abgerundet wurde das Vortragsprogramm durch eine Podiumsdiskussion, die zum Erfahrungsaustausch einlud. Veranstalter waren der Deutsche Dachgärtner Verband, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, der Fachverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Berlin und Brandenburg, die Landesgruppe Berlin/Brandenburg des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekten und die Fachvereinigung Betriebs- und Regenwassernutzung (fbr).

Weitere Informationen:
www.dachgaertnerverband.de

Neubau in Stegen

Bauverein Breisgau feiert Richtfest

Quelle: Bauverein Breisgau

Visualisierung des errichteten Gebäudekomplexes

Im Mai 2014 feierte die Bauverein Breisgau eG Richtfest für ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit neun Mietwohnungen und fünf Gewerbeeinheiten in Stegen, 12 km östlich von Freiburg im Breisgau. Mit dem Projekt sollen zusätzlich zu den Wohneinheiten auch eine verbesserte Infrastruktur und zusätzliche Möglichkeiten zur Nahversorgung in Stegen geschaffen werden. Der Entwurf für den Neubau war über einen Architektenwettbewerb ermittelt worden. Der Gebäudekomplex besteht aus zwei parallel angeordneten Baukörpern, die durch die Gewerbeflächen im Erdgeschoss und im ersten Stock miteinander verbunden sind. Das begrünte Flachdach des zweigeschossigen Verbindungsbaus verbessert energetische Eigenschaften und Erscheinungsbild. Das KfW-Effizienzhaus 70 ist mit einem eigenen Blockheizkraftwerk (BHKW) und einem Gas-Brennwertkessel als Spitzenlastkessel ausgestattet. Der 6,5 Mio. € teure Neubau wird vom Bauverein Breisgau aus Eigenkapital und Einlagen seiner Spareinrichtung sowie mit KfW-Fördermitteln und Mitteln des Landessanierungsprogramms finanziert.

Weitere Informationen:
www.bauverein-breisgau.de

Nachhaltiges Bauen

Auszeichnung für Lübecker Neubau „Schützenhof"

Quelle: Friedrich Schütt + Sohn Baugesellschaft mbH & Co. KG

Das ausgezeichnete Wohngebäude in Lübeck

Die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB e. V.) hat den Neubau „Schützenhof" der Friedrich Schütt + Sohn Baugesellschaft mbH & Co. KG als erstes Wohngebäude in Lübeck ausgezeichnet. Das Gebäude mit 19 barrierefreien Mietwohnungen wurde mit der Auszeichnung in „Silber" geehrt. Das DGNB-Zertifizierungssystem legt bei der Bewertung werden bis zu 50 Nachhaltigkeitskriterien aus verschiedenen Bereichen wie Funktionalität, Ökologie, Ökonomie, Prozessabläufe, soziokulturelle Aspekte und Technik zu Grunde. In dem prämierten Wohngebäude wurden strenge Richtlinien für schadstofffreie Innenfarben und Bodenbeläge eingehalten. Die Energieversorgung läuft mit Kraftwärmekopplung über ein Blockheizkraftwerk vor Ort. Die Grundrisse sind variabel und können auch nach Jahren neuen Standards angepasst werden.

Weitere Informationen:
www.dgnb-system.de und **www.schuett-bau.com**

TERMINHINWEIS

Bauen und Wohnen für Senioren

Am **9. und 10. Juli 2014** findet in Frankfurt am Main die Management Konferenz „Bauen und Wohnen für Senioren" statt. Durch Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung müssen sich Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verstärkt auf die Bedürfnisse Hochaltriger einstellen. Barrierefreiheit, eine gute Infrastruktur und innovative Wohnkonzepte sind dabei ebenso gefordert wie eine intelligente Haustechnik. Die Referenten stellen Finanzierungsmöglichkeiten vor, informieren über aktuelle Qualitätssicherungsstandards und präsentieren unkonventionelle Wohnformen.
Weitere Schwerpunkte der Veranstaltung sind assistierende, technische Gebäudeausstattungen sowie die barrierearme Gestaltung im Haus und im öffentlichen Bereich.

Weitere Informationen:
www.managementcircle.de

Holzbau

5-geschossiges Mehrfamilienhaus aus nachhaltigen Rohstoffen

Quelle: WeberHaus

So soll das Mehrfamilienhaus einmal aussehen

Das badische Hausbauunternehmen WeberHaus errichtet in Kehl ein 5-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ressourcenschonender Heiz- und Haustechnik in Holzfertigbauweise. Damit gehört der Fertighaushersteller zu den ersten seiner Branche, die ein 5-geschossiges Holzgebäude errichten. Als KfW-Effizienzhaus 55 unterschreitet das Mehrfamilienhaus in Kehl deutlich die gesetzlichen Anforderungen, die derzeit an einen Neubau gestellt werden. Verantwortlich für so viel Energieeffizienz sind die Gebäudehülle mit einem U-Wert von 0,15 W/m²K und die dreifach wärmeschutzverglasten Fenster. Beheizt wird das Haus mit einer Pelletheizung. Ein zentraler Fahrstuhl vom Untergeschoss bis zur Penthousewohnung auf dem Dach ermöglicht einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen, zusätzlich ist eine Wohneinheit im Erdgeschoss barrierefrei und behindertengerecht, eine weitere ist barrierearm und schwellenfrei ausgestattet. Insgesamt stehen knapp 920 m² Wohnfläche zur Verfügung, die sich auf acht Wohnungen mit etwa je 100 m² sowie die Penthousewohnung mit rund 130 m² verteilen.

Weitere Informationen:
www.weberhaus.de

Aufstockung

Bauverein AG schafft 24 neue Wohnungen

Quelle: Bauverein AG

Die Wohnungen sind barrierefrei durch einen außen liegenden Aufzug erreichbar

Die Bauverein AG hat in Darmstadt einen weiteren Bauabschnitt ihres Projekts „Postsiedlung“ abgeschlossen. Nach Abschluss der 15 Monate dauernden Modernisierungs- und Aufstockungsarbeiten sind 24 zusätzliche Wohneinheiten entstanden. Zuvor umfasste das Angebot in zwei aus den 1950er Jahren stammenden Bestandsgebäuden jeweils 18 Mietwohnungen. Die Hälfte der neu errichteten Wohnungen wurde öffentlich gefördert. Die 24 zusätzlichen Wohneinheiten in den oberen beiden Geschossenen der Gebäude sind barrierearm. Der Zugang erfolgt über einen Außenaufzug. Die im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen verfügen über großzügige Terrassen und kleine Gärten; alle anderen Wohnungen über große Balkone.
Beide Gebäude wurden energetisch saniert und entsprechen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV). Die Energieversorgung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk (BHKW). In Spitzenzeiten sowie bei zusätzlichem Bedarf springen die Gasbrennwertthermen an und versorgen die Gebäude mit Wärme.

Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

Fachkonferenz

Flächenheizung und -kühlung

Am **1. Juli 2014** veranstaltet der Bundesindustrieverband Deutschland Haus-, Energie- und Umwelt-technik e.V. (BDH) die Fachkonferenz „Flächenheizung/-kühlung im Spannungsfeld europäischer und nationaler Verordnungen“ in Berlin. Vertreter aus Politik, Wissenschaft sowie Industrie und Verbänden informieren über aktuelle technische, marktwirtschaftliche und politische Entwicklungen in Deutschland und Europa. Aus dem Bundesministerium für Umwelt, Bau, Naturschutz und Reaktorsicherheit berichtet Ministerialrat Peter Rathert über Chancen und Perspektiven dieser Technologie im Umfeld der neuen EnEV 2014. Weitere Themen sind unter anderem das Labelling von Wärmeerzeugern und die Auswirkungen auf Flächenheiz- und -kühlsysteme sowie Potenziale und Anwendungsbeispiele im Bestand und im Nichtwohnungsbau.

Weitere Informationen:
www.bdh-koeln.de

Fachportal präsentiert Objektbeispiele

Holzfaserdämmung und Architektur

Der Verband Holzfaser Dämmstoffe e.V. (VHD) präsentiert auf dem internationalen Fachportal www.structurae.de ausgewählte Objektbeispiele, die zeigen sollen, wie auch bei architektonisch anspruchsvollen Bauprojekten Holzfaserdämmung eingesetzt werden kann. Diese Form der Präsentation soll Architekten, Bauingenieuren, Energieberatern und den Mitarbeitern in kommunalen Bauämtern einen authentischen Eindruck davon vermitteln, was mit Holzfaserdämmstoffen alles möglich sei, sagte Dr.-Ing. Tobias Wiegand, Geschäftsführer beim VHD in Wuppertal. Anhand der vorgestellten Beispiele werde deutlich, dass eine erstklassige Energiebilanz und eine ästhetische Gestaltung des Gebäudes weder im Neubau noch bei Bestandssanierungen im Widerspruch stehen müssten.

Weitere Informationen:
www.structurae.de und **www.holzfaser.org**

Modernisierungsstrategie

Altenaer Baugesellschaft bietet „Modernisierungspakete“

Die Altenaer Baugesellschaft AG (ABG) setzt bei der Modernisierung leer stehender Wohnungen, die der Vermieter zurück auf den Wohnungsmarkt der Stadt Altena bringt, auf Modernisierungskonzepte in unterschiedlichen Preiskategorien. „Nicht jede Wohnung wollen und können wir komplett modernisieren. Wir achten darauf, dass die Objekte für verschiedene Ziel- und Einkommensgruppen interessant sind“, erklärt ABG-Architekt Jörg Hammerschmidt. Die ABG unterscheidet zwischen einer „kleinen“ und einer kompletten Modernisierung. Bei der „kleinen Modernisierung“ wird z. B. die Elektroinstallation geändert oder ergänzt. Alles andere kann der Mieter selbst gestalten. Bei einer kompletten Modernisierung wird die Elektroinstallation hingegen vollständig erneuert. Dazu kommen ggf. die Erneuerung der Heizungsanlage oder der Anschluss an eine vorhandene Zentralheizung mit und ohne Warmwasserversorgung, Badezimmermodernisierung, Erneuerung von Decken, Tapeten und Anstrich. Um das Wohnungsangebot attraktiver zu machen, nimmt das Unternehmen im Rahmen umfangreicher Modernisierungen auch Grundrissänderungen oder Wohnungszusammenlegungen vor und baut Balkone an.

Weitere Informationen:
www.altenaer-baugesellschaft.de

Nachhaltige Mobilität

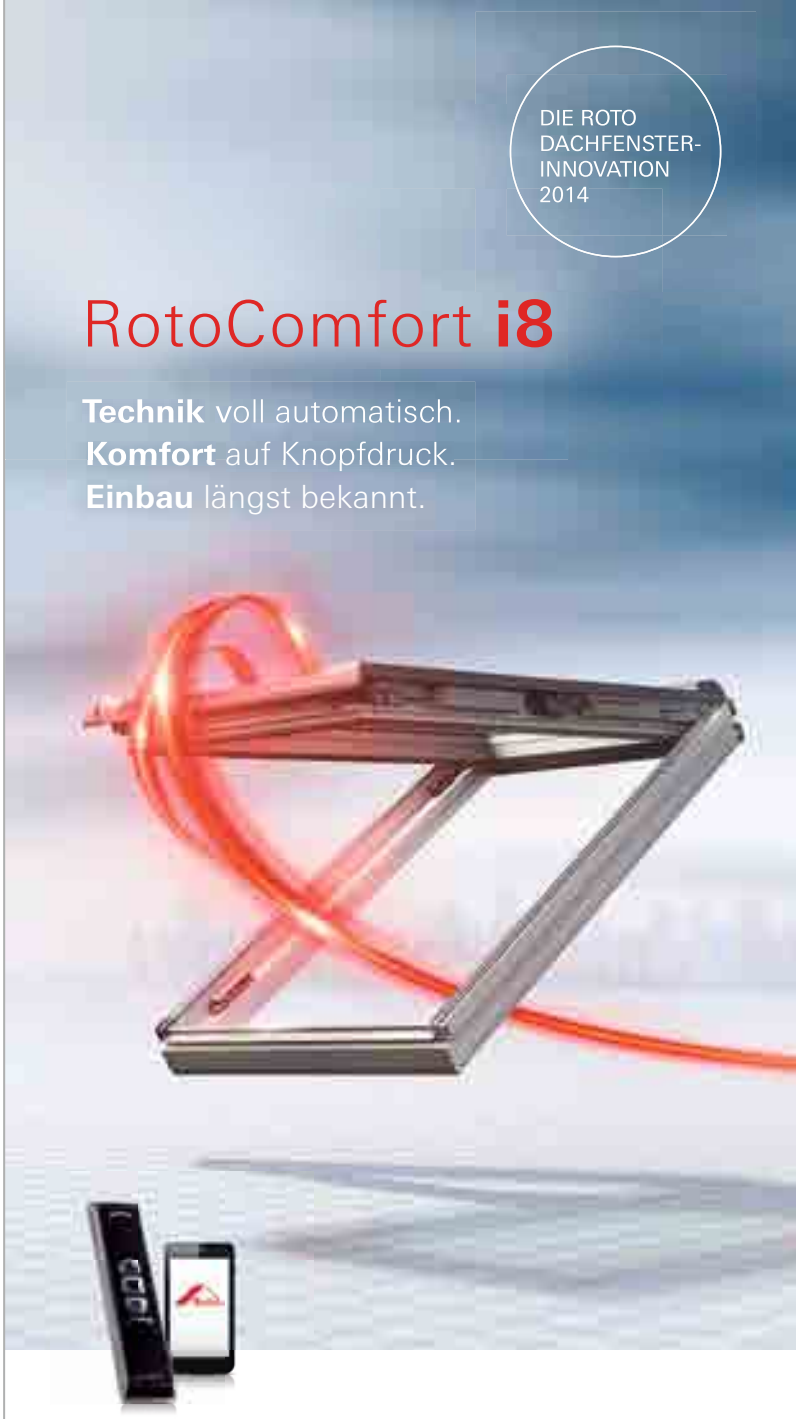
Carsharing-Projekt in Ludwigsburg

Quelle: WBL

Präsentation des Autos bei der Auftaktveranstaltung zum Carsharing-Projekt

Im Neubaugebiet Hartenecker Höhe setzt die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) gemeinsam mit der der Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG (GWG) und der Stadtmobil Carsharing AG erstmalig ein Carsharing-Projekt um. Die beiden Wohnungsunternehmen stellen ihren Mietern auf der Hartenecker Höhe ein Gemeinschaftsfahrzeug vom Carsharing-Anbieter Stadtmobil zur Verfügung. Das Fahrzeug darf im Gegensatz zum herkömmlichen Carsharing nur von den Bewohnern der GWG und der WBL genutzt werden. Zusätzlich stehen den 32 Mietparteien der WBL zwei E-Bikes zur Verfügung. Das Projekt wird vom Institut Weeber+Partner im Rahmen einer Studie begleitet.

Weitere Informationen:
www.wohnungsbau-ludwigsburg.de



Intelligente Technik sieht man nicht.
Man spürt sie.

Es ist Zeit, Komfort bei Dachfenstern neu zu definieren: mit einem vollautomatischen Klapp-Schwingfenster ohne sichtbare Antriebskomponenten. Für glänzende Aussichten unter dem Dach. Intuitiv zu steuern, mit hervorragender Energieeffizienz bei Roto blueTec Plus Verglasung und so leicht einzubauen, wie Sie es von Roto erwarten dürfen. Das RotoComfort i8: Wohnkomfort auf Knopfdruck, wie Sie ihn so noch nicht erlebt haben.

Jetzt erleben unter **rotocomfort-i8.de**

Roto

Quelle: Holzbau Deutschland - Bund Deutscher Zimmermeister im Zentralverband des Deutschen Baugewerbes

Holzbauweise

Ein Plädoyer für den Holzbau

Zahlen belegen den Trend für den Holzbau: Der Anteil der in Holzbauweise errichteten Gebäude lag im Jahr 2012 trotz der leicht gesunkenen Genehmigungszahlen bei den Wohngebäuden wie im Vorjahr bei 15,2 %. In Baden-Württemberg wurde 2012 mit 23,7 % fast jedes vierte neue Wohngebäude in Holz gebaut. Der Anteil der in Holzbauweise errichteten Nichtwohngebäude, wie Schulen und Kindergärten, lag bei 18,6 %.

Peter Aicher
Vorsitzender Holzbau Deutschland
Bund Deutscher Zimmermeister im Zentralverband des Deutschen Baugewerbes, Berlin

Der Wunsch nach nachhaltigem Bauen ist in den Köpfen der Architekten und Bauherren fest verankert. Das zeigt die Bautrendstudie 2014 der BauInfoConsult auf. Die Verwendung nachwachsender Rohstoffe, Energieeffizienz, aber auch kurze Transportwege sind gefragt. Hier kommt dem Holzbau eine wichtige Rolle zu. Das gilt für die Modernisierung des Gebäudebestandes, auch mit Hinblick auf Aufstockungen, sowie beim Neubau auch zur Schließung von Baulücken im städtischen Bereich. „Somit ist der Holzbau insbesondere auch für die Wohnungswirtschaft eine interessante Alternative."

Ökologie und Nachhaltigkeit sprechen für den Holzbau

Holz ist der einzige Rohstoff, der kontinuierlich nachwächst. Zudem ist Holz ein klimafreundlicher Baustoff. Bauen mit Holz aus nachhaltiger Waldwirtschaft ist aktiver Klimaschutz. Es werden große Mengen CO_2 im Baumaterial gebunden - das CO_2, das unsere Wälder vorher der Atmosphäre entzogen haben. Diese Speicherleistung verhindert, dass das CO_2 wieder in die Atmosphäre gelangt.

Wenn beim Neubau wie bei der Modernisierung mehr mit Holz gebaut wird, wird ein großer Beitrag zum Umweltschutz geleistet. Das Verarbeiten von nachwachsenden Baustoffen hilft, die ambitionierten Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen - eine der wichtigsten gesellschaftspolitischen Aufgaben unserer Zeit. Hier kommt auch der Wohnungswirtschaft mit ihren großen Beständen eine wichtige Rolle zu. Auch das Lebensgefühl der Bewohner eines Holzbaus ist nicht außer Acht zu lassen. Die Haptik des Holzes wie auch das Raumklima und die Wohngesundheit werden von Bewohner von Holzhäusern als besonders positive Kriterien genannt. Das gilt nicht nur für Einfamilienhäuser, sondern auch für den mehrgeschossigen Holzbau.

Was spricht für die Holzbauweise?

Schnell, leise und leicht - so kann man die Stärken des Holzbaus bei der Erstellung beschreiben. Die Möglichkeit, Holzbauelemente in den Werkstätten unserer Betriebe vorzufertigen, steigert die Bauqualität und verkürzt die sonst üblichen Bauzeiten erheblich. Lärm- und Schmutzbelastungen für die Anwohner sind minimiert. Der Platzbedarf für die Baustellen, ein Pluspunkt im innerstädtischen Bereich, ist reduziert. Holz ist leicht. Bei Aufstockungen sind oft nur noch geringe Tragreserven vorhanden, so dass die Zusatzlasten anderer Bauweisen nicht zu verkraften wären. Die Verarbeitung von Bäumen zum Baustoff Holz benötigt weit weniger fossile Energie als andere Bauarten. Die Energieeffizienz des Holzbaus fängt bei der Verarbeitung des Holzes an.

Modernisierung mit Holz

Ein Drittel des deutschen Energieverbrauchs wird für die Beheizung von Gebäuden verbraucht. Zum Reduzieren des Heizbedarfs müssen die Wärmeverluste verringert werden. Dafür ist eine gute Wärmedämmung entscheidend. Bei Altbauten reduziert sich durch die nachträgliche Dämmung des Daches und der Außenwand nach heutigen Mindeststandards deren Wärmeverlust um 75 bis 80 %. Bei Dämmungen, die über die vorgeschriebenen Mindeststandards hinausgehen, vergrößert sich die Einsparung nochmals. Holzbaukonstruktionen bieten zahlreiche Lösungen. Für die Sanierung von Mehrfamilienhäusern bietet sich beispielsweise das mit dem Deutschen Holzbaupreis ausgezeichnete TES EnergyFacade an (siehe S. 36). Mehrere Holzbaubetriebe haben in Kooperation mit Universitäten ein System mit vorgefertigten, großformatigen Holzrahmenelementen entwickelt, das die zuvor beschriebenen Eigenschaften des Holzbaus aufgreift.

Holzbau will hoch hinaus

„Der Holzbau meistert jede Höhe!" - Diese Schlagzeile über den Holzbau ist keine Illusionen, sondern wird zunehmend Wirklichkeit. Lange war nach vier Geschossen Schluss. Seit der Einführung der Muster-Holzbaurichtlinie 2004 gibt es Fünfgeschosser überall in Deutschland und höhere Geschosszahlen kommen auch vor. Gebäude mit einer Höhe von 14 bis 40 Geschossen sind weltweit in Planung.

Der Holzbau ist gerüstet

Der Holzbau bietet heute eine große Bandbreite hochentwickelter, standardisierter Holzprodukte und Halbfertigteile. Vorwiegend kleine und mittelständische Holzbau- und Zimmereibetriebe erstellen individuelle Bauteile in hoher Fertigungsqualität. Das Handwerk hat es verstanden, seine Verarbeitungstechnik weiterzuentwickeln, ohne traditionelle Stärken wie Flexibilität und Variabilität einzubüßen. Die Betriebe können gemeinsam mit Planern qualitativ hochwertige Architektur realisieren.

Die Branche fühlt sich mehr denn je den heutigen Standards gewachsen, die heute an Bauwerke gestellt werden: Keine zweite Bauweise in Deutschland verfügt über eine so gute und flächendeckende Qualitätssicherung und Güteüberwachung wie der moderne Holzbau.

Quelle: Kaden Klingbeil Architekten

Der Holzbau (in braun) ist deutlich zu erkennen. Während das vorderseitige, siebengeschossige Haupthaus in massiver Brettsperrholz-Bauweise ausgeführt wurde, bestehen die rückwärtigen Gebäudetrakte aus vier- (mittlerer Teil) bzw. fünfgeschossigen (hinterer Teil) Holztafelbaukonstruktionen

THEMA DES MONATS

Baulückenschließung

Urbane Nachverdichtung in Holz

Im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg zeigt ein holzbasierter Geschosswohnungsbau auf, wie der moderne Ingenieurholzbau in einen gewachsenen, innerstädtischen Kontext eingebunden werden kann. Dabei vereint der 7-Geschosser die gemeinhin getrennten Funktionen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Kultur wieder unter einem Dach.

Marc Wilhelm Lennartz
freier Fachjournalist
Polch-Ruitsch

Das Bauwerk mit dem schlichten Namen C13, das aus drei miteinander verbundenen Trakten besteht, wurde in eine Kriegsbaulücke der Christburger Straße im Stadtteil Prenzlauer Berg gebaut. Die Entwurfsplanung stammt von den Berliner Architekten Kaden Klingbeil, die als Wiederholungstäter auch in Holz gebaut haben. Die unregelmäßige Fassadengestaltung erinnert an das Baukastenprinzip, wobei die einzelnen Nutzungseinheiten klar erkennbar sind: Auf große, rechteckige Fensterflächen folgen verspielte, kleine Ausschnitte. Sie verleihen dem Objekt eine transparente Leichtigkeit, die vom lichten Weiß des Gebäudes fortgeführt wird.

Kaden Klingbeil haben in ihre Entwurfsplanung die umliegende Bauhistorie der Gründerzeit einbezogen. Beim C13 griffen sie den historischen Kontext auf und übersetzten ihn in eine Formensprache des 21. Jahrhunderts. Dabei haben sie sich die für diese Architektur- und Stilepoche typischen Erker bezogen, die für gewöhnlich die prunkvollen Fassaden vom 1. OG bis zum DG ungestört durchliefen. Mit ihrer Erker-Interpretation ist es den Architekten gelungen, sowohl die Architektur der Bestandsbauten zu integrieren und wertzuschätzen als auch eine urbane Bauweise hervorzubringen, die sich nicht vor der Schwere der Zeithistorie

Quelle: Bernd Borchardt

C13: ein signifikantes Beispiel urbanen Ingenieurholzbaus und gelungener Nachverdichtung

Die außenliegenden Stiegenhaus und Aufzug sind Teil des Brandschutzkonzeptes

Die massiven BSP-Wand- und Deckelemente verfügen über eine gute Dämmwirkung, vermögen hohe Lasten abzutragen und erfüllen auch die Grundanforderungen an den Schall- und Brandschutz.

duckt, sondern im Stande ist eigene, kraftvolle Statements abzugeben.

Brettsperrholz- und Holztafelbau

Das C13 besteht aus drei unterschiedlich hohen und in verschiedenen Holzbauweisen errichteten Gebäudeteilen aus Fichten- und Tannenholz. Während das vorderseitige, siebengeschossige Haupthaus in massiver Brettsperrholz-Bauweise (BSP) ausgeführt wurde, bestehen die rückwärtigen Gebäudetrakte aus vier- (mittlerer Teil) bzw. fünfgeschossigen (hinterer Teil) Holztafelbaukonstruktionen. Beim BSP werden mehrere Brettlagen in Kreuzlagenform zu kompakten und tragfähigen Bauteilen zusammengefügt. Dabei verklebt man die Längs- und Querlagen miteinander, so dass das Bauteil in sich formstabil ist und eine hohe Steifigkeit aufweist. Die massiven BSP-Wand- und Deckelemente verfügen über eine gute Dämmwirkung, vermögen hohe Lasten abzutragen und erfüllen auch die Grundanforderungen an den Schall- und Brandschutz. Der Holztafelbau hingegen basiert auf einer tragenden Rahmenkonstruktion, die ab Werk mit Dämmung und beidseitig aussteifenden Beplankungen bzw. Verkleidungen geschlossen und komplett vorgefertigt werden. In den Elementen ist die Installationsebene mit der Leitungsführung für die Haustechnik bereits integriert. Die hölzernen Außen- und Innenwände steifen den Gebäudekörper komplett aus. Zudem tragen die massiven BSP-Wände sogar die Lasten des außenliegenden Stahlbeton-Erschließungskerns ab.

Millimetergenaue Vorfertigung

Die Tragstruktur der Wohnungstrenndecken im C13 wird durch Holz-Beton-Verbunddecken erzielt. Diese überspannen über die gesamte Tiefe des Gebäudes von 45 m ein Raster von Stahlträgern auf Holzstützen. Sie bestehen im Kern aus einer 14 cm dicken Auflage aus Brettstapelholz, auf die eine Betonschicht von 10 cm folgt. Die hölzernen Unterseiten aus hellem Fichtenholz sind dabei sichtoffen geblieben. Die gesamte Holzkonstruktion basiert auf durch CAD-Planung und moderne Abbundanlagen millimetergenau vorproduzierten BSP-, Tafelbau- und Holz-Betonelementen. Die Wand-, Boden und Deckenbauteile wurden ‚just in time' auf die Baustelle geliefert und mittels Kran in Kurzzeit platziert und montiert. Einzig der Verguss des Betons für die Holzbetonverbunddecken erfolgte aus logistischen und baulichen Gründen direkt auf der Baustelle. Die gesamte Montage des ▶

RAHMENDATEN

Bauherrschaft: Stiftung für Bildung, Werte und Leben
Architektur/Bauleitung: Kaden Klingbeil Architekten (www.kaden-klingbeil.de)
Generalunternehmer Holzbau: oa.sys baut GmbH
Statik Holzbau: Pirmin Jung Ingenieure für Holzbau AG
Planung und Bauleitung Haustechnik: Planungsbüro Roth
Elektroplanung: Planungsbüro Marion Fabis
Brandschutz: Dehne, Kruse Brandschutzingenieure GmbH & Co. KG (www.kd-brandschutz.de)

Quelle: Kaden Klingbeil Architekten

Schnitt des C13 von der siebengeschossigen Vorderseite

Quelle: Bernd Borchardt

Anschlussdetail zwischen Hauptstütze und Stahlträger

Holzbaus dauerte nur drei Monate, wobei allein die Trocknung des Betons Montageunterbrechnungen von zwei Monaten erforderte.

Während die beiden Holztafelbau-Gebäudetrakte zur Gebäudeklasse 4 gehören, erreicht der vordere BSP-Siebengeschosser mit 22 m Höhe sogar die Gebäudeklasse 5. In letzterer sind nur solche Konstruktionen zulässig, bei denen die tragenden und aussteifenden Wände und Stützen in F90-AB-Qualität errichtet werden. Dabei muss bei Feuereinwirkung die Tragfähigkeit bzw. der Raumabschluss von Bauteilen mindestens 90 Minuten lang gewährleistet sein. Um dem geforderten Brandschutz für beide Holzkonstruktionen Rechnung tragen zu können, wurden die hölzernen Bauteile, insbesondere die Außenwände und Hauptstützen sowie die aussteifenden BSP-Wände, mit Gipsfaserplatten der Kapselung K²60 verkleidet. Ein Brandmeldesystem sowie außenliegende Zugangstreppen mit Aufzug in Stahlbetonbauweise komplettieren das Brandschutzkonzept von Dehne, Kruse Brandschutzingenieure GmbH & Co. KG.

Gemeinsame Verantwortung

Im C13 spiegelt die wechselvolle Ausgestaltung der einzelnen Einheiten mit ihren unterschiedlichen Nutzungen und sozialen Bezügen den neuen Variantenreichtum im Kiez wider. Hier wird kommuniziert, gearbeitet und gelernt, hier werden die Menschen beraten und therapiert, hier speisen sie und erholen sich, man lebt hier - miteinander. Diesen gemeinschaftlichen Aspekt betont auch der Vorstand der Bauherrschaft, Dr. Michael Bremicker: „Wir leben im C13 nicht für uns allein, sondern gemeinsam, wir übernehmen Verantwortung für uns und für unseren Kiez.“ Zudem lege die Stiftung Bildung Werte Leben ein besonderes Augenmerk auf die generationenübergreifende, langfristige Entwicklung des C13: „Unsere auf christlichen Werten basierende Bildungsarbeit mit Familienbetreuung und der Begleitung junger Menschen ist auf die kommenden drei bis vier Generationen ausgelegt. Darum war es uns auch wichtig, mit dem C13 ein architektonisches Zeichen der Nachhaltigkeit zu setzen, das zu un-

Quelle: Bernd Borchardt

Die Tragstruktur der Wohnungstrenndecken wird durch Holz-Beton-Verbunddecken erzielt, die über die gesamte Tiefe des Gebäudes von 45 m ein Raster von Stahlträgern auf Holzstützen überspannen

Quelle: Bernd Borchardt

Der Holzbau zeigt auch im Gebäudeinneren seinen vielfältigen Qualitäten, die sich in den unterschiedlichen Nutzungen, als Wohnung, Büro, Kita, Praxis oder Café widerspiegeln

seren Werten passt." Dem folgend hat auch ein Mentoringprojekt der Stiftung zur Förderung und Beratung junger Menschen beim Übergang von der Schule in den Beruf im Haus seinen festen Platz gefunden.

Kleine Stadt in der großen Stadt

Das multifunktionale Gebäude mit u. a. Eigentums- und Mietwohnungen, Büros, Studenten-WG, Kita, Hebammen- und Kinderarztpraxis, Zentrum für Physio- und Ergotherapie, Mal-Atelier, Café, „Kiezküche" mit mietbarem Seminar- und Eventräumen und Familien-Beratungszentrum ist als Nukleus einer neuen Quartiersbildung zu verstehen.

einen gemeinsamer Raum zur Entfaltung ihres Potenzials ermöglicht.

