



DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

02 2014

67. Jahrgang C 3188

FASSADENDÄMMUNG

Dämmoffensive in der Kritik

► 50

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Studie: Gentrifizierung in
Schleswig-Holstein?

► 6

NEUBAU + SANIERUNG

Nachhaltiger Wohnungsbau:
NaWoh 3.0 - eine erste Bilanz

► 16

MARKT + MANAGEMENT

Bilanz- und Steuerwissen:
Gründung von Genossenschaften

► 56



Vertrauen Sie dem Marktführer



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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Alternativen zur konventionellen Heizung

Die neue EnEV kommt: Zum 1. Mai 2014 tritt die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft. Auch wenn es in dieser Runde schwerpunktmäßig um den Umgang mit Energieausweisen geht, regelt die EnEV 2014 bereits den Austausch bestimmter Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind (ab 2015), und mit dem 1. Januar 2016 wird die Anforderung an die Energieeffizienz von Neubauten verschärft: Der Jahresenergiebedarf soll um 25% sinken.

Schon seit längerer Zeit steht die Wohnungswirtschaft dem Lösungsweg, allein über die Fassadendämmung ihre Wohngebäude energetisch zu optimieren, kritisch gegenüber (siehe S. 50) - und sucht nach Alternativen zur Reduzierung des Jahresenergiebedarfes (siehe S. 44).

Doch welche Alternativen gibt es überhaupt? Die EnEV war und ist immer schon ein Werkzeugkasten gewesen und beinhaltet unterschiedliche Wege und Möglichkeiten - es wurden nur nicht alle Optionen zur Optimierung der Energieeffizienz ausgereizt. Anlagen- und Gebäudetechnik, Gebäudeausrichtung und Grundrisse sowie Alternativen zur konventionellen Heizung sind nur einige der Möglichkeiten, auf die heute ein neues Augenmerk gelegt werden muss. Neue Baustoffe und Baumaterialien werden mit Sicherheit in Zukunft auch eine herausgehobene Rolle erhalten.

Zeit, sich speziell mit den Heizungssystemen zu befassen: Ab Seite 30 lesen Sie, welche Heizsysteme zukunftssicher sind und erhalten einen Überblick über aktuelle Trends auf dem immer komplexer werdenden Markt der Heizungsanlagen sowie Empfehlungen.

Ab Seite 36 unterziehen wir ein Wandheizungssystem dem Praxistest: Es geht um Kosten, gesundes Wohnen, Wohlfühlfaktoren wie Strahlungswärme, das Handling für die Mieter sowie das einfache Auffinden der Rohre, nachdem die Wand geschlossen wurde.

Multifunktionale Systeme, die das Heizen, Lüften und Kühlen aus einem Bauteil ermöglichen, sind Stand der Technik und sichern stetig eine gesunde Innenraumluft und günstige Betriebskosten. Sind sie in der Wohnungswirtschaft unter betriebswirtschaftlichen Aspekten sinnvoll (siehe S. 40)?

Herzlichst
Ihre

1. HAMBURGER ENERGIETAGE 2014

Energiemesse und Fachkongress



Profitieren Sie

auf dem Fachkongress am **28. März 2014** von dem Know-how renommierter Experten und vom Erfahrungsaustausch mit Verbänden und führenden Unternehmen der norddeutschen Wohnungs-, Immobilien- und Energiewirtschaft.

Informieren Sie sich

bei den Ausstellern und in Vorträgen der Messe über energetische Bau- und Modernisierungsmaßnahmen und Förderangebote sowie konkrete Energieeinsparpotenziale.

28. bis 29. März 2014
im CCH Hamburg

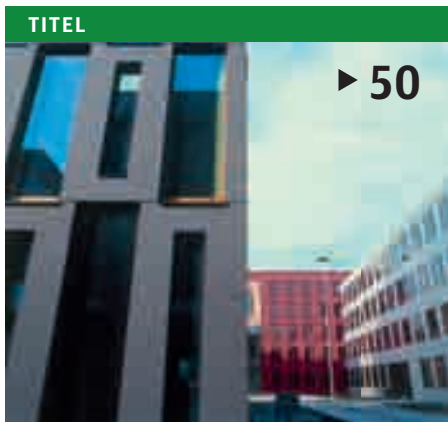
Premium-Partner der 1. Hamburger Energietage



Partner der 1. Hamburger Energietage:



www.hamburger-energietaege.com



TITEL

► 50

Quelle: WDV/S

Fassadendämmung

Die energetische Optimierung des Gebäudebestands ist unumstritten. Die Fassadendämmung steht dabei im Fokus. Was ist der richtige Ansatz?



STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

► 6

Quelle: Landeshauptstadt Kiel/Peter Lühr

Aufwertung oder Gentrifizierung?

Städte und Quartiere verändern sich sozial, ökonomisch und baulich. Viele Menschen empfinden das als Bedrohung. Was ist real, was „gefühlte“?



NEUBAU UND SANIERUNG

► 20

Quelle: GEWOBA/AG

Wohnen im Denkmal

Die Reichsforschungssiedlung in Berlin, eins der größten in der Weimarer Republik geplanten Wohngebiete, wurde umfassend modernisiert.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

6 Gentrifizierung in Schleswig-Holstein?
Eine Untersuchung an den Beispielen Kiel,
Hamburger Rand und Sylt

THEMA DES MONATS: ALTERNATIVEN ZUR KONVENTIONELLEN HEIZUNG

Welches Heizsystem ist für einen Neubau oder eine Modernisierung das Beste? Welche Lösung ist zukunftssicher? Noch vor 20 Jahren wären diese Fragen wohl einfacher zu beantworten gewesen.

Heute spielen viele Faktoren der Anlagen- und Gebäudetechnik, aber auch die Grundrisse eine Rolle sowie zur konventionellen Heizung alternative Möglichkeiten. Die DW blickt auf aktuelle Trends des komplexer werdenden Marktes der Heizungsanlagen und Flächenheizsysteme, berichtet über den Einbau eines Wandheizungssystems sowie über ein System, das Heizen, Lüften und Kühlen aus einem Bauteil ermöglicht.



Quelle: Pixello



Allianz für Anlageneffizienz

Geringinvestive Maßnahmen zur Erhöhung der Anlageneffizienz können große Energieeinspar-effekte erzielen – das zeigen die ALFA-Projekte.

NEUBAU UND SANIERUNG

12 Meldungen

16 NaWoh 3.0 – eine erste Bilanz
Nachhaltiger Wohnungsbau

**20 Günstig und doch komfortabel:
Modellprojekt in neuem Glanz**
Wohnen im Denkmal

24 Neuer, größer, komfortabler
Bestandserweiterung

26 Farbauswahl für die Eigenvermarktung
Fassadensanierung

ENERGIE UND TECHNIK

28 Meldungen

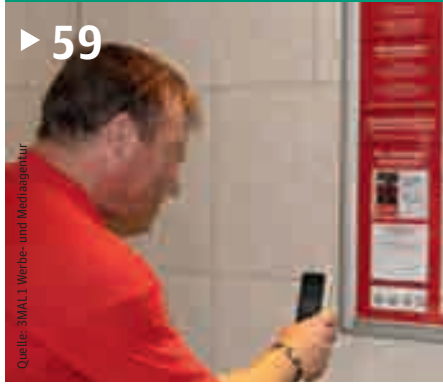
30 Heizen im Haus von morgen
Thema des Monats: Alternativen
zur konventionellen Heizung

32 Einsatz wird in der Sanierung einfacher
Thema des Monats: Systemvielfalt für
Fußboden- und Wandheizungen wächst

36 Moderne Technik mit Tradition
Thema des Monats: Wandheizung
als Alternative zur Konvektion

**40 Messen und Abrechnen
von Wärmepumpen**
Thema des Monats: Wie können Betreiber
Betriebskosten rechtssicher verteilen?

**42 Heizen, Lüften und Kühlen
aus einem Bauteil**
Thema des Monats: Multifunktionsboden



Schlanke Lösung, große Erleichterung

Zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht entwarf ein Wohnungsunternehmen eine eigene Software – schlank und einfach zu bedienen.

**44 ALFA: Mit niedrigen Kosten
Energieeffizienz steigern**

5 Jahre Allianz für Anlageneffizienz

**47 Maßnahmenpaket optimiert Anlagen-
peripherie und -betriebsführung**
Heizanlagenoptimierung

**50 Wachsender Widerstand
gegen Dämmoffensive**
Fassadendämmung

52 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

53 Meldungen

**56 Die Gründung von Genossenschaften –
ein Fahrplan**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus
den Prüfungsorganisationen des GdW

**59 Erfüllung der Verkehrssicherungs-
kontrollpflichten**
Eigeninitiative in Berlin

**62 Wie Software die
Neuvermietung unterstützt**
Mieterwechsel

64 Stellenmarkt

RECHT

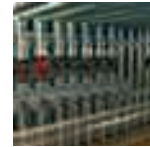
69 Mietrecht, 71 WEG-Recht

LETZTE SEITE

72 Impressum



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



Quelle: Neue GeWoGe



»Alternative
Energien zu
wünschen, ist einfach.
Sie wirtschaftlich
umzusetzen, ist unsere
Aufgabe!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

wowi@iwbl-ingenieure.de
www.iwbl-ingenieure.de



Berlin, Braunschweig, Düsseldorf, Hamburg, Magdeburg, Pinneberg



Städtebaulicher Vertrag Neue Mitte für Hamburg-Altona

Ein lebendiges und soziales Wohnquartier in der „Mitte Altona“ zu verwirklichen, ist das gemeinsame Ziel der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt mit ECE, aurelia und einem Konsortium aus Behrendt Wohnungsbau, Harmonia Immobilien, Fraatz Bauunternehmen und ECE. In einem städtebaulichen Vertrag wurden u. a. ein Drittelmix beim Wohnungsbau (geförderter und nicht geförderter Wohnungsbau sowie die Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften) die Herstellung eines öffentlichen Parks, eine qualitativ hochwertige Bebauung und Flächengestaltung sowie der Erhalt des Kleingewerbes vereinbart. Durch die Veräußerung der dafür vorgesehenen Flächen an das städtische Wohnungsbaunternehmen SAGA GWG, an den Bauverein der Elbgemeinden (BVE) und an den Altonaer Spar- und Bauverein (Altoba) wird die Realisierung eines Drittels geförderter Wohnungsbau sichergestellt, ebenso der Bau mehrerer Kindertagesstätten sowie die Errichtung eines rd. 2,7 ha großen Parks. Die privaten Eigentümer investieren insgesamt 47,85 Mio. €.



Städtebaulicher Plan für die neue Mitte Altona

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

Stadtumbau Grünanlagen auf Abrissflächen



Im Rahmen des Stadtumbau West baut die ABG Wohnungen zurück

Um die Situation auf dem Altonaer Wohnungsmarkt zu stabilisieren, reißt die Altonaer Baugesellschaft AG mehrere Wohnhäuser mit nicht mehr benötigtem Wohnraum ab (siehe auch DW 10/2013, S. 32). Bisher betraf der Rückbau sieben Wohngebäude in den Stadtteilen Breitenhagen, Hegenscheider Weg und Steinwinkel: Ab Dezember 2013 sollten zwölf weitere Gebäude abgerissen werden. Die entstehenden Freiflächen werden begrünt und neu gestaltet. Für das Gebiet im Hegenscheider Weg ist in der Zukunft auch eine Neubebauung mit Einfamilienhäusern möglich.

Weitere Informationen:
www.altonaer-baugesellschaft.de

Stadtentwicklung IBA wird städtischer Projektentwickler

Die IBA Hamburg GmbH wird auf den Elbinseln Veddel und Wilhelmsburg ab 2014 als städtischer Projektentwickler tätig sein und dabei Entscheidungsgrundlagen schaffen für die Entwicklung von Gebieten und Projekten. Sie wird Rahmenbedingungen erkunden, alternative Konzepte entwickeln und Kosten ermitteln, teilte die Hamburger Stadtentwicklungsbehörde mit. Mit Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße werden Flächen in der zentralen Nord-Süd-Achse zwischen dem neuen Inselpark und dem Spreehafen für die Stadtentwicklung verfügbar, die es vorrangig für den Wohnungsbau zu nutzen gelte. Ferner müssten die Potenziale der Innenentwicklung wie in Georgswerder mobilisiert und die im Rahmen der IBA Hamburg 2013 bereits identifizierten Projekte vorangebracht werden. Die Stadt Hamburg entwickelt derzeit im Rahmen eines offenen Planungsprozesses ein „Zukunftsbild Elbinseln 2013+“ als Orientierungsrahmen für die Entwicklung auf den Elbinseln, das auch für die Aufgaben der IBA Hamburg GmbH die Grundlage sein wird. Im Bezirk Harburg, in Neugraben-Fischbek, ist die IBA Hamburg GmbH bereits mit der Projektentwicklung für zwei große Wohnbaugebiete als städtischer Projektentwickler befasst.

Weitere Informationen:
www.bsu.hamburg.de

Wohnungsbau, Quartiersentwicklung und denkmalgerechte Erneuerung in Kiel Genossenschaftliches Kooperationsprojekt „Anscharpark“



Quelle: Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften

Bei der Unterzeichnung des Kaufvertrags

Auf dem 30.000 m² großen Gelände eines 1903-1907 errichteten ehemaligen Marinelazaretts im Kieler Stadtteil Wiek soll genossenschaftliches Wohnen ermöglicht werden. Das in unmittelbarer Nähe der Förde gelegene, Anscharpark genannte und bis 2005 als Klinik genutzte Areal wurde von einer GbR erworben, die das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Eckernförde eG, die WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG, die Baugenossenschaft Mittelholstein eG und die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG gründeten. Sie erhielten gemeinsam den Zuschlag zur Entwicklung des Areals und zum Bau von neun Gebäuden. Das Gelände ist samt der Freianlagen denkmalgeschützt. Rund 160 Wohnungen mit 50 bis 125 m² Wohnfläche sollen dort entstehen. 30 % der Wohnungen sind öffentlich gefördert und werden Nettokaltmieten

von 5,50 €/m², die restlichen, frei finanzierten Mietwohnungen, werden Nettokaltmieten von 8,50 bis 9,50 €/m² aufweisen. Vier historische Gebäude werden erhalten, drei Gebäude jedoch wegen ihres schlechten Erhaltungszustands und der für eine Nutzung mit mittelgroßen Mietwohnungen wenig geeigneten Grundrissfigur abgerissen. Geplant sind an dieser Stelle dreigeschossige Stadt villen, mit denen die städtebauliche Figur weiterentwickelt und ergänzt werden soll. Auch der historische Baumbestand bleibt erhalten. Zwei der neun historischen Gebäude im Anscharpark werden gemeinschaftlich von Unternehmen der Sozial-, Kreativ- und Kulturwirtschaft genutzt, die ihre Gebäude ebenfalls erwerben. Sie setzen positive Entwicklungsimpulse für den Stadtteil und die prägende Mischung aus Wohn-, gewerblicher und kultureller Nutzung.

Weitere Informationen:
www.vnw.de

Veranstaltungshinweis Wohnumfeld und öffentlicher Raum in neuen Wohnquartieren

Am **20. Februar 2014** findet in Berlin das Symposium „Wohnumfeld und öffentlicher Raum in neuen Wohnquartieren - innovative Beispiele“ statt. Im Rahmen des Programms ist u. a. eine Gesprächsrunde zum Thema „Wohnumfeldgestaltung in Partnerschaft von Bauherr, Planer und Kommune - welche Erkenntnisse haben die Wettbewerbe zum Bauherrenpreis und zum Landschaftsarchitekturpreis gebracht?“ geplant. Ferner werden bei der Veranstaltung Projekte aus München und Berlin vorgestellt, die mit dem Sonderpreis Wohnumfeld ausgezeichnet wurden. Weiter widmet sich ein Programmpunkt der Thematik Wohnumfeldgestaltung vor Ort, Beispiele für vielfältiges wohnungswirtschaftliches Herangehen. Am Vorabend der Veranstaltung wird zudem der Deutsche Bauherrenpreis „Neubau 2014“ von der Arbeitsgruppe Kooperation des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages vergeben. Der Preis steht unter dem Motto „Hohe Qualität - Tragbare Kosten“.

Weitere Informationen:
www.gdw.de

DVD-TIPP

INKAR 2013 - Lebenslagen in Deutschland und Europa

In welchen Regionen verdienen die Menschen am meisten? Wo leben sie am längsten? Wo werden die meisten Ehen geschlossen? Daten, Karten und Grafiken zu den Lebensumständen in Deutschland und Europa hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) auf der DVD „INKAR 2013“ veröffentlicht. Der interaktive Atlas enthält regionalstatische Informationen zu nahezu allen gesellschaftlich wichtigen Themen wie Bildung, Soziales, Demografie, Wirtschaft, Wohnen und Umwelt. Die aktuelle Ausgabe umfasst mehr als 600 statistische Kenngrößen. Darunter sind erstmals Daten des Zensus sowie der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Mithilfe der DVD kann der Nutzer thematische Karten, Stadt-Land-Vergleiche und Auswertungen nach Alter und Geschlecht erstellen. Die meisten Statistiken reichen bis 1995 zurück, animierte Karten veranschaulichen Entwicklungen.

Die DVD kann zu einem Preis von 45 € unter
selbstverlag@bbr.bund.de bestellt werden.



Quelle: Landeshauptstadt Kiel/Bodo Quante

Blick auf die abendliche Kieler Innenstadt

Eine Untersuchung an den Beispielen Kiel, Hamburger Rand und Sylt Gentrifizierung in Schleswig-Holstein?

Medien und Öffentlichkeit debattieren teilweise skandalisierend unter dem Schlagwort Gentrifizierung über steigende Mieten und die Sorge vieler Mieter, aus ihren angestammten Wohngebieten vertrieben zu werden. Der Beitrag versucht für die urbanen Räume Schleswig-Holsteins zu klären, ob Gentrifizierung Realität ist oder eher eine gefühlte Bedrohung darstellt. Die DW stellt die Ergebnisse vor*. Teil 1 befasst sich mit dem Hamburger Umland und der Landeshauptstadt Kiel, Teil 2 in der nächsten DW mit der Entwicklung auf Sylt.



Christoph Kostka
VNW Landesverband Schleswig-
Holstein e. V.
Kiel

Gentrifizierung, was ist das? Das ist laut Duden die „Aufwertung eines Stadtteiles ... mit der Folge, dass die ... ansässige Bevölkerung durch wohlhabendere Bevölkerungsschichten verdrängt

wird.“ Die Stadtsoziologin Ruth Glass prägte den Begriff in Anlehnung an das englische gentry – gleichbedeutend mit Landadel. Der zog im 18. Jahrhundert vom Rand der sich ausbreitenden Städte in die Zentren. Bewohner mit niederem sozialen Status wurden verdrängt. Auslöser war die beginnende industrielle Revolution und der dadurch angestoßene, bis heute anhaltende Trend zur Urbanisierung.

Weltweit und auch hierzulande wohnt die große Mehrheit der Bevölkerung in den urbanen Zentren.

Nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes lebten 1950 dort schon 68 % der damals 69 Mio. Menschen in Ost- und Westdeutschland, 2010 bereits 74 % der 82 Mio. Einwohner des wiedervereinigten Deutschlands. Tendenz steigend.

Bedrohung oder Chance?

Urbanisierung verändert Städte und Quartiere. Kommt eine wachsende Zahl von Menschen auf begrenztem Raum zusammen, steigt der Veränderungsdruck auf das Bestehende. Quartiere ►



„RWE versteht mich, so wie ich meine Mieter!“



Zufriedene Mieter und weniger Aufwand für Sie – dank Energie und Services von RWE: Wir managen Ihren Strom, Leerstand, Ihre Wärme und vieles mehr!

Was RWE für Sie tun kann, erfahren Sie unter www.rwe.de/wohnungswirtschaft

RWE

und ganze Städte verändern sich, Konflikte sind vorprogrammiert. Denn die persönlichen Lebensumstände, der soziokulturelle Hintergrund und nicht zuletzt die finanzielle Leistungsfähigkeit entscheiden darüber, ob Veränderungen als Bedrohung oder Chance verstanden werden.

Städte sind ein Nebeneinander von Baulichkeiten für die verschiedenen Ansprüche, aber ebenso das Produkt von Rahmenbedingungen. Geringe Veränderungen reichen, um scheinbar solide Strukturen neu zu ordnen. Der Niedergang eines großen Arbeitgebers z. B. kann die Erwerbsgrundlagen ganzer Bevölkerungsgruppen in Frage stellen. Nicht selten folgt eine Kaskade negativer Entwicklungen: Investitionen bleiben aus, die Substanz von Häusern und Infrastrukturen leidet, ebenso wie das Image der betroffenen Stadtteile. Eine soziale Segregation setzt ein: Wer kann, zieht weg. Die Lücken füllen Haushalte, die oft dieselben sozialen und finanziellen Probleme haben wie die Zurückgebliebenen. Man arrangiert sich, typische soziale Milieus verfestigen sich.

Trend vertreibt Tradition, Trend treibt Preise

Für die Stadt und die betroffenen Immobilieneigentümer ist das ein Problem. Oft löst jedoch der Versuch, den Abwärtstrend zu stoppen, Ängste aus. Die Sorge: Aufwertung führt zur Trendumkehr und Gentrifizierung. Befürchtet werden die Entfremdung vom „eigenen“ Stadtteil und der Verlust der bislang bezahlbaren Wohnung.

Doch was ist noch notwendige, ja wünschenswerte Stadt- und Quartiersentwicklung und was bereits Gentrifizierung? Was ist erzwungene und was freiwillige Segregation? Wie so oft hängt das vom Blickwinkel des Betrachters ab. Und klar ist auch: Undifferenzierte Medienberichte über „explodierende“ Mieten können eine gefühlte Bedrohung „greifbarer“ machen, auch wenn belastbare Anhaltspunkte fehlen.

Anhand der Stadt Kiel, dem nördlichen Hamburger Rand und der Insel Sylt wird geprüft, ob es in Schleswig-Holstein Tendenzen oder Belege für Gentrifizierung gibt.

Beispiel 1: Kiel

Die Landeshauptstadt zählt 239.000 Einwohner. Die bevorzugten Lagen befinden sich mehrheitlich auf dem Westufer der Kieler Förde – u. a. Düsterbrook, Schreventeich oder Blücherplatz. Als problematische Stadtteile gelten Mettenhof und Gaarden-Ost. Das im Wesentlichen in den 1970er Jahren entstandene Mettenhof, noch mehr das über 100-jährige ursprüngliche (Werft)Arbeiterviertel Gaarden-Ost sind geprägt durch eine hohe Arbeitslosigkeit und Armutsdichte sowie einen hohen Ausländeranteil. Gaarden-Ost ver-



Quelle: WOGE Kiel eG



Der Neubau „Wohnpark am Blücher“ der WOGE Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG weist nicht nur 85 großteils barrierearm errichtete Wohnungen im Effizienzhausstandard 55 bzw. 70 auf, er bietet auch sonnige Dachgärten, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen. Die WOGE bietet an einem stark nachgefragten Standort gutes und bezahlbares Wohnen

fügt über 8% aller Kieler Wohnungen, in denen 7% der Stadtbevölkerung leben. Allerdings leben hier 21% aller gemeldeten Ausländer, 17% der Arbeitslosen und 19% der Transferleistungsbezieher. Ähnlich ist die Situation in Mettenhof. Beide Quartiere gelten als Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf.

Kiel wächst (wieder)

Die Einwohnerzahl ist nach deutlichen Rückgängen seit den 1970er Jahren in der letzten Dekade um 4% gewachsen. Mettenhof und Gaarden-Ost legten nur unterdurchschnittlich zu. Anders die Stadtteile Blücherplatz, Wik, Ravensberg, Schreventeich sowie die Neubaugebiete Suchsdorf,

Meimersdorf und Moorsee (+ 6% bis über 30%). Trotzdem blieb die Lage auf dem Wohnungsmarkt insgesamt entspannt. So wiesen die Mietenspiegel der Jahre 2004/2006 sogar sinkende Preise aus (- 5,5%). Erst die Fortschreibungen 2008/2012 belegen mit einem Plus von zusammen 3,3% eine Stabilisierung.

Wohnungsmarkt im Umbruch

Gleichwohl gibt es einen erkennbaren Bedarf an guten und bezahlbaren Wohnungen. Grund sind Nachfrageveränderungen, ausgelöst durch momentan hohe Studentenzahlen, die Wiederentdeckung des urbanen Wohnens und eine hohe Zahl an Transferleistungsempfängern. Sie stehen als



Quelle: NEUE LÜBECKER

Auch das Hamburger Einzugsgebiet verzeichnet Bevölkerungszuwächse und steigende Mieten. Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen der VNW-Mitgliedsunternehmen schaffen zeitgemäßen Wohnraum, ihr gemeinwohlorientiertes Handeln wirkt dabei preisdämpfend. In Bad Oldesloe, Im Hölk, modernisierte die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG ihrem Bestand im Jahr 2005 umfassend

Nachfrager kleinerer und preiswerter Wohnungen in Konkurrenz zueinander. Diese Einschätzung stützt auch ein vom Innenministerium Schleswig-Holstein veröffentlichtes Mietgutachten. Die Zahl der Haushalte stieg zwischen 2009 und 2011 um 2,6% während das Wohnungsangebot lediglich um 0,3% zulegte.

Noch konzentriert sich die Nachfrage auf einzelne bevorzugte Lagen und Wohnungstypen. Hier übersteigt die aktuelle Nachfrage das Angebot – die Mieten steigen. Gleichwohl bewegen sich die Bestands-, Neuvertrags- und auch die Angebotsmieten auf moderatem Niveau. Der Durchschnitt aus Altverträgen wie aus maximal zwei Jahre alten Neuverträgen lag 2012 zwischen 5 und

6 €/m² (netto-kalt). Die Angebotsmieten lagen im Schnitt bei 6,51 €/m² und damit nah am Landesdurchschnitt (6,44 €). Der durchschnittliche Mietenanstieg der letzten Jahre bewegte sich in etwa auf Inflationsniveau – trotz umfangreicher Investitionen u. a. in die energetische Wohnmodernisierung.

Auch Kiel hat nicht den „einen“ Wohnungsmarkt: Mit einer Spanne zwischen unter 5 bis über 8 €/m² ist die Spreizung der Angebotsmieten groß. Erwartungsgemäß liegen die Forderungen in besonders bevorzugten Lagen am oberen Ende des Marktes. Lagen mit weniger gutem Image rangieren am unteren Ende. Aber auch hier wird Wohnen teurer – vor allem wegen stark gestiegener Energie- und Wohnnebenkosten, auf die Gebäudeeigentümer kaum Einfluss haben.

Gentrifizierung in Kiel?

Es gibt bisher keine belastbaren Anhaltspunkte für Gentrifizierung. Eine Mietenexplosion bzw. ein ausgeprägter Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist nicht feststellbar. Allerdings hat Kiel erkannt, dass preiswerte Wohnungen gebaut werden müssen, um den Wohnungsmarkt auch künftig für alle Nachfrageschichten offen zu halten. An der Bereitschaft von Investoren fehlt es nicht. Voraussetzung sind Rahmenbedingungen, die preiswerten Wohnungsbau ermöglichen. Auch das hat die Stadt erkannt.

Trotzdem wird über Gentrifizierung diskutiert: Der damalige Kieler Oberbürgermeister Torsten Albig sprach 2011, angesichts jährlicher Transferleistungen von 50 Mio. €, von der notwendigen Aufwertung Gaardens. Ziel sei es, Familien, die seit Generationen von sozialen Transfers leben „... aus der Abwärtsspirale (zu) reißen“. Das Stadtteilimage müsse „gründlich korrigiert“ werden. Doch wolle man Veränderung mit den Menschen und keine Problemverschiebung durch Aufwertung und einen Wechsel der Wohnbevölkerung. Aber auch dem heutigen Ministerpräsident war klar, dass solche Statements Ängste auslösen: „Wer in Gaarden etwas bewegen will ... muss sich ... den Vorwurf der Gentrifizierung gefallen lassen.“ Die Sorge vor Gentrifizierung als Reflex?

Beispiel 2: Der Hamburger Rand

Die Entwicklung der an Hamburg angrenzenden Regionen ist eng mit der in der Hansestadt selbst verknüpft. Hamburg ist eine wachsende Stadt (+8% Bevölkerungszuwachs in den letzten 25 Jahren). Ein Grund für das mäßige Wachstum liegt in ihrer räumlichen Begrenztheit. Das Umland profitiert davon. Bebaubare Flächen sind dort leichter und vergleichsweise kostengünstiger zu haben. Die Nähe zu den Hamburger Infrastrukturen bleibt

ebenso erhalten (Flughafen, Hafen, Kultur, Freizeit etc.) wie die zu den Arbeitsplätzen. Das zeigt die Zahl von rund 150.000 Berufseinpendlern aus Schleswig-Holstein. Im Ergebnis legten z. B. die direkt an die Stadtgrenze anschließenden Gemeinden Norderstedt und Wedel im Vergleichszeitraum je um knapp 14% zu, Ahrensburg um 16% und Kaltenkirchen gar 56%. Auch die Kreise haben gewonnen: So schaffte Stormarn ein Plus von 20%.

Attraktiver „Speckgürtel“ – steigende Preise

Die erfolgreiche Entwicklung des Hamburger Rands bleibt nicht ohne Folgen für die Preise von Grundstücken und Wohnungen. Die Bestandsmieten in den zentralen Orten am Hamburger Stadtrand liegen heute um mehr als 15% über dem Landesdurchschnitt. Das Mietgutachten hat für Norderstedt und Wedel Bestandsmieten von 5,50 bis 7,90 € bzw. 4,90 bis 7,40 €/m² festgestellt. Die aufgerufenen Angebotsmieten liegen bei gut 8 €. In besonders gefragten Teillagen werden auch gut 9 € netto-kalt gefordert – und bezahlt. Allerdings: Die Wohnqualität spielt bei der Miethöhe eine große Rolle. Zudem ist das Mietniveau in anderen Städten im Hamburger Rand noch deutlich geringer.

Bedarf an guten und bezahlbaren Wohnungen unverkennbar

Dafür spricht auch, dass sich die Mieten hier verglichen mit dem übrigen Schleswig-Holstein dynamischer entwickelt haben. Der Anstieg lag dort innerhalb der letzten rund vier Jahre zwischen 10 und 12% insgesamt. Zum Vergleich: Landesweit stiegen die Nettomieten um 5%. Hinzu kommt, dass der Wohnungsbau mit der Nachfrage nicht mithält. Laut Mietgutachten ist die Zahl der Haushalte in den Zentren des Hamburger Umlands zuletzt stärker gestiegen als die der Wohnungen (Haushalte: +2% / Wohnungen: +1,5%).

Gentrifizierung im Hamburger Umland?

Wohnen war und ist in den zentralen Orten des Hamburger Randes vergleichsweise teurer – und auch die Mietdynamik ist höher. Dennoch gibt es auch hier keine Indizien für Gentrifizierungsprozesse. Eine Debatte dazu findet bisher ausschließlich innerhalb Hamburgs statt und dort in wenigen besonders bevorzugten Lagen (Ottensen, Schanzenviertel, St. Georg, Eimsbüttel, Altona).

Eine Sache des Blickwinkels

„Gentrifizierung: Wem gehört die Stadt?“, fragte das Hamburger Abendblatt im Juni 2013 und charakterisierte mit mehreren Überschriften, was die Öffentlichkeit mit dem Thema Gentrifizierung verbindet: „Viele Viertel werden schöner und ▶



Quelle: NEUE LÜBECKER

Im direkt an das östliche Hamburger Stadtgebiet angrenzende Glinde stellte die NEUE LÜBECKER bis Ende 2012 312 familiengerechte Wohnungen fertig. Das Wohngebiet „An der alten Wache“ nimmt Druck vom lokalen Markt



Quelle: NEUE LÜBECKER

In der Ahrensburger Gerhart-Hauptmann-Straße hat die NEUE LÜBECKER 2006 ihren Bestand modernisiert. Die Wohnungen mit den großzügigen Grünflächen sind bei jungen Familien, aber auch bei Senioren gefragt. Im gesamten Wohngebiet „Reeshoop“ findet derzeit eine große Quartiersumgestaltung statt

urbaner“ und „Viele können sich Hamburg nicht mehr leisten“. Auch die Schlagworte „Yuppiesierung“ oder „Schickimickisierung“ fehlen nicht. Allerdings, auch das wird gesagt: „Wer Gentrifizierung bekämpft, beraubt die Stadtteile der Chance aufzusteigen.“ Gleichwohl soll nicht verhehlt werden, dass die Entwicklung der Wohnkosten in Hamburg für viele Haushalte zur wirtschaftlichen Existenzfrage geworden ist. Allein der Durchschnitt des Mietspiegels, der Bestandsmieten wiedergibt, hat sich in der letzten Dekade um 23% erhöht. Angesichts aktueller Angebotsmieten, die bis zu 60% darüber liegen, wird klar, dass der Preisauftrieb nicht gestoppt ist. Hamburg ist ein teures „Pflaster“, wenn auch nicht in seiner Gesamtheit, wie eine 2013 veröffentlichte Studie des Center for Real Estate Studies zeigt. Doch dort, wo das Angebot auf eine übergroße Nachfrage trifft, steigt die Gefahr, dass Altbewoh-

ner tatsächlich (durch Luxusmodernisierung) aus ihren Wohnungen und mangels bezahlbarer Alternative aus „ihrem“ Stadtteil verdrängt werden. Hinzu kommt, dass als Folge der 2008er-Finanzkrise Anleger stärker in vermeintlich sicherere Wohnungen investieren. Der Anlagedruck ist hoch – die Kaufpreise steigen und im Weiteren auch die Mieten. Zusätzlich begünstigt durch historisch niedrige Marktzinsen kann dieser Trend im Einzelfall als Gentrifizierungsturbo wirken.

Offensive für bezahlbares Wohnen

Ungeachtet der Marktlage in Hamburg sind Gentrifizierungstendenzen im Umland nicht erkennbar. Dennoch hat der VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. bereits 2012 auch für Schleswig-Holstein ein Wohnbündnis nach Hamburger Vorbild angeregt. Zentrales Ziel ist die Sicherung eines ausreichenden An-

gebots an bezahlbarem Wohnraum – im ganzen Land. Das erfordert eine ressortübergreifende Wohnungs-, Klima- und Sozialpolitik, die die vielfältigen politischen Ansprüche so austariert, dass weder Mieter noch Wohnungsunternehmen überfordert werden.

Ein erster konkreter Schritt ist die 2013 von Innenminister Andreas Breitner, den Wohnungswirtschaftlichen Verbänden und dem Mieterbund ausgerichtete „Offensive für bezahlbares Wohnen“. Die Wohnungswirtschaft bekennt sich zu weiteren Investitionen in bezahlbarem Wohnraum – eine Mindestwirtschaftlichkeit vorausgesetzt. Das Land unterstützt mit verbesserten Rahmenbedingungen: Dazu wurde die Landeswohnraumförderung an die aktuellen Marktbedingungen angepasst und speziell für den Hamburger Rand ein zweiter Förderweg eröffnet.

Gefragt sind auch die Kommunen. Denn zwingende Voraussetzung für preiswerte Neubauwohnungen ist die Verfügbarkeit geeigneter bezahlbarer (ggf. kommunaler) Grundstücke und eine entsprechende Bauleitplanung. Angesichts der gerade in den Städten vergleichsweise hohen Zahl von Transferleistungsempfängern ist zudem eine Sozialpolitik erforderlich, die sich bei der Höhe zu übernehmender Kosten der Unterkunft an den Mieten des Sozialen Wohnungsbaus orientiert. Es ist widersinnig, Sozialwohnungen zu fordern, aber die für eine Mindestwirtschaftlichkeit notwendige Sozialmiete als unangemessen abzulehnen!

Bei den Kosten des Wohnungsbaus ansetzen

Wenn Politik nachhaltig etwas zur Bezahlbarkeit von Wohnraum beitragen will, muss sie bei den Bau- und Planungskosten ansetzen. Und ebenso bei den Energie- und Wohnnebenkosten. Wenn es gelänge, die ungebremste, von den Wohnungsunternehmen nicht zu verantwortende, Kostenentwicklung zu stoppen, wäre viel gewonnen. Allein in den letzten 12 Jahren sind die Baukosten vor allem wegen immer schärferer ordnungsrechtlicher Vorgaben um 30% gestiegen. Das Plus für Planer lag bei 25% – wegen der neuen HOAI ist absehbar mit weiteren Kostensteigerungen zu rechnen (bis 30%). Im selben Zeitraum haben sich die Energiekosten (ohne Strom) um 117% und Strom um 80% verteuert. Baulandpreise haben im Schnitt um rund 60% angezogen – die laufenden Grunderwerbsteuererhöhungen nicht eingerechnet.

Das alles macht Wohnen immer teurer – nicht nur in angespannten Teilmärkten. ■

* Der Beitrag entstand unter Mitwirkung von Helmut Knüpp, Vorstandsvorsitzender der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, und Nils Jesumann, Journalist aus Dagebüll.



Ein gutes Gefühl, wenn alles wie am Schnürchen läuft.

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

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

Neubau**16 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt**

In 1,5 Jahren Bauzeit entstand das Gebäude mit 16 Wohnungen

In Neuss hat die Neusser Bauverein AG in knapp 1,5-jähriger Bauzeit ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit einem Wohnungsmix aus insgesamt 16 Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 67-112 m² errichtet. „Mit diesem öffentlich geförderten Neubau tragen wir der ungebrochenen Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen an attraktiven innerstädtischen Standorten Rechnung“, betont der Vorstandsvorsitzende der Neusser Bauverein AG Frank Lubig.



Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de

**Wohnungsgenossenschaften in Hamburg
Modernisierung und Neubau
müssen wirtschaftlich bleiben**

Sind höhere Anforderungen an die Energieeffizienz von Neubauten, wie sie die EnEV-Novelle ab 2016 fordert, ein relevanter Baustein der Energiewende? Oder doch nur ein weiterer Stolperstein für bezahlbares Wohnen, besonders im städtischen Großraum? Dieser Frage gingen Experten auf der Fachveranstaltung „Genossenschaften im Gespräch“ des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V. Anfang Dezember 2013 nach. Rund 140 Teilnehmern nahmen an der Veranstaltung zum Thema „Die EnEV 2014 – eine weitere Hürde für mehr (bezahlbaren) Wohnraum in Hamburg?“ teil. „Die Referenten haben in ihren Vorträgen unterschiedliche Blickwinkel auf das facettenreiche Thema gezeigt“, resümiert Frank Seeger, Vorstand des Arbeitskreises. Neben Peter Rathert, Ministerialrat des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Lars Beckmannshagen von ZEBAU Architekten und Jürgen Daamen von der KfW Bankengruppe, der Förderprogramme rund um die EnEV vorstellte, trug auch ein Genossenschaftsvertreter vor. Peter Kay, Vorstand der Baugenossenschaft Freier Gewerkschafter eG, hinterfragte die Vorgaben der EnEV und Ihre Auswirkungen auf das bezahlbare Wohnen sowie für die Hamburgs Stadtbild prägenden Backsteinfassaden.



Weitere Informationen:
www.wohnungsbaugenossenschaften-hh.de

**Historische Werksiedlungen
Deutsche Wohnen saniert
in Hanau und Düsseldorf**

Die Henkelsiedlung in Düsseldorf-Reisholz

Das Wohnungsunternehmen Deutsche Wohnen AG hat die Sanierungsarbeiten an zwei historischen Werksiedlungen abgeschlossen: der Dunlop-Siedlung in Hanau und der Henkel-Siedlung in Düsseldorf-Reisholz. Investiert wurden insgesamt rund 13 Mio. €. Ende November 2013 wurden die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten an der denkmalgeschützten Dunlop-Siedlung mit 412 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten in Hanau fertiggestellt. Insgesamt investierte die Deutsche Wohnen hier 11,5 Mio. €. Die ehemalige Werksiedlung wurde ab 1928 im Stil des von Bruno Taut propagierten „Neuen Bauens“ nördlich der Freigerichtstraße in Hanau erbaut und ist seit 2005 im Besitz der Deutsche Wohnen.

In die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten an rund 400 Wohneinheiten einer ehemaligen Werksiedlung des Henkel-Konzerns in Düsseldorf-Reisholz investierte die Deutsche Wohnen knapp 2 Mio. €. Auch die Henkel-Siedlung blickt auf eine lange Geschichte zurück. Ein Großteil der heutigen Siedlung wurde in den 1930er Jahren des vorigen Jahrhunderts als Werksiedlung des Henkel-Konzerns errichtet. Die Deutsche Wohnen erwarb den Bestand Anfang 2012.



Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com

BÜNDNIS FÜR DAS WOHNEN**SAGA GWG begehrt Baubeginn
der tausendsten Wohnung**

Im „Bündnis für das Wohnen“ zwischen Senat und Wohnungswirtschaft hat die kommunale SAGA GWG zugesagt, 2013 mit dem Bau von 1.000 Wohneinheiten zu beginnen und für günstigen Wohnraum zu sorgen. Der 1.000. Spatenstich erfolgte am 2. Dezember 2013 in der Ochsenweberstraße in Hamburg-Langenhorn. Bis Herbst 2015 entstehen hier 163 geförderte Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 60 m² Balkonen und einer Nettokaltmiete von 6 €/m².



Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Zielgruppenorientiertes Konzept in Berlin-Pankow

2.400 Wohnung energetisch saniert und modernisiert

Insgesamt 2.400 Wohnungen hat die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH in Berlin-Pankow mit einem zielgruppenorientierten Konzept energetisch saniert und modernisiert. Rund 50% der Wohnungen sind für Paare und Familien vorgesehen. Die Einheiten umfassen meist drei bis fünf Zimmer. Ein Viertel der Wohnungen ist explizit an die Bedürfnisse von Senioren und körperlich eingeschränkten Bewohnern angepasst – ein Teil ist für Rollstuhlfahrer geeignet. Die übrigen Wohnungen fallen in den Bereich „Junges Wohnen“ und richten sich an Singles, Studenten, Doktoranden oder junge Erwachsene. Die Wohnungen für diese Zielgruppe sind vergleichsweise klein, teilweise möbliert und liegen mit einer Gesamtmiete von ca. 300 € im unteren Preissegment. Die Mieten beginnen je nach Ausstattungsgrad bei 4,80 € und liegen durchschnittlich bei 5,38 €/m². Um die Energiebilanz der Gebäude zu verbessern, wurden folgende Maßnahmen umgesetzt: 10 bis 14 cm Außendämmung, neue Fenster sowie Modernisierung der Heizungssysteme. Die Beheizung von ca. 90% des Bestandes erfolgt über umweltfreundliche Fernwärme. Darüber hinaus ist die Integration eines Mikro-Blockheizkraftwerks geplant. Insgesamt wurde der Energieverbrauch infolge dieser Maßnahmen so gesenkt, dass etwa 1.150 t CO₂ pro Jahr weniger ausgestoßen werden. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 100 Mio. €.



Weitere Informationen:
www.howoge.de

Denkmalgeschützte Wohnanlage in Berlin-Tempelhof

Degewo schließt Modernisierung ab

870 Wohnungen am Alboinplatz in Berlin-Tempelhof hat die degewo AG energetisch modernisiert, 442 davon stehen unter Denkmalschutz. Nach sechsjähriger Bautätigkeit ist das Projekt jetzt abgeschlossen. Mehr als 40 Mio. € hat das Wohnungsunternehmen investiert, um insbesondere Küchen und Bäder sowie die haustechnischen Anlagen wie Elektro, Sanitär und Heizung zu modernisieren. Aufgrund der umfangreichen Arbeiten gerade bei der Strangsanierung konnten die Mieter während der Maßnahme nicht in ihren Wohnungen bleiben. In den vergangenen zwei Jahren lebten mehr als 375 Mieter für jeweils sechs Wochen in Umsetzungswohnungen. Der durchschnittliche Mietpreis bei Neuvermietungen liegt am Alboinplatz bei 6,62 €/m² und entspricht vergleichbaren Mieten im Quartier. Neben den Wohnungen wurden auch die Außenanlagen und die Vorgärten wieder hergestellt.



Weitere Informationen:
www.degewo.de

Genossenschaften

Neue Lübecker baut erstmals in Hamburg

Die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG (NL) hat ihr erstes Neubauprojekt in Hamburg-Lurup begonnen. Insgesamt sollen 19 Gebäude mit 224 Wohnungen und einer Kindertagesstätte entstehen. Damit erhöht sich der von der NL bewirtschaftete Bestand in Hamburg von 427 Wohnungen auf 651 Wohnungen. „Wir freuen uns, dass wir 81 der 224 Wohnungen als öffentlich geförderte Einheiten errichten können“, sagt NL-Vorstandsvorsitzender, Marcel Sonntag. „Somit bieten wir allen Einkommensklassen die Möglichkeit eines neuen Zuhauses in Hamburg.“



Weitere Informationen:
www.neueluebecker.de

Mineralisch Nicht brennbar Ohne Biozide



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

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

sg-weber.de/
gesund-daemmen



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

 **weber**
SAINT-GOBAIN

Neues Stadtquartier 374 Wohnungen auf ehemaligem Stückgutgelände



Quelle: GWG München

374 Mietwohnungen baut die GWG München auf einem innenstadtnahen Bahngelände

Die GWG München errichtet auf dem nördlichen Teil des ehemaligen Stückgutgeländes Pasing ab Mitte 2015 insgesamt 374 Mietwohnungen sowie Räume für kulturelle und soziale Einrichtungen. Dabei soll ein neues Stadtquartier entstehen, für das zuvor ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt worden war.

Die GWG München baut auf ihrer Teilfläche im Norden des Areals 228 geförderte Mietwohnungen, ein sozial betreutes Wohnhaus mit 40 Wohneinheiten, 61 Wohnungen nach dem „München Modell“ für Mieter sowie 45 frei finanzierte Mietwohnungen, u. a. für eine betreute Hausgemeinschaft für alleinerziehende Mütter und deren Kinder. Zusätzlich errichtet die GWG München zwei Kindertagesstätten, einen Nachbarschaftstreff und ein Kulturzentrum. Im Inneren wird das neue Quartier durch die sogenannte Promenade geprägt, eine großzügig mit Alleebäumen bepflanzte Fuß- und Radwegeverbindung.

Das Preisgericht vergab den ersten Preis an die ARGE Grassinger Emrich Architekten GmbH und Delaossaarchitekten GmbH mit LUZ Landschaftsarchitekten. Das ehemalige Stückgutgelände ist Teil der „Zentralen Bahnhöfe München“ zwischen München-Pasing und dem Hauptbahnhof.

Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de

Revitalisierung Neues Quartier um Essener Kreuzeskirche



Quelle: Allbau AG

Durch den Neubau plant die Allbau AG eine Revitalisierung des Gebiets

In der nördlichen Innenstadt Essens plant die kommunale Allbau AG, ein 0,7 ha großes Areal neu zu entwickeln, zu bebauen und dessen Image mit einem gemischt genutzten Quartier zu verbessern. Bis Mitte 2016 sollen dort die neue Allbau-Hauptverwaltung, Wohnungen, Büros, eine Kita, ein Café und ein Haus der Begegnung entstehen. Der erste Spatenstich erfolgte Mitte Dezember 2013. In dem Gebäude der Hauptverwaltung sollen zudem 45 barrierefreie 2- bis 4-Raum-Mietwohnungen mit einer Größe von 55-110 m² entstehen. Am ehemaligen Standort der Altstadt-Buchhandlung an der Rottstraße werden 50 Wohnungen für Studierende realisiert. Das neue Quartier soll durch eine Kindertagesstätte ergänzt werden. Ein Café in der Nähe der Kreuzeskirche und der neuen Bebauung am Weberplatz soll dem Quartier zusätzliche Impulse verleihen. Zusätzlich werden ca. 350 Tiefgaragenplätze entstehen. Der Abschluss der Arbeiten ist für Mitte 2016 geplant. Direkt nach der Fertigstellung der bis zu 17 m tiefen Baugrube soll im 2. Quartal 2014 mit den Hochbauarbeiten begonnen werden. Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski plant zurzeit mit einem Investitionsvolumen von 53 Mio. €. Insgesamt entstehen ca. 16.000 m² Wohn- und Nutzfläche auf ca. 20.800 m² Bruttogeschossfläche.

Weitere Informationen:
www.allbau.de

BEHINDERTENGERECHTER NEUBAU

Seniorenzentrum entsteht in Knielingen 2.0

Im Neubaugebiet Knielingen 2.0 in Karlsruhe wird die Volkswohnung GmbH ein Seniorenzentrum mit 66 Pflegeplätzen errichten, dafür konnte das kommunale Wohnungsunternehmen die AWO Karlsruhe als Pächterin gewinnen. Der Baubeginn des Projekts ist für Februar 2014, der Bezug für Herbst 2015 geplant. In der Sudetenstraße 45 sollen ältere Menschen, aber auch volljährige pflegebedürftige, psychisch kranke oder behinderte Personen ein neues Zuhause finden. Der Entwurf für den Neubau der Volkswohnung stammt vom Ettlinger Architekturbüro Planfabrik SPS. Das dreigeschossige Gebäude verfügt über eine Nutzfläche von ca. 3.600 m² und ist behindertengerecht. Alle Zugänge sind ebenerdig, die

Türen haben automatische Öffnungsvorrichtungen, zudem gibt es Aufzüge. Das Foyer mit angeschlossener Teeküche und einer raumhohen Glasfassade schafft eine Verbindung zum Aufenthaltsbereich im begrünten Innenhof und zur Straßenseite. Im ersten Stock gibt es Flächen für einen Friseur bzw. eine Fußpflegepraxis. Nebenan vermietet die Volkswohnung insgesamt 28 seniorengerechte Mietwohnungen in einem dreigeschossigen Neubau, von denen zwei für Rollstuhlfahrer geeignet sind.

Weitere Informationen:
www.volkswohnung.com

Wohnungsneubau Hamburg schafft Stellplatzpflicht ab

Der Hamburger Senat hat die Abschaffung der generellen Stellplatzpflicht bei Wohnungsbauvorhaben in Hamburg beschlossen. Die Stellplatzregelung forderte bisher 0,6-0,8 Autostellplätze pro Wohnung, künftig soll die Schaffung von Stellplätzen in die Verantwortung der Bauherren übertragen werden. „Durch die Aufhebung der Stellplatzpflicht für den Wohnungsbau hat der Bauherr die Möglichkeit, nur so viele Stellplätze zu bauen, wie auch tatsächlich benötigt werden. Das spart Kosten. Insbesondere im geförderten und beim genossenschaftlichen Wohnungsbau führt die Stellplatzverpflichtung zurzeit häufig dazu, dass mehr Parkplätze gebaut werden müssen als von den Bewohnern tatsächlich benötigt werden. Manche Bauvorhaben werden deshalb überhaupt nicht realisiert. Wir erwarten durch die Aufhebung der Stellplatzpflicht eine Vereinfachung und Beschleunigung des Wohnungsbaus in Hamburg“, sagte Jutta Blankau, Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt. Die Aufhebung der Stellplatzpflicht werde nicht dazu führen, dass keine Stellplätze mehr errichtet würden. Vielmehr sei davon auszugehen, dass Bauherren auch ohne Verpflichtung nachfrage- und bedarfsgerecht Stellplätze bauen werden. Diese Bewertung werde durch die Erfahrungen mit der Aufhebung der Stellplatzpflicht in Berlin vor 15 Jahren belegt.

Der Hamburger Senat hat zudem für das Jahr 2014 Fördermittel von rd. 165 Mio. € für den Neubau von 2.000 Sozialwohnungen und für Modernisierungen genehmigt. Im Vorjahr waren es 143 Mio. €, die investiert wurden. Im Jahr 2013 waren ebenfalls rund 2.000 Sozialwohnungen gefördert worden. Insgesamt wurden etwa 10.300 Wohnungen genehmigt. Der Hamburger Wohnungsmarkt ist angespannt. Im Mietspiegel 2013 erhöhten sich die Netto-Kaltnieten im frei finanzierten Wohnungsbestand im Vergleich zu 2011 um 5,7 % auf durchschnittlich 7,56 €/m². Von 2011 bis 2013 wurden nach Angaben der Behörde 25.870 Baugenehmigungen erteilt. Der Senat habe sein Ziel, in vier Jahren 24.000 Baugenehmigungen auszugeben, somit erreicht. Durchschnittlich dauere es zweieinhalb Jahre, bis aus einer genehmigten Wohnung eine fertige werde.

Michael Pistorius, Geschäftsführer des VNW Landesverband Hamburg e. V. beurteilt die Entscheidungen folgendermaßen: „Mit der Aufhebung der Stellplatzpflicht leistet der Senat einen Beitrag zur Vereinfachung und Kostensenkung im Wohnungsbau. Unsere Mitgliedsunternehmen werden mit dieser ‚neuen Freiheit‘ verantwortungsvoll umgehen und in Abhängigkeit von Lage, vorhandener Infrastruktur und quartiersbezogenen Mobilitätskonzepten auch künftig die aus ihrer Sicht notwendige Zahl von Stellplätzen errichten. Mit der Bereitstellung von 165 Mio. € Fördermitteln für 2014 steht Hamburg im bundesweiten Vergleich hervorragend da; damit wird das Fördervolumen des Vorjahres in unveränderter Höhe fortgeführt. Angesichts der drastisch gestiegenen Bau- und Baulandpreise sind allerdings Zweifel angebracht, ob damit u. a. auch wieder der Bau von 2.000 Sozialwohnungen gefördert werden kann. Gegebenenfalls muss deshalb bei der Dotierung der Fördermittel noch einmal nachgesteuert werden.“



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

Die goldrichtige Entscheidung: Heizungs- modernisierung.



Zukunftssichere Heizsysteme für fast jede Anforderung: Von Gas-Geräten über Wärmepumpen und solaren Großanlagen für bis zu 300 Wohneinheiten.



Die richtige Mischung aus Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit und Betriebssicherheit macht Ihre Heizungsmodernisierung zu einer Erfolgsgeschichte! Mit Junkers Wärmelösungen erfüllen Sie alle gesetzlichen Vorgaben, machen Ihre Objekte zukunftssicher, reduzieren die Betriebskosten und vermeiden Leerstände. Infos unter: www.junkers.com oder **Telefon: 01806/337 333***

 **JUNKERS**
Bosch Gruppe

Wärme fürs Leben

Nachhaltiger Wohnungsbau

NaWoh 3.0 – eine erste Bilanz

Rund zwei Jahre nach seiner Gründung kann der Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) bereits auf eine Reihe mit dem NaWoh-Siegel zertifizierter Bauprojekte blicken. Viele Bauprojekte, die den umfangreichen Nachhaltigkeitskriterien entsprechen, kommen jedoch nun erst in die Fertigstellungsphase. Einer der treibenden Akteure des Vereins und des Siegels zieht trotzdem schon eine erste Bilanz.



Fabian Viehrig
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
GdW, Berlin



Andreas Schichel
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
GdW, Berlin

Knapp zwei Jahre nach seiner Gründung kann sich die Bilanz des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau – kurz NaWoh – sehen lassen (siehe auch DW 9/2012, S. 22-25): Insgesamt sieben NaWoh-Qualitätssiegel wurden seit Anfang 2012 vergeben, vier davon an GdW-Unternehmen. Erst kürzlich wurden auf dem „Tag der Wohnungswirtschaft“ des GdW erneut ein Wohnungsunternehmen mit einem Qualitätssiegel

und zwei weitere jeweils mit Planungszertifikaten ausgezeichnet. Zwei spezielle NaWoh-Schulungen sind 2013 erfolgreich gestartet und das Zertifizierungssystem wurde weiterentwickelt. Der Verein NaWoh startet damit in ein vielversprechendes Jahr 2014.

Nach einer durchschnittlichen Planungs- und Bauzeit von mehr als zwei Jahren kommen nun die ersten Bauprojekte in die Endphase. Die Zahl

der Anfragen von Unternehmen, die die NaWoh-Systematik anwenden und/oder ihr Bauprojekt zertifizieren lassen wollen, steigt – seit diesem Jahr auch bei genossenschaftlichen Neubauprojekten – sichtlich und lässt erwarten, dass 2014 eine Reihe weiterer Projekte ausgezeichnet werden können.

Zertifizierung 3.0

Insbesondere zwei Dinge standen für den Verein NaWoh im zurückliegenden Jahr im Vordergrund: Die Systematik der Nachhaltigkeitsdokumentation wurde weiterentwickelt und in der Wohnungswirtschaft bekannter gemacht. Das Weiterentwicklungspotenzial, das sich bereits anhand der ersten Praxistests des NaWoh-Systems gezeigt

Ausgezeichnete Projekte

„PLANUNGSZERTIFIKAT NACHHALTIGER WOHNUNGSBAU“ FÜR OTHMARSCHER HÖFE

Das Projekt Othmarscher Höfe in der Hamburger Jürgen-Töpfer-Straße 51-57 der **altoba** entsteht auf dem ehemaligen Gelände der vor 100 Jahren modernsten Margarinefabrik Europas. Östlich des, das neue Wohnquartier als grüne Mitte durchziehenden, Grünzuges wird der altoba 43 Genossenschafts-Mietwohnungen mit 35 Tiefgaragen-Stellplätzen errichten. Es handelt sich um familiengerechte 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Das Projekt hat alle Planungskriterien für nachhaltigen Wohnungsbau erfüllt und erhält ein Planungszertifikat. Besondere Stärken des Projektes liegen in der Funktionalität der Grundrisse und der Großzügigkeit der Freisitze sowie in der energetischen Qualität und Effizienz der Haustechnik.



Der Neubau Othmarscher Höfe der altoba im gleichnamigen Hamburger Stadtteil erhielten das NaWoh-Planungszertifikat

Quelle: Bloomimages

hat, wurde 2013 in einigen Punkten prompt umgesetzt: So hat der Verein NaWoh in Zusammenarbeit mit seinem wissenschaftlichen Beirat die Kriteriensteckbriefe aktualisiert und die Version 3.0 veröffentlicht. Im neuen Jahr soll zudem der NaWoh-Kriteriensteckbrief zur Raumluftqualität überarbeitet werden.

Durch die Erfahrungen der vergangenen beiden Jahre hat sich beispielsweise gezeigt, dass der Steckbrief „Gestalterische und städtebauliche Qualität“, der als bewertendes NaWoh-Kriterium für Bauprojekte ein zwingend erforderliches Mindestniveau festlegte, nicht praxisingerecht war. Der Verein hat sich deshalb entschieden, diesen Kriteriensteckbrief nun als ein zu beschreibendes Kriterium zu formulieren. Das bedeutet, dass ein Bauherr zukünftig den Entscheidungsweg dokumentiert, der tatsächlich zur Bauumsetzung geführt hat.

Der Steckbrief gibt nun Hinweise und Anregungen, wie ein hohes Niveau an gestalterischer und städtebaulicher Qualität erreicht werden kann. Darüber hinaus wurden in einigen anderen Kriteriensteckbriefen Änderungen redaktioneller Art vorgenommen, die die Lesbarkeit und Verständlichkeit weiter erhöhen. NaWoh hat in Abstimmung mit dem wissenschaftlichen Beirat des Vereins au-

ßerdem weiterführende, erklärende Auslegungen zu einigen Steckbriefen veröffentlicht.

Neue NaWoh-Schulungen

Eines der Ergebnisse der zahlreichen Diskussionen: Die Vorteile, die sich aus einer lückenlosen und einheitlich strukturierten Dokumentation eines Bauprojekts durch die Anwendung der NaWoh-Systematik ergeben, müssen für Bauherren mithilfe der Schulungen und Fachveranstaltungen zukünftig noch stärker in den Vordergrund gestellt werden.

Im zurückliegenden Jahr wurden darüber hinaus zwei ganztägige NaWoh-Schulungen am EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum und der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. in Berlin ins Leben gerufen. Das große Interesse der Teilnehmer an der Thematik des nachhaltigen Bauens zeigte sich dort neben einer Reihe von Fachveranstaltungen über das gesamte Jahr 2013. Die Weiterbildungsveranstaltungen dienen dazu, das Verständnis für die Systematik insbesondere für die zukünftigen Nachhaltigkeitskoordinatoren zu erhöhen.

In den eintägigen Schulungen werden die NaWoh-Kriteriensteckbriefe mit Unterstützung von Prof.

Thomas Lützkendorf vom Karlsruher Institut für Technologie (KIT), der die Systematik federführend wissenschaftlich erarbeitet hat, vorgestellt und erläutert. Wie die Umsetzung in die Praxis erfolgt, stellen die beiden erfahrenen Nachhaltigkeitskoordinatoren und NaWoh-Konformitätsprüfer Dr. Annette Hafner von der Technischen Universität (TU) München und Thomas Hegele von nps Bauprojektmanagement, Ulm, in den Schulungen sehr plastisch - und verbunden mit vielen hilfreichen Tipps - dar. NaWoh plant in Abstimmung mit den wohnungswirtschaftlichen Akademien die Fortsetzung und Ausweitung der Schulungen in 2014.

Geordnete Nachhaltigkeitsdokumentation

Die Erfahrung mit den bereits realisierten NaWoh-Projekten zeigt zudem: Eine gute Objektdokumentation ist bei Bauprojekten bisher nicht unbedingt an der Tagesordnung. Häufig liegen die notwendigen Informationen nur unstrukturiert und auf verschiedene Verwaltungsabteilungen verteilt vor. Werden Daten und Informationen zum Projekt gesucht, z. B. für die Nachhaltigkeitsberichterstattung des Unternehmens, sind diese in komprimierter Form daher oft nur schwer auffindbar. Der tatsächliche Dokumentationsaufwand zur ▶

„PLANUNGSZERTIFIKAT NACHHALTIGER WOHNUNGSBAU“ FÜR „APELS BOGEN“



Quelle: S+P Sahlmann und Partner

Das Leipziger Wohn- und Geschäftshaus „APELS BOGEN“ Am Westplatz der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG, Leipzig, erhielt ebenfalls ein Planungszertifikat



Das Wohn- und Geschäftshausprojekt „Apels Bogen“ der **Leipziger Wohnungsgenossenschaft UNITAS** erfüllt die Planungsanforderungen an den nachhaltigen Wohnungsbau und erhält ein Planungszertifikat. Das Gebäude Am Westplatz, welches sowohl den neuen Geschäftssitz der UNITAS als auch 28 Wohnungen beherbergen wird und 2014 fertig gestellt sein soll, entsteht an einer städtebaulich schwierigen wie herausragenden Stelle und reagiert darauf mit einer ungewöhnlichen, sehr ansprechenden Form. Weil bei den Freisitzen Balkontiefe und Belichtung der Wohnungen in Konkurrenz zueinander stehen, wurden zusätzliche private Bereiche im Laubengang auf der Rückseite des Gebäudes für einige Wohnungen vorgesehen, was auch dem Austausch der Genossenschaftsmitglieder und der Kommunikation untereinander dienen soll. Besondere Stärken des Projektes sind die Funktionalität der Grundrisse, die Energieeffizienz und der Schallschutz. Steffen Foede, Vorstand der UNITAS, betont: „Wir sind stolz auf dieses Siegel. Die Zertifizierung nach ‚NaWoh-Standard‘ stellt das sichtbare Zeichen unseres Strebens um Nachhaltigkeit dar. Genossenschaften stehen durch die Identität von Eigentümer und Nutzer generell für ein verantwortungsbewusstes, langfristiges Handeln. Das anspruchsvolle ‚NaWoh‘-Zertifikat untermauert diesen Anspruch auch für den Wohnungsneubau.“

Zertifizierung einer nachhaltigen Bauweise, der auf den ersten Blick recht hoch erscheinen mag, hält sich aber in Wahrheit in Grenzen - denn viele

benötigte Dokumente werden bereits im Zuge der ganz normalen Bauplanung erstellt. Durch weitere Schulungsveranstaltungen im Jahr 2014 sollen die

Vorzüge einer geordneten Nachhaltigkeitsdokumentation weiter bekannt gemacht werden. Der Verein NaWoh plant zudem eine neue Arbeitshilfe, in der Bauherren detailliert nachlesen können, wie sie das NaWoh-Qualitätssiegel für ihr Projekt erlangen können.

„QUALITÄTSSIEGEL NACHHALTIGER WOHNUNGSBAU“ FÜR SENDLING-WESTPARK



Ersatzneubau der GWG im Münchner Stadtteil Sendling-Westpark erhielt das NaWoh-Qualitätssiegel

Die **GWG München** hat mit der Krüner Straße 74-80 in Sendling-Westpark in einem gut erschlossenen Wohngebiet nicht mehr sanierbare Wohngebäude ersetzt. Die 71 Wohnungen mit einem Wohnungsmix aus 1-Zimmer- bis 5-Zimmer-Wohnungen wurden barrierefrei gestaltet und um einen Erschließungshof mit Spielflächen für Kinder und Sitzbänke für Jung und Alt angeordnet. Die beiden Gebäude sind Münchens erste Plusenergiehäuser im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Dieses Ziel wurde im Kostenrahmen der zur Verfügung stehenden Förderprogramme „Soziale Wohnraumförderung“ sowie „Münchener Förderprogramm Energieeinsparung“ erreicht. Durch konsequente wirtschaftliche Planung, wie identisches Küchen- und Badmodul in allen Wohnungen, durchgängiges statisches und haustechnisches System, nur zwei unterschiedliche Fenstergrößen und einheitliche Balkone konnte ein hoher Ausbaustandard mit Fußbodenheizung, keramischen Bodenbelägen in allen Räumen und variabler Dusche-/Badewannenausstattung ermöglicht werden. Die Bauweise erfolgte ohne Verbundstoffe. Besondere Stärken des Projektes sind der Außenraum, die Barrierefreiheit, Freiflächen für Jugendliche, die energetische Qualität, die Ökobilanz und die Werthaltigkeit der Investition.

Weitere Projekte ausgezeichnet

Auf dem „Tag der Wohnungswirtschaft“ des GdW in Berlin hat der Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau Ende November ein Wohnungsunternehmen mit einem Qualitätssiegel und zwei Wohnungsunternehmen mit einem Planungszertifikat Nachhaltiger Wohnungsbau ausgezeichnet.

„Die geehrten Wohnungsunternehmen des GdW zeigen mit ihren Projekten die Verbindung von qualitativem, ressourcenschonendem und bezahlbarem Bauen“, erklärte Ingeborg Esser, Vorstandsvorsitzende des NaWoh. „Im Spannungsfeld der Ansprüche an den Wohnungsbau und der betriebswirtschaftlichen Rentabilität handeln die ausgezeichneten Wohnungsunternehmen nachhaltig - unter der Maxime, dass ökologische, ökonomische und soziokulturelle Fragen jeweils nicht auf Kosten der anderen maximiert werden können.“

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) erhielt das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau für die erfolgreiche Anwendung der NaWoh-Systematik zur Beschreibung und Bewertung der Nachhaltigkeit neuer Wohngebäude. Für eine nachhaltige Planung wurden die Unternehmen Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) aus Hamburg und die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG aus Leipzig mit NaWoh-Planungszertifikaten ausgezeichnet. Das Planungszertifikat gilt bis zur Fertigstellung des Gebäudes. Das NaWoh-Qualitätssiegel können diese Projekte in einem zweiten Schritt nach erfolgreicher Baufertigstellung erlangen.

Für den Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau endet mit diesen Auszeichnungen ein sehr erfolgreiches zweites Jahr. Anfang 2012 wurde der Verein NaWoh vom GdW gemeinsam mit weiteren Verbänden sowie immobilienwirtschaftlichen Akademien gegründet, um Bauherren die Möglichkeit zu geben, für ihren Neubau ein wohnungswirtschaftliches Qualitätssiegel zu erreichen. Die NaWoh-Systematik eignet sich besonders für die Wohnungswirtschaft, da sie die Besonderheiten der Branche speziell berücksichtigt. ■

Quelle: GWG, Foto: Stefan Müller-Naumann



Aktuelle Informationen zum Qualitätssiegel, den ausgezeichneten Projekten und dem System zur Bewertung und Beschreibung der Nachhaltigkeit finden Sie unter: www.nawoh.de



KNAUF WOHNBAU – FASZINIEREND MODERN

Knauf Systeme – für hohe Ansprüche.

Sie wollen mehr Wohnqualität, den Gebäudewert steigern und Kosten effizient senken? Ob Produkte oder Systeme für die Fassade, die Wand, den Boden oder die Decke, vertrauen Sie der Profi-Qualität von Knauf. Wir bieten Ihnen umfassende Lösungen aus einer Hand.

www.knauf.de

KNAUF



Quelle: GEWOBAG/Archiv

Obwohl die Wohnungen sehr klein sind, wohnten ursprünglich viele Familien mit Kindern in der Reichsforschungssiedlung

Wohnen im Denkmal

Günstig und doch komfortabel: Modellprojekt in neuem Glanz

Reichsforschungssiedlung Haselhorst, wo soll die sich denn befinden? Selbst Kenner der Baugeschichte müssen bei dieser Frage passen. Dabei ist die Reichsforschungssiedlung im Berliner Bezirk Spandau eines der größten und bedeutendsten der in der Weimarer Republik geplanten Wohngebiete. In den vergangenen zehn Jahren hat sie die Eigentümerin, die landeseigene GEWOBAG, für 130 Mio. € modernisiert – und arbeitet jetzt daran, der Siedlung die ihr gebührende Aufmerksamkeit zu verschaffen.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Der Berichterstatter der „Berliner Morgenpost“ war sich der Bedeutung des Bauvorhabens sehr wohl bewusst, als er im Juni 1931 seine Eindrü-

cke von einer Baustellenbesichtigung schilderte. „Es ist kein Märchen, sondern buchstäblich Wahrheit“, teilte er seinen Lesern mit. „In der Siedlung Spandau-Haselhorst, also in dem westlichen Industrieviertel der Reichshauptstadt, werden 4.000 Klein- und Kleinstwohnungen gebaut, und zwar zu Mietpreisen, die für die minderbemittelte Bevölkerung, für die Arbeiterschaft auch in unseren schweren Zeiten leidlich erschwinglich sein werden.“

In den folgenden Jahrzehnten aber geriet die Siedlung Haselhorst weitgehend in Vergessenheit. Erst 1995 wurde sie unter Denkmalschutz gestellt, und als 2008 sechs Berliner Siedlungen der Moderne auf die UNESCO-Welterbeliste gesetzt wurden, warf kaum jemand die Frage auf, warum die Wohnanlage in Haselhorst nicht ebenfalls zu den ausgezeichneten Siedlungen gehörte. Dabei hätte sie es sehr wohl verdient, ist der Kulturjournalist und Stadtführer Michael Bienert überzeugt. Denn sie

bilde den Abschluss der baulichen Entwicklung in der Weimarer Republik, sagt Bienert, der im Auftrag der Eigentümerin GEWO BAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin ein Buch über die Reichsforschungssiedlung veröffentlicht hat.

Forschungsprojekt für günstiges Bauen

Warum überhaupt „Reichsforschungssiedlung“? Der eigentümliche Name rührt daher, dass die Initiative zum Bau der Wohnanlage von der „Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen“ ausging. Diese von 1927 bis 1931 aktive Gesellschaft, die maßgeblich von der liberalen Reichstagsabgeordneten Marie-Elisabeth Lüders initiiert worden war, verfolgte das Ziel, Möglichkeiten des preiswerten Wohnungsbaus an Modellprojekten auszuprobieren und dabei insbesondere auch die Grundrisse zu optimieren. „Bauforschung“, fasst Experte Bienert das Ziel zusammen, „sollte das Bauen effizienter und deutlich billiger machen“ – ein drängendes Thema in der von Wohnungsnot geprägten Zwischenkriegszeit.

Größtes Projekt der Gesellschaft war die Siedlung in Haselhorst. Durch ihre Lage zwischen den Industriekomplexen der Siemensstadt und der Borsigwerke sollte sie es den Arbeitern, die mit ihren Familien hier wohnen sollten, ermöglichen, ohne lange Anfahrt ihren Betrieb zu erreichen. Ermittelt wurden die Grundlagen für das Projekt in einem städtebaulichen Wettbewerb, den der Ingenieur Stephan Fischer und der Bauhaus-Gründer Walter Gropius für sich entschieden. Die acht Bauabschnitte wurden dann von unterschiedlichen Architekten realisiert, darunter Paul Mebes, Paul Emmerich und Fred Forbát. Im Juli 1935 war die Siedlung mit knapp 3.500 Wohnungen fertig. Erreicht worden war sie nicht mehr von der 1931



Bebauungsplan der Reichsforschungssiedlung, 1934

aufgelösten Reichsforschungsgesellschaft, sondern von der GEWO BAG.

Fassadendämmung trotz Denkmalschutz

Der GEWO BAG gehört auch heute noch ein Großteil der Siedlung: Rund 2.750 Wohnungen im Bereich von Gartenfelder Straße, Daumstraße und Lüdenscheider Weg sind im Eigentum des städtischen Wohnungsunternehmens – bei den restlichen Einheiten handelt es sich um Eigentumswohnungen und vor allem um Reihenhäuser, die bereits vor Jahren privatisiert und an einzelne Käufer veräußert wurden. Ihre eigenen Wohnungen hat die GEWO BAG seit 2003 für rund 130 Mio. € umfassend modernisiert. Grundlage dafür war ein Denkmalpflegeplan, den Bauherrin und Denkmalbehörden bereits vor Beginn der Sanierungsarbeiten beschlossen.

Vor allem ein Punkt, auf den sich beide Seiten einigten, ist bemerkenswert: Trotz des Denkmal-

schutzstatus erhielt die GEWO BAG die Erlaubnis, die Fassaden mit einem 8 cm dicken Wärmedämmverbundsystem zu verkleiden. Damit das äußere Erscheinungsbild intakt blieb, wurden im Gegenzug die Fenster – nämlich neu angefertigte Holzkastendoppelfenster mit Isolierscheiben – um diese 8 cm nach außen verschoben. Um die Energieeffizienz weiter zu erhöhen, isolierten die Handwerker die Steigestränge von Warm- und Kaltwasserleitungen. Als Folge dieser Maßnahmen sank der Jahreswärmebedarf um rund 30%. Dabei wurde die bereits in den achtziger Jahren eingeführte Versorgung durch Fernwärme beibehalten. Zugeständnisse machten die Denkmalschützer auch bei den Balkonen: Fast alle Wohnungen, die im ursprünglichen Konzept keinen Austritt hatten, verfügen jetzt über einen Balkon. Im Inneren der Wohnungen hingegen verzichteten die Verantwortlichen mehrheitlich auf einschneidende Grundrissänderungen. In den ersten ▶



Quelle: GEWO BAG/Sabine Dobre

Beeindruckende Architektur der Moderne: die zwischen 1931 und 1935 errichtete Reichsforschungssiedlung – hier Baublock 4 in saniertem Zustand, 2012



Quelle: GEWO BAG/Peter Oetmann

Baublock 4 in saniertem Zustand, 2010



Ein Wohnzimmer nach der Sanierung



Blick in eine Wohnküche in der Reichsforschungssiedlung im ursprünglichen Zustand um 1931-1935

Bauabschnitten seien zwar größere Wohnungen geschaffen worden, berichtet Alexander Friedrich vom Architekturbüro Garsztecki + Hartmann; es habe sich aber gezeigt, dass sich die kleinen Wohnungen einer sehr starken Nachfrage erfreuten. Und klein sind die Wohnungen tatsächlich: Schwerpunktmäßig weisen die Zweizimmer-einheiten zwischen 42 und 49 m² Wohnfläche

auf. „In den späteren Bauabschnitten wurden die Wohnungen immer kleiner“, berichtet Autor Bienert. Um trotzdem heutigen Wohnkomfort zu schaffen, vergrößerten die Planer im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen die engen Bäder, indem sie die Wand zur benachbarten Wohnküche verschoben.

Weitere Arbeiten betrafen die Außenanlagen, die dem ursprünglichen Erscheinungsbild angenähert wurden. Auch bauliche Details wie Hausnummern-leuchten, Türknäufe und Lampen wurden so erneuert, dass sie jetzt wieder an die Entstehungszeit erinnern. Die Kosten der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen beziffert die GEWO-BAG auf 936 €/m². Als Folge der Modernisierung stieg die Miete von 4,81 € auf 6,46 €/m².

Verbundenheit der Bewohner

Trotz der Mietsteigerung kennt die GEWO-BAG keine Vermietungsprobleme. Gut 70% der Mieter seien nach der Modernisierung in ihre alte Wohnung zurückgekehrt, freut sich Vorstand Hendrik Jellema. Zeitweilig hatten die Bewohner ihre Blei-

be verlassen müssen, um Platz für die Bauarbeiter zu machen.

Dass sich die Haselhorster ihrem Viertel eng verbunden fühlen, zeigte sich auch bei den Führungen, zu der die GEWO-BAG Mieter und andere Interessierte zum Abschluss der Bauarbeiten 2013 einlud. Viele langjährige Bewohner seien dabei gewesen, freut sich GEWO-BAG-Pressesprecherin Dr. Gabriele Mittag. Architekt Alexander Friedrich, der einen Teil seiner Kindheit in Haselhorst verbrachte, erinnert sich, dass er den Ortsteil als „kleines Dorf in der Stadt“ empfand. Allerdings ein verkehrsmäßig gut angebundenes Dorf: Ein U-Bahnhof mit direkter Anbindung an die Innenstadt ist fußläufig erreichbar.

Dennoch waren am Rand der Führungen auch kritische Stimmen zu hören. Ein Mieter mittleren Alters äußerte sich unzufrieden über die neu eingebauten Holzfenster - wobei man wissen muss, dass die Siedlung in der Schneise des Flughafens Tegel liegt und dadurch erheblichem Fluglärm ausgesetzt ist. Zudem habe sich die soziale Mischung verschlechtert, kritisierte der Mieter. „Aber eigentlich ist es hier idyllisch.“

Damit die Reichsforschungssiedlung endlich die ihr gebührende Aufmerksamkeit bekommt, hat sich die GEWO-BAG einiges einfallen lassen: Neben den Führungen und dem von ihr herausgegebenen Buch von Michael Bienert plant sie für 2014 eine Fachtagung zur Reichsforschungssiedlung. Und kurz vor Ende der Bauarbeiten beschloss der Vorstand, eine Wohnung im Burscheider Weg wieder im Stil der Erbauungszeit herzurichten - als Erinnerung daran, wie vor 80 Jahren um preiswertes Wohnen für breite Bevölkerungsschichten gerungen wurde. ■

GEWO-BAG ...

... Wohnungsbau-Aktiengesellschaft

Berlin

Gründungsjahr: 1919

Mitarbeiter: 507

Bestand: 65.377 Mieteinheiten

Bilanzsumme (31.12. 2012): 1,678 Mrd. €

Durchschnittliche

Nettokaltmiete (31.12. 2012): 5,27 €/m²

Leerstand (31.12. 2012): 2,2%



Weitere Informationen:
www.gewobag.de

BUCHTIPP



Michael Bienert: Moderne Baukunst in Haselhorst. Geschichte, Bewohner und Sanierung der Reichsforschungssiedlung in Berlin-Spandau. Herausgegeben von der GEWO-BAG. 144 S. gebunden, über 150 Abb., Berlin Story Verlag 2013. 19,80 €, ISBN 978-3-86855-043-6



Interview mit Hendrik Jellema „Eine mutige, aber richtige Entscheidung.“

Quelle: GEWOBAG

Hendrik Jellema, seit dem 1. Februar 2007 Vorstand der GEWOBAG sowie Geschäftsführer der GEWOBAG PB und der GEWOBAG WB, war noch nicht im Unternehmen, als die Entscheidung zur Sanierung der Reichsforschungssiedlung fiel. Er wertet die Sanierungsentscheidung und die Zusammenarbeit mit den Denkmalämtern rückblickend als klug und wegweisend.

Herr Jellema, wie beurteilen Sie die damalige Entscheidung?

Es war ein sehr mutiger Schritt. Denn es gab mehrere große Herausforderungen. Zunächst einmal die bauliche Situation - lange war nichts in die Siedlung investiert worden, und zudem war eine sehr enge Abstimmung mit dem Denkmalschutz erforderlich. Es war aber auch eine soziale Herausforderung, weil die Sanierung nicht in bewohntem Zustand möglich war und deshalb rund 3.500 Menschen - die Einwohnerzahl eines ganzen Dorfes! - vorübergehend umziehen mussten. Und schließlich war es auch ein wirtschaftlicher Kraftakt. Wenn die soziale Mischung nicht erhalten geblieben wäre, hätten wir Vabanque gespielt. Heute können wir sagen: Es war eine mutige, aber richtige Entscheidung.

Typisch für die Siedlung in Haselhorst ist, dass sie ursprünglich ausschließlich aus kleinen Wohnungen bestand. Gab es Pläne, daraus größere Wohnungen zu machen?

Es gab durchaus Überlegungen, die vorgefundene Monostruktur aufzubrechen und auch familien-gerechte Wohnungen zu schaffen. Dann zeigte es sich aber, dass der Aufwand für die Zusammenlegung von Einheiten in vielen Fällen zu groß war oder am Denkmalschutz scheiterte. Zudem merkten wir, dass eine große Nachfrage von Ein- und Zweipersonenhaushalten nach kleinen Wohnungen besteht. Deshalb prägen auch nach

der Sanierung kleine Wohnungen die Reichsforschungssiedlung Haselhorst.

Wie sieht die Sozialstruktur aus?

Die Wohnungen sind für verschiedene Bevölkerungsgruppen geeignet. Zu etwa einem Drittel wohnen hier ältere Leute, die von ihrer Rente leben, ein Drittel befindet sich in Arbeitsverhältnissen und ein Drittel ist auf staatliche Unterstützung angewiesen. Diese Sozialstruktur ist ein Spiegel der Tatsache, dass die Entscheidung für eine kleine Wohnung mit dem Lebensabschnitt zu tun hat. Kleine Wohnungen erlauben es jungen Leuten, die neu nach Berlin gekommen sind, Fuß in der Stadt zu fassen, sind aber auch ein Angebot für ältere Menschen und für Menschen, die sich getrennt haben.

