

DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

08 2014

67. Jahrgang C 3188

SERIE DEUTSCHER BAUHERRENPREIS NEUBAU 2014

Neues Wohnen im Weltkulturerbe

► 26

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Repair Cafés: Mitmachinstitutionen
im Quartier stärken Gemeinwesen

► 8

ENERGIE + TECHNIK

Wohnraumlüftung: Gesund leben in
energieeffizienten Gebäuden

► 40

MARKT + MANAGEMENT

Preisträger des DW-Zukunfts-
preises der Immobilienwirtschaft

► 52

18 Wohnungen in 18 Werktagen.*

**ab Oberkante Kellerdecke*



Vertrauen Sie dem Marktführer



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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Seismograf der Branche

„Die Wohnungswirtschaft ist der nächste große Erfahrungsort der Digitalisierung“, so Dr. Frank Schirmmacher, der Mitte Juni verstorbene Mitherausgeber der FAZ. Einen seiner letzten öffentlichen Auftritte hatte er als Redner sechs Tage vor seinem Tod auf dem Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen, auf dem dieses Jahr wieder der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft verliehen wurde. Wie ein Seismograf, so Schirmherr Axel Gedaschko, hatte die Jury unter Vorsitz von Prof. Hansjörg Bach bereits im Sommer 2013 genau dieses Thema für 2014 vorausgedacht: „Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter: Emotional oder effizient?“

Die digitale Revolution ist auch in der Wohnungswirtschaft auf dem Vormarsch. Neue Endgeräte, neue Softwarelösungen und eine stark wachsende mobile Nutzung von Onlinediensten werden die Arbeit zunehmend verändern. Die Preisträger des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft spiegeln mit ihren Projekten die Innovationskraft der Branche wider und zeigen den erfolgreichen Einsatz digitaler Techniken im Sinne einer steigenden Kundenzufriedenheit und der Weiterentwicklung von Geschäftsfeldern und Geschäftsstrategien. Wir stellen Ihnen die Preisverleihung sowie die Preisträger mit ihren Projekten ab Seite 52 ausführlich vor.

Für eine Online-Umfrage zur Mobilnutzung in der Wohnungswirtschaft wurden vom 25. März bis 8. April 2014 von der Haufe Gruppe knapp 250 Vorständen, IT-Spezialisten und wohnungswirtschaftlichen Sachbearbeitern befragt. Laut dieser Umfrage planen 45% der Befragten eine ERP-Anbindung in den nächsten ein bis zwei Jahren. Bereits 61% der Befragten nutzen Handy oder Tablet, um Arbeitsschritte schnell und unkompliziert abzuwickeln. Bislang wird vor allem die E-Mail Kommunikation mit den Kollegen über mobile Endgeräte geführt (59%). Mit Blick auf künftige Anwendungsbereiche hält der Großteil (82%) die mobile Terminabstimmung für hilfreich. Ein Drittel (33%) koordiniert die Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern wie Handwerkern regelmäßig oder gelegentlich mobil.

Und wie informiert man die Branche und die Öffentlichkeit über neue Möglichkeiten? Die Aareon AG entschied sich für einen Blog, der die Thematik „Digitalisierung der Immobilienwirtschaft“ in all ihren Facetten beleuchtet: Mehr zu der Plattform www.expedition-wohnungswirtschaft.de lesen Sie auf Seite 51.

Herzlichst

Ihre

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft



**Nichtbrennbar,
extrem belastbar,
vielfältig zu gestalten**
Fassadendämmung mit
StoTherm Classic® S1



StoTherm Classic® S1 Mehr als die Summe der Eigenschaften

Das innovative Hybridsystem **StoTherm Classic® S1** vereint das Beste der mineralischen mit den Vorteilen der organischen Wärmedämm-Verbundsysteme.

Nichtbrennbar: System auf Steinwolle-Basis, das durch den Einsatz des extrem hitzebeständigen Rohstoffs Basalt die hohen Brandschutzanforderungen an nichtbrennbare Systeme erfüllt.

Extrem belastbar: Nie da gewesene Schlagfestigkeit von bis zu 90 Joule durch Hightech-Fasern aus Basalt und zementfreien Systemaufbau.

Vielfältig zu gestalten: Individuelle Wünsche – von intensiven Farben bis hin zu sehr dunklen Fassaden – können erfüllt werden.

Mehr Informationen unter www.sto.de/s1



StoTherm Classic® S1 wurde als bestes Produkt des Jahres 2013 mit dem Innovationspreis Plus X Award® ausgezeichnet.



▶ 26

Quelle: Adrian Schulz/arc.architekturconcept GmbH

Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2014

Historische Innenstadt Quedlinburg: Der Neubau fügt sich als moderne Stadtreparatur in die Fachwerkbebauung ein.



▶ 8

Quelle: Johannes-Art

Repair Cafés

In Repair Cafés bekommt Kaputtes eine neue Chance: Es spart Geld, macht Spaß und bringt die Menschen im Stadtteil einander näher.



▶ 12

Quelle: Lena Jürgensen, Hamburg

Expertengespräch Bad

Eine Expertenrunde über Kosten guter Badlösungen, Universal Design und die Frage, wann Barrierefreiheit nicht mehr als hässlich gilt.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

6 Ein Blick in die Zukunft?
Fachkonferenz „Stadt 2050“

8 Mitmachinstitutionen im Quartier stärken Gemeinwesen und Identifikation
Repair Cafés

NEUBAU UND SANIERUNG

10 Meldungen

12 Der Weg zur Barrierearmut führt über das Bad
Expertengespräch Bad

18 Bad- und Strangsanierung hoch drei
Sanierung in bewohntem Zustand

THEMA DES MONATS: DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Der Zukunftspreis 2014 widmete sich dem Thema „Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter: Emotional oder effizient?“ Alle eingereichten Unterlagen zeigen auf hohem Niveau die Breite der Innovationen und Aktivitäten der Wohnungsunternehmen zum Wettbewerbsthema. Den Bericht zur Preisverleihung und die Projekte der drei Preisträger präsentieren wir Ihnen ab Seite 52.



Quelle: Aareon

ENERGIE UND TECHNIK



► 40

Nutzerunabhängiger Mindestluftwechsel

Es geht um Lösungen, ausreichenden Luftwechsel dezentral über Fenster sicherzustellen als Alternative zu Lüftungsanlagen.

20 Sieben Farbnuancen in Gold

Aluminiumfassade für Hochhaus in Hamburg-Stellingen

24 Erster Geschosswohnungsbau seit 25 Jahren setzt Signal

Ersatzneubau in Großsiedlung Leipzig-Grünau

26 Neues Wohnen im Weltkulturerbe

Serie Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2014

30 Gelungene Aufwertung von 1960er-Jahre-Bauten

Serie Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2014

ENERGIE UND TECHNIK

34 Meldungen

36 Welche Lüftung braucht das Wohnen?

Wohnungslüftung

38 Dicke Luft gefällig?

Wohnraumlüftung

40 Gesund leben in energieeffizienten Gebäuden

Nutzerunabhängiger Mindestluftwechsel

45 Die Lüftung macht den Unterschied

Energetische Sanierung im Heizkostenvergleich

47 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

48 Meldungen

52 DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Thema des Monats:
Bericht zur Preisverleihung

MARKT UND MANAGEMENT



► 66

40 Jahre WEG-Fachgespräche in Fischen

Das WEG-Recht 1975-1995: von ersten Novellierungsversuchen bis zur Rechtsprechung zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen.

54 Fair Wohnen als Markenprodukt

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft: degewo

56 FLÜWO-Mieterportal - Kundenservice rund um die Uhr

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft: FLÜWO Bauen Wohnen eG

58 Ganzheitliche und mieterorientierte Unternehmensstrategie überzeugt Jury

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft: ProPotsdam GmbH

60 Wohnungsgenossenschaften und Kommunen im Dialog

Kooperationen

64 Zentrale Aufgabe: Quartiers- und Bestandsentwicklung

Wohntrends 2030

66 Das WEG-Recht 1975-1995

40 Jahre WEG-Fachgespräche in Fischen

70 Kommt Cloud von klauen? - relevante Aspekte der IT-Sicherheit

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

72 „Die Schärfung unseres Profils liegt mir besonders am Herzen“

Interview mit Robert an der Brügge

74 Stellenmarkt

RECHT

77 Mietrecht, 79 WEG-Recht

LETZTE SEITE

80 Impressum



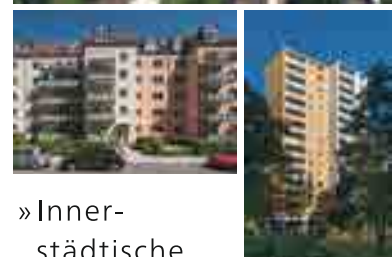
Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



Quelle: Neue GeWoGe



» Innerstädtische Nachverdichtung: Suchen, finden und entwickeln Ihrer stillen Reserven! «

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin, Braunschweig, Düsseldorf, Hamburg, Magdeburg, Pinneberg

Ernst-May-Preis 2014

Entwurf für Frankfurt-Oberrad ausgezeichnet



Die Preisträger des Ernst-May-Preises 2014 mit Prof. Dr. Joachim Pös (l.), Dieter von Lüpke (3.v. l.), Prof. Andreas Garkisch (4.v. r.) und Olaf Cunitz (r.)

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt und die TU Darmstadt haben zum 13. Mal den mit insgesamt 5.000 € dotierten Ernst-May-Preis verliehen. Studenten der Fachgruppe „Entwerfen und Siedlungsentwicklung“ an der TU Darmstadt hatten einen städtebaulichen Entwurf für ein Teilgebiet Oberrads entwickelt. 15 Teams beteiligten sich am Wettbewerb, fünf wurden mit einem Preis oder einer Anerkennung ausgezeichnet. Gesucht wurde ein Entwurf, der den Standort Oberrad als „Vorgarten Frankfurts“ neu inszeniert und zusätzlichen Wohnraum schafft. Konkrete Absichten zur Umsetzung sind mit dem Wettbewerb allerdings nicht verbunden, die Entwürfe sollen lediglich Denkanstöße liefern. Die ausgezeichneten Beiträge reichen von einer vorsichtigen Strategie der Nachverdichtung bis hin zu großräumlichen Stadterweiterungen. Sie werden in einer vom Fachbereich Architektur erstellten und von der Unternehmensgruppe finanzierten Broschüre vorgestellt.

Weitere Informationen: www.naheimst.de und www.architektur.tu-darmstadt.de/studieren/foerderpreise

Umgang mit Konflikten Weiterbildung für Mieterbeiräte

Die Gewobag setzt ihr Weiterbildungsangebot für Mieterbeiräte fort und bietet von Mai bis Juli 2014 drei Trainingsmodule zum Thema „Umgang mit Konflikten in der Nachbarschaft/im Kiez“. Die Mieterbeiräte sollen lernen, mit schwierigen und emotional aufgeladenen Situationen umzugehen und ihre eigene Rolle im Konfliktfall zu definieren. Außerdem sollen sie sich die Grenzen ihres Handelns bewusst machen, um künftig besser einschätzen zu können, wann sie die Kiezkoordinatoren der Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft unterstützend einschalten. Das kommunale Wohnungsunternehmen will die Mieterbeiräte bei ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit unterstützen und damit zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität ihrer Mieter beitragen.

Weitere Informationen: www.gewobag.de

Kultur im Quartier

Altoba beteiligt sich an 16. Altonale



Altoba-Mitglied Diana Escobar Portocarrero bei einer Probe für „Altona macht auf!“

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG (Altoba) beteiligte sich in diesem Jahr mit eigenen Veranstaltungen an dem Hamburger Kulturfestival Altonale. Am 27. Juni und am 2. Juli 2014 öffneten Altoba-Mitglieder im Rahmen der Nachbarschaftsaktion „Altona macht auf!“ ihre Fenster und Balkontüren und führten dort kurze Theater- oder Musikstücke auf. Zudem war die Wohnungsgenossenschaft an anderen Veranstaltungen beteiligt: Mit ihrer Unterstützung verwandelte sich ein Friseursalon in ein Nachbarschaftskino. Außerdem lud sie am 5. und 6. Juli an ihren Stand auf dem Straßenfest.

Mit ihrem Engagement für die Altonale will die Altoba nicht nur ihre Wohnanlagen als Bühne inszenieren und niedrigschwellige Kulturangebote schaffen, sondern auch die Quartiere beleben und Nachbarschaftsaktivitäten fördern.

Weitere Informationen: www.altoba.de

Entwicklungsprojekt Neue Mitte Altona Fernbahnhof wird verlegt

Der Fernbahnhof Hamburg-Altona wird an den Standort der S-Bahnstation Diebsteich verlagert, um Platz für den zweiten Entwicklungsabschnitt des Projekts Neue Mitte Altona zu schaffen. Eine entsprechende Vereinbarung traf Hamburgs Erster Bürgermeister Olaf Scholz am 1. Juli 2014 mit Dr. Volker Kefer, Vorstand des Ressorts Infrastruktur und Dienstleistungen der Deutschen Bahn AG. Insgesamt sollen im Rahmen des Projekts 3.600 neue Wohnungen entstehen. Im ersten Bauabschnitt errichten SAGA GWG, Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) und Altonaer Spar- und Bauverein eG (Altoba) Wohnungen in unterschiedlichen Größen. BVE und Altoba planen jeweils 100 Wohnungen, ein Großteil davon öffentlich gefördert (siehe DW 7/2014, S. 5).

Weitere Informationen: www.hamburg.de/mitte-altona

Gemeinschaftsflächen im Quartier SBV gestaltet „Früerlundholz“ um

Die Selbsthilfe-Bauverein eG in Flensburg (SBV) gestaltet bis zum Frühjahr 2018 das Quartier „Früerlundholz“ um. Die Umsetzung erfolgt in vier Abschnitten, für den Bereich Travestraße/ Geschäftsviertel haben die Mitarbeiter des SBV Haus- und Gartenservices Anfang Juli 2014 mit den Umbaumaßnahmen begonnen. Geplant sind ein Gemeinschaftsplatz mit Grillmöglichkeit, überdachte Fahrradstellplätze, Hochbeete, eine Ruhezone mit Sprudelstein, neue Spielgeräte sowie eine Freizeit- und Hundewiese. Die Baumaßnahmen werden insgesamt etwa 500.000 € kosten. „Wir wollen in Früerlundholz Raum schaffen für nachbarschaftliche Begegnungen und generationsübergreifende Freizeitaktivitäten - ein grünes Quartier“, erklärt SBV-Vorstand Jürgen Möller. Die Bewohner wurden an den Planungen beteiligt und sollen auch künftig Verantwortung übernehmen: Mit Patenschaften für einzelne Beete und Projekten auf den neuen Gemeinschaftsflächen können sie sich einbringen.



Quelle: Anette Schnoor

Die Bauarbeiten für die Umgestaltung von Früerlundholz haben begonnen. Auch ein alter Brunnen wird in das neue Erscheinungsbild integriert

 Weitere Informationen:
www.sbv-flensburg.de


JAHRE
DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Danke



Quelle: degewo

V. l. n. r.: degewo-Vorstand Frank Bielka, Politikberater Benjamin R. Barber, Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär in der Berliner Stadtentwicklungsverwaltung, BBU-Vorstand Maren Kern, Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Bau und Umwelt

Fachkonferenz „Stadt 2050“ Ein Blick in die Zukunft?

Die Städte wachsen wieder. Doch welche Herausforderungen sind mit der Renaissance der Stadt verbunden? Und wie wird das städtische Leben in Zukunft aussehen? Diesen Fragen ging die von der Berliner degewo organisierte Fachkonferenz „Stadt 2050 - Ein Blick in die Zukunft“ nach.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Dass die Städte eine Renaissance erleben, gehört zu den Gemeinplätzen der gegenwärtigen stadtentwicklungspolitischen Diskussion. Dabei ist es keine 20 Jahre her, dass die Suburbanisierung und das Schrumpfen der Städte als Megatrend diagnostiziert wurden. Doch mittlerweile wachsen München, Hamburg und andere deutsche Großstädte wieder - besonders deutlich Berlin, das in den vergangenen beiden Jahren fast 100.000 Einwohner gewann.

Mit den damit verbundenen Herausforderungen befasste sich im April die Fachkonferenz „Stadt 2050 - Ein Blick in die Zukunft“, die das landeseigene Berliner Wohnungsunternehmen degewo aus Anlass seines 90-jährigen Bestehens durchführte. Damit stellte es, so degewo-Vorstand Frank Bielka in seiner Begrüßungsrede, die Frage, „welches die langfristigen Entwicklungslinien sind, die auf die großen Städte zukommen“. Eine Antwort darauf gab Gunther Adler, der vor kurzem berufene beamtete Staatssekretär im Bundesministerium für Bau und Umwelt: „Unsere Städte werden 2050 internationaler, grüner und vernetzter sein.“

Lebenswerte Quartiere erhalten

Dass der Weg dahin nicht ohne Stolpersteine sein wird, deutete Adlers Vor-Vorgänger Engelbert

Lütke Daldrup an, der seit April als Staatssekretär in der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung amtiert. Auch er formulierte eine ganze Reihe von Fragen: „Wir lässt sich das Wachstum der Städte so organisieren, dass die ganze Gesellschaft davon profitiert? Wie erhalten wir lebenswerte Quartiere und die Berliner Mischung? Und wie binden wir die Zivilgesellschaft in die Stadtplanung ein?“

Umfassende Antworten darauf vermochte die Fachkonferenz zwar nicht zu geben, wertvolle Impulse aber durchaus. Der US-amerikanische Politikberater Benjamin R. Barber etwa hob die wachsende Bedeutung der Städte auch bei globalen Themen hervor. „Die Nationalstaaten haben ausgedient“, erklärte er und forderte ein globales Parlament der Bürgermeister. Denn in den Städ-

ten würden die Probleme lebensnah abgearbeitet und in den Städten gebe es „Toleranz, Offenheit, Diversität“. Das hohe Lied der Stadt sang auch Charles Landry, Gründer des britischen Think Tanks Comedia, der in immer neuen Wendungen betonte, dass Wissen, Ideen und Kultur „die DNA“ von Urbanität seien – ohne allerdings vertieft auf die Konflikte einzugehen, die ebenfalls zum Wesen der Stadt gehören.

Chancen für Migranten

Konkreter waren die Anregungen, die der kanadische Journalist Doug Saunders in Bezug auf die Integration von Zuwanderern gab. Saunders ist Autor des viel beachteten Buches „Arrival City“, das auf der Analyse zahlreicher Slums in unterschiedlichen Ländern basiert. Solche Slums, so Saunders' These, böten Zuwanderern aufgrund ihrer Dichte und ihrer zahlreichen Möglichkeiten, ein Geschäft zu eröffnen, gute Voraussetzungen für den wirtschaftlichen Aufstieg. Ähnliches gelte für Zuwanderer in Europa: In innerstädtischen Vierteln mit hoher Dichte und einem großen Angebot an Gewerbeflächen hätten Migranten wesentlich bessere Chancen, Fuß zu fassen als in Nachkriegssiedlungen am Stadtrand. Bezogen auf Berlin attestierte Saunders Wedding,

Kreuzberg und Neukölln – also innerstädtischen Gründerzeitvierteln mit hohem Migrantenanteil – das Potenzial, solche „Arrival Cities“ zu sein.

Warum sich allerdings ausgerechnet in diesen Vierteln über Jahrzehnte Armut und Bildungsferne von migrantischen Familien verfestigte, wurde auf der Tagung nicht weiter erörtert.

Mittlerweile sind in der Tat auch diese Stadtteile vom Aufbruch auf dem Berliner Wohnungsmarkt erfasst worden – mit der Folge, dass „Menschen, die seit 20 Jahren in Kreuzberg wohnen, sich mittlerweile die Miete nicht mehr leisten können“, wie Moderatorin Dunja Hayali, selbst in Kreuzberg wohnend, anmerkte. Burkhard Kieker, Geschäftsführer der Tourismus-Marketinggesellschaft Visit Berlin, erklärte, er sei sich sicher, dass sich die Plattenbaugebiete am Stadtrand zu Banlieues entwickeln würden. Dem widersprach nicht nur degewo-Chef Bielka; auch Lukas Siebenkotter, der Direktor des Deutschen Mieterbundes, machte darauf aufmerksam, dass in Deutschland das Zusammenleben unterschiedlicher sozialer Schichten noch immer deutlich enger sei als in anderen Ländern.

Eher an der Oberfläche blieb eine Podiumsdiskussion zum Thema „Technik oder Lebensstil – was

wird sich ändern?“. Wenn Mario Tobias, Generalsekretär des Institute for Advanced Sustainability Studies (IASS) Potsdam, das Potenzial der Technik und der intelligenten Vernetzung lobte, drängte sich die Frage auf, ob nicht genau dieses Potenzial eine Gegenbewegung zur Renaissance der Städte auslösen könnte. Gewiss, die Erwartungen an Telearbeit haben sich bisher bei Weitem nicht erfüllt – aber die Möglichkeit, auf dem Land oder in Kleinstädten zu leben und zu arbeiten und trotzdem mit der Großstadt verbunden zu bleiben, wäre auf einer Tagung über die „Stadt 2050“ durchaus einer Erörterung wert gewesen.

Auch wenn für einige Teilnehmer zudem die Analyse der künftigen Entwicklungen der Städte und ihrer sozialen Struktur zu kurz kam – eine Aussage aber dürfte die gastgebende degewo mit Genugtuung zur Kenntnis genommen haben. „Für die Stadt Berlin sind die wichtigsten Partner die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften“, betonte Engelbert Lütke Daldrup als Vertreter des Berliner Senats, der vor wenigen Jahren noch kommunale Wohnungen im großen Stil veräußert hatte. „Ich bin ganz sicher, dass wir auch 2050 noch eine kommunale Wohnungswirtschaft haben werden.“ ■

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



 EBZ BUSINESS SCHOOL



Aktivierung: Schrauben, löten, flicken – und Kaffee trinken

Mitmachinstitutionen im Quartier stärken Gemeinwesen und Identifikation

In Repair Cafés bekommt Kaputtes eine Chance. Gemeinsames Reparieren macht Spaß, spart Geld, schont die Umwelt und bringt die Menschen im Stadtteil einander näher. Auch die Wohnungswirtschaft hat das Thema entdeckt.



Sabine Richter
freie Journalistin
Hamburg

Welches Schicksal ereilt den Toaster, der nicht mehr funktioniert, das kaputte Radio, den Spielzeugtrecker, dem ein Rad fehlt? Genau, sie landen im Müll, bestenfalls auf dem Recyclinghof. Reparieren lohnt heutzutage nicht mehr; Hersteller

sorgen schon dafür, dass sich Kunden umgehend Ersatz beschaffen. Die Gehäuse elektronischer Geräte sind häufig so fest verklebt, dass kein Laie einen Blick in den Innenraum werfen kann. Ersatzteile sind unverhältnismäßig teuer und die zunehmende Miniaturisierung führt dazu, dass viele Komponenten nur noch mit Spezialwerkzeug auszutauschen sind.

Zu den Menschen, denen die Wegwerfkultur und die Verschwendung von Rohstoffen zunehmend unbehaglich wurde, gehört die niederländische Journalistin Martine Postma. In Amsterdam lud

sie 2009 zum ersten Mal zu einer Bastelrunde und nannte sie Repair Café. Ein zwang- und kostenloses Treffen, bei dem man gemeinsam kaputte Dinge repariert. Der Andrang war so groß, dass sie anschließend ihre Gedanken in ein Manifest verpackt ins Internet stellte und eine Stiftung gründete, um Interessierte zu unterstützen, die ebenfalls ein Repair Café einrichten wollen.

In Köln eröffnete 2012 der erste deutsche Ableger. Mittlerweile soll es weltweit über 400 Repair Cafés geben. Gut 80 seien es in Deutschland, mindestens ebenso viele seien in Gründung, schätzt Tom

Hansing von der Koordinierungsstelle der Repair Cafés in Deutschland. „Bemerkenswert ist, dass sich sowohl private Initiativen wie auch größere Träger des Themas annehmen, da erkannt wird, dass hier der strapazierte Begriff Nachhaltigkeit auf einmal ein sehr alltagspraktisches Gesicht bekommt“, so Hansing.

Die Initiative setzt auf das Ehrenamt

2013 starteten zwei Hamburgerinnen, Christin Stöckmann und Kristina Deselaers, das Repair Café Sasel. Alle zwei Monate machten hier im Kulturzentrum ehrenamtliche Reparaturfachleute mit Besuchern gemeinsam ihre kaputten Dinge wieder flott - ob Kleidung, Möbel, Fahrräder, Gartengeräte, elektrische Haushalts-, HiFi- und Multimedia-Geräte. Mittlerweile veranstalten die beiden mit ihrem Team jeden Monat ein Repair Café an zwei Standorten im Hamburger Norden.

Geholfen wird denjenigen, die Gegenstände wegen einer kleinen Macke nicht wegwerfen möchten, nur weil die Reparatur zu teuer ist, oder Menschen, die an Lieblingsgegenständen hängen und dafür keinen Reparaturservice mehr finden. „Reparieren statt Wegwerfen hilft Müll zu vermeiden, schont Ressourcen und spart Energie. Handwerkliches Know-how und der Umgang mit ursprünglich wertvollen Gütern bekommt mehr Achtung und wird damit aufgewertet“, nennt Kristina Deselaers einen weiteren wichtigen Aspekt. „Häufig sind die wenigen Menschen, die noch wissen, wie man repariert, älter und aus dem Berufsleben ausgeschieden, einige stehen eher am Rand der Gesellschaft. Das Konzept Repair Café aktiviert dieses Potenzial“, sagt Deselaers.

Gleichzeitig wird die Stadtteilkultur gestärkt. Repair Cafés entwickeln sich schnell zu einer Art Anlaufstelle im Kiez. „Alt und Jung, Menschen unterschiedlicher sozialer Herkunft und Kultur finden zusammen“, weiß Deselaers. Denn zum Reparieren gibt es gespendeten Kaffee und Kuchen und viel Klönschnack. „Hier spricht jeder mit jedem und wer gerade nichts zu tun hat, schaut anderen über die Schulter, gibt Tipps und lernt dabei.“

Für Wohnungsunternehmen ist die Stärkung von funktionierenden Nachbarschaften ein wichtiges Anliegen, wissen sie doch um die Bedeutung für die soziale Stabilität der Quartiere. „Dazu gehören Treffpunkte im engeren Wohnumfeld, die überhaupt erst wieder Kommunikation unter den Menschen ermöglichen. Das, was früher beim Kaufmann um die Ecke quasi beiläufig geschah, muss heute erst mühsam wieder aufgebaut werden“, bestätigt Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Kein Wunder, dass sich Wohnungsunternehmen für die Integration des



Quelle: Johannes Arit

Reparaturszene aus einem Hamburger Repair Café

Repair-Café-Konzeptes interessieren. „Wir bekommen viele Anfragen“, sagt Tom Hansing. In Berlin sei die Berliner Baugenossenschaft eG (bbg) bereits gestartet, mit anderen Wohnungsunternehmen liefen positive Gespräche, erklärt Stefan Schridde, Vorstand der Bürgerschaftsinitiative „Murks? Nein danke! e. V.“, die sich für die überregionale Vernetzung der Repair Cafés einsetzt. „Wenn der Vermieter die Initiative anstößt, sind die Hemmschwellen noch geringer, der langfristige Erfolg programmiert“, weiß Schridde.

BVE in Hamburg sucht Reparaturoxperten

Auch die Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) in Hamburg will ein eigenes Repair Café in einem ihrer Nachbarschaftstreffs gründen und sucht Experten aus den Bereichen Elektro, Elektronik, Fahrrad und Nähen, um genossenschaftliche Hilfe unter Nachbarn zu praktizieren. „Wegschmeißen und immer alles neu kaufen kann keine Antwort auf Zukunftsfragen sein“, sagt Peter Finke vom BVE. Schon seit längerer Zeit gebe es eine Gegenbewegung. „Wir wissen, dass es unter unseren Mitgliedern Experten gibt, die noch wissen, wie man repariert und flickt. Die wollen wir aktivieren.“

Christin Stöckmann und Kristina Deselaers haben seit August 2013 sechsmal Repair Cafés veranstaltet. Rund 1.500 Menschen haben die Treffen besucht. 70 ehrenamtliche Helfer und Helferinnen waren im Einsatz, viele von ihnen sind bei mehreren, manche sogar bei allen Veranstaltungen dabei. Der Andrang ist so groß, dass das Angebot erweitert wird, in Hamburg wird es dann drei Repair Cafés geben, die die Nachfrage bedienen sollen. Das gesamte Projekt wird derzeit ausschließlich über Spenden finanziert, alle Organisatoren und „Reparateure“ arbeiten ehrenamtlich. Kristina Deselaers möchte weitere Initiativen voranbringen, berät Cafés in Gründung, macht Informationsveranstaltungen und Workshops. Ideen für die Umsetzung von Repair Cafés an Hamburger Schulen sind in der Entwicklung.

Jüngst ist die Initiative politisch geadelt worden: „Europa muss sich aktiv dafür einsetzen, Reparieren als eine Alternative zum Wegwerfen und neu Kaufen zu promoten“, sagte die deutsche Umweltministerin Barbara Hendricks im April auf dem Europäischen Forum für Öko-Innovation in Hannover. In ihrer Eröffnungsrede nannte die Ministerin das Repair Café als ein Beispiel dessen, was Europa braucht, um zu einer Kreislaufwirtschaft zu gelangen. ■

OFFENE WERKSTÄTTEN, REPARATURTREFFS, REPAIR CAFÉS

Seit Januar 2014 hat die Stiftung Anstiftung & Ertomis die Vernetzung der deutschen Repair-Initiativen übernommen. Hier bekommen Interessenten Informationen und Anleitungen für die Organisation von Repair Cafés. Die Stiftungsgemeinschaft, die sich auch die Erforschung der Voraussetzung für nachhaltige Lebensstile auf die Fahnen geschrieben hat, fördert bereits seit Jahren offene Werkstätten in Reparaturtreffs.



Weitere Informationen:

www.repaircafe.de, www.repaircafe.org/de und www.anstiftung-ertomis.de

Barrierearme Wohnungen Grundstein für 98 Wohnungen



Visualisierung des Bauprojekts

Im Juni 2014 feierte die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) die Grundsteinlegung für das Bauprojekt Gartenhof-Kieffholzstraße in Treptow-Köpenick. Bis 2015 entstehen hier zwei Niedrigenergiehäuser mit 98 barrierearmen Wohnungen. Mit Wohnflächen von 40 bis 100 m² will das Wohnungsunternehmen verschiedene Zielgruppen ansprechen. Die Wohnungen verfügen über Parkettfußböden und Balkon oder Loggia. Die Nettokaltmieten beginnen gemäß aktueller Förderrichtlinie ab 6,50 €/m². Das Bauprojekt ist der Auftakt zu weiteren Bauvorhaben der Gewobag, die ihre Bestände langfristig um bis zu 15.000 auf insgesamt 65.000 Wohnungen erweitern will. Allein 3.000 Wohnungen entstehen durch Neubauten.

 Weitere Informationen:
www.gewobag.de

Geförderter Wohnungsbau Gewoba baut 150 Wohnungen

Am 9. Juli 2014 feierte die Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen (Gewoba) gemeinsam mit der Justus Grosse Projektentwicklung GmbH den Spatenstich des Projekts „Marcuskaje“ in der Überseestadt. Im Rahmen des Projekts werden insgesamt 250 Wohneinheiten gebaut, 150 davon als öffentlich geförderte Wohnungen. Außerdem sind ein Bürogebäude und ein Parkhaus mit über 300 Stellplätzen sowie Elektromobilitäts- und Carsharing-Angeboten geplant. Alle 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen sind barrierearm, einige behindertengerecht konzipiert.

Wichtig war den Beteiligten, dass sich die Qualität der öffentlich geförderten und der freifinanzierten Wohnungen nicht unterscheidet. Im ersten Bauabschnitt werden zunächst die geförderten und 40 freifinanzierte Wohnungen entstehen, diese sollen bis Ende 2015 bezugsfertig sein. Das Projekt „Marcuskaje“ ist ein Kauf von der Justus Grosse Projektentwicklung GmbH, dessen Gesamtinvestitionsvolumen sich auf ca. 55 bis 60 Mio. € beläuft. Auf den gemeinsam zwischen Gewoba und Justus Grosse projektierten Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen entfällt ein Investitionsvolumen von ca. 28 Mio. €.

 Weitere Informationen:
www.gewoba.de

Seniorengerechtes Wohnen CAWG eröffnet 2. Musterwohnung

Die Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft eG (CAWG) eröffnete im Juni 2014 ihre zweite altersgerechte Musterwohnung und veranstaltete vor Ort einen Wohnberatungstag. Die Wohnung wird von der CAWG im Rahmen des Programms „Mobil bleiben“ präsentiert, Partner sind Barmer GEK, Reha-aktiv GmbH und der ASB Chemnitz. Mithilfe der Musterwohnung will die CAWG ihren Mitgliedern zeigen, dass ein Leben in den eigenen vier Wänden mit den richtigen Umbaumaßnahmen und Hilfen auch im höheren Alter möglich ist.

Das gemeinsame Programm „Mobil bleiben“ bietet die Möglichkeit, entsprechende Umbaumaßnahmen in der eigenen Wohnung zu realisieren. Die CAWG zahlt dabei einen Zuschuss und hilft mit Unterstützung ihrer Partner, weitere Zuschüsse über die Pflegekasse zu erhalten. Die Musterwohnung ist über einen Treppenlift im Treppenhaus zugänglich und verfügt über ein altersgerecht umgebautes Bad mit ebenerdiger Dusche und WC-Sitzerhöhung. Zusätzlich werden in der Wohnung weitere Wohnhilfen für Senioren gezeigt, z. B. verschiedene Haltegriffe und ein Hausnotruf-System.



Die Musterwohnung mit bodengleicher Dusche

 Weitere Informationen:
www.cawg.de

Altersgerechtes Wohnen Zwei Wohngemeinschaften in München gegründet

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG München) und die MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung gründeten gemeinsam mit dem Sozialreferat der Landeshauptstadt München und dem Verein für Demenzerkrankte „Carpe Diem“ München e. V. zwei Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Senioren in München-Sendling.

Die Wohnungsunternehmen wollen Mietern mit Demenz und psychischen Problemen ein würdevolles Altern ermöglichen. Die beiden Wohngemeinschaften bieten jeweils Raum für sieben Bewohner und sind unterschiedlich konzipiert: Die erste Wohngemeinschaft richtet sich an Demenz-Früherkrankte, d. h. Personen, die vor ihrem 65. Lebensjahr erkrankt sind. In der zweiten Wohngruppe sollen ältere Menschen, die aufgrund von psychischen oder sozialen Problemen pflegebedürftig sind, bedarfsgerecht versorgt werden. Der Verein „Carpe Diem“ München bietet den Bewohnern eine 24-Stunden-Betreuung.

 Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de und www.mgs-muenchen.de

Modernisierung

WGP erneuert Personenaufzüge

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) lässt die Personenaufzüge in ihren 17-geschossigen Wohnhochhäusern in Pirna erneuern. Die Aufzüge und deren Technik wurden im Zuge der Modernisierung der Gebäude bereits in den 1990er Jahren saniert. Im Juni und Juli 2014 wurden im ersten Objekt die Schachttüren auf allen Etagen ausgewechselt und die Aufzugsvorräume instand gesetzt.

Die Modernisierungsmaßnahme wird bei einem Aufzug zur Zeit durchgeführt, sodass immer ein Aufzug in Betrieb ist. In den kommenden Jahren sollen auch die Personenaufzüge in den übrigen drei 17-geschossigen Hochhäusern der WG Pirna erneuert werden.

 Weitere Informationen:
www.wg-pirna.de

Zukunft Wohnungsbau

4. Wohnbaukongress in Hamburg

Am 12. Juni 2014 fand in Hamburg der 4. Wohnbaukongress statt. Knapp 100 Teilnehmer informierten sich in Vorträgen und Podiumsdiskussionen über die Zukunft des Wohnungsbaus in Hamburg. Das Programm stand unter dem Motto „Zukunft Wohnungsbau - Innovative Lösungen für den Wohnungsbau - Wohnungsbau in der Praxis“. Zum Schwerpunkt „Innovative Lösungen für den Wohnungsbau“ wurde ein Vortrag über Nachbarschaftsbegehren gehalten. Außerdem ging es um gesundheitliche Aspekte dickschichtiger mineralischer Putze. Im Bereich „Wohnungsbau in der Praxis“ spielte das Thema Energieeffizienz eine wichtige Rolle, so wurden z. B. Chancen und Risiken der EnEV 2009 und 2014 erörtert.

 Weitere Informationen:
www.bauking.de

Generalsanierung abgeschlossen „Charlotte“ schafft durch Aufstockung neue Wohnungen



Quelle: Tina Merkau

Die sanierte Wohnanlage

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG („Charlotte“) schloss im April 2014 die Sanierung einer Wohnanlage in Spandau-Hakenfelde ab. Durch zehn neue Wohnungen, die über eine Dachaufstockung realisiert wurden, besteht die gesamte Wohnanlage nun aus 196 Wohneinheiten. Das Investitionsvolumen für die energetische Sanierung betrug rund 9,5 Mio. € und für die Dachaufstockung zusätzliche 2,8 Mio. €. Die energetische Sanierung ist nach den Vorgaben der EnEV 2009 durchgeführt worden, indem die Fassaden, Kellerdecken und Dachböden umfassend gedämmt wurden. Die Maßnahmen in der Wohnanlage sind Teil einer Generalsanierung im Hakenfelder Bestand der „Charlotte“, die 2008 begonnen wurde. Um den Mitgliedern für ihre Geduld während der Bauphase zu danken, veranstaltete die Wohnungsgenossenschaft im Juli 2014 ein Sommer- und Bauabschlussfest mit Bühnenprogramm.

 Weitere Informationen:
www.charlotte-bau.de

NEUBAUANKAUF- UND NEUBAUPROJEKT

Geförderte Wohnungen in Hamburg


Das kommunale Hamburger Wohnungsunternehmen SAGA GWG feierte Ende Juni 2014 die Fertigstellung von 140 öffentlich geförderten Mietwohnungen in Hamburg-Barmbek-Nord, die sie von der Richard Ditting



Quelle: om3.studio GmbH

Visualisierung des neu entstandenen Gebäudekomplexes in Barmbek-Nord

GmbH & Co. KG und der Quantum Projektentwicklung GmbH erworben hat. Die Investitionssumme beträgt 27,5 Mio. €. Auf dem knapp 6.500 m² großen Grundstück entstehen neben den Mietwohnungen auch eine Tiefgarage mit Stellplätzen für 96 PKW und 240 Fahrräder. Die Wohnungen sind auf Familienfreundlichkeit ausgerichtet und verfügen entweder über einen Balkon oder eine Terrasse. Die Nettokaltmiete der öffentlich geförderten Wohnungen liegt bei 5,90 €/m². Die Entwürfe stammen vom Architekturbüro Nps Tchoban Voss aus Hamburg. Ebenfalls Ende Juni 2014 feierte die SAGA GWG Richtfest für 40 öffentlich geförderte Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern in Farmsen-Berne. Die Nettokaltmiete wird auch hier 5,90 €/m² betragen. Die energieeffizienten Wohnungen weisen eine Durchschnittsgröße von 62 m² auf. Zudem werden 55 Stellplätze eingerichtet.

 Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de



Hans-Jörg Müller

Angelika Plümmer

Axel Tomahogh-Seeth

Ulrike Silberberg

Dr. Axel Viehweger

Quelle: Lena Jürgensen, Hamburg

Expertengespräch Bad

Der Weg zur Barrierearmut führt über das Bad

Alle sind sich einig: Die Menschen wollen in der eigenen Wohnung alt werden. Um dies zu ermöglichen, braucht es barrierearme oder -freie Bäder. Ein Expertengespräch über die Kosten von guten Badlösungen, das Verhältnis von Design und Funktion und die Frage, wann Barrierefreiheit endlich nicht mehr als hässlich gilt.

Ulrike Silberberg: Unser heutiges Expertengespräch beschäftigt sich mit dem Thema Bad. Die Funktionen, die das Badezimmer heute und in Zukunft erfüllen muss, sind für die Wohnungswirtschaft ein wichtiges Thema. Dabei geht es u. a. um Barrierearmut/Barrierefreiheit. Ich freue mich, vier Experten begrüßen zu dürfen, die dieses Thema aus unterschiedlichem Blickwinkel beleuchten. Sie, Frau Plümmer, erforschen und begleiten das Thema mit Ihren Studenten.

Angelika Plümmer: Als Architektin interessieren mich vor allem zwei Themen: die Energieeinsparung und der demografische Wandel. Beides passt sehr gut zusammen. Das zeigt auch der Masterstudiengang Barrierefreie Systeme, den wir an der Fachhochschule Frankfurt am Main anbieten und der in Deutschland einzigartig ist. Um sich mit den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Änderungen in der Gesellschaft zu befassen, die mit dem demografischen Wandel einhergehen, haben

sich drei Fachbereiche zusammengetan und einen gemeinsamen Masterstudiengang konzipiert. Beteiligt daran sind Informatiker und Ingenieurwissenschaftler, Architekten sowie Wissenschaftler aus dem Bereich Soziale Arbeit und Gesundheit. Das Projekt, das ich hier vorstellen will, heißt „Bad Plus - Komfort für alle“. Bewusst spreche ich nicht von barrierefreiem Planen und Bauen, sondern von Architektur Plus. Dabei steht das Plus für die ästhetische Gestaltung, während der Begriff

„Komfort für alle“ dafür steht, dass wir nicht nur ein barrierefreies Bad für ältere Menschen oder Menschen mit Einschränkungen planen, sondern möglichst ein komfortables Bad für alle. Wichtig ist für mich noch ein weiterer Begriff, nämlich das lebenszyklische Planen: Wir entwickeln Systeme und Lösungen, die es Menschen ermöglichen, lange selbstbestimmt in ihrer Wohnung bleiben zu können. Dabei spielt das Bad eine wichtige Rolle. Denn im Bad wird ggf. die Hilfebedürftigkeit am ehesten spürbar und deshalb muss es am flexibelsten und funktionstechnischsten sein. Wir haben uns in diesem Zusammenhang mit einer Wohnungsbaugenossenschaft in Frankfurt am Main zusammengetan und eine ganze Siedlung untersucht. Dabei wurde vieles hinterfragt, z. B. ob das Schlafzimmer nur ein Schlafzimmer sein muss oder ob die durch den barrierefreien Badumbau fehlende Badewanne im Schlafzimmer eingebaut werden kann. Diese sollte so gestaltet sein, dass sie wahlweise auch als Liege oder Gästebett dienen kann. Wir haben uns also mit sehr grundsätzlichen Fragen unkonventionell auseinandergesetzt.

Ulrike Silberberg: Herr Tomahogh-Seeth, in Dormagen haben Sie Erfahrungen mit der schnellen Sanierung von Badezimmern gemacht.