CO_2-Speicherung anstatt Emission

Insgesamt erzielt die wärmeübertragende Gebäudehülle einen durchschnittlichen U-Wert von 0,534 W/m²K und unterschreitet damit deutlich die aktuelle EnEV-Anforderung von 0,977 W/m²K. Energetisch versorgt wird der holzbasierte Hybridbau, der auf einem Kellergeschoss mit Tiefgaragen aus Stahlbeton ruht, von einer Gastherme, die die Niedrigenergie-Fußbodenheizung auf sämtlichen Geschossebenen speist und auch die Warmwasseraufbereitung übernimmt. Eine kontrollierte Lüftung, Aluminium-Sonnenschutzstores an der Südseite sowie in Teilen raumhohe, dreifach verglaste Holzfenster komplettieren das Energiekonzept. Insgesamt wurden 600 m² an Holzvolumina verbaut. Dies entspricht einem Kohlenstoffanteil, aus dem Holz zu 50% besteht, von umgerechnet 150 t, woraus eine CO_2-Speicherung von über 550 t resultiert.

„Die kleine Stadt in der großen Stadt" führt Architekt Tom Kaden aus, „lässt den Geist neu entdeckter Solidarität und verzahnter Daseinsgrundfunktionen durch die vertikale wie horizontale Durchmischung wieder aufleben."

Die Wege sind kurz, die Vielfalt groß, die Bewohner sozial engagiert, Ehrenämtler und Fachangestellte agieren Hand in Hand. Der Ansatz der Stiftung ist ganzheitlich und versteht sich als sozialökonomisches wie gesellschaftspolitisches Signal, das dauerhaft in die Stadt hineinwirken soll. Eigene Feste, Konzerte, Lesungen und Kulturveranstaltungen bringen die Menschen ebenso miteinander in Kontakt wie der „Coworking-Space", der Jungunternehmern und Kreativen

Das inhaltliche Konzept des C13 als sozial-ökologischer Raum für Leben, Begegnung und Begleitung konnte ebenso umgesetzt werden wie die Strategie der mit Weitblick investierten Stiftungsgelder als perspektivische Kapitalanlage. Die baulichen Voraussetzungen wurden geschaffen. Nun liegt es an den Menschen, die getrennten Funktionen wieder zusammenzuführen und in einen neuen sozialen Kontext einzubinden. ■

GEBÄUDEDATEN

Geschossfläche: 2.820 m²

Nettogrundfläche: 2.514 m²

Nutzfläche Gewerbe: 1.640 m²

Nutzfläche Wohnen: 930 m²

Grundstücksfläche: 900 m²

GRZ: 0,63; **GFZ:** 3,1

Baukosten KGR 3+4 netto: ca. 1.550 €/m² WF

Baukosten gesamt: 7 Mio. €

Transmissionswärmeverluste in der Heizperiode QT: 9.597 kWh/a

Lüftungwärmeverluste in der Heizperiode QV: 1.578 kWh/a

Interne Wärmegewinne in der Heizperiode Qi: 3.936 kWh/a

Qs passive solare Wärmegewinne in der Heizperiode: 6.496 kWh/a

Primärenergiebedarf (Gebäude Ist-Wert): 358,1 kWh (m²a)

THEMA DES MONATS

Langer Weg zur autofreien Ökosiedlung

400 Fahrräder und viel Holz

Nachhaltig, autofrei und mitbestimmt: Diese Vision der jungen Wohnbaugenossenschaft im schweizerischen Oberfeld ist Realität geworden. Im August 2013 sind die ersten Bewohner in die Holzbausiedlung am Rand von Ostermundigen eingezogen. Die Hälfte der rund 100 Wohnungen wird im Stockwerkeigentum[1] abgegeben.

Liza Papazoglou
Redaktion der Fachzeitschrift Wohnen
Zürich

„Es war ein jahrelanger Kampf, und wir konnten nicht alles so machen, wie wir es ursprünglich wollten.“so Tilman Rösler, ehemaliges Vorstandsmitglied der Wohnbaugenossenschaft Oberfeld. Doch die bereits eingezogenen Bewohner sind zufrieden. Rösler ist einer der Kämpfer der ersten Stunde und als einer der Architekten auch am Bauprojekt beteiligt.

Guter Start, langer Weg

Die Idee zur Siedlung, die derzeit in der Berner Vorortsgemeinde Ostermundigen entsteht, wurde 2002 geboren. Von Anfang an war klar, dass sie autofrei, nachhaltig und partizipativ sein sollte. Mit dem 20 ha große ehemaligen Schießplatz am Ortsrand stand auch ein Stück Land in Aussicht, das sich für das Vorhaben eignete - bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und nur 15 Busminuten vom Berner Hauptbahnhof entfernt, angebunden an ein bestehendes Wohnquartier mit guter Infrastruktur, Schulen und Sportplätzen und gleichzeitig unmittelbar angrenzend an eine attraktive Grünzone, direkt am Waldrand. Die Sache lief gut an, die Gemeinde wollte ihre Einwohnerzahl vergrößern. 2006 sprach sich die Landbesitzerin, die Stadt Bern, auch für ein autoarmes Konzept aus. Das ermutigte die damalige IG Oberfeld dazu, gemeinsam mit der am Projekt interessierten Wohnbaugenossenschaft Atlantis die Wohnbaugenossenschaft Oberfeld zu gründen und ihr ambitioniertes Vorhaben voranzutreiben. Nachdem viele Hindernisse auftauchten, u. a. der Grundstückskauf sehr hindernisreich wurde, und dann auch endlich die Finanzierung stand, konnte 2012 der Bau endlich losgehen. Im August 2013 sind die ersten Mieter im Block C eingezogen. Die Wohnungen wirken hell und freundlich. Und großzügig, obwohl die 3 ½- und 4½-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von etwa 80 bzw. 100 m² maßvoll dimensioniert sind. Dafür sorgen raumhohe Fenster mit Ausblick in die Abendsonne, Wände mit hellem Kalkputz und ein durchgängiger Wohn-Ess-Bereich über die ganze Tiefe des Gebäudes. Fröhliche Farbakzente liefern Küchenfronten und Alublechwände in den Badezimmern, während die geölten Anhydrit-Unterlagsböden in gedämpften Tönen gehalten sind.

Sichtbares Holz findet sich im Inneren nur bei der Decke und den Fensterrahmen. Anders dagegen der prägnante Auftritt als Holzbau nach außen.

Eine vorgehängte hinterlüftete Fichtenverschalung schützt die von großen Glastreppenhäusern unterbrochene Rückseite des Gebäudes. Bei der nach Südwesten ausgerichteten Vorderfassade aus Lärchenholz sorgen durchgehende „Zickzackbalkone“ für Dynamik und interessante Perspektiven. Wegen der Hanglage mit einem Terrainunterschied von 4 m liegen die drei Häuser dieses Blocks auf unterschiedlichen Höhenniveaus; versetzte Fensterhöhen und leicht angewinkelte Fassaden schaffen zusätzlich Bewegung. Da zwei Architekturbüros die drei Bauten planten, werden diese zwar mit ähnlichen Materialien ausgestattet, aber bewusst mit eigenem Charakter daherkommen, erklärt Rösler.

BAUDATEN

Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Oberfeld, Ostermundigen (Schweiz)

Architektur: Arge Halle 58 Architekten GmbH, Bern/Planwerkstatt Architekten, Bern/Eberhart Bauleitungen, Bern

Umfang: 3 MFH, 48 Eigentums-/ 50 Mietwohnungen, 8 sog. Schaltzimmer (Zimmer, die ihren Zugang im Bereich von Wohnungseingängen haben und flexibel unterschiedlichen Wohnungen „dazugeschaltet“ werden können - siehe Grundriss auf Seite 30)
2 Gemeinschaftsräume
400 Fahrradparkplätze
10 Besucherparkplätze

Baukosten (BKP 1-5): 40,8 Mio. CHF total, 4.624 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiel: 4½-Zimmer-Wohnung (100 m²): 2.000 bis 2.300 CHF plus ca. 250 CHF NK

Kaufpreisbeispiel: 4½-Zimmer-Wohnung (100 m²): 550.000 bis 650.000 CHF

[1] Stockwerkeigentum ist nach dem schweizerischen ZGB der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschließlich zu benutzen und innen auszubauen. Der Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, darf jedoch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechtes erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion und äußeren Erscheinung beeinträchtigen (Art 170a SR; Art 712a ZGB).

Fotos: Martin Bichsel, Bern, CH

Die Süd-West-Ausrichtung und die geringe Balkontiefe ermöglichen optimale solare Wärmegewinne im Winter, die den Heizenergiebedarf senken

Nachhaltig und energieeffizient

Nachhaltigkeit war für die Gründer der WBG Oberfeld von Anfang an maßgebend. Die Siedlung entsteht als Holzmodulbau mit Holz-Beton-Verbunddecken. Aus Brandschutzgründen werden die Treppenhäuser aus Beton errichtet. Da eine optimale Dämmung erreicht werden soll, sind die Wände mit einer 45 cm dicken Mineralwollschicht versehen; vor Wärmeverlust in den Boden schützt eine spezielle Glasschaumschotterdämmung.

Die Siedlung ist nach Minergie P-Standard (ähnlich dem Passivhausstandard in Deutschland) zertifiziert. Ausserdem werden die Grundsätze des Minergie-Eco-Standards eingehalten, aus Kostengründen verzichtet die WBG Oberfeld aber auf die Zertifizierung. Gebaut wird mit möglichst naturnahen, schadstofffreien und gut rückbaubaren Materialien. Jede Wohnung ist mit einer individuell steuerbaren Komfortlüftung ausgestattet. Die für Warmwasser und Strom benötigte Energie kommt von speziellen Hybrid-Sonnenkollektoren, wobei die Abwärme bei der Stromproduktion für den Winter in der Erde gespeichert wird (siehe Kasten S. 31).

Quelle: wohnen, wbg-schweiz

Zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit je 80 m², denen je ein „Schaltzimmer" à 24 m² zugeordnet werden kann

Autofrei mit Auflagen

Mit ihrer Vision einer autofreien Siedlung gehört die WBG Oberfeld zu den Pionieren der ersten Stunde. Sie hat es geschafft, sie zu verwirklichen. Wobei autofrei konkret bedeutet: freiwilliger Autoverzicht und reduzierte Parkplatzzahl in der Siedlung. Für die hundert Wohnungen stehen zehn Autoparkplätze zur Verfügung - zwei davon Mobility-Standorte, der Rest Besucherparkplätze. „Gemäß den normalen Bestimmungen müssten wir theoretisch siebzig Parkplätze anbieten", sagt Tilman Rösler. Die Baugenossen-

Eine Vorvergraute hinterlüftete Fichtenverschalung schützt die die Rückseite des Gebäude, die von den Glastreppenhäusern unterbrochen ist

schaft konnte aber mit der Gemeinde eine spezielle Überbauungsordnung mit der reduzierten Anzahl aushandeln.

Die Bewohner der Siedlung Oberfeld verzichten freiwillig auf ein Auto. Ein eigentliches Besitzverbot in den Miet- oder Kaufverträgen sei juristisch nicht möglich, erklärt Genossenschaftspräsident Christian Zeyer. „Wir setzen vielmehr auf eine entsprechende Auswahl der Bewohner und vertrauen auf Einsicht." Bei der Vergabe der Wohnungen fanden sich denn auch problemlos genügend Interessierte, die bereit sind, ohne Auto zu leben. Ausnahmen sind auch nur für absolute Härtefälle vorgesehen und wurden bisher nicht gemacht.

Partizipation großgeschrieben

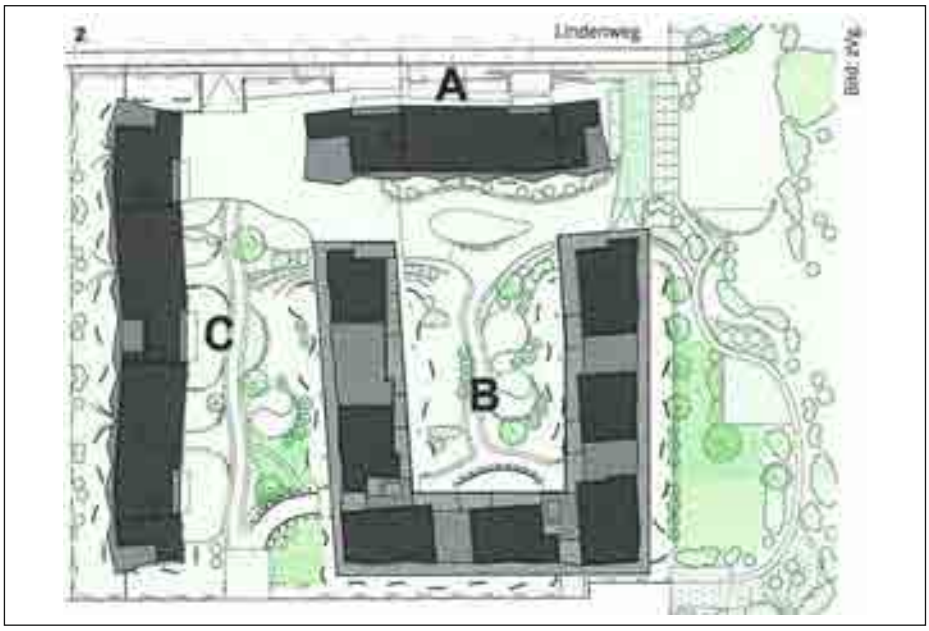
Mitsprache und Eigeninitiative werden in der WBG Oberfeld großgeschrieben. Die rund 300 Genossenschaftler gestalten ihre Siedlung in verschiedenen Themengruppen mit. „Die Genossenschaft realisiert hier wirklich kein 08/15-Projekt. Viele engagieren sich stark, die Partizipation funktioniert gut", findet Tilman Rösler. Die Oberfelder entscheiden bei so unterschiedlichen Fragen mit wie der Form des Zusammenlebens, Mobilitäts- und ökologischen Themen oder der Ausstattung, Materialität und Farbgebung von Innenräumen und Fassade. Vieles ist noch in der Entstehung und wird sich auch noch weiterentwickeln, wenn die Siedlung ganz bezogen ist. Beim Außenraum haben die Bewohner etwa bereits bestimmt, wo der Spielplatz sein soll oder dass es eine naturnahe Bepflanzung mit einheimischen Gewächsen und Obstbäumen, Brachland und Pflanzplätze geben wird. Die definitive Ausgestaltung wird aber erst nach und nach durch die Bewohner selbst geschaffen.

Oberfeld 2?

Einen langen Atem hat es gebraucht, bis Wohnen im Oberfeld so - oder fast so -, wie es die Initiatoren wollten, Realität wurde. Langwierig sei es schon gewesen und manchmal auch mühsam, sagt Tilman Rösler. Aber das unermüdliche und „überhaupt nicht selbstverständliche" Engagement des harten Kerns von überzeugten Oberfeldnern, die hartnäckig für ihre Vision gekämpft haben, hat schließlich zum Ziel geführt. Doch, er ist zufrieden. Und wer weiß, vielleicht sei ja die WBG Oberfeld doch noch bereit für ein neues Abenteuer. Auf dem Areal des ehemaligen Schießplatzes gibt es jedenfalls immer noch unbebaute Parzellen, die eine visionäre Baugenossenschaft vielleicht dereinst kaufen könnte. ■

Weitere Informationen:
www.wohnen-im-oberfeld.ch

Für die Fassade wurden Fichten- und Lärchenholz verwendet



Die Siedlung Oberfeld besteht aus drei Blöcken mit je acht Häusern. Block C ist seit August 2013 bezogen, bis Ende 2014 soll die ganze Siedlung bezogen sein

WÄRME FÜR DEN WINTER SPEICHERN

Die WBG Oberfeld setzt auf aktive und passive Solarnutzung. Durch Maßnahmen wie eine gute Dämmung, eine optimale Besonnung (Ausrichtung der Häuser, Zickzackbalkone u. a.), Treppenhäuser mit Spezialverglasung und Wärmespeicherfunktion sowie eine kompakte Bauweise soll der Energieverbrauch auf ein Minimum reduziert werden. Die noch für Fußbodenheizung und Warmwasser benötigte Energie liefern 1.000 m² Hybrid-Sonnenkollektoren auf den Dächern - in dieser Größenordnung eine Pionieranlage. Auf der sonnenzugewandten Seite produzieren Photovoltaikmodule Strom, auf der Rückseite nehmen Sonnenkollektoren die überschüssige Wärme auf und leiten sie über vierzig Erdsonden 125 m tief in den Boden. Dort wird die Wärme gespeichert und kann im Winter über Wärmepumpen wieder genutzt werden. Der Ertrag der Anlage, rund 190.000 kWh pro Jahr, soll den gesamten Bedarf für Heizung und Warmwasser abdecken und zusätzlich etwa dreißig Haushalte mit Solarstrom versorgen können.

Erstellt und finanziert wird die Anlage mit einem Investitionswert von 2 Mio. Franken im Contracting von Energie Wasser Bern EWB. Die Anlage wird durch einen Beitrag des Ökofonds des EWB unterstützt.

Quelle: ZimmerMeisterHaus

Die Konstruktion: Holzmischbauweise mit Außenwänden in Holztafelbauweise kombiniert mit Wänden und Decken aus Brettsperrholz

Baugruppe setzt bei Mehrgenerationenhaus auf Holz

Gemeinsam bauen und leben

Gemeinschaftliches Bauen ist im Trend: Viele Menschen wollen in aktiver Nachbarschaft und zugleich unabhängig wohnen und leben. Für eine Baugruppe, die ihr Gebäude „Buntes Haus“ nennt, sind nun auf einem Lückengrundstück in Bad Salzuflen neun individuell gestaltete Mietwohnungen mit 47 bis 109 m² entstanden.

Eva Mittner
freie Journalistin
Pliening/München

In dem von der Gruppe zusammen mit Architekt und Bauherr geplanten Gebäude gibt es gemeinschaftlich genutzte Räume, eine straßenseitige Terrasse für alle, offene Gartenflächen und sogar eine kleine Einheit für Gäste, in der bis zu vier Personen übernachten können.

Die kreativen Teamplayer treffen sich alle zwei Wochen, um auch über zukünftige Aktivitäten zu beraten, beispielsweise die Einrichtung eines Car-Sharings mit einem PKW.

„Wir konnten bereits in der Planungsphase enorm viel Einfluss ausüben,“ berichtet einer der Initiatoren. „Das war uns wichtig: vor allem die Lage, die Größe, der Zuschnitt, die Ausstattung und natürlich die bauliche Qualität. Hinzu kamen Details wie Farbgestaltung, Fensterformen und Freiflächengestaltung.“ Alles wurde gemeinsam entschieden.

Der beauftragte Architekt Heinrich Hinsenhofen brachte die vielen Vorstellungen von Anfang an unter einen Hut. In puncto Qualität standen auf der Zutatenliste der zukünftigen Bewohner an erster Stelle: wohngesundes Bauen, Langlebigkeit und Nachhaltigkeit. Auch die Kosten mussten in einem sinnvollen Rahmen bleiben. So entschied man sich schließlich für die nachhaltige Holzrahmenbauweise und damit für Energieeffizienz. Das ebene Baulückengrundstück wurde auf Grundlage eines B-Planes maximal ausgenutzt. Die hier verwendete elementierte Holzsystembauweise ermöglicht zukünftig jederzeit veränderbare Räume und Raumnutzungen. Die 1- bis 2-Personen-

Nomen est omen: das Logo zum Namen

Wohnungen sind beispielsweise mit alternativen Anschlüssen für Kücheneinrichtung ausgestattet. Einige Wände in den Wohn- und Schlafbereichen können nach einem Mieterwechsel demontiert werden. So ist es möglich, die Wohneinheiten an sich wandelde Bedürfnisse der Bewohner anzupassen. Dabei ist die Barrierefreiheit durchgängig möglich.

Moderner Holzrahmenbau – ökologisch und gesund

Die ökologische Holzbauweise punktet hier als Plus-Energie-Gebäude im Passivhausstandard. Markantes Merkmal des Gebäudes ist die hoch wärmegedämmte Gebäudehülle aus heimischen Hölzern wie Fichte und Tanne. Dabei legten die Beteiligten Wert auf ein qualifiziertes Konzept für Brandschutz, Wärmeschutz und Schallschutz, das zudem durch besondere Ausführung in Bezug auf Reinigung und Instandsetzung realisiert wurde. Die gesamte Baukonstruktion über dem Kellergeschoss aus Beton ließ man in der Manufaktur Schulze vorfertigen und auf der Baustelle binnen drei Wochen montieren. Es handelt sich um eine Holzmischbauweise mit Außenwänden in Holztafelbauweise kombiniert mit Wänden und Decken aus Brettsperrholz als massive tragende Innenbauteile für die statische Sicherheit.

BAUGRUPPE

Verein Aufbruch Neues Wohnen e. V. – Bad Salzuflen

Der Verein Aufbruch Neues Wohnen e. V. wurde 2009 gegründet und hat inzwischen 20 Mitglieder. Das Wohnprojekt „Aufbruch – Neues Wohnen” richtet sich an Singles, Paare und Familien mit Kindern und will generationenübergreifendes, gemeinsames Wohnen gestalten. Das Ziel des Vereins ist es, gemeinschaftliches Bauen und Wohnen zu realisieren, in dem Jung und Alt voneinander profitieren und gleichzeitig individuell leben können. Grundlage dafür bilden unter anderem ein großer Gemeinschaftsraum mit Küche, ein kleiner Gästetrakt, gemeinsam genutzte Waschmaschinen und eine vereinseigene Photovoltaikanlage auf dem Dach. Der Verein führt regelmäßig „Tage der offene Tür“ durch, um das Konzept der Öffentlichkeit vorzustellen. Der Gemeinschaftsraum wird zudem anderen Gruppen für Veranstaltungen angeboten.

Das fertiggestellte Mehrgenerationenhaus in der Ahornstraße wurde als reines Mieterprojekt mit insgesamt neun Wohneinheiten realisiert. Für die generationenübergreifende Gruppe sind Wohnungen mit kinderfreundlichem Grundriss, Gärten, Gemeinschaftsräume sowie ein Gemeinschaftsgarten und ein geschützter Wohnhof entstanden.

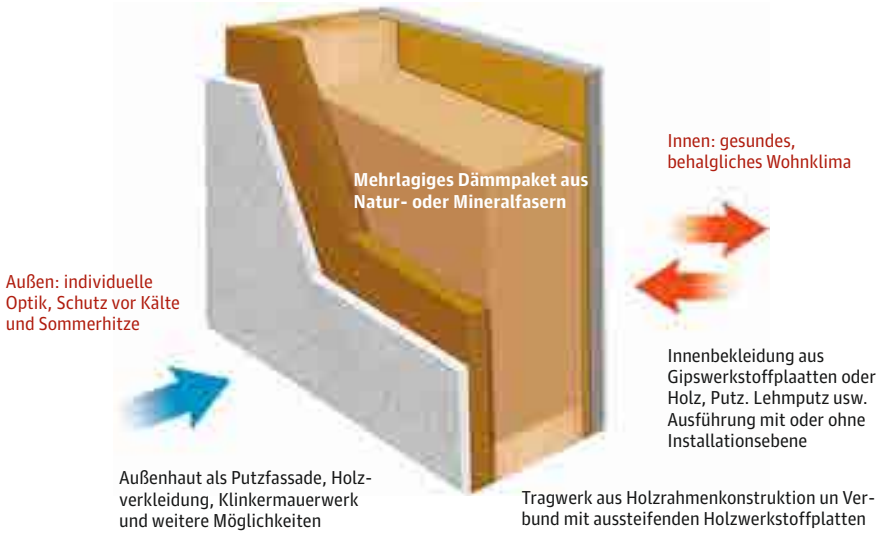
„Beim Bauen mit Holz errichten wir Gebäude, die ökologisch, wirtschaftlich und gesellschaftlich zukunftsfähig sind."

Zimmermeister Ralf Schulze, Geschäftsführer der ZimmerMeisterHaus-Manufaktur aus Lage

Die Decken - aus 20 cm dicken massiven Brettsperrholzplatten - sind auf der Unterseite sichtbar geblieben. Für die Dachdeckung nutzte man ein Klip-Tec-System aus verschraubten Stahlblechelementen. Sämtliche Bauteile und Ausbaustoffe sind demontierbar und recycelbar.

Ergänzt wird das Baumaterial durch den passenden Dämmstoff aus einer dickschichtigen Holzweichfaserplatte (Gutex Thermowall). Die Dämmschicht kommt im Dach, in den Decken und Wänden zum Einsatz, ergänzt durch Mineralfaserplatten mit WLG 032. Moderne Energiesparfenster mit 3-facher Wärmeschutzverglasung rund das Bild ab. „Auch im Sommer haben wir in diesem Gebäude ein ausgeglichenes Raumklima", so der Architekt. „Die spezifische Wärmespeicherfähigkeit von Dämmstoffen aus Holz und Holzfasern ist enorm. Dank seines ausgeprägten hygroskopischen Verhaltens ist Holz ein Feuchtepuffer, der sich positiv auf das Raumklima auswirkt."

DAS BAUPRINZIP



ZIMMERMEISTERHAUS-MANUFAKTUREN

ZimmerMeisterHaus ist eine Vereinigung von bundesweit 90 Holzbau-Manufakturen. Seit 25 Jahren steht die Gruppe ausgewählter Fachbetriebe für Innovation im Holzbau. Seit fünf Jahren befasst sich die Gruppe zudem intensiv mit der Weiterentwicklung des mehrgeschossigen Holzwohnbaus, ergänzt durch einen fachlichen Austausch mit den Holzbauexperten der Schweiz.

Weitere Informationen:
www.zmh.com

Gebäudetechnik: hoher Wohnkomfort – geringe Energiekosten

Die thermische Solaranlage mit einer effektiven Fläche von 18,4 m² liefert die nötige Energie für Heizung und warmes Wasser. Wenn die Sonne mehrere Tage nicht scheint, produziert ein kleines Gas-Brennwertgerät den Restwärmebedarf für die neun Wohnungen. Durch die Passivhaus-Gebäudehülle gibt es noch einen weiteren ökologischen Vorteil: Der Restwärmebedarf - ohne Warmwasserbereitung - beträgt im Durchschnitt nur 9.420 kWh/a. Eine aufgeständerte Photovoltaikanlage mit einer Nennleistung von 15 kW und einem durchschnittlichen Jahresertrag von 12.000 kWh macht aus dem Gesamtprojekt ein Plus-Energie-Haus. Das Gebäude erzeugt mehr Energie, als es verbraucht. Jede Wohnung ist ausgestattet mit einer individuell steuerbaren Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (WRG).

Für die vorelementierte Wand-, Decken- und Dachkonstruktionen wurden ca. 140 m² Holz aus nachhaltigem Anbau verarbeitet

Südausrichtung der Balkone, Terrassen, Wohnräume, des Gartens und der Solaranlagen

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 Trockenbau-Profilen 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
simply more

Fassadenansicht nach der Sanierung

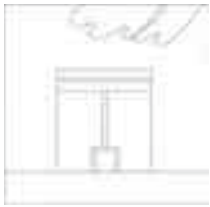
Der Bestand vor der Modernisierung

Quelle: lattkearchitekten

Anlieferung und Montage der Fassadenelement: Die Vorfertigung in der Fabrikationshalle schließt auch die Fenster mit ein

Serie Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2014

Holztafelbauweise für zeitgemäße Gebäudehülle



Die WBG Wohnbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH hat eine Wohnanlage aus den 1960er Jahren energieeffizient modernisiert. Im bewohnten Zustand erhielten die beiden Einzelgebäude auch eine neue Hülle aus vorgefertigten Holztafelbauelementen.

Susanne Ehrlinger
freie Journalistin
Berlin

In den letzten sechs Jahren hat die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg über 3.000 Wohnungen umfassend modernisiert. Bei einem Bestand von 10.000 Wohnungen sind das rund ein Drittel aller Wohnungen, deren Sanitäreinrichtungen, energetischer Standard und äußeres Erscheinungsbild bereits auf aktuellen Stand gebracht wurden.

Auch in der Grüntenstraße im Osten der Stadt standen zwei Einzelgebäude mit 60 Wohneinheiten zur Modernisierung an. Die WBG entschloss sich, am Modellvorhaben „e%-Energieeffizienter Wohnungsbau“ teilzunehmen, das die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern unter der Thematik Initiative Zukunft des Wohnungsbaus ins Leben gerufen hatte. Ziel des Modellvorhabens war es, die Anforderungen der EnEV 2009 um 40% zu unterschreiten und damit nachhaltig zum Klimaschutz beizutragen. Die WBG lobte einen Architektenwettbewerb mit der Vorgabe aus, dass die Modernisierung der betreffenden Wohnanlage in bewohntem Zustand zu erfolgen hatte.

Das Bauvorhaben sollte also bei tragbaren Baukosten nicht nur energetisch und gestalterisch durchdacht sein, sondern auch in Bezug auf einen zügigen Modernisierungsablauf optimale Bedingungen in enger Abstimmung mit den Mietern erfüllen.

Moderne Haustechnik

Um zur gewünschten dauerhaften Reduzierung der CO_2-Emissionen beizutragen und die Möglichkeiten eines sparsamen, effizienten Umgangs mit Energie in der Praxis umzusetzen, war neben der Dämmung der gesamten Fassade auch der Einbau der Heizanlage in Kombination mit einer Lüftungsanlage erforderlich.

Die WBG entschied sich für eine zentrale Pellets-Heizanlage (zwei Heizkessel à 60 kW Leistung) mit zentraler Warmwasserbereitungsanlage. Diese versorgen das Gebäude Grüntenstraße 34/36 sowie über erdverlegte Rohrleitungen auch die Wohnungen in der Grüntenstraße 30/32 mit Wärme und Warmwasser.

Außerdem sorgt eine feuchtegesteuerte Abluftanlage in den durch die Modernisierung stark abgedichteten Wohnungen für stete Frischluftzufuhr. Sie strömt über selbstregulierende Nachströmöffnungen in den Fensterrahmen der Schlaf- und Wohnzimmer ein, die verbrauchte Luft wird dabei aus Küchen und Badezimmern abgesaugt. Die hierfür benötigten Abluftgeräte wurden auf den bereits gedämmten Dächern der jeweiligen Häuser installiert.

Holztafelbauweise für Gebäudehülle

Um die Anforderungen der Energieeinsparverordnung von 2009 weit zu übertreffen, wie es die Teilnahme am Modellprojekt e% vorgab, lag das besondere Augenmerk auf der Dämmung der Fassade und der Montage neuer Fenster. Dabei nutzte die Bauherrin über die Erneuerung der Haustechnik hinaus gleichzeitig auch die Gelegenheit, der gestalterisch in die Jahre gekommenen baulichen Hülle eine moderne, elegante Ansicht zu geben.

Die WBG entschied sich für eine Fassadenkonstruktion aus Holztafelbauelementen mit einer gestrichenen Bekleidung aus sägerauen Brettern. Diese liefert weit mehr als nur ein neues Äußeres. Sie bildet eine raumabschließende Fassadenebene und gibt der unruhigen Bestandsfassade mit den vorspringenden Balkonen eine zeitgemäße Anmutung, indem sie diese in verglaste Wintergärten verwandelt. Außerdem ermöglichte sie die geschickte Einbindung zusätzlicher Balkone.

