DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

02 2015

68. Jahrgang C 3188

NACHVERDICHTUNG

Modern, maßvoll und sozialverträglich

▸ 22

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Stadtteilarbeit und Netzwerke in genossenschaftlicher Struktur

▸ 8

ENERGIE + TECHNIK

Müllschleusen: nachhaltig oder streitauslösend?

▸ 42

MARKT + MANAGEMENT

Instandhaltungskostenmanagement: gnadenlos unterschätzt

▸ 52

B&O STEHT FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

Instandhalten

Modernisieren

Bauen

VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin

EDITORIAL

Maßvolle Nachverdichtung und sensible Aufstockung

Im Herbst 2013 hat die Stadt Hamburg eine wichtige Entscheidung zur Kostensenkung im Wohnungsbau getroffen: Der Senat hat die Stellplatzpflicht abgeschafft. In Zeiten von Carsharing und öffentlichem Nahverkehr eine wegweisende Entscheidung, die der Stadt durch die wegfallende Stellplatzabgabe auch Einnahmen entzieht - im Fall von Hamburg ca. 3 Mio. €.
Warum ist das wichtig? Es geht um die Flächenreserven. Wenn keine teuren PKW-Stellplätze mehr gebaut werden müssen - für die zudem oft gar kein Platz vorhanden ist -, dann können gerade Wohnungsunternehmen hervorragend reagieren. Sowohl die großzügigen Quartierareale aus den 1950er und 1960er Jahren als auch die Trockenböden in ihren Wohnanlagen bieten sich für zusätzlichen preisgünstigen Wohnungsbau an - ohne dass hohe Grundstückskosten anfallen. Und wie die Beispiele in diesem Heft zeigen: Die Unternehmen nutzen diese Potenziale.
Wir zeigen Ihnen in diesem Heft unterschiedliche Aufstockungen. Ein Beispiel aus Fürth, bei dem in kurzer Zeit in Holzrahmenbauweise neuer Wohnraum auf einem bewohnten Gebäude geschaffen wurde. Und eine sehr unkonventionelle Lösung auf einem Potsdamer Plattenbau: Wenn auf dem Wohnungsmarkt vor Ort eine hohe Nachfrage an preiswertem Wohnraum herrscht, lohnt sich auch wirtschaftlich eine zweigeschossige Aufstockung. Aufbau statt Rückbau!
Wir stellen Ihnen ferner zwei Nachverdichtungen vor: Eine Blockrandschließung mit Namen „Die Ecke“ in Düsseldorf und einen ergänzenden Neubau in einem bestehenden Wohngebiet in Hamburg. Dabei gilt das Leitthema: maßvolle und sozialverträgliche Nachverdichtung!
Und dann haben wir am Bodensee noch etwas sehr Ungewöhnliches gefunden: Wohnungen in Holzbauweise auf einem Einkaufszentrum. In diesem Fall ist nicht nur die Lage besonders, es entstand auch ein kleines autofreies Dorf in der Stadt mit direkter Nahversorgung - nur ein paar Stockwerke tiefer. Womit wir wieder beim Thema Auto wären ...

Herzlichst

Ihre

Ulrike Silberberg

TITEL

Quelle: Markus Tollhopf

Nachverdichtung mit Augenmaß

Viele Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre bieten Flächenreserven. Eine Genossenschaft aus Hamburg baute neu und stockte auf.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

Quelle: Stadtteilgenossenschaft Halle-Neustadt

Erfolgsrezept für Stadtteilarbeit

Preis Soziale Stadt 2014: Eine Stadtteilgenossenschaft bringt Schwung in den Stadtteil und bezieht unterschiedliche Akteure ein.

NEUBAU UND SANIERUNG

Quelle: WOGEDO/HGMB

Bestandsersatzprojekt in Düsseldorf

„Die Ecke“ - der Name ist Programm: Durch seine Form fügt sich der Neubau der WOGEDO in die vorhandene Bebauung ein.

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT
2|2015

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 **Meldungen**

8 **Stadtteilarbeit und Netzwerke in genossenschaftlicher Struktur**
Preis Soziale Stadt 2014

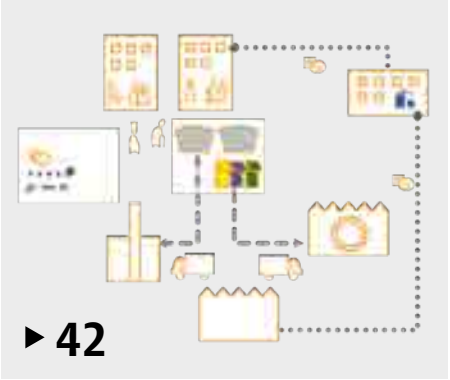
12 **Eine soziale Rendite fürs Quartier**
Stadtteilmanagement

THEMA DES MONATS: NACHVERDICHTUNG UND AUFSTOCKUNG

Wohnraum ist vor allem in beliebten Innenstadtlagen und in Großstädten knapp. Gefragt sind daher intelligente Ideen zur Nachverdichtung und Aufstockung, die sich in den Bestand einfügen. Der Baustoff Holz, lange Zeit ein Stiefkind des mehrgeschossigen Wohnungsbaus, kommt dabei zunehmend zum Einsatz. Auch mit konventionellen Bauverfahren sind innovative Lösungen möglich. Zudem bieten sich auf vielen Grundstücken Flächenreserven für attraktive und bedarfsgerechte Neubauprojekte.

Quelle: S&P

ENERGIE UND TECHNIK



Quelle: E-hoch-3

Abfallerfassung und -vermeidung

Sogenannte Nullnutzer bereiten beim Einsatz von Müllschleusen Probleme. Ein Gutachten vergleicht verschiedene Entsorgungssysteme.

MARKT UND MANAGEMENT

Quelle: WohnCom GmbH

Management von Instandhaltungskosten

Vorausschauendes Instandhaltungskostenmanagement kann Einsparpotenziale heben und den Werterhalt sichern. Was ist zu tun?

NEUBAU UND SANIERUNG

14 Meldungen

20 Lösungsansatz für die Wohnungsmisere?
Thema des Monats: Dachausbau

22 Modern, maßvoll und sozialverträglich
Thema des Monats:
Nachverdichtung in Großstädten

26 Aufstockung als Plusenergie-Konzept
Thema des Monats:
Solar Decathlon Europe 2014

28 Urbane Nutzungsmischung der anderen Art
Thema des Monats:
Dachsiedlung aus Holz

32 Zukunftsfähige Wohnungen für Düsseldorf
Thema des Monats:
Neubauprojekt „Die Ecke“

34 „Platte“ wird barrierefrei und höher
Thema des Monats:
PWG 1956 eG mit Initialzündung

38 Dachaufstockung im bewohnten Zustand
Thema des Monats: Die kluge Alternative

ENERGIE UND TECHNIK

40 Meldungen

42 Müllschleusen an Mehrfamilienhäusern – nachhaltig oder streitauslösend?
Abfallerfassung

45 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

46 Meldungen

50 Zinsderivate: Welche Anforderungen ergeben sich aus der EMIR-Verordnung?
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

52 Endlich ungenutzte Erfolgspotenziale heben
Instandhaltungskostenmanagement: gnadenlos unterschätzt

56 Stellenmarkt

RECHT

61 Mietrecht, 63 WEG-Recht

LETZTE SEITE

64 Impressum

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

Partner der Wohnungswirtschaft

BLOME über 25 Jahre 1989 - 2015

BLOME ®

...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand – alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: www.blome.org

„Uns hat vor allem die Blome-Strategie überzeugt, ein Bad in nur sieben Tagen zu renovieren. Das ist wirklich unschlagbar! So konnten wir die Einschränkungen für die Mieter so gering wie möglich halten. Mit einer konventionellen Sanierung wäre das nicht möglich gewesen. Gut gefallen hat uns außerdem, dass das Blome-System so flexibel ist, dass auch Sonderwünsche berücksichtigt werden können.“

Hohenlimburger Bauverein

Ursula Baumann, Leitung der technischen Abteilung des Hohenlimburger Bauvereins

Konversion in Köln

Neues Wohngebiet auf Industriebrache

Die GAG Immobilien AG hat in Köln-Kalk das sog. Huwald-Hammacher-Gelände erworben. Auf dem knapp 11.000 m² großen Grundstück sollen mehr als 200 Wohnungen, der Großteil davon öffentlich gefördert, sowie eine Kindertagesstätte und Spielplätze entstehen. Das ehemalige Industriegelände war nach der Insolvenz des früheren Stahlhandelsunternehmens im Jahr 2002 ungenutzt und befand sich im Besitz der Stadt Köln. In einem Workshop-Verfahren unter Beteiligung von Stadtverwaltung, Politik und Kalker Bürgern sollen die Rahmenbedingungen für die Bebauung gemeinsam erarbeitet werden. Je nach Dauer des Planungsprozesses werden die Bauarbeiten voraussichtlich erst 2017 beginnen. Mit der Fertigstellung aller Wohnungen ist nicht vor 2020 zu rechnen.

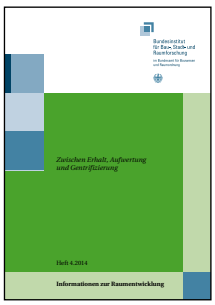
Quelle: GAG Immobilien AG

Auf dem Gelände befinden sich bisher Industriehallen

Weitere Informationen:
www.gag-koeln.de

LITERATURTIPP

Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung



Die Ausgabe 4/2014 der Zeitschrift „Informationen zur Raumentwicklung“ trägt den Titel „Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung – Quartiere und Wohnungsbestände im Wandel“. Steigende Mieten und Wohnungsknappheit sind gegenwärtig in vielen Großstädten ein Problem. Die Nachfrage nach Wohnraum ist groß, in vielen Quartieren geht das mit Investitionen und einer Aufwertung von Wohnungsbeständen einher. Die Aufwertung kann zur Verdrängung alteingesessener Bewohner führen, und es besteht die Gefahr, dass die Quartiere an Vielfalt verlieren.

Zahlungskräftige Haushalte drängen in die Innenstädte – was bedeutet das für die Stadtgesellschaft und welche Maßnahmen können Stadtplanung und Politik dieser Entwicklung gegebenenfalls entgegensetzen? Welche unerwünschten Nebenwirkungen können mit der Aufwertung von Wohnquartieren einhergehen, und ab wann nehmen sie überhand? Diesen und weiteren Fragen nähern sich die Autoren aus unterschiedlicher fachlicher Perspektive. Neben der gesellschaftlichen und soziologischen Perspektive geht es auch um wohnungspolitische und immobilienwirtschaftliche Aspekte. Die Autoren des Hefts stellen auch dar, an welchen Stellschrauben Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ansetzen kann, um eine soziale Mischung in den Quartieren zu gewährleisten.

Informationen zur Raumentwicklung 4/2014: Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung – Quartiere und Wohnungsbestände im Wandel. Hrsg: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Franz Steiner Verlag, 19 €, ISSN 0303-2493.

Quartiersentwicklung

Mehrgenerationenwohnen in Freiburg

Die Bauverein Breisgau eG baut seit November 2014 ein Generationenquartier im Carl-Sieder-Weg in Freiburg-Mooswald. In zwei Bauabschnitten werden barrierefreie Mietwohnungen und Reihenhäuser errichtet. Im Rahmen des Projekts entstehen zudem eine Kindertagesstätte, eine Sozialstation und eine Seniorenbetreuungseinrichtung. Der Bauverein Breisgau investiert 11 Mio. € in das Vorhaben. Dem Baubeginn vorausgegangen war eine vierjährige Planungs- und Genehmigungsphase, in der die Wohnungsgenossenschaft auch die Straße selbst erworben hatte, um sie auf einer Fläche von 5.100 m² überplanen zu können. In der Straße standen ursprünglich zwölf Reihenhäuser aus den 1930er Jahren. Angesichts begrenzter Bauflächen und eines anhaltend hohen Bedarfs an bezahlbaren Mietwohnungen hatte sich der Bauverein für einen Rückbau entschieden, um die Grundstücksflächen besser zu nutzen. In Abstimmung mit der Stadt Freiburg wurde ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung reichten sieben Büros städtebauliche Entwurfsplanungen ein. Eine 25-köpfige Jury wählte 2011 den Entwurf des Büros Sacker Architekten aus. Der Entwurf sieht einen verkehrsfreien Innenhofbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie Freiflächen für die geplante Kindertagesstätte und private Gärten vor. Von den Mietwohnungen werden 20 über das 2013 aufgelegte Programm „Bezahlbares genossenschaftliches Wohnen Baden“ der Erzdiözese Freiburg gefördert. Die Grundrisse der Reihenhäuser sind auf die Nutzung durch Familien mit Kindern zugeschnitten und werden verkauft. Die barrierefreien Mietwohnungen sind für Senioren geeignet, die außerdem von den Unterstützungsangeboten im Quartier profitieren.

Weitere Informationen:
www.bauverein-breisgau.de

Investitionsoptimiert. therm-x2. Der Energiespar-Heizkörper.

Kermi therm-x2 Flachheizkörper sind weltweit einzigartig. Ihr patentiertes x2-Prinzip überzeugt mit einem nachweisbaren Energieeinsparpotenzial von bis zu 11 % gegenüber herkömmlichen Flachheizkörpern. Beste Voraussetzungen für höchste Zufriedenheit bei den Bewohnern, reduzierten Verwaltungsaufwand und weniger Reklamationen.

Gut zu wissen: Modernisieren mit therm-x2 ist mietumlagefähig.
Mehr Infos unter www.thermx2.de.

Und: Beim „Kermi Wärmesystem x-optimiert" passen alle Komponenten optimal zusammen – für Neubau, Renovierung und Sanierung.

Lösungen für die Wohnungswirtschaft

- **Echte Zeiterparnis und bis zu 11% Energieeinsparung.**
- **Werterhaltung bzw. Objektwertsteigerung.**
- **Verringerung des Leerstandes.**
- **Weniger Ärger und Aufwand durch Mieter-Reklamationen.**

therm-x2 Flachheizkörper

KERMI
A leading brand of AFG

Quartiersentwicklung

Familien- und altersgerechtes Wohnen in München

Quelle: Bogevischs Büro Architekten & Stadtplaner

So soll das Wohnquartier in München-Ramersdorf einmal aussehen

Die Gewofag Holding GmbH hat in München-Ramersdorf eine Quartiersumgestaltung durchgeführt, bei der das Quartier aufgewertet und bessere Bedingungen für Familien und Senioren geschaffen wurden. Die Siedlung östlich der Führichstraße wurde in mehreren Teilprojekten saniert und teilweise neu bebaut. Neben Wohneinheiten wurden auch Einheiten für Kleingewerbe und Tiefgaragen errichtet. Außerdem ist ein Stützpunkt des Programms „Wohnen im Viertel“ vorgesehen, das ältere und hilfebedürftige Menschen unterstützen soll.
Den Baumaßnahmen vorausgegangen war der Wettbewerb „Ramersdorf Mitte - Familien zurück in die Stadt“, der dazu diente, ein Konzept für familien- und altersgerechtes Wohnen im Quartier zu entwickeln. „Unser Ziel ist, dass sich Menschen jedes Alters und mit ganz unterschiedlicher Herkunft bei der Gewofag wohlfühlen“, sagte Geschäftsführer Sigismund Mühlbauer.
Insgesamt entstehen bis Juli 2015 durch Aufstockung und Neubau im Rahmen der Quartiersumgestaltung 109 Wohnungen. In den Bestandsgebäuden, in denen es bisher vor allem 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen gab, und in den Neubauten wurden Grundrisse umgesetzt, die sich für Familien mit Kindern besonders eignen.

Weitere Informationen:
www.gewofag.de

HAUFE.de/Immobilien DW

Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

Neues Wohnquartier in München

Bebauung von ehemaligem Bahngelände

In München werden die „Zentralen Bahnflächen“ zwischen Hauptbahnhof und Pasing bebaut: Seit 2003 entstehen dort und auf benachbarten Ergänzungsflächen 8.200 Wohnungen, davon 30% öffentlich gefördert. Durch die Verlegung eines Container- und Rangierbahnhofs der Deutschen Bahn an den Stadtrand war eine etwa 178 ha große Fläche frei geworden. Die Stadt hatte in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern CA Immo Deutschland und Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG für fünf der sechs Entwicklungsabschnitte basierend auf einem mehrstufigen städtebaulichen Wettbewerb Bebauungspläne erstellen lassen. Etwa 70% der Wohnungen sind bereits bezogen worden, bis 2020 sollen alle Wohnungen fertig gestellt werden.
Der letzte Abschnitt der „Zentralen Bahnflächen“, der noch nicht bebaut ist, geht unter dem Namen „Paul-Gerhardt-Allee“ in die Vermarktung. Aurelis Real Estate hat die ersten beiden Baufelder dieses Abschnitts mit einer Fläche von insgesamt gut 21.000 m² verkauft. Das größere Grundstück mit ca. 16.000 m² erwarb Corpus Sireo Real Estate, das zweite Grundstück ging an eine Privatperson. Das Wohnbaufeld, das Corpus Sireo Real Estate erworben hat, liegt im Süden des Areals „Paul-Gerhardt-Allee“. Dem Bebauungsplan entsprechend ist dort eine Geschossfläche von 27.100 m² für Wohnen vorgesehen, der Baubeginn erfolgt im Jahr 2016. Auf dem 34 ha großen, bisher unbebauten Areal sollen insgesamt bis zu 2.400 Wohnungen für ca. 5.500 Einwohner entstehen. Darüber hinaus sind ca. 5.000 m² Einzelhandelsflächen, eine Sporthalle, eine Grundschule, fünf Kitas und ein Park geplant. Zudem soll der Anschluss an den nahe gelegenen Nymphenburger Schlosspark verbessert werden.

Quelle: Formstadt Architekten

Luftbild des Areals

Weitere Informationen:
www.muenchen.de, www.aurelis-real-estate.com und **www.caimmo.com**

Ehrenamt in Berlin-Neukölln

Engagement im Quartier gewürdigt

Quelle: BUWOG Group

Die High-Deck-Siedlung ist eines der Berliner Quartiersmanagementgebiete

Die EVM Berlin eG, die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und die BUWOG Group feierten im Dezember 2014 ein Fest mit 300 Gästen in der High-Deck-Siedlung. Im Rahmen der Veranstaltung wurde das Engagement der ehrenamtlichen Helfer und Kooperationspartner gewürdigt, die sich in den letzten 15 Jahren für das Quartier eingesetzt haben. Seit 1999 besteht das Quartiersmanagement High-Deck-Siedlung. Die Siedlung ist eines von insgesamt elf Neuköllner Wohnquartieren, in denen ein von der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie vom Bezirksamt Neukölln beauftragtes Quartiersmanagement-Team eingesetzt ist. Zusammen mit dem Quartiersmanagement engagierten sich viele Ehrenamtliche z. B. im Quartiersrat, bei der Konfliktvermittlung und bei der Organisation von Festen. 195 ehrenamtlichen Helfer hätten insgesamt rund 9.000 Arbeitsstunden geleistet, sagte Alexander Happ, Geschäftsführer Development Berlin bei der BUWOG Group.

Weitere Informationen:
www.buwog-wohnen.de, www.evmberlin.de
und **www.stadtundland.de**

Alt werden im Quartier

Kooperation in Rostock

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH bietet verschiedene Unterstützungsmöglichkeiten für pflegebedürftige Menschen und ihre Angehörigen. Das Wohnungsunternehmen beschäftigt bereits vier Sozialberater, die in ihrem Büro im Stadtteil Evershagen erreichbar sind und die Mieter in schwierigen Lebenslagen unterstützen, indem sie z. B. bei Antragsstellungen beraten und zu Behördengängen begleiten. Um die Leistungen für pflegebedürftige Menschen und ihre Angehörigen weiter ausbauen zu können, arbeitet die Sozialberatung des Wohnungsunternehmens künftig eng mit dem Pflegestützpunkt der Hansestadt Rostock zusammen, dessen Mitarbeiter über Betreuungsmöglichkeiten informieren und bei der Organisation der pflegerischen Betreuung helfen. Der Pflegestützpunkt arbeitet zudem mit einschlägigen Fachkräften und Institutionen zusammen.

Weitere Informationen:
www.wiro.de

BALKON &
TERRASSEN
SYSTEME

GERHARDT BRAUN

Unsere Experten beraten Sie gerne.
07142 9700 0
info@gerhardtbraun.com

Bikini, Bar und Bratwurst.

Balkon- und Sichtschutzsysteme von Gerhardt Braun versprechen Platz und sichern Privatsphäre.

Ihre Vorteile

+ zusätzlicher Stauraum sorgt für Ordnung.
+ fügt sich optimal in das Architekturkonzept ein.
+ HPL oder Vollblechverkleidung besonders langlebig.
+ in allen RAL-Farben lieferbar.

JETZT NEU!
Müllschiebeboxen

Entdecken Sie alle unsere Systeme:

gerhardtbraun.com

Gerhardt Braun RaumSysteme GmbH & Co. KG
Prinz-Eugen-Straße 11 I D-74321 Bietigheim-Bissingen

Preis Soziale Stadt 2014

Stadtteilarbeit und Netzwerke in genossenschaftlicher Struktur

Eine Stadtteilgenossenschaft mit vielen integrativen Angeboten für die Bürger hat dafür gesorgt, dass sich die wirtschaftliche und soziale Stimmung in Halle-Neustadt wieder aufgehellt hat. Ein Erfolgsrezept war, dass sich eine Vielzahl unterschiedlichster Akteure mit ihren Stärken und Ideen einbringen konnte. Das Projekt wurde deshalb auch mit dem Preis Soziale Stadt ausgezeichnet.

Sabine Richter
freie Immobilienjournalistin
Hamburg

Die Ausgangslage war düster. Halle-Neustadt, seit 1990 wieder Teil der Stadt Halle, hatte kurz vor der Wende noch 95.000 Einwohner. Heute sind es noch knapp 44.000, darunter sind ein Großteil älterer Menschen und viele Migranten. Die Arbeitslosigkeit ist mit rund 14,8% überdurchschnittlich hoch, es gibt viele Langzeitarbeitslose, 60 % der Kinder leben in Armut. Trotz Abrissen ist der Leerstand hoch.

Halle Neustadt, im Volksmund auch HaNeu genannt, entstand als sog. Chemiearbeiterstadt ab Ende der 1960er Jahre in industrieller Bauweise

Quelle: Stadtteilgenossenschaft

Die Bauverein Halle-Leuna eG stellt den Mitgliedern der Stadtteilgenossenschaft Räumlichkeiten zur Verfügung – hier finden u. a. Handarbeits- und Skattreffs, Spielenachmittage und Seniorensport statt; auch die Geschichtswerkstatt tagt hier im Treffpunkt Neustadt

(Plattenbau). Schon 1967 wurde die Großsiedlung zur eigenständigen Stadt erklärt.
„Der Stadtteil hat sich nach der Wende stark verändert“, sagt Jana Kirsch von der SPI Soziale Stadt und Land Entwicklungsgesellschaft mbH in Halle, Trägerin des Quartiersmanagements in Halle-Neustadt. Um den sozialen und wirtschaftlichen Abwärtstrend abzumildern, die Lebensqualität zu erhöhen und das Image des Stadtteils zu verbessern, wurde eine Stadtteilgenossenschaft gegründet. Ihre Schwerpunkte sollten in der lokalen Ökonomie liegen, es sollten nützliche, wirtschaftlich tragfähige Jobs und Dienstleistungen entstehen, die vorhandene Angebote im Stadtteil ergänzen. Wichtiges Ziel war dabei die Integration Langzeitarbeitsloser in den Arbeitsmarkt.
Initiatorin des Projekt war die SPI zusammen mit der Leipziger Entwicklungsagentur für Selbsthilfegenossenschaften „innova eG“, die aufgrund ihrer vielfältigen Erfahrungen mit genossenschaftlichen Projekten zum bedeutenden Impulsgeber wurde. 2009 wurde mit dem Aufbau eines projektbegleitenden Netzwerkes WABI „Wohnen, Arbeiten, Bildung und Integration in Halle-Neustadt“ begonnen. „Nur durch diese Netzwerkstruktur konnte die Genossenschaft gegründet werden. Und durch eine wissenschaftliche Begleitung wurden immer wieder Fallstricke aufgezeigt“, erklärt Kirsch.

Erfolgsfaktor Netzwerk

Am Anfang stand eine gründliche Bestandsaufnahme: Projektteams erkundeten alles, was Halle ausmacht: Wie viel Kultur und soziale Projekte gibt es, wie viel Gastronomie, wie viele Vereine, wie ist der Einzelhandel aufgestellt, wie die medizinische Versorgung? Parallel wurden die Bürger befragt. „Wir sind losgezogen und haben auf der Straße die Bürger gefragt, wie zufrieden sie mit den Angeboten sind, was ihnen fehlt, wo Lücken und Bedarfe an städtischen Angeboten und Infrastruktur bestehen“, betont Kirsch.
Aus der Analyse und Auswertung der Ergebnisse entstanden ein Gewerbe-, Kultur- und Sozialatlas für Halle-Neustadt und ein „Halle-Neustadt-Wegweiser für Migranten“. Vor allem aber entwickelten sich erste Ideen und Konzepte über mögliche Arbeitsfelder und Projekte der neuen Genossenschaft. Die Stadtteilgenossenschaft Halle-Neustadt Service und Dienstleistungen eG wurde offiziell am 10. Februar 2011 gegründet. 14 Mitglieder beschlossen die Satzung, wählten Aufsichtsrat und Vorstand. Fördermittel kamen vom Europäischen Sozialfonds bzw. aus dem Programm „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ (BIWAQ) und dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt des damals zuständigen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Gemeinsames, kreatives Handarbeiten – ein regelmäßiges Angebot im Treffpunkt Neustadt

„Damit waren unsere Projekte finanziell gut ausgestattet und wir hatten Spielraum, uns auszuprobieren und gegebenenfalls nachzusteuern, wenn etwas nicht gleich von Anfang an perfekt lief“, sagt Kirsch. Das war aber nur ein Faktor für den Erfolg. „Die Stadtteilgenossenschaft konnte den Weg von der Projektidee bis zur unternehmerischen Selbstständigkeit nur beschreiten, weil sie eine Vielzahl unterschiedlichster Akteure und Institutionen einbezogen hat und sich jeder mit seinen Stärken und Ideen einbringen konnte“, so Kirsch. „Die Wohnungsunternehmen brachten Ideen für Geschäftsfelder ein und Vereine und Initiativen gaben Impulse aus Bürgersicht.“ Eine besondere Rolle habe der Bauverein Halle-Leuna eG gespielt. „Der stand hundertprozentig hinter dem Projekt und hat immer wieder andere Mitglieder begeistert und mitgezogen“, so Kirsch. So stellte der Bauverein auch acht Räume für vielfältige Nutzungen zur Verfügung. Hier im „Treffpunkt Neustadt“ finden eine ganze Reihe von Veranstaltungen statt, die von den Bürgern viel und gern genutzt werden. Es gibt eine Bürgerbibliothek und Geschichtswerkstatt, Handarbeits- und Skattreffs, Spielenachmittage und Seniorensport. Der Quartierstreff wird aber auch für Familienfeiern und an Anbieter von Seminaren und Fortbildungen vermietet, verdient also bares Geld.
„Für uns ist Halle-Neustadt ein Stadtteil mit Zukunft und Perspektive. Deshalb ist es unabdingbar, aktiv an der Quartiersentwicklung mitzuwirken, neben dem Grundbedürfnis Wohnen auch Service- und Dienstleistungsangebote anzubieten und den Treffpunkt Halle-Neustadt zu einer ▶

PROJEKTBETEILIGTE

An der Stadtteilgenossenschaft beteiligt sind eine Vielzahl von Akteuren des Stadtteils und der Gesamtstadt: Die Wohnungsunternehmen Bauverein Halle-Leuna eG, GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien mbH, Halle-Neustädter Wohnungsgenossenschaft eG, Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg e.G., die Stadt Halle, das Jobcenter Stadt Halle und die Stadtwerke Halle, Institutionen wie IHK Halle, Handwerkskammer Halle, Quartiersmanagement Halle-Neustadt, Mehrgenerationenhaus „Pusteblume“, SPI Soziale Stadt und Entwicklungsgesellschaft mbH (Träger des BIWAQ-Projektes), innova eG (Entwicklungsagentur für Selbsthilfegenossenschaften) sowie Vereine, freie Träger und Akteure aus Halle-Neustadt, der Gesamtstadt und den umliegenden Gemeinden.

Videomitschnitte aus der Gründungsphase der Stadtteilgenossenschaft finden Sie unter:
https://www.youtube.com/profile?user=BWAPI2009#g/u

Weitere Informationen:
http://treffpunktneustadt.jimdo.com/stadtteilgenossenschaft-halle-neustadt/

Die Dimensionen von Halle-Neustadt werden beim Blick vom „Café Skyline“ nur halbwegs deutlich

Der „Halle-Neustadt-Wegweiser für Migranten“ entstand 2011 bei der Erarbeitung des Gewerbe-, Kultur- und Sozialatlasses für den Stadtteil

Geschäftsfelder der Stadtteilgenossenschaft	
Stadtteilgenossenschaft Halle-Neustadt Service und Dienstleistungen eG	
Aufsichtsrat (3 Ehrenamtliche)	
Vorstand (3 Ehrenamtliche)	
Geschäftsfeld 1 *Treffpunkt Neustadt* **Mietertreff** mit soziokulturellen Angeboten, Vermietung von Räumlichkeiten für Seminare/ Weiterbildungen/private Veranstaltungen 1 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 1 Honorarkraft 3 Ehrenamtler	**Geschäftsfeld 2** *Café SADAKA* **Catering** Veranstaltungen und Snackangebot im Mehrgenerationshaus „Pusteblume“ 2 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 1 Ehrenamtler
Geschäftsfeld 3 *Herausgabe Stadtteilzeitung „Neustädter Nachrichten“* Redaktion, Gestaltung, Druck und Verteilung der **Stadtteilzeitung**, Auflage: 25.000 Exemplare 3 Honorarkräfte	**Geschäftsfeld 4** *Haushaltsnahe Dienstleistungen* verschiedene **haushaltsnahe Dienstleistungen** für Bewohner des Stadtteils Einkaufsservice, Reinigungsservice 1 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 3-4 Honorarkräfte

Anlaufstelle zu machen“, sagt Marcus Hahn, Abteilungsleiter beim Bauverein Halle-Neustadt und Vorstand der Stadtteilgenossenschaft. „Die Resonanz auf und im Treffpunkt zeigt uns, dass dies richtig war.“ Zu den erfolgreichen und inzwischen etablierten Geschäftsfeldern gehört auch das Café Sadaka im Mehrgenerationenhaus „Pusteblume“ mit täglich wechselndem Mittagsangebot und Catering-Service, genauso wie die Herausgabe der Stadtteilzeitschrift „Neustädter Nachrichten“. Redaktion, Gestaltung, Druck und Verteilung von 25.000 Exemplaren sind in Händen der Genossenschaft. Dieselben Mitarbeiter bieten auch die Gestaltung von Werbematerialien wie Flyern oder Bannern an. Gut angenommen wird auch das Angebot haushaltsnaher Dienstleistungen, wie Hilfe beim Fensterputzen und Wohnungsäubern sowie Begleitung bei Einkäufen, Arzt-, Behörden- oder Spaziergängen.