Axel Tomahogh-Seeth: Als Wohnungsbaugenossenschaft versuchen wir immer, unsere Mitglieder, unsere Mieter von vornherein einzubinden und ihre Belange zu berücksichtigen. Wenn wir eine Modernisierung vornehmen, dann machen wir das i. d. R. nicht nur bezogen auf das Bad. Wir sanieren also auch energetisch und kümmern uns um Treppenhäuser und Außenanlagen, immer mit dem

„Ich wünsche mir, dass Barrierearmut, -freiheit in unserer gebauten Umwelt selbstverständlich wird. Und dabei meine ich nicht nur die Barrierefreiheit nach DIN.“

Angelika Plümmer

Ziel, Barrierefreiheit oder zumindest Barrierearmut zu erreichen. Dabei stehen wir vor der Herausforderung, dass wir einen großen Anteil an Wohnungen aus den Sechziger- und Siebzigerjahren in unserem Bestand haben. Deshalb müssen wir auch die Haustechnik berücksichtigen. Wenn wir also eine Badlösung auswählen, untersuchen wir, ob sie mit den vorhandenen Leitungen kompatibel ist. Außerdem bemühen wir uns, sozial verträgliche Lösungen zu finden. Eine Badmodernisierung ist ja nicht gerade günstig und wir können nicht ohne Weiteres die vollen Kosten nach den gesetzlichen Möglichkeiten auf die Miete umlegen. Deshalb suchen wir nach Möglichkeiten der Unterstützung zum Beispiel durch KfW-Mittel.

ANGELIKA PLÜMMER

ist Architektin und Lehrbeauftragte an der Fachhochschule Frankfurt am Main - Frankfurt University of Applied Sciences. Dort unterrichtet sie im Interdisziplinären Masterstudiengang Barrierefreie Systeme, BaSys - Planen und Bauen.



Ulrike Silberberg: Ihre Genossenschaft hat einen Bestand von 2.500 Wohnungen. Wie viele Bäder haben Sie bereits saniert?

Axel Tomahogh-Seeth: Bisher haben wir knapp 80 Bäder saniert und wir haben noch einiges vor. Dabei sanieren wir i. d. R. im bewohnten Zustand. Wir streben an, dass die neuen Bäder barrierefrei sind, berücksichtigen dabei aber die Wünsche unserer Mitglieder. In einigen wenigen Fällen wollten die Mieter nicht zugunsten einer barrierefreien Dusche auf ihre geliebte Badewanne verzichten. Und die kriegten dann eine wunderbare Badewanne. Eine Herausforderung ist allerdings, dass die Bäder in den Wohnungen aus den Sechziger- und Siebzigerjahren sehr klein sind. Was man in Baumärkten sieht, passt in aller Regel nicht in unsere Bäder. Da ist die Industrie gefordert, spezielle Lösungen zu entwickeln. Wir haben zum Glück ein Unternehmen gefunden, das sich intensiv mit solchen Themen beschäftigt.

Ulrike Silberberg: Das ist eine Steilvorlage für Sie, Herr Müller. Sie engagieren sich sehr für das Thema Universal Design und damit für die Entstigmatisierung des barrierefreien Bades. Die Firma Hewi, die Sie vertreten, hat u. a. mit dem Lehrstuhl von Frau Plümmer zusammengearbeitet und neue Produktsysteme entwickelt. An welchen weiteren Produkten arbeiten Sie?

Hans-Jörg Müller: Das Unternehmen Hewi fasst sich seit den frühen 1980er Jahren mit dem Thema Barrierefreiheit. Damals haben wir erste barrierefreie Ausstattungen für Flughäfen, Züge und andere große Objekte gemacht. In den letzten Jahren haben wir uns dann stärker auf den Home-

HANS-JÖRG MÜLLER

ist Leiter Marketing und Innovation der Hewi Heinrich Wilke GmbH, Bad Arolsen. Das 1929 gegründete Unternehmen hat rund 600 Mitarbeiter und ist Marktführer im Bereich barrierefreier Sanitärsysteme.



Bereich konzentriert. Der Hauptgrund dafür ist natürlich die demografische Entwicklung. Damit ändert sich die Gesellschaft und damit ändern sich auch die Bedürfnisse der Menschen. Das geht von Personen mit kleinen Einschränkungen bis hin zu Menschen, die auf komplett barrierefreie Wohnungen angewiesen sind. Wir müssen diesen ganzen Bogen von komfortsteigernden bis hin zu wirklich unterstützenden Maßnahmen im Auge behalten, damit die Menschen möglichst lange in den eigenen vier Wänden bleiben können.

„Es geht um Design for all, um Universal Design. Ich finde nichts schlimmer, als jemandem mit der Ausstattung seine Einschränkungen vor Augen zu führen.“ Hans-Jörg Müller

Um das zu ermöglichen, arbeiten wir an Lösungen, die völlig anders sind als im Objektbereich. Denn die Lösungen aus dem Objektbereich sind für den Home-Bereich überdimensioniert und nicht flexibel genug. Wir gehen von einem Durchschnittsbad von 8 m² aus. Die Tanzsäle mit Blick auf den Bodensee, die man in vielen Badprospekten sieht, gibt es in Wirklichkeit nämlich nicht so häufig. Wir müssen uns mit dem Bauen im Bestand beschäftigen und damit, wie wir möglichst einfach einzelne Elemente austauschen und unterstützende Maßnahmen umsetzen können. Dabei muss es nicht immer eine Grundsanierung sein. Häufig benötigen Menschen ja von heute auf morgen unterstützende Funktionen. Diese müssen eine entsprechende Dimensionierung und einen entsprechenden Preis haben. Vor zwei, drei Jahren haben wir angefangen, solche Produkte zu konzipieren, und für die nächste große Sanitärmesse, die ISH 2015, haben wir ein komplettes neues System in der Pipeline. Das ist unser Antrieb: Barrierefreiheit auf einem wirklich hohen Design- und Qualitätsniveau zu implementieren. Dabei bieten wir ►

der Wohnungswirtschaft und den Installateuren fertige Planungen an. Im Home-Bereich arbeiten wir nicht mit Architekten.

Angelika Plümmer: Das ist natürlich schade.

Hans-Jörg Müller: Ja, aber wir müssen von dem ausgehen, was Fakt ist. Wenn jemand das Bad in seinem Einfamilienhaus umbaut, dann ist nie ein Architekt dabei, sondern das macht der Installateur. Deshalb haben wir mittlerweile über tausend Installateure geschult. Denn was nützen die Produkte, wenn hinterher die Installationshöhen und gewisse Unterfahrbarkeitsmerkmale nicht eingehalten werden, wenn die Produkte falsch angewendet werden oder wenn die falschen Produkte ausgesucht werden?

Dr. Axel Viehweger: Wir bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben seit einigen Jahren das Projekt AlterLeben. Im Rahmen dieses Projekts haben wir aufgezeigt, wie sich Wohnungen so umbauen lassen, dass die Bewohner lange darin bleiben können. Dabei geht es vorwiegend um kleine Dreiraumwohnungen, die vor dem Krieg oder in den Fünfzigerjahren gebaut worden sind

„Ich glaube nicht, dass die Barrierefreiheit in den Köpfen fehlt. Was fehlt, ist vielmehr das Geld. Wer kann sich denn eine barrierefreie Wohnung leisten?“

Dr. Axel Viehweger

und die kleine, schmale Bäder haben. Aus diesen Dreiraumwohnungen machen wir Zweiraumwohnungen. Dabei ist die Größe des Bades ein entscheidender Punkt. Wir haben festgestellt, dass die meisten Genossenschaftsmitglieder gar nicht wissen, welche Möglichkeiten es gibt. Die Information der Mitglieder und Mieter ist also ein wichtiges Thema.

Wir haben die Genossenschaftsmitglieder in einer Umfrage nach ihren Wünschen gefragt. Das



Ergebnis beim Bad war eindeutig: 84% der Teilnehmer wollen eine ebenerdige Dusche. Das hat mit Behinderungen nichts zu tun. Außerdem muss das Bad eine gewisse Größe haben, damit man auch mit dem Rollator reinkommt. Wichtig sind ferner die Höhe von Waschbecken und Toilette, aber auch gewisse Sicherheitsmerkmale, insbesondere ein Wasserstopp. Viele unserer Mitglieder haben nämlich Angst, dass sie vergessen könnten, den Wasserhahn zuzudrehen, wenn mal das Telefon klingelt. Ein weiteres zentrales Thema ist das Licht. Laut Statistik passieren ja die meisten Stürze nachts auf dem Weg zur Toilette. Hier hilft eine Lichtleitung, beispielsweise über gedimmtes Flurlicht. Und weil sich die meisten Stürze im Bad ereignen, bauen wir dort Bewegungsmelder ein, die mit einem 24-Stunden-Alarmsystem verbunden sind.

Bei unseren knapp 300.000 Wohnungen haben wir einen Sanierungsstand von über 90% erreicht. Aber zwanzig Jahre nach der Sanierungswelle in der Nachwendzeit müssen wir wieder an die Bäder ran. Dabei müssen wir allerdings auch die Frage der Finanzierung beachten. Die Kosten können wir nicht komplett auf die Miete umlegen, das wäre illusorisch. Wir müssen auch deutlich sagen,

dass wir nie alle Wohnungen mit diesem Standard werden umbauen können. Unser langfristiges Ziel sind 10% derartig umgebauter Wohnungen mit Assistenzsystemen. Es eignet sich ja auch nicht jede Wohnung dafür. Im Erdgeschoss ist die ebenerdige Dusche kein Problem, in manchen Geschosstypen geht es aber überhaupt nicht.

Angelika Plümmer: Mittlerweile gibt es schon verschiedenen Lösungsmöglichkeiten.

Dr. Axel Viehweger: Ja, aber dann muss man mit Pumpen arbeiten und das kostet Strom und Geld. Wir rechnen immer von hinten: Wie viel Geld haben wir zur Verfügung und was können wir dafür tun? Deswegen muss man immer genau hinschauen. Wichtig, da unterstütze ich die Aussage von Herrn Müller, ist auch die Schulung der Handwerker. Denn kleine Genossenschaften mit 200 Wohnungen kennen gar keinen Architekten, die kennen nur Handwerker. Deswegen lege ich so viel Wert auf die Schulung und Weiterbildung von Handwerkern. Allerdings ist das momentan schwierig, weil die Handwerker eine so gute Auftragslage haben, dass sie nicht bereit sind, sich bei diesen Themen zu engagieren.

DR. AXEL VIEHWEGER

ist Vorstand des Verbands Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) e. V., Dresden, der die Interessen von 221 sächsischen Wohnungsgenossenschaften vertritt. Mit dem Projekt AlterLeben untersucht der Verband, wie Wohnungen gestaltet und ausgerüstet sein sollten.



Ulrike Silberberg: Aber Sie, Frau Plümmer, engagieren sich mit Ihrem Studiengang sehr für diese Themen.

Angelika Plümmer: Dabei arbeiten wir auch mit Elektroingenieuren und Produktdesignern zusammen. Bei einer solchen interdisziplinären Zusammenarbeit entstehen oftmals innovative Ergebnisse. Ein Beispiel: Für ein nur 7,8 m² großes Bad ist ein Schienensystem entwickelt worden, an das man sowohl eine Wickelkommode als auch alle Badeaccessoires sowie im gegebenen Fall Stützklappgriffe hängen kann. Ein solches System hat den Vorteil, dass man nicht komplett umbauen muss, wenn z. B. ein neuer Mieter einzieht. Wir haben unseren Fokus darauf gerichtet, flexible und multifunktionale Systeme zu entwickeln. Das können z. B. großformatige Wandverkleidungsmodule sein, die je nach Bedarf ausgewechselt werden können. Ein anderer Aspekt ist die Möglichkeit der Höhenverstellbarkeit von Gegenständen, die sich den Anforderungen unterschiedlicher Nutzer anpassen können. Wir brauchen bediener- und anwenderfreundliche Techniken, die Flexibilität ermöglichen. Dabei ist auch die Industrie aufgefordert, wissenschaftliche Erkenntnisse umzusetzen. Unsere Pflegeexperten weisen zum Beispiel darauf hin, dass Nutzer an manche Gegenstände gar nicht herankommen oder sie nicht bedienen können. Daran muss man weiter arbeiten.

Hans-Jörg Müller: Was Sie angesprochen haben, ist sicher wichtig. Aber wir brauchen gar nicht so weit nach vorne zu gucken. Von der Vermarktungsseite her ist oft der Fehler gemacht worden, nur die großen, zusammenhängenden Systeme zu kommunizieren. Dabei gibt es viele kleine Lösungen. Wir sollten nicht immer auf die obersten 5% der Hightech-Lösungen schauen.

AXEL TOMAHOUGH-SEETH

ist Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Dormagen eG, Dormagen. Die Genossenschaft wurde 1926 gegründet und hat rund 2.500 Wohnungen.



Dr. Axel Viehweger: Wichtig ist doch die Frage: Was ist wirklich notwendig und was ist bezahlbar?

Hans-Jörg Müller: Man kann klein anfangen und hinterher upgraden. Und es muss auch preislich stimmen. In der Produktentwicklung arbeiten Designer, die natürlich immer das komplette Programm im Einsatz haben wollen. Aber jede Wohnung, in die ein bisschen mehr Barrierefreiheit oder Komfort kommt, ist ein Gewinn, und jeder Installateur, der ein bisschen was davon versteht, ist ein Gewinn. Wenn der Mieter dann ein Upgrade wünscht, lässt sich das auch später machen.

Ulrike Silberberg: Wie haben Sie die passende Firma für die Badsanierung gefunden, Herr Tomahogh-Seeth?

„Eine Herausforderung ist, dass die Bäder in den Wohnungen aus den 1960er und 1970er Jahren sehr klein sind. Was man in Baumärkten sieht, passt in aller Regel nicht in unsere Bäder. Da ist die Industrie gefordert.“

Axel Tomahogh-Seeth

Axel Tomahogh-Seeth: Nun, wir nehmen an Fachtagungen teil und sind Mitglied von Arbeitskreisen. Entschieden haben wir uns letztlich für die Firma Blome. Eigentlich wollen wir ja Handwerksfirmen aus der Region beschäftigen. Das heißt, wir vergeben i. d. R. Einzelaufträge. Bei einem so komplexen Thema wie dem Bad würde das allerdings bedeuten, verschiedene Gewerke beauftragen und koordinieren zu müssen, was zu längeren Bauzeiten führen würde. Die Sanierung eines Bades im Bestand würde auf diese Weise drei Wochen dauern. Das ist dem Mieter nicht zumutbar.

Die Firma fertigt die Bäder in ihren Werkshallen vor und ist in der Lage, innerhalb von sieben Tagen ein Bad komplett zu installieren. Dabei sind alle

Vorrichtungen, die jetzt nicht benötigt werden, vorinstalliert und können später bei Bedarf angebracht werden.

Ulrike Silberberg: Wie gehen Sie damit um, dass der Preis höher ist, als es bei einer konventionellen Ausschreibung der Fall wäre?

Axel Tomahogh-Seeth: Erst mal scheint es teurer zu sein, da gebe ich Ihnen recht. Aber wir haben einen Rahmenvertrag mit einem günstigeren Preis abgeschlossen.

Hinzu kommt: Wenn wir innerhalb von sieben Tagen ein Bad wieder funktionsfähig und damit die Wohnung wieder im Vermietungszustand haben, dann sind wir auch in der Lage, Erträge zu generieren. Wenn wir aber drei oder vier Wochen eine Wohnung lahmlegen und Mietminderungen in Kauf nehmen müssen, muss das mit einberechnet werden.

„Von der Vermarktungsseite her ist oft der Fehler gemacht worden, nur die großen, zusammenhängenden Systeme zu kommunizieren. Dabei gibt es viele kleine Lösungen.“

Hans-Jörg Müller

Ulrike Silberberg: Und wie reagiert das ortsansässige Handwerk, wenn Sie als Genossenschaft nicht vor Ort ausschreiben?

Axel Tomahogh-Seeth: Unsere Handwerksfirmen haben viele Aufträge, da hat sich noch keiner beschwert, dass er nicht zum Zuge gekommen ist. Man muss auch das Konzept von Blome sehen. Diesen kompletten Service kann keine Handwerksfirma anbieten.

Angelika Plümmer: Wenn es um die Kostenreduzierung geht, kann auch die Architektur einen Beitrag leisten. Ich finde es schade, dass Architektur so oft auf Design reduziert wird. Das greift zu kurz und zu einseitig. Gute Architektur muss nicht teuer sein. Gerade unser Studiengang kümmert sich um angepasste und nachhaltige Lösungskonzepte und darin stellt der Kostenfaktor einen wichtigen Teilaspekt dar.

Wir haben in der Fachhochschule eine Ausstellung zum barrierefreien Leben. Sie zeigt unter anderem eine Badlösung, die mit Vorfertigung arbeitet und anspruchsvoll gestaltet ist. Es gibt schon erste Ansätze und trotzdem vertiefen wir die Diskussion über Barrierefreiheit und erarbeiten innovative Lösungen.

Axel Tomahogh-Seeth: Anregungen dafür können wir bei der Hotelbranche holen. Dort sind mittlerweile die meisten Bäder barrierearm. Vielleicht sollten wir nicht immer auf ältere und behinderte Leute achten, sondern die Barrierearmut als ganz normalen Standard betrachten.

Hans-Jörg Müller: Tatsächlich ist die Hotelbranche ein Treiber der Entwicklung, weil sie den Alterungsprozess früh mitbekommt. Dabei wünschen sich die Hotels Lösungen, bei denen sie ein Bad ohne großen Aufwand umrüsten können und dann, wenn der hilfsbedürftige Gast wieder abgereist ist, die zusätzliche Ausstattung auch wieder entfernen können. Wir haben in den letzten Jahren viel mit Hotelketten zusammengearbeitet. Daraus sind sehr interessante Produkte entstanden, z. B. ein Waschtisch, der unterfahrbar ist und trotzdem schick aussieht. Wir legen immer sehr viel Wert darauf, Lösungen zu schaffen, die überhaupt nicht barrierefrei aussehen. Es geht um Design for all,

um Universal Design. Ich finde nichts schlimmer, als jemandem mit der Ausstattung seine Einschränkungen vor Augen zu führen.

Ulrike Silberberg: Wenn ich das bisherige Gespräch Revue passieren lasse, habe ich das Gefühl, dass alle hier am Tisch die Einschätzung teilen, dass wir vor einem Imagewandel stehen. Herr Dr. Viehweger hat darauf hingewiesen, dass 84 % der sächsischen Genossenschaftsmitglieder eine barrierefreie Dusche haben möchten. Ein Stigma ist also offensichtlich nicht mehr damit verbunden. Hat sich Universal Design tatsächlich durchgesetzt?

Hans-Jörg Müller: Wir stehen aus meiner Sicht erst am Anfang. Bei den Handwerkern gibt es einige, die sich damit auseinandergesetzt haben, aber noch längst nicht alle. Ich glaube jedoch, dass der Markt das richten wird, weil das Thema Demografie einfach voranschreitet.

Axel Tomahogh-Seeth: Ich tue mich schwer mit einer Einschätzung, wie weit der Wandel gediehen ist. Für unsere Genossenschaft war das schon vor zehn Jahren ein Thema. Von daher denke ich, dass es nur eine Frage der Zeit ist, bis auch die anderen, die diesen Weg noch nicht gegangen sind, erkennen, welche Bedeutung die Barrierearmut hat. Und der Druck über den Markt wird größer, weil die Nachfrage jetzt vorhanden ist, das hat Herr ▶

Müller ganz richtig gesagt. Das bedeutet auch: Genossenschaften, die früh reagiert haben, haben einen Wettbewerbsvorteil, weil die Interessenten sagen: Dieses Bad ist ja toll!

Angelika Plümmer: Ich halte es für eine gesellschaftspolitische Entscheidung, Barrierefreiheit möglichst durchgängig zu berücksichtigen. Wir haben uns entschieden, die Inklusion in unserer Gesellschaft zu fördern und umzusetzen. Immer noch gibt es viele Barrieren, auch in den Köpfen. Ich finde, wir stehen noch am Anfang. Es geht bei diesem Thema ja nicht nur um das Bad und um die Wohnung, sondern auch um eine lebenswerte Umwelt, die die Zugänglichkeit und Teilhabe möglichst aller berücksichtigt.

Dr. Axel Viehweger: Ich widerspreche Ihnen. Ich glaube nicht, dass die Barrierefreiheit in den Köpfen fehlt. Was fehlt, ist vielmehr das Geld. Wer kann sich denn eine barrierefreie Wohnung leisten? In Sachsen wollen die Behindertenver-

haben deshalb in den letzten Jahren derartige Wohnungen wieder zurückgebaut, weil sie nicht vermietbar waren. Das hat nichts mit Barrieren in den Köpfen zu tun, sondern damit, dass sich niemand solche Wohnungen leisten kann. Wir müssen ja beachten, dass wir beim Thema Barrierefreiheit nicht nur über das Bad reden, sondern über die Wohnung insgesamt. Und das kostet eben einfach Geld.

Hans-Jörg Müller: Ich halte es nicht für sinnvoll, deswegen nach dem Staat zu rufen. Es muss auch nicht immer die perfekte Barrierefreiheit sein. Das Ziel muss sein, schrittweise zu einer barrierefreieren Umwelt zu kommen. Wir können ja nicht einfach den Hebel umlegen und wir werden auch nicht 20 Mrd. € vom Staat bekommen. Aber wir haben schon große Fortschritte gemacht. Die Anfragen, die wir heute bekommen, haben ein ganz anderes Niveau als vor zehn Jahren. Dabei geht es nicht darum, das Bad zur Wellnessoase zu machen, wie es uns die Werbung und

einen Riesenschritt weiter. Ein Bad muss einfach hochfunktional sein und darf dabei natürlich auch schön aussehen.

Ulrike Silberberg: Zur Abschlussrunde: Jeder von Ihnen hat einen Wunsch frei - an die Politik in Brüssel, in Berlin, in Ihrem Bundesland oder an die Industrie.

Dr. Axel Viehweger: Es gilt das Motto „ambulant vor stationär“. Wenn wir das ernst nehmen, müssen wir die Geldströme von den Pflegeheimen in die Wohnungen lenken. Ich wünsche mir eine Neuordnung der Geldströme, damit die Wohnungswirtschaft in die Lage versetzt wird, die Wohnungen so umzubauen, dass die Lösung „ambulant vor stationär“ bis zu Pflegestufe III dort realisiert werden kann.

Hans-Jörg Müller: Ich wünsche mir, dass sich die Installateure noch intensiver mit dem Thema Barrierearmut auseinandersetzen. Denn noch einmal: Viele kleine Lösungen verbessern das Leben und sorgen dafür, dass die Menschen länger zu Hause bleiben können. Noch haben sich im Installationsbereich erst wenige Firmen wirklich damit auseinandergesetzt. Ich betrachte es als eine unserer Aufgaben, dies zu ändern, da ja die Installateure unsere direkten Partner sind.

Axel Tomahogh-Seeth: Ich habe zwei Wünsche. Erstens wünsche ich mir, dass die Architekten und Designer kostengünstige, gute, pragmatische Lösungen entwickeln. Zweitens wünsche ich mir, dass wir wegkommen von der Objektförderung und hin zur Subjektförderung gelangen. Dann kann jeder Mieter zu bezahlbaren Konditionen in seiner Wohnung bleiben.

Angelika Plümmer: Ich wünsche mir, dass Barrierearmut und -freiheit in unserer gebauten Umwelt selbstverständlich werden. Und dabei meine ich nicht nur die Barrierefreiheit nach DIN. Nein, es steckt viel mehr dahinter. Es gilt, die verschiedenen Bedürfnisse von Menschen in unterschiedlichen Lebenszyklen bei der Gestaltung der Umwelt zu berücksichtigen. Der Studiengang BaSys leistet dazu schon seinen Beitrag.

Ulrike Silberberg: Meine persönliche Einschätzung ist, dass die Runde das Image der Barrierefreiheit positiver bewertet als die Bevölkerung. Es gibt funktionale und schöne Lösungen, es muss keine Stigmatisierung mehr geben. In diesem Sinne: Ganz herzlichen Dank für Ihre Beteiligung an dieser Diskussionsrunde und viel Erfolg für Ihre Aufgaben und Lösungen. ■

Kleine Genossenschaften mit 200 Wohnungen kennen gar keinen Architekten, die kennen nur Handwerker. Deswegen lege ich so viel Wert auf die Schulung und Weiterbildung von Handwerkern.

Dr. Axel Viehweger

bände durchsetzen, dass bei Neubauten 10 % rollstuhlgerechte Wohnungen entstehen müssen. Aber kein einziger Rollstuhlfahrer in Sachsen kann sich eine derartige Wohnung für 10 € kalt leisten. Die meisten sind ja auf die Kosten der Unterkunft angewiesen. Manche unserer Genossenschaften

die Sanitärindustrie vospiegeln. Diese ganze Wellness-Ideologie halte ich für Schwachsinn, die sehe ich vielleicht bei meinen Sommerurlaub, aber ganz sicher nicht im Bad. Das Bad ist ein Funktionsraum, und wenn es diese Funktionen so gut wie möglich abbildet, dann sind wir schon





Ein gutes Gefühl, wenn alles wie am Schnürchen läuft.

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

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

Sanierung in bewohntem Zustand

Bad- und Strangsanierung hoch drei

Zunächst schien es ein Ding der Unmöglichkeit: Die EWG Hagen wollte in der Niedernhofstraße in drei Hochhäusern mit je 13 Stockwerken jeweils alle 26 Bäder sowie die Stränge sanieren lassen – im bewohnten Bestand. Ein Bericht über ein ambitioniertes Sanierungsprojekt.



Fertiges Bad mit barrierefreier Dusche



Ellen Krause
Padertext
Paderborn

„Die Bäder und die Leitungen mussten dringend erneuert werden, denn die waren überwiegend schon 40 Jahre alt“, erklärt Martin Schulte von der EWG Hagen. „Zudem haben inzwischen einige unserer Mieter Bedarf an barrierefreien Bädern. Um ihnen gerecht zu werden und gleichzeitig die Vermietbarkeit der Wohnungen nachhaltig zu verbessern, haben wir beschlossen, alle Bäder barrierefrei zu modernisieren.“

Da die meisten Wohnungen vermietet waren, sollten alle Sanierungsarbeiten in möglichst kurzer Zeit ausgeführt werden, um die Mieter so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Eine große logistische Herausforderung, da die Häuser jeweils 13 Stockwerke haben und für Mieter, Monteure und Materialtransport nur je ein Treppenhaus und ein Aufzug zur Verfügung standen. „Da wir in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen mit Badsanierungen aus einer Hand gemacht haben, beauftragten wir die Firma, gemeinsam mit uns ein Konzept zu entwickeln“, so Martin Schulte.

EWG HAGEN EG

Gründung: 1892

Wohneinheiten: 362 Häuser mit 2.509

Wohnungen und 608 sonstigen Einheiten, Garagen und Stellplätzen

Mitglieder: 2.881 Mitglieder

Mitarbeiter: 15 in Voll- und 9 in Teilzeit

Instandhaltungs-/Modernisierungsin-

vestitionen im letzten Jahr: ca. 4,5 Mio. €

Bilanzsumme im letzten Jahr: 45 Mio. €

Quelle: Blome

Alle Arbeiten sollten aus einer Hand, zum Festpreis und zum festen Termin ausgeführt werden. Sechs Monate vor Baubeginn wurde mit der Planung und der technischen Bestandsaufnahme begonnen. Geplant wurde eine Sanierung in drei Bauabschnitten, verteilt auf drei Jahre. Pro Bauabschnitt sollten jeweils alle 26 Bäder in einem Haus modernisiert werden, inklusive der dazugehörigen Stränge. Im Herbst 2013 und Mai 2014 wurden die ersten beiden Hochhäuser modernisiert, das dritte steht 2015 an.

Um eine schnelle, mieterfreundliche Sanierung zu gewährleisten, setzte der Badspezialist Blome das Badwandsystem ein. Dabei wurden große Teile der Arbeiten bereits vorab im Werk erledigt, so dass sich die Dauer der Baustelle auf ein Minimum reduzierte. So wurden beispielsweise die späteren Badwände bereits in der Produktion mit Fliesen und allen notwendigen Rohrleitungen versehen und mussten dann nur noch am Einbauort montiert werden. Die maximale Einbauzeit inklusive Abbruch betrug so nur noch zehn Tage, einige Bäder waren sogar nach fünf Tagen fertig. Für die 26 Bäder des 2. Bauabschnittes wurden zusammen nur vier Wochen benötigt.

Baustellenlogistik

Eine besondere Herausforderung bestand darin, das logistische Nadelöhr in Form von nur einem Aufzug pro Haus zu entschärfen. Die Lösung: Ein Teil der Bäder wurde bereits vor Beginn der Bauphase angeliefert und in leer stehenden Wohnungen gelagert. Als sehr vorteilhaft erwies sich zudem, dass durch den hohen Grad der Vorfertigung jedes Bad von nur einem Monteur gebaut werden konnte. So wurde die Zahl der Handwerker, die gleichzeitig den Aufzug benutzen mussten, deutlich reduziert - insbesondere im Vergleich zu einer herkömmlichen Sanierung, bei der nicht nur ein, sondern fünf bis sieben verschiedene Handwerker pro Bad nötig gewesen wären.



Die Bäder in diesem Hochhaus in der Niedernhofstraße in Hagen wurden im Mai modernisiert

Alle Badezimmer sind nun barrierefrei mit ebenerdigen Duschen. Im Rahmen der Sanierung wurden auch die Badezimmertüren verbreitert, damit ein Rollstuhl oder Rollator hindurch passt. Dank der Aufzüge sind die Häuser damit weitgehend barrierefrei. Die Resonanz der Mieter fiel sehr positiv

aus. „Aus anfänglichen Vorbehalten wurde bald Vorfreude. Viele fragen schon, wann sie denn endlich an der Reihe sind“, berichtet Martin Schulte. „Zudem sind alle Wohnungen, die aus logistischen Gründen während der Baustellenphase leer standen, inzwischen wieder vermietet.“ ■

MIETERSTATEMENT MARTIN SOMMER

„Die Handwerker waren sehr flott! Montags ging es los und am Mittwoch der folgenden Woche war alles fertig. Man muss allerdings dazu sagen, dass die Monteure auch Samstag gearbeitet haben. Das haben wir vorher so abgesprochen und es war für alle Beteiligten eine Win-win-Situation. Das Bad ist überhaupt kein Vergleich zu vorher. Wir haben jetzt eine richtige Dusche. Früher in der Wanne musste ich mich immer bücken beim Duschen, um nicht an den Durchlauferhitzer zu kommen. Jetzt kann ich mich wieder richtig hinstellen. Was die Handwerker angeht: Bessere habe ich noch nicht erlebt! Ich war früher Hausmeister in einigen Häusern und habe dadurch den Vergleich. Dass es ein Komplettangebot gibt für alle Arbeiten und dass auch so auf die Mieter und ihre Bedürfnisse eingegangen wird, indem z. B. bestimmte Dinge da angebracht werden, wo die Mieter es wünschen - das ist wirklich etwas Besonderes!“



Gutes Verhältnis: Blome-Monteur Dirk Enzmann mit einer glücklichen Mieterin



Schnelle Sanierung: Die Monteure müssen die vorgefertigten Wandelemente nur noch einbauen



Aluminiumfassade für Hochhaus in Hamburg-Stellingen Sieben Farbnuancen in Gold

Die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG modernisiert ein Hochhaus in der „Stellinger Linse“. Dieses Quartier mit knapp 1.600 Wohnungen gehört fast komplett zum Bestand des Unternehmens. Der 18-Geschosser mit 186 Wohnungen überragt alle übrigen Gebäude des Stadtteils. Rund 40 Jahre ist er alt, jetzt erhält das Gebäude eine energetische Sanierung und eine hochwertige Aluminiumfassade.



Dr. Hardy Heymann (re.) und **Sönke Selk**
Vorstandsmitglieder
Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Hamburg

Die Modernisierung des Hochhauses Försterweg 36-42 in der sog. „Stellinger Linse“ ist die bisher größte Einzelmodernisierungsmaßnahme der Baugenossenschaft. Mehr als 11 Mio. € investiert die

Hamburger Wohnen in die umfassende energetische Sanierung und die neue Fassade. Die Arbeiten laufen seit Oktober 2013, Ende März 2014 wurden die ersten der 20.000 eloxierten Aluminiumplat-

ten montiert. Sie changieren je nach Sonneneinfall in verschiedenen Goldtönen.

Es ist eine Investition, die sich lohnt: Das Gebäude wird nicht nur energetisch optimiert, für die Genossenschaft ist auch der Aspekt der Quartiersentwicklung entscheidend, denn mit der neuen Hochhausfassade soll zugleich das umliegende Wohngebiet aufgewertet werden. Und die starke Verbundenheit der Mitglieder mit ihrem Quartier spielte auch bei der Entscheidung für die Investition eine Rolle.



Farbverteilungsschema
(Farbkarte)



Fassadenfarben-Verteilungsschema

	Farbe 01 - AC 02 G 100
	Farbe 02 - AC 30 G 100
	Farbe 03 - AC 55 G 100
	Farbe 04 - AC 60 G 100
	Farbe 05 - AC 64 G 100
	Farbe 06 - AC 70 G 100
	Farbe 07 - AC 75 G 100

Quelle: DR-Architekten Dittert & Reumschüssel, Hamburg/Polyform Arkitektur APS, Kopenhagen

BG HAMBURGER WOHNEN EG

Die 2007 durch Fusion aus der Wohnungsgenossenschaft Langenfelde eG von 1921 und der Baugenossenschaft Hamburg-Nordost eG von 1922 hervorgegangene Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG hat rund 6.900 Mitglieder und knapp 4.700 Wohnungen im Hamburger Stadtgebiet. Sie hat 46 Mitarbeiter, davon eine Auszubildende.

Sie betreibt in Stellingen sowie in Barmbek je einen Nachbarschaftstreff und fördert mit der eigenen „Stiftung Hamburger Wohnen“ soziale Projekte. Im laufenden Geschäftsjahr investiert sie insgesamt rund 24 Mio. € in Neubau und Modernisierung.



Weitere Informationen:

www.hamburgerwohnen.de

Ein genauer Plan gibt vor, wo welche Aluminiumplatten montiert werden sollen

Das Hochhaus, das sich in mehreren Stufen auf bis zu 54 m erhebt, ist das prägnanteste Gebäude weit und breit. Die übrigen Häuser des Quartiers sind bis auf sechs kleinere Hochhäuser zwei- bis fünfgeschossig. Als Anfang der 1970er Jahre der damalige Vorstand der Genossenschaft den Plan zum Bau des Hochhauses fasste, stieß er damit bei manchen Vertretern und im Aufsichtsrat auf Skepsis, man befürchtete Probleme bei der Vermietung. Tatsächlich gab es jedoch nur Mitte der 1980er Jahre vorübergehend etwas Leerstand.

Neue Fassade und neue Lounge

Ende 2014 wird die neue Fassade aus Aluminiumplatten unterschiedlicher Breite in sieben Farbnuancen nach einem zuvor festgelegten Muster montiert sein. Die Zuschnitte und Farbnuancen ermöglichen weiche Farbverläufe. Zum Entwurf der deutsch-dänischen Kooperation zwischen dem Büro DR-Architekten Dittert & Reumschüssel aus Hamburg und der Polyform Arkitektur APS Kopenhagen gehört auch der Um- und Anbau einer eingeschossigen Eingangslounge mit Gemeinschaftsflächen für die Bewohner.

Waschbetonelemente bestimmten bisher die Fassade des Gebäudes mit 14.000 m² Wohnfläche. Von der Giebelseite beginnend wird das Spezialgerüst in vier Bauabschnitten um das Gebäude



Quelle: Hamburger Wohnen, Foto: Kristina Wiefelind

Blick auf das gesamte Quartier: die „Stellinger Linse“ aus der Vogelperspektive

herumgeführt. Nach der Betonsanierung dichten die Fassadenbauer die Fugen zwischen den Bauteilen ab, bringen eine 16 cm starke vollmineralische Dämmschicht auf und montieren darüber die Aluminiumplatten. Im Haus erneuern Handwerker die Wohnungstüren und schließen alle Wohnungen an eine automatische Belüftung an. Das Gebäude wird nach der Modernisierung dem Standard KfW-Effizienzhaus 70 entsprechen.

Wohnen im Hochhaus

Aus den oberen Geschossen haben die Bewohner einen aufregenden Fernblick vom Flughafen Fuhsbüttel im Norden bis zu den Harburger Bergen im Süden der Hansestadt. Alle Wohnungen sind schwellenfrei per Aufzug zu erreichen und verfügen über Loggien. Die Fluktuation im Haus unterschreitet daher mit weniger als 5 % sogar den ohnehin vergleichsweise niedrigen Durch- ▶



Quelle: Hamburger Wohnen, Fotos: Kristina Weidkind

Aus den oberen Etagen hat man einen weiten Blick über Hamburg – das macht u. a. den Reiz des Wohnens dort aus



Die Modernisierung mit rund 190 Wohnungen soll nicht nur energetisch ein Glanzstück werden: Das Bauschild zeigt, wie die gold-farbenen Fassaden einmal aussehen werden



Durch die neue Fassade wird aus dem bisherigen Waschbetonbau eine schillernde Erscheinung

schnittswert der Hamburger Wohnungsgenossenschaften. Leer stehende Wohnungen gibt es nicht. Dazu tragen auch die gute Kommunikation und der enge Draht der Genossenschaft zu ihren Mitgliedern bei. Die Bewohner konnten sich vorab in mehreren Informationsveranstaltungen ein Bild von den geplanten Veränderungen machen. So erfuhren sie, dass der Bedarf an Heizenergie im Haus dank der Dämmung um bis zu 50% sinken wird. Die Kaltmiete liegt durchschnittlich bisher bei 5 €/m² und wird sich nach der Modernisierung auf durchschnittlich 6 € erhöhen.

Ein genossenschaftliches Wohnquartier

Die Mitglieder wohnen gern in diesem Hochhaus, und die Genossenschaft erlebt insgesamt bei den Bewohnern der „Linse“ eine starke Verbundenheit mit ihrem Quartier. Bahngleise umschließen das sich vom Hochhaus Richtung Norden erstreckende Wohngebiet, die Fernbahn im Westen und die S-Bahn im Osten, daher auch der Name „Linse“ für das Quartier. Bis nach dem Zweiten Weltkrieg gab es auf diesem Gebiet nur Kleingärten. Mit der Bebauung durch vorwiegend zwei- bis fünfgeschossige Häuser in den 1960er und 1970er Jahren entstand eine Wohnsiedlung mit knapp 1.600 Wohnungen, die fast komplett zur Hamburger Wohnen gehören. Die Häuser sind umgeben von einer parkähnlichen Grünanlage, durch die der „Mittelweg“, ein breiter mit Bänken gesäumter Fußweg, verläuft – ein Paradebeispiel des damaligen Städtebaus. Am Weg liegen mehrere Spielplätze.

Die Wohnanlagen der Genossenschaft sind größtenteils modernisiert. Vor vier Jahren wurde bereits eine ältere Reihenhauszeile durch eine neue Wohnanlage sozial verträglich ersetzt. Aktuell entsteht auf einem ehemaligen Parkplatz ein Neubau mit drei Gebäuden und 43 Wohnungen, davon 26 barrierefrei und öffentlich gefördert. Dazu gehören zwei Senioren-Zweier-WGs mit gemeinschaftlich genutztem Küchen- und Wohnbereich, aber separaten Bädern und Zimmern. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2015 geplant. Im Vorstand wird zudem über Möglichkeiten nachgedacht, für Senioren weitere neue Wohnangebote und -formen zu schaffen.

Die Nachbarschaft hat Bedeutung

Die Genossenschaft kooperiert natürlich auch mit Kitas und Schulen. Einmal wöchentlich gibt es ein betreutes Spielangebot auf dem „Linse“-Marktplatz. Dort unterhält die Hamburger Wohnen einen Nachbarschaftstreff, in dem Mitglieder ehrenamtlich Kursangebote und Treffen organisieren. Eine Seniorengruppe trifft sich hier z. B. regelmäßig sonntags zum Brunch. Sie verbringen anschließend oft den ganzen Tag zusammen, machen Ausflüge, besuchen Veranstaltungen. Das Team der Abteilung Sozialmanagement koordiniert die Aktivitäten des Nachbarschaftstreffs. Dass auch die über die Modernisierungsanstrengungen hinausgehenden Konzepte aufgehen, zeigt sich auch daran: Über die Angebote des Nachbarschaftstreffs bilden sich neue Freundschaften und Netzwerke im Quartier. ■

Waschtische Individuell nach Maß

Innovative Systemlösungen für Generationen: HEWI Waschtische nach Maß ermöglichen noch mehr Gestaltungsfreiheit. Die Längen sind individuell bestimmbar, sodass passgenaue Lösungen realisierbar sind.





Visualisierung des geplanten Neubaus



Das stark sanierungsbedürftige Gebäude vor dem Abriss

Quelle: Wohnungsgenossenschaft Lipsia eG

Ersatzneubau in Großsiedlung Leipzig-Grünau

Erster Geschosswohnungsbau seit 25 Jahren setzt Signal

Mit dem Neubau von drei Sechsgeschossern in Leipzig-Grünau will die Leipziger Wohnungsgenossenschaft Lipsia eG (Lipsia) ein Zeichen setzen. Das ist bemerkenswert, weil Großwohnsiedlungen in den letzten Jahren eher für den Rückbau von Häusern bekannt waren. Das Vorhaben könnte für eine Trendwende stehen.



Heidrun Böger
freie Journalistin
Leipzig

„Der alte, ebenfalls sechsgeschossige Block, der hier stand, war technisch verschlissen und nicht rentabel zu sanieren“, erläutert Dr. Kristina Fleischer, Finanzvorstand der Genossenschaft. Problematisch waren ungünstige Grundrisse, relativ klei-

ne oder fehlende Balkone, innen liegende Bäder, kein Aufzug, dazu der unzureichende Schallschutz und allgemeiner Sanierungsbedarf. Nur etwa 70 % der 72 Wohnungen in der Zschampertau 54-60 waren zuletzt vermietet. Deshalb entschloss man sich zum Abriss. Während aber anderswo die entstehenden Brachen lediglich begrünt werden, baut die Lipsia diesmal neu.

Drei freistehende Sechsgeschosser mit insgesamt 48 Wohnungen, je 16 pro Haus, entstehen direkt am Kulkwitzer See, einem beliebten Naherholungsgebiet. Das Neubauvorhaben „Kulkwitzer

Seeterrassen“ ist der erste Geschosswohnungsbau in Grünau seit Fertigstellung des Stadtteils vor 25 Jahren. Der erste Spatenstich erfolgte im März 2014, ab Mai 2015 sollen die Mieter einziehen. Das Vorhaben kostet komplett mit Abriss etwa 8,2 Mio. €.

