



DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

04 2014

67. Jahrgang C 3188

EUROPAS GRÖSSTE STÄDTEBAU-KONVERSION IN LUXEMBURG

Wohnen auf der Hochofenterrasse ▶ 6

NEUBAU + SANIERUNG

Deutscher Bauherrenpreis: Start der Serie über die Preisträger

▶ 22

ENERGIE + TECHNIK

Expertengespräch: Auf dem Weg zur dezentralen Energieerzeugung

▶ 44

MARKT + MANAGEMENT

Modernisierungsumlage: Investitionen werden unrentabel

▶ 64



Vertrauen Sie dem Marktführer



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



Ulrike Silberberg
Chefredakteurin

EDITORIAL

Energie in die Debatte!

Am 1. Mai tritt die neue EnEV in Kraft - und in Brüssel diskutierte die EU-Kommission Ende Januar bereits die Ziele für Klima und Energie bis 2030. Da das größte Potenzial für kosteneffiziente Energieeinsparung nach Ansicht der Europaabgeordneten im Gebäudebereich liegt, bedeutet das eine weitere Erhöhung von Erwartungen und Auflagen: Die EU soll bis 2050 durch die Ertüchtigung des Gebäudebestandes mindestens 80 % des Energieverbrauchs gegenüber 2010 einsparen (siehe GdW Europabrief 3/2014). Die meisten Hindernisse sehen die Europaabgeordneten übrigens nicht in technischer, sondern in rechtlicher, administrativer und finanzieller Hinsicht. Stimmt!

Und genau da setzen wir mit dieser Ausgabe der DW an: bei den Anforderungen an die Wohnungswirtschaft, den Möglichkeiten, die darin liegen und den Auswirkungen der EnEV 2014.

Einen wichtigen Baustein für die erfolgreiche Energiewende in Deutschland sehen Experten in der dezentralen Energieversorgung. Eine ganz besondere Chance besteht für die Wohnungswirtschaft darin, ihre Immobilien clever zu nutzen. Nur dazu benötigt die Branche zuverlässige und langfristige Rahmenbedingungen, um z. B. eine bezahlbare Stromversorgung für ihre Mieter und Mitglieder zu sichern. Diese Rahmenbedingungen haben wir in einem „Expertengespräch Energie“ mit Fachleuten

der Wohnungs- und Energiewirtschaft sowie Geschäftsführern und Vorständen aus der Branche diskutiert (Seite 44). Wir durchleuchten den Rechtsrahmen und den wirtschaftlichen Nutzen für Wohnungsunternehmen als Stromversorger (Seite 56) und kümmern uns um die Konsequenzen aus der EnEV 2014, genauer gesagt dem Procedere um die Energieausweise (Seite 50). Das Thema „Fernwärme und das Ende der Wahlfreiheit“ konterkariert den dezentralen Ansatz zur Energieversorgung und ist uns daher einen Artikel ab Seite 52 wert.

Außerdem starten wir in dieser Ausgabe mit der Berichterstattung über die Preisträger der beiden Bauherrenpreise Neubau und Sanierung: In jeder Ausgabe werden wir Ihnen je ein Objekt aus beiden Kategorien vorstellen (Seiten 22 und 26). Beispielgebend für die Wohnungswirtschaft in Deutschland, was mit innovativen Ansätzen, viel Mut und tragbaren Kosten baulich in der Republik machbar ist!

Herzlichst
Ihre

Haufe Kongress für die Wohnungswirtschaft 2014

GOP Varieté-Theater in Bremen vom 21. bis 23.05.2014



Jetzt informieren
und anmelden

www.haufe.de/kongress-wohnungswirtschaft

HAUFE.

TITEL

▶ 6



Quelle: Agoras.a.r.l. & Cie / © Faltn+ Sattler

Wohnen auf der Hochofenterrasse

Fünf Subquartiere, u. a. die Hochofenterrasse, in Belval: verdichtetes, vertikales Bauen zugunsten von Freiflächen mit Nutzungsmix.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

▶ 6



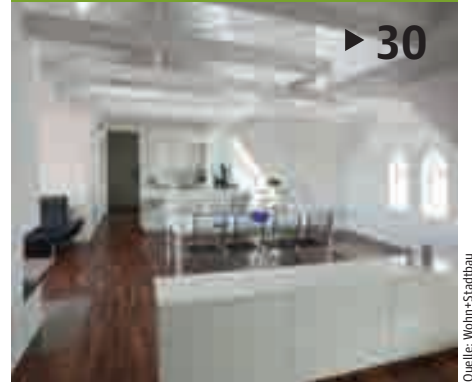
Quelle: Agoras.a.r.l. & Cie / © Faltn+ Sattler

Umnutzung einer Altindustriehalle

In Luxemburg/Belval entsteht seit zehn Jahren in Europas größtem Konversionsprojekt neuer Wohn-, Kultur- und Erholungsraum.

NEUBAU UND SANIERUNG

▶ 30



Quelle: Wohn+Stadtbau

Wohnen im Denkmal

Ein ehemaliges Leprosenhaus ist das älteste Wohnhaus der Stadt Münster - und ein Beispiel für die Rettung eines Baudenkmals.

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT

4|2014

THEMA DES MONATS: ENERGIE

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) fordert einen Energietisch im Rahmen des im Koalitionsvertrag geplanten Energierates, um das Potenzial von Liegenschaften zu nutzen und z. B. mit Immobilien Energie zu produzieren. Die Stärkung der dezentralen Energieversorgung und damit die besondere Chance der Wohnungswirtschaft wird von allen Experten als wichtiger Bestandteil der erfolgreichen Energiewende gesehen. Lesen Sie dazu u. a. das GdW-Expertengespräch Energie ab Seite 44.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

6 Nutzungsmischung in Belval
Europas größtes Städtebau-
Konversionsprojekt

NEUBAU UND SANIERUNG

10 Meldungen



Quelle: Thorsten George, Berlin



Quelle: Neuwoges Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH

Anschlusszwang an das Fernwärmenetz

Wie vertragen sich solche Fernwärmesatzungen mit dem Trend zur dezentralen Energieerzeugung?

14 Aufmaß mit Augenmaß

Geschosswohnungsbau gewinnt mit Holzbauweise

18 Nachverdichtung und Energieeffizienz

Wohncubes auf 1960er-Jahre-Wohnhaus

22 Zeitgemäß wohnen am Piusplatz

Serie Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2014 mit Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“

26 Moderne Fünffziger

Serie Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2013 und Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“

30 Wohnen im Denkmal: Aus Alt mach Neu – oder weg damit?

Interview mit Klemens Nottenkemper

34 Gleicher Wohnungsmix – neue Grundrisse

Modernisierung von Punkthäusern in München-Moosach

38 Mieter binden mit barrierearmen Bädern

Bäder im Bestand

ENERGIE UND TECHNIK

40 Meldungen

44 Auf dem Weg zur dezentralen Energieerzeugung

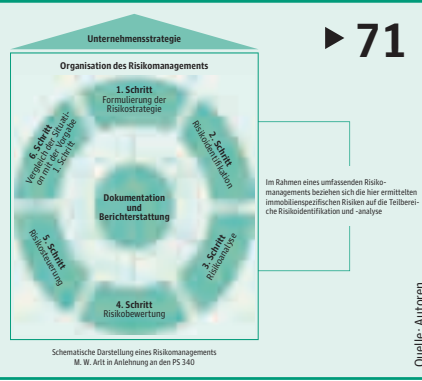
Thema des Monats:
GdW-Expertengespräch Energie

50 Welche Änderungen sind ab Mai wichtig?

Thema des Monats: Die EnEV 2014 tritt am 1. Mai 2014 in Kraft

52 Das Ende der Wahlfreiheit

Thema des Monats: Fernwärmesatzung



Risikomanagementsysteme

Operative immobilien-spezifische Risiken von Wohnungsunternehmen: zwei Experten entwickeln den Entwurf eines Risikoinventars.

56 Wohnungsunternehmen als Stromversorger

Thema des Monats: Rechtsrahmen und wirtschaftlicher Nutzen

58 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

60 Meldungen

64 Nachweis: Unrentabilität von Modernisierungsinvestitionen

Begrenzung der Modernisierungsumlage

68 Die Gründungsprüfung von Genossenschaften durch den Prüfungsverband

Bilanz- und Steuerwissen: Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

71 Entwurf eines Risikoinventars zur Analyse von Risikomanagementsystemen

Operative immobilien-spezifische Risiken von Wohnungsunternehmen

74 Schluss mit Papierbergen und Zeitverlust

Wohnungsschäden digital abwickeln

76 „Materielle Anerkennung ohne Lob führt nicht zur Motivationssteigerung“

Interview mit Martina Heger

80 Stellenmarkt

RECHT

85 Mietrecht, 86 WEG-Recht

LETZTE SEITE

88 Impressum

Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



Quelle: Neue GeWoGe



»Zukunfts-
orientierte
Energiekonzepte?!
Sicher und bezahlbar!
Sprechen Sie uns an!«

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

iwbl Ingenieurgesellschaft mbH

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



Umnutzung

Wohnen auf ehemaligem Glashütten-Gelände



Visualisierung Glasmacherviertel Düsseldorf

Auf dem ehemaligen Glashütten-Gelände in Düsseldorf entsteht ein neues Stadtquartier mit Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Patrizia Immobilien AG hat vor knapp zwei Jahren ein 200.000 m² großes Teilstück erworben, um dort ein neues Wohnviertel mit 1.400 Wohneinheiten zu realisieren. Davon werden insgesamt 400 Wohneinheiten nach dem Düsseldorfer „Handlungskonzept Wohnen“ geplant, also im preisgedämpften bzw. geförderten Sektor angeboten. Das Projektvolumen beläuft sich auf 210 Mio. €. Mittelpunkt des neuen „Glasmacherviertels Düsseldorf“ ist der „Düssel-Park“, eine rund 70.000 m² große Parklandschaft. Der Beginn der Bodensanierung und Erschließung ist für das Frühjahr 2014 geplant. Die ersten Wohnungen sollen in den nächsten Jahren bezogen werden können. Das Konzept sieht die Realisierung eines Quartiers mit unterschiedlichen Wohntypologien, Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in mehreren Bauabschnitten vor. Neben den verschiedenen Wohngebäuden sind ein Nahversorgungszentrum und Kindertagesstätten vorgesehen. Große Teile des Areals werden entsiegelt und begrünt werden. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, wie das Kesselhaus, die Energiezentrale und der knapp 50 m hohe Wasserturm, werden zeitgemäß saniert und in das Stadtquartier integriert.

Weitere Informationen:
www.glasmacherviertel.de

Termin für die Wohnungswirtschaft Stadtumbaustراتيجien zwischen Vision und Praxis

Am **6. Mai 2014** findet in Wittenberge die Veranstaltung „Stadtumbaustراتيجien zwischen Vision und Praxis“ statt. In vielen Kommunen sind städtebauliche Entwicklungskonzepte und Stadtumbaukonzepte in den vergangenen Jahren fortgeschrieben und zu Stadtumbaustراتيجien verfeinert worden. Diese neuen Strategien mussten aktuellen Realitäten angepasst werden. Ziel der Veranstaltung ist, die Relevanz von Stadtumbaukonzepten für die Praxis zu diskutieren. Dabei soll die Frage im Mittelpunkt stehen, ob Stadtumbaustراتيجien im positiven Sinne flexibel sind oder ob mehr Verbindlichkeit für die Umsetzung erforderlich wäre. Veranstalter ist die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

Weitere Informationen zur Veranstaltung ab Ende März auf:
www.staedtebaufoerderung.info

Integration

Gesobau veröffentlicht Pankow-Stadtplan für Senioren

Basierend auf Gesprächen mit Mitarbeitern, Anwohnern und dem Pflegestützpunkt Pankow hat die Gesobau einen Seniorenstadtplan für das Gebiet rund um das Zentrum Pankows verfasst. Der Stadtplan liefert seniorengerechte Informationen zu Beratungsleistungen, Freizeit- und Kulturangeboten. Mehr als 150 Adressen finden sich auf dem Plan, der zwei Postleitzahlbereiche erfasst und mit einer Auflage von 2.500 Exemplaren erschienen ist. Zuvor hatte die Gesobau bereits Seniorenstadtpläne für Schillerhöhe und das Märkische Viertel erstellt – nach eigenen Angaben mit positiver Resonanz. Im Zentrum und im Süden Pankows liegt der Anteil von über 65-Jährigen bei ca. 20%.

Seniorenstadtpläne sollen helfen, für die individuelle Lebenssituation passende Dienstleistungen und Ansprechpartner zu finden. Durch die kostenlose Bereitstellung der Seniorenstadtpläne in ihren Geschäftsstellen sowie ausgewählten Senioreneinrichtungen will die Gesobau auf die sozialräumliche Integration aller Menschen, die in ihren Beständen leben, hinwirken und auf den demografischen Wandel reagieren.



Weitere Informationen:
www.gut-miteinander-wohnen.de und www.gesobau.de

Förderung von Engagement

Ehrenamtsmedaille und Broschüre des VSWG

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) will auf die in den Genossenschaften geleistete ehrenamtliche Arbeit aufmerksam machen und sich für die weitere Stärkung des ehrenamtlichen Engagements einsetzen. Als Anerkennung für Ehrenamtliche wird in diesem Jahr eine Ehrenamtsmedaille aus Meissener Porzellan eingeführt. Darüber hinaus hat der VSWG die Möglichkeiten freiwilligen Engagements ausgelotet und die wichtigsten Informationen zu diesem Thema in der kostenlosen Broschüre „Freiwilliges Engagement - Generationen gestalten Zukunft!“ zusammengetragen. Die Veröffentlichung richtet sich an Entscheidungsträger aus der Wohnungswirtschaft, mit dem Appell, Orte für Begegnung und Meinungsaustausch zwischen Generationen, Kulturen und Milieus zu schaffen.

„Freiwilliges Engagement muss stärker in den Blickpunkt und die Wahrnehmung der Gesellschaft rücken. Die Wohnungsgenossenschaften haben dafür sehr gute Voraussetzungen und bieten bereits heute wegweisende Lösungsansätze“, erläutert Ringo Lottig, Vorstand der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG und gleichzeitig Vorsitzender des Fachausschusses Soziales des VSWG.



Ehrenamtsmedaille aus Meissener Porzellan



Weitere Informationen:
www.vswg.de

Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

www.q-gmbh.com

Chancen nutzen:

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

Interessiert? Ich bin für Sie da:

Jens Zillmann
Leiter Firmenkunden Wohnungswirtschaft
Telefon: 0391 589-1539
jens.zillmann@nordlb.de

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



Die Vision des neuen Belval: eine verdichtete Agglomeration kurzer Wege in durchmischter Nutzung mit groß-zügigen, öffentlichen Freiflächen und integrierten, altindustriellen Restzeugen

Europas größtes Städtebau-Konversionsprojekt

Nutzungsmischung in Belval

Im Süden des Großherzogtums Luxemburg wird seit über zehn Jahren eine große Altindustriebache in einen Dienstleistungs-, Wohn-, Kultur- und Erholungsraum transformiert. Aufgrund der Stahlkrise in den 70er Jahren musste der vormals bedeutende Eisen- und Stahlproduktionsstandort des luxemburgischen Stahlkonzerns Arbed (heute Arcelormittal) nahe der Stadt Esch-sur-Alzette stillgelegt werden.



Marc Wilhelm Lennartz
Fachjournalist
Polch-Ruitsch

Gleichrangige Erschließungsziele

Im Herbst 2000 fasste der Staat Luxemburg die Entscheidung, den brachliegenden Standort Belval zu sanieren und wiederzubeleben. Zu diesem Zweck gründeten die Projektbeteiligten (Staat

Luxemburg/Arcelormittal/Kommunen Esch und Sanem) die Planungs- und Erschließungsgesellschaft Agora s.à.r.l. und Cie. Im Vordergrund steht die Erschließung der Industriebachen um sie, mit einer Vielfalt an Nutzungsoptionen versehen, für Investoren attraktiv zu gestalten und zu veräußern. Die Agora stellt bei der Erschließungsarbeit ökonomische wie ökologische, soziale wie kulturelle Ziele im Sinne durchmischter Areale gleichrangig nebeneinander. Wie schon zu Hochzeiten der Stahlproduktion, als Arbeiter aus ganz Europa nach Luxemburg migrierten, so sendet auch das

Konversionsprojekt grenzüberschreitende Signale aus. Im neuen Belval spricht man Luxemburgisch, Französisch, Deutsch und Englisch.

Masterplan und Schmelztiegel

Die zur Konversion anstehenden Flächen umfassten 1999 ca. 650 ha. Agora erhielt den Auftrag, als Pilotprojekt die Industriebache Belval mit einer Fläche von ca. 120 ha prioritär zu entwickeln. Aus einem Städtebau-Wettbewerb ging 2002 der Entwurf von Jo Coenen & Co. (Architektur) und dem Büro Lubbers (Landschaftsplanung)



Quelle: Agora s.a. r.l. & Cie / © Falin + Sattler

als Sieger hervor. Deren Masterplan definierte städtebaulich-architektonische Leitbilder, mit denen die Brachflächen reaktiviert werden sollten: ein verdichtetes, vertikales Bauen zugunsten von Freiflächen, das Prinzip kurzer Wege, die Bewahrung und Integration bestehender Strukturen sowie die Nutzungsmischung.

Dazu gliederten sie Belval in fünf Subquartiere (siehe Grafik rechts):

1. **Hochfenterrasse:** östliches Kernmischgebiet; hoher Anteil an prägenden, altindustriellen Bestandsgebäuden, Integration von Forschungs- und Bildungseinrichtungen, Ansiedlung privater Projekte
2. **Square Mile:** Downtown-Zentrum - Dienstleistungs- und Wohnstandort
3. **Belval-Süd:** gemischtes Wohngebiet
4. **Belval-Nord:** reines Wohngebiet mit landschaftsplanerischem Schwerpunkt
5. **Parc Belval:** mittige Freifläche mit fußläufiger Erholungs- und Begegnungsfunktion, öffentlicher Nutzung sowie Schnittstelle zu weiteren Grünzonen

Das Pilot- und Leuchtturmprojekt ist das erste und bis dato einzige urbane Areal in einem europäischen Großraum, in welchem mit Konsequenz die Funktionsmischung, sowohl horizontal als auch vertikal, umgesetzt wird. Professor Rolo Fütterer, Geschäftsführer des Planungsbüros MARS, das als



Die fünf Quartiere gruppieren sich um die großzügig angelegten Parks und Grünanlagen

Nachfolger Büro Coenen die Umsetzung des Masterplans betreut, stellt die Dimensionen heraus: „Belval ist nicht nur eines der größten, sondern auch eines der ambitioniertesten städtebaulichen Entwicklungsvorhaben in Europa. Hier verschmelzen Gegenwart, Zukunft und Vergangenheit zu einem neuen urbanen Lebensgefühl.“

Reintegration der Daseinsgrundfunktionen

In Belval setzt man auf die Reintegration der Kernbereiche menschlichen Lebens, auf eine heterogene Durchmischung der Viertel sowie auf eine unmittelbare Verknüpfung von insbesondere Wohnen und Arbeiten, Freizeit und Kultur. Kurze, in definierten Teilsegmenten sogar fußläufige ▶



Begegnung ermöglichen und fördern: öffentliche Plätze und Freiräume im urbanen Kontext



Fertiggestellte Wohnungen auf der Hochofenterrasse in direkter Nachbarschaft mit gewerblichen Einheiten

Wege, sind bewusst in den Masterplan implementiert worden. Anstatt Nutzungsentflechtung und sich selbst lahmlegender Verkehrsströme rücken nun wieder Nutzungsdurchmischung und eng verzahnte, sozial und ökonomisch wechselseitig interagierende Gebilde in den Vordergrund. Das Areal weist eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 1,4 Mio. m² auf, wovon 37 % auf den Bereich öffentliche Einrichtungen entfallen. Weitere 26 % sind dem Bürosegment zugeordnet, während die Wohnnutzung mit 25 % aufwartet. Die Mobilität in Belval ist hoch. Sie erfolgt, neben dem Individualverkehr, per pedes, mit dem Fahrrad auf einem

geschlossenen Radwegenetz sowie über einen staufreien ÖPNV mit hoher Taktung. Die luxemburgische Regierung hat in das Konversionsprojekt bis heute über 1,5 Mrd. € investiert.

Alternatives Standbein

Diese sollen dem ganzen Land zugutekommen, damit neben der das Land dominierenden, von Banken und Versicherungen geprägten Hauptstadt ein zweites, starkes Zentrum entsteht, das in Zeiten internationaler Finanz- und Bankenkrisen zukünftig alternative Impulse setzen kann. Zu diesem Zweck hat der Staat Luxemburg selbst

BELVAL-WOHNUMGSAU

Auf Belval existiert bislang (3/2014) kein Mietwohnungsbaubau, sondern die Bauträger, die hier Grundstücke erwerben und nach Masterplan- und Bebauungsplänen Wohngebäude errichten, verkaufen die einzelnen Wohneinheiten an Endnutzer.

Fertiggestellte Wohneinheiten auf der Hochofenterrasse (in Belvalplaza I und II sowie im Komplex Feiersteppler)

Gesamtzahl Wohneinheiten: 372

Fertiggestellte bzw. sich in Bau/Bauvorbereitung befindliche Wohneinheiten im Wohngebiet Belval-Nord

Gesamtzahl Wohneinheiten: 569

Das bisherige Investitionsvolumen im privaten Wohnungsbau - 100.000 m² BGF wurden bzw. werden aktuell gebaut - beträgt rund 200 Mio. € ohne Grundstückskosten. Zugrunde gelegt wurde ein durchschnittliches Investitionsvolumen ohne Grundstückskosten von 2.000 €/m².

Masterplanung

Städtebau: Rolo Fütterer, Büro MARS, Esch-sur-Alzette (L)

Freiraum: Sonja Milhaljevic, Büro Elyps, Nijmegen (NL)

Energetik: Büro Paul Wurth Umwelttechnik GmbH, Aachen (D)

Verkehr: R+T Topp, Huber-Erlor, Hagedorn, Darmstadt (D)



Weitere Informationen:
www.belval.lu und www.agora.lu

27,3 ha der Belval-Grundstücksflächen erworben. Der Aufbau einer solchen konzentrierten Staatsdekonzentration erforderte als Erstes umfangreiche, infrastrukturelle Maßnahmenpakete, die beschlossen und zeitnah umgesetzt wurden. Die Heizenergie- und Warmwasserversorgung der Konversionsflächen erfolgt über den Anschluss an ein Fernwärmenetz, das von einem Gas- und Dampfturbinenkraftwerk gespeist wird. In Kürze wird ein 450 m langer Tunnel das luxemburgische mit dem französischen Autobahnnetz verbinden. Bis heute sind in Belval rund 3.600 neue Arbeitsplätze entstanden, dazu kommen ca. 1.000 Jobs

auf den Baustellen. In der finalen Ausbaustufe, die sich in einem zeitlichen Korridor der nächsten 10-15 Jahre bewegt, plant man mit etwa 20.000 Vollzeitarbeitsplätzen. In 2008 zogen die ersten Mieter in die neue Stadt, Ende 2013 hatten knapp 1.000 Menschen hier ihren ersten Wohnsitz. Aufgrund der relativ hohen Einkünfte und der ebenso hohen Lebenshaltungskosten ist das neue Belval auch ein Raum für Berufspendler. Von denen kommen ca. 50% aus Frankreich und ca. 30% aus den umliegenden Ländern, allen voran Belgien sowie auch aus Deutschland. In 2010 eröffnete ein neuer Bahnhof, der die Menschen aus Lothringen heranführt.

Universität, Bank und Konzerthalle

Die Kultur hielt frühen Einzug in Belval. Im Jahr 2005 wurde die 6.500 Zuschauer fassende „Rockhal“ auf der Hochofenterrasse eingeweiht, Luxemburgs größte Konzerthalle. Des Weiteren beherbergt dieses Quartier das Einkaufscenter Belval-Plaza, eine Großbank und einen markanten Riegel mit Forschungsinstituten, staatlichen Verwaltungen und einem Hotel. Zudem befindet sich hier der Hauptsitz der Universität Luxemburg mit bis zu 7.200 Studenten und 3.600 Beschäftigten, inklusive diverser Institute, Lehrsäle, einer Bibliothek und Studentenwohnungen. In dem postmodernen Viertel findet ein reges Leben statt, das sich in den Büros, den Cafés, Restaurants, Geschäften und Handelszentren abspielt. Die Nutzungsmischung ist auf der Hochofenterrasse bereits mit Erfolg umgesetzt worden, sie kommt très chic und vital daher. Das unmittelbar angrenzende, zentrale Quartier „Square Mile“ befindet sich mitten in der Entwicklung. Von der angesetzten Bruttogeschossfläche von 500.000 m² sind bis dato etwa 45.000 m², ca. 8 % der Gesamtfläche, realisiert worden. Dieses Quartier soll mit einer hohen Nutzungsdichte einmal den urbanen Charakter des neuen Belval prägen. In Sichtweite erinnern in augenscheinlicher Präsenz stolze Zeitzeugen an die Hochzeit der Stahlindustrie. Derart verwoben bilden Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft eine wirkmächtige Symbiose, die ihre soziale und ökonomische Kraft aus sich selbst heraus zu entwickeln vermag, um zu einem heterogenen und stabilen Siedlungsgefüge mit eigenständigem Charakter heranzuwachsen. Man traut es ihm zu, dem neuen Belval.

Klares Bekenntnis

Nach dreizehn Planungsjahren sind rund 45 % der Belval-Flächen bebaut bzw. geplant worden. Der leitende Planungsmanager der Agora, Thomas Rau, hat im Laufe der Jahre die Erfah-

rung gemacht, dass „die Entwicklung städtebaulicher Großprojekte wie Belval neben einer dauerhaften Immobiliennachfrage ein entsprechendes Vertrauen bei den privaten Investoren benötigt. Hier hat der Staat Luxemburg mit seinen Vorinvestitionen in die erforderliche Infrastruktur und in Hochbauprojekte vorbildlich gehandelt. Ohne dieses öffentliche Bekenntnis des Staates zum Standort wäre z. B. eine Ansiedlung des Back-Office eines größeren Finanzinstitutes mit ca. 1.200 Beschäftigten im Jahre 2006 nicht möglich gewesen.“ Die erste Dynamisierung war erfolgreich. Nun gilt es das Bestehende zu festi-

gen und parallel den nächsten Schritt in Richtung einer weiteren Aufwertung des Areals zu vollziehen, damit die fünf Quartiere zu einem ebenso lebendigen wie kompakten und aus sich selbst heraus wirkenden Siedlungsgefüge zusammenwachsen. Die Abnabelung von Vater Staat muss dabei schrittweise ins Blickfeld rücken. Denn erst eine subventionsfreie, starke urbane Region wird den Beweis erbringen können, ob und in welchem Umfang das neue Belval und der Süden Luxemburgs zukünftig sozial-ökonomische Verantwortung für das ganze Land und darüber hinaus werden tragen können. ■



Foto: Frank Molter



Renovierung in Rekordzeit – die Mieter bleiben drin

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

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

TECE ■
 Intelligente Haustechnik

ARGE Wohnungswirtschaft Zusammenarbeit für Sanierung



Die Häuser nach der Sanierung

Die Pforzheimer Bau und Grund GmbH und die Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Wohnungswirtschaft führten die Sanierung von zwei Gebäuden gemeinsam durch. Die 18 Wohneinheiten in den beiden 53 Jahre alten Häusern wurden in bewohntem Zustand komplett modernisiert. Hierfür investierte das Wohnungsunternehmen 1,2 Mio. €. Die ARGE Wohnungswirtschaft vereint die Anbieter verschiedener Produkte und Dienstleistungen, von der Dämmung über die Elektroinstallation bis hin zu Fußböden. Ziel der branchenübergreifenden Zusammenarbeit ist es, Gebäude in ihrer Gesamtheit zu betrachten und die baulichen Maßnahmen durch fachliche Abstimmung besser koordinieren zu können.



Weitere Informationen:
www.pforzheimerbauundgrund.de

Altersgerechtes Bauen Service-Wohnpark in Coburg



Bau des Service-Wohnparks in Coburg

Im oberfränkischen Coburg entsteht mit dem Service-Wohnpark „Am Hahnfluss“ altersgerechter Wohnraum für Senioren. Auf fast 6.000 m² Grundrissfläche sind 120 seniorengerechte Wohneinheiten geplant. Der Service-Wohnpark ist ein Gemeinschaftsprojekt des Auftraggebers Raab Wohnbau GmbH, des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB), des ausführenden Betriebes Raab Baugesellschaft und des Architekturbüros J. C. Schlund. Der ASB bietet den Bewohnern der Anlage verschiedene Dienstleistungen, wie beispielsweise medizinische Beratung, Notfallservice, Aufbewahrung von Ersatzschlüsseln, die Organisation von Veranstaltungen und Ausflügen.



Weitere Informationen:
www.asb-coburg.de/servicewohnenhahnfluss.php

Energetische Stadtsanierung Baugenossenschaft Bahnheim eG erhält KfW-Fördermittel

Die Baugenossenschaft Bahnheim eG in Kaiserslautern hat einen Förderbescheid im Rahmen des Programms „Energetische Stadtsanierung“ erhalten. Mit der Baugenossenschaft bekommt erstmalig eine Genossenschaft eine Zuwendung aus dem Förderprogramm, das bislang ausschließlich von den Kommunen selbst für ausgewählte Stadtteile in Anspruch genommen wurde. Die Höhe der Förderung beträgt 76.500 €, zusätzlich wird die Baugenossenschaft 13.500 € an Eigenmitteln aufbringen. Ziel des geplanten Projektes ist es, ein integriertes Quartierskonzept zu erarbeiten und die Wohnungen an die heutigen energetischen Anforderungen anzupassen. Der Erhalt des Bestandes und die Einbindung der Wohnbevölkerung sollen dabei im Vordergrund stehen. Das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ soll Impulse für den Sanierungsprozess insbesondere in innerstädtischen Altbauquartieren, Sanierungsgebieten und in Quartieren mit heterogener Eigentümerschaft geben. Mit Mitteln des Landesprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) werden die Antragssteller anteilig finanziell unterstützt.