Eine aktive Öffentlichkeitsarbeit, Informationen in Tageszeitungen, Anzeigenblättern sowie auf der Internetplattform Halle-Forum sorgen dafür, dass Projekte und Veranstaltungen bekannt werden.

Positiver Schwung

Inzwischen ist die Stadtteilgenossenschaft zu einem unverzichtbaren Bestandteil des Stadtteillebens geworden. Aber auch im Stadtteil selbst ist viel passiert. „Die Stimmung hat sich wieder aufgehellt“, sagt Jana Kirsch. „Halle-Neustadt ist 2014 50 Jahre alt geworden. Das Jubiläum brachte uns eine enorme Aufmerksamkeit, sogar über die Grenzen Deutschlands heraus. Journalisten aus Irland und Dänemark kamen zu uns. Wir hoffen, diesen positiven Schwung weiter nutzen zu können und Halle-Neustadt weiter zu stärken und zu stabilisieren.“

Die Genossenschaft steht in wirtschaftlicher Selbstverantwortung, hat neben vielen ehrenamtlichen drei angestellte Mitarbeiter, acht Honorarkräfte und finanziert sich komplett über den gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb. 25 Mitglieder halten inzwischen Anteile. Sie tragen zur Weiterentwicklung der Genossenschaft bei, unterstützen den ehrenamtlichen Vorstand in seiner Tätigkeit und geben immer wieder neue Ideen, um Geschäftsfelder zu festigen oder neue zu finden.

Auch die Jury des Preis Soziale Stadt würdigte die Schaffung dauerhafter Netzwerke in einer genossenschaftlichen Struktur: „Vom Cateringservice, Café, Stadtteilzeitschrift, Bürgerbibliothek, Geschichtswerkstatt bis zur Teddyklinik werden auf unterschiedlichsten Ebenen Angebote gemacht sowie Lösungen für die Menschen vor Ort sichtbar und spürbar im Stadtteil sowie für die Gesamtstadt erarbeitet.“

WE MANAGE IT FOR YOU

Aareon

Stadtplaner Sascha Werthschulte moderiert die Bürgerbeteiligung am Ilmweg: „Die Menschen leben jetzt gerne dort."

Stadtteilmanagement

Eine soziale Rendite fürs Quartier

Was erfolgreiches Stadtteilmanagment ausmacht, ist abhängig von der Situation vor Ort. Ein Erfolgsfaktor ist jedoch das konzertierte Vorgehen von Kommune, Immobilienwirtschaft und Akteuren - wie ein Beispiel aus Brauschweig zeigt. Hier finanzieren die Stadt und die drei Wohnungsunternehmen Nibelungen-Wohnbau-GmbH, Braunschweiger Baugenossenschaft eG und Baugenossenschaft Wiederaufbau eG einen gemeinnützigen Verein. Dieser erhält jährlich 250.000 € für das Stadtteilmanagement.

Jürgen Sperber
Pressesprecher
Stadt Braunschweig

Es war keine Selbstverständlichkeit, dass ein in Polen geborener Gitarrist der Gruppe „KATiBU'S" beim Herbstfest in der Braunschweiger Weststadt auftrat und anschließend spontan ein Duett mit einem Musiker der nachfolgenden Band sang - denn die stammte aus Russland. Ein Beispiel, das zeigt, wie Migranten trotz politischer Spannungen ihrer Ursprungsländer zu einem harmonischen Miteinander finden können. „Dieses Zusammenspiel war der Knaller des Abends und wurde mit viel Beifall bedacht", erinnert sich Kultursoziologe Michael Lehmann. Zum darauf folgenden Frühlingsfest hatten sie eine eigene Formation gegründet und baten Lehmann als Paten der neuen Band auf die Bühne. „Darüber habe ich mich sehr gefreut", sagt er. „Die beiden haben allen gezeigt, dass Musik wichtiger ist als Herkunft."

Lehmann ist Leiter von drei Nachbarschaftstreffpunkten des Vereins Stadtteilentwicklung Weststadt. Er leistet mit sechs Mitarbeitern Integrationsarbeit in einem Stadtteil mit mittlerweile rund 24.000 Einwohnern, der vom typischen Schlafstadt-Stil der 1960er und 1970er geprägt ist und wenig Rücksicht auf Ansprüche an ein lebendiges Stadtteilleben nimmt. Mehr als die Hälfte der Menschen ist zugewandert, zumeist aus Osteuropa.

Damals wie heute gehören viele von ihnen einkommensschwachen und bildungsfernen Bevölkerungsschichten an. Sprachprobleme sind alltäglich. Ein schlechtes Image des Wohnquartiers, eine hohe Fluktuation und Wohnungsleerstände waren die Folge. Doch die Skepsis gegenüber der Weststadt ist einer neuen Akzeptanz gewichen.

Engagement für einen Wandel

Dieser Wandel ist auch Menschen zu verdanken, die Lehmann und sein Team ehrenamtlich unterstützen. Einige von ihnen sind hoch qualifiziert, aber ihre Berufsabschlüsse sind in Deutschland nicht anerkannt. Sie helfen dem Verein dabei, Krabbel- und Nachhilfegruppen, Konversationskurse in Deutsch oder Gedächtnistraining für die Alten auf die Beine zu stellen - und das ist nur ein kleiner Ausschnitt der Arbeit, die eng verknüpft ist mit dem Engagement von Kirchen, Vereinen und Initiativen.

Der internationale Frauentreff „Cuisine international“ erhielt erst kürzlich den „Gemeinsampreis“ der Braunschweiger Zeitung. In einer Nachbarschaftswerkstatt kann man lernen, einen defekten Toaster oder ein Bügeleisen selbst zu reparieren, damit Geräte mit kleinen Defekten nicht gleich im Hausmüll landen. Als nächstes Projekt ist ein „Haus der Talente“ geplant, in dem jeder zeigen soll, was er kann.

„Selbsthilfe schafft Selbstbewusstsein und trägt dazu bei, mit einem schmalen Haushaltsbudget auszukommen“, sagt Lehmann. „Außerdem erkennt jeder, dass Schrauben überall gleich gedreht werden – in Russland, Polen, der Türkei oder bei uns.“ Alltägliche Begegnungen von Menschen unterschiedlicher Herkunft zeigen, dass man sich eigentlich näher steht, als unterschiedliche Sitten, Sprache und Religion auf den ersten Blick vermuten lassen.

Best Practice in der Weststadt

„Wir müssen uns ständig im Wettbewerb bewähren. Wirtschaftlichkeit und Kostenbewusstsein rangieren da ganz oben“, betont Nibelungen-Wohnbau-Geschäftsführer Rüdiger Warnke. „Jedoch ist es nicht der Jahresüberschuss allein, der den Erfolg unseres Unternehmens ausmacht. Es ist auch die soziale Rendite, die sich einstellt, wenn sich Mieter in unseren Wohnungen wohl fühlen.“ Sein Unternehmen bewirtschaftet 8.000 Wohnungen, mehr als 63 Gewerbeobjekte und über 900 Garagen und Einstellplätze. Die Gesellschaft verfügt über ein Anlagevermögen von rund 150 Mio. € bei einem Jahresumsatz von rund 41 Mio. €. Knapp 2.000 ihrer Wohnungen liegen in der Weststadt.

„Die Wohngebiete aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren energetisch zu sanieren und den Wohnungskomfort an eine älter werdende Gesellschaft anzupassen, zählt zu den aktuellen baulichen Herausforderungen der Wohnungsunternehmen“, betont Warnke. „Mit zunehmender kultureller Vielfalt der Kunden werden aber funktionierende Konzepte für ein konfliktfreies Miteinander immer wichtiger. Das stellt sich am ehesten bei einer sozial stabilen Mietergemeinschaft ein. Deshalb fördern wir in Kooperation den Verein Stadtteilentwicklung mit hohem finanziellen Einsatz.“ So laden dessen Mitarbeiter zum gemeinsamen Frühstück oder Kochen ein, bieten Busreisen an, beraten in acht Sprachen bei Fragen zu sozialen Hilfen, behördlichen Anträgen, Grund-, Kranken- oder Pflegeversicherungen und geben Tipps für ein unabhängiges, selbstbestimmtes Wohnen im Alter in der eigenen Wohnung. Pflegebedürftigen Menschen vermitteln sie Hausbesuche, Essen auf Rädern und Hilfe im Alltag.

Warnke: „Gemeinsam mit unseren Partnern, der Braunschweiger Baugenossenschaft und der Baugenossenschaft Wiederaufbau, verstehen wir uns als Motor der Stadtentwicklung. Dabei beziehen wir Mieter ein, die sich für Verbesserungen in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld interessieren. Dadurch entsteht ein Dialog, der Aufschluss über ihre Wünsche, Sorgen und Ideen gibt. Das hat manchmal durchaus die Qualität einer Bürgerbeteiligung, die sich als überaus identitätsstiftend erweist.“

Blick auf die Wirtschaftlichkeit

Nach aller Erfahrung sinken Instandhaltungskosten dort, wo Menschen gerne wohnen. Damit wird auch Geld frei für Extras – für Rampen oder Aufzüge etwa, die den barrierefreien Zugang zu Bestandsimmobilien ermöglichen. Das lässt die Lebensqualität der Mieter ebenso steigen wie den Wert der Immobilie. Den Imagegewinn gibt es dazu. Mit diesem Konzept empfiehlt sich auch die Nibelungen-Wohnbau als ideale Partnerin bei Sanierungsprogrammen. Beim Stadtumbau West etwa, einem mit Städtebaumitteln geförderten Projekt, bei dem sie sich wie beim Verein Stadtteilentwicklung gemeinsam mit Stadt, Braunschweiger Baugenossenschaft und Baugenossenschaft Wiederaufbau engagiert, um die Wohnanlage Ilmweg in der Weststadt aufzuwerten. Dort herrschen große Wohnblöcke mit vier bis acht Geschossen vor, in denen sich früher soziale Wärme nur selten einstellte. Rund 10% seiner 1.400 Bewohner zogen zwischen 2000 und 2006 weg. Mittlerweile sind die Wohnungen wieder komplett belegt.

Der 2009 begonnene und von Bürgerbeteiligung begleitete Stadtumbauprozess ist weit fortgeschritten: Wege sind neu gepflastert und eine neue Beleuchtung installiert. Bald werden Bänke und kleine Spielgeräte aufgebaut und auf einer Rasenfläche zwischen Mehrfamilienhäusern Obstbäume gepflanzt. Im nächsten Jahr entsteht auf rund 1.800 m² ein Piratenspielplatz für kleine und vis-à-vis auf weiteren 2.000 m² ein Waldspielplatz für große Kinder.

Resonanz und Ausblick

„Eine so große Beteiligung wie am Ilmweg habe ich noch nie gesehen“, sagte die Landschaftsarchitektin Christine Gottwald aus Berlin, die rund 50 aufmerksamen Anwohnern Anfang Juli 2014 die Planung im Auftrag der Stadt erläuterte. „Die gute Resonanz liegt am Stadtmanagement, das über Jahre hinweg den Kontakt zu den Menschen aufgebaut hat.“ Bei Kaffee, Kuchen und Spielaktionen für die Kinder kam Stadtfestatmosphäre auf. Polizeihauptkommissar Kai-Uwe Bratschke, Kontaktbeamter für die Weststadt, lobt: „Früher gab es hier Leerstand und Kriminalität. Seit der Verein Stadtteilentwicklung aktiv ist, hat sich alles zum Positiven gewendet. Jetzt ist dies ein ganz normales Viertel.“

Engagiert für das Stadtteilmanagement (v. l.): Oberbürgermeister Ulrich Markurth (hier noch Erster Stadtrat) sowie die Geschäftsführer Rüdiger Warnke (Nibelungen-Wohnbau-GmbH), Joachim Blätz (Baugenossenschaft Wiederaufbau eG) und Rolf Kalleicher (Braunschweiger Baugenossenschaft eG) bei der Vertragsverlängerung für den Verein Stadtteilentwicklung Weststadt im Mai 2014

„Das Quartier ist im Aufwind“, meint der städtische Planer Sascha Werthschulte, der die Bürgerbeteiligung am Ilmweg moderiert. „Die Menschen leben jetzt gerne dort.“ Längst hat sich ein neues Wir-Gefühl entwickelt. Michael Lehmann sagt es so: „Sie können fragen, wen Sie wollen. Wer einmal Fuß gefasst hat, bleibt der Weststadt eng verbunden: Die erste Generation zieht als Mieter ein, die zweite kauft hier eine Eigentumswohnung. Und wenn die dritte ein Eigenheim baut, dann so nah wie möglich an der Weststadt.“

Rückbau und Ersatzneubau

163 neue Wohnungen in Erlangen

Die GEWOBAU Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH baut ab Frühjahr 2015 163 Wohneinheiten in Erlangen-Süd. Auf einem Gelände, auf dem zuvor vier Gebäude mit 78 Wohnungen standen, sollen nach derem Abriss Ersatzneubauten mit 163 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen und 10.000 m² Wohnfläche entstehen. 16 Wohnungen sind rollstuhlgerecht ausgestattet. Die GEWOBAU wird voraussichtlich 30 Mio. € in den Bau investieren. Alle Wohnungen werden einkommensorientiert gefördert.

In einem Architektenwettbewerb wurden die Entwürfe von 16 Architekturbüros bewertet, durchsetzen konnte sich ein Entwurf des Münchner Architekturbüros Grabow und Klause. Der Entwurf vereine die Anforderungen, die Mieter heutzutage an ein modernes Wohnumfeld stellen, mit dem Wunsch, auf der zur Verfügung stehenden Fläche deutlich mehr Wohnraum zu schaffen, sagte Gernot Küchler, Geschäftsführer der GEWOBAU.

Für das Jahr 2015 sind weitere Neubauten geplant: In der Wilhelminenstraße in Erlangen-Ost sollen drei Gebäude errichtet werden. In einem der Gebäude ist eine Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte mit zwölf Einheiten vorgesehen, in den beiden anderen Gebäuden entstehen etwa 30 einkommensorientiert geförderte Wohnungen.

In einem weiteren Projekt des Wohnungsunternehmens befinden sich in Erlangen-Bruck aktuell zwei Gebäude mit insgesamt 22 Wohneinheiten in der Fertigstellung, sie sollen im März 2015 bezugsfertig sein. Zudem ist dort ein 5-geschossiges Punkthaus mit 25 Appartements geplant. Insgesamt will das Unternehmen in den nächsten Jahren rund 250 Mio. € in den Neubau von Wohnungen investieren.

Quelle: Entwurf von Architekturbüro Grabow und Klause, Foto: stm° architekten

Der Gewinnerentwurf für die Ersatzneubauten in Erlangen-Süd

Weitere Informationen:
www.gewobau-erlangen.de

Nachverdichtung

Lückenbebauung in Frankfurter Innenstadt

Quelle: Wienerberger, Foto: Johannes Vogt

Die Nachverdichtung fügt sich in die Umgebung ein

Die ABG Frankfurt Holding GmbH hat in einem Wohngebiet südöstlich des Doms ein Mehrfamilienhaus in Passivhaus-Niveau errichtet. Das Gebäude steht innerhalb einer Blockrandbebauung, die stark durch den Baustil der 1950er-Jahre geprägt ist. Die Lückenbebauung sollte sich vor allem gut in die Umgebung einfügen. Der realisierte Entwurf stammt vom Büro Prof. Christoph Mäckler Architekten und soll die Anmutung der historischen Bebauung am Römerberg in eine moderne Formensprache übersetzen (siehe auch DW 1/2015, S. 11).

Der Neubau hat fünf Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Da das gesamte Quartier mit einer Tiefgarage unterbaut ist, war die Planung des Neubaus eine Herausforderung. Das Mehrfamilienhaus steht auf einer Lastverteilungsplatte, die Lasten werden von Stützen getragen, die durch die bestehende Tiefgarage in eigene Fundamente führen. Die Außenwände bestehen aus mit Mineralwolle gefüllten Ziegeln, die die aktuelle Energiesparverordnung EnEV 2014 übererfüllen.

Beheizung und Trinkwassererwärmung erfolgen über Fernwärme. Alle Wohnungen werden durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung belüftet. Die Aufzugsanlage des Gebäudes wird zum Vorwärmen des Trinkwassers genutzt: Überschüssige Energie geht nicht wie bei konventionellen Aufzügen durch Bremswiderstände als Abwärme verloren, sondern wird als Strom innerhalb des Gebäudes zur Verfügung gestellt.

Weitere Informationen:
www.abg-fh.de und **www.wienerberger.de**

Neubauten in Hamburg

Richtfest, Einweihung und Auszeichnung

Die SAGA GWG feierte im November 2014 in Hamburg-Steilshoop Richtfest für einen Neubau mit 28 Wohnungen und 1.795 m² Gesamtwohnfläche. Insgesamt sind 36 unterirdisch und oberirdisch geplante Stellplätze vorgesehen. Die Nettokaltmiete der öffentlich geförderten Wohnungen beträgt 6,00 Euro je m².

Im Januar 2015 feierte das kommunale Wohnungsunternehmen im Stadtteil Barmbek-Nord zudem die Einweihung des sog. Rungehauses mit einem Mieterfest. Das Rungehaus verfügt über 74 inzwischen bezogene barrierefreie Wohnungen, die öffentlich gefördert wurden, sowie ein Wohncafé. Es dient als Begegnungsstätte und Anlaufpunkt im Rahmen des Projekts LeNa - Lebendige Nachbarschaft (siehe DW 7/2014, S. 14): Das Projekt soll es älteren und hilfebedürftigen Mietern ermöglichen, durch organisierte Nachbarschaftshilfe, die mit professioneller Unterstützung ergänzt wird, möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu führen.

Für ein Projekt im „Weltquartier" erhielt die SAGA GWG nun nach dem „Deutschen Bauherrenpreis 2013" (siehe DW 9/2014, S. 26) und dem „Städtebaupreis 2014" eine weitere Auszeichnung: Für die sog. „Kopfbauten", einen Neubau in direkter Nachbarschaft zum Energiebunker, wurde das Wohnungsunternehmen mit dem erstmalig verliehenen „Carl-Friedrich Fischer Preis 2014 - Humanes Wohnen" der in Hamburg ansässigen „Preisstiftung Humanes Wohnen - Carl-Friedrich Fischer" ausgezeichnet. In der Begründung der Jury heißt es: „Die Herausforderung für den Entwurf des Gebäudes war, einerseits Kopfbauten für eine überformte, traditionelle Siedlungsstruktur zu finden und andererseits 75 Wohnungen mit den unterschiedlichsten Anforderungen für Alters-, soziale und Größenmischungen bieten zu können." Hervorzuheben seien die Individualität der Wohnungen sowie ihr Freiraumbezug durch Loggien zur inneren Grünzone. Der Preis wurde nach dem 2001 gestorbenen Hamburger Architekten Carl-Friedrich Fischer benannt, der sich zeitlebens für ein humanes und sozial gerechtes Wohnen engagierte. Für die Auszeichnung konnten Projekte auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg eingereicht werden.

Quelle: Thüs Farnschläder Architekten BDA

Für einen Neubau mit 28 Wohneinheiten in Steilshoop feierte die SAGA GWG im November 2014 Richtfest

Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

SANIERUNGSVORHABEN IN CHEMNITZ

GGG setzt Altbau-Erneuerung fort

Quelle: Erik Escher

Im Brühl-Viertel werden zwei Wohn- und Geschäftshäuser saniert

Die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) in Chemnitz plant für 2015 mehrere Sanierungsprojekte. Im innenstadtnahen Chemnitzer Brühl-Viertel investiert das Wohnungsunternehmen 1,2 Mio. € in die Sanierung von Bestandsgebäuden. In zwei Wohn- und Geschäftshäusern sollen durch Grundrissänderungen 3- und 4-Zimmer-Wohnungen entstehen. Im Rahmen der Sanierung werden neue Fenster eingebaut, Balkone angebaut und die Haustechnik erneuert. In den Jahren zuvor hatte das Wohnungsunternehmen bereits in weitere Sanierungsprojekte im Brühl investiert. Bis Juli 2015 werden in einem Eckgebäude 12 3- und 4-Zimmer-Wohnungen fertig gestellt, die für 1,8 Mio. € saniert wurden. Im benachbarten Jahrhundertwende-Stadtteil Chemnitz-Sonnenberg, der besonders bei jungen Familien und einkommensschwachen Haushalten beliebt ist, investiert das Wohnungsunternehmen 3,4 Mio. € und will Wohnungen mit Mieten von 4 bis 4,10 €/m² schaffen.

Als Reaktion auf den demografischen Wandel will die GGG zudem Aufzüge in Bestandsgebäude einbauen lassen, um die barrierearm erreichbar zu machen. Zur Steigerung der Attraktivität von Wohnungen sind außerdem Balkonanbauten geplant. In diese Maßnahmen investiert das Wohnungsunternehmen 2,3 Millionen Euro. Die Sanierungsmaßnahmen sind ein erheblicher Posten im Investitionsprogramm der GGG, das im Jahr 2015 31 Mio. € umfasst.

Weitere Informationen:
www.ggg.de

Bezahlbarer Wohnraum in Mainz
Förderzusagen für Neubauprojekte

Quelle: ISB

Geschäftsführer Thomas Will (3. v. re) erhält die Förderzusage für das Projekt vom damaligen rheinland-pfälzischen Finanzminister Dr. Carsten Kühl (4. v. li.)

Die WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG baut in Mainz-Mombach 72 geförderte Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 4.800 m². Um die Fläche für den Neubau zu schaffen, wurde der zuvor auf dem Grundstück befindliche Gebäudebestand abgerissen. In den fünf mehrgeschossigen Neubauten sollen insgesamt 90 Wohnungen entstehen, die Erdgeschosswohnungen sind barrierearm konzipiert. Das Projekt wird mit einem Darlehen von knapp 4,5 Mio. € durch die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) gefördert. Durch die Förderung sei es möglich, die Wohnungen zu einer Nettokaltmiete von maximal 7 €/m² zu vermieten, sagte Thomas Will, Geschäftsführer des Wohnungsunternehmens.
In einem weiteren Projekt baut das Unternehmen 98 barrierearme Wohnungen im Martin-Luther-King-Park, einem ehemaligen Kasernengelände der US-Armee im benachbarten Stadtteil Hartenberg-Münchfeld. 53 der Wohnungen werden durch ein ISB-Darlehen von knapp 4 Mio. € gefördert und ebenfalls zu einer Nettokaltmiete von 7 €/m² vermietet. In dem Neubau soll ein Servicebüro des Sozialträgers Pro Salus eingerichtet werden, wo Senioren und Menschen mit Behinderung Unterstützung finden.

Weitere Informationen:
www-wohnbau-mainz.de und **isb.rlp.de**

Sanierungsmaßnahmen in Leipzig
Nachrüstung mit Außenaufzügen

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG und die Wohnungsgenossenschaft Elsteraue eG investierten im Jahr 2014 zusammen insgesamt 4,6 Mio. € in die Modernisierung ihres Bestands. Ein großer Posten war die barrierefreie Erschließung von Bestandsgebäuden durch den nachträglichen Anbau von Aufzugsanlagen. Bei der Lipsia wurden acht Außenaufzüge erbaut, die Wohnungsgenossenschaft wendete hierfür 1,2 Mio. € auf. Bei der Elsteraue waren es vier neue Aufzugsanlagen, an den Gebäuden wurden zudem neue Fassadendämmungen angebracht und Loggien verglast. Die Investition für diese Maßnahmen betrug 1,4 Mio. €. Die zwölf Gebäude mit neuen Aufzugsanlagen liegen in den Stadtteilen Grünau, Marienbrunn und Lößnig. Weitere Mittel wurden für den Anbau von Balkonen, Fassadensanierungen und für die Aufbereitung von Wohnungen für den Nachbezug aufgewendet. Die Lipsia investierte insgesamt 2,9 Mio. €, bei der Elsteraue waren es 1,7 Mio. €.
Die Lipsia eG baut zudem für 8 Mio. € das Neubauprojekt „Kulkwitzer See-Terrassen“ in Grünau. Hier entstehen in drei Gebäuden 48 Wohnungen.

Quelle: Lipsia

Blick auf die Baustelle der „Kulkwitzer See-Terrassen“ in Grünau

Weitere Informationen:
www.wg-lipsia.de

WOHNANLAGE BEZUGSFERTIG

Alt und Neu in einem Projekt

Die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH hat nach knapp zweijähriger Bauzeit die Wohnanlage „Altstadtwohnen de luxe“ im November 2014 offiziell eröffnet. In dem Projekt sind insgesamt 28 Wohnungen entstanden. Acht davon wurden in zwei Altbauten komplett saniert und neu gestaltet. Die Fachwerkfassade blieb dabei erhalten. Gegenüber von den Altbauten wurden 20 Wohnungen neu gebaut. Zwölf dieser Wohnungen sind barrierefrei mittels Aufzügen erreichbar. Die WIS investierte rund 5,7 Mio. € in das Projekt. Um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, hatte das Wohnungsunternehmen eine sieben Meter hohe mehrstämmige Hainbuche im Innenhof der Wohnanlage pflanzen lassen. Der 3,2 t schwere Laubbaum ist Teil der von der unteren Naturschutzbehörde geforderten Ersatzpflanzung, die die WIS im Rahmen des Projektes durchführt. „Jedes Wohnensemble sollte einen ‚Hausbaum‘ haben“, sagte Ramona Fritsch, Leiterin Investition bei der WIS.

Weitere Informationen:
www.wis-spreewald.de

Modernisierung in Dortmund

Wärmedämmung für 108 Wohneinheiten

Quelle: Deutsche Rockwool Mineralwoll GmbH & Co. OHG

Die hellen Fassaden mit mineralischem Edelkratzputz und die gepflegten Außenanlagen sollen die Siedlung auch optisch aufwerten

Die GWG Hombruch-Barop eG hat Ende 2014 die Modernisierung von 108 Wohneinheiten in der sog. Grotenkampsiedlung im Süden Dortmunds abgeschlossen. Im Rahmen der Modernisierung wurden die Fassaden der Mehrfamilienhäuser mit einem vollmineralischen Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Zudem wurden Balkone angebaut, neue Fenster mit Dreifachverglasung eingesetzt, die Dachdämmung und -eindeckung komplett erneuert und die Dachgauben erweitert. Hinzu kam eine Neugestaltung von Eingangsbereichen und Treppenhäusern sowie der Außenanlagen. Die Maßnahmen wurden über einen Zeitraum von drei Jahren in mehreren Abschnitten durchgeführt.
Nach der Modernisierung erreichten die Gebäude theoretisch KfW-70-Standard, sagt Dirk Scheffler, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft. In den bereits fertig gestellten Bauabschnitten sei von einer jährlichen Kostenreduzierung um etwa 40% auszugehen, so GWG-Vorstand Scheffler.

Weitere Informationen:
www.gwg-hombruch-barop.de

Barrierefreies Wohnen

22 Wohnungen in Passivhausstandard

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) baut 22 barrierefreie Mietwohnungen, einen Mietertreffpunkt und eine Sparkassenfiliale in einem Gebäude im Passivhausstandard. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen werden über Laubengänge zugänglich sein und über Balkone verfügen. Sie werden über Fernwärme mit Heizenergie versorgt.
Eine der Einheiten ist als Wohngemeinschaft für junge Menschen mit Behinderung vorgesehen. Mit Unterstützung durch die Gemeinnützige Gesellschaft für integrative Sozialdienste mbH Hannover sollen die Behinderten dort eigenständig leben. Auch weitere Wohnungen sollen für gemeinschaftliche Wohnformen vermietet werden.
Anfang 2012 hatte die GBH einen Architekturwettbewerb durchgeführt, aus dem das Architekturbüro Kiefer & Kiefer als Sieger hervorging. Im Dezember 2014 fand eine feierliche Grundsteinlegung statt. Die GBH investiert rund 6,3 Mio. € in das Projekt, das im Sommer 2016 fertig gestellt werden soll.

Quelle: Architekturbüro Kiefer & Kiefer, Sarstedt

In dem Gebäude entstehen barrierefreie Wohnungen und ein Mietertreffpunkt

Weitere Informationen:
www.gbh-hannover.de

Grundsteinlegung und Grundstückskauf

Gewoba Nord erweitert ihren Bestand

Die Gewoba Nord Baugenossenschaft eG baut in der Gemeinde Harrislee bei Flensburg zwei 2-geschossige Reihenhauszeilen mit insgesamt acht Wohneinheiten und 720 m² Wohnfläche. Es handelt sich um KfW-40-Häuser in Fertigteilbauweise mit Lüftungsanlage und Fußbodenheizung. Die Grundsteinlegung erfolgte im November 2014, bis voraussichtlich Juni 2015 soll das Projekt fertiggestellt werden. 1,9 Mio. € werden investiert.

Zudem plant die Genossenschaft ein Neubauprojekt in der Kieler Innenstadt: Auf einem knapp 4.000 m² großen Grundstück gegenüber vom Einkaufszentrum Sophienhof sollen Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen und Größen entstehen. Das Grundstück war bisher als Parkplatz genutzt worden. Es handelt sich um den ersten Grundstückskauf der Wohnungsgenossenschaft in Kiel.