Bereits Erfahrung mit Ersatzneubau

„Zu dem Schritt bewogen haben uns auch die guten Erfahrungen mit einem ersten Neubauvorhaben dieser Art, das wir bis 2010 in Leipzig-Gohlis umgesetzt haben“, erklärt der Lipsia-Vorstandsvor-

sitzende Wilhelm Grewatsch. Dort verwirklichte die Genossenschaft mit den Rosental-Terrassen ein ähnliches Vorhaben, die Wohnanlage im beliebten Stadtteil Gohlis ist komplett vermietet – und das bei Mieten von durchschnittlich 7,80 €/m² kalt. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Bestandsmiete in Leipzig liegt bei knapp 5 €/m². Die Rosental-Terrassen sind zudem das größte Neubauprojekt einer sächsischen Wohnungsgenossenschaft seit der Wende. Die Betriebskosten der Rosental-Terrassen sind mit 1,65 €/m² niedrig. Diesen Wert sollen auch die Neubauten in Leipzig-Grünau erreichen. Die energetisch optimierte Bauweise macht es möglich. Wilhelm Grewatsch: „Wenn wir den alten Plattenbau saniert hätten, wären die Betriebskosten zwar auch niedriger, aber niemals in dieser Größenordnung.“

Hochwertige Ausstattung

Damit der Neubau überhaupt möglich wurde, verzichtete die Lipsia auf Fördermittel für den Abriss. Finanzvorstand Dr. Kristina Fleischer: „Sonst hätten wir die Fläche zehn Jahre lang brachliegen lassen müssen.“ Die drei Solitäre sind nach Südwesten zum Kulkwitzer See ausgerichtet. Die Nachfrage nach den 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen ist groß, obwohl die Mieten, ähnlich wie bei den Rosental-Terrassen, bei 7,80 bis 8 €/m² kalt liegen. Dafür bekommen die Mieter eine hochwertige Ausstattung: Parkett, Fußbodenheizung, große Balkone beziehungsweise im Erdgeschoss Terrassen mit Gartenzugang und hochwertige Bäder mit Fenster, eine zweite Dusche. Alle Türen innerhalb der Wohnanlage werden so breit sein, dass die Bewohner bequem mit dem Rollstuhl oder Rollator hindurchkommen, Aufzüge sind selbstverständlich. Insofern sind die 65 bis 120 m² großen Wohnungen auch seniorengerecht. Lediglich zu den Balkonen und Terrassen müssen kleine Schwellen überwunden werden. Grünanlagen und ein großer Spielplatz sind in dem Karree bereits vorhanden.

Widerstand der bisherigen Mieter

Natürlich waren nicht alle Mieter des inzwischen abgerissenen Blocks begeistert von dem Neubauvorhaben, wie Wilhelm Grewatsch sagt. Schließlich wohnten sie für weniger als 4 €/m² Kaltmiete direkt am See, wenn auch in einem unsanierten Plattenbau. „Wir haben ihnen sanierten Wohnraum innerhalb unserer Genossenschaft angeboten, die meisten haben das angenommen“, sagt Grewatsch. Es gibt eine Warteliste, die bisherigen Mieter erhielten bevorzugt eine Wohnung in einem der neuen Sechsgeschosser. Etwa 10% nahmen dieses Angebot an. Alle vom Abriss betroffenen Mieter erhielten von der Wohnungsgenossenschaft eine Umzugspauschale, auch wenn sie in

ZAHLEN UND FAKTEN ZU GRÜNÄU

- Die Großwohnsiedlung Grünau zählt neben Berlin-Marzahn und Halle-Neustadt zu den größten Plattenbausiedlungen der DDR und stellt die größte in Sachsen dar.
- Grünau ist seit der Wende kontinuierlich geschrumpft, seit etwa drei Jahren steigt die Einwohnerzahl wieder leicht. Mit 45.000 Einwohnern ist Grünau Leipzigs größter Stadtteil.
- Von den gut 30.000 Wohnungen im gesamten Stadtbezirk stehen etwa 15 % leer, der Großteil des Leerstandes konzentriert sich auf die Wohnkomplexe (WK) 4, 7 und 8. Insgesamt gibt es 7 WK, von 1 bis 8, die Nummer 6 wurde nie gebaut.
- Seit der Wende sind etwa 35 Mio. € aus der Städtebauförderung in den Stadtteil geflossen.



Diese Fläche wird bebaut

eine Wohnung zogen, die nicht der Lipsia gehört. Diskussionen gab es wegen der 13 Mietergärten, die sich in der Zschampertau auf einem seit längerem leerstehenden Grundstück befinden. Hier soll der dritte Neubau entstehen. Auch wenn die Nutzung des Geländes für Mietergärten von vornherein als Übergangslösung gedacht war, wollen die Pächter die Gärten nun nicht mehr verlassen. Man bemühe sich um ein benachbartes städtisches Grundstück, damit die Mietergärten dorthin umziehen könnten, sagt Grewatsch. Die Entscheidung, ob der Ankauf der Fläche möglich ist, stehe aber noch aus.


Beitrag zu Stadtteilentwicklung

Die Kulkwitzer Seeterrassen ordnen sich gut ein in das von der Stadtverwaltung vorgelegte integrierte Stadtteilentwicklungskonzept, das Ende dieses Jahres den Stadtrat passieren soll. Dieses kommunale Konzept soll Fördermittel von Bund, Land und EU bringen, um Grünau aufzuwerten – nach innen wie nach außen. Denn die Großsiedlung wird in der öffentlichen Wahrnehmung noch oft stigmatisiert. Im Rahmen des Stadtteilentwicklungskonzepts soll in Kindertagesstätten, Schulen und öffentliche Freiflächen investiert werden. Zudem soll für 3 Mio. € ein neues Bildungs- und Bürgerzentrum in Grünau entstehen, „damit es einen zentralen Kommunikationspunkt im Stadtteil gibt“, so Baubürgermeisterin Dorothee Dubrau. Die auf diese Weise aufgewertete Großsiedlung bietet das

richtige Umfeld für die Kulkwitzer Seeterrassen. Die Stadt möchte, dass bevorzugt junge Leute und Familien, nach Grünau ziehen. Dubrau sieht das Lipsia-Projekt positiv und betont: „Aus unserer Sicht braucht Grünau Wohnungen mit unterschiedlichem Standard. Die hochwertigen Wohnhäuser passen da gut hinein.“ Der Trend zum Wegzug könne gestoppt werden, das Vorhaben in der Zschampertau sei ein erstes Signal und der Beweis dafür, dass auch im Geschosswohnungsbau in einer Plattenbausiedlung wirtschaftlich gebaut werden kann. ■

WG „LIPSIA“ EG

gegründet: 1954
Wohneinheiten: 8.003
Mitglieder: 7.936
Mitarbeiter: 57
Leerstandsquote: 5,76% (per 31.12.2013)
Mod.-/Inst.-Investitionen: 10,8 Mio. € (per 31.12.2013)
Bilanzsumme: 319,9 Mio. € (per 31.12.2013)

 Weitere Informationen:
www.wg-lipsia.de

Der Neubau fügt sich als moderne Stadtreparatur in die Fachwerkbauung ein



Hoffassade. Wie beim historischen Vorbild ist die Hofseite schlichter ausgeführt



Giebel und Flachdach: Die Neubauten haben, anders als die historischen Bauten, Freiplätze, Loggien und großzügige Verglasung

Serie Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2014

Neues Wohnen im Weltkulturerbe



Im Kernbereich der historischen Innenstadt von Quedlinburg musste ein Gebäudekomplex aus den 1950er Jahren ersetzt werden. Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg (WoWi) nutzte die Chance zur Reparatur des historischen Stadtgrundrisses. Gemeinsam mit Planern von Arc Architekturkonzept und Planungsring Wernigerode fand die Bauherrin eine zeitgemäße Lösung. Ihr Neubau respektiert den mittelalterlichen Kontext und denkmalpflegerische Belange.



Susanne Ehrlinger
freie Journalistin
Berlin

Quedlinburg gilt als eine der schönsten mittelalterlichen Städte Deutschlands. Die historische Altstadt mit 1.200 Fachwerkhäusern aus sechs Jahrhunderten und dem mittelalterlichen Stadtgrundriss gehört seit 20 Jahren zum UNESCO-Welterbe. Wer hier Neues plant, wird von allen Seiten beäugt und muss besonders behutsam mit dem baukulturellen Erbe umgehen. Ursprünglich war das Grundstück in der Carl-Ritter-Straße, Ecke Steinbrücke mit einem Wohn- und Geschäftshaus von 1958 bebaut und eigentlich sollte der Gebäudekomplex im Auftrag der kommunalen WoWi nur saniert werden. Im Zuge der Sicherungsarbeiten wurde jedoch deutlich, dass Anforderungen an modernen Wohnraum und Vorstellungen von zeitgemäßen Gewerberäumen mit entsprechenden Raumhöhen nicht wirtschaftlich realisiert werden könnten. In Hinblick auf die schlechte Bausubstanz und Statik der Gebäude entschied man sich für Abriss und Neubebauung. Diese hat nun eine herausragende Lage, entlang der Geschäfts- und Fußgängerzone, mit Blickbeziehung zum Schloss. Die Planung musste den besonderen Stellenwert berücksichtigen, den das neue Wohn- und Geschäftshaus mit 12 Wohnungen und zwei Ladengeschäften in exponierter Stadtlage hat.

Planung im mittelalterlichen Kontext

Zusammen mit der Stadt Quedlinburg, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harz und dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt begriff die WoWi als Bauherrin die Situati-

on als Chance für eine Reparatur des historischen Stadtgrundrisses. Für die Planer von Arc Architekturkonzept GmbH Halberstadt und Planungsring Architekten + Ingenieure GmbH Wernigerode bestand die architektonische Herausforderung darin, mit einer großen Baulücke im Gefüge des mittelalterlichen Kontexts umzugehen. Die Stadtreparatur mit modernen Mitteln musste in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden und den

Gremien der Stadt erfolgen. Daher orientierten die Architekten den Baukörper des Hauptgebäudes an der historischen Bausubstanz, jedoch in heutiger Gestalt. Es galt, im Spannungsfeld zwischen gewachsenen, kleinteiligen Strukturen und einer zeitgemäßen Architektur einen neuen Weg zu finden. Die Lösung sollte dem Bedürfnis nach moderner Wohnqualität seitens der Bauherrnenschaft und der künftigen Mieter nachkommen. ►

OBJEKTDATEN

Bauherr und Eigentümer:	Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg
Entwurf und Planung:	Arc Architekturkonzept GmbH, Halberstadt
Projektleitung, Ausschreibung, Bauleitung:	Planungsring Architekten + Ingenieure GmbH, Wernigerode
Statik:	Ingenieurbüro Dr.-Ing. Volker Lind, Halberstadt
Elektroplanung:	Ingenieurbüro Hanusch, Oschersleben
Generalplanung:	Planungsring Wernigerode GmbH, Wernigerode
Brandschutz:	arc projektmanagement, Magdeburg
Energienachweis:	Ingenieurbüro Hesse & Schindel, Ditzfurt
Freiraumplanung:	arc architekturkonzept GmbH, Halberstadt ibd Lars Deuter, Quedlinburg
Wohnungen:	12
Tiefgaragenstellplätze:	15
Wohnfläche:	910 m ²
Wohn- und sonstige HNF:	1.507 m ²
Gesamtkosten brutto:	(KG 100-700): 4,17 Mio. €
Baukosten brutto:	(KG 300 + KG 400): 2.123 €/m ²
Baujahr:	2013
Primärenergiebedarf:	36,80 kWh/(m ² a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,46 W/(m ² K)
Endenergiebedarf:	43,62 kWh/(m ² a)



Weitere Informationen:
www.wowi-qlb.de

Andererseits galt es, auch städtebauliche und denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen. Historisch gesehen standen in der Carl-Ritter-Straße die Nebengebäude deutlich abgesetzt vom Vorderhaus, das sich zur Steinbrücke orientiert. Die Architekten vermieden daher einen optischen Zusammenschluss beider Baukörper und unterschieden diese in Höhenentwicklung und Fassadengestaltung. So lassen sich im Rückblick auf den abgerissenen Bestandsbaukörper sowie den historischen Kontext wieder zwei separate Gebäude erkennen, deren Größe sich maßstäblich zu den benachbarten Fachwerkhäusern fügt. Das flache begrünte Dach auf dem untergeordneten Gebäude und ein Satteldach zur Steinbrücke hin folgen diesem Ansatz. Auf diese Weise bedienen die Architekten das Bild der überlieferten Dachlandschaft aus Zwerchhaus und Dachgauben sowie die Herstellung einer Giebelseite, wie sie bei den Vorgängerbauten ebenfalls typisch war.

Zeitgemäße Aufteilung

Die Wohnungen liegen in den Ober- und Dachgeschossen. Der Zugang erfolgt über den Hof, von dort aus werden sie barrierefrei mittels Aufzug erschlossen. Die Grundrisse konzipierten die Architekten so, dass die Schlafbereiche eher zum ruhigen Hof hin ausgerichtet sind und die Wohnbereiche sich jeweils zum Stadtraum orientieren.

Das Erdgeschoss ist für Gewerbe vorgesehen. Bei den Schaufenstern wurde als Reminiszenz an die historische Bauweise auf bodentiefe Verglasung verzichtet. Im Hinblick auf die Kleinteiligkeit gemäß dem historischen Kontext wählten die Architekten eine Pfosten-Riegel-Konstruktion, mit der die Schaufensterflächen entsprechend gegliedert werden.

Moderne Fassade neben mittelalterlichem Fachwerk

Die Angst vor der Aberkennung des Welterbestatus hat manche Diskussion im Gestaltungsbeirat der Stadt begleitet. Auch die Denkmalbehörde des Landes musste gewonnen werden. „Wir haben eine ruhige Lösung gesucht, die in sich stimmig ist, mit genau durchdachten Fensterproportionen und ausgebildeten Sockelbereichen“, erläutert Projektarchitekt Lauterbach vom Büro Arc aus Halberstadt. Überzeugt hat – neben der passgenauen Kubatur – als weiteres wichtiges gestalterisches und denkmalpflegerisches Element die charakteristische Lamellenfassade. Sie ist eine zweischalige Konstruktion, die die Architekten auf die historische Gebäudekante setzten. Ihre Anordnung in horizontaler und waagerechter Richtung interpretiert die Gliederung des Fachwerks und schafft eine angemessene Maßstäblichkeit. In Anlehnung an die Architektursprache



Quelle: Adrian Schulz/Arc Architekturkonzept GmbH

Die raffinierte Straßenfassade mit den vorgehängten Lamellen ermöglicht eine großflächige Verglasung und behält nach außen die kleinteilige Gliederung der benachbarten Fachwerkbauten bei

der überwiegend geschlossenen Gebäudefassaden der benachbarten Fachwerkhäuser setzt die vorgehängte Lamellenfassade deren Prinzip mit modernen Mitteln um.

Die neuen Freibereiche wurden unscheinbar hinter der modernen Lamellenfassade angeordnet. Auch wirkt es, als ob die großflächigen Fensteröffnungen der einzelnen Wohnungen teilweise hinter den Lamellen „verschwinden“. Denn mittels vorgehängter Fassade treten sie gestalterisch gewollt in den Hintergrund. „Mit diesem geschickten, transluzenten Detail der Fassadenplanung konnten wir die Sehnsucht nach Freibereichen, nach Balkonen



Interview mit Sven Breuel, WoWi-Geschäftsführer „Neues in der Altstadt“

Glückwunsch zum Bauherrenpreis Neubau.

Ihr Projekt liegt inmitten mittelalterlicher Bebauung. Womit sind Sie als kleines Unternehmen in der Welterbe-Stadt konfrontiert?

Auch wenn unsere Stadt eine sehr große Anziehungskraft für Touristen hat, haben wir wenig Industrie, kaum Gewerbegebiete und damit zu wenige gut bezahlte Arbeitsplätze. Mit Eingemeindungen hat Quedlinburg gerade einmal 25.000 Einwohner. Die Bevölkerung schrumpft. Ein weiterer Rückgang von 15% in den nächsten Jahren ist prognostiziert.

Wie setzt sich Ihr Bestand zusammen und wie fügt sich hier ein moderner Neubau ein?

Unser Bestand reicht vom Fachwerkhaus über

Bauten aus den 1960er Jahren bis zu Quartieren mit industriellem Plattenbau der DDR. Bei Durchschnittsmieten von 4,35 €/m² müssen wir unsere Bestände schrittweise modernisieren, wobei wir Wert auf einen Mix an Wohnungsgrößen, von der 1-Raum- bis zur 4-Raum-Wohnung, legen. Als kommunales Unternehmen suchen wir mit unserem Angebot eine Balance zwischen sozialem Auftrag und Zielen der Stadtentwicklung. Es geht auch darum, die Stadt zu revitalisieren und ein zeitgemäßes Angebot mit guter Infrastruktur zu bieten.

Wie finden Sie in der historischen Stadt Raum für Neubau? Wie realisieren Sie dies?

Wir haben einige unbebaute Grundstücke. In der Carl-Ritter-Straße/Steinbrücke handelte es sich

um Bauten von 1958, die inmitten der Fachwerkhäuser unter Ensembleschutz standen. Manchmal ist es jedoch sinnvoll, auch solche Bestände für einen Ersatzneubau abzureißen. Im konkreten Fall war die Substanz sehr marode, eine Modernisierung hätte keinen sinnvollen Standard zu vertretbaren Kosten ergeben. Im Neubau realisieren wir hier aufgrund der Inanspruchnahme von Fördermitteln Mieten in der Höhe begrenzt auf 5,40 €/m². Als kommunales Unternehmen, mit der Stadt als alleinigem Gesellschafter, haben wir den Anspruch, Wohnraum mit bezahlbaren Mieten bereitzustellen. Wir bauen mit Augenmaß, müssen Ertragskraft und Investition im Blick halten und nutzen natürlich Fördermittel für Modellvorhaben, KfW-Mittel für energieeffizientes Bauen, etwa hier mit dem Blockheizkraftwerk. Außerdem nutzen wir die aktuell günstigen Darlehen.

und lichtdurchfluteten Wohnungen hier erfüllen“, meint Lauterbach. So bietet das Projekt in der Altstadt, in der ansonsten zum öffentlichen Raum keine Balkone oder Loggien erlaubt sind, viel Luft und Freiraum. Von außen überwiegt der Eindruck kleinteiliger Öffnungen, von innen genießen die Bewohner die Großzügigkeit bodentiefer Fenster.

Moderne Technik sorgt für Komfort und Nachhaltigkeit

Wohnen in der historischen Innenstadt ist in Quedlinburg begehrt. Barrierearme und zweckmäßige Wohnungsgrundrisse sind dagegen rar. Der Neubau ermöglicht eine generationsübergreifende Nutzung mit guter Mischung. Als Wärmeerzeuger dient den Gebäuden ein Mini-Blockheizkraftwerk, die hierfür notwendigen Heizflächen wurden komfortabel über Fußbodenheizungen realisiert. Die hochwärmedämmte Außenhülle unter der vorgehängten Lamellenfassade minimiert Wärmeverluste, sodass der Grenzwert für den Primärenergiebedarf deutlich unterschritten werden konnte, was niedrige Heizkosten sichert.

Dass sich der zeitgemäße Neubau so rücksichtsvoll in das historische Stadtbild eingliedert, verdankt die WoWi dem Architekturbüro Arc Architekturkonzept, das diese anspruchsvolle Bauaufgabe im Team gemeinsam mit dem Büro Planungsring beispielhaft bewältigt hat. ■



Lageplan mit dem Ersatzneubau im historischen Zentrum von Quedlinburg

Quelle: Adrian Schulz/Arc Architekturkonzept GmbH

Was können Neubauten im historischen Zentrum bewirken?

Gerade im Innenstadtbereich sehe ich eine große Nachfrage nach Wohnungen. Dabei wünschen die Mieter hier insbesondere kurze Wege und gute Infrastruktur. Hier gilt es, den Bestand mit einem barrierearmen Angebot zu ergänzen. Es zeigt sich dabei immer wieder die Herausforderung, in der Altstadt den Standard des 21. Jahrhunderts zu integrieren, mit zeitgemäßem Schall- und Brandschutz, moderner Sanitär- und Heiztechnik und der mobilitätsgerechten Erschließung. Es gibt viele wertvolle Altbauten im historischen Zentrum, an denen Sie genau ablesen können, ob sie aus dem 15., 16. oder 17. Jahrhundert stammen. Wir benötigen hierzu jedoch auch moderne Ergänzungen, für die wir dauerhaft gute Vermietungschancen sehen. Nicht jeder möchte und kann mit schiefen Böden, niedrigen Decken und verwinkelten Räumen wohnen. Das Interesse, direkt neben den Fachwerkhäusern mit modernem Standard zu wohnen, war und ist groß. Nach kurzer Zeit kam es zur Überzeichnung der angebotenen Wohnungen. Für die nächsten Neubauten

steht für uns künftig etwa auch das an Bedeutung gewinnende Thema Senioren-WG auf dem Plan.

Wie war Ihre Erfahrung bei der Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz?

Quedlinburg gehört zum Welterbe der UNESCO. Es ist klar, dass der Denkmalschutz hier eine starke Position hat. Es ist sehr aufwendig, von der Notwendigkeit von Abrissen zu überzeugen. Wenn aber fundiert diskutiert wird, finden auch die Forderungen der Bauherrenschaft Gehör. Der Weg war steinig, wir mussten durch alle Instanzen, am Ende hat aber die Stadt und auch der Denkmalschutz hinter dem Vorhaben gestanden. Hilfreich war, dass wir mit den beauftragten Architekten einen guten Griff getan haben.

Wie wichtig ist Ihnen Gestaltung und die Auswahl der Architekten?

Sehr wichtig, doch bei einem Bauvorhaben dieser Größenordnung rechnet sich für uns ein klassischer Wettbewerb im Verhältnis zu den Gesamtinvestitionskosten leider nicht. Gleichwohl setzen wir hohe Architektur- und Bauqualität um. Bei der

Ritterstraße sind wir auf den Gewinner im Wettbewerb der Architektenkammer Sachsen-Anhalt zum Thema „Mut zur Lücke“ aufmerksam geworden. Ihr Fassadenentwurf für Fachwerkstrukturen ließ sich auf dieses Bauvorhaben übertragen. Mit Erfolg, wie sich gezeigt hat.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Susanne Ehrlinger.

PORTRÄT

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg ist mit einem Bestand von 3.100 Wohnungen der größte Vermieter im mittelalterlichen Quedlinburg. In der Stadt mit der historischen Fachwerkaltstadt stellt die rückläufige Einwohnerzahl und eine älter werdende Bevölkerung das kleine Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen.



Weitere Informationen:
www.wowi-qlb.de

Quelle: Ingrid Scheffler



Durch die Ergänzungsbauten sind ruhige neue Wohnhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität entstanden



Quelle: GWG München

Der Bestand aus den 1960er Jahren: Im Zuge der Modernisierung erfolgten auch der Abbruch eines Garagenhofes und der Bau einer zentralen Tiergarage



Quelle: Stefan Müller-Naumann

Thermisch getrennte Balkone sowie eine Vollwärmeschutzfassade ermöglichten den Erhalt der bestehenden Heizanlage trotz des Baus zusätzlicher geförderter Wohnungen



Die Lärmschutzfassade zeigt zur städtischen Seite ein freundliches Erscheinungsbild. Links eingerückt ist der sanierte Bestandsbau sichtbar

Serie Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2014

Gelungene Aufwertung von 1960er-Jahre-Bauten



In München-Ramersdorf hat die GWG im Zuge der energetischen Modernisierung des Bestands drei lärmbelasteten Wohnzeilen mittels Aufstockung und Lückenschließung eine neue Qualität gegeben.



Susanne Ehrlinger
freie Journalistin
Berlin

Bis zu 150.000 Fahrzeuge täglich fahren auf dem Mittleren Ring in München. Der Verkehrslärm dieser Hauptverkehrsader ist für viele Anwohner eine Belastung. Gleichwohl ist die Straße, die zu den am meisten frequentierten der Stadt gehört, unverzichtbarer Verkehrsraum. So war die Städtische Wohnungsgesellschaft GWG bei ihrem Bauvorhaben in der Zornedinger Straße mit einem Bündel an Anforderungen konfrontiert. Vor allem das hohe Verkehrsaufkommen direkt am Ring machte den Mietern hier zu schaffen. Im Zuge der energetischen Modernisierung des Quartiers nutzte die GWG daher die Gelegenheit, den drei Hauszeilen mittels Nachverdichtung durch eine Lärmschutzbebauung und Aufstockung des Bestands eine völlig neue Prägung zu geben. So profitieren die alteingesessenen Bewohner durch die punktgenaue Beifügung moderner Bauten zusätzlich zur Modernisierung ihrer Häuser. Eine insgesamt verbesserte Wohnsituation entstand, die nun auch in den geschützten Höfen ruhigen Freiraum und hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Mehrwert durch Verdichtung

Insbesondere die Schließung der Gebäudezeilen aus den 1960er Jahre durch zusätzliche Gebäuderiegel ist ausschlaggebend für die spürbare Verbesserung der Wohnqualität der gesamten Anlage. Zwischen die Bestandsbauten wurden drei 5-geschossige Neubauten gesetzt, die in der Funktion einer „Lärmschutzwand“ den Innenbereich der Wohnanlage von Schallimmissionen bewahren. Auch durch den Lückenschluss zur Nachbarbebauung wurde das Stadtquartier entscheidend

aufgewertet. Als schlüssige Lösung bezog das Münchner Architekturbüro Felix+Jonas Architekten die Bestandsbauten teilweise in die Grundrissgestaltung der Neubauten mit ein. So ist der Bestand mittels Umbau am Kopfende jeweils mit den drei neuen Bauten verbunden. Die Neubauten

sind - ausgestattet mit Schallschutzfenstern und entsprechendem Wandaufbau - trotz der hohen Anforderungen an den Lärmschutz ansprechend gegliedert. Das beauftragte Büro Felix+Jonas Architekten wollte hier zur Stadt hin keine Rückseite ausbilden und schaffte durch kluge Grund-

OBJEKTDATEN

Bauherr und Eigentümer:	GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München
Entwurf und Planung:	Felix+Jonas Architekten BDA Stadtplaner, München
Statik:	Suess . Staller . Schmitt, München
Haustechnik:	PGHt - Planungsgruppe Haustechnik, Werner Schafplitzl, München
Bauphysik:	Ingenieure Süd GmbH Akustik + Bauphysik, Dr. G. Stetter, München
Freiraumplanung:	Stefanie Jühling, Landschaftsarchitektin bdla, München
Gesamtkosten brutto:	(KG 200-700): 14,3 Mio. €
Baukosten brutto:	(KG 300 + KG 400).1.446 €/m ²
Jahr der Modernisierung:	2012
Primärenergiebedarf:	84,8 kWh/m ² a
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,47 W/(m ² K)
Endenergiebedarf:	75,5 kWh(m ² a)
WE vor Maßnahme:	112 mit 256 Mietern
WE nach Maßnahme:	147 mit 396 Mietern
Neubau:	14 WE
Aufstockung:	25 WE
Umbau Bestand:	24 WE
Energetische Sanierung Bestand:	84 WE
Wohnfläche:	9.014 m ²
Grundstücksfläche:	10.049 m ²
Grundfläche:	4.983 m ²
Grünfläche:	8.360 m ²
Wohnungen:	147
Geschossflächenzahl:	1,29



Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de

risse, mit durchgesteckten Wohnungen und der entsprechenden Anordnung von Fluren und Nebenräumen zur verkehrsbelasteten Straße hin ein aufgelockertes Bild dieser Lärmschutzfassade. So sind die Individual- und Wohnräume zu den leisen Innenhöfen und die „unsensiblen Räume“ zur lauten Straßenseite orientiert. An den Versprüngen der Neubauten sind die Giebelseiten des Bestands zur Straße hin sichtbar und bleiben präsent. Hier ließen die Architekten kleine Plätze entstehen, die die Übergänge markieren. Die Nischen gliedern und rhythmisieren die den Ring begleitende Straßenfront, die nun als attraktive „Visitenkarte“ wirken kann.

Die Haupterschließung der Gebäude erfolgt barrierefrei über die geschützten Innenhöfe. Diese haben eine völlig veränderte Qualität erhalten. Wurden sie früher kaum benutzt, dienen sie den Bewohnern nun als Spiel-, Aufenthalts- und Erschließungsräume. Trotz Lückenschluss ermöglicht ein öffentlicher Durchgang im nördlichsten Bauteil weiterhin einen fußläufigen Durchgang in Verlängerung der Zornedinger Straße.

Alt und neu ergänzt sich gut

Das Wohnquartier blieb während der Baumaßnahme zu zwei Dritteln bewohnt. Die Modernisierung der 84 bestehenden Wohneinheiten erfolgte

durch den Einbau großer Balkone, bodentiefer Fenster und die Umsetzung nutzungsöffener Grundrisse. Der Bestand wurde energetisch saniert, erhielt einen Vollwärmeschutz und Fenster mit verbessertem Dämmwert und Schallschutz. Bestehende Balkone wurden im gleichen Zuge durch thermisch getrennte ersetzt. Die energetische Sanierung mit Augenmaß ermöglichte trotz deutlich erweitertem Wohnungsbestand die Weiterverwendung der bestehenden Heizzentrale. Denn die Energieeinsparung, die die gebündelten Maßnahmen an den Altbauten bewirkten, fiel so effizient aus, dass die drei vorhandenen Heizungsanlagen nicht ausgetauscht werden mussten, sondern auch die zusätzlichen Wohnungen versorgen können.

Weitere 24 Wohneinheiten des Bestandes in den ehemaligen Kopfbauten der Zeilen wurden komplett umgebaut. Die an die Neubauten angrenzenden Wohnungen der Bestandsgebäude wurden in der Weise umstrukturiert, dass die Wohnungsgrundrisse die Innenecken übergreifen. Dadurch konnte der Sozialkonflikt in den Gebäudeecken vermieden werden. Alle Neubauwohnungen werden über die neuen Aufzüge erschlossen, die jeweils in den zentralen Treppenhäusern der neuen Gebäude liegen. Auf diese Weise konnten die Architekten auch die umgebauten Kopfwohnungen

des Bestandsgebäudes barrierefrei zugänglich machen. Ferner wurden durch eine Aufstockung auf den Bestandsgebäuden Wohnungen mit differenzierten Grundrissen geschaffen.

Aufstockung in Holzbauweise

Die Aufstockung der modernisierten Häuserzeilen erfolgte mittels Holzbauweise. Beim Rückbau der geneigten Dächer musste zunächst die obersten Geschossdecke als tragfähige Basis für den Neubau ertüchtigt werden. Dann ließen sich die vorgefertigten Holzelemente für das neue fünfte Stockwerk zügig aufstellen. Die Holzkonstruktion kommt dem Wunsch der GWG München nach einer nachhaltigen Bauweise mit nachwachsenden Rohstoffen entgegen. Außerdem entsprach die Konstruktion in Leichtbauweise den statischen Bedingungen der 1960er-Jahre-Bauten. Nicht zuletzt bot die Vorfertigung der Wand- und Deckenteile einen zügigen Bauablauf, der beim Bauen im Bestand unabdingbar ist. Die Bewohner erreichen ihre Wohnungen via Aufzug über einen Laubengang, der ihnen auch im neuen Staffelgeschoss einen halböffentlichen Bereich bietet.

Aufenthaltsqualität

In den zwischen den Gebäuden entstandenen geschützten Höfen wurden Grünflächen einge-



Quelle: GWG

Interview mit GWG-Geschäftsführer Hans-Otto Kraus

„Chancen und Aufgaben bei der Modernisierung“

Glückwunsch zum Bauherrenpreis Modernisierung! Mit der Zornedinger Straße und der Badgasteiner Straße ist die GWG München gleich zweimal beim Bauherrenpreis erfolgreich vertreten. Welche Chancen bietet die Modernisierung?

Das übergeordnete Ziel unserer Maßnahmen ist immer die städtebauliche, architektonische Verbesserung. Da in München Wohnungsmangel herrscht, verdichten wir, wenn möglich, die bestehenden Liegenschaften und verbessern dabei gleichzeitig ihren Wohnwert. 1950er- und 1960er-Jahre-Bauten lassen sich oft sehr gut modernisieren. Unser 1940er-Jahre-Bestand wird dagegen aufgrund schlechter Bausubstanz in der Regel abgerissen und ersetzt. So haben wir auch

einen relativ hohen Neubauanteil. Bei der Zornedinger Straße konnten wir mit Aufstockung und Ergänzung durch Neubauten zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen. Die neuen Lärmschutzbauten schotteten den Hof gegen starken Verkehrslärm ab. Den Mietern des Bestandes kommen die neuen Balkone, die Aufwertung mittels Fassadensanierung, die Tiefgaragenstellplätze sowie der ruhige Freibereich mit hoher Aufenthaltsqualität zugute. Die Modernisierungsumlage wirkte sich nur gering auf diese Mieten aus und die Bewohner sind nun sehr zufrieden.

Folgen alle Modernisierungen gleichen Mustern?

Beim Altbaubestand folgen wir keinem speziellen Sanierungsverfahren. Insgesamt wird natürlich

die Barrierefreiheit – soweit möglich –, Energieeffizienz, Brandschutz und Schallschutz auf einen aktuellen Stand gebracht. Wir forcieren mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen auch die Mischung der Bewohnerstrukturen, von der Einzelperson bis zur Familie.

Gleichwohl sind die Maßnahmen pro Quartier sehr unterschiedlich. Die Sanierung Zornedinger Straße erfolgte im Bestand. In einem anderen Projekt in der Fernpassstraße mussten die Wohnungen – noch mit Ofenheizung – dagegen bis auf die tragenden Außenwände entkernt werden. Da blieb nur die Grundstatik. In beiden Fällen sind Gebäude mit modernem Aussehen und hoher Wohnqualität entstanden. Beide Modernisierungen wurden in Leichtbauweise mit Holzkonstruktionen aufgestockt.

richtet und Sitzplätze aufgestellt. Diese Maßnahmen sollen die nachbarschaftliche Verbundenheit der Mieter mit ihrem Quartier fördern. Im Rahmen der Neugestaltung der Freiflächen wurde auch ein alter Garagenhof entfernt. Eine neue Tiefgarage bietet stattdessen Parkmöglichkeiten. Insgesamt umfasst die Wohnanlage der GWG in der Zornedinger Straße nach der Modernisierung, der Aufstockung und dem Neubau 147 Mietwohnungen sowie zusätzlich eine Räumlichkeit für soziale Zwecke. Auf beispielhafte Weise sind in der Anlage 63 geförderte Wohnungen sowie 68 Tiefgaragenstellplätze entstanden. Das gesamte Wohnquartier hat jetzt eine Gesamtwohnfläche von rund 9.014 m². Das mit dem Bauherrenpreis Modernisierung ausgezeichnete Projekt belegt eindrucksvoll, dass Wohnungsbaubestände der 1960er Jahre auch an lärmseitig problematischen Lagen grundlegend ertüchtigt und zukunftsfähig gestaltet werden können. ■



Lageplan: Gut sichtbar sind die übergreifenden Grundrisse am Übergang zwischen Bestands- und Neubauten

Quelle: Felix-Jonas Architekten GmbH

Sie sind innovativ, was die Planung und die Bauweise der Projekte angeht?

Wie Holzkonstruktionen im Wohnungsbau umgesetzt werden können, treibt mich als Architekt persönlich schon lange um. Wir konnten hier beweisen, dass mit dem nachwachsenden Rohstoff Holz ansprechende Architektur zu realisieren ist. Die Konstruktionen sind etwas teurer, punkten aber bei der Nachhaltigkeit. In der Fernpassstraße kam als Öko-Komponente zur Verdichtung und Modernisierung noch eine Holzfassade hinzu; auch ein Ergänzungsneubau war ein Holzbauprojekt, mit massiven Holzdecken. Für diese Architektur braucht man Spezialisten, das erfordert eine systemorientierte Herangehensweise. Wir haben hier einen ungewöhnlichen Versuch unternommen und das Projekt als Semesteraufgabe von Studenten bei Professor Hermann Kaufmann an der Fakultät für Architektur im Institut für Entwerfen und Bautechnik, Fachgebiet Holzbau der TU München, entwickeln lassen. Heraus kamen phantasievolle Ideen, getragen von viel Können und großer Begeisterung. Der beste Entwurf war tatsächlich Grundlage für die konkrete Entwurfsplanung.

Drei aktuelle Auszeichnungen, dieser Erfolg spornt sicher an?

Wir freuen uns natürlich über Architekturpreise bzw. Bauherrenpreise, aber noch wichtiger ist, wenn die Bewohner rundum zufrieden sind. Bei der Modernisierung im Bestand sind anfängliche Störungen schnell verklungen, wenn hinterher eine optimale Wohnsituation bei günstigen Mieten erreicht ist. Für uns als Bauherr ist der wichtige Punkt Nachhaltigkeit nicht ganz billig. Doch wir arbeiten wirtschaftlich im Unternehmen, was uns ermöglicht, 8 Mio. € p.a. direkt wieder zu investieren. Allerdings können wir das meiste nur leisten, weil die Stadt als unser Gesellschafter auf die Ausschüttung einer Dividende verzichtet. Einen wesentlichen Baustein zum Erfolg verdanken wir auch dem spürbaren Engagement unserer 400 Mitarbeiter, die sich im Unternehmen Hand in Hand für die Bewohner und guten Wohnungsbau einsetzen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Susanne Ehrlinger.

PORTRÄT

Über 27.000 Mietwohnungen und knapp 600 Gewerbeeinheiten bewirtschaftet die GWG, Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH. Beim Neubau sowie bei der Modernisierung geht das 1918 gegründete Unternehmen immer wieder beispielhaft voran und erhält dafür entsprechende Auszeichnungen (s. auch: Bauherrenpreis Neubau, DW 5/2014, S. 38). Als älteste von zwei städtischen Wohnungsgesellschaften, an denen München zu 100% beteiligt ist, prägt die GWG seit Jahrzehnten die Architektur- und Baugeschichte der bayerischen Landeshauptstadt. Bei allen Aktivitäten steht immer die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner im Mittelpunkt.

Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de

KOLUMNE TECHNIK

» Bitte keine Moralisierung der Energiewende!

Haben wir gedacht, die Energiewende sei ein technisch-politisches Konzept? Seitdem es schwieriger wird mit dem Umbau der Energieversorgung macht ein ethisch-moralischer Begriff Furore: Entsolidarisierung. Was bitte soll das?

Solidarität ist ein wesentliches Prinzip unseres Zusammenlebens: Ohne Gemeinschaftsgeist, Verbundenheit und Zusammenhalt innerhalb von Gruppen bis hin zu Staaten und ohne gegenseitige Hilfe bliebe rücksichtsloser Egoismus übrig. Insofern war die Verwendung von „Entsolidarisierung“ für selbsterzeugten Strom geschickt. Der Begriff soll ausdrücken, dass derjenige, der Strom für den Eigenverbrauch erzeugt, die anderen mit den Kosten der zentralen Stromerzeugung, der Netzfinanzierung und der Bezahlung der erneuerbaren Energien allein lässt, sich quasi davonstiehlt. Das ist hervorragend populistisch und plakativ, aber leider grundfalsch.

Einerseits: Die Politik hat sich entschieden, Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien zu fördern. Die Stromverbraucher müssen dies entsprechend der Menge des verbrauchten Stromes finanzieren, zumindest wenn sie keine industriellen Großverbraucher sind. Ist da nicht jede Form des Stromsparens „Entsolidarisierung“? Auch Transferein-kommensbezieher finanzieren mit – ist das „solidarisch“?

Andererseits: Strom muss nicht nur erzeugt, sondern über Netze auch zum Empfänger transportiert werden. Es ist illusorisch, zu glauben, in einer modernen Industriegesellschaft könnte die Stromerzeugung für Industrie und Gewerbe wie für die Bürger autark erfolgen. Das Netz an sich muss daher finanziert werden. Für private Haushalte erfolgt die Netzfinanzierung über die verbrauchte Strommenge. Ist da nicht ebenfalls jede Form des Stromsparens „Entsolidarisierung“?

Sachlich gesehen müssten deshalb verbrauchsunabhängige Kosten über Grundkosten finanziert werden und nur verbrauchsabhängige Kosten über Verbrauchskosten. Die Netzentgelte könnten z. B. von der nachgefragten Leistung aus dem Netz abhängen. Die Förderung der erneuerbaren Energien könnte in den Bundeshaushalt eingestellt werden. Der wird aus den Steuern gespeist, jeder zahlt nach seiner Leistungsfähigkeit. Das hätte auch den Vorteil, dass das Parlament demokratisch entscheiden müsste, wie viel öffentliches Geld welchen Teil der Energiewende unterstützen soll.

Menschen investieren dort in die Stromerzeugung, wo dies für sie wirtschaftlich sinnvoll ist. Wenn Politik bestimmte Arten der Stromerzeugung fördert oder erschwert muss sie also das Gesamtsystem im Blick haben. Technische und politische Experten dafür hätten wir im Land. Moralische Begriffe helfen uns nicht weiter.



Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik, Normung
GdW, Berlin

Modellprojekt in Berlin Umbau zum Eigen-Energie-Haus



Quelle: degewo

Visualisierung: Das „degewo-Zukunftshaus“ nach dem Umbau

Die degewo AG baut in Berlin-Lankwitz ein Bestandsgebäude mit 64 Wohneinheiten zum Eigen-Energie-Haus um. Das „degewo-Zukunftshaus“ soll sich selbst mit Wärme und einem Teil des benötigten Stroms versorgen. Das kommunale Wohnungsunternehmen investiert 4,8 Mio. € in den Umbau des Hauses.

Im „Eigen-Energie-Haus“ sollen verschiedene Technologien zum Einsatz kommen: Photovoltaik, Solarthermie, Strom- und Wärmespeicherung, Wärmepumpen und Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung. Die Gebäudehülle wird auf Passivhausstandard gedämmt. Diese Kombination von Maßnahmen innerhalb eines bereits bestehenden Wohngebäudes sei bislang einzigartig, sagte degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka. Die Wohnungen werden während des 2016 beginnenden 15-monatigen Umbaus nicht bewohnbar sein. Betroffenen Mietern wird eine andere bezahlbare Wohnung gestellt, zudem werden sie bei der Vergabe der Wohnungen im „degewo-Zukunftshaus“ bevorzugt.