Weitere Informationen:
www.kfw.de und www.baugenossenschaft-bahnheim.de

Modellprojekt GWG München setzt auf ökologische Bauweise mit Holz

Die GWG München hat 35 öffentlich geförderte Wohnungen in Holzbauweise errichtet. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei, drei der Wohnungen sind rollstuhlgerecht. Unterstützung bei ihrem Modellprojekt „Fernpaßstraße 36-42“ erhielt die städtische Wohnungsgesellschaft von der Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Kaufmann.Lichtblau.Architekten. Weil der Bestandsbau in der Fernpaßstraße 36-42 nicht mehr umfassend zu modernisieren war, beschlos-

sen die GWG München und die ARGE den Abriss des kompletten Gebäudes. Auf der Fläche entstand ein neues Wohnhaus aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz. Das dreistöckige Wohnhaus entspricht dem „Effizienzhaus-40-Standard“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Das Modellprojekt soll helfen, kostenbewusste Lösungen für umweltrelevante Fragen im Wohnungsbau zu finden. Mit dem Material Holz kann die Umweltbelastung reduziert werden, gleichzeitig sind aber auch Probleme in den Bereichen Brand-, Feuchtigkeits- und Schallschutz zu lösen.



GWG München weicht Modellprojekt in der Fernpaßstraße ein

Neubau in Hamburg

SAGA GWG erhält WohnbauPreis




Quelle: SAGA GWG

Das prämierte Gebäude „Bäckerbreitengang“ der SAGA GWG

Die SAGA GWG ist für ihr Neubauprojekt Bäckerbreitengang in der Hamburger Neustadt mit dem dritten Preis des WohnbauPreis Hamburg 2013 des Architektur Centrums I ACD ausgezeichnet worden. Der Preis wurde zum ersten Mal ausgelobt und steht unter der Schirmherrschaft der Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt, Jutta

Blankau. Insgesamt standen 46 Bauprojekte zur Auswahl. Zu den Beurteilungskriterien gehörten: städtebauliche Einbindung, Maßstäblichkeit und Erschließung, Architektur und Gestaltung, Wohnnutzungsqualität, Funktionalität, Qualität der Freiräume sowie der Einsatz nachhaltiger Technologien. Das kommunale Wohnungsunternehmen leiste mit dem Neubau einen wichtigen Beitrag zur Quartiersentwicklung. Das fünfgeschossige Objekt der SAGA GWG mitten in der Neustadt passe sich in seiner Eckgestaltung dem historischen Rotklinker des Quartiers an. Alle Wohnungen sind mit Balkon, Terrasse oder Wintergarten versehen. Die 28 öffentlich geförderten Wohnungen zwischen 35 und 85 m² wurden im Frühjahr 2012 bezogen. Die Nettokaltmiete beträgt 5,80 €/m². 2012 hatte SAGA GWG für den „Bäckerbreitengang“ den Würdigungspreis des BDA Hamburg erhalten. Zudem feierte das Wohnungsunternehmen Ende Januar 2014 Richtfest für 38 öffentlich geförderte Wohnungen in zwei Baukörpern in Hamburg-Rahlstedt.

 Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Onlineauftritt

Neue Website der Forschungsinitiative Zukunft Bau







Die Forschungsinitiative Zukunft Bau hat einen neuen Internetauftritt gestartet. Die Website bietet einen Überblick über Gebäudekonzepte und Lösungen für das Zusammenspiel von Architektur, Effizienztechnologien und erneuerbaren Energien. Den Schwerpunkt bildet eine Projektsammlung mit mehr als 300 geförderten Vorhaben. Interessierte finden darin unter anderem Konzepte für den Einsatz von erneuerbaren Energien in Gebäuden, das energiesparende Bauen und die Modernisierung des Gebäudebestands. Die Plattform soll Forschenden und fachlich Interessierten helfen, sich besser zu vernetzen, ihr Wissen zu bündeln und sich über innovative Gebäudetechnologien auszutauschen. Ziel ist es, bautechnische und baukulturelle Neuerungen zu fördern. Die Forschungsinitiative Zukunft Bau ist ein Programm des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

 Weitere Informationen:
www.forschungsinitiative.de und www.bmub.bund.de



Was Sie zum Schutzengel macht? Rauchwarnmelder mit dem Rundum-Service.

Was wir unter Rundum-Service verstehen? Ganz einfach:

-  Individuelle Beratung
-  Jährliche Wartung
-  Hochwertige Geräte
-  Rechtssichere Dokumentation
-  Normgerechte Montage
-  Infodienst mit 24h Hotline

Und was Sie zum Schutzengel macht?
Auch ganz einfach: rauchwarnmelder-minol.de/verwalter


Alles. was zählt.



Wasser erleben



Besuchen Sie uns auf der IFH:
8. – 11. April 2014
Halle 7, Stand 7131.

OBJEKTIV MEHR WERT.

Entwickelt von Profis für Profis, ist HANSAMIX das Erfolgsmodell für die Wohnungswirtschaft – denn eine neue kompakte Waschtisch-Variante erfüllt Ihre speziellen Anforderungen. Zeitlos attraktiv, langlebig, zuverlässig und ökonomisch im Betrieb: In bester HANSA-Qualität schafft HANSAMIX den gewünschten Mehrwert für Ihre Objekte. Ein Plus für Sie und Ihre Mieter.
www.hansa.com



HANSAMIX

Neubau in Darmstadt

Bauverein AG baut 88 Sozialwohnungen und eine Kinderkrippe

Im April 2014 starten die Bauarbeiten für einen Gebäudekomplex, der 88 geförderte Wohnungen und eine Kinderbetreuungseinrichtung mit 30 Plätzen beherbergen soll. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2015 geplant. Die Bauverein AG hatte bereits 2012 mit der Stadt Darmstadt einen Kaufvertrag für ein 6.036 m² großes Grundstück abgeschlossen. Die 88 Sozialwohnungen sind ein Beitrag zu der 2013 zwischen Bauverein AG und Stadt Darmstadt abgeschlossenen Kooperation zur Sicherung geförderten Wohnraums. Die geplanten 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 45 und 90 m² groß und für Menschen mit Einschränkungen barrierefrei zugänglich. Der Anteil der 2-Zimmer-Wohnungen ist mit 45% recht hoch. Mit der Erfüllung dieser Quote ging die Bauverein AG auf Wünsche der Stadt Darmstadt ein, die eine erhöhte Nachfrage nach kleineren Wohnungen vermutete.



Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

Auszeichnung für energetische Sanierung „Neue Hofgärten“ erhalten Sonderpreis



Quelle: Pantera AG, Köln

Fassade der „Neuen Hofgärten“ in Ludwigshafen

Die Sanierung der denkmalgeschützten „Neuen Hofgärten“ aus den frühen 1920er-Jahren wurde von der Jury des „Prom des Jahres“ mit dem Sonderpreis für beispielhafte Lösungen in Quartieren und Wohnanlagen ausgezeichnet. Der „Prom des Jahres“ ist ein von der RWE Energiedienstleistungen GmbH verliehener Preis für vorbildliche Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und soziale Integration in Immobilien. Die Herausforderung bei der energetischen Sanierung des 23 Mehrfamilienhäuser umfassenden Gebäudekomplexes lag darin, dass die zahlreichen Erker, Loggien und bogenförmigen Giebel nicht verkleidet werden durften. Daher griff die für das Projekt verantwortliche Pantera AG auf ein Innendämmkonzept der Firma Remmers zurück, das es ermöglicht, das äußere Erscheinungsbild der Anlage unverändert zu lassen. Im Fall der „Neuen Hofgärten“ konnte der Energieeinsatz durch die Sanierung um bis zu 61 % verringert und der Standard eines KfW-Energieeffizienzhauses erreicht werden.



Weitere Informationen:
www.prom-des-jahres.de

Investition in Sanierung

GGG Chemnitz baut Wohnungen rollstuhlgerecht um

Die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) Chemnitz investiert bis Dezember 2014 rund 3,8 Mio. € in die Modernisierung und den barrierearmen Umbau eines fünfstöckigen Wohnhauses. Dazu werden Grundrissänderungen vorgenommen und der Innenausbau komplett modernisiert. Zusätzlich sollen im Erdgeschoss ein Concierge-Bereich und eine Begegnungsstätte geschaffen werden, damit die künftigen Mieter vor Ort einen persönlichen Ansprechpartner haben, der sich beispielsweise um die Entgegennahme von Päckchen, die Blumenpflege bei Abwesenheit oder die Vermittlung von Dienstleistungen kümmert. Außerdem entstehen in den Außenanlagen Aufenthalts- und Ruhebereiche. Die 1- und 2-Raum-Wohnungen verfügen über einen Balkon und werden rollstuhlgerecht umgebaut. Die Wohnungsgrößen reichen von 29 m² bis 66 m² und die Gesamtmieten von 250 € bis 580 € inklusive Servicepauschale. Die Wohnanlage soll ältere und in ihrer Mobilität eingeschränkte Mieter dazu befähigen, ein selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung zu führen. Mit der umfassenden rollstuhlgerechten Sanierung reagiert die GGG Chemnitz auf die Alterung der Bevölkerung.



Weitere Informationen:
www.ggg.de/sanierungen

Drei Wohngebäude saniert

Fassadenbild in Bonn-Bad Godesberg neu strukturiert



Quelle: d.i.i.

Die Wohneinheiten im Akazienweg nach der Sanierung

Die Deutsche Invest Immobilien GmbH (d.i.i.) hat im Bonner Stadtteil Bad Godesberg an drei Wohngebäuden die Modernisierungsarbeiten abgeschlossen. In die baulichen Maßnahmen zur energetischen Sanierung der 59 Wohnungen investierte das Unternehmen knapp 1 Mio. €. Im Rahmen der Sanierung wurden die Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet, Balkone und Treppenhäuser instandgesetzt sowie die Außen- und Grünanlagen überarbeitet. Mit der energetischen Fenster- und Fassadensanierung konnten die Gebäude aus dem Baujahr 1966 optisch aufgewertet werden. Der liegende Charakter der Gebäude wird durch die farblich hervorgehobenen neuen Fenster betont und strukturiert das Fassadenbild neu.



Weitere Informationen:
www.dii-wohnen.de



FREIER DENKEN. WEITER SEHEN.

Wer Weite schätzt – in Räumen ebenso wie im Denken – der findet in der seitenbedienten HANSALOFT seine Armatur. Ihr kantiger Charakter, ihr formaler Eigensinn provoziert unkonventionelle Planungen, das fein differenzierte Vollsortiment ist der Baukasten für deren Realisierung. Während die zentralbediente Armatur HANSALOFT eine konzeptionelle Alternative bietet, bleibt der Verbrauch von HANSALOFT mit nur 6 l Wasser pro Minute absolut alternativlos.

www.hansa.com



HANSALOFT
Seitenbedient



Quelle: ZimmerMeisnerHaus

Mit dem ökologischen Baustoff Holz, dem Einsatz energiesparender Technik und architektonischer Verbesserungen sanierten die Experten das Wohnhaus in kurzer Zeit

Geschosswohnungsbau gewinnt mit Holzbauweise

Aufmaß mit Augenmaß

Nachhaltige und ansprechende Architekturprojekte mit Holz - im Mix mit anderen Baustoffen - sind zunehmend für mehrgeschossige Wohngebäude gefragt. Zwei baugleiche Gebäude der Gemeinnützigen Spar- und Bauverein Friemersheim eG in Duisburg wurden mit einer Sanierung der Außenfassade aus Holzrahmenbauelementen an die technischen Anforderungen von heute angepasst.



Eva Mittner
freie Journalistin
Pliening/München

Alle wesentlichen Aspekte im Hinblick auf den gewünschten Niedrigenergiestandard wurden erfüllt: von der Instandsetzung der Gebäudehülle inklusive Dach über technische Gebäudeausstat-

tung bis hin zur Energiegewinnung. Es handelt sich um zwei genau baugleiche Gebäude aus dem Baujahr 1967 mit jeweils neun Wohneinheiten, die erheblichen Sanierungsbedarf erkennen ließen. Im Zuge der Sanierung entschied sich der Gemeinnützige Spar- und Bauverein Friemersheim eG für eine vorgesetzte Fassade aus großformatigen und dämmenden Holzrahmenelementen. Den beiden dreigeschossigen Baukörpern setzte man zusätzlich neue Balkone vor. Mit der Fachplanung für Bauphysik, Schall- und Brandschutz waren das

Architekturbüro Probst und Wilke Architekten, Duisburg, und die Planungsexperten der Pirmin Jung Deutschland GmbH betraut.

Außenfassade mit fünf Komponenten

Die vorgehängten Holzrahmenbauelemente enthalten bereits jegliche Haustechnik, Wärmedämmung und Leitungssysteme, die zukünftig nötig sind. Sie bestehen im Wesentlichen aus fünf Komponenten: der Außenwand, einer Unterkonstruktion, der Wärmedämmung sowie Hin-



Anlieferung der Fassadenelemente

terlüftung und Bekleidung. Die vorgefertigten Holztafelelemente erfüllen alle energetischen Anforderungen zur Steigerung der Energieeffizienz, der Raumklimaverbesserung und die Auflagen des Brandschutzes.

In kurzer Zeit ans kostensparende Ziel

Die Sanierung bestehender Gebäude mit vorgefertigten Fassadenbauteilen aus Holz hat den Vorteil, dass alle Bearbeitungsstufen in kurzer Bauzeit möglich sind. Vom dreidimensionalen Aufmaß über die gesamte Planung bis hin zur Fertigung und Montage aller Elemente benötigte man bei diesem Projekt drei Monate. Binnen dieser Zeit kann man ein Gebäude komplett energetisch sanieren.

ZIMMERMEISTERHAUS

ZimmerMeisterHaus ist eine Vereinigung von bundesweit 90 Holzbau-Manufakturen. Seit fünf Jahren befasst sich die Gruppe intensiv mit der Weiterentwicklung des mehrgeschossigen Holzwohnbaus, ergänzt durch einen fachlichen Austausch mit den Holzbau-Experten der Schweiz.



www.zmh.com.und
www.holzbau-kappler.de

Ein zusätzliches Plus: Es sind keine nachträglichen Austrocknungszeiten einzuhalten und die Bewohner mussten während der Bauphase nicht ausquartieren werden.

Die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen beliefen sich gemäß Planung auf 1,03 Mio. € und wurden durch KfW-Mittel für energieeffiziente Maßnahmen gefördert. Im Rahmen des Wettbewerbs Holzbaupreis NRW erhielt das Projekt eine Anerkennung, die auf der Messe Deubaukom im Januar 2014 verliehen wurde.

Gebäude-Energieaufwand um 80% gesenkt

„Je höher der Grad der Vorfertigung, desto wichtiger das Aufmaß“, berichtet Holzbau-Unternehmer Holger Kappler. Die vorgefertigten Holzbauelemente müssen exakt auf die Geometrie des bestehenden Gebäudes passen. Dies gelingt durch modernes Aufmaß in Hightechvariante mittels genauer Messung mit Laserscanner und Tachymeter. Durch die Verknüpfung mit den Programmen der Arbeitsvorbereitung und CNC-Fertigung in 3D-CAD/CAM werden die Planung der Elemente und der äußerst effektive Ablauf der Fertigung erst möglich.

Die millimetergenauen Fugen- und Anschlussdetails der vorgefertigten Elemente sind so konzipiert, dass bei der Montage vor Ort alle geforderten bauphysikalischen Funktionen wie ▶

Mineralisch Nicht brennbar Ohne Biozide



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

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

sg-weber.de/
gesund-daemmen



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

weber
SAINT-GOBAIN



Die guten Energiewerte und das optische Erscheinungsbild überzeugt Bauherren und Nutzer



Ansicht der beiden baugleichen Gebäude aus dem Baujahr 1967 vor der Sanierung

Wärmedämmung und Luftdichtheit gewährleistet sind. Das Zusammenfügen auf der Baustelle gelang hier schnell und präzise. Die Außenwände liefern nun einen U-Wert von 0,142 W/m²K, was einer Verbesserung von 80% entspricht. Die Sa-

nierung der Gebäudehülle und der Heizungsanlage senkt damit den Heizwärmebedarf der Wohnungen von 201 kWh/m²a auf 52 kWh/m²a. Durch die errechnete Brennstoffeinsparung von 74% reduziert sich die CO₂-Emission um 27.899 kg/a. ■



Quelle: www.zmh.com

Interview mit Dietmar Vornweg „Natürlich mit Holz“

Dietmar Vornweg, Vorstandsvorsitzender des Gemeinnützigen Spar- und Bauverein Friemersheim eG über das Bauvorhaben Duisburg-Begüinstraße.

Herr Vornweg, Sie legen großen Wert auf guten und bezahlbaren Wohnraum. Was hat Sie bewogen, Holz als Baustoff zu wählen?

Das Thema Nachhaltigkeit im Wohnungsbau hat uns schon seit längerem beschäftigt. Im Zusammenhang mit den Planungen zur Modernisierung der Wohngebäude haben wir dann Holz als ideales Material zur Fassadengestaltung abseits der bestehenden Kunststofffassaden gewählt. Insbesondere mit den werksseitig vorgefertigten Holzelementen nutzten wir die heutige moderne und intelligente Bautechnik für Bestandsbauten.

Welche Erfahrungen haben Sie bislang mit dem Material gemacht?

Bereits 2007/2008 wurde ein Bestandsobjekt unserer Genossenschaft mit ergänzenden Bau-

teilen in Holzbauweise ausgerüstet. Aufgrund der gewonnenen positiven Langzeiterfahrung in Hinblick auf Beständigkeit, Wärmeschutz und Instandhaltungskosten an diesem Objekt stehen wir dem Thema insgesamt positiv gegenüber.

Wie sieht bei so einem Bauvorhaben die Kostenseite aus?

Gegenüber der „klassischen“ Fassadenveränderung durch WDVS hatten wir deutliche Vorteile in zeitlicher Hinsicht in Bezug auf Erstellungs- und Errichtungszeiten am Objekt. Nicht zu unterschätzen sind die durch den hohen Grad der Vorfertigung abseits der Baustelle bereits bei der Herstellung zu erzielenden Effekte wie z. B. vorheriger Einbau von Fenstern und Türen. Unter vergleichenden Kostengesichtspunkten liegen wir allerdings – was die reinen Baukosten angeht – über den Kosten eines WDVS auf Kunststoffbasis.

Haben Sie bereits Feedback von den Mietern, wie das Ergebnis gefällt und wie sich die Wohnqualität verbessert hat?

Die Mieter geben der Maßnahme nach erfolgreichem Abschluss der Arbeiten „gute Noten“. Probleme im Bauablauf ergaben sich trotz intensiver vorheriger Grundlagenermittlung und Prüfung durch bautechnische Überraschungen im Altbestand. Zusätzliche Notwendigkeiten im Abbruchbereich führten dazu, dass wir unser ambitioniertes zeitliches Gerüst nicht einhalten konnten. Die eingetretene Belastung der Mieter durch die Modernisierung schätzen wir aber – gegenüber herkömmlichen Arbeitsabläufen – als insgesamt geringer ein. Verbessert hat sich zudem der jährliche Primärenergiebedarf, hier wurde eine Einsparung von 74% erreicht.

Können Sie auch als Investor das Sanieren in Holzbauweise empfehlen?

Grundsätzlich kann ich diese Frage mit einem „Ja – aber ...“ beantworten. Aus meiner Sicht kommt es auf den jeweiligen Einzelfall an. An einer Einzelfallprüfung kommt man sowieso nicht herum.

Herr Vornweg, vielen Dank für das Gespräch!
Das Interview führte Eva Mittner.

HINTERGRUND

Der „Gemeinnützige Spar- und Bauverein Friemersheim eG“ ist eine Genossenschaft – gegründet 1919 –, die heute ca. 1.400 Objekte bewirtschaftet. Die Genossenschaft ist ein in Duisburg ansässiges Wohnungsunternehmen mit ca. 2.600 Mitgliedern und befasst sich mit Neubau, Instandhaltung und Modernisierung.



Weitere Informationen:
www.bauverein-friemersheim.de

Licht automatisch schalten
Gira Automatikschalter 2



Dimmen auf den Punkt gebracht
Gira Touchdimmer



Bessere Orientierung durch Licht
Gira SCHUKO-Steckdose mit
LED Orientierungsleuchte



Jalousien automatisch steuern
Gira Elektronische Jalousiesteuerung
easy



Temperatur für jeden Raum einfach
einstellen
Gira Raumtemperatur-Regler



Stromquelle für alle mobilen Geräte
Gira USB Spannungsversorgung
2-fach



Die Türsprechanlage passend zum
Schalterprogramm
Gira Wohnungstation Video AP



Sehen, wer vor der Tür steht
Gira Türstation Video mit Farbkamera



Doppelt sicher durch Wärme- und
Streulichtmessung
Gira Rauchwarnmelder Dual/VdS



Lösungen für die zukunftssichere Elektroinstallation

In die Rahmen der Gira Schalterprogramme lassen sich über 300 Funktionen intelligenter Gebäudetechnik für mehr Komfort, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit integrieren. Von Sensoren und Dimmern über Datenanschlüsse und Spannungsversorgungen bis zur sicheren Zugangskontrolle – Gebäudetechnik von Gira ist die erste Wahl für Bauvorhaben in der Wohnungswirtschaft. Weitere intelligente Produkte und Lösungen finden Sie auf www.gira.de/wohnungswirtschaft.



Foto: FH Frankfurt

Die Konstruktion aus dem sog. Symbionten und dem Bestandgebäude als Modell

Wohncubes auf 1960er-Jahre-Wohnhaus

Nachverdichtung und Energieeffizienz: Rauf aufs Dach!

Unter dem Titel „OnTop“ setzt ein studentischer Wettbewerbsbeitrag, bei dem die Nassauische Heimstätte Projektpartner ist, sog. Symbionten auf das Dach eines Frankfurter Wohnhauses aus der Nachkriegszeit. Ziel ist, das solare Bauen voranzutreiben und mit intelligenten Nachverdichtungen im Bestand den Herausforderungen des demografischen Wandels zu begegnen und Wohnraumpotenziale in Metropolen zu erschließen.

Foto: NH / Vorjohann



Dr. Constantin Westphal
Geschäftsführer
Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte/Wohnstadt
Frankfurt am Main

Die Nassauische Heimstätte (NH) ist erstmals Projektpartner beim weltweit ausgelobten Wettbewerb für Hochschulen – dem Solar Decathlon Europe 2014. Dessen Ziel: Das solare Bauen in seiner technischen Entwicklung vorantreiben

und es wirtschaftlich sowie gesellschaftlich sinnvoll umsetzen – praxisnahe Ausbildung von Studierenden inklusive. Nach fünf Wettbewerbsdurchgängen in den USA (Washington D.C., 2002 bis 2011) und zwei weiteren in Europa (Madrid, 2010 und 2012) wird der Solar Decathlon Europe 2014 im Sommer erstmals in Versailles (Frankreich) stattfinden.

Die Vorbereitungen für das Projekt der Fachhochschule Frankfurt/Main, Fachbereich Architektur, mit dem Titel „OnTop“ laufen bereits auf Hochtouren. Im Gegensatz zu den vorherigen Wettbe-

werbsbeiträgen möchten sich die Studierenden von Prof. Dr. Hans Jürgen Schmitz und Prof. Sebastian Fiedler, Fachhochschule Frankfurt am Main, diesmal gleichzeitig den Herausforderungen der Energiewende und des demografischen Wandels stellen. Eine führende Rolle nehmen dabei die Städte ein, in denen schon heute 70% der deutschen Bevölkerung leben. Auch Frankfurt am Main ist erhöhtem Siedlungsdruck ausgesetzt. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in der Main-Metropole ist mehr als akut. Noch werden, so die erste Analyse der Studentengruppe, bestehende Gebäu-



www.NH / Strobel

Das Studierenden-Team der FH Frankfurt freut sich über das Projekt: Auf den Dächern der Mainmetropole sollen leichte „Wohncubes“ in Holzrahmenbauweise eine bezahlbare und energieeffiziente Nachverdichtung ermöglichen

de nicht in ausreichender Anzahl saniert. Zugleich macht sich der demografische Wandel verstärkt bemerkbar - immer mehr ältere Menschen ziehen in die Stadt. Aber: Sie benötigen Wohnraum und Infrastruktur, die auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten sind. Das genau ist auch ein zentrales Thema für zahlreiche Wohnungsunternehmen. Die Suche nach sinnvollen und realistischen Lösungsansätzen für diese Situation war ein gewichtiger Grund für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, bei diesem richtungsweisenden Projekt dabei zu sein - zusammen mit weiteren Partnern wie der Stadt Frankfurt, der Bien Zenker AG sowie der Mainova AG.

Abhilfe: intelligente Nachverdichtung

Die studentische Forschungsgruppe stellt die Nachverdichtung bestehender Quartiere in den Fokus ihrer Betrachtungen. So kann bereits vorhandene Infrastruktur besser genutzt, deren Auslastung erhöht und die energetische Versorgung effizient und ressourcenschonend umgesetzt erfolgen. Der innovative Ansatz des Wettbewerbsbeitrags „OnTop“: In der Nachkriegszeit wurden in Frankfurt viele Gebäude mit heute ungenutztem Dachraum errichtet. Genau hier sehen sie das Potenzial, neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen - für Familien, Alleinerziehende, Senioren und Studierende. Daraus ergeben sich jedoch vielfältige Aufgabenstellungen: Nachzuverdichten und

parallel neuen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, das Bestandsgebäude energetisch und barrierefrei zu sanieren, die vorhandene Infrastruktur in Bezug auf Energienetze und Mobilität um- und auszubauen.

Konkret stellen sich die Studierenden diesen Herausforderungen an einem realen Objekt aus dem Bestand der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Gemeinsam mit Professoren und Vertretern der Nassauischen Heimstätte

sowie dem schon 2011 gegründeten Kompetenzzentrum „Klima und Energie“ der für Stadt- und Projektentwicklungsaufgaben zuständigen NH ProjektStadt suchten sie ein Gebäude aus. Mitten im pulsierenden Frankfurt sollte es sein! Die Entscheidung war bald getroffen: ein Haus aus dem Baujahr 1958 mit fünf Stockwerken, einem für diese Bauzeit typischen Trockengeschoss - und: natürlich ohne Aufzug oder alternative Energieversorgung! ▶

UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE/WOHNSTADT

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt/Main, bietet seit 90 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. 2005 erwarb die Nassauische Heimstätte die Anteile des Landes Hessen an der Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel. Durch den Zusammenschluss avancierte sie zu einem der größten deutschen Wohnungsunternehmen.

Bestand: 61.000 Mietwohnungen
in 140 Städten und Gemeinden
Betreuung durch rund 260 Mitarbeiter in
4 Regional- bzw. 13 Servicecentern

Mitarbeiter insgesamt: ca. 700

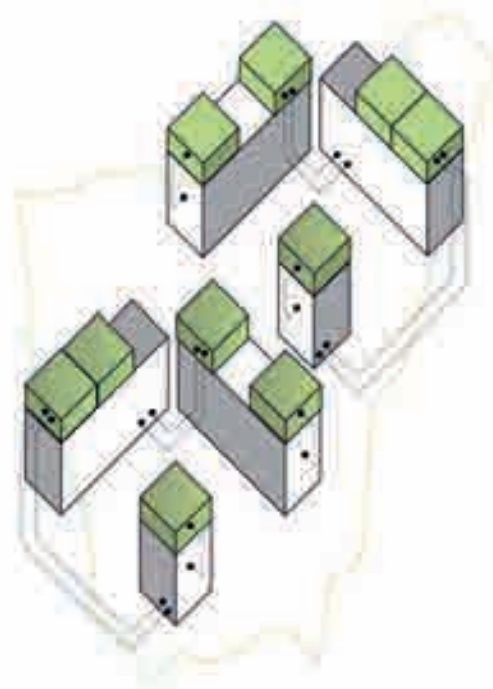
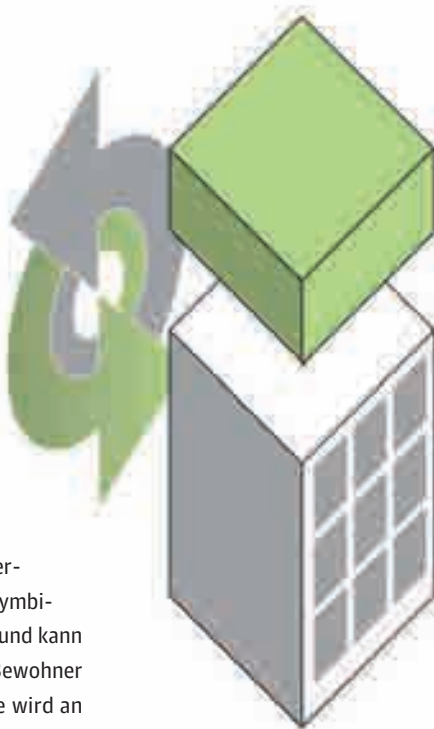
Aus der gestiegenen Nachfrage heraus entwickelte sich 2006 die „NH ProjektStadt“, die verschiedene Kompetenzfelder bündelt, um nachhaltige Stadt- und Projektentwicklungsaufgaben durchzuführen.