Weitere Informationen:
www.gewoba-nord.de

Neubau bei Wissenschaftspark
91 Wohnungen in Berlin-Adlershof

Quelle: degewo

Visualisierung des Bauvorhabens

Die degewo AG baut im Projekt „Wohnen am Campus“ 91 Wohnungen in Berlin-Adlershof, davon werden 31 Wohnungen mit Mitteln aus dem Wohnungsneubaufonds des Landes Berlin gefördert.
Die zwischen 36 und 100 m² großen Wohnungen entstehen in drei Wohngebäuden mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 5.200 m², außerdem eine Tiefgarage. Die Gesamtinvestitionssumme beträgt fast 13 Mio. €. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt bei den geförderten Wohnungen 6,50 €/m², bei den übrigen Wohnungen 10 €/m².
In Adlershof sind laut degewo über 1.000 Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen angesiedelt; neben 15.000 Beschäftigten seien hier fast 10.000 Studenten unterwegs. Mit „Wohnen am Campus“ soll es nun ermöglicht werden, in diesem Umfeld zu wohnen.

Weitere Informationen:
www.degewo.de

Fassadenwettbewerb in Hannover
Fassade nach historischem Vorbild

Beim Fassadenwettbewerb 2014, der von der Maler- und Lackiererinnung Hannover ausgelobt wurde, gewann die denkmalgeschützte Fassade eines Gebäudes der Spar- und Bauverein eG Hannover den ersten Preis. Die Fassade des 1928 erbauten Wohnhauses im Stadtteil Linden-Nord war in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz mehr als sechs Monate lang von Grund auf erneuert worden. Die Konstruktion der Fenster sowie die Gestaltung der Putzfassade orientieren sich an dem historischen Vorbild.
Die Aufbereitung der denkmalgeschützten Fassade sei technisch anspruchsvoll und optisch ansprechend gelungen, begründete Ralph Sensing, Obermeister der Maler- und Lackiererinnung, die Entscheidung. Die Wohnungsgenossenschaft erhielt ein Preisgeld in Höhe von 1.200 €.

Quelle: Spar- und Bauverein eG

Die denkmalgeschützte Fassade in Hannover-Linden-Nord

Weitere Informationen:
www.spar-undbauverein.de

LITERATURTIPP

Schadstoffe in Innenräumen und an Gebäuden

Das Nachschlagewerk „Schadstoffe in Innenräumen und an Gebäuden“ hilft bei der Ermittlung, Bewertung und fachgerechten Beseitigung von Schadstoffen. Neben rechtlichem und planerischem Grundlagenwissen bietet das Werk eine ausführliche Beschreibung aller Schadstoffe sowie einen Katalog typischer Schadstoffvorkommen mit zahlreichen Abbildungen und tabellarischen Übersichten. Das Autorenteam zeigt, wie schadstoffbelastete Materialien, biologische und andere Gefährdungen in Neubauten und Bestandsgebäuden zu erkennen sind, welche Risiken von ihnen ausgehen und wie ihre gesundheitliche Relevanz zu bewerten ist. Empfehlungen für geeignete Vorgehensweisen bei Sanierungen schadstoffbelasteter Innenräume und Gebäude runden das Werk ab.
Die vorliegende 2. Auflage des Werkes wurde um ein Kapitel zur neuen Richtlinie „Schadstoffbelastete bauliche und technische Anlagen - Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten“ sowie um das Kapitel „Messtechnik“ erweitert.

Schadstoffe in Innenräumen und an Gebäuden. Erfassen, bewerten, beseitigen. 2. Auflage. Hrsg: Gesamtverband Schadstoffsanierung e. V. (GVSS). Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, 69 €, ca. 600 Seiten, ISBN 978-3-481-03092-6.

Holzbau

Mehrgenerationensiedlung in Bad Endorf

In Bad Endorf hat eine Baugruppe eine Holzhaus-Siedlung mit insgesamt zehn Holzhäusern in Passivhaus-Bauweise errichten lassen. 24 Menschen unterschiedlichen Alters wohnen bereits dort, maximal könnten es 30 werden. Die Größen und Grundrisse der Häuser wurden von der privaten Baugemeinschaft entwickelt. Fünf 2-geschossige Häuser verfügen über jeweils 100 m² Wohnfläche. Bei einem dieser Gebäude wurde auch die Innenverkleidung ganz in Holz ausgeführt. Alle anderen Häuser sind innen mit Gipsfaserplatten verkleidet. Außerdem wurden vier etwas kleinere Bungalows erbaut. Das zehnte Haus ist in zwei Wohnungen mit 40 m² Wohnfläche, einen 62 m² großen Gemeinschaftsraum und ein Atelier unterteilt. Hinzu kommen 15 Garagen, 11 Stellplätze und 300 m² zusätzliche Nutzfläche, die sich auf die einzelnen Einheiten aufteilt.
Jedes Haus hat eine eigene Heizeinheit, ein elektrisch betriebenes Kombigerät für Heizung, Lüftung und Warmwasser. Die Einheiten sind mit Fußbodenheizung und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Hinzu kommen eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und ein intelligent gesteuerter Elektroheizstab für extrem kalte Tage. Zusätzlich hat jedes Haus eine eigene Photovoltaikanlage für die Eigenstromnutzung. Initiator der Baugemeinschaft ist der Biobauer Hans Fritz, umgesetzt wurde das Projekt von der Zimmermeisterhaus-Manufaktur Wörndl aus Eggstätt.

Quelle: Zimmermeisterhaus

Die einzelnen Gebäude sind maximal 100 m² groß

Weitere Informationen:
www.hans-fritz.de und **www.zmh.com**

Fassadensanierung

Farbenfrohe Anstriche

Die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH ließ Ende 2014 eine 190 m breite Fassade in der Geschwister-Scholl-Straße in Lübbenau sanieren und farbig gestalten. Das Wohnungsunternehmen hatte eine Künstlerwerkstatt aus Cottbus mit der Entwicklung des Farbkonzepts beauftragt. Als Vorbild für die optische Veränderung des Wohnblocks wurde eine Häuserzeile nahe dem italienischen Kolosseum in Rom gewählt – eine Anspielung auf ein nahegelegenes Einkaufcenter namens „Kolosseum“ in Lübbenau. Bei der Sanierung wurden auch die bisherigen Flachdächer durch Tonnendächer aus Aluminium ersetzt. Zudem erhielten die Treppenaufgänge an Bewegungsmelder gekoppelte Beleuchtungsanlagen. Insgesamt investierte die WIS 1 Mio. € in die Maßnahmen.

Quelle: WIS

Die nördliche Fassade erhielt einen neuen Anstrich in unterschiedlichen Farben

Weitere Informationen:
www.wis-spreewald.de

kirchhof software

Das KIRCHHOF PROWOH(R)

KIRCHHOF PROWOH®
Die Software für die Wohnungswirtschaft

Informationsforum
12.-13.2.2015, 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

Quelle: Lisa Farkas, Frankfurt/Main

Dachausbau

Lösungsansatz für die Wohnungsmisere?

Der Druck auf den Wohnungsmarkt steigt gegenwärtig stark an – insbesondere in prosperierenden Städten und Ballungszentren wie Hamburg, München oder Frankfurt. Vor dem Hintergrund angespannter Immobilienmärkte und eines zunehmenden Mangels an bezahlbarem Wohnraum wird der Ruf nach unkonventionellen Lösungen lauter. Die betroffenen Kommunen versuchen seit einigen Jahren, auf diese Entwicklungen zu reagieren: Einerseits durch die Ausweitung der Neubautätigkeit, andererseits durch die Anwendung von Instrumenten wie der Milieuschutzsatzung, mit der die Mietdynamik in den besonders begehrten, innenstadtnahen Lagen zumindest gebremst werden soll.

Stefan Forster
Geschäftsführender Gesellschafter
Stefan Forster Architekten GmbH
Frankfurt am Main

Aktuell wird zudem ein großflächiger Ausbau von Dachgeschossen als stille Reserve des Wohnungsbaus und der Nachverdichtung diskutiert: Der Eigentümerverband Haus & Grund gibt das Potenzial beispielsweise für Frankfurt am Main mit 8.000 zusätzlichen Wohnungen an; eine Forschungsgruppe an der Fachhochschule Frankfurt rechnet sogar mit unglaublichen 60.000 Wohnungen. Entsprechend würde selbst der untere Schätzwert dem jährlichen Bedarf an Wohnraum in der wachsenden Stadt Frankfurt am Main entsprechen - und das ohne zusätzlichen Flächenverbrauch.

Baurechtliche Schwierigkeiten?

Es stellt sich die Frage, warum gerade dieses scheinbar einfach zu nutzende Potenzial bisher noch nicht ausgeschöpft wurde. In der Praxis stehen der schnellen und preiswerten Schaffung von Wohnraum durch Dachausbau erhebliche bauordnungsrechtliche Schwierigkeiten entgegen. So verlangt die Stellplatzverordnung den Nachweis von (mindestens) einem Stellplatz je Wohnung oder eine alternative Ablöse.

Liegt der Fußboden des obersten Geschosses höher als 13 m, was in etwa der Höhe des fünften Vollgeschosses entspricht, sehen die Bauordnungen i. d. R. den Einbau von Aufzügen vor. Da durch die Baumaßnahme der Bestandsschutz aufgehoben wird, droht ebenfalls eine umfangreiche brandschutztechnische Aufrüstung, die vom Ersatz des hölzernen Handlaufs im Treppenhaus bis hin zur Aufwertung der Wohnungseingangstür reichen kann.

Im Geltungsbereich von Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen müssen die Gauben wiederum diesen Anforderungen genügen, die zudem die Größe der Gauben begrenzen. Darüber hinaus kann der Aus- und Umbau von früheren „Trockengeschossen“ zu vollwertigen Wohnräumen auch mit einem zusätzlichen statischen Aufwand bis hin zum Neubau des Dachstuhls verbunden sein. Ebenso müssen die neuen Wohnräume gemäß Energieeinsparverordnung gedämmt werden.

Vor dem Hintergrund dieser Auflagen ist jedem Bauherrn, der sich des Themas Dach als Wohnungsreserve annehmen möchte, nachdrücklich zum frühzeitigen Gespräch mit Feuerwehr und Bauaufsicht zu raten. In vielen Fällen kann dann von den Maximalforderungen der Bauordnungen abgesehen werden. Es ist beispielsweise kaum sinnvoll, ein hochwertiges gründerzeitliches Treppenhaus kostenintensiv zu „modernisieren“ und durch einen falsch verstandenen Brandschutz das Raumgefüge des Altbaus zu zerstören.

Wirtschaftlichkeit?

Unstrittig ist, dass mit zunehmendem regulatorischen Aufwand die Kosten steigen; unter gegebenen Bedingungen steht so einem relativ geringen Zugewinn an Wohnraum ein hoher Aufwand für die einzelne Baumaßnahme gegenüber. Wenn das Gebäude nicht ohnehin saniert werden muss, lohnt sich der Aufwand nicht in jedem Fall. In der Praxis dient er zudem weniger der Schaffung neuer Wohnungen, sondern häufig der Vergrößerung der Wohnfläche von bestehenden Einheiten, z. B. in Form von Maisonette-Wohnungen. Zu den Paradoxien des Themas „Dachausbau“ gehört auch der Umstand, dass sich die hohen Investitionen am ehesten in den begehrten Lagen gründerzeitlicher Stadtquartiere lohnen. Jedoch gerade hier ist der Ausbaugrad der Dächer ohnehin schon hoch.

Der Ausbau der Dachgeschosse wird natürlich auch durch die Vielzahl an Satzungen und Verordnungen erschwert. In Frankfurt am Main fordern deshalb auch zunehmend Stadtteilpolitiker den Abbau von Auflagen und diskutieren eine aktive Förderung – eine Tendenz, die sich auch auf Seiten der Bauaufsicht abzeichnet.

Fazit: Aufstockung

Unabhängig von der Wirksamkeit der einzelnen Maßnahmen ist jedoch zu vermuten, dass der Beitrag des Dachausbaus zur Eindämmung der Wohnungsmisere aufgrund der relativ hohen Investitionskosten eher gering sein wird. Im Rahmen eines Gesamtausbaus erscheint der Dachausbau dagegen meist sinnvoll, wobei dann auch gleich über eine Aufstockung nachgedacht werden sollte.

Quelle: Markus Tollhopf

Buchnerweg: Die Nachverdichtung wurde als Niedrigenergiehaus im KfW-Effizienzhausstandard 55 konzipiert. Der Neubau entstand auf dem Grundstück des Bestandsgebäudes mit 15 Wohnetagen (l.)

THEMA DES MONATS

Nachverdichtung in Großstädten

Modern, maßvoll und sozialverträglich

Die Nachverdichtung in ihren unterschiedlichen Formen kann eine gute Alternative darstellen, um preisgünstig Wohnraum zu schaffen. Sie ist jedoch nicht überall ein probates Mittel. Die sozialen, rechtlichen und bautechnischen Voraussetzungen sind im Vorfeld sehr genau zu prüfen. Wir stellen hier zwei Formen der Nachverdichtung am Beispiel der Projekte „Buchnerweg“ und „Eydtkuhnenweg“ vor, die durch die Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG in Hamburg durchgeführt wurden.

Olaf Klie
Vorstand
Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG (BDS)
Hamburg

Besonders in Großstädten wie München, Berlin, Frankfurt am Main und Hamburg ist der Immobilienmarkt angespannt. Flächen zur Realisierung von Neubauten sind knapp. Während Metropolen wie Berlin durch kontinuierliche Erweiterung der Infrastruktur noch Flächen im Speckgürtel in attraktives Bauland umwandeln können, kommt in Stadtstaaten wie Hamburg noch erschwerend hinzu, dass die Ausweitung der bebaubaren Fläche durch die angrenzenden Bundesländer nur eingeschränkt möglich ist. Die Verknappung der Ressource „Bauland“ führt zu einer starken Ver-

teuerung. Während Projektentwickler und private Investoren die hohen Grundstückskosten in Form von hochpreisigen Mieten umlegen oder bei Veräußerung die Kosten auf finanzstarke Erwerber abwälzen, ist das bei Genossenschaften nicht möglich.

Der Zweck der Genossenschaften besteht u. a. darin, wie es z. B. in der Satzung der BDS festgelegt ist, die Mitglieder durch eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern. Dies bedingt zum einen, dass den Mitgliedern zunächst einmal überhaupt Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, und zum anderen, dass die Mieten für diesen Wohnraum so ausgestaltet sind, dass sie für alle Bevölkerungsschichten der Mitglieder „sozial verantwortbar", also bezahlbar, sein sollten.

Wie kann der Zweck der Genossenschaft auch bei einer angespannten Immobilienmarktsituation weiter nachhaltig und effektiv zum Wohle der Mitglieder verfolgt werden, ohne horrende Preise für knappe Baulandflächen zu bezahlen? Die Lösung heißt: maßvolle und sozialverträgliche Nachverdichtung!

Vor- und Nachteile der Nachverdichtung

Eine Form der Nachverdichtung kann sein, dass das vorhandene Gebäude abgerissen und auf demselben Grundstück ein größeres Bauwerk realisiert wird. Nicht alle Gebäude auf großen Grundstücken gehören jedoch einer Baualtersklasse an, die unter wirtschaftlichen Aspekten einen Abriss und Neubau rechtfertigen würden. Hinzu kommt die Frage, ob der Neubau einer größeren Immobilie baurechtlich zulässig ist. Diese Form der Nachverdichtung birgt für den Eigentümer der Immobilie zudem die sehr zeit-, kosten- und kommunikationsintensive Herausforderung, sich mit den Nutzern derart zu verständigen, dass diese ihre Wohnungen verlassen und je nach Vereinbarung in Übergangswohnungen ziehen, bis das neue Objekt fertiggestellt ist. Bei einem Vermietermarkt, wie in Hamburg, ist es oftmals schon nicht möglich, allen Nutzern eine Übergangswohnung anzubieten. Die Nachteile der Nutzer liegen bei dieser Situation auf der Hand. Die Gefahr des Widerstandes durch Mieterinitiativen ist groß.

Weitere Formen der Nachverdichtung sind die Schließung von vorhandenen Baulücken sowie die sog. Hinterlandbebauung. Diese Formen bergen weniger negative Aspekte.

Bei der Schließung von Baulücken muss sich der Eigentümer nicht mit den Belangen von Mietern auseinandersetzen. Die Interessen der Anwohner der angrenzenden Bebauung sind hinreichend durch die Vorschriften der Bauordnung geschützt und Nachbarwidersprüche können durch gute Kommunikation im Vorfeld vermieden werden. Aus städtischer Sicht trägt die Nachverdichtung nicht nur zur Innenentwicklung, sondern auch zur städtebaulichen Aufwertung des Quartiers sowie der besseren Auslastung der Infrastruktur bei. Der Eigentümer spart den Kaufpreis des Baulandes, der je nach Vorhaben und Lage z. T. höher sein kann, als die Baukosten.

Nachverdichtung kann auch in Form von Dachgeschossausbauten oder der Aufstockung bereits vorhandener Gebäuden erfolgen. Der Eigentümer schafft hier zusätzliche Nutzfläche in der Bestandsimmobilie unter Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungen und Tragwerke. Ein möglicher Nachteil liegt hier in einer zeitlich begrenzten Lärmbelästigung der Nutzer. ▶

Die BDS, die im vergangenen Jahr ihr 90-jähriges Jubiläum beging, hat im Rahmen der Portfolioentwicklung zwei Bestandsgrundstücke ermittelt, die die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung erfüllten.

Buchnerweg: Ansicht von der Straße

Buchnerweg 27 und 29:
Nachverdichtung durch Neubau

So errichtete die BDS auf ihrem Bestandsgrundstück im Buchnerweg 25 in Hamburg-Farmsen einen Neubau. Mit den Hausnummern Buchnerweg 27 und 29 entstanden dort insgesamt 13 öffentlich geförderte Wohnungen (1. und 2. Förderweg) und eine Quartiersgarage mit 67 Stellplätzen. Die Garage, bestehend aus einer Tiefgarage und einem darüber befindlichen Parkdeck, wurde Ende Dezember 2013 fertiggestellt und im Februar 2014 in die Vermietung aufgenommen.

Mit der Errichtung des Wohngebäudes wurde im September 2013 begonnen. Der Neubau verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rd. 1.000 m². Die Wohnungen wurden in Größen von rd. 50 bis 120 m² realisiert. Sie wurden für generationsübergreifende Nutzerschichten konzipiert, von der Senioren- bis zur Familienwohnung. Die zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen haben eine reine Südlage und liegen geschützt und ruhig am Ende der Wohnstraße Buchnerweg mit fußläufiger Verbindung zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Nahverkehr. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Balkone oder Dachterrassen. Im Haus wurde ein Gemeinschaftsraum für die Bewohner des Quartiers eingerichtet.

Das Objekt ist als Niedrigenergiehaus im KfW-Effizienzhausstandard 55 konzipiert, alle Wohnungen sind mit einer kontrollierten Wohnungsbe- und -entlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt durch Fußbodenheizungen, unterstützt durch Handtuchheizkörper in den Bädern. Mit Wärme versorgt wird das Gebäude über das bestehende Nahwärmenetz. Dieses wurde parallel energetisch modernisiert und mit einer Kombination aus einem Blockheizkraftwerk im Zusammenwirken mit zwei zeitgemäßen Gaskesseln ausgestattet.

Gestalterisch besticht das mit einem Staffelgeschoss versehene, dreigeschossige Wohnobjekt insbesondere durch die hell gestaltete Klinkerfassade und die nach Süden ausgerichteten Balkon- und Dachterrassenflächen. Akzente werden durch die gezielte Verwendung von Sichtbetonelementen der Balkone und Eingangsbereiche gesetzt. Der Neubau einschließlich der Außenanlage wurde im Dezember 2014 fertiggestellt.

Die Investitionskosten wurden zu 63 % fremdfinanziert. Hierzu wurden auch zinsgünstige Mittel der KfW- Förderbank und der IFB Hamburgischen Investitions- und Förderbank in Anspruch genommen. Nachbarschaftliche Probleme entstanden aufgrund der bereits vor Baubeginn guten Informationspolitik nicht. Die Mieter des Bestandsgebäudes, die zum Richtfest eingeladen wurden, standen der Nachverdichtung durchweg sehr positiv gegenüber, da man bereits im Stadium des Rohbaus erkennen konnte, dass sich das Gebäude von seiner Größe und Form sehr gut in die Umgebung einfügt.

Eydtkuhnenweg 16:
Nachverdichtung durch Aufstockung

Die energetische Großmodernisierung der aus dem Jahr 1962 stammenden Wohnanlage Eydtkuhnenweg 16 wurde gleichzeitig genutzt, um das Objekt im Rahmen der Nachverdichtung mit einem Staffelgeschoss mit sieben neuen Wohnungen in Holzelementbauweise aufzustocken. Weiterhin wurden einige z. T. zu kleine und nicht mehr marktgerechte 1-Zimmer-Wohnungen zu-

Eydtkuhnenweg: Beispiel einer Nachverdichtung durch Aufstockung

sammengelegt. Die energetische Vollmodernisierung umfasste, neben dem Neubau als Dachaufstockung, eine energetische Gebäudehülle- und Wohnungsinnenmodernisierung mit Erneuerung der haustechnischen Anlageteile. So wurde eine Strangsanierung durchgeführt sowie die Bäder und Küchen erneuert. Der Austausch der Fenster und die Erneuerung der Balkone sowie die Neugestaltung der Eingangsbereiche rundeten die Maßnahmen ab. Zusätzlich erhielt ein Hauseingang einen Aufzug zur barrierearmen Erschließung der Wohnungen. Das Bestandsgebäude mit seinen rund 1.665 m² Wohnfläche wurde durch die Dachaufstockung und Modernisierungsarbeiten um rund 550 m² ergänzt. Moderne und attraktive Wohnungen entstanden auf diese Weise.

Das Gebäude wurde in Niedrigenergiebauweise erstellt bzw. im Bestand modernisiert. Nach Abschluss der Maßnahme hat das Bestandsgebäude den Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70, der Neubau in Form der Dachaufstockung weist den Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55 auf. Alle Wohnungen haben eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung erhalten. Das Gebäude wird durch Fernwärme mit Heizenergie versorgt. Eine Unterstützung der Warmwassererzeugung erfolgt durch regenerative Energie mittels einer Solarthermieanlage. Die neue WDVS-Fassade des Bestandsgebäudes besticht durch Klinkeroptik und korrespondiert mit der Trespaplatten-Fassade der Dachaufstockung. Die beiden baugleichen Gebäudekomplexe Eydtkuhnenweg 14 und 18 wurden ebenfalls vor Beginn der energetischen Großmodernisierung dahingehend überprüft, ob eine Dachaufstockung realisiert werden kann. Gemeinsam kamen der Statiker und der Bodengutachter bei diesen Gebäuden jedoch zu dem Ergebnis, dass aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse eine Aufstockung nur bei einer statischen Ertüchtigung hätte realisiert werden können. Dieser Aufwand für eine statische Ertüchtigung der Gründung führte im Ergebnis dazu, dass eine Aufstockung dieser beiden Gebäudekomplexe unwirtschaftlich gewesen wäre.

Mit dem Abschluss dieser Großmodernisierungsmaßnahmen und der Dachaufstockung stehen den BDS-Mitgliedern 81 attraktive und zeitgemäße Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 5.352 m², im Bestand energetisch modernisiert, zur Verfügung. Die Energieeinsparungen werden bis zu 70% betragen und entsprechen einer CO_2-Einsparung von rd. 173 t jährlich. Die Außenanlagen wurden umfassend modernisiert und umgestaltet, die Garagen vollständig erneuert und die Quartiersstellplatzanlage ebenfalls modernisiert und um sieben Stellplätze erweitert. ■

Trotz der Aufstockung des Dachgeschosses ist die Anzahl der Wohnungen im Gebäude gleich geblieben. Stattdessen wurden nicht mehr marktgerechte Wohnungen zusammengelegt

ISH

Weltleitmesse
Erlebniswelt Bad
Gebäude-, Energie-, Klimatechnik
Erneuerbare Energien

Frankfurt am Main
10. – 14. 3. 2015

Water + Energy
Elements of Success.

Die ISH ist die Weltleitmesse für den Verbund aus Wasser und Energie. Nur hier finden Sie zukunftsweisende Technologien mit höchstem individuellem Nutzungskomfort. Besuchen Sie die führende Leistungsschau für nachhaltige Sanitärlösungen, innovatives Baddesign sowie energieeffiziente Heizungs-, Klima-, Kälte- und Lüftungstechnik in Kombination mit erneuerbaren Energien.

www.ish.messefrankfurt.com

messe frankfurt

Quelle: Knauf, Fotos: Sigi Lustenberger

Für den Solar Decathlon Europe 2014 entwickelte das Team OnTop von der FH Frankfurt/Main das Projekt „Symbiont" – eine Aufstockung auf einem Frankfurter Wohnhaus aus den 1950er-Jahren in Plusenergie-Bauweise

Solar Decathlon Europe 2014

Aufstockung als Plusenergie-Konzept

Wie lässt sich im Zeichen der Energiewende bezahlbarer Wohnraum in dicht bebauten Innenstädten schaffen? Dieser Zukunftsaufgabe stellten sich 20 Studententeams aus 16 Ländern beim Solar Decathlon Europe 2014 in Versailles. Das Team der Fachhochschule Frankfurt überzeugte dabei mit einer Beispiel gebenden Aufstockung auf ein Bestandsgebäude. Die DW berichtete bereits über die Planungen (siehe DW 4/2014, S. 18), nun ist das Objekt fertig gestellt und die Preise sind vergeben.

Klaus Salhoff
Vertriebsleitung
Knauf Gips KG
Iphofen

Das Projekt „Symbiont“ simuliert eine Aufstockung auf einem 1958 errichteten Bestandsgebäude der Nassauischen Heimstätte Wohnstadt in der Mousonstraße 35 in Frankfurt als Plusenergie-Konzept. Die zweigeschossige, rund 100 m² große Wohneinheit kann auf das bestehende Gebäude aufgesetzt werden und versorgt sich und den Bestand darunter mit Solarenergie. Im besonderen Fokus des Solar Decathlon-Wettbewerbs standen Themen wie Nachverdichtung im städtischen Raum, Mobilität, Innovation, Bezahlbarkeit und minimierter Energiebedarf. Die Studenten ahmten mit einem extra gefertigten Geschoss in Holzständerbauweise die Frankfurter Realität nach. Im Inneren sorgte dabei das Zusammenspiel einer Lüftungsanlage plus Wärmetauscher und Kühlung durch eine Spezialgipsplatte mit Latentwärmespeichern für angenehme Temperaturen. Diese gleicht selbstständig Temperaturänderungen aus, wenn die Raumtemperatur 23° C übersteigt.

Preiswürdig: Wiederholbarkeit des Projektes

In der Sonderwertung „European Social Housing Award“, der im Rahmen des Solar Decathlon Europe 2014 von CECODHAS Housing Europe, dem europäischen Dachverband für sozialen, kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau, vergeben wurde, erreichte das Team OnTop mit dem Projekt „Symbiont“ den ersten Platz. Entscheidend hierfür waren Kriterien wie die Wiederholbarkeit des Projekts durch Anbieter preiswerten Wohnraums, die Benutzerfreundlichkeit der energieeffizienten Techniken, die Bezahlbarkeit für Nutzer und neue Formen des Zusammenlebens. Sonderpunkte gab es zudem für den - Dank entsprechender Planung - besonders schnellen Aufbau, so dass das Team nach Abschluss der zweiwöchigen Wettbewerbsphase den respektablen siebten Platz in der Gesamtwertung belegte. Überzeugen konnte das Projekt Symbiont in jedem Fall durch seine Leistungswerte und die nachgewiesene Praxistauglichkeit. Legt man allein die drei durch Messergebnisse untermauerten Disziplinen elektrische Energiebilanz, Funktionalität und Komfort zu Grunde, wäre das Team der FH Frankfurt sogar auf Platz eins gelandet.

Blick in das aufgesetzte Wohngeschoss

Die verwendeten Baumaterialien sorgen für ein angenehmes Raumklima

THEMA DES MONATS

Dachsiedlung aus Holz

Urbane Nutzungsmischung der anderen Art

Ein Gewerbe-Wohnprojekt am Bodensee hat die Maßstäbe für innerstädtische Konversionsareale neu definiert. Auf ein großes Einkaufszentrum mit darüberliegenden Parkdecks wurde eine Dachsiedlung aus Holzrahmenbauten gegründet.

Marc Wilhelm Lennartz
Fachjournalist
Köln

Das hat es so noch nicht gegeben: Gemeinhin befinden sich Parkhäuser von Einkaufszentren in der Tiefgarage, und gewohnt wird in derlei Gebäudenutzungen schon gar nicht. Doch eine altindustrielle Brachfläche in der Stadt Konstanz in unmittelbarer Seenähe hat die planerische Phantasie beflügelt. Bei der anstehenden Konversion galt es, das Areal so zu bebauen, dass mit der Vorzugslage des sich in grundlegender Veränderung befindlichen, vormaligen Industriequartiers ein

Obschon städtebaulich revolutionär, fügt sich der Baukörper des Gewerbe-Wohnparks nahtlos in das urbane Gefüge ein

weiterführendes, städtebauliches Planungsszenario mit hohen Qualitäten die Entwicklung einer neuen Quartiersidentität befördern sollte. Denn im Laufe der Zeit war das einstmalig am äußeren Stadtrand gelegene Areal, wo Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts die Industriebetriebe angesiedelt worden waren, von der wachsenden Kernstadt eingeholt worden. Dadurch erfuhr der Standort eine mit den Jahren signifikant zunehmende Aufwertung. Im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs gingen die Entwürfe der Arbeitsgemeinschaft der beiden Architekturbüros K 9 Architekten sowie Melder und Binkert Architekten & Stadtplaner als Sieger hervor.

