

MAGAZIN 120504-517
1 40 01
9 78 28540 14909

DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

01 2014

67. Jahrgang C 3188

WOHNEN IM DENKMAL

Grindelhochhäuser: Ein vertikales Dorf

► 25

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Netzwerk Nachbarschaft:
Nachbarn, die zu Freunden werden

► 6

ENERGIE + TECHNIK

Einzelraumregelung: selbst-
lernendes System in der Praxis

► 35

MARKT + MANAGEMENT

Distance Learning:
Intelligente Form des Lernens

► 60



Vertrauen Sie dem Marktführer



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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Wohngesundheit ist mehr als ökologisches Bauen

Die World Health Organization (WHO) hat 1946 definiert, dass „Gesundheit ein Zustand vollkommenen körperlichen, geistigen und sozialen Wohlbefindens und nicht die bloße Abwesenheit von Krankheit oder Gebrechen ist“. Wenn man diese Definition auf die Nutzung von Gebäuden herunterbricht, in denen wir uns zumindest in Deutschland ca. 80-90 % des Tages aufhalten, dann ist die Qualität der Innenraumlufth und die Gestaltung der Räume, wie z. B. Lichtverhältnisse, entscheidend für das Wohlbefinden und die Gesundheit der Nutzer.

Spätestens bei der Raumlufthqualität geht es dann sehr schnell um die eingesetzten und verarbeiteten Bauprodukte, die eine Quelle für die Belastung der Innenraumlufth sein können. Insgesamt werden drei verschiedene Belastungen unterschieden: biologische (Schimmel, Keime), physikalische (z. B. Radon und elektromagnetische Felder) sowie chemische (z. B. Asbest, VOCs, Formaldehyd).

Ein schwieriges Thema und deshalb in diesem Heft das Schwerpunktthema: es geht um „Qualität am Bau - Planung, Ausführung, Abnahme“. Denn wenn etwas schief geht, zieht es meist eine Kettenreaktion nach sich.

Ab Seite 12 geht es um Ausschreibungen mit dem Aspekt „Wohngesundheit“: Können Wohnungsunternehmen bei öffentlichen Ausschreibungen gesundheitliche Standards für Bauprodukte und deren Verarbeitung verlangen? Wenn ja, wie geht das? Und ist das überhaupt rechtssicher möglich? Ein aktueller Leitfaden beantwortet diese Fragen.

Um die Konsequenzen der Bauabnahme dreht sich der Artikel ab Seite 14. Er gibt einen Überblick über die wesentlichen Grundsätze und Anforderungen. Eine Checkliste soll sowohl Auftraggebern als auch Auftragnehmern helfen, wesentliche Gesichtspunkte in das Abnahmeprotokoll mit aufzunehmen.

Und wenn das Kind in den Brunnen gefallen ist? In Bochum geht es um formaldehydhaltige Baustoffe im Dach/Ortgang. Frisch sanierte Dächer müssen rückgebaut werden. Was passiert ist und wo weitere Fälle schlummern können, lesen Sie ab Seite 20.

Eine Verschärfung der Auflagen zur Entfernung festgebundener Asbestprodukte einiger Landesbehörden, treibt die Wohnungswirtschaft in erhebliche Mehrbelastungen. Eine Bewertung dieser Auflagen finden Sie ab Seite 17.

Bleibt mir an dieser Stelle, Ihnen allen ein frohes Weihnachtsfest und ein gutes neues Jahr zu wünschen!

Ihre

Ulrike Silberberg



Die Experten für Bodenbeläge im Wohnungsbau.

Wohnqualität mit Mehrwert: Entscheiden Sie sich für elastische Bodenbeläge, die länger halten als Ihre Mietverhältnisse.

- **Langlebig und robust** – dauerhaft schöne Böden
- Schnelle Renovierung – **verkürzter Mietausfall**
- **Unempfindlich** gegen Feuchtigkeit und Schmutz – perfekt geeignet auch für Bad und Küche
- **Pflegeleicht** durch Oberflächenvergütung
- Besonders **emissionsarm**, deshalb sehr gute Innenraum-Luftqualität





▶ 25

Quelle: SAGA GWG

Wohnen im Denkmal

Mit dem Ende der 1940er Jahre geplanten Grindelhochhäusern setzen wir unsere Serie fort. Ein Beispiel aus Hamburg.

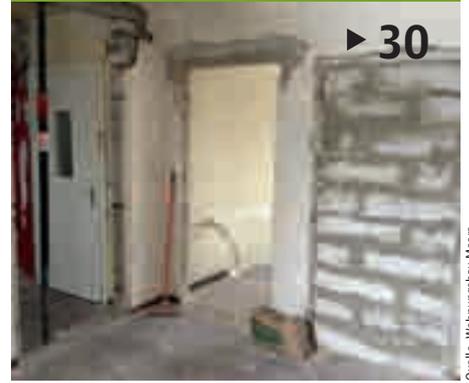


▶ 6

Quelle: Dirk Masbaum

Netzwerk Nachbarschaft

Stabile Nachbarschaften haben für die Entwicklung von Wohnquartieren hohe Bedeutung. Das Gute: man kann sie fördern und organisieren.



▶ 30

Quelle: Wohnungsbau Moers

Alles mal selber machen ...

In Moers sanierten angehende Immobilienkaufleute ein Objekt selbstverantwortlich. Das Ergebnis kann sich sehen lassen.

4 Meldungen

6 Nachbarn, die zu Freunden werden
Netzwerk Nachbarschaft

THEMA DES MONATS: QUALITÄT AM BAU - PLANUNG, AUSFÜHRUNG, ABNAHME

Im Bauprozess lauern unzählige Fallstricke. Eine durchdachte Planung, gewissenhafte Ausführung sowie dokumentierte Abnahmeprozess sind daher unerlässlich. Dies wird jedoch in dem Maße schwieriger, wie sich Bauverfahren, Produkte und baulich-technische Lösungen diversifizieren und gleichfalls z. B. energetische Anforderungen an das Bauen steigen. Das Bedürfnis der Nutzer nach gesundheitlich und ökologisch unbedenklichen, Baustoffen und -verfahren wächst. Unser Schwerpunktthema beschreibt daher u. a., was Wohnungsunternehmen z. B. bei der Projektierung, Realisierung und Abnahme von Bau- oder Sanierungsmaßnahmen beachten sollten und welche Unwägbarkeiten dennoch drohen.



Quelle: Stadtsiedlung Heilbronn

ENERGIE UND TECHNIK

► 44



Quelle: MEV Verlag GmbH, Germany

Preisdatenbanken schaffen Transparenz

Um die Betriebskostenentwicklung zu verdeutlichen und Preistreiber zu identifizieren, schafft die Wohnungswirtschaft öffentliche Datenbanken.

NEUBAU UND SANIERUNG

10 Meldungen

12 Rechtssicherheit in puncto „Gesundheit“ möglich

Thema des Monats: Ausschreibungen

14 Die Abnahme als Qualitätssicherung

Thema des Monats: Achtung Bauabnahme

17 Verlängerte Modernisierungszeiten, erhöhte Kosten, freigesetzte Asbestfasern

Thema des Monats: Überzogene Anforderungen bei Entfernung von Asbestprodukten

20 Wohnungsunternehmen muss Dämmung rückbauen

Thema des Monats: Formaldehydbelastung nach Sanierung mit Ortschaum

22 Werterhaltender Wärmeschutz

Thema des Monats: Nachhaltige Fassadensanierung bei Wohnhochhaus

25 Die Grindelhochhäuser – ein vertikales Dorf

Wohnen im Denkmal

28 Industrielle Vorfertigung beschleunigt Bauablauf

Planungssicherheit im Bäderbau

30 Eigenverantwortung: Azubis planen und realisieren Sanierung

Ausbildung anders

ENERGIE UND TECHNIK

32 Meldungen

35 Komfort- und Bequemlichkeitsanspruch in der Praxis

Einzelraumregelung

MARKT UND MANAGEMENT

► 58



Quelle: GdW, Foto: Torsten George

Gesetzlicher Mindestlohn

Welche Auswirkungen hat der Mindestlohn auf die tarifvertraglich geregelten Arbeitsverhältnisse in der Wohnungswirtschaft? Ein Interview.

38 Energieeffizientes Wohnverhalten Forschungsprojekt

40 Ambient Assisted Living – Wohnen mit Zukunft

Erfahrungen von 2007-2013

44 Preisdatenbank schafft Transparenz bei Versorgerpreisen

Hohe Betriebskosten trotz Verbrauchsreduzierung

47 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

48 Meldungen

54 Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger – Teil 2

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

58 „Ein eklatanter Eingriff in die Tarifautonomie“

Interview mit Ulrich A. Büchner

60 Wachstumsbranche Distance Learning

Aus- und Weiterbildung

62 „Personaldiagnostiker“ und „Entwicklungscoaches“

Strategische Personalentwicklung

64 Stellenmarkt

RECHT

69 Mietrecht, 71 WEG-Recht

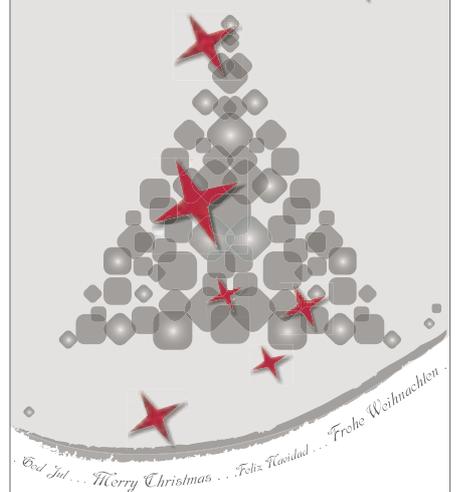
LETZTE SEITE

72 Impressum



»Frohe Weihnachten und ein erfolgreiches neues Jahr mit neuen, spannenden Projekten wünscht Ihnen Ihr iwB Team!«

*Feliz Navidad ...
Frohe Weihnachten ...
Buon Natale ...
Merry Christmas ...
Jóneys Nöel ...*



iwB
INGENIEURE

Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

iwB Ingenieurgesellschaft mbH

wowi@iwB-ingenieure.de
www.iwB-ingenieure.de

Berlin · Braunschweig · Düsseldorf · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Quartiersentwicklung in Jena Eichplatz soll als nachhaltiges Stadtquartier zertifiziert werden



Die Kooperationspartner wollen städtisches Leben, Freizeit und barrierefreies Wohnen miteinander verbinden

Das Wohnungsunternehmen jenawohnen GmbH und die OFB Projektentwicklung GmbH wollen in Gemeinschaft die Bebauung des Jenaer Eichplatzes durchführen. Auf dem 1,5 ha großen Areal sollen bis voraussichtlich 2018/2019 über 100 Wohnungen mit insgesamt 13.500 m² Brutto-Grundfläche gebaut werden. Der heute als Parkplatz genutzte Eichplatz im Zentrum Jenas soll als erstes Stadtquartier in Thüringen eine Zertifizierung der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V.) erhalten, die Qualitäten, Kosten und Prozesse des Gesamtquartiers bewertet. Die Bauherren verpflichten sich damit, die Vorgaben für ein zukunftsfähiges, ökologisch nachhaltiges und energieeffizientes Quartier umzusetzen. Im Rahmen dieser Zertifizierung werden auch die sozialen und funktionalen Qualitäten des Gesamtquartiers geprüft. Von der DGNB wurde bereits grünes Licht für die Zertifizierung der 1,5 ha großen Eichplatzbebauung signalisiert. Das Zusammenspiel von nachhaltigen Gebäuden und die geplante Umfeldgestaltung des Standortes bilden die Basis für die Zertifizierung. Eine wichtige Rolle spielt dabei, dass in dem Stadtquartier über 30% Wohnanteil integriert sind. Insgesamt werden 100 Mio. € in die Neugestaltung investiert. Ziel sei es, so Ralph Holeschovsky, Niederlassungsleiter der OFB Projektentwicklung GmbH, durch nachhaltigen Städtebau die Lebensgrundlagen künftiger Generationen zu verbessern.



Weitere Informationen:
www.jenawohnen.de und www.eichplatz.jena.de

Städtebaulicher Ideenwettbewerb Sieger für Neubauprojekt in Berlin-Lichtenberg steht fest



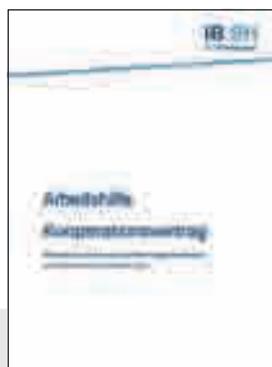
Für das Neubauprojekt an der Frankfurter Allee mussten Lösungen für mehrere städtebauliche Herausforderungen gesucht werden

Für ihr Neubauprojekt mit rund 215 Mietwohnungen auf einem rund 1 ha großen Areal an der Frankfurter Allee in Berlin-Lichtenberg hatte die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH einen städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgerufen. Bei dem Projekt bestanden gleich mehrere städtebauliche Herausforderungen, wie der starke Verkehr auf der Frankfurter Allee sowie die herzustellenden Bezüge zu den 13-geschossigen Wohnungsbauzeilen entlang der Frankfurter Allee, einem Gebäude aus der Vorkriegszeit und einem U-Bahn-Betriebsgebäude. Der Siegerentwurf der Berliner Büros Hemprich Tophof Gesellschaft von Architekten mbH, Ing.-Büro Abraham und Landschaftsarchitektur Studio Matties sieht eine städtebauliche Gliederung des Areals vor. So soll zum Kreuzungsbereich Frankfurter Allee/Möllendorffstraße hin eine Blockrandstruktur entstehen, die einerseits die historische Springbrunnenanlage Fischerbrunnen integriert und andererseits eine städtebauliche Dominante an der Kreuzung definiert: das neu zu bauende 18-geschossige Bürohochhaus, das mit ca. 68 m die Höhen der benachbarten Bebauung an der Frankfurter Allee aufnimmt. Die Bebauung am Rathauspark an der Möllendorffstraße wird durch drei punktförmige Gebäude definiert, die gemeinsam mit der Blockstruktur eine Baulinie zum Park herstellen. Ab Mitte 2015 soll mit dem Bau begonnen werden.



Weitere Informationen:
www.howoge.de

LITERATURTIPP



Arbeitshilfe Kooperationsvertrag

Eine aktuelle Arbeitshilfe der Investitionsbank Schleswig-Holstein befasst sich mit dem Thema der Kooperationsverträge in der Wohnraumförderung Schleswig-Holstein. Sie fasst nach eingehender Betrachtung der Ausgangslage die Anlässe und Ziele der sozialen Wohnraumförderung zusammen und nimmt den Bestand der Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein in den Fokus. Ferner thematisiert die Arbeitshilfe das Wesen des Kooperationsvertrags, die Rechtsgrundlagen sowie die Beteiligten und das Verfahren. Außerdem werden mögliche Ersatzwohnungen und Ausgleichsmaßnahmen betrachtet. Verdeutlicht wird im Anschluss das Äquivalentprinzip mit einem Fallbeispiel.



Weitere Informationen:
www.ib-sh.de

Integration und Quartier

Was Berlin von Rotterdam lernen kann

Rotterdam gilt als Vorbild für eine aktive Wohnungs- und Integrationspolitik sowie ein erfolgreiches Quartiersmanagement. Das kommunale Berliner Wohnungsunternehmen degewo lud deshalb im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Verantwortung für die Stadt“ Mitte November zur Expertendiskussion. Die niederländische Metropole habe die Phase der Integration bereits abgeschlossen, man setze nun auf Partizipation und kulturelle Vielfalt, schilderte Rotterdams Vizebürgermeisterin Korrie Louwes, denn über 50% der Rotterdamer hätten einen Migrationshintergrund, was jedoch schon lange kein Anhaltspunkt für soziale Benachteiligung mehr sei. Es sei wichtig, wie sich jemand einbringe, nicht woher man komme, betonte sie. Allerdings seien in Rotterdam Elemente des Förderns und Forderns stark ausgeprägt und Sprachtests obligatorisch. Ob Berlin angesichts steigender Migrantenzahlen eine ähnliche Entwicklung bevorstehe, beschäftigte die Diskutanten. Eine aktive soziale Stadtentwicklung sei ein wichtiger Antrieb für gelingende Integration, erklärte degewo-Vorstand Frank Bielka: Ohne ein aktivierendes Wohnumfeld falle es schwerer, sich zu integrieren. Wo aber baulich und sozial in den Quartieren etwas geschehe, gelinge Integration und bringe wiederum neue Impulse für die Stadt hervor.

Rund 160.000 der insgesamt rund 250.000 Wohnungen Rotterdams seien Sozialbauwohnungen, hob Ben Pluijmers, Direktor Strategie und Portfoliomanagement beim niederländischen Wohnungsunternehmen Havensteder, hervor und verwies auf den damit möglichen Einfluss des niederländischen Staats und der Regionalregierungen auf den Wohnungsmarkt. Allerdings werden Wohnungen in den Niederlanden über ein zentrales Verteilungssystem vergeben, bei dem potenzielle Mieter auf einer Warteliste stehen müssen und nur eingeschränkt selbstständig eine Wohnung suchen können. Ein aktueller Vergleich zwischen Berlin (mit 300.000 kommunalen bei insgesamt 1,9 Mio. Wohnungen) und Rotterdam falle daher schwer. Der Rotterdamer Weg, bei dem Integration durch Partizipation und kulturelle Vielfalt entstehe, könne trotzdem ein Vorbild für Berlin sein, so Bielka.

 Weitere Informationen:
www.degewo.de

GdW ruft zur Beteiligung auf

Wettbewerb „Preis Soziale Stadt 2014“ ausgelobt

Beim bundesweiten Wettbewerb zum „Preis Soziale Stadt 2014“ werden Projekte ausgezeichnet, die beispielhaft zeigen, wie das soziale Miteinander in den Stadtquartieren gefördert werden kann. Der Preis wird gemeinsam vom Deutschen Städtetag, dem AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dem vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und dem Deutschen Mieterbund vergeben. Sie wollen anhand guter Beispiele Lösungswege aufzeigen, wie die Lebensbedingungen in den Quartieren verbessert, soziale Aktivitäten gefördert, Konflikte verhindert und Nachbarschaften stabilisiert, Integrationserfolge gesichert und der sozialen Entmischung begegnet, der Zugang zu Bildungsangeboten verbessert oder die lokale Wirtschaft gestärkt werden können. Der Wettbewerb soll nicht nur vom Abstieg bedrohten Quartieren eine Zukunftsperspektive geben, sondern auch die Erfolge und die Bedeutung der sozialen Stadtentwicklung für Gesellschaft und Politik erfahrbar machen.

Der Wettbewerb richtet sich sowohl an Bewohnergruppen im Quartier, Gewerbetreibende, Schulklassen, Organisatoren von Begegnungsstätten, als auch an die klassischen Akteure der Stadtentwicklung wie Kommunen, Wohnungsunternehmen, Investoren oder die freie Wohlfahrtspflege. Er ist nicht auf die Fördergebiete des Programms „Soziale Stadt“ beschränkt, auch Initiativen und Projekte aus kleineren Städten und Gemeinden werden ausdrücklich zur Teilnahme ermutigt.

Bis zum **15. März 2014** können Projekte (von kleinteiligen nachbarschaftlichen Initiativen bis hin zu komplexen Quartiersmaßnahmen) eingereicht werden. Bis zu zehn Projekte werden ausgezeichnet. Initiativen mit herausragenden Einzelthemen können mit einer Anerkennung gewürdigt werden.

 Weitere Informationen und Download der Wettbewerbsunterlagen unter:
www.preis-soziale-stadt.de und www.gdw.de

Hinter einfachen Dingen steckt oft mehr, als das Auge sieht.



Beispielsweise beim Verteilen Ihres Budgets auf Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Mit der automatisierten Maßnahmen- und Kostenplanung behalten Sie ganz einfach einen kühlen Kopf während epiqr® nach Ihren Anforderungen die Weichen für sinnvolle Investitionsentscheidungen stellt.

www.calcon.de

 **epiqr**®
erlebe einfach

ein Produkt der CalCon-Gruppe



Quelle: Stefan Laetsch/Carlo Zamboni

Einmal im Monat treffen sich Irmgard und Günther Meyer und Mieter der Seniorenwohnanlage Deichgrafenhaus in Rahlstedt, um für Mitmieter zu kochen

Netzwerk Nachbarschaft

Nachbarn, die zu Freunden werden

Die Hamburgerin Erdtrud Mühlens sorgt mit ihrem Netzwerk für gute Nachbarschaften. 160.000 Menschen aus ganz Deutschland und Österreich machen mit. Denn insbesondere in Großstädten wächst das Bedürfnis nach Gemeinschaft. Wohnungsunternehmen haben die Bedeutung von guten nachbarschaftlichen Beziehungen längst erkannt und engagieren sich dafür. Ihr Lohn sind stabile Quartiere, weniger Fluktuation, mehr Sauberkeit und Sicherheit und vor allem Lebensqualität für die Bewohner.



Sabine Richter
freie Journalistin
Hamburg

Dass Nachbarn im rheinland-pfälzischen Gemmerich gemeinsam einen Dorfladen betreiben, in Bonn einen Fahrradverleih-Service und in Fulda einen

Tauschring für Hilfeleistungen auf die Beine gestellt haben, ist nicht zuletzt dem Engagement von Erdtrud Mühlens zu verdanken. Die Hamburgerin hat vor neun Jahren das „Netzwerk Nachbarschaft“ gegründet, ein Netzwerk, das Nachbarn dabei hilft, etwas gemeinsam zu machen. 1.500 Nachbarschaften sind Mitglied und damit 160.000 Menschen aus ganz Deutschland und Österreich. Die Mitgliedschaft ist kostenlos. Auf der Internetseite www.netzwerk-nachbarschaft.net stellt die

Initiative gelungene Projekte vor und gibt Tipps zur Gründung weiterer – ob ein Spielraum für Kinder, eine gemeinschaftliche Solaranlage oder eine „Cantina“ für Anwohner eingerichtet werden soll. In dem Forum tauschen sich Engagierte über Straßenfeste, Baugenehmigungen oder den Zugang zu Fördergeldern aus und berichten über ihren Einsatz für die Gemeinschaft. Die Vielfalt scheint unendlich: Es gibt Back-Häuschen, Doppelkopfrunden und Einkaufsgemeinschaften, Baby- und Hundesit-

ting, gemeinsames Gärtnern, eine Rentner-Band, die in der Nachbarschaft aufspielt ...

Anreiz: Wettbewerb

„Nachbarschaft“, weiß Mühlens, „ist eine unerschöpfliche Ressource, die die Lebensqualität erhöht.“ Doch es braucht Anreize, damit Nachbarn etwas miteinander machen. Deshalb lobt sie jedes Jahr mindestens einen Wettbewerb aus. In den vergangenen Jahren ging es mal um das tollste Nachbarschaftsfest, die schönste Fassade, die besten Projekte im Viertel. Ihre PR-Agentur übernimmt bei den Wettbewerben die Pressearbeit für die Sponsoren und bekommt dafür Geld. Die übrige Arbeit macht Mühlens ehrenamtlich.

Nachbarschaftsinitiativen blühen überall auf. „Insbesondere in der anonymen Großstadt wächst das Bedürfnis der Menschen nach Gemeinschaft“, sagt Joachim Häfele, Stadtsoziologe an der HafenCity Universität Hamburg. „In jeder größeren Stadt gibt es Innenhöfe, Gärten oder Plätze, wo sich Gemeinschaften bilden.“ Architekten und Stadtplaner seien derzeit verstärkt bemüht, solche Räume zu schaffen.

In der stetig wachsenden Zahl von Baugemeinschaften, Wohn- und Mehrgenerationenprojekten gehört eine lebendige Nachbarschaft mit gegenseitiger Hilfeleistung ohnehin zum Grundprinzip. Es geht nicht nur um gemeinsames Planen und günstiges Wohnen, sondern ausdrücklich um die Lebensgestaltung verschiedener Generationen. „Ein Plus für jede Stadt, denn die Frage, was engagierte Bürger dem Staat abnehmen können, ist eine der großen sozialpolitischen Fragen der Zukunft“, weiß Mühlens. „Wenn Familien schrumpfen, die globalisierte Arbeitswelt die Reste verstreut und die Sozialleistungen schwinden, ist der Nachbar oft der Einzige, der noch vor Ort ist.“

Funktion eines Wohnungsunternehmens

Mitglied im Netzwerk ist auch der Verein Lenzsiedlung, der von SAGA GWG und der Stadt Hamburg unterstützt wird. 3.000 Menschen aus 60 Nationen wohnen in der gleichnamigen Hochhausiedlung, als entsprechend schwierig galt der Standort. Die Siedlung wurde in den vergangenen 15 Jahren saniert und baulich deutlich aufgewertet. Einen wesentlichen Anteil daran, dass sich das Viertel gedreht hat, hat aber der Verein Lenzsiedlung als Anbieter und Koordinator für ein breites Feld von Angeboten wie Computer-, Sprach-, Schwimmkursen, Nachbarschaftsfesten, Kinderclubs, Bastel-Workshops und vielem anderem mehr, was Mieter zusammenbringt.

„Wenn die Menschen sich im Quartier wohlfühlen, tragen sie ihrerseits zu dessen Stabilität bei“, weiß Gisela Reimers, Geschäftsführerin von ProQuartier



Quelle: Dirk Masbaum

An einem Strang ziehen: Nachbarschaften haben eine hohe Bedeutung für ein funktionierendes Gemeinwesen. Sie sind endogene Ressourcen für die Entwicklung von Quartieren und die soziale Integration

Hamburg, einer Tochter des kommunalen Wohnungsunternehmens, die seit vielen Jahren u. a. für SAGA GWG Prozesse anstößt, die Nachbarschaften aktivieren oder stabilisieren. Von Nachbarschaftstreffs über Feste und Veranstaltungen bis zur Vermittlung und Unterstützung bei Konflikten. „Eine gute Nachbarschaft ist enorm wichtig, sie entsteht heutzutage an vielen Stellen, allerdings meist nicht von allein. Für Wohnungsunternehmen lohnt es sich auf jeden Fall, das zu unterstützen“, so Reimers. Wohnzufriedenheit und Identifikation mit dem eigenen Wohnstandort steige, es gebe weniger Fluktuation, problematische Personen oder Gruppen würden besser von der Gemeinschaft

getragen. Auch die Stiftung Nachbarschaft der SAGA GWG trägt zu guten nachbarschaftlichen Beziehungen bei. Mit Zuwendungen von jährlich rund 300.000 € werden quartiersbezogene soziale Projekte und Initiativen u. a. in den Bereichen Sport und Kultur gefördert.

Effekte funktionierender Nachbarschaften

Wohnungsunternehmen machen sich nicht ohne Grund stark für das Miteinander in ihren Siedlungen. „Aufbau und Pflege funktionierender Nachbarschaften ist eine der zentralen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft“, sagt Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer der Unternehmens- ▶



Quelle: Nassauische Heimstätte

Aufbau und Pflege funktionierender Nachbarschaften ist eine der zentralen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft: Wohn-Service-Teams unterstützen deshalb z.B. bei der Nassauischen Heimstätte einzelne Bewohner und ganze Nachbarschaften im Alltag

gruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt und damit verantwortlich für 61.000 Wohnungen in Hessen. Angebote im engeren Wohnumfeld ermöglichen überhaupt erst wieder Kommunikation der Menschen. „Das, was früher beim Kaufmann um die Ecke quasi beiläufig geschah, muss heute mühsam wieder aufgebaut werden. Die öffentliche Hand wäre damit heillos überfordert.“

Organisierte Nachbarschaftshilfe

Nachbarschaftshilfe ermöglicht Älteren auch den längeren Verbleib in ihren Wohnungen. Den generationenübergreifenden Gemeinschaften in der Nachbarschaft kommt eine zentrale Rolle zu. Ältere bringen sich durch Babysitting, Hausaufgabenhilfe oder Patenschaften für Grünanlagen ein, die Jüngeren übernehmen Einkäufe oder Fahrdienste und bekochen auch mal bei Krankheit. So ist es beim bayerischen Vorzeigeprojekt für gemeinschaftliches Wohnen „Nürnberger Weg“ Usus, dass die Hausgemeinschaft füreinander da ist, selbstbestimmt und selbstorganisiert. Brauchen ältere Nachbarn intensivere Hilfe, werden freie Dienstleister hinzugezogen.

Auch Constantin Westphal stellt den demografischen Wandel und seine Relevanz für die Nachbarschaften heraus (siehe hierzu auch DW 7/2013, S. 13): „40% unserer Mieter sind über 65 Jahre alt, davon sind 57% alleinstehend. Die Gefahr der sozialen Isolation und der Vereinsamung im Alter wächst also. 90% möchten aber auch im Alter in einer eigenen Wohnung leben und das möglichst in ihrem vertrauten Umfeld. Das bedeutet für uns, dass wir etwas tun müssen, um unseren Mietern ein möglichst langes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.“ Rund 750.000 € stünden in der

Unternehmensgruppe jährlich alleine für Projekte des Sozialmanagements und der Mieterkommunikation zur Verfügung. Davon profitierten vor allem ältere Mieter. Wohn-Service-Teams helfen z. B. in der Wohnung und im Haushalt bei kleinen Reparaturen und anderen Tätigkeiten, beim Einkaufen, bei Arztbesuchen oder bei der Unterstützung im Umgang mit Ämtern. Funktionierende Nachbarschaften könnten sich nur in einem funktionierenden Wohnumfeld entwickeln. Gerade beim Thema Sauberkeit seien viele Mieter empfindlich, häufig käme es da zu Konflikten. „Über spezielle Programme wie unsere Kleinen Feger oder Taschengeldprojekte versuchen wir, schon Kinder

und Jugendliche in unseren Liegenschaften dafür zu sensibilisieren, auf ihr Wohnumfeld achtzugeben und es sauber zu halten. Das verschafft ihnen übrigens viel Respekt unter den älteren Mietern und fördert so auch die Kommunikation unter den Generationen“, beschreibt Westphal den willkommenen Nebeneffekt.

Das Miteinander der Menschen und die Identifikation mit dem Quartier zu fördern, hat sich auch die Wohnungsgenossenschaft München-West eG (WGMW) auf die Fahnen geschrieben. Ihr Projekt „Generationengerechtes Wohnen mit der Wohnungsgenossenschaft München-West“ wurde beim Wettbewerb „Preis Soziale Stadt 2012“ ausgezeichnet (siehe DW 11/2013, S. 16).

Durch die Sozialarbeit habe sich herauskristalliert, dass der Genossenschaftsgedanke, generationenübergreifend die Solidarität unter den Bewohnern zu reaktivieren, wieder eine stärkere Bedeutung bekommen habe, so Thomas Schimmel, geschäftsführender Vorstand der WGMW. „Unsere Mitarbeiter wurden häufig mit Fragen konfrontiert, wie die Beziehungen zwischen den Nachbarn wieder herzustellen sind, wie man gemeinschaftlich aktiver sein, wieder ein Sommerfest feiern oder wie man den ein oder anderen kleinen Dienst unter Nachbarn organisieren kann“, erklärt Schimmel.

„Je mehr Nachbarn sich mit Vornamen kennen, desto sicherer ist die Wohngegend“, ergänzt Zukunftsforscher Prof. Horst W. Opaschowski, der das Comeback der guten Nachbarn generell für einen der wichtigsten Wohntrends der Gegenwart hält. Hilfeleistung durch Behörden und Verbände hätten im Alltagsleben eine viel geringere Bedeutung als die spontane Hilfsbereitschaft der Nachbarn (siehe DW 10/2013, S. 40). ■



Quelle: Axel Kirchhoff

Erdtrud Mühlens, Gründerin des Netzwerk Nachbarschaft



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 zukunftssichere Lösungen, die zu Ihnen passen. Nähere Informationen erhalten Sie telefonisch (0800 0227366), unter www.aareon.com oder in einer unserer Niederlassungen.

Messe DEUBAUKOM 2014



Die bisherige Messe DEUBAU trägt ab 2014 den neuen Namen DEUBAUKOM

In Essen findet vom **15.-18. Januar 2014** die DEUBAUKOM, Fachmesse für Architektur und Ingenieurkunst, Wohnungswirtschaft, Baugewerbe und Industriebau statt. Im Rahmen des Programms ist u. a. ein Tag der Wohnungswirtschaft geplant, bei dem eine Podiumsdiskussion angeboten wird und beispielhafte Wohnungsbauprojekte vorgestellt werden. Außerdem findet am **16. Januar 2014** das Symposium „Wohnungsbau zwischen kultureller Identität und Klimawandel – gelungene Beispiele der energetischen Sanierung erhaltenswerter Wohnquartiere“ statt – veranstaltet von der AG Kooperation GdW-BDA-DST in Zusammenarbeit mit dem VdW Rheinland Westfalen und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz. Ferner wird am Stand des VdW Rheinland Westfalen Teil der Innovationspreis Wohnungswirtschaft 2014 verliehen.



Weitere Informationen und Anmeldung:
www.deubaukom.de und www.gdw.de

Richtfest PWG 1956 baut im Bornstedter Feld

Die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG hat im November 2013 im Potsdamer Ortsteil Bornstedter Feld Richtfest für 30 Wohnungen gefeiert. Auf einem 2.609 m² großen Grundstück entsteht ein Wohngebäude mit drei Normalgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die Wohnungen verfügen über zwei bis vier Zimmer und Wohnflächen zwischen 60 und 130 m². Die Gesamtwohnfläche beträgt 3.500 m². Die Miete wird voraussichtlich 8,95 €/m² betragen. In das Projekt, das Ende 2014 fertig gestellt werden soll, investiert die PWG 1956 ca. 6 Mio. €.



Visualisierung des Neubaus



Weitere Informationen:
www.pwg1956.de

Neues Wohngebiet Wohnen am Wasserturm



Auf dem Gebiet einer bisherigen Kleingartenanlage entsteht ein neues Gebäude mit rund 150 Wohnungen

Auf einem 30.000 m² großen Areal einer ehemaligen Kleingartenanlage im Flensburger Stadtteil Fruerland errichten der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg, die WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG, die Flensburger Unternehmen Höft Immobilien und Bauplan Nord eine neue Wohnanlage mit ca. 150 Wohneinheiten. Die WOGÉ Kiel wird 27 Mietwohnungen mit 57-98 m² anbieten, der SBV voraussichtlich 50 weitere genossenschaftliche Wohnungen mit 65-120 m². Die Unternehmen Bauplan Nord bzw. Höft Immobilien übernehmen den Verkauf der ca. 64 Eigentumswohnungen. Bauplan Nord errichtet zudem 5 Einfamilien- und 8 Doppelhäuser. Das voraussichtliche Investitionsvolumen beträgt ca. 35-40 Mio. €. Der Baustart wird Anfang 2014 erfolgen. Die ersten Wohnungen sollen 2015/2016 bezogen werden. Die Warmmiete wird bei ca. 11,50 €/m² liegen..



Weitere Informationen:
www.wasserturm-flensburg.de

GREEN BUILDING AWARD

Bauverein AG erhält Sonderpreis

Für die Sanierung eines ehemaligen Verwaltungsgebäudes erhielt die Bauverein AG Darmstadt den von den Städten Darmstadt und Frankfurt sowie vom Regionalverband FrankfurtRheinMain aufgelegten „Green Building Award“ in der Kategorie „Sonderpreis für die Sanierung eines Nichtwohngebäudes“. Das frühere Landratsamt, heute Sitz des „Instituts Wohnen und Umwelt“, war 2011 als eines der ersten Bürogebäude bundesweit nach Passivhausstandard saniert worden. Bewertet wurden neben Nachhaltigkeitsfaktoren (u. a. Energieeffizienz, Komfort und Gesundheit sowie Ressourcen) auch Innovation und Gestaltung. Gelobt wurden die Idee, ein 1960er Jahre-Gebäude nach Passivhausstandard zu sanieren und damit hohe Energie- und CO₂-Einsparungen zu erzielen, sowie der Versuch, die zeittypischen architektonischen Besonderheiten – trotz Umwandlung in ein modernes Bürohaus – zu erhalten. Zuvor war das Wohnungsunternehmen bereits für das sanierte und in ein Studentenwohnheim umgewandelte Gebäude am Steubenplatz mit dem „Bauherrenpreis 2013“ und für das Wohnhaus in der Goethestraße 69-71 mit dem „Best Architecture Award 2013“ sowie mit der „Joseph-Maria-Olbrich-Plakette“ ausgezeichnet worden.



Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

Seniorenprojekt „Wohnen Plus“ Baubeginn an den Neckarterrassen

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) feierte im Neubaugebiet Neckarterrassen in Ludwigsburg-Neckarweihingen Spatenstich für ihr Seniorenprojekt „Wohnen Plus“. Auf einem 1.704 m² großen Grundstück baut die WBL ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 20 Wohneinheiten und einer Gemeinschaftswohnung auf ca. 1.730 m² Wohnfläche. Im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss des Mietwohnungsneubaus sind insgesamt neun 2-Zimmer-Wohnungen für Senioren vorgesehen. Neben ihrer eigenen Wohnung steht den zukünftigen Mietern eine großzügige Gemeinschaftswohnung im Erdgeschoss mit Gartenanteil zur Verfügung. Diese kann von den Senioren für Treffen und Aktivitäten genutzt werden. Innerhalb der Gemeinschaftswohnung befindet sich eine Gästewohnung für Angehörige und Besucher. Die Mieten der Seniorenwohnungen orientieren sich an deren Alterseinkommen. Die weiteren Mietwohnungen des Mehrfamilienhauses werden hauptsächlich an Familien vermietet. (Zum Ludwigsburger Seniorenwohnmodell siehe auch DW 7/2013, S.31.) Das Ende der Bauarbeiten ist im Sommer 2015 vorgesehen.

 Weitere Informationen:
www.wb-lb.de



Quelle: WBL

Die Vermietung der Wohnungen an Senioren und Familien soll generationenübergreifende soziale Kontakte fördern

Neubauprogramm 250 neue Wohnungen für Köpenick



Quelle: degewo

Im ersten Bauabschnitt entsteht das viergeschossige Gebäude mit 68 Wohnungen

Die degewo Aktiengesellschaft baut in der Joachimstraße in Berlin-Köpenick 250 neue Wohnungen. Der erste Bauabschnitt umfasst 68 Wohneinheiten. Der Anteil der über 60-Jährigen in Treptow-Köpenick liege bei rund 30 %, in den degewo-Beständen sogar darüber, erklärte degewo-Vorstandsmitglied Christoph Beck. „Diesem Aspekt tragen wir Rechnung, denn mehr als die Hälfte der Neubauwohnungen sind kleine Zweizimmerwohnungen. Viele gerade dieser Wohnungen sind barrierearm und seniorengerecht.“ Aus dem ersten Bauabschnitt werden 42 Wohnungen vermietet, 26 stehen zum Verkauf. Die Mietpreise liegen zwischen 7,50 € und 10,80 €. Das Investitionsvolumen für das viergeschossige Gebäude beträgt 10,7 Mio. €. Die Fertigstellung ist Mitte 2015 geplant. Weitere 107 Wohnungen plant die degewo in der Ewaldstraße und der Abram-Joffe-Straße. Bis zum Jahr 2020 sollen rund 400 neue Wohnungen in Treptow-Köpenick entstehen.