Weitere Informationen:
www.degewo.de

Contracting Bauverein und HSE beschließen Zusammenarbeit

Die Bauverein AG in Darmstadt plant gemeinsam mit dem Energieversorger HSE AG ein Neubauprojekt mit dezentraler Energieversorgung in Darmstadt-Arheilgen. Ein von der HSE errichtetes Blockheizkraftwerk soll die 88 Wohneinheiten und eine Kindertagesstätte mit Wärme versorgen; der dabei anfallende Strom wird den Mietern über die HSE-Vertriebs Tochter ENTEGA zu einem vergünstigten Preis angeboten. Der Brennstoff wird zu über 90 % in nutzbare Energie umgewandelt, bei einer vergleichbaren konventionellen Nutzenergieerzeugung sind es höchstens 60 %. Somit kann der CO₂-Ausstoß um ca. 20 t im Jahr reduziert werden. Baubeginn für das Blockheizkraftwerk ist im Herbst 2014. Nach Angaben der Beteiligten läuft der Vertrag für Betrieb und Unterhalt der Strom- und Wärmeerzeugungsanlage über zehn Jahre.



Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de, www.hse.ag und www.entega.de

Neubauten mit flexiblem Energiekonzept Energie-Plus-Häuser in Frankfurt



Quelle: KEG

So sollen die Energie-Plus-Häuser einmal aussehen

Die KEG Konversions-Grundstücksgesellschaft mbH (KEG) feierte im Juli 2014 die Rohbau-Fertigstellung von sechs Mehrfamilien- und sechs Einfamilienhäusern, die als Energie-Plus-Häuser konzipiert sind. Von den insgesamt entstehenden 56 Wohneinheiten wurden 50 als geförderter Wohnraum geplant. Die Häuser in Frankfurt-Unterriederbach sollen bald mehr Strom und Wärmeenergie erzeugen, als die Bewohner verbrauchen. Ermöglicht wird das durch ein flexibles Energiekonzept: Der Wärmebedarf wird durch den Einsatz einer solarthermischen Anlage in Kombination mit Erdwärmetauschern gedeckt. Im Jahresmittel soll nach Angaben der KEG ein Energie-Überschuss von rund 100.000 kWh entstehen. Der erwartete Wärmeüberschuss wird über die bestehende Heizzentrale des örtlichen Energieversorgers in ein Nahwärmenetz eingespeist. Die Winterzeit, in der solare Energie nicht zuverlässig genutzt werden kann, wird mit Hilfe eines Eisspeichers überbrückt. Für warmes Trinkwasser und Raumtemperaturen von 21 °C wird keinerlei Fremdwärme benötigt. Zur Stromgewinnung werden Photovoltaikanlagen und eine wasserstoffbetriebene Brennstoffzelle eingesetzt. Die produzierte Strommenge deckt den Energiebedarf für die gesamte Gebäudetechnik. Rund 24.000 kWh beträgt der voraussichtliche Überschuss, der in das allgemeine Stromnetz eingespeist oder für ein Elektromobilitäts-Angebot der KEG genutzt werden soll.

 Weitere Informationen:
www.keg-frankfurt.de

Brandschutz VWI rüstet Wohnungen mit Rauchwarnmeldern aus

Volkswagen Immobilien (VWI) startete im Juni 2014 mit der Installation von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen. Damit kommt VWI der gesetzlichen Verpflichtung als Vermieter nach: Bis spätestens Ende 2015 müssen laut Niedersächsischer Bauordnung alle Bestandswohnungen in Niedersachsen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. In allen rund 9.500 VWI-Wohnungen werden nun jeweils ein Rauchwarnmelder im Kinderzimmer, im Schlafzimmer und in Fluren, die als Fluchtweg dienen, montiert. Die Mieter wurden vorab über die Maßnahme informiert.

 Weitere Informationen:
www.vwimmobilien.de

Energiemanagement KWK-Offensive der Gewobag

Das kommunale Berliner Wohnungsunternehmen Gewobag stellt auf eine sog. gewerbliche Wärmeversorgung um und hat eine neue Tochtergesellschaft, die Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft, gegründet. Die Gewobag wird die Wärmeversorgung ihrer Mietobjekte künftig nicht mehr selbst erbringen, sondern ihre Tochtergesellschaft damit beauftragen.

Diese Umstellung erfolgt ab dem 1. Januar 2015 in den Mietobjekten, die an eine Brennstoffanlage angeschlossen sind. Die neue Tochtergesellschaft soll u. a. eine Blockheizkraftwerk-Offensive auf Basis der Technologie der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) vorantreiben. Durch KWK wird Strom erzeugt, der den Mietern als „Quartier-Strom“ angeboten werden soll. Kürzlich startete dazu ein Pilotprojekt im Falkenhagener Feld in Berlin-Spandau.

Dieser „Quartier-Strom“ ist nach Angaben des Unternehmens in der Regel günstiger als Strom, der über das öffentliche Netz bezogen wird. Die KWK-Offensive ist die Antwort der Gewobag auf die in der Gesellschaft immer wieder geforderte Energiewende.

 Weitere Informationen:
www.gewobag.de


UNABHÄNGIGER GERÄTEVERGLEICH

Europäisches Testzentrum für Wohnungslüftung

Das Europäische Testzentrum für Wohnungslüftung (TZWL) e. V. bietet Bauherren und Architekten seit 1999 neutrale Prüfberichte über Wohnungslüftungsgeräte. Der herstellerunabhängige Vergleich von Technik und Energieeffizienz verschiedener Geräte soll die Planung von Be- und Entlüftungssystemen erleichtern.

Mit dem Infoportal www.tzwl.de stellt der Verein das erste deutschsprachige Onlineportal zum Thema Lüftung bereit. Es beinhaltet eine Einführung in die Thematik Wohnungslüftung, eine Gerätesuche und einen umfassenden FAQ-Bereich. Ergänzt wird das Onlineangebot durch das TZWL-eBulletin, das als PDF kompakt über eine Vielzahl bisher getesteter Geräte informiert und kostenlos heruntergeladen und weitergegeben werden kann.

Das eBulletin steht bereits in der 13. Ausgabe zur Verfügung und listet 233 Geräte und Hersteller. Das TZWL setzt sich darüber hinaus auch für die konstante Weiterentwicklung von Lüftungsgeräten ein. Durch die vorgenommenen Prüfungen ermöglicht der Verein den Herstellern, die Bauartgenehmigung vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) und das Passivhaus-Zertifikat des Passivhaus-Instituts Darmstadt (PHI) zu erhalten. Durch Entwicklungsprüfungen fördert das TZWL außerdem den konstanten Fortschritt der Wohnungslüftungstechnik.

 Weitere Informationen:
www.tzwl.de

Wohnungslüftung

Welche Lüftung braucht das Wohnen?

Wohnräume müssen gelüftet werden, die Frage ist nur wie: Fensterlüftung oder Lüftungsanlage? Energieeffiziente Gebäude brauchen zum Nachweis meist eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Die DW erklärt Vor- und Nachteile verschiedener Lüftungslösungen und was es zu beachten gilt.



Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik,
Normung
GdW, Berlin

Eine ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen ist unzweifelhaft wichtig, um unsere körperliche und geistige Leistungsfähigkeit zu erhalten, zur Vermeidung gesundheitlicher Beschwerden sowie zum Schutz der Bausubstanz. Lüftung ist jedoch immer auch ein Zielkonflikt zwischen Hygiene und Energieeinsparung, d. h. zwischen:

- der Minimierung von Wärmeverlusten durch Konvektion (Austausch erwärmter Luft gegen kältere Außenluft) und
- der Sicherstellung der Abfuhr nutzungsbedingter Feuchteinträge und von Schadstoffen aus der Raumluft über ausreichende Lüftung andererseits.

Schadstoffe können z. B. flüchtige organische Verbindungen (VOC), Formaldehyd, Schimmelpilze und CO₂ sein. CO₂ wird vom Menschen ausgeatmet. Das Umweltbundesamt empfiehlt Raumluftkonzentrationen unter 2.000 ppm.

Immer wieder stellt sich bei der Planung von Neubauten und von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand die Frage: Fensterlüftung oder Lüftungsanlage? Wenn Lüftungsanlage: Abluftanlage oder Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung? Welche Entscheidung ist passend? Die Vor- und Nachteile werden im Folgenden aus technischer Sicht erläutert. Eine rechtliche Bewertung wird hier nicht vorgenommen.

Lüftungssysteme

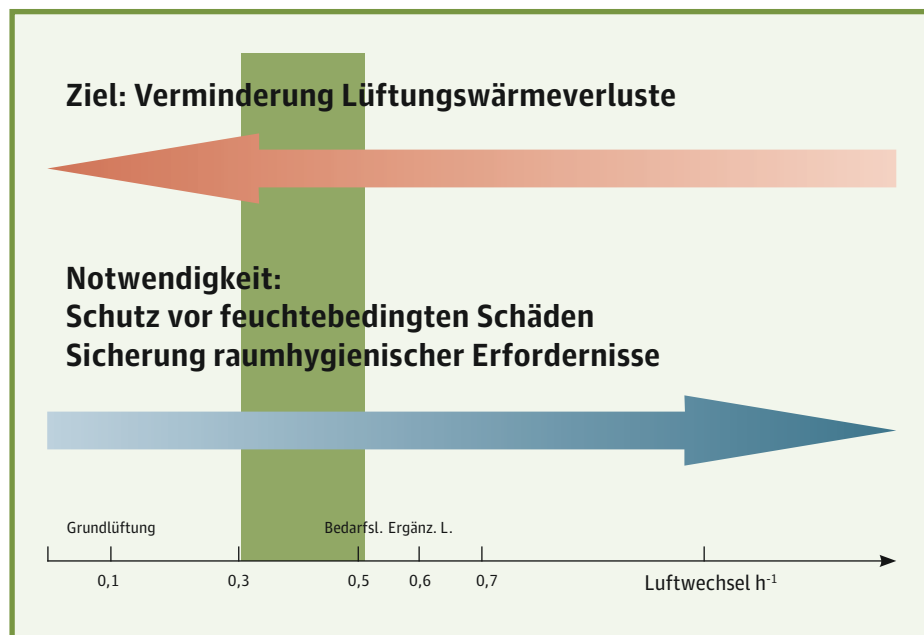
Neben der Fensterlüftung gibt es verschiedene Lüftungsmöglichkeiten mit oder ohne Ventilator. In der Wohnungswirtschaft werden am häufigsten folgende Varianten eingesetzt:

- Fensterlüfter ohne Ventilator,
- wohnungszentrale Abluftanlage ohne Wärmerückgewinnung (WRG) mit Fensterlüftern/ Zuluftelementen in den Räumen,
- gebäudezentrale Abluftanlagen mit Zuluftelementen in den Räumen (vor allem bei fensterlosen Bädern und/oder Küchen) und
- wohnungszentrale Zu- und Abluftanlagen mit WRG.

In vermieteten Wohnungen ist Lüftung Mietersache. Der Vermieter stellt – wie beim Heizen auch – die Möglichkeit dazu zur Verfügung. Eine Lüftungsanlage kann den Mieter unterstützen. Das Fensteröffnen hat viele psychologische Aspekte:

- frische Luft hereinlassen (auch wenn die Luft außerhalb schlechter sein sollte),
- fühlen, dass andere Luft hereinkommt,
- Kontakt zur Außenwelt, nicht eingesperrt sein,
- Schlafen bei geöffnetem Fenster.

Es ist unbestritten, dass mit Wärmeschutz bzw. Luftfeuchtigkeit verbundene Schimmelprobleme reduziert werden können, wenn durch luftfeucht geregelte Lüftungsanlagen die Raumluftfeuch-



Zielkonflikte bei der Wohnraumlüftung



Zuluftrrohr mit regelmäßigem Filterwechsel nach 25 Jahren



Außenluftsegment zwischen Außenregister und Lüftungsgerät - vor Filterung der Luft. Die Lüftung ist hier in einem absolut nicht wünschenswerten Zustand, in diesem Fall jedoch hygienisch noch unbedenklich, weil danach noch die Filterung erfolgt

Quelle: TZWL/GUI²

tigkeit systematisch begrenzt wird. Es ist aber kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem Einbau von Lüftungsanlagen und der Schimmelhäufigkeit feststellbar: ca. 68% der Wohnungen weisen keine Lüftungseinrichtungen auf, aber nur ca. 6% der Wohneinheiten weisen lüftungsrelevante Schäden auf. Lüftungsanlagen sind nicht zwingend erforderlich, um das Schimmelproblem innerhalb der bisher üblichen Grenzen zu halten.¹ Verschiedene Lüftungstechnische Lösungen weisen unterschiedliche Vor- und Nachteile auf.

Fensterlüftung

Für Fensterlüftung sprechen die schon benannten psychologischen Aspekte und dass sie technisch immer funktioniert (d. h. kein Ventilator ausfallen kann). Natürlich ist Fensterlüftung ansonsten abhängig von den Druck- und Temperaturverhältnissen und damit unterschiedlich effektiv. Fensteröffnen kann aber mit Fensterdurchlässen kombiniert werden und passt zu Schlafen bei geöffnetem Fenster. Andererseits führt zu viel Lüftung zu Energieverschwendung. Ein planerisches Niedrigstenergiegebäude ist meist nicht möglich. Zu wenig Lüftung birgt hygienische und Gesundheitsrisiken, falsche Lüftung wie permanente Kippstellung im Winter führt zu vermeidbaren Energieverlusten und Auskühlung der Fensterlaibungen samt Gefahr der Schimmelpilzbildung. Schlafen bei geschlossenem (dichten) Fenster führt zum Anstieg der CO₂-Konzentration und Schallschutz besteht bei offenem Fenster nicht.

Abluftanlagen

Abluftanlagen bieten einen definierten Luftwechsel, d. h. effektive Lüftung, bei richtiger Auslegung

erfahrungsgemäß gute hygienische Bedingungen, verursachen kaum Nachfolgeaufwand und geringe Investitionskosten. Die Mehrinvestition liegt oft bei ca. 10-20 €/m², der jährliche Stromverbrauch bei ca. 1-2 kWh/(m²a). Allerdings wird auf eine Wärmerückgewinnung verzichtet und bei den Zuluftventilen können Zugscheinungen auftreten.

Zu- und Abluftanlagen mit WRG

Auch Zu- und Abluftanlagen bieten einen definierten Luftwechsel, zusätzlich Wärmerückgewinnung (WRG). Meist sind Niedrigstenergiegebäude nur so nachweisbar. Durch eine niedrige Konzentration an Feuchte, CO₂ und VOC, durch Schallschutz, Pollenfilter und die Möglichkeit zur Kühlung können diese Anlagen einen hohen Komfort bieten. In der Praxis in Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern treten aber die geplanten Energieeinsparereffekte oft nicht ein. Risiken können sich ergeben bei mangelnder Wartung (bakterieller Bewuchs), bei falscher Planung oder Ausführung (z. B. Zugscheinungen, Probleme mit Kondensat, Schallprobleme). Oft ist im Winter die Luft sehr trocken. Bei mangelnder Nutzerakzeptanz werden Anlagen außer Betrieb genommen. An Ausgaben entstehen Investitionskosten (ca. 50-80 €/m²), Stromkosten (ca. 3-5 kWh/m²a) und Wartungskosten (ca. 0,60-1 €/m²a). Lüftungsanlagen dienen daher vor allem dem Komfort, nicht der Kosteneinsparung. Die Kosten für Wartung und Ventilatorstrom entsprechen etwa den Einsparungen an Heizkosten durch die Wärmerückgewinnung.

Richtige Planung entscheidend

Lüftungsanlagen müssen richtig geplant, ausgeführt und gewartet werden. Benötigt werden eine

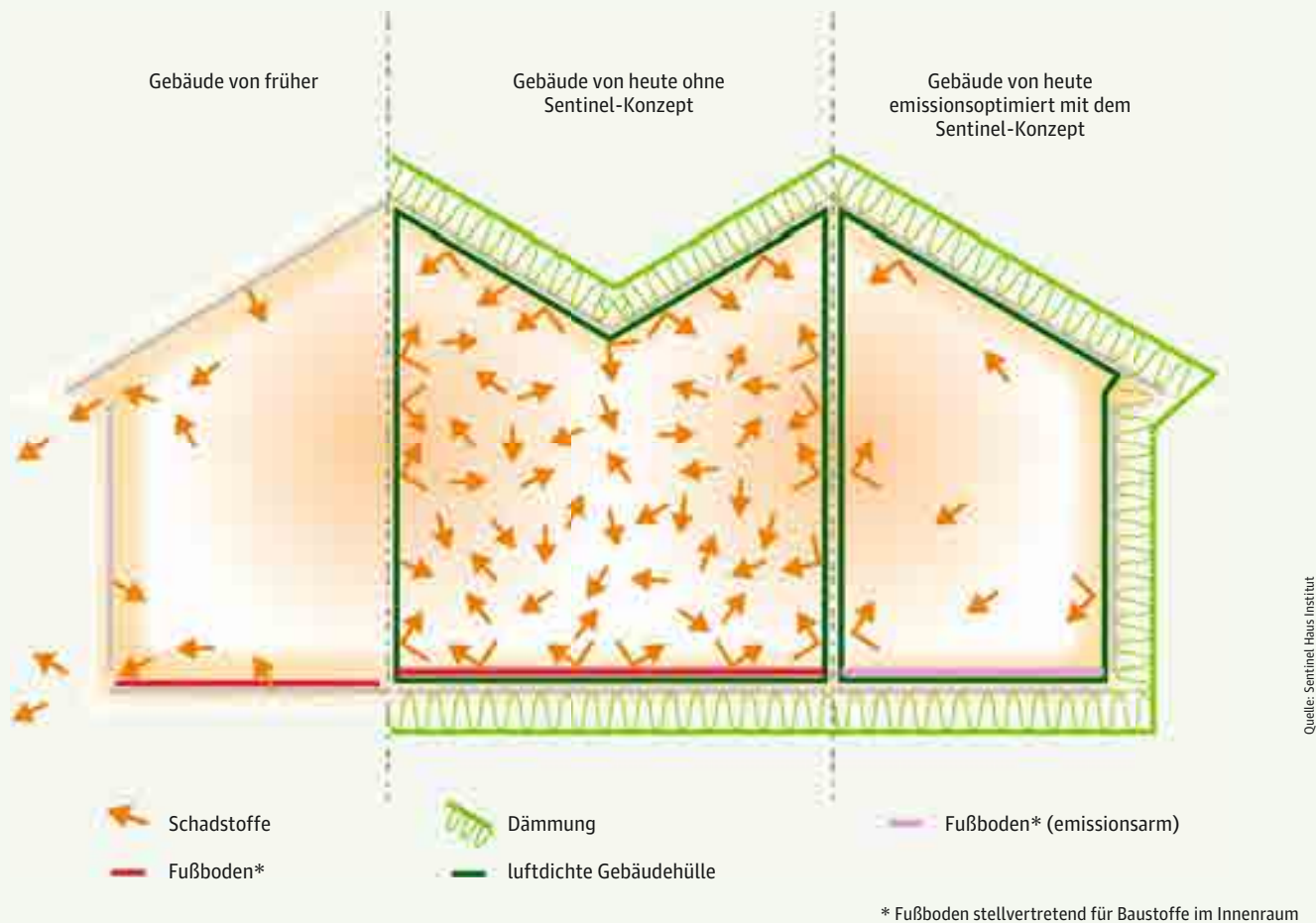
guter Ingenieur, eine gute ausführende Firma und die Akzeptanz der Mieter. Eine Mechanische Lüftung wird oft von den Mietern in ihrer Wirkungsweise nicht verstanden und dann auch nicht angenommen. Der Verzicht auf eine Lüftungsanlage ist also besser als eine schlecht geplante, schlecht ausgeführte oder schlecht gewartete Lüftungsanlage.

Der Aufwand und die Kosten für Wartung und Reinigung einer Lüftungsanlage muss von Anfang an mitgeplant werden. Schlecht- oder nichtgewartete Anlagen führen zu hygienischen Problemen, z. B. bakteriellem Bewuchs auf Filtern, und verschlechtern die Raumluftqualität. Nach bisherigen Erfahrungen verursachen richtig geplante und ausgeführte und gut gewartete Lüftungsanlagen keine hygienischen Probleme. Wohnungslüftungsanlagen sollten keine Befeuchtung haben. Die hygienischen Anforderungen bei Befeuchtung sind erheblich höher. Bei Verwendung von Erd-Luftwärmetauschern können im Bereich unter der Erde mikrobielle Verunreinigungen entstehen.

Im Extranet der Verbände ist für Mitglieder eine technische Information eingestellt, die ergänzend zu diesen Punkten Hinweise zur richtigen Planung, ausreichenden Wartung und zur Reinigung von Lüftungsanlagen gibt. Dort steht eine Reihe von Literaturhinweisen zu Forschungsberichten und Checklisten zur Vertiefung des Themas zur Verfügung. ■

¹ Siehe Berichtsband zu den Aachener Bausachverständigentagen 2006

² Quelle der Fotos: Hygieneuntersuchung an Lüftungsanlagen in Wohngebäuden der Wohnbau Westfalen GmbH. Technischer Bericht, verfasst von Christian Heise, Martin Krajczyczek, Prof. Dipl.-Ing. Peter Müller (TZWL, Europäisches Testzentrum für Wohnungslüftungsgeräte e. V.) und Dr. Andreas Winkens (GUI, Gesellschaft für Umwelt- und Innenraumanalytik mbH)



Quelle: Sentinel Haus Institut

Wohnraumlüftung

Dicke Luft gefällig?

Lüften gehört für die Wohnungswirtschaft zu den Themen, um die intensiv gestritten wird. Wie oft? Wie richtig? Von Hand oder automatisch? Wenn automatisch, dann wie und zu welchen Kosten für Installation und Wartung?



Peter Bachmann
Geschäftsführer Sentinel Haus
Institut GmbH
Freiburg i. Br.

Bei allen Details darf das Ziel nicht aus dem Blick geraten. Warum lüften wir eigentlich? Um Behaglichkeit und gesunde Wohnbedingungen herzustellen! Dazu müssen Feuchte, Kohlendioxid, Gerüche und Schadstoffe raus aus der Wohnung. Und das kontinuierlich jeden Tag. Sonst drohen „dicke Luft“,

gesundheitsgefährdender Schimmelbewuchs und Bauschäden. Wer das verstanden hat und an die Vernunft menschlichen Handelns glaubt, könnte sich zurücklehnen und seinen Mietern die klassische Fensterlüftung ans Herz legen. Doch leider sind wir Menschen, unser Alltag und das Thema Luft kompliziert. Gerade nach Sanierungen ist intensive Aufklärungsarbeit angesagt. Die komplexen (bau-)physikalischen Hintergründe zu erklären, zählt zu den täglichen Herausforderungen der Wohnungsverwaltung. Sonst droht gleich doppelt „dicke Luft“: in den Wohnungen und im Verhältnis von Mieter und Vermieter.

Allheilmittel Lüftungsanlage?

Da scheint der Schritt zum automatisierten „Zwangslüften“ nur konsequent zu sein. Schließlich investiert man als Wohnungsbaunternehmen damit in Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz. Im Idealfall ist das so. Doch viele Beispiele zeigen, dass auch hier die Tücke im Detail liegt. Denn gerade in mehrgeschossigen Gebäuden ist die Planung und Installation einer Lüftungsanlage ein Gewerk für Experten. Und zwar für solche, die mehrjährige gute Referenzen nachweisen können. Und wie immer beim Bauen und Sanieren lohnt es sich, vorher intensiver nachzudenken anstatt

FAKTEN UND TIPPS

- Werden z. B. mehr als 30 % der Fenster ausgetauscht oder mehr als 30 % des Daches neu abgedichtet, ist die Erstellung eines Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 Pflicht. Dort muss der Planer darlegen, wie die Wohnung oder das Haus sicher und ohne Bauschäden belüftet werden kann. Passen Lüftungskonzept oder dessen Umsetzung nicht mit den Anforderungen zusammen, haften Planer oder Handwerker für die dafür entstandenen Schäden.
- Der Stand der Technik zur Hygiene von Lüftungsanlagen ist in der VDI-Richtlinie 6022 geregelt. Sie sieht auch RAL-Klassen für die Raumluftqualität sowie Vorgaben für die Erst- und Folgeinspektionen sowie Schulungen (z. B. für Hauswarte) vor. Ergänzend sollte die EN 13779 hinzugezogen werden.
- Im Fachverband Gebäude-Klima e. V. sind Planer, Komponentenhersteller, Handel, Anlagenbau, Facility Management sowie Verbände und Institutionen der TGA vertreten. www.fgk.de
- Der Bundesverband für Wohnungslüftung e. V. informiert über den Aufbau von Lüftungsanlagen und über das Leistungsspektrum seiner Mitgliedsfirmen. www.wohnungslueftung-ev.de.
- Das „Infoportal Wohnungslüftung“ des Europäischen Testzentrums für Wohnungslüftungsgeräte e. V. (TZWL) bringt die Technik der Wohnungslüftung unabhängig und einfach verständlich näher.
- Buchtipp: Markus Durrer, „Qualitätsmanagement in Planung und Umsetzung - Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik“ in: Bachmann/Lange (Hrsg.): Mit Sicherheit gesund bauen, 2. Aufl. 2013, Verlag Springer Vieweg.

sich hinterher zu ärgern, zu prozessieren und nachzubessern. Deshalb sollte jedes Unternehmen, eventuell mit Unterstützung der Verbände (siehe Infokasten oben), definieren, was gute Luft bedeutet und was eine Lüftungsanlage leisten muss. Sich mit physikalischen Parametern wie Luftfeuchte und Lufttemperatur oder Strömungsgeschwindigkeiten herumzuschlagen, ist nicht vergnügungssteuerpflichtig. Auch die vorherige Vereinbarung von Qualitätsstandards für den CO₂-Gehalt, die Konzentration von Schadstoffen in der Raumluft sowie der Geräuschbelastung durch die Anlage selbst sind die Investition in gute Planung wert.

Problem gelöst, Problem geschaffen?

Zum Glück sind wir Menschen unterschiedlich, auch was unseren Komfortbereich angeht. Auf zu trockene, zu feuchte, zu warme oder zu kalte Luft und Zug reagieren wir sofort. Genauso wie auf Schadstoffe. Deshalb muss eine Lüftungsanlage im privaten Bereich individuelle Einstellmöglichkeiten haben. Sonst schaffen sich die Nutzer diese selbst, und sei es mit einem verstopften Zuluftkanal. Im öffentlichen Bereich können Sensoren für Temperatur, Feuchte, CO₂ und flüchtige organische Stoffe (VOC) individuell pro Raum eine gute Luftqualität und hohe Energieeffizienz herstellen. Einfach geht aber anders. Das hat auch die Schweizer LIWOTEV-Studie gezeigt: Teilweise wurden hier bei eingeschalteter Lüftungsanlage höhere Schadstoffwerte gemessen als ohne Lüftung. Sorglosigkeit hinsichtlich Schadstoffen aus Bau- und Reinigungsprodukten ist also trotz Lüftungsanlage nicht angesagt.

Das gilt nicht zuletzt für das Thema Wartung: Wer schonmal in eine seit Jahren sich selbst überlassene Installation geschaut hat, will eigentlich nur noch ganz schnell ganz weit weg. Ein Konzept und eine Kostenkalkulation für die regelmäßige fachmännische Wartung gehört deshalb unbedingt in die Abwägung pro und contra und in die Ausschreibung. Sonst haben wir ein Problem gelöst und ein neues geschaffen. ■

 **VALLOX**
Komfortlüftungs-Systeme



AIRfolgreich in der WoWi

mit Lüftungssystemen von HEINEMANN!

Die HEINEMANN GmbH hat sich in ihrer über 20-jährigen Firmengeschichte zu einem anerkannten Anbieter von Komplettlösungen insbesondere für Komfortlüftung entwickelt. Die Basis dafür bildet das umfassende Produktprogramm, das dreistufig vertrieben wird und Lösungen für jeden Einsatzbereich bereithält. Unterstützt werden Wohnungsunternehmen, Planer und Architekten, das verarbeitende Fachhandwerk vor Ort und die Kunden aus dem öffentlich-gewerblichen Bereich durch das deutschlandweite Vertriebs- und Servicenetz.

www.heinemann-gmbh.de



Quelle: Velux Deutschland GmbH

Es gibt Lösungen, ausreichend Luftwechsel dezentral über Fenster sicherzustellen und damit Alternativen zu aufwendigen Lüftungsanlagen.

Nutzerunabhängiger Mindestluftwechsel

Gesund leben in energieeffizienten Gebäuden: über die Bedeutung des Luftwechsels

Energieeffizienz ist das große Paradigma bei der Entwicklung von Gebäudestandards. Zunehmend entwickeln sich dadurch jedoch Probleme bei der Einhaltung hygienischer Mindeststandards der Luft in Innenräumen - mit negativen Folgen für die Gesundheit der Menschen, die sich in diesen Räumen aufhalten.



Dr. Julia Hurraß
Ausschuss Wohnmedizin
Gesellschaft für Hygiene,
Umweltmedizin und Präventiv-
medizin (GHUP), Aachen/Köln



**Prof. Dr. Gerhard Andreas
Wiesmüller**
Medizinische Fakultät der RWTH
Aachen, Aachen/Köln

Die Geschichte des Wohnens begann damit, dass Menschen Behausungen nutzten, um sich vor Witterungseinflüssen und Übergriffen zu schützen. Im

Laufe der Zeit wurden Häuser und Wohnungen immer weiter optimiert und die Bewohner profitierten in den Unterkünften zunehmend auch von konstan-

ten klimatischen Bedingungen. Dem steht jedoch der Nachteil gegenüber, dass die Menschen durch diese Entwicklung einer Vielzahl neuer chemischer, physikalischer, biologischer und mikrobiologischer Faktoren ausgesetzt sind. Denn energiesparende Bauweisen mit fehlender natürlicher Ventilation bei gleichzeitigem Eintrag einer Vielzahl von Chemikalien in die Gebäude führen zu einer Anreicherung von Feuchtigkeit, Mikroorganismen und Chemikalien in Haus, Wohnung oder Büro. Daraus entste-



Fakten zum Thema Luftqualität in Innenräumen

hen potenzielle Gefahren für die Gesundheit des Menschen. Sie können beispielsweise zu Befindlichkeitsstörungen, Irritationen der Schleimhäute von Augen und Atemwegen, Reizungen der Haut sowie Allergien führen. Dieser Problematik ist umso mehr Aufmerksamkeit zu schenken, da sich im Zuge des Arbeitsplatzwandels die Arbeitsplatzinnenraumverhältnisse zunehmend an die Innenraumverhältnisse des privaten Lebensumfeldes annähern und Menschen durchschnittlich mehr als 90% am Tag in derartigen geschlossenen Räumen verbringen.

Mangelnder Luftwechsel

Die meisten Innenraumbelastungen hängen direkt oder indirekt mit einer zentralen Steuergröße zusammen: dem Luftwechsel. In den letzten beiden Jahrzehnten setzte sich mit den zunehmenden Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden das Konzept einer weitgehend luftdichten Gebäudehülle durch. Dies hat den Vorteil, dass Wärmeverluste durch unkontrollierte Luftinfiltration vermieden und damit der Energiebedarf des Gebäudes reduziert wird. Allerdings wird dadurch auch der Luftaustausch gestoppt, der früher durch undichte Fugen oder Ritzen auch bei geschlossenen Fenstern sozusagen unbeabsichtigt von alleine erfolgte. Bleibt dieser Luftwechsel aus, geschieht dies nicht nur zu Lasten einer gesunden Raumluftqualität, sondern erhöht zudem das Risiko von Feuchteschäden in der Wohnung.

Gesundheitliche Beeinträchtigungen durch mangelnden Luftaustausch

Durch den Wegfall dieses natürlichen Luftwechsels entsteht ein Risikopotenzial für den Menschen. Schon in den 1990er Jahren wurde er-

kannt, dass gesundheitliche Beeinträchtigungen bei Menschen auftreten, die keine spezifischen Ursachen haben und mit dem Aufenthalt in Gebäuden in Zusammenhang zu stehen scheinen. Diese Tatsache wurde unter dem Begriff Sick Building Syndrome (SBS) zusammengefasst. Symptome und Beschwerden im Kontext des SBS sind Reizungen der Schleimhäute von Augen, Nase, Rachen und/oder Bronchien sowie Kopfschmerzen, Konzentrationsstörungen, Müdigkeit und Schwindel. Viele der gesundheitlichen Beeinträchtigungen lassen sich heute auf konkrete Faktoren zurückführen. Gemeinsamer Nenner ist dabei der Zusammenhang mit einem schlechten Innenraumklima, für das ein ausreichender Luftwechsel entscheidend ist. Wenn dieser nicht im ausreichenden Maß gewährleistet ist, verändern sich für die Luftqualität wichtige Variablen: der CO₂-Gehalt, die sogenannten VOCs – die flüchtigen organischen Verbindungen in der Luft – oder die Luftfeuchtigkeit und das daraus resultierende Risiko von Schimmelpilzwachstum.

Durch die Atmung eines Bewohners steigt das CO₂ in der Luft an. In einem 40 m³ großen Raum, in dem die Luft einmal pro Stunde komplett ausgetauscht wird, wird beispielsweise durch den Aufenthalt von vier Personen, die sich körperlich nicht besonders anstrengen, über den Zeitraum von einer Stunde eine Konzentration von 2000 ppm¹ erreicht. Diese stellt nach Angaben der Ad-hoc-Arbeitsgruppe Innenraumrichtwerte der Innenraumlufthygiene-Kommission und der Landesgesundheitsbehörden bereits ein hygienisch inakzeptables Maß dar². In der Folge können Kopfschmerzen, Müdigkeit, Schwindel oder Konzentrationsschwäche auftreten.

Emissionen von neuen Baumaterialien, Einrichtungsgegenständen und Chemikalien wie etwa Lacken oder Klebstoffen können zu einer Anreicherung von Schadstoffen, insbesondere VOCs, in der Innenraumluft führen, wenn kein ausreichender Luftwechsel erfolgt. Zu hohe Konzentration von Aldehyden kann z. B. Reizungen im Bereich der Schleimhäute, die von Terpenen Allergien verursachen. Benzol in der Raumluft kann sogar eine krebserregende Wirkung haben.

Schimmelbildung

Auch für das Schimmelpilzwachstum in Gebäuden kann ein mangelnder Luftwechsel der Grund sein. Denn wird Feuchtigkeit, die vom Kochen, Duschen, Waschen oder Wäschtrocknen im Innenraum an die Raumluft abgegeben wird, nicht abtransportiert, schlägt sie sich an kalten Stellen in der Wohnung nieder – z. B. an den Außenwänden. Hier droht in der Folge Schimmelbildung. Oft machen sich die Pilzkulturen auch unsichtbar in Räumen breit – etwa hinter Schränken oder im Wandputz. Ohne überhaupt entdeckt zu werden, stellen sie dann eine Gefahr für Bausubstanz und Gesundheit dar. Ein Infektionsrisiko besteht nur für Personen mit einem deutlich eingeschränkten Abwehrsystem und Personen mit Mukoviszidose³, ein allergisches Risiko für Personen mit allergischem Asthma oder mit Mukoviszidose. Zudem können toxische Reaktionen zu Reizungen und Entzündungen der Schleimhäute der Augen und Atemwege führen. Außerdem können mit Schimmelpilzbefall verbundene Geruchswahrnehmungen Befindlichkeitsstörungen wie Müdigkeit, Konzentrationsstörungen, Kopfschmerzen, Schwindelgefühl und Übelkeit auslösen. ▶

Dezentral mit neuen Fenstertechnologien lüften: Konzepte für die nutzerunabhängige Lüftung über Fenster

In § 6, Abs.2 der EnEV heißt es: „Zu errichtende Gebäude sind so auszuführen, dass der zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderliche Mindestluftwechsel sichergestellt ist.“ Der Einbau manueller Fenster verbunden mit dem Hinweis an den Mieter, regelmäßig zu lüften, reicht i. d. R. nicht mehr aus. Denn die DIN 1946-6 konkretisiert die Anforderung an den Mindestluftwechsel so, dass ein nutzerunabhängiges Lüften sichergestellt werden muss. Die Verantwortung dafür – und damit in der Folge auch die Gewährleistungspflicht – liegt beim Planer, also dem Architekten, ausführenden Unternehmer oder Handwerker. Allein schon um Schäden am Baukörper und Gesundheitsrisiken für die Bewohner durch nicht ausreichende Lüftung zu vermeiden, sollten Wohnungsunternehmen Wert auf die Erfüllung der Anforderungen legen. Hier gilt es nach Lösungen zu suchen, die unnötigen Aufwand vermeiden, kosteneffizient sind und die Wohngesundheits sicherstellen.

Lüftung mit automatischen Fenstern

Elektrisch betriebene Fenster sind inzwischen für den Fassaden- wie den Dachfensterbereich erhältlich – sogar in solarbetriebener Ausführung und damit energieautark. Auch viele manuell bedienbare Fenster lassen sich noch nachträglich mit Motoren ausrüsten. Mit automatischen Fenstern können Mieter oder Vermieter einen Luftwechsel sicherstellen, ohne sich laufend selbst darum kümmern zu müssen. Eine Lösung dafür ist das einmalige Einstellen bestimmter Lüftungszeiten, in denen sich die Fenster automatisch öffnen, über eine Funksteuerung. So lassen sich die von Experten empfohlenen drei bis fünf etwa 10 min Lüftungsintervalle pro Tag realisieren – selbst wenn niemand zu Hause ist. Dabei ist es nicht erforderlich, jedes Fenster im Haus zu automatisieren.

Wer wirklich bedarfsgerecht lüften will, kann dies mit Unterstützung moderner Sensortechnik realisieren. Hersteller wie Velux und MSR Electronic etwa bieten eine Lösung, bei der eine Luftqualitätssteuerung auf Basis von Sensormesswerten für Luftfeuchtigkeit und flüchtigen organischen Verbindungen in der Luft, den sogenannten VOCs, die Fenster steuert. Über Letztere wird – wie bei einem CO₂-Sensor – auch verbrauchte Atemluft erkannt. Jedoch wird dabei nicht nur ein einziger Stoff, sondern ein breiteres Spektrum an Luftschadstoffen und auch Gerüchen gemessen. Sind Grenzwerte für Luftfeuchtigkeit oder Schadstoffbelastung in der Luft überschritten, öffnet diese Technik die Fenster automatisch solange, bis die Luftqualität wieder unbedenklich ist.

Sorgen vor Wasserschäden in Dachwohnungen sind unbegründet: Ein Regensensor schließt die

Fenster bei Niederschlag bzw. öffnet sie erst gar nicht.

Auch Lösungen mit Windsensoren gibt es inzwischen im Markt, so dass auch Sturmschäden ausgeschlossen werden können.

Sorgen vor mangelnder Energieeffizienz unbegründet

Dass die natürliche Fensterlüftung energieeffizient eine gute Raumluftqualität sowie den hygienisch notwendigen Luftwechsel herstellen kann, zeigte das Ergebnis einer 2012 veröffentlichten Untersuchung der Hochschule für Technik Stuttgart: Lüftungswärmeverluste können durch geregeltes Öffnen der Fenster auf ein Minimum begrenzt und im Sommer sogar eine deutliche Komfortverbesserung durch hohe Luftwechselraten erzielt werden.



Beispiel eines selbstregulierenden Lüftungszubehörs, das keinen Strom für den Betrieb benötigt

Darüber hinaus kann auch eine zu hohe Konzentration von Feinstaub in der Innenraumluft die Gesundheit beeinträchtigen. Mögliche Quellen sind hier etwa Zigarettenrauch, Laserdrucker, Staubsauger oder Haustiere.

Gefahr erkannt, Gefahr gebannt?!

Was kann man nun tun, um solche Belastungen zu vermeiden? Zunächst gilt es, Emissionen möglichst gering zu halten. So sollte bewusster darauf geachtet werden, dass man durch die Wahl

von Baustoffen, den Kauf von Einrichtungs- und Gebrauchsgegenständen sowie die Nutzung ungeeigneter Reinigungsmittel für Schadstoffquellen in den eigenen Räumen verantwortlich ist. Listen für schadstoffarme Baustoffe sind im Internet zu finden und ein prüfender Blick, ob das neue Sofa oder der Teddy des Kindes schadstoffgeprüft sind, können hier schon einige Probleme vermeiden. Aber auch, wenn dies berücksichtigt wird, bleibt es unverzichtbar, für einen regelmäßigen Austausch der Innenraumluft zu sorgen. Den Empfehlungen

der Experten zu folgen und mindestens drei- bis viermal täglich querzulüften, gelingt nur wenigen Mietern oder Eigentümern. Einerseits fällt es vielen Menschen schwer, ihre Gewohnheiten zu ändern – zumindest solange die Gefahr noch unsichtbar ist. Einmal in der Jugend gelerntes Lüftungsverhalten – z. B. einmal abends und einmal morgens – behalten sie auch dann noch bei, wenn inzwischen weitgehend dichte Gebäudehüllen häufigeres Lüften abverlangen. Andererseits ist mehr als zweimaliges Lüften am Tag vielen



Ausreichende Frischluftzufuhr ist wichtig, um das Risiko der Schimmelpilzbildung sowie die Belastung durch Schadstoffe zu verringern. Mit automatischen Dachfenstern, gesteuert von einer Luftqualitätssteuerung (oben), wird über Sensortechnik bedarfsgerecht gelüftet



Lüfter für Standard-Dachfenster mit Wärmerückgewinnung

Bei der Planung des Lüftungskonzeptes von Gebäuden durch Planer oder Handwerker werden derzeit jedoch die Möglichkeiten der kontrollierten natürlichen Lüftung über automatisch gesteuerte Fenster in der Fassade und im Dach noch nicht hinreichend genutzt. Grund dafür ist, dass die 2009 novellierte Raumlufttechnik-Norm DIN 1946-6 den Außenluftvolumenstrom durch Fensterlüftung für die Auslegung der lüftungstechnischen Maßnahmen noch nicht berücksichtigt. Vereinfachte Planungstools, die Planer in die Lage versetzen, die kontrollierte natürliche Lüftung als energieeffiziente Alternative bei ihren Lüftungskonzepten umzusetzen, sind in Entwicklung.

Kostengünstig und für die Sanierung geeignet: dezentrale Fensterlüfter

Eine Möglichkeit, der DIN 1946-6 schon jetzt mit Fenstern gerecht zu werden, besteht darin, Lüftungskomponenten in Fassaden- und Dachfenster zu integrieren. Ein Hygienierisiko, wie es bei Luftschächten zentraler Anlagen durch mangelnde Wartung auftreten kann, ist bei dieser dezentralen Belüftung über einzelne Fenster erheblich minimiert. Die Wartung ist einfacher,

erheblich kostengünstiger und z. T. sogar von den Mieter/Vermieter selbst durchzuführen. Zudem sparen sie mit dieser Lösung viel Platz, da im Haus kein zusätzlicher Raum für eine zentrale Lüftungsanlage und die Installation von Lüftungskanälen eingeplant werden muss.

Wer gerne zusätzlich stoßlüftet, muss sich keine Sorgen machen: Bei nahezu allen Lösungen wird es weiter möglich sein, Fenster wie bisher zu öffnen, um etwa im Sommer abends intensiv zu lüften und so den Raum abzukühlen.