Konversion und Baukultur

Dabei bezogen sie die innerstädtische Lage des Areals mit seiner 136-jährigen industriekulturellen Geschichte mit ein. Zudem integrierten sie in ihre Entwurfsplanung auch die unmittelbare Nähe zum sog. Seerhein, dem natürlichen Abfluss des Bodensees vom Ober- in den Untersee. Am Südufer des etwa 4 km langen, im Bodenseebecken liegenden Flusses, der an manchen Stellen einen seeähnlichen Charakter aufweist – daher der Name des Bauvorhabens „Wohnpark Seerhein“ - befindet sich die Altstadt von Konstanz. Mit der auf der gegenüberliegenden Schweizer Seite befindlichen Stadt Kreuzlingen bildet Konstanz eine prosperierende Agglomeration von über 100.000 Einwohnern. Die Uferzone am Seerhein, die bereits seit dem 19. Jahrhundert eine dichte Bebauung aufweist, zählt hierbei zu den beliebtesten Teilräumen. Mit der Erschließung dieses Areals an der Reichenaustraße hat sich die Teilkonversion von ufernahen Altindustrien in durchmischte Wohn- und Gewerbezonen in Konstanz fortgesetzt. Um die Wertigkeit des Standortes zu unterstreichen und die Brachfläche mit hohem Freizeitwert möglichst vielfältig und lebendig zu gestalten, setzten die Planer auf eine Mehrfachnutzung, die von der Stadt Konstanz geschätzt und unterstützt wurde. Ferner ist mit dem gewerblichen Teil ein prägendes Stück industrieller Baukultur und Zeitgeschichte fortgeschrieben worden, die bei einer reinen Wohnbebauung für immer von der Konstanzer Stadtkarte getilgt worden wäre.

Der Grundriss des 2. OG zeigt die geordnete, gleichrangige Struktur des sog. Dachweilers

Quelle: Melder & Binkert Architekten & Stadtplaner

Der ungestörte Ausblick auf den Seerhein bestätigt die Richtigkeit der Entwurfsplanung

Vertikale Nutzungsmischung

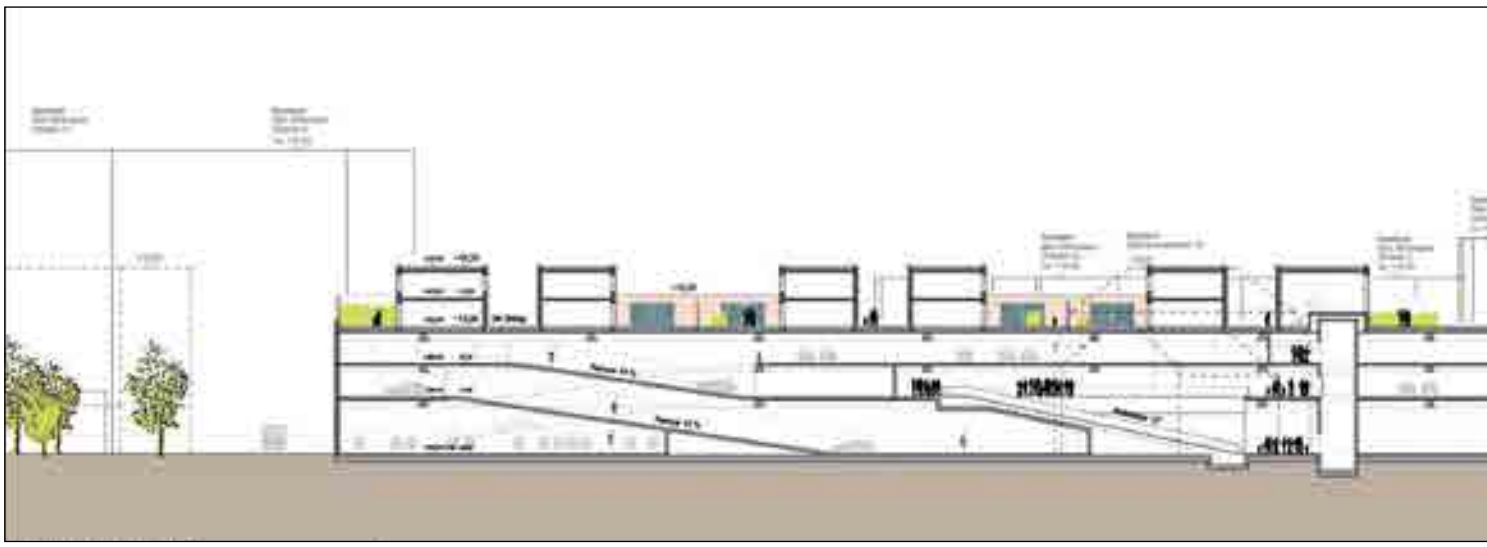
Für die Konversion des sog. Great Lakes Areals im Nordbereich hatte die Stadt bereits im Bebauungsplan eine Mischnutzung vorgegeben, die über einen städtebaulichen Rahmenvertrag mit der Bauherrschaft fixiert und darauffolgend als Satzung beschlossen wurde. Dem folgend baute man den Wohnpark Seerhein, der konzeptionell insbesondere auf Familien ausgerichtet wurde, flächensparend in die Höhe. Auf diese Weise konnten die angedachten unterschiedlichen Nutzungen Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen in einem Gebäudekomplex integriert und konkret einzelnen Ebenen zugeordnet werden. Gleichwohl ermöglichen die klar getrennten Einheiten den Bewohnern kurze Fußwege zur Deckung ihres täglichen Bedarfs. Dadurch gelang es auch, den viel diskutierten, überflüssigen PKW-Verkehr im Entfernungsradius von 1 bis 2 km um Haus bzw. Wohnung zu substituieren. Wenn die Dachbewohner in ihr Auto im Parkhaus unter ihnen steigen, haben sie i. d. R. längere Strecken zu bewältigen als zum Supermarkt. Ferner können die Kinder in „ihrem Dorf“ wieder vor der Tür spielen.

Der in sich kompakte, fächerförmige Baukörper nimmt mit der Wohnbebauung auf dem Dach einen Bezug zu den historischen, großformatigen Baublöcken des Stadtviertels sowie zum südlichen Great-Lakes-Areal auf. Die am Rand platzierten Wohngebäude führen diese Verbindung zum urbanen Umfeld fort, ohne den geschützten Innenbereich der Dachsiedlung zu beeinträchtigen.

Vorelementierte Holzrahmenbauweise

Die ersten drei Geschossebenen wurden in Stahlbetonweise realisiert. Im Erdgeschoss mit ca. 5.600 m² Verkaufsfläche befindet sich ein großes Einkaufszentrum mit Supermarkt, dazu Arztpraxen, eine Apotheke nebst Drogeriemarkt sowie weitere Geschäfte wie z. B. eine Bäckerei und ein Friseursalon. Diese Nahversorgung dient sowohl den Bewohnern des Wohnparks als auch den umliegenden Quartieren. Die beiden folgenden Obergeschosse beherbergen 530 PKW-Stellplätze auf zwei Parkdecks, die sowohl den Besuchern des Einkaufszentrums als auch den Bewohnern des Wohnparks zur Verfügung stehen.

Das finale, dritte Obergeschoss besteht aus 38 einheitlichen, zweigeschossigen Holzrahmenhäusern mit Flachdächern, die in Zeilenform auf dem Dach des oberen Parkdecks platziert wurden. Darin befinden sich 48 Wohneinheiten ▶



mit einer Gesamtwohnfläche von 5.000 m², die sich um gemeinschaftlich genutzte Wohnhöfe und eine Grünanlage gruppieren.

Die Überlegung, den Wohnpark in Holzrahmenbauweise auszuführen, bedingte sich durch zwei Sachverhalte: Zum einen handelt es sich hierbei um eine relativ leichte Bauweise, die in Bezug auf Statik und Tragwerkskonstruktion als Siedlung auf dem Dach vergleichsweise einfach umzusetzen war.

Zum anderen wurden sämtliche 2.000 Holzrahmenbauelemente (Wände, Decken, Böden, Dächer) von der ausführenden Holz & Raum GmbH & Co. KG via CAD-Planung millimetergenau inkl. der Installationskanäle und der Ausschnitte für Fenster und Türen fertig vorproduziert. Dadurch konnten die mineralisch gedämmten Bauteile just-in-time angeliefert und mit Kränen unmittelbar platziert werden.

Der Aufbau der Dachsiedlung, die aufgrund der Trockenbauweise sofort nach Fertigstellung bezugsfertig war, dauerte samt Außenputz und Dachabdichtung nur fünf Monate. Das sparte Zeit und somit Kosten.

Postmoderner Weiler

Die sog. Dachsiedlung kann als postmoderne, gleichwohl innerstädtische Wiederbelebung des Weilers verstanden werden. Wie beim historischen Vorbild, so verfügt auch hier kein Gebäude über eine zentrale Funktion wie ein Gast- oder Rathaus. Das „Kleindorf", das nur ca. 300 m vom Ufer des Bodensees entfernt in 13 m Höhe liegt, wird von begrünten Flachdächern abgeschlossen. Sie sind Teil des Dachgartenkonzepts und mildern die sommerliche Überhitzung des Weilers. Die nach außen hin einheitlich konzipierten Loft- und

Quelle: Holz & Raum GmbH & Co. KG

Wie eine Utopie aus einer anderen Zeit: ein Wohngebiet, zentral gelegen, mit kurzen Wegen und dennoch ruhig

RAHMENDATEN

Bauherr: Doser+Partner Baugesellschaft mbH
Bauleit-, Gebäude-, Fassadenplanung: Arbeitsgemeinschaft K9 Architekten Borgards Lösch Piribauer/Melder & Binkert Architekten & Stadtplaner
Holzbau: Holz & Raum GmbH & Co. KG
Tragwerksplanung: Fischer + Leisering Ingenieursgesellschaft mbH
Fachplaner HLS: Greiner Engineering
Freiraumplanung: Andreas Krause Landschaftsarchitekt
Verkehrsplanung + Vermessungsarbeiten: Ingenieurbüro Pitsch GmbH
Gebäudeplanung ab Lph 5: Müller + Huber Architektur
Bauphysik: Stahl und Weiß Büro für Sonnenenergie

BGF: 33.000 m²
EG-Verkaufsfläche: 5.600 m²
DG-Wohnfläche: 5.000 m²
Baukosten: 28 Mio. €

Quelle: Melder & Binkert Architekten & Stadtplaner

Die Schnittansicht offenbart die grundsätzliche Realisierbarkeit gemischter innerstädtischer Nutzungen – hier als aufeinander gestapelte Einheiten für Gewerbe, Stellplätze, Wohnen und Freizeit

Gartenhofhäuser wurden im Innenbereich nach Kundenwunsch mit individuellen Grundrissen und Ausstattungen versehen. Die Varianten reichen von der Studenten-WG bis zum luxuriösen Einfamilienhaus mit Sauna und Whirlpool auf der Terrasse.

Sämtliche Wohnungen und Häuser wurden nach Südosten bzw. Südwesten hin ausgerichtet. Die Energieversorgung des Weilers erfolgt zentral über einen großen Pelletkessel im zweiten Obergeschoss mit einer Leistung von 250 kW und integriertem Pufferspeicher von 2.500 l. Dieser speist die in sämtlichen Gebäuden arbeitende Niedrig-Energie-Fußbodenheizung und stellt zugleich die Versorgung mit Warmwasser sicher.

Überregionale Signalwirkung

Das architektonische Konzept des Mischareals am Seerhein ist aufgegangen. Das verwundert kaum, sind doch die Vorteile der außergewöhnlichen Mischbauweise offensichtlich. Die Ausführung selbst, insbesondere vom Kaufhaus mit den beiden darüber befindlichen Parkdecks, ist je nach Blickwinkel unaufgeregt bis einfach.

Das wirkliche Elementare und über die Region hinaus Wirkende liegt in der grundsätzlichen Auflösung genormter und vorgefasster Planungs-, Gestaltungs- und Denkansätze. Besonders dort, wo Raum knapp und somit kostbar ist, können und dürfen sich Stadtplaner und Architekten von diesem gelungenen Beispiel inspirieren lassen.

Das Credo der Zukunft?

Alles ist möglich und machbar, nicht zuletzt die Re-Integration der Grundfunktionen von Wohnen und Arbeiten, Freizeit und Kultur, wenn möglich unter - bzw. wie hier auf - einem Dach.

Das beim Konstanzer Beispiel vorliegende Gesamtkonzept der Teilkonversion eines alten Industrieareals offenbart die vielfältigen Möglichkeiten, wenn althergebrachte Muster überdacht und in Frage gestellt werden und daraus neue Lösungen entstehen, die mutig umgesetzt werden. ■

Weitere Informationen:
www.dup-kn.de

FÜR ASYLGEBER.

Wirtschaftliche Unterkünfte aus Modulen.

Kriegsflüchtlinge und Asylbewerber brauchen menschenwürdigen Wohnraum. Den schaffen Sie **besonders schnell** mit modularen Gebäuden von ALHO. In bis zu **70% kürzerer Bauzeit** und mit **Festpreisgarantie** erstellen wir Unterkünfte mit **variablen Grundrissen** und **flexiblen Raumkonzepten**, die Ihren konkreten Bedarf optimal erfüllen – und das auch langfristig durch **Anbau-, Umbau-, Rückbau- und Versetzbarkeit**.

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.

ALHO
MODULARE GEBÄUDE

THEMA DES MONATS

Neubauprojekt „Die Ecke“

Zukunftsfähige Wohnungen für Düsseldorf

Düsseldorf boomt: Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt wächst und wächst. Eine positive Entwicklung, die auf dem Wohnungsmarkt aber zunehmend zu einer angespannten Lage führt. Die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO) trägt mit ihren Bestandsersatzprojekten dazu bei, die Situation zu verbessern und zukunftsfähiges Wohnen zu ermöglichen. Ein Beispiel hierfür ist das Projekt „Die Ecke“ im Stadtteil Gerresheim mit 54 neuen Wohnungen.

Katrin Stamm
Unternehmenskommunikation
WOGEDO
Düsseldorf

200 neue Wohnungen entstehen im Zuge des Bestandsersatzes in den Stadtteilen Bilk, Unterrath und Gerresheim, die WOGEDO investiert insgesamt rund 43 Mio. €. Die größten städtebaulichen Akzente setzt das Unternehmen dabei in Gerresheim, wo es neben der „Ecke“ noch zwei weitere Neubauprojekte gibt: „Das Tor“ in der Dornaper Straße mit vier Wohnungen, die bereits seit Mitte 2012 bewohnt sind, und „Die Zeilen“ mit voraussichtlichem Baustart im Frühjahr 2015. Mit rund 80 Wohnungen ist es das größte Bestandsersatzvorhaben.

Zudem übernimmt die Genossenschaft auch bei diesem Bauvorhaben besondere genossenschaftliche Verantwortung. Vor Ort sollen zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenzerkrankung entstehen, die gemeinsam mit der AWO realisiert werden – ein bislang einmaliges Projekt im klassischen Geschossbau in Düsseldorf und für die WOGEDO eine wichtiges Anliegen, wie WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran erklärt: „Wir haben schon lange überlegt, wie wir ein entsprechendes Angebot für unsere Mitglieder schaffen können. ‚Die Zeilen‘ in Gerresheim bieten jetzt eine gute Möglichkeit, um auf die Herausforderungen des demografischen Wandels zu reagieren und ein zukunftsfähiges Konzept zu diesem gesellschaftlich so wichtigen Thema auf den Weg zu bringen.“

„Die Ecke“

Nach rund zwei Jahren Bauzeit ist das Neubauprojekt an der Ecke Märkische Straße/Dreherstraße in Düsseldorf-Gerresheim Anfang 2015 fertiggestellt worden. Entstanden sind sechs Häuser mit 54 modernen, gut ausgestatteten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Die Neubauten schaffen insgesamt ca. 4.000 m² Wohnfläche, ca. 1.200 m² mehr gegenüber dem Altbestand – die angesichts des starken Wachstums der Stadt dringend benötigt werden. Schon jetzt leben knapp 600.000

Quelle: WOGEDO/HGMB Architekten

Das Modell zeigt, wie gut sich „Die Ecke“ (grau) in die vorhandene Bebauung einfügt

Quelle: WOGEDO/Max Hampel

Quelle: WOGEDO/Volker Wiciok

„Die Ecke“ in der Rückansicht: Vielgenutzte Räume wie Wohn- und Schlafzimmer sind bewusst zum ruhigen Innenhof gelegt worden

DIE WOGEDO

Die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO) ist eine der größten Wohnungsgenossenschaften in Düsseldorf. Sie bewirtschaftet rund 4.500 Wohnungen und 1.900 Garagen. Der ganz überwiegende Teil dieses Bestandes wird modernisiert, nur 5% durch Neubauten ersetzt. Bei diesen Bestandsersatzobjekten handelt es sich ausschließlich um Altbauten, die gegenwärtigen Ansprüchen und zukünftigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechen und die sich aufgrund ihrer Bausubstanz nicht mehr oder nur zu enormen Kosten modernisieren lassen. „Wir wägen gründlich ab, ob wir modernisieren oder den Bestand ersetzen und führen im Vorfeld detaillierte Markt- und Standortanalysen durch“, betont WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran. „Für einen Neubau entscheiden wir uns nur, wenn er die wirtschaftlichere und sinnvollere Alternative zur Modernisierung darstellt.“

Menschen in Düsseldorf, Prognosen des Landes Nordrhein-Westfalen zufolge sollen es bis 2030 sogar mehr als 645.000 sein. Auf dem Wohnungsmarkt macht sich das bemerkbar: Die Nachfrage nach Wohnungen ist groß und die Aktivitäten vieler renditeinteressierter Investoren tragen zusätzlich dazu bei, dass die Preisschraube immer mehr anzieht.Die Genossenschaft geht inmitten steigender Mietpreisniveaus andere Wege. Sie bietet ihre Wohnungen ganz bewusst zu einem günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis an. So liegt der Mietpreis je m² bei den neuen Wohnungen in der „Ecke“ mit 9,90 € rund 30% unter den Mietpreisen für vergleichbare Wohnungen in Düsseldorf. „Wir wollen, dass das Wohnen in Düsseldorf bezahlbar bleibt, und leisten dazu als genossenschaftlicher Anbieter unseren Beitrag“, erklärt Vondran das Engagement des Unternehmens.

Neue Wege bei der Vermarktung

Innerhalb von nur sechs Wochen waren alle Wohnungen der „Ecke“ vermietet – an bestehende und an neue Mitglieder. Die komplette Vermarktung lief über ein Online-Tool, das Grundrisse und Exposés zu jeder Wohnung enthielt.

Hoher städtebaulicher Anspruch

So wie bei der Gestaltung im Inneren der Wohnungen verfolgt die WOGEDO auch bei den Außenfassaden einen hohen Anspruch: Alle Neubauten sollen sich harmonisch in den Stadtteil einfügen. Hierzu setzt die Wohnungsgenossenschaft auf kooperative Gutachterverfahren. Dabei bewertet eine Jury, bestehend aus dem Vorstand und den Aufsichtsratsmitgliedern sowie Vertretern des Dezernats Bauen und Wohnen der Stadt Düsseldorf, alle Architektenentwürfe. Ziel ist es, die bestmögliche städtebauliche Qualität für den Standort zu erzielen.

Das Beispiel der „Ecke“ zeigt, wie gut das funktioniert: Das vom Düsseldorfer Büro HGMB Architekten entworfene Gebäude greift mit seiner kleinteiligen Fassade den Charakter der gründerzeitlich geprägten Bebauung in Gerresheim auf und trägt zur Aufwertung des Stadtteils bei. ■

Blick auf „Die Ecke“ vor Baubeginn

Die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG wertet die „Platte“ im Wohngebiet „Am Schlaatz“ auf und damit den Stadtteil. Das Haus Wieselkiez 2 (r.) erhält zwei neue Etagen und einen Aufzug. Weitere Objekte folgen im kommenden Jahr

THEMA DES MONATS

Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG mit Initialzündung

„Platte“ wird barrierefrei und höher

Die Stadt Potsdam boomt. Das ruft Investoren auf den Plan, Grundstücke werden knapper und teurer. Gleichzeitig steigt die Nachfrage an bezahlbarem, attraktivem Wohnraum. Viele Chancen dafür liegen zweifelsohne in der Aufwertung der „Platte“. Doch da sind innovative Ideen gefragt - wie die der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG (PWG) mit dem Pilotprojekt „Aufstockung Wieselkiez 2“.

Bärbel Rechenbach
freie Journalistin
Berlin

Die Großwohnsiedlung „Am Schlaatz“ im Südosten Potsdams ist eins der vier großen Plattenbaugebiete der Stadt. Es entstand zwischen 1980 und 1987 in wunderschöner Landschaft entlang des Flusses Nuthe. 551 Wohnungen gehören hier zum Bestand der PWG. Keine davon steht leer - kein Wunder, bei einer Leerstandsquote von quasi 0% in der Landeshauptstadt. Der Bedarf an preiswerten, attraktiven Mietwohnungen in den Plattenbaugebieten steigt weiter. Lösungen, wie sie die PWG jetzt aufzeigt, sind daher gefragt und suchen Nachahmer.

Der sechsgeschossige „Würfel“ im Wieselkiez 2 erhält beispielsweise zwei neue Etagen obenauf und zeitgleich ein neues Treppenhaus mit Aufzug. In dieser Form ein Novum. „Wir wollten hier Barrierefreiheit und unkonventionellen neuen Wohnraum schaffen, ohne zusätzliche Flächen versiegeln oder Freiräume einengen zu müssen. Damit es sich für uns rechnet“, sagt Wolfram Gay, kaufmännischer Vorstand der PWG. Sowohl Stadtväter und Gestaltungsrat als auch Genossenschafter nickten das Vorhaben ab und nahmen gleich weitere Gebäude des Wohngebiets für ähnliche Umbauten ins Visier. Auch die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten bejaht die Idee, da landschaftsarchitek-

tonisch bedeutsame historische Sichtachsen von dem Projekt unbeeinträchtigt blieben.

Knowhow bewährt sich

Der Gedanke, höher zu bauen und vorhandene Infrastruktur zu nutzen, überzeugte. Das Team um Dr. Timo Jacob, Geschäftsführender Gesellschafter der S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH, entwickelte den Entwurf dafür. Dabei konnte es auf sein Knowhow vorheriger ähnlicher Projekte in Potsdam sowie studentischer Forschungsarbeiten zum Thema Bauen im bewohnten Bestand zurückgreifen.

Von Vorteil war auch, dass Architekten, Planer, Statiker, Brandschutzexperten, Zeichner und Bauüberwacher seit 16 Jahren unter einem Dach zusammenarbeiten. Das zahlte sich spätestens zu dem Zeitpunkt aus, als die Bauarbeiten im Sommer 2013 begannen und kurze Abstimmungswege zwischen allen Beteiligten nötig waren, einschließlich Baufirma. Denn: Die Mieter blieben während des Bauverlaufs dort wohnen. Bis auf eine Woche, in der die Treppe von oben nach unten zurückgebaut und über die geöffnete Stirnseite des Gebäudes mit Hilfe von Spezialtechnik entfernt wurde. Auch der Drempel musste dafür komplett demontiert werden, um an das Treppenhaus zu gelangen. Nur für diese Maßnahmen zogen die Mieter für eine Woche aus. ▶

Grundriss eines neuen Wohngeschosses

Quelle: S&P

Quelle: S&P

Visualisierung von der Straßenseite aus

Motivierte Mitglieder, bremsende Vorschriften
Das war nicht nur eine logistische Herausforderung für alle. Matthias Pludra, technischer Vorstand der PWG: „Es war schon erstaunlich, wie motiviert die Genossenschafter uns unterstützt haben. Wir hatten in Informationsveranstaltungen oder im persönlichen Gespräch mit jedem vorab unsere Vorhaben besprochen. Alle kümmerten sich selbst um Ausweichmöglichkeiten, zogen in ihr Gartenhaus, fuhren in den Urlaub oder nutzten leere Zimmer des Studentenwerks in den Sommerferien. Alles funktionierte nahezu reibungslos. Kurz danach besaß das Gebäude wieder ein Treppenhaus und dazu einen Aufzug zunächst bis zum 6. Stock. Etwas problematischer gestaltete sich die Aufstockung. Dr. Jacobs: „Das wäre mit einem leichten Holzrahmenbau einfach möglich gewesen. Doch wir hatten die Rechnung ohne die strengen Potsdamer Brandschutzhüter gemacht, die sich in ihren Vorschriften von allen andern Bundesländern gravierend unterscheiden. Tragende Bauteile dürfen in Potsdam nur aus generell nichtbrennbaren Materialien bestehen. Wir entschieden uns deshalb für Stahlbeton, setzten also der alten Platte eine moderne obendrauf."
Statische Überprüfungen in dieser Hinsicht ergaben allerdings, dass die Fundamentplatte kleiner war als in den ursprünglichen Bauplänen eingezeichnet. Das hieß: Sie reichte für die Aufstockung nicht aus. Eine zusätzliche, breitere Bodenplatte, die den Lastabtrag sicherte, musste eingebaut werden.
„Wir hatten Glück", so Dr. Jacobs, „die Höhe der Kellerräume ließ diese Maßnahme zu. Wir bohrten Löcher in das alte Fundament und montierten die neue Bodenplatte darauf. Die zusätzlichen Kosten blieben dennoch im Rahmen."
Derzeit läuft der Ausbau der sechs neuen Wohnungen auf dem Dach. Auf einer Fläche von 428 m² entstehen 2- bis 3-Raum-Wohnungen (67 m² bis 92 m²). Die großzügigen Loggien erlauben einen sensationellen Blick in die grüne Nuthelandschaft ringsum. Rund 1,5 Mio. € investiert die PWG in das Pilotprojekt. Die Aufstockung an einem weiteren Objekts im Kiez soll 2016 folgen und auf diese Weise neue Mieter mit hochwertigen, bezahlbaren Wohnungen versorgen - in einem Stadtteil, der sein Image zusehends ändert.

Quelle: PWG

Interview mit Wolfram Gay (l.) und Matthias Pludra

Das Tuning „Am Schlaatz" rechnet sich

Warum in Potsdam die Platte aufgestockt und nicht rückgebaut wird, erklären der kaufmännische und der technische Vorstand der PWG.

Die Potsdamer „Platte" ist gefragter denn je, da die Wohnungen bezahlbar sind. Wie hat sich die PWG hier aufgestellt?
Wolfram Gay: Die Genossenschaft verfügt bereits über 4.100 überwiegend sanierte und modernisierte Wohnungen für ihre 5.100 Mitglieder in der Stadt. Darunter sind Neu- und Altbauten, vorwiegend aber Plattenbauten. Allein „Am Schlaatz" besitzen wir 551 Wohnungen. Mit all diesen haben wir uns am Potsdamer Wohnungsmarkt sehr gut etabliert. Wir sehen jedoch einige Reserven, um neue Wohnungen im Bestand zu schaffen. Denn 500 Genossenschafter befinden sich in der Warteschleife, ebenso 1.000 Nichtmitglieder.

Deshalb stocken Sie einfach Gebäude auf...? Wie rechnet sich das?
Wolfram Gay: Sehr gut, sozial wie wirtschaftlich. Wir besitzen als einzige Genossenschaft im Land Brandenburg eine eigene Spareinrichtung, in der die Einlagen unserer Genossenschafter angelegt sind. Mittlerweile sind das über 47 Mio. €. Damit sanieren wir und schaffen Wohnraum. Wir können beim Bauen langfristig planen, was den Erfolg angeht. Und dieser liegt vor allem in der höheren Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder. Eine Win-win-Situation, ganz sicher.

Schließt das künftig höhere Mieten aus?
Matthias Pludra: In Potsdam kann man aufgrund der angespannten Wohnungssituation alles sehr teuer vermieten. Für uns als Genossenschaft besteht die Kunst doch gerade darin, etwas Schönes, Bezahlbares für eine breite Schicht der Menschen zu schaffen. Das steht in unserer Satzung, und daran halten wir fest. Unsere Warmmieten liegen im Schnitt bei 5,23 €/m². Auch wenn sie sich angesichts neuen, höherwertigen Wohnraums ein wenig erhöhen sollten, liegen wir immer noch weitaus günstiger als andere Neubauten in der Stadt.

Das erfordert gutes Management und Handling?
Matthias Pludra: Im Verwaltungsteam der PWG arbeiten Fachleute, die in technischen wie in kaufmännischen Belangen sehr gut qualifiziert sind. Demzufolge gibt es bei uns wenig Reibungsverluste, die Kreativität bleibt erhalten. So herrscht ein Klima, das auch bei den Mitgliedern Vertrauen schafft. Dies spiegelt auch das Pilotprojekt „Aufstockung" wider. Die Bewohner waren von Anfang an involviert und demzufolge motiviert.

Wolfram Gay: Bei all dem segeln wir nicht im Brackwasser der Beliebigkeit. Wenn Wohnungsunternehmen in anderen Quartieren nachziehen, wird sich der „Schlaatz" schrittweise verändern, auch in seiner Außenwahrnehmung. Wir arbeiten miteinander dafür, dass die Rahmenbedingungen stimmen. Wir wohnen in einer charmanten, lebenswerten und kulturvollen Stadt. Das soll auch künftig für jeden so bleiben.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Bärbel Rechenbach.

Weitere Informationen:
www.pwg1956.de

Haufe wowinex
Prozesse effizient gestalten

Prozesse effizient gestalten.

Das neue **Haufe wowinex** steht für den Start einer grundlegenden Modernisierung des ERP-Systems WoWi c/s und deckt alle Kernprozesse für die professionelle Bewirtschaftung und Verwaltung des Fremd- und Eigenbestandes ab.
Darüber hinaus können durch die Anbindung von Zusatzmodulen und der Anbindung von Partnerlösungen viele Arbeitsprozesse in einem System bearbeitet werden, anstatt in mehrere Programme wechseln zu müssen.

- ✓ Grundlegend modernisiert für die Zukunft
- ✓ Optimierte Benutzerführung
- ✓ Erweiterte & optimierte Funktionalitäten
- ✓ Neue, nach Arbeitsprozessen gebündelte Module
- ✓ Transparente Weiterentwicklung für Planungs- und Investitionssicherheit!

www.haufe.de/wowinex

Haufe wowinex
Prozesse effizient gestalten

Haufe.

Komotauer Straße: Die WBG in Fürth setzt ihre Initiative für mehr Wohnraum ideenreich und vor allem schnell um

THEMA DES MONATS

Die kluge Alternative

Dachaufstockung im bewohnten Zustand

Städtebauliche Nachverdichtung ist ein wichtiger Baustein der Innentwicklung in vielen Ballungsgebieten. Dabei ist die Dachaufstockung nach Expertenmeinung eine der intelligentesten Alternativen, da sie neben ökonomischen Vorteilen auch Potenziale für Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz beinhaltet. Ein Beispiel für eine gelungene Dachaufstockung im bewohnten Zustand sind die Projekte der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mbH (WBG).