 Weitere Informationen:
www.degewo.de

Sicherheit Polizeilicher Rat beim Neubau



Quelle: WGL

WGL und die Polizei Köln kooperieren für mehr Sicherheit der Mieter

Die WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH hat mit dem Polizeipräsidentium Köln einen Kooperationsvertrag abgeschlossen, dem zufolge das Wohnungsunternehmen fortwährend die Einbruchssicherheit ihrer Mietwohnungen erhöht und sich bei Neubauplanungen und Verbesserungen des Wohnumfelds Rat und Tat bei den Fachleuten der Polizei einholt. Gleichfalls werden die Mieter der WGL laufend über Verhaltensmaßnahmen zur Verhütung von Einbrüchen informiert. Bei den Sicherheitstagen im Kölner Polizeipräsidentium hatten die Mieter die Möglichkeit, sich auch von Handwerkern im Hinblick auf Einbruchschutz beraten zu lassen.

 Weitere Informationen:
www.wgl-lev.de



THEMA DES MONATS

Ausschreibungen

Rechtssicherheit in puncto „Gesundheit“ möglich

Können Wohnungsunternehmen bei öffentlichen Ausschreibungen gesundheitliche Standards für Bauprodukte und deren Verarbeitung verlangen? Wenn ja, wie geht das? Und ist das überhaupt rechtlich sauber möglich? Ein neuer Leitfaden beantwortet diese Fragen.



Volker Lehmkuhl
Presse und PR
Herrenberg

Eigentlich hatten es die Verantwortlichen der Wohnungsbaugenossenschaft Bochum nur gut gemeint. In mehreren Dutzend Mehrfamilienhäusern im Bestand wurden im Jahr 2012 die Dächer gedämmt. Das Ziel: Heizkosten senken, die Mieter

von Nebenkosten entlasten, etwas für die Umwelt tun. So weit, so gut. Doch seit dem Sommer 2013 verwandelt sich die vermeintlich gute Tat in eine Abfolge schlechter Nachrichten, die auch dem erfahrensten Entscheider eines Wohnungsbaunternehmens schlaflose Nächte bereiten würde. Mieter klagten bei der Genossenschaftsverwaltung über Kopfschmerzen, tränende Augen und lang anhaltenden Hustenreiz beim Betreten ihrer Dachböden. Die Ursachen waren und sind extrem hohe Formaldehydemissionen aus dem für die Dachdämmung verwendeten UF-Schaum. Diese aus

Harnstoff und dem in hohen Konzentrationen als krebserregend eingestuften Formaldehyd wurde vor Ort gemischt und mit Schläuchen zwischen die Dachsparren gespritzt. Nach Auskunft von Oliver Krudewig, seit dem Frühjahr 2013 hauptamtlicher Vorstand der 1920 gegründeten Genossenschaft, hatte das Unternehmen sogar einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vorher um Rat gefragt. Der hatte aber nur die energetische Seite der Dämmung bewertet. Spätestens als dann ein Mieter, Journalist und internetaffin, unter anderem in einem Internet-Blog (<http://>

giftlosleben.wordpress.com/) die Sache öffentlich machte, war die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit und der Presse geweckt. Die regionalen Zeitungen und Radiostationen berichteten, die Regionalnachrichten des WDR ebenfalls. Im Expertennetzwerk XING entspann sich eine rege Diskussion. Die Baugenossenschaft ließ die Zugänge zu den Dachböden sperren, beschloß den Rückbau der betroffenen Dämmung und veranlasste Schadstoffmessungen in weiteren Gebäuden. Allein die Kosten des Rückbaus betragen geschätzt 50.000-60.000 €. Parallel entstehen Kosten für Rechtsanwälte und Gutachter, ganz zu schweigen vom Imageverlust und dem enormen Zeitaufwand. Ob die Wohnungsbaugenossenschaft den Anbieter der Bauleistung dafür haftbar machen kann, ist ungewiss.

Geht das auch anders?

Das hier extrem verkürzt dargestellte Beispiel aus Bochum (siehe S. 20 in dieser DW) zeigt, dass auch handelsübliche Bauverfahren enorme gesundheitliche Risiken und Bauschäden beinhalten können. Andere Schadensfälle wurden von bauaufsichtlich zugelassenen Produkten verursacht oder durch unvorhergesehene Wechselwirkungen alter und neuer Baustoffe, etwa bei der Sanierung von Fußbodenaufbauten.

Die zweite Erkenntnis: Die Wohngesundheit, oder fachlich korrekter die Innenraumhygiene, ist für die Mehrheit der am Bau beteiligten Akteure ein weitgehend unbekanntes Terrain. Häufig werden gesundheitliche mit ökologischen Kriterien oder Nachhaltigkeitsaspekten verwechselt oder vermischt. Vor diesem Hintergrund werden Wohnungsunternehmen, aber auch die Bauverwaltungen und Rechtsabteilungen von Kommunen, Ländern und anderen öffentlichen Institutionen, zunehmend

mit den Aspekten von Schadstoffen in Immobilien konfrontiert, sowohl bei öffentlichen als auch, wie im oben geschilderten Fall, bei nichtöffentlichen Vergaben. Die Unsicherheit liegt auch darin begründet, dass es, im Gegensatz zur Außenluft und für gewerbliche Arbeitsplätze (MAK-Werte), keine gesetzlichen oder ordnungsrechtlichen Vorgaben für die Qualität der Innenraumluft gibt. Das ist umso

erstaunlicher, wenn man bedenkt, dass wir uns zu 90 Prozent in geschlossenen Räumen aufhalten. Stellt sich also die Frage: Kann man Bauleistungen so ausschreiben, dass man als Investor am Ende ein gesundes Gebäude erhält? Und wie definiert man Haftungsaspekte richtig?

Sicher gesund ausschreiben

Mit einem in den Planungs- und Bauablauf integrierten Qualitätsmanagement werden gesundheitliche Probleme in Neubauten und Sanierungen von Grund auf vermieden. Eine exakt definierte Ausschreibung ist dabei eines der wichtigsten Instrumente für Investoren und Planer. Also Gefahr erkannt, Gefahr gebannt? Keineswegs, denn gerade bei der Vergabe öffentlicher Bauleistungen ist die diskriminierungsfreie Formulierung der Ausschreibung ein komplexes Thema. Aus diesem Grund hat das Sentinel Haus Institut gemeinsam mit Juristen, darunter Baurechtsexperte Dr. Hajo Willner vom Baureferat der Landeshauptstadt München, und Architekten einen Leitfaden zur öffentlichen Ausschreibung der Architekten- und Bauleistung erarbeitet. Zielgruppe sind öffentliche Auftraggeber, Architekten, aber auch Wohnungsbauunternehmen, die im öffentlichen Auftrag tätig sind oder die einfach Risiken durch Schadstoffe in Innenräumen ausschließen wollen. Mit dem in dem Leitfaden zusammengetragenen Wissen erhalten diese die Möglichkeit, ihre Bauprojekte nach wissenschaftlich definierten Kriterien rechtssicher auszuschreiben. Dazu ist der übersichtlich strukturierte Leitfaden mit zahlreichen Formulierungsvorschlägen und praxisgerechten Hinweisen versehen. Einleitend enthält er vergaberechtliche Grundüberlegungen mit Fundstellen des europäischen und deutschen Vergaberechts. Innenraumhygienische Bedingungen in Gebäuden können demnach entsprechend § 7 Abs. 4 Satz 2 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen

(GWB) sowohl als sozial, umweltbezogen und innovativ angesehen werden. Damit steht die Einbeziehung gesundheitlicher Aspekte in die Vergabe grundsätzlich mit europäischem und nationalem Vergaberecht in Einklang.

Der Leitfaden definiert dabei einerseits die Grundanforderungen an die inhaltliche Ausgestaltung der Ausschreibung, gibt aber auch praktische Tipps,

„Der Auftraggeber wird nach Fertigstellung und vor Abnahme des Gebäudes die Innenraumluftqualität auf eigene Kosten durch ein unabhängiges Institut überprüfen lassen. Die Einhaltung der Grenzwerte des Gebäudes wird mind. 30, max. 100 Tage nach Anzeige der Fertigstellung durch den Auftragnehmer, jedoch vor Abnahme überprüft. Der Auftraggeber wird während dieser Wartezeit für die Belüftung wie unter Nutzungsbedingungen sorgen und darüber ein Protokoll fertigen. Die Einhaltung der vorgenannten Raumluftwerte gilt als Voraussetzung für die Abnahme des Gebäudes durch den Auftraggeber.“ Zitat aus dem Leitfaden

etwa für die Berücksichtigung innenraumhygienischer Planungsleistungen im Rahmen der HOAI oder für die sichere Verwendung von bei der Vergabe von Umweltzeichen verwendeten Kriterien in der Ausschreibung. Ebenfalls angesprochen sind konkrete Formulierungsvorschläge für die Definition des Planungserfolges und die Leistungspflichten des Planers im Zuge der Bauphase. Die genannten Vertragsgrundlagen bieten somit für alle Beteiligten - die Rechtsabteilung, den Architekten und den Investor - eine klar definierte Verhandlungsgrundlage. Überwachungspflichten des Planers lassen sich genauso definieren wie Vorgaben für die Berücksichtigung von Abluftzeiten im Bauablauf. Dabei werden nicht nur einzelne Baustoffe betrachtet, sondern stets das Gebäude als Ganzes. Nicht zuletzt enthält der Leitfaden daher beispielhafte Hinweise zur Auswahl eines geeigneten Bauunternehmens oder zum Verhalten der beteiligten Handwerker auf der Baustelle. Durch eine eindeutig definierte und vergaberechtlich einwandfreie Ausschreibung ist also die frühzeitige und damit kostenneutrale Berücksichtigung innenraumhygienischer Belange auch bei öffentlichen Vergaben möglich. ■

HINWEIS ZUM LEITFADEN

Der Leitfaden „Schadstoffreduzierte und gesundheitsgeprüfte Innenraumlufthygiene und öffentliche Vergabe: Leitfaden zur Ausschreibung der Architekten- und Bauleistungen“ ist in Verbindung mit eintägigem Vor-Ort-Seminar beim Sentinel Haus Institut erhältlich. Zudem gibt es einführende Seminare bei verschiedenen Akademien von Bauprodukterstellern.

 Weitere Informationen:
www.sentinel-haus.eu

INFOS AUS ERSTER HAND

Die Themen „Gesundes Bauen und Sanieren“, die Innenraumhygiene in öffentlichen Ausschreibungen sowie die damit einhergehenden Haftungsrisiken werden beim 11. Allgäuer Baufachkongress vom **22.-24. Januar 2014** in Oberstdorf von den Autoren des Leitfadens sowie von Robert an der Brügge, Geschäftsführer der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH und Mitglied im Präsidium des GdW, vorgestellt.

 Weitere Informationen:
www.baufachkongress.com

Achtung Bauabnahme

Die Abnahme als Qualitätssicherung

Die Abnahme ist neben der präzisen Klärung des vertraglich geschuldeten Bau-Solls und dem Vertragsabschluss ein wesentlicher „Meilenstein“ für ein erfolgreiches Bauvorhaben. Sie stellt die entscheidende Zäsur zwischen Erfüllungsstadium und Gewährleistungszeitraum dar. Dieser Artikel stellt einen Überblick über die wesentlichen Grundsätze, Anforderungen und Konsequenzen der Abnahme dar. Die Checkliste soll helfen, wesentliche zu regelnde Gesichtspunkte in das Abnahmeprotokoll aufzunehmen.



Goetz Michaelis

Fachanwalt für Baurecht und Architektenrecht, Schlichter und Schiedsrichter für Baustreitigkeiten, Werne

Aufgrund der gravierenden Konsequenzen, die sich an die Abnahme schließen (Umkehr der Beweislast, Fälligkeit der Vergütung, Beginn der Gewährleistung und Gefahrübergang), müssen sowohl Auftraggeber, Auftragnehmer als auch Architekten, Projektsteuerer und Baubetreuer besonderen Wert auf die klare und unmissverständliche Dokumentation der Abnahme legen. Die Kenntnis darüber, was es mit der Abnahme auf sich hat und welche Folgen hieran anschließen, stellt ein elementares Grundwissen für jeden Baupraktiker dar. Die Bedeutung der Abnahme verdeutlicht die Skizze (s. u.).

oder des von ihm bevollmächtigten Architekten unter eine Schlussrechnung stellen eine Abnahme dar (Werner/Pastor, Randziffer 1801). Schaltet der Bauherr zum Beispiel einen Sachverständigen von sich aus ein, um die Abnahmefähigkeit zu überprüfen, trägt er grundsätzlich dessen Kosten (OLG München, NZBau 2012, 38, 42). Stellen sich dann jedoch bei der Abnahme Mängel heraus, kann der Auftraggeber/Bauherr die Prüfungskosten grundsätzlich vom Unternehmer erstattet verlangen (BGH, Baurecht 2002, 86, 87).

Zu berücksichtigen ist, dass auch nach Kündigung eines Bauvertrages die Werklohnforderung grundsätzlich erst mit der Abnahme der Leistungen fällig wird (BGH, Baurecht 2006, 1294).

Nach den gesetzlichen Regelungen hat der Auftragnehmer sofort nach Fertigstellung seiner Leistungen einen Anspruch auf die Abnahme. Wird daher der Zeitpunkt der Abnahme in Bauverträgen auftraggeberseits verschoben auf einen späteren

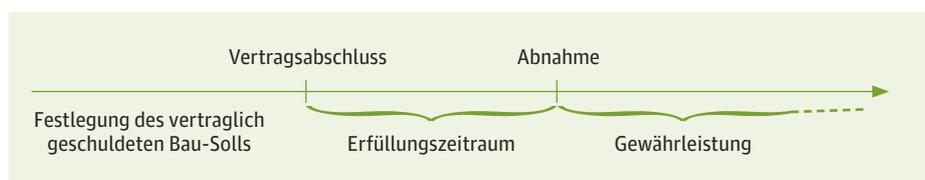
und Auftragnehmer im eigenen Interesse darauf achten sollten, dass die Abnahme rechtssicher dokumentiert wird. Folgende wesentlichen Grundsätze sind bezüglich der Wirkungen der Abnahme zu berücksichtigen:

- a) Mit der Abnahme endet die Erfüllungsphase und die Erfüllung des Werkes ist nunmehr abgeschlossen.
- b) Mit der Abnahme geht die Vergütungs- und Leistungsgefahr auf den Auftraggeber über.
- c) Die Abnahme ist Fälligkeitsvoraussetzung für den Werklohn des Auftragnehmers.
- d) Es erfolgt durch die Abnahme eine Umkehr der Beweislast.
- e) Unterlässt es der Auftraggeber bei der Abnahme, Vorbehalte zu erklären, riskiert er den Verlust von Rechten.

Nachfolgend werden kurz die mit dem Vorangesagten verbundenen Risiken skizziert:

Zu a) Dadurch, dass mit der Abnahme der Bauleistung der Erfüllungsanspruch des Auftraggebers erlischt, kann nach der Abnahme nur noch Mängelbeseitigung verlangt werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Nacherfüllung die zum Zeitpunkt ihrer Vornahme geltenden anerkannten Regeln der Technik einhalten muss (OLG Stuttgart, IBR 2011, 697). Der Mängelbeseitigungsanspruch beschränkt sich mithin auf das abgenommene Werk.

Zu b) Bis zur Abnahme trägt der Auftragnehmer die Vergütungs- und Leistungsgefahr (exemplarisch Köhler, Baurecht 2002, 27). Dies bedeutet, dass bei Untergang oder Verschlechterung der Bauleistung der Unternehmer seinen Werklohnanspruch für die von ihm erbrachte Leistung verliert und gegebenenfalls sogar verpflichtet ist, seine Werkleistung neu herzustellen oder auf seine Kosten nachzubessern. Strittig ist, ob die Gefahrtragung des Auftragnehmers vor Abnahme auf die Fälle beschränkt wird, in denen es ihm auch tatsächlich möglich war, seine Leistungen mit zumutbarem Aufwand bis zur Abnahme zu schützen. Bei einem



Quelle: Autor

Grundsätzliches

Die Abnahme ist sowohl bei einem Werkvertrag gemäß § 640 BGB als auch bei einem Werkvertrag gemäß § 12 VOB/B eine Hauptpflicht des Auftraggebers, auf die der Auftragnehmer einen Anspruch hat, sobald die Voraussetzungen für die Abnahme vorliegen. Die Abnahme setzt voraus, dass die Bauleistung im Wesentlichen - bis auf geringfügige Mängel oder Restarbeiten - erbracht worden ist (Werner/Pastor, Der Bauprozess, 14. Auflage, Randziffer 1798). Daraus folgt wiederum, dass wegen unwesentlicher Mängel die Abnahme nicht verweigert werden darf. Weder das gemeinsame Aufmaß noch der Prüfvermerk des Auftraggebers

Zeitpunkt, zum Beispiel erst nach Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens, so ist stets zu prüfen, ob diese Regelungen insbesondere in allgemeinen Vertragsbedingungen unwirksam sind, was häufig der Fall ist (Kammergericht, Baurecht 2006, 386).

Wirkungen der Abnahme

Die Kenntnis dieser Konsequenzen der Abnahme ist für Auftraggeber und Auftragnehmer von immenser Bedeutung. Die Abnahme stellt nämlich eine wesentliche Zäsur dar zwischen dem Erfüllungsstadium und dem Gewährleistungszeitraum. An die Abnahme schließen sich erhebliche Rechtsfolgen mit der Konsequenz, dass Auftraggeber

VOB-Werkvertrag trägt gemäß § 12 Absatz 6 in Verbindung mit § 7 VOB/B ausnahmsweise der Auftraggeber die Gefahr, wenn die ganz oder teilweise ausgeführte Leistung vor der Abnahme durch höhere Gewalt, Krieg, Aufruhr oder andere unabwendbare, vom Auftragnehmer nicht zu vertretende Umstände beschädigt oder zerstört wird (Ausnahmefälle). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Regelungen in allgemeinen Geschäftsbedingungen, nach denen exemplarisch Abnahmewirkungen im Verhältnis zwischen Hauptunternehmer und Nachunternehmer erst mit der Gesamtabnahme durch den Bauherrn eintreten, unwirksam sind, weil dadurch in unzulässiger Art und Weise der Zeitpunkt der Abnahme für den Nachunternehmer verschoben wird (Kammergericht, Baurecht 2006, 386).

Zu c) Unmittelbar aus § 641 BGB folgt, dass erst mit der Abnahme die Vergütung fällig wird. Dies gilt ebenso für VOB-Werkverträge.

Zu d) Die Umkehr der Beweislast hat zur Konsequenz, dass vor der Abnahme der Unternehmer die Mangelfreiheit, nach der Abnahme der Auftraggeber das Vorhandensein von Mängeln am Gewerk des Auftragnehmers zu beweisen hat (BGH, Baurecht 2009, 237).

Zu e) Dass in den Fällen, in denen bei der Abnahme keine Vorbehalte erklärt werden, Rechtsnachteile für den Auftraggeber entstehen, hat große praktische Bedeutungen:

aa) Der Auftraggeber kann exemplarisch nur dann eine vertraglich wirksam vereinbarte und verwirkte Vertragsstrafe geltend machen, wenn er sie bei der Abnahme vorbehalten hat. Dies folgt aus § 11 Absatz 4 VOB/B einerseits und § 341 Absatz 3 BGB andererseits. Dies gilt sowohl für die förmliche Abnahme als auch für die noch zu erläuternden Abnahmefiktionen. Insbesondere in allgemeinen Geschäftsbedingungen kann diese Regelung nicht vollständig abbedungen werden (Werner/Pastor, Randziffer 2576). Indes wird auch die Auffassung vertreten, dass der Zeitpunkt, in dem die Vertragsstrafe geltend gemacht werden muss, auch in allgemeinen Geschäftsbedingungen verschoben werden kann, in gewissen Grenzen zum Beispiel, wenn vereinbart wird, dass sich der Auftraggeber eine Vertragsstrafe nicht schon bei der Abnahme vorbehalten muss, sondern sie noch bis zur Schlusszahlung geltend machen darf (BGH, Baurecht 2000, 1758 und Baurecht 2003, 870).

Bei derartigen abändernden Klauseln in Allgemei-

nen Geschäftsbedingungen ist jedoch Vorsicht geboten.

bb) Ein weiterer Verlust von Rechten bei fehlendem Vorbehalt droht dem Auftraggeber, wenn er die Bauleistung des Auftragnehmers trotz positiver Kenntnis von vorhandenen Mängeln abnimmt, da ihm dann keine verschuldensunabhängigen Gewährleistungsansprüche mehr zustehen, sondern lediglich noch der verschuldensabhängige Schadensersatzanspruch (§ 640 Absatz 2 BGB). Auch hier ist Vorsicht geboten. Positiv bekannte Mängel sollten daher auf jeden Fall vorbehalten werden, sofern die Leistung überhaupt abnahmefähig ist. Anderenfalls kann bei wesentlichen Mängeln, die die Funktionsfähigkeit beeinträchtigen, die Abnahme verweigert werden mangels Abnahmereife.

Arten der Abnahme

Je nachdem, ob ein BGB-Werkvertrag oder ein VOB-Werkvertrag geschlossen worden ist, gibt es verschiedene denkbare Abnahmeformen.

BGB-Vertrag

Hier wird unterschieden zwischen der

- a) ausdrücklich erklärten Abnahme,
- b) förmlichen Abnahme, ▶

Für die Redaktion der Zeitschrift **DW Die Wohnungswirtschaft** mit Sitz in Hamburg suchen wir ab sofort eine/n

Volontär (m/w)

Sie erhalten über zwei Jahre eine umfassende Ausbildung und wirken an der gesamten Redaktionsarbeit mit.

Aufgaben-/Verantwortungsgebiet:

- Schreiben von Artikel unterschiedlicher journalistischer Darstellungsformen und Textgattungen
- Redaktionelle Umsetzung wohnungswirtschaftlicher Themen in Print und Online
- Redaktionelle Pflege und Steuerung von Portalen
- Redigieren von Fachartikeln von Fachautoren
- Durchführung von Recherchen und Interviews
- Autorenbetreuung und Autorensuche

Fachliche und persönliche Voraussetzungen:

- Erfolgreich abgeschlossenes Studium der Architektur, des Bauingenieurwesens oder des Journalismus
- Interesse an wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Themen und idealerweise Berufserfahrungen im Immobilienbereich
- Begeisterung für Onlinemedien
- Eigeninitiative und Freude an selbstständiger Arbeit
- Beherrschung der deutschen Sprache



Ihre Chance:

Es erwartet Sie eine interessante, anspruchsvolle Ausbildung in einem dynamischen, zukunftsorientierten Unternehmen mit sehr guten fachlichen und persönlichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Nutzen Sie Ihre Chance - wir freuen uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Nennung der Kennziffer HL_us_6313 an karriere@haufe-lexware.com. Frau Gamp, Human Resources, Telefon 0761/898-3048, steht Ihnen gerne für erste telefonische Fragen zu Verfügung.

Haufe-Lexware Services GmbH & Co.KG
Human Resources · Munzinger Str. 9 · 79111 Freiburg · www.haufe-lexware.com

- c) Abnahme durch schlüssiges Verhalten,
- d) Abnahme durch Fristablauf und
- e) Teilabnahme.

Zu a) Die ausdrücklich erklärte Abnahme besagt nichts anderes, als dass der Auftraggeber gegenüber dem Auftragnehmer zum Ausdruck bringt, dass er mit den Leistungen zufrieden ist und diese als ordnungsgemäß ansieht, zum Beispiel durch die Begrifflichkeiten „einverstanden“ oder dass die Bauleistung „in Ordnung“ ist. Allerdings ist diesbezüglich Vorsicht geboten für beide Vertragspartner, weil stets die Dokumentation und Beweisbarkeit zweifelhaft ist.

Zu b) Die förmliche Abnahme ist für Auftraggeber und Auftragnehmer der rechtlich sicherste Weg, um die Abnahme zu dokumentieren. Hierbei erfolgt eine gemeinsame Überprüfung der Bauleistungen im Rahmen eines Abnahmetermins, der dann protokolliert wird. Die förmliche Abnahme muss beim BGB-Vertrag ausdrücklich vereinbart werden. Ist eine förmliche Abnahme vereinbart worden, kann sich der Auftragnehmer nicht auf eine konkludente, stillschweigende Abnahme durch den Auftraggeber verlassen. Verzichten die Parteien auf eine förmliche Abnahme einvernehmlich, muss dies der Unternehmer beweisen (OLG Hamm, Baurecht 2009, 1600). Da es sich bei der Abnahme um eine für das Bauvorhaben maßgebliche, rechtsgeschäftliche Willenserklärung handelt, müssen die Parteien darauf achten, dass bevollmächtigte Personen diese Abnahme durchführen, damit auch eine Rechtsbindung erfolgt. Auch an die Erstellung des Abnahmeprotokolls sollten klare Anforderungen gestellt werden, die dann auch eingehalten werden sollten, um im Falle einer späteren Auseinandersetzung eine sorgfältige Dokumentation führen zu können.

Zu c) Die schlüssige/konkludente Abnahme setzt voraus, dass der Auftraggeber durch sein Verhalten zum Ausdruck bringt, dass er die Bauleistung im Wesentlichen als vertragsgerecht ansieht, z. B. durch die beanstandungslose Zahlung des restlichen Werklohns, die Übernahme des Bauwerks, die Auszahlung von Sicherheitsbeträgen oder Ähnlichem (Werner/Pastor, Randziffer 1824). Sind demgegenüber die Leistungen mangelhaft oder vertragswidrig ausgeführt worden, kommt eine konkludente Abnahme nicht in Betracht.

Zu d) Gemäß § 640 Absatz 1 Satz 3 BGB steht es der Abnahme gleich, wenn der Auftraggeber die Bauleistung nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obgleich er hierzu verpflichtet ist. Hierbei handelt es sich wieder um eine Abnahmefiktion und setzt voraus,

- dass der Auftraggeber verpflichtet sein muss, das Werk abzunehmen, mithin keine wesentlichen

Mängel vorliegen und die Leistung im Wesentlichen fertiggestellt ist,

- der Auftraggeber zur Abnahme vom Auftragnehmer aufgefordert worden ist,
- die angemessene Frist abgelaufen ist, die erforderlich ist, damit der Auftraggeber die Möglichkeit hat, die Leistungen zu prüfen.

Zu e) Wichtig zu wissen ist, dass gemäß § 641 Absatz 1 Satz 2 BGB auch Teilabnahmen möglich sind. Entgegen den Regelungen in § 12 Absatz 2 VOB/B besteht hierzu jedoch keine Pflicht. Viel mehr muss eine entsprechende Vereinbarung der Parteien erfolgen und feststehen, dass die Leistungen, die teilabgenommen worden sind, in sich funktionsfähig sind (BGH, NJW-Spezial 2009, 732).

VOB-Vertrag

In § 12 VOB/B sind geregelt

- a) Abnahme der Gesamtleistung,
- b) Teilabnahme,
- c) förmliche Abnahme und
- d) fiktive Abnahme.

Zu a) Verlangt der Auftragnehmer die Abnahme der Gesamtleistung, hat dies innerhalb von 14 Tagen gemeinsam mit dem Auftraggeber zu geschehen.

Zu b) Eine Teilabnahme kann nur verlangt werden für in sich abgeschlossene Teile, die auch als solche funktionsfähig und gebrauchsfähig sind (BGH, Baurecht 2009, 1736).

Zu c) Bezüglich der förmlichen Abnahme gelten die zum BGB-Vertrag gemachten Ausführungen entsprechend.

Zu d) Eine Besonderheit der VOB liegt in der fiktiven Abnahme. Diese ist nicht zu verwechseln mit der Abnahme durch konkludentes Verhalten des Auftraggebers, bei der der Bauherr die Leistung bewusst und willentlich abnimmt. Demgegenüber wird bei der fiktiven Abnahme gemäß § 12 Absatz 5 VOB/B die Abnahme fingiert, sodass diese sogar ohne den Willen des Auftraggebers eintreten kann. Daher sind strenge Anforderungen zu stellen nämlich:

- ein Abnahmeverlangen,
- die wesentliche Fertigstellung/Abnahmefähigkeit der Leistung,
- die Fertigstellungsanzeige durch den Auftragnehmer und
- der Ablauf von 14 Tagen, ohne dass der Auftraggeber die Abnahme verweigert hat.

Sofern im Vertrag ausdrücklich eine förmliche Abnahme vereinbart wird, kommt grundsätzlich eine fiktive Abnahme nicht in Betracht.

Wesentliche und unwesentliche Mängel

Diese Abgrenzung ist in der Praxis häufig schwierig. Nur wegen wesentlicher, die Funktionsfähigkeit

beeinträchtigender Mängel darf der Auftraggeber die Abnahme verweigern. Folgende Kriterien sind bei der Abgrenzung u. a. zu berücksichtigen (OLG München, IBR 2009, 78).

Der Umfang der Mängelbeseitigungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Höhe der Mängelbeseitigungskosten (BGH, Baurecht 2000, 1482), Auswirkungen des Mangels auf die Funktionsfähigkeit der Bauleistung (Werner/Pastor, Randziffer 1834) und Maß der optischen und funktionalen Beeinträchtigung/Zumutbarkeit zu Lasten des Auftraggebers. Zu berücksichtigen ist weiter, dass auch eine Vielzahl von unwesentlichen Mängeln im Einzelfall durchaus einem wesentlichen Mangel gleichstehen können (OLG München, IBR 2009, 78).

Die Abnahme kann im Einzelfall sogar verweigert werden, wenn die Mängelbeseitigungskosten zwar gering sind, aber ein erhebliches Gefahrenpotenzial durch den Mangel vorhanden ist, wie zum Beispiel fehlende Absturzsicherungen oder fehlende Geländer an der Rampe eines Supermarktes (OLG Hamm, Baurecht 2005, 731). ■

CHECKLISTE FÜR EINE ABNAHME

Auf folgende, wesentliche Gesichtspunkte sollten Vertragspartner, insbesondere der Auftraggeber, bei der Abnahme achten:

1. Das Bauvorhaben, das Gewerk, der Tag der Abnahme und die Vertragspartner mit den korrekten Bezeichnungen sowie deren ggf. bevollmächtigten Vertreter müssen exakt aufgeführt werden.
2. Der Auftraggeber muss prüfen, ob die Leistungen abnahmefähig sind, weil anderenfalls die Abnahme zu verweigern ist wegen wesentlicher, die Funktionsfähigkeit beeinträchtigender Mängel.
3. Sofern Mängel vorliegen, müssen diese detailliert aufgeführt und vorbehalten werden.
4. Die Vertragsstrafe – soweit vertraglich vereinbart – muss vorbehalten bleiben.
5. Fristen für eine etwaige Mängelbeseitigung sollten präzise gesetzt werden.
6. Gewährleistungsbeginn und Gewährleistungsende sollten ebenfalls mit Datum versehen aufgeführt werden.
7. Vertraglich relevante Unterlagen wie Statik, Pläne u. a., die mit der Abnahme übergeben werden, sollten ebenfalls detailliert dargestellt werden.
8. Das Abnahmeprotokoll muss von beiden Vertragspartnern gegengezeichnet und mit Datum versehen werden.

Überzogene Anforderungen bei Entfernung von Asbestprodukten Verlängerte Modernisierungszeiten, erhöhte Kosten, freigesetzte Asbestfasern als Folgen

Asbest wurde im Wohnungsbau bis in die 1980er Jahre verbaut. Die Gesundheitsgefahren, die von Asbestprodukten insbesondere bei ihrem Ausbau ausgehen, werden heute sehr hoch gewertet. Einige Landesbehörden haben nun entsprechende Vorschriften verschärft, die für die Wohnungswirtschaft erhebliche Mehrbelastungen bedeuten. Eine Bewertung.



Siegfried Rehberg
Leiter Bereich Technik
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Berlin



Martin Schmidt
Referent Technik
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Berlin

Im Wohnungsbau fand Asbest seit Anfang der 1960er bis Ende der 1980er Jahre wegen seiner positiven technischen Eigenschaften in vielen Produkten Anwendung. U. a. wurden in dieser Zeit Vinyl-Asbest-Platten, auch Flexplatten genannt, als Fußboden- oder Wandbeläge verwendet. Zudem kann auch der seinerzeit eingesetzte Plattenkleber Asbestanteile enthalten.

Unbeschädigte Bauprodukte mit festgebundenem Asbestanteil, wie Asbestzementbauteile oder Vinyl-Asbest-Platten, stellen keine Gesundheitsgefahr dar. Auch in der Kleberschicht der Vinyl-Asbest-Platten sind die Asbestfasern in der Klebermatrix fest gebunden. Asbestfasern können für den Menschen nur dann gefährlich werden, wenn sie freigesetzt werden und wenn sie wegen ihrer geringen Größe lungengängig sind, da sie dann Tumore auslösen können.

Trotz eines jahrelang bewährten Ausbauverfahrens ohne zusätzliche Faserfreisetzung, bei dem Vinyl-Asbest-Platten ausgebaut und der asbesthaltige Kleber unter einer Versiegelung in der Wohnung verblieb, verschärfte das Berliner Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi) im Juli 2012 seine Ausbauvorgaben. Auch das Hamburger Amt für Arbeitsschutz gab zu diesem Zeitpunkt eine



Quelle: Kluge Sanierung GmbH, Iserlohn

Beim neuerdings geforderten Ausbau festgebundener Asbestprodukte im Bestand sind zeit- und kostenintensive Schutzmaßnahmen erforderlich

entsprechende Verwaltungsinformation heraus. Begründet wurde das gegenüber dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) und Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) mit einer eigenwilligen Interpretation der Gefahrstoffverordnung, die zu einem damit einhergehenden Überdeckungsverbot für die asbesthaltige Kleberschicht einherging.

Verschärfte Ausbauvorgaben (LAGetSi) sind unsachgemäß

Seit dem 11. Juli 2012 verschärfte die Berliner Gewerbeaufsicht LAGetSi die Ausbauvorschriften, die beim Ausbau von asbesthaltigen Vinyl-Asbest-Plattenbelägen nun auch den Ausbau des Klebers mittels Schleifverfahren vorsehen. Nach

eingehender Analyse sind diese Vorgaben nicht sachgemäß. Bei erheblich höherem technischen und finanziellen Aufwand führen die nun geforderten so genannten „Verfahren geringer Exposition“ zu erhöhter Freisetzung von Asbestfasern beim Abschleifen. Dies gefährdet nicht nur die Arbeitnehmer, die mit diesen Verfahren den Kleber ausbauen, sondern durch die entstehende Staubentwicklung auch angrenzende Wohnbereiche.

Ausbauvorgaben verdoppeln Bauzeiten und vervielfachen Sanierungskosten

Die neuen Ausbauvorgaben für Vinyl-Asbest-Platten und asbesthaltigem Kleber verursachen eine Kostenexplosion und eine starke Verunsicherung der Mieter. Für die Fußbodensanierung einer 65 m² großen Wohnung gemäß den „alten“ ►

Vorgaben bis 2012, bei der die asbesthaltigen Platten entfernt, jedoch die dünne Kleberschicht unter einer Versiegelung in den Wohnungen verblieb, entstanden Kosten von etwa 2.600 €. Die derzeitigen Kosten für den zusätzlichen Abschleif des Klebers haben sich mit bis zu 10.500 € nahezu vervierfacht. Die Kostensteigerung entsteht u.a. durch die Umsetzung von betroffenen Mietern, da die nun geforderten Schleifverfahren zum Ausbau des Klebers nicht mehr in bewohnten Wohnungen umsetzbar sind. Die begrenzte Kapazität von Umsetzwohnungen in Berlin und die meist zu geringen Kapazitäten der Sanierungsunternehmen führen in der Praxis zur Verdoppelung der Bauzeit und ebenfalls zur deutlichen Kostensteigerung. Alleine bei den städtischen Wohnungsunternehmen in Berlin sind noch 48.000 Wohneinheiten mit Vinyl-Asbest-Platten ausgestattet. Für die Sa-

Die von Arbeitsschutz- und Gesundheitsämtern verordneten Vorgaben zum Ausbau verursachen vermeidbare Belastungen für Wohnungsunternehmen - z. B. der Ausbau von Fußbodenbelägen aus festgebundenem Asbest inklusive dem Abschleifen des Klebers

nierung gemäß den verschärften Ausbauvorgaben seit 2012 wird alleine für diesen Wohnungsbestand durch die genannten Kostensteigerungen eine finanzielle Mehrbelastung von etwa 500 Mio. € entstehen.



Vereinheitlichung der gefahrstoffrechtlichen Auslegungen

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat zusammen mit dem BBU diesen Sachverhalt dem Bundesbaumi-

Interview mit Siegfried Rehberg „Man erzwingt Umzüge, wenn in bewohnten Wohnungen Platten und Kleber ausgebaut werden müssen“



Quelle: BBU

Der BBU begleitet die zurzeit in Berlin in den Medien besonders intensiv geführte Diskussion und hat insbesondere zu der Frage, ob Mieter belastet werden oder ob Wohnungsunternehmen und Mietern ein Sanierungsfahrplan zugemutet werden sollte, Position bezogen. Siegfried Rehberg, Leiter des Bereichs Technik beim BBU, gibt Antworten auf drängende Fragen.

Wie viele Wohnungen sind bereits asbestsaniert worden, wie viele werden derzeit asbestsaniert und wie viele müssen noch asbestsaniert werden?

Ich kann mich natürlich mit Zahlen nur für unser Verbandsgebiet beziehen. Nach Erhebung des BBU vom 8. Januar 2013 wird allein bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften noch von ca. 48.000

Wohnungen mit Vinyl-Asbest-Platten ausgegangen. Seit dem Jahr 2000 wurden von den städtischen Wohnungsunternehmen bereits in mehr als 38.000 Wohnungen Vinyl-Asbest-Bodenbeläge ausgebaut.

Wo befinden sich die Wohnungen mit asbesthaltigen Bauteilen und welche dieser

Bauteile sind in den betroffenen Gebäuden zu finden? Sind asbesthaltige Fußbodenbeläge das größte Problem?

Aufgrund seiner technischen Eigenschaften wurde Asbest auch in öffentlichen Gebäuden und im Wohnungsbau eingesetzt. In vielen Wohnungsbeständen im ehemaligen Westteil Berlins der Baulassklassen von den 1960er bis Ende der 1980er



Zu den infolge verschärfter Anforderungen notwendig gewordenen Verfahren gehört auch das Abschneiden der Ränder ehemals asbesthaltiger Fußbodenbeläge mittels Handfräsen

nisterium vorgetragen und um Unterstützung beim Bundesarbeitsministerium gebeten, um eine Klarstellung zu erwirken, damit die Bundesländer einheitlich handeln. Der derzeitige Auslegungsspielraum der Länder führt dazu, dass festgebundene

Asbestprodukte schärferen Ausbaubestimmungen unterworfen werden als die deutlich gefährlicheren schwachgebundenen. Dies wird am Beispiel des Versiegelungsverbotes vom Kleber der Vinyl-Asbest-Platten besonders deutlich. Die Auslegung

der Gefahrstoffverordnung in den Ländern muss unbedingt vereinheitlicht werden, um überzogene Anforderungen besonders beim Ausbau von festgebundenen Asbestprodukten zu vermeiden. Die Herausgabe einer entsprechenden Interpretationshilfe zu den Asbestregelungen in der Gefahrstoffverordnung für die Gewerbeaufsichtsämter durch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales ist dringend erforderlich.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände bieten an, an einer Novellierung der Gefahrstoffverordnung, die für das Jahr 2015 geplant ist, mitzuwirken, um praxisgerechte Anforderungen zu schaffen. So sollte beispielsweise in künftigen gesetzlichen Regelungen zum Ausbau asbesthaltiger Stoffe nur das tatsächliche Gefährdungspotenzial als Bewertungsgrundlage herangezogen werden. ■

Jahren sind Vinyl-Asbest-Platten hauptsächlich als Bodenbeläge verbaut worden. Auch bei der Sanierung vieler West-Berliner Altbauten sind in den 1970er und 1980er Jahre zum Teil Vinyl-Asbest-Beläge eingesetzt worden. Nach Feststellungen des BBU wurden diese Beläge jedoch nicht im Wohnungsbau der ehemaligen DDR, also den heutigen Ostbezirken Berlins, verwendet.