Kann man für heutige Bauprojekte etwas von der Reichsforschungssiedlung lernen?

In Bezug auf die Grundrisse: nein. In diesem Punkt ist man heute wesentlich weiter: Küche und Badezimmer haben heute eine ganz andere Bedeutung und die Mieter besitzen auch andere Möbel als damals. Was wir aber durchaus lernen können: Für große Neubauprojekte brauchen wir eine städtebauliche Idee. Gerade wenn die Wohnungen klein sind, ist eine ausgebaute Infrastruktur erforderlich: eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Spielplätze, Räume, wo sich Menschen treffen können.

Wie beurteilen Sie die Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz?

Wir haben kluge Kompromisse gefunden. Das zeigt sich vor allem daran, dass es uns gelungen ist, eine energetische Sanierung durchzuführen und trotzdem den Charakter der Siedlung zu wahren. Das halte ich für einen Riesensprung.

Rechnen sich Investitionen von 130 Mio. €?

Ja, aber natürlich nur über einen langen Zeitraum. Anfassen mussten wir die Siedlung ja ohnehin. Die Entscheidung gegen eine bloße Instandsetzung und für eine umfassende Modernisierung schuf die Voraussetzung für ihre langfristige weitere Nutzung.

Eine denkmalgeschützte Wohnanlage - ist das eher eine Chance oder eine Last?

Ganz klar eine Chance. Als kommunales Unternehmen sind wir uns der Verantwortung für das Stadtbild bewusst. Zudem ist die Reichsforschungssiedlung für die GEWOBAG sehr wichtig, weil sie eine Gründungszelle des Unternehmens ist. Und schließlich können wir uns unter Portfolio-Gesichtspunkten mit einem identifizierbaren Produkt viel besser auf dem Markt positionieren als mit einem 08/15-Produkt.

Herr Jellema, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Hunziker.



In der Neckarstraße 1-11 hat die GWW Wiesbaden ihren Bestand energetisch saniert, modernisiert und erweitert

Bestandserweiterung

Verdichtungsmaßnahme: Neuer, größer, komfortabler

Will ein Unternehmen angesichts der aktuell aufgerufenen Baukosten einen noch akzeptablen Mietpreis halten, ist es wirtschaftlich und energetisch sinnvoll, die bereits im Besitz befindlichen Grundstücke zu nutzen und dort den Bestand zu verdichten oder aufzustocken. Mit dem Projekt Neckarstraße in Wiesbaden geht die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft auf diesem Weg mit gutem Beispiel voran.



Klaus Salhoff
Vertriebsleiter für Investoren
und Großkunden
Knauf Gips KG, Iphofen

Mit rund 13.500 Wohneinheiten ist die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH der größte Vermieter der Stadt und steht nach Aus-

sagen von Geschäftsführer Stefan Storz „somit jeden Tag in der Verantwortung, einen Beitrag zu einer sicheren und sozial verantwortungsvollen Wohnraumversorgung zu leisten“. Rund 50 Mio. € investiert das kommunale Wohnungsunternehmen jedes Jahr in seine Bestände, teils in die Instandhaltung, teils in die Sanierung, teils in den Neubau. Im Rahmen eines umfangreichen Sanierungsprogrammes saniert das Unternehmen jährlich rund 300 Wohnungen. Zudem wurden allein in 2013

hundert Einheiten neu errichtet. Ein Teil dieser Neubauten sind Ersatzneubauten, ein weiterer entsteht im Rahmen von Verdichtungsmaßnahmen.

Erweiterung durch Aufstockung

Beispielhaft hierfür steht das Projekt Neckarstraße 1-11 in Wiesbaden. Der 1960 errichtete Gebäudekomplex wurde zunächst bis auf den Rohbauzustand rückgebaut. Im Anschluss wurden Fenster,



Zehn neue Wohneinheiten entstanden allein durch die Aufstockung der 1960 errichteten Häuser. Aus statischen Gründen wurden die aufgesetzten Geschosse in Leichtbauweise gebaut

Türen, Wand- und Bodenbeläge inklusive Estrich sowie die gesamte Haustechnik erneuert.

Um das Ensemble energetisch aufzuwerten, erhält es von der mit der Projektausführung betrauten B&O Wohnungswirtschaft GmbH Chemnitz eine Basis mit dem System Warm-Wand von Knauf gedämmte Fassade. Die 15 cm dicken, speziell für dieses Projekt gefertigten Dämmplatten garantieren gute Energiekennzahlen, sodass die 39 Bestandswohnungen künftig mit weniger Energieaufwand auskommen werden. Das auf dieser Basis errechnete Ergebnis schlägt mit einem auf 48,2 kWh/m²a reduzierten Primärenergiebedarf und somit Einsparungen von 86,1% auf beeindruckende Weise zu Buche.

Ähnlich hoch fallen die Einsparungen beim Endenergiebedarf mit 41,9 kWh/m² (-86,2%) und bei den CO₂-Emissionen mit 10,8 kg/m²a (-86,1%) aus. Die alten Gasetagenheizungen können daher entsorgt werden. Geheizt wird künftig über eine Gaszentralheizung mit Unterstützung durch eine Solaranlage.

Vermarktung

Weitere 24 Einheiten in der Neckarstraße kommen über Aufstockungen und einen Neubau hinzu. Allein über die Aufstockung konnte die GWW zehn Einheiten zusätzlich errichten. In einem Neubau entstehen weitere elf Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern. Ein Teil der sanierten bzw. neu errichteten Einheiten geht nach der Fertigstellung in den Verkauf, „und von den hier angebotenen 37 Wohnungen sind derzeit nur mehr vier zu haben“, freut sich Andreas Held, der bei der GWW für die Großinstandsetzung und Sanierung zuständig ist. Der Rest hat bereits Abnehmer gefunden und ist zum Teil sogar schon bezogen.

Für die Aufstockungen wählte das Unternehmen die Holzständerbauweise, um die Belastung für

den Bestand so gering wie möglich zu halten.

„Fundamente aus den 1950/1960er Jahren sind meist eher unterdimensioniert. Manchmal müssen sie sogar bei der Leichtbauweise ertüchtigt werden“, erläutert der bei der GWW zuständige Bereichsleiter Thomas Keller. Aus diesem Grund setzte die GWW in der Neckarstraße auf Trockenbauweise. Diese bei Aufstockungen mittlerweile gebräuchliche Bauweise reduzierte zudem den Feuchtigkeitseintrag in den jeweiligen Gebäuden und ermöglichte es der GWW, zügig und qualitativ hochwertig zu bauen. Beim Neubau wurden die nicht tragenden Innenwände ebenfalls in Trockenbauweise konzipiert, um auch hier den Baufortschritt zu beschleunigen und darüber hinaus spätere Umbauten zu erleichtern.

Um die Schallschutzproblematik im Treppenhaus zu reduzieren, wurden die neuen Aufzüge an den Bestandsbauten in der Neckarstraße außen angekoppelt. „Baukörper dieser Generation sind schalltechnisch schwierig an die heutigen Ansprüche anzupassen“, berichtet Keller weiter. Meist müsse man mit Vorsatzschalen oder anderen schallschluckenden Elementen arbeiten, „und auch ein außen stehender Aufzug braucht natürlich Platz“, verdeutlicht er die Problematik. „Jeder Anschluss, die Entkoppelung des Treppenhauses und vieles mehr muss hinterfragt werden, sodass es manchmal günstiger beziehungsweise sinnvoller ist, abzureißen und neu zu bauen.“

Ergänzungsbebauung schneller umsetzbar

Für ein Wohnungsunternehmen wie die GWW ist das Portfoliomanagement des eigenen Bestands eine bedeutende Herausforderung und Kernaufgabe. Es müssen die Bestände begutachtet, Cluster gebildet und Bereiche definiert werden, in denen die jeweiligen Maßnahmen durchzuführen sind. Verdichtungsmaßnahmen sind in diesem

Zusammenhang nicht nur eine Möglichkeit, um mehr Wohnraum zu schaffen, sondern auch eine Gelegenheit, um durch den Verkauf oder die Vermietung dieser Einheiten Einnahmen zu generieren. „Denn damit“, so weiß Keller aus Erfahrung, „können wir unsere Sanierungen finanzieren und so den Bestand für unsere Mieter auf einen zeitgemäßen Stand bringen.“

Flächenpotenziale nutzen

Keller erklärt: „Wir haben im Rhein-Main-Gebiet in Städten wie Wiesbaden nicht unendliche Flächen-erweiterungspotenziale. Wir haben aber zwischen den 1950er- oder 1960er-Jahre-Bauten oft noch viel Freiraum. In einigen Fällen ist weniger als ein Drittel des Grundstücks bebaut und die GFZ liegt unter 0,9. An diesen Standorten ist sehr viel Verdichtungspotenzial vorhanden, meist ein volles Geschoss. Erst damit erreichen wir eine durchschnittliche GFZ von 1,2.“ In den Innenstadtbereichen sei sogar eine noch höhere Ausnutzung möglich. ■

AM BAU BETEILIGTE

Projekt: Modernisierung, Erweiterung und energetische Ertüchtigung Neckarstraße 1-11, Wiesbaden

Bauherr: GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

Projektausführung: B&O Wohnungswirtschaft GmbH Chemnitz

Fachberatung: Hermann Schreyer, Knauf Gips KG



Bei einem der Gebäude entschieden sich die Betreiber für einen Ersatzneubau, der sich harmonisch in das Viertel einfügt

Fassadensanierung

Farbauswahl für die Eigenvermarktung

Der Wohnungsverein Hagen eG hat bei insgesamt 31 seiner Gebäude eine energetische Optimierung der Fassaden durchgeführt. Neben der wirtschaftlichen und sicheren Ausführung stand eine moderne Farbgestaltung im Fokus.



Georg Kolbe
Leiter Produktmarketing
Saint-Gobain Weber GmbH
Düsseldorf

Bestandsbauten aus den 1960er Jahren stellen Wohnungsunternehmen immer wieder vor ähnliche Herausforderungen: Das Erscheinungsbild

ist nicht mehr attraktiv, eine zeitgemäße Wärmedämmung nicht vorhanden. Das galt auch für das Hagener Wohnquartier in der Bülowstraße. Um die Vermietbarkeit der insgesamt 31 Gebäude in Zukunft sicherzustellen, hat der Wohnungsverein Hagen eG eine umfassende Fassadensanierung vornehmen lassen. Mit einem mineralischen Wärmedämmverbundsystem (WDVS) setzte man bewusst auf eine Lösung, die auf lange Sicht ein attraktives Kosten-Nutzen-Verhältnis bietet. Ebenso

gezielt wurde in eine moderne Farbgestaltung investiert, die dem Viertel eine ansprechende und einheitliche Optik verleihen sollte.

Sanierungskonzept setzt auf Sicherheit

Rund 12.500 m² Fassadenfläche galt es in Hagen zu bearbeiten. Bei einem Gebäude entschied sich die Genossenschaft für einen Ersatzneubau. Der Fokus lag bei den Altbauten auf der Fassade, bei der neben Wärmeschutzfenstern auch ein Wärme-



Quelle: SC Weber

Geringer Energieverbrauch, nachhaltige Materialien sowie ein attraktives Erscheinungsbild: Mit der Investition in die Fassaden ist die Vermietbarkeit des Wohnquartiers Bülowstraße auch für die Zukunft sichergestellt

dämmverbundsystem (WDVS) zum Einsatz kam. Bereits seit über 20 Jahren setzt der Wohnungsverein Hagen dabei auf ein spezielles System. „Zwar sind die Anschaffungskosten im Vergleich zu den meist verwendeten EPS-Systemen höher, doch Brandschutz, Nachhaltigkeit und eine einfache Verarbeitung sprechen für das vollmineralische System Webertherm A 100“, berichtet Lothar Sumik, technischer Leiter der Genossenschaft. Das mit dem „Bundespreis Ecodesign 2012“ ausgezeichnete WDVS besteht aus rein mineralischen Komponenten. Zudem wurden für die Ausführung zwei Fachbetriebe hinzugezogen, die bereits umfassende Erfahrungen im Umgang mit dem System haben und somit eine sichere Verarbeitung garantieren konnten. Nicht zuletzt ist mit der Baustoffklasse A1 ein hoher Brandschutz gegeben, so dass auf aufwändige Brandriegel und Materialwechsel verzichtet werden konnte. In Hagen wurde eine Dämmschicht von 140 mm direkt auf den bestehenden Altputz aufgebracht. Entsprechend war keine kostenintensive Entsorgung der Altmaterien erforderlich.

Hochwertiges Erscheinungsbild

Der Edelkratzputz bietet eine umfangreiche Farbauswahl – ein Aspekt, den der Wohnungsverein Hagen offensiv zur Eigenvermarktung nutzt: „Bei potenziellen Mietern zählt der erste Eindruck. Eine moderne, hochwertige Fassadengestaltung ist für uns somit ein handfestes Marketinginstrument“, erläutert Sumik. Deshalb entschied man sich, die Farbgestaltung von der Farbberaterin Béatrice Engel übernehmen zu lassen. Sie leitet das Farbplanungsbüro Colorplan im französischen Mérenvielle. „Vor der Sanierung hatte man kein Gefühl der baulichen Zusammengehörigkeit“, erklärt

die Farbberaterin. So verfügen die Gebäude zwar über dieselbe Ausrichtung von Balkon und Eingangsbereich, bei näherer Betrachtung ließen sich allerdings einige Differenzen feststellen. „Wenn man genau darauf achtet, entdeckt man Vor- und Rücksprünge in der Fassade und Unterschiede in den Balkonen, Fensterlaibungen und Rückwänden der Loggien.“ Überdies fiel der Expertin eine architektonische Besonderheit auf. „Die Sockelbereiche sind durch das Gefälle des Grundstücks im Erdreich verschwunden. Deshalb verloren viele Häuser ihre Basis.“ Aufgabe war es daher, trotz der Unterschiede sichtbar zu machen, dass die Immobilien demselben Eigentümer gehören – oder wie es die Farbberaterin formuliert: „Eine Identität mit Charme zu schaffen.“

Dafür setzte die Expertin zunächst an der Fassade an. „Für die Hauswände habe ich nur zwei Hauptfarbtöne ausgewählt. Beide sind dezent und leise, so dass sich die ruhige Umgebung auch in der Fassade widerspiegelt. Allerdings ist der eine kalt und der andere warm.“ Das Problem im Sockelbereich hat sie durch zusätzliche Bossen mit kleinem Abstand zum Boden gelöst: „Bossen sind in der Hagerer Siedlung ein neues architektonisches Element. Sie erlauben, auch bei Gefälle eine Basis zu schaffen und die Proportionen neu zu definieren.“ Der kurze Erdsockel wurde mit Glattputz in einem dunklen Farbton versehen, die Bossen erhielten einen helleren Ton und sind dem der Fassade angeglichen. Der Homogenität von Sockelbereich und Fassade konnte Engel die Gestaltung individueller Bauteile entgegensetzen. „Die Farbnoten der Balkonbrüstungen, Teilflächen der Rückwände und Laibungen stammen aus derselben Farbfamilie. So entsteht eine neue Harmonie im Wohnquartier an der Bülowstraße.“



Sockel, Bossen und Fassade ergeben eine gestalterische Einheit



Vor der Fassadensanierung haben manche Gebäude durch ein starkes Gefälle ihre Basis verloren. Dieses Problem wurde durch zusätzliche Bossen über dem Erdsockel gelöst



Im Rahmen der Sanierungsarbeiten wurde ein vollmineralisches WDVS verwendet

Eine lohnenswerte Investition

Schlussendlich haben sich die Sanierungsmaßnahmen in der Bülowstraße in unterschiedlicher Hinsicht gelohnt. Die Gebäude präsentieren sich als attraktives Wohnensemble mit zeitgemäßen Verbrauchsdaten. Das WDVS verhilft der Wohnanlage zu einem zeitgemäßen Wärmeschutz und modernem Erscheinungsbild. Das unterstützt auch die langfristige Vermietbarkeit der Immobilien. ■

Energieeffiziente Wohnanlage 109 Wohnungen im KfW-55-Standard

Im Berliner Stadtteil Rudow haben Ende 2013 die Bauarbeiten für 109 energieeffiziente Wohnungen begonnen. Bis Sommer 2015 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein. In der neuen Wohnanlage in der Elly-Heuss-Knapp-Straße, am Rand des Rudower Südparks, entstehen zum überwiegenden Teil Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Die Mietkosten der Wohnungen werden durchschnittlich 8,75 €/m² betragen. Die Wohnanlage wird im KfW 55-Standard gebaut. Außerdem werden 55 Tiefgaragenplätze und 13 PKW-Stellplätze errichtet. Das kommunale Wohnungsunternehmen degewo Aktiengesellschaft übernimmt das Bauprojekt schlüsselfertig. Verkäufer ist MHMI Immobilien-Verwaltungen GmbH Berlin.

Weitere Informationen:
www.degewo.de

Holzpassivhaus Heimische Hölzer und Solarthermieanlage



Ein Modell des ersten Holzpassivhauses in München

In München-Schwabing baut die GBW Gruppe ein Holzpassivhaus mit insgesamt zehn Wohneinheiten. Eine Solarthermieanlage ist Bestandteil des Neubaukonzepts – ebenso eine ausgeklügelte Wärmerückgewinnung: Frischluft soll über spezielle Lüftungsanlagen mit einem Wärmerückgewinnungsgrad von rund 88% in die Wohnungen gepumpt werden. In der kalten Jahreszeit wird diese vorgewärmt. Im Frühjahr 2014 wird der Neubau fertig gestellt werden. „Die positive Ökobilanz freut uns bei diesem Neubau besonders. Ein Holzbau mit Passivhausstandard reduziert die Heizkosten“, so Matthias Hartung, Projektleiter bei der GBW Gruppe. Durch die hohe Luftdichtigkeit und die besondere Qualität der einzelnen Bauelemente wie Fenster und Dämmung werde die Wärme im Haus gehalten. Auch Energiequellen wie die Körperwärme der Bewohner oder die einfallende Sonnenwärme würden im Winter zur Wärmerückgewinnung genutzt werden. „Bei dem Passivhaus haben wir einen Heizwärmebedarf von 15 kWh/m² im Jahr, das entspricht ungefähr 1,5 l Heizöl/m² im Jahr“, erklärt er. Neben der Verwendung von heimischen Hölzern seien auch die Außenanlagen mit Hochbeeten und die Tiefgarage mit 20 Stellplätzen besonders.

Weitere Informationen:
www.gbw-gruppe.de

Sonnenhaus in Harrislee Zweiter Solarspeicher aufgestellt



Anfang Dezember 2013 wurde der Solarspeicher aufgestellt

Seit Dezember 2012 Jahres ist das erste Sonnenhaus Norddeutschlands in Harrislee bei Flensburg bewohnt. Im Jahr 2013 hat die GEWOBA Nord mit dem zweiten Bauabschnitt begonnen. Dabei werden zwei weitere Baukörper errichtet, einer davon ebenfalls mit der sog. Sonnenhaus-Technologie. Damit soll der Jahreswärmebedarf für Raumheizung und Warmwasser zu mindestens 75 % aus solaren Anlagen gedeckt werden. Durch um 60° geneigte und 2 m hohe Solarkollektoren in vier Reihen über die gesamte Dachfläche und einen 10 m hohen Pufferspeicher mit ca. 66 m³ und einem Durchmesser von 2,90 m soll dieses Ziel erreicht werden. Die zentrale Trinkwassererwärmung erfolgt über einen externen 600-l-Brauchwasserspeicher. Durch einen Wärmeverbund der drei Baukörper kann der Energieüberschuss von April bis Ende September genutzt werden, um alle 54 Wohneinheiten aus solarer Energie mit Wärme für Warmwasser und Raumheizung zu versorgen. In den Wintermonaten und zu Kältespitzen erfolgt die Nachheizung über Fernwärme.

Weitere Informationen:
www.gewoba-nord.de

Veranstaltungshinweis Energiekonferenz 2014

Für die Wohnungswirtschaft wird die Energiewende eines der zentralen Themen des nächsten Jahrzehnts. Dafür spricht schon die Zusammenführung der Ressorts Bauen und Umwelt in einem Bundesministerium. Wie soll sich aber nun die Branche verhalten? Energieerzeuger werden? Intelligente Systeme einsetzen?

Wie sie die Energiewende meistern kann – das will die 10. Energiekonferenz des EBZ am **13. Februar 2014** in der Philharmonie in Essen aufzeigen, gilt es doch nicht nur umweltschonende, sondern auch sozial und ökonomisch tragfähige Konzepte zu entwickeln. Die Veranstaltung umfasst u. a. folgende Themen: „Wohnungswirtschaft im Spannungsfeld der Energiewende: Was bringt die neue Regierung?“, „Energieerzeugung im Quartier – Kooperationsmodell“ und „Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger“ (siehe hierzu auch das „Thema des Monats“ in DW 6/2013 ab S. 44). Medienpartner der Veranstaltung ist die DW Die Wohnungswirtschaft.

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

Veranstungshinweis Hamburger Energietage

Vom **28. bis 29. März 2014** finden die Hamburger Energietage statt, mit dem thematischen Schwerpunkt nachhaltiges Bauen und Modernisieren im Immobilienbereich. Leitfragen der Veranstaltung sind u. a.: Welche energetischen Komfort- und Einsparpotenziale stecken in Immobilien? Welche Umbaumaßnahmen sind notwendig und sinnvoll? Begleitend zur Messe ziehen Verbände und führende Unternehmen der Hamburger Wohnungs-, Immobilien- und Energiewirtschaft am **28. März 2014** auf einem Fachkongress eine Zwischenbilanz der Energiewende. In einer Sonderausstellung präsentieren der GdW, der BDA und der Deutsche Städtetag als Auslober des Deutschen Bauherrenpreises „Modernisierung“ insgesamt 21 Projekte, die sich durch ihre hohe Qualität zu tragbaren Kosten auszeichnen. Ferner wird im Rahmen der Veranstaltung der Ehrenpreis der 1. Hamburger Energietage 2014 an Franz Alt verliehen.



Weitere Informationen und Anmeldung:
www.hamburger-energietage.com

Veranstungshinweis Neunte norddeutsche Energiekonferenz

Unter dem Motto „Energiewende: Wohin?“ findet am **6. Februar 2014** die neunte norddeutsche Energiekonferenz 2014 des VNW, vdw Niedersachsen Bremen und der Firma Techem in Hamburg statt. Das Rahmenprogramm der Veranstaltung umfasst u. a. folgende Themen: „Zukünftige energetische Versorgungsbedürfnisse in Quartieren“, „Was haben wir energiepolitisch von der Bundesregierung zu erwarten?“ sowie „E-Mobilität als Chance für Wohnungsunternehmen“. Ferner wird bei der Konferenz auch das Projekt ALFA vorgestellt, nähere Informationen zu diesem Projekt finden Sie auf Seite 44 dieser DW.



Weitere Informationen und Anmeldung:
www.vnw.de

Veranstungshinweis Internationale Passivhaustagung 2014

Vom **23. bis 27. April 2014** findet in Aachen die 18. Internationale Passivhaustagung statt. Veranstalter sind das Passivhaus Institut, die Energieagentur NRW und die Stadt Aachen. In Vorträgen werden aktuelle Projekte und Lösungsansätze im Bereich des energieeffizienten Bauens und Sanierens vorgestellt. Eine begleitende Fachausstellung bietet einen Überblick über geeignete Möglichkeiten für Gebäude. Das Rahmenprogramm umfasst u. a. Grundlagenkurse für „Einsteiger“, ein Handwerkerforum sowie Workshops zu Passivhauskomponenten. Neben Passivhausbeispielen aus u. a. Aachen und Köln werden auch Beispiele aus Europa, z. B., Belgien, Dänemark und Kroatien vorgestellt.



Weitere Informationen und Anmeldung:
www.passivhaustagung.de

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



messe frankfurt



Quelle: Pirelio

Schöne alte Heizkörper, aber viele Heizungsanlagen sind veraltet. Besonders beim Neubau greifen Wohnungsunternehmen zu alternativen und innovativen Systemen

THEMA DES MONATS

Alternativen zur konventionellen Heizung

Heizen im Haus von morgen

Folgende Frage bewegt viele Planer: Welches Heizsystem für einen Neubau oder eine Modernisierung kann als zukunftssicher gelten? Diese Frage ist heute viel schwerer zu beantworten als noch vor 20 Jahren. Der Autor ist Architekt, Wissenschaftler am Bremer Energie Institut (seit September 2013 in die Fraunhofer-Gesellschaft integriert) sowie Gutachter, Leiter etlicher Forschungsprojekte und Mitglied in Beiräten wie der DENEFF, des ZVSHK und der VdZ, und weist hier auf Entwicklungen hin und gibt Empfehlungen.



Dr. Klaus-Dieter Clausnitzer
Abteilung Energiesystemanalyse
Fraunhofer IFAM
Bremen

Vor 20 Jahren begann die Erdgas-Brennwerttechnik den Markt zu erobern, hatten Wärmepumpen einen kleinen Boom hinter sich und waren wieder auf dem Rückzug, gab es Fernwärme nur in großstädtischen Neubaugebieten der 1960er bis 1980er Jahre, waren BHKW Ausnahmen einiger Vorreiter für große Einzelobjekte und Quartiere, kam Holz als Energieträger fast nur als Stückholz in eher ländlichen Gebieten und vor allem in Süddeutschland zum Einsatz und war Solarthermie

zum Heizen nahezu unbekannt. Kurz: Die Welt des Heizens war überschaubar! Das Leitthema war die Steigerung des Komforts durch die Zentralheizung, Thermostatventile und die Verdrängung der Brennstoffe aus der Wohnung.

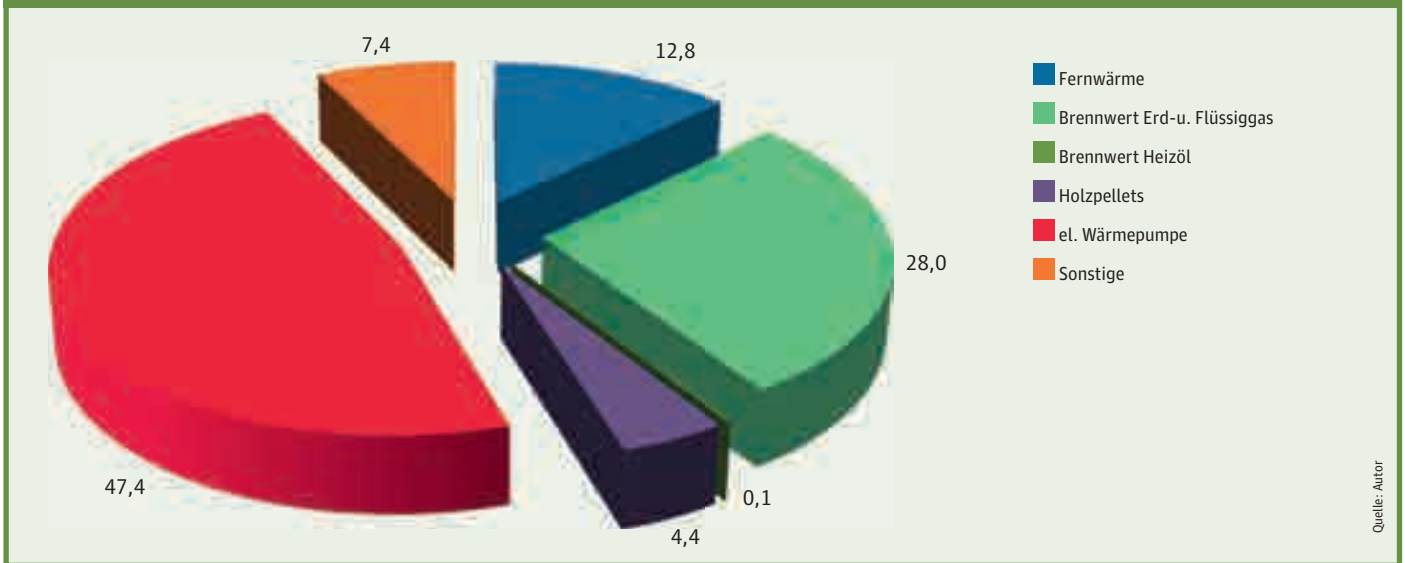
Heute und die Zukunft

Doch was ist heute, was bringt die Zukunft? Das „Heute“ lässt sich ganz gut aus der Analyse der einschlägigen Förderprogramme beschreiben: Bei den KfW-geförderten Modernisierungen¹ überwiegt ganz deutlich die Nutzung von Erdgas (67% aller neuen Haupt-Wärmeerzeuger, davon 91% Brennwertgeräte) vor Heizöl (12%; davon 97% Brennwert). Es folgen Biomasse-Anlagen (10%) und elektrische Wärmepumpen (4%) sowie BHKW (3%), Fernwärme (2%) und Flüssiggas (1%). Das

bei Heizungsmodernisierungen noch deutlich dominierende Heizsystem ist die Brennwertanlage, die in 72% aller geförderten Fälle zum Einsatz kommt, bei der der Haupt-Wärmeerzeuger erneuert wird. Der nachträgliche Einbau von Lüftungsanlagen spielt leider noch keine wesentliche Rolle: Nur in 6% der Förderfälle wurden Lüftungsanlagen eingebaut, davon aber immerhin bei zwei Dritteln mit Wärmerückgewinnung.

Bei geförderten Neubauten stellt sich die Situation erheblich anders da, wie die Grafik zeigt. Hier dominiert mit ca. 47% die elektrische Wärmepumpe. Heizöl-Heizungen fallen unter Artenschutz. Lüftungsanlagen dagegen spielen hier eine weitaus größere Rolle: Anlagen mit Wärmerückgewinnung werden in 56% aller (geförderten) Neubauten eingebaut.

ANTEILE HAUPT-WÄRMEERZEUGER BEI KFW-GEFÖRDERTEN NEUBAUTEN 2012, BEZOGEN AUF GEBÄUDE, IN %



Tendenzen und Ratschläge

Folgende Trends bestehen und folgende Empfehlungen lassen sich ableiten:

- **Klimaschutz:** Die Vermeidung von CO₂-Emissionen ist das Leitthema der nächsten Jahrzehnte.
- **Wärmeschutz:** Priorität muss zunächst die Reduzierung des Energiebedarfs haben. Der Trend für Neubauten geht klar in Richtung Niedrigst-Energie-Gebäude. Heizsysteme müssen nur noch einen geringen Restbedarf decken.
- **Viele Alternativen:** Es gibt nicht mehr nur zwei bis drei Heizsysteme, die für ein Gebäude in Frage kommen, sondern deutlich mehr. Dies erfordert eine stärkere Abwägung unter Einbeziehung der Betriebskosten.
- **Vernetzung:** Sowohl die Vernetzung von Wärme und Strom (Fernwärme aus KWK, BHKW, Micro-KWK; generell häufiger: Strom im Raumwärmebereich) als auch die Vernetzung von Gebäuden mit ihrer Umgebung (benachbarte Gebäude, Quartiere) sowie die Vernetzung von Gebäuden und (Elektro)Mobilität gewinnen an Bedeutung.
- **Autarkie,** z. B. Plus-Energie-Haus mit Energiespeicherung: Wirkliche Autarkie sollte auf Einzelgehöfte u. Ä. beschränkt bleiben. Dort macht es Sinn, teure Netzanschlüsse zu vermeiden.
- **Energiemanagement/Automatisierung/Verbrauchskontrolle:** Gebäudeleittechnik wird häufiger zum Einsatz kommen müssen, auch um bei fluktuierenden Energieangeboten die aktuell kostengünstigsten nutzen zu können. Ein weiterer Baustein sollte die automatisierte Verbrauchskontrolle sein, die verschenkte Potenziale rasch erkennen lässt.
- **Pellets** (bei Gebäuden ab etwa 1.000 m², günstiger Infrastruktur und Beschaffungsmöglich-

keiten auch Hackschnitzel) werden noch an Bedeutung gewinnen.

- **Fußboden- und Wandheizflächen** ermöglichen geringere Verteilungstemperaturen als Radiatoren (siehe S. 32 und S. 36 in dieser DW) – eine wesentliche Voraussetzung für den wirtschaftlichen Einsatz von Wärmepumpen. Bei Wohnungsmodernisierungen sollte man häufiger prüfen, ob nicht Systeme mit minimaler Bauhöhe und auch Wandheizungen zum Einsatz kommen können.
- **Lüftungsanlagen:** Wohnungsweise Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung werden an Bedeutung gewinnen. Abluft ist eine „unerschöpfliche“ Energiequelle, die sich relativ günstig nutzen lässt. Hinzu kommt, dass die Luftqualität erheblich verbessert wird und der Schimmelpilzproblematik entgegengewirkt wird.
- **Gebäudezentral vor wohnungsweise:** Weil gebäudezentrale Lösungen sich leichter an neue Versorgungssysteme anpassen lassen, geht der Trend eindeutig zum Einsatz gebäudezentraler Wärmeversorgungsanlagen. Werden bei neuen Nahwärmesystemen die Wärmetauscher in die einzelnen Wohnungen verlegt, reduzieren sich sowohl die Warmwasserzirkulationsverluste als auch die Legionellenproblematik deutlich.
- **Geringinvestive Maßnahmen und richtige Einstellung der Anlagen:** Es kommt in Zukunft stärker als bisher darauf an, die Potenziale der Anlagen auch wirklich zu nutzen. Dazu werden neue Dienstleistungen benötigt – von der Erklärung der Bedienung von Thermostatventilen in vielen Sprachen vor Ort (z. B. per App) über den Einbau von Zeit- und Temperatur-programmierbaren Thermostatventilen bis zur Nachabschal-

tung elektrischer Kleinspeicher. Die energieeffiziente Einstellung von Heizanlagen wurde bisher zu stark vernachlässigt.

- **KWK:** Der Neubau von KWK-Anlagen ist leider aufgrund der aktuellen Fördersituation nur bei besonderen Situationen (z. B. günstiger Abwärme aus der Industrie) oder dann wirtschaftlich darstellbar, wenn der Strom selbst verwendet oder an die Mieter verkauft werden kann. Hier ist mehr staatliche Unterstützung nötig, um die gekoppelte dezentrale Erzeugung zu stärken.
- **Betriebskosten:** Eine Betrachtung allein der „eingesparten kWh/€ Investition“ ist unzureichend. Berücksichtigt werden muss auch, was an bisherigen Instandhaltungs- und Betriebskosten entfällt oder neu hinzukommt. Z. B. entfallen beim Ersatz einer Gasetagenheizung ca. 150 € pro Wohnung und Jahr an Instandhaltung, Wartung, Schornsteinfegerkosten und Betriebsstrom, die in keiner Wirtschaftlichkeitsberechnung nach obigem Motto auftauchen, aber für die Wirtschaftlichkeit von großer Bedeutung sind.

Fazit

Eine Heizung für das Haus von morgen muss nach wie vor in erster Linie sicher funktionieren, aber auch umweltfreundlich und kostensparend sein. Und das nicht nur auf dem Papier, sondern im realen Betrieb. Ohne Erfolgskontrolle jeder einzelnen Anlage werden große Einsparpotenziale verschenkt werden. Hier kommt noch viel Arbeit auf die Heizungsbranche und die Wohnungswirtschaft zu!

¹ Eigene Berechnungen auf der Basis der Evaluation der KfW-Förderprogramme, Förderjahr 2012.



Flächenheizungssysteme werden auch in alten Beständen der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft eingesetzt. Auch Holzböden sind für Flächenheizungen geeignet

Quelle: Reih AG

THEMA DES MONATS

Systemvielfalt für Fußboden- und Wandheizungen wächst Einsatz wird in der Sanierung einfacher

Flächenheizungen finden auch in Beständen der Wohnungswirtschaft zunehmend mehr Akzeptanz. Als Vorteile gelten ein behagliches Wohnklima durch Strahlungswärme, aber auch die Möglichkeit, das System zur sommerlichen Kühlung einzusetzen. Ein weiteres Plus: Flächenheizungen kommen mit geringeren Temperaturen aus und können niedrigere Temperaturniveaus aus erneuerbaren Energien wie Solarthermie oder Wärmepumpen sinnvoll einsetzen.



Pia Grund-Ludwig
freie Journalistin
Tübingen

Ein Beispiel für den Einsatz innovativer Konzepte bei Fußbodenheizungen ist die unlängst mit dem NahWoh-Zertifikat ausgezeichnete Lösung der

Leipziger Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG: das Wohn- und Büroneubauprojekt „Apels Bogen“ (siehe auch S. 16 in diesem Heft). Das Unternehmen hat zur Beheizung seines Neubaus und der angrenzenden Objekte eine Fernwärmestation gebaut. Um die Rücklauftemperatur zu den Stadtwerken gering zu halten und die Wärme effizient zu nutzen, verwendet die UNITAS das Wasser des Heizungsrücklaufs für die Fußbodenheizung des Neubaus.

Fußbodenheizungen werden auch im neu entstehenden Ludmilla-Wohnpark, einer Plusenergiesiedlung in Landshut, in Mehrfamilienhäusern eingebaut. Deren Versorgung erfolgt über ein gemeinsames Nahwärmenetz. Jede Wohnung besitzt eine eigene Kompaktstation, in der das Trinkwasser im Durchlaufprinzip nur bei Bedarf erzeugt wird. Diese Kompaktstation dient auch als Übergabe für die Fußbodenheizung. Die Vorlauf-temperatur liegt im gesamten Nahwärmenetz ►

DER EINZIGE

RAUCHWARNMELDER

MIT



FÜR MEHR EFFIZIENZ

Bei unseren Funk-Rauchwarnmeldern muss zur Inspektion niemand mehr in die Wohnung.

Funktions- und Umfeldkontrollen übernehmen unsere Funk-Rauchwarnmelder automatisch. Alle relevanten Daten werden per Funk übertragen – den Aufwand für Vor-Ort-Termine können Sie somit abhaken. Setzen Sie mit Techem auf eine sichere und effiziente Lösung, basierend auf technisch hochwertigen Geräten. Hier erfahren Sie mehr:

Telefon: 08 00/2 50 80 50 (kostenfrei)
www.techem.de/rauchwarnmelder

techem

Näher sein. Weiter denken.

bei maximal 60°C, das soll zu geringen Kosten bei der Wärmeverteilung führen. Die Plusenergiesiedlung wird als Forschungsprojekt des Bundes wissenschaftlich begleitet.

Systemunterschiede

Insgesamt finden Fußbodenheizungen trotz zahlreicher neuer Produkte für die Sanierung noch immer vor allem im Neubau Verwendung. Die Gründe liegen auf der Hand: In sanierten Gebäuden ist bereits ein Estrich vorhanden. Den zu entfernen ist aufwändig. Deshalb kommen in der Wohnungswirtschaft Flächenheizungen nach wie



Systeme mit geringer Aufbauhöhe eignen sich für die Renovierung

vor besonders dann zum Einsatz, wenn neu gebaut wird und erneuerbare Energien genutzt werden. Dort ist der Einbau von Flächenheizungen mittlerweile nicht mehr teurer als eine Heizung mit Heizkörpern, so der Bundesverband Flächenheizungen und Flächenkühlungen.

Doch zahlreiche Produkte für den Sanierungsmarkt sollen dem Verfahren auch dort zum Durchbruch verhelfen. Zu unterscheiden sind Trocken- und Nass-Systeme. Trockensysteme bieten den Vorteil des schnelleren Einbaus ohne lange Abbindephasen und zusätzlicher Feuchteinbringung. Nass-Systeme sind Dünnschichtsysteme und haben aufgrund des geringen Aufbaus ein geringes Eigengewicht. Beim Einbau in sanierten Gebäuden ist häufig die Traglast der Decken eine limitierende Größe.