 Weitere Informationen:
www.naheimst.de

„Huckepack-Prinzip“:**neuer Wohnraum auf dem Dach**

Auf dieses bestehende Gebäude – so der Plan der jungen Solar-Decathlon-Teilnehmer – soll zusammen mit dem Projektpartner Bien Zenker AG die Konstruktion einer rund 100 m² großen Wohneinheit aufgesetzt werden. Der Symbiont wird in einer Holzrahmenbauweise gebaut. Dabei handelt es sich um Elemente, die im Werk des Projektpartners vorgefertigt und dann auf der Baustelle zusammengesetzt werden. Dabei ist der Grundriss des sog. „Symbionten“ vollkommen flexibel konzipiert und kann je nach Lebenszyklus seiner künftigen Bewohner angepasst werden. Mit dieser Initiative wird an einem Ort zusätzlicher Wohnraum geschaffen, an dem eine Nachverdichtung auf Erdgeschossniveau – aufgrund der bereits bestehenden engen Bebauung – nicht möglich ist. Im Vordergrund stehen hierbei: die Architektur, die städtebauliche Gesamtsituation, die Reduzierung von Barrieren, neue Innenraumkonzepte sowie natürlich die Bedürfnisse der wohnungssuchenden Zielgruppen. Aber auch der Umweltaspekt hat einen der Zeit angemessenen Stellenwert: Der „Symbiont“ wird mit umweltverträglichen und recyclingfähigen Rohstoffen gebaut.

Technisch und auch gestalterisch entsteht so eine Symbiose aus Bestandsgebäude und Aufbau: Der Altbau trägt die neue Konstruktion. So verschafft er ihr eine erhöhte Position, die es erleichtert, Solarenergie zu gewinnen und primäre Rohstoffe zu schonen. Mit Unterstützung des dritten Partners, des regionalen Energieversorgers Mainova AG, wird das Energiekonzept dieser weitreichenden Symbiogenese umgesetzt. Erzeugt der aufgesetzte Gebäudeteil überschüssige Energie, so



Die bauliche Nachverdichtung auf ein bestehendes (Plusenergie-)Gebäude mit einem sog. Symbiont, eingebettet in intelligente lokale Energienetze, kann – so die Grundidee – im Bestand bezahlbare Potenziale für die nachhaltige Stadtentwicklung und für eine alternde Gesellschaft erschließen

wird diese primär im Bestandsgebäude verbraucht oder gespeichert. Dies gilt sowohl für Solarstrom (Photovoltaik) wie auch für Solarwärme (Solarthermie). Nur wenn der momentane Eigenbedarf gedeckt ist und alle Speicher voll sind, wird Energie in das Netz gespeist. Dies gilt vor allem für den Solarstrom.

Auf lokaler Ebene bildet dieses Konstrukt aus Symbiont und Bestandsgebäude einen Knoten in einem Netzwerk. Es ist in einem Quartier mit einem intelligenten Energienetzwerk an vielen Ansatzpunkten denkbar: Elektromobilität kann hier beispielsweise als regionaler Kombispeicher dienen und bei Engpässen wiederum Strom ins Netz speisen.

Auf andere Bestände übertragbar

Vor allem der Dreifachansatz besticht: Durch die besondere Form der Nachverdichtung wird die bestehende Bestandssubstanz aufgewertet und verbessert weitergenutzt. Weiteres praktisches Plus: Vorhandene Infrastrukturen werden besser ausgenutzt und wertvolle Ressourcen geschont. Durch den Einsatz erneuerbarer Energien zum Heizen und zur Erzeugung des Warmwassers wird viel CO₂ eingespart.

Das zukunftsweisende Konzept könnte insbesondere bei Wohnkomplexen aus den 1950er bis 1970er Jahren eingesetzt werden. Das Projekt liefert Wohnungsunternehmen innovative Impulse, um sich den Herausforderungen der Energiewende und des demografischen

Wandels zu stellen. Die Nassauische Heimstätte ist daher stolz, als Kooperationspartner ein Teil dieses jungen, kreativen Teams zu sein. Entscheidend ist: Sollten sich die Ansätze bewähren, wäre das Konzept auch auf Immobilien des hessenweit tätigen Wohnungsunternehmens in größerem Stil übertragbar. Immerhin wurden rund 84% des NH-Bestands in den Jahren vor 1980 gebaut.

Nicht zuletzt hat die Idee dieses Fachhochschul-Teams auch gute Chancen, in ganz Deutschland und sogar auf internationaler Ebene zu punkten. Denn schließlich finden sich – historisch bedingt – derartige Städtebau- und Gebäudestrukturen überall in Europa.

Noch Sponsoren gesucht

Um das Konzept öffentlichkeitswirksam zu promoten, hat sich das studentische Team einiges einfallen lassen: Mittels Crowdfunding werden noch potenzielle Sponsoren gesucht. Denn trotz der Unterstützung durch Kooperationspartner und öffentliche Mittel sind noch immer Gelder erforderlich, um den Wettbewerb komplett finanzieren zu können. Die Studierenden der FH präsentieren ihr Projekt u.a. im Rahmen der diesjährigen Luminale (im Rahmen der Messe Light & Building, siehe S. 41), die vom **30. März bis 4. April 2014** in Frankfurt am Main stattfindet. ■



Studierende und Betreuer der FH mit Vertretern der NH vor dem ausgewählten Objekt



Nähere Informationen zum Projekt:
www.ontop2014.de

Nicht verpassen:

Aareon Kongress 2014
04.06. – 06.06.2014
www.aareon-kongress.de

Ein gutes Gefühl, wenn alles wie am Schnürchen läuft.

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

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



Alle Fotos © Roland Weegen, München



Nach Süden erweitern große Balkone und französische Fenster den Wohnraum des Hauses



Die raumhohen, versetzt angeordneten Lochfenster an den nördlichen Fassaden deuten auf die privateren Schlafräume hin. Kleine Austrittsbalkone lockern die Anordnung der Lochfenster auf



Die beiden Neubauten schließen den grünen Platzraum zum Süden hin ab und schaffen eine ruhigen, halböffentlichen Bereich

Serie Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2014 mit Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“

Zeitgemäß wohnen am Piusplatz



Zur Erweiterung einer Wohnsiedlung am Münchner Piusplatz hat die GEWOFAG zwei beispielhafte Wohnbauten in Passivhausstandard realisiert. Die beiden Häuser nach Plänen von Allmann Sattler Wappner Architekten ergänzen die Bebauung aus den 1930er Jahren und setzen mit ihrer modernen Architektursprache bewusst Akzente. In Verbindung mit einer neuen Freiraumgestaltung wurde so das gesamte Quartier aufgewertet.



Susanne Ehrlinger
freie Journalistin
Berlin

Großstädte brauchen dringend bezahlbare Wohnungen. Um die wachsende Nachfrage zu decken, erweitert die GEWOFAG kontinuierlich ihren Bestand mit zeitgemäßem Neubau. Die Wohnungsbau-gesellschaft ist mit ca. 35.000 Wohnungen Münchens größte Vermieterin. Seit über 80 Jahren bietet sie in der bayrischen Landeshauptstadt Mietwohnungen zu kostengünstigen Preisen. Sie stellen eine echte Alternative auf dem umkämpften Wohnungsmarkt dar.

Moderne Architektur in gewachsenem Umfeld

Eine Strategie ist, bestehende Siedlungen durch gezielte Verdichtung mit Neubauten und einem differenzierten Wohnungsangebot zu erweitern. So sind die beiden barrierefreien Passivhäuser auf der Südseite des Piusplatzes Teil einer umfangreichen Quartiersentwicklung, die auch die Freiraumgestaltung für das gesamte Areal beinhaltet.

Das Konzept der Münchner Architekten Allmann Sattler Wappner orientierte die Wohnräume nach Süden und verschafft ihnen mit weit geöffneter Fassade maximale Belichtung. Großzügige Balkone, versetzt zueinander angeordnet, ermöglichen eine gleichmäßige Besonnung und erweitern die Wohnungen ins Freie. Im Norden liegen die Schlafräume, die sich durch raumhohe, versetzt angeordnete Lochfenster an der Fassade abzeichnen. Kleine Austrittsbalkone unterstützen ihre aufgelockerte Anordnung. Familien schätzen die großzügigen Grundrisse. In allen Wohnungen sind

die Küchen, Bäder und Abstellräume zentral angeordnet. Dies schafft eine räumliche Zonierung bei großer Flexibilität und vermittelt ein weitläufiges Raumgefühl.

Passivhausstandard für Wohnungsbau

Steigende Energiekosten belasten viele Mieter. Ein Wohnhaus mit Passivhausstandard verspricht

auf lange Sicht einen sehr reduzierten Energieverbrauch und damit ein stabiles, berechenbares Budget. In Zusammenarbeit mit den Planern entschied sich die GEWOFAG für den Bau der Häuser im Passivhausstandard, wohl wissend, dass diese die Anforderung der Energieeinsparverordnung deutlich übertreffen. Für die Architektur war die Nord-Süd-Orientierung der beiden Hauptfassaden ►

OBJEKTDATEN

Bauherr und Eigentümer:	GEWOFAG Wohnen GmbH, München
Entwurf und Planung:	Allmann Sattler Wappner Architekten GmbH, München
Freiraumplanung:	mahl-gebhard-konzepte, Landschaftsarchitekten bdla, München
Haustechnik:	Ingenieurbüro Zwigl & Krutil, Rosenheim; Hartmann BET GmbH, München
Statik:	WSP CBP Tragwerksplanung GmbH, München
Brandschutz:	Andress & Partner, München
Bauphysik:	Möhler + Partner Ingenieure AG, München
Energieberatung:	Transsolar Energietechnik GmbH, München; B.TEC Dr. Harald Krause, Törwang
Anzahl der Wohnungen:	32
Wohnfläche insg.:	2.653 m ²
Geschossflächenzahl:	0,39 m ²
Gesamtkosten brutto (KG 200-700):	9,6 Mio. €
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	2.049,70 €/m ²
Baujahr:	2012
Primärenergiebedarf:	24 kWh/(m ² a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,26 W/(m ² K)
Endenergiebedarf:	15,4 kWh/(m ² a)

Gewinner Preis für Qualität im Wohnungsbau 2013

Preisträger Landeswettbewerb für den Wohnungsbau in Bayern 2012



Weitere Informationen: www.allmannsattlerwappner.de; www.gebhardkonzepte.de und www.gewofag.de

ausschlaggebendes Kriterium. Denn das energetische Konzept eines Passivhauses sieht Wärmegewinne über die Südfassaden vor. Mit ihren Bauten widerlegt die GEWOFAG die verbreitete Meinung, Passivhäuser müssten mit kleinen, möglichst nicht zu öffnenden Fenstern auskommen. Vielmehr erfüllt die Architektur den Anspruch an energetisch optimales Bauen auf eine baukulturell bemerkenswerte Weise. Die Südfassade mit den vorgelagerten Balkonen führt Helligkeit bis ins Innere. Die raffiniert gestaltete Lochfassade der Nordseite hat eine differenzierte Ansicht, die der Geschlossenheit der Fassade jede Monotonie nimmt. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung von rund 90 % ermöglicht im Zusammenspiel mit der kompakten, hochwärmedämmten und luftdichten Gebäudehülle eine starke Reduzierung des Heizwärmebedarfs. Eine Gas-Absorptionswärmepumpe versorgt die Gebäude zentral mit Wärme für Heizung und Warmwasser.

Die Wohnraumlüftung erfolgt über eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und stromsparenden Gleichstromventilatoren. Die Stromversorgung läuft konventionell, die Dachfläche eignet sich zur Errichtung einer Photovoltaikanlage, die nötige Infrastruktur ist vorgerüstet. Verglichen mit einem Haus, das der aktuellen Energieeinsparverordnung entspricht, kann man in den Passivhäusern bis zu 60 % der anfallenden Kosten für Heizung und Warmwasser sparen.

Gemeinsam wohnen in der Stadt

Mit den Ergänzungsbauten hat die GEWOFAG die im Quartier notwendigen Familienwohnungen geschaffen, die durch ihre Barrierefreiheit auch für ältere oder in der Mobilität eingeschränkte Menschen geeignet sind und für eine gemischte Mieterstruktur sorgen. Die Passivhäuser fügen sich mit ihrer hellen Putzfassade und der differenzierten Gestaltung als aktuelle Weiterentwicklung

beispielhaft in den historischen Bestand ein. Um den gewachsenen Baumbestand zu schonen, wurde den Bauten seitlich eine Tiefgarage zugeordnet. Wichtig für lebendiges Wohnen in der Stadt sind der Außenbezug und das Funktionieren der Nachbarschaft. Die neuen Gebäude kommen mit ihrer Positionierung dieser Vorgabe entgegen. Sie begrenzen einen begrünten Innenhof und schaffen einen geschützten halböffentlichen Bereich, den die GEWOFAG durch landschaftsgärtnerische Maßnahmen aufgewertet hat. So wurde durch die Nachverdichtung die Aufenthaltsqualität für die Bewohner der bestehenden Siedlung optimiert.

Beispielhafte Freiraumgestaltung

Bemerkenswert und Grund für den Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“ ist die Neugestaltung des Wohnumfelds. Die beiden kompakten Neubauten wurden analog zur bestehenden Bebauung im Norden angeordnet und



Quelle: GEWOFAG

Interview mit Sigismund Mühlbauer Zwei Passivhäuser mit Freiraumqualität

Die GEWOFAG ist eine 1928 gegründete kommunale Münchner Wohnungsbaugesellschaft. Sie stellt seit 85 Jahren den Bürgerinnen und Bürgern Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung. Neben Neubau und Vermietung sind die Sanierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands die wichtigsten Aufgaben. Der GEWOFAG-Konzern mit dem Tochterunternehmen Heimag München GmbH und Wohnforum GmbH beschäftigt in München rund 790 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Interview mit Sigismund Mühlbauer, Prokurist der GEWOFAG Holding GmbH, geht es um Architekturqualität, Finanzierbarkeit und Bürgerbeteiligung.

Glückwunsch zum Bauherrenpreis Neubau und zum Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“. Bei der Quartiersentwicklung am Piusplatz setzen Sie einen sehr hohen Energiestandard im geförderten Wohnungsbau um. Ist das finanzierbar?

Langfristig gesehen ja. Als Unternehmen mit einem sozialen Auftrag investieren wir in umfangreiche Quartiersentwicklungen, weil wir davon überzeugt sind, dass sich diese hohen Investitionen langfristig rechnen. Nicht nur durch Mieteinnahmen, sondern dadurch, dass die unterschiedlichen Angebote für ältere Menschen und Familien das Quartier aufwerten und lebendig machen. Wenn Menschen gern in ihrem Quartier

leben, das zeigt unsere Erfahrung, gibt es weniger soziale Probleme, weniger Konflikte, weniger Vandalismus und die Menschen wollen länger im Quartier wohnen. Dies kommt uns zugute, auch finanziell. Dass wir damit auf dem richtigen Weg sind, zeigen unter anderem auch die Preise, die die GEWOFAG für die Quartiersentwicklung erhalten hat, u. a. den Bundespreis „Soziale Stadt 2010“.

Ist Gestaltungsqualität ein generelles Anliegen Ihrer Wohnungsbaugesellschaft?

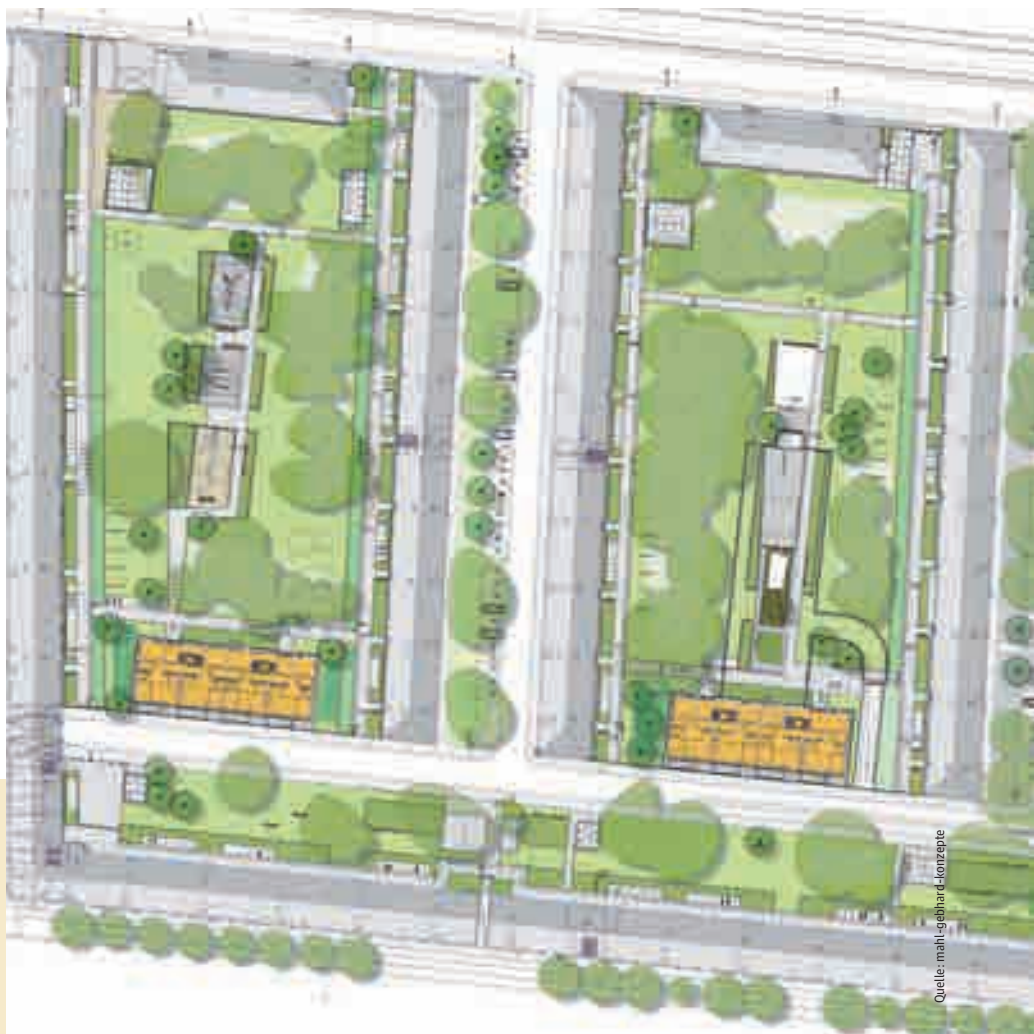
Ja, auf jeden Fall. Da wir große zusammenhängende Siedlungen in unserem Bestand haben, die zum Teil unter Denkmal- oder Ensembleschutz stehen, haben unsere Bauvorhaben und Projekte

auch großen Einfluss auf die Stadtgestaltung. Wir betrachten immer das ganze Wohnumfeld. Natürlich ist es wichtig, dass die Wohnungen zeitgemäß und angemessen ausgestattet sind und die Architektur ansprechend ist. Aber ebenso wichtig sind uns Angebote für das gute Zusammenleben, wie z. B. Außenanlagen, Spielmöglichkeiten, Angebote für ältere Menschen, Nachbarschaftstreffs etc.

Wie erreichen Sie die hohe Qualität im Wohnungsbau?

Bei Neubauvorhaben und auch bei Modernisierungen achten wir sehr auf die Qualität der Architektur. Dafür führen wir Planungs- und Realisierungswettbewerbe durch, um das beste Konzept für die Pla-

schließen folglich den grünen Platzraum zum Süden hin ab. Grundgedanke des Entwurfs sind die in der Mitte der Höfe gelegenen Aktionsbänder. Sie vereinen an zentraler Stelle Spielbereiche und Treffpunktmöglichkeiten. Die Areale sind sensibel zwischen den bestehenden Großbäumen eingebettet und durch einen Fußweg in Nord-Süd-Richtung erschlossen. Gräserpflanzungen schirmen die Bereiche zum offenen Hof hin ab. Die Eingangsbereiche der Wohnungen werden von Fahrradstellplätzen und Staudenpflanzen begleitet. Ein Großteil des Regenwassers versickert in Retentionsmulden und bildet einen zusätzlichen Beitrag zum nachhaltigen Planen und Bauen. Im Vorfeld hat die GEWOFAG gemeinsam mit den Bewohnern, sozialen Trägern und der Stadtverwaltung die Bedingungen, Anforderungen, Wünsche und Kritikpunkte ausgelotet. Im Ergebnis ist ein Quartier entstanden, das in seiner Wohnqualität deutlich gewonnen hat. ■



Quelle: maht/gebhardt-konzepte

nungsaufgabe und den Standort zu finden. Das ist sehr aufwendig, lohnt sich aber. Das sieht man z. B. an den Passivhäusern des Architekturbüros Allmann Sattler Wappner: Die Neubauten fügen sich in die Umgebung ein, diese Nachverdichtung wirkt sehr locker und nicht gedrängt. Die nach Süden geöffneten Fassaden sorgen für optimale Belichtung. Die großen Fensterflächen sind zwar potenzielle Wärmebrücken nach draußen, erzielen aber auch Wärmegewinne, die der Energiebilanz zugutekommen. Durch die großen Balkone bekommen die Wohnungen ein zusätzliches „grünes Zimmer“.

Neben der Architekturqualität ist auch die Außenraumgestaltung Bestandteil Ihres Konzepts. Kommt das den Mietern entgegen? Selbstverständlich. Um nicht an den Mieterinnen und Mietern vorbeizuplanen haben wir sie beteiligt und gefragt, was sie sich wünschen. Entstanden sind begrünte Innenhöfe, die Kontakte und Kommunikation bei allen Altersgruppen fördern und Spielmöglichkeiten für Kinder, aber auch für Jugendliche bieten. Wir haben auf Barrierefreiheit und Entsiegelung geachtet und Gemeinschaftsräume wie z. B. Sitzgruppen und

Pergolen geschaffen. Es gibt Fahrradabstellplätze und Wäschestangen – das war übrigens ein Erkenntnis aus der Mieterbeteiligung, mit der wir nicht gerechnet haben: Unseren Mietern sind Wäschestangen enorm wichtig.

Wie entwickeln Sie Ihr Portfolio weiter?

Unser Ziel ist, unseren Bestand zu vergrößern und damit dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für Münchner Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Deshalb erwerben wir neue Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau, wo immer es möglich ist. Teilweise erhalten wir auch Grundstücke von der Landeshauptstadt München, die wir bebauen. Wo es möglich ist, verdichten wir unseren Bestand durch Aufstockung oder Neubau, wie z. B. am Piusplatz. Die insgesamt vier Passivhäuser konnten wir neu errichten, weil hier genügend Platz vorhanden war. Auf diese Weise schaffen wir es, bis 2017 rund 3.000 neue Wohnungen zu bauen.

Herr Mühlbauer, vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Susanne Ehrlinger, Berlin.

Die Neubauten schaffen eine neue Platzsituation. Die in der Mitte der Höfe gelegenen Aktionsbänder laden zu Spiel und nachbarschaftlicher Kommunikation ein

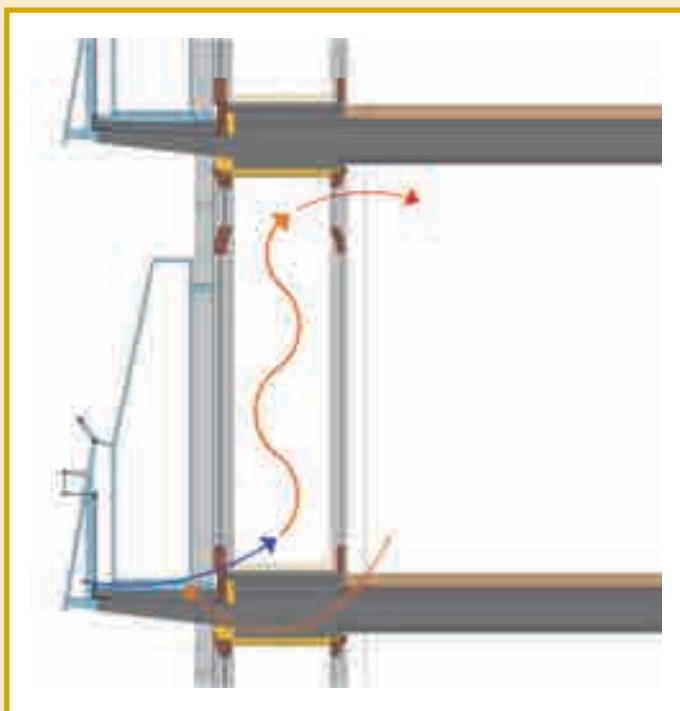


Quelle: Holger Herschel

Bestand vor und nach der Modernisierung



Der starke Bezug von Innen- zu Außenraum erhöht den Wohnwert für die Mieter



Lüftungsprinzip der Blumenfenster



Regelgrundriss (Planung)

Quelle: W. Breme Architekten

Quelle: W. Breme Architekten

Serie Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2013 und Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“



Moderne Fünfziger

Der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG gelang die beispielhafte Modernisierung eines Wohnensembles in Berlin-Wedding, das in den 1950er Jahren von Hans Hoffmann in direkter Korrespondenz zur Weiterbesiedlung Schillerpark von Bruno Taut errichtet wurde. Das Berliner Architekturbüro Brenne hat die selbstbewusste Architektursprache jener Zeit aufgegriffen und mit raffinierten Innovationen im energetischen Bereich verbunden.



Susanne Ehrlinger
freie Journalistin
Berlin

Ende der 1950er Jahre ergänzte Hans Hoffmann in Berlin die Siedlung Schillerpark von Bruno Taut mit fünf 4-geschossigen, flachgedeckten Hauszeilen. Architekt Hoffmann wusste damals nicht, dass seine Bauten einmal in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem UNESCO-Welterbe-Gebiet stehen würden. Taut hatte die Siedlung mit roten Backsteinhäusern und klar gegliederten Gartenhöfen als erstes großstädtisches Wohnprojekt Berlins ab 1924 realisiert. Hoffmann war sich der Qualität des „Neuen Bauens“ der Vorkriegszeit bewusst. So erweiterte er die Siedlung zwischen 1955 und 1959 und passte sie dem historischen Vorbild an. Mit geschosshohen Fensterfronten, die viel Licht in die Wohnungen lassen und Blicke in den grünen Park bieten, griff Hoffmann die Architektursprache Tauts auf und schaffte auf diese Weise eine städtebauliche Verbindung zu dessen offener Blockrandbebauung. Ihm gelang beispielhaft die Weiterentwicklung und Ergänzung des heutigen Welterbe-Gebietes. Wesentliche Merkmale der Hoffmann-Bauten aus den 1950er Jahren sind lichte Wohnungen mit starkem Außenbezug. Dank ihres architektonischen Werts standen sie bereits seit 1994 unter Denkmalschutz. Die Außenraumplanung Tauts und des Landschaftsarchitekten Rossow hatte die Genossenschaft schon im Vorfeld wiederhergestellt und auch für die Hoffmann-Bauten weitergeführt.

Bauzeitliche Architektur mit modernem Wohnwert

Bauherr und Planer stellten sich bei der Modernisierung der besonderen denkmalpflegerischen Bedeutung und Qualität der Siedlung. Ziel war der Erhalt der architektonischen Ästhetik der Hoffmann-Bauten als bedeutende Zeugnisse der Berliner Nachkriegsmoderne. Gleichzeitig ging es auch darum, den Bestand energetisch zu ertüchtigen und für die Bewohner einen zusätzlichen Wohnwert zu schaffen. Dieser Anspruch

erforderte individuelle Lösungen für einzelne Planungsbereiche bei gleichzeitig sparsamen Eingriffen in die vorhandene Bausubstanz, die in enger Absprache mit der Denkmalpflege erfolgten. Der starke Bezug zwischen Innen- und Außenraum charakterisiert die Wohnanlage. So zeigt sich der schonende Umgang mit dem Baubestand beispielsweise in der Aufarbeitung und Ertüchtigung der filigranen bauzeitlichen Verglasungen der Treppenhäuser, der Wiederherstellung der gläsernen Balkonbrüstungen, in ►

OBJEKTDATEN

Bauherr und Eigentümer:	Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG
Entwurf und Planung:	Winfried Brenne Architekten, Berlin
Freiraumplanung:	Klaus-Peter Hackenberg, Berlin
Haustechnik:	Ingenieurbüro Kurth GmbH, Berlin
Statik:	Rüdiger Jockwer, Berlin
Anzahl der Wohnungen:	112
Wohnfläche insg.:	6.665 m ²
Geschossflächenzahl:	0,82 m ²
Gesamtkosten brutto:	(KG 200-700): 8,08 Mio. €
Baukosten brutto:	(KG 300 + KG 400): 1.064 €/m ²
Jahr der Modernisierung:	2011
Primärenergiebedarf:	53,62 kWh/(m ² a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,56 W/(m ² K)
Endenergiebedarf:	109,22 kWh/(m ² a)
Fotos:	W. Brenne Architekten; Holger Herschel (Bestand vor und nach der Modernisierung)
Archiv:	Bauwelt und Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft 1892 eG



Weitere Informationen:
www.1892.de und www.brenne-architekten.de

der Annäherung an bauzeitliche Putzoberflächen mit heutigen Systembaustoffen sowie an die bauzeitliche Farbgebung. Es gelang, die vorhandene Bausubstanz mit sparsamen Eingriffen möglichst umfangreich zu erhalten.

Die gestaltprägenden Treppenhäuser erhielten eine Isolierverglasung. Die filigranen alten Stahlprofile von 30 mm Breite blieben dabei erhalten, wurden innen konstruktiv verstärkt, im bauzeitlichen Farbton lackiert und in die Dämmfassade eingebaut.