Solange diese und andere Baustoffe mit fest gebundenem Asbest in einwandfreiem Zustand sind und nicht mechanisch beansprucht werden (Schleifen, Bohren, Sägen), sind keine Gesundheitsgefahren durch die Freisetzung von lungengängigen Asbestfasern gegeben.

Wurden alle Mieter, die in einer Wohnung mit asbesthaltigen Bauteilen leben, über die Gefahren und Verhaltensregeln informiert?

Selbstverständlich! Die betroffenen Mieterinnen und Mieter bei den städtischen Wohnungsunternehmen wurden über Anschreiben, Mieterinformationen, Mieterzeitungen und -broschüren zur Asbestthematik informiert.

In welcher Zeit sollen die Wohnungen asbestsaniert werden und wie hoch werden die Kosten voraussichtlich sein?

Unsere Haltung ist da klar: Fest gebundene Asbestprodukte müssen, solange sie unbeschädigt sind, nicht ausgebaut werden. Von unbeschädigten Vinyl-Asbest-Platten geht keine Gefahr für die Mieter aus. Bei beschädigten Plattenbelägen kann der Bodenbelag, gemäß LAGetSi Merkblatt vom 11. Juli 2012, auch instand gesetzt werden. Es besteht kein Ausbauebot für unbeschädigte Baustoffe mit festgebundenen Asbestanteilen.

Im Zuge von Sanierungsvorhaben werden nach und nach die betroffenen Wohnungen nach Maßgabe der allgemeinen und fachspezifischen Rechtsvorgaben saniert. Die Kosten dafür variieren. Sie sind abhängig von der Art des beauftragten Ausbaufahrens und der Komplexität der Sanierungsmaßnahme.

Wie wird sichergestellt, dass nur solche Firmen Aufträge erhalten, die die geltenden Schutzvorschriften bei der Asbestsanierung einhalten und wie wird die Einhaltung der Schutzvorschriften durch die Unternehmen kontrolliert?

Bei gewerblichen Arbeiten an asbesthaltigen Bodenbelägen, inklusive des asbesthaltigen Klebers, gelten die Anforderungen des Gefahrstoffrechts für den Schutz der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer. Sämtliche Arbeiten an asbesthaltigen Materialien werden sieben Tage im Voraus von den beauftragten Fachfirmen der Wohnungsunternehmen beim LAGetSi angezeigt. Das LAGetSi überwacht die Arbeiten. Dem BBU sind zudem keine Verstöße gegen die einzuhaltenden Schutzmaßnahmen beim Ausbau von Vinyl-Asbest-Plattenbelägen bekannt.

Die Unternehmen gewähren ihren Mietern, die aufgrund der Asbestsanierung zwischenzeitlich in einer anderen Wohnung leben müssen, sicher Hilfen...?

Die Wohnungsunternehmen übernehmen nicht unerhebliche Zusatzkosten: Die vom LAGetSi seit Juli 2012 geforderten Ausbaufahren erzwingen einen Umzug von Mietern, wenn in bewohnten Wohnungen Platten und der Kleber ausgebaut

werden müssen. Die Kapazität an Umsetzwohnungen ist derzeit sehr begrenzt. Dies ist besonders dann ein Problem, wenn Mieter weiterhin in ihrem gewohnten Kiez wohnen möchten oder familiäre Gründe vorliegen. Die Wohnungsunternehmen übernehmen für den Fall eines dauerhaften Umzuges die Umzugskosten des Mieters in eine andere Wohnung. Bei temporärer Umsetzung werden diese Kosten und die Kosten der Einlagerung für Haushaltsgegenstände und Möbel übernommen, teilweise erfolgt auch eine temporäre Unterbringung in Hotels.

Viele Wohnungen mit asbesthaltigen Fußbodenplatten wurden durch die Unternehmen bisher auf jene Art saniert, dass zwar die Platten entfernt wurden, aber der asbesthaltige Kleber in der Wohnung verblieb. Müssen sich die Mieter Sorgen machen?

Nein. In einem Schreiben vom März 2000 gibt das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin, LAGetSi, die Versiegelung der asbesthaltigen Kleberschicht mit einem sog. Restfaser-Bindemittel als anzuwendendes Arbeitsverfahren vor. Diese Vorgabe war praktikabel und mit keiner zusätzlichen Faserexposition verbunden. Wohnungsunternehmen, die bis Juli 2012 nach dem Ausbau der Vinyl-Asbest-Platten den asbesthaltigen Kleber unter einer Versiegelung in den Wohnungen belassen haben, haben entsprechend geltender Vorschriften gehandelt.

Herr Rehberg, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger.

Formaldehydbelastung nach Sanierung mit Ortschaum

Wohnungsunternehmen muss Dämmung rückbauen

Die Dämmung mit Ortschaum ist erneut in Misskredit geraten: Das Gesundheitsamt in Bochum hatte im Juli 2013 die Sperrung des Dachbodens eines frisch gedämmten Gebäudes der Baugenossenschaft Bochum eG angeordnet. Der Grund waren zu hohe Formaldehydwerte. Für Vorstand Oliver Krudewig, der erst kurz vorher sein Amt angetreten hatte, war nach einigem Hin und Her die Konsequenz klar: Der Dämmstoff muss entfernt werden.



Pia Grund-Ludwig
freie Journalistin
Tübingen

Mittlerweile steht bei insgesamt 19 Dächern in Bochum der Rückbau an. Acht Dächer kommen sofort dran, die elf anderen in den nächsten Monaten.

„Dafür veranschlagen wir insgesamt 150.000 €“, sagt Krudewig.

Expertenmeinungen

Arnold Drewer, Dämmstoffexperte und Leiter des IPEG-Instituts, das sich auf preisoptimierte energetische Sanierung spezialisiert hat, rät generell von Ortsschaum ab: „Es ist ein Produkt, was die Welt nicht braucht, denn es gibt immer hervorragende Alternativen“, betont er. Eingesetzt wird

das Produkt bislang häufig auch bei der nachträglichen Kerndämmung. Dabei wird Schaum in die Hohlräume bestehender Wände eingespritzt. „Bei nachträglicher Kerndämmung kann das Produkt Baumängel produzieren. Es schrumpft zum Beispiel. Wenn es bei Frost eingebracht wird, ist die Gefahr von Durchfeuchtungen sehr hoch.“ Etliche Bauschäden bei dieser Anwendungsform stünden in Verbindung mit Ortsschaum oder UF-Schaum, sagt Drewer. Die Hansestadt Hamburg habe die Kon-



Quelle: BG Bochum

Bei 19 frisch sanierten Gebäuden der Baugenossenschaft Bochum eG muss die Dämmung der Dächer wieder rückgebaut werden

sequenzen gezogen und den Stoff nicht verboten, aber die öffentliche Förderung einer nachträglichen Wärmedämmung durch UF-Schaum ausgeschlossen. Allenfalls bei Kellerdecken kann sich Dreuer den Einsatz des Dämmschaums vorstellen. „Bei Kellerdecken wäre es vielleicht schon brauchbar, da die Rohre, Kabel und anderes eine normale Plattendämmung unmöglich machen.“ Weniger streng sieht das Siegfried Rehberg, Technikexperte des BBU: „Das Material ist zugelassen, aber stark reglementiert. Man ist sich der Gefahren bewusst. Wenn aber alle technischen Regeln eingehalten werden, ist nichts gegen eine Verwendung einzuwenden.“ Es gebe aber auch Schäume ohne Formaldehyd, etwa aus Polyurethan oder Einblasdämmung, die weniger Probleme machen. „Das ist aber immer auch eine Frage der Kosten“, sagt Rehberg.

Für diese Art von Dämmschaum gibt es keine allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, sagt Dirk Brandenburger, Leiter der Abteilung Fassadenbau, Umwelt und Gesundheitsschutz, Bauphysik, Abdichtung am Deutschen Institut für Bautechnik. Sie fallen unter die Norm DIN 18159-2. Die beschreibt die Produkte und nennt die Anwendungsweise. Außerdem muss der Dämmschaum die Anforderungen der ETB-Richtlinie zur Begrenzung der Formaldehydemission in die Raumluft erfüllen. Das Produkt wird am Ort der Verwendung hergestellt. Das erfordert Sorgfalt, da zwei Komponenten im korrekten Verhältnis gemischt werden müssen.

Was sagt die DIN?

In der Norm DIN 18159-2 steht, dass UF-Ortschaum, der der Norm entspricht, für die Dämmung von Bauteilen angewendet werden darf, bei denen Dauertemperaturen etwa zwischen -30°C und 100°C auftreten. Das Produkt darf nach Austrocknung keine beeinträchtigenden Mengen Formaldehyd an die Umgebungsluft abgeben. Welche Mengen beeinträchtigend sind, legen die Gesundheitsbehörden fest. Die Austrocknung war in Bochum lange abgeschlossen. Möglicherweise hatte die Sommerhitze dazu beitragen, dass es zu der enormen Ausgasung kam. Die Formaldehydkonzentration lag auf dem beanstandeten Dachboden beim bis zu Zehnfachen des als gesundheitsunbedenklich eingestuften Werts. In den Kellern gab es keine Probleme.

Die Norm spricht weiter davon, dass wesentliche Anwendungsbereiche zum Beispiel das Ausschäumen von Hohlräumen bei Wänden, Decken und Dächern sowie Zargen von Fenstern und Türen seien. Sollen Hohlstrukturen in zweischaligem Außenmauerwerk nach DIN 1053 Teil 1 mit UF-Ortschaum ausgefüllt werden, seien zusätzliche Nachweise der Brauchbarkeit erforderlich.

Weitere Unternehmen im Ruhrgebiet

Die Bochumer Baugenossenschaft ist bei Weitem nicht das einzige Unternehmen, das das Produkt verwendet hat. Vor allem im Ruhrgebiet werde es häufig eingesetzt, so ist zu hören. „Wir wissen nicht, wo das Produkt noch eingesetzt wurde, es ist aber unserer Sicht kein ungewöhnlicher Baustoff“, sagte Andreas Gröhbühl, Sprecher des VdW Rheinland-Westfalen, auf die Frage, wo in seinem Einzugsgebiet das Produkt noch verwendet worden sei. Man habe nach dem Vorfall in Bochum die Mitgliedsunternehmen für das Thema Ortschaum sensibilisiert, es gebe aber keine Warnung vor dem Produkt, so Gröhbühl weiter.

Wer es verbaut hat, ist schwer herauszubekommen, viele Unternehmen halten sich bedeckt. Entwarnung gibt Jana Gantenberg, Pressesprecherin der Deutschen Annington, für die Bestände im Ruhrgebiet: „Die Deutsche Annington (DAIG) hat in ihren Beständen keinen Ortschaum zur Dämmung von Gebäuden eingesetzt. Auch die Viterra bzw. Veba-Immobilien, die größte Vorgängergesellschaft der DAIG im Bereich des Ruhrgebietes, hat diesen Baustoff ebenfalls nicht verarbeitet, so dass man ausschließen könne, dass Ortschaum in den Ruhrgebiets-Siedlungen vorkomme.“

Nicht mehr verbaut wird Ortschaum bei Vivawest, betont das Unternehmen, weder im

einer Tochter der Vorgängergesellschaft THS, Dämmschaum von Ready Therm verwendet, vorwiegend für die Dachdämmung, teils auch für die Kellerdeckendämmung. Die THS Consulting GmbH hat das Material ebenfalls eingesetzt. Mieter aus Recklinghausen klagten über extreme Geruchsbelästigungen, Atemprobleme und tränende Augen. Darauf wurde der Einsatz des Werkstoffes gestoppt. Die Dämmung wurde abgetragen und ersetzt, die Kosten musste der Verarbeiter nach einem Gerichtsurteil übernehmen, so die Pressesprecherin von Vivawest, Marie Mense.

Ausblick für Bochum

Abgetragen wird die Dämmung nun auch in den gerade sanierten Gebäuden in Bochum. Ob es auch hier zu einer Auseinandersetzung vor Gericht über die Kosten kommt, ist noch offen. Man behalte sich rechtliche Schritte gegen den Verarbeiter des Ortschaums vor, suche aber den Dialog, betont Oliver Krudewig.

Im zweiten Schritt erhalten die Dächer eine neue Dämmung. Die kostet zwischen 2.000 und 3.000 € pro Dach. Der Rückbau kostet also mehr als doppelt so viel wie die neue Dämmung. Gedämmt wird nicht mehr das Dach, sondern die oberste Geschosdecke. Dabei kommt eine Rohrhülsen-



Auch hier müssen bald wieder Bauarbeiter ran: Die verwendeten Ortschäume enthalten zu hohe Formaldehydwerte

Rahmen von Modernisierungen noch im Neubau oder im Bauträgergeschäft. Zwischen 1999 und 2004 wurde von der Altgesellschaft VMW mbH,

konstruktion zum Einsatz. Die Hülsen werden aufgestellt und mit Zellulose gefüllt, auf die Hülsen kommt dann ein begehrter Belag. ■



Quelle: Xella

Die Punkthochhäuser der Sozialbau Kempten strahlen im neuen Glanz. Dem Bauherren war eine Modernisierung mit nachhaltigen und wertbeständigen Baustoffen wichtig

Nachhaltige Fassadensanierung bei Wohnhochhaus

Werterhaltender Wärmeschutz

Nachhaltiges Bauen erfordert auch bei der Gebäudesanierung den Einsatz von umweltgerechten und langfristig zum Werterhalt beitragenden Baustoffen. So nutzt das kommunale Wohnungsunternehmen Sozialbau Kempten bei der Fassadensanierung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes die entsprechenden bauphysikalischen Vorteile eines aufgetragenen Wärmedämmverbundsystems aus Mineraldämmplatten.



Rita Jacobs
PR und Kommunikation
Düsseldorf

Die Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH sieht sich, wie schon der Name ausdrückt, in der sozialen Verantwortung für ihre rund 3.900 Mieterhaushalte. Sie will ihnen qualitativ attraktiven Wohnraum zu dauerhaft bezahlbaren Mietpreisen zur Verfügung stellen. Ein Schwerpunkt ihrer Investitionstätigkeit ist deshalb auch die mit wirtschaftlichem Augenmaß betriebene Modernisierung ihres Wohnungsbestands. Bis 2015 ist dabei u. a. die Sanierung der – aufgrund der zentrierten Erschließungseinrichtungen als Punkthäuser bezeichneten – Wohnhochhäuser am Augarten in Kempten geplant. Den Auftakt der Sanierungsmaßnahmen bildet das zu Beginn der 1970er Jahre errichtete Wohngebäude am Augarten 12 mit seinen auf neun Geschossen verteilten 36 Wohnungen.

Nachhaltiger Wärmeschutz gewünscht

Zentrales Element der im Mai 2013 begonnenen Gebäudesanierung ist der durch ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) sicherzustellende Wärmeschutz der Fassaden. Das bestehende Ziegelmauerwerk mit einer hinterlüfteten Verkleidung aus großformatigen Eternitplatten wies neben optischen Mängeln durch Algen- und Pilzbildung auch zunehmend Feuchteschäden auf. So lösten sich aufgrund der marode gewordenen Holzunterkonstruktion schon einige Asbestzementplatten von der Fassade.

Kriterien für die Materialauswahl

Baulicher Wärmeschutz war vor 40 Jahren praktisch noch kein Thema. Die in Teilbereichen der

Fassade vorhandene Glaswolle-Dämmung von 4 cm Dicke konnte in der Vergangenheit nur einen geringen Beitrag zur Reduzierung des Heizenergieverbrauchs leisten. „Der neue angestrebte bauliche Wärmeschutz sollte u. a. zum Erhalt von Fördergeldern den Anforderungen eines KfW-Energieeffizienzhauses 100 genügen. Bei der Festlegung des herzustellenden WDVS spielte die zu einem wirtschaftlichen Preis zu gewährleistende Wärmedämmung der Fassade zwar eine wichtige Rolle, war aber nicht das alleinige Auswahlkriterium“, betont der stellvertretende Sozialbau-Geschäftsführer und Prokurist Mike Walliser. „Wir wünschen uns von dem WDVS insbesondere auch eine gewährleistete hohe Nachhaltigkeit.“ Dies setzte eine minimierte Beeinträchtigung der Umwelt über die gesamte Lebensdauer des gewählten WDVS voraus. Es musste neben der Verwendung ökologisch und gesundheitlich absolut unbedenklicher Rohstoffe und der möglichst energiesparenden Herstellung zu einer dauerhaft wartungsfreien Fassade beitragen und soll am Ende der Nutzungsdauer auch problemlos zu entsorgen sein.

Schutz vor Algen- und Pilzbildung

Angesichts dieser Vorgaben überzeugte das ausgewählte Wärmedämmverbundsystem Multipor den Bauherrn durch u. a. seine Umwelt-Zertifikate. So sind das für seine hohen ökologischen Anforderungen bekannte Umweltsiegel Natureplus und die Umwelt-Deklaration des Institutes Bauen und Umwelt e. V. ein Beleg für die nachgewiesene hohe Umweltfreundlichkeit der nur aus Kalk, Sand, Zement und Wasser hergestellten Mineraldämmplatten.

„Ein ausschlaggebender Pluspunkt war für uns außerdem die hohe Diffusionsfähigkeit des Multipor WDVS, die eine Feuchtebildung auf der gedämmten Wandoberfläche verhindert“, erklärt Walliser. Das Wohnhochhaus liegt in unmittelbarer Nähe

des Gebirgsflusses Iller. Die Fassaden sind somit permanent hoher Luftfeuchtigkeit ausgesetzt. Hohe Feuchte des Untergrunds ist bekanntlich die Voraussetzung für die Ansiedlung von Mikroorganismen wie Algen und Pilze. Die diffusions-offene Kombination aus Mineraldämmung und mineralischem Edelputz plus Silikatanstrich des Multipor WDVS beugt der Feuchteakkumulation auf der Wandoberfläche vor, weil sie Feuchte durch Zwischenspeicherung aufnimmt und durch Austrocknung wieder abgibt. „Wir erhoffen uns davon ohne Einsatz von umweltbelastender Chemie einen ausreichenden Schutz der Fassaden vor Algen- bzw. Pilzbildung“, so Walliser.

Last, but not least wurde von dem WDVS angesichts der Gebäudehöhe und Nutzung natürlich auch hoher Brandschutz gefordert. Das nicht-brennbare Gesamtsystem erfüllt nach EN 13501-1 die Kriterien nach Baustoffklasse A2 und die Mineraldämmplatten (Baustoffklasse A1) erzeugen im Brandfall weder Rauch noch giftige Gase. ▶

BAUTAFEL

Objektadresse: Am Augarten 12, Kempten

Bauherr, Sanierungsplanung und

Bauleitung: Sozialbau Kempten, Kempten

Entsorgung Asbestzementplatten und Dämmarbeiten:

Lambda Fassaden GmbH, Kaufbeuren

Wärmeschutz der Fassaden:

Multipor Wärmedämmverbundsystem
(Wärmeleitwert $\lambda = 0,045 \text{ W/mK}$)

Gesamtfläche montierter WDVS:

ca. 2.400 m²

Hersteller: Xella Deutschland GmbH,

Duisburg

Sanierungsbeginn: Ende Mai 2013

Sanierungsende: Oktober 2013



Zeichen der Zeit an der Fassade: die Witterung hat ihr zugesetzt, erste Feuchteschäden zeigten sich, die Asbestplatten mussten erneuert werden



Auch wenn noch nicht alles fertig ist: was eine neue Fassade ausmachen kann, zeigt sich hier in Kempten

Aufwendige Entsorgung der Fassadenplatten

Welche Probleme ein nicht umweltgerechter Baustoff spätestens bei seiner Entsorgung verursachen kann, kennt der Bauherr aus der Entfernung der alten Asbestzementverkleidung (siehe auch S. 17 in dieser DW). Für den Abbau, die Zwischenlagerung und den Abtransport der asbesthaltigen Platten galten streng einzuhalten Vorschriften. Der Bauherr vertraute bei der Entsorgung wie auch bei der anschließenden Montage des baulichen Wärmeschutzes auf einen erfahrenen Fachbetrieb. Die Lambda Fassaden GmbH aus Kaufbeuren hat sich auf Fassadensanierungen spezialisiert und ihre hohe Leistungsfähigkeit schon bei vielen ähnlichen Projekten bewiesen. Die Platten wurden einzeln von der Fassade abgelöst, in für die Entsorgung zugelassenen Big Bags eingepackt vom Gerüst heruntergelassen und dann bis zum endgültigen Abtransport in geschlossenen Containern zwischengelagert.

Das Bestandsmauerwerk wurde nach der Entfernung der Eternitplatten sorgfältig und vollflächig von Schmutz, Staub und lose anhaftenden Substanzen gereinigt. Evtl. vorhandene Unebenheiten erhielten eine ausgleichende Überspachtelung.

Zur Untergrundvorbereitung gehörte auch eine Grundierung mit einem Tiefengrund.

Zügige systemgerechte Verarbeitung

Die Montage der Mineraldämmplatten (600 x 390 x 160 mm) erfolgte nach den Verarbeitungsanleitungen des Herstellers Xella. Um eine hohe Windsogsicherung sicherzustellen, wurden die per Randwulst-Punkt-Verklebung mit Klebemörtel aufgetragenen Wärmedämmplatten pro Platte zusätzlich mit einem Schraubdübel fixiert.

Die Verankerungstiefe der Dübel im Bestandsmauerwerk betrug mindestens 25 mm. „Um die Bruchgefahr des jeweils zu dübelnden Ziegelsteins zu minimieren, achteten die Verarbeiter dabei auf eine möglichst mittige Verdübelung“, so der Bauleiter Arne Schürer von der Sozialbau.

Sorgfalt war auch bei der anschließenden Armierungsbeschichtung mit mineralischem Leichtmörtel gefragt. So stellten neben dem standardmäßig in dem obersten Drittel der Armierungsschicht eingelegten Armierungsgewebe u. a. zusätzlich angeordnete Diagonalarmierungen in den kritischen Eckbereichen der Gebäudeöffnungen eine hohe Untergrundstabilität für die anschließende Putzbeschichtung (2 cm) aus mineralischem

Strukturedelputz (Korngröße 3 mm, Wasserdampfdiffusions-Widerstandszahl < 30) sicher. Um die Bearbeitungszeiten des Putzes zu verlängern und seine Haftung zu verbessern, wurde die Armierungsschicht zudem insbesondere zur Reduzierung der Saugfähigkeit des Putzuntergrundes mit der Multipor Aufbrennsperre grundiert. Die Endbeschichtung bestand aus einem Silikanstrich im weißen Farbton. Insgesamt wurden 2.375 m² Fassade mit dem WDVS ausgerüstet, die damit wesentlich zum baulichen Wärmeschutz beiträgt (Wärmedurchgangswert von nur 0,24 W/m²).

Weitere Sanierungsplanung

Die Gesamtsanierung des Gebäudes wurde Ende 2013 abgeschlossen. Neben der WDVS-Montage werden zum Teil parallel u. a. Flachdach, Balkone, Aufzug und Elektroinstallation modernisiert. In den nächsten zwei Jahren sind ähnliche Sanierungsmaßnahmen an den anderen zwei Punkthäusern der Sozialbau in der unmittelbaren Nachbarschaft vorgesehen. Angesichts der positiven Erfahrungen mit dem Multipor Wärmedämmverbundsystem wird wohl auch hier bei der Fassadensanierung auf deren bauphysikalische und ökologische Qualitäten vertraut. ■



Der Unterschied zwischen den neuen Fassaden und den benachbarten, noch nicht sanierten Punkthochhäusern ist deutlich



Quelle: SAGA GWG, Foto: Deutsche Zugschmiede

Die Grindelhochhäuser gehen auf Planungen der britischen Besatzungsmacht zurück. Hier sollten Ende der 1940er Jahre großzügige und moderne Wohnungen für Offiziere und Angehörige der Militärverwaltung entstehen. Luftbild von 1956

Wohnen im Denkmal

Die Grindelhochhäuser – ein vertikales Dorf

Die in den 1950er Jahren errichteten Grindelhochhäuser in Hamburg waren Deutschlands erste Hochhaussiedlung. Zehn der zwölf Bauten sind im Besitz der SAGA GWG. In den 1.855 Wohnungen genießen die rund 3.000 Bewohner einen atemberaubenden Blick über die Stadt, eine gute Verkehrsanbindung und praktische Grundrisse – und das zu für die Lage günstigen Mietpreisen.



Eva Dorothee Schmid
freie Journalistin
Hamburg

Manchmal fällt es Katharina Kiehn schwer, sich auf ihr Studium zu konzentrieren. Der Schreibtisch der 20-Jährigen steht direkt vor dem Fenster im elften

Stock eines der Grindelhochhäuser an der Hallerstraße in Hamburg. Und der Blick von dort ist grandios: Schaut man nach links, so sieht man Hafenkranne, die Elbphilharmonie und die Köhlbrandbrücke, rechts zeichnet sich im Hintergrund das Stadion des HSV ab, dazwischen die Dächer und Kirchtürme der Hansestadt. Und überall Bäume. „Man hat das Gefühl, die Häuser wurden zwischen die Bäume gesetzt“, sagt Kiehn. Sie studiert Bekleidungstechnik und Management und wohnt seit April in einer

32 m² großen 1-Zimmer-Wohnung in den Grindelhochhäusern. Die Küche ist mit vier Quadratmetern winzig, zu zweit darin stehen wird schon schwierig. Das Duschbad ist ebenfalls nicht sehr groß und es gibt keinen Balkon. Aber Katharina Kiehn ist sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation.

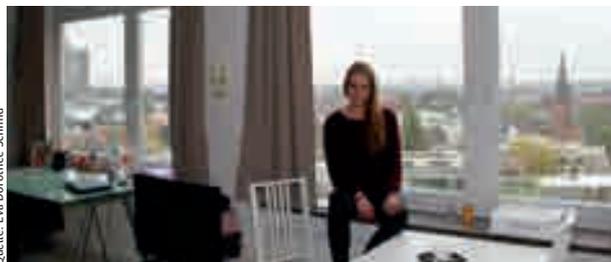
Zentral, preiswert und fast dörflich

„Je größer Küche und Bad, desto mehr muss man putzen“, sagt die schlanke junge Frau mit den ►



Quelle: SAGA GWG, Foto: K. Neuhäuser

In den 1950er und 1960er Jahren war das Wohnen in den Grindelhochhäusern sehr begehrt. Sie boten in der Nachkriegszeit nicht nur „warmes Wasser aus der Wand“, sondern versprühten mit Müllschlucker, Fahrstuhl und Gegensprechanlage modernes Flair



Quelle: Eva Dorothea Schmid

Die 20-jährige Studentin Katharina Kiehn wohnt im elften Stock eines der Grindelhochhäuser – mit einem beeindruckenden Blick über die Stadt Hamburg

Früher

Das war früher anders. Da war es keine Seltenheit, dass sich vier, fünf Personen eine Zweizimmerwohnung teilten. Zeitweise lebten bis zu 400 Kinder in den Grindelhäusern. Katharina Abendroth erinnert sich noch gut an diese Zeiten. Die 62-Jährige ist 1955 als Kind mit ihrer Mutter, einer Berliner Trümmerfrau, in das Hochhaus an der Brahmsallee 33 gezogen. „Meine Mutter war unendlich dankbar, dass sie dort wohnen durfte“, sagt sie. Zehn Jahre nach dem Krieg boten die Grindelhochhäuser ungewohnten Luxus. In den geradlinigen, nach Ost-West ausgerichteten Gelbklinkergebäuden gab es fließend warmes Wasser, ein eigenes Bad, eine eingerichtete Küche, Fahrstühle und eine Müllschluckanlage im Treppenhaus. „Die Müllschütte war die Sensation“, erzählt Katharina Abendroth.

Auf dem Gelände war alles zu finden, was das Wirtschaftswunder hergab: von Bäcker, Schlachter, Läden für Damen- und Herrenmode, einem Café sowie ein Restaurant in den Erdgeschossen über eine Tankstelle bis zur heute leerstehenden Zentralwäscherei mit hochmodernen Waschmaschinen. Für diesen Luxus mussten die Bewohner der SAGA bei Einzug ein zinsloses Darlehen von 3.000 Mark zahlen – für den Bau der nächsten Scheibenhochhäuser. Die großzügig verglasten

langen blonden Haaren ganz pragmatisch. Und hätte sie eine Badewanne, dann wären die Wasserkosten sicher höher als mit Dusche. Den Balkon vermisst sie auch nicht, denn ihr Wohnhaus ist umgeben von einer parkähnlichen Landschaft mit vielen großen Bäumen, Bänken, einem kleinen Teich und an zwei Stellen haben Mieter wunderschöne Gärten angelegt mit bunten Blumen. Da hat sich Katharina Kiehn im Sommer oft hingesezt. Manchmal genießt sie auf ihrer Fensterbank den Sonnenuntergang, auch wenn ihre Mutter Angst hat, sie könnte aus den großen Fenstern fallen. Die Studentin lobt die Einkaufsmöglichkeiten, für die sie nur die Straße überqueren muss, die gute Verkehrsanbindung mit einer Bushaltestelle direkt vor dem Haus und sie fühlt sich in dem Hochhaus dank Gegensprechanlage auch sehr sicher. Anonym findet sie es nicht. Die Nachbarn auf ihrer Etage hat sie bereits kennengelernt. „Im Vergleich

zu dem, was man woanders zahlen muss, ist die Wohnung echt günstig“, sagt sie.

Laut dem zuständigen SAGA GWG-Geschäftsstellenleiter Jens Oliczewski liegen die Nettokaltmieten für die zwischen 17 und 85 m² großen Wohnungen in den Grindelhochhäusern je nach Lage bei 7,30 bis 8,20 €/m². Kein Wunder, dass es keinen Leerstand gibt und freie Wohnungen stark nachgefragt werden. Auch die 40 Gewerbeinheiten sind, anders als um die Jahrtausendwende herum, heute fast alle vermietet. Architektenbüros, Arzt- und Physiotherapiepraxen, soziale Einrichtungen wie eine interkulturelle Begegnungsstätte und eine Elternschule sowie zwei Restaurants zählen zu den Gewerbetreibern. Die Bewohnerschaft sei bunt gemischt, sagt Oliczewski, viele Nationen und Berufe seien vertreten, Studenten und Rentner wohnen hier gleichermaßen. Nur Familien sind unterrepräsentiert, was an den Wohnungsgrößen liegt.

Staffelgeschosse ganz oben wurden Künstlern angeboten, die sich dort Atelierwohnungen einrichteten. Katharina Abendroth zog als junge Erwachsene fort.

Heute

1985, 20 Jahre später, kam die alleinstehende Erzieherin und Bibliotheksassistentin zurück. Damals benötigte man noch einen § 5-Schein, um einziehen zu können. Das ist inzwischen nicht mehr so.

„Das hier ist Heimat für mich“, sagt die Rentnerin, die natürlich auch die zentrale Lage und den bezahlbaren Preis schätzt. Zudem hat sie noch heute viele Kontakte in die anderen Häuser, in denen sie einst babygesittet hat. Sie kennt vier andere Bewohner, mit denen sie einst aufgewachsen ist und die auch wieder zurückgezogen sind. „Wenn ich einkaufen gehe, treffe ich alle paar Meter jemand für einen Klönschnack“, sagt Abendroth. Das sei kein anonymes Wohnen hier, sondern man lebe wie in einem großen Dorf. Wie fest verwurzelt die Mieter sind, zeigt auch, dass es 2007 zum 50-jährigen Jubiläum der Häuser noch rund 80 Erstmieter gab. Laut Jens Oliczewski sind es heute noch fünf ältere Damen. Einige Wohnungen sind alten- und behindertengerecht.

Heute bewohnt Katharina Abendroth, die sich auch in der Mieterinitiative der Grindelhochhäuser engagiert, eine 43 m² große 2-Zimmer-Wohnung im 12. Stock, für die sie 400 € warm bezahlt. Der grüngraue Linoleumboden, den sie im Wohn- und Schlafzimmer freigelegt hat, stammt noch aus der Entstehungszeit. Auch die orange-weiß gestreifte Markise, die vor ihrem Fenster flattert, hat Tradition. „In der Generation meiner Mutter hatten die alle vor dem Fenster, denn im Sommer sind die nach Westen ausgerichteten Wohnungen wie ein Backofen. Da hal-

HAMBURGS MANHATTAN

Die sechs 14-Geschosser und sechs Hochhäuser mit acht bis zehn Stockwerken entstanden zwischen 1948 und 1956 auf dem Grindelberg in Hamburg, wo sich vor dem Krieg Jugendstilvillen befanden. Die Anlage geht auf Pläne der britischen Besatzungsmacht zurück, die ihren Offizieren im Stadtteil Harvestehude ein komfortables Zuhause schaffen wollte. Für das Projekt wurden politisch unbelastete Architekten gewählt wie Rudolf Lodders, Bernhard Hermkes, Albrecht Sander, Ferdinand Streb und Fritz Trautwein. Auch nachdem sich die Briten für Frankfurt als Hauptquartier entschieden, hielt die Stadt Hamburg an den Plänen fest und vollendete Deutschlands erste Wohnhochhausiedlung, die damals „Hamburgs Manhattan“ genannt wurde. Allen Häusern gemeinsam ist der Gelbklinker, es gleicht aber keine Fassade genau der anderen.

Seit 1999 stehen die Häuser unter Denkmalschutz. Eines der Gebäude beherbergt das Bezirksamt Hamburg-Eimsbüttel und gehört der Stadt. Dort ist noch ein Paternoster in Betrieb, der wie früher auch heute immer mal wieder Kinder aus der Nachbarschaft zum aufregenden Fahren und Spielen anzieht. Ein weiteres Haus wurde von der SAGA 1985 an einen Privatmann verkauft. Der veräußerte es weiter, es verfiel und steht seit Jahren leer. Im Juli 2013 erwarb ein Unternehmen der Jargonant Partners das von der Lokalpresse „Horror-Hochhaus“ benannte Gebäude. Nun sollen auch dort 120 moderne Mietwohnungen entstehen. Von 1997 bis 2007 wurden die zehn Häuser in SAGA-GWG-Besitz für 75 Mio. € denkmalgerecht modernisiert.



Quelle: SAGA GWG, Foto: Ernst Schieel

ten Sie es nicht aus ohne Markise oder Rollläden“, so Abendroth. Die einheitlichen Markisen kann man bei einer Firma kaufen oder leihen, vielen Mietern sind die Lagerkosten von rund 80 € im Winter heute allerdings zu hoch. Katharina Abendroth sagt, sie wolle nicht mehr umziehen. Aber einiges hat ihr früher dennoch besser gefallen als heute. „Wir haben nicht mehr

so viele Künstler hier, das Niveau der Bewohner sinkt“, bedauert die rüstige Rentnerin. Außerdem leidet sie manchmal unter dem Lärm ihrer Nachbarn. „Seit der Sanierung ist es hellhöriger geworden“, sagt sie. Und dass die Müllschütte bei der Modernisierung aus hygienischen Gründen weichen musste, das findet sie - wie viele andere alteingesessene Bewohner - sehr schade. ■

Das Baumaterial „gelber Backstein“ ist nicht nur für die Grindelhochhäuser typisch, sondern - neben dem roten Backstein - prägend für viele Hamburger Nachkriegsbauten. Wie in vielen Wohnsiedlungen, gibt es auch hier von Mietern angelegte Gärten



Quelle: Eva Dorothea Schmid

Die Grindelhochhäuser haben teils großzügige Eingangsbereiche mit Wendeltreppe und filigranem Geländer



Das Baumaterial „gelber Backstein“ ist nicht nur für die Grindelhochhäuser typisch, sondern - neben dem roten Backstein - prägend für viele Hamburger Nachkriegsbauten. Wie in vielen Wohnsiedlungen, gibt es auch hier von Mietern angelegte Gärten



Quelle: Geberit

Planungssicherheit im Bäderbau

Industrielle Vorfertigung beschleunigt Bauablauf

Am Eingang der Altstadt von Selm errichtet der Bauverein zu Lünen eine Seniorenresidenz, die älteren Menschen angemessene Wohn- und Lebensformen bietet. Bis Ende 2013 sollen die 80 Pflegeplätze und 17 Wohnungen fertiggestellt sein. Bei dem rund 10,5 Mio. € teuren Projekt verlässt sich die Wohnungsgenossenschaft auf erfahrene Partner. Mit dem Verfahren der industriellen Vorfertigung wird z. B. im Sanitärbereich für die schnelle und reibungslose Installation von fast 70 Bädern gesorgt.



Arnd Römer
Leiter Objektbearbeitung
Geberit Vertriebs GmbH
Pfullendorf

Gemeinsam mit dem Architekturbüro SFW hat der Bauverein zu Lünen ein Konzept entwickelt, das auf die Bedürfnisse älterer Menschen mit eingeschränkter Beweglichkeit abgestimmt ist. Ähnlich

wie in einer Wohngemeinschaft gruppieren sich die Zimmer der neuen Seniorenresidenz in Selm um einen Speiseraum. Diese offene Struktur ermöglicht ein Miteinander ebenso wie den Rückzug ins Private.

Doch die Bauherren erweisen sich nicht nur bei der architektonischen Gestaltung als anspruchsvoll, auch in der technischen Ausstattung der Gebäude wird auf Qualität geachtet. „Wir denken heute bereits an die Zukunft und setzen nur Markenprodukte ein, von deren Langlebigkeit wir

überzeugt sind“, erklärt Friedhelm Deuter, Vorstandsvorsitzender des Bauvereins zu Lünen. Das gilt auch für den Sanitärbereich: In den Bädern kommen ausschließlich Rohrleitungssysteme, Installationssysteme und Spültechnik etablierter Komplettanbieter zum Einsatz.

Just in time auf die Baustelle

Der Service war für den Bauherrn genauso wichtig wie die Produktqualität: „Geberit ist der richtige Partner für so ein Projekt“, so Deuter.

Um den Bauablauf zu beschleunigen, setzen die Lünener auf einen besonderen Service: die industrielle Vorfertigung der Sanitärinstallationen. Diese sog. Register werden im Werk im sächsischen Lichtenstein montiert. Alle notwendigen Rohrleitungen für Trinkwasser, Heizung, Abwasser und die Spültechnik werden in ein stabiles Tragwerk integriert. Am Einbautag liefert der Hersteller die anschlussfertigen Sanitärwände „just in time“ direkt auf die Baustelle. Monteure tragen die Installationen in die künftigen Bäder, verankern sie mit der Wand und verbinden die Steig- und Fallleitungen der Geschosse miteinander. Statt der herkömmlichen Montage von Einzelteilen werden auf der Baustelle nur noch die kompletten Sanitärwände montiert.

Termin- und Kostensicherheit

Doch der Zeitfaktor ist für die Bauherren nicht der einzige Vorteil. Vorfertigung bedeutet auch eine hohe Planungssicherheit, denn Kosten- und Liefertermine stehen von vornherein fest und können durch die Montage im Werk eingehalten werden. Auf der Baustelle sind die Installationsbedingungen oft weniger optimal und der Organisationsaufwand ist hoch. Mehrere Gewerke müssen ihre Arbeit zeitlich aufeinander abstimmen. Schnell kann es da zu Verzögerungen im Bauablauf kommen. Die industrielle Fertigung unter idealen Bedingungen im Werk schließt diese Risiken aus und reduziert den Aufwand für die Gewerkekoordination. Damit vor Ort alles nach Plan läuft,

weisen erfahrene Techniker die Monteure auf der Baustelle ein.