OBJEKTDATEN

Projekt:	Modernisierung Wohnungsbau Grüntenstraße, Augsburg Modellvorhaben e% – Energieeffizienter Wohnungsbau
Bauherr:	WBG Wohnbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH
Architekten:	Lattkearchitekten BDA, Augsburg
Leistungsphasen:	1-8
Planung/Bau:	2010-2012
Ingenieure:	bauart konstruktions GmbH, München
Holztafelbau:	Gumpp & Maier GmbH, Binswangen
Landschaft:	Emminger & Nagies Landschaftsarchitekten, Augsburg
Heizung/Lüftung/Sanitär:	ITB, Mühldorf am Inn, IB Ulherr, Augsburg
Elektro:	IB Rebholz, Augsburg
Nutzfläche:	6.300 m²
Baukosten:	4.400.000 € netto

Weitere Informationen:
www.wbg-augsburg.de und **www.lattkearchitekten.de**

Die hochwärmegedämmte Hülle für diese Fassade planten die Architekten in vorgefertigter Holztafelbauweise mit einem U-Wert von Uw = 0,11 W/m²K. Bereits im Fertigungsprozess der geschosshohen, bis zu 12 Meter langen Holztafeln in der Fabrikationshalle wurden die Fenster mit einem U-Wert von Uf = 0,98 W/m²K integriert. Um die gesamte Außenhaut vor Ort insgesamt auch wärmebrückenfrei aufzubauen, wurden Hohlräume und Abstände zur Bestandsfassade mit einer Zellulosedämmung ausgeblasen. Nach der Ertüchtigung des Fundaments für die neue Fassadenkonstruktion rund um die Häuser konnte die gesamte Fassade in nur drei Monaten aufgebaut werden.

Modernisierung in bewohntem Zustand

Bei einem Bestand von 10.000 Wohnungen hat die WBG keinen Leerstand und bei anstehenden Modernisierungen daher kaum Möglichkeiten, freien Wohnraum als Ersatz anbieten zu können. Augsburg liegt im Einzugsbereich von München und verzeichnet - wie viele Städte in Metropolregionen - einen Bevölkerungszuwachs. Die Modernisierung in der Grüntenstraße musste daher bei bewohntem Zustand in einem möglichst

PORTRÄT

Erschwinglichen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu bieten, ist das Ziel der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH. Mit einem Bestand von 10.000 Wohnungen gewährleistet die WBG als 100%iges Beteiligungsunternehmen der Stadt eine sozial ausgewogene Wohnungsversorgung. Als kommunales Unternehmen sieht sich die WBG-Augsburg auch der Stadtentwicklung verpflichtet. Neben der nachhaltigen, baulichen Revitalisierung der WBG-eigenen Gebiete ist auch das sog. Sozialmanagement in allen Quartieren ein besonderes Anliegen.

Weitere Informationen:
www.wbg-augsburg.de

Quelle: WBG-Augsburg

Interview mit WBG-Geschäftsführer Dr. Mark Dominik Hoppe

„Neue Wege gehen"

Glückwunsch zum Bauherrenpreis Modernisierung! In der Grüntenstraße wurden Wohnungen mit Hilfe vorgefertigter Holztafelelemente modernisiert.

Was führte zu dieser für die WBG „experimentellen" Bauweise?

Mit dieser ästhetischen Fassade erzielten wir für die beiden 1960er-Jahre-Bauten Neubaucharakter und konnten damit das ganze Gebiet aufwerten. Für uns war die Vorfertigung der Fassade inklusive Fenster in der Tat ein Novum, denn seit den 1990er Jahren modernisieren wir klassisch mit mineralischer Wärmedämmung und Putz. Im Rahmen des Modellvorhabens „e%" des Landes Bayern war äußerste Energieeffizienz gefragt.

Wir wollten diese unter ökologischen Gesichtspunkten auch mit nachhaltigen Materialien erfüllen. Außerdem entsprach der Entwurf von lattkearchitekten aus Augsburg, der das neue Erscheinungsbild im Wettbewerb präsentierte, genau unseren Vorstellungen.

Was brachte die Modernisierung den Mietern konkret?

Der Zustand der Bauten erforderte nicht nur eine dichte Gebäudehülle, auch im Innern waren neue Sanitärinstallationen erforderlich, die strangweise ersetzt wurden. Das halbe Jahr Umbau war eine harte Zeit für alle Bewohner. Wasserversorgung war in den Aufgängen zwar gewährleistet, doch zeitweise waren sie auf Dusch- und Toilettencontainer angewiesen. Wie uns inzwischen aber versichert wird, sind die enormen Einschränkungen während der Bauphase schon wieder vergessen. Dafür freuen sich die Mieter an komplett modernisierten Bädern, der sparsamen Heizung, den Wintergärten, neuen Treppenhäusern und an der barrierefreien Erschließung durch die beiden neuen Aufzugstürme.

Führte die Modernisierung zu höheren Mieten?

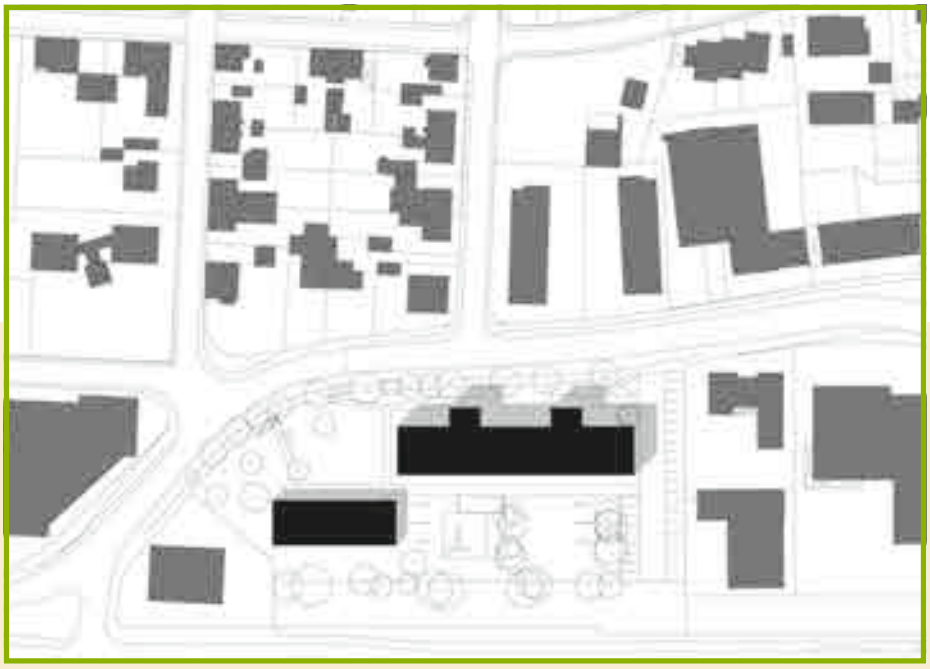
Schon vor der Modernisierung verdeutlichten wir den Mehrwert, den die Maßnahme für die Bewohner hat. In der Grüntenstraße ließen sich die vorhandenen Balkone zu Wintergärten umbauen, die als Wohnraum genutzt werden, ohne dass sich die Quadratmeterzahl erhöhte. Viele ältere Mieter benötigen den Aufzug. Sie leben teilweise schon jahrzehntelang bei uns und sind damit einverstanden, dass die teilweise enorm billigen Mieten ihrer Wohnungen von 3,14 bis 5,10 kalt nun auf 6 €/m² steigen. Das ist für diesen „Neubaustandard" eines KfW-70-Hauses vergleichsweise günstig, auch

optimierten Zeitablauf durchgeführt werden. Umsetzungen waren nur in Ausnahmefällen angedacht, etwa bei Krankheit oder fortgeschrittener Schwangerschaft. Im Vorfeld waren alle Bewohner durch Modernisierungsankündigung und mit Mieterinformationsabenden über die anstehenden Baumaßnahmen und die Auswirkungen für die einzelnen Wohneinheiten informiert worden. Denn während einer halbjährigen, umfassenden Bauphase ist die Belastung für die Bewohner enorm. Auch ist ein Großteil der Mieter der WBG über 50 Jahre alt und lebt teilweise schon sehr lange beim kommunalen Augsburger Unternehmen. Neben der nötigen Energieeinsparung war daher auch die barrierefreie Erschließung ein überzeugendes Argument. So erhielt das größere der beiden Gebäude zwei neue Aufzugstürme. Jeder der neuen Aufzüge führt zu 24 Wohnungen. Auf jeder der Etagen liegen vier unterschiedlich große Wohnungen, die nun über die vorhandenen Laubengänge barrierefrei erreicht werden können. Innerhalb der Gebäude wurden auch die Treppenhäuser modernisiert. Jede Wohnung erhielt neue Küchen, Bäder und Heizkörper. Hierzu mussten alle Installationsleitungen komplett ausgetauscht werden.

Gelungene Modernisierung – glückliche Mieter

Mit der erfolgreichen Modernisierung konnte die WBG ihren Erfahrungsschatz in puncto ökologisches Bauen rund um das Thema „Holztafelbauweise“ erweitern. In der Grüntenstraße gelang dem Wohnungsunternehmen das Zusammenspiel von gestalterischem Anspruch, nachhaltiger Baukonstruktion sowie sozialer Verantwortung bei hohem Kostenbewusstsein.

Den Mietern brachte die Komplettmodernisierung eine gute Adresse – in Häusern, die einem Neubau nicht nachstehen. Die verglasten Wintergärten und die ergänzten Balkone bieten den Bewohnern deutlich mehr Wohnqualität. So dient der Wintergarten als Wärmepuffer und bringt fast ganzjährig zusätzlichen Wohnraum, ohne dass dies auf die Quadratmeterzahl einer Wohnung angerechnet wird. ■



Quelle: lattkearchitekten

Lageplan der Wohnanlage Augsburg Hochzoll, Grüntenstraße 30-32 und 34-36

weil wir als kommunales Unternehmen auf lange Sicht höherwertig bauen als private Investoren, die nach 5 Jahren aus der Gewährleistung sind.

Wohin führt die Zukunft?

Augsburg steht, was den Wohnungsmarkt anbelangt, vor großen Herausforderungen. Wir liegen im Einzugsbereich von München und verzeichnen Zuzug. Im letzten Jahr hatten wir 4.600 Anfragen, bei unserer geringen Fluktuation von erstmals unter 7% im Jahr 2013 konnten wir nicht einmal 700 Wohnungen anbieten.

Anders als vor 15 Jahren, als mit dem Abzug der US-Armee auf einen Schlag 3.000 Wohnungen leer standen und der Wohnungsmarkt einbrach, sehen wir heute das Problem der Umwandlung von kostengünstigen Mietwohnungen in Eigentum. 600 Wohnungen will die WBG daher in den nächsten sechs Jahren mit einem Finanzvolumen von mindestens 100 Mio. € bauen. So decken wir künftig die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum durch Neubau, aber auch durch beispielhafte Modernisierung unseres Bestands.

Werden Sie also auch künftig bei der Modernisierung Neues anschieben?

Durch Erfahrung und durch unsere WBG-Stiftung Architektur und Bauingenieurwesen sind uns zukunftsfähige Bauweisen vertraut. Leider ist es nicht so, dass beim Bau eine erhöhte Nachfrage zu fallenden Preisen bei den Materialien führt – anders als beispielsweise im Elektronikbereich. Durch eine Oligopolstellung bei den Wärmedämmsystemen ist das Gegenteil der Fall. Wir müssen daher innovativ bleiben, um den Markt in Bewegung zu halten und alternative Systeme zu finden. So war die Fertigteiltechnik unserer Fassade in dem Sinne nicht 100% wirtschaftlich, da wir etwa 30% höhere Kosten gegenüber konventioneller Dämmung hatten. Sie hat uns jedoch zeitliche Vorteile gebracht, auch die Recyclingfähigkeit der Bestandteile und die Ästhetik haben überzeugt. In Bezug auf die sehr guten energetischen Werte, das wissen wir nach diesem Winter, war die Entscheidung auch im Sinne der Bewohner richtig und zukunftsfähig.

Wer, wenn nicht die kommunalen Unternehmen, muss im Wohnungsbau eine Vorreiterrolle übernehmen. Es ist also gut, wenn wir offen sind und immer wieder beispielhaft etwas Neues ausprobieren.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Susanne Ehrlinger.

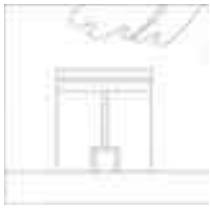
Die Straßenansicht zeigt eine moderne Architektursprache

Quelle: Jens Willebrand, Köln

Alle Wohnungen sind barrierefrei und haben Balkon oder Loggia

Serie Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2014

Neue Bauten in gewachsener Siedlung



Im strukturgeschwächten Kölner Stadtteil Buchheim hat die GAG anstelle einer schlichten Arbeitersiedlung einen modernen Komplex mit 223 teils barrierefreien Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen gebaut. Das gekonnte Zusammenspiel von gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau sichert die soziale Mischung und damit auch die Wirtschaftlichkeit der Neubauten.

Susanne Ehrlinger
freie Journalistin
Berlin

Unweit von der Kölner Innenstadt, gut mit der U-Bahn zu erreichen, liegt Köln-Buchheim. Die Gentrifizierung hat den rechtsrheinischen Bezirk noch nicht erreicht, sie findet sich näher zum Rhein hin statt. So gehört der von hoher Arbeitslosigkeit betroffene Stadtteil zu einem der zehn städtischen Sozialräume, denen vom Rat der Stadt „sozialraumorientierte Hilfsangebote“ gemacht werden. In diesem Umfeld engagiert sich auch die GAG Immobilien AG. Als Kölns größtes Wohnungsunternehmen sieht sie sich seit über 100 Jahren in Verantwortung für bezahlbare Mieten und qualitätsvolle Stadtentwicklung. Nun ist ihr eine nachhaltige Wiederbelebung des traditionsreichen Carlswerkquartiers gelungen. Molestina Architekten aus Köln, die das Projekt nach einem gewonnenen Wettbewerb bauten, realisierten mit klugen Grundrissen unterschiedliche Wohnungsgrößen: Insgesamt 22.185 m² Wohnfläche für unterschiedliche Bedürfnisse sind entstanden. Auch eine Demenz-WG nach dem Kölner Modell und ein von allen nutzbarer Gemeinschaftsraum konnten integriert werden. Außerdem gibt es für den Besuch von GAG-Mietern eine Gästewohnung.

Ein Stadtteil in Bewegung

Nur wenige Minuten Fußweg entfernt liegt das 1874 gegründete Carlswerk, in dem 1904 das erste transatlantische Telefonkabel produziert wurde und das bis in die 1960er Jahre über 20.000 Menschen Arbeit bot. Ende der 1980er entdeckt die Musikgruppe BAP die leer stehenden Werkshallen für Konzerte, inzwischen sind E-Werk und Palladium angesagte „Eventlocations“. In dem Gebiet – ein Mix aus sozialem Brennpunkt und hippem Quartier – leben viele von Arbeitslosigkeit Betroffene, Migranten und eine älter werdende Bevölkerung, die auf eine gute Infrastruktur und bezahlbaren, auch barrierefreien Wohnraum angewiesen ist. Schaut man sich heute z. B. auf Google Street View das Gebiet an, erkennt man das die Aufnahmen nicht aktuell sind. Immerhin kann man so die historische Siedlung entlang der Alten Wipperfürther Straße noch einmal sehen und ihren Zustand vor der Neubebauung nachvollziehen. Die historischen Häuser auf den Filmabschnitten sahen nicht heruntergekommen aus, mit dem abgesetzten roten Sockel und den mit Figuren geschmückten Eingangsbereichen über den hölzernen Haustüren wirken sie eher ein bisschen sozialromantisch. Doch der anheimelnde Ziegelcharme kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass diese nach dem Krieg mit einfachsten

OBJEKTDATEN

Bauherr und Eigentümer:	GAG Immobilien AG, Köln
Entwurf/Planung:	Molestina Architekten GmbH, Köln
Statik:	IDK Kleinjohann GmbH & Co. KG, Köln
Haustechnik:	Ingenieurbüro Lautenbach, Köln
Bodengutachten:	Ingenieurteam Dr. Hemling & Gräfe GmbH, Köln
Wärme- und Schallschutz:	Ingenieurbüro für Bauphysik Karl-Josef Heinrichs, Hürth
Bauleitung:	a+m Architekten Ingenieure, Köln
Freiraum:	FSWLA Landschaftsarchitektur, Düsseldorf
Anzahl der Wohnungen:	223, teils barrierefrei
Wohnfläche insgesamt:	22.185 m²
Gesamtkosten brutto:	15.8 Mio. €
Baukosten brutto:	(KG 300 + KG 400): 1.700 €/m²
Baujahr:	2013
Primärenergiebedarf:	35,28 kWh/(m²/a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,71 W/(m²/K)
Endenergiebedarf:	46,51 kWh/(m²/a)

Weitere Informationen:
www.gag-koeln.de

Mitteln wieder aufgebauten 1920er-Jahre-Siedlungsbauten längst nicht mehr heutigen Anforderungen an energieeffizienten und komfortablen Wohnraum entsprachen.
Die GAG erkannte, dass sich dieser Bestand für eine zukunftsfähige und wirtschaftliche Modernisierung nicht mehr eignete. So entschied man sich für eine Neubebauung, die unter den genannten Gesichtspunkten eine soziale Mischung aus gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau ermöglichte.

Soziale Mischung – Voraussetzung für vorteilhafte Stadtentwicklung

Der virtuelle Gang durch die Straßen lässt ahnen, dass es einer behutsamen Vorgehensweise bedurfte, um alle Bewohner mit ins Boot zu holen. Insgesamt erforderte es einen fast zweijährigen Vorlauf, bis alle eine Ersatzwohnung aus den Beständen der GAG, entweder für den Verlauf der Baumaßnahme oder für immer, gefunden hatten. Das Umzugsmanagement der GAG übernahm alle Kosten und unterstützte die Bewohner in diesem Prozess. 50% entscheiden sich für die Rückkehr. Ein realer Spaziergang durch das Quartier führt vorbei an der Katholischen Kirchengemeinde St. Mauritius. Von Weitem fällt der Blick auf die attraktive Blockrandbebauung, die das Blockinnere vor Straßenlärm schützt. Gassen und kleine Wege queren die Siedlung. Kinder spielen, bei sonnigem Wetter ist die Freifläche belebt. Wohltuend fällt ins Auge, dass die Planer die gewünschte Trennung zwischen privaten, öffentlichen und halböffentlichen Räumen durch einfache, aber wirkungsvolle architektonische und landschaftsplanerische Elemente, wie Gartenmauern und dicht wachsende Heckeneinfriedungen, erreicht haben. Insgesamt ist die Siedlung auch für Mieter und Familien interessant, die kostengünstigen Wohnraum auf dem freien Markt suchen.

Architektur verbindet

Die moderne Bebauung mit Balkonen, eingeschnittenen Loggien, Putzfassaden in dezenten Farben ist ansprechend, die Baukörper sind in Höhenentwicklung und Staffelung wohl proportioniert. Wo die geförderten Wohnungen liegen, ist nicht zu erkennen. Bewusst unterscheidet das Kölner Wohnungsunternehmen bei seinen Projekten nicht zwischen frei finanziertem und gefördertem Wohnungsbau. Architektur und Bauqualität entsprechen in beiden Fällen dem gleichen hohen Anspruch, der auf sozialer Verantwortung und jahrzehntelanger Erfahrung fußt. In Buchheim sind die 223 Wohnungen in 116 geförderte und 107 frei finanzierte aufgeteilt. Deren Mieten liegen verglichen mit dem Kölner Mietmarkt im mittleren Segment. Der Primärenergiebedarf der KfW-Effizienzhäuser 55 wird über eine Blockheizkraftwerk-Technik mit Holzpellets als Energiequelle realisiert. Um über die heutigen Standards hinaus für die zukünftigen wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen vorbereitet zu sein, wurde das Dach für eine Fotovoltaik-Anlage vorgerüstet. Damit ausreichend Platz für Garten- und Spielplatzflächen blieb, wurde unter dem gesamten Block eine Tiefgarage realisiert. Als Reminiszenz an das historische Erbe nehmen sowohl die Baustruktur als auch liebevolle Details Bezug zur Umgebung. So finden sich Figuren der früheren Hauseingänge an den modernen Putzfassaden wieder.

Kölner Weg

Neubau in hoher Qualität realisiert die GAG nicht nur in Buchheim. Bei einem Leerstand von unter 1% und steter Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum baut das Wohnungsunternehmen seit 15 Jahren etwa 300 bis 500 neue Wohnungen jährlich. Aktuell befinden sich 850 im Bau. Da neue Grundstücke immer seltener zu bekommen sind und die „grüne Wiese“ nur bei integrierten Lagen infrage kommt, werden längst Konversionsbrachen oder ehemalige Kasernengelände bebaut. Aktuell entsteht in Köln-Ehrenfeld ein großes Neubauprojekt, das Wohnen und Leben zusammenbringt und im Bauvorhaben Waldbadviertel in Ostheim entstehen bis 2016 rund 450 Wohnungen. In beiden Fällen handelt es sich um geförderten und frei finanzierten Wohnraum. Die Erfahrungen im Carlswerkquartier zeigen, dass sich das Engagement für die soziale Mischung für alle Beteiligten lohnt. ■

Quelle: GAG

Interview mit Kathrin Möller, GAG-Vorstandsmitglied

„Tradition und Zukunft”

Glückwunsch zum Bauherrenpreis Neubau. Die GAG hat sich in ihrem Carlswerkquartier für eine Neubebauung entschieden. Was sprach dafür?

Der rechtsrheinische Stadtteil Köln-Buchheim ist immer noch ein eher sozial schwaches Gebiet. Im alten Bestand, einer Werkssiedlung aus den 1920er Jahren, die zerstört und nach dem Krieg mit einfachsten Mitteln wieder aufgebaut worden ist, waren viele Ältere verblieben. Zuzug erfolgte vor allem durch Menschen mit Transfereinkommen und Migrationshintergrund. Es herrschte hohe Fluktuation. Eine dauerhafte, funktionierende soziale Mischung schien uns aufgrund der baulichen Voraussetzungen nicht möglich. Ein entsprechend höherer Standard hätte sich auch durch eine Modernisierung wirtschaftlich nicht realisieren lassen. So haben wir uns für Abriss und für die Neubebauung in einer zeitgemäßen Architektursprache entschieden.

Ergibt hochwertige Architektur in einem sozial schwachen Gebiet Sinn?

Geförderter Wohnungsbau lässt sich rein äußerlich nicht vom freien Wohnungsbau unterscheiden. Auch in der Alten Wipperfürther Straße finden Sie bezüglich Bauqualität und Gestaltung keinen Unterschied. Hier haben wir in etwa eine 50/50-Aufteilung mit 116 öffentlich geförderten und 107 frei finanzierte Wohnungen. Generell orientieren sich unsere Bauvorhaben an einem hohen Anspruch: Schon im Siedlungsbau der 1920er und frühen 1930er Jahre hatte etwa Architekt Wilhelm Riphan für die GAG mit der Weißen Stadt und dem Blauen Hof im Bauhausstil beispielhafte Quartiere für Köln entwickelt und Maßstäbe gesetzt. Heute stehen diese Siedlungen unter Denkmalschutz.

Ist bezahlbarer Wohnraum im Neubau also möglich?

Ja, und trotz starkem Kostendruck ist der GAG dabei Qualität und hochwertige Architektur sehr wichtig. Bei Baukosten von brutto 1.700 €/m² gewährleisten wir auch im Neubau bezahlbare Mieten. Die frei finanzierten Wohnungen im Carlswerkquartier liegen in einem für Köln mittleren Preissegment, etwa zwischen 8,50 und 9,50 €/m². Sie sind auch für Familien attraktiv. Dabei ist die Architektur nur ein Aspekt, hinzu

Quelle: Molestina Architekten, Köln

Lageplan: Wegeführung, Gassen und kluge Zonierung schaffen geschützten, halböffentlichen Bereich im Inneren der Siedlung

kommen die Außenanlagen, Spielmöglichkeiten, Angebote für ältere Menschen, Nachbarschaftstreffs etc. Das unterstützt die soziale Mischung und fördert das Zusammenwachsen von funktionierenden Nachbarschaften. Gleichzeitig werten wir dadurch die Stadtviertel auf.

Wie ist das im neuen Quartier gelungen und was sind die Voraussetzungen hierfür?

In der Regel ermitteln wir in einem Wettbewerbsverfahren ein Projekt, das sich in die jeweilige städtebauliche Situation einfügt. Wir wollen nachverdichten, ohne zu zerstören. Im Carlswerkquartier gelang Molestina Architekten eine moderne, aber unaufgeregte, eher zurückgenommene Architektursprache. Ein Teil der Bauten fährt den Blockrand nach und schafft einen geschützten Innenbereich. Wichtig ist die Stellung der Baukörper zueinander, ihre Höhenentwicklung. Es gibt eine vernünftige Zonierung mit Zugängen in eine geschützte Freifläche. Die Fassadengestaltung spricht an, liebevolle Details erinnern an die ehemalige Arbeitersiedlung. Wichtig sind gute Grundrisse, im geförderten Wohnungsbau sind hier die Vorgaben sehr eng. Außerdem zeichneten sich die Architekten durch einen sorgfältigen Umgang mit Materialien aus.

Wie ist der radikale Schnitt für die Mieter abgelaufen?

Bei einem Bestand von 42.000 Wohnungen war es der GAG möglich, allen Bewohnern Ersatzwohnungen auf Dauer oder für eine Übergangszeit anzubieten, das erforderte einen Vorlauf von fast zwei Jahren. Das Umzugsmanagement hat alle Kosten übernommen. 50 % der Bewohner sind wieder zurückgezogen, ein Teil davon konnte schon sehr rasch wieder in den fertigen 1. Bauabschnitt einziehen. Nun leben auch Kinder hier, eine Demenz-WG konnte integriert werden. Mit der Entscheidung für die Neubebauung an diesem Standort erreichten wir insgesamt ein gestalterisch, funktional und sozial beispielhaftes innerstädtisches Quartier.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Susanne Ehrlinger.

PORTRÄT

Als die GAG vor über 100 Jahren in Köln als halbstädtische Wohnungsgesellschaft gegründet wurde, war noch nicht abzusehen, dass sie mit einem Bestand von 42.000 Wohnungen, knapp 3 Mio. m² Wohn- und Nutzfläche, einmal zur größten Vermieterin der Stadt werden würde. Mit rund 450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern engagiert sich die GAG Immobilien AG als börsennotiertes Unternehmen inzwischen auch in den Geschäftsfeldern Verkauf und Verwaltung. Ging es in den Anfängen darum, Wohnungsnot zu lindern, bietet die GAG heute rund 100.000 Menschen in Köln ein attraktives Zuhause. Verantwortung für die Umwelt, ein schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen und ein respektvolles Handeln gegenüber den Menschen gehören dabei zu ihrem Selbstverständnis.

Weitere Informationen:
www.gag-koeln.de

Wohnen im Denkmal

Hinter Sprossenfenstern und Backstein – der Friedrich-Ebert-Hof

Mit modernen Badezimmern, Loggien und einem grünen Innenhof war der Friedrich-Ebert-Hof im Hamburger Westen Ende der 1920er Jahre ein architektonisches Vorzeigeprojekt. Noch immer ist das unter Denkmalschutz stehende Ensemble zu großen Teilen im Originalzustand erhalten. Heute genießen Senioren, Familien und Singles das zentrale, aber ruhige und bezahlbare Wohnen in der Anlage, die der SAGA GWG gehört.

Eva Dorothée Schmid
freie Journalistin
Hamburg

NEUES BAUEN

Der Friedrich-Ebert-Hof wurde 1928 bis 1929 nach den Prinzipien des Neuen Bauens errichtet. Entworfen hat ihn der Architekt Friedrich Ostermeyer, Bauherrin war die Dewog-Tochtergesellschaft „Selbsthilfe". Die Dewog war 1924 von den Gewerkschafts-Spitzenverbänden gegründet worden.

Die Großwohnanlage der heutigen SAGA GWG aus kubischen Flachdachgebäuden aus rotem Backstein erstreckt sich in Hamburg-Ottensen zwischen Friedensallee, Otawiweg, Griegstraße und Grünebergstraße und hat 289 Wohnungen, 11 Gewerbeeinheiten sowie zehn Garagen. Diese gruppieren sich um zwei Innenhöfe. Charakteristisch für die Architektur sind streng gegliederte Fassaden und die viergliedrigen Sprossenfenster. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 61 m², die kleinsten Wohnungen haben 1,5, die größten 4 Zimmer. Der Standard war Ende der 1920er Jahre sehr hoch. Zudem gab es Gemeinschaftseinrichtungen wie eine Waschküche. Seit 1979 steht der Friedrich-Ebert-Hof unter Denkmalschutz.

Liebe auf den ersten Blick war es nicht zwischen Helene Kugel und dem Friedrich-Ebert-Hof in Hamburg-Ottensen. „Ich fand das so kasernenmäßig und war überhaupt nicht begeistert, als ich das zum ersten Mal sah", sagt die rüstige Rentnerin mit den blonden kurzen Haaren. Inzwischen wohnt die 84-Jährige seit 47 Jahren in der backsteinernen, denkmalgeschützten Anlage. Und sie sagt: „Schöner kann man nicht wohnen." Die Raumaufteilung ihrer 3-Zimmer-Wohnung sei klasse, es sei total ruhig und der Blick vom Balkon ins Grüne sei auch nicht zu verachten. Und dann ist da ja auch noch Erika Uszpelkat, die zwei Stockwerke unter Helene Kugel im Friedrich-Ebert-Hof Nr. 10 wohnt, auch schon seit 45 Jahren. Die beiden Frauen haben sich einst durch ihre Kinder kennengelernt und sind heute gute Freundinnen. Sie sind beide verwitwet und rufen sich jeden Morgen an, um sicherzugehen, dass bei der anderen alles okay ist. Beide loben die gute Gemeinschaft, die im Haus herrsche. „Hier liegt keiner ein paar Tage lang tot in seiner Wohnung", sagt Uszpelkat.

Anders als ihre Nachbarin fand sie den Friedrich-Ebert-Hof mit seinen kubischen, drei- bis vier geschossigen Flachdachgebäuden von Anfang an ziemlich gut. Sie wohnte zuvor im neunten Stock eines Hochhauses im Osdorfer Born, „dagegen ist das hier schön und total zentral, wir haben zwei Buslinien vor der Tür, die S-Bahn ist um die Ecke und in 20 Minuten ist man zu Fuß in Altona", sagt Uszpelkat. Nur Parkplätze finde man inzwischen sehr schwer und mit den Sprossenfenstern aus Holz musste sie sich auch erst anfreunden.

Altona war früher eine eigenständige Stadt und stand von 1640 bis 1864 sogar unter dänischer Verwaltung. Erst seit 1938 gehört Altona, wo 1922 auch die SAGA (Siedlungs-Aktiengesellschaft Altona) als kommunales Wohnungsunternehmen gegründet wurde, zur Freien und Hansestadt Hamburg. Und für viele Einwohner Altonas ist ihr Bezirk irgendwie immer noch eine eigene Stadt.

Anforderungen des Denkmalschutzes

„Die Sprossenfenster aus Holz waren früher sehr undicht", erzählt die schlanke, große Rentnerin Erika Uszpelkat. Und in den 1970er Jahren seien ja auch große Scheiben modern gewesen. Aber vor 25 Jahren seien die Fenster erneuert worden und jetzt seien sie dicht. Und ans Putzen der kleinen Scheiben habe sie sich auch gewöhnt. Dennoch hätte sie lieber wie einige Nachbarn Kunststofffenster. „Die muss ich nicht streichen und die sind pflegeleichter, aber man hat mir gesagt, das gehe wegen dem Denkmalschutz nicht."

Das kann sie durchaus akzeptieren, aber für Erika Uszpelkat hat der Denkmalschutz noch weitere Nachteile. Die Außenfassade muss bleiben, wie sie ist, „die haben sie an vielen Stellen geflickt und das sieht so hässlich aus", beschwert sich die 74-Jährige. Und die beiden älteren Damen, die den dunklen Linoleumboden im Treppenhaus noch richtig bohnern, finden, gerade weil die Anlage unter Denkmalschutz stehe, sollte mehr darauf geachtet werden, dass Farbschmierereien, zum Beispiel am Denkmal für Friedrich Ebert im Innenhof zwischen Birken und Platanen, schnell entfernt werden. „Früher waren da auch mal Rosen, das war gepflegter", kritisiert Uszpelkat.