Beatrix Boutonnet
Wirtschaftsjournalistin
Rosenheim

In vielen deutschen Städten ist der Wohnraum knapp. Durch die zunehmende Reurbanisierung und die damit einhergehende Wohnungsnachfrage ist das Thema „Wohnen“ daher auch immer mehr im politischen Fokus. Neuen Wohnraum zu schaffen, der ökologischen und ökonomischen Standards genügt und zudem sozialverträglich ist, steht daher bei vielen Kommunen ganz oben auf der Agenda. Doch neues Bauland ist rar und teuer. Städtebauliche Nachverdichtung ist deshalb ein wichtiger Baustein der Entwicklungsplanung vieler Städte. Um vermehrten, aber auch veränderten Wohnansprüchen gerecht zu werden, muss man jedoch nicht gleich an einen Neubau denken. Oft kann ein Gebäude auch durch eine Aufstockung erweitert werden. Dadurch entsteht schnell und kostengünstig zusätzlicher Wohnraum, wie das Beispiel in Fürth zeigt.

Holz als idealer Baustoff

„Generell sind Aufstockungen in Holz-Leichtbauweise bei den meisten Gebäuden möglich. Die Fundamente und Wände der darunterliegenden Stockwerke müssen allerdings so stark sein, dass sie zusätzliche Lasten tragen können“, sagt Martin Jungandreas, Prokurist der B&O Wohnungswirt-

schaft. Holz hat eine hohe Festigkeit, aber ein niedriges Eigengewicht. Das ist bei Dachaufstockungen von großem Vorteil, da die Tragfähigkeit der vorhandenen Bauteile oft schon annähernd ausgereizt ist und die Gebäude nicht für größere Lasten ausgelegt sind. Zudem sind der hohe Vorfertigkeitsgrad und die gute Energieeffizienz von Holz weitere Pluspunkte.

Baurechtlich meist kein Problem

Ganz so einfach, wie es scheinen mag, ist eine Dachaufstockung aber dennoch nicht. „Wie beim Neubau müssen bei den - immer genehmigungspflichtigen - Aufstockungen baurechtliche, konstruktive, haustechnische und gestalterische Aspekte berücksichtigt werden“, erklärt Rolf Perlhofer, technischer Leiter der WBG Fürth. Die Baugenehmigung sei aber bei den bisherigen Gebäuden kein Problem gewesen, da die Stadt Fürth diese Art der Nachverdichtung ja auch sehr befürworte.

Ohne versierte Planer und erfahrenes Bauunternehmen gehen solche Großprojekte aber nicht, braucht es doch gerade bei Bauarbeiten im bewohnten Zustand viel Erfahrung und abgestimmte Prozesse, um die Belastung für die Mieter in möglichst engen Grenzen zu halten. Die WBG Fürth arbeitet daher bereits seit fünf Jahren mit der B&O Wohnungswirtschaft zusammen. Mit gutem Erfolg, wie Perlhofer und Jungandreas bestätigen. Inzwischen seien bereits 20 Wohnblöcke renoviert worden. Es sind durch die Aufstockung inzwischen insgesamt 82 Wohnungen neu entstanden. In den nächsten Jahren werden noch rund zehn weitere Gebäude mit Dachaufstockungen folgen.

Technisch komplex

Was wurde genau gemacht? Bevor es mit dem neuen Dach für den jeweiligen Wohnblock losgehen konnte, erfolgte immer eine eingehende Analyse des aufzustockenden Gebäudes. Die Mieter wurden genau über die Baumaßnahmen informiert, auch darüber, dass stets ein fester Ansprechpartner von B&O und des Eigentümers während der gesamten Bauzeit vor Ort ist. Danach wurden Optik und Volumen der Aufstockung, technische Details und Baumaterialien festgelegt. Die Planung erfolgte durch einen von der WBG Fürth beauftragten Architekten. Ziel war es, eine komplette neue Etage aus den bisher nur als Wäschespeicher genutzten Räumlichkeiten des Dachgeschosses zu schaffen. Das heißt: Um mindestens 300 m² Wohnfläche sollte jeder der in den 1950er Jahren erbauten Wohnblöcke durch Aufstockung erweitert werden. Dazu wurde bei jedem Gebäude das alte Spitzdach mit einem Neigungswinkel von 30° innerhalb von 1,5 Wochen abgetragen. Damit kein Wasser eindringen konnte, wurde auf der oberen Geschossdecke eine Notabdichtung aufgebracht. Die Außenwände des neuen Obergeschosses wurden aus Gewichtsgründen in Holzrahmenbauweise konstruiert.

Dann geht es schnell: „Ein neues Dach wird dann binnen einer Woche aufgestellt und mit einer Unterspannbahn gegen Regen gesichert“, so Martin Jungandreas. Die hohe Vorfertigung der Wand- und Dachkonstruktion in Hallen mache das Arbeiten auch viel witterungsunabhängiger. Durch den Neigungswinkel von nun nur noch 8-10° konnte auch in Fürth die Firsthöhe beibehalten werden und dennoch eine komplette Etage als Wohnraum hinzugewonnen werden. Die gesamte Bauzeit pro Gebäude lag bei fünf bis sechs Monaten.

Quelle: B&O, Foto: WBG Fürth

Reichenberger Straße: Auch hier wurde aufgestockt

Keine hohen Belastungen für Mieter

Die Kosten für die Modernisierung wurden aufgefangen, indem die Mieten in den neuen, oberen Penthouse-Wohnungen mit 8 bis 8,50 €/m² festgelegt wurden. Die Mieten in den darunterliegenden Wohnungen wurden auf 5,80 bis 6,10 €/m² nur moderat erhöht. Positiv sei auch, so Perlhofer, dass die Energiekosten durch die gleichzeitige energetische Modernisierung des Gebäudes deutlich zurückgegangen seien.

Kreative Modernisierung

Bei der Aufstockung ging es der WBG nicht nur darum, die Optik der Gebäude harmonisch in Einklang zu bringen, sondern auch die Mieterzufriedenheit zu erhöhen. Und so wurden im Rahmen der Dachumbauten gleich die Gebäude mitsaniert. Das Ergebnis: Die alten Balkone wurden durch neue und größere ersetzt. Besonders gut angenommen wurden die Mietergärten. Hier wurden die Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung freigegeben. Ein Beispiel, das immer mehr Schule macht.

Auch neue Stellplätze für die neu geschaffenen Wohnungen wurden gebaut.

Inzwischen haben die 20 renovierten Gebäude Neubauniveau und entsprechen Niedrigenergiehäusern im Bestand. ■

WBG FÜRTH

- Rund 1400 eigene Wohnungen im Bestand
- Leistungsportfolio: Vermietung, Verkauf, technisches Gebäudemanagement, Renovierung und Modernisierung, Bauträger und WEG-Fremdverwaltung

Weitere Informationen:
www.wbg-fuerth.de

VORTEILE DER DACHAUFSTOCKUNG

Die Vorteile der Dachaufstockung liegen auf der Hand:

- Man spart sich neben den Grundstückskosten auch die Erschließungskosten.
- Durch eine freie Grundrissgestaltung entstehen lichtdurchflutete, luftige Räume, die viel Wohnqualität bieten.
- Zudem kann durch ein zusätzliches Geschoss die Energiebilanz der Immobilie deutlich verbessert werden.
- Die Dachaufstockung in Holzbauweise ist durch das Zusammenwirken aus den Erkenntnissen angewandter Forschung und dem Praxiswissen der am Bau Beteiligten gerade in den drei Kerndisziplinen Tragwerksplanung, Schall- und Wärmeschutz immer effizienter.

Fachmesse
2. Hamburger Energietage 2015

Am **30. und 31. Januar 2015** finden im CCH – Congress Center Hamburg zum zweiten Mal die Hamburger Energietage statt.
In drei Foren – dem Bauherrenforum, dem Planer-Forum und dem Forum „Neue Mobilität" – werden praxisorientierte Vorträge und Diskussionen stattfinden. 100 Aussteller präsentieren auf 5.000 m² Ausstellungsfläche ihre Produkte und Dienstleistungen zu Themen wie Klimatechnik, Wärme-, Lüftungs- und Kältetechnik, Erneuerbare Energien und Energiespeicherung, Elektromobilität, Gebäudeautomation, Haushalts- und Lichttechnik sowie altersgerechtes Wohnen.
Eröffnet wird die Messe am 30. Januar von Bundesumweltministerin Dr. Barbara Hendricks und Jutta Blankau, Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg.

Weitere Informationen:
www.hamburger-energietage.com

Medienversorgung
Umschaltungen und neue Geschwindigkeiten

Die Berliner HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ließ über 26.000 Wohnungen mit einem schnellen Kabelanschluss ausstatten, dabei wurden 1.654 Gebäude an das Glasfasernetz angebunden. Die Bewohner können über den neuen Anschluss der Telekom ihr Kabelfernseh-Angebot empfangen, zudem werden den Mietern Telefon- und Internetanschlüsse angeboten. Letztere ermöglichen es, mit Geschwindigkeiten von bis zu 100 Mbit/Sekunde im Internet zu surfen. Das Projekt mit dem kommunalen Vermieter war die bisher umfangreichste Umschaltung im Bereich der deutschen Wohnungswirtschaft für das Unternehmen.
Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG lässt ihre 5.500 Wohnungen künftig ebenfalls durch die Telekom versorgen, wie die Genossenschaft im Januar 2015 mitteilte.
Der Kabelnetzbetreiber Tele Columbus macht ab April 2015 ein neues Internetangebot mit einer möglichen Downloadgeschwindigkeit von bis zu 400 Mbit pro Sekunde verfügbar. Das Angebot wird zunächst in der Region Potsdam eingeführt, wo insgesamt 40.000 Haushalte an das Tele-Columbus-Stadtnetz angeschlossen sind, so das Unternehmen. Tele Columbus gab ferner Anfang Januar 2015 Details zum geplanten Börsengang bekannt.

Weitere Informationen:
www.howoge.de, **www.lbg-online.de**, **www.telekom.com** und **www.telecolumbus.de**

Klimaschutzagentur Region Hannover
Spar+Bauverein als Gesellschafter

Die Spar- und Bauverein eG Hannover (Spar+Bauverein) ist seit Januar 2015 Gesellschafter der Klimaschutzagentur Region Hannover. Das Ziel der Klimaschutzagentur ist es, den Ausstoß klimaschädlicher Emissionen in der Region Hannover bis zum Jahr 2020 um 40% im Vergleich zu 1990 zu senken. Außerdem sollen der Einsatz regenerativer Energieträger und die Verwendung von Effizienztechnologien vorangetrieben werden.
Als Gesellschafter der Agentur will die Wohnungsgenossenschaft deren Strategie mitbestimmen und sich als klimafreundliches Unternehmen positionieren. „Wir wollen nicht nur über Klimaschutz reden. Wir handeln und engagieren uns", sagt Vorstandsmitglied Heinz Wensing.
Die Genossenschaft war bereits seit 2003 Mitglied im Förderverein der Klimaschutzagentur. Die gemeinnützige Agentur bündelt seit 2001 alle Klimaschutz-Aktivitäten in der Region. Sie will als Impulsgeber für Politik und Wirtschaft fungieren und mit regelmäßigen Kampagnen das Thema Klimaschutz einer breiten Öffentlichkeit zugänglich machen.

Quelle: Spar+Bauverein

(V. l.) Udo Sahling (Geschäftsführer der Klimaschutzagentur), Udo Frommann und Heinz Wensing (Vorstandsmitglieder Spar+Bauverein) präsentieren das Logo der Wohnungsgenossenschaft auf einer Tafel der Agentur

Weitere Informationen:
www.spar-undbauverein.de und **www.klimaschutzagentur.de**

Betriebssicherheitsverordnung
Neue Pflichten für Aufzugsbetreiber

Ab 1. Juni 2015 gelten aufgrund der Novellierung der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) neue Bestimmungen für Aufzüge. Für alle Aufzüge soll gemäß neuer Verordnung eine einheitliche Prüffrist von maximal zwei Jahren gelten, teilte der TÜV Nord im Januar 2015 mit. Darunter fallen auch jene Anlagen, die nach Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht werden und bisher nur maximal alle vier Jahre geprüft werden mussten. Eine weitere Neuerung sei die Verpflichtung zur Anbringung einer Prüfplakette, die den nächsten fälligen Prüftermin nennt. Zudem müssten Aufzugsbetreiber künftig ein Zwei-Wege-Kommunikationssystem im Aufzug installieren lassen. Für die Nachrüstung wird eine Übergangsfrist bis Ende 2020 gewährt.

Weitere Informationen:
www.tuev-nord.de und **www.bmas.de**

Solarstrom
„Mieterstrom“ vom Dach

Das Wohnungsunternehmen GAGFAH ließ auf Dächern von Bestandsgebäuden in Stuttgart, Nürnberg und Köln Photovoltaikanlagen mit insgesamt über 3 MW Solarleistung durch den Toshiba-Konzern installieren. Es handelt sich um ein neues Mieterstrom-Vermarktungsmodell: Dabei wird der Strom von den Solaranlagen auf den Dächern der Mietshäuser mit Ökostrom aus dem Netz kombiniert. Durch die Direktlieferung aus der Solaranlage soll der Strom günstiger angeboten werden können, zudem soll das öffentliche Netz entlastet werden. Die GAGFAH ist Toshibas erster Partner für das Projekt. Über 4.500 Mieter können das Angebot künftig nutzen.

Weitere Informationen:
www.gagfah.de und **www.toshiba-mieterstrom.de**

Dezentrale Energieerzeugung
Neues BHKW in Berlin-Köpenick

1.791 Wohnungs- und 52 Gewerbemieter der degewo AG können künftig dezentral erzeugten Strom aus einem Blockheizkraftwerk (BHKW) nutzen, das in der Köpenicker Karlstraße erbaut wurde. „Bei nahezu gleichem Brennstoffeinsatz wird nun umweltfreundlich Wärme und Strom in der Anlage erzeugt. Die Wärme nutzen wir bereits für die Heizenergie. Den Strom können unsere Mieter zu einem besonders günstigen Preis beziehen“, sagte Christian Glaubitz, Leiter des degewo-Kundenzentrums Köpenick. Der Strom wird als „Original Berliner Watt“ vermarktet und für 24,98 ct/kWh bei einem Grundpreis von 5,36 €/Monat angeboten. Betreiber ist die BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft Berlin.

Weitere Informationen:
www.degewo.de

Nebenkostenabrechnung
Neue Partner für WoWi c/s-Ergänzung SOHA

Die Haufe Gruppe hat mit Kalo und der Müller Mess Wärme GmbH zwei neue Partner für die serviceorientierte Heizkostenabrechnung (SOHA) gewonnen. SOHA ist eine Lösung im ERP-System WoWi c/s, die das Erstellen von Heizkostenabrechnungen vereinfachen soll: Die Messdienstleister übermitteln die Abrechnungsdaten über eine standardisierte Schnittstelle als Fotodatei. WoWi c/s liest die Daten ein und verarbeitet sie weiter. Heiz- und Betriebskostenabrechnung lassen sich anschließend in einem Dokument zusammenführen, ausdrucken und archivieren. Mit den Messdienstleistern Ista, Techem, Brunata Metrona und Minol kooperiert Haufe seit längerem.

Weitere Informationen:
www.haufe.de

VALLOX
Komfortlüftungs-Systeme

Innovative Frischluftsysteme für optimale AIRbalance

Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung bilden das Fundament einer innovativen und zeitgemäßen Gebäudetechnik. Sie stehen für bessere Vermietbarkeit, Schutz der Immobilie und damit langfristig für Wertsteigerung.

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

www.heinemann-gmbh.de

Abfallerfassung

Müllschleusen an Mehrfamilienhäusern – nachhaltig oder streitauslösend?

Müllvermeidung ist nicht nur ökologisch, sondern auch wirtschaftlich. Die gewobau Rüsselsheim führte deshalb in den letzten zehn Jahren Müllschleusen ein. Nach anfänglicher mehrheitlicher Zustimmung der Mieter sorgten im Verlauf der Jahre sog. Nullnutzer für Diskussionen und Rechtsstreitigkeiten. Im Rahmen eines Gutachtens für die gewobau wurden verschiedene Entsorgungssysteme aus ökonomischer, ökologischer, sozialer und mietrechtlicher Perspektive bewertet.

Dr. Maike Hora
Geschäftsführerin
E-hoch-3
Darmstadt

RA'in Iris Behr
Prokuristin
Institut Wohnen und Umwelt GmbH
Darmstadt

Dr. Christian v. Malottki
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Institut Wohnen und Umwelt GmbH
Darmstadt

Torsten Regenstein
Geschäftsführer
gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH
Rüsselsheim

Eine mit Privathaushalten vergleichbare konventionelle Abfallentsorgung (siehe Systemskizze 1) führt an Mehrfamilienhaus-Anlagen oft dazu, dass die Standplätze der Abfallbehälter „vermüllen", Mülltourismus betrieben wird, verwertbare und sperrige Abfälle im Restmüll landen und so die Nebenkosten steigen. Systemimmanent ist eine Umlage aller Entsorgungskosten über die Wohnfläche.

Von der konventionellen Abfallentsorgung zur verursachergerechten Abfallerfassung

Seit Ende der 1990er Jahre stiegen Wohnungsunternehmen zunehmend auf Abfallmanagement für ihre Wohnanlagen um. Dies wird heute von zahlreichen Dienstleistern deutschlandweit angeboten und zielt darauf ab, durch Standortgestaltung, Nachsortierungen und Motivation der Mieter (siehe Systemskizze 2) ein möglichst optimales Trennverhalten zu erreichen. Im Umkehrschluss bedeutet dies weniger Restmüll und Abfallgebühren. Entsorgungskosten werden auch hier über die Wohnfläche umgelegt.

Die Frage, wie Mietern ein Anreiz geboten werden kann, den Müll besser zu trennen und dadurch Kosten zu sparen, führte seit Mitte der 1990er Jahre vor allem in den neuen Bundesländern dazu, auf Müllmengenerfassungsanlagen („Müllschleusen") mit individueller Zuordnung der Abfälle zu einzelnen Mietparteien zu setzen[1]. Diese Systeme mit Abfallmanagement und individualisierter Abfallmengenerfassung (siehe Systemskizze 3) führen teilweise zu einem bis zu 80% geringeren Restmüllaufkommen. Hier werden Grundkosten zur Hälfte nach der Wohnfläche und zur Hälfte nach den individuellen Einwürfen, also verbrauchsbasiert, abgerechnet.

CHECKLISTE

Erfolgreiche Müllschleusen benötigen:
- ein präzise definiertes und vertraglich verabredetes Müllmanagement ohne Interessenskonflikte,
- abgegrenzte und nur für Mieter zugängliche Müllplätze,
- ansprechbare Betreuer,
- eine klare Gebührensatzung/-regelung mit Mindesteinwürfen und Erklärung des Sparpotenzials,
- Aufklärung beim Einzug in verschiedenen Sprachen und mit Visualisierungen,
- bewusstseinsbildende Aktionen für die Mieter.

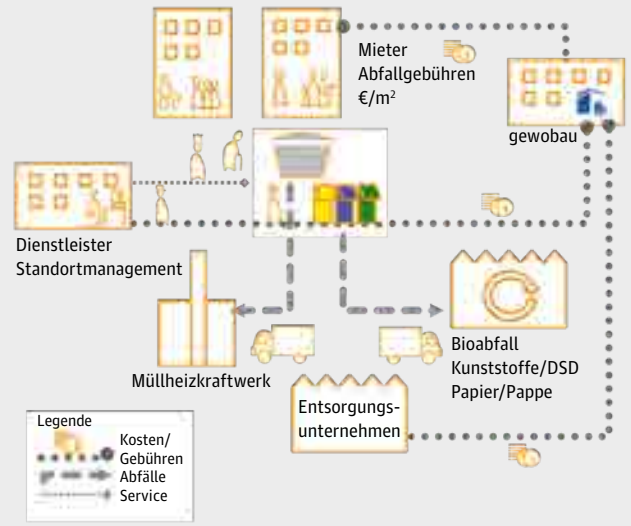
Die Situation in Rüsselsheim

Die gewobau Rüsselsheim hat seit 2004 stufenweise eine verursachergerechte Abfallbewirtschaftung für rund 60% ihrer Wohnanlagen eingeführt. Betreiber sind sowohl kommunale Betriebshöfe als auch einer der kommerziellen Dienstleister am Markt. Das Projekt wurde fachlich begleitet, im Unternehmen wurde eine Stabstelle Abfallmanagement eingerichtet.

Von Seiten der Mieter wurden den Müllschleusen die fehlende Möglichkeit zur Entsorgung sperriger Abfälle, die zusätzlichen Betriebskosten für die Schleusenmiete, die höheren Kosten für Vielnutzer sowie die Umgehungsmöglichkeit der Schleuse durch versteckte Entsorgung des Restmülls in der Wertstoffsammlung vorgeworfen. Der Anteil der Nullnutzer, d. h. der Mieter, die das System nachweislich umgehen, war in Rüsselsheim teilweise sehr hoch (oft zwischen 20 und 30% pro Jahr sowie zwischen 40 und 60% pro Monat).

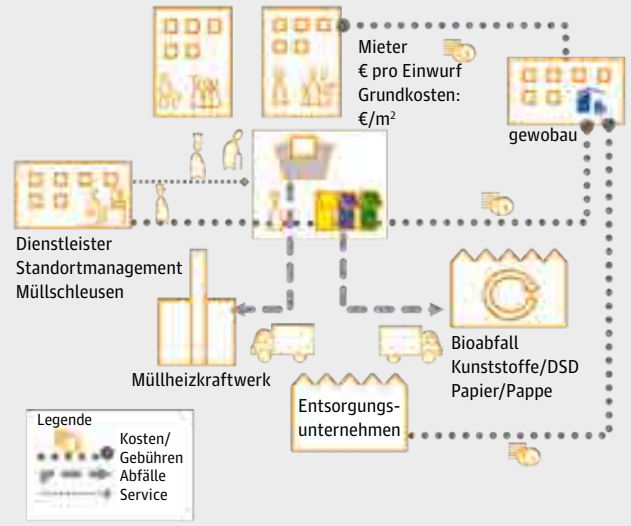
Mieter, die das System vorschriftsmäßig nutzen, empfanden dies als ungerecht und forderten die Rückumstellung auf ein reines Standortmanagement ohne Müllschleuse. Aktuell läuft sogar ein Gerichtsverfahren, welches sich mit der betriebs-

KONVENTIONELLE ABFALLENTSORGUNG



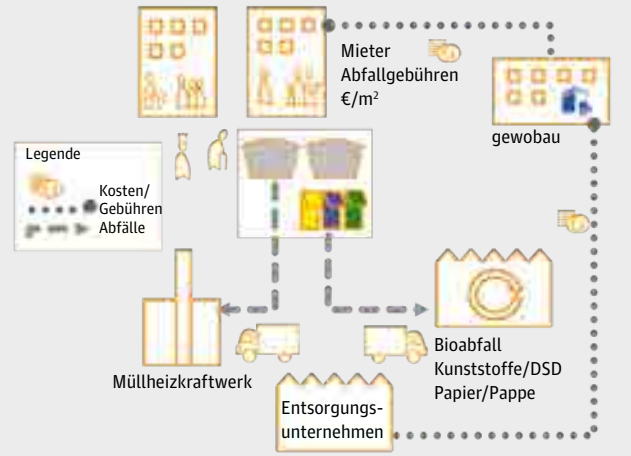
Systemskizze 1

STANDORTMANAGEMENT



Systemskizze 2

MÜLLSCHLEUSE UND STANDORTMANAGEMENT



Systemskizze 3

Quelle: E-hoch-3

kostenrechtlichen Zulässigkeit der Müllschleusen beschäftigt. Problematisch erscheint auch der Interessenskonflikt, der entsteht, wenn ein kommunaler Betriebshof ein Standortmanagement übernimmt, denn der Auftrag, die Müllmengen zu reduzieren, mindert gleichfalls die an den Entsorger zu zahlenden Müllgebühren.

Diese Gemengelage bildete den Anlass für die gewobau Rüsselsheim, im Sommer 2014 verschiedene Entsorgungssysteme aus ökonomischer, ökologischer, sozialer und mietrechtlicher Perspektive durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) und das Unternehmen für Nachhaltigkeitsberatung E-hoch-3 bewerten zu lassen.

Systeme im Vergleich

Für die Bewertung der Wirtschaftlichkeit wurden die Kosten, die der gewobau durch den Betrieb der verschiedenen Abfallentsorgungssysteme pro Wohneinheit und Jahr entstehen, ermittelt und verglichen. Kostenfaktoren waren:

1. Abfallgebühren
2. Kosten für die Miete der Müllschleusen
3. Kosten für das Standortmanagement
4. Verwaltung / interne Kosten für Mieterinformation, Chipausgabe, Abrechnung etc.

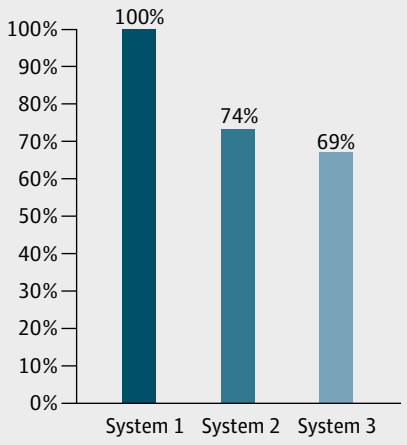
Die Ergebnisse zeigen: Die teuerste Option ist das Nichtstun bzw. das Verharren bei der konventionellen Entsorgung. Der Kostenunterschied vom reinen Standortmanagement zur Müllschleuse beträgt im untersuchten Fall ca. 5% (wie Diagramm 1 verdeutlicht).

Bei Betrachtung der einzelnen Kostenarten wird jedoch deutlich, dass der Anteil der Abfallgebühren mit Müllschleuse trotz Nachsortierungen deutlich geringer ausfällt als bei einem reinen Standortmanagement. Der Kostenanteil aus zusätzlicher Sperrmüllabfuhr und Zusatzleerungen aus der Nachsortierung liegt bei knapp unter 10% (wie Diagramm 2 zeigt). Dies wurde auf einem von der gewobau angebotenen Mieterworkshop mit Erstaunen aufgenommen. Die Beteiligten hatten einen deutlich höheren Kostenanteil aufgrund von Fehlwürfen, Beistellungen und Sondersperrmüll vermutet. Kostenseitig lassen sich somit Vorteile für das System Müllschleuse festhalten. Dieses Ergebnis bestätigt Untersuchungen aus anderen Städten, in denen sich nach Einführung von Müllschleusen eine deutliche Abnahme des Restmüllvolumens eingestellt hat, z. B. in Erfurt, Hamburg und Berlin.

Aus Umweltsicht wurden die Faktoren Klimaschutz und Ressourcenschutz (durch Kreislaufwirtschaft) näher untersucht. Aufgrund fehlender örtlicher Abfallsortieranalysen mit Angaben über die tatsächlichen Abfallmengen sind die Ergebnisse (pro Wohneinheit und Jahr) nur als Tendenz zu verstehen. Sowohl beim Klimaschutz (gemessen in CO_2-Äquivalenten) als auch bei dem Anteil verwertbarer Fraktionen im Restmüll schneidet das System Müllschleuse am besten ab. Denn hier werden die größten Anteile verwertbarer Abfälle (vor allem Papier und Bioabfall, aber auch Verpackungsabfälle) generiert. Die Verwertungsbetriebe (Vergärungsanlage und Papiersammlung) stellten sehr geringe Fehlwurfraten in diesen Abfallfraktionen fest, d.h. die Mengenzunahme erfolgt auch ohne Qualitätseinbußen für die Verwertung. Aussagen zu den Verpackungsabfällen fehlten, erfahrungsgemäß werden hier Restmüllanteile zwischen 20 und 50% beobachtet (unabhängig vom Sammelsystem). Auch andere Studien zu Klimapotenzialen in der Abfallwirtschaft weisen Müllschleusen als geeignete Maßnahme zur Optimierung der Abfalltrennung in Großwohnanlagen aus (Berlin und Hamburg).[2]

Aus Nutzersicht sprechen die Faktoren Kostentransparenz und Bewusstseinsbildung für die Müllschleuse, Benutzerfreundlichkeit und ▶

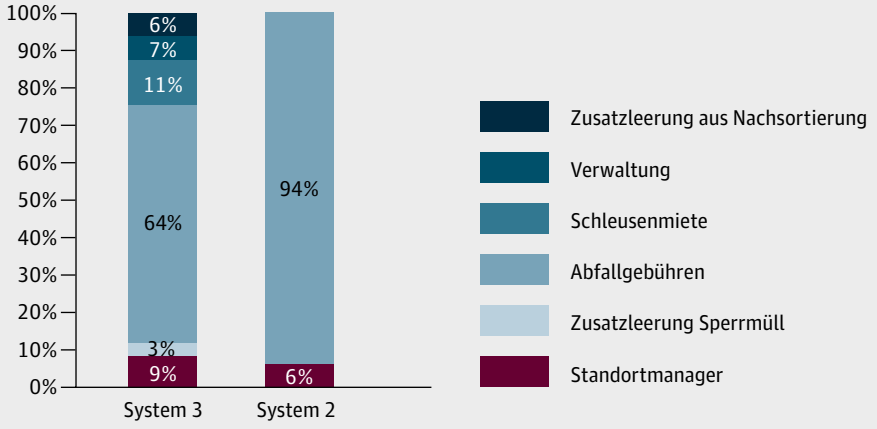
DIAGRAMM 1



Kosten der drei Systeme konventionelle Abfallentsorgung, Standortmanagement und Müllschleuse pro Wohneinheit in Rüsselsheim

Quelle: E-Hoch-3

DIAGRAMM 2



Anteil der Kostenarten bei Müllschleuse („System 3“) und reinem Standortmanagement („System 2“) im Vergleich

Störungsanfälligkeit eher gegen sie. Sicherheit und Sauberkeit sind bei Standortmanagement und Einhausung immer ein Vorteil.