Schall- und Brandschutz inbegriffen

Die hohe Präzision der Werksmontage und die ausschließliche Verwendung von Produkten, die aufeinander abgestimmt sind, bringen außerdem einen Zuwachs an Qualität mit sich. Statt Einzelteilen erhält der Auftraggeber ein Gesamtprodukt, das alle baurelevanten Auflagen – auch zu Schall- und Brandschutz – erfüllt. Der oft hohe Aufwand für die Zulassung von Einzelkomponenten entfällt. Brandschutzanforderungen lassen sich besonders wirtschaftlich umsetzen. Aufgrund des durchgängigen Schall- und Brandschutzes eignen sich die Systemlösungen für alle Bauaufgaben im Neubau und in der Sanierung.

Transparente Planung

Trotz Vorfertigung sind diese Register keine Produkte „von der Stange“. Für jedes Projekt werden individuelle Systeme gefertigt, die auf die jeweiligen Anforderungen zugeschnitten sind. Der Ablauf ist einfach und hat sich bereits vielfach bewährt: Zuerst erstellt der Hersteller auf der Grundlage des Gebäudeplans eine Vorkalkulation. Sobald der Rohbau steht, werden die Räume auf der Baustelle ausgemessen und der Grad der Vorfertigung festgelegt. Dann werden die Detailzeichnungen der Sanitärinstallationen angefertigt und ein Angebot beim Großhandel eingeholt. Jede Detailzeichnung wird vom Auftraggeber geprüft und freigegeben,

bevor die Montage anläuft. Rund zwei Wochen dauert die Produktion.

Mehr nutzbarer Wohnraum

Für diese Objekt wurden bereits 66 Register in zwei Bauarten für zwei verschiedene Badgrundrisse nach Selm geliefert. In das Tragwerk des Systems wurden Trinkwasserrohre, Heizungsrohre, ein schalloptimiertes Abwassersystem und eine Spültechnik integriert. Da ausschließlich Produkte des Herstellers verwendet wurden, konnten Versorgungs- und Abwasserrohre trotz Brandschutzanforderungen auf Nullabstand montiert werden. Das geht mit Produkten unterschiedlicher Hersteller ohne eine vorherige Zulassung nicht. Die verwendeten Rohrabschottungen sind nach den aktuellen Regeln geprüft und für die Null-Abstands-Montage zugelassen. Für die Bäder in der Seniorenresidenz ist das von Vorteil: Je enger die Rohre beieinander montiert werden können, desto kleiner sind die Technikschränke und desto größer der nutzbare Wohnraum.

Vorfertigung auch in Dortmund

Der Bauverein zu Lünen ist von den Vorteilen der industriellen Vorfertigung längst überzeugt. Die Wohnungsgenossenschaft setzt diese Systeme seit Jahren bei Neubauten und in der Modernisierung ein. Auch beim Bau einer weiteren Seniorenresidenz hat sich die Wohnungsgenossenschaft für die industrielle Vorfertigung entschieden. Der neue Seniorenwohnsitz in Dortmund soll ebenfalls bis Ende 2013 fertiggestellt sein. ■



Optimiert für die Ein-Mann-Montage: Dank ausgeklügelter Technik genügt ein Installateur, um die Register mit der Wand zu verankern



Just-in-time-Prinzip: der Hersteller liefert die anschlussfertigen Register am Einbautag direkt auf die Baustelle. Monteure tragen die Wände zum Einbauort

Ausbildung anders

Eigenverantwortung: Azubis planen und realisieren Sanierung

Alles einmal selber machen ... Diesen Wunsch erfüllte die Geschäftsführung der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH ihren Auszubildenden im Rahmen eines speziellen Projekts. Aus zwei lange Zeit nicht vermieteten, nebeneinander liegenden Wohnungen entstand ab Sommer 2012 moderner Wohnraum. Eigenverantwortlich wickelten die angehenden Immobilienkaufleute - nur das Budget von 30.000 € war vorgegeben - die Modernisierung ab und trafen alle Entscheidungen selbst. Ein Erfahrungsbericht.



Ann Katrin Feck (l.)
Annika Damrau
Auszubildende
Wohnungsbau Stadt Moers GmbH

Die beiden Wohnungen, jeweils ausgestattet mit sehr kleinen Badezimmern, waren nicht nur generell schlecht geschnitten, sondern wiesen recht dunkle Zimmer auf. Schnell stand fest, dass eine Zusammenlegung der Wohnungen der sinnvollste Weg war. Es sollte eine moderne, freundlich-helle 3-Zimmer-Wohnung mit gut 70 m² entstehen.

Was einfach klingt ...

Am Anfang war der Plan - und die Bestandsaufnahme. Mit engen Grundrissen und Durchgangszimmer erschien die in den 1950er Jahren gebaute Wohnung nicht mehr zeitgemäß. Die Zusammenlegung sollte die Wohnung nicht nur großzügiger machen und die Durchgangszimmer ausmerzen, sondern insbesondere auch ein zeitgemäßes Badezimmer entstehen lassen. Wir holten erste Angebote von Handwerksfirmen ein und merkten schnell, dass nicht alles so einfach war, wie wir es uns vorgestellt hatten. Oft traten Probleme auf, waren neue Themen zu bedenken, mit denen wir nie gerechnet hätten. Der tatsächliche Baubeginn war daher erst im November 2012.

Die Arbeiten begannen mit dem Abriss. So wurden die Wand zwischen den beiden Bädern sowie Einbauten entfernt. Jetzt konnten wir endlich Ergebnisse unserer Arbeit sehen - ein enormer neuer Motivationsschub. Ehrlich gesagt, hatten wir keine Vorstellung, wie lange jedes Gewerk braucht und wer wann in die Wohnung muss, welche Handwerker parallel arbeiten können oder sogar müssen. Diese Planung ist jedoch mithilfe unserer Kollegen und mit Hilfe der verständnisvollen Handwerker gelungen. Zwar lernt man bereits

WOHNUNGSBAU STADT MOERS

Gründung: 27.3.1953
Wohneinheiten: 2.742
Mitarbeiter: 36
davon Azubis: 6
Leerstandsquote 2012: 0,99%
Bilanzsumme 2012: 110 Mio. €



Weitere Informationen:
www.wohnungsbau-stadt-moers.de



Die neue Mieterin der Wohnung, Vanessa Gehnen (r.) mit Jens Kreische (Prokurist), Roland Rösch (Geschäftsführer) sowie Annika Damrau von der Wohnungsbau Moers beim Einzug im Juli 2013 (v. l.)

Quelle: Moerser Pressestelle



Aus zwei mach eins: Durch die Zusammenlegung der nebeneinanderliegenden, zuvor sehr beengten Bäder entstand ein modernes, zeitgemäßes Bad

in der Berufsschule den Bauzeitenplan kennen, erkennt jedoch in der Praxis erst, wie wichtig er tatsächlich ist.

Die Arbeiten gingen weiter, Türen wurden verschlossen und Leichtbauwände gesetzt. Auch die Elektroanlage musste zusammengelegt werden. Wöchentlich waren Fortschritte zu erkennen.

Erst vermarkten, dann vermieten

Wir fingen an, uns Gedanken darüber zu machen, an wen die Wohnung vermietet werden sollte. Da wir in unserem Bestand leider kaum Wohnungen haben, die an Wohngemeinschaften vermietet werden können, kam uns die Idee, aus unserer „Azubi-Wohnung“ eine WG zu machen. Alle Schlafzimmer

sind fast gleich groß und die Küche ist sogar ausreichend groß, um auch als Gemeinschaftsraum dienen zu können. Auch die Geschäftsführung war von dieser Option sehr angetan, erweitert sie doch das Wohnungsportfolio.

Wir inserierten die Wohnung auf unserer eigenen Homepage www.eigene-wohnung-moers.de. Diese Website war 2009/2010 ebenfalls in Eigenverantwortung als Azubi-Projekt entstanden und sollte junge Menschen für das Wohnen in Moers begeistern und sie bei der Suche nach einer passenden Wohnung unterstützen. Viele Interessenten wollten daraufhin das schließlich im Sommer 2013 fertiggestellte Objekt besichtigen. Entschieden haben wir uns für zwei junge Frauen,

die seit dem 15. Juli 2013 Mieterinnen der frisch sanierten Wohnung sind.

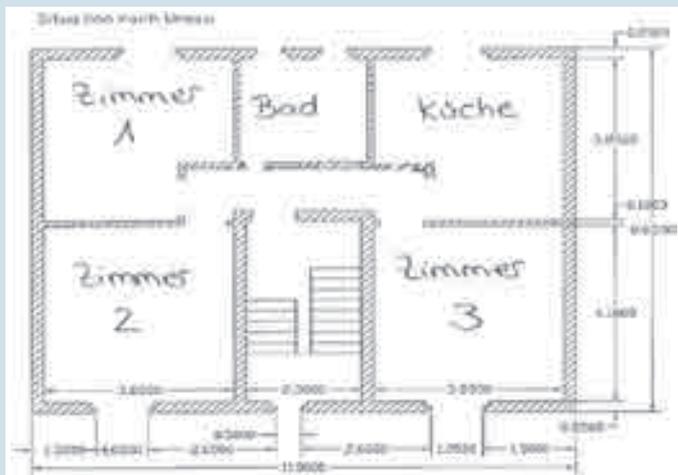
Spannend und lehrreich

Das Budget von 30.000 € haben wir fast eingehalten. Investiert wurden insgesamt 30.500 €. „Alles einmal selber machen“ - von der Projektentwicklung, über die Überwachung der Gewerke und die anschließende Vermietung, war eine spannende und lehrreiche Erfahrung. Rückblickend hat es uns - fast immer - viel Spaß gemacht. Wir haben vieles gelernt und sind an der Erfahrung gewachsen. Wir nehmen wahrscheinlich weit mehr neues Wissen aus dieser außergewöhnlichen Projektarbeit mit, als wir jetzt bereits realisieren können. ■

UMBAUDETAILS

Objekt: Zusammenlegung von zwei kleinen 2-Zimmer-Wohnungen (Baujahr: 1959), nach dem Umbau: moderne 3-Zimmer-Wohnung mit 73 m² Wohnfläche

Sanitär: Entfernung der Wand zwischen den alten Badezimmern, Umbau



zu einem großen Badezimmer, Ausstattung mit neuer Toilette, Handwaschbecken, Dusche und Waschmaschinenanschluss

Trockenbau: Erneuerung der Wohnungseingangstür, Erneuerung und Versetzen der Zimmertüren, Einbau von Trockenbauwänden. Die Räume sind nun besser nutzbar, die Durchgangszimmer verschwinden, ein schöner Eingangs-/Flurbereich entsteht

Elektro: Komplette Erneuerung der Elektroanlage, Zusammenlegung zu einem Stromkreislauf mit einem Stromkasten, Zusammenlegung der Klingelanlage

Heizung: Heizungsrohre und Heizkörper konnten erhalten bleiben, da noch in einem guten Zustand

Wand und Boden: Erneuerung der Fensterbänke, Spachteln, Tapezieren und Streichen aller Wände und Decken, Küchenboden sowie Fliesen-spiegel komplett gefliest, Badezimmer wurde modern gefliest, Boden in Wohnräumen +Flur mit hochwertigem PVC in Parkett-Optik ausgestattet

Beteiligte Azubis: Sandra van Kuijk, Emanuel Mackenbach, Ann Katrin Feck, Laura von Kessel, Tom Sauer und Annika Damrau

KOLUMNE TECHNIK

» Na Klasse ...

Sie haben es tatsächlich getan: Ab Mai 2014 erstellte Energieausweise werden eine Energieeffizienzklasse ausweisen. Diese Klasse wird auch in den Vermietungsanzeigen anzugeben sein. Der Bundesrat verbindet damit den Wunsch, Laien die unmittelbare Beurteilung der energetischen Qualität eines Gebäudes zu ermöglichen. Sie sollen sich damit für eine Wohnung entscheiden können, die insgesamt niedrige Betriebskosten erwarten lässt.

Wenn der Bundesrat doch wenigstens mit dem Energieverbrauch des Gebäudes argumentiert hätte! Angesichts einer Spreizung der Mischpreise für Energie von ca. 6 ct/kWh (Erdgas) über ca. 14 ct/kWh (Fernwärme in manchen Kommunen in den neuen Bundesländern) bis hin zu ca. 18 ct/kWh (Nachtstrom) bzw. ca. 28 ct/kWh („normaler“ Strom) sagt die Endenergie allein nichts über die warmen Betriebskosten aus. Richtig ist lediglich, die Endenergie statt der Primärenergie als Maß zu verwenden. Das Konzept der Primärenergie versteht außerhalb der Fachleute wirklich kaum jemand.

Aber wonach fragen Mieter eigentlich? Nach der Gesamtmiete - die bestimmt nämlich, ob die Wohnung bezahlbar ist. Sucht man in den Immobilienportalen im Internet, sieht man, dass die voraussichtlichen warmen Betriebskosten meistens bereits mit ausgewiesen sind. Dies ist eine wichtige Information für den Mieter. Sie sollte vom Vermieter stets mit Sorgfalt angegeben werden, das ist wichtiger als die Effizienzklasse.

Aber was steckt eigentlich dahinter? Die Politik ist offensichtlich der Meinung, die Bürger interessierten sich nicht genügend für Energie. Das führt zu zwei Fragen, Erstens: Stimmt diese These? Und zweitens: Wenn das so ist, warum eigentlich?

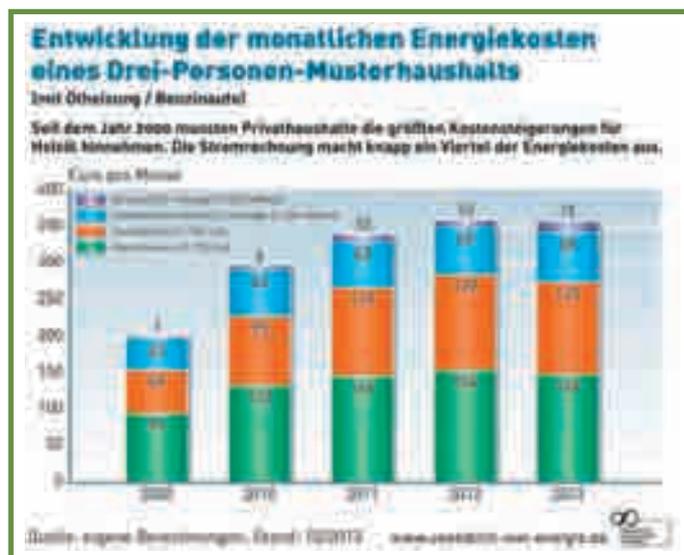
Zur ersten Frage: Die These stimmt nur teilweise, denn die Menschen interessieren sich sehr wohl - und zwar für ihre Heizkosten. Und das gerade auch in den 60% energetisch modernisierten Wohnungen der Wohnungsunternehmen. Denn die Preissteigerungen z. B. bei Fernwärme führen zu Nachzahlungen, und diese führen oft zu kontraproduktivem Heizverhalten, das keine Kosten spart, Schimmelpilzbildung fördert ... Spannender ist die zweite Frage: Warum interessieren sich die Menschen nicht „genügend“ für Energie? Ist das eine Zeitfrage oder eine Frage des Zeitgeistes? Sind die Menschen mit Information überhäuft, sind sie der Dramatisierung müde? Ist das Thema zu kompliziert? Ist es vielleicht zu naturwissenschaftlich und damit für viele unattraktiv, weil bereits in der Schule stiefmütterlich behandelt?

Und so bleibt trotz Energieklassen die eigentliche Frage weiter offen: Wie kann Information über die komplexen Zusammenhänge von Gebäudezustand, Energiekosten, Energieverbrauch und eigenem Verhalten so aufbereitet werden, dass für Laien das Thema Heizkosten verständlich ist? Vielleicht sollten wir wirklich in der Schule anfangen. Mit einem guten Physikunterricht ...



Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik, Normung
GdW, Berlin

Energiekosten Kostentreiber fossile Brennstoffe



Quelle: Agentur für Erneuerbare Energien

Erdgas ist mittlerweile 70% teurer als noch vor 13 Jahren

Wer mit Öl heizt, muss heute mehr als doppelt so viel für eine warme Wohnung bezahlen als noch im Jahr 2000. Auch Erdgas ist über 70% teurer als noch vor 13 Jahren. „Durch den Umstieg von einer alten Öl- oder Gasheizung auf ein erneuerbares Heizsystem könnten die meisten Haushalte Heizkosten einsparen“, betont Philipp Vohrer, Geschäftsführer der Agentur für Erneuerbare Energien. Gegenüber einer neuen Öl- oder Gasheizung mit Brennwerttechnologie sind Wärmepumpen, Pelletheizungen und Solarwärmanlagen zwar in der Anschaffung teurer und werden deshalb mit öffentlichen Fördermitteln bezuschusst. Über die gesamte Lebensdauer gerechnet sind die umweltfreundlichen Heizungen aber letztlich im Vorteil, denn sie haben erfahrungsgemäß niedrigere verbrauchsgebundene Kosten. So kosteten Holzpellets im Oktober dieses Jahres 5,8 ct/kWh. Wärmepumpenstrom ist laut Vergleichsportalen ab etwa 18,3 ct/kWh zu haben. Eine Heizungsanlage, die mittels Wärmepumpe aus einer kWh Strom etwa 3,5 kWh Wärme macht, stellt ihre Heizenergie also für umgerechnet 5,2 ct/kWh bereit. Öl und Gas waren im Oktober mit 8,1 bzw. 6,9 ct/kWh deutlich teurer.



Weitere Informationen:
www.waermewechsel.de

Zweiter Bauabschnitt gestartet VBS baut Niedrigenergiehäuser

Die Wohnungsbaugenossenschaft Volks-, Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG (VBS) baut in Frankfurt-Ginnheim weitere Niedrigenergiehäuser. Die beiden neuen Gebäude werden in Zusammenarbeit mit der Gemeinnütziges Siedlungs-Werk GmbH Frankfurt am Main errichtet. „Die Gebäude gelten nach Fertigstellung als ein KfW-Effizienzhaus 70“, erklärt Planungsleiter Oliver Graff. Erreicht werde das u. a. durch den Einsatz von Solarthermie. Der erste Bauabschnitt war im Herbst 2009 beendet worden, der zweite soll nun im April 2014 fertig gestellt werden.



Weitere Informationen:
www.vbs-frankfurt.de

Forum für Lüftungsexperten Raumlufthqualität im Fokus

Mitte Oktober fand in Dortmund das fünfte Forum Wohnungslüftung statt. Auf Einladung der HEA Fachgemeinschaft für effiziente Energieanwendung e. V., des Bundesverbandes für Wohnungslüftung (VFW), des Zentralverbandes Sanitär Heizung Klima (ZVSHK) sowie des Zentralverbandes der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH) diskutierten Experten der Wohnungswirtschaft, Planer, Sachverständige, Architekten und Hersteller praxisnah Konzepte und Varianten für mehr Energieeffizienz. Ein Schwerpunkt der Veranstaltung lag dabei auf Praxisbeispielen, z. B. auf der Sanierung eines Hattinger Mehrfamilienhauses aus den 1960er Jahren zum Null-Emissions-Gebäude. So wurden 18 Wohneinheiten - mit einem bisherigen Verbrauch von ca. 140 kWh/m²/a - gedämmt und erhielten eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Die zentrale Heizung mit Holzpellets versorgt jede Wohnung über ein Luftheizregister und einen Heizkörper im Bad. Erreicht wurde Passivhausstandard. „Sinnvoll abgestimmte Lösungen, korrekte

 Weitere Informationen:
www.hea.de

Rauchmelderpflicht 30.000 Rauchmelder für die FSB

Seit dem 11. Juli 2013 gilt in Baden-Württemberg die Rauchmelderpflicht. Mit dem Inkrafttreten der geänderten Landesbauordnung gelten schärfere Regeln: In allen neu gebauten Wohnungen besteht ab sofort Rauchmelderpflicht. Eine Übergangsfrist für Bestandswohnungen läuft bis zum 31. Dezember 2014. In Schlafzimmern, Kinderzimmern und Fluren, die als Fluchtwege dienen, gehören dann Rauchmelder zum Ausstattungsmerkmal. „Die Sicherheit unserer Bewohner hat oberste Priorität. Es ist jetzt unsere Fürsorgepflicht, die Installation schnellstmöglich in die Wege zu leiten“, so Ralf Klausmann, Geschäftsführer der Freiburger Stadtbau GmbH. Aus diesem Grund hat das Wohnungsunternehmen den Dienstleister Kalorimeta AG & Co. KG beauftragt, Rauchmelder im gesamten Wohnungsbestand zu installieren. Bis zum Frühjahr 2014 werden alle 11.000 Wohnungen mit mehr als 30.000 Geräten ausgestattet.

 Weitere Informationen:
www.freiburger-stadtbau.de

Luftbedarfsberechnungen und bedarfsgerechte Anlagenplanung sowie optimale Installation, Inbetriebnahme und Wartung sind Grundlagen für einen energieeffizienten Betrieb, der dann die Akzeptanz von Eigentümern und Mietern findet,“ erklärte Christian Wolf, Referent des ZVSHK, St. Augustin. Oft wissen Auftraggeber wenig oder gar nichts von der Notwendigkeit eines Lüftungskonzepts. Handwerker haben zudem mit den bekannten Vorbehalten von Nutzern zu kämpfen, die am liebsten über das Fenster lüften und meinen, dass dies bei Einbau einer Anlage künftig nicht mehr möglich ist.



Foto: Frank Molter

Renovierung in Rekordzeit – die Mieter bleiben drin

Mit vorgefertigten Sanitärwänden von TECE in wenigen Tagen zum neuen Bad. Die Mieter bleiben dabei in ihren Wohnungen. TECEsystem Sanitärwände- und Schächte sind brand- und schallschutzgeprüft. Durch unsere Unterstützung in der Planungsphase bleiben Kosten und Abläufe transparent.

TECE GmbH
Telefon: 02572 / 928-0
info@tece.de
www.tece.de

TECE
Intelligente Haustechnik

Deutsche Annington legt Sanierungsfahrplan vor



DAIG-COO Klaus Freiberg auf dem Energieeffizienzkongress

Die Deutsche Energieagentur Dena und die Deutsche Annington (DAIG) haben gemeinsam einen Sanierungsfahrplan für die Immobilienbestände des Unternehmens erarbeitet. Grundlage ist eine für die DAIG erstellte Studie. Den aktuellen Stand stellte Klaus Freiberg, COO der DAIG, im November 2013 auf dem Energieeffizienzkongress der Dena vor. Ziel der Studie ist eine Entwicklungsstrategie für die nächsten 30 Jahre. Der erste Schritt war die Erfassung der energetischen Parameter von 800 Gebäuden in vier repräsentativen Siedlungen durch ein unabhängiges Ingenieurbüro. Ausgehend von diesen Berechnungen sollen bis zu 120 mögliche Modernisierungsszenarien durchgespielt und in Bezug auf Technik und Wirtschaftlichkeit vergleichbar gemacht werden. Der nächste Schritt ist die Skalierung der Erkenntnisse aus der Erhebung auf den kompletten Gebäudebestand der DAIG. Dabei soll eine Blaupause entstehen, anhand derer ab 2014 das Investitionsprogramm für die energetische Modernisierung angegangen werden kann. „Wir erhoffen uns eine breite und klarere Diskussion darüber, was zu tun ist, um Bestände modernisieren zu können“, erklärte Freiberg auf dem Kongress. Ab 2014 sollen jedes Jahr 100 Mio. € in die energetische Modernisierung investiert werden. Das ist eine deutliche Steigerung gegenüber der Vergangenheit, seit 2008 habe man 280 Mio. € in dieses Segment gesteckt. „Investitionen in diesem Umfang könnten auch andere leisten“, betonte Freiberg.

Der Bestand, den die DAIG hält, ist repräsentativ für den deutschen Geschosswohnungsbau. Er wurde in den 1950er und 1960er Jahren gebaut, viele Siedlungen sind am Reißbrett entstanden. Das Ergebnis der bisherigen Untersuchung: 20 bis 25% der Bestände erreichen bei einer Sanierung noch eine für das Unternehmen und seine Investoren auskömmliche Verzinsung, die wirtschaftliche Umsetzung der Energiewende sei zu 70% im Geschosswohnungsbestand möglich, so Freiberg. Die Sanierung der letzten 30% des Bestandes würde die zur vollständigen Erreichung der Klimaziele notwendige Energieeinsparung bringen. Das rechnet sich aber schon jetzt nicht. „Es gibt ein Drittel der Bestände, die wir nicht wirtschaftlich realisieren können“, so Freiberg weiter.

Breite Gruppen der Mieter schließe man so vom Wohnen im sanierten Bestand aus. Die aktuellen Überlegungen der großen Koalition wie Beschränkung der Modernisierungumlage auf zehn Jahre und danach eine Reduktion der Miete werden die Rentabilität verschlechtern. „Wir werden energetisch optimierte Gebäude nur für 50% der Bewohner bekommen. Für den Rest werden wir keinen Kredit bekommen. Hier sind Hemmnisse, die die Klimaziele massiv gefährden“, so Freiberg. Sein Vorschlag: „Warum reduzieren wir im Geschosswohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre nicht das Anforderungsprofil für die Kreditvergabe, senken die Kosten und erhöhen die Möglichkeit für die Mieter, das mitzutragen? Ein klein wenig weniger, aber dafür mehr auf dem Floß, die mitfahren können.“ Weitere Maßnahmen zur Kostensenkung könnten reduzierte Mehrwertsteuersätze für die energetische Modernisierung sein, notwendig sei außerdem die langfristig sichere Bereitstellung von KfW-Mitteln. Dann sei es auch eher möglich, an strukturschwachen Standorten zu sanieren, und man könne die Sanierungsrate auf 2 bis 3% steigern.



Pia Grund-Ludwig
freie Journalistin
Tübingen

Effekte energetischer Modernisierung Kostensparnis kompensiert höhere Miete

Energetische Modernisierung rechnet sich für Mieter schon nach kurzer Zeit. Ein internes Betriebskostenbenchmark der Bremer GEWOBA untersuchte 31 im Jahr 2010 umfassend energetisch modernisierte Mehrfamilienhäuser. Die tatsächlich abgerechneten Verbrauchswerte der Heizperiode 2011/2012 wurden mit den Werten von 2009/2010 für Fernwärme (Drittanbieter) und Nahwärme/Gas (GEWOBA) verglichen. In den Objekten sanken die Heizkosten demnach um 25-43,5%. In 18 von 31 Objekten kompensiert die Heizkostensparnis modernisierungsbedingte Mietanpas-

sungen im ersten Jahr – drei weitere Objekte nach zwei Jahren, weitere zwei nach vier Jahren. Acht der Objekte brauchen neun Jahre oder mehr, um wirtschaftlich zu werden. Das ist u. a. auf die Preissteigerungen für Fernwärme (+32%) und Gas (+25%) zurückzuführen. Trotz gleicher baulicher Maßnahmen und ähnlichen Gebäudetypen werden unterschiedliche Ergebnisse erzielt, da das individuelle Nutzerverhalten nur bedingt beeinflusst werden könne, so Stefan Fölsch, Leiter Einkauf/Technische Koordination bei der GEWOBA. Auch die aktive Energieberatung der Mieter zähle.



Weitere Informationen:
www.gewoba.de

Einzelraumregelung

Komfort- und Bequemlichkeitsanspruch in der Praxis

Für Wohnungsunternehmen wächst über die steigenden Nebenkosten Handlungsdruck. Durch eine gering-investive Maßnahme lässt der kurzfristig wieder deutlich dämpfen, hat Professorin Birgit Wilkes von der Technischen Hochschule Wildau im Rahmen einer breit angelegten Studie festgestellt:

Durch den Einsatz selbstlernender, „intelligenter“ Raumregelungssysteme kann der Energieeinsatz um bis zu 20% verringert werden – wenn bei den Nutzern die entsprechende Systemakzeptanz besteht.



Jörg Bachmann
Technischer Leiter Geschäftsfeld
Wohnungswirtschaft
Kieback&Peter GmbH & Co. KG
Berlin

Maßnahmen zur Reduzierung des Energieeinsatzes im Geschosswohnungsbau bezogen sich bislang vor allem auf die Dämmung der Gebäudehülle sowie effizienzsteigernde Maßnahmen in der Anlagentechnik zur Wärmeerzeugung. Weitgehend außen vor blieb dabei bisher aber aus den verschiedensten Gründen der gesamte Themenkomplex „Nutzerverhalten“: Zum einen ist Heizverhalten naturgemäß hochgradig individualisiert, es gibt also wenig standardisierbare Lösungen. Zum anderen sind Maßnahmen und/oder Investitionen, die direkt auf eine Beeinflussung des Nutzerverhaltens abzielen, in der Regel wohnungs- oder raumbezogen. Ihre Umsetzung ist

also für die Wohnungswirtschaft vergleichsweise aufwändig.

Dem gegenüber stehen aber bemerkenswerte Einspareffekte, wenn man das Nutzerverhalten entsprechend aktivieren kann: Eine nur um 1 °C abgesenkte Raumtemperatur führt beispielsweise schon zu einer signifikanten Reduzierung des Energieverbrauchs, je nach Quelle sogar von mehreren Prozent. Solange die Absenkung nur etwa 3-4 °C beträgt, gibt es außerdem bei richtiger Lüftung keine Feuchteschäden, und die Wohlfühltemperatur ist nach der Rückkehr schnell wieder hergestellt.

Nutzer schnell überfordert

Doch dabei gibt es ein zentrales Problem, zeigt die Studie der TH Wildau gleichfalls auf: Die Nutzer wollen zwar generell Energie sparen, aber das muss einfach und mühelos möglich sein. „Es gilt, effizientes Verhalten einfach zu machen. Viele der Befragten haben sich zwar schon mit dem Thema

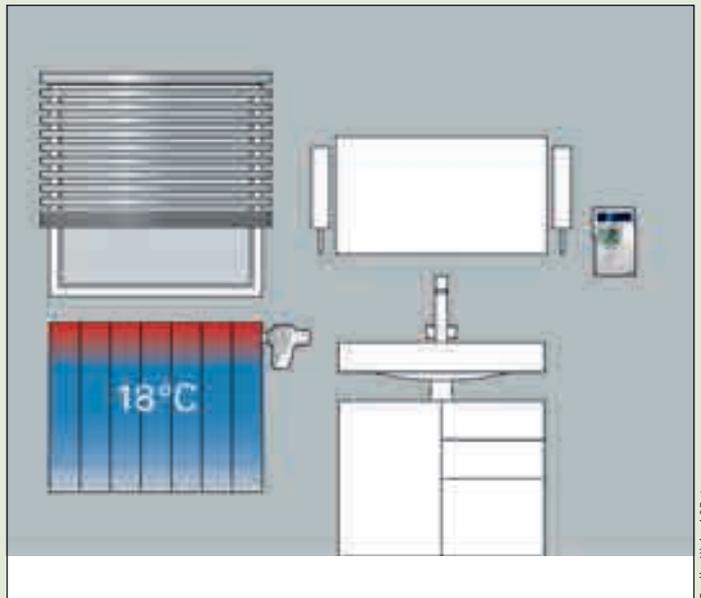
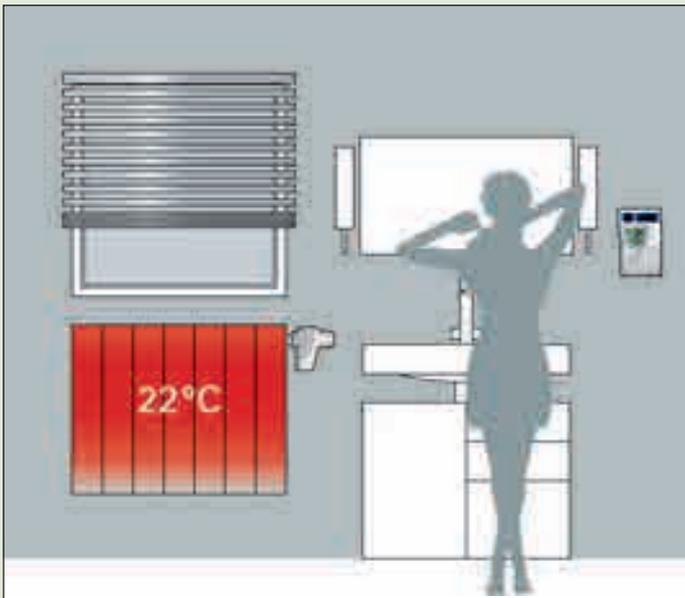
„Energiesparen“ auseinandergesetzt, sind aber mit der aktiven Beeinflussung der Raumtemperatur in ihrer Wohnung überfordert“, so Wilkes. Die Raumtemperaturregler, wahlweise auch die einstellbaren Heizkörperthermostate sind zu aufwändig zu programmieren, zu unübersichtlich in der Menüführung oder aufgrund winziger Tasten kaum zu bedienen, lauteten einige der Kritikpunkte. „Das Alter der Probanden spielte dabei nur eine nachgeordnete Rolle. Selbst junge, technik-affine Menschen erwarten von der Wärmeverteilung in der Wohnung ausschließlich Komfort, um den sie sich nicht selber kümmern müssen.“

Verifiziert wurden diese Untersuchungsergebnisse durch den Abgleich mit dem Nutzerverhalten nach Installation des selbstlernenden Systems „en:key“ von Kieback&Peter. Dabei handelt es sich um ein energieautarkes System, das seit Herbst 2013 dem Markt vorgestellt wurde. Es besteht aus Raumsensor und Ventilreglern, die per „EnOcean“-Funktechnologie miteinander kommunizieren: Der Raumsensor erkennt das Nutzungsverhalten im Raum und setzt es automatisch im Ventilregler am Heizkörper in eine Regelfunktion aus Komforttemperatur und 4 °C niedrigere Spartemperatur um (s. Kasten). Dieser Prozess läuft vom Nutzer völlig unbemerkt ab; zusätzlich sind die installierten Komponenten wartungsfrei, so dass auch hier kein Handlungsbedarf für Batteriewechsel oder sonstige Instandhaltung besteht. Professorin Wilkes: „Dass damit tatsächlich die beiden wohl entscheidenden Akzeptanz-Hemmnisse ausgeräumt wurden, zeigt anschließend der hohe Prozentsatz ‚zufriedener‘ oder ‚sehr zufriedener‘ Nutzer.“ Zur Feinabstimmung des Gesamtsystems wurden dabei die Erfahrungen aus Pilotanlagen im sog. „Feldtest“ genutzt. „Im Ergebnis werden ►

DAS SYSTEM „EN:KEY“

Das System „en:key“ ist eine energieautarke, selbstlernende Einzelraumregelung, bestehend aus einem Raumsensor mit Präsenzerkennung und funkgesteuerten Ventilreglern, die anstelle konventioneller Heizkörperthermostaten montiert werden: Der Raumsensor ist mit einem PIR-Sensor ausgestattet und „erlernt“ darüber die Nutzungsphasen eines Zimmers selbstständig. Aus dieser prognostizierten Nutzung abgeleitet werden die zugehörigen Ventilregler automatisch angesteuert – und regeln die Raumtemperatur entweder auf die individuell voreingestellte Komforttemperatur oder die etwa 4 °C niedrigere Spartemperatur aus, wenn ein Raum ungenutzt ist.

Durch die „EnOcean“-Funktechnologie und die Energie-Eigenversorgung der Komponenten ist die Installation des Systems kabellos einfach. Ein integriertes Solarmodul im Raumsensor bzw. der Thermogenerator in den Ventilreglern sorgen für den energieautarken, vollautomatisch ablaufenden Dauerbetrieb ohne weiteren Wartungsaufwand.



Quelle: Kleibach&Peter

Das Nutzerverhalten im Raum kann über bis zu 20% Energieeinsparung entscheiden – sofern die Raumtemperaturregelung äußerst einfach und komfortabel erfolgt. Ansonsten wird auf das Einsparpotenzial verzichtet, ergab eine Studie der TH Wildau

notwendiger Komfort und eine möglichst hohe Energieeinsparung durch die selbsterlernten Vorheiz- und Absenkezeiten sehr gut miteinander in Einklang gebracht. So kann man sparen, ohne zu frieren.“

Einsparvolumen. Im Ergebnis gibt es aber immer einen reduzierten Heizenergiebedarf, also auch entsprechende finanzielle Entlastungen.“

Energieverbrauch aufweisen. Damit ist die Ausstattung von Objekten auf selbstlernende Einzelraumregelungssysteme wie „en:key“ gerade für

Investitionen umlagefähig

Etwas differenzierter stellt sich – aber auch hier der Systemlogik folgend – das erzielte Einsparvolumen dar, so Wilkes: „Bei üblichem Nutzerverhalten kann über den Wechsel zwischen Komfort- und Spartemperatur der Heizenergieeinsatz bis zu 20 % verringert werden. Liegt eine Dauernutzung des Raumes vor oder sind nur kurzfristige Abwesenheiten zu erwarten, sinkt natürlich auch das erzielbare

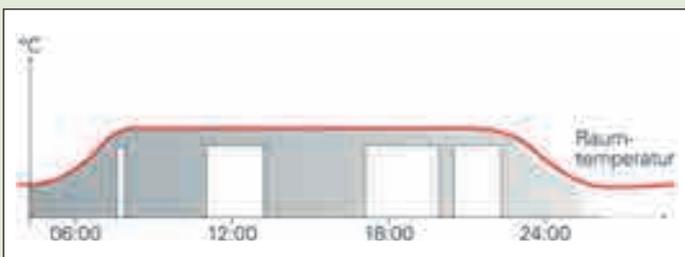
„In der Vergangenheit haben wir bereits etliche Testläufe unternommen, um über eine Veränderung des Nutzerverhaltens zu Energieeinsparungen zu kommen. Vermutlich auch wegen der aufwändigen Einstellungen durch den Anwender waren diese Tests bisher jedoch wenig erfolgreich. Nach der Installation dieses Systems wurden in den entsprechenden Wohnungen aber, vorbehaltlich der endgültigen Auswertung, tatsächlich nennenswerte Einsparungen festgestellt. Zudem sind die Ergebnisse durch die methodische Untersuchung in jeder Hinsicht belastbar. Das erleichtert unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten die Entscheidung, in welchem Rahmen diese vergleichsweise kostengünstige energetische Verbesserungsmaßnahme die Kaltmiete belasten darf. Mit dem Einzelraumreglerkonzept sind maßnahmenbedingte Nettokaltmietenanpassungen realisierbar, ohne dass die Bruttowarmmiete ansteigt.“

Jürgen Dingel, Leiter der Finanzabteilung beim SBV Solingen

Die größten monetären Einspareffekte sind dabei in Wohnobjekten zu erzielen, die einen erhöhten

Wohnungsunternehmen mit energetisch bislang unsanierten Häusern im Bestand hoch interessant:

Wohnungsunternehmen mit energetisch bislang unsanierten Häusern im Bestand hoch interessant:



Die signifikante Energieeinsparung über elektronische Einzelraumregelungen mit Präsenzerfassung ergibt sich aus der automatischen Temperaturabsenkung während der Zeiten, in denen ein Raum nicht genutzt wird



Ein leicht ablesbares Display und bei Bedarf einfach zu bedienende Heizkörperthermostate - das sind die zentralen Anforderungen, die laut Studie die Nutzer an Einzelraumtemperaturregelungen haben

WIE WERDEN DIE VERBRÄUCHE ERFASST?

Die Nutzzeit-Profile und damit die entsprechenden Temperaturverläufe werden in den Pilotanlagen raumweise über Raumsensoren und Ventilregler erfasst und per Funk an einen Datensammler/Gateway auf der Etage weitergegeben. Von dort aus erfolgt die Weiterleitung der Daten kabelgebunden an den Zentralregler im Keller.