Weitere Lüftungstechnologien: Fensterlüfter mit Wärmerückgewinnung

Eine andere Zubehör-Technologie erfüllt darüber hinaus hohe Ansprüche an Energieeffizienz. Ein Lüfter mit Wärmerückgewinnung wird dabei in das Fenster integriert. Durch diesen geht trotz konstanter Frischluftzufuhr die Wärme mit der abziehenden Raumluft nicht verloren, sondern lässt sich zurückgewinnen.

Markttests mit dem weltweit ersten Lüfter für Standard-Dachfenster ergaben eine Wärmerückgewinnung von bis zu 85%. Bei diesem Fensterlüfter genügt pro Raum bis 20 m² ein Element und

die Montage außen oben am Fenster ist genauso einfach wie der Einbau eines üblichen, elektrisch betriebenen Dachfensters.

Luft nach Bedarf: Fenster als Zuluftelemente für Systeme mit zentralen Abluftanlagen

Auch in Gebäuden mit zentralen Abluftsystemen können Fenster in das Lüftungskonzept einbezogen werden – als dezentrale Zuluftelemente. Um unnötige Energieverluste zu verhindern, kann die Zuluftführung bedarfsgesteuert erfolgen: je höher der Feuchtigkeitsgehalt der Innenraumluft ist, desto mehr Luft gelangt in das Gebäude und umgekehrt. Dafür kann auf eine modifizierte Griffleiste zurückgegriffen werden. Diese steuert die Luftzufuhr über die normale Lüftungsklappenfunktion des Dachfensters bedarfsgerecht, indem es auf ein natürliches Phänomen zurückgreift: die Eigenschaft bestimmter Stoffe, ihre Form relativ zur bestehenden Feuchte zu verändern. Feuchtigkeitsensible Kunststofffolien-Streifen steuern mechanisch den Luftstrom in Abhängigkeit von der relativen Luftfeuchtigkeit. Mit steigender Luftfeuchte und damit höherem Lüftungsbedarf erweitert sich der Öffnungsquerschnitt und umgekehrt.

Bewohnern kaum zuzumuten. Während früher in traditionellen Familien immer jemand zuhause war und sich um das Haus kümmerte, sind heute viele Menschen berufstätig und über einen großen Teil des Tages nicht in ihrer Wohnung. Dadurch fehlt jemand, der sich täglich mehrmals um das Lüften kümmern kann.

Verantwortung beim Planer

Das hat inzwischen auch der Gesetzgeber erkannt und Probleme durch immer luftdichter werdende

Gebäudehüllen auch in der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) berücksichtigt. Neben der luftdichten Ausführung der Gebäudehülle verlangt sie auch die Sicherstellung eines Mindestluftwechsels. In § 6, Abs. 2 der EnEV heißt es: „Zu errichtende Gebäude sind so auszuführen, dass der zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderliche Mindestluftwechsel sichergestellt ist.“ Der Einbau manueller Fenster verbunden mit dem Hinweis an den Mieter oder Eigentümer, regelmäßig zu lüften, reicht i. d. R. nicht mehr

aus. Denn die DIN 1946-6 konkretisiert die Anforderung an den Mindestluftwechsel so, dass ein nutzerunabhängiges Lüften sichergestellt werden muss. Die Verantwortung dafür liegt beim Planer, also dem Architekten, ausführenden Unternehmer oder Handwerker.

Allein schon, um Schäden am Baukörper und gesundheitliche Beeinträchtigungen der Bewohner durch nicht ausreichende Lüftung zu vermeiden, sollten auch Bauherren Wert auf die Erfüllung der Anforderungen legen. ▶



Dank eines in die modifizierte Griffleiste des Dachfensters eingesetzten feuchtegesteuerten Zuluftelements erfolgt die Lüftung bedarfsgerecht



Fazit: Ausgewogenheit von Energieeffizienz und Gesundheit

Grundsätzlich sollte bei energieeffizienten, modernen Gebäuden darauf geachtet werden, dass nicht alleine die zweifelsohne wichtige Energieeinsparung im Fokus steht, sondern auch ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet ist. Dieser muss sich ohne besondere Anstrengungen der Gebäudenutzer realisieren lassen. Nur dann sind die Voraussetzungen dafür gegeben, dass keine Befindlichkeitsstörungen oder gar negative Gesundheitseffekte durch Innenraumbelastungen auftreten und die Gebäudenutzer sich in den Räumlichkeiten wirklich wohlfühlen können. Zur Prävention gebäudebezogener Gesundheitsstörungen sollten demzufolge schon bei der Erarbeitung neuer Gebäudestandards Architekten, Ingenieure und Naturwissenschaftler eng mit Umweltmedizinern zusammenarbeiten. Denn es gilt sicherzustellen, dass die Berücksichtigung wichtiger ökonomischer wie ökologischer Kriterien nicht zu Lasten der Gesundheit der Menschen erfolgt. ■

¹ ppm=Parts per Million (deutsch: Teile zu einer Million)

² Ad-hoc-Arbeitsgruppe Innenraumrichtwerte der Innenraumlufthygiene-Kommission des Umweltbundesamtes und der Obersten Landesgesundheitsbehörden: Gesundheitliche Bewertung von Kohlendioxid in der Innenraumluft. Bundesgesundheitsblatt - Gesundheitsforschung - Gesundheitsschutz 2008, 51:1358-1369

³ Mukoviszidose, auch zystische Fibrose genannt, ist eine nicht heilbare Erbkrankheit, die zu den Stoffwechselstörungen zählt und die Produktion eines zähen Schleims durch Drüsen, wie z.B. die Bronchialdrüsen, in den Atemwegen verursacht.

⁴ Bischof, W.; Bullinger-Naber, M.; Kruppa B.; Müller, H. B., Schwab, R.: Expositionen und gesundheitliche Beeinträchtigungen in Bürogebäuden. Ergebnisse des ProKlima-Projektes. IRB Verlag 2004

Konzepte für die nutzerunabhängige Lüftung

Es besteht demnach Bedarf an einer konzeptionellen Lösung, um einen ausreichenden Luftwechsel zu gewährleisten. Lösungen bieten sowohl natürliche wie auch künstliche Belüftung. Im Neubau mit sehr hohen energetischen Standards werden häufig mechanische Lüftungsanlagen eingesetzt. Sie bieten eine sehr gute Möglichkeit, energieeffizient ein gesundes Raumklima sicherzustellen, da sie im Winter die Wärme zurückgewinnen können. Allerdings erhöhen sie den technischen Anlagenaufwand und steigern die Stromkosten, wenn sie im Sommer zur Kühlung mit Außenluft eingesetzt werden. Darüber hinaus ist die nachträgliche Installation einer solchen Anlage in modernisierten Häusern

kompliziert und mit hohem Aufwand und Kosten verbunden. Bedenklich sind zudem die hygienischen Probleme dieser Anlagen, wenn sie unzureichend gewartet und gereinigt werden: Mikroorganismen können wachsen und die Frischluftzufuhr sowie -verteilung können unzureichend sein. Auch Zugluft, unangenehme Klimaparameter und Lärm werden von Nutzern der Gebäude zum Teil als belastend wahrgenommen.

Eine durch das ProKlima-Projekt⁴ realisierte Befragung von 4.596 Beschäftigten, die in 14 unterschiedlich belüfteten Bürogebäuden arbeiteten, ergab, dass in den klimatisierten Gebäuden deutlich mehr Befragte Befindlichkeitsstörungen angaben als in den überwiegend natürlich belüfteten.

Energetische Sanierung im Heizkostenvergleich

Die Lüftung macht den Unterschied

In kaum einem Bereich klaffen Erwartungshaltung und Realität so weit auseinander wie bei der energetischen Modernisierung von Wohngebäuden. Die Wittenberger WIWOG nutzte die Gelegenheit, im Rahmen einer großangelegten Modernisierung zwei Gebäude direkt miteinander zu vergleichen. Durch den Einsatz der Lüftungsanlage erzielt die WIWOG eine erhebliche Kostensenkung.



Rando Gießmann
Geschäftsführer
Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
Lutterstadt Wittenberg



Mario Baustert
Key Account Manager
Wohnungswirtschaft
Heinemann GmbH
Dießen

Die demografische Entwicklung wirft ihre Schatten überdeutlich voraus und wird die Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren vor viele Herausforderungen stellen. Bei der Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (WIWOG) ist man realistisch, erkennt aber auch die Chancen, die sich bieten. Die Lutherstadt Wittenberg ist ein inter-

essanter Standort und kann die Veränderungen der kommenden Jahre gut überstehen. Um das zu ermöglichen, entschied die WIWOG in enger Abstimmung mit der Stadt, sich durch rechtzeitige Investitionen demografiefest aufzustellen. Die Idee dahinter: den Kopf in den Sand zu stecken, ist keine Handlungsalternative!

Neuausrichtung der Bestände

Der Stadtteil Wittenberg-West, in dem die WIWOG einen großen Teil ihrer Bestände hat, erfährt derzeit erhebliche Veränderungen. Unter anderem baut die Wohnungsgesellschaft hier in enger Abstimmung mit der Stadt ein neues Ärztehaus, dessen Flächen sie als Eigentümer künftig zur Miete anbieten wird.

Kaum ein Projekt in Wittenberg zeigt den Willen zur grundlegenden Neuausrichtung so deutlich wie die Modernisierung der WIWOG-Bestände in der Wittenberger Fichtestraße 1 bis 14. Dieser WIWOG-Bestand setzt sich zusammen aus ►



Neues Gesicht: Modernisiertes Wohnhaus in der Fichtestraße 12

Quelle: WIWOG

1937 konventionell errichteten 2-geschossigen Häusern. Vermietbar waren die 60 2-Raum-Wohnungen jedoch kaum noch. Die Grundrisse waren nicht mehr zeitgemäß und die Ausstattung veraltet. Wie man es sich bei Objekten dieses Alters gut vorstellen kann, waren die energetischen Werte eine Katastrophe. Das Wohnumfeld ist in der Fichtestraße allerdings gut und ein Abriss sollte vermieden werden.

Silbermedaille für gelungenes Konzept

Gemeinsam mit der Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg e. G. (WBG) und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung begann die WIWOG 2008 mit der Planung eines Konzepts, für dessen endgültige Form die Unternehmen im Juli 2009 eine Silbermedaille im Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte“ entgegennehmen konnten.

Danach startete die WIWOG mit der Umsetzung: Unter Beibehaltung der bestehenden Baustruktur wurden die Gebäude modernisiert. Dabei wurden auch erhebliche Grundrissänderungen vorgenommen. Die Zahl der Wohneinheiten halbierte sich auf diesem Wege. Geleitet vom Integrationsgedanken entstanden in den Erdgeschossen der Häuser Fichtestraße 1-7 barrierefreie Wohnungen. Über Rampenanlagen war es den Bauherren möglich, jede Erdgeschosswohnung des zweiten Bauabschnittes mit einem separaten Eingang auszustatten. Senioren und Menschen mit Handicap gehören ohnehin in die Mitte der Gesellschaft. Gerade als kommunales Wohnungsunternehmen sieht sich die WIWOG in besonderer Weise in der Pflicht, ihnen ein Zuhause zu bieten. Das große Interesse dieser Mietergruppe seit Baufertigstellung bestärkt sie jedenfalls darin, dass die Maßnahme richtig war und die Investition sich lohnte.

Die Wohnungen im ersten Bauabschnitt sowie in den Obergeschossen des zweiten Bauabschnitts richten sich mit ihrem heutigen Zuschnitt an Singles, Paare und Familien. Die Investitionen



Nach der Modernisierung: Rampen ermöglichen den separaten Zugang zu den barrierefreien Wohnungen im Erdgeschoss



Unsanieretes Gebäude: Die WIWOG-Gebäude - zum Teil aus den Baujahren ab 1937 - waren nicht mehr zeitgemäß, ein Abriss kam jedoch nicht in Frage

der Maßnahme beliefen sich zusammen auf rund 3,3 Mio. €, umgerechnet also etwa 1.220 €/m² Wohnfläche.

Von Beginn an geplant:

energetische Sanierung mit Lüftungskonzept
Schon im Vorfeld hatte die WIWOG ein Objekt in der Fichtestraße konventionell modernisiert. In die Planungen der weiteren Objekte wurde ein besonderer Gedanke mit einbezogen: Ein Komfort-Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung des finnischen Herstellers Vallox by Heinemann GmbH sollte zum Einsatz kommen. Die Gelegenheit, im direkten Vergleich der baugleichen Objekte die Energieeffizienzwerte eines konventionell und eines unter Einsatz eines Lüftungssystems mit

Wärmerückgewinnung energetisch sanierten Gebäudes gegenüberzustellen, wollte sich die WIWOG nicht entgehen lassen.

Der zusätzliche Aufwand hat sich gelohnt, denn tatsächlich ist der Kostenunterschied erheblich, wie die untenstehende Tabelle verdeutlicht. Er liegt nach Auswertung der ersten Jahresabrechnungen bei 3,30 €/m² im Jahr. Klar die Nase vorn hat der Einbau eines kontrollierten Lüftungssystems pro Wohnung mit Wärmerückgewinnung. Die Heizkosten der Mieter in den Wohnungen mit Lüftungssystem betragen tatsächlich im Mittel nur 74 % der Kosten, mit denen die Mieter in den restlichen Wohnungen leben müssen. Natürlich ist der Erfolg von Lüftungssystemen immer auch vom Nutzerverhalten abhängig - wer dauernd die Fenster aufreißt, schadet dem eigenen Geldbeutel ganz erheblich. Gerade deswegen überraschte die WIWOG ein so klares Ergebnis dann doch.

Der erfolgreiche Feldversuch gefällt natürlich auch der Heinemann GmbH, die die Vallox-Lüftungssysteme vertriebt. Auch wenn es Firmenpolitik ist, dass jedem Wohnungsunternehmen ermöglicht werden sollte, auf vielerlei Arten Energieeinsparungen zu erreichen, freut der Beleg, wie gut sich Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung für ein solches Vorhaben eignen. Das muss auch der Gesetzgeber künftig stärker berücksichtigen. Dämmung um jeden Preis ist kein zukunftsfähiges Konzept.

Weitere Projekte werden folgen

Fast schon klein nimmt sich die Modernisierung der Fichtestraße 1-14 im Vergleich zu dem aus, was die WIWOG in Wittenberg-West derzeit weiterhin anstößt: 5 Mio. € sollen hier bis zum Jahr 2015 noch in den demografiefesten Umbau der Bestände investiert werden. Dass sich Wittenberg als Mittelzentrum bewähren wird, davon ist die WIWOG überzeugt. Was die Energieeffizienz der Bestände angeht, so wird sie wie bei jedem künftigen Projekt sehr genau prüfen, ob wieder auf die von Heinemann vertriebenen Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung setzen kann. ■

OBJEKTVERGLEICH										
Objekt	Wohnfläche m ²	Verbrauch Heizung kWh/a	Verbrauch kWh/m ² WF	Kosten €	Kosten/m ² /a €					
Fichtestraße 13-14 (kein ausgeb. Dachgeschoss) Heizung	376,80	26.157	69,42	3.138,84	8,33					
						Mit Lüftungsanlage: Lüftung	700,80	1,86	302,72	0,80
						Strom Lüftung			182,21	0,48
gesamt					9,62					
Fichtestraße 8/9 ges. mit ausgeb. Dachgeschoss	441,00	47.465	107,63	4.866,62	12,92					
						(ohne Dachgeschoss)	376,80	40.555		
				entspricht	74%					

Mobile Endgeräte Steuerung für Wohnungslüftung



Helios-Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung sind künftig serienmäßig mit dem Steuerungssystem „easyControls“ ausgestattet. Sie können unkompliziert ins Netzwerk eingebunden werden und sind per Smartphone, Tablet-PC oder Laptop steuerbar. Zudem bietet der Hersteller ein Webportal, über das registrierte Nutzer auch von unterwegs Gerätedaten abrufen und Einstellungen verändern können. Der Anwender greift dabei nicht direkt auf sein Heimnetzwerk zu, sondern über einen geschützten Zugang auf das Webportal.

Weitere Informationen:
www.heliosventilatoren.de

Planung Optimierte Lüftungsgeräte mit Plan-Software



Vaillant hat die Lüftungsgeräte der recoVAIR Serie optimiert; im Vergleich zu vorherigen Modellen sollen die 2014 vorgestellten Geräte noch energieeffizienter sein und für bessere Luftqualität sorgen. Außerdem wurde in die Planungs-Software planSOFT des Herstellers ein neues Tool integriert, das die Planung und Installation eines Lüftungssystems erleichtern soll. Es ermöglicht u. a. die vollständige Berechnung eines Luftkanalnetzes.

Weitere Informationen:
www.vaillant.de

Wärmerückgewinnung Lüftungssystem mit Schallschutz



Das Lüftungssystem M-WRG mit Wärmerückgewinnung der Firma Meltem ist nach Herstellerangaben besonders geeignet für den Einsatz in Großstadt-Wohnungen. Es verbindet energieeffiziente Wohnraumlüftung und Schallschutz. Die Geräte ermöglichen nicht nur den Luftaustausch bei geschlossenem Fenster, sondern sind auch im Hinblick auf gute Schalldämmung und kaum hörbares Eigengeräusch optimiert.

Weitere Informationen:
www.meltem.com

Wohnklima Emissionsfreie Fußbodenbeläge

Die Kunststoff-Designbodenbeläge von Project Floors werden regelmäßig auf Emissionen geprüft. Das TFI/TÜV PROFiCert-product Zertifikat bestätigt die einwandfreien Schadstoff- und Emissionswerte. Darüber hinaus wird mit der Indoor Air Comfort Gold Prüfung die Einhaltung relevanter und auch freiwilliger Grenzwerte zur Innenraumluft in der EU bestätigt. Zudem verzichtet der Hersteller auf die Verwendung phthalathaltiger Weichmacher in der Produktion.

Weitere Informationen:
www.project-floors.com

www.multigips.de

EINFACH!

Trennwände aus Gips-Wandbauplatten

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



www.multigips.de/
trennwaende.pdf

MultiGips

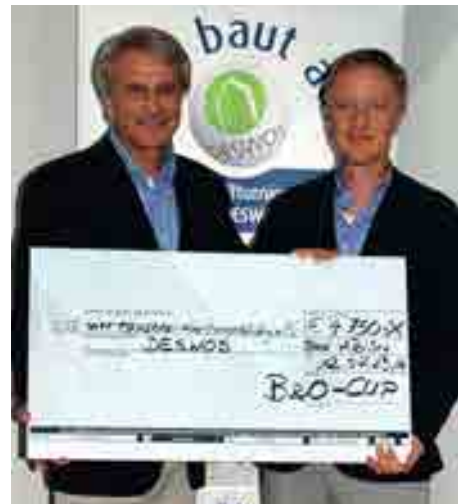
Gänsehaut in Bad Aibling

B&O-Cup mit einem Hole-in-one!

Am Vorabend des WM-Endspiels Deutschland gegen Argentinien nimmt das Spendensammeln eine ganz besondere Wendung: Ernst Böhm will das Spendenergebnis mit den Toren der Deutschen Nationalmannschaft verdoppeln bzw. multiplizieren. Deutschland ist Weltmeister - mit 1:0!



Gruppenfoto mit allen Siegern, die am Abend der Preisverleihung noch dabei sein konnten: In der 1. Reihe der 2.v.l. hockt der Golfer des Tages: Hole-in-one Spieler Rüdiger Trinkl



Uwe Menges hat für die DESWOS von Dr. Carsten Thies den Scheck erhalten - daraus sind nach dem WM Endspiel am Sonntag 10.000 € geworden!

US - Die ersten Flights wurden noch kräftig nass, die späteren Starter dann nicht mehr: Auf dem herrlichen Golfplatz Maxlrein wurden wieder, wie in Bad Saarow, in der Turnierform Texas Scramble Spenden für die DESWOS erspielt. Für den recht großen Schnupperkurs gab es ebenfalls ein kleines Turnier auf dem Kurzplatz - für viele ein willkommenes Erlebnis, weg von den Trockenübungen auf der Driving Range.

Für einen Spieler wurde es zum perfekten Golf-tag: Rüdiger Trinkl hatte nicht nur eine trockene Runde, einen fröhlichen Flight und die Wertung Longest Drive gewonnen - er schlug auch noch ein Hole-in-one auf der Paar 3 Bahn für die Wertung Nearest to the Pin. Kommentare der Teammitglieder: „Der Ball ist weg ... wie, weg?... ja weg halt!“ Entgegen jeder Golfetikette wurde es dann laut vor Freude.

Am Abend der Preisverleihung überraschte Ernst Böhm (B&O Gruppe) alle mit der Ansage, dass er

das Spendenergebnis mit den Toren der Deutschen Nationalmannschaft multiplizieren bzw. verdoppeln werde. Diese Zusage nahm Wolfgang Heckeler zum Anlass, mit einer Spende von 1.000 € auf 4.750 € zu erhöhen. Uwe Menges rundete dann spontan auf glatte 5.000 € auf.

Wieder ein fünfstelliger Spendenbetrag

Deutschland ist Weltmeister und die DESWOS erhält einen Spendenscheck über 10.000 € - wieder ein fünfstelliges Ergebnis! Damit sind bereits nach zwei Turnieren mehr Spenden erspielt worden, als mit allen vier Turnieren der Saison 2013!

Unser Dank gilt vor allem dem Hauptsponsor, der B&O Gruppe, die das Haufe Benefiz-Golfturnier zugunsten der DESWOS ermöglicht hat. Der Vorabend mit Barbecue wurde durch die Firmen Knauf und Heinemann/Vallox ermöglicht. Die Preise der Sonderwertungen wurden wieder von den EBZ Alumni gestellt.

SIEMER

Brutto Preis: Thomas Kollmann, Heinz Leder, Wolfgang Heckeler und Marja Rose-Heinemann

Netto Preis: Stefan Lohwasser, Jörg Leidenfrost, Andreas Böhm und Kurt Frömel

Nearest to the Pin

Damen: leider ohne Wertung
Herren: Rüdiger Trinkl - Hole-in-one

Longest Drive

Damen: Silvia Viehweger
Herren: Rüdiger Trinkl

Schnupperkurs/Kurzplatz Turnier

Beatrice Boutonnet, Daniel di Noia, Ellen Dreyer-Wolters



Nachhaltige und bedarfsgerechte Lösungen Architektur für Menschen mit Demenz



Besucher auf der Tagung „Architektur für Menschen mit Demenz“

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) veranstaltete zusammen mit der TU Dresden Ende Mai 2014 die internationale Tagung „Architektur für Menschen mit Demenz“ in der JohannStadthalle Dresden. In Deutschland leben gegenwärtig 1 Mio. Menschen mit einer Demenz. Die Anzahl an Neuerkrankungen in Deutschland wird auf 256.000 Fälle pro Jahr geschätzt. Vor dem Hintergrund einer Zunahme der Betroffenen und einem Rückgang personeller Ressourcen im Bereich der Pflege müssen neue Konzepte und Versorgungsformen gefunden und erprobt werden. „Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften nehmen das Thema Demenz sehr ernst und suchen nach möglichen Modellen für ihre Mitglieder, denn Demenz müssen wir nicht suchen. Die haben wir im Bestand“, sagte Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG. Prof. June Andrews präsentierte ein virtuelles Pflegeheim, das Virtual Care Home (www.dementia.stir.ac.uk). Es soll von Auftraggebern, Planern und Architekten, die ein neues Pflegeheim bauen wollen, genutzt werden. Die Grundrisse von sieben verschiedenen Zimmern sind dargestellt mit Informationen, wie die Ausstattung für Menschen mit Demenz angepasst werden kann. Auf die Gestaltung eines „demenzfreundlichen“ Gartens als Unterstützung ging der Landschaftsarchitekt Dr. Garuth Chalfont ein. Wichtig seien neben überdachten Bereichen und Sitzgelegenheiten u. a. saisonale Pflanzungen, die essbare Früchte haben und den Bewohnern bekannt sind. Eine wichtige Erkenntnis aus der Tagung: Es gibt nicht „die Demenz“ und damit auch nicht „die Wohnform“. Es bedarf der individuellen Betrachtung und Beratung der Betroffenen. Einige allgemeine Empfehlungen kamen dennoch zur Sprache: Um Betroffenen und pflegenden Angehörigen den Alltag zu erleichtern, sollten die Wohnungen barrierearm oder barrierefrei und am besten über einen Personenaufzug erreichbar sein. Falls ein Umzug notwendig wird, sollte die Ausstattung der Wohnung Möbel aus der gewohnten Umgebung des Betroffenen enthalten, da ein Erkrankter Impulse aus der Vergangenheit braucht. Die Nachbarn sollten sich an die Besonderheiten der Demenzerkrankten gewöhnen und diese nicht als „abnormal“ oder „abstoßend“ empfinden. Die Aufklärung der gesunden Mieter über die Krankheit spielt daher eine wichtige Rolle. Im Kern sollte Demenz aus einer umfassenden Perspektive (Demenzerkrankte, Wohn- und Lebensarrangement, Alltag und pflegende Angehörige) im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes betrachtet werden, um nachhaltige und bedarfsgerechte Lösungen zu finden. Hierzu sollten die Akteure der Wohnungswirtschaft, der sozialen Dienstleister, Pflege und weiterer Institutionen Netzwerke und Kooperationen vor Ort bilden.

 Weitere Informationen:
www.vswg.de

9. Kieler-Woche-Symposium Fachkräftemangel und Generation Y: Herausforderungen im Fokus



Bezogen auf Personalentwicklung und Rekrutierung von Fachkräften steuert die Branche auf schwere See zu. An Bord diskutierten Vertreter der Wohnungswirtschaft die notwendigen „Törns“

Am 27. Juni 2014 trafen sich zum neunten Mal Vertreter der deutschen Wohnungswirtschaft zum Kieler-Woche-Symposium. In diesem Jahr ging es um die Frage, ob und wie die Wohnungswirtschaft sich auch in Zukunft als attraktiver Arbeitgeber zeigen kann und gute Leute an sich binden wird. Alternde Belegschaften, schrumpfendes Arbeitskräfte-reservoir, steigende Konkurrenz um kluge Köpfe: Die Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen. Personalentwicklung wird daher in den nächsten Jahren auch in der Wohnungswirtschaft eine der zentralen Managementaufgaben sein. Sich verschiebende Präferenzstrukturen gerade bei jüngeren Menschen, die etwa flexible Arbeitszeitmodelle und sinnstiftende Beschäftigungsinhalte einem stichfesten Karriereplan vorziehen, kommen hinzu.

So vielschichtig die Problemlage, so vielfältig gestalten sich die strategischen Ansätze, auch in Zukunft gute Leute anzuwerben und zu binden. Diese Themen debattierten Branchenexperten auf dem von der Innotec Abfallmanagement GmbH veranstalteten Symposium an Bord des Zweimastgaffelschoners „SS Abel Tasman“. Vor der spektakulären Kulisse eines der größten Segelevents der Welt zeigten sie konkrete Handlungsfelder und Perspektiven auf. Joachim Eckert vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen lieferte zentrale Impulse, die Diskussionsrunde unter der Leitung von Dr. Hans-Michael Brey, geschäftsführender Vorstand der BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft, gab dem fachlichen Austausch Schwung. Die lebhafteste Diskussionskultur an Bord sei für alle Teilnehmer immer sehr befruchtend, betonte Innotec-Geschäftsführer Dr. Sven Heincke. Neben Brey, Eckert und Heincke saßen Andrea Magdeburg, Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH, Ulrich Krause vom WPI Wirtschaftspädagogisches Institut Hannover GmbH und Torsten Brunner von der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft als Experten im Denksalon unter Deck.

 Weitere Informationen:
www.innotec-gruppe.de

RÜCKBLICK

VdW-Forum Wohnungswirtschaft

Am 24. Juni 2014 veranstaltete der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen) das 13. VdW-Forum Wohnungswirtschaft. Die Vertreter des Verbandes diskutierten mit denen der Landespolitik und der Städte über politische Entwicklungen, aktuelle Trends und Problemstellungen wie die sog. Mietpreisbremse. Das Leben in einer Mietwohnung soll einerseits für alle Einkommensgruppen bezahlbar sein und bleiben, andererseits werden sowohl im Neubau als auch bei der Modernisierung seitens der Politik immer höhere Standards angestrebt. „Als Partner bei der Energiewende sind die Wohnungsunternehmen für die Politik unverzichtbar“, mahnte Dr. Dieter Kraemer, stellvertretender Verbandspräsident des VdW Rheinland Westfalen. Umso wichtiger sei es, nicht mehr von ihnen zu fordern, als wirtschaftlich machbar sei. Kraemer lobte die Erfolge, die der VdW Rheinland Westfalen im Bündnis für Wohnen mit der NRW-Landesregierung erzielt hat: Die Verstärkung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau auf einem Niveau von 800 Mio. € im Jahr und die zusätzlich in Aussicht gestellten Tilgungsnachlässe seien eine Folge des geführten Dialogs.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter äußerte sich ebenfalls stolz über die Erfolge auf Landesebene, merkte jedoch an, dass der verbesserten Situation im Land erhebliche weitere Aufgaben auf Bundes- und Landesebene gegenüberstehen würden. „Im Bund wird nun eine neue Stufe der Energieeinsparverordnung eingeführt, von der unser Verband sicherlich keine Stimulierung des Wohnungsneubaus erwartet. Zugleich soll eine Mietpreisbremse kommen, obwohl sich die Kaltmieten in den vergangenen zehn Jahren stets unterhalb der Inflationsrate bewegt haben“, sagte Rychter. Er betonte, dass hohe Mieten nur ein Problem in wenigen Metropolen und Universitätsstädten seien, während viele Kommunen mit gegenläufigen Problemen wie Überalterung und Einwohnerrückgang zu tun hätten.

In fünf Workshops wurden außerdem verschiedene Fachthemen anhand von Praxisbeispielen diskutiert. Im Rahmen eines Workshops zum Thema Nachhaltigkeit befasste sich z. B. Prof. Dr. Sigrid Schaefer von der EBZ Business School in Bochum mit der Frage, wie sich Nachhaltigkeit

in Wohnungsunternehmen umsetzen lässt, so dass der Dreiklang aus ökonomischen, sozialen und ökologischen Aspekten gelingt. Anschließend gingen GdW-Technikreferentin Ingrid Vogler und Hans Otto Kraus, technischer Geschäftsführer der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, auf die Nachhaltigkeitszertifizierung von Wohngebäuden ein.

Ferner wurden Workshops zu den Ergebnissen der Studie „Wohntrends 2030“ (siehe DW 7/14 S. 66 und S. 64 in dieser DW), zu den Themen bezahlbares Wohnen sowie Energieerzeugung im Quartier und zu der Frage, wie Wohnungsunternehmen zur „Marke“ werden können, durchgeführt.

Die nächste Großveranstaltung des Verbandes VdW Rheinland Westfalen steht vom **22. bis 24. September 2014** auf dem Programm. Dann findet der Verbandstag in Aachen statt.



VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter

Quelle: VdW Rheinland Westfalen



Weitere Informationen:
www.vdw-rw.de

Fotos in Mieterzeitschriften

Veröffentlichung auch ohne Einwilligung zulässig

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 8. April 2014 (Az VI ZR 197/13) ein klarstellendes Urteil hinsichtlich der Veröffentlichung von Fotos in einer Informationsbroschüre einer Genossenschaft gesprochen. Die beklagte Genossenschaft veröffentlichte in ihrer Broschüre „Informationen der Genossenschaft“ ein Foto von Großmutter, Tochter und Enkelin, welches während eines Mieterfestes aufgenommen wurde. Der BGH hat die Veröffentlichung des Fotos der Klägerinnen für zulässig erklärt, obwohl diese nicht ihr Einverständnis erklärt hatten. Nach Auffassung des BGB ist dieses Bild dem Bereich der Zeitgeschichte zuzuordnen (§ 23 Abs. 1 Nr. 3 KUG). Berechtigte Interessen der Abgebildeten wurden durch die Veröffentlichung nicht verletzt.

In der Entscheidungsbegründung des BGH heißt es u. a., ein solches Mieterfest sei ein Ereignis von lokaler gesellschaftlicher Bedeutung. Es würde auch keine Anhaltspunkte dafür geben, dass das Foto heimlich angefertigt

worden sei. Die Informationsbroschüre der Genossenschaft werde außerdem nur an ihre Mieter, also einen begrenzten Adressatenkreis, verteilt. Außerdem sei das Foto in keiner Weise unvorteilhaft oder ehrverletzend. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) lobte das Urteil. Es schaffe Rechtsicherheit, weil es klarstelle, dass Teilnehmer eines Mieterfestes, einer Grundsteinlegung oder eines Richtfestes unter bestimmten Bedingungen ohne ihre Einwilligung für eine Mieterzeitung fotografiert werden können. Nach Auffassung des VNW dürften die Grundsätze des BGH-Urteils auch für Veröffentlichungen kommunaler Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der GmbH oder Aktiengesellschaft gelten.



Weitere Informationen:
www.vnw.de und www.bundesgerichtshof.de

Umfrage

Mobilnutzung in der Wohnungswirtschaft



Eine Umfrage unter 250 Vorständen, IT-Spezialisten und wohnungswirtschaftlichen Sachbearbeitern hat ergeben, dass 61% der Befragten Handy oder Tablet-PC nutzen, um Arbeitsschritte unkompliziert abzuwickeln. Bislang wird mit einem Anteil von 59% vor allem die E-Mail-Kommunikation mit den Kollegen über mobile Endgeräte geführt. Mehr als die Hälfte der befragten Führungs- und Fachkräfte aus Wohnungsunternehmen nutzt ihr Handy oder Tablet bereits, um Termine abzustimmen. Ein Drittel koordiniert die Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern regelmäßig oder gelegentlich mobil. Bei der Frage nach zukünftigen Einsatzmöglichkeiten für Mobilanwendungen nannten 82% der Befragten die Terminabstimmung. Außerdem erachten zwei Drittel die vereinfachte Organisation von Wohnungsübergaben als hilfreich.

Die Online-Umfrage zur Mobilnutzung in der Wohnungswirtschaft wurde vom 25. März bis 8. April 2014 von der Haufe Gruppe durchgeführt.

 Weitere Informationen:
www.haufe.de

Terminhinweis

17. SAP-Forum für die Immobilienwirtschaft

Am **16. und 17. September 2014** findet in Berlin das 17. SAP-Forum für die Immobilienwirtschaft statt. Das übergeordnete Thema der Veranstaltung ist Transparenz - unter dem Motto „Mehr sehen, mehr erreichen“ präsentieren Anwender und Experten, welche Chancen innovative Technologien für die Immobilienwirtschaft eröffnen. Im Fokus stehen Lösungen und Ansätze, die eine Rundumsicht auf Immobilien ermöglichen. Darüber hinaus spielen Energiemanagement und Nachhaltigkeit eine entscheidende Rolle für ein effizientes „Building Performance Management“. Ein weiterer Themenschwerpunkt wird die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft sein.

 Weitere Informationen:
www.tacook.de/sap-immobilienforum

Digitalisierung

„Expedition Wohnungswirtschaft“

Die Aareon AG hat im Mai 2014 unter dem Titel „Expedition Wohnungswirtschaft“ einen Blog online gestellt. Der Blog soll verschiedene Aspekte der Digitalisierung thematisieren. Das Redaktionsteam stellt Persönlichkeiten und Projekte in Deutschland und Umgebung vor, die mit digitalen Mitteln die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verändern. Erklärtes Ziel ist es, Entscheider der Wohnungswirtschaft für die digitalen Möglichkeiten ihrer Branche zu sensibilisieren.

Konzipiert wurde die „Expedition Wohnungswirtschaft“ von einer Wiesbadener Kommunikationsagentur. Die Aareon AG als Initiatorin des Blogs setzt auf den journalistischen Charakter der Inhalte und nimmt sich daher bei der Themenauswahl bewusst zurück. „Bei diesem Blog legen wir besonderen Wert darauf, möglichst viele unterschiedliche Stimmen und Beispiele vorzustellen, über unser eigenes Leistungsangebot wird nur anhand ein paar ausgewählter Beispiele berichtet“, so Jürgen Trott, Teamleiter Konzernbereich Marketing und Kommunikation bei der Aareon AG.

 Weitere Informationen:
www.expedition-wohnungswirtschaft.de

Kirchhof Software

Mobile Auftragserfassung -



KIRCHHOF PROWOH®
Die Software für die Wohnungswirtschaft

prowoh2go

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

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



Schirmherr, Jury und Preisträger bei der Preisverleihung in Garmisch-Partenkirchen

Quelle: Aareon

THEMA DES MONATS

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft GdW-Wohnungsunternehmen ausgezeichnet

Die Sieger im Wettbewerb um den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft wurden Anfang Juni in Garmisch-Partenkirchen gekürt. Bereits zum elften Mal hatten DW Die Wohnungswirtschaft und die Aareon AG den Preis ausgelobt. Auf dem Aareon-Kongress wurden die prämierten Unternehmen und ihre Projekte, die mit Kurzfilmen präsentiert wurden, im feierlichen Rahmen gewürdigt. Schirmherr Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, gratulierte den Unternehmen zu ihren wegweisenden Leistungen.

US/OB - Der DW-Zukunftspreis widmete sich in diesem Jahr dem Thema „Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter“. Mit der Unterzeile „Emotional oder effizient?“ wollten die Auslober die Vielfalt des Themas und die Bedeutung spezifischer Herangehensweisen der im Wettbewerb um die Kunden stehenden Wohnungsunternehmen hervorheben. Schließlich werden Mieter- bzw.

Kundenorientierung und „Member Value“ sowie die „richtigen“ Services für Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften immer bedeutender. Nur Wohnungen zu vermieten, reicht heute nicht mehr aus. Wollen Wohnungsunternehmen sich zukunftsfähig aufstellen, gilt es nicht nur auf die sich verändernden Wohnwünsche sich ausdifferenzierender Nachfragergruppen zu reagieren,

sondern u.a. auch auf die sich wandelnden Anforderungen an die Dienstleistungen eines Vermieters und das sich verändernde Kommunikationsverhalten. Der Vermieter wird mehr und mehr zum „Wohnpartner“.

Das digitale Zeitalter, in dem wir leben, gibt dabei immer stärker den Takt vor. Das bezieht sich nicht nur auf neue Kommunikationswege und -mög-



GdW-Präsident Axel Gedaschko überreichte einem sichtlich überraschten Prof. Dr. Hansjörg Bach auf dem Aareon Kongress die Ehrenmedaille in Gold des GdW. Langer und lauter Applaus hallte durch das Festzelt

lichkeiten, sondern auch auf die sich ergebenden Optionen durch Software-Innovationen, neue Applikationen und moderne technische Geräte. Diese Gemengelage an Zukunftsthemen bildete die Grundlage der Ausschreibung zum diesjährigen 11. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft. „Die Preisträger haben herausragende Konzepte und Projekte für eine mieterorientierte Strategie erfolgreich entwickelt und umgesetzt“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko anlässlich der Preisverleihung und dankte allen Wohnungsunternehmen, die sich mit ihren hervorragenden Projekten am DW-Zukunftspreis 2014 beteiligt haben. „Die vorgestellten innovativen Lösungs-

ansätze und Ideen sind unverzichtbar, um gutes und sicheres Wohnen in Deutschland langfristig zu ermöglichen und auch in Zukunft stetig zu verbessern. Den Wohnungsunternehmen als Vorreiter für die Umsetzung innovativer Projekte gebührt große Anerkennung und mein ausdrückliches Lob. Ein besonderer Dank gilt auch der Jury unter der Leitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen.“ Gedaschko hatte die Preisverleihung zum Anlass genommen, einen sichtlich überraschten Prof. Bach vor der Preisverleihung mit der Ehrenmedaille in Gold des GdW auszuzeichnen. In Anerkennung

seiner langjährigen engagierten Mitarbeit in den Gremien des GdW und des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. - insbesondere als Mitglied des Verbandsrates des vbw und als Vorsitzender des GdW-Fachausschusses Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung von 2001 bis 2013 - und der großen Verdienste, die er sich dabei erworben hat, wurde Prof. Bach mit der höchsten Auszeichnung des GdW geehrt. Dieser habe sich immer zum Wohle der Mitgliedsunternehmen und für die nachhaltige Entwicklung der deutschen Wohnungswirtschaft, unter anderem im Bereich der Aus-, Fort- und Weiterbildung eingesetzt. In Würdigung seiner engagierten, erfolgreichen und weit über die Grenzen der Region hinaus anerkannten Tätigkeit als Leiter des Studiengangs Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen bis 2007 und Prorektor der Hochschule bis 2013 sowie als langjähriges Vorstandsmitglied der Siedlungsbau Neckar-Fils Bau- und Wohnungsgenossenschaft eG Nürtingen, verdiene Prof. Bach höchste Anerkennung, so Gedaschko. ■

Statement von Prof. Bach, Vorsitzender der Jury des DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Nach dem Preis ist vor dem Preis



Die Vorbereitungen für diesen Preis begannen unmittelbar nach der Verleihung der Preise im Jahr 2013. Die Jury traf sich, um - wie es der Schirmherr dieses Preises, GdW-Präsident Axel Gedaschko, bei der diesjährigen Preisverleihung anerkennend anmerkte - als „Trüffelschweine“ auf die Suche zu gehen: Es geht um nicht

mehr oder weniger als das Aufspüren von zentralen Themen, welche die Wohnungswirtschaft in naher oder ferner Zukunft maßgeblich beschäftigen werden.

Für die Jury ist das eine äußerst spannende Angelegenheit. Das Ergebnis ihrer Überlegungen - und auch der manchmal leidenschaftlichen Diskussionen - ist einem fast brutalen Qualitätstest unterworfen. Die

Branche beobachtet nach meinen Erfahrungen sehr genau, ob diese Vorhersage bei der Auswahl der Themen durch die Entwicklungen bestätigt wird oder nicht. Das hohe Ansehen, welches sich dieser Zukunftspreis in den zurückliegenden 11 Jahren erworben hat, fußt nicht zuletzt auf der bisher klar nachweisbaren Treffsicherheit.

Die Beratungen der Jury für den Preis 2015 laufen bereits: Aus der Prioritätenliste, die sich aus der Vielfalt der Themen ergibt, welche auf die Immobilienwirtschaft - und insbesondere die Wohnungswirtschaft - einstürmen, sind die Topthemen festzulegen. Mit den Best-Practice-Beispielen, die sich im Wettbewerb zu diesen Themen präsentieren, soll die Innovationsfreude in der Branche angeregt und beschleunigt werden. Dies war von Anfang an das Ziel dieses Wettbewerbs. Ich bin mir sehr sicher, dass dies auch im kommenden Jahr wieder erfolgreich gelingen wird. Auch kleine und mittlere Unternehmen wagen es in zunehmendem Umfang, ihre Wege in Zukunftsbereiche im Rahmen des Wettbewerbes zu präsentieren. Das ist sehr erfreulich und belebt den Wettbewerb. Auch für den Wettbewerb 2015 gilt: Für die Jury ist der erkennbare Inhalt der eingereichten Wettbewerbsbeiträge entscheidend, weniger die „Hochglanzpräsentation“.