Beispielhafte Zusammenarbeit

Im Bewusstsein um die besonderen Verpflichtungen im Umfeld des UNESCO-Welterbes achteten Bauherr und Planer besonders auf eine enge Abstimmung der Maßnahmen mit den beiden beteiligten Denkmalschutzbehörden. Auf Grundlage einer detaillierten Bestandsaufnahme war im Vor-

feld mit allen Beteiligten eine denkmalgerechte Planung entwickelt worden. Bei steigenden Energiekosten muss eine Wohnungsgenossenschaft bei einer Modernisierung im Sinne ihrer Mitglieder immer auch auf die zeitgemäße Steigerung der Energieeffizienz ihrer Häuser achten. „Dies kann gelingen, ohne dass die Gebäude mit einer Dämmschicht so ummantelt werden, dass die Architektur leidet“, erläutert Thorsten Schmitt, einer der beiden Vorstände der 1892. Bevor die Gebäude energetisch saniert wurden, bestimmte ein Forschungsprojekt die wesentlichen Einflussfaktoren und ermittelte die energetischen Schwachstellen. In Zusammenarbeit mit der Deutschen Bundesstiftung Umwelt und der Technischen Universität Dresden konnte ein Konzept entwickelt werden, das den Jahresprimärenergiebedarf von 310 auf 55 kWh/m² und damit auf den Wert eines vergleichbaren Neubaus senkt.

Energetische Maßnahmen

Der kluge Plan bewahrt die vorhandenen Blumenfenster, die ideal zur Wohnungslüftung beitragen. Sie mildern die Wärmebrücken der Balkonplatten ab und wirken als Klimapuffer. Neue Lüftungsschlitze in den äußeren und inneren Fensterebenen optimieren ihre Wirkung. Die Frischluft strömt von außen in den Zwischenraum, wird natürlich vorgewärmt und temperiert an die Innenräume abgegeben. Unter Beibehaltung der historischen Fensterproportionen wurden Holzfenster mit 2- und 3-fach-Isolierverglasung eingebaut. Die Heizkörper sind weiterhin in der Tiefe der Wohnung platziert. Sie wurden mit den Heizleitungen erneuert und auf Fernwärme umgestellt. Die Putzfassaden sind heute neben EPS (expandierter Polystyrol-Hartschaum) balkonseitig mit Resol-Hartschaum gedämmt, der schon bei geringer Stärke hohe Dämmwerte erreicht.



Quelle: „1892“

Interview mit Thorsten Schmitt

Beispielhaft und denkmalgerecht

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG bewirtschaftet in Berlin und Wandlitz rund 6.500 Wohnungen. Über 12.000 Mitglieder profitieren von Unternehmensgewinnen, denn Überschüsse fließen in die umweltgerechte Pflege von Wohnungen und Wohnumfeld oder als Dividende zurück an die Mitglieder. Großgeschrieben wird der Gedanke des Für- und Miteinanders. Gemeinsame Hoffeste oder Ausflüge haben Tradition. Im Interview mit Thorsten Schmitt, zusammen mit Dirk Lönnecker einer der beiden Vorstände der Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, geht es um das baukulturelle Erbe der Genossenschaft.

Glückwunsch zum Bauherrenpreis Modernisierung und zum Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“. Ist Denkmalschutz ein besonderes Thema in Ihrer Genossenschaft?

Von 6.500 Wohnungen, die wir im Bestand haben, stehen 60 % unter Denkmalschutz. Zwei unserer Siedlungen, der Schillerpark in Berlin-Wedding und die Tuschkastensiedlung in der Gartenstadt Falkenberg, beide von Bruno Taut, stehen auf der Welterbeliste der UNESCO. Man kann also sagen, dass wir Erfahrung im Umgang mit dem Denkmalschutz haben. Dabei sind es nicht nur die Vorkriegsbauten, mit denen wir behutsam umgehen. Auch die Bauten von Hans Hoffmann

aus den 1950er Jahren, die wir nun energieeffizient modernisiert haben, standen bereits unter Denkmalschutz.

Stellt die Modernisierung des baukulturellen Erbes besondere Aufgaben?

Ja, denn es reicht nicht aus, einfach die Fassaden dick einzupacken, um energetische Anforderungen zu erfüllen. Unsere Erfahrung zeigt, dass die Beziehung von Denkmalpflege und Wohnungswirtschaft nicht von natürlicher Feindschaft geprägt sein muss, wie manche mutmaßen. Gemeinsam kann man zu herausragenden Ergebnissen kommen. Wir haben Neubaustandard für die Häuser erreicht und gleichzeitig ihre zeitbezogene

Architektursprache erhalten. Das finde ich sensationell.

Was war die Herausforderung?

Das Ensemble aus den 1950er Jahren ergänzt die Siedlung von Bruno Taut, der in der Weimarer Republik am Schillerpark das erste großstädtische Wohnprojekt in Berlin realisiert hat. Architekt Hoffmann hat diese bis heute beispielhafte Bauweise aufgegriffen und Wohnhäuser errichtet, die absolut lichtdurchflutet sind. Wir haben in Zusammenarbeit mit Architekt Brenne, der Denkmalpflege und der Universität Dresden ein Konzept entwickelt, das es ermöglicht hat, die typischen, filigranen Blumenfenster zu erhalten

Wohnen in der Genossenschaft

Die Wohnungen haben nach der Modernisierung Neubaustandard und für die Mitglieder einen hohen Wohnwert. Vorbildhaft hat die Wohnungsgenossenschaft vor, während und nach der Planungs- und Bauphase die Mieter einbezogen und so frühzeitig die Akzeptanz der Bewohner für die durchzuführenden Maßnahmen erhalten. Für die Zeit der Baudurchführung wurde individuell Ersatzwohnraum innerhalb der Siedlung, der Stadt oder außerhalb angeboten. Insgesamt ist die Modernisierung der Hoffmann-Bauten beispielhaft dafür, wie Sozialarbeit, Energieeffizienz, substanzschonende Sanierung und Denkmalpflege bei tragbaren Kosten wirkungsvoll miteinander verbunden werden können. ■

Lageplan mit Quartiersumgebung



und dennoch den Energiebedarf der Wohnungen enorm zu senken.

Teilen Ihre Mitglieder diese Verantwortung für das baukulturelle Erbe?

Es erfüllt unsere Bewohner mit Stolz, in beispielhaften Siedlungen oder einem Welterbe zu wohnen, das Besucher aus aller Welt anzieht. Sie schätzen die Qualität der Bauten ebenso wie die Gärten und Höfe, die wir bauzeitlich gestaltet haben. Außerdem müssen die Mitglieder nach der Modernisierung bei ungleich höherem Wohnwert nur eine Netto-Erhöhung von 90 ct/m² aufbringen. Die Differenz zu den rechnerisch realen Kosten trägt die Genossenschaft. Sie muss ja keine Finanzinvestoren bedienen, sondern steckt ihren Ertrag direkt in die Bausubstanz oder in neue Wohnprojekte mit erschwinglichen Mieten.

Wie entwickeln Sie Ihr Portfolio weiter?

Wohnungen der 1892 sind begehrt, es gibt schon

Wartelisten. So vergrößern wir uns durch den Bau neuer Wohnungen. Kurze Affären liegen uns nicht, Eigentumswohnungen lassen sich nicht in dem von uns gewünschten Standard zu einem vernünftigen Preis realisieren. Als Genossenschaft haben wir einen langen Atem, das kommt den Mitgliedern mit Nutzungskosten zwischen 8,50 und 9,50 € im Neubau entgegen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Schillerpark konnten wir vor kurzem ein Areal kaufen und einen Architektenwettbewerb mit einer hochrangig besetzten Jury durchführen. Hundert ausschließlich barrierefreie Wohnungen sind geplant, so können betagte Mitglieder auch in seniorengerechte Wohnungen innerhalb der Nachbarschaft wechseln.

Herr Schmitt, vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Susanne Ehrlinger, Berlin.



Treppenhausfenster und Treppenaufgänge konnten bauzeitlich ausgeführt werden

Quelle: W. Brenne Architekten



Quelle: Wohn+Stadtbau

Das Leprosenhaus im Stadtteil Münster-Kinderhaus - eins der Denkmalobjekte im Bestand des kommunalen Wohnungsunternehmens aus Münster



Quelle: Wohn+Stadtbau

Interview mit Klemens Nottenkemper

Wohnen im Denkmal: Aus Alt mach Neu – oder weg damit?

Die Wohnungswirtschaft engagiert sich vielerorts auch für das bauliche Erbe der Städte und Gemeinden, in denen sie wirkt. Mitunter sind sogar ihre Bestandsbauten und Quartiere selber Denkmäler. In der Serie Wohnen im Denkmal führt die DW dieses Mal ein Interview mit Klemens Nottenkemper, Geschäftsführer der Wohn+Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH, der sich nachdrücklich für einige – mittlerweile auch preisgekrönte – Denkmalprojekte einsetzt.

Warum engagiert sich ein Wohnungsunternehmen für den Denkmalschutz?

Als kommunales Wohnungsunternehmen übernimmt die Wohn+Stadtbau überwiegend und vorrangig Aufgaben im städtebaulichen, wohnungspolitischen und wohnsozialen Bereich. Mit dem Erhalt von Denkmälern und mit der behutsamen Bebauung umliegender Flächen leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Baukultur, erhalten das städtebauliche Gesamtbild und versehen es mit neuen Nutzungen. Gleichzeitig stellen wir preiswerten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung und schaffen besondere Angebote für Eigentum. Denn ein Stadtbild will gepflegt sein. Es soll erhalten bleiben und muss sich dennoch weiterentwickeln können.

Was heißt das konkret? Auf welches ihrer Denkmalschutzprojekte trifft das zu?

Eine besonders große Maßnahme in den Jahren 1998-2005 war z. B. der Umbau des sog. Lincoln-Quartiers – ein denkmalgeschütztes Kasernengelände. In elf denkmalgeschützten Kasernengebäuden haben wir rund 170 sowohl öffentlich

geförderte Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen, eine Kita sowie Gewerbe-, Büro- und Praxisräume geschaffen, wofür wir u. a. 1999 eine Besondere Anerkennung beim Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung erhielten. Ferner haben wir auf dem Gelände rund 200 teils alten- und behindertengerechte Wohnungen als auch Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet und dabei zusätzlich ein verkehrsaufreies Neubaugebiet entwickelt.

Und im Jahr 2012 haben wir eine denkmalgeschützte Kirche einer neuen Nutzung zugeführt. Ohne Erfolg hatte man viele Jahre lang versucht, ein neues Nutzungskonzept für diese Kirche, die Dreifaltigkeitskirche, zu entwickeln. Durch die Einbindung der Wohn+Stadtbau wurde eine Lösung gefunden, die von der Nutzung und von der Wirtschaftlichkeit überzeugt und in unseren Aufgabenbereich passt. Auch dieses Projekt ist im letzten Jahr im Rahmen des Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung ausgezeichnet worden (siehe nachfolgenden Kasten auf S. 32, siehe auch DW 3/2014, S. 36). Darüber haben wir uns natürlich sehr gefreut.

Aber es gibt noch weitere Beispiele ...!?

... natürlich! Ein weiteres Projekt ist die Umnutzung des Gebäudes der ehemaligen Eichendorffschule. 19 Eigentumswohnungen und eine Gewerbeeinheit entstanden hier. Im Jahr 2011 haben wir dafür ebenfalls eine Besondere Anerkennung beim Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung erhalten. Auch hier haben wir eng mit dem Amt für Denkmalpflege zusammengearbeitet. Das denkmalgeschützte Schulgebäude wurde komplett entkernt, modernisiert und dann in Eigentumswohnungen umgewandelt. Mit der Umnutzung haben wir ein neues Feld betreten, das das Portfolio des Unternehmens nachhaltig bereichert und uns viel Freude macht (siehe nachfolgenden Kasten).

Gibt es denn ein Projekt, das Ihnen besonders am Herzen liegt?

Ja, das ist das Leprosenhaus im Stadtteil Münster-Kinderhaus. Es ist das älteste genau zu datierende Wohnhaus in Münster. Es stellt ein gelungenes Beispiel für die Rettung eines Baudenkmals dar. Errichtet im Jahr 1405 war es einst Leprohaus, Werkhaus für Waisen- ▶

DREIFALTIGKEITSKIRCHE



Die Kirche wurde umgenutzt und mit Neubauten ergänzt (o.), Lichthof in der Mitte des Kirchenschiffs (u.)

Die Wohn+Stadtbau hat die denkmalgeschützte Dreifaltigkeitskirche an der Greverer Straße 102 nach einem besonderes Konzept umgebaut und einer neuen Nutzung zugeführt. In der ehemaligen Dreifaltigkeitskirche entstanden eine Mischung aus Wohnen in betreuten Wohngemeinschaften sowie gewerblichen Räumen auf fünf Etagen. Damit haben die Wohn+Stadtbau, das Architekturbüro Pfeiffer-Ellermann-Preckel und die katholische Kirchengemeinde Heilig Kreuz einen großen Schritt getan. Was – aufgrund fehlender Geldmittel, Umstrukturierungen der Pfarrgemeinden und rückgängiger Mitglieds- und Besucherzahlen – für die Kirchengemeinden ein schmerzlicher Schritt war, birgt aber auch neue bauliche Chancen, die ehemaligen Gotteshäuser sinnvoll und angemessen zu nutzen. Ganz wichtig war in diesem Zusammenhang, dass das Gebäude in seiner Substanz erhalten bleibt und sich am äußeren Erscheinungsbild so gut wie gar nichts ändert.

Auf fünf Etagen sind Wohnräume und Büros entstanden. Im Erdgeschoss und in der ersten Etage ist auf einer Fläche von jeweils 400 m² je eine betreute Wohngruppe mit acht Personen eingezogen. In den Etagen 2 bis 4 wurden Büroflächen errichtet. Wohngemeinschaften und Büros haben getrennte Zugänge mit Treppenhaus und Aufzug. Der Zugang der Büroflächen erfolgt von der Greverer Straße aus durch das Hauptportal, die Wohngemeinschaften sind von der Kinderhauser Straße aus zugänglich. Ergänzend gibt es eine Tiefgarage mit 32 Stellplätzen. Zur Belichtung der neuen Räume wurde ein Lichthof geplant, der – mittig in das Kirchenschiff gesetzt – für viel Licht und für eine Leichtigkeit des Kirchengewölbes sorgt. In den ehemaligen Chorraum schiebt sich das neue architektonische Innenleben als gläserner, leicht in Stahl gefasster Kubus. Hier wird die faszinierende Begegnung zwischen „gestern“ und „heute“ am deutlichsten. In zwei neuen Anbauten auf dem nördlichen Kirchengelände entstanden auf 900 m² 18 öffentlich geförderte Apartments mit Größen von 45 bis 60 m² für ein bis zwei Personen. Der 7,5 Mio. € teure Umbau dauerte von Juli 2011 bis Dezember 2012.



kinder und Wohnhaus für Pfründnerinnen. Die Wohn+Stadtbau hat das historische, gut 600 Jahre alte Haus von einer Not leidenden Stiftung erworben, mit neuem Nutzungskonzept versehen und von Grund auf innen und außen saniert.

Nun bietet es Platz für fünf Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern und 55 bis 97 m² Wohnfläche sowie für ein Leprosen- und ein Heimatmuseum. Das Leprosenhaus ist der Nabel des Ortsteils Kinderhaus, hier ist der Stadtteil entstanden. Das Leprosenhaus stellt heute eine Schnittstelle von Tradition und der jetzigen Situation dar: Zwar gibt es keine Leprakranken mehr, jedoch leben heute gerade in Münster-Kinderhaus mehr sozial benachteiligte und einkommensschwache Familien als in anderen Stadtteilen. Das Haus erinnert nach wie vor daran, benachteiligten Menschen zu helfen und ihnen eine bezahlbare Heimat zu geben – eine auch heute aktuelle Aufgabe der Wohnungswirtschaft.

Mit 378 m² Wohnfläche und 398 m² Nutzfläche stellte das Gebäude aber seine ganz besonderen Herausforderungen an die beteiligten Handwerker und Wohn+Stadtbau-Mitarbeiter.

Welche Herausforderungen gab es denn zu meistern?

Selbst wenn die Wohnungen nun über den heutigen gängigen Standard verfügen, handelt es sich hierbei nicht um „normale“ Wohnungen. Wer sich nicht an schiefen Wänden oder knarrenden Dielen stört, findet hier ein uriges, ungewöhnliches Domizil mit der Möglichkeit, den großzügigen Garten mit zu nutzen.

Bei der Sanierung mussten wir aber natürlich etliche Auflagen der Denkmalschutzbehörde erfüllen. Die alten Wände durften nach Möglichkeit nicht aufgestemmt werden und so wurden elektrische Leitungen und Heizungsrohre teilweise auf dem Putz verlegt. Auch die schiefen Außenwände mit dem alten Ständerwerk blieben, wie sie waren. Deshalb mussten wir einige Fenster tatsächlich schief einsetzen, was den Handwerkern sehr schwer gefallen ist. In einem Raum im Obergeschoss ist der Fußboden so abschüssig, dass ein kleines Podest gebaut wurde, auf dem später eine Einbauküche stehen konnte. Der Wärme- und Schallschutz konnte nur im Detail gelöst werden.

Wo liegen die größten Herausforderungen und Potenziale bei der Erneuerung von Denkmälern zu Wohnzwecken?

Die Spezialimmobilie Baudenkmal ist für Wohnungsunternehmen ein anspruchsvolles Betätigungsfeld, da die Sanierung ein hohes

Fachwissen erfordert sowie Flexibilität und Fingerspitzengefühl. Eine gute Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege ist unbedingt notwendig.

Die Anpassung an heutige Nutzerbedürfnisse erfordert oft technisch aufwändige Maßnahmen - insbesondere bei der Schall- und Wärmedämmung sowie beim Einbau moderner Gebäudetechnik. Eine weitere Herausforderung ist das Finden möglichst optimaler Grundrisse. Unsicherheiten gibt es dagegen meistens bei den Kostenschätzungen für den Umbau und die Sanierung. Ein positiver Nebeneffekt ist dagegen, dass bei einer erfolgreichen Sanierung das Renommee in der Öffentlichkeit steigt - woraus, angesichts der oftmals erheblichen Anstrengungen, natürlich eine große Befriedigung bei den Akteuren resultiert.

Herr Nottenkemper, vielen Dank für das Interview.

Das Interview führte Olaf Berger.

Weitere Informationen:
www.wohnstadtbau.de

EICHENDORFFSCHULE

Die ehemalige Eichendorffschule - ein dreiflügeliges, dreigeschossiges Backsteingebäude aus zwei Bauphasen um 1885 und 1925 - beherbergte nach der Schulnutzung zuletzt 13 Jahre lang Künstlerateliers. Die denkmalgeschützte Backsteinfassade mit Ibbenbürener Sandsteinelementen wurde saniert und das Gebäude nach Anforderungen der EnEV wärmegeklärt. Auch Balkone und Loggien wurden angebracht.

Vom Erd- bis zum Dachgeschoss entstanden auf 2.000 m² Wohnfläche 19 Wohneinheiten - 12 davon sind barrierefrei erreichbar - mit einer Größe von 63 bis 194 m². Die alte doppelläufige Treppe und ein neuer Aufzug erschließen das Gebäude. Die Eichendorffschule ist Bestandteil des Wohnquartiers Schulstraße im Kreuzviertel. Dort errichtete die Wohn+Stadtbau insgesamt 104 Wohnungen, 2 Wohngruppen, 17 Künstlerateliers, Gewerbeflächen sowie Räumlichkeiten für die Stadtteilwerkstatt. Die lebendige Mischung unterschiedlicher Nutzungen, Wohnungsgrößen, Eigentums- und Mietwohnformen für Jung und Alt machen das Besondere und den Charme des Quartiers aus.



Die historische Eichendorffschule bildet das Entree zum kleinen Wohnquartier Schulstraße

WÄRME SERVICE
VON TECHEM
WIR INVESTIEREN - SIE PROFITIEREN

Wir übernehmen den Betrieb Ihrer Heizungsanlagen. Sie sparen Aufwand und Energie.

Veraltete Heizungsanlagen benötigen viel Energie, verursachen unnötige Kosten und Ärger. Die Anlagen zu überholen oder auszutauschen ist teuer und aufwändig. Setzen Sie deshalb auf den Techem Wärmeservice: Wir optimieren oder erneuern die Heizungsanlagen Ihrer Immobilien und übernehmen deren Finanzierung und Betrieb. Das Gute daran: Der Energieverbrauch sinkt, Sie haben nur geringe Investitionen und Ihre Mieter bezahlen für Heizung und Warmwasser nicht mehr als bisher.

Telefon: 0800/2 77 99 44 (kostenfrei)
www.techem.de/waermeservice



techem

Näher sein. Weiter denken.



Quelle: WSB-Bayern, Foto: Lutz Dientchen

Außenansicht des frisch sanierten Gebäudes Lauinger Straße 63 – das Gebäude ist wieder ein positiver Blickfang

Modernisierung von Punkthäusern in München-Moosach

Gleicher Wohnungsmix – neue Grundrisse

Die WSB-Bayern hat drei Punkthäuser mit insgesamt 108 Wohnungen umfassend saniert und energetisch modernisiert. Umfangreiche Arbeiten waren aufgrund des Zustandes der Gebäude unumgänglich, die energetischen Maßnahmen und die Erneuerung der Wohnungen konnten nur im unbewohnten Zustand erfolgen.



Andreas Fuchs
Projektleiter Bestandstechnik
WSB-Bayern
München



Klaus-Jürgen Rietz
Stellvertretende Leitung
Bestandsverwaltung München
WSB-Bayern
München

Die drei 9-geschossigen Punkthäuser sind Teil einer Wohnanlage der Wohnungs- und Siedlungsbau Bayern GmbH & Co. OHG (WSB-Bayern) mit insgesamt 918 Wohneinheiten. Die Gebäude in der Lauinger Straße 37 und 63 sowie Untermenzinger Str. 80 im Münchner Stadtteil Moosach wurden 1962/63 in Massivbauweise errichtet. Umfangreiche Instandsetzungsarbeiten wären aufgrund des Zustandes der Gebäude erforderlich geworden: Die 36,5 cm starken Außenwände wurden bereits in den 1980er Jahren mit einer

5 cm starken mineralischer Wärmedämmung und einer asbestfreien Eternitfassade versehen. An allen drei Häusern war diese Fassade jedoch schadhaft geworden, sodass die Gefahr bestand, dass sich einzelne Platten der Fassade aus der Verankerung lösen. Außerdem kam es häufig zu Rohrbrüchen an den Steigsträngen der Heizungs-, Kalt- und Warmwasserleitungen. Die WSB-Bayern entschloss sich daher, die Häuser ganzheitlich zu sanieren und energetisch zu modernisieren. Die Bindung aller Wohnungen aus öffentlicher Förderung endete zudem am 31. Dezember 2006. Neben der Gebäudehülle und den Treppenhäusern wurden auch die Wohnungen, insbesondere die Bäder, erneuert sowie mit neuen Steigsträngen für Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro ausgestattet. Die Investitionssumme betrug insgesamt ca. 7,5 Mio. €. Die nahezu identischen Wohnhäuser wurden zwischen 2011 und 2013 nacheinander modernisiert. In jedem der drei Bauabschnitte konnten die Arbeiten nur im unbewohnten Zustand erfolgen. Für alle Mieter musste daher im Rahmen eines Umzugsmanagements eine Lösung gefunden werden, die ein weiterer Beitrag in einer der nächsten DW-Ausgaben beschreiben wird.

Energetisch optimieren

Mit Blick auf die umfassenden Maßnahmen entschloss sich die WSB-Bayern, den KfW-Effi- ▶

WSB BAYERN GMBH & CO. OHG

Gründung: 1990

Wohneinheiten: 19.323

Bestand: 7 Standorte in Bayern,
Schwerpunkte in München und Augsburg

Anteil preisgebundener

Wohnungen: 36%

Wohnfläche: 1.261.711 m²

Gewerbeeinheiten: 104 Einheiten

Gewerbefläche: 16.177 m²

Kerngeschäft: nachhaltige Entwicklung
und Bewirtschaftung des eigenen
Bestandes

Mitarbeiter: 197

Weitere Informationen:
www.wsb-bayern.de



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

StoTherm Classic® S1 Mehr als die Summe der Eigenschaften

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

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

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

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

Mehr Informationen unter www.sto.de/s1



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



Quelle: WS-Bayern, Fotos: Lutz Duerichen

Der Eingangsbereich heute: freundliche Farben, Sitzbereich und Rampe zur barrierefreien Erschließung

zienzaus-100-Standard einzuhalten. Die Inanspruchnahme eines KfW-Darlehens minimierte den Zinsaufwand. Gleichzeitig konnte sie auch einen Tilgungszuschuss von 5% der förderfähigen Kosten in Anspruch nehmen. Durch die Entscheidung für eine Fassadendämmung aus Mineralwolle war es zudem möglich, zusätzliche Fördermittel aus dem „Münchener Förderprogramm Energieeinsparung (FES)“ zu nutzen.

Die energetische Modernisierung bestand im Wesentlichen aus der Erneuerung und Dämmung des Flachdaches, einer im Mittel 16 cm starken Wärmedämmung der Außenwände mit einem mineralischen WDVS, dem Einbau von 3-fach verglasten Fenstern (U-Wert 1,1 W/m²K) sowie der unterseitigen Kellerdeckendämmung. Zusätzlich wurde auf dem Dach eine Solaranlage errichtet, die neben der Brauchwassererwärmung auch die Warmwasserversorgung der Heizung unterstützt. Auf dem Dach wurde ebenfalls die zentrale Abluftanlage für eine nutzerunabhängige Belüftung der Wohnungen installiert, um Schimmelbildung und Feuchteschäden vorzubeugen sowie eine ausreichende Frischluftzufuhr sicherzustellen. Das



Das Punkthaus in der Untermezzinger Straße 80 nach der Sanierung

verwendete System bietet den Mietern ferner die Möglichkeit, bei Bedarf den Lüftungsumsatz manuell zu erhöhen bzw. kurzzeitig auszusetzen. Die Wasser- und Abwasserleitungen komplett zu erneuern (Strangsanierung), war aufgrund der vermehrt auftretenden Rohrbrüche dringend notwendig.

Wohnkomfort erhöhen

Der Wohnungsmix auf jeder Etage bestand jeweils aus einer 1½-, 2-, 3- und 3½-Zimmer-Wohnung

und wurde weitgehend belassen. Die Wohnungen wurden jedoch mit einer zeitgemäßen Elektro- und Sanitärinstallation ausgestattet. Dazu gehörten insbesondere eine ausreichende Anzahl von Steckdosen und Handtuchheizkörper. Sämtliche Wohnräume erhielten einen 8 mm starken Parkettboden aus Vollholz. Bei zwei Wohnungstypen wurde darüber hinaus der Grundriss optimiert. In diesen Wohnungen wurden die vorhandenen, sehr kleinen Bäder vergrößert.

Die Häuser erhielten eine neue Aufzugsanlage mit einer ansprechenden und barrierearmen Kabine. Auch die Treppenhäuser wurden vollständig saniert. Dabei wurde bei den neuen Fensterelementen die Paneelfüllung durch Sicherheitsglas ersetzt, sodass die Flure mehr Tageslicht erhalten. Die stockwerkweise Lichtsteuerung mit Bewegungsmeldern gewährleistet nun eine sichere Beleuchtung zu jeder Tageszeit.

Der Hauseingangsbereich sowie die Außenanlagen wurden ebenfalls umgestaltet. Der Zugangsbereich, der ursprünglich drei Stufen hatte, wurde mit einer Rampe barrierefrei gestaltet und stellt nunmehr weder für Rollstuhl, Rollator oder

Kinderwagen ein Hindernis dar. Zudem wurde die Briefkastenanlage nach außen verlegt. Die neuen Abstellplätze für Fahrräder und das umgebaute und großzügige Tonnenhaus runden das moderne Erscheinungsbild der Häuser ab. Der auf die Mieter umlagefähige Modernisierungsanteil der gesamten Investitionssumme von ca. 7,5 Mio. € betrug ca. 25%.

ÜBERSICHT ÜBER DIE GEWERKE UND DIE VERWENDETEN MATERIALIEN

Kellerdeckendämmung

verwendetes Material: 8 cm MW, WLZ 035

erreichter U-Wert: 0,30 W/m²K

Fassadendämmung

verwendetes Material: Außenwand MZ 36,5 cm, 16 cm WDVS, MW, WLZ 035

erreichter U-Wert: 0,18 W/m²K

Dämmung Teilbereiche Balkone/Loggien

verwendetes Material: Außenwand MZ 36,5 cm, 8 cm WDVS, EPS, WLZ 020

erreichter U-Wert: 0,31 W/m²K

Dachdämmung

verwendetes Material: 16 cm StB, 2 cm EPS, Flachdachausbildung 6 cm EPS 035 Typ DAA fixe Dicke, 10 cm Gefälledämmung (im Mittel), EPS 035 Typ DAA

erreichter U-Wert: 0,19 W/m²K

Fenster

verwendetes Material: Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung

erreichter U-Wert: 1,1 W/m²K



Quelle: WSB-Bayern

Um Belästigungen durch Schmutz und Bauabfälle gering zu halten, wurde ein am Gerüst befestigtes Transport- und Entsorgungssystem verwendet



Zur Vergrößerung einiger Bädern wurden Grundrissveränderungen vorgenommen

Umsetzung und Erkenntnisse

Mit der Durchführung wurden Generalunternehmer über eine funktionale Leistungsbeschreibung beauftragt. Dadurch konnte insbesondere bei der Bauleitung der personelle Aufwand der Architekten und Fachplaner auf die reine Qualitätssicherung reduziert werden. Die Generalunternehmer haben es mit geeignetem Personal erreicht, dass der sehr straff gesetzte Bauablaufplan von acht Monaten je Punkthaus trotz der derzeit großen Auslastung aller Fachfirmen eingehalten werden konnte.

Solaranlage

Im Rahmen der Modernisierung des ersten Punkthauses installierte die WSB erstmals eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung. So früh wie möglich wurde der Ertragsüberschuss der Anlage gemessen und die Anlage anschließend nachjustiert. Durch die Verbesserung der Regelungstechnik wird nun si-

chergestellt, dass die solaren Erträge zur Anhebung des Heizungsrücklaufs ausschließlich dann gezählt werden, wenn die Warmwasserbereitung ohne Heizungsunterstützung erfolgt. Die aktuellen Auflagen der KfW-Förderung werden somit erfüllt.