Die realisierte Endenergieeinsparung erfolgt in den Piloten über Wärmemengenzähler im Keller oder über Sonderauslesungen der Heizkostenverteiler. Ein entsprechender Vergleich zu Vorjahreszeiträumen wird manuell erstellt.

Grundsätzlich handelt es sich in der Basisausstattung aber um eine eigenständige selbst lernende, energieautarke Einzelraumregelung ohne Vernetzung mit der Zentralheizung ohne Verbrauchserfassung. Hier soll das Einsparpotenzial aus nicht genutzten Räumen durch erlernte Nutzzeitprofile realisiert werden. In Verbindung mit einem „Wohnungsassistenten“ können zukünftig weitere Automationen (auch Verbrauchserfassung je Raum) angeschlossen werden.

Dieses System wird bereits in diversen Wohnungsunternehmen bundesweit eingesetzt, u. a. in Wildau, Hennigsdorf, Leipzig und Solingen. Weitere Informationen s.u.

Der Investitionsaufwand an sich ist vergleichsweise überschaubar, durch die Wartungsfreiheit entstehen keine Folgekosten und die Umrüstung auf das automatisierte System kann sukzessive raum- oder wohnungsweise abgearbeitet werden - aber der Einspareffekt tritt für die Nutzer unmittelbar ein.

Außerdem ist die Umrüstung auf eine selbstlernende elektronische Einzelraumregelung mit Präsenzerfassung betriebswirtschaftlich interessant, da die Investitionskosten in Höhe von 11 % in Mietobjekten direkt als Modernisierungsumlage zur Nettokaltmietenberechnung herangezogen werden können, bestätigt ein Gutachten des Bochumer InWIS-Institutes: Danach ist „die Installation grundsätzlich als eine Modernisierungsmaßnahme anzusehen, ... wenn hiermit

eine tatsächliche Verbesserung ... herbeigeführt wird“. Das heißt konkret: Werden beispielsweise manuelle Thermostatköpfe erstmalig durch eine elektronische Einzelraumregelung mit Präsenzerfassung ersetzt, ist das eine umlagefähige Verbesserung. Auch der Austausch gegen ein programmierbares Einzelraumregelungskonzept stellt eine Wertverbesserung hinsichtlich Komfort und Energieeffizienz dar. In jedem Fall ist also eine Modernisierungsumlage für das energieautarke System mit Präsenzerfassung gerechtfertigt.

Fazit

Das energetische Einsparpotenzial über bedarfsgerecht gesteuerte Einzelraumregelungen ist im Geschosswohnungsbau bei Weitem noch nicht ausgeschöpft. Manuelle oder individuell

zu programmierende Systeme sind dafür aber in der Breite ungeeignet, da sie die Nutzer in der Praxis überfordern. Anders sieht es bei elektronisch gesteuerten, vollautomatischen Systemen mit Präsenzerkennung aus, wenn sie eine Reihe zentraler Anforderungen erfüllen. Basierend auf der Studie der TH Wildau zählen dazu vor allem die einfache Installation (z. B. mit Funk-Kommunikation zwischen den Komponenten) sowie die unbemerkte und wartungsfreie Funktion, ohne Eingaben oder Programmierungen seitens der Nutzer. Wohnungsunternehmen profitieren dann nicht nur von den direkten Energieeinsparungen in den Wohneinheiten, sondern können weitere Einsparungen über die Zusammenführung der Profile in eine vorausseilende Steuerung des zentralen Wärmeerzeugers generieren. ■



Weitere Informationen:

www.th-wildau.de; www.enkey.de und www.mieterbund.de/Energie/Mess-und-Regeltechnik

EINSPARPOTENZIAL UND AMORTISATION ENERGIESPAARENDER MASSNAHMEN

Bereich	Maßnahmenkombination	Einsparpotenzial	Amortisation
Nutzerverhalten*	selbstlernende Einzelraumregelung	5-20%	1-7 Jahre
Anlagentechnik**	HLK, Regelung, Wärmeerzeugung	10-60%	2-10 Jahre
Gebäudehülle**	Dämmung, Fenster	> 50%	10-60 Jahre

Die Dämmung der Gebäudehülle ist die teuerste Lösung, eine durch das Nutzerverhalten gesteuerte Einzelraumregelung die günstigste.



Foto: WbG Erfurt

Grüne Balkone: 1. Bauabschnitt im Jakob-Kaiser-Ring 1, Erfurt

Forschungsprojekt

Energieeffizientes Bewohnerverhalten

Für viele Wohnungsunternehmen ist die Erkenntnis nicht neu: Gedämmte Gebäudehüllen und eine effiziente Technik sind wichtige Schritte auf dem Weg zu mehr Energieeffizienz, ein weiterer wichtiger Faktor ist jedoch das Nutzerverhalten. Doch wie lässt sich ein energieeffizientes Verhalten der Bewohner erreichen? Dieser Frage geht jetzt das Forschungsprojekt EnWoKom nach.



Silke Thole
freie Journalistin
Tübingen

EnWoKom steht für „Energieeffizienz und Wohnungswirtschaft - Erprobung von Umweltkommunikationskonzepten zum energieeffizienten

Bewohnerverhalten in Bestandssiedlungen in Erfurt und Kassel“.

„Vor allem beim Lüften und Heizen birgt das Bewohnerverhalten noch erhebliche Energieeinsparpotenziale“, ist Luciana Löbe überzeugt, die das Projekt am Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der FH Erfurt (ISP) betreut: „Wir wollen versuchen, Bewohner gezielt für energieeffizientes Verhalten zu gewinnen, um dieses Potenzial zu heben.“ Ziel sei es, einen Ratgeber für

Prozesse und Vorgehensweisen zu entwickeln, auf den die Wohnungswirtschaft ebenso wie Kommunen zurückgreifen können.

Bis Mai 2016 haben die Beteiligten an dem Projekt, das durch die Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU) gefördert wird, dafür Zeit. Partner aus der Wohnungswirtschaft sind zum einen die Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG (WbG) und zum anderen die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel (GWG).

Energetische Sanierung in der
Quellhofstraße, Kassel



Foto:ISP

Was planen die Unternehmen zurzeit?

Beide Gesellschaften führen derzeit in großem Stil Sanierungsmaßnahmen durch. Die WbG etwa, die in Erfurt über rund 7.600 Wohneinheiten verfügt, plant bis 2015 die Sanierung von 398 Wohneinheiten im Quartier „Roter Berg“. Schwerpunkt der Maßnahmen seien die Balkonsanierung und die Fassadendämmung sowie die Erneuerung der Heizung inklusive der Heizflächen und der Elektroversorgung. Zudem sollen die Zuwege barrierefrei werden. „Im Rahmen des zweiten Sanierungsab-

schnitts werden wir eng mit dem ISP zusammenarbeiten und die Kommunikation mit den Bewohnern gemeinsam gestalten“, berichten Technikvorstand Matthias Kittel und Uwe Walzog, Leiter Marketing/Vermietung. Erster Schritt werde eine Bewohnerbefragung sein.

Anders als in Erfurt, wo das ISP die Bewohner sowohl vor als auch nach der Sanierung befragt wird, sind die Sanierungsmaßnahmen in den 450 Wohnungen des Quartiers „Am Rothenberg“ in Kassel bereits abgeschlossen. Die 61 Wohnungen in der

Quellhofstraße werden aktuell saniert oder befinden sich in der Sanierungsvorbereitung.

Welche Kommunikationsstrategien genau erprobt werden sollen, steht Löbe zufolge noch nicht fest. „Wir müssen erst einmal erheben, was bisher an Mieterinformation stattgefunden hat und worauf wir aufbauen können.“ Klar ist aber, dass in jedem Quartier zehn Haushalte mit Messtechnik ausgestattet werden sollen, um das Verhalten der Bewohner verfolgen zu können. Außerdem wird es überall neben der Testgruppe, die umfassend über Möglichkeiten, wie sie durch ihr Verhalten Energie einsparen kann, informiert wird, auch eine Kontrollgruppe geben, der diese Informationen vorenthalten werden.

Ausblick

„Im Rahmen des EnWoKom-Projekts erhoffen wir uns zusätzliche Handlungsansätze, um das Energiebewusstsein der GWG-Kunden zu entwickeln und ihr Verbraucherverhalten dauerhaft positiv zu verändern. Die würde sich nachhaltig reduzierend auf die Energiekosten auswirken und dem Kunden direkt als Kostenersparnis zugutekommen“, so GWG-Geschäftsführer Peter Ley. ■

Optimal für die Wohnungswirtschaft!

Endlich ein Wärmezähler für alles – MULTICAL® 302



Das große Anwendungsspektrum und seine Montagemöglichkeiten machen MULTICAL® 302 einzigartig in der Haustechnik.

- Präzise Energiemessung für eine faire Heizkostenabrechnung
- Kombiniertes Wärmemengenzähler und Kältezähler
- Selbstablesung per Funk
- Kompakt: nur 59 mm Einbauradius
- 6 oder 12 Jahre Batterie
- Ein rundum-sorglos Wärmezähler
- Historische Werte abrufbar


Kamstrup

Mehr Informationen auf www.haustechnik.kamstrup.de

Kamstrup A/S · Werderstraße 23-25 · D-68165 Mannheim · Tel: (+49) 621 321 689 60 · info@kamstrup.de · www.kamstrup.de



Quelle: Bau AG

Die denkmalgeschützte Wohnanlage in der Albert-Schweitzer-Straße wurde von der Bau AG Kaiserslautern für das AAL-Projekt „Wohnen mit Zukunft“ ausgewählt

Erfahrungen von 2007-2013

Ambient Assisted Living – Wohnen mit Zukunft

Die meisten Menschen möchten möglichst lange selbstständig und selbstbestimmt in ihrer vertrauten Wohnumgebung leben. Hierfür werden komfortable und intelligente Lösungen benötigt, die das Wohnen erleichtern. Denn auch wenn sich gesundheitliche Beeinträchtigungen bemerkbar machen und Pflege notwendig wird, bevorzugt die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung eine Betreuung in den eigenen vier Wänden. Erfahrungen aus einem seit 2007 durchgeführten AAL-Projekt.



Thomas Bauer
Vorstand
Gemeinnützige Baugesellschaft
Kaiserslautern AG

Im Dezember 2007 startete die Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft

(Bau AG) ihr Projekt „Ambient Assisted Living – Wohnen mit Zukunft“ in der Albert-Schweitzer-Straße 41/41a in Kaiserslautern. Partner dieses Projektes sind die Technische Universität Kaiserslautern und die Firma CIBEK GmbH, Limburgerhof. Gefördert wurde das Projekt durch das Finanzministerium Rheinland-Pfalz im Rahmen des Forschungsprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau.

„Intelligentes Haus“ mit Denkmalschutzauflagen

Die Ende 2007 fertig gestellte, grundlegend modernisierte Wohnanlage in der Albert-Schweitzer-Straße – erbaut im Jahr 1921 – bietet 20 barrierefreie Wohneinheiten, darunter 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, ein integriertes „Einfamilienhaus“ über zwei Geschosse sowie einen Gemeinschaftstreff. Die Anlage bietet vor



Die Gebäude wurden energetisch und altengerecht modernisiert sowie auf der Hofseite mit Balkonen versehen ...

dem Hintergrund einer zunehmend alternden Gesellschaft einen vielversprechenden Ansatz: ein technisches Unterstützungssystem, welches je nach Bedarf bei alltäglichen Verrichtungen assistieren kann. Das Wort „Ambient“ beschreibt in diesem Zusammenhang eine Umgebungstechnik, die intelligent eingreifen und assistieren kann, die jedoch nicht unbedingt zu spüren ist und sich dem Alltag der Bewohner anpasst.

Eine Herausforderung stellte die Anforderung der Unteren Denkmalschutzbehörde dar, die straßenseitigen Fassaden und Giebel zu sichern und original zu erhalten. Das war mit großem finanziellen Aufwand verbunden. Auf der Innenhofseite konnten jedoch Balkone angebaut werden.

Ein persönlicher Assistent pro Wohnung

Den Kern des Technikkonzeptes bildet die entwickelte Software PAUL, die über ein nutzerfreundliches Touchscreen-Display bedient wird. PAUL, der persönliche Assistent für unterstütztes Leben, dient der Steuerung der Wohnungstechnik und bietet verschiedene Kommunikations- und Unterhaltungsmöglichkeiten. Komfort, Sicherheit und Gesundheit sind die Kernfelder. Hierzu wurden die Wohnungen mit verschiedenen technischen Komponenten der Hausautomatisierung ausgestattet.



Kern des Projekts ist ein per Touchdisplay bedienbares System namens PAUL – ein „Persönliche Assistent für unterstütztes Leben“

So kann man z. B. durch die Betätigung eines zentralen Schalters beim Verlassen der Wohnung potenzielle Gefahrenquellen wie Herd oder Bügeleisen gleichzeitig ausschalten. Neben der Wohnungseingangstür zeigt außerdem ein rotes Lämpchen an, ob ein Fenster offen steht. Die Kamera an der Wohnungs- bzw. Hauseingangstür zeigt auf PAULs Bildschirm an, wer an der Tür klingelt und registriert bei Abwesenheit die Besucher mit Bild und Uhrzeit.

Erforschung der Akzeptanz

Das AAL-Projekt der Bau AG besteht nicht nur aus einer kurzfristig bewohnten einzelnen Musterwohnung, sondern aus 20 mit der Assisted- ▶

AAL-PROJEKT PAUL

2010 wurde das „Ambient Assisted Living“-Projekt bei der Bau AG mit zahlreichen Preisen ausgezeichnet. Vom Bauforum Rheinland-Pfalz erhielt das Projekt in Kaiserslautern den Innovationspreis „Neue Ideen für Wohnen und Arbeiten“. Im Rahmen der Kampagne „Unser Ener – Unsere beste Energie ist gesparte Energie“ des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz in Rheinland-Pfalz wurde „Ambient Assisted Living“ mit dem Sonderpreis „Denkmalschutz trifft Energieeffizienz“ ausgezeichnet. Und ebenfalls im Jahr 2010 erhielt die Bau AG für ihr Projekt eine lobende Anerkennung vom Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. im Rahmen des Bundesprogramms „Technikunterstütztes Wohnen – Selbstbestimmt leben zuhause“.

TERMIN

Der nächste AAL-Kongress findet vom 21.-22. Januar 2014 in Berlin statt.



Weitere Informationen:
www.aal-kongress.de

BAU AG

Gegründet: 6. Juli 1921**Mitarbeiter:** 54**Wohneinheiten:** 5.052**Gewerbliche Objekte:**

30, davon 10 Kindertagesstätten

Verwaltungsbetreuung: 279 Wohneinheiten,

3 gewerbliche Einheiten, 15 Garagen

Leerstandsquote (vermietungsbedingt): 0,1%**Kündigungsquote:** 10,1%**Umsatz:** 22,3 Mio. €**Instandhaltungskosten:** 8.520.000 €**Bauvolumen:** 4.089.000 €**Jahresergebnis:** 964.000 €**Beteiligungen:** K-tec GmbH, 100%ige Tochtergesellschaft der Bau AG (Erbringung von Serviceleistungen rund ums Wohnen für Mieter der Bau AG)Weitere Informationen:
www.bau-ag-kl.de

Neu gestalteter Hauseingang mit Video- und Gegensprechfunktion, die über PAUL bedient wird (s. u.)

Living-Technik ausgestatteten Mietwohnungen des Mehrfamilienhauses in der Albert-Schweitzer-Straße. Die Technik wird zudem dauerhaft im Alltag von den Bewohnerinnen und Bewohnern auf ihre Alltagstauglichkeit getestet. Akzeptanz und Funktionalität werden vom Projektpartner TU Kaiserslautern u. a. mittels regelmäßiger Befragungen erhoben und evaluiert. Die gewonnenen Ergebnisse spiegeln somit die tatsächlichen Erfahrungen der Bewohner wider, die in das Projekt

„zurückfließen“. Guido Höffner, scheidender Vorstand der Bau AG, der das Projekt initiiert hatte, erklärt: „Durch das kontinuierliche Mitwirken der Bewohner an diesem Projekt konnte dies überhaupt so weit entwickelt werden.“

Das Bedienen der PAUL-Oberfläche ist aus Sicht der Bewohner selbsterklärend. Mit zunehmender Wohndauer ist die Nutzung von PAUL vielseitiger geworden, da die Bewohner an die Funktionen gewöhnt sind und diese zu schätzen gelernt haben.

Einen Beitrag für die hohe Akzeptanz leistet auch die aktive Hausgemeinschaft in der Wohnanlage. Im Gemeinschaftstreff kommen die Mieter regelmäßig zum Kaffeetrinken und zu Fußballabenden zusammen oder organisieren Aktivitäten wie Ausflüge. Während der Projektzeit fanden spezielle Mietertreffen statt, die vom Lehrgebiet Stadtsoziologie der TU Kaiserslautern betreut und vom Lehrgebiet Automatisierungstechnik sowie Vertretern der Bau AG begleitet wurden. Dabei



Quelle: Bau AG

Technisch vernetzte, „intelligente“ Wohnungen stoßen bei nicht-technikaffinen älteren Menschen oft auf Skepsis. Sicherheitsfunktionen wie die Video-Gegensprechanlage bzw. der zentrale Ausschalter für Herd oder Bügeleisen sowie die geschickte „Personalisierung“ des PAUL haben zur Akzeptanz beigetragen

wurde u. a. deutlich, dass die realisierten technischen Lösungen nicht die sozialen Kontakte ersetzen, sondern dass ein technisches Gerät wie PAUL auch die Gemeinschaftsbildung fördern kann. PAUL stellt - so die Erfahrung aus dem Projekt - ein verbindendes, neutrales Gesprächsthema dar. Die Mieter tauschen sich über ihre Erfahrungen mit PAUL aus.

Technik angepasst -

Themenfelder ausgeweitet

PAUL wurde seit 2007 mehrfach überarbeitet, u. a. erhielt er ein „Facelifting“. Anfang 2012 wurde der technische Systemaufbau geändert: Die Steuerung der Hausautomation erfolgt nunmehr über Miniserver, die in jeder Wohnung der Wohnanlage Albert-Schweitzer-Straße installiert wurden. Sie ersetzen den bisher vorhandenen Homeserver, der die Steuerung für das gesamte Haus übernahm.

Im Rahmen der Implementierung einer neuen PAUL-Software wurden bestehende Funktionen weiterentwickelt, neue ergänzt und wenig genutzte entfernt. Hinzu kam z. B. die Videotelefonie, eine Erinnerungs- und Kalenderfunktion und das Schwarze Brett, über das die Bewohnerinnen und Bewohner untereinander kommunizieren können, sowie Denksport- und Geschicklichkeitsspiele. Die Komfort- und Sicherheitsfunktionen integrieren die Bewohnerinnen und Bewohnern des Assisted-Living-Projektes bereits in ihrem Alltag.

Die Entwicklung des dritten Funktionsfelds Gesundheit mit der sog. Inaktivitätserkennung (siehe auch DW 1/2009, S. 70) wurde kürzlich abgeschlossen. Sie befindet sich nun ebenfalls im Echteininsatz. Hierbei geht es insbesondere darum, den Gesundheitszustand einer Person über Sensortechnik zu überwachen und einen eventuellen Notfall so frühzeitig zu erkennen, dass der Betroffene selbst keinen Hilferuf absetzen muss. PAUL ist deshalb an Sensoren und Bewegungsmelder gekoppelt, die die Aktivitäten des Bewohners aufzeichnen. So ist u. a. der Verbrauch von Wasser (Wasserflusssensor) ein Indikator für „Aktivität“. Registriert PAUL über einen längeren Zeitraum keine Bewegung und auch keinen Durchfluss, meldet er sich zuerst mit einem Tonsignal und alarmiert danach einen Hilfsdienst wie das Rote Kreuz.

Die Zukunft mit PAUL auf Funkbasis

Da die wichtigsten Komponenten „Komfort, Sicherheit und Gesundheit“ in der Albert-Schweitzer-Straße erfolgreich umgesetzt wurden, schloss die Bau AG das Pilotprojekt „Ambient Assisted Living - Wohnen mit Zukunft“ im Juni 2013 mit einer Veranstaltung im Beisein von Projekt- und Geschäftspartnern sowie dem rheinland-pfälzischen Bau- und Finanzminister Dr. Carsten Kühl offiziell ab.

Gemeinsam mit der Firma CIBEK knüpft die Bau AG bereits an das Pilotprojekt an. Auf Basis der entwickelten Technologie wird nun ein neues Projekt mit dem funkgesteuerten PAUL begonnen. Ein Ziel ist es ferner, den serienreifen PAUL nun auf breiter Front im Wohnungsbestand der Bau AG zum Einsatz zu bringen. Dafür wurde der technische Systemaufbau geändert und PAUL „mobil“ gemacht. PAUL steuert die entsprechenden Module seitdem per Funk. Wohnungen können daher mit sehr geringem Aufwand nachgerüstet werden. Das aufwändige (Unterputz)Legen von Leitungen wird vermieden, PAUL kann in jeder beliebigen Wohnung eingesetzt werden.

Zunächst einmal werden 20 Wohnungen im gesamten Wohnungsbestand der Bau AG mit dem Funk-PAUL ausgestattet. Auch bei diesem Projekt wird zunächst untersucht, wie sich das PAUL-System in den Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner integriert. Die dabei gesammelten Erfahrungen und Erkenntnisse fließen in die Weiterentwicklung ein. ■

light+building

Weltleitmesse für
Architektur und Technik

Explore Technology for Life.

Weniger Energieverbrauch,
mehr Komfort und Sicherheit.
Die weltgrößte Messe für
Licht, Elektrotechnik und
Haus- und Gebäudeautomation
sowie Software für das
Bauwesen zeigt innovative
Lösungen, die Effizienz,
Nachhaltigkeit und Licht-
design vereinen.

Frankfurt am Main

30. 3. – 4. 4. 2014

www.light-building.com

Hohe Betriebskosten trotz Verbrauchsreduzierung

Preisdatenbank schafft Transparenz bei Versorgerpreisen

Die Kostenexplosion bei den Versorgerpreisen ist für viele Mieter nicht mehr nachvollziehbar. Die in der Folge steigenden Betriebskosten führen oft zu Mieterbeschwerden. Die Preisdatenbank des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) soll nun zu mehr Transparenz führen, Preistreiber identifizieren und Druck auf die teuren Versorger oder Entsorger ausüben.



Steffi Ritter
Referentin für Betriebswirtschaft, Energie und Technik
VSWG, Dresden

Trotz des bisher erreichten hohen energetischen Sanierungsstandes der Gebäude sächsischer Wohnungsgenossenschaften, eines sinkenden Verbrauchs und eines starken Sparwillens der Mieter

(sie sparen Wasser, vermeiden und trennen Müll und regeln die Heizung herunter) steigen die Betriebskosten jährlich an.

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben seit 1990 insgesamt über 11 Mrd. € in die energetische Sanierung ihrer Wohngebäude investiert – über 80% sind inzwischen vollständig saniert, weitere 16% sind teilsaniert. Jedoch steigen die Betriebskosten weiter an: Die durchschnittliche Höhe der warmen Betriebskosten (Heiz- und Warmwasserkosten) bewegt sich mit 1,04 €/m²

heute bei voller energetischer Sanierung und trotz eines stark gesunkenen Verbrauchs bereits auf gleich hohem Niveau wie 1995 (1,03 €/m²) zu Beginn der Sanierung des Wohnungsbestandes.

Kostenexplosionen

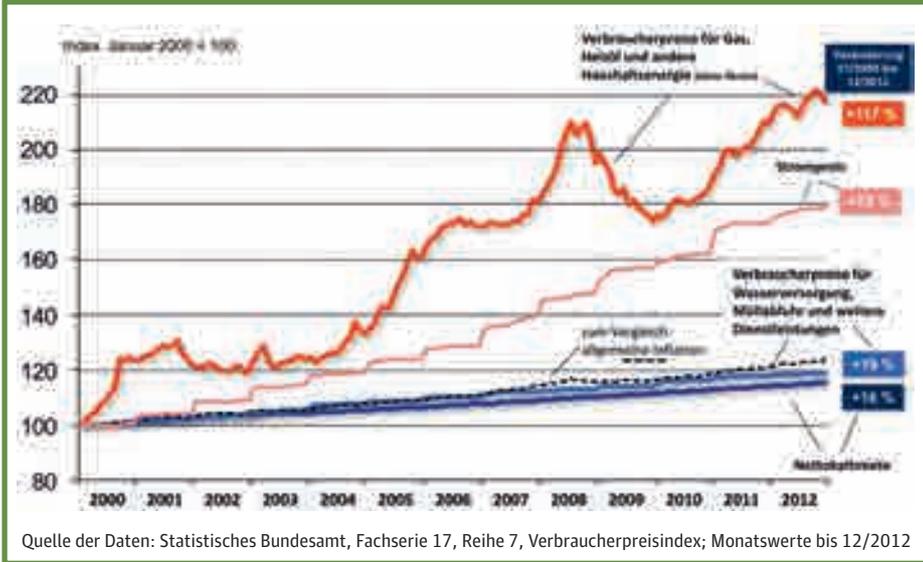
Ein Grund ist die Explosion der Versorgerpreise, die für Vermieter nur schwer und für die Mieter selbst nicht nachvollziehbar sind. Der Wohnungsmarkt gibt eine Mieterhöhung nicht her, auch wenn die Nettokaltmieten 2012 durchschnittlich 4,55 €/m² Wohnfläche betragen haben: Viele Mieter können erhöhte Betriebskosten aufgrund niedriger Haushaltseinkommen nicht mehr bewältigen. Eine Kompensation der Kostenexplosion durch adäquate Mieten ist kaum mehr möglich. Selbst die Bestrebungen der Wohnungsgenossenschaften, durch Verhandlungen mit den Versorgern gute Preise für die Mitglieder auszuhandeln, können dies nicht mehr kompensieren. Die größten Preiserhöhungen entstehen aktuell durch steigende Energiepreise, steigende Stromkosten und Steuern, was weder Mieter noch Vermieter beeinflussen können. Erhebungen des Statistischen Bundesamtes stützen diese Erfahrungen.

Das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen stellte 2012 ebenfalls fest, dass das stärkere Umweltbewusstsein und die Reduzierung des Müllaufkommens sich in den vergangenen Jahren nicht positiv bemerkbar machten, sondern die Abfallentsorgung ab 2002 um weitere 24 % verteuerten (nach 41 % bis 2001). Moderater ging es seit 2002 bei Wasser (3%) und Abwasser (8%) zu, nachdem sich zwischen 1995 und 2001 mit der Bildung der Zweckverbände die Preise um 32 bzw. 26% erhöht hatten. Mit steigenden Betriebskosten sinken ferner die Spielräume für höhere Kaltmieten. Mieterhö-

ENTWICKLUNG DER BETRIEBSKOSTEN (JAHRESSTATISTIK 2012)



VERBRAUCHERPREISE FÜR DAS WOHNEN IM ÜBERBLICK



Quelle: GfW

Erhöhungsspielräume jedoch werden dringend für weitere energetische Sanierungsmaßnahmen benötigt. Doch der Erhöhungsspielraum für die Gesamtmieten ist bereits jetzt ausgeschöpft. Weil parallel auch die Baupreise extrem gestiegen sind, amortisiert sich eine Sanierung kaum noch.

Kostenverteilung und Transparenz

Bei Betriebskostennachzahlungen ist zumeist der Vermieter gefordert. Er muss erklären, warum die Betriebskosten wieder gestiegen sind, obwohl er die meisten Kosten nicht zu verantworten hat. Der Ärger trifft deshalb oftmals die Vermieter, zumal Mieter oft nur die gesamten Wohnkosten im Blick haben und diese oftmals schon über 30% der monatlichen Gesamtkosten eines Haushaltes ausmachen.

Gründe genug, um nach den Preistreibern zu suchen. Eine Transparenz der Versorgerpreise und mehr Wettbewerb sind zwingend notwendig. Deshalb hat der VSWG zu den Preisen der regionalen

DURCHSCHNITTliche GEBÜHREN IM 5-JAHRES-VERGLEICH

	2008	2013	Differenz	in Prozent
Müllgebühren €/m ³	50,35	54,27	+ 3,92	+ 8 (im Einzelfall +46)
Wasser/Abwasser €/m ³	4,52	5,16	+ 0,64	+ 14 (im Einzelfall +36)

UNTERSCHIEDE ZWISCHEN HÖCHSTEM UND NIEDRIGSTEM REGIONALEN WERT ZUM 1.1.2013

	höchster Wert	niedrigster Wert	Differenz	in Prozent
Müll €/m ³	114,18	35,12	+ 79,06	+ 220
Wasser/Abwasser €/m ³	6,95	3,02	+ 3,93	+ 130
Gas €/MWh	78,98	55,25	+ 23,73	+ 42
Grundsteuer in Prozent	650	350	+ 300	+ 85

Quelle: VSWG

Versorger eine Preisdatenbank über die Betriebskosten in Sachsen seit 2008 erstellt und dafür 72 Orte mit mehr als 10.000 Einwohnern erfasst. Die letzte Aktualisierung erfolgte zum 1. Januar 2013. Um die Preise miteinander vergleichen zu können,

wurden alle Ver- und Entsorgungsleistungen für die Bewirtschaftung eines standardisierten virtuellen Modell-Mehrfamilienhauses angesetzt. Das Modellhaus und das Erfassungsmodul hat der BBU für seine Preisdatenbank entwickelt ▶

IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER

Kautionsmanagement für Fortgeschrittene.

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

www.aareal-account-kautionen.com

Aareal
AAccount®
Kautionen

SINCE 1923
TRUSTED
90
YEARS



Aareal Bank

und dem VSWG in Kooperation zur Verfügung gestellt. Für das Modellhaus wurden Mischpreise für jeweils gleiche Leistungen berechnet, für andere Gebäude würden sich andere Mischpreise ergeben. Die Mischpreise gelten nur für dieses standardisierte Modellhaus: 30 Wohnungen, 2.000 m² Gesamtwohnfläche, zwei Personen je Wohnung, bestimmte Verbrauchsmengen u. a. aus mehr als 300 Satzungen wurden über 2.000 einzelne Daten eingegeben. Der Fokus lag auf den Betriebskostenarten Wasser/Abwasser, Müll, Gas und Grundsteuer. Fernwärmepreise wurden nicht erhoben. Der Freistaat Sachsen führt diesbezüglich selbst eine kartellrechtliche Überprüfung bei 49 Unternehmen durch.

Ergebnisse der Erhebung

Der Mehrjahresvergleich innerhalb von fünf Jahren zeigt in allen Betriebskostenarten einen deutlichen Aufwärtstrend, im Einzelfall bis zu 50 %. Erstaunlich sind auch die extremen Unterschiede in den Regionen und bei den einzelnen Anbietern. Auch im Vergleich zu anderen Städten im Bundesgebiet hat Sachsen sehr hohe Versorgerpreise.

Die **Müllgebühren** erhöhten sich um 8%, in Einzelfällen um 46%. Der höchste Wert 2013 liegt bei 114,18 €/m² in Delitzsch und beträgt damit das Dreifache des niedrigsten Wertes in Dresden mit 35,12 €/m². In Berlin muss der Bürger 23,16 €/m² und in München 32,53 €/m² für die Entsorgung seines Mülls bezahlen.¹

Noch höher fällt die Veränderung bei **Wasser/Abwasser** mit 14 % aus, im Einzelfall um 36%. Beim Wasser/Abwasser liegen die Preisspannen 2013 zwischen 6,95 €/m² (Glauchau, Hohenstein-Ernstthal, Lichtenstein, Oelsnitz/Erzgebirge, Stollberg/Erzgebirge, Grimma) und 3,02 €/m² in Freiberg. In Köln werden 3,40 €/m² und in Frankfurt am Main 3,79 €/m² aufgerufen.² Die Preise bei Müll und Wasser/Abwasser werden stark beeinflusst von den Fest-, Grund- und Zählergebühren, die unabhängig vom tatsächlichen Verbrauch anfallen. Für **Gas** müssen die Bewohner Sachsens zwischen 78,98 €/MWh in Hoyerswerda und 55,25 €/MWh in Dresden zahlen.

Extreme regionale Schwankungen gibt es auch bei der **Grundsteuer** mit 650 % in Leipzig und 350 % in Klipphausen. Im bundesweiten Vergleich sind beispielsweise in München 535% und in Düsseldorf sogar nur 440% fällig sind.³

Ziel der Preisdatenbank ist es, Transparenz und Vergleichbarkeit herzustellen, um Vermietern und Mietern Aufschluss zu geben über die Versorgerpreise und die Entsorgerpreise in Sachsen. Komplizierte Gebührengestaltungen, nicht identische Ver- und Entsorgungsgebiete bei Wasser/Abwasser, unterschiedliche Gebührenbezeichnungen,

LUXUSGUT ENERGIE?

Erkenntnisse aus der BBU-Preisdatenbank

Auch der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. führt eine Preisdatenbank. Aufgrund der Preissteigerungen der letzten Jahre besteht ein Bedürfnis, die Veränderungen der Gebühren für z. B. Energie, Wasser und Müllentsorgung transparent zu machen und aufzuzeigen, wie sich diese auf die Betriebskosten auswirken und woher Wohnkostensteigerungen kommen.

Für Berlin, 62 brandenburgische Städte sowie einige Großstädte wurden die veröffentlichten Preise erhoben und von den Ver- und Entsorgern bestätigt. Die Preisdatenbank gliedert sich in zwei Teile. Der erste Teil enthält für kreisfreie Städte, Kreisstädte sowie weitere mittelgroße Städte des Landes Brandenburg Angaben zu den Preisen bzw. Gebühren, Tarifen und Steuersätzen zum Stichtag 1. Januar 2013. Der zweite Teil vergleicht die Preise und Gebühren für Berlin mit den größten deutschen Städten, den Landeshauptstädten und weiteren Großstädten der neuen Länder. Um die Preise mit ihren unterschiedlichen Bestandteilen überhaupt miteinander vergleichen zu können, wurden alle Ver- und Entsorgungsleistungen in praxisgerechter Größe für die Bewirtschaftung eines virtuellen Modell-Mehrfamilienhauses mit 30 Wohnungen angesetzt. Für dieses Gebäude wurden an den insgesamt bis zu 80 Standorten entsprechend der jeweiligen Preise, Tarife bzw. Gebühren je Versorgungs- bzw. Entsorgungsdienstleistung Mischpreise berechnet; die Grundsteuerhebesätze der Städte sind aufgelistet.

BBU-MODELLHAUS: FERNWÄRME-HEIZUNG

Anschlusswert	160 kW
Jahresverbrauch	288 MWh
Nutzungsdauer	1.800 Vollbenutzungsstunden
Energieverbrauchskennwert	144 kWh/m ² im Jahr
Zählergröße	Qn2,5

Durchschnittlicher energetischer Standard. Diese Grundlagen wendet auch die WIBERA an, die halbjährlich für die Arbeitsgemeinschaft Fernwärme im Verband deutscher Elektrizitätswerke (AGFW) einen Preisvergleich, jedoch die Nettopreise, zugrunde legt.

Quelle: BBU-PDB 2013

Ein Ergebnis der 2013er-Erhebung: Besonders Strom wird rasant teurer - in Berlin-Brandenburg in den letzten zwei Jahren um ein Fünftel! „Gegen die Strompreisentwicklung kann auch die weitere Modernisierung von Wohnungen nichts ausrichten“, so BBU-Vorstand Maren Kern, zumal die Potenziale für energetische Modernisierung bei einer Modernisierungsquote von fast 90% bei den BBU-Mitgliedsunternehmen mittlerweile weitgehend ausgeschöpft seien. Hier helfe nur die Energiewende auf den Prüfstand zu stellen, denn der Strompreis habe sich mittlerweile völlig von der Einkommensentwicklung abgekoppelt - mit negativen Auswirkungen vor allem für untere und mittlere Einkommen. Allerdings lag auch die Entwicklung der Fernwärme mit gut 4% (Land Brandenburg) bzw. 2,5% (Berlin) noch oberhalb der allgemeinen Inflationsrate (2,2%), während sich bei Wasser und Müll praktisch nichts veränderte.



Weitere Informationen:
www.bbu.de

gen, unterschiedliche Regelungen zur Müllverwertung, abweichende Abfuhrintervalle innerhalb eines Wohngebietes usw. erschweren zusätzlich die Erhebung und Vergleichbarkeit und damit die Nachvollziehbarkeit durch den Mieter.

Die Datenbank der Versorgerpreise soll helfen, Druck auf die Preistreiber und besonders teuren Versorger oder Entsorger auszuüben und ein Instrument für den Verband und die Mitgliedsgenossenschaften in der öffentlichen Diskussion sein. In vielen sächsischen Gemeinden liegen die Versorgerpreise deutlich über denen in anderen Bundesländern. Ursachen sind u. a. die Privatisierung von

Versorgungsleistungen und eine überdimensionierte Infrastruktur, welche auf einen wachsenden Verbrauch ausgelegt wurde, der jedoch durch die demografische Entwicklung, das Sparverhalten und das zunehmende Umweltbewusstsein der Mieter nicht eingetroffen ist. Im Zuge der Stadtentwicklung sollte auch auf die Anpassung der Versorgungsinfrastruktur ein Schwerpunkt gelegt werden, um steigende Versorgerpreise zukünftig zu vermeiden. ■

¹ Pressegespräch zur BBU-Preisdatenbank 2012, S. 49

² Pressegespräch zur BBU-Preisdatenbank 2012, S. 46

³ Pressegespräch zur BBU-Preisdatenbank 2012, S. 50

Dachfenster

Prüfung nach Kriterien des Sentinel-Haus-Instituts



Roto lässt seine Produkte nach den Kriterien des Sentinel-Haus-Instituts prüfen. Diese ergab, dass die Produkte nachweislich emissionsarm und gesundheitlich unbedenklich sind. Im Hinblick auf das zunehmend relevant werdende Thema Wohngesundheit wird versucht, die Belastung durch Schadstoffe jeder Art in Gebäuden zu minimieren. Gerade heute, wo die Luftdurchlässigkeit der Gebäudehülle durch umfassende Wärmedämmmaßnahmen eingeschränkt ist, reichern sich etwaige Schadstoffe, die aus Baumaterialien ausdünsten, in der Atemluft an.

Weitere Informationen:
www.roto-frank.com

Innovationspreis Klima und Umwelt Fassadenputze ausgezeichnet



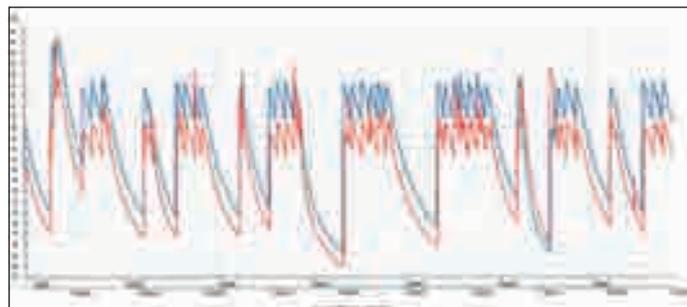
Die AquaBalance-Fassadenputze des Baustoffherstellers Saint-Gobain Weber wurden mit dem Innovationspreis Klima und Umwelt (IKU) 2013 ausgezeichnet. Die Fassadenputze schützen Fassaden durch einen natürlich

regulierten Feuchtigkeitshaushalt vor Algen- und Pilzbefall und kommen ohne den Einsatz auswaschbarer Biozide aus. So wird das Grundwasser geschützt, dass sonst oft durch ausgewaschene Biozide belastet wird. Mit dem Innovationspreis zeichnen das Bundesumweltministerium und der Bundesverband der Deutschen Industrie e. V. (BDI) Unternehmen aus, die einen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz leisten.