V.l.n.r.: Axel Gedaschko, Präsident des GdW, Dirk Enzensberger, Leiter degewo Kundenzentrum Marzahn, Frank Bielka, Vorstand degewo AG und Prof. Hansjörg Bach, Vorsitzender der Jury des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft

THEMA DES MONATS

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft: degewo Fair Wohnen als Markenprodukt

Die degewo AG, Berlin zählt mit ihrem Wettbewerbsbeitrag „Wohnen als Markenprodukt – Fair wohnen macht glücklich“ zu den diesjährigen Preisträgern des DW-Zukunftspreises.



Alexandra May
freie Immobilienjournalistin
Wiesbaden

Das Jahr 2006 markiert in der Unternehmensgeschichte der degewo AG, Berlin, einen Wendepunkt: Alle Mitarbeiter haben sich in dem neu

entwickelten Unternehmensleitbild dazu verpflichtet, das unternehmerische Handeln an den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden und Mieter auszurichten.

Bis heute prägt diese Selbstverpflichtung die strategischen Unternehmensentscheidungen, mit denen folgende Zielsetzungen einhergehen:

- höchste Qualität in allen Dienstleistungen
- Ertragsoptimierung
- Verantwortung für die Stadt und ihre Quartiere

Parallel dazu wurde eine Strategie entwickelt, die die degewo als die Marke für Wohnen in das Bewusstsein von Kunden, Interessenten und anderen Stakeholdern rücken sollte. Die Rechnung ist aufgegangen: Der degewo wird in Umfragen regelmäßig bescheinigt, das „bekannteste und sympathischste Wohnungsunternehmen in Berlin“ zu sein. So weit der emotionale Teil der Geschichte. Damit es überhaupt so weit kommen konnte, hatte das Unternehmen seine Organisation auch



degewo anhand mehrerer Thesen zu den Themenkomplexen „Personal und Kunden“, „Demografie“, „Zielgruppen“ und „Services“ auf den Prüfstein gestellt. Dabei hat das Unternehmen auch den Blick über den Tellerrand nicht gescheut, sich abgeschaut, wie Kundenbeziehungen in anderen Branchen funktionieren und daraus Schlussfolgerungen für die eigenen Aktivitäten gezogen.



auf Effizienz getrimmt. Die Anhaltspunkte dafür, an welchen Stellschrauben im Unternehmen gedreht werden musste, um die Wahrnehmung der Kunden signifikant zu verbessern, lieferten – wie so oft – externe und interne Marktforschungen. Erfreulich war, dass zwar regelmäßig deutliche Fortschritte in der Kundenzufriedenheit erzielt werden konnten. Hinsichtlich der Dienstleistungsqualität eröffnete das Optimierungspotenzial jedoch noch viele Gestaltungsmöglichkeiten, die bislang ungenutzt blieben. Verbesserungsbedarf kristallisierte sich insbesondere in folgenden Punkten heraus:

- der kompetenten Bearbeitung von Anliegen
- der Reaktionsgeschwindigkeit bei Anfragen
- dem Bemühen, Anliegen zu erfüllen
- der persönlichen und telefonischen Erreichbarkeit des Kundensachbearbeiters

Workshops und Zukunftswerkstatt initiiert

2012 wurde schließlich das Strategieprojekt „Dienstleistungen im Wandel. Den Wandel gestalten“ aus der Taufe gehoben, um unter Nutzung der digitalen Möglichkeiten die Effizienz in Kundenbeziehungen und die Kundenzufriedenheit weiter zu steigern. In verschiedenen Workshops und einer Zukunftswerkstatt mit internen und externen Fachleuten wurde das Geschäftsmodell der

Im Zeitalter von Internet und mobilen Endgeräten, die es einem ermöglichen, nahezu an jedem Ort zu jeder Zeit online Geschäftsvorgänge – wie zum Beispiel Banküberweisungen – zu tätigen, muss auch ein Wohnungsunternehmen in der Lage sein, diese Technologien stärker in die Arbeitsabläufe zu integrieren. Denn Kunden übertragen ihre Erwartungen, die sie an andere Wirtschaftsbereiche haben, auch auf wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen. So weit, so gut.

Step-by-Step

Aus den gewonnenen Erkenntnissen des Strategieprojekts hatte man sodann sukzessive konkrete Handlungsschritte abgeleitet. Es bestand zunächst Konsens darin, dass ein Customer-Relationship-Management implementiert werden musste, das alle Kundenanliegen erfasst und auch bei der Überwachung der Bearbeitung hilfreiche Unterstützung leisten sollte. Dabei werden solche Kundenanfragen als Anliegen verstanden, die eine Serviceleistung der degewo erfordern. Und diese Anfragen erreichen das Unternehmen entweder auf dem Postweg, per E-Mail, durch einen persönlichen Besuch oder via Anruf. Damit sollte das System umgehen können. Zudem sollte für jedes einzelne Anliegen definiert werden, ob es sich um Standard- oder Individualanliegen

handelt und welche Priorität ihm beizumessen ist. An die Einordnung der Dringlichkeit sollten Bearbeitungsfristen gekoppelt sein.

Reaktions- und Bearbeitungsfristen

Und weil die degewo sich entschieden hat, nicht einfach nur eine Leistung zu erbringen, sondern auch die Dienstleistungsqualität gegenüber dem Kunden stetig verbessern will, sollten Reaktionszeiten und Bearbeitungsfristen vorgegeben werden. Werden diese verletzt oder nicht eingehalten, müssen Eskalationsregeln greifen. Darüber hinaus sollten die Mitarbeiter die Möglichkeit haben, zu entscheiden, ob das Anliegen im Bearbeitungsablauf für den Kunden im Mieterportal verfolgt werden kann, ob Dokumente zum Anliegen automatisch im Mieterportal angezeigt werden sollen oder welche weiteren Dokumente zum Vertragsverhältnis der Kunden im Mieterportal einsehen kann.

Geplantes Rollout: diesen Sommer

Ende Oktober 2013 war es so weit: Nach intensiver Vor- und Entwicklungsarbeit konnten das Kundenkontaktmanagementsystem und zugleich das neue Mieterportal hinsichtlich ihrer Funktionalitäten getestet und mit den Unternehmensabläufen feinjustiert werden. Nach Ablauf der Probephase wurden System und Portal im Januar dieses Jahres zunächst für zwei Kundenzentren, die zusammen rund 30.000 Wohnungen betreuen, scharf geschaltet. Geplant ist, dass im Laufe dieses Sommers der operative Rollout für alle 73.000 Wohnungen erfolgt.

Auch im Außendienst hat die neue Technologie bei der degewo Einzug gehalten: So verfügen Hausmeister nunmehr über mobile Endgeräte, mit denen sie beispielsweise Reparaturmeldungen unmittelbar an das SAP-basierte ERP-System übertragen können. Das Besondere: Mieter können im Portal auswählen, ob sie für sie wichtige Informationen per E-Mail oder SMS erhalten möchten – zum Beispiel, welche Firma mit der Ausführung der Arbeiten an ihrer Wohnung beauftragt ist.

Ähnlich einfach und kundenorientiert gestaltet sich jetzt auch die Wohnungsabnahme, bei der unmittelbar nach der Begehung das Abnahmeprotokoll auf einem mobilen Endgerät unterschrieben werden kann. Zudem wurde auch der Vermietungsprozess in das digitale Zeitalter überführt: Durch die Nutzung von Smartphones und mobilen Endgeräten mit der passenden Software lassen sich Termine optimal planen und notwendige Daten bzw. Informationen jederzeit abrufen.

Des Weiteren wurde für jedes Kundenzentrum eine Hotline eingerichtet, wodurch die telefonische Erreichbarkeit sprunghaft auf 90% angestiegen ist. ■



V.l.n.r.: Axel Gedaschko, Präsident des GdW, Nina Weigl, Leitung Bestandsmanagement der FLÜWO Bauen Wohnen eG, Rainer Böttcher, Vorstand FLÜWO Bauen Wohnen eG und Prof. Hansjörg Bach, Vorsitzender der Jury des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft

THEMA DES MONATS

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft: FLÜWO Bauen Wohnen eG FLÜWO-Mieterportal - Kundenservice rund um die Uhr

Wie kommuniziert man im digitalen Zeitalter mit seinen Kunden? „Schnell, unkompliziert und ohne Wartezeit“, lautet die Antwort der FLÜWO Bauen Wohnen eG. Für ihr neu entwickeltes Mieterportal wurde die Genossenschaft mit dem diesjährigen DW-Zukunftspreis ausgezeichnet.



Alexandra May
freie Immobilienjournalistin
Wiesbaden

Der Paradigmenwechsel kam zunächst schleichend, denn kaum einer hatte nur im Entferntesten damit gerechnet, dass die Öffnung des Internets durch das

World Wide Web schließlich unser gesamtes Leben revolutionieren sollte. Multimediale Handys, mit denen man nebst telefonieren auch fotografieren, Mails verschicken und Musik hören kann, Smart-Homes, Fernseher mit Internetzugang, virtuelle Shopping-Malls, die keine Ladenschlusszeiten kennen, sowie hochleistungsstarke Datenleitungen zu pauschalen Dumpingpreisen. Nichts davon schien bis vor wenigen Jahren vorstellbar. Heute nehmen wir das alles als ganz selbstverständlich hin, als

wäre es niemals anders gewesen. Rund 75% aller Bundesbürger nutzen inzwischen das Internet, in der Gruppe der 18- bis 29-Jährigen sind es sogar 98%, ermittelte im letzten Jahr der Branchenverband BITKOM in einer repräsentativen Erhebung. Acht von zehn Internetnutzern können sich „ein Leben ohne nicht mehr vorstellen“ - und zwar ganz gleich, welcher Altersgruppe sie angehören. Willkommen im 21. Jahrhundert, dem digitalen Zeitalter, in dem die Frage berechtigt erscheint: Wie war

ein Leben ohne Internet und Smartphone jemals möglich? Auch die Wohnungswirtschaft nimmt sich der Herausforderungen an, die mit dem digitalen Zeitalter einhergehen. Internet, Tablet-PCs und Smartphones haben nicht nur das Kommunikationsverhalten von Mietern grundlegend verändert, sondern vor allem ihre Erwartungshaltung. Serviceleistungen sowie schnelle Reaktionszeiten sind Merkmale, an denen sich entscheidet, ob ein Unternehmen bei seinen Kunden punkten kann oder eher nicht. Und der Kunde macht dabei keinen Unterschied, ob es sich um ein Telekommunikationsunternehmen oder eine Wohnungsgenossenschaft handelt.

Kundenbeziehungen digital managen

78 Mitarbeiter kümmern sich um die rund 8.700 Mietwohnungen der FLÜWO, die sich auf insgesamt 23 Standorte in Baden-Württemberg und Sachsen verteilen. Der persönliche Kontakt zu den Mietern ist der Genossenschaft wichtig, gestaltete sich aber angesichts der Dezentralität zunehmend schwieriger. Um den wachsenden Ansprüchen der Mieter gerecht zu werden und auch die Arbeitsabläufe bei den Vermietungsprozessen effizienter zu machen, wurde entschieden, ein digitales Kundenbeziehungsmanagement einzuführen. Denn abgesehen von den etwa 900 Mieterwechseln, die im Jahr bearbeitet werden müssen, wollen monatlich auch die bis zu 1.000 Interessentenanfragen professionell beantwortet werden.

Aus dieser Vielzahl der Kontakte ergibt sich ein enormes Potenzial, um Mitarbeiter durch die Automatisierung von standardisierten Prozessen so zu entlasten, dass sie mehr Zeit für die persönliche Betreuung von Mietern bzw. Mietinteressenten haben.

Eingehende Analyse und Testphase

Eine Projektgruppe war zunächst damit beauftragt, sämtliche Prozesse im Bereich der Mieterkommunikation eingehend zu analysieren. Auch die Bearbeitung von Schadensmeldungen und das Beschwerdemanagement wurden in diese Analyse einbezogen. Die Zielsetzung lautete, Schwachstellen zu beseitigen und Soll-Prozesse zu optimieren. Bei der Entwicklung des Portals lag der Fokus deshalb vor allem auf der Meldungsfunktion. Sämtliche Anfragen bzw. Anliegen der Mieter sollten rasch von dem zuständigen Sachbearbeiter bearbeitet werden können. Mithin war es notwendig, dass das zu entwickelnde Mieterportal unmittelbar an das bereits vorhandene ERP-System gekoppelt ist. Sämtliche Meldungen, die eingehen, sollten dort erfasst, archiviert und auch gleich dem richtigen Ansprechpartner zugeordnet werden können. Damit verfolgt die FLÜWO zugleich mehrere

Zielsetzungen: Der Status quo der Bearbeitung eines Vorgangs bleibt transparent und somit auch kontrollierbar. Darüber hinaus entfallen unnötige Suchvorgänge, weil alle Meldungen eines Mieters auf einen Blick sofort ersichtlich sind. Zudem war es Wunsch der FLÜWO, bis zur abschließenden Bearbeitung eines Vorgangs eine systemdefinierte Erinnerungsfunktion zu implementieren, um eine zeitnahe Rückmeldung an den Mieter garantieren zu können. Zugleich sollte den Mietern die Möglichkeit gegeben werden, ihre persönlichen Daten – wie zum Beispiel die Telefonnummer – jederzeit eigenständig zu aktualisieren. Jede Änderung wird sodann direkt in das ERP-System übertragen.



Intensive Kommunikationsarbeit führte zu einer höheren Beteiligungsquote als die FLÜWO ursprünglich kalkuliert hatte

Im Oktober 2013 war es schließlich so weit, dass das neu entwickelte Mieterportal unter realen Bedingungen getestet werden konnte. Dazu wurde eine Gruppe von Mietern identifiziert, die über drei Monate die Gelegenheit bekamen, das neue Instrument eingehend zu nutzen. Die Rückmeldung darauf hat alle vorsichtigen Erwartungen deutlich übertroffen: Von den 491 potenziellen Nutzern haben 16 % die Gelegenheit beim Schopfe ergriffen. Kalkuliert hatte die FLÜWO mit einer Teilnahmequote von 10%.

Intensive Kommunikationsarbeit

Dass sich mehr Mieter als ursprünglich erwartet an dem Test des Mieterportals beteiligt haben, kam nicht von ungefähr. Intensive Kommunikationsarbeit ist vorausgegangen, um auf das neue Instrument aufmerksam zu machen. Ein Gewinnspiel schaffte einen zusätzlichen Anreiz, sich als Tester anzumelden. Die Resonanz auf das Portal fiel schon in der Testphase überwiegend positiv aus. Gelobt wurden vor allem die Übersichtlichkeit und die unkomplizierte Anwendung. Überraschend war in diesem Zusammenhang die Feststellung, dass Design-Aspekte für die Nutzer nur eine untergeordnete Rolle spielten. Auch dass Mieter als Tester ihre Anregungen in die Feinjustierung

des Portals einbringen konnten, wurde positiv aufgenommen, denn die Testgruppe war nach der offiziellen Inbetriebnahme auch zu einem speziellen Workshop eingeladen worden.

Nach Ablauf der Testphase erfolgte schrittweise die Einbindung aller Mieter in das Portal. Seit Mitte Mai 2014 haben die 8.700 FLÜWO-Mieter – sowohl in Baden-Württemberg als auch in Sachsen – Zugriff darauf. Dazu wurde jeder Mieter in einem persönlichen Anschreiben über das neue Portal informiert und konnte sich direkt mit seinem individuellen Registrierungscode anmelden. Auch die bestandsweite Einbindung wurde zusätzlich durch zahlreiche Kommunikationsmaßnahmen flankiert.

So gab es regelmäßige Berichterstattungen in der Mieterzeitung, entsprechende Hinweise auf der Internetseite der FLÜWO und beim Facebook-Auftritt der Genossenschaft. Mit am meisten Aufmerksamkeit erzeugten jedoch vor allem die Informationsplakate, die in den Hauseingängen aufgehängt wurden. Bereits in den ersten drei Wochen nach der offiziellen Inbetriebnahme machten 10% aller Mieter reger Gebrauch von dem Portal.

Kontinuierliche Weiterentwicklung

Die Funktionalität des FLÜWO-Mieterportals soll kontinuierlich erweitert werden. Dabei liefert der Dialog mit den Mietern wertvolle Hinweise. So wurde beispielsweise mieterseitig der Wunsch geäußert, die persönlichen Verbrauchswerte abrufen zu können. Auch die Vermittlung von Essensservices wurde angeregt. Einige Zusatzfunktionen sind bereits vorgesehen und sollen sukzessive freigeschaltet werden. Wie zum Beispiel das virtuelle schwarze Brett, bei dem Mieter stadtteilbezogene Aushänge kostenfrei in den Rubriken „kaufsuche-biete“ platzieren können. Auch steht die Überlegung im Raum, das Mieterportal mit dem Handwerkerportal zu verbinden, um den Prozess von einer Reparaturmeldung bis zur Erledigung ebenfalls effizient zu gestalten. ■



V.l.n.r.: Axel Gedaschko, Präsident des GdW, Jörn-Michael Westphal, Geschäftsführer ProPotsdam, Christoph Bänsch, Abteilungsleiter Betriebswirtschaft ProPotsdam, Prof. Hansjörg Bach, Vorsitzender der Jury des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft

THEMA DES MONATS

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft: ProPotsdam GmbH

Ganzheitliche und mieterorientierte Unternehmensstrategie überzeugt Jury

Die ProPotsdam GmbH, Potsdam, wurde für ihr umfangreiches Konzept, eine mieterorientierte Unternehmensstrategie umzusetzen, mit dem diesjährigen DW-Zukunftspreis ausgezeichnet.



Alexandra May
freie Immobilienjournalistin
Wiesbaden

Alles hat einen Ursprung. Der Anlass für das kommunale Potsdamer Wohnungsunternehmen GEWOBA (seit 2006 ProPotsdam), eine mietero-

rientierte Unternehmensstrategie zu entwickeln, geht auf das Jahr 1999 zurück. Seinerzeit kannte die Bilanz nur eine Farbe: dunkelrot. Der Veränderungsdruck war hoch, der Sanierungsaufwand ebenfalls, um das überwiegend aus Plattenbauten bestehende Portfolio in einen gut vermietbaren Zustand zu versetzen. Es hätte nicht viel gefehlt und der Eigentümer hätte sich aufgrund mangelnder Erfolgsaussichten vom Unternehmen getrennt.

Doch es kam anders. Vor allem besser. Das Unternehmen absolvierte aus eigener Kraft erfolgreich eine Reorganisation und richtete sich im Zuge dessen mit aller Konsequenz strategisch neu aus. Fortan sollte nur einer im Fokus des Geschäftsinteresses stehen: der Kunde. Das war jedoch zunächst leichter gesagt, als getan. Aus einer umfangreichen Mieterbefragung wurde deutlich, dass es sich bei den GEWOBA-Kunden nicht um eine homogene Gruppe, sondern unterschiedliche Ziel-

gruppen mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und Vorstellungen handelt. Aus den Ergebnissen der Befragung ließen sich zudem Handlungsnotwendigkeiten ableiten, für die in themenbezogenen Arbeitsgruppen zügig konkrete Maßnahmen entwickelt wurden. Ein zentrales Thema konnte zeitnah angegangen werden: die Verbesserung der Erreichbarkeit. Die Einführung einer Rufnummer, bei der die Mieter 365 Tage im Jahr rund um die Uhr einen Ansprechpartner erreichen, lieferte die Initialzündung für die Neuausrichtung auf die Kundenbedürfnisse und brachte auch unternehmensintern vieles ins Rollen. Die Erfolgsquote der 10.000 Anrufer, die im Schnitt jeden Monat die Rufnummer wählen, stieg von etwa 60 auf knapp 100%. Der erfreuliche Nebeneffekt: Sämtliche Anliegen werden seitdem digital erfasst, codiert und automatisch dem zuständigen Bearbeiter zugeordnet. Die Einführung der zentralen Rufnummer war somit auch gleichzeitig die Geburtsstunde der digitalen Mieterakte.

Ein Baustein nach dem anderen

Bei der einen Mieterbefragung sollte es nicht bleiben. Bis 2013 folgten insgesamt fünf weitere, die letzte wurde 2013 durchgeführt und markierte bislang einen Beteiligungsrekord: Knapp 17% der rund 16.000 Haushalte haben sich je 1,5 Stunde Zeit genommen, um die 106 Fragen zu beantworten. Dass diese Befragungen in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden, hat einen guten Grund: Sie sind eine zentrale Informationsquelle, wenn es darum geht, die Unternehmensstrategie mieterorientiert weiterzuentwickeln. So lässt sich daraus nicht nur ableiten, wie zufrieden die Mieter mit ihrem Vermieter sind. Vielmehr erhält das Unternehmen regelmäßig Hinweise darauf, in welchen Bereichen möglicherweise ein Handlungsbedarf besteht bzw. welche Erwartungshaltung Mieter an ihren Vermieter haben. Daraus entstehen im Anschluss bei der Auswertung der Ergebnisse in den einzelnen Arbeitsgruppen oftmals neue Ideen. So wurden bereits vor zehn Jahren erstmals verschiedene Serviceangebote eingeführt. 2004 war noch nicht absehbar, dass der Wohnungsmarkt in Potsdam einmal durch eine starke Nachfrage geprägt sein wird. Die neu geschaffenen Angebote sollten einen Beitrag dazu leisten, sich positiv vom Wettbewerbsumfeld abzuheben. Auch diese Leistungen wurden konsequent auf lage- und mieterspezifische Besonderheiten zugeschnitten. So gibt es an Standorten mit einem großen Anteil älterer Mieter Concierge-Dienstleistungen. In Stadtteilen, die durch Haushalte mit niedrigen Einkommen geprägt sind, können die Mieter wiederum auf vielfältige Beratungs-

Struktur der mieterorientierten Prozesse



leistungen zugreifen. Regelmäßige Analysen über die Inanspruchnahme der Serviceleistungen tragen ihr Übriges dazu bei, die Angebote auf die tatsächlichen Bedürfnisse auszurichten.

Die mieterorientierte Unternehmensstrategie zieht sich durch alle Unternehmensbereiche. Angefangen bei der Kommunikation, über die Portfolioentwicklung bis hin zur Personalentwicklung setzt die ProPotsdam deutliche Zeichen: Es gibt zahlreiche Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen, von denen manche auch über das eigentliche Berufsleben hinaus ihre Wirkung entfalten. So haben Anfang dieses Jahres 18 Mitarbeiter aus dem Bereich Kundenmanagement an einer Fortbildung teilgenommen, um sich im Kontakt mit Mietern für das Thema funktionale Alphabeten zu sensibilisieren und Menschen in besonderen Lebenssituationen ein Ansprechpartner sein zu können. Des Weiteren beteiligt sich die ProPotsdam im Rahmen des Teilprojektes „Senior-Expertinnen“ mit neun Mitarbeiterinnen in der Ruhephase der Altersteilzeit am Projekt „Neue Horizonte und Balancen“ der Robert-Bosch-Stiftung. Mit diesem Projekt will man den Mitarbeiterinnen neue Perspektiven für ein nachberufliches, ehrenamtliches Engagement eröffnen. Erste Maßnahmen zur Unterstützung des Quartiersmanagements wurden von den Senior-Expertinnen im Rahmen von Wohngebietsbegehungen bereits erarbeitet.

Wirkung zeigen zudem die verschiedenen Instrumentarien, die für eine zielgruppenorientierte Vermietung entwickelt worden sind. Unter dem Motto „soziale Wohnungswirtschaft heißt Lebenslagen zu erkennen“ stehen vier verschiedene Bonusprogramme zur Verfügung, mit denen quasi ganz nebenbei auch den Bedürfnissen der Stadt

gezielt Rechnung getragen wird. Beispielsweise erhalten Mieter, die eine große Wohnung gegen eine kleinere tauschen möchten, ein Mietpreisangebot, das 10% unterhalb des entsprechenden Mietspiegels liegt. Der Hintergrund dieser Idee: Häufig scheuen sich gerade ältere, alleinstehende Mieter, in eine kleinere Wohnung umzuziehen, weil sie dafür vergleichsweise mehr Miete aufbringen müssen. Mit dem „Flächenbonus-Programm“ werden Anreize geschaffen, von denen auch Familien mit Kindern profitieren, ohne dass dafür gleich neue Großwohnungen gebaut werden müssen. Das ist ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen, denn jede Wohnung, die wegen erfolgreicher „Umschichtungen“ nicht gebaut werden muss, ist die günstigste. Die Bonusprogramme rechnen sich: 2013 erfolgten fast 45% aller Neuvermietungen unter Einsatz eines Bonusprogramms.

Strategie zeigt Wirkung

Dass die ProPotsdam GmbH mit ihrer mieterorientierten Unternehmensstrategie den richtigen Kurs eingeschlagen hat, ist kein Geheimnis mehr. Die guten Jahresergebnisse bescheinigen, dass der Turn-around längst geschafft ist und das Unternehmen wirtschaftlich auf einem soliden Fundament steht. Auch die Kurve der Mieterzufriedenheit kennt nur eine Richtung: nach oben. Der vermietbare Leerstand liegt aktuell bei 0,3%. Mehr als 50% der Vermietungen erfolgen als direkte Anschlussvermietung, das heißt die freige-wordene Wohnung steht keinen Tag leer. Und worauf die Mitarbeiter besonders stolz sein können, sind die hohen Weiterempfehlungsquoten: 79% aller Bestandsmieter empfehlen die ProPotsdam weiter, bei den Neumieter liegt die Quote sogar bei 100%. ■

Kooperationen

Wohnungsgenossenschaften und Kommunen im Dialog

Wohnungsgenossenschaften fördern die Entwicklung ihrer Quartiere durch vielfältige Maßnahmen, die auch dem Wohnstandort zugutekommen. Eine konstruktive Zusammenarbeit zwischen ihnen und den Kommunen ist für beide Seiten sinnvoll. Es gibt jedoch auch Probleme und Defizite in der Zusammenarbeit, die auf unterschiedlichen Interessenlagen und Rahmenbedingungen beruhen. Daher sollte die Kommunikation und die kooperative Realisierung der jeweiligen Potenziale gefördert werden.



RA Monika Kegel
Referentin Genossenschaftsrecht, Genossenschaftswesen, Rechtsfragen neue Länder, GdW Berlin



Gesine Kort-Weiher
Hauptreferentin für Wohnungswesen und Hochbau Deutscher Städtetag Berlin

In gemeinsamen Workshops haben die Vertreter der Wohnungsgenossenschaften im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und der Fachkommission Wohnungswesen des Deutschen Städtetages Ende 2010 in Lünen und Anfang 2014 in Berlin über die Potenziale einer Zusammenarbeit zwischen den Städten und den Wohnungsgenossenschaften diskutiert. Ausgangspunkt war die Empfehlung der Expertenkommission an die Wohnungsgenossenschaften, „sich für ihre Wohnstandorte zu engagieren und sich aktiv an der Entwicklung ihrer Städte und Gemeinden zu beteiligen“¹. Dies geschieht bereits vielerorts

Eine Befragung von Kommunen in Städten über 50.000 Einwohnern des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu)² vermittelte allerdings ein heterogenes Bild der konkreten Erfahrungen und Einschätzungen beider Seiten. So wurde auch eine Divergenz zwischen den Erwartungen der Kommunen an die Wohnungsgenossenschaften und dem gewandelten Selbstverständnis der Genossenschaften sowie ihrer an den Mitgliederinteressen orientierten Tätigkeit registriert.

Mit den Workshops wurde ein Dialog begonnen, um die Problemlagen und mögliche Lösungsansätze zu diskutieren:

- Welche Potenziale und Grenzen einer Zusammenarbeit in den verschiedenen Handlungsfeldern der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik gibt es?
- Wie kann die Kooperation von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen verbessert und organisiert werden?
- Wie kann das Verständnis für die jeweils andere Seite gefördert werden?
- Welche Unterstützung ist durch politische Rahmenbedingungen möglich?

Wohnungsgenossenschaften und Kommunen. Die Ressourcen der Genossenschaften und ihrer Mitglieder können vor allem dann nutzbar gemacht werden, wenn Wege für das genossenschaftliche Wohnen bereitet werden und die Bereitschaft besteht, diese in die Quartiers- und Stadtentwicklung einzubeziehen. Hierzu bedarf es auch einer anderen Wahrnehmung durch die Kommunen. Wohnungsgenossenschaften können nicht die kommunale Verpflichtung zur Daseinsvorsorge im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung ersetzen. Das widerspricht ihrem zivilgesellschaftlichen und gesetzlichen Auftrag zur Förderung ihrer Mitglieder. Es würde letztlich auch nicht den langfristigen Interessen der Kommunen dienen, wenn die Wohnungsgenossenschaften zu sehr für Aufgaben der kommunalen Wohnungs- und Sozialpolitik eingespannt würden. Wohnungsgenossenschaften sind am Markt handelnde wirtschaftliche Unternehmen, deren Zweck vorrangig auf die Mitgliederförderung gerichtet ist.

Als Basis für die Kooperation sollten die Kommunen gemeinsam mit den Wohnungsgenossenschaften und den anderen Wohnungsmarktakteuren gesamtstädtische Wohnungskonzepte und daraus abgeleitete Handlungskonzepte für die einzelnen Wohnquartiere erarbeiten. Die Wohnungsgenossenschaften werden bisher zumeist bei der Erstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte in Gebieten mit hohem Leerstand einbezogen, also in Verbindung mit Stadtumbaumaßnahmen. Ihre Mitwirkung sollte aber breiter ansetzen, vor allem auch, wenn ihre Grundstücke von kommunalen Planungen betroffen sind. Durch die frühzeitige Einbindung aller Akteure am Wohnungsmarkt und eine Verständigung auf gemeinsame Ziele kann die Akzeptanz für die geplanten Vorhaben erhöht und damit die erfolgreiche Umsetzung befördert werden.

„Es sollte eine Kultur der guten Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen entwickelt werden, um die Genossenschaften gleichberechtigt mit anderen Marktteilnehmern bei der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik einzubeziehen. Dabei könnte die Kommunikation durch Maßnahmen wie Workshops, runde Tische, Kongresse verbessert werden.“

Ulrich Bimberg, Vorsitzender der BAG der Wohnungsgenossenschaften beim GdW, Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein Solingen eG

in wachsendem Maße und es gibt zahlreiche gute Beispiele für eine konstruktive Zusammenarbeit (siehe die DW-Artikelserie zum Internationalen Jahr der Genossenschaften, DW 11/2011 bis DW 1/2013, insbesondere DW 1/2013, S. 52).

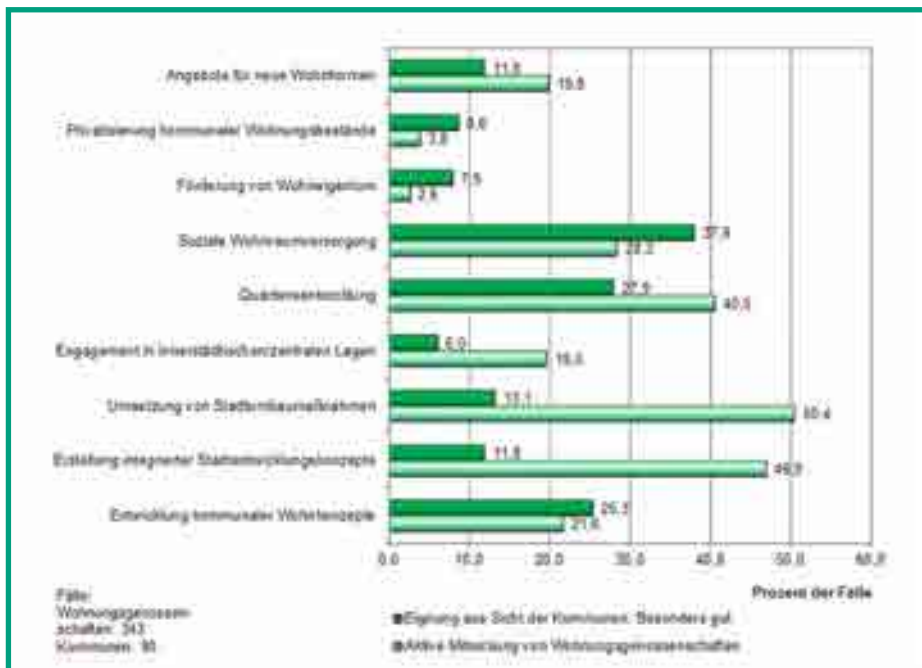
Aus Sicht der Wohnungsgenossenschaften

Angeht die Auswirkungen des demografischen Wandels und der zunehmenden Ausdifferenzierung der Märkte und Zielgruppen gibt es verschiedene, auch neue Kooperationsmöglichkeiten für

Viele Kommunen sehen den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Wohnungsgenossenschaften im Marktsegment der sozialen Wohnraumversorgung. Die Genossenschaften wollen jedoch – ausgerichtet an den Wünschen der Mitglieder – guten und bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommens- und Altersgruppen zur Verfügung stellen. Hierzu gehören zwar auch Niedrigeinkommens- und Transfereinkommensbezieher, aber auch Zielgruppen in Marktsegmenten oberhalb der sozialen Wohnraumversorgung. Das gewünschte stärkere Engagement der Wohnungsgenossenschaften im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sollte im Kontext der Stadtentwicklung gesehen und durch flexible Kooperationsvereinbarungen geregelt werden.³

Angesichts der demografischen Entwicklung und der Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur wird die Wohnraumversorgung durch spezielle Angebote für bestimmte Zielgruppen, vor allem die Versorgung älterer Menschen sowie von jungen Familien (mit und ohne Kinder), zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen. Dabei können auch neue Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen) das Angebot erweitern. Kooperationen sind sinnvoll und sollten einen möglichst ganzheitlichen Ansatz verfolgen: Bei der Versorgung älterer Menschen z. B. sind nicht nur bauliche Anpassungsmaßnahmen wie barrierearme Wohnungen wichtig, sondern das gesamte Wohnumfeld wie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, das Vorhandensein von Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen, Angebote von Pflege auf Dauer sowie viele kleine Hilfsleistungen, die nicht immer nur von Professionellen geleistet werden können. In den Kommunen sollten Impulse geschaffen werden, um das ehrenamtliche Engagement zu stärken, wobei viele Wohnungsgenossenschaften aufgrund ihrer Struktur hierfür besonders prädestiniert sind.

Bei der Vergabe von Wohnungen werden die Wohnungsgenossenschaften neben einer guten sozialen Durchmischung in den Objekten auch darauf achten, dass Ausgrenzungen vermieden werden, indem sie die Einbindung und Integration von benachteiligten Bevölkerungsgruppen sowie Menschen mit Migrationshintergrund noch mehr unterstützen. Die diesbezügliche Partnerschaft zwischen Kommunen und Genossenschaft könnte auch durch einen Kooperationsvertrag geregelt



Handlungsfelder für eine Kooperation zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen; BMWBS (Hrsg.): Aktivierung von Potenzialen genossenschaftlichen Wohnens, Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften im Forschungsprogramm ExWoSt



Gemeinsames Engagement der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Allgäu eG und der Stadt Kempten: neu gestalteter Marktplatz mit Bürgertreff im Stadtteil Sankt Mang

werden. Hierbei ist jedoch das Prinzip von Leistung und Gegenleistung zu beachten. Wenn Genossenschaften staatliche Wohlfahrtsleistungen erbringen, sollten sie hierfür Vergünstigungen z. B. in Form verbilligter Grundstücke erhalten. Wohnungsgenossenschaften leisten wertvolle Beiträge für die Gesellschaft. Es ist deshalb sinn-

voll, wenn die Bedeutung genossenschaftlichen Wohnens in Deutschland noch weiter steigt, wenn sich mehr Wohnungen in der Hand von Wohnungsgenossenschaften befinden. Dies kann neben Neugründungen auch durch das Wachstum bestehender Genossenschaften – durch Neubau oder die Übernahme von Bestandswohnungen anderer Eigentümer – erfolgen. Hierbei brauchen die Wohnungsgenossenschaften Unterstützung vor allem beim Zugang zu Grundstücken und dem Erwerb von Wohnungsbeständen, weil es ihnen in der Regel nicht möglich ist, einen gegenüber anderen Geschäftsmodellen wettbewerbsfähigen Kaufpreis zu zahlen.

„Wichtig ist, die gegenseitige Erwartungshaltung zu definieren und das gemeinsame Bild der Region bzw. des Quartiers abzustimmen, die Strategien gegenseitig abzugleichen und klar zu definieren, was man zusammen erreichen will. Wohnungsgenossenschaften sollten sich dabei als starke Partner der Kommunen sehen und in die verschiedenen Handlungsfelder aktiv einbringen.“

Ulrich Bimberg

Aus Sicht der Kommunen

Die Wohnungsgenossenschaften sind aufgrund ihrer Orientierung an den Mitgliederinteressen gute Partner der Städte in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Denn sie sind nicht vorrangig an einer kurzfristigen Erwirtschaftung hoher Renditen, sondern an der langfristigen Versorgung ihrer Mitglieder mit gutem und bezahlbarem Wohnraum interessiert. Dementsprechend hoch ist auch ihre Bereitschaft zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung, zur Instandhaltung und Modernisierung ihrer Bestände und zu einer moderaten Mietpolitik.

Mit ihrer langfristigen Bewirtschaftungsstrategie und ihrer Ortsverbundenheit bieten sich vor allem die Wohnungsgenossenschaften – neben den kommunalen Wohnungsunternehmen – als potenzielle Partner der Städte für die Umsetzung von Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung sowie zur Schaffung und zum Erhalt sozial stabiler Nachbarschaften an. Nicht zuletzt: Nur mit Hilfe gemeinschaftlicher und solidarischer Lösungen – ganz im Sinne der genossenschaftlichen Idee – werden sich viele der anstehenden Zukunftsfragen lösen lassen.

Sowohl bei der Wohnraumversorgung im Alter als auch beim Wohnraumangebot für junge Familien beschränkt sich der Bedarf nicht auf die Bereitstellung einer geeigneten Wohnung, vielmehr ist auch eine geeignete Infrastruktur und ein funktionierendes soziales Netzwerk erforderlich. Gerade in diesen Bereichen können die Wohnungsgenossenschaften mit geeigneten Angeboten ihren Beitrag zu einem funktionierenden sozialen Zusammenleben in den Städten leisten.

Speziell im Bereich der Wohnraumversorgung älterer Menschen decken sich die Interessen von Städten und Wohnungsgenossenschaften: Die Städte haben ein hohes Interesse daran, ihren Bürgern ein selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter zu gewährleisten. Und die Wohnungsgenossenschaften sind bereits seit

„Auch aus dem Umstand, dass die Genossenschaften vorrangig ihren Mitgliedern verpflichtet sind, lassen sich gemeinsame Interessen ableiten. Die Mitglieder der Genossenschaften, darunter nicht selten Haushalte mit niedrigem oder mit Transfereinkommen, sind Bürger, deren Wohnzufriedenheit Anliegen auch der Städte ist.“

Matthias Kock

längerem in besonderem Maße im Bereich des seniorengerechten Umbaus ihrer Wohnungsbestände und der Entwicklung von wohnbegleitenden Betreuungs- und Serviceangeboten engagiert, um auch ihren älteren Mitgliedern eine adäquate Wohnraumversorgung anbieten zu können. Grundlage für gute Kooperationsbeziehungen ist die frühzeitige Einbeziehung aller Woh-

„Wohnungsgenossenschaften sind als bestandshaltende Wohnungsunternehmen wichtige Kooperationspartner. Städte und Wohnungsgenossenschaften sind gleichermaßen an einer gedeihlichen Quartiersentwicklung und der Bildung sowie dem Erhalt guter Nachbarschaften interessiert.“

Matthias Kock, Vorsitzender der Fachkommission Wohnungswesen des Deutschen Städtetags, Abteilungsleiter Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, Hamburg

nungsmarktakteure und somit auch der Wohnungsgenossenschaften in die konzeptionellen Überlegungen der Stadt. Bei einer Vielzahl kleiner Wohnungsgenossenschaften vor Ort stößt ihre Beteiligung an runden Tischen zur Erörterung grundsätzlicher wohnungspolitischer Pro-

Marktsegment – zu schließen. Aus kommunaler Sicht wäre eine stärkere Beteiligung der Wohnungsgenossenschaften am Neubau preiswerten Wohnraums wünschenswert. Bedauerlicherweise ist hier jedoch bei vielen Wohnungsgenossenschaften eine starke Zurückhaltung festzustel-



Kooperation der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG mit Trägerverein, Stadt, Landkreis und Kirche: Die Genossenschaft bietet Wohnungslosen eine neue Perspektive durch Vermietung eines modernisierten Wohnhauses in Sigmaringen. Das Projekt wurde mit dem Preis Soziale Stadt 2012 ausgezeichnet

bleme, an einer systematischen kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und der Erstellung gesamtstädtischer wohnungspolitischer Handlungskonzepte jedoch an organisatorische Grenzen: Weder sind die kleinen, oft ehrenamtlich geführten Genossenschaften in der Lage, sich an zeitraubenden Prozessen zu beteiligen, noch befördert eine zu große Zahl Beteiligter die zügige Erarbeitung tragbarer Resultate. Hier ist

len. Dies ist sicher zum Teil darauf zurückzuführen, dass der preiswerte Mietwohnungsbau in Anbetracht steigender Grundstückspreise selbst bei moderaten Renditeerwartungen kaum mehr möglich ist. Hinzu kommt, dass die Inanspruchnahme öffentlicher Förderdarlehen angesichts des niedrigen Marktzinzniveaus wenig attraktiv erscheint. Hier lohnen Gespräche der Partner vor Ort, um nach Möglichkeiten zu suchen, preiswerte Grundstücke für den geförderten Mietwohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Angebracht erscheint weiterhin eine Imagekampagne zugunsten des sozialen Wohnungsbaus, durch die deutlich wird, dass die Zielgruppen des sozialen Wohnungsbaus durchaus mit der Mitgliederstruktur der Genossenschaften in Einklang gebracht werden könnten. Zu wenig bekannt scheint zudem weiterhin, dass die weitaus größte Zahl der Städte die ihnen aufgrund öffentlicher Förderung zustehenden Belegungsrechte inzwischen nicht mehr einseitig, sondern in Absprache mit den Wohnungsunternehmen ausüben, so dass mögliche negative Auswirkungen auf die Bewohnerstruktur vermieden werden können. In vielen

jeweils vor Ort nach geeigneten Lösungen zu suchen, auf welche Weise die Interessen der kleinen Genossenschaften vertreten und berücksichtigt werden können.