Damals und heute

Früher gab es auch eine Gemeinschaftswaschküche mit Mangel direkt unter ihrer 66 m² großen

Quelle: SAGA GWG

Quelle: SAGA GWG

Der denkmalgeschützte Friedrich-Ebert-Hof im Hamburger Stadtteil Ottensen ist ein typischer Vertreter für das backsteinrote Hamburg

Wohnung. „Das war wunderbar", schwärmt Erika Kugel. Aber vor zehn Jahren wurde die Waschküche dichtgemacht. „Da sind wir alle aber auch ein bisschen selber schuld dran", wirft ihre Freundin ein. Die Mieter hätten sich nach und nach alle selbst Waschmaschinen angeschafft, der Toplader von Erika Uszpelkat steht in der Speisekammer. Und als die SAGA GWG die Waschküche dann privatisierte, rechnete sie sich für den privaten Betreiber, der oft mit Vandalismus zu kämpfen hatte, bald nicht mehr. Heute sitzt der Hauswart in den Räumlichkeiten, außerdem befindet sich dort das Atelier eines Künstlers. Andere Gewerbeflächen sind vermietet an eine Apotheke, ein Medizinlabor und an eine Kindertageseinrichtung. Lisa Ranalder erinnert sich noch daran, dass einst eine Schranke die Straße Friedrich-Ebert-Hof zur Privatstraße machte. Die 76-Jährige wohnt sogar schon 53 Jahre lang in der Großwohnanlage. Zunächst zur Untermiete, weil damals noch ein Wohnberechtigungsschein notwendig war, um dort eine Wohnung zu beziehen. Nach der Geburt des zweiten Kindes 1962 konnten sie und ihr Mann die Wohnung im 1. Stock des Friedrich-Ebert-Hof Nummer 10 dann offiziell übernehmen. „Wir waren damals

Quelle: Eva Dorothée Schmid

Liebevolle Details prägen die Architektur der Ende der 1920er Jahre errichteten Bauten

die Jüngsten im Haus, sonst wohnten hier nur ältere Leute", erzählt die Seniorin. Inzwischen gehören sie und ihre Nachbarin zu den einzigen Älteren im Haus. Auch wenn im Friedrich-Ebert-Hof zahlreiche Langzeitmieter schon seit mehr als 40 Jahren wohnen, leben hier auch viele junge Familien und Singles. „Das hat sich sehr verjüngt", erzählt Helene Kugel. Und Erika Uszpelkat fügt hinzu: „Das ist ja hier kein Altersheim." Auf den grünen Gemeinschaftsflächen stehen neben Wäschespinnen Spielgeräte für Kinder. Laut Anja Ehlers, Leiterin der Geschäftsstelle Altona der SAGA GWG, ist die Nachfrage nach dem Objekt hoch, Leerstand gibt es keinen und auch die Fluktuation ist mit etwa 6% unterdurchschnittlich. Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt 6,52 €/m².

Das ist für Hamburger Verhältnisse heute vergleichsweise günstig. Als der Friedrich-Ebert-Hof gebaut wurde, sollte er programmatisch günstigen Wohnraum für Arbeiter schaffen. De facto konnten damals aber nur relativ wohlhabende Bürger einziehen. „Eine Tante von mir wohnte hier in der Nähe, die hat erzählt, dass Wohnungen hier 60 Mark kosteten, das konnte kaum einer bezahlen", sagt Erika Uszpelkat. Die Wohnungen seien etwas ganz

Quelle: SAGA GWG

Dunkelroter Backstein, die typischen kleinteiligen Mauerwerksverbände sowie die weißen Sprossenfester, geben der Siedlung ihre besondere Gestalt.
Ende der 190er Jahre waren die Wohnungen für Arbeiter und kleine Angestellte – für die derartige Wohnungsbauten vielfach gedacht waren – jedoch zu teuer

Besonderes gewesen, denn sie hatten damals schon Zentralheizung, Balkone und ein eigenes Bad.

Modernisierung

In den vergangenen drei Jahren hat die SAGA die Bleirohre ausgetauscht und die Bäder modernisiert. „Man konnte sich aussuchen, ob man eine Dusche oder eine Badewanne möchte", sagt Helene Kugel, aber die Arbeiten seien schrecklich gewesen. „14 Tage sollte es dauern, aber es dauerte sieben Wochen lang", so Kugel. Auf Wunsch konnte man auch eine Handtuchheizung bekommen. „Aber dafür zahle ich jetzt 45 € mehr Miete", sagt Lisa Ranalder. Anja Ehlers von der SAGA GWG erklärt, das Unternehmen lege nicht einfach 11% der Modernisierungskosten auf die Mieter um, sondern biete ihnen ein saniertes Bad zum monatlichen Festpreis an, die Mieter könnten darauf aber auch verzichten. 2,8 Mio. € hat die SAGA GWG in die Sanierung investiert. In den vergangenen zehn Jahren wurde auch viel Geld in die Ausbesserung der Fassaden gesteckt. Man habe aus Dänemark aufwändig Steine beschafft, die den alten möglichst entsprechen sollten. Optisch ansprechend ist das Ergebnis dennoch nicht und an manchen Stellen gibt es Durchfeuchtungsprobleme. „Heute würde man das konzeptionell anfassen", sagt Ehlers. Mittelfristig müsse man sich über die Fassade neue Gedanken machen und vielleicht eine Fugensanierung durchführen.

Quelle: Eva Dorothée Schmid

Die beiden Freundlinnen Erika Uszpelkat und Helene Kugel wohnen – zusammengerechnet – nun schon 99 Jahre in der Siedlung

Mit knapp 600 € warm ist ihre ca. 60 m² große Zweieinhalb-Zimmerwohnung „im Verhältnis immer noch bezahlbar", findet Lisa Ranalder. Wie ihre Nachbarinnen will sie hier auf jeden Fall wohnen bleiben – so lange es geht. Denn eines sind die Wohnungen bei allen Vorteilen für die Seniorinnen nicht: barrierefrei. ■

KOLUMNE TECHNIK

Und ewig grüßt das Nutzerverhalten

Wir glauben ja gern, dass die Fragen und Probleme, die uns bewegen, neu sind. Wären sie nicht neu, dann wären sie bestimmt schon gelöst, oder? Zum Beispiel das Nutzerverhalten ...

In der Energieeffizienzdiskussion rückte das Nutzerverhalten etwa Mitte der 1990er Jahre ins Blickfeld. Als eine der ersten Arbeiten dazu untersuchte die TU Berlin 1993 „Die Bandbreite des Heizenergieverbrauchs - Analyse theoretischer Einflussgrößen und praktischer Verbrauchsmessungen". Die Hauptfrage seitdem: Was kann man tun, damit Nutzer, speziell Mieter, sich mehr für ihren Energieverbrauch interessieren? Forschungsvorhaben und Modellprojekte zu verschiedenen Informationstechniken wurden und werden durchgeführt. Umweltpsychologen analysieren, unter welchen Voraussetzungen Menschen ihr Verhalten ändern. Der Gesetzgeber verpflichtet nach und nach zu immer mehr Information der Mieter. Die Menschen verhalten sich immer noch gleich: Nur ein Teil davon interessiert sich offenbar wirklich für seinen Energieverbrauch. Das ist aber nicht zu verwechseln mit den Mietern, die bereits vorsichtshalber sehr sparsam heizen (teils mit untauglichen Mitteln versuchen, Energie zu sparen), und mit den Mietern, die sich nur zum Zeitpunkt der Betriebskostenabrechnung und nur im Falle einer Nachzahlung für die Energiekosten interessieren. Gemeint ist hier ein kontinuierliches Interesse an einem optimierten Energieverbrauch.

Kleine Rückblende: Im Handwörterbuch des Wohnungswesens aus dem Jahr 1930 findet sich folgende Klage: „Tatsächlich erfordert die neue Bauweise auch neue Wohnsitten, die nicht nur eine neue Orientierung des ästhetischen Empfindens voraussetzen, sondern eine grundsätzlich andere geistige Einstellung. Darum wird gerade von führenden Frauen heute energisch auf die Notwendigkeit einer planmäßigen Erziehung der Mieter hingewiesen. Die Beobachtung lehrt nämlich, dass nicht selten wirklich fortschrittliche Vorkehrungen der Architekten durch rückständige Hausfrauen unwirksam gemacht werden. So findet man große Fenster mit dunklen schweren Quergardinen, Tapeten mit wilden Ornamenten anstelle der bauseitig vorgesehenen einfarbig getünchten Wände und vor allem Möbel, die durch zweckwidrigen Zierrat und unvorteilhafte Aufstellung jede Bewegungsfreiheit nehmen."

Es ist also eine alte Geschichte, dass Mieter erzogen werden sollen, Neues zu nutzen. Was vor 80 Jahren modernes Wohnen war (wie wir es heute kennen), ist heute das kontinuierliche Interesse für den Energieverbrauch: Es dauert eben noch ein wenig, bis daraus ein Bedürfnis wird. Die vielen guten Projekte zur besseren Information unterstützen das. Ob mehr gesetzliche Verpflichtung zur Information Veränderungen des Nutzerverhaltens genauso fördern, ist fraglich. Wie wäre wohl vor 85 Jahren eine gesetzlich verpflichtende Information über fortschrittliches Wohnen aufgenommen worden?

Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik, Normung
GdW, Berlin

Neubau in Frankfurt

Richtfest für Effizienzhaus-Plus-Gebäude

Quelle: Nassauische Heimstätte

Visualisierung des Gebäudes

Im Mai 2014 feierte die Nassauische Heimstätte in Frankfurt-Riedberg Richtfest für ein Effizienzhaus-Plus-Gebäude, das rund 60% mehr Strom produziert, als es verbraucht. Auf dem Dach des Gebäudes und an der Südfassade sind Photovoltaikmodule angebracht. Zusätzlich verfügt es über einen unterirdischen Eisspeicher. Die Gebäudeform sowie die Kompaktheit des Baukörpers und seine Ausrichtung sorgen dafür, dass Tageslicht, natürliche Lüftung und Sonneneinstrahlung optimal genutzt werden können.

Mit dem überschüssigen Strom werden Elektrofahrzeuge in der hauseigenen Tiefgarage aufgeladen. Die Baukosten für dieses Effizienzhaus-Plus-Gebäude liegen um etwa 25 % über denen eines herkömmlich nach den Vorgaben der EnEv 2014 errichteten Gebäudes. Neben der Wohnungsbauförderung durch das Land Hessen und die Stadt Frankfurt kommen weitere Fördermittel des Bundesbauministeriums für Modellhäuser hinzu, die den Effizienzhaus-Plus-Standard erfüllen, sowie aus dem KfW-Programm Energieeffizient Bauen.

Weitere Informationen:
www.naheimst.de

Rosenheimer Tür- und Tortage

Universal Design bis Cradle to Cradle

Am 15. und 16. Mai 2014 fanden in Rosenheim die Tür- und Tortage unter dem Motto „Automatisch in die Zukunft - geht dann alles wie von selbst?" statt. Nach Angaben der Veranstalter nutzten über 300 Teilnehmer die Gelegenheit, sich in 24 Vorträgen über Chancen und Anforderungen der Automation zu informieren. Dabei spielte auch das Thema Ökoeffektivität eine Rolle. Eröffnungsredner Prof. Dr. Michael Braungart von der Erasmus-Universität Rotterdam, Entwickler des „Cradle to Cradle"-Konzepts, erklärte das Konzept mit den Worten: „Wirklich innovative Produkte erzeugen zyklische Stoffwechselkreisläufe, die wirtschaftlich erfolgreich, gesund für die Umwelt und nützlich für den Verbraucher sind".

Weitere Informationen:
www.ift-rosenheim.de

Internationaler Passivhaus Preis

Passivhäuser mit herausragender Architektur

Quelle: Deimel Oelschläger Architekten

Das prämierte Mehrfamilienhaus in Berlin

Sechs Gebäude und eine Region wurden mit dem Internationalen Passivhaus Preis 2014 ausgezeichnet. In der Kategorie „Mehrfamilienhäuser“ wurde ein Nullemissionshaus in Berlin von Deimel Oelschläger Architekten Partnerschaft prämiert (siehe DW 12/2013, S. 38). Die Jury des Awards würdigte nicht nur die energetischen Eigenschaften des Gebäudes, sondern auch die abwechslungsreiche Fassade sowie die sorgfältig ausgearbeiteten Details an den Balkonen und Verschattungen. Der Passivhaus Preis 2014 wurde vom Passivhaus Institut im Rahmen des europäischen Projekts PassREg (Passive House Regions with Renewable Energies) verliehen und soll zeigen, dass energieeffizientes Bauen auch eine Bereicherung für die Architektur sein kann. Voraussetzung für die Teilnahme war eine Zertifizierung, mit der das Einhalten der Kriterien des Passivhaus-Standards nachgewiesen wurde (EnerPHit-Standard bei Sanierungen). Die Gewinner in den Kategorien für Einzelgebäude erhalten ein Preisgeld von jeweils 5.000 €. Insgesamt wurden mehr als hundert Projekte für den Award eingereicht.

Weitere Informationen:
www.passivehouse-award.org

Nachhaltiges Bauen und Wohnen

Bauverein AG stellt zweites Passivhaus fertig

Quelle: Bauverein Ag

Visualisierung des inzwischen bezugsfertigen Passivhauses

Die Bauverein AG feierte im Mai die Fertigstellung ihres zweiten Passivhauses „greenageone“ mit 37 Eigentumswohnungen in Darmstadts Nordosten. Der Neubau ist das Ergebnis der Teilnahme an dem europäischen Passivhausprojekt BuildTog (Kurzform für „Building together“), bei dem Wohnungsunternehmen aus Schweden, Frankreich, Deutschland, Italien und England einen Entwurf an die Bedingungen der jeweiligen Standorte anpassen. Die Bauverein AG war der einzige Teilnehmer aus der deutschen Wohnungswirtschaft. Von dem Projekt versprechen sich die Teilnehmer mehr Wissen darüber, welche Anpassungen notwendig sind, um in Ländern mit unterschiedlichen klimatischen Bedingungen den Passivhausstandard zu erzielen. Darüber hinaus erhofft man sich Informationen über die Kosten, die durch die länderspezifischen Unterschiede in der Bauweise entstehen. Mit greenageone ist der Bauverein AG bereits ein Schritt in Richtung Kostenreduktion gelungen: Die Ausgaben lagen nur 3 % über den Kosten, die bei Errichtung eines der aktuellen Energieeinsparverordnung EnEv 2014 entsprechenden Gebäudes anfallen würden.

Weitere Informationen: **www.bauvereinag.de, www.greenageone.de** und **www.buildtog.eu**

ERP-RICHTLINIE

Hersteller rät: Geräte jetzt überprüfen

Das von Elektrogeräten bekannte Energieeffizienzlabel kommt auch in der Heiztechnik, so hat es das Europäische Parlament mit der Öko-Design-Richtlinie für energieverbrauchende und energieverbrauchsrelevante Produkte (Energy related Products - ErP) beschlossen. Die Öko-Design-Richtlinie verlangt von der Heizungsbranche die Kennzeichnung von Einzelprodukten und ganzen Systempaketen mit Energieeffizienzlabels. Außerdem müssen Wärmeerzeuger ab September 2015 bestimmte Mindestanforderungen an die Energieeffizienz erfüllen, was de facto das Aus für Heizwertgeräte in der EU bedeutet - mit Ausnahme von dezentralen Wärmelösungen im Geschosswohnungsbau. Hier darf weiterhin ein altes Heizwertgerät gegen ein neues Heizwertgerät ersetzt werden. Grund für die Ausnahmeregelung ist der unzumutbare Aufwand, den es bedeuten würde, wenn aufgrund eines einzelnen defekten Gerätes die komplette Heizungsanlage mit allen Etagengeräten auf Brennwerttechnik umgestellt werden müsste.

Der Systemanbieter Junkers, eine Marke von Bosch Thermotechnik, rät vor dem Hintergrund der Öko-Design-Richtlinie, die Übergangszeit bis September 2015 für eine Bestandsaufnahme zu nutzen. Befinden sich im Bestand alte Geräte, die in absehbarer Zeit ausgetauscht werden müssen, sei eine genauere Analyse und Abwägung der Handlungsoptionen sinnvoll, um noch voll handlungsfähig zu bleiben.

Weitere Informationen:
www.junkers.com

Sicherheit im Umgang mit Gasanlagen im Gebäude

Gebrauchsfähigkeitsprüfungen zuverlässig durchführen

Gasanlagen sind regelmäßig alle 12 Jahre wiederkehrend auf Dichtheit zu überprüfen und zu kontrollieren. Man spricht dabei von der Gebrauchsfähigkeitsprüfung – ein verpflichtender Prüfvorgang. Die DW erklärt, worauf zu achten ist.

Thomas Damm
Geschäftsführer
GSD Gebäudeservice Damm

Sebastian Schüßler
Sicherheitskoordinator
degewo AG
Berlin

Erdgas ist ein sicherer Energieträger. Dennoch ist der Umgang mit Gas sowohl bei Mietern als auch bei den Eigentümern von Gasanlagen nicht selten von Unsicherheit geprägt, daher das Wichtigste zuerst:

Gasgeruch im Haus – was nun?

Dieses Szenario hat sich sicher jeder Wohnungswirt schon einmal vorgestellt: Wichtig ist es zunächst, ruhig zu bleiben, keine Licht- und Geräteschalter zu betätigen sowie keine Stecker aus den Steckdosen zu ziehen. Auch ein Telefon ist im Haus nicht mehr zu benutzen. Wenn möglich, sollten Türen und Fenster weit geöffnet werden. Im nächsten Schritt ist der Gashaupthahn zu schließen und die Hausbewohner zu warnen. Nun ist sofort der Stördienst des Netzbetreibers anzurufen. Dieser ist 24 Stunden pro Tag erreichbar und schnellstens zur Stelle. Zudem ist das Alarmieren des Stördienstes kostenfrei.

Um solchen Störfällen weitgehend vorzubeugen, müssen Gasgeräte und Gasleitungen, wie andere technische Einrichtungen auch, regelmäßig gewartet bzw. einer Sicherheitsüberprüfung unterzogen werden. Dabei sind die Verantwortlichkeiten von Netzbetreiber und Anschlussnehmer zu unterscheiden: Der Gashausanschluss ist mehr als die reine Versorgung des Verbrauchers mit Gas. Er kennzeichnet auch den Übergang der Zuständigkeit vom Netzbetreiber hin zum Eigentümer (Anschlussnehmer). Bis hin zur Hauptabsperreinrichtung – als Teil des Gashausanschlusses – ist der Netzbetreiber für die Hausanschlussleitung, den Hausdruckregler und den Zähler verantwortlich. Für die Dichtheit und Funktionsfähigkeit seiner Leitungen und damit insbesondere für die Sicherheit seiner Mieter ab der Gashauptabsperreinrichtung ist allein der Anschlussnehmer verantwortlich.

Rechtliche Grundlagen

Als rechtliche Grundlage dient die „Niederdruckanschlussverordnung“ (NDAV), eine Verordnung über allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung, welche in § 13 die Verantwortung des Anschlussnehmers für die in seinem Eigentum installierte Gasanlage (Gasinstallation) regelt.

Das Energiewirtschaftsgesetz gibt ergänzend hierzu in § 49 die allgemein anerkannten Regeln der Technik als Maßstab für die Sicherheit bei der Errichtung und dem Betreiben einer Energieanlage seitens des Eigentümers vor. All diese Regelungen sind auf die Verkehrssicherungspflicht für den Betreiber einer Gasanlage zurückzuführen. Diese Pflicht ist wiederum in § 823 BGB definiert. Sie dient in erster Linie der Sicherheit der Personen und Güter in und in unmittelbarer Umgebung einer Immobilie. Die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht ist durch den Betreiber bereits durch Umsetzung der drei folgenden Maßnahmen gewährleistet:

1. Eine jährliche Sichtprüfung (Hausschau) der gesamten Gasverteilungsanlage sorgt dafür, dass diese intakt bleibt.
2. Die Beauftragung einer regelmäßigen Gasgeräteinspektion (sofern Gasgeräte im Eigentum) dient der Langlebigkeit und Sicherheit von Gasgeräten.
3. Die Gebrauchsfähigkeitsprüfung der Gasverteilungsanlage muss regelmäßig alle 12 Jahre durchgeführt werden.

Was ist die Gebrauchsfähigkeitsprüfung?

Die Gebrauchsfähigkeitsprüfung nach TRGI G 600 – 2008 ist eine Überprüfung einer Gasanlage auf Dichtheit und Mangelfreiheit. Sie ist eine effiziente, kostengünstige Möglichkeit der Überprüfung einer Gasverteilungsanlage, um den gesetzlichen Vorgaben entsprechend der Betreiberpflicht (Verkehrssicherungspflicht) nachzukommen. Ihre Grundlage findet sie in den „Technischen Regeln für die Gasinstallationen“. Sie dient dem Anschlussnehmer, also Wohnungsunternehmen, Verwaltungen sowie Hauseigentümern zur Einhaltung der geforderten 12-jährlichen technischen Überprüfung der Gas-Hausinstallation nach den technischen Regelwerken des DVGW. Die in den Objekten befindlichen Gasinstallationen werden mit dem vor Ort herrschenden Betriebsdruck und einem Leckmengenmessgerät geprüft. Die Gebrauchsfähigkeitsprüfung auf der Grundlage der VP952 bietet Eindeutigkeit und Vergleichbarkeit hinsichtlich der Gebrauchsfähigkeitsbeurteilung gemäß DVGW-Arbeitsblatt G 624 und TRGI. Die Dokumentation der Prüf- und Messergebnisse ist als Nachweis für die Dichtheit und Sicherheit einer Leitung offiziell anerkannt.

VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT

Jeder, der eine Gefahrenquelle schafft oder unterhält, hat die Pflicht, alle zumutbaren und notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um Schäden anderer zu vermeiden.
(§ 823 BGB)

DVGW/VP 952

Die „Prüfgrundlage 952“ des DVGW stellt hohe Anforderungen an die Zertifizierung von Gas-Leckmengenmessgeräten. Ziel ist es, die Eindeutigkeit und Vergleichbarkeit hinsichtlich der Gebrauchsfähigkeitsbeurteilung durch Erhöhung des Qualitätsniveaus zu gewährleisten.

Beurteilung der Gebrauchsfähigkeitsprüfung

Das Ergebnis der Prüfung wird als gemessene Leckage in Litern je Stunde ausgegeben. Aus der Erstellung der Messergebnisse können drei verschiedene Resultate folgen, die jeweils unterschiedliche notwendige Folgehandlungen nach sich ziehen:

Unbeschränkte Gebrauchsfähigkeit
(gemessene Leckage < 1l/h)

Die Leitungsanlage kann weiter betrieben werden. Liegen neben der entsprechenden Leckage weitere Mängel nach der Sichtprüfung vor, obliegt es der Einschätzung des Fachmanns vor Ort, ob die Leitungsanlage weiter betrieben werden kann bzw. ob eine wiederkehrende Prüfung oder Instandsetzung nach Vorschrift erfolgen muss.

Verminderte Gebrauchsfähigkeit
(gemessene Leckage 1l/h-5l/h)

Die Leitungsanlage muss nach Vorschrift innerhalb von vier Wochen nach Feststellung der verminderten Gebrauchsfähigkeit instand gesetzt werden.

Keine Gebrauchsfähigkeit
(gemessene Leckage ≥ 5l/h)

Die Leitungsanlage ist unverzüglich außer Betrieb zu nehmen. Die Leitung muss nach Vorschrift instand gesetzt werden.

Neben der Leckage spielt der äußerliche Zustand der Anlage eine wesentliche Rolle bei der Beurteilung der Gebrauchsfähigkeitsprüfung. Erkennbare optische Mängel der Gasinstallation bzw. der Funktionalität der Gasgeräte müssen schriftlich dokumentiert werden.

Selektion der Gasanlage beim Prüfen

Wenn eine Gebrauchsfähigkeitsprüfung der gesamten Gasanlage nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, kann auch eine Selektion in Abhängigkeit der Leitungsführung vorgenommen werden (siehe Grafik auf der folgenden Seite). Eine Einzelprüfung folgender Komponenten ist möglich:

- Verteilungsleitung
- Steigleitung
- Abzweigleitung
- Verbrauchsleitung

Aussicht

Jede Gasanlage ist durch Vertragsinstallationsunternehmen individuell in das zu versorgende Gebäude installiert worden. Gegebenheiten des Gebäudes, Nutzungsart und Nutzerverhalten können Einfluss auf den Zustand einer Gasanlage nehmen. Deshalb ist es wichtig, dass Gasanlagen dieser regelmäßigen Kontrolle unterzogen werden.

Die nähere Vergangenheit hat gezeigt, dass die Gebrauchsfähigkeitsprüfung nach DVGW/VP 952 den Zustand von Gasanlagen zuverlässig feststellt. Für die Sicherstellung einer optimalen Durchführung der Prüfungen ist eine fachkundige Projektbegleitung, die sowohl über das technische Fachwissen als auch über die Erfahrungen im Umgang mit allen Beteiligten verfügt, empfehlenswert.

TIEF IM WESTEN HOCH HINAUS

Machen Sie mehr aus Ihrem Studium – mit der EBZ BUSINESS SCHOOL.

SCHON EINGESCHRIEBEN?

B.A. REAL ESTATE

B.A. REAL ESTATE (DISTANCE LEARNING)

M.A. REAL ESTATE MANAGEMENT

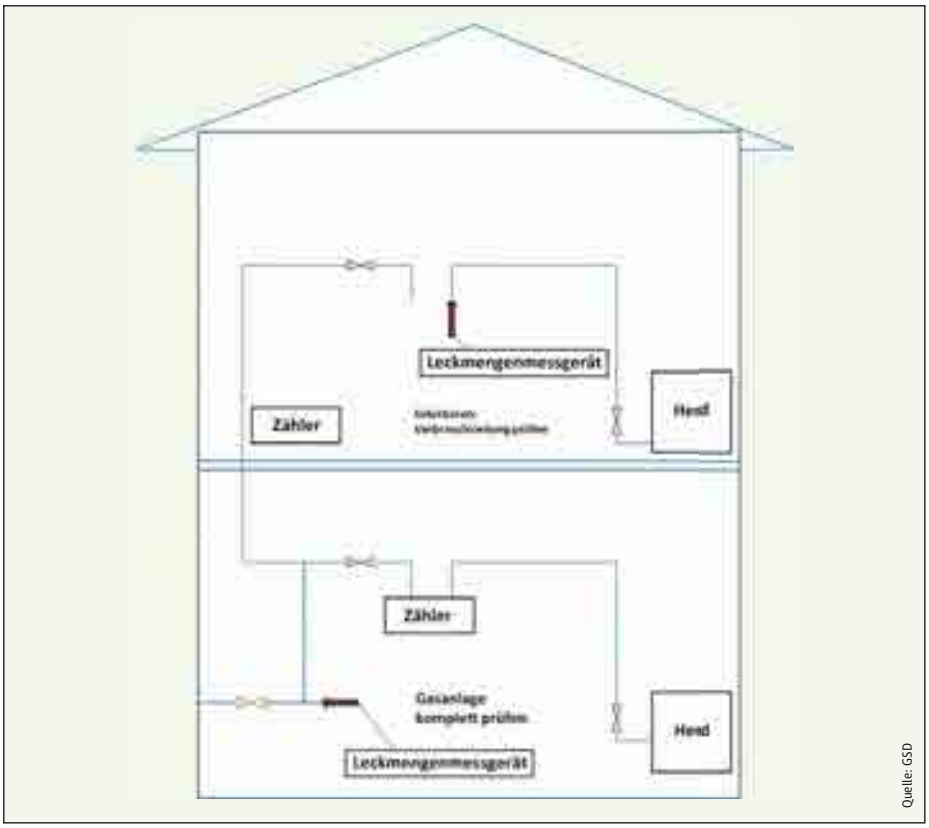
M.SC. PROJEKTENTWICKLUNG

- Flexible Zeitmodelle für ein Studium parallel zur Ausbildung oder Berufstätigkeit
- Passgenaue Kompetenzen – erstklassige Berufsfähigkeit
- Maximaler Lernerfolg bei optimalem Zeiteinsatz
- Individuelle Betreuung und Förderung

CHE 1. CHE-RANKING

EBZ BUSINESS SCHOOL

Springorumallee 20 · 44795 Bochum · Tel.: +49 (0)234 94 47-606 · Fax: -777 · Mail: bs@e-b-z.de · www.ebz-bs.de



Beispiel einer möglichen Selektierung. Beide Varianten sind bei einer Prüfung wählbar

Mithilfe qualifizierter Experten hat die Gebrauchsfähigkeitsprüfung bereits in früheren Projekten für alle Seiten, sowohl Wohnungsunternehmen als auch Prüfunternehmen, zu erfolgreichen Ergebnissen geführt. Berlins größtes Wohnungsunternehmen, die degewo AG, hat die Gebrauchsfähigkeitsprüfung ihrer Gas-Hausinstallationen bereits in den Jahren 2009 bis 2011 durchgeführt. Innerhalb von zwei Jahren wurde der komplette Bestand der gasversorgten Wohngebäude überprüft. Dies betraf immerhin rund 17.500 Mieteinheiten. So ein Großprojekt ist sorgsam vorzubereiten und muss mit Unterstützung von qualifizierten Fachleuten erfolgen.

Als Eigentümer und Vermieter trägt die degewo eine große Verantwortung gegenüber ihren Mietern. Die Gas-Hausinstallationen müssen ohne jedes Risiko nutzbar sein. Nur die Gebrauchsfähigkeitsprüfung der Anlagen kann das sicherstellen. Die gesammelten Daten werden in einem internen Kontrollsystem gespeichert, das jederzeit einsehbar ist. Durch die Fortschreibung der Daten erhält das degewo-Sicherheitsmanagement immer eine gute Übersicht über den Zustand der Anlagen und die anstehenden Prüfungen. ■

Weitere Informationen:
www.dvgw.de; **www.trgi-online.de**; **http://dejure.org/gesetze/EnWG/49.html** und **http://dejure.org/gesetze/BGB/823.html**

KOMMENTAR

„Sorgfältig planen – Aktionismus unnötig“

Das Thema Sicherheit bei Gasanlagen ist der Wohnungswirtschaft nicht fremd und wird von den Wohnungsunternehmen sehr ernst genommen. Dennoch führen Medienberichte über Gasunfälle immer wieder zu Verunsicherungen, insbesondere bei Mietern, aber auch bei den zuständigen Mitarbeitern in den Unternehmen. Es stellt sich dann die Frage: Kann so etwas bei uns auch passieren?

Diese Frage muss leider mit ja beantwortet werden, da Gasunfälle in Gebäuden in den meisten Fällen auf falsche Benutzung oder Manipulation zurückzuführen sind. Eine technisch intakte Gasinstallation stellt aber keine Gefahr dar.

Erdgas ist ein sehr sicherer und dazu relativ preiswerter Energieträger. Nach Fernwärme ist er auch der wichtigste Energieträger für die Versorgung der Wohnungsbestände des GdW mit Wärme. Der Anteil liegt hier bei etwa 42%. Knapp 13% werden über Gasthermen versorgt, was eine Gasinstallation im gesamten Gebäude bedingt. Hinzu kommen die Wohnungen, in denen noch mit Gas gekocht, aber zentral geheizt wird. Auch wenn die Nutzung der Gasgeräte in den letzten Jahren zurückgegangen ist, sind dennoch eine hohe Anzahl verbaut.