Wasseraufbereitung

In allen drei Häusern wurde versucht, mittels einer physikalischen Wasseraufbereitungsanlage der Verkalkung der eingesetzten Wärmetauscher vorzubeugen, ohne dabei die Trinkwasserqualität der Landeshauptstadt zu reduzieren. Aufgrund der Sensibilität der verwendeten Hochleistungs-Wärmetauscher besteht hier jedoch noch Nachbesserungsbedarf. So stellte sich im Laufe der Zeit heraus, dass aufgrund des hohen Härtegrades des Münchner Wassers eine rein physikalische Wasseraufbereitung nicht zielführend ist. Im Nachgang der Sanierung musste die WSB wieder auf eine konventionelle Methode zurückgreifen.

Kennwerte vor und nach Modernisierung

Der vom Fachplaner gemäß EnEV-Fortschreibung für den dritten Bauabschnitt geforderte detaillierte Wärmebrückennachweis ergab keine wesentliche Verschlechterung zum bisher nach Bauteilkatalog geführten Nachweis. Es wurden keine zusätzlichen Verbesserungen notwendig. Somit konnte rückblickend auch die Wahl des bei den ersten beiden Bauabschnitten verwendeten Wärmedämmsystems als richtig bestätigt werden. Der Endenergiebedarf der drei Häuser - von ca. 170 kWh/(m²a) zum errechneten Wert von unter 60 kWh / (m²a) - stellt eine deutliche Verbesserung dar. Somit lässt sich eine spürbare Entlastung der Mieter, durch die Reduzierung der „zweiten Miete“, erwarten.

Fazit

Im Mai 2013 war endlich das dritte Haus fertiggestellt. Es wurde wieder von „Altmietern“, aber auch von neuen Kunden bezogen. Der Plan, in relativ kurzer Zeit die in die Jahre gekommene Häuser nachhaltig zu sanieren und den WSB-Bayern-Kunden einen zeitgemäßen und modernen Wohnstandard zu bieten, ist aufgegangen. Auch reduzieren sich die Ausgaben für Instandhaltung und Erhaltung der Gebäude erheblich. Die neue Optik der drei Punkthäuser überzeugt das Unternehmen wie auch die Mieter. Die modernisierten Wohnungen erzielen ferner aufgrund der vorgenommenen Grundrissänderungen bei der Neuvermietung höhere Mieten. Das Gebäude leistet nun einen Beitrag für eine dauerhaft bezahlbare Energieversorgung der Mieter. Die Umwelt profitiert von der Einsparung von Energie und Emissionen. ■

NACHVERDICHTUNG DURCH AUFSTOCKUNG

WERTEN SIE IHREN BESTAND AUF!

Zusätzlicher Wohnraum und energetische Modernisierung



- ✓ Kurze Bauzeit
- ✓ Schlüsselfertig
- ✓ Festpreis
- ✓ Alles aus einer Hand

- ✓ Natürliche Baustoffe mit sehr hoher Energieeffizienz
- ✓ Moderne Holzbauweise mit hohem Vorfertigungsgrad

Rufen Sie uns an: (06661) 98-200
oder schreiben Sie uns:
bestand@bien-zenker.de



www.bien-zenker-projektbau.de

Bäder im Bestand

Mieter binden mit barrierearmen Bädern

Die Menschen werden immer älter - eine Tatsache, der auch die Wohnungswirtschaft Rechnung tragen muss. Wohnungsunternehmen stehen zunehmend vor dem Problem, dass viele ihrer Mieter oder Mitglieder inzwischen barrierefreie oder -arme Bäder benötigen, die Liegenschaften darauf aber nicht auslegt sind. So auch bei der WGH Wohnungsgenossenschaft Hameln.



Ellen Krause
Padertext
Paderborn

„42% unserer Mitglieder sind über 65 Jahre alt“, erklärt Vorstand Heinz Brockmann. „Gleichzeitig sind die meisten unserer Häuser aus den 1950er und 1960er Jahren und dementsprechend mit Wannenbädern ausgerüstet. Ältere Menschen können jedoch oft nicht mehr zum Duschen über den Wannenrand steigen. Da wir möchten, dass unsere Mieter zufrieden sind, und jeder Mieterwechsel ja auch Geld kostet, tun wir natürlich alles, damit die Betroffenen so lange wie möglich in ihren Woh-



Quelle: Blome

Blick in das sanierte Bad vorher und nachher: Die Kombination aus Dusche und Badewanne mit einem bodennahen Einstieg kann per Knopfdruck zum Baden mit einem elektronischen Schott verschlossen werden.

nungen bleiben können. Wir versuchen, alles möglichst barrierearm zu machen. Denn Mieterbindung ist besser als Mieterfindung!“

Zu diesem Zweck wurde im Treppenhaus ein zweiter Handlauf eingerichtet und vor allem in den Bädern einiges verändert. Dazu gehören erhöhte WCs, Haltegriffe im Bad sowie der Austausch der Wannen gegen barrierefreie Duschen oder eine automatische Dusch-Wannen-Kombination mit einem bodennahen Einstieg, die man betreten und zum Baden per Knopfdruck mit einem elektronischen Schott verschließen kann.

Faktor Zeit

„Das Gute ist: Der Einbau dauert nur einen Tag! Die vorhandene Wanne wird einfach getauscht und der Rest des Bades bleibt erhalten. Damit konnten sich auch die Mieter anfreunden, die kein komplett neues Bad mit barrierefreier Dusche wollten, weil sie dann eine Woche lang eine Baustelle in ihrer Wohnung gehabt hätten“, so Brockmann. „Sie sind jetzt hundertprozentig zufrieden und wollen auch in ihrer Wohnung bleiben. Außerdem haben sie den Vorteil, dass sie nun duschen und baden können. Und wenn die Mitglieder später doch einmal ausziehen, können wir diese Dusch-Wannen-Kombination ausbauen, das Bad komplett modernisieren und alles in ein anderes Bad einbauen!“

Wichtig ist für Brockmann, dass diese Lösung auf allen Etagen eingebaut werden kann. Etwas, das bei barrierefreien Duschen aufgrund des Abflusses nicht immer möglich ist. Vor der Auftragsvergabe hatte sich der Vorstand der WGH diese Lösung im Kompetenzcenter des Herstellers angesehen. Zudem hatte die Wohnungsgenossenschaft bereits vor ein paar Jahren das Vorgängermodell in ein Bad einbauen lassen, bei der der Einstieg noch manuell verschlossen werden musste. „Auch damit haben wir sehr gute Erfahrungen gemacht“, so Brockmann. Den Einbau übernahmen in allen Fällen Monteure des Herstellers Blome. Alles aus einer Hand anzubieten, gehört zum Konzept des Badmodernisierungsspezialisten.

Einige Bäder hat die WGH komplett sanieren lassen - natürlich mit barrierefreier Dusche. „Pro Bad hat das ca. eine Woche gedauert. Die eine Mieterin war verreist, die andere hat das Bad einer Nachbarin benutzt. Sie war ganz begeistert. Sie hatte sich vorher nicht vorstellen können,

dass das so fix geht mit der Sanierung. Insgesamt haben wir 20 bis 30 Bäder einbauen lassen. Vier enthalten diese neue automatische Dusch-Wannen-Kombination. Wegen der kurzen Einbauzeit wollen wir jetzt verstärkt Bäder damit ausrüsten“, berichtet Brockmann.

Aufgrund des guten Erfolgs plant der WGH-Vorstand, demnächst einen Bericht zum Thema Badmodernisierung mit dieser Lösung in der haus-eigenen Mieterzeitschrift zu veröffentlichen. „Damit wollen wir noch weitere Mitglieder auf diese Möglichkeit aufmerksam machen. Ich denke, dass eine große Resonanz da sein wird!“ ■

WGH HAMELN

Gründung: 1925

Wohneinheiten: 1.280 WE und 17 Gewerbeeinheiten

Mitglieder: 1.541

Mitarbeiter: 12

**Instandhaltungs-/
Modernisierungsinvestitionen
im letzten Jahr:** 2,7 Mio. €

Bilanzsumme im letzten Jahr:
43.271.238,07 €

Leerstandsquote: 2,3 %



Weitere Informationen:
www.wgh-hamelnde

**Informationen zum
Badspezialisten:**



Weitere Informationen:
www.blome.org

Die beste Dämmung für Ihr Haus!



*NanoporTop – dauerhaft schöne Fassade durch Selbstreinigung mit den Kräften der Natur!

Baumit SuperDämmfassade

Bestehend aus den 3 Innovationen: Klebe-Anker StarTrack, open FassadenPlatte und NanoporTop*, bzw. NanoporColor für eine wärmebrückenfreie, diffusionsoffene und dauerhaft schöne Fassade.

Ideen mit Zukunft.

**3au
mit**

baumit.com

KOLUMNE TECHNIK

Mal was ganz Praktisches

Ab und zu treten zum ersten Mal neue Phänomene auf, die nicht oder noch nicht erklärt werden können. Das hat jedoch nichts mit Esoterik zu tun, sondern mit mangelndem Wissen über Kausalitäten. So ein Mangel kann leider auch ziemlich lange anhalten, manches ist heute noch nicht vollständig erklärbar.

Fogging ist beispielsweise so ein Thema. Es dauerte eine Weile, bis der grau-schwarze, meist ölige Belag an Wänden mit schwerflüchtigen organischen Verbindungen, wie z. B. Weichmachern, in Verbindung gebracht wurde. Die meisten Fälle traten nach einer Renovierung auf, vor allem verbunden mit dem Streichen der Wände oder neuem Bodenbelag, auch in Verbindung mit Rußquellen wie Zigarettenqualm oder Kerzen. Eine eindeutige Ursache-Wirkungs-Beziehung ist aber nicht bekannt.

Ein neues und wahrscheinlich noch nicht breit bekanntes Phänomen sind die „schwarzen Partikel“. Dabei handelt es sich um kleine schwarze Plättchen in der Gasleitung, die den Filter vor dem Gasbrenner verstopfen. Sie treten nur bei Gasleitungen aus Kupfer auf. Bekannt ist, dass es sich um Abplatzungen einer schwarzen Schicht auf der Innenseite der Kupferleitung handelt, die vor allem Kupferoxide und Kupfersulfite enthält. Allerdings sind bisher die Ursachen der Entstehung nicht geklärt. Schwarze Partikel treten bei gleicher Gasqualität und bei gleicher Kupferrohrqualität mal auf und mal nicht. Insgesamt sind bisher nur Einzelfälle bekannt. Die Gefahr einer Rohrkorrosion (im Sinne eines „Durchrostens“) wird nicht gesehen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass der eine oder andere Gasgeräteaustauschfall auf schwarze Partikel zurückgeht, die den Filter verstopft haben. Es empfiehlt sich daher, bei der Gerätewartung stets den Filter mit zu überprüfen und so Ausfällen vorzubeugen.

Von Zeit zu Zeit werden auch in Zukunft weitere neue Phänomene auftreten. In so einem Fall kann zwar das gute Netz der Wohnungswirtschaft genutzt und Kollegen und Verbände befragt werden, ob das schon mal aufgetaucht ist. Aber irgendwann passiert alles zum ersten Mal.



Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik, Normung
GdW, Berlin

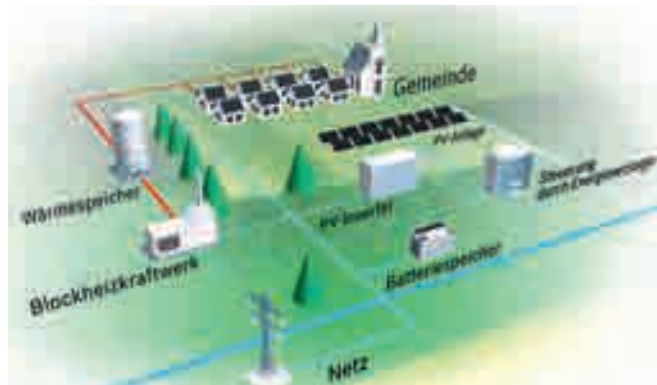
RICHTIGSTELLUNG

In der DW 2/2014, S. 35 wurde berichtet, dass Buderus den Markt für Fußbodenheizungen mit Systemen von Schütz adressiere. Das ist falsch. Richtig ist: Schütz Energy Systems ist ein eigenständiges Unternehmen mit eigenen, selbst entwickelten Produkten. Die Autorin entschuldigt sich für den Fehler!



Weitere Informationen:
www.schuetz.net

Erneuerbare Energien Stromspeicher ebnet den Weg in die Selbstversorgung



Modell der Wohnanlage mit Blockheizkraftwerk, Wärmespeicher, Photovoltaikanlage und Stromspeicher

Für eine Wohnanlage mit 180 Reihenhäusern in Kelsterbach bei Frankfurt liefert Bosch einen Stromspeicher mit einer Kapazität von 135 kWh. Das Bauprojekt wurde von der Süwag Energie AG und der Stadt Kelsterbach geplant. Im zweiten Bauabschnitt soll ein Misch- und Gewerbegebiet entstehen. Die Siedlung soll sich mit zwei Blockheizkraftwerken plus Spitzenlastkesseln, Solarstrom, Wärmespeicher und dem elektrischen Speicher möglichst eigenständig versorgen. Die Großbatterie erleichtert die Selbstversorgung, indem sie hilft, regenerative Energien trotz ihrer stark fluktuierenden Verfügbarkeit optimal zu nutzen: In dem wärmegesteuerten Blockheizkraftwerk und der Solaranlage des Wohnprojektes entsteht die Energie nicht nur, wenn sie auch gebraucht wird. Dann nimmt die Batterie überschüssigen Strom auf und stellt ihn später wieder zur Verfügung.



Weitere Informationen:
www.suewag.com/enka.html

LITERATURTIPP

Contractinglexikon

Der Verband für Wärmelieferung e. V. (VfW) hat das „Contractinglexikon - Praxisnahe Antworten zu Rechtsfragen“ veröffentlicht. Das Werk beantwortet folgende Leitfragen: Welche rechtlichen Bestimmungen müssen beim Abschluss eines Contractingvertrages eingehalten werden? Was ist eine Preisgleitklausel und welche Inhalte sollte sie enthalten? Welche Contractingformen gibt es und wie unterscheiden sie sich? Welche Aspekte sind aus der neuen Wärmelieferverordnung zu beachten? Zudem liefert das Werk durch sein alphabetisch geordnetes Stichwortverzeichnis eine einfache Übersicht. Das Lexikon (auf USB Stick, nicht Buch) wird jedes Jahr auf den neusten Stand gebracht.



Contractinglexikon - Praxisnahe Antworten zu Rechtsfragen; Rechtsanwalt Martin Hack, Rechtsanwälte Günther Partnerschaft, Hamburg; Hrsg. Birgit Arnold und Norbert Krug; Verlag Gabriele Kissel, 2013, 240,- €, 361 S.; ISBN: 978-3-927882-99-7

Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW

Änderungen in Programmen Energieeffizientes Bauen und Sanieren

Bereits zum 8. Januar 2014 hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Konditionen in vielen Programmen angepasst. U. a. davon betroffen ist auch die Gruppe Energieeffizient Bauen und Sanieren (EBS). Die KfW-Effizienzhäuser werden sich auch zukünftig an den Werten des Referenzgebäudes ausrichten, auch wenn diese im Zuge der EnEV-Novellierung ab 2016 verschärft werden. Für den Nachweis von Effizienzhäusern werden mit Inkrafttreten der EnEV 2014 (siehe S. 50) die neuen EnEV-Bilanzie-

rungsvorschriften gelten. Das neue Verfahren EnEV-Easy wird nicht als Nachweisverfahren in den Programmen der EBS zulässig sein.

Ab 1. Juni 2014 startet die verbindliche Anwendung der Energieeffizienz-Expertenliste für die Förderprogramme des Bundes. Onlinebestätigungen werden dann nur noch über einen Onlinezugang und für eingetragene Energieeffizienz-Experten möglich sein. Die Fristen zur vereinfachten Eintragung in die Expertenliste wurden bis Ende September 2014 verlängert.

 Weitere Informationen:
www.kfw.de

Messen in Frankfurt/Main Zukunft Lebensräume und Light+Building

Vom **30. März bis 4. April 2014** findet in Frankfurt am Main die **Light+Building 2014** statt. Weltneuheiten für Licht, Elektrotechnik, Haus- und Gebäudeautomation sowie Software für das Bauwesen werden von der Industrie bei der Veranstaltung präsentiert. Parallel zu dem Produktangebot der rund 2.300 Aussteller bietet das vielfältige Rahmenprogramm Gelegenheit zum Besuch, Informationsaustausch und zur Vertiefung aktueller Branchenthemen.

Was in der modernen Lichtkunst alles möglich ist, zeigt das von der Messe Frankfurt ins Leben gerufene Lichtkulturspektakel **Luminale** parallel zur Light + Building in der Stadt (siehe S. 18).

Die „**Zukunft Lebensräume**“, interdisziplinäre Kongressmesse für Bauen, Wohnen und Gesundheit im demografischen Wandel, die am **2. und 3. April 2014** in Frankfurt am Main parallel zur Light+Building stattfindet, widmet sich u. a. der modernen Stadt- und Quartiersentwicklung, zukunftsgerechten Wohn- und Lebenskonzepten oder dem sog. Ambient Assisted Living (AAL), dem selbstbestimmten Leben im Alter dank der Unterstützung von innovativer Technik und nutzerorientierten Assistenzsystemen. Auch Rechts- und Finanzierungsfragen stehen auf der Agenda der Vorträge und Diskussionen.

 Weitere Informationen: www.light-building.messefrankfurt.com und www.zukunft-lebensraeume.de

Wir machen Energieeffizienz sichtbar

Energiemanagement auf der Basis von Funktechnologie schafft Verbrauchstransparenz für Immobilienwirtschaft und Mieter



ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 • 45131 Essen
Tel.: +49 201 459-02
info@ista.de • www.ista.de

ista

» Ist die Energiewende auch ein Qualifizierungsproblem?



Diskussionsrunde (v. l.): Prof. Dr. Grinewitschus, Dr. Neuhaus, Schäfer, Dr. Rips, Deppe, Rychter, Brems, Leuchtman



Gut besucht - die Energiekonferenz 2014 von EBZ und VdW Rheinland Westfalen



Andreas Winkler
Pressesprecher EBZ
Bochum

Zur Energiekonferenz 2014 in der Philharmonie Essen kamen über 200 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus ganz Deutschland. In erster Linie wendet sich die jährlich wiederkehrende Fachveranstaltung an Vertreter von Wohnungsunternehmen. Auch Industrie, Politik und Wissenschaft beteiligen sich traditionell rege an der Energiekonferenz, die das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen ausrichtet.

Im Vorfeld der Veranstaltung hatte das EBZ eine Umfrage unter den Konferenzteilnehmern durchgeführt. Mit klaren Ergebnissen: So bezeichnen gut 90% der Befragten den Ausbau erneuerbarer Energien für unverzichtbar, sogar über 90% wollen, dass erneuerbare Energien besser in das Handlungskonzept von Quartieren eingebunden werden. Auch dass der lokale Verbrauch der im Quartier erzeugten Energie wichtig für die Wirtschaftlichkeit der Umsetzung ist, gaben über 80% der Befragten an. Dr. Arndt Neuhaus, Vorstandsvorsitzender der RWE Deutschland AG, beontete: „Wir können mit der Wohnungswirtschaft unser Know-how bei der dezentralen Energieerzeugung bündeln und Synergien heben.“ Hier jedoch sieht die Wohnungswirtschaft offenbar auch die größten Probleme, denn die rechtlich-organisatorischen Rahmenbedingungen der Vermarktung selbst erzeugten Stroms werden nach wie vor als erhebliches Hindernis angesehen.

Ein weiterer zentraler Punkt: Über 80% der Befragten glauben nicht, dass in den nächsten zehn Jahren ein nennenswerter Teil der Bestandswohnungen auf Niedrigenergiestandard gebracht werden wird.

Prof. Dr. Viktor Grinewitschus, Professor für Energiemanagement an der EBZ Business School, sagt dazu: „Die Modernisierung vieler Wohnungen nach solchen strikten Standards ist für die Unternehmen schlicht nicht wirtschaftlich. Viel sinnvoller und wirtschaftlicher ist eine Kombination von Maßnahmen aus Dämmung, Anlagenoptimierung und intelligenter Regelungstechnik in den Wohnungen.“ Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, merkt an: „Gesetzliche Rahmenbedingungen, die eher auf eine Modernisierung der bestehenden Bausub-

stanz in der Breite abzielen, hätten einen viel größeren Effekt als eine Gesetzeskulisse, die nur Leuchtturmprojekte zulässt.“

„Ist die Energiewende auch ein Qualifizierungsproblem?“. Diese Frage stellte der EBZ-Vorstandsvorsitzende Klaus Leuchtman. „Die Technologie wird immer komplexer und erreicht nur noch die höchsten Wirkungsgrade, wenn verschiedene Lösungen besonders geschickt miteinander verzahnt werden“, so Leuchtman mit Hinweis auf einige auf der Energiekonferenz gewonnene Erkenntnisse.

Wie schnell Politik, Industrie und Wohnungswirtschaft sowie Mietervertreter im Dialog näher zueinander finden, zeigte die abschließende Podiumsdiskussion der Veranstaltung mit MdL Wibke Brems (Bündnis90/Die Grünen NRW), MdL Rainer Deppe (CDU NRW), RWE-Vorstandsvorsitzender Dr. Arndt Neuhaus, Mieterbund-Präsident Dr. Franz-Georg Rips, Verbandsdirektor Alexander Rychter und Techem-Geschäftsführer Hans-Lothar Schäfer. Letzterer verwies auf die von seinem Unternehmen seit 14 Jahren jährlich erhobene Energieverbrauchsstudie und zog die ordnungsrechtlichen Maßnahmen der letzten Jahre in Zweifel: „Über viele Jahre konnten wir die positiven Auswirkungen von energetischen Modernisierungen stets an unseren Daten ablesen, denn der Verbrauch sank kontinuierlich. Seit 2008 allerdings stagniert der Verbrauch mehr oder weniger. Der von der Politik gewünschte Effekt tritt nicht ein, die Maßnahmen laufen offenbar ins Leere.“ Dass man sich beim Thema Energieeffizienz/CO₂-Einsparung künftig weniger auf die Dämmung konzentrieren sollte und dass eine technologieoffene Erreichung der politischen Ziele künftig Vorrang haben müsse, war denn auch nach ausführlicher Diskussion der Beteiligten auf dem Podium der einhellige Konsens. Wissenschaftler Grinewitschus forderte mehr Erfolgskontrolle für politische Maßnahmen: „Die zunehmend beobachteten Abweichungen zwischen Energiebedarf und Energieverbrauch müssen sich auch in den Verordnungen für die Energieeffizienz der Gebäude niederschlagen.“ An der EBZ Business School soll daher künftig noch intensiver evaluiert werden, was Maßnahmen verschiedenster Art für die Gebäude-Energieeffizienz wirklich bringen.

Anmerkung der Redaktion: Einige der Referenten waren auch Teilnehmer des „Expertengesprächs Energie“ ab Seite 44.



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

Forschungsprojekt in Landshut

„Ludmilla Wohnpark“ liefert Erkenntnisse für künftige Bauvorhaben



Quelle: Ziegelwerke Leipfingger-Bader

Seit 2010 befindet sich die Siedlung im Bau

Seit 2010 entsteht in Landshut eine Plusenergiehaussiedlung in vier Bauabschnitten. Bereits im Jahr 2010 wurden u. a. vier Mehrfamilienhäuser mit 23 Wohnungen fertig gestellt. Im Folgejahr entstanden vier Mehrfamilienhäuser mit 32 Wohnungen. Im Jahr 2013 wurden nochmals fünf Mehrfamilienhäuser mit 32 Wohnungen fertiggestellt, und derzeit befinden sich weitere 5 Mehrfamilienhäuser mit 64 Wohnungen im Bau. Alle Häuser sind mit Aufzügen ausgestattet. Bauträgerin ist die Ludmilla

Wohnbau GmbH. In dem Bau- und Forschungsvorhaben „Ludmilla Wohnpark“ wird untersucht, wie und in welchen Bereichen es möglich ist, ein Plus an Energie zu erzeugen. Ein Expertenteam aller Baugewerke unterstützte Architekt und Bauherrn bei der Planung der Plusenergiesiedlung. Hochwärmedämmende Mauerziegel sorgen dafür, dass bereits ohne zusätzliche Dämmung der Außenwände mindestens der KfW-Effizienzhausstandard 55 erreicht wird.

Betriebsoptimierung und Nutzersensibilisierung sind weitere wichtige Komponenten des energieeffizienten Bauprojekts. Hierzu befragte die das Projekt begleitende Münchner Hochschule für angewandte Wissenschaften Bewohner und Planer. Zudem wurde eine datengeschützte Verbrauchsvisualisierung eingeführt, anhand derer die Bewohner ihren aktuellen Energieverbrauch für Strom, Heizung und Warmwasser ablesen können.

Neben den Ziegelwerken Leipfingger-Bader sind die Hochschule und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) an dem Vorhaben beteiligt. Bisher wurden drei Bauabschnitte des insgesamt aus vier Bauabschnitten bestehenden Projekts fertiggestellt. Die gewonnenen Erkenntnisse sollen zur Optimierung von künftigen Baukonzepten eingesetzt werden.



Weitere Informationen:

www.ludmilla-wohnpark-landshut.de

Waschtische Individuell nach Maß

HEWI





K.-H. Schönfeld

H.-J. Cramer

U. Silberberg

V. Grinewitschus

S. Lücke

A. Gedaschko

T. Leidreiter

A. Südmeier

Quelle: Thorsten George, Berlin

THEMA DES MONATS

GdW-Expertengespräch Energie

Auf dem Weg zur dezentralen Energieerzeugung

Liegt die Zukunft in der dezentralen Energieerzeugung? Welche Chancen ergeben sich daraus für Wohnungsunternehmen? Und wie gestaltet sich das Verhältnis zwischen Energie- und Wohnungswirtschaft? Diese und weitere Fragen werden in der Branche momentan intensiv erörtert. Auf Einladung von Axel Gedaschko, Präsident des GdW und der DW Redaktion diskutierten sechs Experten aus Wohnungs- und Energiewirtschaft über neue Erkenntnisse und künftige Herausforderungen.

Axel Gedaschko: Ich begrüße Sie herzlich zu unserer Diskussionsrunde. Es ist die zweite Auflage dieses Formats, nachdem wir vor einigen Monaten eine ähnliche Runde zum Thema „Holz im Bau“ versammelt haben. Heute befassen wir uns mit einem gesellschaftlichen Megathema, der Energieerzeugung und Speicherung. Für die Wohnungswirtschaft ist dabei zunächst die Frage entscheidend, inwieweit die dezentrale Energieerzeugung in Wohnquartieren möglich und sinnvoll ist. In einer Forsa-Umfrage, die die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) in Auftrag gegeben

hat, wurden 300 Unternehmen befragt. 90 % davon sprachen sich für die Förderung der dezentralen Energieversorgung durch vereinfachte Genehmigungsverfahren aus und 80 % halten eine Förderung der dezentralen erneuerbaren Energien für sinnvoll. Man sieht: Es gibt in der Wohnungswirtschaft eine enorm breite theoretische Zustimmung zu diesem Thema. In der Praxis hingegen stehen wir in vielen Fällen noch am Anfang. Meine erste Frage: Wo wird Ihrer Ansicht nach die Wohnungswirtschaft in fünf Jahren in Bezug auf die dezentrale Energieerzeugung und die Energiewende stehen?

**Thomas Leidreiter:**

Ich glaube, dass die Wohnungswirtschaft in fünf Jahren ein neues Geschäftsfeld aufgemacht haben wird. Dabei wird sie nicht alles alleine tun, sondern in Kooperation mit Energieversorgern und anderen Marktplayern agieren.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang aber nicht nur die Dezentralität der Energieversorgung,

ACHIM SÜDMEIER

Achim Südmeier ist Vertriebsvorstand der RWE Vertrieb AG und kümmert sich in dieser Funktion u. a. um Themen rund um Energiedienstleistungen und dezentrale



Energieversorgung. Die RWE Vertrieb AG hat 2.500 Mitarbeiter und beliefert etwa 4 Mio. Kunden mit Strom und Gas.

HANS-JÜRGEN CRAMER

Hans-Jürgen Cramer war bis Ende 2007 Vorstandssprecher des Energieversorgers Vattenfall Europe AG und leitete von 2010 bis Ende 2013 das Climate-KIC des European



Institute of Innovation and Technology (EIT) der Europäischen Kommission. Er ist selbstständiger Unternehmer für Erneuerbare Energien und berät Landesregierungen und Unternehmen in Energiefragen.

THOMAS LEIDREITER

Thomas Leidreiter engagiert sich seit über 13 Jahren für die Nutzung der Sonnenenergie und leitet seit 2013 das Handwerker-Netzwerk GARANT



Energiemanagement GmbH. Er ist außerdem Gründer und Vorstand von Energiegenossenschaften, wie der BürgerEnergie Nord eG und der Sonnenkraftwerk Henstedt-Ulzburg eG.

sondern auch der Einbezug der Bürger. Ich habe mittlerweile drei Energiegenossenschaften gegründet und halte Energiegenossenschaften für ein wichtiges Thema, da sie die Möglichkeit bieten, mit Energieversorgern auf der einen Seite und Bürgern und Wohnungsbaugesellschaften auf der anderen Seite zusammenzuarbeiten. Sie sind gewissermaßen ein Marktplatz, auf dem sich Kapital und Know-how treffen.

Hans-Jürgen Cramer: Meiner Ansicht nach hat die Wohnungswirtschaft das Potenzial, zum Kristallisationspunkt einer neuen Form von Energieerzeugung, -verteilung und -nutzung zu werden. Dabei müssen wir den Blick vom einzelnen Gebäude auf ganze Areale erweitern. Die Eigenversorgung, die Dezentralität, der Anteil regenerativer Energien und die Intelligenz um das und im Gebäude werden deutlich zunehmen. Wir werden eine größere Vernetzung und damit Komplexität sehen. Deshalb brauchen wir IT-Systeme, die das Ganze zusammenhalten.