Mietrechtliche Unsicherheiten

Obwohl Müllschleusen die Erhöhung der Verursachergerechtigkeit gemäß §§ 556, 556a BGB zum Ziel haben, verbleibt beim Fehlen kommunalen Satzungsrechts und höchstrichterlicher Rechtsprechung eine gewisse Unsicherheit:

- Eigentlich sind Schleusenmieten der Ersatz für eingesparte Abfallgebühren und damit umlagefähige Betriebskosten. Betrachtet man die Schleuse jedoch als Investition, dann wären diese Kosten nicht umlagefähig.
- Eigentlich sind Nachsortierkosten wegen ihrer Regelmäßigkeit Betriebskosten. Argumentiert wird aber auch, ein Mieter brauche nicht für das Fehlverhalten anderer zu haften.
- Dürfen Mindesteinwurfsvolumina festgelegt werden oder braucht es dafür eine Grundlage in der kommunalen Satzung (die es in Rüsselsheim anders als im nahen Kreis Darmstadt-Dieburg nicht gibt)?
- Ist die Mengeneinheit „Betätigung der Schleuse“ eine zulässige Näherung für den Verbrauch - weil der Mieter weiß, dass auch ein halbvoller Einwurf kostet?
- Die Umlage nach dem erfassten Verbrauch kann einseitig durch den Vermieter festgelegt werden. Hingegen fehlt eine Regelung über den Weg zurück zum m²-Schlüssel.

Wie weiter?

Im konkreten Fall in Rüsselsheim wurde aus den Ergebnissen nun die Schlussfolgerung gezogen, dass keine überstürzte Rückumstellung auf das reine Standortmanagement ohne Müllschleusen erfolgen soll. Denn Müllschleusen leisten vor allem einen Beitrag zum Umweltschutz, sollen aber dabei auch wirtschaftlich sein. Gleichzeitig sind die hohen Nullnutzerquoten nicht akzeptabel. Unterschiedliche Quoten je Wirtschaftseinheit legen nahe, dass eine Übergangszeit zur Evaluierung und Verbesserung der Schleusenstandorte mit Neuausschreibung und Qualitätssicherung bei den Schleusenbetreibern eingeführt werden soll. Die gewobau wird dazu schon ab 2015 ein Standortmanagement bei einem dritten Anbieter beauftragen, um im zusätzlichen Anbieter-Wettbewerb eine mögliche Reduzierung der Nullnutzerquote zu erproben.

Außerdem wird das Unternehmen auf den Müllplätzen eine stärkere Visualisierung der Getrenntsammlung einführen. Und schließlich sollen geeignete Maßnahmen zur Mietermotivation mit den Kooperationspartnern umgesetzt werden, um die Nullnutzerquote spürbar zu senken. An die Kommune ergeht die Empfehlung, durch Aufnahme in die Abfallsatzung eine klare Rechtsgrundlage für die Müllschleusen zu schaffen. ■

[1] Vgl. „Neue Benchmarks für Betriebskosten“ in Bundesbaublatt BBB 4/2005

[2] Vogt, R., Fehrenbach, H., et al.: Maßnahmenplan zur Umsetzung einer vorbildlichen klimafreundlichen Abfallentsorgung im Land Berlin, Endbericht für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Heidelberg 2012, und Dehoust, G., et al.: Optimierung der Abfallwirtschaft in Hamburg unter dem besonderen Aspekt des Klimaschutzes, Öko-Institut, IGW, FH Mainz, Darmstadt, 2008

HAUFE.de/Immobilien
DW | DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT
Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

Messeneuheiten
Innovationen im Bereich Faserzement

Quelle: David Franck, Ostfildern

Die Präsentation der Eternit-Produkte auf der Bau 2015

Auf der Bau 2015 zeigte die Eternit AG neue Produkte für Dächer und Fassaden. Zu den Messeneuheiten gehörte eine Fassadentafel mit profilierter Oberfläche, die durch Licht und Schatten im Tagesverlauf kontinuierlich ihr Erscheinungsbild verändern soll. Außerdem wurde eine neue Farbkollektion von durchgefärbten Faserzementtafeln mit kratzfester und graffitisicherer Oberfläche präsentiert. Eine weitere Neuheit sind die neuen, besonders glatten Oberflächen der Dachsteine des Herstellers, die vor Verunreinigung schützen sollen.

Weitere Informationen:
www.eternit.de

Fassadengestaltung
Vertikale Wandbegrünung

Unika hat auf der Bau 2015 ein System für die vertikale Fassadenbegrünung auf Kalksandstein-Basis präsentiert. Der Kalksandstein speichert und transportiert Feuchtigkeit, was die Bewässerung der Bepflanzung vereinfacht. Das in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer Institut entwickelte System sorgt nach Angaben des Herstellers für die Reduzierung der Feinstaubbelastung in der Umwelt.

Quelle: Fraunhofer Umsicht

Weitere Informationen:
www.unika-kalksandstein.de

Contracting
Urbana übernimmt B&O WEM GmbH

Die Urbana Energiedienste GmbH übernimmt rückwirkend zum 1. Januar 2014 die B&O Wärme-, Energie- und Messtechnik GmbH, kurz „B&O WEM GmbH“. Ziel von Urbana ist es, mit dem Kauf der Unternehmenssparte seine Marktposition im Bereich dezentrale Energiekonzepte und erneuerbare Energien weiter auszubauen.
Dazu gehören insbesondere Planung, Bau und Betrieb von Wärmeerzeugungsanlagen auf Grundlage von Pellets, Solarthermie, Wärmepumpe, Erdwärme und Gas in Immobilien der Wohnungswirtschaft. Mit dem Kauf übernimmt Urbana Erzeuger- und Verteileranlagen inklusive webbasierter Visualisierung, Fernwartung und Datenbankverwaltung an Standorten in Frankfurt am Main und Erlangen. Durch den Ankauf baut das in Hamburg ansässige Unternehmen somit auch seine Präsenz in Süddeutschland aus.
B&O verkaufte die Contracting-Sparte, um sich stärker auf seine Kerngeschäfte im Bereich technische Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft zu konzentrieren.

Weitere Informationen:
www.urbana.ag und **www.bo-wohnungswirtschaft.de**

Bau 2015
Holz-Hybridbauten

Quelle: Huber & Sohn

Das Holzbauunternehmen Huber & Sohn präsentierte auf der Bau 2015 innovative Holz-Hybridbauten. Vorgestellt wurde u. a. ein 5-geschossiges Holz-Hybridgebäude: Für die Außen- und z. T. auch Innenwände wurde Holz verwendet, die Decken bestehen aus Betonfertigteilen. Das Gebäude erreicht den Plusenergiestandard.
Holz-Hybridkonstruktionen seien der klassischen Massivbauweise in Bezug auf Bauzeiten sowie Schall- und Wärmeschutz überlegen, so das Unternehmen.

Weitere Informationen:
www.huber-sohn.de

Karriere
Weiterbildung zum AAL-Berater

Quelle: Universität Kassel

Ein Alterssimulationsanzug lässt Bewegungseinschränkungen im Alter praktisch erleben – die Weiterbildung gibt tiefere und fundierte Einblicke in Assistenzsysteme

Die Universität Kassel bietet eine berufsbegleitende Weiterbildung zum Berater für AAL (Ambient Assisted Living / assistierende technische Umgebungen). „Ältere Menschen könnten viel länger sicher und selbstbestimmt in ihrer gewohnten Umgebung leben, wenn sie die richtigen Hilfsmittel dafür nutzten. Die richtige Technik gibt es“, sagte Professor Dr. Ludger Schmidt vom Fachgebiet Mensch-Maschine-Systemtechnik der Universität Kassel. Das Weiterbildungsangebot soll u. a. Berufstätige aus Wohnungswirtschaft, Pflege, Handwerk und sozialen Diensten ansprechen. Die Teilnehmer qualifizieren sich dabei zum AAL-Berater nach der Anwendungsregel 2757-5 des Verbands der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik (VDE). Die Teilnahme wird durch die Universität Kassel zertifiziert, die Kurse werden künftig von der UNIKIMS GmbH organisiert, der Management School der Universität Kassel.

Weitere Informationen:
www.uni-kassel.de und **www.unikims.de**

Kongress
2. Erbbaurechtskongress in Kassel

Am **23. und 24. Februar 2015** veranstaltet der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. den 2. Erbbaurechtskongress im Kasseler Schlosshotel. Schwerpunktthema ist Erbbaurecht als wirtschaftliches und strategisches Instrument. Referenten aus Wirtschaft, Stiftungswesen und kommunaler Verwaltung zeigen, welche Möglichkeiten das Erbbaurecht bietet, um neue Wohnformen und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern. „Der Erbbaurechtskongress ist vor allem ein Forum für Anwender: Hier werden spezifische Rechtslagen praxisnah erörtert und über den Austausch entstehen neue Impulse“, sagt Dr. Matthias Nagel, Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbandes. Wie bereits bei der ersten Tagung steht nicht nur das nationale Erbbaurecht im Fokus. Als Beispiel dienen diesmal die Niederlande, wo das Erbbaurecht ein bedeutendes Instrument der Bodenpolitik ist. Eine Anmeldung zum Kongress ist bis zum 18. Februar 2015 möglich.

Quelle: Deutscher Erbbaurechtsverband e. V.

Teilnehmer beim 1. Erbbaurechtskongress 2014

Weitere Informationen:
www.erbbaurechtsverband.de

ANKÄUFE IN BERLIN

Kommunale Wohnungsunternehmen kaufen Bestände

Die degewo AG kaufte im November 2014 ein Portfolio eines privaten Wohnungsunternehmens mit 2.259 Wohnungen, 21 Gewerbeeinheiten und 865 Pkw-Stellplätzen. Nach Angaben der degewo handelt es sich um eine der größten Transaktionen des Jahres 2014 auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Die neu erworbenen Wohnungen befinden sich vorwiegend im Süden Berlins, wo die kommunale degewo bereits über große Bestände verfügt. Rund 930 befinden sich in Lichtenrade, weitere 640 in Marienfelde. Weitere 360 Wohnungen liegen in der Gropiusstadt, 212 Wohnungen in Lankwitz. Hinzu kommen Wohnungen in Oberschöneweide und Buckow.
Die ebenfalls kommunale Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH hat im Dezember 2014 ein weiteres Portfolio von 678 Wohneinheiten und 26 Gewerbeeinheiten erworben. Die Bestände mit knapp 43.000 m² Wohnfläche liegen in Neukölln, Steglitz und Charlottenburg. Das Portfolio beinhaltet Mehrfamilienhäuser, die zwischen 1910 und 1957 errichtet wurden. Mehr als die Hälfte sind 2-Zimmer-Wohnungen. Im Durchschnitt sind die Wohnungen zu 5,30 €/m² vermietet.
Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft erwarb im Januar 2015 rund 2.600 Wohnungen in Berlin-Marzahn. Verkäufer der Liegenschaften ist die TAG-Gruppe. Die in den 1980er Jahren errichteten Bestände weisen einen geringen Leerstand auf und befinden sich nach Angaben der HOWOGE in einem guten baulichen Zustand. Bis 2018 plant das städtische Unternehmen, sein Portfolio durch Ankauf und Neubau auf insgesamt 60.000 Wohneinheiten zu erweitern.

Weitere Informationen:
www.degewo.de, www.howoge.de
und **www.stadtundland.de**

Ankauf
Bestandserweiterung in Neuss

Die Neusser Bauverein AG hat ihren Bestand in Neuss-Nordstadt durch den Ankauf eines viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit 15 Wohneinheiten erweitert. Der Verkäufer ist ein überregional tätiger Immobilienfonds, der im Rahmen einer Portfolio-Bereinigung seinen Bestand am Standort Neuss aufgibt. Im umliegenden Wohnquartier „Marienburger Viertel“ besitzt das Unternehmen bereits 640 Wohneinheiten. In der Nachbarschaft befindet sich zudem der Mietertreffpunkt „Maribu“ des Wohnungsunternehmens, wo neben täglichen Hausmeistersprechstunden auch Freizeitaktivitäten und Beratungsleistungen für Mieter angeboten werden.

Quelle: Neusser Bauverein AG

Das erworbene Wohn- und Geschäftshaus

Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de

Änderung der Börsennotierung
GAG wechselt in den qualifizierten Freiverkehr

Der Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG hat die Entscheidung des Vorstands gebilligt, ein sogenanntes Downlisting durchzuführen. Vorzugsaktien der GAG werden nicht mehr im geregelten Markt, sondern im qualifizierten Freiverkehr gehandelt.
Für die GAG bedeute der Wechsel des Börsensegments spürbare Erleichterungen in der Verwaltungsarbeit, sagte Uwe Eichner, Vorstandsvorsitzender der GAG. Durch den Wechsel in den qualifizierten Freiverkehr entfallen künftig unter anderem die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards oder die quartalsweise Berichterstattung. Überlegungen zum Downlisting habe es bereits früher gegeben, da der eigentliche Sinn des geregelten Aktienhandels, die Akquise von Fremdkapital über Aktien, für die GAG nicht notwendig ist.
Seit 2000 wurden die Vorzugsaktien der GAG im geregelten Markt an der Börse gehandelt. Insgesamt gibt es 16.729.775 Aktien, verteilt auf 9.360.000 Stammaktien und 7.369.775 Vorzugsaktien. Größter Aktionär ist derzeit die Stadt Köln mit einem Anteil von 88,21%.

Weitere Informationen:
www.gag-koeln.de

Rückblick
Wohnkongress in Darmstadt

Quelle: Bauverein AG

Publikum beim Wohnkongress

Im November 2014 fand der Wohnkongress der Bauverein AG in Darmstadt statt. Der Kongress sollte das Jubiläumsjahr des Unternehmens abrunden, das 2014 150 Jahre alt geworden ist. Zwei Tage lang hielten 20 Referenten aus Politik, Wohnungswirtschaft und Forschung Vorträge zum Thema „Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft“. Der erste Kongresstag stand unter dem Motto „Stadtentwicklung und Wohnkonzepte der Zukunft“. Oberbürgermeister Jochen Partsch sowie die Vorstände Sybille Wegerich und Dr. Hans-Jürgen Braun eröffneten den Kongress. Hans Fürst, Experte für Stadtentwicklung, widmete sich in seinem Vortrag u. a. dem Thema Nachverdichtung. Darmstadt werde noch auf lange Sicht weiter wachsen, betonte er mit Verweis auf eine Prognos-Studie zum Wachstum deutscher Städte. Ohne Verdichtung gehe es daher künftig nicht, so Fürst.
Dr. Hans-Jürgen Braun stellte in seinem Vortrag die „Postsiedlung“ als Beispiel für eine gelungene Quartiersentwicklung durch die Bauverein AG vor. Dort konnte die Wohnfläche mit Hilfe einer behutsamen Verdichtung um 81% gesteigert (siehe hierzu auch unser Thema des Monats ab S. 20) und geförderter Wohnraum geschaffen werden.
Weitere Vorträge befassten sich mit der Konversion der Lincoln-Siedlung, mit den Herausforderungen an kommunale Wohnungsunternehmen in anderen Ländern und mit innovativen Energiekonzepten. Am zweiten Kongresstag wurden die Themenblöcke „Demografischer Wandel“, „Energieeffizientes Bauen und Wohnen“ sowie Stakeholder-Management behandelt.

Weitere Informationen:
150jahre.bauvereinag.de/Aktuelles/Jubilaeumskongress

HAUFE.de/Immobilien DW

Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

Willkommenskultur in Ludwigsburg
Geschenke für Flüchtlinge

Quelle: WBL

WBL-Geschäftsführer Andreas Veit verteilte Stofftaschen mit Geschenken an die Asylbewerber

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) hat kurz vor Weihnachten Geschenke an die etwa 160 Asylbewerber, die in einem Wohnblock im Ludwigsburger Stadtteil Grünbühl-Sonnenberg leben, verteilt. Das Wohnungsunternehmen vermietet den Wohnblock, der ursprünglich für den Rückbau vorgesehen war, an den Kreis, der dort die Flüchtlinge untergebracht hat.
Als Begrüßungsgeschenk erhielten die Erwachsenen Stofftaschen mit Handtüchern, Zahnpasta, Zahncreme, warmen Socken, Schokolade, Shampoo, Duschgel und jeweils einem Deodorant. Für die 30 Kinder gab es zusätzlich noch Malbücher, Buntstifte, Schreibhefte und Anspitzer. Die Willkommensgeschenke sollen den Flüchtlingen den Start in Deutschland erleichtern. Zusätzlich rief die WBL im Dezember 2014 dazu auf, den Asylbewerbern warme, gut erhaltene und saubere Kleidung, Schuhe, Kinderspielsachen, Bettwäsche und Handtücher zu spenden. Nach Angaben des Unternehmens war der Spendenaufruf so erfolgreich, dass das Lager für die Sachspenden bereits erweitert werden musste.

Weitere Informationen:
www.wohnungsbau-ludwigsburg.de

WGLi
Neues Vorstandsmitglied

Der Aufsichtsrat der WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG (WGLi) hat **Monika Thiele** zum neuen Vorstandsmitglied bestellt. Thiele hat im Januar 2015 ihre Tätigkeit im Vorstand aufgenommen. Die Volljuristin verfügt über langjährige Berufs- und Führungserfahrung in der Wohnungswirtschaft, ab 2009 war sie als Justiziarin bei der WGLi beschäftigt. Sie ist für das Bestandsmanagement, den Personal- sowie den Recht- und Grundsatzbereich zuständig.

Weitere Informationen:
www.wgli.de

Transaktion in Hessen
Verkauf von 2.100 Wohnungen

Die Bauverein AG Darmstadt verkaufte Ende 2014 ein Portfolio mit 2.100 Wohnungen in Mittelhessen an die Deutsche Zinshaus Gruppe aus Frankfurt am Main. Die Hälfte der verkauften Wohnungen befindet sich in Gießen, der Rest liegt in Alsfeld, Grünberg und Nidda. Der Verkauf wird durch eine Sozialcharta begleitet, die die Mieter vor Kündigung und Luxussanierungen schützen soll. Die Bauverein-Tochter bvd Mittelhessen GmbH kümmert sich bis 2017 im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages weiterhin um die Verwaltung der Wohnungen. Die Bauverein AG will sich künftig stärker auf die Bestandsbewirtschaftung in der Region Darmstadt konzentrieren. Die Veräußerung der mittelhessischen Bestände hatte das Wohnungsunternehmen daher langfristig geplant und einen Käufer gesucht, der bereit war, die Bestände komplett zu übernehmen und langfristig zu halten. Nach Angaben der Bauverein AG sei die lokale Wohnungswirtschaft nur an Teilbeständen interessiert gewesen, weswegen die Entscheidung für die Deutsche Zinshaus Gruppe als Käufer gefallen sei.

Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

CSR
Förderung durch Spielen

Die Gewobag-Stiftung Berliner Leben unterstützt den Verein Fördern durch Spielmittel e. V. Der Verein engagiert sich für ein gleichberechtigtes Miteinander von Kindern und Erwachsenen mit und ohne Behinderung. Das passt zu den Zielen der Stiftung der kommunalen Gewobag, die gleichberechtigte Partizipation und interkulturelle Integration fördert, indem sie künstlerische, kulturelle und sportliche Projekte unterstützt.
Der Verein betreibt ein Familienzentrum in Berlin-Prenzlauer Berg, wo Spiele ausprobiert oder ausgeliehen werden können, und bietet Spielzeugworkshops an. Im Rahmen des Projekts „Globales Lernen mit Weltspielzeug“ sollen Kinder anhand von Spielzeugen etwas über die Lebenswelt von Gleichaltrigen in anderen Kulturen lernen. „Wir setzen auf ‚Globales Lernen’ als wichtiges Instrument des Miteinanders in unserer multikulturellen Stadt“, sagte Kerstin Kirsch, Geschäftsführerin der Gewobag MB.

Quelle: Gewobag

Anhand von Spielzeugen aus anderen Ländern können Kinder etwas über andere Kulturen lernen

Weitere Informationen:
www.www.stiftung-berliner-leben.de, www.gewobag.de und **www.spielmittel.de**

LITERATURTIPP

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2014/2015

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat die neue Ausgabe der jährlichen Publikation „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends“ veröffentlicht. Das umfassende Zahlenwerk für die deutsche Wohnungswirtschaft stützt sich auf Erhebungen bei den bundesweit 3.000 vom GdW vertretenen Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Diese Daten werden wohnungswirtschaftlich relevanten Ergebnissen der amtlichen Statistik und weiteren Erhebungen von Branchentrends gegenübergestellt. Die diesjährige Publikation informiert insbesondere über folgende Aspekte:

- Entwicklung des Wohnungsangebots (Wohnungsbautätigkeit, Entwicklung und Struktur der Wohnungsbauinvestitionen, preisgebundener Wohnungsbestand)
- Auswirkungen der Zuwanderung und der steigenden Studentenzahlen auf die Wohnungsnachfrage
- Bedeutung des Stadtumbaus in schrumpfenden Regionen
- Entwicklung von Mieten und Betriebskosten sowie Steigerung von Baukosten

In einem gesonderten Schwerpunkt wird zudem der aktuelle Stand bei der energetischen Sanierung in den Beständen der Mitgliedsunternehmen beleuchtet.

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2014/2015. Hrsg: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, 35 €, 96 Seiten, ISBN 978-3-648-06713-0.

Umfirmierung

LUWOGE wird BASF Wohnen + Bauen

Die LUWOGE GmbH, das Wohnungsunternehmen der BASF, heißt seit Januar 2015 BASF Wohnen + Bauen GmbH. Zudem wird der Markenauftritt des Wohnungsunternehmens künftig im Corporate Design der BASF gestaltet. Das umbenannte Unternehmen tritt automatisch in alle Verträge und Verpflichtungen der LUWOGE ein. Auch die Unternehmensstrategie soll unverändert bleiben. „Mit dem neuen Markenauftritt rücken wir noch näher an die BASF und profitieren von der starken Marke und den Werten, für die BASF steht. Dennoch behalten wir weiterhin unser selbstbewusstes und selbstständiges Auftreten als großes Wohnungsunternehmen in der Metropolregion Rhein-Neckar”, sagte der Geschäftsführer des Wohnungsunternehmens, Dr. Matthias Hensel.

Weitere Informationen:
www.basf-wohnen-und-bauen.de

Lehrgang

EBZ-Weiterbildung zum Personalreferenten

Das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) bietet im Mai 2015 den Lehrgang „Geprüfte/r Personalreferent/in in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ an. Im Rahmen des Lehrgangs werden Mitarbeiter für die Übernahme von Personalaufgaben in Wohnungsunternehmen qualifiziert, damit sie künftig ihre Geschäftsführung bei diesen Themen entlasten können. Die Weiterbildung eignet sich für Mitarbeiter von kleineren und mittleren Wohnungsunternehmen, in welchen keine eigene Personalabteilung vorhanden ist. Der Lehrgang dauert fünf Monate und ist in fünf Module unterteilt, die jeweils drei Tage dauern.

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

„Neues Berlin“

Neues Vorstandsmitglied

Quelle: Neues Berlin

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Berlin“ eingetragene Genossenschaft hat seit dem Januar 2015 mit **Andrea Köhn** ein neues Vorstandsmitglied. Die Betriebswirtin leitet künftig gemeinsam mit den Vorstandsmitgliedern Frank Scholze und Stefan Krause die Berliner Genossenschaft und trägt die Verantwortung für die Bereiche Bestandsmanagement, EDV und Eigentumsverwaltung. Köhn war zuletzt Abteilungsleiterin Bestandsmanagement bei „Neues Berlin“ und zuvor von 2008 bis 2012 Abteilungsleiterin und Prokuristin bei der Core Immobilienmanagement GmbH.

Weitere Informationen:
www.neues-berlin.de

Foto: shutterstock | MarArt

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Zinsderivate – Welche Anforderungen ergeben sich aus der EMIR-Verordnung?

Wohnungsunternehmen, die Zinsderivate einsetzen, haben nach den Vorgaben der European-Market-Infrastructure-Regulation (EMIR-Verordnung) seit dem 12. Februar 2014 alle bestehenden Derivate an ein Transaktionsregister zu melden. Die Definition der Derivate, für die die Verordnung greift, ist sehr weit gefasst. Damit fallen die üblicherweise in der Wohnungswirtschaft als Sicherungsgeschäfte anzutreffenden Finanzderivate in Form von Zinsswaps und Zinscaps in den Anwendungsbereich von EMIR.

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

WP/StB Frank Fiolka
DOMUS AG
Berlin

Zinsderivate werden in der Wohnungswirtschaft vor allem als Sicherungsgeschäfte eingesetzt. Ihre Einsatzmöglichkeiten sind vielfältig.

Einsatzmöglichkeiten von Zinsderivaten

Zinsderivate bieten grundsätzlich die Möglichkeit einer Trennung von Zinsen und Liquidität. Banken bieten z. B. kurzfristige Finanzierungen auf der Grundlage des EURIBOR (Laufzeiten von z. B. drei Monaten) mit geringen Margenaufschlägen an, da Risikozuschläge für Liquiditäts- und Zinsbindung entfallen. Das Wohnungsunternehmen kann durch kurzfristige Finanzierungen seine Zinsbelastung optimieren, geht aber das Risiko ein, dass die Bank das Darlehen fällig stellt (Liquiditätsrisiko) bzw. der EURIBOR (Zinsrisiko) steigt. Um dennoch variabel finanzieren zu können, besteht die Möglichkeit, sich gegen die bestehenden Risiken abzusichern. Um sich gegen das Liquiditätsrisiko abzusichern, kann eine mehrjährige Liquiditätszusage mit der Bank vereinbart werden. Zur Absicherung des Zinsrisikos können Zinsderivate eingesetzt werden.

Vor dem Erwerb eines Zinsderivats sollte sich das Wohnungsunternehmen eine fundierte Zinsmeinung bilden. Die Zinsmeinung kann auf unterschiedlichen Wegen zustande kommen: durch Marktbeobachtung, regelmäßige Lektüre von Fachliteratur oder mit Hilfe unabhängiger Berater. Dabei sollte aber beachtet werden, dass es bei einem (Zins-)Derivat immer einen „zweiten Akteur" gibt, der genau von einer gegensätzlichen Zinsentwicklung ausgeht.

Bei Wohnungsunternehmen werden Derivate in der Regel in Kombination mit einem Grundgeschäft - variabler oder festverzinslicher Kredit - eingesetzt. Dabei ist darauf zu achten, dass die ***Kriterien eines Sicherungsgeschäfts*** erfüllt sind. Besonders einfach kann dieser Nachweis erbracht werden, wenn das Sicherungsgeschäft mit allen wesentlichen Kontraktmerkmalen des zu sichernden Grund-

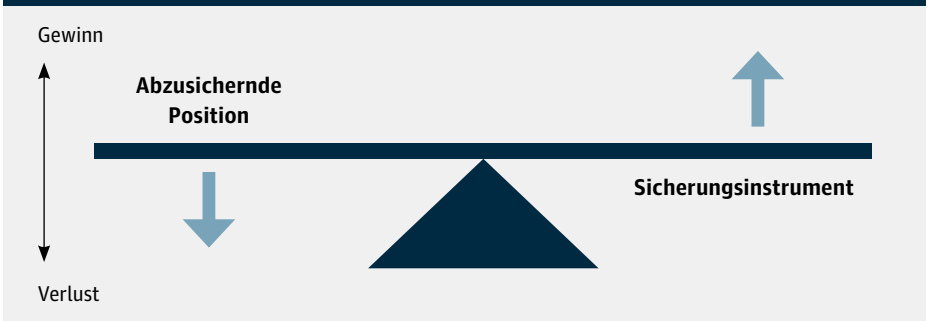
DERIVATE

Der Begriff Derivat lässt sich nicht scharf abgrenzen. Er stammt aus dem Lateinischen und bedeutet „ableiten".
Derivate sind danach Termingeschäfte auf Grundlage bestimmter Basiswerte, die vom Marktrisiko abgespalten werden. Das Grundprinzip eines jeden Derivats ist, dass Leistung und Gegenleistung für einen späteren Zeitpunkt vereinbart werden. Vertragsabschluss und Erfüllung fallen also zeitlich auseinander.

ZINSDERIVATE UND IHRE WIRKUNG

Instrument	Wirkung
Cap	Zinsobergrenze für einen bestimmten Zinssatz = „Deckelung des Risikos". Das Wohnungsunternehmen zahlt für die Begrenzung des Risikos eine Capprämie. Wird häufig im Zusammenhang mit einem variablen Darlehen abgeschlossen.
Collar	Kombination von Zinsobergrenze "Deckelung des Risikos" und Veräußerung der Zinsuntergrenze zur Mitfinanzierung der Cap-Prämie. Wird häufig im Zusammenhang mit einem variablen Darlehen abgeschlossen.
Forward	Heutige Festlegung eines Zinssatzes zu einem zukünftigen Datum für eine festgelegte Laufzeit.
Zinsswap	Zwei Vertragspartner tauschen Zinszahlungen auf festgelegte Nennbeträge. In der Regel zahlt eine Vertragspartei einen fixen Zins und die andere einen variablen. Dieser orientiert sich z. B. am 3-Monats-EURIBOR.

FUNKTIONSWEISE VON ZINSDERIVATEN



Quelle: GdW

geschäfts übereinstimmt, z. B. variabel verzinslicher Kredit (Grundgeschäft), gesichert mit einem Zinsswap (Sicherungsgeschäft), bei dem der Nominalbetrag, die Fristigkeit und die Zinszahlungs- und Anpassungstermine übereinstimmen.

Instrumente und Wirkung von Zinsderivaten

In der Tabelle auf der vorangegangenen Seite sind häufig verwendete Zinsderivate und ihre Wirkung kurz beschrieben.

Anforderungen an Zinsderivate aus der EMIR-Verordnung

Aufgrund der Vorgaben der EMIR-Verordnung müssen grundsätzlich alle Derivatekontrakte über eine zentrale Gegenpartei „gecleart" und an ein Transaktionsregister gemeldet werden. Die Anforderungen sind für sog. ***finanzielle*** und ***nichtfinanzielle Gegenparteien*** unterschiedlich definiert. Die EMIR-Verordnung greift bei der Definition der finanziellen Gegenparteien auf die Definition des Instituts der EU-Bankenrichtlinie zurück. Demnach entsprechen Institute, die das Einlagen- und Kreditgeschäft betreiben, der finanziellen Gegenpartei. Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung fallen nicht unter diese Definition.