Damit in den Gebäuden mit Gasinstallation Unfälle vermieden werden, hat der Betreiber der Installation, normalerweise der Eigentümer, Pflichten zu erfüllen. Kurz gesagt sind dies die jährliche Sichtprüfung (Hausschau), Gebrauchsfähigkeitsprüfung alle 12 Jahre und, sofern sich Gasgeräte im Eigentum befinden, die Geräteinspektion. Hierzu bedarf es unternehmensseitig festgeschriebener Prozesse, die diese Prüfungen regelmäßig abfordern. Sofern eine Gebrauchsfähigkeitsprüfung noch nicht erfolgte, empfehlen wir ein planvolles Vorgehen. Das Beispiel der degewo zeigt, wie in einem überschaubaren Zeitraum ohne Aktionismus vorgegangen wurde.

Das Wichtigste dabei ist natürlich die Auswahl geeigneter Fachleute. Mindestens genauso wichtig ist aber auch die Dokumentation aller Prüfungen und Arbeiten an der Installation. Diese Dokumentation sollte gebündelt in der technischen Abteilung vorgehalten werden und nicht nur in der Rechnungsdokumentation abgelegt sein, denn im Falle eines Unfalls wird die erste Frage sein, ob der Betreiber seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist. Die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und damit der TRGI G 600 – 2008 des DVGW wirkt hier entlastend. Im Fall eines Falles muss die Frage aber sehr schnell beantwortet werden, da Gasunfälle mediales Interesse auf sich ziehen.

Fabian Viehrig
Referat Energie, Technik, Normung
GdW
Berlin

Designpreis
Erstes Glas-WDVS ausgezeichnet

Das Glas-Wärmedämmverbundsystem (WDVS) weber.therm style Glas von Saint-Gobain Weber wurde mit dem Red Dot Design Award 2014 für Produktdesign ausgezeichnet. Bisher konnten Glasfassaden nur als vorgehängte Fassadenkonstruktion realisiert werden. Das prämierte WDVS ist mit großformatigen Glaselementen verklebt, die in zahlreichen Farbtönen verfügbar sind. Durch die Verklebung sind keine sichtbaren Befestigungselemente wie Schrauben oder Rahmen erforderlich. Ein Beispiel für den gelungenen Einsatz Glas ist in Hamburg zu finden. Dort wurden die Water-Houses (Foto) auf der IBA mit dem neuen System gestaltet.

Weitere Informationen:
www.sg-weber.de

Holzbau
Gipsplatte erhält europäisch technische Zulassung (ETA)

Knauf Diamant X erhielt die europäisch technische Zulassung für die Anwendung von tragenden und nichttragenden aussteifenden Bekleidungen im Innen- und Außenbereich. Dank nachgewiesener Statik, besserem Brandschutz und Schallschutz erweitert die Gipsplatte die Möglichkeiten im Holzbau. Mit der europäisch technischen Zulassung (ETA-13/0800) dürfen für das Produkt im Vergleich zu einer Standard-Gipsplatte nach DIN EN 1995-1-1/NA erhöhte statische Werte angesetzt werden. Diese reichen für die Aussteifung von Wohn- und Bürogebäuden in der Regel aus, sodass die Gipsplatte künftig schlankere Konstruktionen ermöglicht. Die bei Alternativaufbauten notwendigen Zusatzbeplankungen mit anderen im Holzbau üblichen Werkstoffplatten können damit entfallen.

Weitere Informationen:
www.knauf.de

Dachsanierung
Luftdichtbahn für Holzfaser-Dämmung

Die Unterdeck- und Schalungsbahn Delta-Vent S Plus der Dörken GmbH & Co. KG ist nach Herstellerangaben besonders geeignet zur Kombination mit Holzfaser-Dämmstoffen. Diese Dämmsysteme benötigen keine zusätzliche Dampfbremse für die Feuchteregulierung, sondern lediglich eine Luftdichtheitsschicht, die im Sanierungsfall häufig von außen installiert wird. In solchen Fällen kann dieses Produkt als hochdiffusionsoffene geprüfte Luftdichtheitsbahn wirtschaftlich und zeitsparend oberhalb der Sparren installiert werden.

Weitere Informationen:
www.dörken.de

Fenstersysteme
Passivhaus Component Award

Das Fenstersystem VADBplus von Hilzinger wurde mit dem 1. Preis beim Passivhaus Component Award 2014 in der Kategorie „Kunststoff-Fenster“ ausgezeichnet. Mit dem prämierten Fenstersystem ist es möglich, eine Energieeinsparung von 37% im Vergleich zu herkömmlichen Fenstern zu erzielen. Die Fenster bringen einen Wärmedämmwert bis 0,53 W/m²K und verfügen über eine Gesamtansicht von nur 75 mm.

Weitere Informationen:
www.hilzinger.de

Ankauf

Neue Lübecker übernimmt Wohnungsbestände in Elmshorn

Quelle: NL

Eines der von der Neuen Lübecker übernommenen Objekte

Ende 2013 wurde der Ankauf von 156 Elmshorner Genossenschaftswohnungen sowie 118 Stellplätzen und Garagen durch die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG (NL) notariell beurkundet. Die Hansa Baugenossenschaft eG aus Hamburg hatte den Verkauf der Wohnungen beschlossen, weil ihr Kernbestand in der Hansestadt liegt und die Bewirtschaftung der Elmshorner Wohnungen zeitlich aufwendig war.
Die NL bewirtschaftete in Elmshorn bereits vor dem Ankauf knapp 1.800 Wohnungen. „Elmshorn ist für uns einer der wichtigsten Standorte und die neuen Gebäude liegen unmittelbar neben unseren jetzigen Beständen. Somit gewährleisten wir einen schnellen und direkten Service", sagte der NL-Vorstandsvorsitzende Marcel Sonntag.

Weitere Informationen: **www.neueluebecker.de** und **www.hansa-baugenossenschaft.de**

Vermarktung

ABG testet „Home Staging"

Die Altenaer Baugesellschaft AG (ABG) testet seit April 2014 das sog. Home Staging, eine Methode zum erfolgreicheren Verkauf von Wohnungen. Home Staging beinhaltet die optische Verschönerung von Wohnungen, bei der neben dem gezielten Einsatz von Wand- und Fußbodengestaltung auch Möbel und Wohnaccessoires zum Einsatz kommen. Die Einrichtung soll das Vorstellungsvermögen der Interessenten anregen.
Die ABG ließ ein Einfamilienhaus in der Ackerstraße am Drescheider Berg durch ein dreimonatiges Home Staging gestalten. „Für uns ist es ein interessanter Ansatz. Immerhin kann diese Methode die Verkaufszeit um ein Drittel bis zur Hälfte verkürzen", erklärt ABG-Vorstand Joachim Effertz. Die ersten Zeichen seien ermutigend gewesen, so sei die Zahl der Zugriffe auf das Angebot nach Veröffentlichung der attraktiven Fotos deutlich nach oben geschnellt. Jetzt wartet die ABG ab, ob das durch eine Home-Staging-Expertin temporär ausgestattete Objekt schneller verkauft wird.

Weitere Informationen: **www.altenaer-baugesellschaft.de**

Marketing

Imagekampagnen von Gesobau und degewo

Für den Erfolg eines Wohnungsunternehmens spielen viele Faktoren eine Rolle, z. B. die Sanierung und energetische Ertüchtigung der Bestände oder Maßnahmen zur Mieterbindung. Aber auch gezielte Marketingmaßnahmen, die auf das Angebot aufmerksam machen, werden wichtiger. Die Gesobau AG zeigte im April 2014 in mehreren Berliner Kinos einen Werbespot mit der Aussage „Wohnen bei der Gesobau. Modernisiert. Umweltfreundlich. Bezahlbar." Der Spot, der nach wie vor auf der Internetseite des kommunalen Unternehmens zu sehen ist, soll auf humorvolle Weise auf die Services aufmerksam machen.

Quelle: Degewo/IM MAI

Eines der Plakatmotive in einer Haltestelle

Auch die degewo AG rückt aktuell mit einer Kampagne unter dem Motto „Fair wohnen macht glücklich" die gesellschaftliche Verantwortung des kommunalen Vermieters in den Fokus. Drei unterschiedliche Plakatmotive sind an vielen Großflächen, Bushaltestellen, Bussen und Trams in ganz Berlin zu sehen.

Weitere Informationen: **www.gesobau.de** und **www.degewo.de**

Nachwuchsförderung

GdW lobt Stipendien für Immobilienkaufleute aus

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vergibt zum Wintersemester 2014/2015 drei Stipendien für ein berufsbegleitendes immobilienwirtschaftliches Bachelor-Studium. Die Stipendien sind für die drei besten Absolventen der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau des Jahres 2014 aus den GdW-Unternehmen und gelten für ein Studium an einer von den Mitgliedsverbänden eingerichteten Hochschule.
Der GdW und die Hochschule übernehmen dabei drei Viertel der anfallenden Studiengebühren - der Eigenanteil des berufstätigen Stipendiaten beträgt also noch 25%. Auf die GdW-Stipendien können sich Immobilienkaufleute bewerben, die ihre Ausbildung bei einem Mitgliedsunternehmen abgeschlossen haben, nach der Ausbildung weiterhin bei einem Mitgliedsunternehmen tätig sind und sich weiter qualifizieren möchten. Bewerbungsschluss ist der **5. September 2014**. „Bildung und Personalentwicklung entscheiden über die Zukunft von Unternehmen", sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Dem GdW sei es daher ein besonderes Anliegen, sich für die „klugen Köpfe von morgen" zu engagieren.

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

GWW Wiesbaden
Kontinuität in der Geschäftsführung

Quelle: GWW Wiesbaden

Stefan Storz

Der Aufsichtsrat der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) hat einstimmig beschlossen, **Stefan Storz** für weitere fünf Jahre als Geschäftsführer zu bestellen. Storz wird zudem auch weiterhin als Geschäftsführer für die GeWeGe verantwortlich zeichnen, deren Wohnungsbestände seit 2008 durch die Schwestergesellschaft GWW bewirtschaftet werden. Gleichzeitig gab Geschäftsführer **Xaver Braun** bekannt, seinen zum Jahresende auslaufenden Vertrag nicht zu verlängern. Braun gehört seit 2001 der Geschäftsführung an und will 2015 auf eigenen Wunsch aus dem aktiven Berufsleben aussteigen.

Weitere Informationen:
www.gww-wiesbaden.de

Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V.
Gründerin verstorben

Ingeborg Warschke, Gründerin und langjährige Vorsitzende des Vereins Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V., ist am 14. Mai 2014 verstorben. Warschke hatte den Verein im Jahr 2000 zusammen mit sechs anderen Frauen gegründet. Eines ihrer Grundsatzanliegen war die Förderung und Stärkung von Frauenkarrieren durch das Netzwerk. Bis 2007 hat sie den Verein und seine Entwicklung als Vorstandsvorsitzende gelenkt, danach gehörte sie weiter dem Vorstandsteam an. Seit 2010 unterstützte sie den Vorstand als Ehrenvorsitzende. Ingeborg Warschke habe besonders durch ihre Tatkraft, Energie und Gradlinigkeit beeindruckt, sagte Christine Hager, Vorsitzende des Vereins.

Weitere Informationen:
www.immo-frauen.de

Grundstücks-Gesellschaft Trave
Neuerung in der Geschäftsführung

Quelle: Trave

Dr. Matthias Rasch

Im März 2014 verabschiedete die Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbh mit **Hartmut Sörensen** einen ihrer Geschäftsführer in den Ruhestand. Alleiniger Geschäftsführer ist nun **Dr. Matthias Rasch**, der seit 2006 neben Sörensen zweiter Geschäftsführer war. Als Prokuristen wurden die Leiter der Abteilungen Technik, Stefan Kofeldt, und Hausbewirtschaftung, Torsten Kärlin, bestellt. Im September übernimmt dann Sebastian Weist, der von Prelios zur „Trave” wechselt, die Leitung der neu gebildeten Abteilung Finanzen.

Weitere Informationen:
www.trave.de

Wohnungsgenossenschaft Essen eG
Vorstand neu konstituiert

Quelle: GEWOBAU Essen

GEWOBAU-Vorstände Stephan Klotz (re.) und Alfred Krausenbaum

Nach dem schweren Verlust des langjährigen Vorstandsvorsitzenden Ulrich A. Büchner im April 2014 hat sich der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Essen eG (GEWOBAU Essen) zum 1. Mai 2014 neu konstituiert. **Stephan Klotz**, Vorstand seit dem 1. April 2011, wurde vom Aufsichtsrat zum Vorstandsvorsitzenden ernannt. An dessen Seite wählte der Aufsichtsrat **Alfred Krausenbaum**, der seit 25 Jahren für die GEWOBAU tätig ist und das Unternehmen von Grund auf kennt. Der neue Vorstand betonte, die GEWOBAU werde zukünftig wie auch in der Vergangenheit im Sinne der genossenschaftlichen Werte geführt werden.

Weitere Informationen:
www.gewobau.de

Schiffahrt-Hafen Rostock eG
Wechsel im Vorstand

Quelle: Schiffahrt-Hafen Rostock eG

Werner Stoll

Werner Stoll, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG, trat Ende Mai 2014 in den Ruhestand ein. Stoll war seit 1991 Vorstandsmitglied der Genossenschaft, seit 1996 Vorstandsvorsitzender. Zudem übte er zahlreiche ehrenamtliche Funktionen aus, z. B. war er Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften beim GdW, Mitglied im Verbandsausschuss und im Prüfungsausschuss des VNW, Mitglied im Regionalbeirat Nord der Aareon Deutschland GmbH und Leiter der Bezirksarbeitsgemeinschaft der Rostocker Wohnungsunternehmen in der Arbeitsgemeinschaft mecklenburgisch-vorpommerscher Wohnungsunternehmen e. V. (AMVW) des VNW.
Neuer kaufmännischer Vorstand ist **Thomas Müller**. Der Wohnungs- und Immobilienwirt war bisher Geschäftsführer der städtischen Wohnungsgesellschaft in Grabow. Technischer Vorstand ist weiterhin **Andreas Lübcke**.

Weitere Informationen:
www.wgsh.de

OSTDEUTSCHE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN AUF DEM WEG ZUR MARKTWIRTSCHAFT

Zeitzeugenprojekt „Wendezeiten 1989/90“

Als 1989 mit dem Fall der Mauer der Weg für die Wiedervereinigung Deutschlands frei wurde, mussten sich auch die ostdeutschen Genossenschaften den Gegebenheiten der Marktwirtschaft anpassen. Die Transformation einer ganzen Volkswirtschaft war ein Experiment ohne Beispiel. Ein Vierteljahrhundert danach werden jetzt Erinnerungen an diese ereignis- und entscheidungsreiche Umbruchzeit aufgezeichnet.
Im Rahmen des Forschungsprojekts „Wendezeiten 1989/90“ der Arbeitsstelle für Genossenschaftsgeschichte, Universität Hamburg, und der Stiftung Genossenschaftshistorisches Informationszentrum (GIZ), Berlin, werden Zeitzeugeninterviews durchgeführt und Material wie Fotos, Unterlagen und Objekte gesammelt. Die verschriftlichten Gespräche werden im GIZ archiviert und stehen dort der Forschung sowie als Basismaterial für Veröffentlichungen und Ausstellungen insbesondere über das Genossenschaftswesen zur Verfügung.

Transformationsprozesse bei Wohnungsgenossenschaften

Im Bereich der Kreditgenossenschaften können mit finanzieller Hilfe der DZ Bank-Stiftung im Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft zahlreiche Interviews durchgeführt werden. In der Wohnungswirtschaft unterstützen der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und einige Regionalverbände das Projekt. Die ersten, bereits durchgeführten Interviews haben gezeigt, mit welchen umfassenden Herausforderungen sich die Geschäftsführungen, die Gremien und die Genossenschaftsmitglieder konfrontiert sahen. Von den staatlichen Planvorgaben über die technische Ausstattung bis zum Miteinander in der Genossenschaft änderte sich fast alles. Zu unterscheiden sind zwei Genossenschaftstypen: die Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften (GWGs) aus der Zeit vor 1945 und die nach 1953 gegründeten Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWGs).

Beteiligung gewünscht

Um einen mit den Kreditgenossenschaften vergleichbaren Bestand an Interviews aufzubauen, sind auch die Wohnungsbaugenossenschaften selbst aufgerufen, Interviews mit früheren Mitgliedern von Vorstand und Aufsichtsrat, Mitarbeitern und Wirtschaftsprüfern zu unterstützen. Selbstverständlich können diese Zeitzeugeninterviews von den Genossenschaften für die eigene Öffentlichkeitsarbeit und für das kommende Jubiläum eingesetzt werden. Angesichts der gravierenden Veränderungen in den letzten 25 Jahren ist es ratsam, die Informationen zur Geschichte der eigenen Genossenschaft anzureichern und rechtzeitig zu sichern. Weshalb nicht im Rahmen des Zeitzeugenprojekts?
Ein besonderer Reiz liegt schließlich darin, der Sichtweise und der Wahrnehmung der direkt verantwortlichen Entscheidungsträger in Ostdeutschland die Eindrücke der Beobachter und Ratgeber aus dem Westen gegenüberzustellen. Besonders erwünscht sind deshalb auch Interviewpartner von westdeutschen Wohnungsbaugenossenschaften.

Forschung zur (Wohnungs)-Genossenschaftsgeschichte

Das so gesammelte Material soll als Grundlage für zukünftige wissenschaftliche Studien dienen. Die Quellen sind dazu geeignet, das in der DDR bestehende Genossenschaftswesen zu beleuchten, den Transformationsprozess zu beschreiben und die Neuausrichtung der Genossenschaften in der Marktwirtschaft darzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Genossenschaftsidee auch im DDR-Wirtschaftssystem behauptet hat. Vergleichende Studien sind mehr noch als Einzelbeispiele geeignet, Gemeinsamkeiten und Veränderungen darzustellen.

AUFRUF

Genossenschaften, die sich bereits mit dem Thema befasst, Material gesammelt und Texte in Mitglieder-Infos, Artikeln oder Jubiläumsschriften veröffentlicht haben, werden gebeten, entsprechendes Material zu übersenden.
In Kooperation mit der Arbeitsstelle für Genossenschaftsgeschichte und dem GIZ führt die Historiker-Genossenschaft eG die Zeitzeugeninterviews durch, sorgt für die Verschriftlichung und übernimmt Unterlagen.
Der Autor Dr. Martens, Lehrbeauftragter der Universität Hamburg und Vorstand der Historiker-Genossenschaft eG, steht für alle Fragen zur Finanzierung und zum Projekt insgesamt zur Verfügung.
Kontakt: Tel.: 040-64504335 oder 0172-1679296
h.martens@historikergenossenschaft.de

Weitere Informationen:
www.historikergenossenschaft.de

Dr. Holger Martens
Vorstand
Historiker-Genossenschaft eG
Hamburg

KoWo-Tagung in Mannheim

Sozialen Auftrag trotz finanzieller Belastung erfüllen

Am 29. April 2014 tagten die Mitglieder der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo) in Mannheim. Sie thematisierten, wie sie angesichts zunehmender ordnungspolitischer Vorgaben für die Immobilienwirtschaft und steigender finanzieller Belastungen ihren sozialen Auftrag erfüllen können. Referenten waren GdW-Präsident Axel Gedaschko und Dr. Reiner Braun, Vorstand der empirica AG. Referenten und KoWo-Mitglieder kritisierten den Widerspruch in der Politik, auf der einen Seite mehr kostengünstigen Wohnraum zu fordern und auf der anderen Seite Rahmenbedingungen zu schaffen, die zu Kostensteigerungen führen.

Weitere Informationen:
www.kowo-bw.de

Ankauf in NRW

Vivawest kauft 124 Wohnungen

Die Vivawest Wohnen GmbH hat zum 1. April 2014 124 Wohneinheiten sowie 78 Garagenplätze und sonstige Stellplätze im Ruhrgebiet und am Niederrhein erworben. Das Immobilienpaket der Bierwirth GmbH beinhaltet insgesamt 41 Gebäude, davon 38 Reihenhäuser und drei Mehrfamilienhäuser, mit insgesamt 9.044 m² Wohnfläche. 54 Wohneinheiten wurden frei finanziert und öffentlich gefördert errichtet. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 45 und 107 m². Die Gebäude stammen aus den Baujahren 2005 bis 2012 und weisen nach Angaben von Vivawest eine hohe bauliche Qualität auf. Bereits im Jahr 2012 hatte Vivawest 240 Wohneinheiten von der Bierwirth GmbH in den Dortmunder Stadtteilen Wellinghofen und Mitte erworben. Das Wohnungsunternehmen will auch in den kommenden Jahren durch weitere Ankäufe sein Portfolio in Nordrhein-Westfalen ausbauen.

Weitere Informationen:
www.vivawest.de

Seminar

Weiterbildung der Gemeinschaft Innovativ Wohnen 2.0

Am **10. Juli 2014** findet in Kempten im Allgäu ein Weiterbildungsseminar für Interessenten aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft statt. Die Veranstaltung befasst sich in insgesamt sieben Vorträgen mit aktuellen Herausforderungen, z. B. gesetzlich geforderten Energieeinsparungen oder allgegenwärtigem Kostendruck. Die Vorträge zeigen, welche Lösungen heutzutage möglich sind. So erfahren die Teilnehmer, wie die energetische Sanierung aus Verwaltersicht zu handhaben ist, oder wie eine WEG als Darlehensnehmer betrachtet werden muss. Innovativ Wohnen ist eine Partnerschaft von auf die Wohnungswirtschaft spezialisierten Dienstleistern und Herstellern.

Weitere Informationen:
www.innovativ-wohnen.de

Software

Wohnungsabnahme mit mobilen Endgeräten

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG (1892) nimmt Wohnungen mithilfe von mobilen Endgeräten ab. Hierzu stattete die Genossenschaft zehn Verwalter mit mobilen Tablet-Computern aus und nutzt die Plattform Immologis von Promos consult. Die mobile Lösung hilft der Genossenschaft, Bearbeitungszeiten zu verkürzen, da die Datenübergabe in das Verwaltungssystem SAP® automatisch direkt vor Ort in der Wohnung und nicht mehr später manuell im Büro erfolgt. Praktisch sei insbesondere, dass man während der Wohnungsabnahme nicht mehr mit mehreren Papierdurchschlägen hantieren müsse, sagte Anja Miericke, Prokuristin bei der „1892“.

Weitere Informationen:
www.1892.de

Erfolgreiche Kongresspremiere

Erster Haufe Kongress für die Wohnungswirtschaft

Vom 21. bis 23. Mai 2014 trafen sich rund 220 Kongressteilnehmer im GOP Varieté-Theater in Bremen. Das Programm stand unter dem Motto „Antworten, Lösungen und Ideen für die Wohnungswirtschaft“. In 23 Vorträgen und Workshops wurden Antworten, Lösungen und Ideen für die Branche präsentiert und diskutiert. Besonders großes Interesse weckten die Veranstaltungen um die Neuausrichtung der ERP-Softwarelösung WoWi c/s und die Weiterentwicklung integrierter Lösungen. Dabei standen der Bereich der mobilen Kommunikation sowie der Einsatz von mobilen Apps in der Wohnungswirtschaft stark im Fokus.
Große Aufmerksamkeit erhielten auch die Vorträge von Dr. Carsten Thies, Vorstandsvorsitzender der Haufe-Lexware Real Estate AG, sowie von Marcus Reithwiesner, Aufsichtsratsvorsitzender von Haufe-Lexware Real Estate und CEO der Haufe Gruppe, die über die strategischen Planungen der Haufe Gruppe für die Wohnungswirtschaft sprachen.
Gastvorträge zu den Themen EU Energieeffizienzrichtlinie, Energieversorgung unter der neuen EnEV 2014, Kundenbindung sowie eine Podiumsdiskussion zum Daten- und Verbraucherschutz im Vermietungsprozess rundeten das Kongressprogramm ab.

Weitere Informationen und Film über den Kongress:
kongress-wohnungswirtschaft.haufe.de

Rekorde in Bad Saarow

Domus-Cup bricht Schallgrenzen

106 spielende Teilnehmer und über 12.000 € Spenden für die DESWOS: der Auftakt in die Spielsaison 2014 der Haufe Benefiz-Golfturniere zu Gunsten der DESWOS hätte nicht erfolgreicher verlaufen können!

Hans-Peter HIllebrand konnte erfolgreich zum Spenden motivieren

Der Spendenscheck, den Wilfried Pahl für die DESWOS entgegen nahm

Sieger Flight der Brutto Preises

US - Sogar der Wettergott hatte in diesem Jahr ein Einsehen: Tröpfelte beim Kanonenstart um 10 Uhr noch ein wenig Regen herunter, wurde es auf der Runde trocken. Der Faldo-Golfplatz in Bad Saarow am Scharmützelsee war voll ausgelastet, einige Tees waren gar doppelt besetzt. Und trotzdem mussten leider erstmalig einigen Teilnehmern abgesagt werden - sie hatten sich zu spät angemeldet.

Dass trotzdem ohne Stau gespielt werden konnte, war den - bis auf wenige Ausnahmen - sehr ausgewogenen Flights zu verdanken. Bei der Turnierform Texas Scramble spielten alle Golfer mit dem jeweils am besten liegenden Ball. Daher können die sehr guten Spieler mit den Anfängern gut gemixt auf die Runde geschickt werden.

Da diesmal von so vielen Spielern das Startgeld gespendet wurde, was bereits vor der Preisverleihung klar, dass über 7.000 € erspielt worden waren! Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand, Vorstand der Domus AG und Hauptsponsor in Bad Saarow, hatte dadurch die Möglichkeit, allen Anwesenden - nachdem DESWOS-Mitarbeiterin Amla Winkler das aktuell bereits im Bau befindliche Schulprojekt in Nicaragua vorgestellt und erste Fotos gezeigt hatte - noch einmal zu motivieren, dieses Projekt zu unterstützen.

SIEGER

Netto Preis:	Heidemarie Rathsack
	Anita Mulack
	Frank Langer
	Axel Scharlemann
Brutto Preis:	Ingeborg Esser
	Dietrich Landmann
	Dr. Klaus-Peter Hillebrand
	Raimund Philippen
Nearest to the Pin	
Damen:	Ingeborg Esser
Herren:	Jens Krause
Longest Drive	
Damen:	Kerstin Szymanski-Huck
Herren:	Knut Leeder

Und tatsächlich: in der Spendenbox waren viele Bargeldbeträge eingegangen und mehrere großzügige Einzelspenden, so von:

- Thorsten Jacobsen, GAP Group, Bremen: 1.000 €
- Falko Rügler, wbv Neukölln: 1.000 €
- Thomas Rücker, Rückerconsult, Berlin: 500 €
- Ursula und Jürgen Mathar, Werbewerk Werbeagentur GmbH, Köln: 500 €
- Günter Klockenberg, Marotzke Malerbetrieb GmbH, Berlin: 500 €

Sichtlich gerührt und zum Schluss auch ohne Worte nahm Wilfried Pahl für den leider nicht anwesenden Georg Potschka den Spendenscheck für die DESWOS entgegen.

Ein unglaublich schöner Abend mit vielen kleinen zauberhaften Momenten schloss sich an, der nur durch die Unterstützung der Sponsoren möglich wurde. Unser Dank gilt daher vor allem der Domus, die das ok gegeben hatte, auf über 100 spielende Teilnehmer zu erhöhen. Der Vorabend am See wurde mit den Sponsoren Techem, Viessmann und Knauf ermöglicht. Die Sonderpreise ermöglichten diesmal wieder die EBZ Alumni

DOMUS
VIESMANN
KNAUF
EBZ BUSINESS SCHOOL ALUMNI
M-TEQ
B&O
VALLOX
techem

Auftakt im Kongresszelt

Dr. Manfred Alflen, Vorsitzender des Vorstandes der Aareon AG

Der am 12. Juni 2014 plötzlich verstorbene Dr. Frank Schirrmacher trat als Gastredner auf

Talkrunde zum Thema „Wissen ist Macht. Macht Nichtwissen machtlos?“, v. l.: Dr. Frank Schirrmacher, Mitherausgeber und Feuilletonchef der FAZ, Dr. Willms Buhse, Experte für Enterprise 2.0, René Borbonus, Rhetoriktrainer, GdW-Präsident Axel Gedaschko und Moderatorin Corinna Wohlfeil

Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter

Rund 1.000 Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nahmen vom 4. bis zum 6. Juni 2014 am 24. Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen teil.

Der größte Branchentreff in Deutschland stand 2014 im Zeichen des digitalen Wandels von Mensch und Wirtschaft. Digitale Kundenbeziehungen heute und morgen wurden in vielen Facetten beleuchtet. Aktuelle Trends wie das „Internet der Dinge“, Social CRM (Customer-Relationship-Management) und E-Business-Services wurden aufgezeigt.

Treiber des digitalen Wandels: verändertes Kommunikationsverhalten und leistungsfähige Technologie

Die Geschwindigkeit des digitalen Fortschritts hat weltweit stark zugenommen. Entsprechend hat sich das Nutzungs- und Kommunikationsverhalten der Menschen in ihrer Lebens- und Arbeitswelt verändert. Für den neuesten Schub in dieser Entwicklung haben die Verfügbarkeit leistungsfähiger mobiler Endgeräte wie Smartphones und Tablets sowie die Verbreitung sozialer Netzwerke gesorgt. Eine Vielzahl von Alltags- und Geschäftsprozessen werden inzwischen online und mobil abgewickelt.

Ein weiterer Treiber der Digitalisierung ist das „Internet der Dinge“. Hier kommunizieren Geräte und Maschinen über das Internet direkt miteinander – mittels Sensoren und Steuerungen. Beispiele dafür sind die Anbindung der Heizungssteuerung an ein CRM-Portal oder Assistenzsysteme für ältere Menschen.

Wohnungswirtschaft profitiert von Digitalisierung

Das digitalisierte Umfeld hat einen erheblichen Einfluss auf die Umsetzung einer mieterorientierten Strategie von Wohnungsunternehmen. Mieter wünschen sich zunehmend mehr Online-Serviceleistungen und Erreichbarkeit möglichst rund um die Uhr. Deshalb müssen Wohnungsunternehmen ihre Prozesse so digitalisieren, dass sie auf die ständig wechselnden Kundenanforderungen zeitnah reagieren können. Im Zusammenwirken mit anderen Trends, wie Globalisierung, demografischer Wandel und Mobilität, stellt die Digitalisierung die Wohnungswirtschaft somit vor weitere Herausforderungen.

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft mit den Thema „Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter: Emotional oder effizient?“

Aareon und die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft haben mit dem diesjährigen DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft drei Wohnungsunternehmen ausgezeichnet: die Berliner degewo AG, die FLÜWO Bauen Wohnen eG aus Stuttgart, und die ProPotsdam GmbH aus Potsdam. Die Preisträger haben herausragende Konzepte und Projekte für eine mieterorientierte Strategie erfolgreich entwickelt und umgesetzt.

Die drei prämierten Beiträge werden in der August-Ausgabe der DW Die Wohnungswirtschaft ausführlich vorgestellt.

Weitere Informationen:
www.aareon-kongress.com

Wohnungsbauförderung Niedersachsen

Im Konsens zu neuen Richtlinien

Vor dem Hintergrund der sich in manchen Regionen Deutschlands verschärfenden Wohnungsknappheit ist die soziale Wohnraumförderung wieder zum Gegenstand politischer Diskussionen geworden. In Niedersachsen ist jetzt ein neues Förderprogramm in Kraft getreten, das nach Ansicht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) Vorbildcharakter für andere Bundesländer haben könnte.

Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Mieten wie in Hamburg oder München kennen die Wohnungssuchenden in Niedersachsen zwar nicht. Aber auch in Oldenburg, Lüneburg, Braunschweig, Hannover und anderen niedersächsischen Städten hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt verschärft - vor allem für Menschen mit niedrigem Einkommen. Dazu trägt bei, dass auch in Niedersachsen die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen kontinuierlich sinkt: Nach Angaben der Landtagsfraktionen von SPD und Bündnis90/Die Grünen ging die Zahl der Belegungsrechte zwischen 2002 und 2012 von fast 115.000 auf knapp 85.000 zurück. „Besonders in Ballungszentren“, schreiben die beiden Fraktionen, „wird die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für finanziell Schwächere, ältere alleinstehende Menschen und Familien zunehmend unzureichend gewährleistet.“

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung ist Anfang April das neue niedersächsische Wohnraumförderprogramm in Kraft getreten. Und dieses verdient es nach Ansicht von vdw-Verbandsdirektor Heiner Pott, auch in anderen Bundesländern zur Kenntnis genommen zu werden. Denn festgelegt worden sind die neuen Förderbestimmungen nicht in einem einsamen Verwaltungsakt, sondern in engem Austausch mit den Mitgliedern der „Konzertierten Aktion Bauen und Wohnen“. Dieser gehören neben dem zuständigen Sozialministerium und dem landeseigenen Förderinstitut NBank auch die kommunalen Spitzenverbände sowie die Verbände der Haus- und Grundeigentümer, der Bauwirtschaft und der Wohnungswirtschaft an.

Solide Grundlage erarbeitet

„Wir haben dem Ministerium vorgeschlagen, eine gemeinsame Basis für die Kosten- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu finden und uns so vom Hickhack um die Zahlen zu lösen“, schildert Heiner Pott den Ausgangspunkt. Deshalb ermittelten die Beteiligten auf Grundlage von Zahlen des vdw und der NBank die Kosten tatsächlich fertig gestellter Neubauten und prüften dann, ob die bisherigen Förderrichtlinien eine wirtschaftliche Realisierung dieser Vorhaben ermöglichten. Zugrunde legten sie dabei eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach dem Modell des Vollständigen Finanzplans (VoFi). Als angemessene Rendite wurden 4% angenommen.

Das Ergebnis fasst Pott so zusammen: „Es wurde deutlich, dass die Unternehmen nach 15 Jahren in ein Zinsloch fallen.“ Nach den 15 Jahren, über welche die Förderung bisher lief, verschlechterten sich Jahresergebnis und Liquidität nämlich dramatisch, so dass im Ergebnis eine negative Eigenkapitalrendite von -4,6 % resultierte. Um auf ihre Kosten zu kommen, hätten die Unternehmen eine Miete von 7,78 €/m² verlangen müssen; zulässig sind aber lediglich 5,40 €/m². Anders ausgedrückt: Der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen war für die niedersächsischen Unternehmen bisher eigentlich ein Verlustgeschäft.

20 statt 15 Jahre

Um die Wirtschaftlichkeit für die Unternehmen zu verbessern, enthält das im April in Kraft getretene Förderprogramm eine Reihe von Neuerungen. So läuft die Förderung in Form von zinslosen Darlehen jetzt nicht mehr über 15, sondern über 20 Jahre. Zudem haben die Unternehmen die Möglichkeit, mit der Bewilligungsstelle eine jährliche Tilgung von bis zu 5 % zu vereinbaren. Das ermöglicht es, dass nach 20 Jahren, wenn marktübliche Zinskonditionen berechnet werden, bereits ein Großteil des ursprünglichen Darlehens getilgt ist.

Eine zweite Neuerung: Die Förderung bemisst sich an den tatsächlichen Baukosten. Dabei kennen die Richtlinien nun drei Stufen für die Gesamtkosten (bis 2.000 €/m², bis 2.300 €/m² und bis 2.600 €/m²). Außerdem wird die Höhe der Darlehen vom Einkommen der Wohnraumberechtigten beeinflusst, so dass die Spanne der Förderung zwischen 850 und 1.700 €/m² beträgt. Hinzu kommen Zu-

WOHNRAUMFÖRDERUNG IN NIEDERSACHSEN

Das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung informiert auf seiner Internetseite über konkrete Voraussetzungen für die Förderung.

www.ms.niedersachsen.de/themen/bauen_wohnen/wohnraumfoerderung/wohnraumfoerderung-in-niedersachsen-14207.html

Die Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) bietet Informationen über Förderkonditionen und eine Förderberatung.

www.nbank.de

satzdarlehen für kleinere Wohnungen (bis 60 m² Wohnfläche), für die Installation von Aufzügen und für bauliche Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen.

charakter. „Das Neue ist, dass man sich auf eine gemeinsame Basis verständigt hat, so dass man sich nicht jedes Mal wieder über die Grundlagen einigen muss“, betont er. In Niedersachsen waren die Voraussetzungen für einen konstruktiven Umgang zwischen Politik und Wohnungswirtschaft allerdings auch ausgesprochen gut – bevor Pott nämlich 2013 seine Aufgabe beim vdw antrat, hatte er als Staatssekretär im niedersächsischen Sozialministerium gewirkt. ■

„Diese Regelungen ermöglichen es, dass die Unternehmen nun eine Eigenkapitalrendite von 2 bis 3% erzielen.“

Für ausgesprochen wichtig hält vdw-Verbandsdirektor Pott, dass das Programm auch das Instrument der mittelbaren Belegung vorsieht. Dabei erklärt sich der Bauherr bereit, Wohnungen aus seinem Bestand künftig als Sozialwohnungen anzubieten; im Gegenzug erhält er öffentliche Fördermittel für den Bau neuer Wohnungen. Dieses Instrument, sagte Sozialministerin Cornelia Rundt (SPD) vor dem Landtag, „erhöht die Flexibilität für Investoren und gibt einen Anreiz, in den Wohnungsbau für die einkommensschwächeren Haushalte zu investieren“.

Von Wohnraumberechtigten mit niedrigem Einkommen dürfen die Unternehmen unverändert eine Anfangsmiete von 5 €/m² (Mietenstufe 3) beziehungsweise 5,40 €/m² (Mietenstufe 4 bis 6) verlangen. Bei etwas höheren Einkommensgruppen sind es neu 7 €/m² (bisher 6,50 €/m²). Die Mietenstufen entsprechen der bundesweiten Einstufung, die auch der Höhe des Wohngelds zugrunde liegt. In Niedersachsen haben beispielsweise Buxtehude und Hannover die hohe Mietenstufe 5; hier liegen die Mieten also deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt.

Voraussetzung dafür, dass das Land überhaupt Fördermittel zur Verfügung stellt, ist ein mehr oder weniger angespannter Wohnungsmarkt: Bei der Förderung berücksichtigt werden nur Gemeinden mit der Mietenstufe 3 und höher. Eine weitere Bedingung der Förderung ist, dass die Kommunen ein Wohnraumversorgungskonzept vorweisen können.

Nachfrage deutlich gestiegen

„Diese Regelungen ermöglichen es, dass die Unternehmen nun eine Eigenkapitalrendite von zwei bis 3% erzielen “, sagt vdw-Verbandsdirektor Pott. Entsprechend sei das Förderprogramm jetzt wesentlich attraktiver geworden.

Das bestätigt das Sozialministerium: Zwar gebe es noch keine konkreten Zahlen zu den Förderanträgen; es zeichne sich aber „die Tendenz ab, dass die Nachfrage nach Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau deutlich ansteigt“. Für die Wohnraumförderung stehen in Niedersachsen jährlich 39,86 Mio. € zur Verfügung. Dabei handelt es sich um die Kompensationsmittel, die das Land vom Bund erhält. Für Heiner Pott hat das gemeinsam erarbeitete Modell jedenfalls Vorbild-

Verbandsdirektor Staatssekretär a. D. Heiner Pott ,
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw)

40 Jahre WEG-Fachgespräche in Fischen

Etablierung des Wohnungseigentumsrechts – eine Erfolgsgeschichte

Im Jahr 1975 veranstaltete das ESWiD – damals noch unter dem Namen Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland – erstmals die WEG-Fachgespräche in Fischen. Die Fachgespräche spiegeln nicht nur die Entwicklung des Wohnungseigentumsrechts in den letzten vier Jahrzehnten wider, sondern waren regelmäßig „Geburtshelfer" für neue und innovative Rechtsentwicklungen. Inwieweit die Fachgespräche prägend für diese Entwicklung waren, erklärt eine vierteilige Artikelserie – Teil 1.

Dagmar Reiß-Fechter
Geschäftsführender Vorstand
ESWiD
Nürnberg

Dr. h. c. Hanns Seuß
ehem. Geschäftsführer
ESWiD
Nürnberg

Ziel war es 1975, die Betroffenen einer Wohnungseigentümergemeinschaft an einem „Tisch" ins Gespräch zu bringen. Das Motto der Veranstaltung des ESWiD (früher: Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland e. V., heute: Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e. V.) lautete daher auch „Partner im Gespräch", weil die unauflösliche Eigentümergemeinschaft ein partnerschaftliches Verständnis braucht, um langfristig zum Wohle aller Beteiligten zu wirken. Dieses Verständnis – der evangelischen Sozialethik geschuldet – war zum damaligen Zeitpunkt nicht verbreitet. Aber offensichtlich gab es ein tiefes Bedürfnis für dieses Anliegen, sodass die Fachgespräche in Fischen die älteste und eine sehr erfolgreiche Veranstaltung

Bau von Eigentumswohnungen in den 1960er Jahren – der Wohnraumbedarf infolge von Kriegszerstörungen und Zuzug von Flüchtlingen war nach wie vor hoch, die Bevölkerung wuchs, die Stadträume auch

Das Podium der 1. Fischener Fachgespräche 1975 - Referenten (v. l.): Wilhelm Haug (Wohnbau Württemberg), Volker Bielefeld (Zeitschrift „Der Wohnungseigentümer"), Dr. Roland Wieser (Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau Stuttgart), Prof. Dr. Johannes Bärmann, Diskussionsleiter Pfarrer Wilhelm Scherpflug, Dr. Werner Stoll, Heinz Peters (Wohnungseigentums-Forum Viersen), Dr. Wolfgang Müller (Wohnbau Württemberg) und der Initiator der WEG-Fachgespräche, Hanns Seuß (Evangelisches Siedlungswerk Bayern)

in Deutschland zum Wohnungseigentumsrecht sind. Deshalb wird in vier Beiträgen die Entwicklung des Wohnungseigentumsrechts (WEG) in den letzten 40 Jahren dargestellt und es wird auch gezeigt, wie die jährlichen Fachgespräche prägend für diese Entwicklung waren. Teil 1 thematisiert das Inkrafttreten und Entwicklung des WEG und erklärt, warum die Fachgespräche nötig waren.

Entwicklung des Rechts des Wohnungseigentums

Während des Zweiten Weltkrieges wurden im Gebiet der alten Bundesländer ca. 2,25 Mio. Wohnungen zerstört oder schwer beschädigt. Das waren 25 % aller Wohnungen. Durch den Zustrom von etwa 10 Mio. Heimatvertriebenen und Flüchtlingen wuchs der Fehlbestand von Wohnungen bis 1950 in Westdeutschland auf ca. 4 bis 5,5 Mio. Wohnungen an. Gegen die heute unvorstellbare Wohnungsnot musste dringend gehandelt werden. Mit der Währungsreform vom 20. Juni 1948 wurden die Voraussetzungen für eine funktionierende Marktwirtschaft gelegt und damit die Grundlagen für die enorme Aufbauleistung nach dem Krieg und die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus.

Schon sehr früh wurde darüber nachgedacht, ob auch an neu errichteten Geschosswohnungen Eigentum begründet werden kann. Ein Rückgriff auf das altrechtliche „Stockwerkseigentum" (galt bis zum Inkrafttreten des BGB im Jahr 1900), das zutreffend mit dem Begriff der „Streit- und Händelhäuser" belegt wurde, war nicht geeignet. Es musste deshalb über eine neue Rechtsform nachgedacht werden, die echtes Eigentum an Geschosswohnungen begründet und mit den Rechtsvorstellungen des BGB vereinbar war. Beispiele für eine solche Rechtsform kannte man aus dem Code civil. Gleichwohl war es gerade dieses Beispiel, dass das Wohnungseigentum fast zum Scheitern brachte, weil keine ausreichende Übereinstimmung mit dem BGB vorhanden war.

Letztendlich hat der Wille aller politisch Verantwortlichen dazu beigetragen, dass das WEG zustande kam - und damit das Wohnungseigentum als dritte Investitionsform neben dem Eigenheim und der Mietwohnung verankerte. In der 115. Sitzung des Bundestages, am 31. Januar 1951, kam der Durchbruch, der auch dem leidenschaftlichen Plädoyer des Berichterstatters Dr. Börner zu verdanken ist. Mit dem WEG, so Börner, „... müssen wir der Masse der Menschen Eigentum geben und sie mit dem Grund und Boden verwurzeln; dann wird die Wohnung zu einem geliebten Heim". Und er fährt fort: „Das Gesetz hat vor allem eine große Bedeutung für den Wiederaufbau der zerstörten Städte, insbesondere der Stadtkerne."[1] Am 15. März 1951 trat dann das „Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)" in Kraft.

Das WEG

Das Gesetz ist ein Sondergesetz zum BGB. Es ist sowohl dem Sachenrecht als auch dem Schuldrecht zugeordnet. Es begründet das Sondereigentum an Wohnungen, es bestimmt einen mit dem Grundstück und dem Gemeinschaftseigentum untrennbar verbundenen Miteigentumsanteil und das Mitgliedschaftsrecht in der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Begründet wird dieses Recht durch die Teilungserklärung, die u. a. einzelne Wohnungen und Räume als Sondereigentum beschreibt und die Nutzung und Gebrauch des Gemeinschaftseigentums regelt. Es regelt die Gemeinschaftsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander, wie die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, die Gebrauchsregelungen und die Regelungen über die Lasten- und Kostentragung.

Breiten Raum nehmen die Vorschriften über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ein, zu denen auch die Bestellung und die Aufgaben des zwingend notwendigen Verwalters gehören. Bestimmend für die Durchführung der Verwaltung sind die Wohnungseigentümer. Der Verwalter ist ausführendes Organ, der die Willensbildung der Wohnungseigentümer zu respektieren hat. Er hat alles zu veranlassen, was zur ordnungsmäßigen Verwaltung gehört.

Schließlich regelt das Gesetz - neben dem hier nicht zu besprechenden Dauerwohnrecht - die Verfahrensfragen, die sich beim Streit unter den Wohnungseigentümern bzw. zwischen dem Wohnungseigentümer und dem Verwalter ergeben. Die Qualität des WEG ist beachtlich. Das zeigt sich auch daran, dass sich Novellierungen des Gesetzes bis 1972 mit nur drei Änderungen im Rahmen hielten.

Die Eigentumswohnung etabliert sich

Mit dem Erlass des Gesetzes konnten erstmals Eigentumswohnungen gebaut, aber auch bestehende Wohnungen (Mietwohnungen) in Wohnungseigentum umgewandelt werden. Der Bau neuer Eigentumswohnungen erfolgte anfänglich nur sehr zögerlich, weil die neue Bau- und Rechtsform erst Fuß fassen musste. In der Zeit von 1952 bis 1968 wurden etwa 380.000 Eigentumswohnungen erstellt, das ergibt eine durchschnittliche Jahresleistung von etwa 21.000 Eigentumswohnungen. Erst ab 1969 steigerten sich die Fertigstellungszahlen von jährlich 50.000 auf über 100.000 Einheiten.

Wohnen sah nach dem Krieg für viele Menschen so aus: Wohnen in Behelfsunterkünften und Barackensiedlungen wie die bei Espelkamp gelegene Drake-Siedlung, 1950

Überwiegend bauten Bauträger, die in der Regel als Wohnungsbaugesellschaften tätig waren, Eigentumswohnungen. Diese Gesellschaften mussten sich erst auf die Besonderheiten von Eigentumswohnungen einstellen. Dies galt vor allem bezüglich der Verwaltung, die für alle Baugesellschaften Neuland war und nicht mit der Verwaltung von Mietwohnungen verglichen werden konnte. Das besondere Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter war eine neue Erfahrung und brachte Aufgaben mit sich, die die Wohnungsunternehmen erst lernen mussten. Das ging nicht immer reibungslos von sich. Es gab viele Konflikte zwischen den Wohnungseigentümern und den Verwaltern, die in den Jahren ab 1952 zutage traten und die den Ruf der Verwalter anfänglich stark beeinträchtigten.

Anforderungen an den Verwalter

An den Verwalter von Wohnungseigentum waren hohe Ansprüche zu stellen. Er musste die kaufmännische Kompetenz zur Verwaltung des Vermögens und das technische Wissen für die Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude besitzen. Dabei waren ausreichende Kenntnisse des Rechts - nicht nur des Wohnungseigentumsrechts - unerlässlich. Um all sein Können anwenden zu können, musste er außerdem zu den Wohnungseigentümern ein Vertrauensverhältnis aufbauen, damit ein gedeihliches Zusammenwirken aller Beteiligten möglich wurde. Dieses Anforderungsprofil an den neuen Beruf des Wohnungseigentumsverwalters gab es vor dem WEG nicht.

Partner im Gespräch

Der Vorstand des ESW Deutschland, insbesondere Dr. h. c. Hanns Seuß, erkannte rasch die Probleme und versuchte, mit dem Verband der evangelischen Wohnungsunternehmen zur Überwindung dieser Konflikte beizutragen und entwickelte die bis heute anerkannte und erfolgreiche Veranstaltungsreihe „Partner im Gespräch". Das erste vom ESW Deutschland veranstaltete Fachgespräch fand in Fischen in der Zeit vom 15. bis 17. Oktober 1975 statt. Es sollte ein Gespräch zwischen Wohnungseigentümern und Verwaltern sein. Leider konnten nur relativ wenige Wohnungseigentümer dazu bewegt werden, an dieser Veranstaltung persönlich teilzunehmen, weil die dabei entstehenden Kosten von den jeweiligen Wohnungseigentümergemeinschaften nicht übernommen wurden. Gleichwohl blieb es das Ziel dieser Gesprächsreihe, die verschiedenen Interessen und teilweise auch Konflikte zwischen Wohnungseigentümern und Verwaltern zu thematisieren und nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen.

Der erste Referent bei „Partner im Gespräch" war Pfarrer Stammler, der Mitglied und Beiratsvorsitzender einer Wohnungseigentümergemeinschaft mit 300 Wohnungen war. Wenn auch eine endgültige Antwort auf die Frage „Was erwartet die Gemeinschaft vom Verwalter?" nicht gefunden werden konnte, drückte sie das Anliegen aus, dass zwischen Wohnungseigentümern und Verwaltern ein unabdingbares Vertrauensverhältnis bestehen muss. Und heute zeigt sich, dass diese „alte" Frage nach wie vor „jung" ist, denn im Koalitionsvertrag der jetzigen Regierung wird erstmals eine Gesetzesinitiative angekündigt, die Mindestanforderungen an den Verwalter formulieren soll. Auch die weiteren Themen der ersten Veranstaltung begleiten „Partner im Gespräch" noch heute, wie z. B. die kaufmännische Verwaltung und die Durchführung der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes.

Nur eine Frage aus dem Jahr 1975 ist zwischenzeitlich erledigt: „Hat die Eigentumswohnung noch Zukunft?". Mit 9 Mio. Eigentumswohnungen in Deutschland (davon 5 Mio. vermietet und 4 Mio. selbst genutzt) ist diese Frage mit einem eindeutigen „Ja" zu beantworten.

Das Besondere der Fachgespräche?

Die Teilnehmerzahl der Fischener Fachgespräche war von Anfang an groß, weil für viele Unternehmen und Verwalter nur hier die Möglichkeit bestand, Rechtskenntnisse zu erwerben, Meinungen auszutauschen und von den Erfahrungen der Kollegen zu profitieren. Von Anfang an waren die Schöpfer und Gestalter des WEG, die Professoren Johannes Bärmann und Hermann Weitnauer, Teilnehmer der Veranstaltung. Mit ihrer Fachexpertise legten sie den Grundstein für die hohe Qualität und sorgten dafür, dass Theorie und Praxis in Übereinstimmung gebracht werden konnten. Bis heute hat sich für die nachfolgenden Verwaltergenerationen, die einen hohen Qualitätsanspruch an ihre eigene Arbeit haben, und die Experten in Verwaltungs- und Rechtsfragen von Wohnungseigentum nichts geändert.

Die Ergebnisse des jeweiligen Fachgesprächs wurden von der ersten Veranstaltung an in der ESWiD-eigenen Schriftenreihe „Partner im Gespräch - PIG" dokumentiert, so dass diese heute das geschichtliche Gedächtnis des Wohnungseigentumsrechtes ist. „Partner im Gespräch" hat auch dazu beigetragen, das Wohnungseigentum in der Bundesrepublik zu etablieren und es zu einer gefragten Wohnform zu machen. ■

[1] Materialien zum WEG, in PIG Nr. 8, S. 206 und 207.

Das Jahr wird hell – mit dem Mietertaschenkalender 2015

Immer griffbereit. Der Mietertaschenkalender 2015 ist ein kompakter Kalender im Taschenformat und bietet Ihren Mietern alles aus einer Hand – von der Adressverwaltung bis zur Zeitplanung.

Immer eine runde Sache – mit informativen Tipps. Der Mietertaschenkalender 2015 dient nicht nur als Kalender, sondern enthält zusätzlich hilfreiche Fachbeiträge und Tipps rund um das Thema Wohnen.

Das Medium für tägliche Präsenz. Mit einem individuell gestalteten Vorsatzblatt sind Sie täglich präsent bei Ihren Mietern – 365 Tage im Jahr. Ab einer Bestellmenge von 100 Stück können Sie einen bleibenden Eindruck hinterlassen. Schicken Sie uns Ihr Firmenlogo und Ihre Texte gleich zusammen mit der Bestellkarte und wir gestalten Ihnen ein Vorsatzblatt, das Eindruck schafft.

HAUFE.
NEW TIMES – AGENTUR FÜR CONTENT MARKETING

Preise Mietertaschenkalender 2015

Bei einer Abnahme			Einzelpreis	Mehrpreis Vorsatzblatt*
bis	100	Stück	1,70 €	–
bis	300	Stück	1,65 €	0,38 €
bis	500	Stück	1,60 €	0,36 €
bis	1.000	Stück	1,57 €	0,33 €
bis	5.000	Stück	1,55 €	0,31 €
über	5.000	Stück	1,50 €	0,29 €

*inkl. Eindruck in schwarz. Pro zusätzliche Farbe: 29,10 €. Alle Preise zzgl. MwSt. Der Versand erfolgt frei Haus.

Bestellung bitte bis zum 30.06.2014,
die Auslieferung erfolgt Ende September.

Ja, ich bestelle den Mietertaschenkalender 2015

ohne Vorsatzblatt ☐ Expl. mit Vorsatzblatt ☐ Expl.

Anzahl der Zusatzfarben ☐

Bitte senden Sie die Bestellung an Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg, per Fax: **040 520103-12** oder per Mail: **jana.schulz@haufe-lexware.com**

Nach Auftragseingang erhalten Sie eine Auftragsbestätigung.

Lieferanschrift:

Firma

Kundennummer

Straße

PLZ / Ort

Name des Bestellers

Telefon/Telefax

E-Mail

Datum / Unterschrift

Wohntrends 2030

Mit dem Kunden in die Zukunft

Wie wird sich das Leben der Menschen bis 2030 verändern? Welche Auswirkungen werden neue Entwicklungen auf ihre Wohnwünsche haben? Und was bedeutet das für die Arbeit der Wohnungsunternehmen? Diesen Fragen widmet sich die Studie „Wohntrends 2030“, die Analyse & Konzepte und InWIS im Auftrag des GdW erstellt haben. Die DW stellt in einer zweiteiligen Serie die wichtigsten Erkenntnisse für die Wohnungswirtschaft vor – Teil 1.

Bettina Harms
Geschäftsführerin
Analyse & Konzepte
Hamburg

Michael Neitzel
Geschäftsführer
InWIS Forschung & Beratung GmbH
Bochum

Gravierende Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft wird vor allem der Rückgang der Bevölkerung bis zum Jahr 2030 haben, denn er wird nur teilweise durch die wachsende Anzahl der Haushalte aufgefangen. Insofern ist allgemein mit einer sinkenden Nachfrage zu rechnen. Bei gleichzeitigem Anwachsen der älteren Bevölkerung ist es vor allem der Rückgang der Menschen im erwerbsfähigen Alter, der sich bemerkbar machen wird. In der Folge werden – je nach wirtschaftlicher Entwicklung – bis zu 5 Mio. Arbeitskräfte fehlen, wenn nicht strukturell gegengesteuert wird.

Die Wanderung in die Städte wird in Zukunft anhalten, wenn auch auf einem geringeren Niveau. Gleichzeitig wird es eine größere Anzahl schrumpfender Regionen geben, zu denen auch zahlreiche Großstädte gehören. Vor allem aber werden viele ländlich-periphere Kreise stark von Schrumpfung und Alterung betroffen sein. Sie werden bis 2030 teilweise mehr als ein Fünftel der Bevölkerung verlieren. Gleichzeitig wird sich die leichte Zunahme der Armutsquote mit großer Wahrscheinlichkeit fortsetzen, vor allem durch einen Anstieg der Altersarmut. Sowohl in schrumpfenden als auch in wachsenden Städten und Regionen wird damit attraktiver und gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum künftig noch stärker nachgefragt werden.

Zwischen Überangebot und Rückzug

Eine steigende Intensität der Arbeit und variierende Arbeitszeiten kennzeichnen das Leben in Zukunft. Sie gehen zulasten von gemeinsamer Freizeit und Ruhe: Die Zeit zum Schlafen nimmt ab, denn nicht nur die Arbeit, sondern auch permanent nutzbare Freizeitangebote – ob vor Ort oder online – nehmen die Menschen immer mehr in Anspruch. „Multioptionalität“ bezeichnet die Qual der Wahl des modernen Menschen, der auf keines der attraktiven Angebote verzichten möchte. Andererseits verstärkt dieses Überangebot den Wunsch nach einem Ausgleich und Ruhezonen in den eigenen vier Wänden.

Diese „25-Stunden-Mentalität“ beeinflusst die Wohnpräferenzen und das Zusammenleben in den Quartieren: Die Anforderungen an den Wohnstandort werden bei vielen Nachfragergruppen durch den Wunsch geprägt, umfangreiche Möglichkeiten vor Ort nutzen zu können. Dazu gehören die Verbindung von Beruf und Familie, die Wahrnehmung von Sport- und Freizeitmöglichkeiten und das Treffen von Freunden. Angesichts eines begrenzten Zeitbudgets werden kurze Wege wichtiger, die es erlauben, viele Angebote im direkten Wohnumfeld wahrzunehmen. Wohnungen sollen aber auch eine Rückzugsmöglichkeit bieten, wenn die Anforderungen der Welt draußen zu komplex werden. Klare Grundrisse sowie natürliche und schlichte Materialien ermöglichen diese Erholung der Sinne.

Quelle: fotolia/olly

Das multioptionale Leben: Möglichkeiten und Ansprüche wachsen – davon sind auch Wohnungsunternehmen und ihre Angebote betroffen

In Hinblick auf unterschiedliche Tagesabläufe und Gewohnheiten gehört es zu den Herausforderungen moderner Wohnungsunternehmen,

- das Verständnis zwischen den Mietern zu fördern und
- unter Einbeziehung der Mieter Vereinbarungen zum Zusammenleben zu treffen,
- die den Interessen der Hauseigentümer angemessen Rechnung tragen,
- aber auch die sich ändernden Wertvorstellungen der Bewohner abbilden.

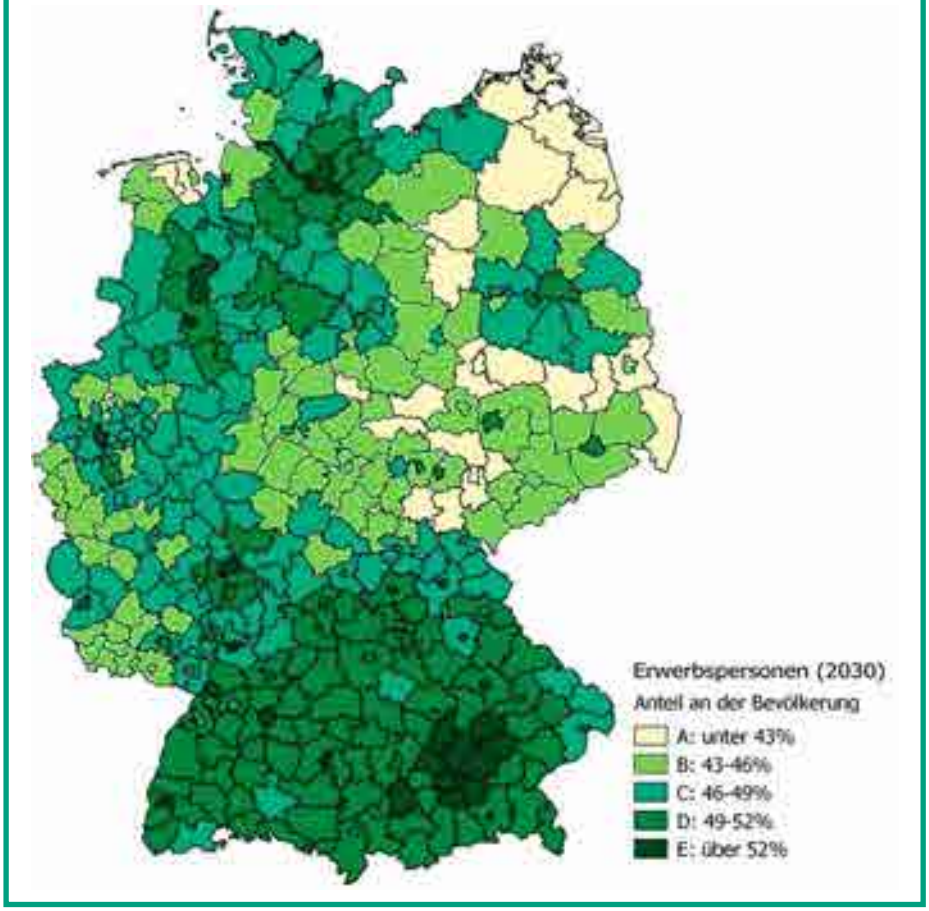
Teilen ist das neue Haben

Auch das gemeinsame und nachhaltige Wirtschaften wird künftig an Bedeutung gewinnen. Mit den Begriffen „Sharing Economy“ und „Collaborativ Consumption“ wird der neue Trend des gemeinsamen Produzierens und Konsumierens bezeichnet. Dabei geht das Teilen weit über die gemeinsame Nutzung von Gegenständen hinaus: Nicht nur Gegenstände wie Autos, Fahrräder oder gebrauchte Dinge werden geteilt, getauscht und verkauft. Sharing betrifft ebenso die gemeinsame Freizeitgestaltung. Wohnungsunternehmen können sich hier profilieren, indem sie Angebote schaffen, die diesem Bedürfnis entgegenkommen – wie zum Beispiel Gemeinschaftsräume oder Sportanlagen.

Onlinedienste als Selbstverständlichkeit

Die nächste Mietergeneration ist von Geburt an mit einer internetbasierten Organisation des Zu-

ANTEIL ERWERBSPERSONEN 2030 AN DER BEVÖLKERUNG



Quelle: A&K/InWIS

Wer warum wie wohnt, erklären neben Haushaltsgröße, Einkommen und Lebenslage auch individuelle Wohnvorstellungen und Lebensstile. Sie formen Wohnkonzepte

sammenlebens eng vertraut. Für die Wohnungswirtschaft ergibt sich dadurch das Potenzial,

- neue Geschäftsfelder zu generieren und
- mit ausgereiften Online-Angeboten

den Kundenservice zu verbessern. Empfehlenswert ist es z. B., alle Service- und Netzwerkleistungen direkt mit der Internetseite des Unternehmens zu verbinden. Dadurch verknüpfen die Mieter die Leistung enger mit dem Unternehmen und es werden neue Anlässe geschaffen, die Website zu besuchen.