Weitere Informationen:
www.sg-weber.de

Legionellenprüfung

Komplett-Service mit Gefährdungsanalyse



Temperatur-Monitoring: wie die Messung zeigt, werden die geforderten Temperaturen von mind. 60°C im Vorlauf und mind. 55°C im Rücklauf nie erreicht. Legionellen haben optimale Bedingungen, um sich zu vermehren

Hauptursachen für einen Legionellenbefall sind meist zu geringe Temperaturen und Stagnationen in den Wasserleitungen, die durch technische Mängel, Leerstand und Umbauten entstehen. Zu geringe Vorlauftemperaturen und nicht isolierte Warmwasserleitungen, die das Wasser in den benachbarten Kaltwasserleitungen auf bis zu 37 °C erwärmen, sind z.B. ideale Bedingungen für ein schnelles Wachstum von Legionellen. Bei einem Befall ist nicht nur entscheidend, die Ursachen zu ermitteln und schnellstens zu beseitigen. Schon im Vorfeld, bereits vor der Objektbegehung für die Gefährdungsanalyse, ist anhand der bei der Trinkwasserabrechnung erfassten Daten eine grobe Einschätzung der Anlage möglich. Man kann so z. B. Leitungsstränge identifizieren, bei denen wenig oder kein Wasser gezapft wird. Die Gefährdungsanalyse zeigt auf, welche planerischen, bau- oder betriebstechnischen Mängel eine Anlage hat und ob die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Sie bewertet das Risiko in verschiedenen technischen Bereichen und unterbereitet Sanierungsvorschläge. Die Hamburger Kalorimeta AG & Co. KG - die seit einiger Zeit unter dem einheitlichen Markennamen Kalo auftritt - verfügt über eigene zertifizierte Fachleute für die Gefährdungsanalyse. Auch Duschköpfe mit Legionellenfilter, mit denen ein Duschverbot kurzfristig abgewendet werden kann, seien für solche Fälle auf Lager.

Weitere Informationen:
www.kalo.de

www.multigips.de

EINFACH!

Trennwände aus Gips-Wandbauplatten

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



www.multigips.de/trennwaende.pdf

MultiGips

KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

Kommt die Immobilienblase?

In ihrem jüngsten Bericht warnt die Bundesbank vor zu hohen Immobilienpreisen in Ballungszentren und sieht Überbewertungen von bis zu 20%. Lässt sich hieraus bereits das Risiko einer möglichen künftigen Immobilienblase in Deutschland ableiten? Nein.

Aber auch wenn eine Blase wie zuvor in den USA noch lange nicht zu erwarten ist, sollte uns die Geschichte mahnen und zum Nachdenken anregen. Die niedrigen Zinsen und die Angst vor dem Verlust von Sparanlagen treiben immer mehr Anleger in den vermeintlich sicheren Hafen: Immobilien werden von Jahr zu Jahr teurer. Aber woher kommen die immer weiter steigenden Preise?

So lässt sich feststellen, dass die Mieten in den vergangenen Jahren deutlich angezogen sind. In Großstädten zahlen Wohnungssuchende heute rund 50% mehr Miete als noch vor zehn Jahren. Gleichzeitig haben sich die Fremdkapitalzinsen innerhalb dieses Zeitraumes nahezu halbiert. Dies führt zwangsweise zu höheren Preisen im Verkauf, da der Betrag, der fremdfinanziert werden kann, heute fast doppelt so hoch ist wie noch 2003. Damit sind steigende Mieten und günstige Finanzierungsbedingungen die preistreibenden Faktoren. Und die weitere Entwicklung zeigt, der Bedarf an Wohnraum in den Zentren der deutschen Metropolen steigt weiter aufgrund der immer besseren Jobangebote und durch die steigende Zahl der Single-Haushalte.

Dennoch sollte das Thema Immobilienblase nicht allzu sehr dramatisiert werden. Ein Platzen wie in den USA oder in Spanien droht uns in Deutschland nicht, denn unsere langfristige Finanzierungsmentalität und die Bewertungsvorgaben der BelWertV bremsen riskante Überbewertungen. Führten in den USA die Finanzierung auf variablen Einständen und mehrheitlich fehlende Beleihungswertvorschriften im Jahr 2007 zum Platzen der Immobilienblase und wurden damit zum Auslöser der Finanzmarktkrise, sichert sich die Masse der deutschen Käufer die Zinsen über zehn oder sogar über 15 Jahre. Bleiben die Mieten mindestens konstant, wird es nicht zu einer Blasenbildung kommen. Wenn überhaupt, ist bei einem Zinsanstieg lediglich mit kleineren Preiskorrekturen zu rechnen. Aber im aktuellen Umfeld und bei den Diskussionen um negative Anlagezinsen für Banken ist wohl nicht mit einem deutlichen Zinsanstieg zu rechnen.

Hinzu kommt, dass die Banken im Nachgang der Finanzmarktkrise nunmehr strengere Vergaberichtlinien walten lassen und beispielsweise höhere Tilgungsraten oder mehr Eigenkapital fordern, sodass zumindest der Bankensektor vor einem Zusammenbruch geschützt sein dürfte.



Sven Stüwe (li.) und Kay Schorsch
BBT GmbH, Berlin

Aktuelle Zinskonditionen und weitere Informationen unter www.bbt-gmbh.net/financial-news.html

GEWOBAG

Erste Frau im Vorstand

Ab Mitte 2014 wird Snezana Michaelis bei der GEWOBAG Wohnungsbau-AG Berlin die Nachfolge von Vorstand Hendrik Jellema übernehmen, der in den Ruhestand wechseln wird. Gemeinsam mit Markus Terboven bildet Snezana Michaelis die Führungsspitze des Unternehmens. Sie wird für das Bestandsmanagement und die Technik des kommunalen Berliner Wohnungsunternehmens verantwortlich sein.

Wie die GEWOBAG ferner mitteilte, ergeben sich auch an der Spitze von Tochtergesellschaften Veränderungen: So wird Wolfram Tarras, bislang Prokurist des Bestandsmanagements der GEWOBAG, Geschäftsführer der GEWOBAG VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH. Bei der Tochtergesellschaft GEWOBAG EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH ist Dr. Klaus Boemer seit Oktober 2013 Mitglied der Geschäftsführung.



Weitere Informationen:
www.gewobag.de



Quelle: GEWOBAG Wohnungsbau-AG Berlin

VNW-Landesverband Hamburg

Langjähriger Vorsitzender feierlich verabschiedet

Holger Kowalski, langjähriger Vorsitzender des Landesverbands Hamburg des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW), wurde bei der Mitgliederversammlung des VNW-Landesverbandes am 13. November herzlich verabschiedet. Kowalski, der aus Altersgründen nicht mehr kandidiert hatte, wurde mit der höchsten Auszeichnung des VNW, der Peter Christian Hansen-Urkunde, geehrt. VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege würdigte seine herausragenden Verdienste mit der Feststellung: „Holger Kowalski hat sich mit Charme, Charisma und Cleverness erfolgreich in Politik und Wirtschaft für die sozial agierenden Wohnungsunternehmen wie auch für die nachhaltige Stadtentwicklung und die Belange der Mieter eingesetzt.“ Das Hamburger Bündnis für das Wohnen habe er mit voller Kraft unterstützt und mitgetragen. „Unser Verband, aber nicht nur er, ist ihm zu höchstem Dank verpflichtet.“ Kowalski hatte 12 Jahre lang als Vorsitzender die Interessen der Hamburger Wohnungsunternehmen vertreten. Seine Nachfolge im VNW-Landesverband trat Marko Lohmann, Vorstandsvorsitzender Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG, an. Der neue Vorstand konstituierte sich in seiner Sitzung am 13. Dezember 2013. In seiner Funktion als Vorstandsvorsitzender der altoba Altonaer Spar- und Bauverein eG bleibt Kowalski jedoch weiterhin tätig.



Quelle: VNW



Weitere Informationen:
www.vnw.de

Veranstaltungshinweis

Kongressmesse „Zukunft Lebensräume“

Die Kongressmesse „Zukunft Lebensräume“ findet am **2. und 3. April 2014** in Frankfurt/Main statt. Bau-, Wohnungs-, Immobilien- und Pflegewirtschaft stehen vor der großen Herausforderung, dem demografischen Wandel in der Gesellschaft gerecht zu werden. Die interdisziplinäre Kongressmesse „Zukunft Lebensräume“ bietet Ausstellern und Besuchern eine gemeinsame Plattform, um Kontakte zu knüpfen und Netzwerke aufzubauen. Sie präsentiert Lösungsansätze sowie innovative Konzepte und erleichtert den Wissensaustausch. In einem großen Plenum widmen sich Experten der politisch-gesellschaftlichen Situation. In Expertenforen und -lounges sind individuelle Fachgespräche möglich. Technikfragen werden in einem Praxisforum beantwortet. Als Parallelveranstaltung zur „Light+Buildung“ bietet „Zukunft Lebensräume“ die Möglichkeit, mit einem Ticket auch diese etablierte Leitmesse besuchen zu können.

 Weitere Informationen und Anmeldung:
www.zukunft-lebensraeume.de

Terminhinweis

Jahrestagung Deutscher Erbbaurechtsverband



Der im Februar 2013 gegründete Deutsche Erbbaurechtsverband wird vom **20.-21.**

Januar 2014 seine erste Jahrestagung in Wöltingerode (Harz) veranstalten und lädt

Mitglieder und Interessierte zur ersten Jahrestagung ein. Das Programm unter dem Motto „Erbbaurecht neu entdecken – Aspekte des Erbbaurechts in der Praxis“ spricht für sich: Neun fachkundige Referenten werden die heutige Erbbaurechtspraxis von der Rechtsprechung über die Besteuerung bis zum Bauträgervertrag in ihren Vorträgen beleuchten. Im Deutschen Erbbaurechtsverband e. V. (siehe auch DW 6/2013, S. 80) haben sich namhafte Erbbaurechtsausgeber zusammengeschlossen, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren. Der Verband versteht sich als objektive Informationsquelle für das Erbbaurecht in Deutschland und möchte eine zentrale Anlaufstelle für die Öffentlichkeit, Politik und Medien sein.

 Anmeldung und weitere Informationen unter:
www.erbbaurechtsverband.de

Veranstaltungshinweis

Haufe Kongress für die Wohnungswirtschaft

Vom **21.-23. Mai 2014** findet der erste Haufe Kongress im GOP Varieté-Theater in Bremen statt. Unter dem Motto Antworten, Lösungen und Ideen für die Wohnungswirtschaft erwarten Sie interessante Vorträge, Diskussionsrunden und Workshops zu Zukunftsthemen der Wohnungswirtschaft. Weiterhin erhalten Sie konkrete Antworten zu dem neuesten Entwicklungsstand der ERP-Immobilienysteme WoWi c/s und InHouse von Haufe. Moderiert wird der Haufe Kongress für die Wohnungswirtschaft 2014 von DW-Chefredakteurin Ulrike Silberberg. Abgerundet werden die inhaltsreichen Kongresstage durch ein faszinierendes Abendprogramm.



 Weitere Informationen und Anmeldung unter:
www.haufe.de/kongress-wohnungswirtschaft.de

5.919,- Euro

Stromkosten gespart in Bad Harzburg, Bäckerstraße¹⁾



Jetzt
wechseln
und
sparen!

Möchten Sie wissen, wie viel Stromkosten Sie sparen können? Sprechen Sie mit uns.

Unser Tarif für Gewerbekunden:

- **Flexibel:** 12, 24 oder 36 Monate Laufzeit und Energie-Preisgarantie²⁾
- **Günstig:** bis zu 30 % Stromkostensparnis³⁾
- **Praktisch:** Stichtagsabrechnung zum 31.12. – ohne Zusatzkosten
- **TÜV-zertifizierter Kundenservice**
- **100 % Ökostrom⁴⁾**

Sprechen Sie mit uns!

 **0800-7 23 50 66** (kostenfrei)

 www.gazprom-energy.de

@serviceb2b@gazprom-energy.com

¹⁾ bei einem Stromverbrauch von 50.000 kWh/Jahr, im Vergleich zum örtlichen Grundversorgertarif (netto). Der Grundversorgertarif hat keine Mindestlaufzeit. Preisstand 31.10.2013

²⁾ Die Preisgarantie bezieht sich auf den Energiekostenanteil (netto). Die eingeschränkte Preisgarantie umfasst nicht gesetzliche Steuern, hoheitlich auferlegte Abgaben, Netznutzungsentgelte und Messentgelte. Details dazu finden Sie unter gazprom-energy.com/de/service/haeufige-fragen/preis

³⁾ im Vergleich zum Grundversorger, abhängig von Verbrauch und PLZ. Der Grundversorgertarif hat keine Mindestlaufzeit.

⁴⁾ Details dazu finden Sie unter gazprom-energy.com/de/veroeffentlichungspflicht/stromkennzeichnung



Energielösungen,
die das Leben
einfacher machen.

1. NORDDEUTSCHER MIETRECHTSTAG

» „Das Mietrecht darf nicht überreguliert werden“

Am 11. November 2013 fand in Lübeck der 1. Norddeutsche Mietrechtstag statt, eine Gemeinschaftsveranstaltung vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. und dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e. V. Die aktuelle Mietrechtsprechung sowie die für Praktiker wichtigen Themen energetische Modernisierung, Störung des Hausfriedens, Betriebskostenrecht und Contracting standen auf der Tagesordnung. Die Tagung mit rund 120 Teilnehmern, die ganz im Zeichen des Mietrechtsänderungsgesetzes stand, eröffnete VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege. Er kritisierte die von CDU/CSU und SPD in den Koalitionsverhandlungen vorgeschlagene Mietpreisbremse. Die Vermieter fühlten sich zu Unrecht an den Pranger gestellt. Tatsächlich belaufe sich die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den Verbandsunternehmen auf 5,26 €/m². Die Wohnung sei gleichsam Sozial- und Wirtschaftsgut. Das Mietrecht müsse daher auf ökonomische Grundlagen Rücksicht nehmen, Neubau und Modernisierung auf wirtschaftlich fundiertem Grund stattfinden können.

Aktuelle Rechtsprechung

VNW-Justitiar Rainer Maaß gab einen Überblick über die aktuelle Rechtsprechung von BGH und Instanzgerichten. Die Gerichte müssten im Einzelfall Grenzen aufzeigen. „Mieter dürfen nicht alles“, sagte er und verdeutlichte dies anhand der Punkte vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache (Rauchen, Lüften, Tierhaltung, teilgewerbliche Nutzung etc.). Exemplarisch behandelte er den Fall eines seit 40 Jahren in einer Mietwohnung wohnenden Mieters (74), dem aufgrund der für andere Hausbewohner zu hohen Geruchsbelästigung von der Vermieterin fristlos gekündigt wurde (AG Düsseldorf, Urteil vom 31. Juli 2013, Az: 24 C 1355/13).

Dr. Dietrich Beyer, BGH-Richter a. D., gab einen Überblick über den aktuellen Stand der Dinge beim Thema „Contracting in der Wohnraummiete“. Er äußerte jedoch Bedenken gegen die vom Gesetzgeber intendierte Kostenneutralität (Entlastung des Vermieters durch wegfallende Heizungsabrechnung und des Mieters durch geringere Heizkosten). Sie sei in der Praxis unrealistisch, weshalb dieses Gebot „verrückt“ sei, so Beyer wörtlich. Grundsätzlich könnten nach der BGH-Rechtsprechung Contractingkosten auf den Mieter umgelegt werden, wenn diese Art der Wärmeversorgung im Mietvertrag vereinbart ist. Dazu genüge die pauschale Bezugnahme auf den Katalog in § 2 Betriebskostenverordnung. Bei einer Umstellung im laufenden Mietverhältnis sei eine Reduzierung der Grundmiete nicht erforderlich.

Dirk Both, Richter am OLG Rostock, kritisierte in seinem Vortrag zum Thema „Energetische Modernisierung, Ankündigung, Duldung, Minderungsausschluss und Umlage Mieterhöhung“ das Mietrechtsänderungsgesetz. „Nicht immer, wenn der Gesetzgeber mit einer Idee schwanger geht, entwickelt sich hieraus ein properes Baby, sondern allzu oft eine rechtliche Fehlgeburt. Das gilt sowohl für die neue Sicherungsanordnung des § 283 a ZPO, die einstweilige Räumungsverfügung gegen den unbekanntem Dritten sowie die Überleitung des Wärmecontractings im laufenden Mietverhältnis. Lobby und Parteiprogramme sind befriedigt, der praktische Jurist zweifelt“, so Both. Herzstück der Mietrechtsän-



Gespanntes Publikum des Mietrechtstages

Quelle: VNW, Foto: Thomas Berg, Lübeck

derung sei die Neufassung der Duldungspflicht von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und die Kostenumlage dafür. Die tatsächlichen Änderungen hielten sich jedoch im Verhältnis zur Gesetzesverirrung in Grenzen. Die Regelungen in § 555 a BGB zu den Erhaltungskosten gäben im Wesentlichen wieder, was die Rechtsprechung bisher ohnehin umgesetzt habe.

Erfahrungen und Neuerungen

Dr. Werner Hinz, Vorsitzender Richter am LG Itzehoe, berichtete über erste Erfahrungen in der Praxis. Bislang gebe es wenig Rechtsprechung, dafür umso mehr Aufsätze in der Fachliteratur. Er nahm Stellung zu dem von Dirk Both kritisierten Minderungsausschluss und forderte eine restriktive Auslegung des Instrumentes. Die Entwicklung in der Rechtsprechung bleibe abzuwarten, Streit würde es vor allem über die Auslegung der „Dreimonatsfrist“ geben, vermutete er und demonstrierte dies anhand mehrerer Fälle.

Heinrich Kleine Arndt, Justitiar des vdw Niedersachsen Bremen, gab einen Überblick über „Neues aus dem Betriebskostenrecht“. Anhand des exemplarischen Einbaus eines Aufzugs erläuterte er, welche Auswirkungen das Mietrechtsänderungsgesetz auf das Betriebskostenrecht hat.

Rechtsanwältin Ruth Breiholdt aus Hamburg erläuterte Handlungsoptionen des Vermieters bei „Störungen des Hausfriedens“. Dazu zählte sie insbesondere Beleidigungen, Körperverletzungen, Polizeieinsätze, Belästigung durch psychisch Kranke und Nachbarschaftsstreitigkeiten. Anhand von Fallbeispielen verdeutlichte sie einzelne Optionen wie Abmahnung, Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch nach § 541 BGB, Kündigung, Regressansprüche, Schadensersatz und Schmerzensgeldansprüche sowie ggf. Hausverbote gegen Besucher.

Und ausgiebig Zeit zur Diskussion

Die gemeinsame Veranstaltung von VNW und vdw Niedersachsen Bremen war ein voller Erfolg. Das Ziel, mit dem 1. Norddeutschen Mietrechtstag ein Forum für Information und Austausch rund um das Mietrecht zu schaffen, wurde erreicht. Für den 10. November 2014 ist ein weiterer Norddeutscher Mietrechtstag in Lübeck geplant.



Dr. Peter Hitpaß
Pressesprecher VNW
Hamburg

Auszeichnung

WVG Greifswald: effizientestes Wohnungsunternehmen

Im November 2013 wurde die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) mit dem Ikanos-Award als effizientestes deutsches Wohnungsunternehmen ausgezeichnet. Das Beratungsunternehmens Deloitte, das den Preis vergibt, überzeugten die Benchmark-Ergebnisse u. a. im Bereich Personalmanagement. Des Weiteren sei die WVG bezüglich der Effizienz der Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten exzellent aufgestellt, hieß es in der Begründung. „Die WVG hat in den vergangenen Jahren eine strikte und konsequente Umorganisation hinter sich gebracht. Alle Arbeitsprozesse gelangten mit der Einführung eines neuen Qualitätsmanagementsystems auf den Prüfstand und wurden angepasst“, erklärt WVG-Geschäftsführer Klaus-Peter Adomeit. Die Fokussierung auf das Kerngeschäft, Investitionen in den Bestand und soziales Engagement seien die Grundpfeiler des Erfolgs.

 Weitere Informationen:
www.wvg-greifswald.de

IW-Studie

Leerstand wird Massenphänomen



Quelle: DOC RABE Media FotoLib

Nicht die Mietpreiserhöhung ist nach einer Analyse des Kölner Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) das wohnungspolitische Thema Nummer 1, sondern der drohende

Vor allem ländliche Regionen drohen auszubluten

Wohnungsleerstand. Dies treffe nicht nur für ländliche Regionen im Osten zu, sondern auch für Großstädte im Westen. Einen Nachfragerückgang in 240 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten sagt das IW schon bis zum Jahr 2030 voraus. Davon betroffen wären Großstädte wie Essen oder Dortmund. Aber auch in Niedersachsen werde es verwaiste Wohnungen geben, so die Wissenschaftler. Aussagen darüber, welche Baualterklassen und Gebäudequalitäten besonders von Leerstand betroffen sind, trifft die Studie nicht. Der Leerstand werde aber zum „Massenphänomen“, der Regionen in Sachsen-Anhalt, Thüringen und Brandenburg am härtesten trafe. Den größten Zuwachs bei der Nachfrage hätten indessen nicht Berlin oder Hamburg, sondern das Münchner Umland (Erding, Ebersberg, Dachau und Freising). In Szenarien berücksichtigten die Wissenschaftler verschiedene Entwicklungen. Der Wohnflächenbedarf pro Kopf (bei allein lebenden Deutschen laut Statistischem Bundesamt aktuell über 70 m²) wird sich, so prognostiziert das IW, angesichts hoher Energiekosten jedoch nicht mehr deutlich ausdehnen. Im Jahr 2050 wird der Gipfel bei der Wohnungsnachfrage auf jeden Fall überschritten sein - selbst bei jährlich 200.000 Zuwanderern aus dem Ausland und einem weiteren Anstieg der Flächennachfrage pro Kopf.

 Weitere Informationen:
www.iwkoeln.de

Vorbildliche Ausbildungsbetriebe 2013 Wohnungsunternehmen ausgezeichnet

Der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (AGV) hat Wohnungsunternehmen als vorbildliche Ausbildungsbetriebe 2013 ausgezeichnet. Gekürt wurden die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG, die Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH und die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen. Die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt setzt verschiedene Projekte für Auszubildende um, z. B. die „Baby-Weihnachtsfeier“, ferner nehmen die Azubis an Gesundheitschecks teil. Die Begründung für die Zertifizierung der Sozialbau Kempten lautete: Mit den Auszubildenden werden verschiedene Projekte durchgeführt, z. B. Wohnwertumfrage, Sanierung und Einrichtung einer Garage mit Verkehrszählung und Neubaupräsentationsmodelle. Es erfolgen Präsentationen von und mit Abteilungsleitern zu wohnungswirtschaftlichen Themen. Die Ausbildung erfolgt in Kooperation mit der örtlichen Genossenschaft. Das Unternehmen weist eine hohe Ausbildungsquote auf. Ausschlaggebend für die Auszeichnung der wbg Nürnberg waren folgende Maßnahmen: Schnupperpraktika für Mitarbeiter- und Mieterkinder, ein Unternehmensplanspiel „Playbizz“ für Auszubildende im zweiten Ausbildungsjahr sowie ein zweiwöchiger Azubi-Austausch innerhalb Deutschlands. Zudem erhalten Auszubildende für gute Leistungen in der Abschlussprüfung einen Ausbildungsgutschein.

 Weitere Informationen:
www.agv-online.de



**Wir wünschen frohe
Weihnachten**



**KIRCHHOF
PROWOH®**
Die Software für die
Wohnungswirtschaft

und ein Gutes neues Jahr.

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

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

Zweites Forum Personal Wohnungsunternehmen als attraktiver Arbeitgeber

Anfang November 2013 fand in Hamburg das zweite Forum Personal des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) statt. Die Veranstaltung stand unter dem Motto „Arbeitsplätze der Zukunft – Zukunft der Arbeitsplätze“. Am ersten Tag widmeten sich die Anwesenden dem Thema „Wohnungsunternehmen als attraktiver Arbeitgeber“ bzw. den Rahmenbedingungen, die einen attraktiven Arbeitgeber ausmachen: z. B. die Möglichkeit, Beruf und Familie in Einklang zu bringen oder betriebliches Gesundheitsmanagement. Als Beispiele wurden die Wohnungsunternehmen Altonaer Spar- und Bauverein eG und die Neuland Wohnungsgesellschaft mbH betrachtet. Am zweiten Tag lag der thematische Schwerpunkt auf den Möglichkeiten des lebenslangen Lernens und der flexiblen Gestaltung von Arbeitszeiten und Arbeitsort. Abschließend folgte ein Ausblick auf die Fragestellung: „Wie werden wir in Zukunft arbeiten?“



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

Compliance-Management Kommunale Wohnungs- unternehmen ausgezeichnet!

Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) hat Zertifikate für Compliance-Management an Unternehmen der Wohnungswirtschaft verliehen. Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH und die GESOBAU AG erhielten im November 2013 Zertifikate für eine erstklassige Unternehmensführung. Die Auszeichnungen von HOWOGE und GESOBAU seien Meilensteine auf dem Weg zu einer transparenteren Immobilienwirtschaft, sagte ICG-Vorstandsvorsitzender Dr. Hans Volkert Volckens. Die Zertifizierung bestätigt, dass die Unternehmen die Grundsätze für Transparenz und gute Unternehmenskultur erfüllen. Wichtige Bausteine des Wertemanagements bilden dabei ethische Grundsätze wie Fairness, Nachhaltigkeit, Leistungsbereitschaft, Qualitätsorientierung und unternehmerische Verantwortung. Ferner werden besondere Anforderungen für Immobilienunternehmen berücksichtigt, die Regelungen für Interessenkonflikte bei Transaktionen oder Auftragsvergaben sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Regelverstößen im Unternehmen umfassen.

Positiv wird gewertet, dass die HOWOGE nach innen und außen offen kommuniziert, Verhaltensstandards und Leitlinien festlegt sowie Führungskräfte und Mitarbeiter verpflichtet, den gemeinsam erarbeiteten Verhaltensregeln zu folgen. Auch der GESOBAU wird eine gelungene Implementierung des ICG-Wertemanagements in die Geschäftsprozesse sowie eine transparente Unternehmenspolitik bestätigt, wozu auch die regelmäßige Publikation eines Nachhaltigkeitsberichts zählt. GESOBAU-Vorstand Jörg Franzen betont: Die Immobilienwirtschaft präge den Alltag der Menschen. Daher sei wichtig, dass sie ein Wertemanagement in ihrem Geschäftsalltag etabliere, das Interessenkonflikte und Handlungsgrauzonen identifiziert und integriertes Verhalten fördert. Dabei sei das Engagement jedes einzelnen Mitarbeiters gefragt, besonders aber auch die Vorbildfunktion der Führungsebenen.



Weitere Informationen: www.immo-initiative.de
www.gesobau.de und www.howoge.de

STUDIE ZU WOHTRENDS 2030

Wohnungsunternehmen stehen vor drastischen Veränderungen



Der Wohnungsmarkt ist in Bewegung, die Wohnwünsche der Mieter werden vielfältiger. Das zeigt die Studie „Wohntrends 2030“. Im Zuge der Veränderungen wandelt sich auch die Rolle der Wohnungsunternehmen. Sie werden zum Wohnpartner, der weit mehr bietet als nur Wohnungen. „Planer, Investoren und Politiker müssen künftig noch stärker darauf achten, dass die verschiedenen Bevölkerungsgruppen unterschiedliche Wohnkonzepte haben. Die Zeiten der einheitlichen

Standardwohnung sind lange vorüber. Das Wohnen wird immer individueller“, bringt Michael Neitzel, Geschäftsführer von InWIS Forschung und Beratung, die Ergebnisse der Trendstudie auf den Punkt, die InWIS gemeinsam mit dem Unternehmen Analyse & Konzepte im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen erstellt hat. Bereits 2008 hatten die Trendforscher im Rahmen der Studie „Wohntrends 2020“ sechs übergeordnete Wohnkonzepte ermittelt – also sechs grundlegende Vorstellungen, die das Wohnen in Deutschland prägen.

Am bedeutendsten ist heute das „anspruchsvolle Wohnkonzept“. Ihm sind der Studie zufolge knapp 26 % der Haushalte zuzurechnen, die überwiegend nach Werten wie Individualismus, Selbstverwirklichung und Leistungsbereitschaft streben. Knapp 23 % der Haushalte sind dem „häuslichen Wohnkonzept“ zuzuordnen. Diese Haushalte sind stark innenorientiert. Freunde, Familie und gute Nachbarschaften sind hier ebenso wichtig wie Sicherheit und Nachhaltigkeit. Während das häusliche und das anspruchsvolle Wohnkonzept in den kommenden Jahren zunehmen werden, wird gleichzeitig erwartet, dass die Anzahl der Haushalte mit „kommunikativem“ (knapp 15 %) und mit „konventionellem Wohnkonzept“ (knapp 18 %) abnimmt. Der Anteil von Haushalten mit „bescheidenem“ und mit „funktionalem Wohnkonzept“ liegt derzeit bei gut 15 % bzw. knapp 5 %. Beide Wohnkonzepte werden in den kommenden Jahren aber wieder häufiger auftreten.

Doch nicht nur Mieter mit entsprechendem Wohnkonzept werden bei der Wohnungssuche anspruchsvoller, sondern quasi alle Gruppen. Dabei ist die überwiegende Mehrheit mit ihrer Wohnsituation zufrieden, lediglich 7 % sind unzufrieden oder sehr unzufrieden. Auch was die Höhe der Miete angeht, haben die meisten Mieter offenbar keinen Grund zur Klage. 46 % der 3.000 befragten Haushalte halten ihre Miete für angemessen, 26 % empfinden sie sogar als günstig und nur 21 % als zu hoch. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt in städtischer Wohnlage bei 6,80 €/ m² Wohnfläche, am Stadtrand bei 5,80 €/ m² und im ländlichen Raum bei 5,34 €/ m². Jedoch zahlen immerhin 7 % der Befragten 9,51 €/ m² und mehr. „Die Ergebnisse zeigen: Wohnen ist nicht zu teuer“, konstatiert Neitzel.

Der GdW Branchenbericht 6 „Wohntrends 2030“ kann zum Preis von 50,- € bezogen werden über:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Munzinger Str. 9, 79111 Freiburg,
Tel.: 0180 5555691, ISBN 978-3-648-05057-6



Buchbestellung jetzt per E-Mail:
immobilien@haufe-lexware.com

Bau AG Kaiserslautern Wechsel im Vorstand

Ende des Jahres 2013 läuft der Vertrag von Bau AG-Vorstand Guido Höffner, der seit über zwanzig Jahren die Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft leitet, aus. Bereits im März 2013 bestimmte der Aufsichtsrat der Bau AG Thomas Bauer einstimmig zum Nachfolger. Mit Wirkung zum 1. Oktober 2013 trat Thomas Bauer, zuvor Prokurist und Leiter der Abteilung Kundenbetreuung bei der Bau AG, sein neues Amt an. Vorstand Guido Höffner verabschiedet sich in den Ruhestand.



Weitere Informationen:
www.bau-ag-kl.de

Nassauische Heimstätte/Wohnstadt Wechsel in der Geschäftsführung abgeschlossen

Ende November 2013 verabschiedete sich Dirk Schumacher, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, in den Ruhestand. Er übergab den Staffelnstab an Dr. Constantin Westphal, der bereits seit Juli 2013 in die Verwaltung des hessischen Immobilienkonzerns eingebunden ist. Seit 1. November 2013 zeichnet er für die Immobilienbewirtschaftung verantwortlich. Dr. Westphal war zuvor in der Geschäftsführung der AGB Frankfurt Holding tätig.

Bereits im Herbst hatte sich der langjährige und zuletzt leitende Geschäftsführer Prof. Thomas Dilger in den Ruhestand verabschiedet (siehe DW 9/2013, S. 76), ein Jahr zuvor der leitende Geschäftsführer Bernhard Spiller. Seit April 2013 ist zudem Dr. Thomas Hain kaufmännischer Geschäftsführer des Unternehmens. Seit 1. Oktober fungiert er als leitender Geschäftsführer und ist zuständig für Konzernsteuerung sowie Konzernservices. Zuvor war er Geschäftsführer der Volkswohnung Karlsruhe. Prof. Dr. Joachim Pös ist ebenfalls seit Oktober 2013 in der Geschäftsführung tätig und ist für die Bereiche Projekt- und Stadtentwicklung verantwortlich. Zuvor lehrte er an der FH Frankfurt.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt bewirtschaftet insgesamt ca. 61.500 Wohnungen in 144 Kommunen und beschäftigt rund 660 Mitarbeiter. Sie entstand 2005, als die vor über

90 Jahren gegründete Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt/Main, die Anteile des Landes Hessen an der Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft mbH, Kassel, erwarb.



Staffelstab erfolgreich übergeben: Dr. Constantin Westphal (l.) und sein Vorgänger Dirk Schumacher

Weitere Informationen:
www.naheimst.de

Branchentreff Elfte Horizonte 20xx-Tagung

Anfang Dezember 2013 fand die elfte Horizonte 20xx-Tagung der Dr. Klein & Co. AG in Berlin statt. Im Eröffnungsvortrag erläuterte Dr. Michael Heise, Chefvolkswirt der Allianz SE, Herausforderungen und Handlungsnotwendigkeiten der europäischen Schuldenkrise. Im Rahmen von zwölf verschiedenen Workshops wurden Themen wie Psychologie von Managemententscheidungen, Herausforderungen bei Unternehmenskrisen, Umgang mit Komplexität oder auch die Bedeutung des Schlüsselfaktors Sozialkompetenz besprochen. Auch die wohnungswirtschaftlichen Aspekte – wie die Beleihungswertermittlung, energetische Sanierung, Innovationen in der Wohnungsneubaufinanzierung oder die Frage „Was sagt der Wert von Immobilien über den Wert von Städten und Quartieren aus?“ – kamen nicht zu kurz.



Hans Peter Trampe, Vorstand Dr. Klein, eröffnet die Tagung

Weitere Informationen:
www.horizonte20xx.de

VERÖFFENTLICHUNG

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2013/2014

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat die zwölfte Ausgabe seiner jährlichen Publikation „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends“ veröffentlicht. Fundament des umfassenden Zahlenwerks für die deutsche Wohnungswirtschaft sind eigene Basisdaten aus den vom GdW bundesweit vertretenen rund 3.000 Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die Veröffentlichung umfasst die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen Deutschlands, die Entwicklung des Wohnungsangebots, Trends der Wohnungsnachfrage sowie die Situation auf den Wohnungsmärkten. Ferner werden die Ergebnisse des Zensus 2011 bezüglich des Wohnungsbestandes und seiner Eigentümerstruktur, der Stand der energetischen Sanierung und der Energieverbrauch bei den Unternehmen im GdW sowie die Fortschritte bei der altersgerechten Anpassung des Wohnungsbestandes der GdW-Unternehmen vorgestellt.



Die Veröffentlichung kostet 35 € und kann bestellt werden bei:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Munzinger Str. 9, 79111 Freiburg,
Tel.: 0180 5555691, ISBN 978-3-648-05056-9

Buchbestellung jetzt per E-Mail:
immobilien@haufe-lexware.com

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger – Teil 2

Die Energiewende ist eines der großen Themen mit erheblicher gesellschaftlicher, ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Bedeutung. Die dezentrale Energiegewinnung, ihre ortsnahe Nutzung oder (Zwischen-)Speicherung bietet für die Wohnungswirtschaft Chancen, einen Beitrag zur Versorgungsstabilität und zur Kostenbegrenzung für die Mieter zu leisten. Teil 2 unserer zweiteiligen Reihe.



Antje Große
Referentin Steuern
GdW, Berlin



WP Christian Gebhardt
Referent Betriebswirtschaft,
Standardsetting, Rechnungs-
legung, Prüfung und Förderung
GdW, Berlin

Während der 1. Teil der zweiteiligen Reihe „Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger“ (siehe DW 12/2013, S. 76) sich mit technischen und rechtlichen Fragen befasste, widmet sich der 2. Teil bilanziellen und steuerlichen Fragen.

Bilanzielle Fragen der Energieerzeugung

Blockheizkraftwerke (BHKW)

Bei der bilanziellen Einordnung von BHKW ist zu unterscheiden, ob das BHKW als Ersatz für die konventionelle Heizungsanlage im Gebäude betrieben wird oder ob die Anlage so dimensioniert ist, dass sie auch mehrere Wohngebäude mit Wärme versorgen kann. Beim Einbau im Gebäude stellt sich somit die Frage, ob das BHKW

ein **selbstständiger** oder **unselbstständiger Gebäudebestandteil** ist.

BHKW, die als Ersatz für eine konventionelle Heizung dienen (wärmegeführte Anlagen), sind i. d. R. als **unselbstständige Gebäudebestandteile** zu bilanzieren. Die Abschreibung erfolgt über die Nutzungsdauer des Gebäudes. Wenn im Gebäude BHKW errichtet werden, die so dimensioniert sind, dass sie auch weitere Gebäude mit Wärme versorgen und Energie erzeugen, stellen sie eigenständige Vermögensgegenstände dar. Sie sind wie auch außerhalb von Gebäuden errichtete BHKW als „Nahwärme“-Systeme zu werten und als eigenständige Vermögensgegenstände zu bilanzieren. Der Ausweis erfolgt dann unter „Technische Anlagen und Maschinen“. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer beträgt i. d. R. 10 bis 20 Jahre (siehe Tabelle).

Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)

In der Regel sind PV-Anlagen (Aufdachanlagen) als **selbstständige Vermögensgegenstände** zu bilanzieren, da sie nicht in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem übrigen Gebäude stehen. Der Ausweis der PV-Anlagen erfolgt unter den „Technischen Anlagen und

Maschinen“. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer beträgt i. d. R. 20 Jahre.

Solarthermieanlagen sind dagegen als **unselbstständige Gebäudebestandteile** zu bilanzieren. Die Abschreibung erfolgt über die Nutzungsdauer des Gebäudes.

Steuerliche Aspekte

Bei der Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen gilt es auch, steuerliche Fragen zu betrachten. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf ertragsteuerliche (Körperschaft- und Gewerbesteuer) und umsatzsteuerliche Aspekte bei voll steuerpflichtigen Wohnungsunternehmen und sind nicht abschließend.

Die mit einem BHKW erzeugte Wärme wird üblicherweise an die Mieter des Wohnungsunternehmens geliefert. Der mit einem BHKW oder einer PV-Anlage erzeugte Strom wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist oder durch Direktverbrauch im Rahmen des Unternehmens genutzt, also vom Anlagenbetreiber (Wohnungsunternehmen) selbst verbraucht oder an Dritte, z. B. die Mieter, geliefert.

Körperschaftsteuer/Gewerbesteuer

Die Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen ist körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Besonderheit: Erweiterte Gewerbesteuerkürzung
Wohnungsunternehmen können anstelle der einfachen Grundbesitzkürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG) die sog. erweiterte Gewerbesteuerkürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG) in Anspruch nehmen, was zur Gewerbesteuerfreiheit der Vermietungstätigkeit (= Kerngeschäft des Wohnungsunternehmens) führt.

SELBSTSTÄNDIGER ODER UNSELBSTSTÄNDIGER GEBÄUDEBESTANDTEIL

Grundsätzlich sind Vermögensgegenstände in der Handelsbilanz „einzeln“ anzusetzen und zu bewerten. Voraussetzung für die selbstständige Bewertung von Gebäudebestandteilen ist, dass sie nicht in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Gebäude stehen. Ein einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang verbundener Vermögenswerte ist gegeben, wenn diese über eine einheitliche Zweckbestimmung hinaus durch eine technische Verbindung in der Weise verflochten sind, dass durch die Abtrennung einer der Komponenten die Nutzbarkeit für den Betrieb verloren geht.