Wohnungsunternehmen, die Finanzderivate abgeschlossen haben, müssen allerdings die Anforderungen der EMIR-Verordnung an ***nichtfinanzielle*** Gegenparteien erfüllen. Dies bedeutet ggf.:

- eine Clearingpflicht,
- eine Meldepflicht der Derivate-Kontrakte an ein Transaktionsregister
- Einsatz von Risikominderungstechniken
- Prüfungspflicht sowie
- die Dokumentation der Derivate-Kontrakte.

a) Clearingpflicht

Sofern bestimmte Clearingschwellenwerte bezogen auf Bruttonennwerte der verschiedenen Derivatekategorien von einer nichtfinanziellen Gegenpartei nicht überschritten werden, sind OTC-Derivatekontrakte nicht clearingpflichtig. Für Kreditderivate beträgt der Clearingschwellenwert 1 Mrd. €, für Zins-, Devisen-, Waren- und alle sonstigen Derivate 3 Mrd. €. ***Da die Clearingschwellenwerte relativ hoch angesetzt sind, wird es für Wohnungsunternehmen regelmäßig zu keiner Clearingpflicht kommen***.

b) Meldepflicht von Derivatekontrakten an ein Transaktionsregister

Jede Derivatetransaktion, also nicht nur das Eingehen von OTC-Derivatekontrakten, sondern auch jede Änderung oder Beendigung der Transaktion muss von beiden Gegenparteien an ein Transaktionsregister gemeldet werden. ***Für die Meldepflicht gibt es keine Schwellenwerte oder Freigrenzen***.

Es ist allerdings möglich, die Meldepflichten durch die Gegenpartei des Kontraktes oder auch Dritte durchführen zu lassen. Dies wird als „Delegierung der Meldung" bezeichnet. Bei einer vollständigen Delegierung der Meldung übernimmt der Vertragspartner oder ein Dritter die vollumfängliche Meldung an ein Transaktionsregister. ***Betroffene Wohnungsunternehmen sollten deshalb mit ihrem Vertragspartner (i. d. R. der Bank) vereinbaren, dass dieser die Meldung und ggf. auch die Dokumentation der Meldung für sie übernimmt***.

Die Meldepflicht gilt grundsätzlich auch für Altgeschäfte, abhängig vom Tag des Vertragsschlusses und der Vertragslaufzeit. Die Meldepflicht hat für alle Derivatekategorien ab 12. Februar 2014 begonnen. Damit eine Meldung an ein Transaktionsregister erfolgen kann, wird eine sog. „Legal Entity Identifier" (LEI) benötigt. Ein solcher LEI kann in Deutschland z. B. beim WM Datenservice auf der Internetseite www.geiportal.de beantragt werden.

c) Einsatz von Risikominderungstechniken

In der EMIR-Verordnung werden für den Einsatz von Derivaten auch Maßnahmen zur Risikominderung vorgeschrieben. Diese richten sich einerseits auf die Aufbau- und Ablauforganisation (Funktionstrennung, 4-Augenprinzip, Richtlinien). Andererseits müssen operationelle Risiken und Gegenparteiausfallrisiken gesteuert und überwacht werden.

d) Prüfungspflicht

Die EMIR-Verordnung sieht auch eine spezielle Prüfungspflicht vor. Diese greift jedoch erst ab einem jährlichen Transaktionsvolumen von mehr als 100 Mio. € oder 100 OTC-Derivaten.

e) Dokumentation der der Derivate-Kontrakte

Die Aufzeichnungen für geschlossene Derivatekontrakte sind von den Gegenparteien noch mindestens fünf Jahre nach Beendigung des Kontrakts aufzubewahren.

Fazit

Die Anforderungen aus der EMIR-Verordnung zeigen, dass der Aufwand aus der Berichterstattung von Derivaten nicht unterschätzt werden sollte. Die in der Wohnungswirtschaft üblichen ***Forward-Darlehen*** werden nach unserem derzeitigen Kenntnisstand nicht von den EMIR-Anforderungen erfasst. Die regionalen Prüfungsverbände im GdW und die nahe stehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften stehen für Fragen zu diesem Thema gern zur Verfügung. ■

Weitere Informationen:
www.pruefungsverbaende.de

Entwicklung

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

DESWOS-Spendenkonto
IBAN:
DE87 3705 0198 0006 6022 21

DESWOS

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

deswos.de

Instandhaltungskostenmanagement: gnadenlos unterschätzt

Endlich ungenutzte Erfolgspotenziale heben

Jeder Immobilienexperte weiß: Die Herausforderung bei der Entwicklung der Wohnungsbestände liegt in der Instandhaltung und Sanierung. Mit Sanierung kennt die Branche sich inzwischen aus. Doch bei der Instandhaltung scheiden sich immer noch die Geister.

Beatrix Boutonnet
Wirtschaftsjournalistin
Rosenheim

Wie wichtig die Instandhaltung der Bestände ist, wird klar, wenn man die Kosten betrachtet. Die Investitionskosten zur Errichtung eines Gebäudes betragen lediglich rund 15 % der Lebenszykluskosten. 85% der Kosten entstehen dagegen während der Bewirtschaftungszeit. Das heißt: Instandhaltungskosten sind immer einer der größten Kostenblöcke in den Budgets der Wohnungsunternehmen. Beim richtigen Umgang mit Instandhaltungskosten ist in Deutschland noch viel Luft nach oben. Häufig wird gerade dieses wichtige Thema sehr stiefmütterlich behandelt und wenig stringent umgesetzt. Das ist nicht gut, denn eine effiziente Handhabe der Kosten trägt nicht nur zur Kostenentlastung der Unternehmen bei, sondern ist zunehmend auch die Voraussetzung für eine nachhaltige und dabei wirtschaftliche Erhaltung des Gebäudebestands und damit des Immobilienwertes.

Zu lange aufgeschobene Schönheitsreparaturen, kaputte Aufzüge, ungepflegte Grünanlagen oder beschmierte Eingänge bei großen Wohnungsbeständen sind nur einige Schlagworte, die sich zum Thema „Instandhaltung“ regelmäßig in der Presse finden. Es mag durchaus sein, dass vieles davon medienwirksam verstärkt und einseitig dargestellt wird (siehe DW 12/2014, S. 70), doch an der Grundaussage gibt es wenig zu rütteln: Die Bedeutung der Instandhaltung und ihre Kosten werden in der Branche noch gnadenlos unterschätzt.

Das könnte sich bald rächen: Nach Recherchen des Maklerhauses Aengevelt ist die Mehrzahl der Wohngebäude in Deutschland 30 Jahre und älter. In Düsseldorf beispielsweise wurden über 80% des Wohnungsbestandes von gut 340.000 Einheiten vor 1977 errichtet. In anderen Städten sieht es ähnlich aus. Für viele dieser Objekte besteht daher zeitnaher Modernisierungs- oder Sanierungsbedarf. Nicht immer reichen dazu die Mittel. Als Begründung für den schlechten Zustand vieler Wohnungsbestände oder das Aufschieben der Instandhaltungsarbeiten müssen dann i. d. R. die hohen Kosten, die schlechten Mieter und die leeren Kassen herhalten. Schuld sind meist die anderen. Das müsste nicht sein.

Instandhaltung als wichtigste Stellschraube für den Werterhalt

Instandsetzung und Instandhaltung von Gebäuden sehen Experten als einen sehr wichtigen Hebel an, die Wohnungsbestände laufend auf einem aktuellen und zukunftsfähigen Stand zu halten sowie ökonomisch zu bewirtschaften. Manfred Sydow, Vorstand der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen aus Bremen, hat damit Erfahrung. Immerhin ist die GEWOBA mit ihren 41.700 Wohnungen einer der größten Bestandshalter in Norddeutschland. „Die Gebäude und die Außenanlagen unterliegen einer stetigen Abnutzung, der entgegengewirkt werden muss, um nachhaltig wettbewerbsfähig zu bleiben. Wer hier spart, spart sich aus dem Markt oder sieht sich nicht als verantwortungsvoller Bestandshalter“, sagt Sydow.

Gutes Wohnen = Lebensqualität = Wettbewerbsvorteil

Wohngebäude sind aber mehr als die reine Ansammlung von Wohnungen. Sie sind eng verknüpft mit sozialen Grundwerten der Menschen, da das Wohnen ein Grundbedürfnis darstellt. Die Wohnung und das Wohnumfeld tragen entscheidend zur Lebensqualität, zum Wohlergehen und zur Zufriedenheit der Menschen bei und stehen daher auch in einem größeren baulichen, städtischen und soziokulturellen Kontext. Gut instand gehaltene Gebäude ganzer Straßenzüge und Quartiere bedeuten deshalb nicht nur die Steigerung von Lebensqualität, sondern immer auch die Chance zur Erhöhung der Standortqualität und damit einen wirtschaftlichen Wettbewerbsvorteil.

Es gibt vorbildliche Beispiele exzellenter Instandhaltung mit nachgewiesener Impulswirkung für

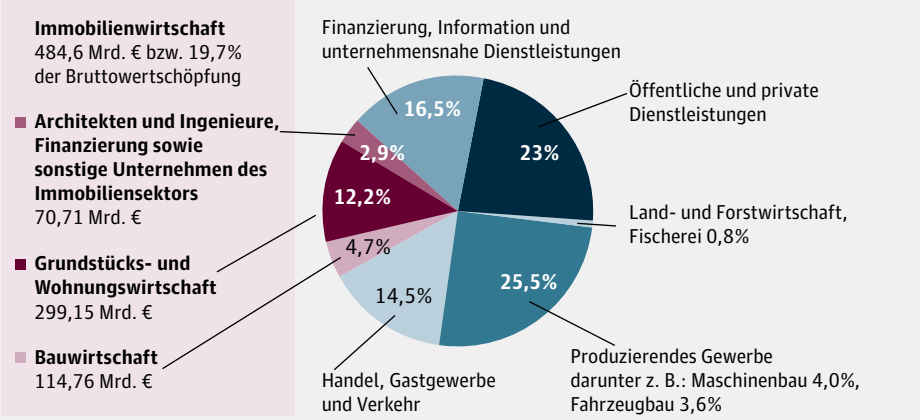
DREI PHASEN DES IMMOBILIENZYKLUS

Entstehung	Bestand		Rückbau/ Revitalisierung
Neubau	Instandhaltung	Modernisierung	Bauen im Bestand
	• Gewährleistungsnachverfolgung • Wartung • Reparatur • Versicherungsschadenabwicklung	• Einzelwohnungsmodernisierung	• Teilsanierung • Komplettsanierung

Quelle: WAF - Prozessabläufe im Lebenszyklus der Immobilie

ein ganzes Quartier - wie z. B. in Bremen. Zwischen 1967 und 1975 entstand etwas außerhalb des Zentrums ein sog. Demonstrativbauvorhaben des Bundes: die Großwohnsiedlung „Tenever“. Private Investoren nahmen es dann später mit der Instandhaltung nicht so genau. Diese Wohnblöcke verfielen zunehmend. Steigende Leerstandsquoten und ein sich zusehends verschlechterndes Image der Siedlung sowie der sozialen Strukturen waren die Folge. Ende der 1990er Jahre übernahm dann die GEWOBA diese Bestände, saniert e sie, schaffte Grünflächen u. v. m. Vor allem hielt sie ein waches Auge auf den Bestand. Das Ergebnis: Die Menschen wohnen wieder gerne in Tenever und die GEWOBA verdient mit den Wohnungen Geld - es herrscht wieder Vollvermietung. In vielen anderen Fällen werden die Chancen einer besseren Instandhaltung aber noch nicht ausreichend genutzt, ja oft nicht einmal erkannt.

BRUTTOWERTSCHÖPFUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN WEITERER ABGRENZUNG*



* Bauwirtschaft, Finanzierung, Vermietung, Vermittlung, Verwaltung und Unternehmensdienstleistungen; Anteile 2013 in %

Quelle der Daten: Destatis, Bruttowertschöpfung in jew. Preisen; Abschätzung für teilwerte BWS Architekten, Finanzdienstl. und sonst. Immodienstl. analog zu: IW Köln, IRE/BS Regensburg (2013:) Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive

Quelle: GdW, K. Schrader 31.7.2014

Die Realität:
Wo kann man ansetzen?

Instandhaltung und Bestandserneuerung in Kombination mit Energieeinsparung werden in der Praxis an vielen Standorten immer noch mit falschen Prioritäten und unter falschen Prämissen angegangen (siehe hierzu die Tabelle auf Seite 52). „Die tatsächliche Ursache für die mangelnde Instandhaltung liegt meist in fehlendem Know-how, unzureichenden Instandhaltungsbudgets und in fehlender oder ungenügender Planung. Dabei liegen gerade in der Instandhaltung maßgebliche Kostenpotenziale für die Wirtschaftlichkeit der Gebäudenutzung“, sagt Brigitte Dworak, Vorstand der B&O Service AG. „Wir halten Instandhaltungsaufwendungen von mindestens 1 €/m² monatlich für angebracht.“ Bei älteren Objekten sollte sie natürlich höher sein. Eine pauschale Regel allerdings gäbe es aber nicht, so Dworak weiter. Einfache, standardisierte Prozesse, ein gutes Servicecenter, das Schadensfälle sofort aufnimmt und reparieren lässt, sowie ein guter Einkauf machen das Instandhaltungskostenmanagement rund.

„Prozessoptimierung ist ohnehin einer der wichtigsten Punkte im Instandhaltungskostenmanagement. Sie bildet den Ansatzpunkt, wie ohne Qualitätsverlust aus einem Euro mehr herausgeholt werden kann“, erklärt Prof. Dr. Hansjörg Bach, Professor für Immobilienmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU). Das bedeute aber auch, dass traditionelle Ansätze und gewachsene hierarchische Strukturen zu hinterfragen und besser zu verzahnen seien. Wie Recht Dworak und Bach mit ihren Annahmen haben, zeigt die Praxis. Viele Unternehmen unterschätzen die jährlichen Instandhaltungskosten gnadenlos. Die Spannen der Instandhaltungsrücklagen gehen daher auch weit auseinander. Sie reichen von jährlich 6 €/m² bis zu 35 €/m². Häufig liegt nicht einmal eine umfassende Erfassung des Instandhaltungsbedarfs vor, fachliche Prioritäten werden falsch gesetzt und Kompetenzen entweder ignoriert oder zumindest wesentlich beschnitten. Dadurch werden statt der wichtigsten und drängendsten Instandhaltungsmaßnahmen auch solche durchgeführt, die aus fachlicher Sicht (noch) nicht notwendig wären. In der Folge vergrößern sich die Gebäudeschäden und die Kosten für die Instandhaltung fallen höher aus als bei konsequenter Umsetzung einer vorbeugenden Instandhaltungsstrategie, die schon kleine Schäden repariert, bevor grundlegende Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

„Wir haben gute Erfahrung mit unserer inspektionsbasierten Instandhaltungsplanung gemacht. Dabei erfolgt eine Objektbegehung im regelmäßigen Turnus und die Ersatzbedarfe werden bauteilweise eingeschätzt. Im Ergebnis entsteht dann eine indikative Instandhaltungsplanung, die neben dem zeitlichen Anfall der Maßnahmen auch die Schätzkosten liefert. Hierzu gibt es am Markt sehr zuverlässige Systeme“, erklärt Dr. Christian Jaeger, Geschäftsführer der Süddeutsche Wohnen GmbH. Diese geplante Instandhaltung, ergänzt um die reaktive Kleininstandhaltung sei aus der Sicht der Südewo das Mindestmaß für die Instandhaltungsaufwendungen. ▶

LEBENSZYKLUSANALYSEN FÜR DEN VORHANDENEN GEBÄUDEBESTAND

Immer noch fehlen bei Wohnimmobilien häufig Bedarfsanalysen, die sich am Lebenszyklus der Gebäude orientieren und nicht nur anlassbezogen erfolgen. Im Gewerbeimmobilienbereich ist das dagegen schon längst Alltag.

Um Lebenszyklusanalysen optimal aufzusetzen, ist ein nachhaltiges und langfristig angelegtes Portfoliomanagement auf der Basis einer langfristig orientierten Bedarfsplanung notwendig. Einfließen müssen auch neue Trends, wie die sich stark ändernde demografische Entwicklung oder auch der Wandel von Nutzungsgewohnheiten. Verbindet man Bedarfsanalysen mit Lebenszyklusbetrachtungen des bestehenden Gebäudebestandes, ist es deutlich einfacher, die richtigen Schritte für das Portfoliomanagement abzuleiten bzw. bei der Instandhaltung zu gehen.

Die Folge: Es werden durch eine vereinfachte Investitionsplanung Kosten gespart, Fehlinvestitionen verringert und der Bestandswert gesteigert. Mit einem strategisch ausgerichteten Instandhaltungskostenmanagement werden die vorhandenen finanziellen Mittel nachhaltiger und effektiver eingesetzt. Das funktioniert in der Praxis aber nur, wenn das richtige Bewusstsein für die Bedeutung der Instandhaltungskosten und auch ausreichend Knowhow vorhanden ist. Ein weiterer Erfolgsfaktor ist, wenn bei der Konzeptentwicklung Techniker und Kaufleute frühzeitig gemeinsam zusammenarbeiten.

Einsparpotenziale gibt es bei Instandhaltungskosten viele. Das beginnt bei der strategischen Ausrichtung des Gebäudemanagements über Aufbau- und Ablauforganisation, Personalentwicklung und -qualifikation sowie IT-Unterstützung bis hin zur Analyse der Kosten selbst. Wird es sauber durchgeführt, sind Einsparpotenziale bei den Gebäudekosten durchaus möglich, bestätigt Dworak.

Endlich etwas Bewegung im Thema

Und was macht die Politik? Während auf energetischer Seite das regulatorische Konzept als fast zu eng einzustufen ist, gibt es von Seiten Berlins oder Brüssels keine Vorgaben beim Thema Instandhaltung. Das überrascht angesichts der vielen noch offenen Regulierungsvorhaben, die in der Wohnungswirtschaft noch abzuarbeiten sind, nicht wirklich. Dass aber Experten angesichts der zunehmenden Kosten nun immer häufiger beim Stichwort „Instandhaltung“ alarmiert sind, ist umso auffälliger.

Nach langem Hin und Her und vielen Expertendiskussionen wie z. B. im Arbeitskreis „Geislinger Konvention“, der immer wieder kritisch-mahnend den Finger hebt, scheint nun etwas Bewegung in das Thema „Instandhaltung“ zu kommen. Man arbeitet im Expertenkreis, ähnlich wie beim Betriebskosten-Benchmarking, nun an einem Instandhaltungs-Benchmarking. Es soll und kann auch helfen, aus der Instandhaltung einen Wertehebel statt eines Investitionskillers zu machen. Das geht aber nur, wenn die dezentralen und mit vielen Schnittstellenproblematiken behafteten Problemkreise bei der Instandhaltung gelöst werden. Dahinter steht vor allem eine bessere Datenhaltung und -verwaltung sowie bessere, übergreifenden Prozessabläufe.

Klar muss sein: Für eine strategische und operative Steuerung der Instandhaltungskosten müssen zum einen die erforderlichen Daten wie Ergebnisse von Bedarfs- und Kennzahlenanalysen sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorliegen. Benchmarks wie bei den Bewirtschaftungskosten würden dazu einen wichtigen Beitrag leisten.

Es muss etwas getan werden

Zu früh ist das wahrlich nicht. Der lange Weg der Instandhaltungskostenoptimierung ist, wenn man es genau betrachtet, angesichts der Bedeutung der Kosten eigentlich ein Lehrstück in immobilientechnischer Ignoranz, Beratungsresistenz und mangelndem Konsens in der wohnungswirtschaftlichen Branche. Dazu kommt noch das Verständigungsproblem erschwerend hinzu - auf der einen Seite die Techniker, die mehr als einmal Zweifel anmelden, und fordern, man müsse mehr machen und der Gegenwind der Kaufleute, die sich um die Kosten sorgen.

Seien wir doch mal ehrlich: Wer kümmerte sich denn bisher in den großen Wohnungsbeständen wirklich strategisch und operativ um die Instandhaltung? Eigentlich sind es doch meistens die Hausmeister, oder neudeutsch der Facility Manager. Das wird zukünftig jedoch nicht mehr reichen. Steigende fachliche Anforderungen durch die zunehmende Technisierung der Gebäude, bauliche Vorgaben sowie rechtliche Anforderungen machen eine Professionalisierung unabdingbar.

Zunehmend wichtig für die Kreditvergabe

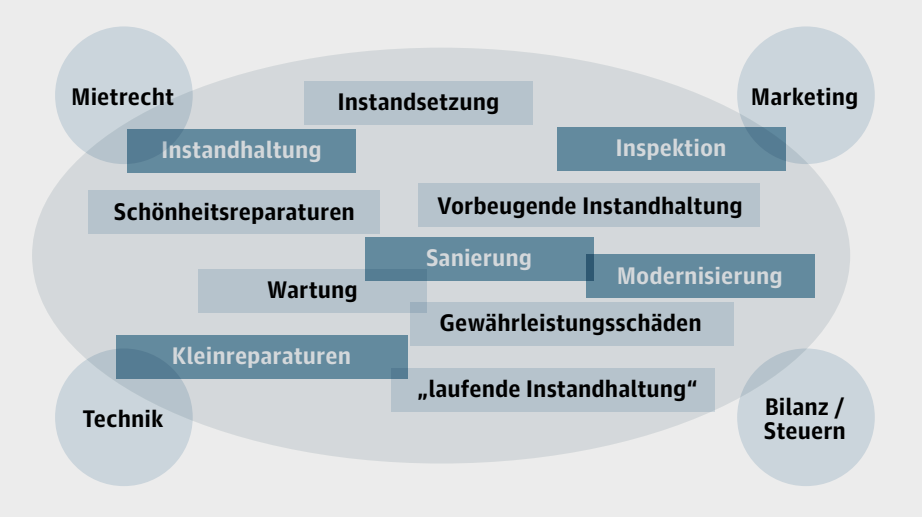
Auch die Finanzierungspartner der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erkennen zunehmend die Bedeutung des richtigen Instandhaltungskostenmanagements für den Werterhalt eines beliehenen Objektes. Es ist daher zu erwarten, dass die Kreditvergabe zur langfristigen Finanzierung von Immobilien zukünftig immer häufiger an Bedingungen hinsichtlich der Instandhaltung während der Laufzeit des Kredits geknüpft werden wird. Das mutmaßen zumindest viele Immobilienbanker.

Weiterbildung entscheidend

Der Bedarf an gut ausgebildeten Instandhaltungskostenmanagern ist daher hoch und für die gesamte Wohnungswirtschaft wichtig. Gezielt für die Instandhaltung bietet dawegen die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) über ihre hochschuleigene Weiterbildungsakademie WAF den Zertifikatslehrgang „Geprüfte/r Instandhaltungskostenmanager/in (WAF)“ an. Der erste Kurs wurde bereits erfolgreich beendet. Der neue Lehrgang wird am 5. März 2015 starten.

Angesichts der Bedeutung der Instandhaltungskosten wird schnell klar, dass in den meisten Wohnungsunternehmen - privatwirtschaftliche, kommunale und genossenschaftliche - noch erhebliche Optimierungspotenziale in diesem Bereich herrschen. Angesichts der Dimension und der Einsparmöglichkeiten bei der Instandhaltung ist es von besonderer Bedeutung, auch die öffentliche Wahrnehmung zu verbessern. Das ist eine Chance. Diese gilt es nun - gerade im Zusammenhang mit der politisch geforderten und geförderten energetischen Sanierung - zu ergreifen und so ein Umdenken in der Branche einzuleiten. ■

INSTANDHALTUNG: BEGRIFFSVIELFALT UND SICHTWEISEN



Quelle: 31. Tag der Immobilie, HfWU 29.3.2007, Vortrag R. Zehl, WohnCom GmbH

Weitere Informationen:
www.hfwu.de/zertifikatslehrgang

EIN SIEBEN-PUNKTE-PROGRAMM

Instandhaltung aus immobilienwirtschaftlicher Sicht

- Kaufleute und Techniker definieren eine gemeinsame Ausgangsbasis
- Gemeinsam erstellen sie Analysen und Leistungsverzeichnisse
- Erarbeitung von Bewertungsstrategien
- Entscheidung für optimierte Prozesse
- Entscheidung Inhouse oder Outsourcing bestimmter Prozesse
- Durchführung
- Kontrolle

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

kompetent – klar – meinungsstark

Das Magazin für die Wohnungswirtschaft

DW Die Wohnungswirtschaft
Das Leitmedium der Branche

Jetzt 3 Ausgaben im Miniabo testen und hinter die Kulissen der Branche schauen.

0800/72 34 253 (kostenlos)

www.diewohnungswirtschaft.de/miniabo

HAUFE.

DW STELLENMARKT

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen
in der DW 3/2015 ist am **28. Januar 2015**.
Ansprechpartnerin: Michaela Freund
Tel.: 0931 2791-777
stellenmarkt@haufe.de

Selbsthilfe

Dafina macht Druck. Mit einer Ziegelpresse. Sie möchte SELBER BAUEN und Ziegel verkaufen. Die DESWOS hilft ihr!

DESWOS

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

DESWOS-Spendenkonto
IBAN:
DE87 3705 0198 0006 6022 21

deswos.de

STELLENANGEBOTE

Wir sind eine Wohnungsgenossenschaft mit einer über 100-jährigen Tradition und Sitz im Dortmunder Süden. Unser Bestand von 1.000 Wohnungen und mehr als 300 Garagen wird von einem ambitioniert zusammenwirkenden Team verwaltet.

Für unser Unternehmen suchen wir eine engagierte und fachlich kompetente Führungspersönlichkeit als

kaufmännische(n) Leiter(in)

mit guten EDV-Kenntnissen und technischem Verständnis.

Ihre Aufgaben:

- Leitung der kaufmännischen Abteilung nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns in den Bereichen Finanzen/Rechnungswesen, Steuer- und Arbeitsrecht, Lohn- und Gehaltsbuchhaltung, Personalwesen sowie Controlling, Portfolio- und Risikomanagement
- Entwicklung und Realisierung von Strategien zur Mietergewinnung und Mieterbindung

Ihr Profil:

- erfolgreich abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium oder
- immobilienwirtschaftliche Ausbildung mit entsprechender Zusatzqualifikation
- fundierte Leitungserfahrung, die Sie idealerweise mit wohnungswirtschaftlichem Hintergrund sammeln konnten
- ausgeprägtes Verständnis für kaufmännische, technische sowie rechtliche Zusammenhänge

Abgerundet wird Ihr Profil durch Loyalität, Verantwortungsbewusstsein, soziale Kompetenz und Verhandlungsgeschick sowie Fähigkeit zur Organisation, Dokumentation, Team- und Konfliktfähigkeit im Rahmen der Mitarbeiterführung.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, richten Sie bitte Ihre aussagefähige Bewerbung (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellung) unter Angabe des frühestmöglichen Eintrittstermins bis zum 28.02.2015 an:

GWG Hombruch-Barop eG
- Vorstand -
Löttringhauser Straße 79, 44225 Dortmund

oder per Email an:
bewerbung@gwg-hombruch-barop.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 z. Z. mit 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und bei einer Bilanzsumme von 60,4 Mio. Euro einen Jahresumsatz von rund 9 Mio. Euro.

Im Rahmen der altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir **zum 01.07.2015** eine engagierte und fachlich kompetente Führungspersönlichkeit als

Geschäftsführer/in,

die den Bestand der Gesellschaft sichert und weiterentwickelt.

Wir erwarten von Ihnen ausgeprägtes, unternehmerisches Denken und Handeln. Eine enge Kooperation mit der Kommune und dem damit verbundenen politischen Auftrag, auch sozial schwachen Gruppen angemessenen Wohnraum anzubieten, ist unabdingbare Voraussetzung, um Stadtentwicklungsprozesse anzustoßen und die Qualitätsentwicklung im eigenen Bestand zu fördern.

Wir suchen eine/n Bewerberin/Bewerber mit Hochschulabschluss, der/die über umfangreiche Erfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in leitender Position verfügt. Ihre Persönlichkeit zeichnet sich durch Entscheidungskompetenz und Kooperationsbereitschaft aus. Insbesondere erwarten wir von Ihnen:
- Fundierte Kenntnisse und praktische Erfahrungen im Bereich Finanzen/Rechnungswesen, Steuer und Arbeitsrecht, Lohn- und Gehaltsbuchhaltung, Ausbildung
- Sicherheit im Umgang mit Bilanzen und modernen Steuerungsinstrumenten wie Controlling, Portfolio- und Risikomanagement

Als hauptamtliche/r, alleinvertretungsberechtigte/r Geschäftsführer/in übernehmen Sie mit dem nebenamtlichen Geschäftsführer die Verantwortung für die Steuerung und Kontrolle der Gesellschaft und stehen in einem offenen und vertrauensvollen Dialog mit den Entscheidungsgremien der Gesellschafter.

Bewerbungen von Frauen sind ausdrücklich erwünscht. Sie werden bei gleicher Eignung, Befähigung und fachlicher Leistung bevorzugt berücksichtigt, sofern nicht in der Person eines Mitbewerbers liegende Gründe überwiegen. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, richten Sie bitte Ihre aussagefähige Bewerbung (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellung) bis zum 28. Februar 2015 **an den Aufsichtsratsvorsitzenden:**

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

Anmerkung: Sollten Sie Vorabinformationen benötigen, steht Ihnen Herr Göddertz telefonisch unter der Nr. 0157 55928209 (Mailbox) zur Verfügung.

Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH

Als eine der größten und modernsten Wohnungsgesellschaften Deutschlands beschäftigt die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH mehr als 570 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit großem Einsatz und viel Herzblut dafür sorgen, dass jeder dritte Rostocker in einer der 36.000 sanierten Wohnungen gut wohnt.