Neue Grundrisse, mehr Flexibilität

Bis 2030 werden Mieter viel stärker in die Gestaltung von Wohnungen einbezogen. Dieses Vorgehen schafft die Möglichkeit, die Wohnungen besser an den Wünschen der Nutzer auszurichten. Gleichzeit kann das Wohnungsunternehmen Erfahrungen über die präferierten Varianten sammeln, die es dann bei Neu- und Umbauten berücksichtigen kann. Immer stärker wird der Trend auch dahin gehen, die Wohnungen mithilfe von tragenden Außenwänden und flexibel einsetzbaren Nasszellen im Innenbereich den Wohnwünschen anzupassen. Eine Anpassung des Grundrisses wird dadurch auch im Rahmen der Neuvermietung möglich. Wenn die Wohnungsunternehmen mit fertigen Modulen und Baukastensystemen arbeiten, können sie die Neugestaltung schnell und kostengünstig umsetzen. Im Ergebnis kann dann ein Grundriss von 80 m² zum Beispiel mit zwei bis vier Räumen gestaltet werden – je nach Wunsch des Mieters.

Vom Vermieter zum Wohnpartner

Bis 2030 werden sich Aufgabenzuschnitt und Arbeitsweise vieler Wohnungsunternehmen gravierend verändern. So werden der Internetauftritt und Apps als Eingangsportale eine noch größere Bedeutung erlangen. Und es werden neue Arbeitsabläufe entstehen, die nur mithilfe der IT effizient gesteuert werden können. Neben diesen technischen Herausforderungen wächst die soziale Funktion: Die Unternehmen werden zum zentralen Anbieter von Leistungen rund um die Wohnung. Die Organisation der Zusammenarbeit mit anderen Wohnungsunternehmen und Dienstleistern wird deshalb großen Raum einnehmen. Hier werden neue Vertrags- und Abrechnungsformen entstehen. Die Verträge müssen aber auch kontrolliert und die Zusammenarbeit weiterentwickelt werden. Damit werden auf die Wohnungsunternehmen weitere Managementaufgaben zukommen.

Das Unternehmen als Wohnpartner kann dem Mieter alternativ zum Einzelmietvertrag auch einen Versorgungsvertrag für lebenslanges Wohnen anbieten. Ein solcher Vertrag würde dem Mieter die Sicherheit geben, ein Leben lang Wohnungen anmieten zu können, die seinen jeweiligen Lebensumständen gerecht werden. Dafür zahlt der Mieter monatlich eine Basispauschale, die dann entsprechend der konkreten Wohnungsnutzung aufgestockt wird. Diese Pauschale könnte auch Vorsorgemodelle für die Wohnversorgung im Alter umfassen.

Konkrete Informationen, besserer Service

Angesichts dieser Entwicklungen wird es für die Wohnungswirtschaft künftig noch wichtiger, sich an den Kundenwünschen zu orientieren. Das gilt

- sowohl für das Wohnungsangebot
- als auch für Serviceleistungen.

Hierfür werden möglichst konkrete Informationen über Zielgruppen benötigt. Im Rahmen der „Wohntrends 2030“ wurde deshalb auch das Zielgruppensystem „WohnMatrix“ weiterentwickelt. Es zeigt sich deutlich, dass allein soziodemografische Daten nicht ausreichen, um die Nachfragerpräferenzen zu beschreiben. Die Zugehörigkeit zu einer Zielgruppe ergibt sich vielmehr aufgrund gemeinsamer Wohnpräferenzen. Ursache hierfür sind individuelle Wohnvorstellungen, die auf unterschiedliche Lebenseinstellungen und -stile zurückzuführen sind. Diese grundlegenden Einstellungen zum Wohnen werden als Wohnkonzept bezeichnet. Die Wohnkonzepte ermöglichen somit eine exaktere Beschreibung der Wohnungsnachfrage. Kommunen und Wohnungsunternehmen können auf dieser Basis zielgruppengerechter Quartiere, Wohnungen, Dienstleistungen oder auch Marketingstrategien entwickeln. ■

Weitere Informationen, Kurzfassung der Studie und Präsentation zentraler Ergebnisse: **web.gdw.de/pressecenter**

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Haftungsrisiken für Wohnungsunternehmen aus Verträgen mit Versorgungswerken und Direktversicherungen

Die betriebliche Altersversorgung ist ein komplexes Thema, in wirtschaftlicher, rechtlicher und bilanzieller Hinsicht. Gerade in Zeiten niedriger Zinsen kann der eigentlich nicht vorgesehene Fall eintreten, dass Versorgungswerke und Versicherungsgesellschaften ihre Leistungszusagen nicht oder nicht vollständig erfüllen können, so dass für Wohnungsunternehmen daraus Haftungsrisiken entstehen können. Teil 34 der DW-Serie zu aktuellen Bilanz- und Steuerfragen stellt dar, ob und wenn ja welche bilanziellen Folgen sich daraus ergeben können.

WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin des GdW und Vorstand GdW Revision AG, Berlin

WP Christian Gebhardt
Referent für Betriebswirtschaft/ Standardsetting Rechnungslegung und Prüfung des GdW sowie Vorstand GdW Revision AG, Berlin

Im Gegensatz zu einer (direkten) Pensionszusage durch den Arbeitgeber, bei der sich der Arbeitgeber direkt gegenüber dem Mitarbeiter verpflichtet, die Altersversorgungsleistungen selbst zu erbringen, wird bei Altersversorgungszusagen über Versorgungswerke (mittelbare Altersversorgungsverpflichtung) die Verpflichtung nicht durch den Arbeitgeber direkt, sondern unter Einschaltung Dritter, nämlich Versorgungseinrichtungen, erfüllt (sog. externe Versorgungsträger). Nach dem Betriebsrentengesetz (BetrAVG) ist geregelt, dass der Mitarbeiter einen unmittelbaren Anspruch gegenüber dem Arbeitgeber erhält, wenn das Vermögen der Versorgungseinrichtung zur Erfüllung der Verpflichtungen nicht ausreicht (sog. Subsidiärhaftung nach § 1 Abs. 1 Satz 3 BetrAVG).

Die Verpflichtungen bestehen nicht nur für Leistungen des Arbeitgebers, sondern auch für betriebliche Altersversorgung durch Entgeltumwandlung, soweit diese unter das Betriebsrentengesetz fällt.

1. Altersversorgungsleistungen durch Versorgungswerke

Es stellt sich somit die Frage, ob sich aus einer möglichen Unterdeckung beim Versorgungswerk bilanzielle Auswirkungen für das Wohnungsunternehmen ergeben können. Aufgrund des Wahlrechts nach Artikel 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB muss das Wohnungsunternehmen für mittelbare Altersversorgungszusagen auch dann keine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten bilden, wenn das bei der Versorgungseinrichtung vorhandene Vermögen zur Deckung der Versorgungsverpflichtungen nicht ausreicht. In diesem Fall haben nur Kapitalgesellschaften den Fehlbetrag im Anhang anzugeben, um das Haftungsrisiko des Wohnungsunternehmens aus den mittelbaren Versorgungszusagen ersichtlich zu machen.

Kann ein solcher Fehlbetrag nicht verlässlich quantifiziert werden, sind folgende qualitative Erläuterungen im Anhang aufzunehmen:

- die Art und Ausgestaltung der Versorgungszusagen,
- welche Versorgungseinrichtung der Arbeitgeber eingeschaltet hat,
- die Höhe der derzeitigen Beiträge oder Umlagen sowie deren voraussichtliche Entwicklung,
- die Summe der umlagepflichtigen Gehälter sowie
- die geschätzte Verteilung der Versorgungsverpflichtungen auf anspruchsberechtigte Arbeitnehmer, ehemalige Arbeitnehmer und Rentenbezieher (soweit ermittelbar).

Kann es dennoch zu einer Rückstellungsbildung/Verbindlichkeit kommen?

Wird das Wohnungsunternehmen aus seiner Haftung in Anspruch genommen, muss in Höhe der Zahlungsverpflichtung eine Verbindlichkeit passiviert werden; für solche Rückstände gilt das Pas-

GRUNDSÄTZE DER RÜCKSTELLUNGSBILDUNG FÜR UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN AUFGRUND SUBSIDIÄRHAFTUNG

Außenverpflichtung	Das Bestehen einer Außenverpflichtung beim Wohnungsunternehmen ist durch die Subsidiärhaftung nach § 1 Abs. 1 Satz 3 BetrAVG gegeben.
Rechtliche und wirtschaftliche Verursachung	Die rechtliche Verpflichtung ist z. B. durch § 16 BetrAVG gegeben. Danach ist alle drei Jahre eine Anpassung der laufenden Leistungen der betrieblichen Altersversorgung zu prüfen. Liegt eine Anpassung in den vorangegangenen Jahren unter der gesetzlich vorgegebenen Anpassung, so ist der Minderbetrag rechtlich und wirtschaftlich verursacht.
Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme	Im Handelsrecht ist von einer Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme bereits auszugehen, wenn sich der Bilanzierende der Verpflichtung rechtlich und/oder faktisch nicht entziehen kann. Hiervon ist im vorliegenden Fall auszugehen.
Keine aktivierungspflichtigen Aufwendungen	Bei diesem Sachverhalt nicht relevant.

GRUNDLAGEN DER SUBSIDIÄRHAFTUNG

Die externe Finanzierung einer betrieblichen Altersversorgung ist stets ein Dreiecksverhältnis zwischen Arbeitgeber, Arbeitnehmer und Versorgungsträger. Der Versorgungsträger ist eine rechtlich selbständige Versorgungseinrichtung. Diese wird durch Zahlungen des Arbeitgebers bzw. Zahlungen des Arbeitnehmers im Rahmen der Entgeltumwandlung finanziert und steht für die spätere Leistungserbringung zur Verfügung.

Nach § 1 Abs.1 Satz 3 BetrAVG trifft den Arbeitgeber eine Einstandspflicht für die erteilte Versorgungszusage im Wege der Subsidiärhaftung. Der aus dieser Einstandspflicht folgende Verschaffungsanspruch bedeutet, dass der Arbeitgeber für die zugesagte Leistung einzustehen hat. Reicht das Vermögen der Versorgungseinrichtung zur Erfüllung der Verpflichtungen nicht aus, erwirbt der Arbeitnehmer einen unmittelbaren Anspruch gegenüber dem die mittelbare Zusage erklärenden Arbeitgeber. Das Wohnungsunternehmen haftet somit für die garantierte Leistung der Versorgungseinrichtung.

sivierungswahlrecht des Artikels 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB **nicht**. Eine solche Inanspruchnahme könnte vorliegen, wenn eine Finanzierungslücke (Unterdeckung der Versorgungsverpflichtungen) besteht und das Versorgungswerk seinen Anspruch gegenüber dem Wohnungsunternehmen geltend macht. Sollte zum Bilanzstichtag lediglich ein Schätzwert der Inanspruchnahme aus der Versorgungsverpflichtung vorliegen, so ist eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten zu bilden.

Fazit 1

Macht das Versorgungswerk einen Anspruch zum Ausgleich einer Unterdeckung der Versorgungsverpflichtung gegenüber dem Wohnungsunternehmen geltend, muss grundsätzlich in Höhe der Zahlungsverpflichtung, die auf die Jahre bis zum Bilanzstichtag entfällt, eine Verbindlichkeit bzw. Rückstellung passiviert werden. Für den Anspruch des Versorgungswerks zum Ausgleich einer zukünftigen Unterdeckung ist der Betrag (falls eine Mitteilung bereits erfolgt ist) im Anhang anzugeben. Für alle nicht quantifizierbaren künftigen Ausgleichsansprüche ist eine qualitative Aussage im Anhang erforderlich. Auf eine Anhangangabe kann verzichtet werden, wenn der Ausgleichsbetrag aus Sicht des Jahresabschlusses unwesentlich ist.

2. Prüfung einer möglichen Subsidiärhaftung bei einer Direktversicherung

Der Anspruch des Arbeitnehmers auf betriebliche Altersversorgung durch Entgeltumwandlung nach § 1 a BetrAVG kann dadurch erfüllt werden, dass der Arbeitgeber die Durchführung über einen Pensionsfonds oder über eine Pensionskasse vornimmt, andernfalls kann der Arbeitnehmer verlangen, dass eine Direktversicherung abgeschlossen wird (§ 1 a Abs. 1 Satz 3 BetrAVG). Hat ein Wohnungsunternehmen für einen Arbeitnehmer im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung eine Direktversicherung (z. B. Vertrag über eine fondsgebundene Lebensversicherung) abgeschlossen und kann die Versicherung bei dauerhaft schlechtem Verlauf der Kapitalanlageergebnisse oder plötzlichen massiven Kursverlusten die Versicherungsleistung im Leistungsfall nicht in voller Höhe erbringen, so haftet das Wohnungsunternehmen voll in Höhe des Differenzbetrages.

Bilanzielle Auswirkungen

Wie bereits beschrieben, muss das Wohnungsunternehmen für mittelbare Altersversorgungszusagen (Direktversicherung) auch dann keine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten bilden, wenn das bei der Versorgungseinrichtung vorhandene Vermögen zur Deckung der Versorgungsverpflichtungen nicht ausreicht. Wird das Wohnungsunternehmen aus der Subsidiärhaftung in Anspruch genommen (im Leistungsfall wird die Versicherungsleistung durch die Versicherung nicht in voller Höhe erbracht), muss in Höhe der Zahlungsverpflichtung eine Verbindlichkeit bzw. Rückstellung passiviert werden.

Fazit 2

Wohnungsunternehmen sollten bei der Wahl der Durchführung der betrieblichen Altersversorgung prüfen, ob der externe Anbieter aus heutiger Sicht in der Lage ist, seine zukünftigen Verpflichtungen zu erbringen. Sollte die Versicherung/Versorgungseinrichtung nicht in der Lage sein, die zugesagte Versicherungsleistung im vollen Umfang zu erbringen, so besteht eine Einstandspflicht des Wohnungsunternehmens für die erteilten Versorgungszusagen im Wege der Subsidiärhaftung.

Die regionalen Prüfungsverbände im GdW und deren nahe stehende Wirtschaftsprüfungsgesellschaften stehen Ihnen für Fragen zu diesem Thema gern zur Verfügung.

Gefährdungsanalysen

gemäß Trinkwasserverordnung

Unsere Erfahrung:
Über 250 Gefährdungsanalysen
an Trinkwasserinstallationen seit 2013

Unsere Expertise:
Technisch-hygienische Überprüfung durch
Gaswasserinstallations-Meister und Biologen

Unser Erfolg:
100% Akzeptanz durch Gesundheitsämter,
schnelle und verlässliche Abarbeitung

GAScontrol service

Ansprechpartner Maik Brimm
Tel. 0511 - 9 666 708
info@gas-control-service.de

Wie sehen innovative Lernkonzepte aus?

Hausmeister der Zukunft

Der Hausmeister, wahlweise auch Hauswart oder Objektbetreuer, - kaum ein Beruf in der Wohnungswirtschaft hat einen so heterogenen Status. In Deutschland ist der „Hausmeister“ nach wie vor kein Ausbildungsberuf - anders als zum Beispiel in der Schweiz.

Steigende technische Standards erfordern eine bessere Qualifizierung von Hausmeistern

Rüdiger Grebe
Leiter Akademie für Weiterbildung im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum

Eine geschützte Berufsbezeichnung gibt es hierzulande für den Hausmeister nicht. Jedoch nimmt die Bedeutung des Hausmeisterberufs quantitativ und qualitativ zu: So stieg das Berufsbild im Jahr 2009 in die Liste der zehn am stärksten vertretenen Berufsgruppen bei den männlichen Erwerbstätigen auf. Noch zehn Jahre zuvor führte das Statistische Bundesamt den Hausmeister nicht in diesem Ranking[1].

Der Hausmeister gilt als „gute Seele" einer Siedlung, als Ansprechpartner für Reparaturwünsche, Streitschlichter und Hüter der Hausordnung, ist ausgewiesener Kenner der Objekte und ihrer Mieter. Der Hausmeister ist im besten Sinne Auge, Ohr und Hand seines Arbeitgebers vor Ort bei den Mietern. Das haben inzwischen nicht nur private Wohnungsvermieter gemerkt, sondern auch die ganz Großen der Branche. Und diese Erkenntnis verändert auch die Anforderungen an die Weiterbildung gravierend.

Gleichzeitig haben sich die Parameter der Weiterbildung gewandelt: Mitarbeiter werden seltener für Weiterbildungen freigestellt, die Effizienz der Maßnahmen rückt stärker in den Fokus. Schulungen nach dem Gießkannenprinzip gehören häufig der Vergangenheit an – „Bedarfsorientierung" ist an diese Stelle getreten. Hinzu kommt neben dem Trend zum lebenslangen Lernen auch die Tendenz zu alternativen Weiterbildungsformaten „on the job" wie Blended Learning oder Coaching[2].

Die Herausforderungen, vor denen Anbieter von Hausmeisterschulungen stehen, sind vielfältig. Die Zielgruppe ist hinsichtlich Alter, Vorbildung und Lernerfahrung äußerst heterogen. Die Aufgaben und Anforderungsprofile sind unterschiedlich und die Freistellung für Schulungen ist nur bedingt und zeitlich eingeschränkt möglich. Zudem gibt es in den Unternehmen oft schon Schulungen in Teilbereichen; dies sollte bei der Auflage eines umfassenden Schulungskonzeptes berücksichtigt werden.

Diese Anpassung der Inhalte und des Lernkonzeptes an die Anforderungen der einzelnen Wohnungsunternehmen ist eine Besonderheit der „Inhouse-Hausmeisterschulungen", die die EBZ Akademie seit 2012 anbietet. Mithilfe eines offenen „Baukastensystems" werden Lerninhalte und Referenten auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Auftraggeber abgestimmt. Gelernt wird situationsorientiert, also an authentischen Fallbeispielen, und mit Unterstützung neuer Medien. Dazu gehören z. B. Lernvideos und webbasierte Lernsequenzen. Am Ende dieser Schulungen steht, sofern der Auftraggeber dies wünscht, ein Abschlusszertifikat – entweder der IHK oder des EBZ.

Die Ziele dieser Weiterbildung sind klar umrissen:

- Vermittlung von kommunikativen, mietrechtlichen und technischen Kompetenzen, die zur Bewältigung von typischen Alltagssituationen eines Hausmeisters benötigt werden,
- Vereinheitlichung und Standardisierung des Qualifikationsniveaus der Hausmeister,
- optimaler Transfer des Gelernten in den Arbeitsalltag.

Zu den Inhalten dieser Hausmeisterschulung gehören deshalb vor allem Kundenkommunikation, Haus- und Gebäudetechnik, Verkehrssicherungspflichten, Wohnungsübergaben und -abnahmen sowie Mietrecht.

Zwei Phasen

Die Schulungen sind in zwei Phasen aufgeteilt: Während die genannten Inhalte in der ersten Phase im gemeinsamen Unterricht erarbeitet werden, geht es in der zweiten Phase – der Transferphase – darum, die erworbenen Kenntnisse in den Arbeitsalltag zu übertragen. Während die Teilnehmer ihrem Beruf nachgehen, erhalten sie über das Internet Unterrichtsskripte und Übungsaufgaben, die gelöst werden müssen. Insgesamt dauert die Schulung in der Regel zehn Wochen. Wichtig: In die Vorbereitung und vor allem in die Transferphase werden auch die Führungskräfte der jeweiligen Hausmeisterorganisationen der Wohnungsunternehmen eingebunden. Damit kann gewährleistet werden, dass das Erarbeitete auch tatsächlich in den Arbeitsalltag übernommen wird.

Beispiel: Deutsche Annington

Die Führungskräfte stehen den Mitarbeitern als Coaches zur Verfügung. Eine dieser Führungskräfte ist Steffen Perlet, der bei der Deutschen Annington Immobilien SE (DAIG) im Rhein-Main-Gebiet unter anderem für die Hausmeisterorganisation zuständig ist. Die DAIG war das erste große Wohnungsunternehmen, das auf die umfassende und passgenaue Weiterbildung ihrer Hausmeister gesetzt hat. Insgesamt haben seit 2012 bereits 150 Mitarbeiter der DAIG die Schulung der EBZ Akademie durchlaufen. „Unsere Mitarbeiter haben völlig unterschiedliche berufliche Hintergründe, es geht also vor allem darum, sie alle auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen. Die Schulungen werden ständig an unsere unternehmerischen Erfordernisse angepasst – diese Flexibilität ist für uns entscheidend", erläutert Perlet.

Neben den Vorteilen für das Wohnungsunternehmen sieht er auch positive Effekte für den einzelnen Teilnehmer: „Abgesehen vom fachlichen Fundament ist für die Kollegen der Erfahrungsaustausch ganz wichtig. Unsere Objektbetreuer sind ja bundesweit tätig und wir mischen in den Lehrgängen bewusst Kollegen aus unterschiedlichen Regionen. In den Präsenzphasen haben sie Zeit, sich am Rande der Veranstaltungen über ihren beruflichen Alltag zu unterhalten. Da gibt man sich auch schon mal Tipps, wie bestimmte Probleme schnell und unbürokratisch gelöst werden können." Neben der DAIG haben sich auch andere Unternehmen für diese Hausmeisterlehrgänge entschieden, so z. B. die GAG Immobilien AG aus Köln oder die Allbau AG aus Essen.

Die Allbau AG und die RGE Servicegesellschaft Essen mbH haben im vergangenen Jahr eine gemeinsame Hausmeistertochtergesellschaft gegründet, in der aktuell rund 30 Hausmeister beschäftigt sind: die ImmobilienService Essen GmbH (ISE). Die Hausmeister wurden alle am Arbeitsmarkt akquiriert. Hier galt es, ein einheitliches Qualitätsniveau zu erreichen und die Mitarbeiter vor allem hinsichtlich kommunikativer und sozialer Kompetenzen zu schulen. „Unsere Hausmeister sind für unsere Kunden vor Ort die ersten Ansprechpartner und ‚Problemlöser', deshalb haben wir bei den Schulungen besonderen Wert auf die Förderung kommunikativer und sozialer Kompetenzen gelegt – z. B. auf Konfliktmanagement und Moderation. Wir haben die Schulungen bewusst über drei Monate gestreckt, damit unsere Hausmeister in der Zwischenzeit auch schon praktische Erfahrungen sammeln und Fragen aus der Praxis mit in die Schulungen bringen konnten", erläutert Samuel Šerifi, Ressortleiter Immobilienbewirtschaftung und Prokurist bei der Allbau AG. Darüber hinaus habe es eine enge Kopplung mit den zuständigen Führungskräften gegeben, die auch die Schulungen begleitet hätten, um für inhaltliche Fragen zur Verfügung zu stehen. Das praxisnahe Konzept sei voll aufgegangen. ■

Das Interesse an fundierter, passgenauer Weiterbildung für Hausmeister ist momentan so groß wie nie in den vergangenen Jahren. Das wird sich mittelfristig sicher weiter positiv auf die Chancen und auch die Qualität des Berufs „Hausmeister" auswirken.

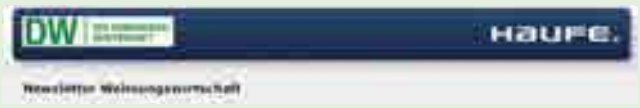
[1] Statistisches Bundesamt, Datenreport 2011, Kapitel 5 „Arbeitsmarkt und Erwerbstätigkeit", S. 104

[2] vgl. Bundesministerium für Bildung und Forschung: Weiterbildungsverhalten in Deutschland 2012; Wuppertaler Kreis: Trends in der Weiterbildung 2012; Jürgen Graf: Weiterbildungsszene Deutschland 2012

DW STELLENMARKT

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen in der DW 8/2014 ist am **30. Juni 2014**.
Ansprechpartnerin: Michaela Freund
Tel.: 0931 2791-777
stellenmarkt@haufe.de



Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

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

Effiziente Abwicklung von Wohnungsbauprojekten.

STADTBAU
Zuhause in Würzburg

Dipl.-Ing. oder Architekt gesucht. (m/w)
Projektsteuerung für Wohnungsbauprojekte.

Ihre Aufgaben:
- Projektsteuerung über alle Projektstufen und Leistungsphasen der AHO für Wohnungsbauprojekte Bestand und Neubau
- Controlling der Bauprojekte und Reporting an die Geschäftsführung

Ihr Profil:
- Abgeschlossenes Studium der Architektur oder des Bauingenieurwesens (FH/TH)
- Mehrjährige praktische Berufserfahrung bei der Steuerung von Wohnungsbauprojekten

Ihre Chance:
- Direkt der Geschäftsführung zugeordnete Stabstelle
- Anspruchsvolle Wohnungsbauaufgaben bei Neubau und Modernisierung
- Attraktiver Arbeitsplatz in dynamischem und zeitgemäß strukturiertem Unternehmen
- Leistungsgerechte Vergütung nach TVöD mit attraktiven Sozialleistungen

Die genaue Beschreibung Ihrer Aufgaben und unserer Erwartungen finden Sie unter **www.stadtbau-wuerzburg.de**/Unternehmen

Wollen Sie in einem motivierten und dynamischen Team mitarbeiten und Verantwortung für interessante Projekte übernehmen? Dann sind Sie bei uns richtig!

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung bis 7. Juli 2014 unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen an:

Stadtbau Würzburg GmbH I Herrn Thomas Weid I Ludwigstr. 8 I 97070 Würzburg.
E-Mail: thomas.weid@stadtbau-wuerzburg.de

Wir suchen für unser Büro in **Marburg** eine/n

Abteilungsleiter/in Bestandsbewirtschaftung

Für diese Tätigkeit erwarten wir, dass Sie nach einem kaufmännischen bzw. technischen Hochschulstudium oder einer vergleichbaren Zusatzqualifikation umfangreiche Erfahrungen in der Immobilienbewirtschaftung erworben haben. Fachlich und persönlich suchen wir eine dynamische Persönlichkeit, die bereits über Führungserfahrungen verfügt. Gemeinsam mit der Geschäftsstellenleitung und den jeweiligen Mitarbeiterteams entwickeln Sie nachhaltige Quartiersstrategien sowie entsprechende Vermarktungskonzepte und verantworten deren Umsetzung. Im Umgang mit Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind Sie integrierend und kooperativ aber auch motivierend und durchsetzungsstark. Überdurchschnittliches Engagement, Vertriebsorientierung, Eigeninitiative und Flexibilität setzen wir ebenso voraus, wie eine Bereitschaft zu regionaler Reisetätigkeit.

Wir sind mit einem Bestand von über 48.000 Wohnungen das wohnungswirtschaftliche Kompetenzzentrum im Konzern der Landesbank Hessen – Thüringen. Unsere Kernaufgaben liegen in der Bestandsbewirtschaftung, im Neubau und in der Privatisierung von Immobilien. Als moderner Dienstleister steht für uns der Mensch im Mittelpunkt. Mit wettbewerbsfähigen und individuell auf unsere Kunden ausgerichteten Dienstleistungen stellen wir uns erfolgreich dem Markt.

Zu Ihren Aufgaben gehören:

- Kaufmännische und technische Bestandsbewirtschaftung von rund 5.200 Wohnungen und Gewerbeeinheiten in Mittel-, Ost- und Nordhessen
- Technische und wirtschaftliche Weiterentwicklung der Bestände im Sinne einer renditeorientierten Steuerung
- Planung und Steuerung des Budgets für Instandhaltung und Modernisierung
- Übernahme der Bauherrenfunktion bei Neubauten für den eigenen Bestand
- Sicherstellung eines erstklassigen Dienstleistungsniveaus
- Repräsentation des Unternehmens im politischen Raum auf städtischer bzw. auf Stadtteilebene sowie aktive Mitarbeit in Quartiersmanagementprojekten
- Mitarbeit in Sonderprojekten
- Fachliche und disziplinarische Führung und eine zielgerichtete Weiterentwicklung von rund 25 Mitarbeiter/innen (Kaufleute, Techniker, Hausmeister, Assistenz) in den Büros Marburg und Fulda sowie an verschiedenen Hausmeisterstandorten

Kontakt:

GWH
Wohnungsges. mbH Hessen
Westerbachstraße 33
60489 Frankfurt am Main

Bereich Personal | Jürgen Hoffmann
Tel.: 069 97551-198
E-Mail: JHoffmann@gwh.de
Info: www.gwh.de

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen.

WWW.GWH.DE

Die **Allgemeine Wohnungsgenossenschaft „Solidarität" Zeulenroda eG**

in 07937 Zeulenroda-Triebes ist ein erfolgreiches Unternehmen in Ostthüringen mit einem Wohnungsbestand von ca. 800 Wohnungen und über 220 sonstigen vermieteten Einheiten, das eine langfristig ausgerichtete wertorientierte Bestandsentwicklung verfolgt, damit die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes gesichert werden kann.

Seit 2012 haben wir in einem Wohngebiet der Genossenschaft mit ca. 450 Wohnungen im Rahmen eines Stadtumbauprojektes eine grundhafte Sanierung und Umgestaltung des Wohnungsbestandes begonnen.

Daneben wird die Verwaltung für Dritte betrieben. Dieser Geschäftszweig soll ausgeweitet werden.

Wir suchen spätestens zum 01. Januar 2015 eine fachlich überzeugende, unternehmerisch und strategisch denkende Persönlichkeit als

Kaufmännisches Vorstandsmitglied (m/w)

Gemeinsam mit einem Vorstandskollegen werden Sie die künftige Unternehmensstrategie mit dem zukunftsbezogenen und rentabilitätsorientierten Management der Immobilien weiterentwickeln.

Sie besitzen eine qualifizierte kaufmännische Aus- und Weiterbildung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Von dem/der Bewerber/in erwarten wir fundierte Kenntnisse in der Wohnungswirtschaft. Darüber hinaus haben Sie eine positive Identifikation mit dem Genossenschaftswesen.

Umfassende betriebswirtschaftliche Kenntnisse, Bilanzsicherheit sowie einschlägige rechtliche Kenntnisse im Miet-, Betriebskosten- und Vergaberecht, sowie ausreichende EDV-Anwendungskenntnisse setzen wir voraus.

Hinsichtlich Ihrer Persönlichkeit überzeugen Sie durch sehr gute analytische und konzeptionelle Fähigkeiten einerseits, sowie Ihrer Kontaktstärke und Ihrem Organisationstalent anderseits. Hohe Belastbarkeit, Eigeninitiative und Einsatzbereitschaft sowie ein souveränes Auftreten, Verhandlungsgeschick, Entscheidungsstärke und Führungskompetenz runden Ihr Profil ab.

Operative Mitarbeit ist auf Grund der Größe und Struktur des Unternehmens selbstverständlich.

Wir bieten eine Bestellung auf zunächst 5 Jahre und eine der Position angemessene Dotierung. Auch die Bewerbung von Nachwuchskräften ist erwünscht.