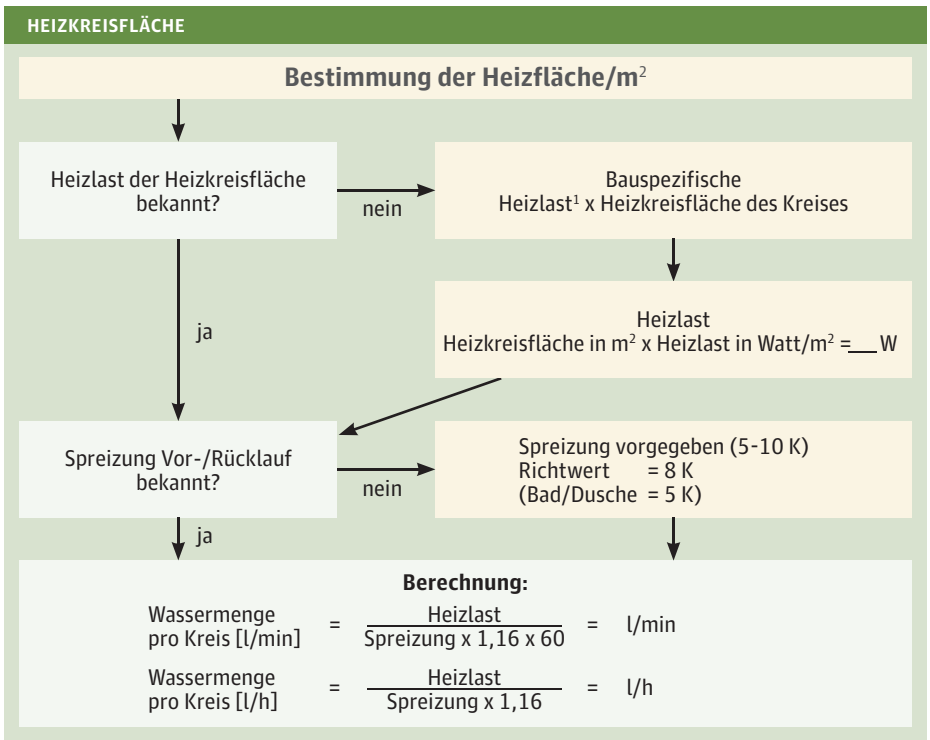
Beispiele

Trocken verlegen lässt sich beispielsweise Renovis von Uponor. Es sind 15 mm starke Gipskartonplatten, in die die Rohre integriert sind. Die Elemente können auf nahezu allen Untergründen an der Decke oder Wand montiert werden. Nach dem Verspachteln und Abschleifen der Verbindungsstöße können sie weiterbearbeitet werden. Das System ermöglicht es, auch Einzelräume mit einer Flächenheizung zu versehen und diese in ein bestehendes Hochtemperatursystem mit Radiatoren zu integrieren. Das schafft gestalterische Freiheiten bei der Sanierung von Einzelräumen. Daneben bietet das Unternehmen Uponor Minitec als Folienelement

ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER PUMPEN-FÖRDERHÖHE			
Druckverlust ungünstiger Heizkreis	Erfahrungswert 150-200 mbar		[mbar]
Druckverlust Heizkreisverteiler	Erfahrungswert 50-100 mbar		[mbar]
Druckverlust Verteilleitung	Incl. Absperrarmaturen, Erfahrungswert 50 mbar		[mbar]
Druckverlust Wärmeerzeuger	Erfahrungswert 50-100 mbar		[mbar]
Druckverlust sonstige Komponenten	Wärmemengenzähler, Regulierventil, Differenzdruckregler, Mischeinrichtung		[mbar]
Summe			[mbar]
Förderhöhe H	100 mbar ca. 1m		[m]
Förderstrom Q	Summe Heizkreis/Verteiler-Durchflüsse, aus Einstellprotokoll		[m³/h]
Einstellung auf Förderhöhe	Wenn zutreffend, eintragen		[m]
Einstellung auf Drehzahlstufe	Wenn zutreffend, eintragen		
Pumpe stellt sich automatisch ein	Wenn zutreffend, ankreuzen	[]	
Keine Einstellung da Pumpe einstufig oder vom Wärmeerzeuger gesteuert/geregelt	Wenn zutreffend, ankreuzen	[]	
Firma	Einstellungen vorgenommen	Datum/Unterschrift	

Quelle: Roth AG

Quelle: BVF



Quelle: BVF

So lässt sich der hydraulische Abgleich von Flächenheizungen berechnen

Praxisbeispiel aus Siegen

Das 1954 gebaute Gebäude mit 126 Mietwohnungen und Gewerbe im Erdgeschoss wurde komplett kernsaniert. Im Rahmen der Modernisierung kam eine Fußbodenheizung mit 5 cm Aufbauhöhe inklusive Trittschall- und Wärmedämmung zum Einsatz. Links: die frisch verlegte neue Schütz Systemplatte R 50 mit Trittschall- und Wärmedämmung und extra entwickelte PE-Xa-Rohre in neuer Dimension sowie rechts der fertig aufgebrachte Hochleistungsboden. 980 m² wurden mit dem System ausgestattet. Der Energieverbrauch wurde aufgrund der niedrigen Vorlauftemperatur von ca. 32 °C auf 70% reduziert.

HYDRAULISCHER ABGLEICH MUSS AUCH BEI FLÄCHENHEIZUNG SEIN

Bei Fußbodenheizungen und Flächenheizungen ist wie bei anderen Heizsystemen auch ein hydraulischer Abgleich notwendig. Allein in Deutschland gebe es mindestens eine Million Heizanlagen, die optimierbar sind, sagt der Bundesverband Flächenheizungen und Flächenkühlungen e. V. (BVF).

Bei Fußbodenheizungen ist der hydraulische Abgleich aufwändiger als bei Heizungen mit Heizkörpern. Einer der Gründe: Die Heizkreisläufe sind im Boden versenkt und nicht sichtbar. Einfacher ist es, wenn Planungsunterlagen zur Verfügung stehen. Gibt es die nicht, lassen sich häufig mit Thermographie oder Thermofolien Informationen zum verlegten Netz gewinnen.

Bei Heizkörpern erfolgt der hydraulische Abgleich über einstellbare Thermostatventile oder Rücklaufverschraubungen. Bei Flächenheizungen werden an den Verteilern Heizkreis-Regulierventile eingebaut. Die Verwendung solcher Regulierventile ist in etwa genauso teuer wie die voreinstellbaren Thermostatventile. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die einzelnen Heizregister zugänglich sind.

Die Ventile gleichen die unterschiedlichen Längen der Heizregister aus und verhindern die Über- oder Unterversorgung. Sie schleusen nur die tatsächlich benötigte Menge Wasser durch die Register. Bei Fußbodenheizungen ist eine genaue Regulierung wichtig, weil das Hoch- und Herunterregulieren im Vergleich zu anderen Heizsystemen träger ist, denn die gesamte Wand-/Fußbodenoberfläche dient der Wärmeübertragung.

Die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs nach der Installation sollte bei der Ausschreibung der Systeme berücksichtigt werden. Bei einigen Förderprogrammen zur Heizungssanierung wird er ohnehin gefordert. Da der hydraulische Abgleich komplex ist, macht es außerdem Sinn, bei der Vergabe entsprechende Erfahrungen zum gewünschten Heizsystem mit abzufragen.

PRO & CONTRA

Pro Flächenheizung

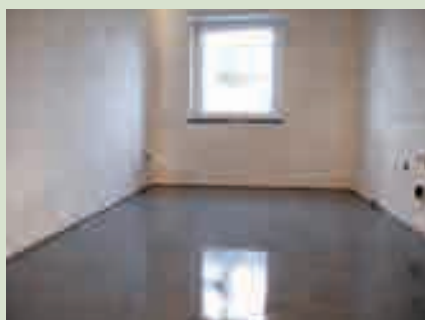
- höhere Behaglichkeit durch Strahlungswärme, die Raumtemperatur lässt sich senken ohne Komfortverlust
- Wände der Wohnräume sind besser nutzbar, da keine Heizkörper mehr vorhanden sind
- Niedertemperaturtechnologien lassen sich nutzen
- Bei der Sanierung ist der gleichzeitige Einbau von Fußbodenheizung und Trittschalldämmung möglich

Contra Flächenheizung

- In der Sanierung müssen ggf. Estrich und Boden entfernt werden
- Rohre sind in Boden oder Wand versenkt und bei Reparaturen schwer zugänglich
- Bei Wandheizungen müssen im Mietwohnbereich Beschädigungen etwa durch Bohren verhindert werden
- Zeitaufwand für den Einbau kann ein Kostenfaktor sein



Foto-Quelle: Schütz



mit Rohren, das auf dem bereits vorhandenen Estrich, Holz oder Fliesenbelag verlegt wird. Die Aufbauhöhe liegt bei insgesamt 15 mm.

Das xnet C15 Dünnschichtsystem von Kermi erlaubt Fußbodenaufbauhöhen ab 17 mm bei geringem Gewicht. Vorbereitende Arbeiten wie Stemm- oder Abbrucharbeiten entfallen. Für die Nachrüstung in einzelnen Bereichen in Kombination mit einem Heizkörper läßt sich xlink einsetzen. In diesem Fall genügt ein normaler Heizkörperanschluss. Die x-net C22 Wandheizung-Trockensystem eignet sich als Flächenheizung/-kühlung für alle Wände, die raumseitig eine vollflächige, feste Auflage bilden und eine Beplankung aus Gipskartonplatten, Gipsfaserplatten oder anderer, für die Wandheizung geeigneter Trockenbauelemente erhalten.

Relativ neu auf dem Sanierungsmarkt ist als Trockenbau-System die Lösung ClimaComfort von Roth Werke mit einer Minimalaufbauhöhe von 43 mm inklusive Überdeckung. Die Platten lassen sich variabel den Raumgeometrien anpassen. Das Iserlohner Unternehmen Schlüter-Systems bietet mit BEKOTEC 12 FK ein System für Keramikböden an, das mit 25 mm Aufbauhöhe zuzüglich Belag auskommt. Dabei wird die Estrichnoppenplatte auf einem lastabtragenden Untergrund verklebt. Die Heizrohre haben einen Durchmesser von 10 mm. Die Variante BEKOTEC-EN 18 FTS 5 ist zusätzlich mit einer 5 mm starken Trittschalldämmung versehen, die Rohre haben hier einen Durchmesser von 12 mm, die Mindestaufbauhöhe beträgt 36 mm plus Belag.

Die Kapillarrohrmatten der K-Gruppe werden für die kombinierte Flächenheizung und Flächenkühlung in Decke, Wand und Fußboden eingesetzt.

Buderus adressiert den Sanierungsmarkt mit R 50, dem Fußbodenheizungssystem von Schütz. Das System besteht aus der Systemplatte R 50 mit integrierter Wärme- und Trittschalldämmung, dem Schütz PE-Xa-Systemrohr (12 x 1,5 mm duo-flex PE-Xa) und einem Hochleistungsboden. Nach dem Einbau der Komponenten ist der Boden fertig für jede Art von Oberbodenbelag.

Vogel und Noot hat zwei Systeme für Tacker und Noppen auf dem Markt. Das Tackersystem dient zugleich als Trittschall- und Wärmedämmung. Damit sind auch große Flächen schnell und einfach zu verlegen. Beim zweiten System ist die Verlegebasis mit ausgeschäumten Rohrhaltenoppen versehen. In diese wird das Heizrohr eingedrückt. Purmo bietet mit dem clickjet S Renovierungssystem Gittermatten im Verlegeraster 100 und 150 mm, die mit Niederhaltepads am Rohfußboden befestigt werden. Auf diesen sind Rohrclips aufgetackert. Durch ein flexibles Heizrohr können schwierige Raumgeometrien belegt werden. ■



Quelle: Dr. Seifert

Das Projekt Weinmeisterhof entstand in der Potsdamer Großen Weinmeisterstraße 63, direkt gegenüber dem historischen Neuen Garten in einer ruhigen Privatstraße

THEMA DES MONATS

Wandheizungssystem als Alternative zur herkömmlichen Konvektion Moderne Technik mit Tradition

Für das hochwertige Neubauprojekt Weinmeisterhof in Potsdam wählte der Bauherr ein Heizungssystem, das gut mit den eingesetzten baubiologisch unbedenklichen Baustoffen und dem Ziel harmoniert, die Baukosten und später die Heizkosten im Rahmen zu halten. Die Wahl fiel auf ein Wandheizungssystem.



Peter Kluth
Vorstandsmitglied
Dr. Seifert Wilmersdorfer
Hochbau AG
Berlin

Nachhaltigkeit, Umweltbewusstsein und Kosteneffizienz sind Prämissen für heutige Neubauprojekte. Dabei darf der Wohnkomfort für die Mieter nicht auf der Strecke bleiben, insbesondere

wenn man gesundes Wohnen anbieten möchte. Alle Neubauwohnungen der Dr. Seifert Wilmersdorfer Hochbau AG sind Unikate. Sie werden mit hohem Qualitätsanspruch sowie handwerklichem Aufwand gestaltet. Dabei wird weitestgehend auf baubiologisch unbedenkliche Baustoffe gesetzt, und beinahe 95% der Wohnungen sind barrierefrei konzipiert.

Die Dr. Seifert Wilmersdorfer Hochbau AG - ein vor 85 Jahren gegründetes privates Wohnungsunternehmen - bewirtschaftet rund 2.000 Woh-

nungen. Für das Projekt Weinmeisterhof mit 40 Wohneinheiten in sechs Baukörpern sowie 48 Tiefgaragenstellplätzen in Potsdam wurde daher nach einem geeigneten Heizungssystem gesucht, das nicht nur die Anforderungen erfüllt, die an exklusive Neubauten gestellt werden, sondern gleichzeitig auch die Baukosten und später die Heizkosten für die Mieter im Rahmen halten würde. Ausgewählt wurde ein innovatives System, das doch auf einer langen Tradition basiert - ein Wandheizungssystem. Warmwasser- und Raum-

wärmeerzeugung erfolgen über ein eigens dafür errichtetes umweltfreundliches Blockheizkraftwerk, welches durch Kraft-Wärme-Kopplung betrieben wird. Dank innovativer Materialien kommen die Gebäude ganz ohne Wärmedämmung aus.

Für den Wohlfühlfaktor in einer Wohnung sorgen nicht nur ein gut geschnittener Grundriss und eine schöne Lage. Auch das Raumklima ist entscheidend für den Komfort in den eigenen vier Wänden. Optimal für ein behagliches Raumklima ist eine Heizung, die mit Strahlungswärme, vergleichbar der Sonnenwärme, arbeitet. Für das Behaglichkeitsempfinden ist eine Oberflächen-temperatur der Umschließungsflächen von 19 bis 22 °C ideal. Ein weiterer entscheidender Faktor ist die relative Luftfeuchte, die optimal bei 45% liegen sollte. Eine so angenehme Wohnatmosphäre sollten auch die Mieter des exklusiven und hochwertigen Mietwohnungsobjekts Weinmeisterhof genießen können. Deshalb kam ein herkömmliches Konvektionsprinzip mit Rippenheizkörpern nicht in Frage. Schnell war klar, dass alle Anforderungen mit dem Einbau eines Wandheizungssystems erfüllt werden - auch weil dadurch keine Mehrkosten für den Bauherren entstanden. Für die detaillierte Beratung und Ausführungsplanung wurde der Architekt Christoph Schwan aus Berlin gewonnen.

Funktionsweise und Wärmekosten

Das Prinzip der Wandheizung ist nicht neu. Schon die Römer leiteten Warmluft durch Hohlräume zwischen den Wänden, um ihre Thermen zu beheizen (Hypokaustenheizung). Die Vorteile liegen auf der Hand: Es funktioniert nach einfachen physikalischen Prinzipien - über Wärmestrahlung und Wärmeumwandlung. Die Wärme wird in Form von elektromagnetischen Wellen abgestrahlt. Diese Wellen sind absolut unschädlich und stehen in keiner Verbindung mit dem aktuell viel erwähnten Elektromog. Objekte in einem Raum absorbieren die Energie dieser Wellen teilweise und reflektieren sie zum Teil wieder. So werden Menschen, Möbel und Wände in einem Raum erwärmt, bei gleichzeitig relativ kühler Raumlufttemperatur. Die optimale Luftfeuchtigkeit von 45% stellt sich automatisch ein.

Im Gegensatz zu dem herkömmlichen System der Konvektionsheizung funktioniert die Wandheizung ganz ohne Luftzirkulation. Durch die permanente Luftumwälzung beim Konvektionsprinzip werden feinste Partikel wie Milbenexkreme und Hausstaub transportiert. Die dadurch stärker auftretende Verstaubung führt zu einer

erhöhten Belastung für Allergiker. Diese Problematik tritt bei der Wandheizung nicht auf. Die geringe Verstaubung ist besonders geeignet für Allergiker. Die Wärmestrahlung leistet auch einen Beitrag für das gesunde Wohnen, denn die entstehende optimale Raumluftfeuchtigkeit schont die Schleimhäute und vermindert die Gefahr von Erkältungen. Auch verhindert die Strahlungswärme und die relative Luftfeuchte die Schimmelbildung hinter Möbeln und Gemälden.

Die Schaffung eines angenehmen Wohnkomforts war ausschlaggebend bei der Entscheidung für das Wandheizungssystem. Auch die später anfallenden Nebenkosten überzeugten. Flächenheizsysteme wie die Wandheizung arbeiten nach dem Niedertemperaturprinzip. Im Gegensatz zum Konvektionssystem, das eine Wasservorlauf-temperatur von bis zu 70 °C für eine optimale Heizleistung voraussetzt, benötigt die Wandheizung Vorlauf-temperaturen von nur 25 bis 35 °C. Das führt ►

Energie effizient nutzen

Mit dem Energiemanagement von ista

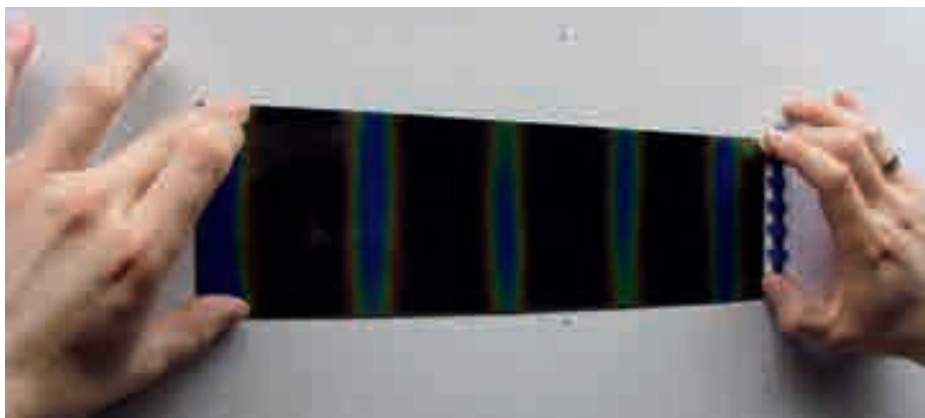
- übersichtliche Liegenschafts- und Nutzeinheitenanalysen jederzeit online einsehen
- mobiler Datenabruf über das EDM-App
- individuelle Anpassung der Auswertungen



ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 ■ 45131 Essen

Tel.: +49 201 459-02
info@ista.de ■ www.ista.de

ista



Mit Thermofolien kann - auch im bereits verputzten Zustand - genau kenntlich gemacht werden, wo die Leitungen der Wandheizung verlaufen

zu einem deutlich geringeren Wärmeleitungsverlust und damit auch zu geringeren Energiekosten. Die temperierten trockenen Außenwände weisen doppelt so gute Wärmedämmeigenschaften gegenüber natürlich feuchten Wänden auf. Das hat auch positive Auswirkungen auf die Heizkosten der Mieter. Im Vergleich zu unseren anderen, herkömmlich beheizten Mietobjekten entsteht durch die Wandheizung eine Energiekostensparnis von bis zu 20% bei Verzicht auf Wärmedämmverbundsysteme.

Bauphase

Bei neuen Systemen wird oft mit Schwierigkeiten in der Umsetzung gerechnet. Diese Befürchtungen wurden beim Weinmeisterhof nicht bestätigt. Der Einbau der Wandheizung funktioniert ähnlich unkompliziert wie bei einer Fußbodenheizung. Auch musste nicht auf die Verwendung besonderer Baustoffe Rücksicht genommen werden. Die Kupferrohre wurden nach einem festgelegten Muster im Abstand von 15 bis 25 cm mit Klemmschienen auf dem Mauerwerk verlegt und an einen Heizkreisverteiler angeschlossen. Bei der Inbetriebnahme befüllte der Heizungsbauer die Rohre

sorgfältig mit Heizwasser. Der Putz konnte direkt auf das Rohrsystem aufgetragen werden. In den Wohnungen ist die Raumtemperatur individuell über Raumthermostate einstellbar. Diese regeln am Heizkreisverteiler die Heizwasserdurchflussmenge in den Rohren.

Die einzige Gefahr während der Bauphase bestand darin, dass andere Gewerke die Rohre durchbohren könnten. Dank der Sensibilisierung der Arbeiter durch den Bauleiter ist es aber zu keiner Beschädigung gekommen.

Praxistest

Auch wenn es kompliziert klingt, eine Wandheizung macht das Wohnen und Einrichten nicht weniger individuell. Die Mieter wurden beim Einzug ausführlich über die Funktionsweise und die Handhabung des Wandheizungssystems informiert. Natürlich muss beim Anbringen von Bildern und Möbeln an die Wände die Verlegedichte der Kupferrohre berücksichtigt werden. Eine gewisse Vorsicht ist also angebracht. Die Leitungen verlaufen unter dem Putz aber nach einem festgelegten Muster. Die Lage der Heizleitungen wurde vom Architekten genauestens in Verlegezeichnungen

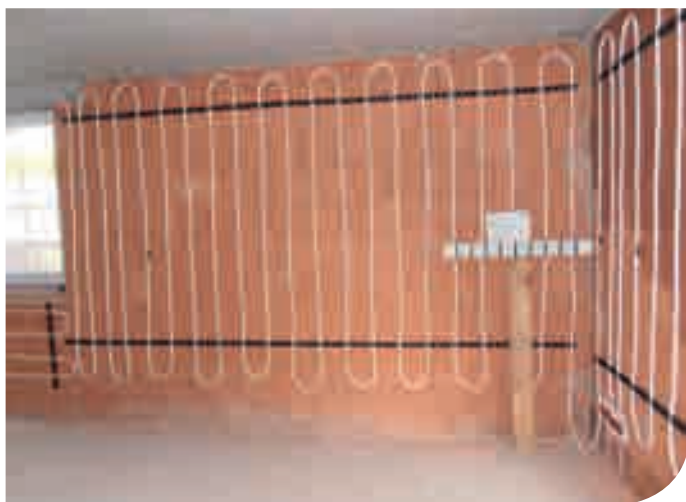
vorgegeben. Das ausführende Handwerksunternehmen fertigte außerdem während der Montage eine Fotodokumentation jedes Wandheizungsabschnittes an. Diese Unterlagen liegen beim Wohnungsunternehmen vor und können jederzeit von den Mietern eingesehen werden.

Wer aber auf Nummer sicher gehen will, macht die Leitungen in seinen Wänden einfach sichtbar. Sowohl bei der Hausverwaltung als auch beim Hausmeister kann eine spezielle Wärmefolie der Mair Heiztechnik Vertriebsgesellschaft mbH ausgeliehen werden, die, auf die Wand aufgelegt, die Lage der Leitungen sehr genau anzeigt. Alternativ und außerhalb der Heizperiode ist ein bei jedem Elektriker vorhandenes Leitungssuchgerät zur Ortung geeignet. Sollte wirklich mal ein Nagel in der Rohrleitung landen, kommt es nicht gleich zur Überschwemmung. Meist entsteht nur eine Durchfeuchtung des Putzes. Die Reparatur ist, im Gegensatz zur Behebung von Schäden an einer Fußbodenheizung, mit wenig Aufwand verbunden. Das entstandene Loch wird einfach zugelötet. Im schlimmsten Fall muss ein neues Rohrstück eingesetzt werden. Die meisten Versicherungen decken die Kosten, die bei der Behebung solcher Schäden entstehen. Den Mietern wird trotzdem empfohlen, sich bei ihrer Hausrats- und Haftpflichtversicherung zu erkundigen und diese ggf. anzupassen.

Fazit der Mieter

Die Mieter haben nach ihrem Einzug positive Rückmeldungen gegeben. Die Wandheizung erzeugt ein hohes Behaglichkeitsgefühl und macht das Wohnen angenehmer. Die Entscheidung für ein Wandheizungssystem war genau die richtige: Beim nächsten Bauvorhaben wird dieses System wieder zum Einsatz kommen. ■

Weitere Informationen:
 www.wiho.de



Funktionsprinzip einer Wandheizung. Besonders wichtig ist die genaue Einhaltung des Verlegeplans

» **Unsere feste Verwurzelung im Quartier vernetzt mit dem aktuellen Fachwissen von Haufe** – so wird Wissensproduktivität zum zentralen Erfolgsfaktor im täglichen Umgang mit unseren Mietern. «



Wissensproduktivität für Ihre Immobilienwirtschaft.

Die Haufe Suite ist die optimale Informations- und Kommunikationsplattform für Ihre tägliche Arbeit. Ob im Einsatz als internes Fachwissen-Portal, als Abteilungs-Lösung oder als Service-Portal für den Austausch mit Ihren Mietern, Wohnungsinteressenten und externen Partnern. Mit der Haufe Suite steigern Sie die Produktivität Ihrer täglichen Arbeit, verbessern die Zusammenarbeit Ihrer Kollegen und stärken die Kommunikation nach Innen und Außen.

Jetzt informieren: www.haufe.de/suite



HAUFESUITE
Das Portal für Wissensproduktivität

HAUFE.

Wie können Betreiber Betriebskosten rechtssicher verteilen?

Messen und Abrechnen von Wärmepumpen

Wärmepumpen werden nicht nur in Einfamilienhäusern immer häufiger eingesetzt, sie versorgen auch zunehmend Mehrfamilienhäuser mit Wärme und warmem Wasser. Für Wohnungsunternehmen, Vermieter, Wohneigentumsgemeinschaften und Verwalter stellt sich die Frage, wie sie die Kosten der Wärmepumpe mit der Heizkostenabrechnung unter den einzelnen Nutzern verteilen können. Einige Hinweise.



Ronny Woschick
Technischer Support
Minol Messtechnik GmbH & Co. KG
Leinfelden-Echterdingen

Laut Heizkostenverordnung (§ 11) müssen Gebäude, die „überwiegend“ von Wärmepumpen beheizt werden, nicht zwingend nach der Heizkostenverordnung und somit nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden. In Mehrfamilienhäusern kommen oft bivalente Systeme zum Einsatz, das heißt bei Spitzenlast unterstützt ein zusätzlicher

Heizkessel die Wärmepumpe - ob in solchen Fällen das Gebäude „überwiegend“, also zu mehr als 50 % durch die Wärmepumpe versorgt wird, hängt vom Anlagenkonzept ab. Doch ob mono- oder bivalent, eine verbrauchsbasierte Abrechnung der Betriebskosten von Wärmepumpen ist in jedem Fall zu empfehlen. Selbst besonders effiziente Geräte benötigen rund 25% Antriebsenergie (in der Regel Strom oder Gas), um 100% Heizwärme zu erzeugen. Dazu kommen die Kosten der Überwachung und Pflege der Anlage. Werden diese Kosten nach individuellem Verbrauch abgerechnet, motiviert das die Nutzer zum sparsamen Umgang mit Energie.

Förderungen

Für die staatliche Förderung von Wärmepumpeninstallationen durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) ist die Jahresarbeitszahl (β) der Wärmepumpe entscheidend (Richtlinien zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt vom 11. März 2011). Seit dem 1. Januar 2012 ist die Vorlage eines Zertifikates mit Angaben zum COP-Wert („Coefficient of Performance“) ein weiteres Förderkriterium. Die Jahresarbeitszahl (β) bezeichnet das Verhältnis von zugeführter Energie zur gewonnenen Nutzwärme. Der COP-Wert ist eine Angabe des Herstellers zum Wirkungsgrad der Wärmepumpe. Er wird unter standardisierten Laborbedingungen gemessen und drückt das Verhältnis der abgegebenen Wärmeleistung zur elektrisch aufgenommenen Leistung aus. Leistungs- sowie Jahresarbeitszahl und weitere Angaben muss das Fachunternehmen, das mit dem Einbau der Wärmepumpe beauftragt ist, nach VDI 4650 über eine Fachunternehmererklärung beim BAFA einreichen. Aktuelle Informationen zur Förderung von Wärmepumpen sowie eine gültige Übersicht über förderfähige Wärmepumpen bietet eine spezielle Website (s. u.).

Messtechnik für Verbrauchserfassung und Verteilung der Kosten

Laut Heizkostenverordnung dürfen nur tatsächlich entstandene Kosten auf die Verbraucher umgelegt werden. In einem ersten Schritt gilt es also, den Energieverbrauch der Wärmepumpenanlage separat und nachweisbar zu messen. Nicht zu vergessen sind dabei zusätzliche Heizstäbe, z. B. in einem Pufferspeicher oder im Warmwasserspeicher. Für eine gezielte Kostenzuweisung ist eine separate Messung zu empfehlen. Bei bivalenter

CHECKLISTE

Für eine rechtssichere Heizkostenabrechnung sollten Wohnungsunternehmen und Verwalter folgende Schritte beachten und dem Abrechnungsdienstleister eine detaillierte Verbrauchs- und Kostenübersicht aus den Punkten 1 bis 4 übergeben.

Empfohlene Messausstattung prüfen und ggf. ergänzen:

- ideal: Wärmehzähler nach der Wärmepumpe plus separater Stromzähler für die Wärmepumpe
- alternativ: schon vorhandene Messung des Wärmepumpen-Herstellers plus separater Stromzähler für die Wärmepumpe
- zusätzlich: Wärmehzähler zur Verbrauchserfassung der Heizkreise

Thermischen Energieertrag der Wärmepumpe ins Heizsystem je Abrechnungsperiode erfassen:

- ideal: über einen geeichten Wärmehzähler nach der Wärmepumpe
- alternativ: über eine integrierte Messung des Wärmepumpen-Herstellers
- im Notfall: Vorgabe der Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe an Minol

Jährlichen Verbrauch und Kosten der Wärmepumpe ermitteln:

über Strom- oder Gaszähler für die Wärmepumpe

Verbrauch und Kosten zusätzlicher Heizquellen ermitteln:

z. B. Zusatzkessel oder elektrische Heizstäbe (ggf. mit separater Messung zur Zuordnung in die korrekte Kostengruppe Warmwasser oder Heizung)

Betriebsweise ist der Brennstoffverbrauch für das Zusatzheizsystem zu erfassen.

Stehen die Gesamtkosten für das Heizsystem fest, müssen sie in einem zweiten Schritt den Bereichen Heizung und Warmwasser zugeordnet werden. Welche Messtechnik dazu erforderlich ist, zeigen die Abbildungen 1 und 2 beispielhaft für ein Standardwohngebäude. Die Anforderungen an diese Messausstattung im Gebäude unterscheiden sich dann nicht von einem Heizsystem ohne Wärmepumpe. Seit 31. Dezember 2013 ist bei allen verbrauchsabhängig abgerechneten Zentralheizungen gemäß Heizkostenverordnung § 9

(2) ein Wärmezähler Pflicht - er misst den Energieanteil für die Warmwasserbereitung. Aus fachlicher Sicht empfiehlt Minol einen zusätzlichen Wärmezähler für den Heizkreis der Raumheizung. So wird auch dieser Kostenanteil exakt ermittelt und die Gesamtsystemverluste auf beide Anlagengruppen verteilt.

Thermischen Energieeintrag nachweisen

Allgemein sollte bei der Erstellung einer Heizkostenabrechnung immer der thermische Energieeintrag [kWh] der Wärmepumpe in das Heizsystem bekannt sein. Fehlt die dargestellte vollständige

Ausstattung mit Wärmezählern an den Verbraucherheizkreisen, ist diese Angabe sogar zwingend erforderlich. Je nach Wärmepumpenart wandelt die Anlage eine Kilowattstunde Antriebsenergie unter Nutzung von Umweltenergie in ein Vielfaches (1,2- bis mehr als 4-Faches) an Kilowattstunden thermische Energie um. Wird nur die eingesetzte Antriebsenergiemenge vor der Wärmepumpe betrachtet, ergeben sich nicht plausible Ergebnisse in der Auswertung zur Summe der im Gebäude über geeichte Wärmezähler gemessenen Energiemenge. Das kann zu einem erhöhten Klärungsaufwand aller Beteiligten bei der Übergabe einer Heizkostenabrechnung führen.

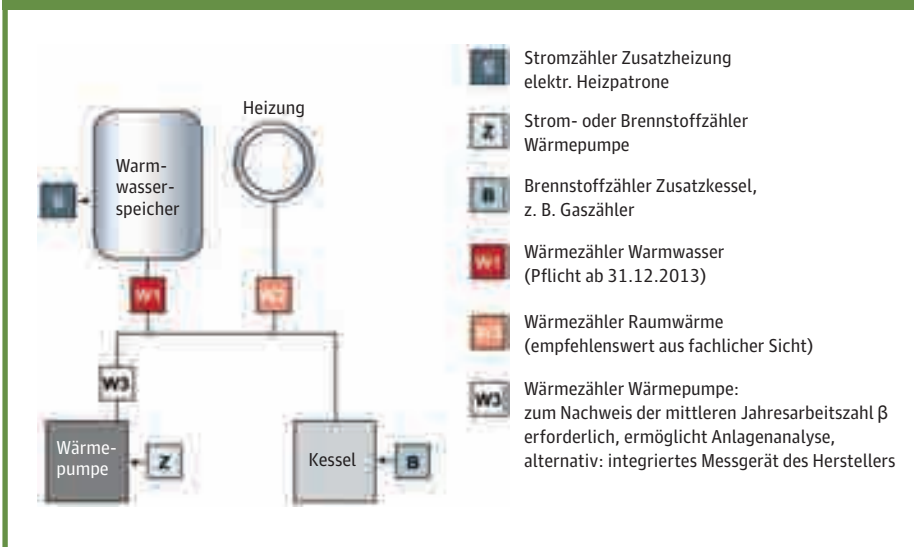
Der Nachweis dieses thermischen Energieeintrages ist in der Regel unproblematisch, da die Förderkriterien des BAFA sowie das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) für Wärmepumpen - bis auf wenige Ausnahmen - folgende Zähler vorschreiben:

- ein Strom- oder Brennstoffzähler direkt vor der Wärmepumpe, der den Energieverbrauch der Anlage erfasst,
- ein Wärmezähler direkt nach der Wärmepumpe, der den thermischen Energieeintrag in das Heizsystem misst.

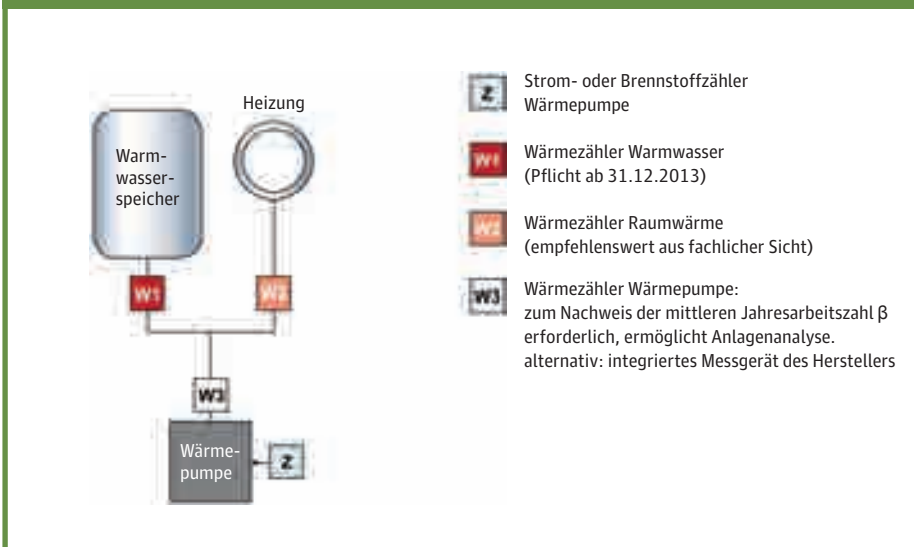
Viele Hersteller von Wärmepumpen haben anstelle geeichter Wärmezähler entsprechende Anzeigen zur Energiebilanz in ihre Anlagen integriert. Diese sind in der Regel nicht geeicht, werden aber erfahrungsgemäß vom Bundesamt für Ausfuhrkontrolle (BAFA) bei einem Förderantrag anerkannt. Diese Anzeigen bieten weniger Kontrollmöglichkeiten und das System kann bei Bedarf nicht einfach ausgetauscht werden. Fehlen Messergebnisse aus dem tatsächlichen Anlagenbetrieb, kann die Berechnung des Energieeintrages nur noch mittels der Gesamtjahresarbeitszahl der Wärmepumpe erfolgen. Diese ist aus den Planungsunterlagen oder der Fachunternehmererklärung zum BAFA-Förderantrag zu entnehmen. Minol empfiehlt allgemein die Verwendung von geeichten externen Wärmezählern nach der Wärmepumpe.

Das Mess- und Abrechnungskonzept lässt sich nur begrenzt verallgemeinern und muss für das jeweilige Gebäude und zugehörige Heizsystem individuell erstellt werden. Dies gilt insbesondere für Wärmepumpen im kombinierten Heiz- und Kühlbetrieb. Minol unterstützt seine Kunden mit fachlichem Rat und Produkten rund um die Abrechnung von Wärmepumpen. ■

WÄRMEPUMPE: EMPFOHLENE MESSAUSSTATTUNG BEI BIVALENTEM BETRIEB



WÄRMEPUMPE: EMPFOHLENE MESSAUSSTATTUNG BEI MONOVALENTEM BETRIEB





Quelle: KSG Siegen, Foto: Reinhard Halbe

Beispiel der KSG Siegen: in den Bauten der 1950er Jahre und 2009 modernisierten Gebäude im Vorderen Wenscht setzt sie das multifunktionale Bodensystem ein

THEMA DES MONATS

Multifunktionsboden

Heizen, Lüften und Kühlen aus einem Bauteil

Das Ziel, eine höherer Energieeffizienz und weitere Betriebskosteneinsparungen zu erzielen, kann heutzutage nur mit gewerkeübergreifenden ganzheitlichen Konzepten erfüllt werden. Multifunktionale Systeme, die das Heizen, Lüften und Kühlen aus einem Bauteil ermöglichen, können eine gesunde Innenraumluft sowie günstige Betriebskosten sichern. Geht das? Ein Beispiel.



Roland Krüger
Geschäftsführender Gesellschafter
1st Selection GmbH
Plau am See

Die Entscheidung über einen Neubau wird in der Wohnungswirtschaft im Wesentlichen anhand wirtschaftlicher Aspekte getroffen. Die Refinanzierung der Baukosten durch die zu erzielende Nettokaltmiete steht dabei im Mittelpunkt. Die Frage nach der einzusetzenden Gebäudetechnik wird oft nur mit dem Griff nach preiswerten

oder billigen Anlagen beantwortet. Die Frage der Lebenszyklus- und der Betriebskosten tritt hier zu Unrecht in den Hintergrund. Erfahrungen zeigen, eine ganzheitliche Betrachtung in der Planungsphase zahlt sich am Ende aus. Der EnEV 2009 zufolge ist ein Luftwechsel über eine reine Fugen- und Fensterlüftung kaum mehr möglich. Die Verantwortung der Sicherstellung der Lüftung liegt nun beim Planer, Handwerker und Vermieter.

Was tun?

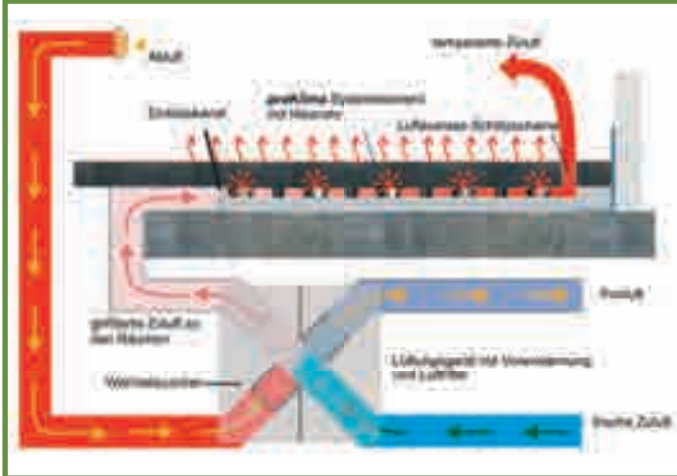
An ein gesundes Innenraumklima und den notwendigen Grundluftwechsel für den Feuchteausstrag

zur Erhaltung der Gebäudesubstanz muss bereits in der Vorplanungsphase gedacht werden. Die DIN 1946-6 „Lüften von Wohnungen“ hat enorme Auswirkungen. Bei Neubauten und Sanierungen von Wohnungen muss ein Lüftungskonzept vorliegen. Diese Vorschriften werden getragen von:

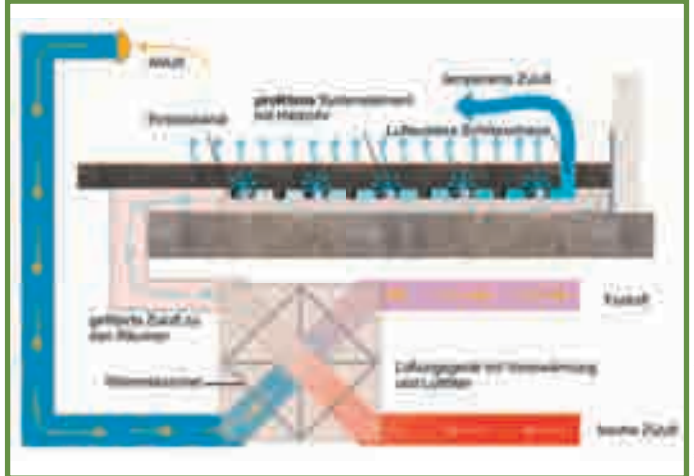
- Gesundheitsfürsorge und Schadensabwehr,
- Haftungsrelevanz für Planer und Handwerker,
- der Vorstellung des juristisch korrekten Lüftens.