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

Leiter KundenCenter (m/w)

Ihre Aufgaben

- Fachliche und disziplinarische Leitung und Koordination eines KundenCenters
- Mitarbeiterorientierte Personalführung
- Planen, Optimieren, Umsetzen und Steuern aller abteilungsbezogenen Ablaufprozesse im Gesamtkontext mit den Unternehmenszielen
- Vorbereitung und Realisierung von Entscheidungen technischer und kaufmännischer Art zur Sicherung und Verbesserung der Bestandsrentabilität (z.B. Mietpreisgestaltung, BKO-Abrechnungen, Forderungsbearbeitung)
- Ermittlung des Bedarfs an Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Mitwirkung bei deren Planung, Realisierung und Abrechnung entsprechend der vorgegebenen kaufmännischen Kennziffern
- Sicherstellung eines kundenorientierten Geschäftsbetriebes
- Pflege der Zusammenarbeit mit den innerbetrieblichen Leistungsbereichen und externen Partnern
- Unterstützung der Mitarbeiter bei operativen Fragestellungen, kritischen Situationen sowie bedingt im Tagesgeschäft
- Erarbeitung statistischer Daten sowie innovative Weiterentwicklung von Konzepten und Sicherstellung der Einhaltung der Qualitätsvorgaben

Ihre Qualifikationen

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

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

Wenn Sie in dieser Position eine Herausforderung sehen, freuen wir uns auf Ihre vollständige Bewerbung (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung, möglicher Eintrittstermin), möglichst per Online-Bewerbung über unsere Homepage (www.**WIRO**.de; „Arbeiten bei der WIRO").

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

Die Wohn+Stadtbau ist ein 1928 gegründetes Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mehr als 6.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Unsere Aufgaben decken die ganze Bandbreite immobilienwirtschaftlicher Leistungen ab. Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Münster.

Wir suchen für den Stabsbereich kurzfristig eine/n

Controller(in)

Ihre Aufgaben:
- Konzeptionelle Weiterentwicklung und Umsetzung eines kennzahlenunterstützten Reportingsystems
- Erstellung des Monats- und Quartalsreportings für die Geschäftsführung, Fachabteilungen und Gremien
- Eigenständige Erstellung von Auswertungen und Reports
- Unterstützung/Mitwirkung beim Planungs- und Budgetprozess
- Erstellung von Forecasts und Budgetplanungen
- Erstellung von Abweichungsanalysen, Soll-Ist-Vergleichen und Bearbeitung von Anfragen
- Erarbeitung von Kontierungsrichtlinien- und strukturen
- Konzeptionelle Entwicklung eines Risikomanagementsystems
- Eigenverantwortliche Übernahme und Steuerung von Organisationsprojekten zur Weiterentwicklung des Unternehmens
- Ansprechpartner und betriebswirtschaftlicher Berater der Fachabteilungen
- Erstellung von Gremienpräsentationen
- Sonderaufgaben für die Geschäftsführung

Ihr Profil:
- Dipl.-Betriebswirt/in alternativ Bachelor of Real Estate idealerweise mit Schwerpunkt Rechnungswesen/Controlling
- Einschlägige Berufserfahrungen, idealerweise in einem immobilienwirtschaftlichen Rechnungswesen/Controlling
- Sehr gute analytische Fähigkeiten sowie ein hervorragendes Zahlenverständnis
- Mehrjährige Erfahrungen im Projektmanagement
- Sicherer Umgang mit dem MS Office-Paket; von Vorteil wären Kenntnisse in Datenbankstrukturen
- Erfahrungen mit dem System „Wodis Sigma“ wären wünschenswert
- Hohes Maß an Selbständigkeit, Vertrauenswürdigkeit, Eigeninitiative sowie Motivation
- Teamfähig sowie ein sicheres und freundliches Auftreten

Unser Angebot:
Wir bieten Ihnen ein interessantes und vielseitiges Aufgabengebiet, ein angenehmes Betriebsklima sowie eine leistungsgerechte Vergütung nach dem TVöD mit zusätzlichen Sozialleistungen.

Bewerberinnen werden entsprechend dem Frauenförderplan berücksichtigt. Bewerbungen geeigneter schwerbehinderter Frauen und Männer sind ebenfalls ausdrücklich erwünscht.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns, mit Ihnen ins Gespräch zu kommen. Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung richten Sie bitte bis zum 20.02.2015 an:

Wohn+Stadtbau
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH
Kornelia Rott-Windhaus
Steinfurter Straße 60, 48149 Münster
Mail: rott-windhaus@wohnstadtbau.de
Tel: (0251) 7008-204

Wir sind ein regional aufgestelltes agiles Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit flachen Strukturen. Wir suchen zum nächst möglichen Zeitpunkt einen Bilanzbuchhalter (m/w), gerne auch älter.

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

Bilanzbuchhalter, ggf. auch angehend (m/w)

Jobbeschreibung:
Zu Ihren Aufgaben gehört insbesondere
- Bilanzierung und Jahresabschlusserstellung
- Erstellung der Steuerbilanz und Vorbereitung der Steuererklärungen (KSt, GSt, USt)
- Integrierte Planungsrechnung (Wirtschaftsplan mit Erfolgs- und Finanzplan sowie Planbilanz)
- Mitarbeit bei allen lfd. Aufgaben der Finanzbuchhaltung
- Mitarbeit bei der Abwicklung des Zahlungsverkehrs
- Erstellung von Auswertungen für die Unternehmensleitung

Jobanforderungen:
- eine abgeschlossene kaufmännische Ausbildung mit Weiterbildung zum/zur Bilanzbuchhalter/in (IHK) oder eine vergleichbare Qualifikation
- eine mehrjährige Berufserfahrung, idealerweise in der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft
- fundierte Kenntnisse im Bereich des Finanz- und Rechnungswesens

Wir bieten Ihnen einen interessanten und modernen Arbeitsplatz mit einem freundlichen Betriebsklima. Eine angemessen Vergütung ist für uns selbstverständlich. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen mit dem nächst möglichen Eintrittstermin sowie Ihrer Gehaltsvorstellung.
Standort: Wolfenbüttel - 38302

Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH
Markus Hering
Telefon: 05331 407 0
Bewerbungen bitte ausschließlich an folgende E-Mail-Adresse:
info@wobau-wf.de

Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

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

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

www.haufe.de/stellenmaerkte

immobilien wirtschaft DW STELLENMARKT HAUFE.

Karrierechance in Immobilienunternehmen

Die WOBAG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Grevesmühlen ist ein kommunales Wohnungsunternehmen und verwaltet 2.256 eigene und fremde Wohn- und Geschäftsbauten. Die Tochtergesellschaft Grevesmühlener kommunale Bau GmbH ist als Erschließungs- und Bauträger tätig.

Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir für beide Gesellschaften zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/einen erfahrene/n

Abteilungsleiter/-in Finanz- und Rechnungswesen

Sie sind der Geschäftsführung direkt unterstellt und übernehmen als „erster Berater" die Schlüsselrolle in allen wirtschaftlichen Fragestellungen.

Ihr Aufgabengebiet wird sein:

- Führung und Verantwortung der Abteilung Finanzbuchhaltung mit laufender Buchhaltung, Zahlungsverkehr, Betriebsabrechnungen, Mahn-/Klagewesen, Steuer- und Versicherungswesen, für den Bereich Rechnungswesen incl. Finanz- und Mietenbuchhaltung, Betriebs- und Heizkostenabrechnung
- Finanzmanagement und Controlling
- Verantwortung für die Unternehmensentwicklung mit Portfoliomanagement, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Projektkoordinierung, laufender Soll-/Ist-Abgleich der Plan-/Ergebnisentwicklung, Unterstützung der Geschäftsführung bei strategischen Unternehmensentscheidungen
- Verantwortung im Bereich Controlling mit Planung und Überwachung des Instandhaltungsbudgets, Erstellung des Managementsreports, Controlling der Tochtergesellschaft, diverse Auswertungen u. a. für den Geschäftsbericht
- Handlungsvollmacht (spätere Erteilung einer Prokura möglich)
- Personalführung und –verantwortung für zurzeit 5 Mitarbeiter
- Erstellen der Wirtschaftspläne, Geschäftsberichte und Jahresabschlüsse gemäß HGB
- Erstellen der Umsatzsteuererklärungen und Vorbereitung der jährlichen Steuererklärungen
- Vorbereitende Lohn- und Gehaltsbuchhaltung
- Führen von Statistiken
- Anlagenbuchhaltung
- Kontieren und buchen von Geschäftsvorfällen
- fachkompetente Betreuung der Wirtschaftsprüfer sowie der Steuerprüfung
- Übernahme von betriebswirtschaftlichen Sonderaufgaben

Ihre Qualifikation:

- erfolgreich abgeschlossenes Studium der Betriebswirtschaftslehre, Rechtswissenschaften o. ä.
- mehrjährige Erfahrung im Rechnungswesen, Unternehmensentwicklung, Controlling in einer Führungsposition
- starke Service- und Kundenorientierung
- sorgfältige und selbständige Arbeitsweise und Leistungsbereitschaft
- fundierte EDV-Kenntnisse, Kenntnisse in GES wünschenswert

Gerne gesehen sind Erfahrungen aus der kommunalen Wohnungswirtschaft bzw. der Immobilienwirtschaft im Allgemeinen. Mit Ihrer Sozialkompetenz, kooperativen und durchsetzungsstarken Art gewinnen Sie das Vertrauen Ihrer Mitarbeiter und motivieren diese zu überdurchschnittlichen Leistungen.

Wir bieten ein kompetentes Arbeitsumfeld, abwechslungsreiche Herausforderungen und die Mitarbeit in einem motivierten Team. Die Vergütung richtet sich nach dem Tarifvertrag für die Beschäftigten in der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Wenn Sie sich von dieser Herausforderung angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte mit der Angabe des frühestmöglichen Eintrittstermins mit dem Betreff „Abteilungsleiter/-in Finanz- und Rechnungswesen" an:

WOBAG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Grevesmühlen
August-Bebel-Straße 17 · 23936 Grevesmühlen · ✉: info@wobaggvm.de

„Im **WohnungsWirtschafts Office Professional** von Haufe finden Sie die Musterverträge und Formulare sowie die wichtigsten Fachbücher und Arbeitshilfen des GdW – alles stets aktuell über den Online-Zugriff!"

Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Einzigartiges Praxis Know-how für die Wohnungswirtschaft

Die komfortable Online-Datenbank bietet Ihnen das komplette Praxiswissen für die erfolgreiche Unternehmensführung in der Wohnungswirtschaft:

> Top-aktuelle Fachinformationen plus bewährtes Fachwissen des Hammonia-Verlags
> Inhalte vieler Fachtitel, wie z. B. dem Wohnungs- und Immobilienlexikon
> Rechtssichere Arbeitshilfen, Mustervorlagen und Formulare des GdW
> Plus umfangreiche Inklusiv-Services, wie z. B. Online-Seminare für die Wohnungswirtschaft

Jetzt 4 Wochen kostenlos und unverbindlich testen.
www.haufe.de/wowi

HAUFE.

MIETRECHT

BGB §§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, 569 Abs. 3 Nr. 2

Schonfristzahlung und ordentliche Kündigung

Bei einer außerordentlichen, hilfsweise ordentlichen Zahlungsverzugskündigung führt ein innerhalb der Schonfrist vorgenommener Ausgleich sämtlicher Rückstände ausschließlich zur Unwirksamkeit der außerordentlichen Kündigung. Das Festhalten an der ordentlichen Kündigung ist nicht treuwidrig.

LG Berlin, Urteil vom 16.9.2014, 67 S 290/14

Bedeutung für die Praxis

Die innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB geleistete Zahlung des Beklagten führte nicht zur Unwirksamkeit der ordentlichen Kündigung, da § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nur auf eine außerordentliche, nicht hingegen auf die hier zu beurteilende ordentliche Kündigung anwendbar ist. Das Festhalten an der ordentlichen Kündigung ist trotz erfolgter Schonfristzahlung auch nicht rechtsmissbräuchlich. Hält der Vermieter im streitgegenständlichen Kontext an einer bei Ausspruch und Zugang wirksamen ordentlichen Zahlungsverzugskündigung fest, ist dies nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen mit den Grundsätzen von Treu und Glauben unvereinbar, da andernfalls eine - analoge und de lege lata unzulässige - Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf ordentliche Zahlungsverzugskündigungen vorgenommen würde. § 242 BGB kann bei nachträglicher Zahlung des Kündigungsrückstandes die Durchsetzung eines auf eine ordentliche Kündigung gestützten Räumungsanspruchs deshalb nur ganz ausnahmsweise hindern, etwa dann, wenn die nachträgliche Zahlung ganz kurz nach dem Ausspruch der Kündigung erfolgt und der Mieter nachvollziehbare Gründe für seine Säumnis angeben kann. Zwar hat der Beklagte den Kündigungsrückstand zeitnah nach Kündigungszugang beglichen. Er hat jedoch keine stichhaltigen und durch die Anwendung des § 242 BGB schützenswerte Gründe mehr darzutun vermocht, wieso es zum Kündigungsrückstand kam.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 548 Abs. 1 S. 1

Kurze Verjährung

Die kurze Verjährung aus § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB gilt auch für Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Verletzung der vertraglich vereinbarten Betriebspflicht.

OLG Frankfurt, Urteil vom 17.10.2014, 2 U 43/14

Bedeutung für die Praxis

Nach § 548 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BGB verjähren die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in 6 Monaten ab Erhalt der Mietsache. Ob eine Verschlechterung der Mietsache im Sinne von § 548 Abs. 1 S. 1 BGB nur dann vorliegt, wenn eine Substanzbeeinträchtigung der Mietsache vorliegt, oder ob die - indirekte - negative

INHALT

MIETRECHT

61 BGB §§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, 569 Abs. 3 Nr. 2
Schonfristzahlung und ordentliche Kündigung

61 BGB § 548 Abs. 1 S. 1
Kurze Verjährung

62 BGB § 573 Abs. 2 Nr. 3
Verwertungskündigung des Vermieters

62 BGB §§ 242, 543 Abs. 2 Nr. 1, § 543 Abs. 3
Fristlose Kündigung trotz vorbehaltener Ersatzvornahme

WEG-RECHT

63 ZPO § 485
Geltendmachung von Gewährleistungsrechten

63 WEG §§ 23 ff., 43 Nr. 4
Ausnahmen von der Kausalitätsvermutung

63 WEG §§ 10 Abs. 6, 27 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 3; Saarl. VwVfG § 13, 19; Saarl. BauO 2004 §§ 15, 33, 57 Abs. 2
Brandschutzauflagen gegenüber einer Wohnungseigentümergemeinschaft

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

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

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

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

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

Beeinträchtigung des Verkehrswertes der Mietsache ausreicht, ist streitig. Der Senat schließt sich der Auffassung, nach der auch der Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen einer Verletzung der Betriebspflicht durch den Mieter der kurzen Verjährung nach § 548 Abs. 1 S. 1 BGB unterfällt, an: Nach dem Wortlaut des § 548 Abs. 1 S. 1 BGB gilt die kurze Verjährung für Ersatzansprüche des Vermieters wegen Verschlechterungen der Mietsache. Die negative Beeinträchtigung des Verkehrswerts durch Nichtbetrieb einer Gaststätte ist eine Verschlechterung der Mietsache; dass eine Substanzbeeinträchtigung der Mietsache vorliegen muss, ergibt sich aus dem Wortlaut der Vorschrift nicht. Der Zweck des § 548 BGB besteht darin, zeitnah zur Rückgabe der Mietsache eine möglichst schnelle Klarstellung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache zu erreichen. Dies rechtfertigt eine weite Auslegung der Vorschrift. Schließlich spricht auch der Vergleich mit dem Begriff des Mangels, der in gewisser Weise ja auch eine Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache ist, für die Anwendbarkeit des § 548 Abs. 1 S. 1 BGB auf Verschlechterungen ohne Substanzbeeinträchtigungen der Mietsache. Für das Vorliegen eines Mangels ist es nicht entscheidend, ob die Untauglichkeit der Sache zum Vertragszweck auf dem Zustand der Sache selbst oder auf sonstigen rechtlichen, tatsächlichen oder wirtschaftlichen Verhältnissen beruht, die infolge ihrer Art und Dauer nach der Verkehrsanschauung einen Einfluss auf die Brauchbarkeit der Sache auszuüben pflegen. Eine unmittelbare Beeinträchtigung ist auch bei der Verletzung des good will einer Gaststätte durch Leerstand gegeben.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 573 Abs. 2 Nr. 3

Verwertungskündigung des Vermieters

Zur Wirksamkeit einer ordentlichen Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB bei einem ausschließlich oder vornehmlich auf Gewinnerzielung und –optimierung beruhenden Verwertungsinteresse des Vermieters.

LG Berlin, Urteil vom 25.9.2014, 67 S 207/14

Bedeutung für die Praxis

Die Beurteilung der Frage, ob dem Eigentümer durch den Fortbestand eines Mietvertrags ein erheblicher Nachteil entsteht, ist vor dem Hintergrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums vorzunehmen. Bei der Abwägung der unterschiedlichen Interessen beider Vertragsparteien ist zu berücksichtigen, dass die Klägerin das Objekt in Kenntnis der Beklagten und des Mietvertrages und damit in Kenntnis der eingeschränkten Möglichkeiten zur Änderung oder gar Beendigung der bestehenden Mietverhältnisse erworben hat. Es tritt hinzu, dass der Erwerb des Grundstücks, seine Entwicklung, die spätere Aufteilung in Wohnungseigentum und die geplante gewinnbringende Weiterveräußerung durch eine Geschäftstätigkeit der Klägerin motiviert sind, die vornehmlich auf eine aus Preis- und Wertveränderungen der erworbenen Grundstücke resultierende Gewinnerzielung gerichtet ist; den damit verbundenen städtebaulichen Nebeneffekten kommt dabei eine allenfalls untergeordnete und für die Gesamtabwägung nur unwesentlich ins Gewicht fallende Bedeutung zu. Ob eine derartige, allein oder zumindest vornehmlich einem spekulativen Verkauf dienende Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses bereits grundsätzlich nicht dem Schutzbereich des Art. 14 GG unterfällt und deshalb rechtsmissbräuchlich ist, bedurfte keiner abschließenden Entscheidung. Denn einem ausschließlich oder vornehmlich spekulationsgeschäftlich begründeten Kündigungsinteresse kommt im Rahmen der vorzunehmenden Gesamtabwägung zumindest ein geringeres Gewicht zu als einem Verwertungsinteresse, dass zwar auch erwerbswirtschaftlich motiviert ist, zu einem nicht unwesentlichen Anteil aber auch darauf beruht, dass die erforderliche weitere Bewirtschaftung eines ohnehin sanierungsbedürftigen Mietobjekts in Form einer Sanierung mit schwer kalkulierbaren Risiken verbunden ist und keine nachhaltige Verbesserung der Bausubstanz sicherstellt. Um ein derartiges Mietobjekt handelt es sich hier aber nicht, da sein baulicher Zustand einer angemessenen Wohnraumversorgung mit üblichem Standard entspricht und eine Sanierung der vorhandenen Baukörper ausweislich des unbestrittenen Sachvortrags der Beklagten gerade nicht erforderlich ist.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 242, 543 Abs. 2 Nr. 1, § 543 Abs. 3

Fristlose Kündigung trotz vorbehaltener Ersatzvornahme

Behält sich der Mieter für den Fall der Unterlassung der Mängelbeseitigung innerhalb der gesetzten angemessenen Frist eine Geltendmachung des Anspruchs auf Ersatzvornahme lediglich vor, steht der nach fruchtlosem Fristablauf erklärten fristlosen Kündigung nicht der Einwand widersprüchlichen Verhaltens entgegen.

OLG Celle, Urteil vom 15.7.2014, 2 U 83/14

Bedeutung für die Praxis

Die innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB geleistete Zahlung des Beklagten führte nicht zur Unwirksamkeit der ordentlichen Kündigung, da § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nur auf eine außerordentliche, nicht hingegen auf die hier zu beurteilende ordentliche Kündigung anwendbar ist. Das Festhalten an der ordentlichen Kündigung ist trotz erfolgter Schonfristzahlung auch nicht rechtsmissbräuchlich. Hält der Vermieter im streitgegenständlichen Kontext an einer bei Ausspruch und Zugang wirksamen ordentlichen Zahlungsverzugskündigung fest, ist dies nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen mit den Grundsätzen von Treu und Glauben unvereinbar, da andernfalls eine - analoge und de lege lata unzulässige - Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf ordentliche Zahlungsverzugskündigungen vorgenommen würde. § 242 BGB kann bei nachträglicher Zahlung des Kündigungsrückstandes die Durchsetzung eines auf eine ordentliche Kündigung gestützten Räumungsanspruchs deshalb nur ganz ausnahmsweise hindern, etwa dann, wenn die nachträgliche Zahlung ganz kurz nach dem Ausspruch der Kündigung erfolgt und der Mieter nachvollziehbare Gründe für seine Säumnis angeben kann. Zwar hat der Beklagte den Kündigungsrückstand zeitnah nach Kündigungszugang beglichen. Er hat jedoch keine stichhaltigen und durch die Anwendung des § 242 BGB schützenswerte Gründe mehr darzutun vermocht, wieso es zum Kündigungsrückstand kam.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

ZPO § 485

Geltendmachung von Gewährleistungsrechten

Wenn die Inhaber der Gewährleistungsansprüche gegen den Bauträger in der Eigentümerversammlung nicht anwesend bzw. nicht wirksam vertreten waren, konnte die Wohnungseigentümergemeinschaft deren Ansprüche nicht an sich ziehen. Allein der Umstand, dass sich der Unternehmer auch im Rahmen des selbstständigen Beweisverfahrens eingelassen hat, ist nicht mit einer ausdrücklichen und ernsthaften Verweigerung der Mängelbeseitigung gleichzusetzen.

LG Leipzig, Urteil vom 21.2.2014, 3 O 3455/11

Bedeutung für die Praxis

Das Gericht konstruiert hier eine faktische Anwesenheits- oder Teilnahmepflicht derjenigen Erwerber, deren Mängelrechte der Verband qua Beschluss an sich ziehen will.

Wäre dies zutreffend könnte der Verband ggf. nur teilweise oder gar nicht Ansprüche insbesondere von Nachzüglern, deren Mängelrechte noch nicht verjährt sind, an sich ziehen und der Bauträger seinerseits müsste weiterhin neben dem Verband noch mit den „Verweigerern" unter den Erwerbern verhandeln; diese müssten dann konsequenterweise auch selbst noch Individualansprüche gerichtlich durchsetzen können - ein wenig überzeugendes Szenario.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 23 ff., 43 Nr. 4

Ausnahmen von der Kausalitätsvermutung

Formelle Mängel – hier: Verstoß gegen die Soll-Vorschrift zur Ladungsfrist - und ein weiter Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum der Eigentümerversammlung rechtfertigen eine Ausnahme von der Kausalitätsvermutung dann, wenn feststeht, dass der angegriffene Beschluss auch ohne den Einberufungsmangel (Verkürzung der Ladungsfrist oder ein 3. oder 4. Alternativangebot) ebenso bzw. ergebnisgleich gefasst worden wäre. Hierbei kommt es auf die konkrete Situation auf der Eigentümerversammlung an.

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 5.2.2014, 539 C 18/13

Bedeutung für die Praxis

Selbst wenn die von der Verwaltung vorgenommene Verkürzung der Ladungsfrist auf weniger als zwei Wochen nicht berechtigt war und hiermit gegen eine Soll-Vorschrift verstoßen wurde, besteht keine Kausalitätsautomatik dahingehend, dass bei formell korrekter Einladung andere Ergebnisse - geringere Mehrheiten genügen nicht! - bei den Abstimmungen herausgekommen wären. Oft scheitert eine Ungültigerklärung schon daran, weil aufgrund des klaren Abstimmungsergebnisses feststeht, dass auch bei ordnungsmäßiger Einberufung ebenso ein Mehrheitsbeschluss zustande gekommen wäre.

Wenn der Kläger bei der Beschlussfassung selbst anwesend war und mit abgestimmt hat, so muss er vortragen, welche Zusatzinformationen er bei längerer Ladungsfrist noch beschafft und vor der Abstimmung zur Diskussion gestellt hätte.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 10 Abs. 6, 27 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 3; Saarl. VwVfG § 13, 19; Saarl. BauO 2004 §§ 15, 33, 57 Abs. 2

Brandschutzauflagen gegenüber einer Wohnungseigentümergemeinschaft

Es spricht vieles dafür, dass durch die Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde zur Herstellung eines zweiten Rettungswegs bei einem 6-geschossigen Gebäude aus Gründen des Brandschutzes (§ 33 LBO 2004) der Rahmen der eigenständigen Befugnisse der Verwalterin einer Eigentumswohnanlage überschritten und daher ihre alleinige ordnungsrechtliche Inanspruchnahme für die Durchführung dieser Maßnahmen ohne eine verbindliche Inanspruchnahme der ordnungspflichtigen Wohnungseigentümer unzulässig ist. Aus § 27 WEG lässt sich keine - die grundsätzliche Verpflichtung der Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 1 WEG) suspendierende - Berechtigung der WEG-Verwalterin zur Vornahme der nach einer solchen „offenen" Anordnung in Betracht kommenden, teilweise weit reichenden baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums ohne Zustimmung oder gar gegen den Willen der Eigentümergemeinschaft herleiten.

Saarländisches OVG, Beschluss vom 3.9.2014, 2 B 318/14

Bedeutung für die Praxis

Auch wenn es sich hier nur um ein Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes handelt. Eine deutliche Abkehr von der bisherigen verfehlten Rechtsprechung (vgl. Weber IMR 2011, 31) insbesondere des OVG NRW (ZMR 2010, 78) und des VG Düsseldorf (ZMR 2011, 338) ist für die Verwalterpraxis uneingeschränkt zu begrüßen. Die Verpflichtung des Verwalters ist nach dem § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG darauf beschränkt, die erforderlichen Maßnahmen festzustellen, die Wohnungseigentümer darüber zu unterrichten und deren Entscheidung herbeizuführen und anschließend als Vollzugsorgan zügig - auch bei gerichtlicher Anfechtung -umzusetzen. § 27 Abs.1 WEG gewährt dem Verwalter keine Vertretungsbefugnis. Die Vorschrift bezieht sich nach dem Willen des Gesetzgebers (BT-Dr 16/887, S. 70 = NZM 2006, 401, 442 li. Sp.) nur auf das Innenverhältnis. Für alle nicht regelmäßig wiederkehrenden Maßnahmen bedarf es, wie sich aus § 27 Abs.3 S.1 Nr. 7 WEG ergibt, einer Beschlussfassung der Wohnungseigentümer, um ein Handlungsrecht und damit auch eine entsprechende Pflicht zu begründen. Nur bei Notmaßnahmen muss bzw. darf der Verwalter im Innenverhältnis gemäß § 27 Abs.1 Nr. 3 WEG handeln, im Außenverhältnis hat ihn § 27 Abs.3 Nr.4 WEG mit der erforderlichen Vertretungsmacht versehen; insoweit decken sich Rechte und Pflichten im Innenverhältnis mit der zur Ausführung benötigten Vertretungsmacht.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

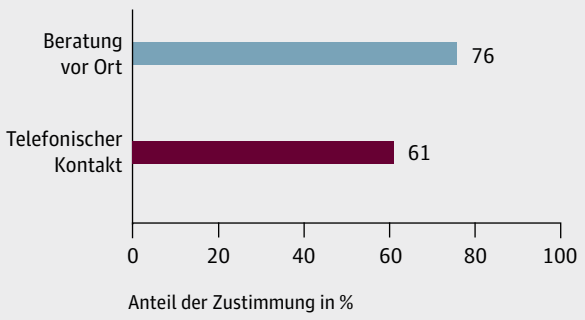
61 %

Mehrheit der Testmieter mit telefonischem Service zufrieden

Wohnungsunternehmen in Deutschland punkten auch am Telefon mit Freundlichkeit und Service. Das ergab eine Untersuchung durch das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte auf Basis von Vermietungstests in 47 Wohnungsunternehmen.

ZUFRIEDENHEIT VON TESTMIETERN

Würden Sie auch bei einer privaten Wohnungssuche wieder den Kontakt zum Wohnungsunternehmen suchen?



Quelle: Vermietungstests Analyse & Konzepte, Benchmarking, Basis: 47 Wohnungsunternehmen

61% der Undercover-Interessenten waren mit dem telefonischen Service der Wohnungsunternehmen so zufrieden, dass sie auch bei einer privaten Wohnungssuche wieder den telefonischen Kontakt suchen würden. Einerseits weist dieses Ergebnis auf eine Entwicklung zu mehr Kundenorientierung hin: Die Beratungsbedürfnisse der Interessenten werden auch am Telefon zunehmend erfüllt. Andererseits wird auch deutlich, dass bei vielen Unternehmen noch Optimierungsbedarf besteht.

Vergleich man dieses Resultat mit der Zufriedenheit der Testmieter bei den Besuchen vor Ort, wird klar, dass bei den telefonischen Beratungen noch Luft nach oben besteht: Wenn bei einem Vermietungstest eine Beratung der Wohnungsinteressenten vor Ort stattfand, fiel das Ergebnis insgesamt positiver aus. Hier gaben 76% der Testkunden an, dass sie auch bei einer privaten Wohnungssuche das Unternehmen wieder kontaktieren würden. Zwar wird die Beratung und Information von Interessenten per Telefon und E-Mail aufgrund der Zeiteffizienz wichtiger. Dennoch scheint es so zu sein, dass die persönlichen Gespräche immer noch etwas informativer sind und in einer angenehmeren Atmosphäre stattfinden. Die Mitarbeiter nehmen sich am Telefon offenbar weniger Zeit für ein intensives Gespräch und verstehen diesen Kanal nur selten als Beratungsweg.

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

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

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

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

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

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

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

HERAUSGEBER UND VERLAG
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)
Heike Tiedemann, 040-520103-39, heike.tiedemann@haufe.de
Oliver 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 1.1.2015.
www.haufe.de/mediacenter

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

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

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

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

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

Aareon

Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2015

„Wohnungsunternehmen gestalten die Welt von morgen“

Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

DW | 2015

Bewerben Sie sich hier unter **www.dw-zukunftspreis.de**

Rauch kann tödlich sein

VdS

Rauchwarnmelder retten Leben

Brandrauch ist heimtückisch: Schon drei tiefe Atemzüge im Schlaf können zum Tod durch eine Rauchvergiftung führen. Qualitäts-Rauch- und Wärmewarnmelder von Hager sorgen mit Draht- oder Funkvernetzung, geprüfter Langlebigkeit und selbstregulierendem Fehlalarmschutz für maximale Sicherheit im ganzen Haus. Und auch die Installation erledigt sich fast von selbst.

hager

www.hager.de

14DE0370-1