Wenn Sie interessiert sind und sich dieser Aufgabe gewachsen fühlen, senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Eintrittswunsch und Ihrer Gehaltsvorstellung

bis zum 5. September 2014

an den Aufsichtsrat der AWG „Solidarität" Zeulenroda eG, z.Hd. **Herrn Dieter Rudert, Köflacher Hof 14, 07937 Zeulenroda-Triebes.**

BAUVEREIN BREISGAU eG

Wir sind mit über 18.000 Mitgliedern und der Verwaltung von 5.000 Miet- und 3.300 Eigentumswohnungen eine leistungsstarke Wohnungsgenossenschaft. Für unsere Mitglieder und deren Angehörige betreiben wir eine Spareinrichtung mit einem Einlagenbestand von 81,5 Mio. Euro.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n erfahrene/n

Abteilungsleiter/-in Finanz- und Rechnungswesen

Ihre Aufgaben:

- Leitung und Verantwortung für den Bereich Rechnungswesen incl. Finanz- und Mietbuchhaltung und Mitgliederverwaltung sowie der Tochtergesellschaft EVB
- Erstellen der Wirtschaftspläne, Geschäftsberichte und Jahresabschlüsse
- Erstellen der Umsatzsteuererklärungen und Vorbereiten der jährlichen Steuererklärungen
- Fachkompetente Betreuung des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes sowie der Steuerprüfung
- Übernahme von betriebswirtschaftlichen Sonderaufgaben

Ihr Profil:

- Abgeschlossene kaufmännische Ausbildung mit Weiterbildung zum Bilanzbuchhalter (IHK) oder wirtschaftswissenschaftliches Studium mit Schwerpunkt Rechnungswesen oder durch Berufserfahrung vergleichbare Kenntnisse, idealerweise in der Immobilienwirtschaft
- Fundierte Kenntnisse im Bereich Finanz- und Rechnungswesen, abschlusssicher nach dem Handels- und Steuerrecht
- Sicherer Umgang mit MS-Office Anwendungen, idealerweise Erfahrung mit WoWi/cs
- Belastbarkeit, Souveränität, unternehmerisches Denken und soziale Kompetenz

Wir bieten ein kompetentes Arbeitsumfeld, abwechslungsreiche Herausforderungen und die Mitarbeit in einem motivierten Team. Die Vergütung richtet sich nach dem Tarifvertrag für die Angestellten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Sie sind interessiert?
Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühest möglichen Eintrittstermins richten Sie bitte an:

Bauverein Breisgau eG
Personalabteilung Frau Feser
Zähringer Straße 48 | 79108 Freiburg
Telefon 0761 51044-29 | feser@bauverein-breisgau.de

NEUES BERLIN Wohnungsbaugenossenschaft

Unsere Mandantin, die Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Berlin“ bewirtschaftet über 6.200 Wohnungen und betreibt neben der eigenen Bestandsverwaltung auch das Geschäftsfeld der Fremdverwaltung. Gelebte genossenschaftliche Demokratie und die Einbeziehung der Genossenschaftsmitglieder sind Garanten der Entwicklung.

Für unsere Mandantin suchen wir zum 1. Januar 2015 ein Vorstandsmitglied (w/m)

Ihr Aufgabengebiet:
Gemeinsam mit zunächst 2 weiteren Vorstandsmitgliedern entwickeln und setzen Sie Unternehmensstrategien um, die entsprechend auf die Bedürfnisse und Interessen der Mitglieder ausgerichtet sind.

Eigenverantwortlich werden von Ihnen die Bereiche Bestandsmanagement und EDV geführt. Hier tragen Sie u. a. die Verantwortung für die Weiterentwicklung des Kundendienstes, des Betriebskostenmanagements sowie der Organisation der Instandhaltung des Gebäudemanagements.

Unsere Erwartungen:
Um diese Aufgabe zu bewältigen, bringen Sie ein abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Hochschulstudium, idealerweise mit einer immobilienwirtschaftlichen Ausrichtung mit und verfügen über eine entsprechende Berufs- und Leitungserfahrung in der Wohnungswirtschaft.

Neben fundierten Kenntnissen des Berliner Wohnungsmarktes setzen wir ebenso eine hohe Identifikation mit dem genossenschaftlichen Gedanken sowie die Fähigkeit und Sensibilität, diesen in die betriebswirtschaftliche Praxis umzusetzen, voraus.

Des Weiteren verfügen Sie über ein umfassendes Verständnis für moderne IT-Systeme, so dass Sie EDV-gestützte Arbeitsprozesse sicher beherrschen. Abschließend zeichnen Sie sich sowohl durch ausgeprägte kommunikative Fähigkeiten als auch durch einen souveränen und sachlichen Umgang mit allen beteiligten Akteuren aus.

Sie haben Interesse an dieser herausfordernden und verantwortungsvollen Tätigkeit?

Schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihres nächstmöglichen Eintrittsdatums sowie Ihrer Gehaltsvorstellungen mit dem Betreff „Vorstandsmitglied (w/m) – „Neues Berlin“ per E-Mail bis zum **5. August 2014** an:

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

DOMUS CONSULT

GWW

WINFRIED WAGNER
PERSONALBERATUNG

Strategische Herausforderung in der Bestandsbewirtschaftenden Wohnungswirtschaft

Wer sind wir?

* Mit einem Portfolio von rund 14.000 verwalteten Wohnungen zählen die **GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH** und ihre Schwestergesellschaft, die **Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH**, zu den führenden kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Deutschland und verstehen sich als Dienstleister im Auftrag ihrer Anteilseigner, der **Landeshauptstadt Wiesbaden**.
* Mit einem beträchtlichen Investitionsvolumen für Modernisierungen, Wohnumfeldverbesserungen und Neubauprojekten werden die Attraktivität und die Qualität des Wohnungsbestandes ständig erhöht.
* Mit etwa 175 Mitarbeitern wurde im Jahr 2013 ein Gesamtumsatz von ca. € 100 Mio. erzielt.

Wen suchen wir?

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir eine fachlich und menschlich überzeugende Persönlichkeit als

Geschäftsführer (w/m)

Welche Aufgabenschwerpunkte bieten wir?

* Die Aufgaben liegen in der strategischen Ausrichtung des Unternehmens in kollegialer Zusammenarbeit mit dem Geschäftsführerkollegen.
* In das Ressort fallen die Funktionen wie Kunden- und Bestandsmanagement, Neubau und Sanierung, Personal und Organisation, Finanzen/Controlling/Verkauf und Leben und Wohnen im Alter.
* Wir bieten eine Gestaltungsaufgabe in der Bestandsbewirtschaftenden Wohnungswirtschaft in einer Region, die neben interessanten beruflichen Herausforderungen ein hohes Niveau in ihrem privaten und familiären Umfeld ermöglicht.

Was erwarten wir von Ihnen?

* ein General-Manager-Profil in der Bestandsbewirtschaftenden Wohnungswirtschaft mit ausgeprägter Führungserfahrung.
* Erfahrungen mit der Planung, Entwicklung und Durchführung von Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben.
* Kenntnisse aller Funktionen der zeitgemäßen Führung einer Wohnungsbaugesellschaft, die ihren Bestand sichern und erweitern und sich besonders mit zukunftsgemäßen Projekten aktiv den Herausforderungen der Wohnungswirtschaft stellen will.
* Vertrautheit mit der strategischen Unternehmensentwicklung und somit einer integrierten Gesamtplanung in der Bestandsbewirtschaftenden Immobilienwirtschaft.
* ausgeprägtes unternehmerisches Denken und Handeln, Umsetzungskompetenz und die Fähigkeit zur Kommunikation und Motivation.

Weitere Informationen und ein ausführliches Stellenprofil finden Sie auf der Homepage der von uns beauftragten Personalberatung: Management- und Personalberatung Winfried Wagner, Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn. (www.wagner-personalberatung.de/aktuelleProjekte)

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltswunsch und möglicher Eintrittstermin) senden Sie bitte bis **spätestens 25. Juli 2014** unter dem Zeichen „GF Immobilienwirtschaft“ ausschließlich per Mail an immobilien@wagner-personalberatung.de.

Eine vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung sichern wir Ihnen zu.

KUNDENNAH – KOMPETENT – TRANSPARENT

FONCIA ist europäischer Marktführer in der Verwaltung von Wohnimmobilien.

In Deutschland verwalten wir mit 12 Verwaltungsgesellschaften bereits 50.000 Wohnungseinheiten. Unser weiteres Wachstum eröffnet Ihnen interessante Perspektiven. Aktuell suchen wir Sie als:

GES-EXPERTE mlw
STANDORT FRANKFURT AM MAIN

Als GES-Experte/-in übernehmen Sie ein vielseitiges Aufgabenspektrum in der Buchhaltung für die WEG- und Sondereigentumsverwaltung. Ihr Verantwortungsbereich umfasst die operative Arbeit in der Kundenbuchhaltung, die Mitwirkung bei der Steuerung, Optimierung und Qualitätskontrolle der Prozesse für unsere Kundenbuchhaltung sowie die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter/innen – auch in unseren Tochtergesellschaften.

Ihr Profil: Sie verfügen über fundierte Erfahrung in der WEG- und Mietbuchhaltung mit der Software GES und/oder Wodis Sigma und haben eine kaufmännische Ausbildung absolviert, bevorzugt in der Immobilienbranche. Eine selbstständige, teamorientierte und verantwortliche Arbeitsweise rundet Ihr Profil ab.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung mit Angaben zu Ihrer Verfügbarkeit und Gehaltsvorstellung:

FONCIA DEUTSCHLAND GmbH & Co. KG
Bockenheimer Landstr. 94–96
60323 Frankfurt am Main
Karriere.KUBU@foncia.de

www.foncia.com

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

Immobilien wirtschaft | DW STELLENMARKT | HAUFE.

STELLENGESUCHE

Hochqualifizierter Unternehmensleiter sucht neue Herausforderung

erste Führungsebene I deutschlandweit I GmbH, AG oder eG I auch interimsweise

Erfahrungen:
- mehrjährige Praxis als Leiter Rechnungswesen, Geschäftsführer kommunaler WU, Vorstand großer Genossenschaft
- Strategieentwicklung und -umsetzung
- Zusammenführung / Neuausrichtung von WU
- Entwicklung neuer Geschäftsfelder
- Finanzierung, Bilanzierung, Steuern, Reporting
- Organisation und Prozessmanagement
- EDV-Einführung und Optimierung
- Portfolioanalyse / Bestandsoptimierung
- Personalentwicklung und Ausbildung
- Marketing und U.-kommunikation u. v. m.

Eigenschaften:
- Kommunikations-, Durchsetzungs- und Entscheidungsstärke
- ziel- bzw. ergebnisorientierte Arbeitsweise
- analytisches und unternehmerisches Denken
- effizientes, sehr gut strukturiertes Handeln
- moderneres, kooperatives Führen mit Zielen
- EDV-, Organisations- und Prozessaffinität
- hohe soziale Kompetenz und Eigenmotivation
- hohes Maß an Integrität und Loyalität

Zuschriften bitte unter Chiffre-Nr. 1000786 an: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Media Sales, Im Kreuz 9, 97076 Würzburg oder per E-Mail an: stellenmarkt@haufe.de

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen in der DW 8/2014 ist am **30. Juni 2014**.
Ansprechpartnerin: Michaela Freund Tel.: 0931 2791-777, stellenmarkt@haufe.de

MIETRECHT

BGB §§ 546, 563, 564, 573

Kündigung einer Genossenschaftswohnung wegen Fehl- oder Unterbelegung

Jedenfalls dann, wenn die Genossenschaft nicht über Regelungen zur „richtigen" Belegung und Vergabe ihrer Wohnungen verfügt und nach diesen verfährt, ist eine Kündigung wegen Fehlbelegung nach § 573 BGB nicht möglich.

LG Heidelberg, Urteil vom 25.11.2013, 5 S 33/13

Bedeutung für die Praxis

Vom Bundesgerichtshof entschieden ist, dass eine Genossenschaftswohnung nach § 573 Abs. 1 BGB gekündigt werden kann, wenn der Mieter nicht (mehr) Mitglied in der Genossenschaft ist und die Wohnung für die Versorgung eines anderen Mitglieds benötigt wird. Noch nicht höchstrichterlich entschieden und in Instanzrechtsprechung und Literatur kontrovers diskutiert ist die Frage, ob auch die Unter- oder Fehlbelegung einer Genossenschaftswohnung als Kündigungsgrund nach § 573 Abs. 1 BGB anzuerkennen ist. Diese Frage bedurfte vorliegend keiner abschließenden Beantwortung. Denn das Merkmal einer Fehl- oder Unterbelegung war vorliegend schon nicht erfüllt. Von einer Fehlbelegung, die im Widerspruch zur satzungsgemäßen Aufgabe bzw. zum Satzungszweck steht, kann nämlich von vornherein nur dann tatbestandsmäßig ausgegangen werden, wenn genossenschaftliche Regelungen zur „richtigen" Belegung bestehen, zu denen die tatsächliche Belegung in Widerspruch steht. Fehlt es an solchen Regelungen zur Belegung und Vergabe, so kann schon nach dem Wortsinn nicht von einer Fehlbelegung gesprochen werden. Bei Fehlen einer solchen Regelung kann sich die Genossenschaft nicht auf ihre Satzung oder ihre satzungsgemäßen Zwecke als Kündigungsinteresse berufen, denn die Belegung widerspricht nicht den (tatsächlich nicht vorhandenen) Vergabe- und Belegungsgrundsätzen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 551, 566a, 242

Insolvenzsichere Anlage einer Barkaution durch Erwerber?

Die Geltendmachung eines Anspruchs auf insolvenzsichere Anlage einer Barkaution durch den Mieter ist gegenüber dem Erwerber treuwidrig, wenn der Mieter gegenüber dem ursprünglichen Vermieter mit die Kautionssumme übersteigenden Mietzinszahlungen in Zahlungsverzug ist.

LG Berlin, Urteil vom 6.3.2014, 67 S 425/13

Bedeutung für die Praxis

Der geltend gemachte Anspruch steht dem Beklagten wegen Verstoßes gegen die Grundsätze von Treu und Glauben nicht zu. Die von der Klägerin verlangte Neuanlage der Kaution stellt eine mit den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) unvereinbare unzulässige Rechtsausübung dar. Eine Rechtsausübung ist dann missbräuchlich, wenn sie der Art oder den Begleitumständen nach ungehörig ist, sie anderweitige Pflichten verletzt oder ihr kein schutzwürdiges Interesse des Ausübenden zugrunde liegt, so dass ihr einziger möglicher Zweck die Benachteiligung

INHALT

MIETRECHT

77 BGB §§ 546, 563, 564, 573
Kündigung einer Genossenschaftswohnung wegen Fehl- oder Unterbelegung

77 BGB §§ 551, 566a, 242
Insolvenzsichere Anlage einer Barkaution durch Erwerber?

78 BGB §§ 307 Abs. 1; 535 Abs. 1 Satz 2
Rückgabe in „bezugsfertigem Zustand"

WEG-RECHT

78 WEG §§ 10 Abs. 6, 14 Nr. 1, 22 Abs. 1; BGB § 249 ff., 823
Eigenmächtig vorgenommene Terrassenüberdachung

79 WEG § 10 Abs. 2 Satz 3, 16 Abs. 3; BGB §§ 611, 675
Rechtsanwaltshaftung: Beurteilungsgrundlage bei späterer Änderung der Rechtsprechung in WEG-Sachen

79 WEG § 28 Abs. 1 ; BGB §§ 675, 666, 259
Belegeinsicht und Prüfung der Jahresabrechnung; generelle Fortgeltungsklausel beim Wirtschaftsplan

79 WEG § 10 Abs. 6 Satz 3, Abs. 8
Gesamtschuldnerische Haftung für Abgabenforderungen; Innenausgleich unter Wohnungseigentümern

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!

der Betroffenen ist. So liegt der Fall hier: Der Beklagte hat sich gegenüber der Rechtsvorgängerin der Klägerin grob vertragswidrig verhalten, indem er seine Kautionsleistung weit übersteigende Mietzinsansprüche nicht beglichen hat. Der nunmehr der Klägerin gegenüber geltend gemachte Anspruch auf insolvenzfeste (Neu-) Anlage der Kaution wäre gegenüber der Rechtsvorgängerin der Klägerin bei unterbliebenem Eigentumsübergang nicht durchsetzbar gewesen, da diese sich insoweit nicht nur auf ihr Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 BGB hätte berufen, sondern die Kaution auch unter Fortfall des dem Beklagten ursprünglich zustehenden Anspruchs auf insolvenzfeste Anlage vollständig hätte verwerten dürfen. Vor diesem Hintergrund handelt der Beklagte rechtsmissbräuchlich, wenn er sich ohne eigene schutzwürdige Interessen auf die rein formale Rechtsposition beruft, der Erwerber hafte gemäß § 566a Satz 1 BGB auf die bislang unterbliebene insolvenzfeste Anlage der Mietsicherheit. Denn § 566a BGB dient allein dem Ziel, einer Schlechterstellung des Mieters durch den Verkauf des Mietobjekts vorzubeugen; es ist jedoch nicht Sinn und Zweck der Vorschrift, das Mietverhältnis insgesamt zu verändern, aus rein formellen Gründen unnötig kompliziert zu gestalten oder den Mieter durch den Eigentumsübergang sogar besserzustellen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 307 Abs. 1; 535 Abs. 1 Satz 2

Rückgabe in „bezugsfertigem Zustand"

Wird in einem Formularmietvertrag über gewerblich genutzte Räume der Mieter neben der bedarfsabhängigen Vornahme von Schönheitsreparaturen auch dazu verpflichtet, die Räume bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem „bezugsfertigen Zustand" zurückzugeben, ergibt sich daraus kein Summierungseffekt, der zur Unwirksamkeit der beiden Klauseln führt.

BGH, Urteil vom 12.3.2014, XII ZR 108/13

Umsetzung für die Praxis

Nach dem Wortlaut der Vertragsklausel schuldete der Mieter die Rückgabe der Mieträume in bezugsfertigem Zustand. Um diese Verpflichtung zu erfüllen, muss der Mieter die Mieträume, jedenfalls grundsätzlich, nicht umfassend renovieren. Ausreichend ist vielmehr, wenn er die Mieträume in einem Erhaltungszustand zurückgibt, der es dem Vermieter ermöglicht, einem neuen Mieter die Räume in einem bezugsgeeigneten und vertragsgemäßen Zustand zu überlassen. Nur wenn die Räume diesen Anforderungen nicht genügen, etwa weil der Mieter während der Mietzeit keine Schönheitsreparaturen durchgeführt hat, die letzten Schönheitsreparaturen lange zurückliegen oder sich die Mieträume aufgrund übermäßig starker Abnutzung trotz durchgeführter Schönheitsreparaturen nicht in einem zur Weitervermietung geeigneten Zustand befinden, hat der Mieter bei seinem Auszug Renovierungsarbeiten zu erbringen. Dies folgt jedoch bereits aus der Verpflichtung des Mieters, Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn es der Erhaltungszustand der Mieträume erfordert. Eine zusätzliche Belastung erfährt der Mieter durch die Regelung, die Mieträume in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben, damit nicht.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG-RECHT

WEG §§ 10 Abs. 6, 14 Nr. 1, 22 Abs. 1; BGB § 249 ff., 823

Eigenmächtig vorgenommene Terrassenüberdachung

1. Eine von einem Wohnungseigentümer eigenmächtig vorgenommene bauliche Maßnahme (hier: Terrassenüberdachung) begründet einen Nachteil für alle Wohnungseigentümer, wenn sie die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erschwert; eine angebotene finanzielle Kompensation lässt den Nachteil nicht entfallen, sondern kann nur als Mittel dienen, um die anderen Wohnungseigentümer zu der Erteilung der Zustimmung zu bewegen.
2. Schadensersatzansprüche, die auf die Verletzung des Gemeinschaftseigentums gestützt werden, sind im Interesse einer geordneten Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einheitlich geltend zu machen; es besteht – anders als bei Ansprüchen gemäß § 1004 BGB – eine geborene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergemeinschaft, und zwar auch für Wiederherstellungsansprüche gemäß § 823 Abs. 1 i.V.m. § 249 Abs. 1 BGB (Fortführung des Senatsurteils vom 17. Dezember 2010, V ZR 125/10, NJW 2011, 1351 f.).

BGH, Urteil vom 7.2.2014, V ZR 25/13

Bedeutung für die Praxis

Der einzelne Wohnungseigentümer kann den reinen Unterlassungsanspruch gemäß § 1004 Abs. 1 BGB – auch wenn er sich auf die rechtswidrige Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums bezieht – als Individualrecht sogar ohne Vorbefassung der Eigentümerversammlung gerichtlich geltend machen. Eine Zäsur tritt erst dann ein, wenn eine gemeinschaftliche Rechtsverfolgung durch Mehrheitsbeschluss erfolgt (sog. Ansichziehen). Denn insoweit besteht lediglich eine gekorene – keine geborene – Ausübungsbefugnis des Verbandes im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG. Anderes gilt für den Anspruch auf Beseitigung etwaiger Beschädigungen der Außenwand. Solche Ansprüche stehen den Wohnungseigentümern nur gemeinschaftlich zu. Sie richten sich auf Schadensersatz in Form der Naturalrestitution (§ 249 Abs. 1 BGB). Schadensersatzansprüche sind im Interesse einer geordneten Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einheitlich geltend zu machen; es besteht hier – anders als bei Ansprüchen gemäß § 1004 BGB – eine geborene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergemeinschaft im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG. Dies gilt auch für einen auf § 823 Abs. 1 i.V.m. § 249 Abs. 1 BGB gestützten Wiederherstellungsanspruch (str.). Schon weil die Wahl zwischen Naturalrestitution (§ 249 Abs. 1 BGB) und Geldersatz (§ 249 Abs. 2 BGB) gemeinschaftlich getroffen werden muss, sind Schadensersatzansprüche insgesamt als gemeinschaftsbezogene Rechte im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG anzusehen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 10 Abs. 2 Satz 3, 16 Abs. 3; BGB §§ 611, 675

Rechtsanwaltshaftung: Beurteilungsgrundlage bei späterer Änderung der Rechtsprechung in WEG-Sachen

1. Die Frage, ob einem Mandanten dadurch ein ersatzfähiger Schaden entstanden ist, dass er infolge eines Beratungsfehlers seines Rechtsanwalts in einer Beschlussanfechtungssache eine ihm ungünstige Entscheidung getroffen hat, ist auf der Grundlage der damals geltenden Rechtsprechung zu beurteilen. Eine spätere Änderung dieser Rechtsprechung ist in der Regel rechtlich unerheblich (vgl. BGH, NJW 2001, 146).
2. Zur Frage, ob eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer während und für die laufende Abrechnungsperiode möglich war, existierte zum Zeitpunkt der Beratung (hier: September 2008) keine höchstrichterliche Rechtsprechung.

OLG München, Urteil vom 4.12.2013, 15 U 4933/12

Bedeutung für die Praxis
Auch der von der Beschlussanfechtung abratende Anwalt muss kein Hellseher sein. Zur hier relevanten Frage, ob eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer während und für die laufende Abrechnungsperiode möglich war, existierte im Zeitpunkt der Beratung (September 2008) noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung. Das erste Urteil eines Amtsgerichts wurde in der Oktoberausgabe der ZMR, also nach der Beratung des Beklagten, veröffentlicht (AG Hannover ZMR 2008, 845). Man kann einem Rechtsanwalt nicht vorwerfen, dass er eine knapp zwei Jahre später ergehende Grundsatzentscheidung des BGH (Urteil vom 9.7.2010, V ZR 202/09 , ZMR 2010, 775 = NJW 2010, 2654) nicht vorausgesehen hat.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 28 Abs. 1 ; BGB §§ 675, 666, 259

Belegeinsicht und Prüfung der Jahresabrechnung; generelle Fortgeltungsklausel beim Wirtschaftsplan

1. Die Abrechnung muss dem Wohnungseigentümer so rechtzeitig zugehen, dass er sie in zumutbarer Weise vor Beschlussfassung prüfen kann. Ansonsten ist der Beschluss allein aus diesem Grunde erfolgreich anfechtbar.
2. Ein Beschluss über die generelle Fortgeltung eines beschlossenen Wirtschaftsplans ist bis zum Beschluss über einen neuen Wirtschaftsplan mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nichtig.

LG Itzehoe, Urteil vom 17.9.2013, 11 S 93/12

Bedeutung für die Praxis
Nach dieser überstrengen Rechtsprechung ist selbst der Beschluss über eine korrekte Jahresabrechnung für ungültig zu erklären, wenn der Anfechtungskläger die Abrechnung nicht vor der Abstimmung prüfen konnte. Das Abstellen auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung bei der rechtlichen Bewertung eines angefochtenen Beschlusses entspricht der h.M. Praxisgerechter wäre es dennoch, die Anfechtungsklage nur insoweit als begründet anzusehen, wenn auch noch nachträglich innerhalb der Anfechtungsfrist keine Einsicht ermöglicht wurde. Sollte die Einsichtnahme später ergeben, dass keine Fehler vorliegen, müsste der Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt werden; der Beschluss über die Abrechnung hätte dann zu Recht Bestand. Rechtlich zulässig ist es, die Fortgeltung eines Wirtschaftsplanes z. B. für das folgende Wirtschaftsjahr, längstens bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan zu beschließen; nicht aber dessen Gültigkeit bis zum „St.-Nimmerleins-Tag".

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 10 Abs. 6 Satz 3, Abs. 8

Gesamtschuldnerische Haftung für Abgabenforderungen; Innenausgleich unter Wohnungseigentümern

1. Eine von den Wohnungseigentümern als Miteigentümer des gemeinschaftlichen Grundstücks gesamtschuldnerisch zu tragende Abgabenschuld stellt eine gemeinschaftsbezogene Pflicht im Sinne des § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG dar.
2. Im Innenverhältnis ist die Wohnungseigentümergemeinschaft verpflichtet, den durch Leistungsbescheid in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer von der Abgabenschuld freizustellen. Erfüllt der Wohnungseigentümer die Abgabenforderung aus eigenen Mitteln, steht ihm gegen die Gemeinschaft ein Erstattungsanspruch zu.
3. Ein Erstattungsanspruch besteht grundsätzlich auch dann, wenn der Wohnungseigentümer die Forderung aus dem Leistungsbescheid begleicht, ohne dies mit der Gemeinschaft zuvor abzustimmen. Einwendungen gegen die Rechtmäßigkeit des Bescheides berechtigen die Gemeinschaft grundsätzlich nicht zu einer Zahlungsverweigerung, wenn der Wohnungseigentümer die Möglichkeit offen gehalten hat, die Rechtmäßigkeit des Bescheides verwaltungsgerichtlich überprüfen zu lassen.

BGH, Urteil vom 14.2.2014, V ZR 100/13

Bedeutung für die Praxis
Die teilschuldnerische Haftung nach § 10 Abs. 8 WEG - sie gilt grds. im Außenverhältnis z. B. für Schulden des Verbandes gegenüber Dritten - kann der Kommune nicht entgegengehalten werden. Wenn die Abgabenschuld nicht - was zutreffend wäre - gegenüber dem Verband durch Leistungsbescheid geltend gemacht wird, dann muss der Verband den Einzelnen vor der Inanspruchnahme durch Freistellung schützen. Entsprechende Beschlussfassung und Umsetzung durch den Verwalter sind zügig zu bewirken. Zahlt der Einzelne, so muss er fristwahrend gegen den Bescheid Widerspruch einlegen, den Verband mit seinem Erstattungsanspruch konfrontieren und entscheiden lassen, ob gegen den noch nicht bestandskräftigen Bescheid vorgegangen werden soll.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

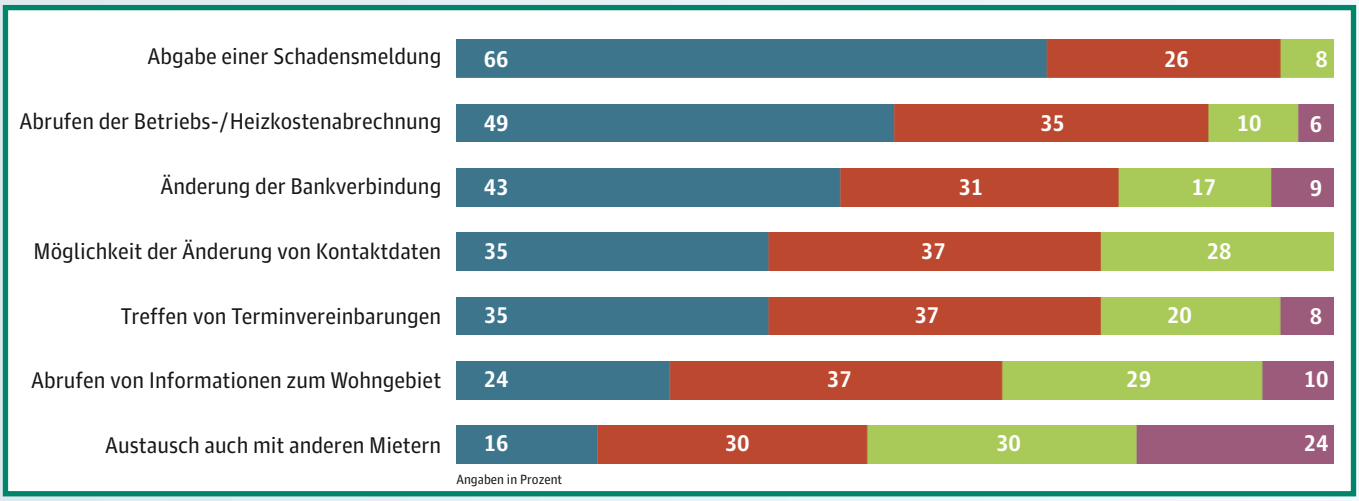
66

Online-Services werden wichtiger

72% aller deutschen Mieter sind mittlerweile online. Davon sind insgesamt 88% aller User mehrmals täglich im Internet unterwegs. Aus der Gruppe der über 70-jährigen Internetnutzer sind 88% zumindest einmal am Tag online. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle repräsentative Mieterbefragung, die Analyse und Konzepte für die Aareon Deutschland GmbH durchgeführt hat. Entsprechend gewinnt dieser Kommunikationskanal für die Mieter stark an Bedeutung: 17% von ihnen würden ihre Mietangelegenheiten am liebsten online regeln.

Auf Platz eins der Funktionen, die Mieter gern online vorfinden würden, liegt die Abgabe einer Schadensmeldung. Sie finden 66% sehr wichtig. Es folgen das Abrufen der Betriebs- und Heizkostenabrechnung (49%), die Änderung der Bankverbindung (43%), die Möglichkeit der Änderung von Kontaktdaten und das Treffen von Terminvereinbarungen (je 35%). Weniger wichtig sind dagegen das Abrufen von Informationen zum Wohngebiet und der Austausch mit anderen Mietern.

Weitere Informationen:
www.analyse-konzepte.de



Angaben in Prozent

Quelle: Aareon Mieterbefragung CRM 2014, Analyse & Konzepte

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

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

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

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

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

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

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

HERAUSGEBER UND VERLAG
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe
Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

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

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

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

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg, Telefax: 040520103-12, redaktion@diewohnungswirtschaft.de, www.diewohnungswirtschaft.de

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

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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)
Heike Tiedemann, 040-520103-39, heike.tiedemann@haufe.de
Oliver Cekys, 0931-2791-731, oliver.cekys@haufe.de
Michaela Freund, 0931-2791-535, michaela.freund@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN
Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, daten@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2014.
www.haufe.de/mediacenter

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

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

Erscheinungsweise: monatlich

Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

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

„Golf baut auf."

Foto: © DESWOS; BIAL_PikaChU/yvon52, istock.

Seien Sie dabei, bei den Haufe Benefiz-Golfturnieren 2014 für ein Schulbauprojekt der DESWOS

Nutzen Sie die Gelegenheit

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für ein Schulbauprojekt der DESWOS in Casa Blanca, Nicaragua. Helfen Sie mit! Merken Sie sich bitte diese Termine vor:

Bad Aibling	12. Juli 2014
Hamburg	02. August 2014
Köln	13. September 2014

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

DOMUS · BO · DR. KLEIN · VALLOX · EBZ BUSINESS SCHOOL ALUMNI · KNAUF · M-TEQ · techem · VIESMANN

Helfen Sie mit!

DESWOS

HAUFE.

Partner der Wohnungswirtschaft

BLOME

...einfach gute Bäder!

BLOME 25 Jahre 1989 - 2014

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

„Blome arbeitet sehr schnell und kundenorientiert – nach dem Motto „Ein Mann, eine Woche, ein Bad!“ Es ist sehr angenehm, dass man alle Arbeiten aus einer Hand bekommt. Und preislich macht es gegenüber der konventionellen Sanierung nicht viel aus. Zudem kann man ja eher wieder vermieten!“

Voker Pletka, Geschäftsführer des Bauvereins Dillenburg

WBDill
Wohn- und Bauverein Dill eG