Was liegt näher, als nach Systemen Ausschau zu halten, die das Heizen - Lüften - Kühlen aus einem Bauteil sicherstellen können? Moderne Fußboden-

FUNKTIONSPRINZIP HEIZEN



FUNKTIONSPRINZIP LÜFTEN



Quelle: eth Sigmund

Die Kombination aus günstigen Vorlauftemperaturen beim Heizen von ca. 28-30°C bzw. beim Kühlen von ca. 18-20°C und dem stetigen Luftwechsel bei Wärmerückgewinnung im Wärmetauscher sichert eine hohe Energieeffizienz des Systems

heizungen (FBH) bieten Vorteile einer komfortablen Wärmezufuhr mit Vorlauftemperaturen (VLT) um die 35°C und gehören zum Standard eines zeitgemäßen Neubaus. Räume ohne Heizkörper (HK) lassen sich individueller einrichten und können bei Bedarf mit bodentiefen Fenstern hochwertige Atmosphären schaffen.

Luftwechsel

Unzureichende Lüftung birgt, durch nicht abgeführte Luftfeuchtigkeit, die Gefahr für Folgeschäden am Bau. Der Luftwechsel sorgt auch für den Austrag von flüchtigen Lösungsmitteln und Geruchsbelastungen aus Baustoffen, Farbanstrichen, Bodenbelägen, Möbeln, Inventar und Sonstigem. Diese Ausdünstungen - oft unterhalb der Geruchsschwelle - können sich gesundheitlich negativ auswirken. Kopfschmerzen oder Ermüdungserscheinungen sind erste Anzeichen für eine belastete Innenraumluft.

Neues System

Die Lösung schafft hier ein patentiertes Heizungs-system, dass aus einem Bauteil die Funktionen Heizen, Lüften und an heißen Tagen Kühlen kann. Das System „proKLIMA“ der eth Sigmund GmbH besteht im Wesentlichen aus einer in die Fußbodenheizung integrierten, patentierten Wärmetauscherplatte. In dieser nimmt hindurchgeführte Luft Wärme direkt von den Heizschlangen der FBH auf und trägt diese über Lüftungsschlitze mit einer langsamen Strömungsgeschwindigkeit von 0,1-0,2 m/s zugluftfrei in den Raum und heizt diesen zusätzlich zur FBH.

Der Systemboden steht ab einer Aufbauhöhe vom 125 mm inklusive Trittschalldämmung zur Verfü-

gung. Die gesamte Raumhöhe kann genutzt werden, weil lüftungstechnisch keine abgehängten Decken erforderlich sind.

Die Abluft wird aus Küche, Bad und WC zum zentralen oder dezentralen Lüftungsgerät geführt. Die Außenluft wird im hocheffizienten Wärmetauscher vortemperiert und in die Fußbodenkanäle geleitet. Ein „Gesundheitspaket“ in der Lüftungszentrale wertet die zugeführte Luft hygienisch auf: Feinstäube, Pollen und Keime werden durch Sauerstoffaktivierung und Ionisierung auf natürlichem Weg aus der Zuluft entfernt. Der TÜV Rheinland und weitere Institute bestätigten dies. Das gibt Vermietern und Bewohnern Gewissheit über eine hygienisch einwandfreie und gesunde Raumluft.

Effizienz

Ein wesentlicher Vorteil besteht darin, dass die VLT der Heizung auf Grund des luftgeführten Wärmeeintrags lediglich 28-30°C betragen muss. Die angenehme Wärme am Fußboden bleibt erhalten. Zusätzlich kann das System mit einer geregelten Einzelraumsteuerung ergänzt werden. Um Räume zu kühlen reicht es aus, die „Heizungsrohre“ mit einer VLT von ca. 18-20°C zu beschicken. An sehr heißen Tagen werden die Räume somit kaum wärmer als 26°C. Das luftunterstützte System kann Kältelasten von bis zu 80W/m² sichern.

Die Kombination aus Fußboden- und Luftheizung ermöglicht es, die Raumtemperatur innerhalb einer Stunde um 3 Kelvin (K) zu verändern. Niedrigenergiesysteme (z. B. Wärmepumpe) kombiniert mit verschiedenen Speichersystemen können hier ihre Vorteile noch weiter ausspielen und mit höherem Wirkungsgrad über das Jahr arbeiten.

Fazit

Die Grundlüftung und der Feuchtigkeitsaustrag werden durch die neue, technische Lösungen sicher und dauerhaft - ohne Fensteröffnungen - übernommen. Die Lüftungsstufen sind je nach Situation individuell anpassbar (Grundlüftung, Nennlüftung, Partybetrieb). Für die Mieter können deutlich geringere Nebenkosten für den Wärmeverbrauch gesichert werden.

Die Investitionskosten liegen kaum über denen einer konventionellen Heizung mit zusätzlich kontrollierter Wohnraumlüftung. Während für eine FBH oder ein HK-System (ca. 40 €/m²) und für eine zusätzlich kontrollierte Wohnraumlüftung mit WRG (ca. 60 €/m²) Baukosten zu Buche schlagen, ist das proKLIMA System Heizen & Lüften schon ab 70-80 €/m² realisierbar. Die geringere VLT von ca. 5 K gegenüber einer klassischen FBH spart weitere 15-20% an Wärmebedarf und reduziert so die Betriebskosten.

Herbert Bayer, Ingenieur aus Sankt Augustin führt aus, dass durch das System Schimmelbildung im Mietwohnungsbau grundsätzlich der Vergangenheit angehört - und: „Die Mieter freuen sich über ein angenehmes Klima in der Wohnung, das Offenstehenlassen der Fenster reduziert sich im Laufe der Zeit.“ Auch die kommunal Kreiswohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH Siegen hat Objekte mit dem Multifunktionsboden ausgestattet. Reinhard Halbe, Bauleiter für die KSG, lobt die platzsparende Lösung der Lüftung und das geschaffene angenehme Wohnklima. ■

Weitere Informationen:
www.1st-selection.eu/klima.html

Fünf Jahre Allianz für Anlageneffizienz

ALFA: Mit niedrigen Kosten Energieeffizienz steigern

Dass auch im Gebäudebereich Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz erforderlich sind, ist schon lange common sense. Dissenz besteht jedoch darin, wie dies zu erreichen oder z. B. für die Gebäudenutzer kenntlich zu machen ist. Neben der Dämmung der Gebäudehülle sind geringinvestive Maßnahmen zur Erhöhung der Anlageneffizienz sinnvoll – das zeigen diverse ALFA-Projekte der Wohnungswirtschaft. Eine Bilanz.



Siegfried Rehberg

Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.
Berlin



Margit Gustiné

Initiative Klimaschutz und
Beschäftigung Berlin-Brandenburg
Berlin

Die kontroverse, in den Jahren 2003 bis 2005 geführte Diskussion mit der Dena und dem Bundesbauministerium zu den gesetzlichen Regelungen für Energieausweise wurde letztlich mit der von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden geforderten Entscheidung für verbrauchsbasierte Energieausweise beendet. Die Erfahrungen aus dem u. a. von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) geförderten Forschungsprojekt „Optimus“¹, die dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen zur Verfügung standen, wiesen jedoch auf einen entscheidenden Punkt hin: Auch in bereits modernisierten Gebäuden und in vielen neuen Gebäuden ist der Betrieb der Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen durchaus noch verbesserungsfähig. Gleichartige Erkenntnisse lagen auch bei Industrieunternehmen der Heizungsbranche und Armaturenherstellern vor.

Dieses Szenario war Ausgangspunkt des im Jahr 2007 vom BBU initiierten Projektes „ALFA – Allianz für Anlageneffizienz“. Ziel des Projektes war, nachzuweisen, dass geringinvestive Optimierungsmaßnahmen an Heizung und

Warmwasserbereitung mit Investitionskosten von 5 bis 7 €/m² Wohnfläche Energieeinsparungen von 10-20% erbringen können. Teilnehmer waren 21 Wohnungsunternehmen aus Berlin und Brandenburg, spezialisierte Ingenieurbüros sowie Industriepartner (Messdienstunternehmen, Hersteller von Heizkesseln, Pumpen, Ventilen und Armaturen etc.), die als Projektgruppe kooperierten. Das Projekt basiert auf dem Wissen, dass der optimale Einsatz von Anlagenteilen, Armaturen, Regelungseinrichtungen zusammen mit dem optimierten Betrieb von Heizung und Warmwasserbereitung erhebliche Beiträge zur Senkung des Energieverbrauchs erbringen kann. Dadurch können nicht nur in teilmodernisierten, sondern gerade in bereits umfassend modernisierten Objekten alle Energieeffizienzpotenziale ausgeschöpft und die Betriebskosten stabilisiert werden.

Die Entwicklung des ALFA-Projektes wurde in der ersten Phase durch die TFH Berlin begleitet. Zwei Diplomarbeiten wurden angefertigt, die die Möglichkeiten zum Einsatz geringinvestiver technischer Maßnahmen bewerten. Sie befassen sich mit:

- Indikatoren der Anlagenoptimierung² sowie
- Energieeinspareffekten und Wechselwirkungen mit Anlagenkomponenten durch den hydraulischen Abgleich von Heizungsanlagen³ und stehen den ALFA-Partnern zur Verfügung.

Eine wichtige Voraussetzung zur Begrenzung der Kosten der jeweiligen Optimierungsmaßnahmen ist, dass alle beteiligten Partner ihr Wissen zur Verfügung stellen und gemeinsam an einer Optimierung der bereits vorhandenen Anlagen arbeiten. In dem ALFA-Projekt des BBU hat sich ein kooperatives Vorgehen bewährt – der „ALFA-Prozess“.

ALFA-Prozess

Der ALFA-Prozess kennzeichnet die systematische und herstellerübergreifende Vorgehensweise mit dem kontinuierlichen Erfahrungsaustausch über Wettbewerbsgrenzen hinweg – von der Grobanalyse über die kontinuierliche Nachkontrolle und Nachsteuerung der umgesetzten Maßnahmen bis hin zu Weiterbildung und Information:

- Grobanalyse,
- Feinanalyse,
- Planung,
- Umsetzung von hydraulischem Abgleich der Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen, Pumpenerneuerung, Optimierung der Regelungstechnik,
- Weiterbildung der Akteure,
 - Ingenieure/Planer,
 - Handwerker,
 - Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen,
- Mieterinformation,
- Wartung, Instandhaltung, Service, Energiemanagement.

Der kontinuierliche Erfahrungsaustausch ist ein wichtiger Bestandteil des ALFA-Prozesses. Im Jahr 2010 hat der BBU ALFA als Marke eintragen lassen.

Ergebnisse

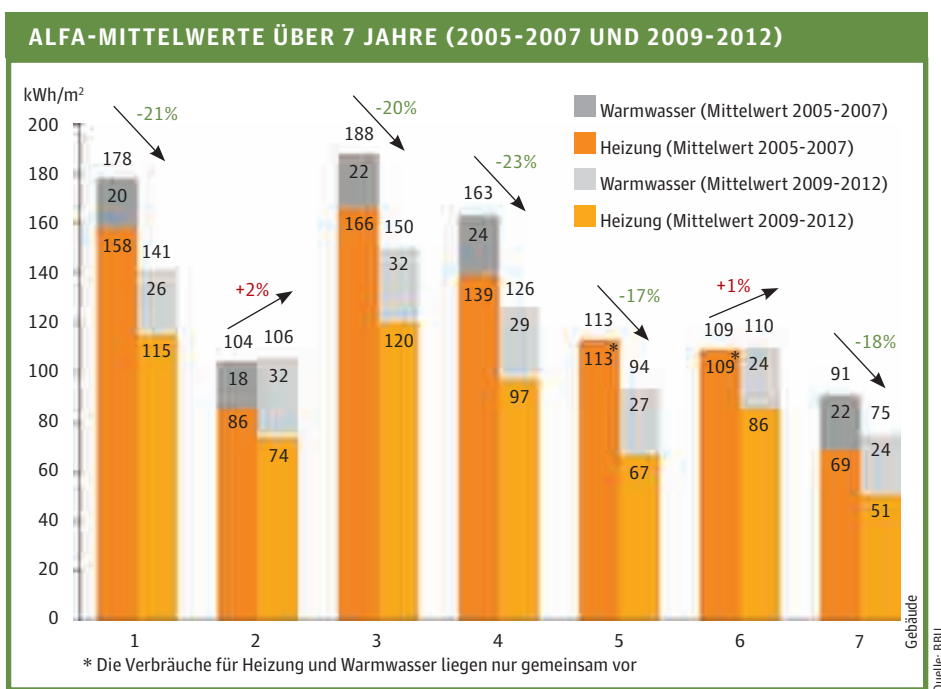
Die Ergebnisse des Forschungsprojektes „Optimus“ wurden bestätigt. Es konnten zumeist die nachfolgend dargestellten Defizite abgebaut und die Ziele, mit geringinvestiven Maßnahmen Energie einzusparen, erreicht werden:

- Anlagen wurden z. T. nicht errichtet wie geplant,
- Anlagen sind häufig falsch berechnet und ausgelegt,
- in der Mehrzahl suboptimale Betriebsführung der Heizungs- Warmwasseranlagen,

- fehlende Lastanpassung der Hausanschlussstationen und Kesselanlagen nach erfolgter bautechnischer Wärmedämmung,
- keine verursachungsgerechte Ermittlung der Anteile für Heizung und Warmwasser aufgrund unzutreffender Normwerte.

Von den 21 ALFA-Objekten konnten bisher 16 Objekte mit 1.500 Wohnungen zum Teil nun bereits schon über sieben Jahre hinsichtlich des Energieverbrauchs für Heizung und Warmwasser und der Investitions- und Betriebskosten ausgewertet werden. Die Auswertungen werden vom BBU in Kooperation mit IKuB - Initiative für Klimaschutz und Beschäftigung Berlin-Brandenburg durchgeführt⁴, die der BBU seit der Gründung im Jahr 2003 unterstützt. Die Objektgröße schwankt zwischen acht und 903 Wohnungen. Die Gebäude entstammen den Baujahren 1895 bis 2000, sie spiegeln das gesamte Spektrum der Gebäude im Portfolio der Mitgliedsunternehmen des BBU wider.

Vor den Maßnahmen schwankte der Energieverbrauch für Heizung- und Warmwasserbereitung zwischen 91 bis 228 kWh/m² und Jahr. Nach Durchführung der Optimierungsmaßnahmen konnte der Energieverbrauch gesenkt werden auf 75 bis 176 kWh/m² und Jahr. In den Jahren 2009 bis 2012 konnte eine Energieeinsparung bis zu 23% festgestellt werden. Allerdings wird, wie in der Grafik dargestellt, der Einfluss des Energieverbrauchs für die Warmwasserbereitung deutlich. Während der Energieverbrauch für Raumheizung bei allen Gebäuden auf 51 bis 120 kWh/m² und Jahr deutlich gesenkt wurde, betrug er für die Warmwasserbereitung zwischen 24 und 32 kWh/m² und Jahr. Die Gesamtkosten der Optimierungsmaßnahmen betragen durchschnittlich 6,47 €/m² mit einer Schwankungsbreite von 2,03 bis 13,18 €/m².



Mittelwerte des Energieverbrauchs in kWh/m²a über 7 Jahre (3 Jahre vor und 4 Jahre nach Optimierung der zentralen Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen) am Beispiel von 7 Gebäuden von 7 BBU-Mitgliedsunternehmen

Das Ziel des Projektes, nachzuweisen, dass gering-investive Optimierungsmaßnahmen mit Investitionskosten von 5 bis 7 €/m² Wohnfläche Einsparungen von 10% und mehr erbringen können, wurde überzeugend erreicht.

Für den Klimaschutz ist das ALFA-Projekt von großer Bedeutung. Gelingt es, jede zweite Wohnung mit geringinvestiven Maßnahmen zu verbessern und hierbei eine Energieeinsparung von 6% zu erreichen, so kann in Berlin und Brandenburg mit geringinvestiven Maßnahmen ein Minderungspotenzial von ca. 50.000 t CO₂ pro Jahr erschlossen werden.

Im Rahmen des Projektes sind Arbeitshilfen für alle Mitgliedsunternehmen im BBU erarbeitet worden, u. a. die Informationsschrift „Wärmemengenzähler für Warmwasser gem. Heizkostenverordnung

2009“ und eine Arbeitsmappe zur Durchführung von energetischen Bestandsaufnahmen von Heizungs- und Warmwasseranlagen auf Basis der Heizkosten- und Energieabrechnungen.

Beispiele erfolgreicher Projekte

Für ein bereits modernisiertes Wohngebäude, ein 6-geschossiges Gebäude vom Bautyp WBS 70 mit 89 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 6.153 m², verursachten die Maßnahmen des ALFA-Prozesses und die Zusatzmaßnahmen Kosten in Höhe von rund 7,30 €/m² Wohnfläche. Demgegenüber steht eine Absenkung des Anschlusswertes der Fernwärme von 415 kW auf 250 kW und die Reduzierung des Energieverbrauches um 16%. Die Einsparung schon im Jahr 2010 betrug zusammen fast 12.000 €, entsprechend ▶

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)



1,95 €/m² Wohnfläche im Jahr. Die Ergebnisse dieses Projektes haben die Wohnungsgenossenschaft Fortuna eG so überzeugt, dass nun der gesamte Wohnungsbestand von 4.100 Wohnungen in den Bezirken Marzahn und Hohenschönhausen sukzessive nach dem ALFA-Prozess optimiert wird.

Bei der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft (HWB), deren Wohnungsbestand weitgehend saniert ist, stellte sich die Frage, wie Energiekosten und CO₂-Emissionen weiter gesenkt werden können, ohne dass die Mieten erheblich steigen. Die HWB hat sich deshalb mit einem Objekt an dem Projekt ALFA® beteiligt. Das Gebäude, ein 1954 gebautes 3-geschossiger Bau mit 17 Wohnungen, 1.080 m² Wohnfläche und Anschluss an das Fernwärmenetz, wurde in mehreren Stufen modernisiert. Dabei wurden neben geringinvestiven Maßnahmen entsprechend dem ALFA-Konzept auch Maßnahmen zur Wärmedämmung der Gebäudehülle umgesetzt und damit eine zusätzliche Komponente für die Auswertung der Ergebnisse hinzugefügt: der Vergleich der mit unterschiedlichen Maßnahmen erzielten Einspareffekte.

Der Heizenergieverbrauch des Gebäudes im Basisjahr 2008 betrug 115 kWh/m² im Jahr. Als geringinvestive Maßnahme wurde eine Pumpe durch eine Hocheffizienzpumpe ersetzt, es wurde außerdem durch einen Messdienstleister eine internetbasierte Steuerung und die messtechnische Ausstattung für ein Energiemonitoring eingerichtet. Alle Maßnahmen erfolgten in Kooperation mit den Stadtwerken als Wärmelieferer. Durch die Maßnahmen konnte der Heizenergieverbrauch um 7 % (Klimabereinigt) auf 107 kWh/m² im Jahr 2009 gesenkt werden. Zusätzlich erfolgte eine „geringinvasive“ Wärmedämmung der Gebäudehülle, die wegen gestalterischer Bindungen durch die Erhaltungssatzung auf 4 cm begrenzt wurde. Der Heizenergieverbrauch konnte hierdurch um 17,3 % auf 89 kWh/m² im Jahr 2010 gesenkt werden und sank im Jahr 2011 weiter auf 83 kWh/m². Insgesamt konnte der Heizenergieverbrauch somit um 28% reduziert werden, die Einsparungen lagen damit deutlich über der Prognose von 20% aus der Modernisierungsankündigung. Die Investitionskosten für die geringinvestiven Maßnahmen betragen 4,70 €/m² Wohnfläche, das entspricht 0,57 €/eingesparte kWh. Die Kosten für die Außenwanddämmung betragen 177,40 €/m² Wohnfläche und damit 9,60 €/eingesparte kWh. Die „geringinvasive“ Dämmung erzielte zwar einen hohen Effekt, die Kosten pro eingesparte kWh

sind aber deutlich höher als bei den Maßnahmen zur Heizungsoptimierung.

Eine weitere Erkenntnis aus dem Projekt: Der Warmwasseranteil am Energieverbrauch, der aufgrund der genauen Messungen ermittelt werden konnte, war mit 25% deutlich höher als erwartet und rückt damit mehr in den Fokus zukünftiger Optimierungsmaßnahmen.

Erfahrungen und Handlungsanforderungen

Im Ergebnis aller Projekte wurden in Abhängigkeit von den jeweiligen Anlagen zwischen 5 bis 20% Energieeinsparung erreicht. Dies erforderte Investitionskosten von durchschnittlich 6,50 €/m² Wohnfläche (zwischen 2 und 13 €). Doch nicht alle Anlagenprobleme lassen sich durch geringinvestive Maßnahmen beheben. Eine Maßnahmenbegleitung durch alle Fachdisziplinen ist erforderlich und sinnvoll, das Gebäude muss als Ganzes unter tatsächlichen Nutzungsbedingungen betrachtet werden.

Um geringinvestive Maßnahmen zielgerichtet einsetzen zu können ist zunächst ein scheinbar hoher *Analyse- und Planungsaufwand* zu leisten. Die damit verbundenen Planungshonorare zahlen sich aber durch eine Optimierung von Investitionsaufwand und -kosten aus. Zugleich werden die Grundlagen für eine optimierte und kostensparende Betriebsführung gelegt.

Aufgrund des hohen Warmwasseranteils am Energieverbrauch muss das Thema *Trinkwasser* stärker in die Überlegungen zur Optimierung einbezogen werden.

Wichtig ist die Verbesserung der Qualifikationen aller Beteiligten: Defizite von Anlagen werden zwar bei einem Funktionsausfall, nicht jedoch bei einem zu hohen Energieverbrauch als Problem wahrgenommen. Häufig sollen in Heizungsanlagen überhöhte Systemtemperaturen und Pumpenleistungen Nutzerbeschwerden vermeiden helfen. Die Qualifikation in regelungstechnischen Fragen wurde in der Vergangenheit von den Auftraggebern insbesondere von Handwerkern, aber auch von Planern zu wenig nachgefragt. Mit Weiterbildungsmaßnahmen muss der *wachsenden Schere von Qualifikationsanforderungen und Qualifikationen* bei Auftraggebern, Planern, Fachhandwerkern und Nutzern *entgegengewirkt werden*. Das ALFA-Projekt trägt zur Verbesserung der Kompetenz der Auftraggeber, der Messkompetenz von Handwerkern und von Beschäftigten der Wohnungsunternehmen bei und kann bei allen Beteiligten eine „Analysekompetenz“ entwickeln.

Die *Kommunikation mit Mietern* muss ebenfalls verbessert werden, denn bei der Optimierung von Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen geht es nicht darum, die Heizung zu drosseln und die Mieter in zu kalten Wohnungen sitzen zu lassen, sondern darum, die eingesetzte und von den Mietern zu bezahlende Energie besser zu nutzen. Mieterbeschwerden müssen möglichst individuell aufgelöst werden. Erfahrungsgemäß finden sich vereinzelt Beschwerdeführer nach jeder Anlagenoptimierung. Ursachen sind meist die Heizkörpertemperatur, die als zu kalt empfunden wird (Mieter bewerten primär Heizkörpertemperaturen, auch wenn der Raum ausreichend warm ist), und der Wunsch, nach Öffnen des Thermostates sofort einen warmen Raum zu haben (wozu die Heizlast optimierter Anlagen nicht ausreicht und auch nicht ausreichen muss).

Optimierung der Energieeffizienz gilt auch für die Nutzung *erneuerbarer Energien*. Dies betrifft insbesondere große thermische Solaranlagen, bei denen die mit der Nutzung der Solarenergie verbundenen Verluste, insbesondere Zirkulations- und Speicherverluste, den solaren Ertrag nivellieren können. Auch in der Vergangenheit überdimensioniert errichtete Anlagen sollten verbessert werden.

Der Erfolg des ALFA-Projekts überzeugte auch andere Verbände und Unternehmen. So hat der VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen im August 2010, aufbauend auf den Erfahrungen und mit Unterstützung des BBU, das Projekt „ALFA Nord“ aufgelegt. In diesem Projekt werden zurzeit rund 70 Objekte in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg energetisch ertüchtigt und optimiert. Seit Dezember 2011 führt auch der vtw Verband Thüringer Wohnungswirtschaft in Kooperation mit dem BBU ein ALFA-Projekt durch, in dem zurzeit sechs Objekte energetisch optimiert werden. ■

¹ Quelle: Optimus 2003 bis 2008 (<http://www.optimus-online.de/index02.html>), Prof. Dr. Wolff von der Ostfalia-Hochschule Wolfenbüttel stellte dem GdW und dem BBU die Ergebnisse zur Verfügung.

² Rolf Dietrich, Indikatoren der Anlagenoptimierung, TFH Berlin, Fachgebiet Energiemanagement, Diplomarbeit 2008

³ Rene Knoche, Energieeinspareffekte und Wechselwirkungen mit Anlagenkomponenten durch hydraulischen Abgleich von Heizungsanlagen, TFH Berlin, Fachgebiet Energiemanagement, Diplomarbeit 2008

⁴ Die Initiative für Klimaschutz und Beschäftigung in Berlin-Brandenburg wurde 2003 auf Initiative des DGB Bezirk Berlin-Brandenburg zusammen mit dem Verein Energie und Arbeit e. V., Berlin, gegründet. Gewerkschaften, Kammern und Verbände haben sich zusammengeschlossen, um Hemmnisse für Investitionen in den Klimaschutz abzubauen zu helfen.



Quelle: Musterknaben eG

Anlagensensorik in der Dortmunder Buriadsiedlung, Ritsartweg 1-7

Heizanlagenoptimierung

Maßnahmenpaket optimiert Anlagenperipherie und -betriebsführung

Energieeffizienz ist für die Wohnungswirtschaft und ihre Kunden nicht nur ein ökologisches, sondern auch ein finanzielles Thema. Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes zeigen, dass 2011 bereits rund 20% der Haushalte in Deutschland mehr als 10% ihres verfügbaren Einkommens für Energiekosten aufwenden mussten. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Reduzierung der Energiekosten sind daher für Wohnungsunternehmen ein Gebot der Stunde. Ein Projektbericht aus Dortmund.



Sven Kaerkes
Vorstand
Musterknaben eG, Kiel



Jan Timmermann
Leiter technisches Gebäude-
management
Deutsche Annington, Bochum

und der Kieler Musterknaben eG, auflegte, hat das Unternehmen ein Maßnahmenbündel geschnürt, welches an verschiedenen Stellen in die Heizwärmeversorgung gezielt eingreift. Die dadurch erzielten Einsparungen durch geringere Energiekosten kommen dem Kunde direkt zugute.

Begrenzte finanzielle Mittel effektiv einzusetzen und Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz zu ergreifen, ist auch das Ziel der Deutschen

Annington (DAIG). Mit ihrem Programm „Intelligent Heizen“, welches sie gemeinsam mit den Projektpartnern, der Leipziger Ennovatis GmbH

Energie-Effizienz-Monitoring-System

In einer Pilotphase wurde ein Energie-Effizienz-Monitoring installiert, welches Handlungsan- ▶

forderungen und Optimierungsmöglichkeiten in den mit Fernwärme beheizten Liegenschaften in NRW, Frankfurt und München aufzeigt. Seit 2010 wurden im Zuge des Projektes erhebliche Primärenergieeinsparungen erzielt. Bei einem teilsanierten Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten wurde z. B. der Primärenergieverbrauch um bis zu 28 % gesenkt. Im Dezember 2011 wurde das Monitoring ausgeweitet. Als Referenzobjekte wurden zwölf Gasheizzentralen in der Buriadsiedlung im Dortmunder Stadtteil Nette aufgenommen, über die insgesamt mehr als 400 Wohneinheiten mit Wärme versorgt werden.

Die Anlagen wurden mit einem umfassenden Sensoriknetz ausgestattet, welches die wesentlichen Anlagenfunktionalitäten erfasst. Dazu gehören die Vor- und Rücklauftemperatur des Kesselkreislaufes bzw. der einzelnen Heizkreise, die Außentemperatur sowie die Temperaturen in der Warmwasserbereitung bzw. an der Zirkulationspumpe. Per ModBus bzw. MBus (ein Übertragungsstandard) werden – sofern die Anlagentechnik dies zulässt – optional die Pumpen, die Mischer sowie die Regelung der Heizanlage ausgelesen. Die Daten werden auf einem in der Heizanlage installierten Datenprozessor zwischengespeichert und per GSM oder TCP/IP an ein zentrales Rechenzentrum übermittelt. Das hohe Datenvolumen – die Parameter werden im Regelfall im 15-Minuten-Takt erfasst – wird mit Hilfe einer von den Projektpartnern entwickelten Auswertungssoftware analysiert. Auf diese Weise entsteht ein genaues Bild von der Betriebsführung der Heizanlage. „Mit den Datenmengen ist es wie mit einem Röntgenbild: Man braucht eine entsprechende Fachkunde, um mit diesen Daten etwas Sinnvolles anfangen zu können“, so Christian Linke, Leiter des technischen Backoffice der Ennovatis, bei dem die Daten aus der Überwachung der Anlagen zusammenlaufen.

Nach erfolgreicher Pilotphase wurden 2013 rund 480 weitere Heizanlagen mit dem Monitoring-System ausgerüstet. Dabei handelt es sich überwiegend um Gasheizungen mit zentraler Warmwasserbereitung, die jeweils zwischen zwölf und 200 Wohneinheiten versorgen. Die

Anlagen verteilen sich bundesweit und bilden einen Querschnitt der Gebäudestruktur der DAIG. Die einzelnen Liegenschaften unterscheiden sich dabei im Alter sowie hinsichtlich des Sanierungszustands – die Bandbreite reicht von gering- bis vollsaniert.

Für das Jahr 2014 ist die Ausrüstung weiterer 200 bis 300 Heizzentralen vorgesehen. Dabei werden dann auch Heizzentralen ohne Warmwasserbereitung bzw. Fernwärmeübergabestationen in das Projekt einbezogen.

Automatisches Störmeldemanagement

Die Sicherstellung eines umfassenden Informations- und Störmeldesystems zur Funktion der Heizanlagen ist für die DAIG von höchster Priorität. Ziel ist es, den Servicetechnikern der DAIG Unternehmenstochter TGS eine schnelle Reaktion im Falle von Havarien zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird für jede Anlage auf Basis der Erstausswertung ein Betriebsführungskonzept erarbeitet. Die dabei festgelegten Parameter zur Anlagenüberwachung werden per Fernzugriff in einer vor Ort installierten Smartbox einprogrammiert. Die Erfahrungen bei der Umsetzung haben die Komplexität des Vorhabens, insbesondere bei der Definition von Grenzwerten, z. B. bei Doppelkesselanlagen, aufgezeigt. Um Fehlalarmierungen zu vermeiden, bedarf es eines kontinuierlichen und auf die individuelle Anlage abgestimmten Anpassungsprozesses der Parameter.

Auch bei der Überwachung der Verkehrssicherungspflichten bietet die eingesetzte Technologie Vorteile, so ist es z. B. möglich, die Einhaltung der Legionellenschutztemperatur am zentralen Warmwasserspeicher über den gesamten Prüfzeitraum zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Effizienz-Contracting

Auf Basis eines Betriebsführungskonzeptes stellen die Mitarbeiter der Dienstleister Musterknaben bzw. Ennovatis die Einhaltung der optimierten Anlagenparameter sicher. Die eingesetzte Technologie bietet über die messtechnische Überwachung hinaus die Möglichkeit, die Heizanlage per Fernzugriff direkt vom Gebäudeleitstand zu

regeln. Insbesondere in größeren Anlagen kommt diese Variante zum Einsatz, denn hier erfordert der Energiedurchsatz eine schnelle Reaktion, um Mehrverbräuche und damit erhöhte Kosten zu vermeiden. Genau diese Kosteneffizienz verbindet das Interesse aller Projektpartner: Die DAIG stärkt durch die Effizienz der Prozesse ihre Position im Wettbewerb, die Dienstleister partizipieren an den erzielten Einsparungen.

Für Christoph Faust, Rechtsanwalt bei der DAIG, bildete das Vertragsmodell den wesentlichen Faktor, das Projekt umzusetzen: Für ihn war es wichtig, dass die wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken des Projekts vollständig durch die Dienstleister übernommen werden. Der geschlossene Vertrag sehe deshalb vor, dass sie nur an den tatsächlich erzielten Energieeinsparungen partizipieren, erläutert er. Zudem garantiere der Vertrag der DAIG die volle Umlagefähigkeit der entstehenden Dienstleistungskosten für das Effizienz-Contracting im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.

Optimierung der Anlagenperipherie

Bei der Überwachung der Betriebsparameter steht auch die „Peripherie“ der Heizanlagen im Fokus. „Die wirtschaftlichsten Maßnahmen betreffen zumeist nicht die Herstellung der Wärme, d. h. den Kessel oder Brenner selbst, sondern die Verteilung der Wärme im Gebäude. Hier findet man die größten Verluste, etwa durch den fehlenden hydraulischen Abgleich, falsch dimensionierte oder eingestellte Pumpen bzw. defekte Strangreguliertventile oder Mischer“, betont Klaus Speer, Projektleiter Wohnungswirtschaft der Ennovatis. Die DAIG profitiert auch in diesem Zusammenhang vom gemeinsamen Projekt, denn niedriginvestive Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz übernehmen die Projektpartner auf eigene Kosten.

Prinzipiell ist ein Effizienz-Monitoring für alle Heizanlagen sinnvoll. Bei der Installation umfassender Anlagentechnik ist eine Wirtschaftlichkeit jedoch meist erst ab einer Anschlussdichte von ca. 15 Wohneinheiten an die zentrale Heizanlage gegeben.

Vorleistungen durch Wohnungsunternehmen sind im Vorfeld einer Installation nicht erforderlich. Das System setzt auf den bestehenden Anlagenzustand auf. Ein entscheidender Faktor ist jedoch zu berücksichtigen: Die Überwachungstechnik ersetzt – auch wenn sie eine hohe Stabilität aufweist – nicht die regelmäßige Kontrolle vor Ort. Deshalb werden die Anlagen, unabhängig von anlassbezogenen Störmeldungen, im Regelfall dreimal jährlich durch Techniker begangen, um manuelle Einstellungen an den Anlagen vorzunehmen sowie Optimierungspotenziale zu erheben.

DAS PROJEKT „INTELLIGENT HEIZEN“

Beginn Pilotphase: 2010; **Rollout:** 2013

Anzahl Heizanlagen: ca. 480 (überwiegend Gasheizung mit zentraler Warmwasserbereitung)

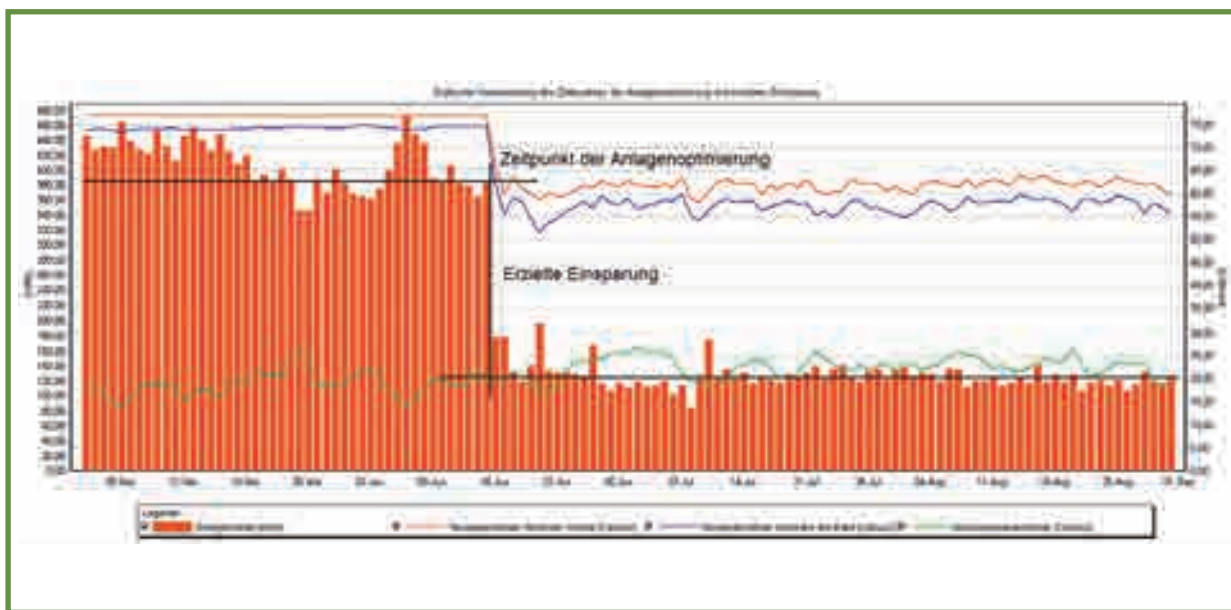
Angeschlossene Wohneinheiten: ca. 13.000; **Regionen:** bundesweit mit Schwerpunkt NRW

Primärenergieeinsparung Pilotphase: bis zu 30%

Kalkuliertes Einsparvolumen bei den Primärenergiekosten: rund 1 Mio. €/a



Weitere Informationen: www.musterknaben-eg.de und www.deutsche-annington-innovationen.de/intelligent-heizen



Quelle: Emovatis GmbH

Ein erstes Fazit

Auch für die Mieter der Buriadsiedlung hat sich das Projekt gelohnt. Die Auswertung der Verbrauchsdaten aus dem Jahr 2012 ergab, dass der Primärenergieverbrauch bereits im ersten Jahr in neun von zwölf Anlagen signifikant gesenkt werden konnte:

So ergab sich eine Einsparung von durchschnittlich 15%, bei drei Anlagen sogar von über 25%. Für weitere drei Anlagen sind vergleichbare Einsparungen zu erwarten. Damit knüpfen die Ergebnisse nahtlos an die Erfahrungen aus den ALFA-Projekten von BBU und VNW an (siehe S. 44 in dieser DW).

Ihrer sozialen Verantwortung gegenüber ihren Kunden folgend, möchte die Deutsche Annington einen hohen Wohnkomfort bei möglichst geringen Kosten erreichen und gewährleisten. Für dieses Vorhaben ist das Projekt „Intelligent Heizen“ ein wichtiger Baustein. ■

WEIL SICH DIE ZEITEN ÄNDERN



NEW
TIMES

WIR LEBEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Ein Unternehmen der Haufe Gruppe
www.newtimes.de

Fassadendämmung

Wachsender Widerstand gegen Dämmoffensive

Die Ziele der neuen Energieeinsparverordnung EnEV sind ehrgeizig: Ab dem 1. Januar 2016 sollen Neubauten um 25% effizienter werden. Dazu müssen vor allem die Wärmeverluste eines Hauses kräftig sinken. Das rückt das Thema Fassadendämmung noch stärker in den Vordergrund. Dabei wird die Dämmoffensive mit ihren wirtschaftlichen, ökologischen und sicherheitstechnischen Fragestellungen zunehmend kontroverser diskutiert.



Sabine Richter
freie Journalistin
Hamburg

Wie gefährlich Dämmmaterialien sein können, zeigte nach ähnlichen Fällen in Berlin-Pankow, Delmenhorst und Frankfurt zuletzt der Brand eines Mehrfamilienwohnhauses in Hamburg. Die Flammen hatten sich im Haus ausgebreitet, nachdem sie von einer Mülltonne im Hinterhof in einem zu einer Seite geöffneten Schacht auf die Wärmedämmung übersprungen waren. Der Kamineffekt hatte die Brandtemperatur steigen lassen. Die Hauswand war erst wenige Tage zuvor mit einer dicken Styroporschicht wärmege-dämmt worden. Die Flammen hatten sich in die Dämmschicht gefressen und von dort weiter in die Holzbalkendecken der einzelnen Etagen und in das Dachgeschoss.

„Der Fall zeigt, dass ein eher harmloser Brand eines Müllcontainers eine solche Fassade in eine unkontrollierbare Feuerwand verwandeln kann“, sagte Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grundeigentümergebietes Hamburg, dessen Mitglieder rund 500.000 der 900.000 Wohnungen in Hamburg verwalten. Das Gleiche könne passieren, wenn Autos in eng bebauten Innenstadtvierteln brennen.

Die Feuerwehr bestätigte, dass sich das Feuer mit hoher Geschwindigkeit ausbreiten konnte, weil die Flammen über die Styroporverblendung die gesamte Hauswand erreichen konnten. Die für höhere Mehrfamilienhäuser vorgeschriebenen Brandriegel seien kein zuverlässiger Schutz, so Stüven. „Die Erfahrung zeigt, dass die Hitze rüberschlägt.“



Quelle: Fachverband Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS)

Der Ruf nach Alternativen zum „Einpacken“ der Fassaden wird immer lauter

„Grundsätzlich gelten solche Wärmedämmungen als feuerfest“, sagt Feuerwehr-Sprecher Martin Schneider. „Aber wenn sich das Styropor nach einer gewissen Zeit doch entzündet, brennt es wie eine Fackel.“ Der Sprecher bekräftigte die Kritik der Feuerwehr an den zunehmenden Styroporversiegelungen. Die Behörden setzten sich inzwischen bundesweit für Änderungen ein. Im Mai 2012 hatte in Frankfurt am Main ein kleines Feuer auf einer Baustelle die frisch verkleidete Fassade eines Hochhauses in Brand gesteckt. Das Feuer sei durch die Styroporplatten wie in einem Schacht hochgestiegen. Die Platten wirkten wie Brandbeschleuniger, hieß es damals bei der Frankfurter Feuerwehr.