In Städten mit Bevölkerungswachstum und Wohnraummangel ist es erforderlich, die Versorgungsengpässe durch Wohnungsneubau – vor allem auch im preiswerten und öffentlich geförderten



Quelle: Bauverein zu Lünen

In Lünen entwickelt der Bauverein zu Lünen die innerstädtische ehemalige Hertie-Immobilie zu einem zukunftsweisenden Wohn- und Geschäftshaus

2010 schloss die Selbsthilfe Bauverein eG Flensburg mit der Stadt Flensburg und der Investitionsbank Schleswig-Holstein einen Kooperationsvertrag, der die Basis für eine zukunftsgerichtete Wohnungsver-sorgung im Stadtteil Fruerlund bietet. Hier steht der Mensch im Mittelpunkt: Stadtteiltreffpunkt 360°

„Es gilt, aus diesem Potenzial an Gemeinsamkeiten konkrete Kooperationsstrategien vor Ort zu entwickeln. Die Städte sind gut beraten, diese Chancen zu nutzen.“ Matthias Kock



Quelle: SBV

Fällen bleibt es sogar den Wohnungsunternehmen im Rahmen von durch Kooperationsverträge getroffenen Absprachen selbst überlassen, über die Vergabe einer belegungsgebundenen Wohnung zu entscheiden.⁴

Ausblick

Insgesamt besteht zwischen dem GdW und dem Deutschen Städtetag (DST) Einigkeit, dass Wohnungsgenossenschaften und Städte in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik über ein

hohes Maß an gemeinsamen Interessen verfügen. Die Kooperation vor Ort und der Austausch über mögliche gemeinsame Ziele und die Wege zu ihrer Realisierung bieten sich daher an. Um die Grundlagen für gute Kooperationsbeziehungen vor Ort zu schaffen, wollen die Verbände den Dialog über Ziele und Möglichkeiten, aber auch über Grenzen und Hemmnisse für die Zusammenarbeit in den jeweiligen Fachgremien von GdW und DST fortsetzen. Geplant ist auch die Veröffentlichung besonders gelungener Praxisbeispiele für eine gute Zusam-

menarbeit und die erfolgreiche Überwindung von Hürden in den jeweiligen Fachpublikationen der beiden Verbände. ■

¹ „Wohnungsgenossenschaften - Potenziale und Perspektiven“, Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen, 204, S. 706.

² Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen; siehe DW 2/2011, S. 42.

³ Siehe auch DW 6/2013, S. 20 ff.

⁴ ebd.

Wohntrends 2030

Zentrale Aufgabe: Quartiers- und Bestandsentwicklung

Wie wird sich das Leben der Menschen bis 2030 verändern? Welche Auswirkungen werden neue Entwicklungen auf ihre Wohnwünsche haben? Und wie wird sich dies auf die Arbeit von Wohnungsunternehmen auswirken? Das sind die zentralen Fragen, denen die Studie „Wohntrends 2030“ nachgeht, 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 2.



Bettina Harms
Geschäftsführerin
Analyse & Konzepte
Hamburg



Michael Neitzel
Geschäftsführer
InWIS Forschung & Beratung GmbH
Bochum

Bei der Weiterentwicklung und Modernisierung der Wohnungsbestände wird es zunehmend wichtiger, die Wohnwünsche unterschiedlicher Zielgruppen zu berücksichtigen. Die Wohnungsnachfrage wird maßgeblich von mehreren, zum Teil grundlegenden Trends beeinflusst. Einen immer größeren Stellenwert nimmt das Thema Nachhaltigkeit in der Bevölkerung ein.

Einerseits lässt sich dies an Einzelthemen wie einer nachhaltigen Energieversorgung festmachen. Das Bewusstsein für einen ressourcenschonenden Umgang mit Energie ist deutlich gewachsen. Erneuerbare Energieträger erfahren großen Zuspruch. Rund zwei Drittel der Mieterhaushalte wünschen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien über den heutigen Standard hinausgeht, und sind bereit, dieses Engagement für Umwelt und Klimaschutz mit einer höheren Miete zu honorieren.

Andererseits steckt dahinter eine fundamentale Verschiebung in den Präferenzen vieler Haushalte, wie dies an dem unbremsten Wunsch zum Wohnen und Leben in einer kompakten Stadt zum Ausdruck kommt. Viele Haushalte können sich heute mehr den je vorstellen, mitten in der Stadt zu wohnen. Das gilt nicht nur als chic, sondern wird auch als nachhaltig eingestuft.

„Neo-Ökologie“: der starke Wunsch nach Natur mitten in der Stadt

Die Stadt und ihre Vielfalt – die guten Arbeitsmöglichkeiten, ihre attraktive Infrastruktur, das Plus an Freizeit und Kultur – lösen bei vielen Menschen

eine große Faszination aus. Städte wandeln sich zu kreativen Gestaltungszentren. Es ist Ausdruck von Partizipation und Bürgerengagement zugleich geworden, sich Flächen anzueignen und sich dafür verantwortlich zu fühlen. Urban Farming und Urban Gardening stehen für den Wunsch, Natur und Stadt in Einklang zu bringen, und sind Beleg für den wieder erwachten Gemeinsinn der heutigen Bürgergesellschaft.

Stadt lebt vor allen Dingen durch die Vielfalt in Quartieren mit jeweils eigenem und ganz besonderem Charme. Das Wohnumfeld und die Nachbarschaft entscheiden maßgeblich mit über die Bindung der Mieter an den Standort. Über 80 % wünschen sich eine Nachbarschaft, in der man sich gegenseitig hilft und unterstützt. Für über 70 % sind Nachbarn wichtig, die man des Öfteren trifft und mit denen man reden kann. Das stellt hohe Anforderungen an Belegungs- und Integrationsmanagement. Angesichts hoher Zuwanderungszahlen ist es erforderlich, Integrationskonzepte zu entwickeln, damit sich die Menschen wohl fühlen und nicht bei nächster Gelegenheit wieder fortziehen. Wohnungsunternehmen sind wichtige Protagonisten, um reale und virtuelle Netzwerke in den Quartieren zu schaffen und zu organisieren.

Hohe Anforderungen an die persönliche Sicherheit im Wohnquartier

An Quartiere werden generell hohe Anforderungen gestellt: Über alle Wohnkonzepte hinweg steht im Quartier der Wunsch nach persönlicher

Sicherheit ganz vorn, gefolgt von der Sauberkeit im Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und ÖPNV-Anbindung sind für viele Haushalte gleich wichtig. Parallel zu den allgemein gestiegenen Ansprüchen an das Wohnen ist auch die Gestaltung bzw. das Äußere in den Quartieren wichtiger geworden.

Viele Herausforderungen – wie die Energiewende – können im Quartiersmaßstab besonders gut gelöst werden. In zukunftsorientierten Energieversorgungskonzepten werden der Strom- und Wärmemarkt integriert betrachtet, leisten energetische Modernisierungsmaßnahmen einen Beitrag sowohl zur Bestandsentwicklung als auch zum Klimaschutz. Und auch die Frage der Mobilität wird nachhaltig gelöst: Elektrisch betriebene Bikes (E-Bikes) und PKWs (E-Cars) können als Sharing-Angebote im Quartier gemeinsam genutzt werden. So bleibt man mobil, obwohl immer mehr Menschen in der kompakten Stadt auf das eigene Auto verzichten.

Nachhaltige Quartiersentwicklung als Herausforderung

Quartiere nachhaltig zu entwickeln ist eine große Aufgabe. Quartiere sollen gemischt und vielfältig sein. Dafür wird mit den Wohnungsbeständen und deren Ausstattung die Basis gelegt. Bestands- und Quartiersentwicklung gehen daher mehr und mehr Hand in Hand. Bei der Weiterentwicklung der Bestände ist es wichtig, in den Quartieren bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und auch neu zu schaffen. Vor allem für diejenigen, die im hohen Alter nur eine geringe Wohnkaufkraft besitzen, aber auf eine altersgerecht ausgestattete Wohnung angewiesen sind. Im Quartier steigt die Nachfrage nach ambulanten Pflegeleistungen, vor allem getragen von den konventionellen und bestehenden Wohnkonzepten.

Parallel zeichnet sich ab, dass viele Mieterhaushalte höhere Ansprüche besitzen und bereit sind, für die Wohnung mit Wunschausstattung auch mehr zu bezahlen. 24 Wohnprofile für wichtige Zielgruppen zeigen auf, wie Wohnungen ausgehend von den Kundenwünschen attraktiv gestaltet werden können. Technik hält dabei mehr und mehr Einzug in die Wohnung und das Wohnumfeld. Das jederzeit verfügbare mobile Internet schafft dafür eine Basisinfrastruktur und liefert mit Smartphones und Tablets die Bediengeräte gleich mit.

Virtuelle und reale Netzwerke verschmelzen im Quartier

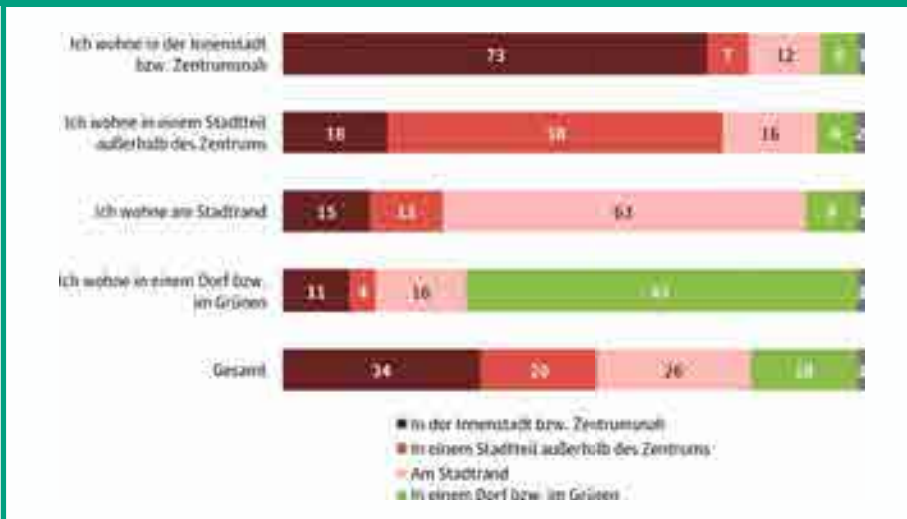
Im Quartiersmaßstab werden Technologien zunehmend eingesetzt, um virtuelle und reale Netzwerke miteinander zu verschmelzen: Man kommuniziert über das Quartiersnetz, verabredet sich über soziale Netzwerke, informiert und tauscht sich über virtuelle schwarze Bretter aus. Danach trifft man sich im Wohnumfeld, das sich auf diese Weise zum dritten Ort entwickelt. So kann sich das Wohnquartier zum Raum für vielfältige Gemeinschaftsaktivitäten wandeln, z. B. auch zu einem beliebten Fitnessort, in dem man sich in der Gemeinschaft trifft, um sich mit Übungen gesund und fit zu halten – bei Bedarf unter professioneller Anleitung von Fitnesscoaches und Personaltrainern. Dies ist auch ein Beispiel dafür, wie sich verschiedene Trends im Quartier überlagern.

In der Wohnung und im Gebäude besteht höheres Interesse und zusätzliche Zahlungsbereitschaft an Techniken zur Steigerung der persönlichen Sicherheit: einerseits im Kontakt mit der Außenwelt (z. B. Videosprechanlage, Alarmsysteme), andererseits im Rahmen von AAL-Konzepten für ein gutes Gefühl zu Hause, wie z. B. Sturz- und Inaktivitätssensoren gekoppelt mit Notrufsystemen sowie Herdabschaltung oder einer „Alles-aus-Schaltung“.

Nützliche Technik als Zuschlagsmerkmal hervorgehoben

Als Bonusmerkmale gehen Einrichtungen zur Messung, Visualisierung und Steuerung des Energiebedarfes über einen als normal empfundenen Standard einer Wohnung hinaus. Vergleichsweise am Anfang stehen Systeme zum Monitoring von Vital-Parametern; aber der Wandel der Wohnung zum dritten Gesundheitsstandort scheint vorgezeichnet. Gerade für Ältere wird Technik mit Dienstleistungen gekoppelt, z. B. zum Abruf von zusätzlichen hauswirtschaftlichen Dienstleistungen. Für breite Mieterschichten wird die Verfügbarkeit von wohnungsnahen Dienstleistungen zum Komfortmerkmal. Mittlerweile hält auch Robotertechnik Einzug in die Wohnung und das Wohnumfeld: Saug-, Reinigungs- und Mähroboter sind erschwinglich

ATTRAKTIVITÄT DER STÄDTE



Wo soll das Haus oder die Wohnung liegen? Gewünschte Wohnlage in Abhängigkeit von der jetzigen Wohnlage. Das Wohnen in städtischen Strukturen liegt im Trend

ENERGETISCHE AUSSTATTUNGSMERKMALE



Einstellung der Mieter zu energetischen Ausstattungsmerkmalen: nur Wenige sind bereit, mehr dafür zu zahlen

geworden. Es ist eine Frage der Zeit, wann noch mehr Dienstleistungen in der häuslichen Umgebung von Robotern übernommen werden. Roboter in der Pflege? Das ist denkbar geworden. Gewünscht wird die wohnfertig ausgestattete Wohnung: mit fertig verlegten Boden- und fertigen Wandbelägen. Der Trend geht nach wie vor zu mehr Individualität: Für individuelle Wand- und Bodenbeläge sind viele Haushalte bereit, Aufschläge zu zahlen. Für ein Viertel der Haushalte ist es wichtig, dass Armaturen in Bad und Küche dem eigenen Geschmack entsprechen. Das Gleiche gilt für moderne Fliesenformate und -designs in einem ansprechend modernisierten und gestalteten Bad. Eine bodengleiche Dusche wird jetzt auch von vielen jüngeren Haushalten als komfortabel wahrgenommen.

Wohnungsunternehmen als Wohnpartner im Quartier

In der Quartiers- und Bestandsentwicklung nehmen Wohnungsunternehmen eine wichtige Rolle ein: Als Wohnpartner ihrer Mieter sind sie zentrale Akteure und zugleich erster Ansprechpartner im Quartier. Sie genießen das Vertrauen ihrer Mieter, können Gemeinschaft ins Leben rufen, fördern und begleiten bürgerschaftliches Engagement vor Ort. Sie entwickeln ihre Bestände nachhaltig weiter und können damit Quartiersentwicklungsprozesse anstoßen und tragen. Sie besetzen damit die wichtige Schnittstelle zwischen der Wohnung als Rückzugsort für Haushalte und dem Wohnquartier, dem vitalen Lebensraum in einer attraktiven Stadt. ■

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



Das Plenum im Jahr 1978: man saß dicht gedrängt

40 Jahre WEG-Fachgespräche in Fischen

Das WEG-Recht 1975-1995: von ersten Novellierungsversuchen bis zur Rechtsprechung zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Seit rund 40 Jahren finden die WEG-Fachgespräche statt. Mit dem Ziel, alle mit einer Wohnungseigentümergeinschaft befassten Akteure an einen Tisch und ins Gespräch zu bringen, entwickelten sie sich zu der deutschen Veranstaltung zum Wohnungseigentumsrecht. Eine vierteilige Artikelserie beleuchtet die WEG-Fachgespräche und die Entwicklung des WEG-Rechts. Teil 2 befasst sich nun mit den ersten 20 Jahren der WEG-Fachgespräche. Er gliedert sich in zwei Abschnitte, die einerseits die ersten Novellierungen des WEG-Rechts und andererseits den Mieterschutz thematisieren.



Horst Müller
Rechtsanwalt
München

Abschnitt 1, S. 67



Dagmar Reiß-Fechter
Geschäftsführender Vorstand
ESWiD, Nürnberg

Abschnitt 1, S. 67



Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Rechtsanwalt
München

Abschnitt 2, S. 68-69

40 Jahre WEG-Fachgespräche spiegeln nicht nur die Entwicklung des Wohnungseigentumsrechts wider. Vielmehr waren die Fachgespräche - gemäß

des Mottos „Partner im Gespräch“ - regelmäßig „Geburtshelfer“ für innovative Rechtsentwicklungen. Dieser Beitrag betrachtet daher zuerst

die Entwicklung des Wohnungseigentumsrechts in den ersten 20 Jahren der Fischener Fachgespräche.

Abschnitt 1: Erste Novellierungsversuche des WEG scheitern

Breiter diskutierten Novellierungs- oder Regelungsbedarf für das Wohnungseigentumsrecht gab es bis 1975 nicht. Ab dem Jahre 1976 änderte sich dies jedoch. Es gab eine lebhaft Diskussions über das Verständnis geltenden Rechts und über den Änderungsbedarf des WEG. Auslöser waren hierfür die Novellierungsvorschläge der Bayerischen Staatsregierung vom Februar 1976. Der Entwurf sah u. a. vor, dass die Begründung von Wohnungseigentum mit mehr als 100 Wohnungseinheiten verboten werden sollte. Nach damals kontrovers diskutierter Auffassung der Bayerischen Staatsregierung und weiterer Kommentatoren sollte dadurch das Mitwirkungsrecht der Wohnungseigentümer bei der Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums und damit die Geltendmachung ihrer Eigentumsrechte in der Gemeinschaft gestärkt werden.

Die Novellierungsvorschläge der Bayerischen Staatsregierung waren geprägt von den Erfahrungen des Baubooms Anfang der 1970er Jahre in München, insbesondere durch das „Olympische Dorf“. Dieses gehörte zu dem Modellprojekt, die „Stadt der Athleten“ nach den olympischen Spielen (1972) in Wohneigentum aufzuteilen und zu verkaufen. Das olympische Dorf mit 220.000 m² Wohnfläche für 12.000 Menschen wurde in wenige Eigentümergeinschaften aufgeteilt. Der Verkauf ging schleppend voran - nicht etwa, weil das gesamte Baukonzept mit unterirdischer Erschließung, autofreiem Gelände, neuartigen Baukonstruktionen und -elementen sowie ungewöhnlichen Ver- und Entsorgungskonzepten zu innovativ war, sondern wegen der Hochzinsphase, die die heftige Blüte des Wohnungseigentums zu Beginn der 1970er Jahre zum Erlöschen brachte.

Jahrelange juristische Auseinandersetzungen zwischen „basisdemokratischen“ Selbstverwaltungsorganisationen und den Bauträgern prägten die Eigentümergeinschaften von Beginn an: Zehn Jahre nach Fertigstellung titelt der Spiegel: „So etwas wird keiner mehr bauen“¹. Heute steht das olympische Dorf unter Ensembleschutz, hat 3.500 Wohneinheiten und gehört zu den beliebtesten Stadtteilen Münchens.

Der Entwurf der Staatsregierung von 1976 beinhaltete auch Überlegungen, die wir heute unter dem Begriff der Öffnungsklauseln kennen. Es sollten Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, also auch die Gemeinschaftsordnung, durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss - nämlich 75 % der Eigentümer nach Köpfen - geändert werden können. Ferner sollte ein schriftliches Umlaufverfahren eingeführt werden, das Mehrheitsbeschlüsse nach dem gesetzlichen Kopfprinzip vor-



Das Podium des Fischener WEG-Gesprächs im Jahr 1984, v. l.: Prof. Weitnauer, ESWiD-Geschäftsführer Dr. Seuß, Bundesbauminister Oskar Schneider, Prof. Bärman

gesehen hätte. Schließlich war die Übernahme gerichtlicher Hausgeldverfahren in die streitige Gerichtsbarkeit vorgesehen.

Dies alles waren heiß diskutierte Vorschläge. Zur Novellierung kam es indes nicht. Alles verlief im Sande - bis zur großen Änderung des Gesetzes am 26. März 2007, in Kraft seit 1. Juli 2007. Hier finden sich zu einem nicht geringen Teil seinerzeitige Änderungsvorstellungen. Langfristiges Bemühen war erfolgreich.

Bauträgerrecht und Wohnungseigentumsrecht: grundlegende Entscheidung des BGH

Die Entscheidung des BGH vom 10. Mai 1979 zum Bauträgerrecht sorgte für Aufmerksamkeit. Der VII. Zivilsenat bejahte die Befugnis der Wohnungseigentümer, durch Mehrheitsbeschluss zu bestimmen, welche Gewährleistungsansprüche wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum



Prof. Maruyama aus Japan ist seit 1979 jedes Jahr dabei

geltend gemacht werden sollen. Der BGH nahm ferner zur Frage Stellung, ob der Bauträgervertrag ein Kauf- oder, soweit es um die Herstellungspflicht des Bauträgers geht, ein Werkvertrag sei. Die Beantwortung der Frage hatte wesentliche Auswirkungen auf die Länge der Verjährungsfristen. Heute ist dies alles im Sinne des Werkvertragsrechts unstrittig.

Die Veranstaltungsreihe des ESWiD „Partner im Gespräch“ war ein wichtiges Forum, um die gegensätzlichen Fragen zu diskutieren. Aus den jährlich stattfindenden Veranstaltungen heraus wurden Entwicklungen in Gang gesetzt, die ohne diese Veranstaltungsreihe zumindest so nicht vorstellbar sind. Insbesondere auch die Rechtsprechung des BGH war und ist unbestreitbar von diesen Gesprächen beeinflusst.

Instandhaltung und Instandsetzung: Zyklus einer Immobilie

So war 1980 die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums ein zentrales Thema in Fischen. Dabei wurde der gesamte Zyklus der Instandsetzung betrachtet, beginnend mit der Ermittlung des lang-, mittel- und kurzfristigen Instandsetzungsbedarfs bei Neubauten und umgebauten Altbauten, ihm folgend die Vorbereitung von Beschlussfassungen hierzu bis hin zur Umsetzung gefasster Beschlüsse einschließlich der Durchführung von Modernisierungs- und energiesparenden Maßnahmen. Diese Thematik war - wie man heute weiß - essenziell und vorausschauend. Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsfragen haben von ihrer Tragweite und Komplexität bisher nichts eingebüßt und sind heute aktueller denn je.

Abschnitt 2 ►

Abschnitt 2: Mieterschutz durch Wohnungseigentumsrecht?

Während bis zum großen Bauboom Anfang der 1970er Jahre die Eigentumswohnung im Neubau das vorherrschende Produkt war, begann Ende der 1970er Jahre eine Welle der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Und so ragt in der Zeit ab Mitte der 1980er Jahre der Streit über die Anforderungen an die Abgeschlossenheit einer Wohnung heraus. Der Streit war nicht nur geeignet, die praktische Verbreitung des Wohnungseigentums nachhaltig zu behindern, sondern fand auch erst durch eine der äußerst seltenen Entscheidungen des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes ein veröhnliches Ende.

Wohnungseigentum entsteht häufig durch Umwandlung von Altbauten (§ 8 WEG), die im Zuge der Aufteilung teils aufwendig saniert werden. Der damit verbundene Verlust preiswerten Wohnraums und die Verdrängung der Altm Mieter sind seit über 25 Jahren Gegenstand einer wohnungs- und rechtspolitischen Diskussion. Im Zusammenhang mit sog. Milieuschutzsatzungen nach § 172 I 1 Nr. 2, 4 BauGB ist das Thema heute aktueller denn je. Über den städtebaulichen Milieuschutz ist den

Ländern und Kommunen seit der BauGB-Novelle 1998 die Möglichkeit eröffnet, die Umwandlung von Altbauten in eigens festgelegten Erhaltungsgebieten nur noch unter den engen Voraussetzungen des § 172 IV BauGB zuzulassen. Hamburg war seit 2003 lange das einzige Bundesland, das hiervon Gebrauch gemacht hatte; im Frühjahr 2014 kam Bayern hinzu.

Abgeschlossenheitsbescheinigung - der Fall München

Schon in den 1980er Jahren war die bayerische Hauptstadt München Ausgangspunkt der Kontroverse. Die Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung erfordert nach §§ 8 II 1, 3 II 1 WEG, dass die Wohnungen in sich abgeschlossen sein sollen. Zum Nachweis ist dem Grundbuchamt nach § 7 IV Nr. 2 WEG eine (vor der WEG-Reform 2007 noch zwingend) von der Baubehörde auszustellende Abgeschlossenheitsbescheinigung beizufügen. Dabei hatte seit jeher Einigkeit bestanden, dass der Begriff der Abgeschlossenheit rein zivilrechtlich zu deuten sei. Er sollte nicht die Einhaltung eines bautechnischen Mindeststandards sicherstellen, sondern Streitigkeit über die Abgrenzung der einzelnen Wohnungen vermeiden, sodass es

genügte, wenn die Wohnungen durch Decken und Wände räumlich getrennt waren.

Um die fortschreitende Umwandlung von Altbauten aus wohnungspolitischen Gründen zu verhindern, änderte die Stadt München Mitte der 1980er Jahre ihre Verwaltungspraxis und erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen nur noch, wenn für Wohnungstrennwände und -decken die Einhaltung der im Zeitpunkt der Aufteilung geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften z. B. über Wärme- und Schallschutz nachgewiesen wurden. Da insbesondere Altbauten mit Holzbalkendecken nur durch Entkernung einen normgerechten Schallschutz erreichen konnten, also ein unvernünftiger finanzieller Aufwand zur Erfüllung der neueren bauordnungsrechtlichen Vorgaben erforderlich wurde, machte dies eine Aufteilung meist wirtschaftlich unmöglich. Als Argument verwies die Stadt auf eine Verwaltungsvorschrift, die allerdings keine Gesetzeskraft hatte, sondern lediglich eine bundesweit einheitliche Auslegung des Begriffs der Abgeschlossenheit sicherstellen sollte.

Dennoch bestätigte der BayVGh am 8. Mai 1989 die „Münchener Linie“². Das hiergegen gerichtete Rechtsmittel wies das BVerwG am 26. Juli 1989 zurück, ebenso wie das BVerfG am 30. November



Plenum im neuen Veranstaltungszentrum Fiskina 1990



WEG-Fachgespräch in Fischen 1986, im Plenum, vorne v. l.: Prof. Son aus Japan und Dr. Bassenge



RA Horst Müller und RA Prof. Wolf-Rüdiger Bub am Referententisch der WEG-Fachgespräche 1986



Die Väter des WEG v. l. Prof. Weitnauer und Prof. Bärmann bei den Fischener Fachgesprächen 1990



Diskussion im Plenum der WEG-Fachgespräche 1989

1989 die Verfassungsbeschwerde³. Die vermeintliche Lösung der wohnungspolitischen Probleme Münchens blockierte damit bundesweit die Umwandlung von Altbauten. In der Folge machten neue Gestaltungsvorschläge (Bruchteilseigentumsmodelle) die Runde, die neben dem WEG zu einem völlig neuartigen Verwaltungsregime geführt hätten.⁴

Klärung durch Rechtsprechung

Die sich hieran anschließende Korrektur auf zivilrechtlichem Weg schrieb Rechtsgeschichte. Der im Verwaltungsrechtsweg unterlegene Unternehmer wandte sich an einen in Wohnungseigentumssachen erfahrenen Rechtsanwalt, der ihn angesichts der Entscheidung des BVerfG mit dem Skelett verglich, das der konsultierte Arzt mit der Bemerkung „Sie kommen aber spät“ empfing. Mit einer von der Lokalbaukommission München für kraftlos erklärten Abgeschlossenheitserklärung sollte die Causa zivilrechtlich aufgerollt werden. Die Aussicht, dass sich Grundbuchamt, Amtsgericht und Landgericht wohl nicht in Widerspruch zum BVerwG und BVerfG setzen würden, also erst von dem BayObLG – seinerzeit in Wohnungseigentumssachen das führende deutsche Gericht – eine

mutige Entscheidung erhofft werden konnte, schreckte nicht ab.

Dann ging es Schlag auf Schlag. Am 20. Juni 1990 entschied das BayObLG, dass es der Aufteilung nicht entgegenstehe, wenn die Behörde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung nachträglich für „kraftlos“ erklärt habe; bauordnungsrechtliche Vorgaben seien nicht zu beachten.⁵ Von dieser Ansicht wollte das OLG Stuttgart am 3. September 1990 wegen der Entscheidung des BVerwG abweichen und legte die Frage zum BGH vor.⁶ Die 16. Fischener Fachgespräche vom 24.-26. Oktober 1990 mit dem Thema „Die Schaffung von Wohnungseigentum heute“ fielen in die Zeit der Vorbereitung der BGH-Entscheidung. Bei den Teilnehmern und Referenten traf die neuere Entwicklung durchweg auf Kritik.⁷

Das ESWiD richtete kurz danach eine Feier zu Ehren der Nestoren des WEG-Rechts aus. Der seinerzeitige Präsident des BGH und vormalige Präsident des BayObLG, Prof. Dr. Walter Odersky, überreichte nach einer fulminanten Festrede den Jubilaren die Festschrift. Dabei schwang ein wenig die Hoffnung mit, dass der BGH bei seiner Entscheidung die Auffassung des BayObLG teilte, was einer der Festschriftbeiträge wissenschaftlich fundiert un-

terstützte. Der BGH trat schließlich am 14. Februar 1991 der Ansicht des BVerwG entgegen und verwies die Rechtsfrage weiter an den Gemeinsamen Senat der Obersten Gerichtshöfe des Bundes.⁸ Dieser entschied am 30. Juni 1992 gegen das BVerwG und nahm den noch heute geltenden Standpunkt ein, dass bauordnungsrechtliche Vorgaben für die Abgeschlossenheit unerheblich seien.⁹ Der Mieterschutz dürfe nicht pauschal auf dem Umweg über das nach sachenrechtlichen Grundsätzen auszulegende WEG verwirklicht werden, sondern nur über spezielle mietrechtliche und städtebauliche Instrumente (heute: § 577a BGB und § 172 BauGB).¹⁰ ■

¹ DER SPIEGEL, 31, 1982, S. 142 ff.

² BayVG, NJW-RR 1990, 27.

³ BVerwG, NJW 1990, 848; BVerfG, NJW 1990, 825.

⁴ Vgl. Reithmann, NJW 1992, 649 (650); Pause, NJW 1992, 671 f.; vgl. auch die Nachweise bei Bub, Festschrift für Bärmann und Weitnauer, 1990, S. 69 (71).

⁵ BayObLG, NJW-RR 1990, 1356.

⁶ OLG Stuttgart, ZMR 1991, 30.

⁷ Wolfsteiner, PiG 34, 7 (13 ff.); Bub, PiG 34, 19 (41 ff.); Blank, PiG 34, 111 (114 f.); vgl. außerdem Schmidt, DNotZ 1990, 251; Deckert, ZfBR 1990, 109; ausführlich Bub, in: Festschrift für Bärmann und Weitnauer, 1990, S. 69 ff.

⁸ BGH, NJW 1991, 1611.

⁹ GmS-OGB, NJW 1992, 3290.

¹⁰ GmS-OGB, NJW 1992, 3290 (3292).

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Kommt Cloud von klauen? – relevante Aspekte der IT-Sicherheit

Nutzen Wohnungsunternehmen überhaupt Cloud-Lösungen? Welche Vorteile bietet die Cloud? Dient die Cloud der Gefahrenreduzierung oder sind die Risiken unkontrollierbar? Diese und ähnliche Fragen stellen sich immer häufiger bei Investitionsentscheidungen im IT-Bereich und der damit verbundenen Ausgestaltung und Anpassung des Risikomanagements.



WP/StB Frank Fiolka
DOMUS AG
Berlin

Die Sicherheit und Betriebsbereitschaft der IT ist elementarer Bestandteil jedes Risikomanagementsystems. Das gilt branchenübergreifend und nicht nur für Wohnungsunternehmen. Wegen der überragenden Bedeutung der IT für die Richtigkeit der Rechnungslegung wird zudem auch vom Abschlussprüfer das IT-gestützte Rechnungssystem zusammen mit dem Jahresabschluss jährlich auf die Einhaltung der Ordnungsmäßigkeits- und Sicherheitsanforderungen überprüft.

Sowohl das innerbetriebliche Risikomanagement als auch die Prüfung der IT-Sicherheit muss die gesamte Breite möglicher Risikofelder abdecken. Die möglichen Risikofelder lassen sich dabei wie folgt gliedern:

1. IT-Umfeld und IT-Organisation
2. IT-Infrastruktur
 - physische Sicherungsmaßnahmen
 - logische Zugriffskontrollen
 - Datensicherungs- und Auslagerungsverfahren
 - Maßnahmen für den geordneten Regelbetrieb
 - Verfahren für den Notbetrieb
 - Maßnahmen zur Sicherung der Betriebsbereitschaft
3. IT-Anwendungen
 - Programmfunktionen im Hinblick auf Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung
 - Auswahlprozess für Standardsoftware, Entwicklungsprozess für Individualsoftware, Änderungsprozess

- Implementierung neuer Software einschließlich unternehmensindividueller Anpassungen
- 4. IT-gestützte Geschäftsprozesse (Datenfluss, Belegfluss, Schnittstellen)
- 5. IT-Überwachungssystem
- 6. IT-Outsourcing

Trend zur Cloud-Lösung

Parallel zum aktuellen Trend bei privaten Daten lagern auch Unternehmen vermehrt Software und Daten in Cloud-Lösungen aus. Microsoft verkündete im Juni 2014, dass von Vorbehalten gegen das Cloud-Computing nichts mehr zu spüren sei und inzwischen zwei Drittel der 30 Unternehmen im DAX Cloud-Dienste von Microsoft nutzen. Auch in der Wohnungswirtschaft verändert diese neue Technologie zunehmend die klassische IT-Landschaft. Für das Risikomanagement und den Wirtschaftsprüfer bei der genossenschaftlichen Prüfung und Jahresabschlussprüfung von Wohnungsunternehmen bedeutet das zugleich, dass IT physisch immer weniger greifbar wird. Fragen aus dem Risikobereich des Outsourcings rücken dafür immer stärker in den Fokus. In Abhängigkeit von der gewählten Cloud-Lösung sind damit nicht selten auch weitreichende Änderungen im Risikomanagementsystem des Unternehmens verbunden.

Was ist Cloud-Computing?

Die Cloud bietet Unternehmen die Möglichkeit, Speicherkapazitäten, Rechenleistung und Software über das Internet zu beziehen. Die verschiedenen Cloud-Konzepte verbindet, dass Daten nicht lokal auf dem eigenen PC abgelegt werden. Sie befinden sich an einem beliebigen anderen Ort, der oft mit einer Datenwolke („Cloud“) dargestellt wird.

Bei der **Public Cloud** stellt der Provider seine Dienste offen über das Internet für jedermann zugänglich zur Verfügung. Beispiele sind kostenlose Webmail-Dienste, Clouds von Google und Apple, aber auch kostenpflichtige Produkte wie Office 365 oder SAP Business by Design.

Dem gegenüber stehen **Private-Cloud**-Dienste. Hier werden IT-Dienste aus Gründen des Datenschutzes und der IT-Sicherheit weiterhin selbst durch Unternehmen betrieben und ausschließlich ihren eigenen Mitarbeitern zugänglich gemacht. Dem Endnutzer im Unternehmen werden Cloud-typische Mehrwerte, wie z. B. eine skalierbare IT-Infrastruktur oder installations- und wartungsfreie IT-Anwendungen angeboten, die über den Webbrowser in Anspruch genommen werden können. Häufig werden diese Mehrwerte jedoch in Private Clouds nicht oder nur teilweise erreicht.

Mit **Hybrid Clouds** werden Mischformen dieser beiden Ansätze bezeichnet. So laufen bestimmte

CLOUD-KONZEPTE IM ÜBERBLICK

Bei **Infrastructure-as-a-Service** (IaaS) können Nutzer über das Internet direkt auf virtuelle Ressourcen wie Speicher, Server oder Netzwerkkomponenten zugreifen.

Software-as-a-Service (SaaS) erlaubt es Nutzern, Softwareanwendungen über das Internet ohne Installation auf dem eigenen PC zu nutzen.

Platform-as-a-Service (PaaS) bietet vor allem Entwicklern die Möglichkeit, Software gemeinsam zu entwickeln und anzubieten.

Services bei öffentlichen Anbietern über das Internet, während datenschutzkritische Anwendungen und Daten im Unternehmen betrieben und verarbeitet werden. Die Herausforderung liegt hier in der Trennung der Geschäftsprozesse in datenschutzkritische und -unkritische Workflows. Voraussetzung ist eine saubere und konsequente Klassifizierung der im Unternehmen vorhandenen und verarbeiteten Daten.

Welche Vorteile bietet das Cloud-Computing?

Als Vorteil des Cloud-Computing wird immer wieder angeführt, dass weniger Kapital in Hardware und Softwarelizenzen gebunden ist. Gleichzeitig erhält man eine hochflexible Infrastruktur, die jederzeit an neue Anforderungen angepasst werden kann.

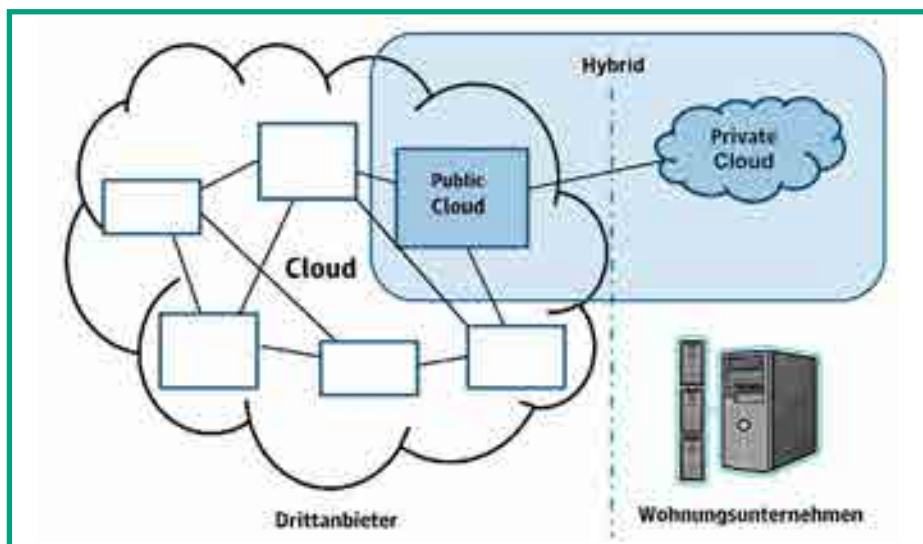
Die Installation und Wartung der IT-Systeme in der Cloud wird an Spezialisten übertragen, so dass eine Konzentration auf das Kerngeschäft möglich ist. Der Zugriff auf die gleichen Daten ist von unterschiedlichen Orten und unterschiedlichen Personen möglich. Mitarbeiter können auch unterwegs mit Smartphones und Tablets Firmendaten verarbeiten.

Auch für kleine Unternehmen bieten sich Vorteile: Gerade Software-as-a-Service kann für kleine Unternehmen vorteilhaft sein. Hier ist die Individualisierung der Lösung häufig kein Hemmschuh. Schließlich lassen sich alle klassischen in der Wohnungswirtschaft gebräuchlichen ERP-Module wie etwa Finanzbuchhaltung und Mietbuchhaltung heute als Cloud-Lösung realisieren. Regelmäßige Prozeduren wie das Einspielen von Updates, die für Unternehmen ohne eigene IT-Abteilung immer wieder eine Herausforderung darstellen und vom Kerngeschäft Hausbewirtschaftung ablenken, entfallen dann.

Die größten Sicherheitsrisiken

Die Vorteile der Cloud sind zugleich mit Gefahren verbunden, die in klassischen IT-Strukturen so nicht vorhanden sind und waren:

- **Vertraulichkeit und Integrität der Daten:** In einer Public oder Hybrid Cloud ist eine Lokalisierung der Daten für den Dateneigentümer nahezu unmöglich. Daher ist der Schutz der Daten auf der Infrastruktur-, Plattform- und Applikationsebene häufig nicht mehr mit üblichen Mitteln zu gewährleisten. Gerade für sensible Daten kann eine ausreichende Zugriffskontrolle nur schwer realisiert werden.
- **Löschung von Daten:** Gesetzliche Bestimmungen oder die Beendigung des Auftrages können die Löschung von Daten erforderlich machen. Hier besteht das Risiko einer nur unzureichenden oder unvollständigen Löschung



Schematische Darstellung verschiedener Cloud-Konzepte

auf allen Plattformen und Datenbanken der Cloud, da die Lokalisierung der Daten nur schwer möglich ist.

- **Mandantentrennung:** Bei nicht ausreichend abgesicherter Mandantentrennung besteht die Gefahr, dass Dritte unautorisiert Daten einsehen oder manipulieren können. Dieses Risiko ist in einer Public Cloud erhöht, da keine physische Trennung der Daten unterschiedlicher Mandanten erfolgt.
- **Verletzung der Compliance:** Bei einer Public Cloud können die Daten prinzipiell in allen Ländern der Welt in deren spezifischen Rechtsordnungen verarbeitet werden. Dies erschwert die Erfüllung aller gesetzlichen Anforderungen eines Unternehmens.
- **Gesetzlicher Datenschutz:** Gefahren resultieren auch hier aus den unklaren Standorten der Rechenzentren und den unbekanntem Datenflüssen.
- **Insolvenz des Providers:** Damit muss nicht die Insolvenz aller vom Provider verwendeten Rechenzentren verbunden sein. Bei einem Verkauf von Rechenzentren besteht das Risiko, dass Daten nicht vor unberechtigtem Zugriff geschützt sind.
- **Problematik der Subunternehmer:** Der Provider wird häufig Subunternehmer für gewisse Leistungen verpflichtet. In einer Public Cloud bleibt dies dem Benutzer nach der Philosophie des Cloud-Computing häufig verborgen. Daten können sich dann bei einem unbekanntem Subunternehmer irgendwo in der Welt befinden.
- **Beschlagnahmung von Hardware:** Eine Beschlagnahmung von Hardware kann in allen Ländern erfolgen, in denen der Provider Ressourcen nutzt.
- **Erpressungsversuche:** Die Gefahr von Erpressungsversuchen steigt, da der Personenkreis mit

Administrationsaufgaben für Ressourcen der Public Cloud unüberschaubar groß ist. Das eingesetzte Personal verfügt über ein unterschiedliches Ausbildungsniveau und Sicherheitsbewusstsein. Zudem sind die Motivationslagen der Mitarbeiter in vielen Ländern nicht kalkulierbar.

IT-Sicherheit und Cloud

müssen kein Widerspruch sein

Werden die notwendigen Maßnahmen bei Auswahl und Implementierung von Cloud-Lösungen beachtet, kann die IT-Sicherheit durch Cloud-Lösungen allerdings gegenüber der bisherigen und oft auch nicht optimal gesicherten Ausgestaltung der IT-Landschaft erhöht werden. So liegt es bereits im Interesse der Provider, Sicherheitsmaßnahmen zu implementieren, die das vorhandene Niveau vieler Anwender deutlich übertreffen. Unternehmen können diese Maßnahmen für ihr eigenes Sicherheitskonzept nutzen, wenn sie entsprechende Maßgaben in die Cloud-Verträge aufnehmen.