BLOCKHEIZKRAFTWERKE	HANDELSBILANZ	STEUERBILANZ
(wärmegeführte) BHKW (Kleinanlage zur Versorgung lediglich eines Gebäudes und zur Stromeinspeisung in das öffentliche Netz)	(unselbstständiger) Gebäudebestandsanteil Abschreibung mit Gebäude	(„wie“) Betriebsvorrichtung AfA: 10 Jahre
BHKW zur Versorgung mehrerer Gebäude und Stromeinspeisung (Nahwärmesystem)	Technische Anlagen und Maschinen Abschreibung: ND 10-20 Jahre	(„wie“) Betriebsvorrichtung AfA: 10 Jahre

PHOTOVOLTAIKANLAGEN	HANDELSBILANZ	STEUERBILANZ
<ul style="list-style-type: none"> • Auf das Gebäude aufgesetzt • Freilandanlagen 	„Technische Anlagen und Maschinen“, da kein einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Gebäude und daher selbstständiger/s Vermögensgegenstand/Wirtschaftsgut Abschreibung/AfA: 20 Jahre	

Die Energieerzeugung stellt allerdings eine im Sinne von § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG schädliche gewerbliche Tätigkeit dar. Die Ausübung einer solchen Tätigkeit führt - unabhängig vom Umfang - zum Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung mit der Folge, dass die von der Gewerbesteuer befreite Vermietungstätigkeit des Wohnungsunternehmens nun ebenfalls gewerbesteuerpflichtig wird (nähere Ausführungen zur Thematik „Erweiterte Gewerbe-

steuerkürzung“ und „Steuerliche Benachteiligung der Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen“ siehe DW 8/2012, S. 54).

Die Problematik spielt insofern keine Rolle, wenn das Wohnungsunternehmen „nur“ die einfache Grundbesitzkürzung in Anspruch nehmen will oder die erweiterte Gewerbesteuerkürzung bereits aufgrund der Ausübung einer anderen schädlichen Tätigkeit versagt wird.

Umsatzsteuer - Wärmelieferung

Wärmelieferungen im Rahmen eines umsatzsteuerfreien Wohnraummietverhältnisses sind als Nebenleistung zur umsatzsteuerfreien Wohnungsvermietung ebenfalls umsatzsteuerfrei. Im Gegenzug besteht kein Vorsteueranspruch aus den Investitionskosten und den laufenden Kosten des Betriebs der Anlage. Wird Wärme dagegen im Rahmen eines umsatzsteuerpflichtigen Gewerberaummietverhältnisses geliefert, liegt eine - ebenfalls - umsatzsteuerpflichtige Lieferung vor - mit einem entsprechenden Vorsteueranspruch. Wärmelieferungen an fremde Dritte sind gleichfalls umsatzsteuerpflichtig.

Umsatzsteuer - Stromlieferung

Die Einspeisung des erzeugten Stroms in das öffentliche Stromnetz ist umsatzsteuerpflichtig. Im Gegenzug besteht ein entsprechender Vorsteueranspruch aus den Investitionskosten und den laufenden Kosten des Betriebs der Anlage. Die Stromlieferung durch das Wohnungsunternehmen (Vermieter) an die Mieter (sog. **Direktverbrauch**) im Rahmen eines umsatzsteuerfreien Wohnraummietverhältnisses ist als Nebenleistung zur ▶

LEHRGANG



Start:
7. Februar
2014

GEPRÜFTE/R IMMOBILIENTECHNIKER/IN (EBZ)

Die gezielte Weiterbildung für Hausmeister und Facility Manager – jetzt informieren!

> TECHNIK > MIETRECHT > KAUFMÄNNISCHE GRUNDLAGEN:

Alles für die Tätigkeit als Objektbetreuer in Wohnungsunternehmen.

BERATUNG: Stephan Hacke · Telefon: 0234-9447-566 · E-Mail: s.hacke@e-b-z.de

www.e-b-z.de

umsatzsteuerfreien Wohnungsvermietung grundsätzlich ebenfalls umsatzsteuerfrei.

Besonderheiten

Umsatzsteuerlich ist allerdings auch zu beachten, dass bei der Stromlieferung an die Mieter zunächst eine umsatzsteuerpflichtige Lieferung des gesamten mit einem **BHKW** erzeugten Stroms vom BHKW-Betreiber (Wohnungsunternehmen) an den Netzbetreiber fingiert wird. In Höhe des direkt verbrauchten Stroms durch die Mieter erfolgt eine fiktive umsatzsteuerpflichtige Rücklieferung vom Netzbetreiber an den BHKW-Betreiber. Diese Fiktion einer Hin- und Rücklieferung hat ihre Ursache darin, dass der direkt verbrauchte Strom nach dem KWKG mit einem Zuschlag gefördert wird.

Da der gesamte mit dem BHKW erzeugte Strom zunächst umsatzsteuerpflichtig an den Netzbetreiber geliefert wird, besteht ein entsprechender Vorsteueranspruch aus den Investitionskosten und den laufenden Kosten des Betriebs der Anlage. Die fiktive Rücklieferung des direkt verbrauchten Stroms vom Netzbetreiber an den BHKW-Betreiber ist ebenfalls umsatzsteuerpflichtig. Ein Vorsteueranspruch für das Wohnungsunternehmen daraus besteht allerdings dann nicht, wenn die Stromlieferung an die Mieter im Rahmen eines umsatzsteuerfreien Wohnraummietverhältnisses erfolgt.

Bei der Stromerzeugung mit einer **PV-Anlage** stellt sich diese Thematik einer fiktiven Hin- und Rücklieferung nicht mehr für PV-Anlagen, die seit dem 1.4.2012 in Betrieb genommen wurden, da der Direktverbrauch nicht mehr nach dem EEG vergütet wird. Die Stromlieferung durch das Wohnungsunternehmen an die Mieter im Rahmen eines umsatzsteuerfreien Wohnraummietverhältnisses ist als Nebenleistung zur umsatzsteuerfreien Wohnungsvermietung umsatzsteuerfrei. Es besteht kein Vorsteueranspruch.

Tochterunternehmen betreibt BHKW oder PV-Anlage

Ein Wohnungsunternehmen könnte überlegen, den Betrieb eines BHKW oder einer PV-Anlage auf ein (noch zu gründendes oder bereits bestehendes) Tochterunternehmen zu übertragen. Das Wohnungsunternehmen (Mutterunternehmen) überlässt hierfür dem Tochterunternehmen Dach- bzw. Gebäudeflächen der Wohnungsbestände, um eine PV-Anlage oder ein BHKW zu errichten und zu betreiben.

Ertrag- und umsatzsteuerliche Folgen für das Wohnungsunternehmen (Mutterunternehmen)

Das Wohnungsunternehmen übt damit keine für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung schädliche

Tätigkeit der Energieerzeugung mehr aus. Stattdessen hat das Wohnungsunternehmen für die erweiterte Kürzung grundsätzlich unschädliche Einnahmen aus der Vermietung von Flächen an das Tochterunternehmen. **Aber:** Die Überlassung von Flächen an das Tochterunternehmen zum Betrieb des BHKW bzw. der PV-Anlage begründet regelmäßig eine sog. Betriebsaufspaltung, da die dafür notwendigen Voraussetzungen der personellen und sachlichen Verflechtung erfüllt sind. Das Wohnungsunternehmen (Besitzunternehmen) überlässt dem Tochterunternehmen (Betriebsunternehmen) mit den Flächen der Wohngebäude mindestens eine - funktional - wesentliche (wenn nicht die einzige) Betriebsgrundlage (sachliche Verflechtung). Über die regelmäßig zu 100 % bestehende Beteiligung des Wohnungsunternehmens am Tochterunternehmen wird die personelle Verflechtung unterstellt (einheitlicher Geschäfts- und Betätigungswillen in beiden Unternehmen). Infolge der Betriebsaufspaltung wird die gewerbliche Tätigkeit des Tochterunternehmens dem Wohnungsunternehmen zugerechnet, was wiederum zum Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung für das Wohnungsunternehmen führt.

Würden dem Tochterunternehmen im Übrigen nicht Flächen, sondern die PV-Anlage oder das BHKW selbst überlassen, wäre dies für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung ebenfalls schädlich (Überlassung einer Betriebsvorrichtung).

Umsatzsteuerlich betrachtet ist die Überlassung von Flächen an ein Tochterunternehmen, das mit dem Mutterunternehmen über eine umsatzsteuerliche Organschaft verbunden ist, nicht umsatzsteuerbar. Ansonsten ist die Vermietung von Flächen an das Tochterunternehmen umsatzsteuerfrei.

Ertrag- und umsatzsteuerliche Folgen für das Tochterunternehmen

Das Tochterunternehmen ist regelmäßig in vollem Umfang körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Hinsichtlich der Umsatzsteuer ist zu unterscheiden, ob Wärme und/oder Strom vom Tochterunternehmen an das Mutterunternehmen oder direkt an fremde Dritte bzw. Mieter des Mutterunternehmens geliefert werden.

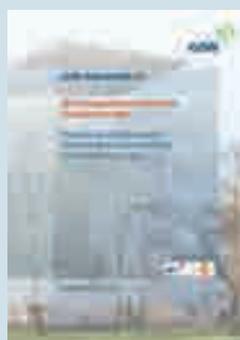
Die Lieferung von Wärme und/oder Strom durch das Tochterunternehmen an das Mutterunternehmen im Rahmen einer umsatzsteuerlichen Organschaft ist innerhalb des Organkreises nicht umsatzsteuerbar. Bei der Weiterlieferung vom Mutterunternehmen an Mieter teilt diese Nebenleistung umsatzsteuerlich das „Schicksal“ der Hauptleistung (umsatzsteuerfreies Wohnraummietverhältnis oder umsatzsteuerpflichtiges Gewerberaummietverhältnis). Danach richtet sich dann auch ein eventueller Vorsteueranspruch aus den Investitionskosten und den laufenden Kosten des Betriebs der Anlage.

Mit der Lieferung von Wärme und/oder Strom direkt an fremde Dritte bzw. Mieter des Mutterunternehmens erbringt das Tochterunternehmen grundsätzlich umsatzsteuerpflichtige Lieferungen mit entsprechendem Vorsteueranspruch. Im Hinblick auf Strom- bzw. Wärmelieferungen des Tochterunternehmens direkt an Mieter des Mutterunternehmens könnte - bei bestehender umsatzsteuerlicher Organschaft zwischen Mutter- und Tochterunternehmen - die Auffassung vertreten werden, dass eine Bündelung einer einheitlichen Leistung von zwei Vertragsparteien vorliegt mit der Konsequenz der Umsatzsteuerfreiheit der Strom- bzw. Wärmelieferung an die Mieter des Mutterunternehmens. Diese Frage ist rechtlich noch nicht abschließend geklärt.

Fazit

Für die Praxis ist es wichtig, sich im Vorfeld einer Investition in Energieerzeugungsanlagen mit technischen, steuerlichen, bilanziellen, rechtlichen und organisatorischen Fragestellungen intensiv zu beschäftigen. Die genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften geben dabei gerne Hilfestellung. ■

GDW-ARBEITSHILFE 71



Zu den verschiedenen Aspekten und Fragestellungen rund um das Thema „Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger“ hat der GdW die

gleichnamige Arbeitshilfe 71 veröffentlicht. Sie ist über den GdW zu beziehen.



Weitere Informationen:
www.gdw.de

Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2014“

Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter: Emotional oder effizient?

Schirmherr:

Der Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft lobt diesen Wettbewerb, der von der Aareon präsentiert wird, zum 11. Mal aus. Die Schirmherrschaft hat Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. übernommen, der den Preis Anfang Juni 2014 in Garmisch-Partenkirchen im Rahmen des Aareon Kongress verleihen wird. Die technische Betreuung liegt, wie in den Vorjahren, beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die DW Die Wohnungswirtschaft und Aareon würdigen mit dem Preis herausragende Konzepte und Projekte, in denen es Wohnungs- und Immobilienunternehmen gelungen ist, eine **erfolgreiche mieterorientierte Strategie zu entwickeln und umzusetzen**.

Relevant für die Beurteilung sind folgende Kriterien/Projektausprägungen:

- Kommunikation mit dem Mieter
- Organisation mieterspezifischer Prozesse (von der Interessentenansprache bis zur Wohnungsabnahme)
- Mieterorientierte Portfolio-Entwicklung und Finanzierung
- Mieterorientierte Personalentwicklung

Teilnahmeunterlagen

Die Teilnahmeunterlagen (ppt-Format) finden Sie im Internet unter: www.aareon.com/kundenbeziehungen, www.diewohnungswirtschaft.de und www.gdw.de.

Der Wettbewerb richtet sich an alle Wohnungs- und Immobilienunternehmen unabhängig von Rechtsform, Unternehmenszweck sowie Verbandszugehörigkeit und unabhängig von der im Unternehmen genutzten Software.



Quelle: Aareon/Foto: Jens Braune del Ange/Frankfurt a. M.

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft



Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter

Emotional oder effizient?

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT

präsentiert von
Aareon

Preise

Die Jury vergibt insgesamt drei Preise. Die Preisträger erhalten zur Preisverleihung einen professionellen Filmbeitrag.

Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung

Prof. Dr. Hansjörg Bach, Hochschule Nürtingen-Geislingen, Vorsitzender des Fachausschusses „Betriebswirtschaft“ des GdW

Technische Betreuung

Siegfried Rehberg
Tel.: 030 89781-151
E-Mail: siegfried.rehberg@bbu.de

Zeitplan

Einsendeschluss der Wettbewerbsbeiträge ist am **31. März 2014, 9 Uhr**. Die Preisverleihung findet im Rahmen des **Aareon Kongresses** am **5. Juni 2014** in Garmisch-Partenkirchen statt. Die Preisträger werden nach der Preisverleihung veröffentlicht.

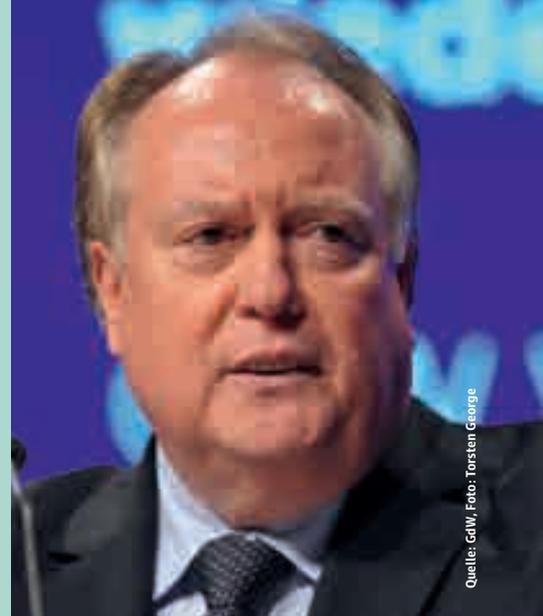
Einreichung der Beiträge

Die Arbeiten sollen auf den im Internet verfügbaren digitalen PowerPoint-Vorlagen eingereicht werden, per Post an:
Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
Bereich Technik
Herrn Siegfried Rehberg
Lentzeallee 107, 14195 Berlin

... und auch per E-Mail an:
DW-Wettbewerb@bbu.de

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Interview mit Ulrich A. Büchner „Ein eklatanter Eingriff in die Tarifautonomie“



Quelle: GdW, Foto: Torsten George

Der gesetzliche Mindestlohn war einer der großen Streitpunkte der Koalitionsverhandlungen. Ist der gesetzliche Mindestlohn nun eine sinnvolle Regelung? Betrifft er überhaupt die durchgehend tarifvertraglich geregelten Arbeitsverhältnisse in der Wohnungswirtschaft? Der Vorstandsvorsitzende des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft, Ulrich A. Büchner, nimmt Stellung.

Herr Büchner, wie positioniert sich der Arbeitgeberverband zu dem Vorhaben, einen gesetzlichen Mindestlohn einzuführen? Betrifft das Thema die Unternehmen der Branche überhaupt?

Unmittelbar sind die Unternehmen, die die Tarifverträge für die Beschäftigten in der Immobilienwirtschaft anwenden, von der Einführung eines gesetzlichen Mindestlohns nicht betroffen. Die Gehalts- bzw. Lohnuntergrenze nach dem Vergütungstarifvertrag unserer Branche beträgt derzeit 11,47 € für die Angestellten bzw. 13,03 € für die gewerblichen Arbeitnehmer.

Warum spricht sich der Arbeitgeberverband dennoch gegen die Einführung eines Mindestlohnes aus?

Die Einführung eines Mindestlohnes hat auf die Wirtschaft als Ganzes einen negativen Einfluss. Es droht der Verlust einer Vielzahl von Arbeitsplätzen und mittelfristig Einkommenseinbußen insbesondere bei den gut durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmern.

Wie kommen Sie darauf? Teile der Politik und der Gewerkschaften weisen doch darauf hin, dass Mindestlöhne in anderen Staaten nicht zu negativen Effekten geführt haben.

Das sind politisch motivierte Behauptungen. Wer die Wahrheit wissen will, dem empfehle ich einen

Blick in das Gutachten des Sachverständigenrates. Dort wird klargestellt, dass die Mehrheit der international durchgeführten Studien zu dem Ergebnis kommt, dass die Einführung von Mindestlöhnen negative Beschäftigungseffekte hatte. Dabei handelt es sich – ich zitiere – um die Studien, die methodisch als verlässlich angesehen werden können. Der Sachverständigenrat weist zudem darauf hin, dass viele Studien nur darauf abstellen, ob es nach Einführung von Mindestlöhnen zu Entlassungen gekommen ist. Nicht berücksichtigt wird der weitaus stärkere Effekt, nämlich dass nach Ein-

„Statt einen gesetzlichen Mindestlohn einzuführen, sollten Maßnahmen ergriffen werden, um die Tarifautonomie in Deutschland zu stärken.“

führung eines Mindestlohnes Einstellungen, die sonst vorgenommen worden wären, unterblieben sind. Hierzu gibt es naturgemäß keine tragfähigen empirischen Erhebungen.

Wen würde die Einführung des Mindestlohnes denn besonders treffen?

Betroffen wären insbesondere kleinere Betriebe in Dienstleistungsbranchen und strukturschwächeren Regionen, zudem in persona vor allen Dingen Langzeitarbeitslose und junge Menschen, insbe-

sondere solche, die keine Ausbildung haben. Der Sachverständigenrat hat im Hinblick auf die vorliegenden Studien ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Chancen für diese Menschen, einen Arbeitsplatz zu finden oder zu behalten, durch Mindestlöhne deutlich reduziert werden.

Sie weisen auch darauf hin, dass die Lohnerwartung qualifizierter Beschäftigter beeinträchtigt werden könnte. Wie ist das zu begründen?

Durch die Einführung eines gesetzlichen Mindestlohnes wird die gesamte Lohnstruktur deutlich komprimiert. Das geschieht insbesondere am unteren Rand der Lohnverteilung. Die dadurch geschaffene Lohnrigidität nach unten wird durch die Unternehmen regelmäßig durch geringere Lohnzuwächse in den höheren Lohngruppen ausgeglichen. Auch darauf weist der Sachverständigenrat hin. Während somit Beschäftigte im unteren Bereich der Lohnverteilung Einkommensgewinne durch einen Mindestlohn erzielen würden, verlieren andere ihren Arbeitsplatz oder müssen geringere Lohnzuwächse hinnehmen.

Müssen wir in Deutschland diese Erfahrung vielleicht noch machen?

Das wäre völlig unsinnig. Es zeigt zudem, dass das „geschichtliche Langzeitgedächtnis“ bei Politikern

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung legte am 13. November 2013 sein Jahresgutachten 2013/14 mit dem Titel „Gegen eine rückwärtsgewandte Wirtschaftspolitik“ vor. Es scheine, dass die aktuelle wirtschaftliche Situation und die gute Position Deutschlands im Vergleich zu den Krisenländern des Euroraums vielfach den Blick auf die großen zukünftigen Herausforderungen verstellt habe.

So würden die diskutierten Maßnahmen, wie die Mütterrente, die Aufstockung von niedrigen Renten oder großzügige Ausnahmen von der Rente mit 67, überwiegend zu Lasten kommender Generationen gehen. Die Herausforderungen werden um ein Vielfaches schwerer zu

bewältigen sein, wenn die Reformen der Agenda 2010 verwässert oder teilweise zurückgenommen würden. Gleiches gelte für wachstums- und beschäftigungsfeindliche Maßnahmen, wie den Mindestlohn oder Steuererhöhungen.

Insbesondere der deutsche Arbeitsmarkt müsse weiter gestärkt werden. Mindestlöhne und die Einschränkung von Zeitarbeit und Befristungsmöglichkeiten schwächten ihn und zögen neue Sperrklinken ein.



Weitere Informationen:
www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de

und Gewerkschaftern, die das fordern, beeinträchtigt sein muss. Denn wir hatten in Deutschland schon zu Zeiten der Weimarer Republik eine Regelung, die einem Mindestlohn gleichkam. Diese hat nicht unerheblich zum wirtschaftlichen Niedergang beigetragen. Die Väter unseres Grundgesetzes haben daraus ihre Lehren gezogen und nicht von ungefähr der Tarifautonomie Verfassungsrang in Artikel 9 Abs. 3 GG eingeräumt

Aber wenn die tarifvertraglichen Vergütungen doch höher liegen als der gesetzliche Mindestlohn, sind die Tarifverträge doch gar nicht betroffen.

Das ist in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft der Fall, nicht aber in den eben angesprochenen Dienstleistungsbranchen. Durch die Einführung eines gesetzlichen Mindestlohnes von 8,50 € würde derzeit in 41 laufende Tarifverträge eingegriffen. Das heißt, dass der Gesetzgeber zwischen Arbeitgebern und Gewerkschaften ausgehandelte Tarifverträge durch eine solche gesetzliche Regelung außer Kraft setzen würde. Das ist ein eklatanter Eingriff in die Tarifautonomie. Für die Findung von Arbeitsbedingungen sollten uneingeschränkt die zuständig sein, die am ehesten beurteilen können, welche Arbeitsbedingungen in den Unternehmen umsetzbar sind. Und das sind Arbeitgeberverbände und Gewerkschaften. Die Einführung eines gesetz-

lichen Mindestlohnes wäre ein unsinniger und völlig unnötiger ordnungspolitischer Sündenfall, der schwerwiegende Folgen für die deutsche Wirtschaft haben kann. Von daher wundert es mich auch sehr, dass die deutschen Gewerkschaften nicht viel lauter gegen dieses Vorhaben argumentieren.

Womit soll denn dem Lohndumping Einhalt geboten werden?

Hierfür reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen aus. In Branchen, in denen mit dem Ertrag der Arbeitsleistung nicht mehr „Gewinn“

„Ein gesetzlicher Mindestlohnes wäre ein unnötiger ordnungspolitischer Sündenfall, der schwerwiegende Folgen für die deutsche Wirtschaft haben kann.“

erwirtschaftet werden kann, müssen geringe Vergütungen durch Aufstockungsleistungen ausgeglichen werden. Auch in dieser Frage sind sich die Sachverständigen weitgehend einig. Die Fälle des Missbrauchs können über die Grundsätze des Lohnwuchers sanktioniert werden. Darüber wird viel zu wenig nachgedacht und vor allen Dingen geredet. Ein Arbeitgeber, der in ausbeuterischer Weise Arbeitnehmern weniger als 2/3 der ortsüblichen Vergütung zahlt, kann von den Arbeitnehmern auf höhere Vergütung – nämlich

der ortsüblichen – verklagt werden. Die Sozialversicherungsträger können Abführungen von Sozialversicherungsbeiträgen – bemessen auf die ortsübliche Vergütung – fordern. Arbeitnehmer und Sozialversicherungsträger können zudem Strafverfahren wegen Hinterziehung von Sozialversicherungsbeiträgen und Lohnwuchers gegen solche Arbeitgeber einleiten. Das sind sehr scharfe Waffen. Dass sie in der Praxis nicht viel häufiger eingesetzt werden, dürfte im Wesentlichen der Unkenntnis der Betroffenen geschuldet sein.

Es scheint also einer verstärkten Diskussion über Mindestlöhne zu bedürfen?

Das sehe ich auch so. Statt Einführung eines gesetzlichen Mindestlohnes sollten vielmehr Maßnahmen ergriffen werden, um die Tarifautonomie in Deutschland zu stärken. Sie ist – und auch das belegen viele wissenschaftliche Studien – einer der Hauptgründe für die wirtschaftliche Stärke in der Bundesrepublik Deutschland. Wir dürfen das nicht leichtfertig verspielen, nur weil Politiker nicht bereit oder in der Lage sind, besseren Argumenten zuzuhören und entsprechend zu entscheiden.

Herzlichen Dank für das Interview.

Das Interview führte Olaf Berger.

Aus- und Weiterbildung

Wachstumsbranche Distance Learning

Fernlehrgänge, Studienbriefe, Präsenzzeiten – das Vokabular des Bereichs Fernunterricht erinnert an eine Zeit, als Aufgaben noch per Post nach Hause geschickt wurden und sich die Teilnehmer allein durch ihre Unterlagen arbeiteten. Diese Zeiten sind vorbei: Fernlehrgänge von heute haben nichts mehr mit ihren angestaubten Vorgängern aus den 1970er Jahren gemein. Tatsächlich ist der Fernunterricht – das „Distance Learning“ – heute eine moderne und intelligente Formen des Lernens.



Rüdiger Grebe
Leiter der EBZ Akademie
Bochum

Mehr als 382.000 Menschen nutzten 2011 in Deutschland ein Distance-Learning-Angebot. Vor allem das akademische Fernstudium ist beliebter denn je: Die Fernhochschulen konnten mit fast 133.000 Personen einen Teilnehmerzuwachs von 12% verbuchen. 345 Anbieter mit zugelassenen Fernlehrgängen sind auf dem Markt tätig, hinzu kommen 16 staatlich anerkannte Fernhochschulen sowie 80 Präsenzhochschulen mit Fernstudienangeboten.

Für die Beliebtheit gibt es vor allem einen Grund: Distance Learning passt perfekt in die heutige Arbeits- und Lebenswelt. Auf der einen Seite sind die Voraussetzungen für die Teilnahme denkbar gering, weil Internetzugang und Computerbasiskenntnisse ausreichen. Auf der anderen Seite können die Teilnehmer ihren Lernprozess völlig individuell gestalten: Lernzeit, -ort, -tempo und -menge bestimmen sie selbst.

Diese Flexibilität ist ideal für Menschen, die berufsbegleitend lernen wollen oder Beruf und Familie unter einen Hut bringen müssen. Auch für Menschen, die nicht in Ballungszentren mit einem großen Bildungsangebot leben und solche, die bereits älter sind und die virtuelle der echten Schulbank vorziehen, ist Distance Learning interessant. Von den Teilnehmern wird vor allem Selbstdisziplin und ein hohes Maß an Organisationsfähigkeit verlangt – eine gute Visitenkarte für jeden Arbeitnehmer.

Und was haben die Arbeitgeber davon? Ihre Mitarbeiter müssen nicht für Wochen oder Monate freigestellt werden, um sich weiterzubilden. Sie stehen ihrem Unternehmen weiterhin zur Verfügung.

Standards und Zertifizierungen

Das Distance Learning zeichnet sich durch moderne und komplexe Lehr-Lern-Arrangements aus. Die Staatliche Zentralstelle für Fernunterricht (ZFU) sorgt mit ihren Prüfungen dafür, dass nur didaktisch anspruchsvolle Lern- und Betreuungskonzepte auf den Markt kommen. Ansonsten erhalten die Lehrgänge keine staatliche Zulassung. Eine solche Produktzertifizierung gibt es sonst in keinem anderen Weiterbildungsbereich, ein hohes Maß an Qualität und Kontinuität ist damit sichergestellt.

Distance Learning bedeutet „integriertes Lernen“, also eine Kombination aus Präsenzphasen und Selbstlernphasen mit Internetunterstützung („E-Learning“). Die Studienbriefe finden sich zum Download im Internet, der gesamte Lehrgang wird über eine virtuelle Lernplattform abgewickelt, die die Kommunikation zwischen den Teilnehmern und mit Online-Tutoren zulässt: Foren, E-Mails, virtuelle Klassenzimmer machen das möglich. Die Präsenzphasen finden an verschiedenen Orten in Deutschland statt, so dass keine Anreise über hunderte von Kilometern erforderlich ist. Am Ende eines Lehrgangs stehen oft eine Prüfungsvorbereitungsphase und eine interne Prüfung, die häufig gleichzeitig die Vorbereitung auf eine IHK-Abschlussprüfung ist.

Längst hat das Distance Learning auch Einzug in die Wohnungswirtschaft gehalten. Das EBZ bie-

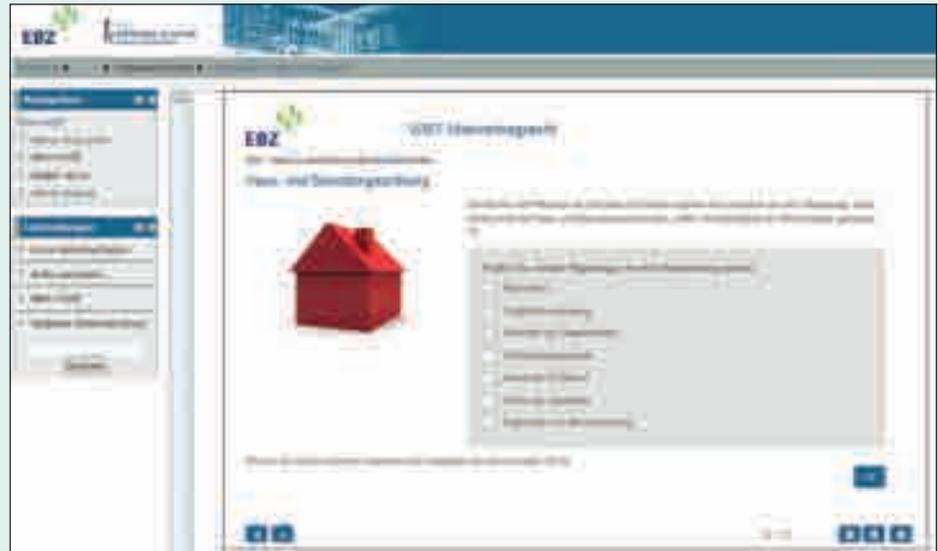
tet z. B. bereits seit sechs Jahren Fernunterricht an: ergänzende „Technik für Kaufleute“, Aufbaulehrgänge für Seiteneinsteiger (Immobilienverwalter) und den möglichen Berufsabschluss mit IHK-Prüfung (Immobilienkaufmann) bis hin zum akademischen Abschluss (B.A. Real Estate).

Lehrgänge und Schulungen – Beispiele

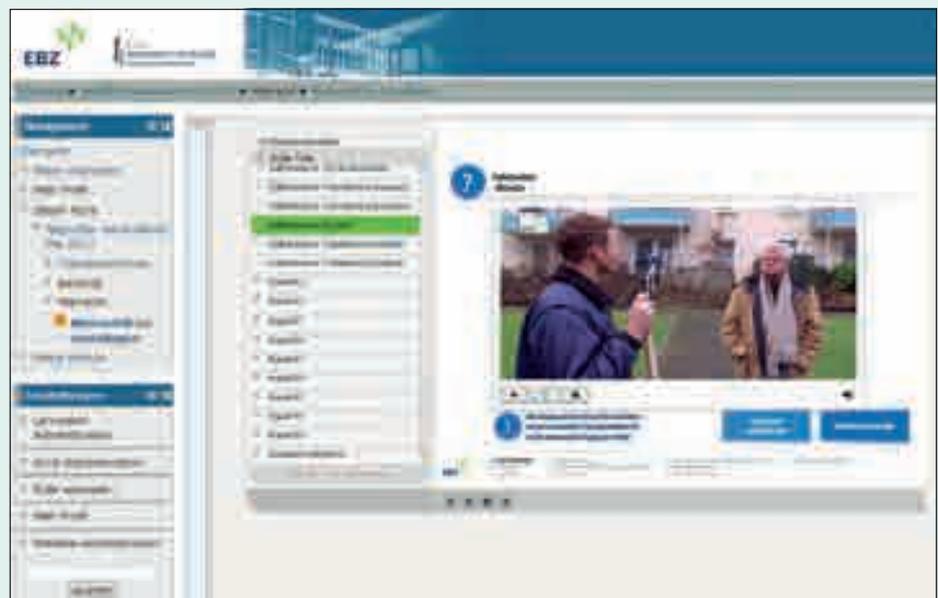
Einen Teil der Kunden stellen Seiteneinsteiger in die Wohnungsbranche. So wie Ingrid Lange, die vor einem Jahr den Fernlehrgang zur Immobilienverwalterin als Jahrgangsbeste abgeschlossen hat und ihre Erfahrungen so zusammenfasst: „Die Lerninhalte sind anspruchsvoll, das Lehrmaterial umfangreich. Da muss man schon eine große Portion Selbstdisziplin mitbringen. Trotzdem habe ich viel Spaß gehabt, die Praxisnähe durch Tutoren aus wohnungswirtschaftlichen Unternehmen war besonders hilfreich.“ Mit ihrem Abschluss als Immobilienverwalterin hat die 57-Jährige, die ursprünglich Diplom-Sozialwissenschaftlerin ist, nach einer längeren Unterbrechung wieder den Einstieg ins Berufsleben geschafft.

Auch eine umfassende Firmenschulung ist durch Distance Learning berufsbegleitend möglich: So haben die LBS Immobilien, Tochter der LBS West, die KSK Immobilien, Tochter der Kreissparkasse Köln, gemeinsam mit dem EBZ und der IHK eine qualifizierte Ausbildung für Immobilienvermittler konzipiert. Dabei ist ein achtmonatiger Lehrgang mit betreutem Fernstudium und geblockten Präsenzphasen entstanden, der nicht nur mit einem IHK-Abschluss, sondern auch mit einem Zertifikat nach der europaweit anerkannten DIN 15733 endet. „Wir setzen damit Qualitätsmaßstäbe in der Maklerausbildung. Wir gehen davon

Distance Learning ist ideal für Menschen, die berufsbegleitend lernen wollen oder Beruf und Familie unter einen Hut bringen müssen



Ob für Schulungen oder als Studium... Von der die Flexibilität des Distance Learning profitieren Arbeitgeber wie Arbeitnehmer



Quelle: EBZ

aus, dass sich die Norm als eine Art Gütesiegel der Branche durchsetzen wird“, erläutert Roland Hustert, Geschäftsführer der LBS Immobilien GmbH in Münster. 2011 startete der Pilotlehrgang, seitdem haben bereits 100 Mitarbeiter zwischen 25 und 50 Jahren an der Qualifizierung teilgenommen.

Außer der Qualität der Ausbildung steht auch die Flexibilität im Mittelpunkt der Konzeption. Die Teilnehmer bleiben voll in ihrem Beruf tätig, während sie parallel dazu eine fundierte Weiterbildung erhalten. Zudem startet der Lehrgang mindestens dreimal pro Jahr. So entstehen keine längeren „Wartezeiten“ für die Qualifizierung neuer Mitarbeiter. Nach dem Lehrgang stehen den Absolventen zusätzliche Weiterbildungschancen offen: Der

Immobilienfachwirt kann dann in zehn statt in 18 Monaten absolviert werden und im Anschluss ist auch noch ein verkürztes Bachelor-Studium möglich. „Für die Teilnehmer lohnt sich der Lehrgang in jeder Hinsicht“, so Hustert. „Sie entwickeln sich durch die besonderen Anforderungen fachlich wie auch persönlich und sind noch selbstbewusster in ihrem Auftreten.“

Kombination von Präsenzstudium und Ausbildung

Auch der größte private deutsche Vermieter, die Deutsche Annington Immobilien SE, setzt bei einem Teil ihrer Qualifizierungsangebote für die Mitarbeiter auf Distance Learning. Aktuell absolvieren zwei Auszubildende des Unternehmens

ein duales Studium. Dabei wird das Präsenzstudium Bachelor of Science Facility Management/ Wirtschaftsingenieurwesen an der Westfälischen Hochschule in Gelsenkirchen mit der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau kombiniert. Der theoretische Teil der Berufsausbildung läuft beim EBZ über einen Fernlehrgang. Die bisherigen Erfahrungen sind gut: „Die Teilnehmer müssen schon sehr gut organisiert sein, denn schließlich laufen drei Ausbildungsstränge parallel: Studium, Praxisausbildung im Unternehmen und theoretische Ausbildung als Fernlehrgang. Aber junge Leute, die das schaffen, haben auf dem Arbeitsmarkt später beste Aussichten“, sagt Sabine Thiede, die bei der Deutschen Annington für die Ausbildung verantwortlich ist. ■

Interview mit Dr. Jochen Schellenberg „Personaldiagnostiker“ und „Entwicklungscoaches“



Quelle: Deutsche Wohnen

Wie sieht die Personalentwicklungsstrategie aus, welche Talentmanagementkonzepte bestehen und wie binden die Unternehmen Mitarbeiter? Diese Themen behandelt die DW-Interviewserie zur strategischen Personalentwicklung. Dr. Jochen Schellenberg, Personalleiter der Deutsche Wohnen AG, steht dieses Mal Rede und Antwort – spannend nicht nur vor dem Hintergrund der Übernahme der GSW Immobilien AG.

Auf welchen Zeitraum ist Ihre Personalbedarfsplanung angelegt?

Wir stellen eine sehr detaillierte Jahresplanung auf. Darüber hinaus gibt es eine Übersichtsplanung für einen Zeitraum von 3-5 Jahren.

Über welche Ressourcen rekrutieren Sie Mitarbeiter?

Wir nutzen sowohl Printanzeigen als auch die einschlägigen Internetportale und Personalberater. Zudem setzen wir stark auf unsere eigene Ausbildung im Unternehmen und die geplante Übernahme der Auszubildenden nach erfolgreichem Abschluss der Ausbildung.

Wie hoch ist die Ausbildungsquote?

Wir beschäftigen derzeit 40 Azubis bei aktuell 521 Mitarbeitern im Bereich Wohnen, das heißt wir haben eine Ausbildungsquote von 7,7 %.

Gibt es Anreize zur Mitarbeiterbindung? Welche sind das?

Wir setzen zunehmend Anreize zur Mitarbeiterbindung. Unseren Mitarbeitern gewähren wir z. B. freiwillige Leistungen bei der Hochzeit und der Geburt eines Kindes sowie Sonderurlaube. Zudem finden regelmäßig Gesundheitstage statt. Ein wichtiges Thema in diesem Zusammenhang ist für uns auch die Mitarbeiterentwicklung und das Talentmanagement. Wir möchten unsere Mitarbeiter in ihrem individuellen Entwicklungsbedarf und ihrem individuellen Potenzial fördern, damit sie sich beruflich (Karriere)

und auch persönlich (Sozialkompetenz, Kommunikationskompetenz, Führungskompetenz) entwickeln können. Dazu bedarf es guter Führungskräfte im Unternehmen, die dabei als „Personaldiagnostiker“ und als „Entwicklungscoaches“ wirken. Zudem benötigen wir natürlich auch geeignete Instrumente zur „Diagnostik“ und zum Anschieben der Entwicklungsschritte. Darüber hinaus wollen wir auch für Mitarbeiter Entwicklungsmöglichkeiten schaffen, die stets gute Leistungen zeigen, hinsichtlich ihres weiteren Entwicklungspotenzials aber keine weitere Karrierestufe erklimmen können oder wollen.

Was zeichnet eine gute Personalplanung aus?

Eine gute Personalplanung zeichnet sich meines Erachtens durch klare Unternehmensstrukturen, klare (operative) Prozesse, eindeutige Anforderungsprofile, ein strategisches Element und Marktkenntnis aus.