Neue Tests für Wärmedämmverbundsysteme (WDVS)

In den USA seien Polystyrol-Dämmungen aus gutem Grund schon lange verboten, so Stüven. Die deutschen Tests, die den DIN-Normen für zugelassene Baustoffe zugrunde liegen, hält Stüven für nicht hinreichend. Die Bauministerkonferenz anscheinend auch nicht, denn derzeit werden die Auswirkungen von Bränden, die außerhalb eines

RATSCHLÄGE FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Neben der Beachtung bautechnischer Sicherheitsvorkehrungen rät der GdW, ausreichende Schutzmaßnahmen auf den Baustellen beim Schweißen, Trennschneiden und Ähnlichem zu treffen, Baustellen zu sichern und Vorkehrungen gegen Brandstiftung zu treffen. Dazu gehört auch, mögliche Brandherde wie Müllcontainer oder Mülltonnen von der Fassade fernzuhalten.

Alles zum Thema Brandschutz enthält die 30 Seiten starke Broschüre „Technische Systeminfo Brandschutz“ vom Fachverband Wärmedämmverbundsysteme, zu bestellen über: info@fachverband-wdvs.de. Die Broschüre wird ab Februar 2014 in aktualisierter und erweiterter Form erscheinen.



Weitere Informationen:
www.waerme-im-dialog.de

Gebäudes ausgelöst werden, durch Versuchsreihen untersucht. Nach Abschluss sollen Vorschläge zur Verbesserung der Montage und zur Sicherheit erarbeitet werden. „Wir begrüßen natürlich weitestgehende Analysen zum Thema Brandschutz“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko, „genauso wie solche zu Fragen, was am Ende des Lebenszyklus der Materialien auf den Bauherren zukommt.“ Eine Klärung aller Fragen sei wichtig, um sicher über Investitionen entscheiden zu können, deren Volumen in den Folgejahren zu den höchsten im Bereich der Wohnungswirtschaft gehörten.

Stüven weist darauf hin, dass die vielfältigen Umweltaspekte viel zu wenig berücksichtigt würden. Die zur Vermeidung von Schimmelpilzen und Algen auf die Fassade aufgetragene Fungizide würden irgendwann ausgewaschen und gelangten ins Grundwasser. Und wenn die Dämmung einmal runtermüsse, gebe es kein Entsorgungskonzept, das Problem werde auf die nächste Generation verschoben. Ferner seien die mitverarbeiteten feuerhemmenden Stoffe hochgiftig, bei einem Brand entstehe in erheblicher Menge Dioxin. Stüven: „Von der Politik verlangen wir, dass sie sich endlich mit den Folgeproblemen der Gebäudedämmung befasst und nicht nur den Klimaschutz im Auge hat.“

Allerdings seien auch absolut feuerfeste Dämmstoffe wie Mineralwolle aus bautechnischen Gründen ebenfalls „nicht der Weisheit letzter Schluss“, so Stüven. Inzwischen kommen auch Dämmplatten aus Phenolschaum oder Polyurethan (PUR) sowie Holzweichfaserplatten zum Einsatz, die nach Angaben des Fachverbandes Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) bisher aber zusammen nur etwa 15% des Marktes ausmachen.

Die energetische Sanierung, darunter die Fassadendämmung, ist ein riesiger Markt. Der Fachverband vertritt 27 Hersteller, die 85% des deutschen Marktes ausmachen. Diese Hersteller haben bisher 900 Mio. m² Wärmedämmung verlegt, pro Jahr kämen 40 Mio. m² hinzu. Für das Handwerk ist das eine regelrechte Jobmaschine; ein Quadratmeter Dämmung entspreche einer Handwerksstunde, so der Verband.

„Allein in Hamburg sind fast 23.800 Mietwohnungen und mehr als 20.100 Eigenheime in den vergangenen fünf Jahren mit Fördermitteln der Hansestadt modernisiert worden“, sagt Meike Kirchner von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank. Hinzu kämen andere Programme etwa der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Wärmedämmmaßnahmen haben daran einen großen Anteil.

Der Fachverband hat als Reaktion auf die zunehmend kritischer geführte Diskussion die Dialogoffensive „Wärme im Dialog“ ins Leben gerufen, um „zu einer fairen und sachlichen Diskussion“

beizutragen. Die Offensive ist in die von der Bundesregierung geförderte, gewerkeübergreifende „Sanierungskampagne 2013“ der Deutschen Energie-Agentur dena eingebunden.

Keine realistischen Kosten-Nutzen-Analysen

In der Wohnungswirtschaft wird die Dämmoffensive zunehmend kritischer betrachtet. „Mit dem Dämmen von Fassaden ist das Klima nicht zu retten“, sagt Stüven. Die theoretischen Werte bei der Einsparung von Heizenergie seien völlig aus der Luft gegriffen, realistische Kosten-Nutzen-Analysen würden nicht unabhängig und transparent geführt, sondern dem politischen Ziel untergeordnet.

Der GdW weist auf einen anderen Aspekt hin: „Angesichts sich stetig verschärfender Energie-

Herford vom Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW Nord) deutlich sagt. Langfristige Umwelt- und Entsorgungsfragen seien genauso wenig beantwortet wie Fragen des Brandschutzes.

In die gleiche Kerbe schlägt Dr. Peter Hitpaß vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). Die weitere Verschärfung der EnEV und die Dämmoffensive werden für Vermieter „wirtschaftlich zur Todesschraube“. Auch das Thema Brandgefahr sehe man zwar mit Sorge, aber „so lange keine neuen Erkenntnisse vorliegen und es nichts anderes gibt, müssen wir so verfahren. Wir kommen aus der Dämmnummer nicht raus“.

Denkmalschützer und Architekten beklagen vor allem die ästhetischen Folgen. In Städten mit ausgeprägter Backsteinarchitektur verschwänden im-



Dämmfassaden, wie sie überall in Deutschland zu finden sind

effizienzvorschriften müssten Milliardensummen in Dämmung von Bestand und Neubau investiert werden. Mit Dichten und Dämmen allein werden wir die CO₂-Ziele der Bundesregierung nicht erreichen“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Im Prinzip müssten wir alle Gebäude aus den 1990er Jahren noch einmal dämmen, wenn wir die geforderte Energie einsparen wollten. Das ist aber nicht zu finanzieren. Wenn die Mieten bezahlbar bleiben sollen, müssen wir die klimapolitischen Vorgaben anders erreichen, etwa durch eine dezentrale Versorgung mit Energie, durch Dekarbonisierung von Energieträgern oder durch Klimaschutzmaßnahmen im weltweiten Zusammenhang.“

Auch der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen macht schon seit längerem gegen immer dickere Dämmhüllen Front, „die außer Kosten nichts bringen“, wie Dr. Verena

mer mehr rote Fassaden hinter weißen Kunststoff-Dämmschichten oder Ziegelimitaten, stilprägende Quartiere mit solider, charakterstarker Architektur verlören ihr Gesicht. Hamburg hat dafür 2011 die Gründung eines „Backsteinvereins“ diskutiert und finanzielle Anreize beschlossen.

„Was wir nicht verstehen ist, dass zu wenig Alternativen zum Einpacken geprüft werden, wie eine bessere Abdichtung von Dach und Kellerdecke, Fugensanierung, Haustechnik, Flächenheizungen auch an Außenwänden“, mahnt Hans-Günther Burkhardt, Architekt und Vorsitzender der Fritz-Schumacher-Gesellschaft.

Denkmal- und Klimaschutz zu verbinden ist auch Ziel des 4,3 Mio. € teuren EU-Projekts mit dem Namen Co₂ol Bricks, in dem mit 17 nordeuropäischen Projektpartnern an denkmalverträglichen Möglichkeiten für energetische Sanierungen von Backsteinbauten gearbeitet wird. ■

Innovationspreis für Logistikköslung Schnellere Bodenrenovierung



Die Logistikköslung weberbiene von Saint-Gobain Weber ermöglicht eine schnellere Bodenrenovierung, auch bei kleinteiligen Flächen, mit der Hälfte der bisher benötigten Zeit. Die Maschine mischt den mitgelieferten Fließspachtel an und pumpt ihn per Schlauchleitung in die

Stockwerke zum Einsatzort. Das Anmischen erfolgt staubfrei außerhalb des Gebäudes. So kann eine bis zu 250 m² große Fläche in nur zwei Stunden bearbeitet werden. Das Material ist bereits nach zwei bis vier Stunden begehbar. Das Produkt wurde auf der Baufachmesse Deubaukom mit dem Innovationspreis der Wohnungswirtschaft 2014 ausgezeichnet.

Weitere Informationen:
www.sg-weber.de

Flüssigbeschichtung Reparaturbeschichtung für Risse und undichte Stellen

Im Fall von Rissen oder undichten Stellen an der Hausfassade, auf dem Dach, auf Balkonen oder Terrassen bietet Kemperol RepairFix eine einatzfertige Reparaturbeschichtung. Die einkomponentige, faserverstärkte Flüssigbeschichtung ist dauerelastisch, rissüberbrückend und silikonfrei. Das Produkt eignet sich für die Anwendung auf tragfähigen Untergründen (z. B. Bitumenbahnen) und Metallen sowie in Rinnen aus Zink oder Kupfer sowie auf Beton- und Faserzementplatten sowie Kunststoffen und Dachziegeln. Das Material reagiert nach dem Beschichten des Untergrundes wasserabweisend, ist bereits nach 10 min. schlagregenfest und kann sogar bei extremer Witterung und auf feuchten Untergründen verarbeitet werden.

Weitere Informationen:
www.kemper-system.com

www.multigips.de

EINFACH!

Trennwände aus Gips-Wandbauplatten

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



www.multigips.de/trennwaende.pdf

MultiGips

Dämmsystem Ausgiebige Tests



Das Polystyrol-basierte Fassadendämmsystem StoTherm Classic wurde bei Simultanprüfungen Orkanböen, sturzbachartigen Regenfällen und massivem Hagelschlag ausgesetzt. Die Hagelkörner erreichten dabei Durchmesser von 50 mm und fast 60 g Gewicht.

Der Oberputz blieb laut Hersteller intakt, exakte Untersuchungen konnten keine Rissbildung feststellen. Der Grund ist der zementfreien, durchgängig organischen Formulierung der Systemkomponenten. Die daraus resultierende hohe Elastizität des Systems verhindert Abplatzungen, Durchschläge und Risse. Der Standardaufbau des Systems übersteigt die Schlagfestigkeits-Anforderungen der ETAG 004 (Leitlinie für europäische technische Zulassung für außenseitige Wärmedämm-Verbundsysteme mit Putzschicht) um 50%.

Weitere Informationen:
www.sto.de

Software Passivhaus-Planung in 3D

Das Passivhaus Institut hat für eine grafische Eingabe energetisch relevanter Entwurfsdaten das 3D-Tool design PH entwickelt. Eine erste Version ist ab sofort erhältlich.



Thermische Gebäudehülle und Verschattungssituationen werden automatisch erfasst und lassen sich bei Bedarf optimieren. Die Energiebezugsfläche kann zur Vereinfachung im Entwurfsprozess zunehmend präzisiert werden. Das Ergebnis wird mit wenigen Klicks in das Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP 8) exportiert. Außerdem lassen sich auch Wärmebrücken in der Vorplanung mit designPH definieren. Änderungen des Gebäudeentwurfs und deren Auswirkungen auf die Energiebilanz werden sofort angezeigt.

Weitere Informationen:
www.passiv.de

KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

» Wann kommt die Kreditblase?

Trotz aller Unkenrufe war 2013 aus Finanzierungssicht wieder ein erfolgreiches Jahr. Gerade die Pfandbriefe emittierenden klassischen Immobilienfinanzierer vergaben deutlich mehr Kredite als in den letzten Jahren. Und vor allem: Sie verdienten wieder besser.

Da der durchschnittliche Einstandszins für zehnjährige Kredite im letzten Jahr bei knapp 2 % lag und auch die Bereitschaft der Banken und Versicherer zur Vergabe von Immobilienkrediten wieder sehr hoch war, haben viele Wohnungsunternehmen diese Chance für Prolongationen oder Darlehensneuaufnahmen genutzt. Der Hauptgrund für die günstigen Zinsen liegt auf der Hand: die Liquiditätsschwemme der EZB.

Natürlich haben auch die Immobilienunternehmen als Darlehensnehmer einen Anteil an der höheren Finanzierungsbereitschaft der Banken. Geringe Ausfallquoten sind nicht nur Indiz für prosperierende oder zumindest stabilisierte Immobilienmärkte, sondern auch für ein gutes Management. Da Banken mit Darlehen Geld verdienen und das verliehene Geld auch wiederbekommen wollen, sind geringe Kreditausfälle die beste Werbung für die Immobilienbranche.

Die entscheidende Frage ist: Wie lange bleibt das Zinsniveau noch so günstig? Natürlich wissen wir das auch nicht. Vermutlich werden alle Kreditnehmer zumindest im Jahr 2014 noch von günstigen Zinsen profitieren. Erst wenn die EZB es schafft, den Teufelskreis des billigen Gel-

des zu verlassen, werden die Zinsen wieder deutlicher ansteigen. Dies ist unter Umständen vielleicht schon Ende des Jahres möglich. Dann könnte das Zinsniveau durchaus um 1,0-1,5 Prozentpunkte steigen. In der Folge werden vermutlich die ersten Bauträger und Immobilieninvestoren, die im Vorfeld mit überhöhten Verkaufspreisen oder Mieten kalkuliert haben, Probleme bekommen. Sollten einige dieser Investoren in akute Zahlungsschwierigkeiten geraten, könnte der aktuell sehr gute Ruf der Immobilienbranche Schaden nehmen und zu Einschränkungen bei der Finanzierungsbereitschaft von Kreditgebern führen. Aber dies dürfte, wenn überhaupt, erst in einem oder zwei Jahren drohen. Bis dahin sollte das weiterhin gute Zinsniveau zur langfristigen Sicherung von Finanzierungen genutzt werden.



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



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

Jubiläum 90 Jahre Stadt und Land

Im Jahr 2014 wird die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH ihr 90. Firmenjubiläum feiern. Mit der Jubiläumsaktion „90 Jahre! 90 gute Taten“ sind alle Mitarbeiter des Konzerns aufgerufen, zwischen März und September allein oder im Team 90 gute Taten zu vollbringen. Besonderes Augenmerk gilt den Kiezen, in denen die Mieter des städtischen Unter-

nehmens zu Hause sind: Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick und Hellersdorf. „Wir unterstützen Maßnahmen, die direkt in den Quartieren wirken“, so Geschäftsführer Ingo Malter.



„Bildung, Integration, Soziales, Nachbarschaft, Sport und Kultur sind die Bereiche, die uns besonders wichtig sind.“

Zum 1. Dezember 2013 erwarb das kommunale Wohnungsunternehmen 21 Wohnungen und ein Gewerbeobjekt im Berliner Ortsteil Adlershof. Damit umfasst der Bestand des Unternehmens im Bezirk Treptow-Köpenick nun ca. 9.800 Wohnungen. Das Unternehmen plant, den Gesamtbestand an Wohnungen durch Neubau und Zukauf innerhalb der nächsten acht Jahre um rund 4.000 Wohneinheiten zu erhöhen.



Weitere Informationen:
www.stadtundland.de

Neuer Name und Zuwachs Marketinggemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften

Im Jahr 2000 schlossen sich elf schleswig-holsteinische Wohnungsbaugenossenschaften in einem Marketing-Arbeitskreis zusammen. Der Gedanke dahinter: Ressourcen bündeln, um mit einem gemeinsamen Marketing eine breite Öffentlichkeit über die Leistungen der Wohnungsbaugenossenschaften zu informieren und für die Vorzüge des Genossenschaftsmodells zu werben. Die auf der Mitgliederversammlung Ende Oktober 2013 einstimmig beschlossene Namensänderung in Marketinggemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften Schleswig-Holstein sei ein logischer Schritt, so Vorstand Sven Auen. Die partnerschaftliche Zusammenarbeit der Beteiligten habe aus dem Arbeitskreis eine enge Gemeinschaft werden lassen und sei Basis des bisherigen Erfolgs. Durch ihren Beitritt zum 1. Januar 2014 stärkt die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, mit gut 15.000 Wohnungen eine der größten Baugenossenschaften Schleswig-Holsteins, die Marketinggemeinschaft, die damit 19 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen unter ihrem Dach vereint, die zusammen gut 80% aller Genossenschaftswohnungen in Schleswig-Holstein bewirtschaften.



Weitere Informationen:
www.wohnungsbaugenossenschaften-sh.de

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungshilfe LEG erhält DESWOS-Ehrentafel



Bei der Demonstration der Baumaterialien

Für ihr soziales Engagement in Indien hat die LEG Immobilien AG eine Ehrentafel der DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. erhalten. Honoriert wurde damit u.a. die mehrjährige und vollständige Förderung des sog. LEG-Dorfes im südindischen Marakkanam. Hier entstanden Häuser für die Dalits, die Unberührbaren. 120 Familien sind nun vor Monsunregenfluten, extremer Sonneneinstrahlung und Wirbelstürmen geschützt, ein Grundbucheintrag verbessert gleichzeitig ihren sozialen Status. Die Auszeichnung werde nur an Mitglieder und Förderer vergeben, die sich mit besonderen Ideen und in außergewöhnlichem Maße für die Arbeit der DESWOS engagieren. „Die Entscheidung aller Vorstandsmitglieder, die LEG Immobilien AG auszuzeichnen, erfolgte einmütig“, so DESWOS-Generalsekretär Georg Potschka. Die Ehrung nahm LEG-COO Holger Hentschel im Rahmen des „Tages der Wohnungswirtschaft“ Ende November 2013 entgegen.

Weitere Informationen:
www.deswos.de

Nachhaltigkeit GESOBAU und HOWOGE ausgezeichnet

Die Berliner GESOBAU AG ist von der Non-Profit-Organisation Carbon Disclosure Project (CDP) für erfolgreiches Nachhaltigkeitsmanagement ausgezeichnet worden. Den Award erhält das städtische Wohnungsunternehmen für die weitreichenden Strategien des Managements zum Umgang mit CO₂-Emissionen, Klimarisiken und Reduktionszielen und die bereits sichtbaren Erfolge bei der Reduzierung von Treibhausgasen, die die GESOBAU bei der energetischen Modernisierung u. a. in der Großsiedlung Märkisches Viertel in Berlin-Reinickendorf erzielt. Dafür dass sie Nachhaltigkeit als Unternehmensstrategie definiert ist die GESOBAU AG bereits mit Preisen ausgezeichnet worden (siehe DW 12/2013, S. 72). Ebenso wurde die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH für ihr Nachhaltigkeitsengagement ausgezeichnet. Mit dem Innovationspreis Berlin Brandenburg 2013 prämiert wurde eine Luft-Wasser-Gas-Absorptionswärmepumpe, die das Unternehmen in die Heizungsanlage eines Wohnkomplexes in Berlin-Lichtenberg integrierte. Als erstes deutsches Wohnungsunternehmen sei es der HOWOGE gelungen, diese innovative Anlagenkonfiguration zur alternativen Wärmeenergiegewinnung in der Wohnungswirtschaft einzuführen. Die Anlage ging 2012 in den Regelbetrieb über und versorgt insgesamt 120 Wohneinheiten mit der Energie, die für Warmwassererzeugung und Beheizung in der Übergangszeit notwendig ist. Durch den Einsatz der Pumpe wurde die Effizienz der Gesamtanlage soweit gesteigert, dass der Erdgasverbrauch um jährlich 275.000 kWh reduziert werden konnte – dies entspricht einer Einsparung von ca. 20%. Mit der entwickelten Anlage werden jährlich rund 49 t CO₂-Emission eingespart.

Weitere Informationen:
www.howoge.de und www.gesobau.de

KOOPERATION VON GENOSSENSCHAFTEN

BVE und altoba prüfen gemeinsam(e) Chancen

Die Anforderungen an Wohnungsbaugenossenschaften wandeln sich. Der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) und der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) prüfen daher Möglichkeiten der Zusammenarbeit. „Wir untersuchen, ob wir die Herausforderungen der kommenden Jahre im Rahmen einer Kooperation gemeinsam besser bewältigen können als unabhängig voneinander“, sagt Holger Kowalski, Vorstand der altoba, die rund 6.700 Wohnungen vor allem im Hamburger Bezirk Altona bewirtschaftet. „Für uns gilt, genauso wie für die altoba, dass wir in der glücklichen Lage sind, uns mit den sich wandelnden Anforderungen aus einer Situation der Stärke heraus befassen zu können“, sagt Michael Wulf, Mitglied des Vorstands des BVE - mit ca. 13.500 Wohnungen in Hamburg und Umgebung eine der großen Wohnungsgenossenschaften Deutschlands.

Zu den künftigen Herausforderungen zählen sie den demografischen Wandel, verknappte Energieressourcen oder sich wandelnde Kommunikationsbedürfnisse. Die Anforderungen an Mitgliederbeteiligung verändern sich ebenso wie ihre Ansprüche, innovative Formen des Zusammenlebens, z. B. in Wohnprojekten, gemeinsam mit ihrer Genossenschaft umzusetzen.

Bei Bauprojekten und Bewerbungen um Grundstücksflächen sammelten beide bereits positive Erfahrungen in der Zusammenarbeit miteinander – wie auch mit anderen Genossenschaften. Jetzt ermitteln altoba und BVE im Rahmen unternehmensübergreifender Projekte, in welchen weiteren Bereichen beide gemeinsam ihre Chancen verbessern können. Sie suchen dabei Handlungsfelder, in denen sie von den Erfahrungen der jeweils anderen Genossenschaft profitieren können. Der Startschuss für den unternehmensübergreifenden Austausch ist bereits gefallen: Mitarbeiter und Führungskräfte beider Unternehmen werden gemeinsame Potenziale in den Bereichen Vermietungsprozesse, Haustechnik, Energieversorgung und Neubau prüfen und in einen engen Erfahrungsaustausch treten. Schließlich erstreckte sich der genossenschaftlicher Auftrag der Mitgliederförderung nicht allein auf die Bereitstellung von Wohnraum, so altoba-Vorstandsmitglied Petra Böhme. Die Bündelung von Kompetenzen könne sicherstellen, dass auf unterschiedliche Anforderungen der Mitglieder auch künftig mit innovativen Lösungen reagiert werden könne.

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

Aus- und Weiterbildung

Fünf Jahre EBZ Business School



Quelle: EBZ

Im November wurde das fünfjährige Bestehen der EBZ Business School gefeiert

Im November 2013 feierte die Bochumer EBZ Business School, heute Deutschlands größte Immobilienhochschule, ihr fünfjähriges Bestehen. Derzeit sind 850 Studierende dort eingeschrieben. Im Rahmen der Feier wurde die Entwicklung der Stiftung EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft positiv bewertet, etwa die Einführung neuer Bildungsangebote durch die EBZ Akademie – z. B. der Fernlehrgang „Mietrecht für die Praxis“ oder der Lehrgang „Geprüfte/r Immobilientechniker/in (EBZ)“. Auch das wachsende Angebot von Analysemöglichkeiten durch das Forschungs- und Beratungsinstitut InWIS wurde hervorgehoben. Die Nachfrage nach den EBZ-Angeboten hat sich stabil entwickelt: nach einer Umsatzsteigerung von 13% im Jahr 2012 rechnet der Stiftungsvorstand für 2013 erneut mit einem Zuwachs von ca. 6%.

Ende 2013 verstärkte die EBZ Business School ihr Team zudem durch zwei neue Professoren: **Prof. Dr. Michael Pannen** übernimmt die Professur für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, mit dem Schwerpunkt Rechnungswesen, Steuern und Wirtschaftsprüfung. **Prof. Dr. Raphael Spieker** übernimmt die Professur für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt Finanzierung und Immobilienbewertung. Ferner verlieh die Business School dem Vorstandsvorsitzenden der DOMUS AG sowie BBU-Vorstandsmitglied **Dr. Klaus-Peter Hillebrand** eine Honorarprofessur für Wirtschaftsprüfung und genossenschaftliches Prüfwesen.

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

Neue Lübecker

Neues Vorstandsmitglied

Dr. Uwe Heimbürge ist seit dem 1. Januar 2014 neues Mitglied des Vorstands der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG. Seit 20 Jahren ist er in Führungspositionen der Immobilienwirtschaft tätig und war zuletzt knapp acht Jahre als Geschäftsführer der Münchener „Concept Bau GmbH“ für Wohnungsbauprojekte in Berlin und München verantwortlich. Weitere Vorstandsmitglieder der Neuen Lübecker sind Volker Skrobles und Marcel Sonntag.



Quelle: Neue Lübecker

Weitere Informationen:
www.neueluebecker.de

WIRO

Neuer technischer Geschäftsführer

Christian Urban ist mit Wirkung zum 1. Januar 2014 zum neuen technischen Geschäftsführer der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH ernannt worden. Er wird das technische Bestands- und Projektmanagement sowie die bauliche Umsetzung von Neubauten verantworten. Vorsitzender und Sprecher der WIRO-Geschäftsführung ist seit 2007 Ralf Zimlich.



Quelle: WIRO

Weitere Informationen:
www.wiro.de

GBH

Wechsel in der Geschäftsführung

Karsten Klaus ist neuer Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) und der union-boden gmbh, die seit 2012 einen Gleichstellungskonzern bilden. Der GBH-Aufsichtsrat bestimmte ihn zum Nachfolger von **Dieter Cordes** (unten), der zum 31. Oktober 2013 in den wohlverdienten Ruhestand ging. 10 Jahre lang hatte dieser als Geschäftsführer die Geschicke der GBH geprägt und erfolgreich gestaltet. **Dieter Cordes** kann zudem auf eine rund 40-jährige Karriere in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Bekannt ist er jedoch auch als Stadtsanierer und Stadtentwickler. So war er lange Jahre Vorstandsvorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger sowie Mitglied im entsprechenden GdW-Fachausschuss.



Quelle: GBH



Quelle: GBH

Weitere Informationen:
www.gbh-hannover.de

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Die Gründung von Genossenschaften - ein Fahrplan

Das Internationale Jahr der Genossenschaften im Jahr 2012 hat der Unternehmensform Genossenschaft viel positive Aufmerksamkeit beschert. Die vermehrte Neugründung von Wohnungsgenossenschaften in den letzten Jahren ist aber auch Ausdruck des verstärkten Wunsches nach selbstbestimmten und preiswerten Wohnformen. Teil 29 der Artikelreihe widmet sich den Schritten einer Genossenschaftsgründung anhand eines praktischen Fahrplans.



WP/StB Jürgen Elfrich
Vorstand
ptw, Erfurt

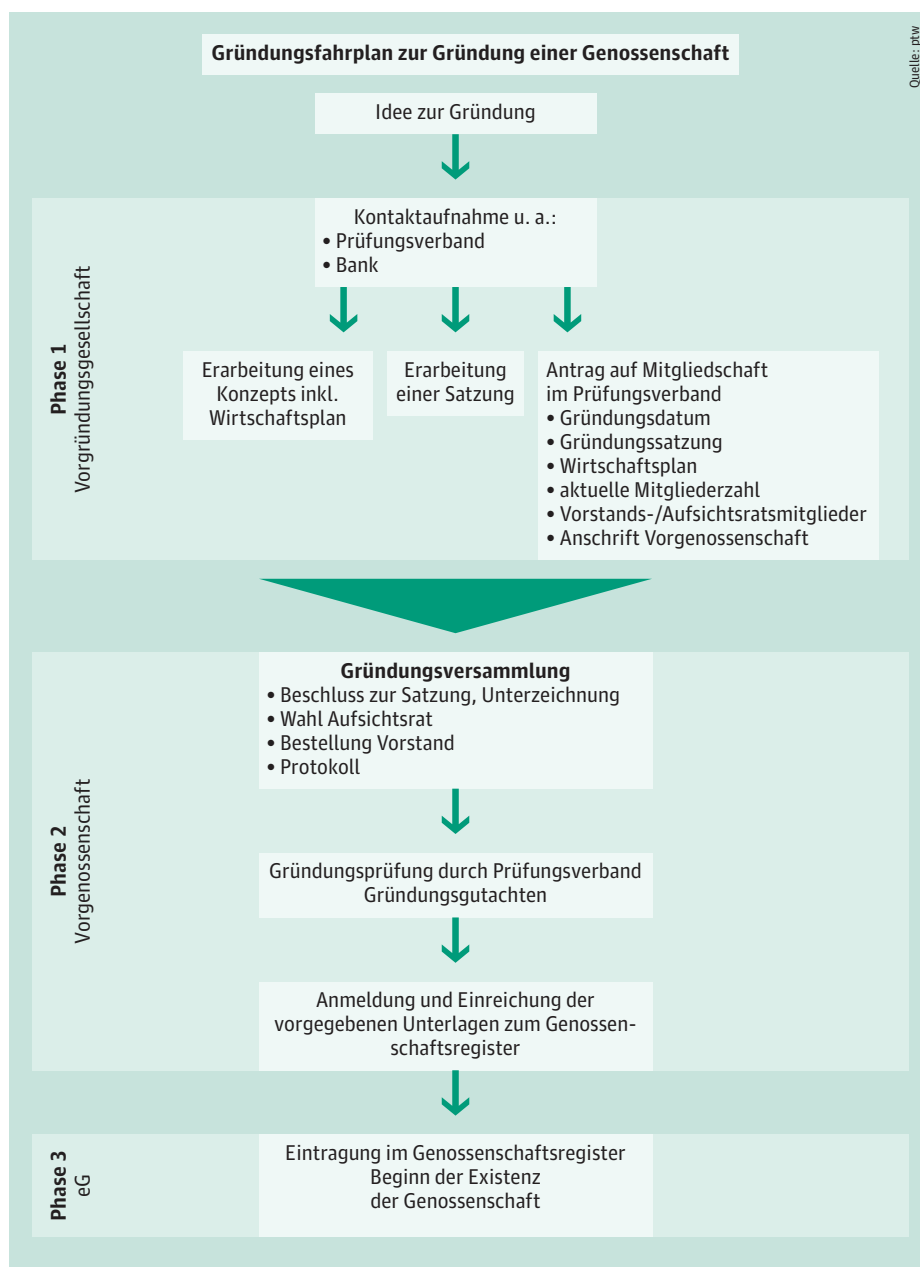


RA Claudia Dithmar
Justiziarin/Referentin Recht
ptw, Erfurt

Die Rechtsform der Genossenschaft ist in den letzten Jahren wieder attraktiver geworden. Die Genossenschaftsrechtsnovelle 2006, die gesetzliche Förderung der erneuerbaren Energien über das Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) und nicht zuletzt das Internationale Jahr der Genossenschaften im Jahr 2012 haben einen deutlichen Anstieg von Neugründungen, insbesondere im Bereich der Energiegenossenschaften, befördert. Auch im Bereich des Wohnens gibt es vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Energie-wende Neugründungsiniciativen (siehe auch DW 3/2013, S. 54), so vor allem Projekte, in denen junge und alte Menschen gemeinsam wohnen.

Gründungsfahrplan

Von der Idee zur Gründung bis zum Beginn der Existenz der Genossenschaft als juristische Person durch Eintragung in das Genossenschaftsregister ist es zu empfehlen, einen Gründungsfahrplan mit den wesentlichen Schritten bis zur Eintragung zu erstellen. In diesem Fahrplan sollten auch der zeitliche Ablauf, die Aufgaben sowie die verantwortlichen Personen aufgenommen werden. Das Muster eines Gründungsfahrplans ist in der nebenstehenden Abbildung dargestellt.



Phase 1: Vorgründungsgesellschaft

Gründungsidee

Zu aller Anfang steht die Geschäftsidee. Diese gilt es mit der dafür am besten geeigneten Unternehmensform umzusetzen. Ob die Form der Genossenschaft dafür geeignet ist, kann vor allem durch Gespräche mit Beratern und Experten herausgefunden werden.

Frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Prüfungsverband und anderen Beteiligten

Zu empfehlen ist auch die frühzeitige Kontaktaufnahme insbesondere mit dem genossenschaftlichen Prüfungsverband und der Hausbank. Dies dient vor allem dem Zweck, mögliche rechtliche Probleme von vornherein zu erkennen und auch die Finanzierbarkeit des Vorhabens, insbesondere bei größeren Investitionsvolumina, sicherzustellen. Die genossenschaftlichen Prüfungsverbände bieten dazu kostenlose Erstberatungsgespräche an.

Erstellung eines Satzungsentwurfs und eines Wirtschaftsplans (sog. Businessplan)

Sind erste Beratungen mit dem Prüfungsverband, der Hausbank und den Gründungswilligen durchgeführt worden, dann sollte die Gründung im Detail vorbereitet werden. Hierbei sind insbesondere ein Satzungsentwurf und ein Wirtschaftsplan (Businessplan) zu erarbeiten. Der Businessplan bildet die Grundlage für die Gründungsprüfung und das vom Prüfungsverband zu erstellende Gründungsgutachten. Für die Erstellung der Satzung stellt der Verband bewährte Muster zur individuellen Anpassung an die jeweiligen Bedürfnisse der zu gründenden Genossenschaft zur Verfügung.

Phase 2: Vorgenossenschaft

In dieser Phase werden entscheidende Grundlagen für die wirtschaftliche Existenz und Rechtsfähigkeit der Genossenschaft geschaffen.

Vorgründungsgesellschaft und Vorgenossenschaft

Mit Feststellung der Satzung in der Gründungsversammlung entsteht die sog. „Vorgenossenschaft“. Bis zur Feststellung der Satzung kann bereits eine sog. „Vorgründungsgesellschaft“ in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) oder offenen Handelsgesellschaft (OHG) bestehen. Die Vorgründungsgesellschaft ist keine Vorstufe zur Genossenschaft. Sie ist lediglich eine eigenständige, die spätere Genossenschaft vorbereitende Personenvereinigung. Schließt die Vorgründungsgesellschaft bereits Rechtsgeschäfte ab, so haften die Gründungsgesellschafter persönlich und unbeschränkt.

Die von der Vorgründungsgesellschaft begründeten Rechte und Pflichten gehen nicht automatisch auf die Vorgenossenschaft über. Das Genossenschaftsrecht findet auf diese noch keine Anwendung.

Gründungsversammlung

Nach Erstellung eines tragfähigen wirtschaftlichen Konzepts sowie eines Satzungsentwurfes ist eine Gründungsversammlung einzuberufen. In der Gründungsversammlung sind die Satzung zu beschließen und die Organe der Genossenschaft zu bestellen.

Die Versammlung ist formlos, allerdings unter Einhaltung einer angemessenen Frist mit Angabe über Ort, Zeit und Zweck der Versammlung, einzuberufen. Besteht eine Vorgründungsgesellschaft, müssen die hierfür geltenden Regelungen eingehalten werden. Das Genossenschaftsrecht und die Regelungen aus der Satzung finden erst mit Feststellung der Satzung auf die nunmehr bestehende Vorgenossenschaft Anwendung.

In der Gründungsversammlung ist ein geordneter Ablauf sicherzustellen. Dieses sollte durch einen

Versammlungsleiter, in der Regel der Initiator des Gründungsvorhabens, gewährleistet sein. Es ist ein Schriftführer zu wählen, der aus Beweisgründen ein Protokoll über die Gründungsversammlung zu erstellen hat.

Beschlussfassung über die Satzung

Für die Beschlussfassung über die Satzung liegt immer Einstimmigkeit vor. Mitglied der Genossenschaft werden nämlich nur diejenigen, die die Satzung in der Gründungsversammlung auch unterzeichnen. Die Genossenschaft ist auch dann als errichtet anzusehen und die Satzung als festgestellt, wenn nur eine Minderheit der anwesenden Personen unterzeichnet. Die gegen die Satzung stimmenden Teilnehmer der Versammlung werden nicht Mitglied der Genossenschaft. Von daher besteht auch kein Bedürfnis an der Berücksichtigung der von diesen abgegebenen Nein-Stimmen. Teilnehmer, die sich der Stimme enthalten haben, werden ebenfalls nicht Mitglied der Genossenschaft. Eine Vertretung bei der Unterzeichnung der Satzung ist möglich. Zu empfehlen ist nach ►



**Das KIRCHHOF PROWOH(R)
Informationsforum**



**27. und 28.2.2014
Düsseldorf**

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

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

Unterzeichnung der Satzung die sofortige Erstellung einer Mitgliederliste.

Für die Wahl des ersten Aufsichtsrates und Bestellung des Vorstandes gibt es keine gesetzlichen Vorgaben im Genossenschaftsgesetz. Auf die Vorgenossenschaft finden bereits die Regelungen des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung Anwendung. Wird kein Aufsichtsrat gewählt, so ist der Vorstand von der Versammlung zu bestellen, genauso wie ein entsprechender Bevollmächtigter.

Die Vorgenossenschaft stellt bereits eine eigenständige Trägerin von Rechten und Pflichten dar. Sie entspricht bereits der künftigen Genossenschaft im weitesten Sinne. Die Vorgenossenschaft hat bereits die Fähigkeit, Eigentümer, Gläubiger und Schuldner sowie konto-, grundbuch-, scheck- und wechselfähig zu sein. Sie kann auch Anträge im Registerverfahren stellen und ist im Zivilprozess aktiv und passiv parteifähig. Sie wird bereits durch die bestellten Vorstände vertreten. Die Vertretungsmacht ist jedoch durch den Zweck der Vorgenossenschaft begrenzt, nämlich im Wesentlichen den Geschäftsbetrieb vorzubereiten, bereits vorhandenes Vermögen zu verwalten und die Eintragung in das Genossenschaftsregister herbeizuführen.

Möchte der Vorstand die Vorgenossenschaft über diesen Zweck hinaus vertreten, so hat er eine Ermächtigung durch die Gründungsgesellschafter einzuholen. Dies ist ratsam, da der Vorstand beim Scheitern der Eintragung der Vorgenossenschaft im Register nicht mehr von den Haftungsprivilegien einer Genossenschaft profitiert. Er haftet dann persönlich. Die Haftungsprivilegien bestehen für den Vorstand einer Vorgenossenschaft jedoch rückwirkend, wenn die Genossenschaft im Genossenschaftsregister eingetragen wird.

Erwerb der Mitgliedschaft vor Eintragung

Die Mitglieder erwerben die Mitgliedschaft vor Eintragung im Register durch Unterzeichnung der Satzung. Eine Beitrittserklärung ist zwar möglich, wird jedoch erst nach Eintragung der Genossenschaft wirksam. Eine Satzungsänderung vor Eintragung der Genossenschaft entfaltet durch Beschlussfassung unmittelbare Wirkung und bedarf nicht der Eintragung im Register für ihre Wirksamkeit. Allerdings gelten bereits die Regelungen der Satzung und des Genossenschaftsgesetzes, so dass für den satzungsändernden Beschluss eine Dreiviertelmehrheit einzuhalten ist.

Während des Bestehens der Vorgenossenschaft gelten für die Haftung die Regelungen des Genossenschaftsgesetzes. Es kommt der Haftungsmaßstab der §§ 34, 41 GenG zum Tragen. Die Ver-

bindlichkeiten der Vorgenossenschaft gegenüber Dritten gehen mit Eintragung der Genossenschaft auf diese über. Hiermit endet auch die Haftung der Gründungsmitglieder.

Rechtsgrundlage, Zweck und Gegenstand der Gründungsprüfung

Rechtsgrundlage für die Gründungsprüfung ist § 11 Abs. 2 Nr. 3 GenG. Danach ist der Anmeldung einer neu gegründeten Genossenschaft zum Genossenschaftsregister u. a. die Bescheinigung eines Prüfungsverbandes, dass die Genossenschaft zum Beitritt zugelassen ist, sowie eine gutachtliche Äußerung des Prüfungsverbandes, ob nach den persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnissen, insbesondere der Vermögenslage der Genossenschaft, eine Gefährdung der Belange der Genossen oder der Gläubiger der Genossenschaft zu besorgen ist, beizufügen. Das heißt, der Prüfungsverband, bei dem die neu gegründete Genossenschaft zum Beitritt zugelassen ist, hat diese gutachtliche Äußerung zu erstellen.

Der Zweck der Gründungsprüfung ist die Erstellung eines Gutachtens über die Ordnungsmäßigkeit der Errichtung sowie die künftige Lebensfähigkeit der in Gründung befindlichen Genossenschaft. Das Gründungsgutachten ist Voraussetzung für die Anmeldung der Genossenschaft zum Genossenschaftsregister. Die Eintragung in das Register setzt voraus, dass nach dem Ergebnis der Gründungsprüfung eine Gefährdung der Belange der Genossenschaftsmitglieder sowie der Gläubiger der Genossenschaft nicht zu erwarten ist. In die Gründungsprüfung einzubeziehen sind daher die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse hinsichtlich der zu gründenden Genossenschaft sowie auch die Verhältnisse bei den Mitgliedern, soweit sich daraus negative Folgen für das Gründungsvorhaben ergeben könnten.