Achim Südmeier: Ich bin fest davon überzeugt, dass sich die Energieversorgungslandschaft in Deutschland in den nächsten Jahren grundlegend verändern wird. Denn nach dem ersten durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) initiierten Schub löst momentan die dezentrale Energieversorgung den nächsten Schub aus. Auch wenn jetzt gelegentlich von einer Entsolidarisierung im Netzbereich die Rede ist, wird das die Entwicklung nicht aufhalten. Ein wichtiger Aspekt ist, dass mehr als die Hälfte der Deutschen zur Miete wohnt. Wenn man das Thema Energieeffizienz anpacken will, führt deshalb kein Weg an der Wohnungswirtschaft vorbei. Dabei reden wir nicht nur über Strom, sondern insbesondere auch über Wärme.

Tatsächlich ergänzen sich diese beiden Themen hervorragend: Man kann Wärme mit Strom kombinieren, beides gegenseitig als Speicher nutzen und dadurch zusätzliche Effizienz schaffen. Und wo, wenn nicht in der Wohnungswirtschaft, sollen diese Themen realisiert werden?



Sieghard Lücke: Mein Unternehmen, die Stäwog Bremerhaven, engagiert sich seit 2007 bei der dezentralen Stromversorgung. Wir waren damals eine der ersten Wohnungsbaugesellschaften, die direkt Strom an die Mieter verkauft haben. Das hat bei uns ganz klar auch eine wirtschaftliche Komponente. Denn wir hatten in Bremerhaven über viele Jahre einen schrumpfenden Markt. Vor diesem Hintergrund ist es unser Ziel, die Betriebskosten für die Mieter dauerhaft bezahlbar zu machen und Deckungsbeiträge für das Unternehmen zu generieren. Noch sind wir allerdings kein großer Wettbewerber für die Stromkonzerne. Wir haben momentan etwas mehr als 450 Stromkunden, alles Mieter von uns. Versorgt werden diese Kunden über gasbetriebene Blockheizkraftwerke (BHKW). Unser Ziel ist - und ich glaube, das ist zu schaffen -, dass der Anteil der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) in fünf Jahren 25 % betragen wird.

Wohnungsbaugesellschaften, die direkt Strom an die Mieter verkauft haben. Das hat bei uns ganz klar auch eine wirtschaftliche Komponente. Denn wir hatten in Bremerhaven über viele Jahre einen schrumpfenden Markt. Vor diesem Hintergrund ist es unser Ziel, die Betriebskosten für die Mieter dauerhaft bezahlbar zu machen und Deckungsbeiträge für das Unternehmen zu generieren. Noch sind wir allerdings kein großer Wettbewerber für die Stromkonzerne. Wir haben momentan etwas mehr als 450 Stromkunden, alles Mieter von uns. Versorgt werden diese Kunden über gasbetriebene Blockheizkraftwerke (BHKW). Unser Ziel ist - und ich glaube, das ist zu schaffen -, dass der Anteil der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) in fünf Jahren 25 % betragen wird.

„Man muss nicht alles selber machen. Es ist sinnvoll, sich Partner an die Seite zu holen, die helfen, dass man nicht Fehler macht, die woanders schon mal gemacht worden sind.“

Prof. Dr. Viktor Grinewitschus

Karl-Heinz Schönfeld: Genossenschaftstypisch verfolgen wir ein langfristiges und nachhaltiges Geschäftsmodell. Als Vorstand verstehen wir den gesetzlichen Auftrag als Genossenschaft so, dass wir zeitgemäßes und vor allen Dingen langfristig bezahlbares Wohnen sicherstellen. Vor 15 Jahren haben wir uns deshalb im Rahmen einer strategischen Weichenstellung die Wohnkosten näher angeschaut. Schon damals war deutlich, dass sich die Energiekosten besorgniserregend entwickelten. Da kam es uns gerade recht, dass die Bundesregierung 1998 das Energiewirtschaftsgesetz beschloss und so die Möglichkeit eröffnete, den Energielieferanten selber zu wählen. Wir gründeten in der Folge ein Tochterunternehmen, das mittlerweile jede zweite unserer 4.000 Wohnungen ganz oder teilweise mit erneuerbaren Energien versorgt. Wir betreiben 57 Solarthermieanlagen, 65 Photovoltaikanlagen, 17 Luftwärmepumpenanlagen und auch geothermische Anlagen - also das volle Programm. Das schont den Geldbeutel unserer Mitglieder und natürlich auch die Umwelt und das Klima. In fünf Jahren werden weitere Unternehmen derartige Beispiele schaffen.

Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus: In fünf Jahren werden wir uns auf die Suche nach Effizienzsteigerung gemacht haben. Dabei wird es nicht nur um die Gebäudeisolierung gehen, sondern auch um die Anlagentechnik. Denn eine große Herausforderung im Bereich der KWK liegt darin, dass die Solarerzeugung und der Stromverbrauch nicht immer zusammenpassen. Die nächste

Aufgabe wird deshalb sein, den Energieverbrauch in Immobilien viel stärker zu managen, als das bisher der Fall war. ▶

Außerdem werden wir in fünf Jahren wahrscheinlich analog zum Hybridauto Hybridimmobilien mit einem Mix an unterschiedlichen Anlagen haben. Dieser Mix wird sich nur managen lassen, wenn die Mieter einbezogen werden. Denn Energie wird nicht mehr zu jedem Zeitpunkt zum selben Preis zur Verfügung stehen. Vielmehr wird sich der Energieverbrauch dem Energieangebot ein Stück weit anpassen müssen. Dieses Management des Energieverbrauchs hat zur Folge, dass, wie Herr Cramer bereits ausgeführt hat, mehr IT in die Häuser kommen muss. An dieser Stelle schlummert ein Potenzial, das wir noch gar nicht richtig erfasst haben. Heute ist für den Mieter der Zusammenhang zwischen seinem Verhalten und dem Energieverbrauch ja nicht immer transparent, weil er die Abrechnung erst nach einem langen Zeitraum bekommt. Das wird sich ändern.

Die große Herausforderung ist die Speicherung der Energie. Hier stehen wir noch am Anfang. Sollen es große Speicher im Quartier werden oder eher eine dezentrale Lösung? Soll man bei der Raumtemperatur die Speicherfähigkeit des Gebäudes insgesamt aktivieren? Das sind spannende Fragen, die in den nächsten fünf Jahren eine wichtige Rolle spielen werden.

Axel Gedaschko: Momentan erleben wir einen Verteilungskampf. Zumindest der Wärmemarkt – beim Strommarkt möchte ich das offen lassen – wird tendenziell kleiner.

Gleichzeitig wird der Markt für Wärme und Strom neu verteilt. Jetzt gibt es diesen Trend hin zur dezentralen Energieerzeugung

– und schon wird, Herr Südmeier hat das angesprochen, der Vorwurf der Entsolidarisierung im Netzbereich erhoben. Was passiert da eigentlich? Haben wir möglicherweise die Energiewende nicht zu Ende gedacht?

Hans-Jürgen Cramer: Subventionen zum Antrieb von neuartigen Techniken kennen wir seit langem, nicht zuletzt bei der Kohle. In diesem Zusammenhang hat niemand von Entsolidarisierung gesprochen. Es ist nicht verwerflich, innovative Techni-

ken mit Hilfe einer Anschubfinanzierung marktreif zu machen. Allerdings hat es die Politik verpasst, dieses System zu dynamisieren und an die tatsächliche Entwicklung der Preise anzupassen.

Die großen Energieversorgungsunternehmen haben meiner Ansicht nach den Trend zur Dezentralisierung verpasst. Und sie haben nicht gelernt, die Sprache der neuen Kunden zu sprechen. Das betrachte ich als kulturelles Problem innerhalb der großen Energieversorger. Früher war die Energieerzeugung für die Normalbürger weder technisch handhabbar noch finanzierbar. Jetzt aber hat sich diese Kluft zwischen dem Anspruch, seine Energie selbst zu erzeugen, und der technischen Umsetzung verringert. Im Bereich der Strom- und Wärmeversorgung werden wir deshalb Begriffe wie Transparenz und Partizipation als ganz normal betrachten. Das bedeutet: Man bekommt die nötigen Daten und man kann sich technisch und finanziell in ganz unterschiedlichen Optionen unmittelbar an der Strom- und Wärmeproduktion beteiligen. Das finde ich super, und das möchte ich mir nicht durch eine Sozialneid-Diskussion vergiften lassen.

Achim Südmeier: Mit der Energiewende ist die Dezentralität auf die Agenda gekommen. Dazu beigetragen hat, dass die Kosten, die bei der Erzeugung von dezentraler Energie anfallen, signifikant gesunken sind. Damit sind Verteilungskämpfe letztlich unvermeidlich, weil die Netzbetreiber

„Das Thema Energieversorgung gehört auf die Agenda einer jeden Geschäftsführung und eines jeden Vorstands.“

Achim Südmeier

natürlich möchten, dass etwas durch ihre Netze fließt.

Damit sind wir bei den Aufgaben der Politik. Ich kann mir vorstellen, dass es eine Anreizregulierung geben wird – in dem Sinne, dass Netzbetreiber aufgefordert werden, im Zuge der Umstellung auf dezentrale Erzeugung Geld für die Umgestaltung der Netze in die Hand zu nehmen. Auf jeden Fall wird man die energiepolitischen Ziele nicht erreichen, wenn man nur das EEG weiterentwickelt und weiterhin auf direkte Subventionen

PROF. DR. VIKTOR GRINEWITSCHUS

Viktor Grinewitschus ist seit 2012 Professor für Energiemanagement in der Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School - University of Applied Sciences. Zuvor



leitete er das Fraunhofer-inHaus-Zentrum für intelligente Raum- und Gebäudesysteme in Duisburg. Sein Arbeitsschwerpunkt ist die intelligente Haus- und Gebäudesteuerung.

setzt. Man wird die Subventionen deckeln und damit die Weichen in Richtung Dezentralität und Eigenbedarf stellen müssen.

Karl-Heinz Schönfeld: Hier spielt auch die demografische Entwicklung mit hinein. Wenn wir die Ballungszentren ausklammern, so sehen wir auf lange Sicht durchweg, nicht nur bei uns in Ostdeutschland, einen erheblichen Rückgang der Bevölkerung. Diese Entwicklung wird die Netze teilweise überflüssig machen. Es ist ein richtiger Ansatz, angesichts dieser Tendenz neue, dezentrale Technologien zu entwickeln. Dass dies Übergangsweise über Subventionen gefördert wird, ist in meinen Augen richtig.

Viktor Grinewitschus: Wir stellen in der Wohnungswirtschaft eine neue Schwerpunktsetzung fest. Während man sich in den letzten Jahren vor allem mit dem Thema Wärmedämmung befasst hat, ist jetzt die Technik in den Immobilien auf die Agenda gesetzt worden. Damit stellen sich neue Fragen: Welche Technik kommt in die Wohnungen? Was muss der Anwender über seinen Energieverbrauch wissen? Wie rechnet der Vermieter den Verbrauch ab und wie managt er die Systeme? Es wird spannend zu beobachten sein, wie sich die Branche da positioniert. Es gibt zwar



SIEGHARD LÜCKEHE

Sieghard Lückehe ist seit gut 15 Jahren bei der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (Stäwog) tätig. Seit August 2013 ist er Geschäftsführer dieses kommunalen Wohnungsunternehmens. Die Stäwog verwaltet rund 5.200 Wohneinheiten.



KARL-HEINZ SCHÖNFELD

Karl-Heinz Schönfeld ist seit 1996 Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt eG. Die Genossenschaft zählt mit rund 4.000 Wohnungen und einer Bilanzsumme von 153 Mio. € zu den größten Wohnungsgenossenschaften in Sachsen-Anhalt.



Wohnungsunternehmen, die sich auf den Weg gemacht haben, es gibt aber auch noch ganz viele Unternehmen, die hoffen, dass der Kelch an ihnen vorübergeht. Deshalb halte ich es für sinnvoll, Best-Practice-Beispiele aufzubereiten und so Unternehmen zu ermutigen, sich ebenfalls auf den Weg zu machen.

Axel Gedaschko: Ich habe den Eindruck, dass leider bei manchen Stadtwerken noch eine Wagenburg-Mentalität vorhanden ist. Welche Erfahrungen haben Sie diesbezüglich in Bremerhaven und Halberstadt gemacht?

Sieghard Lückehe: Die swb bei uns ist kein kommunales Unternehmen mehr. Das macht es uns als Tochtergesellschaft der Kommune leichter, da wir freier agieren können. Allerdings sind wir nach wie vor ein wichtiger Partner der swb, denn wir produzieren auch in den Wohnanlagen, die wir

Risiken beinhaltet – zumindest dann, wenn sich die Energiewirtschaft clever aufstellt. Denn wir reden natürlich auch darüber, wer die dezentralen Energiemengen bündelt und vermarktet, wer zum Beispiel ein virtuelles Kraftwerk steuert. Daraus ergeben sich neue Geschäftsfelder.

Karl-Heinz Schönfeld: Ganz genau, auch eine dezentrale Energieerzeugung und -versorgung funktioniert nicht ohne Netz. Insofern braucht die Wohnungswirtschaft auch künftig einen Partner vor Ort. Aber jetzt zu unseren Erfahrungen: Wir wollen das Thema Energie ja so angehen, dass Versorgungssicherheit und Bezahlbarkeit gewährleistet sind und wir als Genossenschaft einen angemessenen Gewinn erzielen. Auf der anderen Seite steht der örtliche Versorger, der sich letztlich immer noch als Energieverkäufer versteht. Ihm ist das, was wir im Bereich der Energieerzeugung machen, ein Dorn im Auge. Konkret hat sich das

„Unser Ziel ist es, die Betriebskosten für unsere Mieter dauerhaft bezahlbar zu machen und Deckungsbeiträge für das Unternehmen zu generieren.“

Sieghard Lückehe

selbst mit Strom versorgen, nur ungefähr 70 % des benötigten Stroms. Die restlichen 30 % kaufen wir bei der swb zu und auch das Gas beziehen wir von der swb. Insofern ist es also ein Stück weit ein Miteinander.

Achim Südmeier: Nach meiner Einschätzung haben am Anfang viele Stadtwerke gedacht, die Energiewende betreffe nur die großen Erzeuger. Jetzt merken sie, dass sie ebenfalls betroffen sind. Trotzdem glaube ich, dass der Trend zur Dezentralität für die Energiewirtschaft und damit auch für die Stadtwerke eher Chancen als

so ausgedrückt, dass im Herbst 2012 in Halberstadt in einem beispiellosen parlamentarischen Schnellverfahren eine so genannte Klimaschutzsatzung verabschiedet worden ist, die einen Anschlusszwang an die Fernwärme beinhaltet. Das halte ich für die völlig falsche Antwort. Es muss möglich sein, einen Energiemix zu haben.

Hans-Jürgen Cramer: Auf der anderen Seite sieht man, dass die Wohnungsbaugesellschaften mit der Komplexität dessen, was da auf sie zukommt, überfordert sind. Bisher hatten sie energiewirtschaftliches Wissen nicht im Portfolio und jetzt

müssen sie sich plötzlich mit komplexen Fragen rund um Technik, Vermarktung und Wirtschaftlichkeit auseinandersetzen. Vor diesem Hintergrund beobachte ich drei Gruppen. Die eine Gruppe will mit dem Thema nichts zu tun haben. Die zweite Gruppe hätte gern einen Partner, mit dem sie ein für ihre Mieter maßgeschneidertes Energieprodukt entwickeln kann. Und die dritte Gruppe, zu der Herr Lückehe und Herr Schönfeld gehören, macht sich selbst auf den Weg und entwickelt Produkte, die sie selbst gut handhaben kann. Dieses Geschäftsmodell ist natürlich eine Bedrohung für diejenigen, die sich als reine Strom- und Wärmelieferanten sehen.

Im Moment verschieben sich die Achsen. Die Stadtwerke bekommen Partner, denen sie auf Augenhöhe begegnen müssen. Und die Wohnungsunternehmen müssen energiewirtschaftliche Kompetenz einbeziehen. Dabei ist das erst der Einstieg in eine noch größere Welt. Wenn nämlich die Wohnimmobilie in das Lebensumfeld integriert wird, dann kommt man zu Themen wie Elektromobilität und Speicherung, aber auch zu Themen wie Healthcare und Telemedizin. Manchmal frage ich mich schon, was da eigentlich auf die Mieter zukommt. Muss der Mieter sich künftig selbst um die IT seiner Wohnung kümmern?

Karl-Heinz Schönfeld: Das Nutzerverhalten ist auf jeden Fall ein wichtiges Thema. Als wir alle Mitte der neunziger Jahre mit dem Dämmen und dem Austausch von Thermofenstern begannen, versuchten wir, den Mietern ein anderes Heizungs- und Lüftungsverhalten nahezubringen. Mittlerweile haben wir in Halberstadt 250 Wohnungen mit kontrollierter Wärmerückgewinnung ausgestattet. Da brauchen die Mieter im Grunde genommen im Winter nicht mehr das Fenster zu öffnen. Sie glauben gar nicht, wie viel Kommunikation notwendig ist, um den Nutzern die damit verbundenen Vorteile zu vermitteln. Die Kommunikation mit den Menschen ist ein unwahrscheinlich wichtiges Thema, das man gar nicht überschätzen kann.

Achim Südmeier: Auch ich frage mich, ob bei den Nutzern angekommen ist, was für Vorteile mit der Energieeffizienz verbunden sind. Wir ▶



„Wenn man nicht zusammen etwas entwickelt und Lösungen erarbeitet, wird es keine Zukunft geben. Oder die Energieversorger werden obsolet werden, weil die Wohnungswirtschaft es alleine macht.“

Thomas Leidreiter

Fachleute wissen, dass wir bei einem Wohngebäude mit 80 Einheiten mit dem Einbau von KWK den gleichen Effekt erzielen wie durch die Dämmung der Fassaden, nur dass die Investition lediglich 90.000 € und nicht 400.000 € beträgt. Aber ich habe manchmal meine Zweifel, ob den Endnutzern diese Zusammenhänge so weit bekannt sind, dass sie sich dann auch richtig verhalten.

Axel Gedaschko: Bei technischen Fragen beobachte ich in der Wohnungswirtschaft eine gewisse Zurückhaltung. Diese Zurückhaltung ist nicht zuletzt dem Umstand geschuldet, dass es an Markttransparenz fehlt und die Verantwortlichen sich nicht sicher sind, in welche Richtung die Entwicklung geht. Und sie wollen natürlich möglichst nichts falsch machen. Was würden Sie da empfehlen?

Viktor Grinewitschus: Die erste „No-regret-Maßnahme“ ist meiner Meinung nach die Herstellung von Transparenz. Die Unternehmen wissen momentan verhältnismäßig wenig über den Stromverbrauch ihrer Kunden. Jede Kalkulation setzt aber voraus, dass man den Stromverbrauch kennt. Das Gleiche gilt für den Wärmeverbrauch. Das wird eine hoch spannende Diskussion werden. Denn wenn die EnEV verlangt, mehr zu isolieren, dann rationalisieren wir möglicherweise die Wärmesenken weg, die wir eigentlich gut gebrauchen könnten, um die in den KWK-Anlagen erzeugte Wärme zu verbrauchen.

Achim Südmeier: Die spannende Frage ist, wer aus den Investitionen Geld zieht. Es geht letztlich um die Profitabilität. Die Wohnungswirtschaft wird sich fragen müssen, ob sie ihre Wertschöpfungskette verlängern will oder ob für sie die Kaltmiete das einzige Kriterium bleibt. Genau das, diese Macht des Faktischen, wird am Ende des Tages ein wichtiger Treiber sein.

Thomas Leidreiter: Warum gehen Sie dann nicht auf die Wohnungswirtschaft zu? Sie haben doch die gesamte Technik!

Axel Gedaschko: Zur Ehrenrettung von Herrn Südmeier: Dass er hier sitzt, ist kein Zufall, sondern darauf zurückzuführen, dass RWE von den Großen dasjenige Unternehmen ist, das am meisten in diese Richtung tut.

Thomas Leidreiter: Man muss doch endlich die Köpfe aufmachen und diese alten Gräben überschreiten! Wenn man nicht zusammen etwas entwickelt und Lösungen erarbeitet, wird es keine Zukunft geben. Oder die Energieversorger werden obsolet werden, weil die Wohnungswirtschaft es alleine macht.

Viktor Grinewitschus: Für ein Wohnungsunternehmen, das sich anschickt, zum Energieversorger zu werden, ist es aber nicht so einfach. Dafür braucht es Erfahrung und Know-how. Deshalb glaube ich, dass die Zusammenarbeit und das gemeinsame Entwickeln von Konzepten und Produkten eine immer stärkere Rolle spielen werden.

Hans-Jürgen Cramer: Durch die Dezentralität wird die Wohnungswirtschaft zu einem großen Anbieter von Strom und Energie werden. Sie wird mit der Elektromobilität, mit vertikalen Windanlagen und Photovoltaik ein ganzes System von Komponenten zur Verfügung haben. Von daher muss die Wohnungswirtschaft auch ihre politische Rolle beim Ausräumen von Restriktionen, die es im Moment noch gibt, wahrnehmen. Ich denke dabei beispielsweise an die Frage, wie mit dem Strom umzugehen ist, den die Wohnungsunternehmen nicht selbst verbrauchen können. Sind die Nachtstromspeicheröfen eigentlich wirklich so schlecht, wie wir lange Zeit geglaubt haben? Können sie nicht in einer anderen Form eine Rolle als Speichermedium spielen?

Thomas Leidreiter: Die Dezentralität bietet eine Riesenchance, zum Beispiel bei Ihnen in Halberstadt und bei Ihnen in Bremerhaven. Sie erreichen dadurch eine Wertschöpfung vor Ort. Ihr Geld fließt nicht mehr nach Russland, nach Saudi-Arabien oder sonst irgendwohin, sondern bleibt bei Ihnen.

Sieghard Lückehe: Es ist ja kein Zufall, dass Herr Schönfeld und ich in schrumpfenden Märkten tätig sind. Wir müssen einen wesentlich höheren Aufwand treiben, um eine Wohnung zu vermieten, als beispielsweise unsere Kollegen in Hamburg. Und wir haben eine höhere Fluktuation und niedrigere Erträge. Unsere durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt gerade mal 4,30 €. Wir brauchen also Deckungsbeiträge, die die Kaltmiete nicht belasten. Und eine Variante besteht darin, über KWK Deckungsbeiträge für das Unternehmen zu erwirtschaften. Unsere Stromgestehungskosten beim BHKW betragen ungefähr 10 Cent pro Kilowattstunde. Für unsere Kunden liegt der Tarif zwei Cent unter dem Tarif des örtlichen Grundversorgers, bei 27 Cent. Dieses Delta ist für uns natürlich betriebswirtschaftlich interessant.

Karl-Heinz Schönfeld: Wir haben in der Tat eine andere betriebswirtschaftliche Ausgangslage als unsere Hamburger Kollegen. Wenn ich ein zu 20 %

„Dem örtlichen Versorger ist das, was wir im Bereich der Energieerzeugung machen, ein Dorn im Auge.“

Karl-Heinz Schönfeld

leer stehendes Haus energetisch komplett modernisiere und mit einem völlig neuen Versorgungssystem ausstatte, kriege ich es im Idealfall nach der Sanierung voll vermietet. Damit habe ich eine völlig andere Wirtschaftlichkeitsbetrachtung als der Hamburger Kollege, der sein Haus auch ohne Sanierung problemlos vermietet.



**IHRE ERDGASKOSTEN
SIND UNSER THEMA.**
Top-Preise. Top-Service.

Als Erdgas-Partner für Gewerbekunden setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- ✓ Günstige Erdgas-Preise durch individuelle Vertragsmodelle
- ✓ Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort
- ✓ Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten
- ✓ reduzierter Verwaltungsaufwand: Nur ein Rahmenvertrag für all Ihre Objekte
- ✓ Zuverlässige Erdgas-Versorgung

Vertrauen Sie uns – einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über 50 Jahren Markterfahrung.



Wechseln Sie jetzt!
089 / 641 65 214

geschaeftskunden@montana-energie.de



www.montana-energie.de

Axel Gedaschko: Wie erreicht man denn in der Wohnungswirtschaft eine höhere Bereitschaft, sich diesem Thema zu widmen? Damit hängt ja die Sorge zusammen, ob es denn tatsächlich gelingt, die Mieter als Stromkunden zu gewinnen.

Sieghard Lückehe: Unsere Erfahrung ist die, dass wir nicht jeden Bestandsmieter zum Stromkunden machen, wenn wir eine Anlage umrüsten. In der Neuvermietung aber überzeugen wir im Grunde jeden, und zwar nicht über das ökologische Argument – das zieht leider bei unseren Mietern noch nicht so sehr –, sondern über das Preisargument.

Achim Südmeier: Ich möchte den Gedanken noch etwas weiterführen. Wir haben momentan den Auftrag eines Kunden, der auf Monatsbasis Wohnraum an Geschäftsleute vermietet. Der fragt sich seit längerem, ob er seinen Mietern nicht besser eine All-inclusive-Miete anbietet, statt sich permanent um die Abrechnung kümmern zu müssen. Deshalb lässt er jetzt alle Zähler ausbauen und setzt auf eine Flatrate. Die spannende Frage ist, ob eine solche Flatrate auch in konventionelle Mietwohnungen Einzug halten wird. Der Mieter möchte ja keine Überraschungen erleben und würde am liebsten auf der sicheren Seite sein, was seine Energiekosten betrifft. Deshalb sehe ich ein großes Potenzial für solche Flatrates.

Axel Gedaschko: Wir müssen jetzt leider zum Schluss kommen. Stellen Sie sich bitte vor, Sie würden vor dem Verbandstag des GdW eine Rede halten. 250 interessierte Entscheider aus der Wohnungswirtschaft sitzen da und hören Ihnen zu. Welche Empfehlungen geben Sie ihnen?

Viktor Grinewitschus: Ich würde den Entscheidungsträgern auf jeden Fall empfehlen, sich mit dem Thema zu beschäftigen und Transparenz in Bezug auf den Bestand herzustellen. Meine zweite Empfehlung: Man muss nicht alles selber machen. Es ist sinnvoll, sich Partner an die Seite zu holen, die helfen, dass man nicht alle Fehler macht, die woanders schon mal gemacht worden sind.

Karl-Heinz Schönfeld: Vor dem Hintergrund, dass Wohnen langfristig bezahlbar bleiben muss, würde ich jedem unserer Kollegen empfehlen, sich mit dieser Thematik zu beschäftigen. Es ist nötig, sich mit den technischen Innovationen zu befassen und sich, ausgehend von den konkreten Bedingungen vor Ort, Dienstleister und Partner zu suchen. Das trägt unterm Strich dazu bei, die Wertschöpfung sicherzustellen.

Sieghard Lückehe: Ich teile diese Einschätzung: Man muss sich diesem Geschäftsfeld auf jeden Fall

öffnen, man kann es aber nicht allein machen. Dabei sollten wir nie vergessen, dass wir künftig eine Masse an günstigen Wohnungen für die Jahrgänge der Babyboomer brauchen. Und Bezahbarkeit meint nicht nur die Kaltmiete, sondern auch die Heiz- und Stromkosten.

Achim Südmeier: Das Thema Energieversorgung gehört auf die Agenda einer jeden Geschäftsführung und eines jeden Vorstands. Meine Empfehlung lautet, sich einen Sparringspartner zu suchen. Das kann ein Energiedienstleister sein, ein Stadtwerk oder ein großer Energieversorger.

Hans-Jürgen Cramer: Ich würde als Erstes sagen: Hören Sie auf mit dem Window-Dressing, hören Sie auf, hier mal ein Vorzeigeprojekt und da mal ein anderes Vorzeigeprojekt anzugehen. Ich glaube, die Zeit ist reif, um das Thema wirtschaftlich umzusetzen. Zweiter Punkt: Ich würde ebenfalls immer versuchen, Kooperationen einzugehen und Partnerschaften zu begründen. Dritter Punkt: Die Wohnungswirtschaft hat eine hohe Reputation und erkennt zudem immer deutlicher, welches Asset sie in den Mietern hat. Daraus kann eine für beide Seiten vorteilhafte Situation entstehen: Die Wohnungswirtschaft produziert für ihre Mieter günstige Energie und tut zugleich etwas für die Werterhaltung und Attraktivität ihrer Immobilien.

Thomas Leidreiter: Ich würde versuchen den Führungskräften deutlich zu machen, dass für jedes Unternehmen dieser Welt der Kundennutzen an erster Stelle stehen sollte. Warum also soll ein Unternehmen einen Kunden, zu dem es schon vielfältige Beziehungen unterhält, nicht noch glücklicher machen, indem es ihm günstige Energie zur Verfügung stellt? Besonders dann, wenn wir in 20 oder 30 Jahren vielleicht eine Verzehnfachung des Strompreises und des Wärmepreises haben werden! Wenn die Wohnungswirtschaft jetzt handelt, kann sie einen zusätzlichen Nutzen generieren, neue Geschäftsfelder aufbauen und einen zusätzlichen Gewinn für die Gesellschaft erzielen. Gesellschaft meine ich dabei im doppelten Sinne: die Gesellschaft als Unternehmen, aber auch die Gesellschaft in der sozialen Bedeutung.

Axel Gedaschko: Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit genommen haben. Vielleicht trägt unser Gespräch dazu bei, dass noch mehr Wohnungsunternehmen am Ende des Tages auf diesem neuen Feld aktiv werden. Denn eines hat unsere Diskussion deutlich gemacht: Das muss nicht der pure Altruismus zugunsten der Energiewende sein, es kann auch zum Nutzen des Unternehmens sein. ■

Die EnEV 2014 tritt am 1. Mai 2014 in Kraft

Welche Änderungen sind ab Mai wichtig?