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

Bei uns werden regelmäßig Bewertungsgespräche und Zielvereinbarungsgespräche mit den Mitarbeitern durchgeführt. Zukünftig wollen wir die Diagnostik und die systematische Potenzialanalyse weiter ausbauen.

Gibt es ein definiertes Budget für Mitarbeiterqualifizierungsprogramme?

Ja, das gibt es. Die Mitarbeiterqualifizierung ist ein ganz wichtiges Instrument unserer Personalarbeit.

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

Ja, die Aus- und Weiterbildung wird bei uns gefördert. Zudem gibt es auch individuell zugeschnittene Entwicklungsprogramme, Kursreihen zur Verbesserung der Führungskompetenzen und Maßnahmen zur Gesundheitsförderung.

Werden diese Programme von den Mitarbeitern angenommen?

Ja, sehr positiv. Die Deutsche Wohnen ist ein sehr dynamisches, wachsendes Unternehmen. Unsere Mitarbeiter wollen sich weiterentwickeln und fit machen für die neuen Anforderungen, die auf sie zukommen.

In welchen Intervallen werden die Personalentwicklungspläne überprüft und angepasst?

Unsere Personalentwicklungspläne überprüfen wir regelmäßig, d. h. mindestens jährlich.

Gibt es Maßnahmen, ältere Mitarbeiter gezielt zu fördern?

Bisher führen wir solche Maßnahmen nicht durch. Das Thema ist aber eine identifizierte Herausforderung für das nächste Jahr und steht weit oben bei unserer Prioritätenliste.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Alexandra May.

Neu!



Nur 98,- € zzgl. MwSt.

Jetzt können Sie abrechnen

Machen Sie sich **Fit für Reisekosten 2014**:

- > Erfahren Sie im **Online-Seminar** alles Wissenswerte zur Reform und den Gestaltungsmöglichkeiten für die Praxis
- > Prüfen Sie Ihr Wissen im enthaltenen **e-Training** indem Sie Fragen zum Thema beantworten
- > Setzen Sie die Änderungen zu den Reformthemen mit dem integrierten **Rechner** und den **Arbeitshilfen** korrekt in der Praxis um



Jetzt fit machen unter:
www.haufe.de/reisekosten2014

Oder rufen Sie an: 0800 72 34 244 (kostenlos)

HAUFE.



DW STELLENMARKT

Mit uns wohnen
und leben!



Städt. Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein

Wir sind die kommunale Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Weil am Rhein und bewirtschaften einen eigenen Bestand von ca. 1.100 Wohnungen. Zum 01.03.2014 suchen wir eine/n

Sozialarbeiter/in, Sozialpädagogen/-pädagogin (in Vollzeit)

In Ihren Aufgabenbereich fällt:

- die Quartiersarbeit mit der Organisation und Durchführung von Mieterversammlungen sowie die Organisation/ Koordination der Angebote zur Nachbarschaftspflege in den vorhandenen Gemeinschaftsräumen,
- die Vermittlung bei Nachbarschaftskonflikten,
- die Netzwerkpflege durch Teilnahme an verschiedenen Arbeitskreisen und bei lokalen Veranstaltungen,
- die Wohnungssicherung und Beratung / Vermittlung von KundInnen in Notlagen,
- die Organisation regelmäßiger Mitarbeiterbesprechungen
- die Mitarbeit in der Redaktion der Kundenzeitung,
- und Überwachung und Entwicklung unseres Qualitätsmanagementsystems.

Ihre Fähigkeiten:

- abgeschlossenes Hochschulstudium Sozialarbeit/ Sozialpädagogik / Berufserfahrung
- Kreativität und Flexibilität sowie ausgeprägte kommunikative Kompetenzen

Wir bieten

- eine leistungsgerechte Vergütung gem. TVöD und ein unbefristetes Arbeitsverhältnis,
- ein motiviertes interdisziplinäres Team sowie regelmäßige Möglichkeiten zur Weiterbildung

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung an:
Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein, Hauptstraße 400, 79576 Weil am Rhein,
Herrn Brand, brand@wohnbau-weil.de



Zertifiziert
nach
DIN ISO 9001:2008



**telefonischer Mieterservice
betreute Mietinteressenten**

call&surf factory
14776 Brandenburg
Tel.: 03381 500

www.call-surf.de

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen in der DW 2/2014 ist am
2. Januar 2014.
Ansprechpartnerin: Michaela Freund
Tel.: 0931 2791-777
stellenmarkt@haufe.de



Städtische Wohnungsbaugesellschaft



**Jede Woche die aktuellsten
Informationen
zur Wohnungswirtschaft**

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



Rufen Sie uns einfach heute an!
Auch Samstag/Sonntag von 17:00 – 19:00 Uhr

▶ +49 (69) 90 43 30

Baumann Unternehmensberatung
Executive Search

Hanauer Landstraße 220
D-60314 Frankfurt am Main
www.baumann-ag.com
bu@baumann-ag.com

Aufgabe mit klarer Karriereperspektive

Leiter Techn. Management (m/w)

bei sehr erfolgreicher Wohnungsgesellschaft

Ihr Profil

Ihr Studium zum Architekten oder Bauingenieur haben Sie erfolgreich abgeschlossen. Danach konnten Sie bereits mehrere Jahre praktische Erfahrungen in der Steuerung von großen Bauprojekten – idealerweise im kommunalen Umfeld – in einem Bauunternehmen, einer Bauträgergesellschaft oder einem Wohnungsbauunternehmen sammeln. Sie sind eine Persönlichkeit, die Projekte auch im konstruktiven Dialog mit allen Beteiligten erfolgreich leiten und abschließen kann. Die Verantwortung für ein Team von über 20 Mitarbeitern des technischen Managements können Sie – direkt an die Geschäftsführung berichtend – hochmotiviert und zielorientiert übernehmen.

Unser Klient

Wir gehören als Tochter in einem kommunalen Unternehmens-

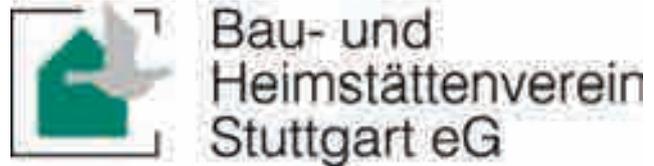
verbund zu den erfolgreichsten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Im Rahmen unserer strategischen Planungen suchen wir nun eine Persönlichkeit mit Ihren Qualifikationen als „Leiter Technisches Management (m/w)“.

Ihre Aufgaben

- > Verantwortung für die gesamten Planungen von Investitionsmaßnahmen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung (Gebäude, Freianlagen, räumliche Ausbauten)
- > Steuerung, Durchführung und Überwachung von Bauleistungen mit einem Volumen bis 30 Mio. Euro p. a.
- > Aufbau und Pflege von Systemen für Technisches Management und Controlling

▶ Erst informieren!

Für eine erste telefonische Kontaktaufnahme steht Ihnen unser Berater **Hans W. Klemeyer** unter der **Referenz DW130264** zur Verfügung. Gerne können Sie uns auch einen Rückrufwunsch hinterlassen.



Der Bau- und Heimstättenverein ist ein genossenschaftliches Wohnungsunternehmen mit Sitz in der Landeshauptstadt Stuttgart.

Mit einem Wohnungsbestand von 2.500 Einheiten und rund 3.500 Mitgliedern in Stuttgart sind wir in der Rechtsform der eG der größte Bestandshalter am Platz. Darüber hinaus haben wir damit begonnen, Wohnungsbestände in der Region durch Neubau aufzubauen.

Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit liegt in der professionellen, sozial verantwortbaren und nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung. Daneben zählen die Modernisierung und Quartiersentwicklung sowie der Neubau zu den Aufgabenschwerpunkten.

Grundlage für die Aufgabenbewältigung bildet eine solide Eigenkapitalausstattung und eine gesicherte Ertragslage. Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir ab Januar 2015 einen

Geschäftsführenden Vorstand (m/w)

Sie tragen gemeinsam mit zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern die Gesamtverantwortung für die Fortführung und zukunftsorientierte Weiterentwicklung der bisherigen erfolgreichen Unternehmensstrategie.

Dabei richten sich die technische und kaufmännische Wohnungsbewirtschaftung und die Projektentwicklung an Qualitäts- und Effizienzgesichtspunkten aus. Gleichzeitig werden Sie der besonderen sozialpolitischen Verantwortung einer Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern und Mitarbeitern gerecht.

Auf Grundlage eines abgeschlossenen betriebswirtschaftlichen, technischen oder anderen geeigneten Studiums haben Sie idealerweise mehrjährige Leitungserfahrung im wohnungswirtschaftlichen Umfeld gesammelt. Sie verfügen über ausgeprägte Kenntnisse im Bestandsmanagement und der Projektentwicklung.

Ihre persönliche Eignung weisen Sie durch Sozialkompetenz, Kommunikationsgeschick und eine gelungene Balance aus Unternehmertum, Weitblick und sozialer Grundhaltung aus. Sie überzeugen durch positives, geradliniges Auftreten und konsequentes Handeln. Durchsetzungsvermögen und Verhandlungsgeschick runden Ihre Führungskompetenz ab.

Wenn sie sich von dieser verantwortungsvollen und vielseitigen Aufgabe angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte bis 10.01.2014 an den Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG z.Hd. des Aufsichtsratsvorsitzenden, Wilhelm-Blos-Str. 59, 70191 Stuttgart.



Wir suchen eine/n

Abteilungsleiter/in Bestandsbewirtschaftung

Für diese Tätigkeit erwarten wir, dass Sie nach einem kaufmännischen bzw. technischen Hochschulstudium oder einer vergleichbaren Zusatzqualifikation umfangreiche Erfahrungen in der Immobilienbewirtschaftung erworben haben. Fachlich und persönlich suchen wir eine dynamische Persönlichkeit, die bereits über Führungserfahrungen verfügt. Gemeinsam mit der Geschäftsstellenleitung und den jeweiligen Mitarbeiterteams entwickeln Sie

nachhaltige Quartiersstrategien sowie entsprechende Vermarktungskonzepte und verantworten deren Umsetzung. Im Umgang mit Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind Sie integrierend und kooperativ aber auch motivierend und durchsetzungsstark. Überdurchschnittliches Engagement, Vertriebsorientierung, Eigeninitiative und Flexibilität setzen wir voraus.

Zu Ihren Aufgaben gehören:

- Kaufmännische und technische Bestandsbewirtschaftung von rund 6.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten im Rhein-Main-Gebiet
- Technische und wirtschaftliche Weiterentwicklung der Bestände im Sinne einer renditeorientierten Steuerung
- Planung und Steuerung des Budgets für Instandhaltung und Modernisierung
- Übernahme der Bauherrenfunktion bei Neubauten für den eigenen Bestand
- Sicherstellung eines erstklassigen Dienstleistungsniveaus
- Repräsentant/in des Unternehmens auf Stadtteil- und Quartiersebene sowie aktive Mitarbeit in Quartiersmanagementprojekten
- Mitarbeit in Sonderprojekten
- Fachliche und disziplinarische Führung und eine zielgerichtete Weiterentwicklung von rund 25 Mitarbeiter/innen (Kaufleute, Techniker, Hausmeister, Sozialarbeiter, Assistenz)

Kontakt:

GWH
Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
Westerbachstraße 33
60489 Frankfurt am Main

Jürgen Hoffmann
Tel.: 0 69 / 9 75 51 – 1 98
E-Mail: JHoffmann@gwh.de
Info: www.gwh.de

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen.

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



WWW.GWH.DE



Die **Wohnungsbau-Verein Neukölln eG** blickt auf eine 111jährige Tradition zurück und stellt mit ihren über 13.600 Mitgliedern und ca. 5.800 Wohnungen eine feste Größe auf dem Berliner Wohnungsmarkt dar. Sie beschäftigt zur Zeit 37 Angestellte und 56 Hauswarte.



Wir suchen für unsere Mandantin frühestens
zum **1. Oktober 2014**
im Zuge der Nachfolgeregelung einen

Technischen Vorstand (m/w)

Was erwartet Sie Ihr zukünftiges Aufgabengebiet erstreckt sich über alle technischen Belange der Genossenschaft. Sie zeichnen verantwortlich für einen hohen Qualitätsanspruch in der nachhaltigen Bestandsverwaltung und -entwicklung. Über Ihren Geschäftsbereich hinaus tragen Sie gemeinsam mit dem Kaufmännischen Vorstand die Verantwortung für die strategische Ausrichtung des Unternehmens sowie für eine vertrauensvolle Organzusammenarbeit.

Was erwarten wir Sie verfügen über ein abgeschlossenes bautechnisches (Fach)Hochschulstudium sowie ein umfassendes Verständnis für wirtschaftliche bzw. kaufmännische Zusammenhänge. Eine langjährige und umfangreiche Berufs- sowie Leitungserfahrung in der Wohnungswirtschaft sowie eine hohe Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken setzen wir voraus. Sie sind in der Lage, Mitarbeiter zu motivieren und die Geschäftsbeziehungen im Interesse der Genossenschaft zu pflegen. Ein hohes Maß an Integrität und sozialer Kompetenz sowie Teamfähigkeit und Innovationsfreude runden Ihre Persönlichkeit ab.

Sie haben Interesse an dieser verantwortungsvollen Tätigkeit?

Dann übersenden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen einschließlich Ihrer Gehaltsvorstellungen, Ihrem frühestmöglichen Eintrittsdatum sowie der Angabe der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff „WBV Neukölln eG – Technischer Vorstand (m/w)“ bis zum



13. Januar 2014
an Frau Saskia Scheffler,
vorzugsweise per E-Mail an:
bewerbungen@domusconsult.de oder
Schornsteinfegergasse 13, 14482 Potsdam



Mit ihrem Bestand von ca. 3.000 Wohnungen bietet die Berliner Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG ihren über 4.000 Mitgliedern dauernde und qualitativ nachhaltige Wohnsicherheit zu bezahlbaren Preisen in zentraler Lage. Die hohe Mitgliederzufriedenheit verdankt die Genossenschaft auch ihren rund 35 engagierten Mitarbeitern.

Im Zuge der Nachfolgeregelung sucht unsere Mandantin frühestens zum 1. Oktober 2014 einen Technischen Vorstand (m/w)

Ihr Aufgabengebiet

Gemeinsam mit dem Kaufmännischen Vorstand obliegt Ihnen die strategische und zukunftsorientierte Ausrichtung des Unternehmens. Neben der Verantwortung für die klassischen Aufgabengebiete Wohnungswirtschaft, Technik, Bau sowie Betriebskosten sind Sie ebenso zuständig für die Führung und Durchsetzung des Qualitätssicherungssystems nach DIN EN ISO 9001 sowie für EDV-bezogene und datenschutzrelevante Fragestellungen.

Ihr Profil

Sie verfügen über ein (Fach-)Hochschulstudium mit (bau)technischer Ausrichtung oder eine adäquate Ausbildung in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft mit technischer Zusatzqualifikation sowie ein umfängliches Verständnis für wirtschaftliche bzw. kaufmännische Zusammenhänge. Ihre langjährige Berufs- und Leitungserfahrung haben Sie vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft, idealerweise sogar in Genossenschaften erlangt, wodurch eine starke Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken entstanden ist. Durchsetzungskraft und die Fähigkeit, Mitarbeiter zu motivieren, sollten ebenso zu Ihren Eigenschaften gehören wie auch Teamfähigkeit und ein konstruktiver und partnerschaftlicher Umgang mit den Mitgliedern der Genossenschaft.

Interessiert Sie diese spannende und herausfordernde Aufgabe?

Dann übersenden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen einschließlich Ihrer Gehaltsvorstellungen, Ihrem frühestmöglichen Eintrittsdatum sowie der Angabe der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff „WG Solidarität eG – Technischer Vorstand (m/w)“ bis zum

20. Januar 2014

an Frau Saskia Scheffler,
vorzugsweise per E-Mail an:
bewerbungen@domusconsult.de
oder
Schornsteinfegergasse 13,
14482 Potsdam



BEKANNTMACHUNGEN

Bekanntmachung

gemäß § 52 GmbH-Gesetz und § 26 des Gesellschaftsvertrages

Die Gesellschafterversammlung hat am 24.10.2013 den Aufsichtsrat neu bestellt. Folgende Mitglieder wurden gewählt:

Herr Volker Andresen
Frau Helga Bühse
Herr Klaus Grassau
Herr Carl Holtzberg
Herr Thorsten Klimm
Herr Thomas Krampfer
Herr Guntram Pappé
Herr Gerrit Stamer
Frau Heidemarie Stephan

Wohnungsbau GmbH Neumünster
Beethovenstr. 71, 24534 Neumünster

Bekanntmachung

Gemäß § 52 GmbH-Gesetz und § 9 des Gesellschaftsvertrages unseres Unternehmens teilen wir mit, dass der allgemeine Vertreter des Landrats, Herr Martin Hortic, aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist. Dafür wurde die neue Landrätin, Frau Christiana Steinbrügge, kraft Amtes Mitglied im Aufsichtsrat. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung am 27.08.2013 wurde der turnusmäßig ausscheidende Herr Bernhard Düsing wiedergewählt.

Christiana Steinbrügge (Vorsitzende), Landrätin, Wolfenbüttel
Thomas Pink (stellvert. Vorsitzender), Bürgermeister, Wolfenbüttel
Ralf Achilles, Polizeibeamter, Wolfenbüttel
Regina Bollmeier, Samtgemeindebürgermeisterin, Remlingen
Marcus Bosse, MdL, Schöppenstedt
Bernhard Düsing, Realschuldirektor a. D., Bad Harzburg
Ernst Gruber, Bankdirektor, Wolfenbüttel
Prof. Dr. Christoph Helm, Staatssekretär a. D., Wolfenbüttel
Falk Hensel, Verbandssekretär, Wolfenbüttel
Michael Wolff, Geschäftsführer, Wolfenbüttel

Wolfenbütteler
Baugesellschaft mbH
Geschäftsführung
Hering



Neue Stelle, neue Chancen als:

Mieterzentrumsleitung (m/w) Mieterzentrum Neuhausen

Mit rund 37.000 Wohnungen ist die GEWOFAG ein wichtiger Faktor, wenn es um die Zukunft des Münchner Wohnungsmarkts geht. Wir verstehen uns als dynamisches, markt- und kundenorientiertes Unternehmen. Mitarbeitern bieten wir attraktive Konditionen, die über die tariflichen Leistungen hinausgehen – überzeugen Sie sich selbst.

Ihre Aufgaben:

- Verantwortliche Leitung des Mieterzentrums
- Entwicklung von Strategien zur Weiterentwicklung des Mieterzentrums
- Regelmäßige Kontrolle der Einhaltung der im Sachgebiet definierten Prozesse, Ziele und des Budgetrahmens
- Fachliche und disziplinarische Personalführung der unterstellten Mitarbeiter
- Sicherstellung der Werterhaltung der Bestandsimmobilien und der Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten

Ihr Profil:

- Abgeschlossene Ausbildung zum/r Immobilienfachwirt/in und/oder abgeschlossenes einschlägiges Studium
- Mehrjährige Berufserfahrung im Bereich der Immobilienwirtschaft
- Mehrjährige Führungserfahrung

- Fundierte betriebswirtschaftliche Kenntnisse
- Fundierte immobilienwirtschaftliche und mieterrechtliche Kenntnisse
- Gute technische Kenntnisse
- Gute EDV-Kenntnisse (MS Office, Lotus Notes)
- Gute Kenntnisse SAP R/3 Modul RE
- Sehr hohe Dienstleistungs- und Kundenorientierung
- Unternehmerisches Denken/Handeln

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann bewerben Sie sich bitte mit einem Anschreiben und aktuellem Lebenslauf bei:

GEWOFAG Holding GmbH, Fachbereich Personal, Kirchseeoner Straße 3, 81669 München. Gerne auch per E-Mail an bewerbung@gewofag.de

Schwerbehinderte Bewerberinnen und Bewerber werden bei gleicher Eignung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls bevorzugt.

Bei uns wohnt München.

GEWOFAG Wohnen GmbH
Postfach 80 06 29, 81669 München



Ein Unternehmen der
Landeshauptstadt München

MIETRECHT

BGB §§ 259, 556 Abs. 3

Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots; Vorlage der dem Contractor von dessen Vorlieferanten ausgestellten Rechnung

Der Vermieter, der einen Wärmelieferungsvertrag mit einem Contractor abgeschlossen hat, ist dem Mieter gegenüber nicht zur Vorlage der dem Contractor von dessen Vorlieferanten ausgestellten Rechnung verpflichtet.

BGH, Urteil vom 3.7.2013, VIII ZR 322/12

Bedeutung für die Praxis

Zu der jährlichen, den Grundsätzen des § 259 BGB entsprechenden Abrechnung über die vorausgezählten Betriebskosten, zu der der Vermieter gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB verpflichtet ist, gehört auch, dass der Vermieter dem Mieter die Überprüfung der Abrechnung ermöglicht. Hiervon umfasst ist die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen, darunter auch Verträge des Vermieters mit Dritten, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung und zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB erforderlich ist. Dies ist insbesondere bei einem Wärmelieferungsvertrag der Fall. In diesen besteht ein Einsichtsrecht des Mieters. Der Vermieter, der einen Wärmelieferungsvertrag mit einem Contractor abgeschlossen hat, ist aber nicht zur Vorlage der dem Contractor von dessen Vorlieferanten ausgestellten Rechnung verpflichtet. In den Fällen der Versorgung des Mieters mit Heizenergie durch einen Wärmecontractor gilt nichts anderes als bei dem unmittelbaren Energiebezug durch den Vermieter ohne Einschaltung eines Contracting-Unternehmens. Auch in diesen Fällen haben die Mieter einer Wohnung gegen den Vermieter keinen Anspruch auf Auskunft darüber, zu welchem Preis und zu welchen Konditionen beispielsweise der Heizöllieferant das Heizöl seinerseits von seinem Vorlieferanten bezieht. Ebenso wenig steht den Klägern als Mietern ein Anspruch auf Auskunft über Vereinbarungen zu, die der Wärmecontractor mit seinen Vorlieferanten geschlossen hat.



Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 242, 575

Mietverhältnis auf Lebenszeit des Mieters

Der Zweck des § 575 BGB verbietet dessen Anwendung auf Mietverhältnisse, die auf Lebenszeit des Mieters geschlossen sind. Jedenfalls kann es treuwidrig sein, wenn sich der Vermieter auf die Unwirksamkeit eines solchen Vertrages beruft.

LG Freiburg, Urteil vom 21.3.2013, 3 S 368/12

Bedeutung für die Praxis

Ein auf Lebenszeit einer Partei geschlossener Mietvertrag ist ein befristeter, auf bestimmte Zeit abgeschlossener Mietvertrag i.S.d. § 575 BGB. Es verbietet der Zweck des § 575 BGB - Schutz des Mieters vor dem Verlust ►

INHALT

MIETRECHT

- 69 BGB §§ 259, 556 Abs. 3
Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots; Vorlage der dem Contractor von dessen Vorlieferanten ausgestellten Rechnung
- 69 BGB §§ 242, 575
Mietverhältnis auf Lebenszeit des Mieters
- 70 BGB §§ 242, 543, 555, 572 Abs. 2
Unvollständige Mietzahlungen; Verschulden der Bank; Räumungsvollstreckung wegen eines geringen Fehlbetrages
- 70 BGB §§ 278, 543, 546, 985
Rechtmäßigkeit der außerordentlichen fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses wegen tätlicher Beleidigungen gegen den Hausmeister

WEG-RECHT

- 71 WEG §§ 23 Abs. 4, 28
Rückwirkende Fortgeltung eines bereits abgelaufenen Wirtschaftsplanes
- 71 WEG § 49 Abs. 2
Trotz „Antrag“ keine Kostenentscheidung zulasten des WEG-Verwalters; Beschwerde?
- 71 WEG § 21 Abs. 3 und 8
DIN-gerechte Sanierung gravierender Mängel der Bausubstanz



RA Heiko Ormanschick

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



RiAG Dr. Olaf Riecke

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



Online:

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



Nutzung der QR-Codes:

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

der Wohnung – jedoch dessen Anwendung auf Mietverhältnisse, die auf Lebenszeit des Mieters geschlossen sind. Eine Berufung der Klägerinnen auf die Unwirksamkeit des Zeitmietvertrages wäre jedenfalls treuwidrig i.S.d. § 242 BGB. Die Unwirksamkeit einer von § 575 BGB zum Nachteil des Mieters abweichenden Vereinbarung ergibt sich unmittelbar aus § 575 Abs. 4 BGB, weshalb § 134 BGB wegen des Vorrangs dieser spezielleren Norm nicht zur Anwendung kommt. Die zu § 134 BGB von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze sind jedoch auch im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen des § 575 Abs. 4 BGB anwendbar. So kann die Berufung auf eine Unwirksamkeit oder (Teil-)Nichtigkeit im Einzelfall treuwidrig sein. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn sich aus dem Zweck eines Verbotsgesetzes ergibt, dass die Möglichkeit, die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit geltend zu machen, auf jene Person beschränkt ist, zu deren Schutz ein Verbot erlassen worden ist. Die Beschränkung auf bestimmte Befristungsgründe in § 575 Abs. 1 Satz 1 BGB dient dem Schutz des Mieters und nicht demjenigen des Vermieters. Insbesondere soll hierdurch ein Missbrauch zur Umgehung der dem Mieterschutz dienenden Kündigungsvorschriften durch Abschluss von Zeitmietverträgen ausgeschlossen werden. Die Neuregelung sollte damit lediglich verhindern, dass das Wohnraummietverhältnis allein durch Zeitablauf endet, ohne dass der Mieter Kündigungsschutz genießt; der Mieter sollte somit vor dem Verlust der Wohnung, nicht aber vor einer längeren Bindung an den Vertrag geschützt werden.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 242, 543, 555, 572 Abs. 2

Unvollständige Mietzahlungen; Verschulden der Bank; Räumungsvollstreckung wegen eines geringen Fehlbetrages

1. Grundsätzlich hat ein Mieter für unvollständige Mietzahlungen einzustehen, auch wenn diese ausschließlich auf einem Versehen der mit der Überweisung beauftragten Bank beruhen.
2. Verpflichtet sich ein Mieter im Rahmen eines Räumungsprozesses zur Räumung und Herausgabe einer Wohnung bei gleichzeitigem Verzicht des Vermieters auf eine Vollstreckung aus diesem Vergleich für den Fall der jeweils vollständigen und pünktlichen Mietzahlung (für einen Zeitraum von vier Jahren), so kann eine Vollstreckung wegen eines geringen Fehlbetrages im Einzelfall treuwidrig sein.

LG Freiburg, Urteil vom 7.3.2013, 3 S 7/13

Bedeutung für die Praxis

Die Klägerin hat die unvollständige Zahlung der Mieten zu vertreten, weshalb es nicht weiter darauf ankommt, ob sie für eine verspätete Zahlung nach dem Vergleichstext auch ohne Verschulden einzustehen hätte. Für Zahlungsverzögerungen oder Falschüberweisungen, die durch Erfüllungsgehilfen verursacht werden, muss der Mieter nämlich eintreten. Zu den Erfüllungsgehilfen gehört vorliegend auch die durch die Klägerin beauftragte Sparkasse. Ein darüber hinausgehendes Verschulden der Klägerin liegt jedoch nicht vor. Es ist gerichtsbekannt und von der Beklagten auch nicht in Abrede gestellt, dass Zahlungen der Sozialbehörde nach SGB II zum Stichtag des jeweils Monatsersten erfolgen, auch wenn die Zahlungen im Einzelfall auch schon einmal am Monatsletzten des Vormonats auf

dem Konto gutgeschrieben sein können. Unbestritten hat die Klägerin seit Abschluss des Vergleichs die monatliche Nutzungsentuschädigung über zwei Jahre hinweg regelmäßig und fristgerecht geleistet und auch eine „Mieterhöhung“ akzeptiert. Sie hat alles getan, um den rechtzeitigen Eingang der Mietzahlungen bei der Beklagten sicherzustellen, was sich schon in der Tatsache zeigt, dass sie die Zahlungen teilweise per „Blitzüberweisung“ leistete. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Klägerin das Versehen ihrer Bank sofort korrigierte, als die Beklagte sie hierauf aufmerksam machte. Aufgrund dieser Besonderheiten lagen hier die Voraussetzungen des § 242 BGB vor, wonach die Vollstreckung aus dem Vergleich treuwidrig ist, zumal vorliegend der Ausgang des ursprünglichen Räumungsrechtsstreits zum Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses durchaus offen war.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 278, 543, 546, 985

Rechtmäßigkeit der außerordentlichen fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses wegen tätlicher Beleidigungen gegen den Hausmeister

Ein gefährlicher Angriff auf Leib und Leben des Hauswarts rechtfertigt ohne Abmahnung die fristlose Kündigung des Mieters. Es genügt ein Angriff auf einen Mitarbeiter des Vermieters durch den Ehemann einer Mieterin. Ist der Ehemann aufgrund seines Gesundheitszustandes als geistig krank anzusehen, wäre eine Abmahnung – erst recht – entbehrlich.

Landgericht Karlsruhe, Urteil vom 30.7.2013, 9 S 57/13

Bedeutung für die Praxis

Gemäß § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB liegt ein wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund ist vorliegend aufgrund des Verhaltens des Beklagten gegeben. Offen bleiben kann in diesem Zusammenhang die Frage, ob der Beklagte tatsächlich durch sein Verhalten Straftaten im Sinne des StGB begangen hat oder ob Schuldunfähigkeit bzw. verminderte Schuldfähigkeit vorliegen. Letztendlich ist ausschlaggebend, dass rein tatsächlich ein gefährlicher Angriff des Beklagten auf Leib und Leben des Zeugen gegeben war. Tätlichkeiten, somit die Anwendung von Gewalt, sind besonders verwerflich und rechtfertigen in der Regel die Kündigung. Das Verhalten des Beklagten stellt eine eklatante Vertragsverletzung dar, die eine Abmahnung nicht erfordert. So ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass in den Fällen einer Tötlichkeit eine Abmahnung regelmäßig entbehrlich ist. Im Übrigen wäre auch in dem Fall, dass der Beklagte aufgrund seines Gesundheitszustandes als geistig krank anzusehen wäre, eine Abmahnung – erst recht – entbehrlich. Durch ein nachträgliches Wohlverhalten wird die Wirksamkeit der Kündigung nicht berührt. Dies gilt ausnahmslos.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



WEG §§ 23 Abs. 4, 28

Rückwirkende Fortgeltung eines bereits abgelaufenen Wirtschaftsplanes

Ein Wohnungseigentümerbeschluss, mit dem die rückwirkende Fortgeltung eines bereits abgelaufenen Wirtschaftsplanes angeordnet wird, ist jedenfalls nicht nichtig. Die Nichtigkeit folgt auch nicht daraus, dass der Verwalter gemäß § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres eine Jahresabrechnung aufzustellen hat (anderer Ansicht: OLG Schleswig, ZMR 2001, 855 - 856).

LG Saarbrücken, Urteil vom 21.6.2013, 5 S 141/12

Bedeutung für die Praxis

Es sollte möglichst immer eine konkrete Fortgeltung des aktuellen Wirtschaftsplans z. B. für die beiden Folgejahre beschlossen werden, und zwar für den Fall, dass kein neuer Wirtschaftsplan beschlossen werden wird. Eine generelle Fortgeltung kann in der Gemeinschaftsordnung vereinbart werden. Die Entscheidung des LG Saarbrücken erlaubt in Notfällen sogar, die rückwirkende Fortgeltung zu beschließen. Dies ist aber nicht der Königsweg. Noch vertretbar ist dies allein deshalb, weil so schnell Liquidität geschaffen werden kann, was weniger Zeit in Anspruch nimmt als die Erstellung der bereits fälligen Jahresabrechnung.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG § 49 Abs. 2

Trotz „Antrag“ keine Kostenentscheidung zulasten des WEG-Verwalters; Beschwerde?

Werden der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten des Rechtstreits durch Beschluss auferlegt, obwohl der Beklagte beantragt hatte, der Verwalterin nach § 49 Abs. 2 WEG die Kosten des Rechtstreits aufzuerlegen, ist eine sofortige Beschwerde des Beklagten unzulässig, da der Beklagte durch den Beschluss nicht beschwert ist. Die angegriffene Kostenentscheidung führt auch mittelbar nicht zu einer Kostenbelastung der Beklagten. Da die Wohnungseigentümergeinschaft nun die Kosten des Rechtsstreits tragen muss, wird der Verwalter diese Kosten in der Jahresabrechnung 2013 auf die Wohnungseigentümer - mit Ausnahme des Beklagten - umlegen.

AG Wiesbaden, Beschluss vom 3.9.2013, 92 C 4881/12

Bedeutung für die Praxis

Wenn z. B. nach Klagrücknahme dem Verband „Wohnungseigentümergeinschaft“ Verfahrenskosten auferlegt werden, kann der Obsiegende sich entgegen der o. g. Ansicht wohl nicht darauf berufen, dass er über die Jahresabrechnung - auch wirtschaftlich - von allen Kosten freizustellen sei. Klagt etwa ein Aktionär gegen die AG, an der er mit Aktien beteiligt ist, kann er sich im vergleichbaren Fall auch nicht „freistellen“ lassen. Wenn man dem Verband „Wohnungseigentümergeinschaft“ volle Rechtsfähigkeit in Teilbereichen über § 10 Abs. 6 WEG einräumt, kommt es nur auf die rechtliche Freistellung an.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG § 21 Abs. 3 und 8

DIN-gerechte Sanierung gravierender Mängel der Bausubstanz

1. Den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung (§ 21 Abs. 3 WEG) genügt jedenfalls bei Vorliegen gravierender Mängel der Bausubstanz nur eine den allgemein anerkannten Stand der Technik sowie die Regeln der Baukunst beachtende Sanierung; da DIN-Normen die Vermutung in sich tragen, dass sie den Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergeben, sind solche Sanierungen grundsätzlich DIN-gerecht auszuführen.

2. Gerichtliche Beschlussersetzungen sind - anders als (nicht nichtige) Beschlüsse der Wohnungseigentümer nach § 23 Abs. 4 WEG - nicht schon mit der Beschlussfassung gültig. Regelungen nach § 21 Abs. 8 WEG werden durch Gestaltungsurteil ausgesprochen und entfalten damit Wirkungen erst mit Eintritt der Rechtskraft.

BGH, Urteil vom 24.5.2013, V ZR 182/12

Bedeutung für die Praxis

Die DIN-Normen - insbesondere solche älteren Datums - stellen in der Regel nur den kleinsten gemeinsamen Nenner (der Ingenieure/Sonderfachleute) dar und müssen schon deshalb eingehalten werden. Maßgeblich ist die Fassung bei Umsetzung der Sanierung. Im Regel-

fall sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten, auch wenn diese über den DIN-Standard hinausgehen sollten. Für die Schwammsanierung ist DIN 68800 Teil 4 i.V.m. dem WTA-Merkblatt-Nr. 1-2-05/D einschlägig. Nur wenn aufgrund neuer Erkenntnisse andere - geeigneter erscheinende - Methoden an deren Stelle treten, was zur Verteuerung, aber auch zur Verbilligung von Sanierungen führen kann, darf von dieser DIN abgewichen werden. Ob es sich so verhält, kann zuverlässig nur durch Einholung eines Sachverständigengutachtens geklärt werden (vgl. BGH, Beschluss vom 13. März 2008 - VII ZR 219/06, BauR 2008, 1031, 1032; Pastor in Werner/Pastor, a.a.O., Rn. 1977, m.w.N.). Tritt eine Partei der Vermutungswirkung im Zivilprozess unter Beweisantritt entgegen, hat das Gericht dem grundsätzlich nachzugehen. Gerichtliche Beschlussersetzungen sind - anders als vom Versammlungsleiter verkündete Beschlüsse - nicht schon mit der Beschlussfassung gültig. Regelungen nach § 21 Abs. 8 WEG werden durch Gestaltungsurteil ausgesprochen und entfalten damit Wirkungen erst mit Eintritt der Rechtskraft. Dies zeigt - ähnlich wie bei einer Beschlussfeststellungsklage wegen unterbliebener Verkündung des Beschlusses -, dass die „Verkündungsmacht“ des Gerichts geringer ist als die des WEG-Verwalters.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



LESERREAKTIONEN ZUM JUBILÄUMSHEFT

65 Jahre Fachinformationen für die Wohnungswirtschaft - 65 Jahre DW: Mit prall gefüllten 120 Seiten zeigten wir Ihnen im Oktoberheft 2013, wie sich die Wohnungswirtschaft in dieser Zeit entwickelt, was die Branche aufgerüttelt und das Denken und Handeln nachhaltig geprägt hat.

Das ist uns gelungen, denn zahlreiche Rückmeldungen sind auf unterschiedlichen Wegen in der Redaktion eingetroffen. Wir haben uns darüber sehr gefreut - und freuen uns auch künftig über Ihr Feedback! Eine Auswahl der Leserreaktionen lesen Sie hier:



Quelle: EBZ

„Als aufmerksamer Leser habe ich in dem Interview mit Herrn Leuchtmann das tolle Foto aus den alten Hösel-Pioniertagen gesehen: der weiße Flitzer, Triumph Spitfire MK 4, war meiner, die anderen ‚Kisten‘ gehörten meinen Klassenkollegen ...

Für uns eine Zeit des Anfangs und des Umbruchs - in diesem Sinne wünsche ich nicht nur dem EBZ, sondern auch der DW weiterhin die Kraft für das besondere Engagement!“

Rolf Skopek (Bereichsleiter/Prokurist Region West Vivawest Wohnen GmbH)



„Ein tolles Heft!“ Prof. Dr. Hansjörg Bach
(Professor für Immobilienwirtschaft, HfWU)

„Herzlichen Glückwunsch zur gelungenen Jubiläumsausgabe der DW. Sehr spannende Themenmischung, sehr sympathischer Auftritt zum 65. Weiterhin viel Erfolg.“

Markus Elsen (Geschäftsführung New Times)

„Herzlichen Glückwunsch zum Jubiläumsheft! Das ist wirklich eine Wahnsinnsleistung. Vielen Dank an das ganze Team.“

Dr. Carsten Thies (Geschäftsführung der Haufe Gruppe)

„Die Jubiläumsausgabe ist sehr gut geworden!“

Dr. Hans-Michael Brey
(Geschäftsführender Vorstand BBA, Berlin)

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



Sarah Tekath (ST)
Volontärin
sarah.tekath@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-21



Heike Tiedemann
Anzeigenleiterin
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, Matthias Mühe, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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

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

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

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



Veröffentlichungen: Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion 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 €. Abbonementskündigungen 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

1948 65 JAHRE DW 2013

Das Magazin für die Wohnungswirtschaft – kompetent, klar, meinungsstark



Seit 65 Jahren ist die **DW Die Wohnungswirtschaft** das Leitmedium der Branche und für Sie immer am Puls der Zeit!

Überzeugen Sie sich selbst und testen Sie jetzt **3 Ausgaben im Miniabo.**



www.diewohnungswirtschaft.de/miniabo



0800 / 72 34 253 (kostenlos)

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



„Mieterbindung ist besser als Mieterfindung! Deshalb rüsten wir jetzt verstärkt Bäder mit einer DuBa-automatic nach. Darin kann man baden und duschen und sie ist barrierearm und somit leicht zu betreten. Das Gute ist: Der Einbau ist in einem Tag erledigt! Wir arbeiten bereits seit rund acht Jahren mit Blome zusammen und haben damit sehr gute Erfahrungen gemacht!“

Heinz Brockmann, Vorstand WGH Hameln eG