Gegenstand der Gründungsprüfung ist weiterhin die Beachtung der Bestimmungen des Genossen-

schaftsgesetzes für die Errichtung der Genossenschaft und der Inhalt ihrer Satzung. Schließlich unterliegt der Prüfung auch die satzungsgemäße Besetzung der Organe der Genossenschaft.

Anmeldung zum Genossenschaftsregister

Nach Abschluss der Gründungsprüfung wird dem Vorstand der Genossenschaft das Gründungsgutachten ausgeliefert. Diesem beigelegt ist die Mitteilung über die Beitrittszulassung der geprüften Genossenschaft zum Prüfungsverband.

Die Aufgabe des in der Gründungsversammlung gewählten ersten Vorstandes der Genossenschaft richtet sich nun auf die Herbeiführung der Eintragung ins Genossenschaftsregister. Der Anmeldung sind die von den Mitgliedern unterzeichnete Satzung, eine Abschrift der Urkunden über die Bestellung des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie eine Bescheinigung des Prüfungsverbandes, dass die Genossenschaft zum Beitritt zugelassen ist, sowie das Gründungsgutachten beizufügen.

Nach erfolgter Anmeldung hat das Registergericht gemäß § 11 a Abs. 1 GenG zu prüfen, ob die Genossenschaft ordnungsgemäß errichtet und angemeldet ist, anderenfalls hat es die Eintragung abzulehnen. Das Registergericht hat dabei nicht nur die förmlichen Eintragungsvoraussetzungen zu prüfen, ihm obliegt vielmehr auch eine materielle Prüfungspflicht. Gibt es Eintragungshindernisse in der Satzung, die auch zum Gegenstand der Gründungsprüfung durch den Prüfungsverband gehören, so ist der Verband verpflichtet, an der Beseitigung von Hindernissen für die Eintragung der Genossenschaft mitzuwirken.

Phase 3: Eingetragene Genossenschaft (eG)

Mit Eintragung der Genossenschaft durch das Registergericht in das Genossenschaftsregister ist die Genossenschaft rechtlich entstanden und kann ihre Arbeit aufnehmen. ■

FÖRDERUNG VON NEUGRÜNDUNGEN



Um die Neugründung von Genossenschaften zu erleichtern, haben sich der GdW und die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungswirtschaft 2012 auf einen Maßnahmenkatalog zur Förderung der Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften verständigt (vgl. DW 3/2013). So werden u. a. neben der kostenlosen Erstberatung gründungswilliger Initiativen für alle Gründungsprüfungen nur geringe Gebühren in Höhe von 500 bis 1.000 € in Rechnung gestellt. Viele Hinweise, Tipps und Kontaktinformationen haben die wohnungswirtschaftlichen Prüfungsverbände auf der Internetseite www.wohnungsgenossenschaften-gruenden.de zusammengestellt.

Eigeninitiative in Berlin

Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht

Die Berliner Wohnungsgenossenschaft eG Nord Ost 77 wollte ein rechnergestütztes Kontrollsystem einführen. Die am Markt angebotenen Produkte wurden als zu teuer und/oder zu umständlich bewertet. Also entschied sich der Vorstand für eine Eigenentwicklung, die sich in der Rückschau als Vorteil erwies: Das entstandene Produkt ist erfreulich schlank, einfach zu bedienen und bietet eine angenehme Oberfläche.



Prof. Dietmar Lucht
Vorstand Berliner Wohnungsgenossenschaft eG Nord Ost 77 und Professor für Immobilienmanagement, bbw Hochschule Berlin

Die durch ständige Rechtsprechung präzisierten Anforderungen an Grundstücks- und Gebäudeeigentümer zur Erfüllung ihrer Verkehrssicherungspflichten und die damit verbundenen Haftungsrisiken wurden anderenorts detailliert dargestellt¹ und bedürfen hier keiner weiteren Erläuterung. Es geht um die Obliegenheiten der Verantwortungsträger bei der Abwehr von Gefahrenquellen, deren Nichtbeachtung zu Schadenersatzforderungen führen kann. Der Eigentümer (bzw. sein Vertreter) muss alle Vorkehrungen treffen, dass eine bestimmungsgemäße Benutzung des Grundstücks/Gebäudes (einschl. des Aufenthalts in seiner direkten Umgebung) gefahrlos möglich ist. Offen bleibt die Frage, wie dieser Prozess handhabbar gemacht werden kann.

Letztlich geht es um drei Teilaufgaben:

1. Hinreichend oft zu kontrollieren, ob „alles in Ordnung“ ist (Istzustand = Sollzustand).
2. Falls es Abweichungen gibt, den Sollzustand wieder herstellen (selbst oder durch Beauftragung Fachkundiger).
3. Alle Aktivitäten so zu dokumentieren, so dass im „Fall des Falles“ auch im Nachhinein pflichtgemäßes Handeln belegt werden kann.

In der Praxis erfolgt die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten als Formulierung konkreter Überwachungs- und Sicherungsaufgaben durch die Verantwortungsträger (Eigentümer bzw. Geschäftsführer) und ihre Umsetzung durch die jeweils zuständigen Mitarbeiter. In einem Wohnungsunternehmen sind das in erster Linie die



Darstellung des Systems Osca. als Werkzeugkasten

Hausmeister. Sie haben vor Ort die notwendigen Kontrollen in der vorgegebenen Qualität und den vorgegebenen Fristen durchzuführen. Dass dies ordnungsgemäß geschieht, bedarf seinerseits der Kontrolle. „Sed quis custodiet ipsos custodes?“, beschrieb der römische Satiriker Juvenal das Problem, „Doch wer wacht über die Wächter?“ oder neudeutsch: „Wer kontrolliert die Kontrolleure?“ Also handelt es sich um ein klassisches Führungsproblem: Wie weit geht das Vertrauen in die Mitarbeiter? Wer muss wie intensiv überwacht werden?

Definiert man ein Wohnungsunternehmen als vernetzte Abfolge von Geschäftsprozessen, mit den Kernprozessen Vermietung und Instandhaltung, ist die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht ein Unterstützungsprozess, notwendig, aber keinen direkten Kundennutzen erbringend. Er ist so zu organisieren, dass mit geringstmöglichem Zeit- und Kostenaufwand das gewünschte Ergebnis - im gegebenen Fall die Verkehrssicherheit - kontinuierlich erzielt wird.

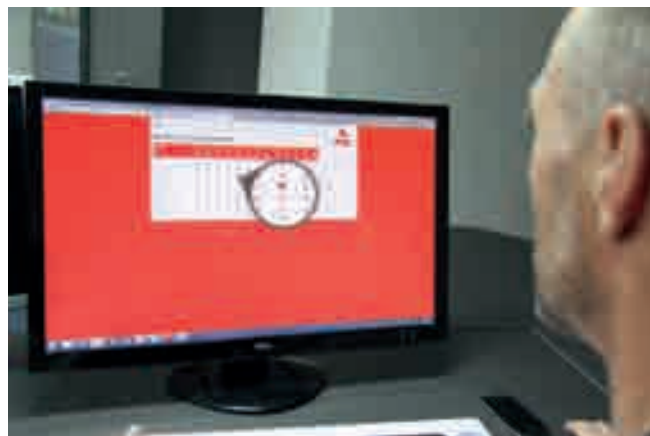
Im hier betrachteten Unternehmen, einer kleinen Berliner Wohnungsgenossenschaft mit knapp 1.000 Wohnungen, wurde die Prozessverantwortung dem Leiter Technik übertragen, der - unterhalb der Vorstandsebene - die Verantwortung für die technischen Abläufe und davon ausgehend auch für die Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten trägt. Um ihn und seine Mitarbeiter zu entlasten, bot sich die Einführung eines rechnergestützten Kontrollsystems an. Nachdem sich die am Markt angebotenen Produkte als zu teuer oder zu umständlich erwiesen, entschied sich der Vorstand für eine Eigenentwicklung.

Osca.² entstand als kooperatives Projekt. Die Wohnungsgenossenschaft schrieb das Lastenheft und entwickelte die Einbindung in das Geschäftsprozessmanagement, die Programmierung erfolgte durch ihren Marketingpartner, die 3Ma1 Werbe- und Mediaagentur, Berlin. In der Rückschau erwies es sich als Vorteil, keine klassische „Softwareschmiede“ zu beauftragen, denn das entstandene Produkt ist erfreulich schlank, ►

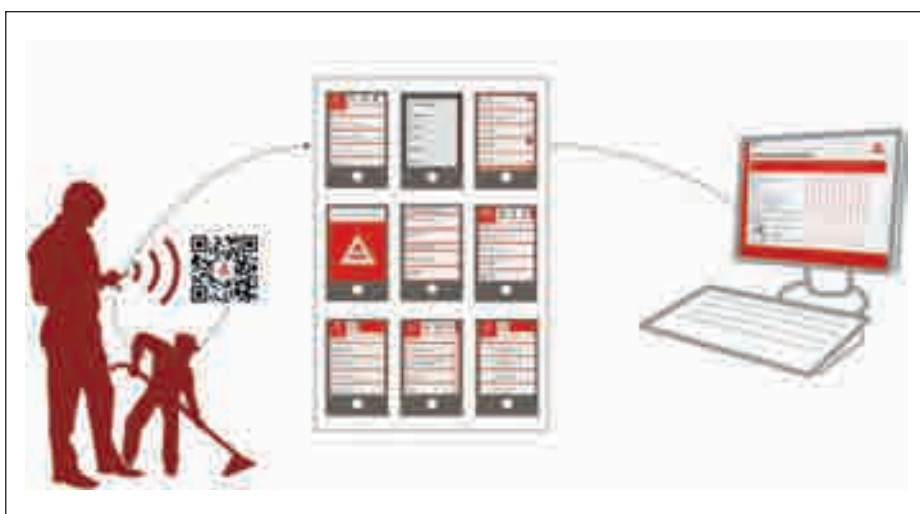
Quelle: 3Ma1 Werbe- und Mediaagentur



QR-Code: Anbringung im Gebäude, hier für den Rauchabzug



Bildschirmkontrolle



Startbild mit Übersicht der Funktionalitäten

einfach zu bedienen und bietet eine angenehme Oberfläche.

Die Anforderung an die Programmentwickler besagte, dass eine bestimmte Anzahl von Objekten (Gegenstände, Räume, Flächen) unter folgenden Bedingungen kontrolliert werden soll:

1. Der Kontrolleur muss sich direkt zum Objekt begeben.
2. Der Zeitpunkt des Kontrollakts muss dokumentiert werden.
3. Neben der Dokumentation des Kontrollakts muss es möglich sein, zusätzliche Informationen (Objekt befindet sich in einem bestimmten Zustand, funktioniert/funktioniert nicht, Reparatur notwendig, es besteht ein Gefahrenpotenzial etc.) zeitnah an die Geschäftsstelle zu übermitteln.
4. Der Aufwand an Hardware-Investitionen soll gering sein.

Die angewandte Arbeitsmethode kann als agiles Projektmanagement beschrieben werden. Erste Ideen entstanden in einem Workshop, wurden im Rahmen einer adaptiven Planung verfeinert und z. T. korrigiert. Großer Wert wurde auf Praktikabilität und die Einbeziehung der späteren Anwender vor Ort gelegt. Die ersten Programmversionen

wurden gemeinsam getestet und schrittweise perfektioniert. Einige Wochen lief eine „Betaversion“, dann erfolgte nach nochmaliger Überarbeitung die Integration in die Geschäftsabläufe der Wohnungsgenossenschaft.

Das Grundprinzip von Osca. beinhaltet die Markierung aller zu kontrollierenden „Facilities“ mit sog. QR-Codes, deren Informationen ausgelesen werden können. Damit wird ein zu kontrollierendes Objekt eindeutig identifiziert. Der Kontrolleur (im Folgenden: Hausmeister) ist mit einem internetfähigen Mobiltelefon ausgerüstet. Marke und Betriebssystem sind irrelevant. Auf das Telefon wird eine kostenlose App, ein sog. „QR-Code-Scanner“, geladen.

Auslesen des Kontrollformulars aus dem QR-Code

Das „Scannen“ erfordert, sich dem Objekt bis auf einen geringen Abstand zu nähern. So wird gesichert, dass der Kontrollvorgang tatsächlich stattfindet. Die aufgeklebten QR-Codes sind, ohne sie zu zerstören, nicht mehr vom Kontrollobjekt zu entfernen, so dass ein Missbrauch - z. B. das Auslesen im Büro oder im Auto - ausgeschlossen ist.³ Der Rhythmus der QR-Code-Auslesung hängt von

den „dahinterliegenden“ Fragestellungen ab und liegt je nach den vom Vorstand definierten Vorgaben zwischen einer Woche und sechs Monaten.⁴ Durch das Scannen öffnet sich im Display des Smartphones ein Formular und fordert zur Eingabe vorgegebener Prüfinformationen auf. Dabei kann ein durch ein QR-Code definiertes Kontrollobjekt mehreren „realen“ Objekten entsprechen. In der Wohnungsgenossenschaft werden derzeit rund 100 QR-Codes kontrolliert und dabei rund 800 Fragen beantwortet.

So umfasst z. B. das Kontrollobjekt „Beleuchtung im Hauseingang xy“ eine je nach Objektgröße unterschiedlich große Anzahl von Leuchten. Der QR-Code ist im Schaukasten auf dem unteren Treppenabsatz angebracht. Man könnte hier den Argwohn auf die Spitze treiben und unterstellen, dass der Hausmeister den QR-Code auf der Erdgeschossebene ausliest und nicht mehr von Treppenabsatz zu Treppenabsatz läuft, um die Funktion der Leuchten zu kontrollieren. Dann müsste man auf jedem Treppenabsatz einen QR-Code anbringen. Hier ist der Entscheidungsträger gefragt, wie weit sein Vertrauen in die Mitarbeiter geht. Kann eine Frage zur Zufriedenheit beantwortet werden, wird sie vom Hausmeister „abgehakt“. Stellt der Kontrolleur ein Problem fest, öffnet er ein Textfeld und beschreibt die Situation, ggf. verbunden mit einem Entscheidungsvorschlag. Sind alle Fragen beantwortet, wird das Formular per Knopfdruck ins Netz geschickt.

Weiterverarbeitung in der Geschäftsstelle

Kurz darauf erhält der Leiter Technik eine E-Mail mit der Information „Anlage vollständig kontrolliert“. In der Anlage sieht er im Überblick, welche der Kontrollfragen mit „in Ordnung“ („Haken“) beantwortet wurde und wo Handlungsbedarf („roter Punkt“, s. Abb.) besteht. Klickt er einen „roten Punkt“ an, erscheint der Kurztext des Hausmeisters.

Der Leiter Technik entscheidet, wie die Informationen zu bewerten sind. Er kann die Haus-

meister instruieren, bestimmte Maßnahmen zu treffen, ggf. einen Auftrag bei einer Fachfirma auslösen oder bei schwerwiegenden Problemen den Vorstand informieren. In der Praxis führt die Regelmäßigkeit der Kontrollvorgänge dazu, dass die meisten Kontrollobjekte „i. O.“ sind und die Fragen „abgehakt“ werden.

Nach der Bearbeitung zeichnet der Leiter Technik das Formular am unteren Rand durch Setzen eines „Hakens“ ab und es wird im Dokumentations- und Archivierungssystem der Wohnungsgenossenschaft unter dem Eingangsdatum gespeichert. Dort können die Kontrolllisten jederzeit wieder abgerufen werden. Jeder Kontrollvorgang, egal wie weit er zurückliegt, ist revisionsicher dokumentiert.

Durch die Einsicht in alle eingehenden Kontrollblätter – die in ihrer Gesamtheit den technischen Zustand der Gebäude und Anlagen der Wohnungsgenossenschaft widerspiegeln – besitzt der Leiter Technik einen doppelten Überblick. Er weiß, dass die aktuellen Verkehrssicherungspflichten erfüllt wurden und darüber hinaus, dass „seine“ Hausmeister eine ordentliche Arbeit leisten. Einmal im Quartal geht der zuständige Vorgesetz-

te (im gegebenen Fall der technische Vorstand) die Prüfergebnisse gemeinsam mit dem Prozessverantwortlichen (hier dem Leiter Technik) durch und bestätigt sie seinerseits mit einer digitalen Unterschrift.

Datenschutz

Osca. dokumentiert die Kontrollaktivitäten der Hausmeister mit exakten Orts- und Zeitparametern. Im Zeitalter von „Big Data“ mag das manchen misstrauisch machen. Andererseits verfolgt es nur den „Pfad“, den die Hausmeister im Rahmen ihrer täglichen Arbeitsaufgabe ohnehin zu gehen haben. Wohnungsunternehmen, die einen Betriebsrat besitzen, sollten ihn vor der Anwendung konsultieren. Aber auch wenn es keinen gibt, ist es sinnvoll, die Kontrolleure in den Einführungsprozess einzubeziehen. Im gegebenen Fall waren die Hausmeister von Beginn an involviert und selbst an der Einführung interessiert. Es ist eben doch angenehmer, bei der Arbeit ein Smartphone zu bedienen, als Zettel auszufüllen. Und auch den Dokumentationseffekt kann man positiv sehen: Die Weitergabe der Daten belegt, dass man seine Pflichten ordnungsgemäß erfüllt hat.

Anwendbarkeit von Osca.

Osca. hat zwischenzeitlich einen professionellen Status erreicht. Die Vorteile der Software gegenüber den meisten „Kaufprogrammen“ liegen in erster Linie

- im günstigen Preis,
- in der schnelle Einführung,
- in der Möglichkeit einer einfachen, tagesaktuellen Dokumentation,
- im nicht durch Lizenzen eingeschränkten Zugriff aller Mitarbeiter auf alle Daten.

Grundsätzlich ist Osca. anwendbar für sämtliche Kontrollaufgaben, bei denen es darum geht, einen Status „vor Ort“ zu erfassen. Davon ausgehend prüft die Wohnungsgenossenschaft derzeit einen Einsatz bei der Wohnungsübergabe/-übernahme. ■

¹ Vgl. u. a. Damm, Hans-Thomas, Verkehrssicherungspflichten in der Wohnungswirtschaft, Freiburg Berlin München 2012

² Namensgeber der Software ist der sechsjährige Oskar, der Sohn eines der Projektinitiatoren.

³ Ein in Kürze fertiggestelltes Update von osca. ist mit GPS ausgestattet, so dass mit den übermittelten Daten zugleich die Position gesendet wird.

⁴ Die tägliche Kontrolle der Heizstationen erfolgt weiterhin konventionell, da hier Eintragungen in ein vom Versorger einzusehendes Logbuch vorzunehmen sind.

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

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.

Wenn Sie Interesse an der Mitarbeit in einem hoch motivierten Team haben, freuen wir uns auf Ihre Bewerbung unter: www.haufe-lexware.com/karriere, Kennziffer HL_us_6313.

Frau Claudia Rudolph, Human Resources, Telefon 0761/898-3193, 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



Mieterwechsel

Wie Software die Neuvermietung unterstützt

Software kann bei der Neuvermietung behilflich sein. Soweit nichts Neues. Sie kann aber auch Entscheidungshilfen bereitstellen, die die ökonomische Perspektive vor und nach dem Vermietungsprozess berücksichtigen. Es geht z. B. um Mietpotenziale und finanzielle Planbarkeit zukünftiger Mieteinnahmen.

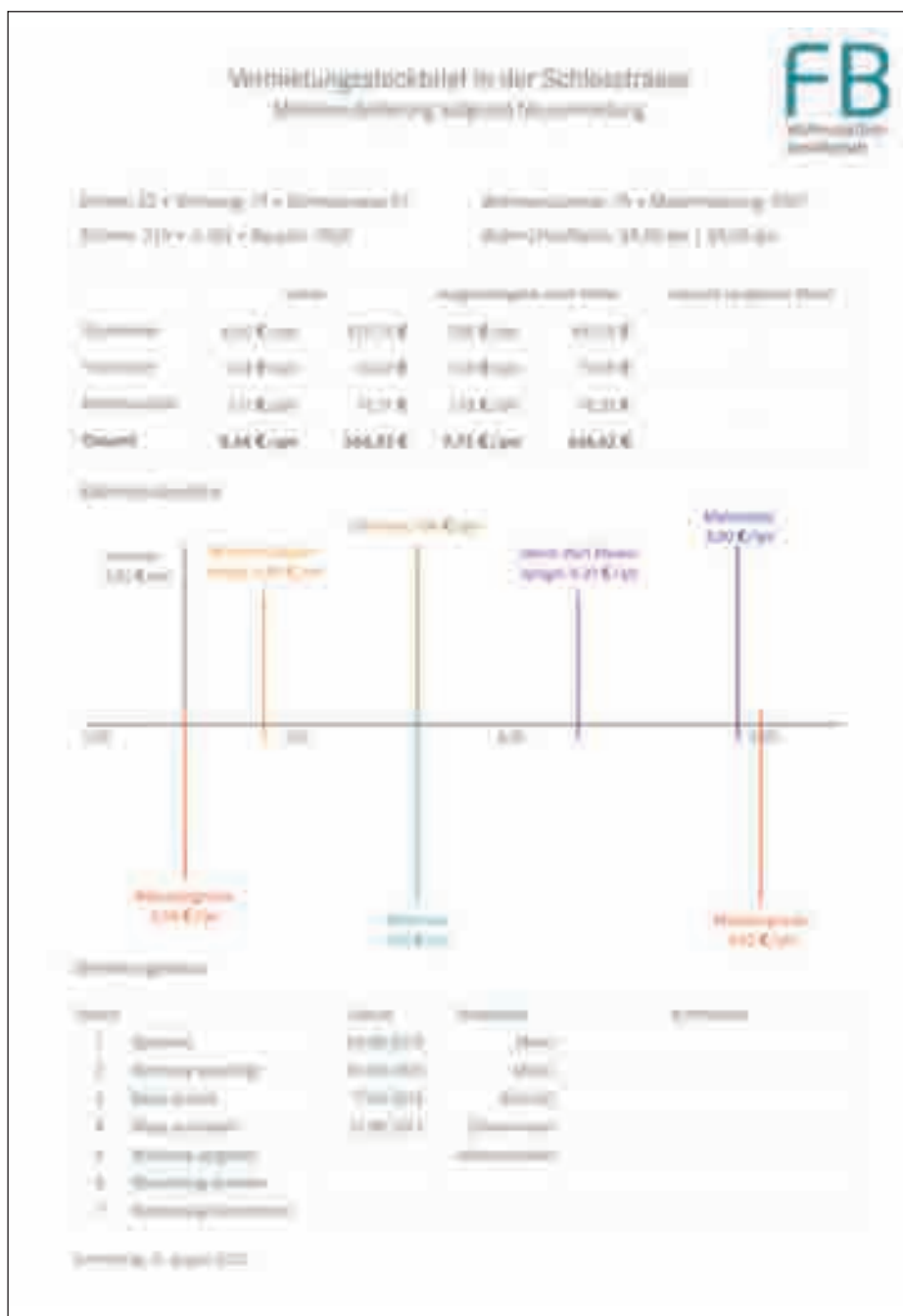


Oliver Ahnfeld
FieldBase GmbH
Hamburg

Heutzutage wirft ein Mieterwechsel vor allem die Frage einer angemessenen und gerechten Kaltmiete auf – dies sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite. Die Methodik der Berechnung der neuen Miete kann dabei sehr komplex oder simpel oder einfach nur „nach Gefühl“ erfolgen. Im komplexen Fall kann der Überblick schnell verloren gehen, wenn z. B. eine zu große Anzahl an Parametern verwendet wird. In den anderen beiden Fällen können leicht mögliche Mietsteigerungspotenziale übersehen werden. In Anbetracht einer Rechtssicherheit muss ferner die Neumiete immer im Kontext einer ortsüblichen Vergleichsmiete gesehen werden. Zusätzlich stehen bei jeder Neuvermietung Fragen zu Art und Umfang einer möglichen Modernisierung im Raum: Diese äußern sich in der Berücksichtigung von baulichen Gegebenheiten, aber vorrangig steht dabei die finanzielle Betrachtung im Fokus.

Kernprozess Neuvermietung

Zu Beginn des Neuvermietungsprozesses – der bereits mit dem Eingang der Kündigung des Mieters startet – sollte zunächst das entsprechende Exposé für die Neuvermietung erstellt bzw. aus der Datenbank generiert werden. Für die automatische Bereitstellung eines inhaltsreichen Exposés sind aktuelle Informationen zur Wohnung wie Lage, Wohnfläche, Grundrisszeichnung, Schnitt, Kaltmiete, Betriebskostenvorauszahlung etc. sinnvoll. Verschiedet wird dieses teilautomatisch per E-Mail oder per Post an potenzielle Mieter, die sich vorher in der Bewerberdatenbank mit ihren Wünschen



Steckbrief für die Neuvermietung

registriert haben. Bei größeren Wohnungsgesellschaften haben potenzielle Mieterinteressenten für eine Wohnung oft mehrere Ansprechpartner bzw. es existieren überlappende Zuständigkeiten. Um einen optimalen internen und externen Informationsfluss zwischen allen Beteiligten zu gewährleisten, ist ein einheitlich definierter Handlungsrahmen notwendig. Lösung ist der Einsatz einer datenbankgestützten Software, die u. a. den aktuellen Stand des Mieterwechsels transparent abbildet. Kernstück ist dabei ein sogenannter elektronischer Vermietungssteckbrief, der in einer ähnlichen Form auf Papier bereits existiert.

Dieser Vermietungssteckbrief beinhaltet verschiedene Informationsbereiche, die Daten zu der zu vermietenden Wohnung, die Berechnung der Miete und den Stand des Vermietungsprozesses enthalten (siehe Abbildung linke Seite als Beispiel für einen Vermietungssteckbrief).

Zur Bestimmung der neuen Kaltmiete ist die ortsübliche Vergleichsmiete ein wesentlicher Faktor. Basis für die Vergleichsmiete kann neben dem normalen Mietenspiegel mit seinen Grenzwerten auch eine sog. Marktmiete sein. Diese wird von unabhängigen Anbietern passend zum eigenen Wohnungsbestand erstellt und ist häufig das Ergebnis von Marktuntersuchungen anhand von Mietangeboten auf Internetportalen. Die Marktmiete bildet in einem weitaus höheren Maße die Vergleichsmiete ab, als es der qualifizierte Mietenspiegel kann, da es viel differenzierter erhoben wird. Mit diesem Rahmen kann die Kaltmiete für das zu vermietende Objekt bestimmt werden.

Was beide aber nicht liefern können, ist eine Einordnung der Wohnung aufgrund wertbestim-

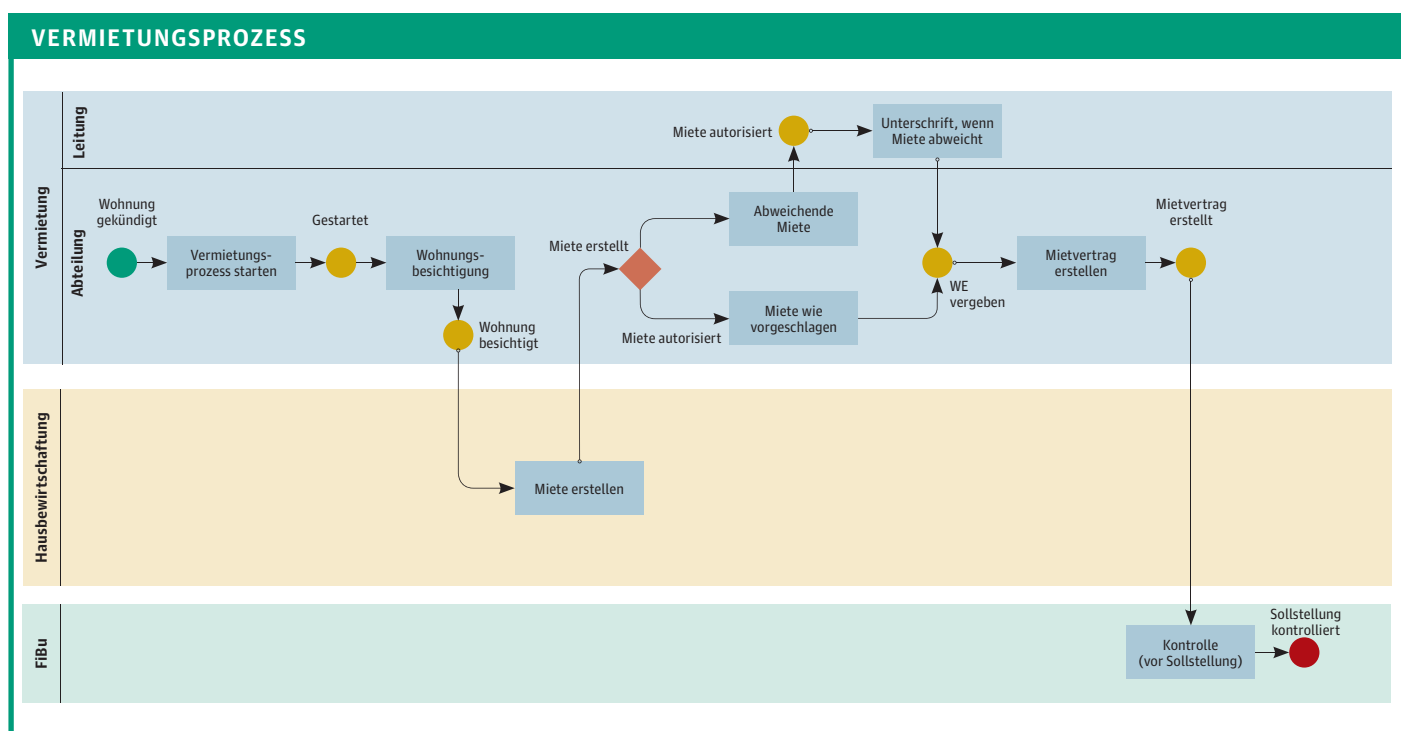
mender Anteile durch Kriterien wie Beschaffenheit und Ausstattung. Dies kann ein „Wohnwertmietmodell“, welches Anhand von Beschaffenheit, Ausstattung und u. U. weiteren Parametern einen Wohnwert für die Wohnung errechnet. Mit Hilfe von errechneten Wohnwertpunkten erfolgt im Anschluss eine angemessene Einordnung im Mietenspiegel oder in der Marktmiete. Die Berechnung unter den gegebenen Rahmenbedingungen erfolgt in einer Datenbank und das Ergebnis wird automatisch im Vermietungssteckbrief angezeigt. Zusätzlich werden auch alle weiteren Mieten (Minimum- und Maximummiete, Oberwert Mietenspiegel, Durchschnitt des Hauses/Liegenschaft, Marktmiete, Vormiete, Kostenmiete etc.) grafisch dargestellt. Neben der Berechnung der Kaltmiete erfolgt eine Bestimmung der Betriebskosten unter Berücksichtigung der Werte des Vormieters, des Durchschnittes des Gebäudes/Liegenschaft und evtl. modernisierungsbedingter Einsparpotenziale.

Zur Transparenz und besseren Nachverfolgbarkeit der derzeit im Prozess befindlichen Neuvermietungen werden die einzelnen Prozessschritte im Vermietungssteckbrief protokolliert. Der Vermietungssteckbrief „wandert“ somit elektronisch von Abteilung zu Abteilung. Besonders charmant ist, dass die Sachbearbeiter per E-Mail darauf aufmerksam gemacht werden, welche Wohnungen bzw. Steckbriefe noch bearbeitet werden müssen. Hierbei wird der Vermietungssteckbrief als ein elektronisches Formular ausgefüllt und mit eigenhändiger Unterschrift signiert - ein Äquivalent zur traditionellen Unterschrift auf Papier und eine natürliche und effiziente Art zu unterschreiben.

Die einzelnen Prozessschritte (siehe nachfolgende Abbildung) und deren Standardisierung ergeben somit einen festgelegten Handlungsrahmen. Vorteile eines solchen Handlungsrahmens und der automatischen Mietenneuberechnung sind eine bessere Beherrschbarkeit der Arbeitsabläufe, hohe Transparenz und Unwillkürlichkeit bei der Festlegung der neuen Kaltmiete. Damit verbundene Kosten- und Zeitfaktoren lassen sich leicht quantifizieren: Drucken, Versenden, Scannen, Indexieren und physikalisches Archivieren sind alles potenzielle Einsparmöglichkeiten. Der somit ausbleibende Medienbruch minimiert zahlreiche Fehlerquellen aufgrund des durchgängigen elektronischen Dokumentenworkflows.

Vor und nach der Neuvermietung

Für ein aussagekräftiges Exposé und ein Wohnwertmietmodell müssen natürlich Daten zur Wohnungsausstattung und deren Beschaffenheit vorliegen. Insbesondere eine Neuvermietung gibt die Gelegenheit, diese Merkmale aufzunehmen (mit einem Ausstattungsänderungsvermerk) und ggf. anzupassen. Mit diesen Daten zur Wohnungs- und Gebäudebeschaffenheit, Fluktuation, durchschnittlichen Verweildauer der Mieter und insbesondere dem Errechnen des Mietsteigerungspotenzials - Prognostizierung von zukünftigen Mieteinnahmen - kann eine Priorisierung von zukünftig evtl. notwendig werdenden Modernisierungen von Gebäudeeinheiten erfolgen. Diese automatisch generierte Auswertung dient als Entscheidungsgrundlage für die Einstufung der Wohnung für eine Sanierung oder des Gebäudes für eine umfassende Modernisierung. ■





DW STELLENMARKT

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen in der DW 3/2014 ist am **29. Januar 2014**.
 Ansprechpartnerin: Michaela Freund
 Tel.: 0931 2791-777; stellenmarkt@haufe.de

BEKANNTMACHUNGEN



Änderung im Aufsichtsrat unserer Gesellschaft

Aus dem Aufsichtsrat wurde per 18.12.2013 abberufen:
 Herr Martin Grapentin, Landessparkasse zu Oldenburg

In den Aufsichtsrat wurde per 18.12.2013 neu berufen:
 Herr Gerhard Fiand, Landessparkasse zu Oldenburg

GSG OLDENBURG
 Bau- und Wohngesellschaft mbH
 Der Geschäftsführer

DICK Immobilienmanagement e. K.

Wir sind eine zertifizierte Immobilienverwaltung (ISO 9001, 14001) und suchen für die Bearbeitung neuer Aufträge **ab sofort** oder später mehrere:

Mitarbeiter/-in Immobilienverwaltung

(Vollzeit)

sowie eine/n

Buchhalter/-in

(Teilzeit 20-25 Stunden)

mit fundierter Berufserfahrung in der Immobilienverwaltung. Spezialisierung nach WEG, Miethäusern und Gewerbe möglich. Wir erwarten eine kundenorientierte und loyale Arbeitsweise sowie Kenntnis der in einer modernen Immobilienverwaltung üblichen EDV-Programme.

Wir bieten Ihnen einen modernen Arbeitsplatz auf dem EUREF-Campus, flexible Arbeitszeit sowie ein adäquates Einkommen. Schicken Sie uns Ihre Unterlagen bitte per E-Mail an: info@dick-immobilien.de

DICK Immobilienmanagement e. K.,
 Torgauer Straße 12-15, 10829 Berlin



Wir sind ein erfolgreiches Wohnungsunternehmen mit rund 1.000 Wohneinheiten in Lehrte bei Hannover. Um zukunftsweisenden Projekten in den Bereichen Instandhaltung, Modernisierung und Neubau in den nächsten Jahren gerecht zu werden, suchen wir im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung einen dafür geeigneten

Leiter (m/w) Technische Abteilung

Sie verfügen über ein abgeschlossenes Studium als Diplom-Ingenieur/-in (FH/Uni) für Bauwesen oder Architektur und konnten bereits mehrjährige Erfahrungen mit Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauprojekten, speziell in der Wohnungswirtschaft, sammeln. Zu Ihrem Aufgabengebiet gehört neben der Planung, Ausschreibung, Vergabe, Oberbauleitung, Abnahme und Abrechnung von Bau- und Instandhaltungsarbeiten auch die Überwachung und Koordination der Verkehrssicherungspflichten in unserem Gebäudebestand.

Sie sind eine fachlich wie menschlich überzeugende Persönlichkeit mit Teamgeist, Durchsetzungsfähigkeit und Verhandlungsgeschick. Gute EDV-Kenntnisse (MS-Office, evtl. GES) und ein vertrauter Umgang mit dem Werkvertragsrecht (VOB, BGB, HOAI) runden Ihr Profil ab.

Auf Sie wartet ein kleines Mitarbeiterteam in einem modernen Verwaltungsgebäude in zentraler Lage. Wir bieten einen attraktiven und langfristigen Arbeitsplatz, ein familiäres Betriebsklima, eine der Verantwortung entsprechende Vergütung inkl. einer Tantiemeregulierung und einer betrieblichen Altersversorgung.

Wir freuen uns auf Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung. Bitte senden Sie diese bis zum **28.02.2014** an die Lehrter Wohnungsbau GmbH, z. Hd. Herrn Dipl.-Kfm. Frank Wesebe, Bahnhofstr. 6, 31275 Lehrte, Telefon 05132/8331-41 oder an wesebe@lehrter-wohnungsbau.de. Absolute Diskretion wird selbstverständlich zugesichert.



Wir sind ein großes überregionales Wohnungsbauunternehmen und bewirtschaften mit 225 Mitarbeitern ca. 21.000 eigene und fremde Wohnungen. Für unseren Standort München Schwabing suchen wir eine fachlich wie menschlich überzeugende und unternehmerisch denkende Persönlichkeit als

Immobilienteamleiter (w/m)

Die Verantwortung, Organisation und Gewährleistung der Dienstgeschäfte im Immobilienteam München ist Ihre wesentliche Aufgabe. Sie sorgen für reibungslose Geschäftsabläufe bei ständiger wirtschaftlicher Kontrolle der von Ihnen betreuten Portfolien. Neben Führungsaufgaben gehören vielfältige Tätigkeiten im Bereich der Vermietung (z. B. die Optimierung von Leerständen sowie der Heiz- und Betriebskosten) sowie der Instandhaltung und Modernisierung (z. B. aktive und nachhaltige Sicherung des Bestandes unter technischen Gesichtspunkten) zu Ihrem Tagesgeschäft.

Dazu steht Ihnen ein Team von sieben Kaufleuten, vier Technikern und 16 Hausmeistern zur Verfügung. Die 3.515 Wohnungen und 44 Gewerbeeinheiten verteilen sich auf die sechs Standorte in München, Unterhaching, Oberschleißheim, Ismaning, Starnberg und Kempten.

Für diese abwechslungsreiche und verantwortungsvolle Tätigkeit haben Sie einen betriebswirtschaftlichen Hochschulabschluss oder eine vergleichbare immobilienbezogene Qualifikation.

Sie bringen umfassende Kenntnisse und Erfahrungen auf allen Gebieten der Wohnungswirtschaft, insbesondere im Management von Wohnungsbeständen, mit. Ihr betriebswirtschaftliches Wissen sollte mit technischen Know-how verbunden sein. Der Umgang in den Bereichen Controlling, Portfoliomanagement und Datenverarbeitung sowie eine verantwortungsvolle Personalführung setzen wir voraus. Sie überzeugen durch Souveränität, Durchsetzungsvermögen, soziale Kompetenz und Fingerspitzengefühl. Im operativen Tagesgeschäft wirken Sie bei Bedarf gerne mit.

Wenn es Sie reizt, in einem dynamischen und innovativen Umfeld den Unternehmenserfolg aktiv mitzugestalten, senden Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit vollständigen Informationen (tabellarischer Lebenslauf, Zeugniskopien sowie Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des eventuellen Eintrittstermins) an:

**Wohnbau GmbH * Personalabteilung * Philosophenring 2 * 53177 Bonn
wohnbau-gmbh.de * personal@wohnbau-gmbh.de**

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH (GBB) ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Bottrop mit einem eigenen Bestand von 1.806 sowie 340 treuhänderisch nach WEG verwalteten Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Außerdem ist sie in weiteren Bereichen des Immobiliensektors (u.a. Bauträgermaßnahmen, Stadtentwicklung) tätig. Die Gesellschaft erwirtschaftet mit 16 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei einer Bilanzsumme von 60,4 Mio. Euro einen Jahresumsatz von rund 9 Mio. Euro.