Um die Sicherheit von Daten in der Cloud zu gewährleisten, ist eine gründliche Information über den Anbieter und dessen Dienstleistungen bei allen Arten von Cloud-Diensten erforderlich. Der Auswahlprozess, die Vertragsphase, die Migration und Betriebsphase erfordern eine sachgerechte Planung. Bereits bei der Auswahl des Partners sollte aber auch über die spätere Beendigung der Auslagerung nachgedacht werden. Hier stellen sich zahlreiche Fragen, die von der nachweisbaren Löschung der Daten bis zur Erfüllung der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten gemäß GDPdU (Grundsätze zum Datenzugriff und zur Prüfbarkeit digitaler Unterlagen) reichen. Fehlt in einem Wohnungsunternehmen das notwendige Know-how zur Beurteilung, bieten auch die Prüfungsverbände und ihre nahe stehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften Beratungsangebote zur Anbieterauswahl. ■

Interview mit Robert an der Brügge „Die Schärfung unseres Profils liegt mir besonders am Herzen“



Robert an der Brügge ist Geschäftsführer der kommunalen Stadsiedlung Heilbronn GmbH. Anfang Mai 2014 wurde er von der Mitgliederversammlung einstimmig zum neuen Verbandsvorsitzenden des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. gewählt. Er folgt damit Gerhard A. Burkhardt im Amt des Präsidenten nach. Die DW fragt nach Plänen und Perspektiven.

Lieber Herr an der Brügge, unseren Glückwunsch! Sie sind jetzt rund 80 Tage im Amt. Wie geht es Ihnen?

Natürlich geht es mir gut, denn wie die meisten meiner Kolleginnen und Kollegen habe ich in der Wohnungswirtschaft einen Traumberuf gefunden, der sehr viel Spaß macht und, wie ich finde, auch Sinn stiftend ist. Insofern geht es mir gut.

Wie wollen Sie den Landesverband in Zeiten der Zersplitterung der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Interessenvertretung, Zeiten, in denen immer mehr Entscheidungen aus Brüssel und Berlin kommen, in die Zukunft führen?

Ich würde nicht von einer Zersplitterung der wohnungswirtschaftlichen Verbändelandschaft sprechen. Die Struktur unserer Verbandslandschaft entspricht dem politischen System. Die Interessenvertretung auf allen Ebenen in Europa, Berlin und in den Ländern ist richtig und hat sich bewährt. Die zunehmend anspruchsvolle Aufgabe ist die Koordinierung, Vernetzung und Abstimmung auf allen Ebenen, um unsere Präsenz und Durchsetzungsfähigkeit zu erhöhen. Auf Landesebene gibt es viele Möglichkeiten, die Interessenvertretung effektiv wahrzunehmen. Denken Sie nur an die neuen Regelungen in den wohnungspolitischen Maßnahmenpaketen, die Vorschläge für die Landesbauordnung, das

Klimaschutzkonzept oder das Erneuerbare-Wärme-Gesetz. Bei der Interessenvertretung ist es von herausragender Bedeutung, dass wir ein Verband sind, in dem die Mitglieder sich direkt bis in die Leitungsfunktion des Verbands einbringen können und damit die Praxisrelevanz unserer Argumente deutlich machen.

Wo sehen Sie landespolitische Ansatz- oder Angriffspunkte? Wo werden Schwerpunkte Ihrer Arbeit liegen?

Der vbw hat sich in den letzten Jahren sehr positiv weiterentwickelt. Dies ist auch das Ergebnis eines stetigen Diskussionsprozesses in den Gremien des vbw und mit seinen Mitgliedern. Dieser Prozess geht selbstverständlich weiter. Die stetige Verbesserung unserer Arbeit und unserer Dienstleistungen für die Mitglieder ist eine wichtige Aufgabe. Dies alles muss so gelingen, dass die ökonomische Basis unseres Verbandes stabil bleibt.

Was mir besonders am Herzen liegt, ist die weitere Schärfung unseres Profils. Wir sollten gegenüber der Politik mit konkreten inhaltlichen Vorstellungen operieren und damit zeigen, dass wir aus guten Gründen entsprechende Rahmenbedingungen von der Politik fordern. Die Tatsache, dass unsere Mitglieder überwiegend gemäß Satzung am Mitgliederinteresse oder sogar am Gemeinwohl orientiert sind, rechtfertigt diesen Anspruch in hohem Maße. Das gilt es deutlich zu machen.

Zur Zukunft des bezahlbaren Wohnens: Was können Wohnungsunternehmen und -genossenschaften tun? Welche Ansätze sehen Sie?

Wer bezahlbares Wohnen möchte, muss definieren, was bezahlbar heißt und was gutes Wohnen ausmacht. Dies liefert die Politik nicht. Unsere Mitgliedsunternehmen beweisen anhand ihrer Unternehmensgeschichten, dass sie sehr wohl wissen, wie gutes und bezahlbares Wohnen wirklich geht. Wir werden aber zunehmend daran gehindert. Immer detailliertere Vorschriften in allen Bereichen und Ebenen, von der komplexer werdenden Genehmigungspraxis bis hin zur angedachten Mietpreisbremse behindern kreative Lösungen, um gut, kostengünstig und mieterorientiert bauen zu können. Darüber hinaus fehlt es uns an vernünftigen, gut ausnutzbaren Grundstücken. Die Wohnungswirtschaft benötigt in diesen Bereichen klare Prioritäten seitens der Politik, die den Wohnungsbau unterstützen.

Der demografische Wandel stellt alle gesellschaftlichen und ökonomischen Sektoren vor Herausforderungen. Was ist im Hinblick auf die Alterung der Mieterschaft zu tun? Wie sind z. B. dezentrale Pflegekonzepte zu organisieren oder die notwendigen Umbaumaßnahmen im Bestand zu finanzieren?

Der demografische Wandel beschäftigt unsere Branche - insbesondere unsere Mitgliedsun-

ternehmen – schon sehr lange. Die zahlreichen Konzepte, die es auf Objekt- oder auch Quartiersebene gibt, um den Bestand demografiegerecht zu entwickeln, sind hier zu nennen. Insoweit ist die Verbesserung der Zuschüsse für den pflegegerechten Umbau von Wohnungen seitens der Bundesregierung zu begrüßen.

Es geht jetzt aber auch darum, dass wir gezielt barrierefreie und barrierearme Neubauten erstellen müssen, die in 10 bis 25 Jahren am Markt verfügbar sind, wenn der Alterungsprozess in unserer Gesellschaft seinen Höhepunkt erreicht. Die große Zahl an Hochbetagten und Menschen mit körperlichen Einschränkungen kann nur sinnvoll versorgt werden, wenn wir jetzt neu bauen und die Bestände über den Zeitablauf abschreiben, entschulden und in die bezahlbaren Segmente hineinwachsen lassen. Der größte Bedarf an bezahlbaren, altengerechten Wohnungen wird dann entstehen, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Lebensphase eintreten, wenn die Anzahl der älteren und hochbetagten Menschen dramatisch zugenommen hat.

Wenn wir diese Wohnungen jetzt nicht bauen, werden wir einen dramatischen Fehlbestand haben. Dafür gilt es, jetzt sehr schnell die entsprechenden Rahmenbedingungen zu schaffen und seitens der Politik deutliche Prioritäten – auch in den Kommunen – zu setzen.

Und mit Blick auf das Personal der Unternehmen... Nur Azubi-Kampagnen zu organisieren, dürfte bald nicht mehr reichen. Wie kann der Verband seine Unternehmen unterstützen?

Der vbw hat sich schon immer auf vielfältige Art und Weise um die Personalentwicklung und Qualifizierung gekümmert. Über unsere AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, einem Tochterunternehmen des vbw, sowie über die enge Zusammenarbeit mit der Hochschule für Wirtschafts- und Umwelt Nürtingen/Geislingen bieten wir zahlreiche Fortbildungs- und Ausbildungswege an. Traditionell wechseln auch immer wieder qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – insbesondere aus dem Prüfungswesen – in Leitungsfunktionen unserer Unternehmen.

Künftig wird es noch mehr darauf ankommen, auch in der dualen Ausbildung die Kooperation zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu verbessern. Hochwertige Qualifikationen, z. B. im Bereich der Projektentwicklung, die bis in den akademischen Bereich hineinreichen können, sind zu entwickeln. Sie sind deshalb notwendig, weil wir ansonsten die immer komplexer werdenden Anforderungen im Bereich der Projektentwicklung nicht meistern können. Hier gibt es erste Ansätze, die wir konsequent weiterverfolgen wollen.

Sind kleinere Wohnungsunternehmen mit einer überschaubaren Anzahl von Wohneinheiten und wenigen Mitarbeitern längerfristig überhaupt noch zukunfts- und schlagfähig? Sind Kooperationen ein Ausweg?

Kooperationen, Arbeitsgemeinschaften oder sonstige Formen der Zusammenarbeit bleiben eine sehr wichtige Aufgabe für die Wohnungsverbände. Kleinere und mittlere Unternehmen haben mit den immer komplexer werdenden Rahmenbedingungen erfahrungsgemäß zunehmend Probleme, um noch sinnvoll Bestandsquartiersentwicklung oder auch Neubauten in bestimmten Größenordnungen alleine voranzubringen. Hier unterstützen wir und wollen dies in Zukunft noch aktiver angehen.

Stichwort Migration. Einige Städte im Verbandsgebiet sind klassische Zuwandererstädte. Welche Bedeutung haben Quartierskonzepte für Integration und Stadtentwicklung?

Die Integration von zugewanderten Menschen ist ein klassisches Thema der Wohnungswirtschaft. Wir haben hier eine große Tradition vorzuweisen, denken Sie nur an die Aufnahme der vielen Flüchtlinge in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Viele Wohnungsunternehmen in unserem Verband haben hier sogar ihre Wurzeln. Insofern ist das Thema für uns nicht neu. Die moderne Form der Integration heißt aber gezielte Quartiersentwicklung, die Stabilisierung oder Entwicklung funktionierender Nachbarschaften und eines guten Miteinanders.

Viele Wohnungsunternehmen, besonders natürlich die größeren Unternehmen in den Ballungsräumen, haben hierin schon einen hohen Grad an Professionalität erreicht. Die Erkenntnis gilt es noch mehr als bisher zu systematisieren und zur Verfügung zu stellen, damit alle davon profitieren können. Insbesondere müssen wir auch unsere Leistung noch deutlicher als bisher herausstellen, da wir uns auch in dieser Rolle von der Politik und der Gesellschaft noch nicht genug gewürdigt sehen.

Für die Städte und Gemeinden ist Quartiersentwicklung etwas Essenzielles. Unsere jahrzehntelange Erfahrung können und sollten wir hier auf allen Ebenen noch stärker einbringen.

Sehen Sie vor dem Hintergrund der derzeitigen Marktlage die Gefahr weiterer Privatisierungen öffentlicher Wohnungs- und Immobilienbestände?

Die Erfahrungen mit den Privatisierungen in unterschiedlichen Sektoren der Kommunalwirtschaft dürften abschreckend genug sein, um weitere Privatisierungen zu fordern. Insofern glaube

ich, dass keine akute Gefahr besteht. Die weit größere Gefahr sehen wir im Moment darin, dass durch eine immer praxisfernere, kompliziertere und engere Ausgestaltung der Rahmenbedingungen eine sinnvolle wirtschaftliche Tätigkeit im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge konterkariert wird.

Auf vielen Rechtsgebieten – vom Vergaberecht über das Beihilferecht bis zum Gemeindefischschaftsrecht – wird der Handlungsspielraum der Kommunen und ihrer Gesellschaften beschnitten. Damit werden der Versorgungsauftrag und die wirtschaftliche Tragfähigkeit vieler Geschäftsmodelle dramatisch eingeschränkt. Die im europäischen Vergleich einzigartige und unter dem Strich erfolgreiche deutsche Kommunalwirtschaft wird durch diese Fehlinterpretation des Wettbewerbsrechts mehr als behindert. Dagegen gilt es konsequent Stellung zu beziehen.

Nachhaltigkeit – ist das eher Mode oder ein Zukunftsthema? Was müsste die Branche tun?

Ich denke, der Wohnungswirtschaft muss man Nachhaltigkeit nicht erklären. Der langfristige Erfolg unserer Mitgliedunternehmen ist der beste Beleg für die nachhaltige Geschäftspolitik. Traditionell sind unsere Unternehmen ökonomisch, sozial und ökologisch verantwortlich und erfolgreich. Wir müssen das aber noch deutlicher als bisher kommunizieren.

Wo steht die Wohnungswirtschaft Baden-Württembergs in fünf Jahren?

Ich wünsche mir, dass wir in fünf bis sieben Jahren von uns behaupten können:

- Wir sind die ökonomisch erfolgreichsten Unternehmen in unserer Branche, weil wir unseren Mitgliedern, Kunden und Gesellschaftern den höchsten Nutzen und die besten Angebote bieten.
- Wir sind die aktivsten Unternehmen in der Stadt- und Quartiersentwicklung.
- Wir sind die Vorreiter im Umgang mit dem demografischen Wandel, weil wir die entsprechenden Angebote schaffen.
- Wir sind auch die attraktivsten Arbeitgeber in der Wohnungs- und Immobilienbranche, weil wir die spannendsten Aufgaben und die besten Arbeitsplätze bieten und schließlich
- zu unserem Verband wünsche ich mir, dass wir die Leistungskraft unserer Mitgliedsunternehmen gut darstellen und repräsentieren.

Herzlichen Dank für das Interview!

Das Interview führte Olaf Berger.

BEKANNTMACHUNGEN

Bekanntmachung

Jahresabschluss 2013

Die GWG Hombruch-Barop e. G. hat am 18.06.2014 den Jahresabschluss 2013 im elektronischen Bundesanzeiger unter der Nr. 3 GnR 414, AG Dortmund veröffentlicht.

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Hombruch-Barop e. G.
Löttringhauser Str. 79, 44225 Dortmund
Berlin Pilzecker Rößmann
Vorstand

Hinterlegungsbekanntmachung

Der Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG gibt bekannt, dass der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 am 30.06.2014 in elektronischer Form dem eBundesanzeiger und der Bestätigungsvermerk am 24.06.2014 in elektronischer Form dem Genossenschaftsregister Nr.: 629 beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingereicht worden ist.

Bekanntmachung

Herr Manfred Pöplau ist am 31.05.2014 aus dem Vorstand ausgeschieden. Herr Hans-Dieter Jungmann wurde mit Wirkung vom 01.06.2014 zum neuen ehrenamtlichen Vorstandsmitglied bestellt. Die Veränderungen sind beim Genossenschaftsregister Köln zur Eintragung angemeldet.

– Aufsichtsrat – GEWOG – Porzer Wohnungsbau –
genossenschaft eG, Kaiserstr. 11, 51145 Köln

STELLENANGEBOTE



Wir sind eine Wohnungsbaugenossenschaft in Fellbach und verwalten ca. 1025 Wohnungen. Dies bestehend aus unseren 654 eigenen Wohnungen, als Verwalter für Wohnungseigentümergeinschaften und in der Haus- und Wohnungsverwaltung für Dritte.

**Wir suchen eine/n
Mitarbeiter/-in Buchhaltung/BEKO
in Vollzeit zum nächstmöglichen Termin**

Das bieten wir:

- ✓ eine interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit,
- ✓ in einem dienstleistungsorientiertem Team,
- ✓ attraktive Vergütung nach dem Tarif der Beschäftigten der Wohnungswirtschaft,
- ✓ gute Weiterbildungsmöglichkeiten

Das erwarten wir:

- ✓ Ausbildung als Immobilienkaufmann/-frau oder vergleichbare Ausbildung
- ✓ Erfahrungen im Bereich der Buchhaltung und Abrechnung von Betriebskosten
- ✓ Vorbereitungsarbeiten der Bilanz für den Steuerberater
- ✓ sicherer Umgang mit MS-Office-Anwendungen (Word, Excel, Outlook)
- ✓ kundenorientiert, teamfähig, sicheres und freundliches Auftreten
- ✓ Engagement und Verantwortungsbewusstsein
- ✓ Kenntnisse in der Verwaltungssoftware GES sind wünschenswert

Fühlen Sie sich angesprochen?

Dann senden Sie bitte Ihre Unterlagen an die FEWOG, Lessingstraße 2 in 70734 Fellbach. Wir bieten Ihnen eine eigenverantwortliche Beschäftigung in einer Wohnungsbaugenossenschaft und freuen uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und Ihres möglichen Eintrittstermins.

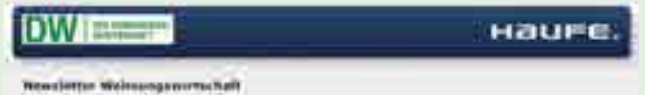
Rückfragen/Ansprechpartner: Herr Krech Telefon 0711-57 88 15-0



ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen in der DW 9/2014 ist am **29. August 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>



**Wir sind ein kommunales
Wohnungsunternehmen mit
einem Wohnungsbestand von
mehr als 430 eigenen und 470
verwalteten Wohnungen.**

Baugenossenschaft
Donau-Baar-Heuberg eG

Löhrstr. 47, 78647 Trossingen
Telefon (07425) 939-11
Telefax (07425) 939-39
info@baugenossenschaft-dbh.de
www.baugenossenschaft-dbh.de

**Für die Verwaltung unserer
Wohnungseigentümergein-
schaften suchen wir bald-
möglichst eine/n**

WEG-Verwalter/-in

Ihre Aufgaben:

- eigenverantwortliche Objektbetreuung
- Durchführung von Eigentümerversammlungen
- Umsetzung von Beschlüssen
- Erstellung von Abrechnungen und Wirtschaftsplänen

Ihr Profil:

- fundierte Kenntnisse und Berufserfahrung in der WEG-Verwaltung
- kundenorientiert, teamfähig, absolute Verlässlichkeit

Wir bieten Ihnen einen sicheren Arbeitsplatz und eine leistungsgerechte Bezahlung mit zusätzlicher Altersversorgung.

Interessiert?

Dann senden Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen an die Geschäftsführung.

Führungsaufgabe in der Dresdner Immobilienwirtschaft

» Mitglied des Vorstandes (m|w)



Seit 60 Jahren ist die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG mit mehr als 9.600 Wohneinheiten und gut 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein wirtschaftlich stabiler und sozialer Marktteilnehmer des Dresdner Wohnungs- und Immobilienmarktes und trägt somit Verantwortung für die Bereitstellung von qualitativ ansprechendem und sozial sicherem Wohnraum. Nachdem in den vergangenen Jahren die Instandsetzung und Modernisierung der zu großen Teilen denkmalgeschützten Wohnungsbestände im Mittelpunkt der umweltorientierten Immobilienbewirtschaftung standen, liegt der Fokus der Geschäftstätigkeit heute auf der komplexen und nachhaltigen Quartiersentwicklung unter Beachtung der ökologischen, demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen. Deshalb wird es zur Erweiterung des Wohnungsangebotes mittelfristig auch zur Vergrößerung des Immobilienbestandes durch Errichtung von Neubauten kommen.

Für die strategische Steuerung und Entwicklung der Genossenschaft suchen wir im Rahmen einer altersbedingten Nachfolge vorzugsweise zum 1. April 2015 ein

Mitglied des Vorstandes (m/w),

das den gesamten technischen Bereich einschließlich des technisch-wohnungswirtschaftlichen Bereichs der Genossenschaft mit etwa 60 Mitarbeitern führt. Damit sind Sie für die Steuerung sämtlicher baulicher Maßnahmen und deren Planung ebenso wie für die Gewährleistung aller internen und externen technischen Serviceleistungen auf höchstem Niveau verantwortlich. Gemeinsam mit einem Mitglied des Vorstandes (Sprecher), der den kaufmännischen Bereich und den kaufmännisch-wohnungswirtschaftlichen Bereich führt, tragen Sie die Gesamtverantwortung für die Fortführung und zukunftsorientierte Gestaltung der Genossenschaft.

Auf Basis eines abgeschlossenen ingenieurwissenschaftlichen Studiums (z. B. Bauingenieurwesen, Facility Management o. ä.) und idealerweise einer abgeschlossenen immobilienwirtschaftlichen Zusatzqualifikation verfügen Sie über Kenntnisse im Bestandsmanagement und der Projektentwicklung. Diese haben Sie sich entweder in einem Unternehmen der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft oder alternativ in verwandten Branchen, etwa in der Bauwirtschaft, angeeignet. Wichtig sind uns darüber hinaus Ihre Führungserfahrungen, die Sie in der ersten oder zweiten Leitungsebene eines Unternehmens gesammelt haben.

Ihr Managementprofil ist geprägt von Offenheit, Ergebnisorientierung, Verantwortungsbewusstsein, klaren Strukturen und Kommunikationsgeschick. Auf diese Weise gelingt es Ihnen, den Dienstleistungsanspruch unserer Genossenschaftsmitglieder unter Nutzung und Förderung der Fähigkeiten unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Weitblick zu erfüllen.

Für weitere Informationen nehmen Sie bitte Kontakt mit Frau Dr. Constanze Wachsmann und Frau Madline Kockrow auf, die Ihnen unter Telefon 0351 866 81-11 gern zur Verfügung stehen. Absolute Vertraulichkeit wird Ihnen ausdrücklich zugesichert. In jedem Fall erwarten wir Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellung und möglicher Eintrittstermin) unter Angabe der Kennziffer 0820512 per Mail an claudia.rohde@kienbaum.de oder per Post an

Kienbaum Berlin GmbH,
Niederlassung Dresden,
An der Frauenkirche 12,
01067 Dresden.
www.kienbaum.de

Brasilien, China, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Japan, Kroatien, Niederlande, Österreich, Polen, Rumänien, Russland, Schweden, Schweiz, Singapur, Thailand, Tschechien, Türkei, Ungarn, USA

Kienbaum^K

Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

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

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

www.haufe.de/stellenmaerkte



HAUFE.

Als eine der größten und modernsten Wohnungsgesellschaften Deutschlands beschäftigt die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH mehr als 560 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit großem Einsatz und viel Herzblut dafür sorgen, dass jeder dritte Rostocker in einer der 36.000 sanierten Wohnungen gut wohnt.



Im Zuge der weiteren Unternehmensausrichtung suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine in jeder Hinsicht fachlich wie auch menschlich überzeugende Persönlichkeit als

Leiter KundenCenter Haus- und Wohneigentum (m/w)

Ihre Aufgaben

- Fachliche und disziplinarische Leitung und Koordination der Abteilung Wohnungseigentum- und Hausverwaltung
- Mitarbeiterorientierte Personalführung
- Verantwortung für die professionelle Erbringung der vertraglich vereinbarten Dienstleistungen innerhalb der Wohnungseigentum- und Hausverwaltung sowie der aktiven internen Prozessoptimierung im Erbringen der Dienstleistung, dem Reporting, der Kommunikation und der Datenaufbereitung
- Planen, Optimieren, Umsetzen und Steuern aller abteilungsbezogenen Ablaufprozesse im Gesamtkontext mit den Unternehmenszielen
- Vorbereitung und Realisierung von Entscheidungen technischer und kaufmännischer Art zur Sicherung und Verbesserung der Bestandsrentabilität (z. B. Mietpreisgestaltung, BKO-Abrechnungen, Eigentümerabrechnungen, Forderungsbearbeitung)
- Ermittlung des Bedarfs an Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Beschlussfassung durch den/die Eigentümer; Mitwirkung bei deren Planung, Realisierung und Abrechnung entsprechend vorgegebener kaufmännischer Kennziffern
- Sicherstellung eines kundenorientierten Geschäftsbetriebes
- Pflege der Zusammenarbeit mit den innerbetrieblichen Leistungsbereichen
- Unterstützung der Mitarbeiter bei operativen Fragestellungen, kritischen Situationen sowie bedingt im Tagesgeschäft, z. B. Beisitzen von großvolumigen WEG-Versammlungen
- Erarbeitung statistischer Daten sowie innovative Weiterentwicklung von Konzepten und Sicherstellung der Einhaltung der Qualitätsvorgaben

Ihre Qualifikation

- erfolgreich abgeschlossenes Studium oder vergleichbare Qualifikation, bspw. Ausbildung als Immobilienfachwirt/in
- mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungseigentumsverwaltung – idealerweise als Leiter/in eines WEG-Verwalterteams
- fundierte Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung, Mietrecht, BGB, Baurecht und Arbeitsrecht
- umfassende Kenntnisse der Gesprächsführung, Kommunikationsstärke, freundliches, kompetentes und verantwortliches Auftreten gegenüber Mitarbeitern und Partnern
- Durchsetzungsvermögen, unternehmerisches Denken und Handeln und Konfliktfähigkeit
- hohe Belastbarkeit, Zuverlässigkeit und Flexibilität
- analytische und organisatorische Fähigkeiten
- selbstständige, ziel- und lösungsorientierte Arbeitsweise, ausgeprägte Kundenorientierung
- sicherer Umgang mit MS Office-Anwendungen und GES

Wir bieten Ihnen interessante Aufgaben, ein dynamisches und ein innovatives Umfeld. Sie erwartet eine Vergütung nach Tarif der Deutschen Immobilienwirtschaft.

Wenn Sie in dieser Position eine Herausforderung sehen, freuen wir uns auf Ihre vollständige Bewerbung (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung, möglicher Eintrittstermin) bis zum 29. August 2014, möglichst per Mail.

WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
Personalabteilung Lange Straße 38 • 18055 Rostock • 0381.4567-2206 • personal@WIRO.de

MIETRECHT

BGB §§ 307, 343; HGB § 348

Vertragsstrafeversprechen bei Gewerbemiete

Während § 343 BGB im Rechtsverkehr zwischen Privatpersonen vorsieht, dass, wenn eine verwirkte Strafe unverhältnismäßig hoch ist, auf Antrag des Schuldners die Strafe durch das Gericht herabgesetzt werden kann, regelt § 348 HGB, dass diese Vorschrift im Rechtsverkehr zwischen Kaufleuten keine Anwendung findet. Gesetzliches Leitbild ist im kaufmännischen Rechtsverkehr, dass bei einem Vertragsstrafeversprechen der Schuldner nicht mit dem Einwand gehört werden soll, die verwirkte Vertragsstrafe sei unangemessen hoch.

OLG Celle, Beschluss vom 3.1.2014, 2 U 164/13

Bedeutung für die Praxis

Der vorliegende Rechtsstreit zeigt, dass die Vereinbarung einer Vertragsstrafe insbesondere für den Fall, dass der Vermieter die Erstellung des Mietobjekts aus rein wirtschaftlichen Gründen, nämlich der Vereinbarung eines aus seiner Sicht zu geringen Mietzinses, schlichtweg verweigert, sachgerecht ist, um den Vermieter zur Erstellung des Objekts anzuhalten. Eine Grenze der Vertragsstrafe ergibt sich dabei daraus, dass irgendwann eine zeitliche Grenze erreicht ist, jenseits derer sich das Verlangen nach Fortzahlung der Vertragsstrafe als treuwidrig im Sinne des § 242 BGB erweisen wird. Dies ist aber bei dem vorliegend geltend gemachten Zeitraum von sieben Monaten ersichtlich noch nicht der Fall. Insoweit ist auch das Verhältnis der Vertragsstrafe von 200 €/Tag nicht als unangemessen anzusehen. Die Vertragsstrafe macht dabei 75% des vereinbarten täglichen Mietzinses aus. Die Parteien haben mit der Vereinbarung der Vertragsstrafe in einer im unternehmerischen Rechtsverkehr nicht zu beanstandenden Weise einen Ausgleich für die aus der schwerwiegenden Vertragsverletzung der Beklagten resultierenden Nachteile auf Seiten der Klägerin verabredet, ohne die Klägerin darauf zu verweisen, einen entgangenen Gewinn unter Offenlegung ihrer Kalkulationsgrundlagen darlegen und ggf. beweisen zu müssen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB § 543; StGB § 267

Unredliches Prozessverhalten des Mieters als neuer Kündigungsgrund?

Leugnet der Mieter im Räumungsprozess wahrheitswidrig den vom Vermieter behaupteten Kündigungssachverhalt, kann das unredliche Prozessverhalten des Mieters den Ausspruch einer gesonderten Kündigung rechtfertigen. Dies gilt grundsätzlich aber nur dann, wenn die Räumungsklage des Vermieters schlüssig war und das wahrheitswidrig in Abrede gestellte Vorbringen des Vermieters für die Schlüssigkeit der Räumungsklage unerlässlich ist und nicht hinweggedacht werden kann.

LG Berlin, Beschluss vom 15.4.2014, 67 S 81/14

INHALT

- 77 BGB §§ 307, 343; HGB § 348
Vertragsstrafeversprechen bei Gewerbemiete
- 77 BGB § 543; StGB § 267
Unredliches Prozessverhalten des Mieters als neuer Kündigungsgrund?
- 78 BGB §§ 585, 585 a, 594
Optionsrecht auf Pachtverlängerung
- 78 BGB §§ 558 ff.
Mieterhöhungsverlangen; Mietspiegel der Nachbargemeinde

WEG-RECHT

- 79 BGB § 174; WEG § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7
Zurückweisung einseitiger Willenserklärungen des Verwalters für den Verband
- 79 GBO § 19, § 29, WEG § 10 Abs. 2 S 2, § 12 Abs. 1, § 12 Abs. 4 S 1
Wiederbegründung einer durch Beschluss aufgehobenen Veräußerungsbeschränkung
- 79 WEG § 23
Erneuerung der Heizungsanlage
- 79 WEG §§ 1 Abs. 5, 3 Abs. 2, 4 Abs. 1, § 4 Abs. 2, § 7 Abs. 3
Sondernutzungsrecht zwecks „Einhausung“ des Treppenaufgangs

**RA Heiko Ormanschick**

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

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

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

**Online:**

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

**Nutzung der QR-Codes:**

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

Bedeutung für die Praxis

Eine unredliche Prozessführung durch bewusst wahrheitswidrigen Parteivortrag ist zwar grundsätzlich geeignet, einen Grund zur außerordentlichen und ordentlichen Kündigung eines Vertragsverhältnisses darzustellen. Denn nicht nur der Arbeitnehmer im Kündigungsschutzprozess, sondern auch der Mieter im Räumungsprozess verletzt die dem Vertragspartner geschuldete Rücksichtnahme auf dessen Interessen (§ 241 Abs. 2 BGB), wenn er im Rechtsstreit um eine Kündigung bewusst wahrheitswidrig vorträgt, weil er befürchtet, mit wahrheitsgemäßen Angaben den Prozess nicht gewinnen zu können. Nicht jeder wahrheitswidrige Tatsachenvortrag des Mieters im Räumungsprozess indes rechtfertigt eine außerordentliche oder ordentliche Beendigung des Mietverhältnisses. Ob nur offensichtlich wahrheitswidriger Tatsachenvortrag des Mieters im Räumungsprozess kündigungsbewehrt ist, kann dahinstehen. Denn um der Pflichtverletzung des Mieters das für den Ausspruch einer Kündigung hinreichende Gewicht zu verleihen, muss sein wahrheitswidriger Prozessvortrag zumindest ein (Gegen-)Vorbringen des Vermieters betreffen, das für die Schlüssigkeit der Räumungsklage unerlässlich ist und nicht hinweggedacht werden kann. Dies gilt unabhängig, aber erst recht angesichts des für die Gesamtabwägung maßgebenden Grundsatzes, dass die Vertragspartei, die die andere zu einer Vertragsverletzung herausgefordert hat, deswegen grundsätzlich nicht kündigen kann.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

**BGB §§ 585, 585 a, 594****Optionsrecht auf Pachtverlängerung**

Ein vertraglich vereinbartes Optionsrecht auf Verlängerung eines Miet- oder Pachtvertrags erlischt mit Ablauf der regulären Vertragsdauer. Wird das Miet- oder Pachtverhältnis nach Ablauf der regulären Vertragszeit auf unbestimmte Zeit fortgesetzt, so bleibt das Optionsrecht nicht bestehen und lebt auch nicht wieder auf.

OLG Celle, Urteil vom 12. März 2014, 7 U 164/13

Bedeutung für die Praxis

Im vorliegenden Fall hatte der Beklagte sein Optionsrecht nicht rechtzeitig und damit im Ergebnis nicht wirksam ausgeübt. Denn unabhängig davon, ob man eine formlose Ausübung des Optionsrechts für weitere fünf Jahre durch schlüssiges Verhalten zulässt oder im Hinblick auf § 585 a BGB eine schriftliche Ausübung der Option für erforderlich hält, gilt jedenfalls der für Verlängerungsoptionen allgemein geltende Grundsatz, dass das Optionsrecht mit Ablauf der regulären Vertragsdauer erlischt. Wird das Miet- oder Pachtverhältnis nach Ablauf der regulären Vertragszeit auf unbestimmte Zeit fortgesetzt, so bleibt das Optionsrecht nicht bestehen und lebt auch nicht wieder auf.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

**BGB §§ 558 ff.****Mieterhöhungsverlangen; Mietspiegel der Nachbargemeinde**

Von Vergleichbarkeit zweier Gemeinden kann nur dann ausgegangen werden, wenn die Gemeinden nach der wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Infrastruktur, dem Grad der Industrialisierung, der verkehrstechnischen Erschließung und der Anbindung an Versorgungszentren vergleichbar sind.

LG Potsdam, Urteil vom 14. März 2014, 13 S 86/13

Bedeutung für die Praxis

Hat der Vermieter das Mieterhöhungsverlangen entgegen § 558 a Abs. 1 BGB nicht ausreichend begründet, ist dieses unwirksam. Grund hierfür ist, dass die Begründung dem Mieter die Möglichkeit geben soll, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen, um überflüssige Prozesse zu vermeiden. Hierfür ist es aber erforderlich, dass die Begründung dem Mieter konkrete Hinweise auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens gibt, damit er während der Überlegungsfrist die Berechtigung der Mieterhöhung überprüfen und sich darüber schlüssig werden kann, ob er dem Erhöhungsverlangen zustimmt oder nicht. Von Vergleichbarkeit bei Gemeinden kann nur dann gesprochen werden, wenn die Gemeinden nach der wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Infrastruktur, dem Grad der Industrialisierung, der verkehrstechnischen Erschließung und der Anbindung an Versorgungszentren vergleichbar sind. Ob dies der Fall ist, kann nur aufgrund einer umfassenden vergleichenden Betrachtung der vorgenannten

Merkmale festgestellt werden. Ein Teilvergleich mit einzelnen Stadtteilen ist dabei unzulässig. Wenn in § 558 a Abs. 4 Satz 2 BGB von dem Mietspiegel einer „vergleichbaren Gemeinde“ die Rede ist, dann ist damit ein Rechtsbegriff gewählt, der in Art. 28 GG und ihm folgend in den Gemeindeordnungen der Bundesländer eine feste Bedeutung hat. Auch die Systematik spricht für eine enge Auslegung, denn in § 558 c Abs. 2 BGB unterscheidet das Gesetz sehr genau zwischen „Gemeinden“ und „Gemeindeteilen“. Auch wird die ortsübliche Vergleichsmiete selbst nur gebildet aus den „üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde“ erzielt werden (§ 558 Abs. 2 BGB). Maßgeblich ist also allein der Vergleich der Gemeinden als Gebietskörperschaften in ihrer Gesamtheit. Ein Teilvergleich ist unzulässig.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB § 174; WEG § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7**Zurückweisung einseitiger Willenserklärungen des Verwalters für den Verband**

§ 174 Satz 1 BGB ist auf einseitige Willenserklärungen des Verwalters im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf der Grundlage einer Vereinbarung oder eines Beschlusses der Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG anwendbar.

BGH, Urteil vom 20.2.2014, III ZR 443/13

Bedeutung für die Praxis

Der Empfänger einseitiger Willenserklärungen des WEG-Verwalters, die auf einem Beschluss gemäß § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG beruhen, kann keine Kenntnis über die Person des Bevollmächtigten und/oder seiner Spezialvollmacht haben. Er muss also die Möglichkeit haben, den Nachweis einer Vollmacht zu verlangen. Die Frage war nur, auf welchem Weg dies zu geschehen hat. Dass hier der fachfremde III. Zivilsenat auf die Vollmachtsurkunde nach § 27 Abs. 6 WEG abgestellt hat, erscheint fragwürdig; eine nach § 26 Abs. 3 WEG öffentlich beglaubigte Niederschrift der Eigentümersammlung, in der der Beschluss gefasst wurde, ist ausreichend und auch sonst üblich.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**GBO § 19, § 29, WEG § 10 Abs. 2 S 2, § 12 Abs. 1, § 12 Abs. 4 S 1****Wiederbegründung einer durch Beschluss aufgehobenen Veräußerungsbeschränkung**

Für die Wiederbegründung einer durch Beschluss aufgehobenen Veräußerungsbeschränkung fehlt der Versammlung der Wohnungseigentümer die Beschlusskompetenz. § 12 Abs. 4 Satz 1 WEG gilt als gesetzliche Ausnahme vom Vereinbarungsprinzip nicht für den „actus contrarius“. Hierzu bedarf es vielmehr einer Vereinbarung.

OLG München, Beschluss vom 4. 4. 2014, 34 Wx 62/14

Bedeutung für die Praxis

Das OLG München verneint hier eine Beschlusskompetenz für einen Zweitbeschluss, der die Aufhebung des mit ausdrücklicher Beschlusskompetenz nach § 12 Abs. 4 Satz 1 WEG gefassten Beschlusses hinsichtlich eines – meist in der Gemeinschaftsordnung – vereinbarten Zustimmungserfordernisses bewirken soll. Ohne Begründung wird die Wiedereinführung des Zustimmungserfordernisses (durch Beschluss immer nichtig) mit der Aufhebung des Aufhebungsbeschlusses gleichgesetzt. Offen lässt das OLG München die schwierigere Frage, wie zu verfahren ist, wenn der erste – noch nicht bestandskräftige, aber formell wirksame – Aufhebungsbeschluss erfolgreich gerichtlich angefochten wurde und zwischenzeitlich ein Eigentümerwechsel stattfand. Hier kann man nicht von einem nur schwebend wirksamen Erwerb ausgehen (vgl. Schneider in Riecke/Schmid, § 12, Rn. 68 f).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**WEG § 23****Erneuerung der Heizungsanlage**

Wenn nach dem Inhalt der Einladung damit zu rechnen gewesen ist, dass bereits eine konkrete Erneuerung der Heizungsanlage beschlossen wird, mussten die eingeladenen Wohnungseigentümer gleichsam erst recht damit rechnen, dass die Beschlussfassung sich nur auf die Vorbereitung einer endgültigen Beschlussfassung erstreckt. Dies gilt erst recht, wenn in der Einladung darauf hingewiesen wird, dass die bereits von der Verwaltung eingeholten Angebote noch versandt werden, und zwar nach der Einladung und rechtzeitig vor der Versammlung.

LG Hamburg, Urteil vom 9.10.2013, 318 S 20/13

Bedeutung für die Praxis

Der Verwalter steht immer vor dem Dilemma: Einerseits soll die Ankündigung eines TOPs der Versammlung noch Entscheidungsspielraum lassen, andererseits soll der Adressat sicher abschätzen können, was alles beschlossen werden könnte. Wenn nur die Abstimmung über einen konkreten Antrag angekündigt wird, ist zwar ein hoher Grad Bestimmtheit erreicht; aber abweichende Beschlüsse sind nur auf Universalversammlungen möglich. Trotzdem: Mit einem Beschluss über die Hinzuziehung von Sonderfachleuten vor endgültiger Auftragsvergabe muss der Eigentümer grds. bei höherem Auftragsvolumen rechnen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**WEG §§ 1 Abs. 5, 3 Abs. 2, 4 Abs. 1, § 4 Abs. 2, § 7 Abs. 3****Sondernutzungsrecht zwecks „Einhausung“ des Treppenaufgangs**

Zur Eintragungsfähigkeit einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer, wonach an Gemeinschaftseigentum (Treppenaufgang zum Dachgeschoss) ein Sondernutzungsrecht für den Wohnungseigentümer der Dachgeschosswohnung begründet wird, das diesen berechtigt, nach „Einhausung“ des Treppenaufgangs den abgeschlossenen Bereich in seine Wohnung einzubeziehen.

OLG München, Beschluss vom 31.3.2014, 34 Wx 3/14

Bedeutung für die Praxis

Die mit oder ohne Erlaubnis der übrigen Wohnungseigentümer vorgenommene bauliche Einbeziehung von Räumen (oder Raumbereichen), die im gemeinschaftlichem Eigentum stehen, in die Sondereigentumseinheit lässt kein (erweitertes) Sondereigentum entstehen. Gerade bei Abweichungen des Baukörpers vom Aufteilungsplan oder einer vollständigen Änderung des Aufteilungsplans während der Bauausführung kann es zu sog. „Luftschränken“ kommen. Für die dingliche Zuordnung bleibt dann der ursprüngliche Aufteilungsplan von Bedeutung. Die rein faktisch abweichende Bauausführung ist z. B. für die Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum nicht relevant.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



ZAHL DES MONATS

Schulnoten für Vermieter-Websites nur mittelmäßig

2,3

27% aller deutschen Mieter kennen den Internetauftritt ihres Vermieters. Dies ergab eine repräsentative Mieterbefragung von Analyse & Konzepte im Auftrag der Aareon Deutschland GmbH.

Die Qualität der Vermieter-Websites bewerten die Mieter durchschnittlich mit der Schulnote 2,3. Am besten schneiden dabei die Informationen zum Unternehmen ab. Am unzufriedensten sind die Mieter mit den Informationen zu den Wohnungen. Ebenfalls auf den hinteren Plätzen landen die Gestaltung der Seite und die Informationen zum Serviceangebot. „Es zeigt sich, dass es vielen Wohnungsunternehmen bei der Gestaltung ihrer Internetseiten nicht vorrangig darum geht, ihre Mieter zu erreichen. Nachholbedarf gibt es vor allem bei den Informationen, die die Mieter unmittelbar betreffen - zu den Wohnungen und zum Service“, so lautet die Einschätzung von Bettina Harms, Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte. Am zufriedensten sind im Vergleich die Mieter von städtischen und kommunalen Wohnungsunternehmen. Deren Websites erhielten im Durchschnitt die Note 2,1.

BEURTEILUNG DES INTERNETAUFTRITTS MEINES VERMIETERS (DURCHSCHNITT)



Weitere Informationen:
www.analyse-konzepte.de

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



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

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

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



Veröffentlichungen: Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für 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.“



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

Foto: © DESWOS, BKA_Photoblog/veb52, stock.

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:

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**



Helfen Sie mit!



HAUFE.

Partner der Wohnungswirtschaft



...einfach gute Bäder!



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



„In den letzten Monaten haben wir eine Komplettanierung und drei Teilsanierungen mit der DuBa-automatic von Blome durchführen lassen. Wir haben uns für Blome entschieden, da die Firma über das beste und preisgünstigste Konzept verfügt. Wir sind sehr zufrieden und auch das Feedback der Mieter ist sehr positiv.“

Ralf H. Bökenkamp, Vorstand
Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main e.G.