Nach langer politischer Diskussion wurde im Herbst 2013 die novellierte EnEV verabschiedet. Sie wird am 1. Mai 2014 in Kraft treten. Damit setzt Deutschland die novellierte Europäische Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden aus dem Jahr 2010 sowie das Energiekonzept der Bundesregierung vom 28. September 2010 um. Die Europäische Richtlinie erforderte vor allem eine Reihe von Änderungen beim Procedere der Energieausweise. Das Energiekonzept forderte darüber hinaus die Weiterentwicklung der EnEV im Rahmen der wirtschaftlichen Vertretbarkeit, um die Sanierungsziele zu erreichen.



Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik,
Normung
GdW, Berlin



Fabian Viehrig
Referat Energie, Technik,
Normung im GdW
Berlin

Mit der novellierten EnEV wurden aber auch grundsätzliche Forderungen der Wohnungswirtschaft umgesetzt. So findet für den Gebäudebestand keine Verschärfung der Anforderungen statt. Für Neubauten wird das Anforderungsniveau erst ab 2016 angehoben, dann aber entgegen der Empfehlung des GdW gleich erheblich um 25%. Dies war bis zuletzt auch politisch umstritten. Die Verschärfung liegt oberhalb der fachlichen Empfehlung der Wohnungswirtschaft, nicht über 12,5% Verschärfung hinauszugehen. Diese fachliche Empfehlung hatte auch der Wirtschaftsausschuss des Bundesrates aufgegriffen. Nun könnte der Eindruck entstehen, dass sich ab Mai nur Änderungen bei den Energieausweisen und Vermietungsanzeigen ergeben. Durch Veränderungen in Formulierungen, Konkretisierungen und andere kleine Änderungen ergeben sich jedoch eine Reihe von Aspekten, die es ab 1. Mai 2014 zu beachten gilt. Im Folgenden können nur einige Änderungen im Überblick erläutert werden. Für den vollständigen Überblick und Detailfragen möchten wir auf die neue Arbeitshilfe 74 „Energieeinsparverordnung 2014 in der wohnungswirtschaftlichen Praxis“ verweisen.

Energieausweise

Die Regelungen hinsichtlich Energiebedarfs- oder -verbrauchsausweis bleiben im Grundsatz gleich: Generell besteht für alle bestehenden Wohngebäude mit mindestens fünf Wohnungen die Wahl,

entweder einen Bedarfsausweis oder einen Verbrauchsausweis zu erstellen.

Ab 1. Mai 2014 muss dem potenziellen Mieter spätestens bei der Besichtigung ein Energieausweis oder eine Kopie davon vorgelegt werden. Unverzüglich nach Abschluss des Mietvertrages muss dem Mieter der Energieausweis oder eine Kopie davon übergeben werden. Die Pflicht zur Aushändigung des Energieausweises gilt für alle ab 1. Mai 2014 geschlossenen Mietverträge. Es besteht keine Überleitungsvorschrift. Zu beachten ist, dass die Modernisierungshinweise mit vorgelegt bzw. übergeben werden müssen. Dies gilt auch bei Verwendung bereits erstellter Energieausweise nach EnEV 2007 bzw. 2009. Die EnEV sieht aber keine Pflicht zur Neuausstellung bestehender Energieausweise innerhalb ihrer Gültigkeit vor. Die Verpflichtung betrifft den Vermieter und stellt bei Nichtbeachtung eine Ordnungswidrigkeit dar. Neu sind ebenfalls die zu leistenden Pflichtangaben in Immobilienanzeigen. Wird eine Wohnung vermietet und wird vor der Vermietung eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, so muss die Immobilienanzeige bestimmte Pflichtangaben enthalten.

Angegeben werden müssen:

1. die Art des Energieausweises (Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis),
2. der im Energieausweis genannte Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs,

3. die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes,
4. das im Energieausweis genannte Baujahr,
5. die Energieeffizienzklasse.

BEISPIELE FÜR EINE ANZEIGE

Energieverbrauchsausweis:
166,6 kWh/(m²a), Heizöl, Baujahr 1963
V: 166,6 kWh/(m²a), Heizöl, 1963

Anders als bis noch vor Kurzem angenommen, gelten die Pflichtangaben 1-4 sowohl bei Vorliegen neuer Energieausweise (nach EnEV 2014) als auch bei bestehenden Energieausweisen. Nr. 5, die Angabe der Energieeffizienzklasse, muss jedoch nur bei Vorliegen eines Ausweises nach EnEV 2014 erfolgen. Sofern gewünscht, kann die Effizienzklasse freiwillig auch bei Vorliegen älterer Ausweise angegeben werden. Zu einheitlichen Abkürzungen bestehen keine Vorgaben.

Weitere Änderungen im Bereich der Energieausweise ergeben sich z. B. auch hinsichtlich der Aushangpflichten bei Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr. Diese und weitere werden in der AH 74 behandelt.

Dämmung oberster Geschossdecken

Der Auslösetatbestand für die nachträgliche Dämmung der obersten Geschossdecke wurde „klargestellt“. Nach bisheriger EnEV waren „bisher ungedämmte“ oberste Geschossdecken nachträglich zu dämmen. Nach neuer Formulierung in der EnEV 2014 sind Geschossdecken nachträglich zu dämmen, die „nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz“ nach DIN 4108-2:2013-02 erfüllen.

Wegen der Änderung der Formulierung wurde die in der EnEV 2009 enthaltene Frist bis zum

31. Dezember 2011 für die nachträgliche Dämmung erweitert bis zum 31. Dezember 2015. Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz genügt.

Wird nur der reine Text der EnEV betrachtet, könnte dies als erleichternde Klarstellung gesehen werden. Allerdings bestand bisher eine Auslegung der Fachkommission Bautechnik, die klar erläuterte, was als ungedämmt gilt und unter Einhaltung des Mindestwärmeschutzes zu verstehen ist. Nach Auskunft der Fachkommission wird diese Auslegung zukünftig entfallen. Daher ist zu überprüfen, ob die interne Festlegung, welche obersten Geschossdecken nicht zu dämmen sind, noch Bestand hat, oder ob bisher noch nicht nachträglich gedämmte Decken noch zu dämmen sind.

Außerbetriebnahmepflicht für Heizkessel

Mit der Novelle der EnEV wurden die Pflichten zur Außerbetriebnahme von Heizkesseln erweitert. Nach dem 1. Januar 2015 dürfen Heizkessel nicht mehr betrieben werden, die nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt wurden und älter als 30 Jahre sind. Diese Anforderungen gelten nur für Heizkessel, die keine Niedertemperatur- oder Brennwertkessel sind und bei einer Nennleistung zwischen 4 und 400 kW. Generell empfiehlt sich bei Ersatz eines Heizkessels immer eine Überprüfung der Heizlast auf evtl. Überdimensionierung. Auch Gasetagenheizungen sind Heizkessel im Sinne der EnEV. Ihre Außerbetriebnahme muss jedoch differenzierter betrachtet werden. So können sich in einem Gebäude Thermen verschiedenen Baualters befinden. Der Betrieb von Thermen, die unter die Austauschpflicht fallen würden, ist im Rahmen

der Instandsetzung bis heute möglich, denn ein Austausch gegen eine Niedertemperaturtherme erfordert aus technischen Gründen die Anpassung des Schornsteins und damit den Austausch aller Thermen. Hier kann von einer Unwirtschaftlichkeit ausgegangen werden, wenn der Ersatz einzelner Thermen den Umbau des gesamten Systems erzwingen würde. Der Eigentümer hat damit selbst die Entscheidung, zu welchem Zeitpunkt das Heizungssystem erneuert wird. Unbenommen bleiben natürlich Fragen der Verkehrssicherheit. Sind alle Thermen älter als der in der EnEV genannte Zeitpunkt und wären sie demnach außer Betrieb zu nehmen, so ist die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme zu prüfen.

Ob eine Außerbetriebnahme erfolgt ist, wird – wie bisher schon – durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger im Rahmen der Feuerstättenschau geprüft. Allerdings wurde ein vorsätzlicher oder leichtfertiger Verstoß gegen die Pflicht zur Außerbetriebnahme in die EnEV (wie alle Verstöße gegen Nachrüstpflichten) neu als Ordnungswidrigkeit aufgenommen und mit Bußgeld versehen.

Auf die Berechnung der Unwirtschaftlichkeit, Ausnahmen und z. B. auch auf die bedingten Anforderungen bei Modernisierungsmaßnahmen kann an dieser Stelle nicht eingegangen werden. Hier möchten wir auf die Arbeitshilfe verweisen. Eine ausführliche Darstellung der erhöhten Anforderungen der EnEV an den Neubau wird in einem Teil 2 der Arbeitshilfe erfolgen, der zu einem späteren Zeitpunkt erscheint. Die verschärften Anforderungen an den Neubau treten am 1. Januar 2016 in Kraft.

Auf Basis der EnEV finden inzwischen eine große Anzahl von Eingriffen in das Gebäude statt. Insbe-

sondere sind dies die Nachrüstpflichten, aber auch Anforderungen bei Maßnahmen, die durch den Eigentümer entschieden werden. Es ist dringend zu empfehlen, nicht nur die Maßnahmen, sondern auch die ggf. ermittelten technischen Eigenschaften sowie Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit dauerhaft zu dokumentieren.

Zum einen erhält der Eigentümer von den durchführenden Fachfirmen Bestätigungen über die Einhaltung der Anforderungen bei Änderungen von Bauteilen nach § 9 EnEV, bei der Dämmung oberster Geschossdecken nach §10 EnEV und bei Einbau oder Ersatz von Heizkesseln und Verteilungseinrichtungen. Zum anderen sind technische Eigenschaften, wie Bauteilaufbauten oder Wärmedurchgangskoeffizienten, in diesem Zusammenhang mit Aufwand ermittelt worden. Eine gute Dokumentation hält diese Daten für Energiebedarfsberechnungen, Förderanträge o. Ä. bereit. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Thema EnEV wieder einmal einen sehr hohen administrativen und organisatorischen Zusatzaufwand verursachen wird. Der hier verursachte Aufwand könnte besser investiert werden. ■

LITERATURTIPP

Die Arbeitshilfe steht als Download im GdW-Mitgliederbereich unter „Fachgebiete“/„Publikationen“ zur Verfügung.



Download unter:
www.gdw.de



AEG

WARMWASSER VON

A-Z

W WIE – WUNDERBARE WOHNUNGS WERTSTEIGERUNG

Schon im Jahr 1909 haben wir den Grundstein für unser Warmwasser-Sortiment gelegt. Heute bietet die AEG Haustechnik effiziente Warmwasser-Lösungen von A-Z. Profitieren auch Sie bei Ihren Wohnungsbau-Projekten von unserer Erfahrung und lernen Sie den hohen Komfort unserer Haustechnik-Lösungen noch besser kennen. Zum Beispiel bei einem Messebesuch oder im Internet.





Quelle: Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt eG

Solarthermie-Kraftwerk auf einem Haus der Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt. Die Installation weiterer solcher Anlagen wird durch die Klimaschutzung von Halberstadt behindert

THEMA DES MONATS

Fernwärmesatzungen

Das Ende der Wahlfreiheit

Halberstadt, Ilmenau, Neubrandenburg: Das sind nur einige der Städte, die einen Anschlusszwang an das Fernwärmenetz beschlossen haben oder eine solche Maßnahme planen. Nicht selten fühlen sich Wohnungsunternehmen dadurch in ihrer wirtschaftlichen Entscheidungsfreiheit beeinträchtigt. Und auch eine grundsätzliche Frage stellt sich: Wie vertragen sich solche Fernwärmesatzungen mit dem Trend zur dezentralen Energieerzeugung?



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Karl-Heinz Schönfeld nimmt kein Blatt vor den Mund. „22 Jahre lang hatten wir in Halberstadt Entscheidungs- und Technologiefreiheit“, sagt

der Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt. Das aber sei jetzt vorbei – und zwar wegen der sog. Klimaschutzung, die 2012 „in einem beispiellosen parlamentarischen Schnellverfahren durchgedrückt wurde“, wie Schönfeld klagt. Zentraler Punkt dieser Satzung: Jedes Grundstück im Satzungsgebiet muss an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden.

Einen solchen Anschlusszwang gibt es nicht nur in Halberstadt, sondern auch in zahlreichen anderen

Kommunen. In letzter Zeit sorgt das Thema wieder verstärkt für Schlagzeilen. Das gilt vor allem in Ostdeutschland, wo der Anteil der Fernwärme traditionell weit höher ist als im alten Bundesgebiet. Den Grund dafür, dass wieder verstärkt über Fernwärmesatzungen diskutiert wird, sieht Dr. Jörg Lenk, der Geschäftsführer des Verbands für Energiehandel Südwest-Mitte (VEH), im Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. „Die Erzeugungsanlagen und Netze sind oft

überdimensioniert“, stellt er fest. „Zudem haben die Wohnungsunternehmen in Bezug auf die Gebäudesanierung ihre Hausaufgaben erledigt, so dass der Wärmeverbrauch gesunken ist.“

Protest von Wohnungsunternehmen

Dass ein Verband, der die Interessen von Brennstoff- und Mineralölhändlern vertritt, nicht eben begeistert ist vom Vorrang der Fernwärme, liegt auf der Hand. Doch auch in der Wohnungswirtschaft regt sich Protest gegen Fernwärmesetzungen. Besonders heftig war der Widerstand in Halberstadt, wo sich die örtliche Wohnungsbaugenossenschaft an die Spitze der Bewegung setzte. Ausschlaggebend für die Entscheidung der Kommune seien nicht ökologische, sondern ökonomische Erwägungen gewesen, argumentiert Genossenschaftsvorstand Schönfeld. „Der Bevölkerungsrückgang und die energetische Sanierung haben zu einem massiven Rückgang des Fernwärmebedarfs geführt“, erläutert er. Trotzdem hätten die örtlichen Stadtwerke noch 2012 ihre Erzeugungskapazitäten erweitert. „Deshalb liegt die Vermutung nahe, dass die zusätzliche Wärme jetzt mit Zwang an den Mann gebracht werden soll.“

Problematisch ist dies aus Sicht von Wohnungsunternehmen aus mehreren Gründen. Zum einen ist Fernwärme oft relativ teuer. „Beurteilt man allein den Preis der gelieferten Brennstoffe, so schneidet die Fernwärme im Vergleich zu den anderen Energieträgern schlechter ab“, bestätigt Rainer Nowak, Referent Technik beim Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw.). Dabei sind die Unterschiede immens: Allein im Land Brandenburg bewegen sich die Preise pro Megawattstunde nach Erhebungen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) zwischen 90 € in Neuruppin und 142 € in Beeskow (jeweils bei Hausanschlussstation im Eigentum des Versorgers).

Hinzu kommt „die ausgeprägt monopolistische Versorgungsstruktur, die sich nicht unmittelbar im Wettbewerb am Wärmemarkt behaupten muss“, wie vtw.-Experte Nowak sagt. 2012 nahm denn auch das Bundeskartellamt Ermittlungen gegen mehrere Fernwärmeanbieter wegen überhöhter Preise auf; Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Hindernis für dezentrale Energieerzeugung

Um den Preisanstieg zu begrenzen, setzt die Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt seit längerem auf dezentrale Energieerzeugung. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen finden sich ebenso im Portfolio wie Wärmepumpen. „Dadurch bremsen wir für unsere Mitglieder den Energiepreisauftrieb ab“, erläutert Vorstand Schönfeld.



Quelle: Neuwoges Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH
Stein des Anstoßes: Hausanschlussstation für Fernwärme

„Während der Preis der erneuerbaren Energieträger langfristig kalkulierbar ist, ist das bei der Fernwärme nicht der Fall.“

Sofort außer Kraft setzen muss Schönfeld seine dezentralen Anlagen trotz des in der Klimaschutzgesetz festgelegten Anschlusszwangs nicht: In Kraft tritt dieser Zwang, sobald die vorhandene Wärmeversorgungsanlage grundlegend erneuerungsbedürftig ist, spätestens jedoch zwanzig Jahre nach Inkrafttreten der Satzung. „Die wirtschaftliche Lebensdauer unserer Anlagen der erneuerbaren Energien beträgt aber zum Teil 30 Jahre und mehr“, sagt Schönfeld. „Trotzdem müssen wir sie laut Klimaschutzgesetz spätestens 2032 vom Netz nehmen, es sei denn, es kommen Ausnahmetatbestände zum Tragen.“ Diese Ausnahmen seien aber unklar formuliert.

Auch wenn die wenigsten Wohnungsunternehmen so konsequent auf dezentrale Energieerzeugung setzen wie die Genossenschaft in Halberstadt, stellen Fernwärmesetzungen auch andere Gesellschaften und Genossenschaften vor Probleme. Besonders gelte das für Stadtumbaugebiete, sagt Rainer Nowak vom vtw.: Wo Wohngebäude abgerissen würden, seien für die verbleibenden Objekte „dezentrale Insellösungen“ wichtig, um die Nebenkosten für die Mieter in bezahlbarem Rahmen zu halten.

„In wettbewerbswidriger Weise“

Auch die Wohnungsbaugenossenschaft im thüringischen Ilmenau will im laufenden Jahr bei drei Objekten von Fernwärme auf Gasbrennwertkessel wechseln. Künftig aber wird das in weiten Teilen der Stadt nicht mehr möglich sein, da die Stadtverordneten im Herbst 2013 eine (noch nicht rechtskräftige) Fernwärmesetzung beschlossen haben. Zu den Konsequenzen will sich Peter Sattler, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau, zum jetzigen Zeitpunkt nicht näher äußern: „Wir sind intern in der Diskussion,

wie wir mit der Fernwärmesetzung umgehen.“ Umso unverblümt fällt die Kritik von VEH-Geschäftsführer und Brennstofflobbyist Lenk aus: Der Stadt Ilmenau gehe es nicht um Klima- und Ressourcenschutz, schreibt er in einem offenen Brief, „sondern offensichtlich alleine darum, in wettbewerbswidriger Weise zum Nachteil ihrer Bürger ein Monopol durch Zwangsmittel rechtswidrig zu zementieren“.

Derart offene Worte verkneifen sich in der Regel Führungskräfte kommunaler Wohnungsunternehmen, die einer Fernwärme-Abnahmepflicht unterworfen werden. Ihre Position ist heikel, da der örtliche Fernwärmeversorger meist die ebenfalls kommunalen Stadtwerke sind – und gegen den eigenen Gesellschafter lässt sich schlecht zu Felde ziehen. Im brandenburgischen Prenzlau zum Beispiel trug die Stadtverordnetenversammlung im Oktober 2013 der kommunalen Wohnbau GmbH als „freiwillige Selbstverpflichtung und Bestandteil einer kommunalen Klimaschutzstrategie“ auf, bei anstehenden Heizungserneuerungen ihre Objekte an die Fernwärmeversorgung anzuschließen. Lokalen Presseberichten zufolge hatte sich die Wohnbau zuvor unter Verweis auf die Wirtschaftlichkeit gegen eine solche Verpflichtung ausgesprochen.

Erfolgreicher mit ihrem Protest waren die Neuwoba Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft und die kommunale Neuwoges Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft. Zu Beginn dieses Jahres trugen sie mit ihren Bedenken dazu bei, dass die geplante Verabschiedung einer mit Anschlusszwang verbundenen Fernwärmesetzung verschoben wurde. Besonders scharf kritisiert Neuwoges-Geschäftsführer Frank Benischke, dass der Satzungsentwurf eine Befreiung vom Anschlusszwang nur dann vorsieht, wenn ein Gebäude komplett (und nicht nur teilweise) durch erneuerbare Energien versorgt wird. Zudem führt auch er das Preisargument an: Für den Mieter koste die Kilowattstunde Wärme bei einer Gasheizung sechs Cent, bei der Fernwärme aber zwölf Cent.

Bei alledem stellen die Vertreter der Wohnungswirtschaft nicht in Abrede, dass die Fernwärme einen wichtigen Beitrag zu einer umweltfreundlichen Wärmeversorgung leisten kann. In ihrer Skepsis gegen Zwangsmaßnahmen bestätigt fühlen sie sich jedoch durch das Bundeskartellamt: Dieses empfiehlt in seinem 2012 veröffentlichten Abschlussbericht der Sektoruntersuchung Fernwärme, Abnahmeverpflichtungen allenfalls befristet zu beschließen. ■

Siehe auch das Interview mit Siegfried Rehberg auf Seite 54.

Interview mit Siegfried Rehberg

„Anschlusszwang an Fernwärme ist der Energiewende abträglich“



Quelle: GdW

Siegfried Rehberg, Referent für Energie und Technik beim GdW sowie Leiter Bereich Technik beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), fordert technologieoffene Lösungen.

Herr Rehberg, in manchen ostdeutschen Kommunen ist Fernwärme deutlich teurer als in westdeutschen Städten. In Essen zum Beispiel kostet die Megawattstunde (MWh) Fernwärme 83 €, im brandenburgischen Beeskow hingegen 142 €. Wie ist dieser Unterschied zu erklären?

Ein wichtiger Grund ist, dass viele Versorger in den neuen Bundesländern nach der Wende ihre Anlagen erneuerten und ihre Netze ausbauten. Ähnlich wie bei den Kläranlagen konzipierten sie die Leistung auf Grundlage des vorherigen Verbrauchs und mussten dann feststellen, dass diese Kapazität überdimensioniert war. Denn die Wohnungsunternehmen investierten ja in die energetische Sanierung ihrer Bestände, so dass der Wärmeverbrauch sank. Außerdem waren die Netze zu DDR-Zeiten wenig isoliert, so dass es hohe Netzverluste gab. Diese reduzierten sich durch die Modernisierung der Netze. Und natürlich wirkte sich auch der im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost erfolgte Wohnungsrückbau aus.

Befürworter von Fernwärmesatzungen argumentieren, Fernwärme sei eine umweltfreundliche Heizmethode. Stimmt das?

Wie so oft kommt es darauf an. Häufig wird Fernwärme nur aus dem Verbrennen von Heizöl oder Erdgas gewonnen. Wenn die Fernwärme zusammen mit Strom über ein Biomasseheizkraftwerk oder ein mit Bioerdgas betriebenes Blockheizkraftwerk erzeugt wird, ist die CO₂-Bilanz viel besser. Aber für die Wohnungsunternehmen muss vor allem der Preis stimmen. Und hier gibt es oft

ein Dilemma: Gerade wenn sich Städte ökologisch ausrichten, kann Fernwärme teurer werden. Wenn sich dann einige Vermieter mit ihren Wohnungsbeständen von der Fernwärme abkoppeln, droht das Fernwärmesystem für den Betreiber unwirtschaftlich zu werden.

Wie lässt sich ein Ausweg aus diesem Dilemma finden?

Es ist nötig, unter Einbezug aller Beteiligten ein Konzept für die Erdwärme-Erzeugung und -Versorgung zu entwickeln und dabei die Leistungsfähigkeit aller Beteiligten zu berücksichtigen. Ein Positivbeispiel ist das Märkische Viertel in Berlin. Dort gelang es, auf Grundlage eines langfristigen Vertrags zwischen dem Wohnungsunternehmen Gesobau und dem Energieversorger Vattenfall die Fernwärmerversorgung umweltfreundlich und gleichzeitig wirtschaftlich umzustrukturieren. Ein Negativbeispiel ist Halberstadt, wo die Kommune den Wohnungsunternehmen von oben ein Konzept aufzwang, das den Unternehmen die Handlungsfreiheit nimmt.

Spielen dabei auch finanzielle Erwägungen der Kommune eine Rolle?

Tatsächlich brauchen wohl einige Kommunen die Erträge der Stadtwerke für ihren Haushalt, weil das Steueraufkommen oft sehr gering ist. Insofern stehen die Kommunen wirklich vor einem Dilemma. Hinzu kommt, dass die Politik leider zu wenig von wirtschaftlichen und energetischen Zusammenhängen versteht. Deshalb plädieren wir dafür, die Langfristperspektiven der Woh-

nungswirtschaft aufzugreifen und darauf aufbauend gemeinsam stimmige Energiekonzepte zu entwickeln. Denn Fernwärme wird durchaus eine wichtige Rolle bei der Energieversorgung der Zukunft und bei der Energiewende spielen.

Widerspricht ein Fernwärmeanschlusszwang nicht der Tendenz zur dezentralen Energieerzeugung, wie sie in der Wohnungswirtschaft ja derzeit intensiv diskutiert wird?

Ein Anschlusszwang an Fernwärme ist wohl immer der Energiewende abträglich, denn es muss um technologieoffene Lösungen gehen, die im Wettbewerb bestehen können. Es muss mehr Energie dezentral erzeugt werden, z. B. durch Blockheizkraftwerke, aber auch durch in die Bauteile integrierte Photovoltaik. Auch die Nutzung von Abwärme im Nahbereich wird an Bedeutung gewinnen. Aber Fernwärme kann ebenfalls ihren Beitrag zu einer sicheren und gleichzeitig günstigen Wärmeversorgung leisten. Dafür braucht es allerdings nicht ordnungsrechtliche Maßnahmen, sondern marktwirtschaftliche Lösungen. Kommunen favorisieren eine Fernwärmesatzung mit Anschlusszwang häufig dann, wenn sich bei ihnen eine gewisse Ratlosigkeit einstellt, wie sie die Wirtschaftlichkeit der Stadtwerke sichern können. Aber solche Satzungen sind eben gerade nicht dazu geeignet, technologisch und ökologisch wirksame Neuerungen voranzutreiben.

Herr Rehberg, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Hunziker.



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



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

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

RWE

Rechtsrahmen und wirtschaftlicher Nutzen

Wohnungsunternehmen als Stromversorger

Aufgrund der gestiegenen Erwartungen bei Verbrauchern im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Energie und des Bedürfnisses nach bezahlbarem Wohnraum stehen Unternehmen der Wohnungswirtschaft vor der Herausforderung, die Attraktivität ihrer Objekte zu steigern. Auf dem Weg zum Energieversorger müssen Wohnungsunternehmen allerdings einige Dinge beachten: Im folgenden Artikel geht es um das Netzentgelt, die Stromsteuer und die Messung der Stromverbräuche.



RA Niklas Merkel
MPW Legal & Tax GbR
Northheim

Geringere Energiekosten können die Entscheidung eines Mieters für oder gegen den Einzug in ein Objekt maßgeblich beeinflussen. Besonders in den Fokus der Wohnungsunternehmen rückt daher die Stromversorgung der Mieter aus einer im Objekt oder Quartier installierten Erzeugungsanlage, wie z. B. einem Blockheizkraftwerk oder einer Photovoltaikanlage. Die Rolle des Stromversorgers für die Mieter wird dabei, um die Entlastungen des § 9 Nr. 1 S. 2 des Gewerbesteuergesetzes für das Wohnungsunternehmen aufrechtzuerhalten, i. d. R. durch einen unabhängigen Dritten ausgeübt. Hierbei kann es sich um ein „Schwesterunternehmen“ handeln, welches die nachfolgend dargestellten wirtschaftlichen Vorteile nutzt und als Stromlieferant die Vorschriften des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) erfüllt.

Wirtschaftliche Vorteile

Dezentral erzeugter Strom kann auf vielfältige Weise genutzt werden. Unter Inanspruchnahme der gesetzlichen Vergütungen in Form eines gesetzlich garantierten Zuschlags von bis zu 5,41 ct für eine in einem Blockheizkraftwerk erzeugte Kilowattstunde kann Strom in das öffentliche Netz eingespeist, über die Strombörse an Dritte vermarktet oder aber auch an die eigenen Mieter geliefert werden.

Gerade im letztgenannten Fall kann für den dezentral erzeugten Strom eine kostenverursachende Durchleitung durch ein öffentliches Energieversorgungsnetz vermieden werden (siehe Abbildung S. 57 oben). Die Betreiber der öffentlichen Netze erheben aufgrund ihres Aufwands und ihrer gesetzlichen Pflichten nach dem Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) – d. h. sicherer, zuverlässiger und leistungsfähiger Betrieb der Energieversorgungsnetze – Netzentgelte von den Netznutzern. Diese können bis zu 25 % des Strompreises ausmachen.

Zudem werden mit dem Netzentgelt ebenfalls die Kosten der gesetzlichen Förderung von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (als sog. „KWK-Umlage“), der Privilegierung atypischer oder kontinuierlicher Netznutzung (als sog. „§ 19 Abs. 2 StromNEV-Umlage“) und die Kosten verspätet ans Netz angeschlossener Offshore-Windparks (als sog. „Offshore-Haftungsumlage“ gemäß § 17 f EnWG) abgerechnet, die zusammen weitere 5 % des Strompreises ausmachen. Hinzu kommen Konzessionsabgaben, die den Kommunen für die Nutzung der öffentlichen Wege zustehen, mit einem Anteil am Strompreis von ca. 8%.

Die vorgenannten Bestandteile des Strompreises entfallen für den Teil des Stroms, der nicht durch ein Energieversorgungsnetz, sondern – wie etwa im Rahmen einer dezentralen Erzeugung – im Objekt oder Quartier erzeugt und dort an die Mieter geliefert wird.

Darüber hinaus können Betreiber von Stromerzeugungsanlagen, sofern der Strom direkt an die Mieter im räumlichen Zusammenhang zur Erzeugungsanlage geliefert wird, den Vorteil

der Stromsteuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 Stromsteuergesetz nutzen, was mit 2,05 ct/kWh ungefähr 8% des Strompreises ausmacht.