Im Zuge einer altersbedingten Nachbesetzung suchen wir zum **1.10.2014** einen/e

Leiter/-in Bestandsmanagement

Ihr Hauptaufgabengebiet umfasst Folgendes:

- Ermittlung und Festlegung von Zielmieten
- Kontrolle und Überwachung von Mietanpassungen
- Bearbeitung aller Anforderungen rund um den öffentlich geförderten Wohnungsbestand
- Kontrolle und Überwachung Grundbuch- und Beleihungsmanagement (z. B. Bachelor of Arts Real Estate)
- Grundsatzfragen und Sonderaufgaben
- Vertretung des Geschäftsführers

Ihr fachliches und persönliches Profil:

- Fachhochschulabschluss im Bereich der Wohnungswirtschaft (z. B. Bachelor of Arts Real Estate)
- Mehrjährige Berufserfahrung
- Fundierte Kenntnisse im Mietrecht/WEG
- Führungserfahrung
- Beherrschung von WODIS Sigma und Microsoft Office-Software
- Verhandlungsgeschick und Kundenorientierung
- Technisches Verständnis

Wir bieten Ihnen eine leistungsgerechte Vergütung nach dem TVöD sowie eine zusätzliche Altersversorgung (VBL).

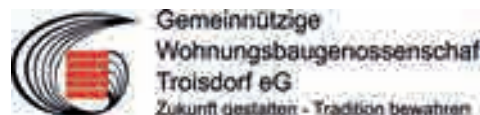
Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, richten Sie bitte Ihre aussagefähige Bewerbung (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellung) bis zum **28.2.2014**

an den Aufsichtsratsvorsitzenden:

Herrn Thomas Göddertz,
Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH,
Südring 53a, 46242 Bottrop

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG ist ein 1918 gegründetes Wohnungsunternehmen. Sie ist das größte Wohnungsunternehmen im Rhein-Sieg-Kreis mit einem Wohnungsbestand von insgesamt 2.886 WE. Unsere wesentlichen Aufgaben bestehen in der mitgliederorientierten Bewirtschaftung, Instandhaltung, Modernisierung und Entwicklung unseres Wohnungsbestandes.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n



Technische/-n Mitarbeiter/-in der Stabsstelle

In Ihrem Aufgabenbereich sind Sie verantwortlich für die technische Revision und unterstützen die strategische, investive Planung des Unternehmens.

Zu Ihren Aufgaben zählen u. a.:

- Controlling der internen und externen Beauftragungen, Projekten und Budgets
- Optimierung von Einheitspreisabkommen und Leistungsverzeichnissen zur Vorbereitung von Vergaben
- Überwachung der Verkehrssicherungspflichten
- Erstellung von Bau- und anderen behördlichen Anträgen

Die Aufgabenwahrnehmung erfordert:

- abgeschlossenes Studium der Fachrichtung Bauingenieurwesen/Architektur, staatlich geprüfter Techniker/-in
- idealerweise Berufserfahrung in ähnlichen Funktionen und Aufgabenbereichen

Mitarbeiter/-in Mietentwicklung

Zu Ihren Aufgaben zählen u. a.:

- Anpassung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie Stammdatenpflege
- Durchführung von gesetzlichen Mieterhöhungsverlangen sowie der monatlichen Sollstellung
- Aufbereitung und Analyse der monatlichen Sollmietenveränderungen

Die Aufgabenwahrnehmung erfordert:

- abgeschlossene Ausbildung zum Immobilienkaufmann, idealerweise mit Zusatzqualifikation (Fachwirt o. Ä.)
- Sorgfalt, eigenverantwortliches Arbeiten und eine Affinität zu Zahlen

Neben einer hochinteressanten Aufgabe und einem sicheren Arbeitsplatz bieten wir Ihnen eine angemessene Vergütung und ein motiviertes Team.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei einem eventuell erforderlichen Umzug oder sind Ihnen bei der Wohnungssuche behilflich.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung, bitte unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins an:
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG, Schmelzer Weg 15, 53844 Troisdorf, Tel. 02241/981852, weischenberg@gwg-troisdorf.de

FRANKFURTER EISENBAHNSIEDLUNGSVEREIN eG

Wir sind ein geschlossenes Wohnungsunternehmen in der Rechtsform einer eingetragenen Genossenschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, deren Zweck seit fast 100 Jahren die Förderung seiner Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ist. Unseren Bestand haben wir in den vergangenen Jahren durch kontinuierliche Instandhaltung und umfangreiche Modernisierungen weiterentwickelt. Der verwaltete Bestand der Genossenschaft beträgt rund 900 Wohnungen und rund 200 sonstige vermietete Einheiten.



Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir möglichst zum 01. März 2014, gerne auch früher, eine engagierte und in der Wohnungs- und Immobilienbranche versierte Persönlichkeit als

Geschäftsführer(in)

Die Position umfasst die fachliche und disziplinarische Führung von 10 Mitarbeiter/-innen. Unterstützt werden Sie von drei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern.

Ihre Aufgaben:

- Führung und Vertretung der Genossenschaft
- Gesamtverantwortung für das Finanz- und Rechnungswesen unter Sicherstellung der ordnungsgemäßen Debitoren-, Kreditoren- und Anlagenbuchhaltung und des Zahlungsverkehrs
- Erstellung und Verantwortung für den Jahresabschluss nach HGB, der Geschäftsberichte sowie sämtlicher Steuererklärungen (Umsatzsteuervoranmeldungen, Lohnsteuer etc.)
- Erstellung von betriebswirtschaftlichen Analysen und Auswertungen; Risikomanagement/Controlling
- Verwaltung der Personalunterlagen und Erstellung der Personalabrechnungen
- Verantwortung für die Datenverarbeitung und EDV der Genossenschaft
- Berichtserstellung an Vorstand und Aufsichtsrat

Ihre Qualifikationen für diese Position:

- Abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium, alternativ erfolgreich abgeschlossene kaufmännische Ausbildung in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft oder eine vergleichbare Ausbildung sowie wünschenswert die Weiterbildung zum Bilanzbuchhalter
- Mehrjährige einschlägige Berufs- und Führungserfahrung in einer vergleichbaren Position
- Umfassende Fachkenntnisse im Finanz-, Rechnungs- und Steuerwesen
- Gute Kenntnisse in branchenspezifischer Software, speziell „wowi c/s“

Wir erwarten zudem Organisations- und Kooperationsfähigkeit, hohe Sozialkompetenz und ein ausgeprägtes Verantwortungsbewusstsein, sicheres Auftreten und Durchsetzungsfähigkeit sowie ein hohes Maß an Eigenmotivation. Aufgrund unserer Betriebsgröße sind Sie voll in das Tagesgeschäft eingebunden. Wir erwarten, dass Ihr Wohnsitz in der Nähe des Arbeitsplatzes liegt.

Sind Sie interessiert? Dann bewerben Sie sich bitte mit Angaben der Gehaltsvorstellung und dem frühestmöglichen Eintrittstermin auf dem elektronischen Weg an hans-joachim.buley@fesv.de oder auf dem Postweg vertraulich an: Herrn Hans-Joachim Buley, Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverein eG, Albert-Linell-Straße 5, 60486 Frankfurt, www.fesv.de

Wir sind das Wohnungsunternehmen der Hansestadt Lübeck und bewirtschaften rund 8.600 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet. Zudem sind wir als treuhänderischer Sanierungsträger in den Programmen der Städtebauförderung tätig. Wirtschaftliche und innovative Unternehmensführung verbinden wir mit Verantwortung für die soziale Stabilität in unseren Wohnquartieren. Durch Modernisierung und Neubau verbessern wir laufend unser vielfältiges Wohnungsangebot in Lübeck.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

Leiter/in Finanzen

Sie führen unsere neu gebildete Abteilung Finanzen und Portfolio, die das gesamte Rechnungswesen mit der Finanzbuchhaltung sowie die Bereiche Finanzierung, Portfoliomanagement und Betriebskosten umfasst.

Zu den von Ihnen verantworteten Aufgaben gehören:

- Organisation der Finanzbuchführung und der Erstellung der Jahresabschlüsse
- Finanzmanagement mit Objekt- und Unternehmensfinanzierung, Cash Management, Wirtschafts- und Finanzplanung
- kennzahlenorientierte Berichterstattung an die Geschäftsführung und das städtische Beteiligungscontrolling
- Portfoliomanagement und Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Planung und Überwachung von Budgetvorgaben, laufender Soll/Ist-Abgleich der Plan-/Ergebnisentwicklung, Controlling

Für diese Leitungsposition ist Prokura vorgesehen.

Um diese Position optimal auszufüllen, sollten Sie folgende Erfahrungen und Eigenschaften mitbringen:

- ein erfolgreich abgeschlossenes betriebswirtschaftliches oder immobilienökonomisches Studium
- vertiefte und aktuelle Fach- und IT-Kenntnisse in den relevanten Bereichen auf der Basis stetiger Weiterbildung
- mehrjährige Leitungserfahrung in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft
- unternehmerisches Denken und eine strukturierte, verlässliche und ergebnisorientierte Arbeitsweise
- sehr gute kommunikative und soziale Fähigkeiten, um Mitarbeiter zu führen, zu fördern und zu motivieren

Wir bieten Ihnen einen verantwortungsvollen und sicheren Arbeitsplatz mit eigenem Gestaltungsraum in einem aktiven Unternehmen und einer attraktiven Stadt. Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen inkl. Gehaltsvorstellung und Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins. Bitte senden Sie diese bis zum 17. Februar 2014 an:



Grundstücks-Gesellschaft »Trave« mbH
Geschäftsführung
Falkenstraße 11 • 23564 Lübeck
E-Mail: trave@trave.de

Die GeWoGe 1897 ist die einzige Wohnungsbaugenossenschaft in Mönchengladbach mit einem Wohnungsbestand von über 1.050 Wohnungseinheiten in 226 Häusern.

Mönchengladbach ist die größte Stadt am linken Niederrhein mit rund 260.000 Einwohnern. Nach Jahren der Umstrukturierung hat Mönchengladbach ein neues Profil entwickelt und die Stadt zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, gute Einkaufsmöglichkeiten und hervorragende Möglichkeiten zur Naherholung aus.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen Immobilienkaufmann (m/w) bzw. einen Kaufmann der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft (m/w)

Wir suchen das Gespräch mit Ihnen wenn Sie im Vermietungsbereich Erfahrung haben, eigenverantwortlich, termintreu und zuverlässig arbeiten. Zu Ihren Stärken gehört ein hohes Maß an Eigenorganisation, Fachkenntnis sowie ein verbindliches und höfliches Auftreten.

Ihr Aufgabengebiet umfasst die eigenständige Vermietung unseres Wohnungsbestandes sowie die Akquisition, die Auswahl des Mieters, Wohnungsabnahmen und Wohnungsübergaben, Wohnungsbesichtigungen und das Beschwerdemanagement sind Ihre zentrale Aufgaben. Daneben sind Sie Ansprechpartner unserer Mitglieder in allen Fragen rund um den genossenschaftlichen Wohnungsbestand.

Ihr Profil:

- Sie verfügen über eine erfolgreich abgeschlossene Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau oder eine andere kaufmännische Ausbildung mit immobilienwirtschaftlicher Erfahrung.
- Sie verfügen über eine mehrjährige Berufserfahrung und zeichnen sich durch Einsatzbereitschaft, Flexibilität und Vielseitigkeit aus.
- Der Umgang mit Microsoft-Office-Produkten und branchenspezifischer Software (idealerweise Immo-GAP) ist für Sie selbstverständlich.

Unser Angebot:

Sie erwartet eine Vollzeit-Tätigkeit in einem engagierten Team mit flachen Hierarchien und eine leistungsgerechte Vergütung nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarifvertrag.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe von Eintrittstermin und Gehaltsvorstellungen an den Geschäftsführer der GeWoGe 1897, Herrn Thomas Körfges, Am Steinberg 37, 41061 Mönchengladbach

Die Spar- und Bauverein eG ist mit mehr als 23.000 Mitgliedern und rund 8.000 eigenen Wohnungen die älteste und größte Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung in Niedersachsen. Jährlich investieren wir Millionen, um unsere Häuser und Wohnungen auf dem neuesten Stand zu halten und modernen Wünschen anzupassen. Darüber hinaus bieten wir mit unseren Tochtergesellschaften eine Vielzahl von Dienstleistungen rund ums Wohnen.

Zum 01.07.2014 suchen wir eine/einen

Leiter/in Finanz- und Rechnungswesen

Ihre Aufgaben:

- In zweiter Führungsebene, direkt dem Vorstand unterstellt, übernehmen Sie in Ihrer Funktion die disziplinarische und fachliche Führung eines Teams von fünf Mitarbeitern in dem Funktionsbereich Finanz- und Rechnungswesen,
- Erstellung der Jahresabschlussarbeiten nach HGB und Steuerrecht,
- Konsolidierung der Ergebnisse und Aufbereitung des Reporting im Organverbund,
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs und Cash-Management,
- Verantwortung der Anlagen- und Kreditorenbuchhaltung,
- Ansprechpartner für Banken, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer sowie Behörden.

Sie verfügen über

- ein betriebswirtschaftliches Studium mit entsprechendem Schwerpunkt oder vergleichbare Ausbildung (Bilanzbuchhalter/in oder Steuerfachwirt/in),
- idealerweise mehrjährige Berufserfahrung in vergleichbarer Führungsposition,
- eine zuverlässige, lösungsorientierte und verantwortungsbewusste Arbeitsweise,
- ausgezeichnete analytische Fähigkeiten im Umgang mit Zahlen,
- Kommunikationsfähigkeit, hohe Sozialkompetenz und Teamgeist,
- ein sicheres Auftreten und Durchsetzungsfähigkeit sowie ein hohes Maß an Eigenmotivation,
- professionellen Umgang mit MS-Office und modernen Buchhaltungssystemen. Erfahrungen mit wohnungswirtschaftlicher Software wären von Vorteil.

Wenn Sie diese vielseitige und verantwortungsvolle Position anspricht, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung senden Sie bitte bis zum 28.02.2014, gerne auch per E-Mail, an

Spar- und Bauverein eG
Arndtstraße 5
30167 Hannover
Beatrix.Hartmann@spar-undbauverein.de
www.spar-undbauverein.de





Die Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG ist mit rd. 3.000 Wohnungen das größte genossenschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen in Bochum. Seit über 80 Jahren bieten wir unseren Mitgliedern in 5 Ruhrgebietsstädten die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens. Unter dem genossenschaftlichen Dach haben wir in 2010 ein Tochterunternehmen gegründet.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir

eine/einen Leiterin/Leiter des Rechnungswesens

Tätigkeitsgebiete

- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung sowie die Erstellung der Jahresabschlüsse und Vorbereitung der Steuererklärungen
- Erstellung der Wirtschafts- und Finanzplanung
- Verantwortung für Finanzierung, Liquiditätssteuerung und Controlling
- Verwaltung der Grundbuchakten, wichtiger Verträge u. a.
- Kommunikation mit Behörden, Finanzamt und Banken

Qualifikation

- Abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium oder eine kaufmännische Ausbildung mit Weiterbildung zum Bilanzbuchhalter
- Sorgfältige, selbstständige Arbeitsweise und Leistungsbereitschaft
- Vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft erworbene Berufserfahrung
- Fundierte EDV-Kenntnisse; Erfahrung mit der wohnungswirtschaftlichen Software immotion der GAP Group von Vorteil

Wenn Sie diese anspruchsvolle Position anspricht, senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und Ihres möglichen Eintrittstermins an:

Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG
Herrn Markus Brüning - Vorstand -
Franz-Werfel-Str. 7, 44866 Bochum



Die Stadt Burgdorf (ca. 30.000 Einwohner) in der Region Hannover sucht zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

Dipl.-Ingenieur/-in (FH) bzw. Bachelor der Fachrichtung Haus-/Versorgungstechnik für den Einsatz in der Gebäudewirtschaftsabteilung.

Das Aufgabengebiet umfasst insbesondere:

- Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung von Neubau-, Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen von haustechnischen Anlagen aller städtischen Gebäude und des Hallenfreibades Burgdorf
- Projektüberwachung bei der Vergabe von Planungsleistungen an freie Ingenieure
- Bearbeitung, Betreuung und Kontrolle der baulichen Unterhaltung sowie Wartung für die haustechnischen Anlagen in allen städtischen Gebäuden und des Hallenfreibades Burgdorf
- Energiemanagement (Ausarbeitung von Energiespar-Konzepten, Energieberichte, Energiekontrollen sowie Unterrichtung und Beratung der Mitarbeiter und Nutzer)

Zum Anforderungsprofil zählen insbesondere:

- Ein abgeschlossenes Fachhochschulstudium als Diplom-Ingenieur/in (FH) bzw. Bachelor der Fachrichtung Haus-/Versorgungstechnik
- Ein hohes Maß an fachlicher Kompetenz sowie Berufserfahrung insbesondere in den Bereichen der Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs- und Elektrotechnik
- Die Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung, Entscheidungsfreude, Verhandlungsgeschick, Eigeninitiative
- Betriebswirtschaftliches Denken und Handeln
- Selbständiges Arbeiten unter Anwendung der HOAI, VOB sowie technischen Normen
- Sicherer Umgang mit Ausschreibungs- und Berechnungsprogrammen sowie AutoCAD
- Kenntnisse in MS Office (Word, Excel, Powerpoint)
- Eine gültige Fahrerlaubnis der Klasse B und die Bereitschaft, das private KFZ für dienstliche Zwecke einzusetzen

Es handelt sich um eine unbefristet zu besetzende Vollzeitstelle mit einer Zuordnung zur **Entgeltgruppe 10 TVöD**. Schwerbehinderte werden gemäß den für sie geltenden Bestimmungen berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Tätigkeit zum Teil auch nicht barrierefreie oder schlecht zugängliche Räume aufzusuchen sind.

Ihre Bewerbung mit den üblichen aussagekräftigen Unterlagen richten Sie bitte bis zum 28.02.2014 schriftlich an die

Stadt Burgdorf • Vor dem Hannoverschen Tor 1 • 31303 Burgdorf

oder reichen Sie über das Bewerbungsformular auf der Internetseite www.burgdorf.de/stellenangebote ein.



Wohnungsbaugenossenschaft „Süderelbe“ eG

Als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen mit einem eigenen Bestand von rund 4.200 Wohnungen gehören wir heute zu den größten Wohnraumanbietern im Bezirksamtsbereich Harburg sowie im Landkreis Harburg. Zum Portfolio der Genossenschaft gehören auch zwei Seniorenwohnanlagen mit 381 Pflegeplätzen

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Termin eine/einen

Vorstandsassistentin/Vorstandsassistent

Aufgabengebiet:

- Unterstützung des Vorstandes
- Aufgaben im Bereich des Projekt- und Prozessmanagements
- Koordination und Mitarbeit an abteilungsübergreifenden Aufgaben
- Erstellung von Entscheidungsvorlagen, Präsentationen und Protokollen
- Mitwirkung an Entscheidungsfindungen
- Vorbereitung von Unterlagen für Gremien
- Projektbezogene Aufgaben mit hoher Eigenverantwortlichkeit (Nachverfolgung der Protokolle/Besprechungen)
- Recherche und Aufbereitung von Zahlen und Fakten aus dem Unternehmen und externen Quellen

Anforderungsprofil:

- Ausbildung zur Immobilienkauffrau/-mann
- Zusatzqualifikation als Fachwirt/in, idealerweise Abschluss eines immobilienwirtschaftlichen Studiums
- Mehrjährige Berufserfahrung
- Analytisches und ergebnisorientiertes Denken
- Organisations- und Umsetzungsstärke
- Sehr gute EDV- und PC-Kenntnisse (insb. MS-Office-Anwendungen)
- Hohe Einsatzbereitschaft
- Teamfähigkeit

Wir bieten Ihnen einen anspruchsvollen und vielseitigen Arbeitsplatz in einer mittelgroßen Genossenschaft mit einem guten teamorientierten Arbeitsklima. Bitte senden Sie bei Interesse Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen an den Vorstand. Die vertrauliche Behandlung ist für uns selbstverständlich.

Wohnungsbaugenossenschaft „Süderelbe“ eG
Kleinfeld 86 • 21149 Hamburg
ansorge-neff@baugen-suederelbe.de • www.baugen-suederelbe.de

Die HVG GmbH & Co. KG ist Teil einer Firmengruppe, die seit über 60 Jahren erfolgreich in den Großräumen Bremen, Hannover und Hamburg auf dem Immobilienmarkt tätig ist und zurzeit insgesamt ca. 2.600 Wohnungen verwaltet. Unsere Aktivitäten als mittelständisches Familienunternehmen sind gekennzeichnet durch Kontinuität und Qualitätsbewusstsein.

Für unseren Hauptsitz in Bremen, von dem aus ca. 1.100 Wohneinheiten vermietet werden, suchen wir zum nächstmöglichen Termin eine/n

LEITER/-IN IMMOBILIENVERWALTUNG

Ihr Profil:

- Sie haben ein Studium der Immobilienwirtschaft erfolgreich abgeschlossen oder eine immobilienwirtschaftliche Ausbildung mit einschlägiger Berufspraxis
- Sie verfügen über versierte Kenntnisse im aktuellen Mietrecht, unternehmerisches Denken und Handeln, gute konzeptionelle Fähigkeiten sowie Verhandlungsgeschick und Durchsetzungsvermögen
- Sie zeichnen sich durch hohe soziale Kompetenz im Umgang mit Menschen aus
- Sie verfügen über langjährige Berufs- und Führungserfahrung, möglichst in einer mittelständischen Immobilienverwaltung, sowie sehr gute EDV-Kenntnisse (MS-Office und idealerweise Domus 4000)

Ihre Aufgaben:

- Sie führen ein Team fachlich qualifizierter Mitarbeiter und steuern das operative Tagesgeschäft der Vermietung unserer Wohnungs- und Gewerbeobjekte
- Sie verantworten in Zusammenarbeit mit der technischen Abteilung die Planung und Abwicklung der erforderlichen Sanierungen und tragen Budgetverantwortung
- Sie sind zuständig für die buchhalterische und rechtliche Abwicklung inklusive Überwachung der Mietkonten sowie der anfallenden Rechtsvorgänge für unseren gesamten Immobilienbestand
- Sie leiten in enger Zusammenarbeit mit den Gesellschaftern und Geschäftsführern die kaufmännische und technische Immobilienverwaltung

Wenn Sie sich für Immobilien begeistern, Eigenverantwortung und kurze Entscheidungswege schätzen sowie neue Herausforderungen suchen, sind Sie in unserem traditionsbewussten Unternehmen genau richtig. Es erwarten Sie interessante Perspektiven sowie eine attraktive und leistungsgerechte Vergütung.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftigen, vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung, gern auch per E-Mail. Die gebotene Vertraulichkeit sichern wir selbstverständlich zu.

HVG GmbH & Co. KG | Frau Claudia Kniebetsch | Vahrer Straße 206 | 28329 Bremen | Tel.: (0421) 46802-20 | c.kniebetsch@um-h.de | www.um-h.de

MIETRECHT

BGB §§ 558b Abs. 1, 561 Abs. 1**Mieterhöhung; später Wirkungszeitpunkt**

Der Vermieter ist nicht gehindert, eine Mieterhöhung erst mit Wirkung zu einem späteren als dem in § 558b Abs. 1 BGB bestimmten Zeitraum geltend zu machen

BGH, Urteil vom 25.9.2013, VIII ZR 280/12

Bedeutung für die Praxis

Nach § 558b Abs. 1 BGB schuldet der Mieter, soweit er der Erhöhung zustimmt, die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens. Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 BGB oder § 559 BGB geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen (§ 561 Abs. 1 Satz 1 BGB). Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein (§ 561 Abs. 1 Satz 2 BGB). § 561 Abs. 1 BGB sind aufeinander abgestimmte Regelungen, deren Verständnis sich nur aus einer Zusammenschau erschließt. Zweck des § 561 Abs. 1 Satz 1 BGB ist es, dem Mieter bis unmittelbar vor dem Zeitpunkt des Eintritts der Mieterhöhung die Möglichkeit offen zu lassen, sich vom Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung zum Ende des übernächsten Monats zu lösen mit der sich anschließenden Rechtsfolge, dass dem Mieter noch weitere zwei Monate die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung gegen Zahlung der nicht erhöhten Miete verbleibt (§ 561 Abs. 1 Satz 2 BGB). Es wird der Mieter durch ein verfrühtes Erhöhungsverlangen somit nicht benachteiligt.



Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 536**Mietminderung wegen Bauarbeiten auf einem Nachbargrundstück; Mietminderung wegen Verbauung des Fernblicks**

Im Falle von Bauarbeiten im Innenstadtbereich ist eine Minderung nicht bereits deshalb ausgeschlossen, weil der Mieter im Regelfall ohnehin damit rechnen muss, dass es im weiteren und näheren Umfeld seiner Wohnung zu Veränderungen kommt, die sich auf die Mietsache nachteilig auswirken können

LG Berlin, Urteil vom 13.3.2013, 65 S 321/11

Bedeutung für die Praxis

Entgegen der Ansicht der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin geht die zuständige Berufungskammer nicht davon aus, dass eine Minderung im Falle von Bauarbeiten im Innenstadtbereich bereits deshalb ausgeschlossen ist, weil der Mieter im Regelfall ohnehin damit rechnen müsse, dass es im weiteren und näheren Umfeld seiner Wohnung – etwa durch Neubau, Umbau oder Sanierung von Gebäuden, Straßen o. Ä., durch Wechsel oder Zuzug von neuen (gewerbetreibenden) Nachbarn etc. – zu Veränderungen kommt, die sich auf die Mietsache nachteilig auswirken können. Ein Ausschluss der Minderung kommt vielmehr nur in Betracht, sofern bereits zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses konkrete Anhaltspunkte für bevorstehende Bauarbeiten vorgelegen haben, wie z. B. bei ►

INHALT

MIETRECHT

- 69 BGB §§ 558b Abs. 1, 561 Abs. 1
Mieterhöhung; später Wirkungszeitpunkt
- 69 BGB § 536
Mietminderung wegen Bauarbeiten auf einem Nachbargrundstück; Mietminderung wegen Verbauung des Fernblicks
- 70 BGB §§ 543, 546
Fristlose und ordentliche Kündigung wegen starken Rauchens in Flur, Keller und Wohnung
- 70 BGB § 535 Abs. 1, § 563 Abs. 4
Geschäftliche Aktivitäten des Wohnraummieters

WEG-RECHT

- 71 WEG §§ 16, 28; BGB §§ 1967, 1990; ZPO § 780
Wohngeldschulden des Erben einer Eigentumswohnung
- 71 BGB §§ 241, 280 ff.
Abweichung von der Baubeschreibung; Fußbodenheizung
- 71 WEG § 12
Keine Selbstauskunft des Erwerbers – keine Verwalterzustimmung zur Veräußerung



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!

einer Lage in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet oder bei baufälligen Gebäuden, erneuerungsbedürftigen Fassaden oder bei nahe gelegenen Baulücken. Der infolge Aufstockung des Nachbargebäudes unstreitig (partiell) verbaute Fernblick aus der Wohnung der Beklagten begründet kein Minderungsrecht. Eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung in Bezug auf den Fernblick aus der Wohnung der Beklagten gibt es vorliegend nicht. Auch der im Mietvertrag verwandten Bezeichnung der streitgegenständlichen Wohnung als „Penthouse“ lässt sich keine entsprechende Beschaffenheitsvereinbarung in Bezug auf den dauerhaften Fortbestand des seinerzeit vorhandenen Fernblicks entnehmen. Der Fortbestand eines ansprechenden Aus-/Fernblicks gehört auch bei einem als solchem bezeichneten „Penthouse“ nicht zu den Eigenschaften, die ohne entsprechende ausdrückliche Regelung zur vertraglichen Soll-Beschaffenheit einer Wohnung gehören.



Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 543, 546

Fristlose und ordentliche Kündigung wegen starken Rauchens in Flur, Keller und Wohnung

Wenn ein Mieter trotz starken Rauchens nicht ausreichend lüftet, die Holzrollladen vor seinem Wohnungsfenster auch bei seiner Abwesenheit ständig heruntergelassen lässt, sämtliche Abmahnungen des Vermieters ignoriert und so keine Verhaltensänderung bewirkt werden kann, dann ist auch zum Schutz der Gesundheit der Mitmieter eine fristlose Kündigung gerechtfertigt.

AG Düsseldorf, Urteil vom 31.7.2013, 24 C 1355/13

Bedeutung für die Praxis

Es liegt der für eine fristlose Kündigung erforderliche wichtige Grund vor. Der Beklagte hat seine mietvertraglichen Pflichten nachhaltig verletzt, indem er derart in seiner Wohnung raucht, dass seit jedenfalls anderthalb Jahren eine intensive, nicht mehr hinnehmbare, unzumutbare und unerträgliche Geruchsbelästigung von dort ausgeht und erhebliche Mengen an Zigarettenqualm aus dieser Wohnung in das Treppenhaus ziehen mit der Folge, dass es im gesamten Gebäude stark nach Zigarettenrauch riecht. Dies verursacht eine Gesundheitsgefährdung für die übrigen Mieter des Hauses. Diese haben sich in der näheren Vergangenheit mehrfach bei der Klägerin über die unerträgliche Geruchsbelästigung durch den Zigarettenqualm des Beklagten beschwert und deshalb ihr gegenüber die Kündigung ihrer eigenen Mietverhältnisse angedroht. Der Beklagte selbst hingegen lüftet nicht ausreichend, zumal die Holzrollladen vor seinem Wohnungsfenster auch bei seiner Abwesenheit ständig heruntergelassen sind. Sämtliche Abmahnungen sind gegenüber dem Beklagten erfolglos geblieben und haben keine Verhaltensänderung bewirkt.

Die vorzunehmende Abwägung der wechselseitigen Rechte und Interessen der Mietvertragsparteien geht zugunsten der Klägerin aus und berechtigt sie zur fristlosen Kündigung. Zu berücksichtigen ist hier die Drittwirkung von Grundrechten auf das streitgegenständliche Mietverhältnis. Für den Beklagten streitet seine allgemeine Handlungsfreiheit aus Art. 2 Abs. 1 GG. Dem steht das Recht der Mitmieter auf körperliche Unversehrtheit gem. Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG gegenüber. Das Grundrecht der Mitmieter auf körperliche Unversehrtheit ist bei der im hiesigen Einzelfall vorzunehmenden Abwägung vorrangig, weil der Eingriff in dieses Grundrecht

vorliegend gravierender ist als der Eingriff in die allgemeine Handlungsfreiheit des Beklagten. Denn Verhaltensstörer ist vorliegend allein der aktiv rauchende Beklagte, nicht die im Haus nicht rauchenden Mitmieter/Mitarbeiter. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Sucht des Beklagten und der damit verbundenen Entzugserscheinungen, weil der Beklagte diese Sucht und ihre Folgen im Verhältnis zu Mitmietern/Mitarbeitern und Vermieterin allein selbst zu verantworten hat, indem er vor 50 Jahren mit dem Rauchen begann und seitdem nie aufhörte.



Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 535 Abs. 1, § 563 Abs. 4

Geschäftliche Aktivitäten des Wohnraummieters

Unter den nach der Verkehrsanschauung zu bestimmenden Begriff des „Wohnens“ fallen nur solche berufliche Tätigkeiten des Mieters, die in einer nicht nach außen in Erscheinung tretenden Weise ausgeübt werden. Geschäftliche Aktivitäten des Mieters, die der Mieter ausschließlich zu Wohnzwecken vermieteten Räumen ausübt und die nach außen in Erscheinung treten, muss der Vermieter nicht ohne vorherige Vereinbarung dulden.

BGH, Urteil vom 10.4.2013, VIII ZR 213/12

Bedeutung für die Praxis

Gemäß § 563 Abs. 4 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt. Dieser Grund muss so beschaffen sein, dass er dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund von Umständen unzumutbar macht, die in der Person des Mieters liegen. So verhält es sich im Streitfall. Der Vermieter muss in ausschließlich zu Wohnzwecken vermieteten Räumen geschäftliche (gewerbliche oder [frei-]berufliche) Aktivitäten des Mieters, die nach außen in Erscheinung treten, grundsätzlich nicht ohne entsprechende vorherige Vereinbarung dulden. Da der Beklagte in den ausschließlich zu Wohnzwecken vermieteten Räumen nach seinen Angaben an drei Werktagen in der Woche zehn bis zwölf Schülern Gitarrenunterricht erteilt, liegt eine vertragswidrige geschäftliche Aktivität mit Publikumsverkehr vor, für deren Zulässigkeit es an einer Vereinbarung der Parteien fehlt. Zwar hat der Senat entschieden, dass der Vermieter im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein kann, eine Erlaubnis zur teilweisen gewerblichen oder (frei-)beruflichen Nutzung zu erteilen. Eine solche Verpflichtung des Vermieters, eine nach den Bestimmungen des Mietvertrags vertragswidrige Nutzung zu gestatten, wird jedoch nur dann in Betracht kommen, wenn von der beabsichtigten Tätigkeit – was der Mieter darzulegen und zu beweisen hat – keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung. Beispielhaft hat der Senat dabei eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr genannt. Um eine derartige Tätigkeit handelt es sich bei der vom Beklagten ausgeübten Tätigkeit nach den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen offensichtlich nicht.



Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

Abweichung von der Baubeschreibung; Fußbodenheizung

1. Zahlungs- und Herstellungsansprüche gegen zwei Mitwohneigentümer einer Einheit mögen zwar eine Gesamtschuld begründen, jedoch keine notwendige Streitgenossenschaft.
2. Wohnungseigentümern steht es frei, durch einen Beschluss die etwaigen Individualrechte auch nach Anspruchsentstehung auf den Verband zu übertragen (§ 10 Abs. 6 Satz 3 Halbs. 2 WEG).
3. Ansprüche auf (bauliche) Stilllegung der Fußbodenheizung und anschließende Herstellung des verbleibenden Heizkreislaufs sind zu verneinen, wenn der Bauträger die Fußbodenheizung installierte, bevor auch der erste Erwerber den Besitz am Sondereigentum erhielt und damit vor Entstehung der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft.
4. Der Verband und die Mitwohneigentümer sind vom Sondereigentümer auf die Existenz der nicht von Wärmemengenzählern erfassten Fußbodenheizung hinzuweisen und darauf aufmerksam zu machen, dass deren Einbeziehung in die Heizkostenrechnung mangels vorhandener Messgeräte unterblieb.

AG Halle/Saale, Teil-Urteil vom 15.10.2013, 120 C 4307/12

Bedeutung für die Praxis

Wenn ein Objekt bereits ursprünglich (hier: aufgrund von Sonderwünschen der Erwerber) abweichend von der Teilungserklärung hergestellt (instruktiv hierzu Abramenko ZMR 1998, 741 ff.) wird und dadurch ein Mischsystem (Heizkörper und Fußbodenheizung) entsteht, kreiert das AG Halle/S. strenge Mitteilungs- und Aufklärungspflichten des Sondereigentümers, verneint aber einen Beseitigungsanspruch (bzgl. der Fußbodenheizung), wenn die Maßnahme schon vor Entstehen einer werdenden Eigentümergemeinschaft abgeschlossen war. Es liegt dann keine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG durch den Erwerber vor, die Beseitigungsansprüche aus § 1004 BGB auslösen könnte. Das zwischen den Wohnungseigentümern bestehende Gemeinschaftsverhältnis ist als Sonderverbindung geeignet, subsidiär einklagbare Pflichten und Ansprüche aus § 241 Abs. 2 BGB entstehen zu lassen (vgl. Elzer in Riecke/Schmid, WEG, 3. Aufl. § 10 Rn. 40 ff.).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 16, 28; BGB §§ 1967, 1990; ZPO § 780

Wohngeldschulden des Erben einer Eigentumswohnung

1. Nach dem Erbfall fällig werdende oder durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft begründete Wohngeldschulden sind (jedenfalls auch) Eigenverbindlichkeiten des Erben, wenn ihm das Halten der Wohnung als ein Handeln bei der Verwaltung des Nachlasses zugerechnet werden kann.
2. Hiervon ist in der Regel spätestens dann auszugehen, wenn er die Erbschaft angenommen hat oder die Ausschlagungsfrist abgelaufen ist und ihm faktisch die Möglichkeit zusteht, die Wohnung zu nutzen.

BGH, Urteil vom 5.7.2013, V ZR 81/12

Bedeutung für die Praxis

Vor dem Erbfall bereits fällige Wohngelder (Fälligkeitstheorie) sind reine Nachlassverbindlichkeiten gemäß den §§ 1922, 1967 BGB. Dies bedeutet, dass der Erbe seine Haftung nach § 785, 780 ZPO i.V.m. § 1990 BGB auf den übernommenen Nachlass beschränken kann und darf. Für erst nach dem Erbfall fällig werdende Wohngelder ist - entgegen BGH - immer von Nachlassverbindlichkeiten/Nachlasserschulden ohne die vom BGH vorgenommene Differenzierung auszugehen. Dann kann der Erbe seine Haftung nicht beschränken. Soweit das OLG Hamburg (MDR 1986, 319) eine „Quasi-Nachlassverbindlichkeit“ annimmt, ist dies undogmatisch und rein ergebnisorientiert. Das OLG Köln (ZMR 1992, 35) bejahte das Vorliegen von „Ausgaben für die Verwaltung des Nachlasses und nahm Nachlassverbindlichkeiten im Sinne von § 1967 BGB“ an. Hieran ändere sich erst dann etwas, wenn der Erbe sich entschließt, die Eigentumswohnung nicht der Verwertung zum Zwecke der Befriedigung von Nachlassgläubigern zuzuführen, sondern sie für sich zu behalten. Ein kaum leicht beweisbares Kriterium in der Übergangszeit. Die Pflicht zur Wohngeldzahlung folgt dagegen bereits direkt und allein aus dem Eigentum.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 12

Keine Selbstauskunft des Erwerbers – keine Verwalterzustimmung zur Veräußerung

Da der Verwalter nach dem Verwaltervertrag verpflichtet ist, vor Erteilung der Zustimmung eine sorgfältige Prüfung vorzunehmen, muss der veräußerungswillige Wohnungseigentümer dem Verwalter im Rahmen des Zustimmungsverfahrens zur Schaffung einer entsprechenden Entscheidungsgrundlage sämtliche ihm mögliche Informationen über den Erwerber erteilen oder auch auf den Erwerber einwirken, dass dieser eine „Selbstauskunft“ erteilt.

AG Ansbach, Urteil vom 19.9.2013, 3 C 710/13

Bedeutung für die Praxis

Über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Erwerbers muss natürlich

keine Vermögensauskunft im Sinne des § 802c ZPO vorgelegt werden, jedoch sind insoweit prüffähige aussagekräftige Unterlagen dem zustimmungsberechtigten Verwalter einzureichen. Das Zustimmungserfordernis soll bewirken, dass nur Erwerber in die Gemeinschaft kommen, die das zu erwartende Hausgeld auch bei vorsichtiger Prognose zahlen können. Es kommt nur auf die finanzielle Leistungsfähigkeit des Erwerbers, nicht des Veräußerers an. Der Nachweis der Bonität des Erwerbers kann auch durch Vorlage einer soliden Bankfinanzierung geführt werden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

Mehr Nachfrage nach kleinerem Wohnraum

5,5



Quelle: MEV Verlag

Nur noch 5,5% des Wohnungsbestandes in Deutschland weisen eine Fläche von weniger als 40 m² auf (Zensus 2011). Dabei ist die Nachfrage nach diesen kleinen Wohnungen in den letzten Jahren vor allem in wirtschaftsstarken Großstädten und Universitätsstädten wieder deutlich angestiegen. Auslöser hierfür ist vor allem die verstärkte Zuwanderung aus der Gruppe der 18- bis 30-Jährigen. Hierzu gehören Studenten und Auszubildende sowie Berufsanfänger. Hinzu kommen Berufspendler, die nur unter der Woche in der Stadt sind, sowie befristet tätige Experten und Fachkräfte.

Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen wird durch die fortschreitende Singularisierung insbesondere in den dynamischen Märkten auch zukünftig anhalten, so die Einschätzung des Beratungsunternehmens

Analyse & Konzepte. Das Merkmal „klein“ bezieht sich dabei auf die Wohnungsgröße - also auf Wohnungen mit weniger als 40 m². Der Grund für die steigende Nachfrage ist laut Analyse & Konzepte die weiter wachsende Zahl der 1-Personen-Haushalte. Außerdem spielt der im Vergleich geringere Gesamtpreis eine Rolle.

Aus dieser Entwicklung resultiert die Frage, ob der Neubau von kleineren Wohnungen wieder im stärkeren Umfang betrieben werden sollte. In den letzten Jahren ging der Trend im Wohnungsbau vermehrt zu größeren Wohnungen.

So stieg zwischen 2000 und 2010 die durchschnittliche Wohnfläche von Mietwohnungen von 62,2 m² auf 69,7 m² (BMVBS - Wohnen und Bauen in Zahlen 2012/2013).

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 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2014).

Erscheinungsweise: monatlich

 Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

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

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.

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



„Wir haben zunächst einzelne Badezimmer und dann auch zwei Gebäude mit je 18 Bädern sanieren lassen. Schon nach dem ersten Bad waren wir sehr zufrieden und es war klar: Diesen Weg wollen wir weiter beschreiten. Natürlich muss auch das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmen. Insgesamt ist Blome aus unserer Sicht eine sehr gute Alternative.“

Martin Klemmer und Axel Tomahogh-Seeth, Vorstand Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen eG



Gemeinnützige Baugenossenschaft
Dormagen eG