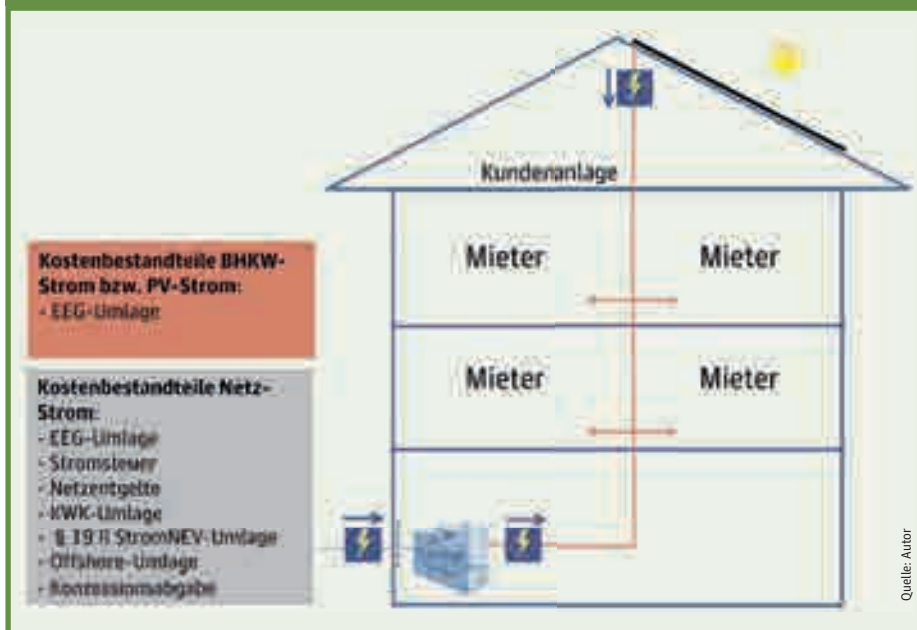
Auf diese Weise kann für den Anteil des dezentral erzeugten und an die Mieter gelieferten Stroms eine Reduzierung der Belastung mit Netzentgelten, Umlagen und der Stromsteuer in Höhe von fast 50 % des Strompreises erreicht werden.

Anforderungen an eine Kundenanlage

Um eine kostenverursachende Netzdurchleitung zu vermeiden, muss die im Objekt oder Quartier angelegte Strom-Infrastruktur den in § 3 Nr. 24 a EnWG definierten Anforderungen an eine sog. „Kundenanlage“ genügen. Die Vorschrift erfordert, dass sich die „Energieanlage zur Abgabe von Energie“ auf einem räumlich zusammengehörenden Gebiet befindet und mit der Erzeugungsanlage oder einem Energieversorgungsnetz verbunden ist. Zudem muss sie für die „Sicherstellung eines wirksamen und unverfälschten Wettbewerbs unbedeutend“ sein. Nach den Angaben der Bundesnetzagentur bedeutet dies, dass die Infrastruktur in ihrer räumlichen Ausdehnung und im Hinblick auf die Anzahl der angeschlossenen Netzbetreiber nicht einem „klassischen“ Verteilernetz entsprechen darf. Diese Voraussetzung dürfte in einem einzelnen Objekt und i. d. R. auch in einem Quartier mit einer überschaubaren Anzahl an Objekten problemlos erfüllt sein.

Zusätzlich muss sichergestellt sein, dass die Stromleitungen jedermann zum Zwecke der Belieferung der an sie angeschlossenen Letztverbraucher diskriminierungsfrei zur Verfügung gestellt werden. Der Betreiber einer solchen

DEZENTRALE OBJEKTVERSORGUNG MIT BHKW- UND PHOTOVOLTAIKSTROM



Kundenanlage muss daher den Mietern die freie Wahl ihres Stromversorgers ermöglichen und darf von diesen kein Entgelt für die Durchleitung von Strom erheben.

Abrechnung in einer Kundenanlage

In ihrer Rolle als Stromlieferanten unterliegen die Betreiber der Anlagen jedoch den gesetzlichen Vorgaben der §§ 40 ff. EnWG, nach denen jedem Energieversorger, der Strom an Letztverbraucher liefert, im Rahmen der Rechnungstellung Informations- und Transparenzpflichten gegenüber den mit Strom versorgten Mietern zukommen. So müssen gemäß § 40 Abs. 2 Nr. 7 EnWG die Belastungen aus der Konzessionsabgabe und aus den Netzentgelten gesondert ausgewiesen werden. Da diese Bestandteile des Strompreises lediglich auf die aus dem Netz der allgemeinen Versorgung bezogenen Strommengen entfallen, die der Stromversorger zur Deckung des Bedarfs seiner Mieter hinzukaufft, ist im Rahmen der Abrechnung bei jedem versorgten Mieter eine Differenzierung zwischen der dezentral erzeugten und der aus dem Netz bezogenen Strommenge erforderlich.

Ausgehend vom Wortlaut der Vorschrift ist demnach eine möglichst genaue Erfassung der Zählwerte in der Kundenanlage und ein stetiger Abgleich zwischen dem Stromverbrauch der einzelnen Mieter und der Stromproduktion in der dezentralen Erzeugungsanlage erforderlich. Da die derzeit regelmäßig praktizierte Messung bei Haushaltungskunden mit einem sog. Standard-Lastprofil hier noch keine entsprechend genaue Erfassung notwendig macht, sind in der Praxis jedoch ver-

einfachte Abrechnungsvarianten gebräuchlich, die sich mit den üblichen Abrechnungssystemen darstellen lassen.

Messkonzept in einer Kundenanlage

Bei der Messung von Stromverbräuchen behandelt der vorgelagerte Netzbetreiber die gesamte von einem Dritten betriebene Kundenanlage wie einen einzigen Letztverbraucher. Der Netzbetreiber errichtet und betreibt daher aufgrund seiner gesetzlichen Pflicht nach § 21 b EnWG die „Zählpunkte“, die den Gesamtverbrauch der Kundenanlage erfassen. Daneben werden von diesem ebenfalls sog. „Unterzählpunkte“ betrieben, an denen die Letztverbraucher gemessen werden, die mit Strom eines alternativen Versorgers aus dem Netz der

allgemeinen Versorgung beliefert werden (siehe Abbildung unten).

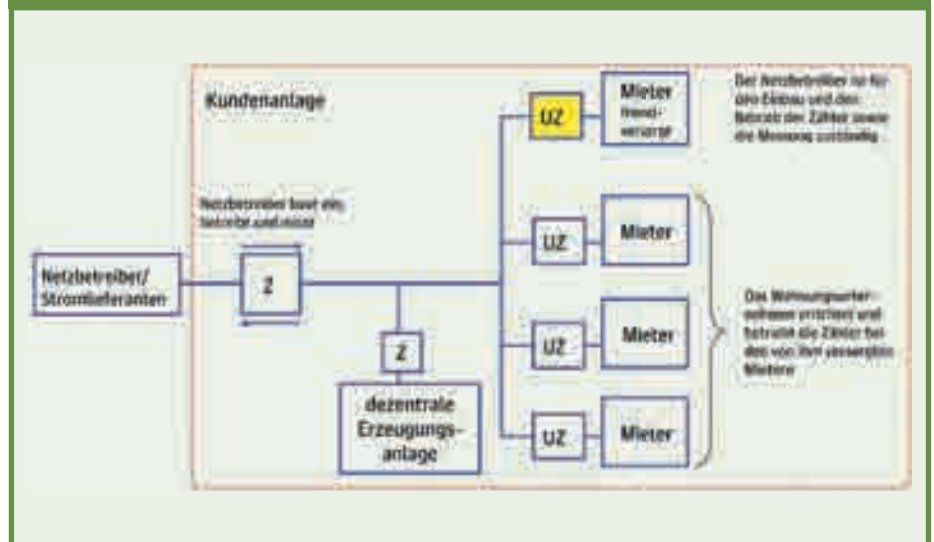
Für die Ermittlung der nicht aus dem Netz von einem alternativen Lieferanten versorgten Mieter ist der Betreiber der Kundenanlage selbst zuständig. Wenn sich ein Mieter dafür entscheidet, sich über das Netz mit Strom versorgen zu lassen, so entstehen für den Betreiber der Kundenanlage keine Mitwirkungspflichten im Rahmen des Wechselprozesses. Es obliegt dann dem Netzbetreiber, bei den fremdversorgten Letztverbrauchern einen (Unter-)Zählpunkt einzurichten und zu betreiben. In einigen Fällen verlangten Netzbetreiber von den Betreibern einer Kundenanlage darüber hinaus den kostspieligen Einbau von „Lastgangzählern“ an den Unterzählpunkten und beriefen sich auf technische Anwendungsregeln. Zwar kann aufgrund der Wechselwirkung der (Haupt-)Zähler und Unterzähler hierfür eine technische Notwendigkeit bestehen – eine Rechtsgrundlage für einen Kostenerstattungsanspruch besteht allerdings i. d. R. nicht.

Fazit und Empfehlung

Unternehmen der Wohnungswirtschaft können ihren Mietern bei einer dezentralen Versorgung über eine Kundenanlage einen um die netzbezogenen Kosten reduzierten Strompreis anbieten und dadurch die Attraktivität ihrer Objekte steigern. Im Rahmen der Abrechnung muss aufgrund der energiewirtschaftsrechtlichen Vorgaben zwischen dem Strom aus der dezentralen Erzeugungsanlage und dem aus dem Netz hinzugekauften Strom unterschieden werden.

Da entsprechende Projekte von Netzbetreibern häufig erschwert und mit überhöhten Anforderungen verhindert werden sollen, ist neben der technischen Absicherung auch eine rechtliche Begleitung geboten. ■

STROMVERMARKTUNG IM WOHNOBJEKT/QUARTIER



Fassadensystem Tonziegelfassade für Neubau und Sanierung



Fassaden aus Ton sind langlebig und wirtschaftlich: sie müssen weder verputzt noch gestrichen werden. Sollte dennoch der Austausch von einzelnen Platten notwendig werden, ist das unkompliziert möglich. Die Konstruktion der Argelite-Ziegelfassade ist so ausgelegt, dass sie mit Dämmstoffen bis 300 mm Stärke kombiniert werden kann. Empfohlen wird der Einsatz

speziell entwickelter Thermostopps an den Wandkonsolen der Unterkonstruktion, um Wärmebrücken zu minimieren. Wienerberger bietet Argelite-Fassadenplatten in drei Größen und drei Farben an.

Weitere Informationen:
www.wienerberger.de

Dachausbau Integration von Dachfenstern in ein PV-System



Dank eines speziell von Velux entwickelten Eindeckrahmens lassen sich nun auch Dachfenster in das Braas Indax Photovoltaik-System integrieren. Damit ermöglicht das System eine Lösung, Sonnenenergie für die Stromerzeugung zu nutzen und hohe Wohn-

qualität mit viel Tageslicht und frischer Luft zu genießen. Eine dauerhafte Wetter- und Regenbeständigkeit ist ebenfalls gegeben.

Weitere Informationen:
www.braas.de und www.velux.de

Energieeffizienz Energiecontrolling für Gebäude und IT



Um sämtliche Energieverbräuche in Gebäuden von Unternehmen zu erfassen und übersichtlich darzustellen, installiert die Telekom an allen relevanten Verbrauchsstellen Zähler oder Sensoren. Diese melden den aktuellen Energiebedarf, Störungen oder den Betriebsstatus in Echtzeit an das zentrale Managementsystem im eigenen Rechenzentrum. Hier werden die Daten dargestellt und stehen für eine detaillierte Analyse und ein umfassendes Reporting durch den Energiemanager zur Verfügung. Energie-

verantwortliche rufen die Daten über den Computer, ein Smartphone oder ein Tablet auf und sehen aktuelle Verbrauchswerte und zeitabhängige Energieverläufe. Zudem zeigt die Software nach Wunsch, wie viel Energie einzelne Standorte, Räume oder Geräte benötigen.

Weitere Informationen:
www.telekom.de

Mehrgeschossiger Holzbau Dämmsystem erfüllt Brandschutzaufgaben

Seit Einführung der Musterbauordnung 2002 und der daraus resultierenden Novellierung der Landesbauverordnungen können in Deutschland mehrgeschossige Holzbauhäuser mit bis zu fünf Vollgeschossen errichtet werden.



Für sie gelten folgende Brandschutzanforderungen: Tragende und aussteifende Bauteile aus Holz müssen mindestens hochfeuerhemmend ausgebildet werden. Außerdem benötigen Holzbauteile eine allseitige Bekleidung aus nicht brennbaren Baustoffen, die die Konstruktion 60 min. vor Feuer schützen muss.

Das schwer entflammable Wärmedämm-Verbundsystem StoTherm Classic L erfüllt diese Anforderungen, denn der Dämmstoff besteht aus einer nicht brennbaren Steinwolle-Lamelle. Das System Therm Wood bietet eine Weichfaserplatte aus Holz als Dämmstoff.

Weitere Informationen:
www.sto.de

www.multigips.de

EINFACH!

Trennwände aus Gips-Wandbauplatten

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

www.multigips.de/trennwaeende.pdf

MultiGips



therm-x2

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.

- Kombinierbar mit allen Wärmesystemen
- Als Plan- oder Profilheizkörper. Auch in Hygiene-Ausführung, z. B. für Pflegeeinrichtungen
- Komplette Dimensionenpalette, für jede Raumgröße und jeden Wärmebedarf
- Auch als Kompakt-Austauschheizkörper, ausgerichtet auf die verbreitetsten Nabenabstände

Und: Beim „Kermi Wärmesystem x-optimiert“ passen alle Komponenten optimal zusammen – für Neubau, Renovierung und Sanierung. Jetzt informieren unter www.kermi.de und www.x-optimiert.de

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

KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

Forward auf Vorrat?

Wir alle hoffen, dass die Zukunft nur Positives bringt. Da dies leider nicht immer der Fall ist, versuchen wir, uns vor unerwarteten negativen Veränderungen zu schützen. Dazu dienen oft Versicherungen.

In der Immobilienwirtschaft kann das Risiko steigender Zinsen in der Zukunft durch die Vereinbarung von Forwardkonditionen minimiert werden. Für die Sicherung des aktuell günstigen Zinssatzes für die Zukunft muss ein Zinsaufschlag – quasi als Versicherungsprämie – in Kauf genommen werden. Dieser ist in der Regel umso höher, je weiter der Prolongationstermin entfernt ist.

Der Abschluss eines Forwarddarlehens hat sich im Nachhinein gelohnt, wenn der frühzeitig gesicherte Zinssatz beim eigentlichen Darlehensbeginn oder beim Prolongationstermin unter dem dann gültigen Marktzins liegt. Da dieser Zeitpunkt in der Zukunft liegt, ist die persönliche Zinserwartung für die Entscheidungsfindung ausschlaggebend. Ob man sich dabei auf „Expertenwissen“ oder eher auf sein persönliches Bauchgefühl verlässt, ist jedem selbst überlassen. Letztendlich weiß man erst im Nachhinein, ob man mit seiner Entscheidung richtig lag.

Dabei stellt sich die Gretchenfrage: Ist eine Forwardvereinbarung im Allgemeinen eine wirtschaftlich sinnvolle Risiko-Abschirmung oder eher eine kostspielige und überflüssige Versicherung? Rückblickend betrachtet muss konstatiert werden, dass man ohne die Inanspruchnahme von Forwarddarlehen oft besser gefahren wäre. Grund dafür ist der generelle Trend fallender Hypothekenzinsen der letzten 20 Jahre, welcher nur durch kurzfristige Gegenbewegungen unterbrochen wurde.

Wer hingegen heute in einer absoluten Niedrigzinsphase vor der Entscheidung steht, Darlehen, bei denen die Zinsfestschreibung 2017 oder 2018 endet, zu prolongieren, kann mit dem Abschluss eines Forwarddarlehens eigentlich nicht viel falsch machen. Einen Forward mit 10-jähriger Zinsfestschreibung ab Anfang 2018 kann man derzeit bereits zu einem Zinssatz um 3,5% abschließen.

Natürlich weiß man auch hier erst 2018, ob die Entscheidung in 2014 richtig war. Allerdings sollte man dabei nicht nur auf die nackten Zahlen schauen. Wer weiß schon heute, wie es um die Finanzierungsbereitschaft und die Margengestaltung der verbliebenen Kreditinstitute 2018 bestellt sein wird – vor allem wegen der noch zu erwartenden aufsichtsrechtlichen und regulatorischen Vorschriften für die Banken. Schließlich gilt auch hier der altbewährte Spruch: Der Spatz in der Hand ist (oft) besser als die Taube auf den Dach!



Sven Rudolph (li.) und Thomas Lehmann
BBT GmbH, Berlin

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

Auszeichnung BFW und FIABCI rufen Prix d'Excellence Germany ins Leben

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. und die deutsche Delegation von FIABCI (International Real Estate Federation) riefen Anfang des Jahres den „Prix d'Excellence Germany“ ins Leben. Unter dem Motto „Innovative Projektentwicklung - nachhaltige Wirkung“ wird der bundesweite Preis an Projektentwickler und Bauträger verliehen. Dabei wird die ganzheitliche Projektentwicklung von der Initiierung über Konzeption, Architektur, Management, Vermarktung und Nutzung bis hin zur Integration in das urbane Umfeld betrachtet. Durch die Kooperation beider Verbände kommen nationale sowie internationale Erfahrungen der Immobilienwirtschaft zusammen. Bereits seit zwei Jahrzehnten ist der FIABCI Prix d'Excellence als Preis der internationalen Immobilienbranche bekannt.



Weitere Informationen:
www.bfw-bund.de

Jahrestagung Erbbaurecht neu entdecken

Unter dem Motto „Erbbaurecht neu entdecken - Aspekte des Erbbaurechts in der Praxis“ fand Ende Januar die erste Jahrestagung des Deutschen Erbbaurechtsverbandes in Wöltingerode statt. Nach Angaben der Veranstalter hatten sich über 80 Teilnehmer über aktuelle Themen in der Erbbaurechtspraxis informiert. Neun Redner berichteten über Trends im Erbbaurecht und in der Wohnungswirtschaft. Weitere Inhalte der Tagung waren die Rechtsprechung, aber auch die Besteuerung, der Bauträgervertrag und das Erbbaurecht aus Bankensicht waren von Interesse für die Teilnehmer.



Weitere Informationen:
www.erbbaurechtsverband.de

Jubiläum GSW-Sozialfonds wird drei Jahre alt

Der Sozialfonds der Berliner GSW Immobilien AG feiert sein dreijähriges Jubiläum. Der im Januar 2011 von der GSW Immobilien AG ins Leben gerufene Fonds wurde mit 250.000 € ausgestattet und hat seitdem rund 80 Mieterhaushalten in Notlagen Hilfe leisten können. In den letzten drei Jahren wurden bereits knapp 100.000 € durch den Fonds an Mieter ausgezahlt, überwiegend zur Begleichung von Mietrückständen, um fristlose Kündigungen zu verhindern, oder zur Finanzierung von Umbaumaßnahmen in der Wohnung zum Ausgleich körperlicher oder seelischer Beeinträchtigungen des Mieters.

Der Fonds gewährt finanzielle Unterstützungen in Fällen, in denen kein ausreichender Rechtsanspruch auf staatliche Unterstützung oder aus Versicherungsansprüchen besteht und in denen die GSW keine rechtliche Verpflichtung gegenüber dem Mieter erfüllen muss.



Weitere Informationen:
www.gsw.de/sozialfonds

Mitarbeiterfreundlichkeit

Kinderbetreuung für Notfälle



Quelle: NL

Die NL bietet ihren Mitarbeitern kostenlose Kinderbetreuung für Notfälle

Seit Anfang des Jahres 2014 ist die Neue Lübecker Norddeutsche Bau- genossenschaft eG (NL) Fördermitglied der Stiftung „Beruf & Familie Stormarn“ in Bad Oldesloe und baut so die Familienfreundlichkeit zugunsten ihrer Mitarbeiter weiter aus. Die Gesellschaft gewährleistet, dass in Ausnahmesituationen ein kompetenter Ersatz durch eine qualifizierte Betreuungsperson gestellt wird. Eine solche Situation kann beispielsweise der Ausfall der regulären Kinderbetreuung oder die Rekonvaleszenz des Kindes sein. Möglich ist die Betreuung für alle Kinder im Alter von drei bis 14 Jahren, deren Eltern nicht weiter als 50 km vom Sitz der Gesellschaft entfernt arbeiten. „Häufig sind es die unvorhersehbaren Dinge, die allen Beteiligten das Leben schwer machen. Der Service ist für unsere Mitarbeiter kostenlos. Sie bestimmen auch den Ort, an dem ihr Kind betreut werden soll. Derzeit prüfen wir, ob eine geeignete Räumlichkeit in Lübeck bereitgestellt werden kann, in der die Kinderbetreuung stattfindet“, sagt der NL-Vorstandsvorsitzende Marcel Sonntag. Durch diese Maßnahme trägt das Wohnungsunternehmen dazu bei, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie bei ihren Mitarbeitern zu unterstützen. Dies kommt zudem auch der Zufriedenheit und Motivation der Mitarbeiter zugute.

Weitere Informationen:
www.neueluebecker.de

Nachwuchsförderung

Wohnungsunternehmen tauschen Azubis

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) gab im März einem Auszubildenden der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda die Gelegenheit, einen Blick hinter die Kulissen des Unternehmens zu werfen. Der Auszubildende befindet sich im dritten Jahr der Ausbildung zum Immobilienkaufmann und absolvierte ein dreiwöchiges Praktikum in Pirna. Gleichzeitig war ein Pirnaer Auszubildender zu Gast bei der Wohnungsgesellschaft in Hoyerswerda. Der Einsatz der beiden Auszubildenden erfolgt im Rahmen eines Azubi-Austausches, den beide Unternehmen seit einigen Jahren betreiben. Die Auszubildenden sollen auf diese Weise die Möglichkeit bekommen, die Organisationsstrukturen eines anderen Wohnungsunternehmens und die speziellen immobilienwirtschaftlichen Gegebenheiten vor Ort kennenzulernen.

Weitere Informationen:
www.wg-pirna.de

Auszeichnung

Altoba erhält Gütesiegel für „Hamburgs beste Arbeitgeber“

Der Altonaer Spar- und Bauverein (altoba) gehört nach Ansicht der Handelskammer zu Hamburgs besten Arbeitgebern. An dem Wettbewerb beteiligten sich mehr als 250 Hamburger Unternehmen. Mit vier von fünf möglichen Sternen gehört die altoba zu den 21 am besten bewerteten Teilnehmern. Um die Zufriedenheit der Mitarbeiter zu steigern und die Mitarbeiterfluktuation gering zu halten, macht die altoba beispielsweise Angebote zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Privatem. Ein professionelles betriebliches Gesundheitsmanagement sowie kontinuierliche Fortbildungsangebote sollen zur Leistungsfähigkeit der Arbeitnehmer beitragen. Mit der Teilnahme an dem Wettbewerb reagiert die altoba auf den zunehmenden Wettbewerb um qualifizierte Fach- und Führungskräfte und den wachsenden Bedarf, sich als attraktiver Arbeitgeber für potenzielle Bewerber sichtbar zu machen sowie Mitarbeiter bestmöglich zu fördern und zu binden.

Weitere Informationen:
www.altoba.de

IHR ZUVERLÄSSIGER
PARTNER

Kautionsmanagement für Fortgeschrittene

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

www.aareal-account-kautionen.com

Aareal
AAccount®
Kautionen



Aareal Bank

NACHRUF

» Trauer um Bernd Grimm



Am 16. Februar 2014 ist Bernd Grimm im Alter von 60 Jahren nach einer schweren Krebserkrankung gestorben. Bernd Grimm war Mitglied des Vorstands der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft eG in Hamburg. Geboren am 20. Februar 1953, begann er seine berufliche Laufbahn im Jahr 1970 als Auszubildender zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei den Schiffszimmerern und stieg über verschiedene Stationen innerhalb der Genossenschaft kontinuierlich auf. 1997 wurde er in den Vorstand und 2007 zum Vorsitzenden des Vorstands berufen, bis er im Dezember 2013 aufgrund seiner schweren Krankheit von seinem Vorstandskollegen Herbert Alfeld im Vorsitz abgelöst wurde. Sein gesamtes Arbeitsleben und einen großen Teil seines privaten Lebens widmete er der Genossenschaft und ihren Mitgliedern. Sein Wissen und Können waren immer mit großer Menschlichkeit und Empathie verbunden.

Bernd Grimm war zudem in vielen Gremien aktiv, wie beispielsweise als Vorsitzender des Rechtsausschusses im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen und bis 2010 als Vorstand des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Über 13 Jahre lang hat er sich als Mitglied des Verwaltungsrates für die Interessen der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) eingesetzt, mehr als neun Jahre war er dessen stellvertretender Vorsitzender. Bernd Grimm begleitete diese Arbeit mit hoher fachlicher Kompetenz und zugleich sehr großem Engagement. Sein Wort hatte Gewicht. 24 Jahre lang war er zudem persönliches Mitglied der DESWOS. Sein 40-jähriges Dienstjubiläum im Jahr 2010 verband er mit einer Spendenaktion für ein Projekt in Indien.

Mit Bernd Grimm verlieren die Wohnungswirtschaft einen hochgeschätzten Kollegen und wertvollen Freund und die DESWOS einen treuen Förderer und engagierten Mitstreiter für die Interessen der Menschen in Entwicklungsländern.

Bezahlbares Wohnen GGH bietet Mietpreisgarantie

Mit der Strategie 2015 hatte die GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg seinerzeit begonnen, freiwillig die Hälfte ihrer Wohnungen für untere Einkommensgruppen vorzuhalten sowie ein verbessertes Angebot für mittlere Einkommensgruppen mit einer Zahlungsbereitschaft von etwa 8 €/m² zu schaffen. Bei den derzeit 3.687 preislich gebundenen Wohnungen liegen die Mieten zwischen 3,04 € und der selbst gesetzten Obergrenze für diesen Bestand von 5,75 €/m².

Weitere Informationen:
www.ggh-heidelberg.de

ABI

Neuer Vorsitzender Xaver Kroner

Mit dem Jahreswechsel hat Xaver Kroner, geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern), turnusmäßig für das Jahr 2014 den Vorsitz der Arbeitsgemeinschaft bayerischer Immobilienverbände (ABI) übernommen. Als Stellvertreterin von Xaver Kroner fungiert Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende des Landesverbandes Bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e. V.



Quelle: Andreas Heddergott

Weitere Informationen:
www.abi-verbaende.de

Baugesellschaft Nettetal Sven Karth tritt Nachfolge von Hans Moors an

Zum 1. Mai 2014 wird Hans Moors nach 14 Jahren als Vorstandsmitglied der Baugesellschaft Nettetal in den Ruhestand gehen. Seine Nachfolge als kaufmännischer Vorstand tritt Sven Karth an.

Weitere Informationen:
www.baugesellschaft-nettetal.de

SAGA GWG Vorstandsnachfolge geregelt

Willi Hoppenstedt wird zum Januar 2015 planmäßig in den Ruhestand gehen. Seine Nachfolge im Vorstand tritt Wilfried Wendel an, der zurzeit Vorsitzender der Geschäftsführung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebau mbH (SWSG) ist.

Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

degewo Kristina Jahn wird ab Oktober neues Vorstandsmitglied

Frank Bielka, seit 2003 Vorstandsmitglied der degewo AG, wird am 1. Oktober 2014 in den Ruhestand gehen. Der Aufsichtsrat des Unternehmens hat Kristina Jahn (39) zu seiner Nachfolgerin gewählt.

Weitere Informationen:
www.degewo.de

Kooperation

BBA und EBZ bieten gemeinsam Bachelor-Fernstudiengang an

Die BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft und die EBZ Business School bieten ab dem Sommersemester 2014 am Standort Berlin den Fernstudiengang B. A. Real Estate (Distance Learning) an. Das Studium wird hauptsächlich bei freier Zeiteinteilung absolviert. Die Studierenden erhalten Zugang zur elektronischen Lernplattform der Hochschule, wo sie in Foren und Chats miteinander und mit den Dozenten über die Lehrinhalte diskutieren können. Dennoch setzt auch das Fernstudium an der EBZ Business School auf regelmäßige Präsenzphasen, die nun in Berlin und Bochum stattfinden. Ferner werden Präsenzphasen in Hamburg und München sowie dem Rhein-Main-Gebiet angeboten. Die Präsenzseminare sollen der Überprüfung der erworbenen Fachkenntnisse dienen und einen intensiveren Kontakt zwischen den Studierenden und ihrer Hochschule herstellen. Der Studiengang sei eine gute Möglichkeit für Unternehmen, ihren Nachwuchs auf die Übernahme von Fach- und Führungsaufgaben vorzubereiten, sagt Dr. Hans-Michael Brey, geschäftsführendes Vorstandsmitglied der BBA. „Von der nun eingeläuteten Kooperation werden die ostdeutschen Wohnungsunternehmen ohne Zweifel profitieren, weil sie den Werkzeugkasten der Personalentwicklung um ein weiteres cleveres Werkzeug erweitert“, ist sich Brey sicher.

 Weitere Informationen:
www.ebz-business-school.de

Bauverein Breisgau 115-jährige Geschichte der Genossenschaft



Das Gründungsgebäude in der Emmendinger Straße

Der Bauverein Breisgau beging im Februar seinen 115. Geburtstag. Am 18. Februar 1899 gründeten 122 Männer und Frauen die Wohnungsbaugenossenschaft in einem Akt der „Hilfe zur Selbsthilfe“. Ihr Ziel war es, gesunden und lebenswerten Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen zu schaffen. Der Bauverein Breisgau ist mit seinen 18.200 Mitgliedern die mitgliederstärkste Wohnungsbaugenossenschaft Baden-Württembergs. Nach eigenen Angaben wächst die Genossenschaft jährlich um etwa 1.000 Neumitglieder. Das Wohnungsunternehmen bietet seinen Mitgliedern neben gegenwärtig 4.900 Mietwohnungen auch eine eigene Spareinrichtung und verwaltet darüber hinaus 3.300 Eigentumswohnungen.

Jährlich tätigt das Unternehmen Investitionen im zweistelligen Millionenbereich, um zukunftsfähig zu bleiben und die Serviceleistungen rund ums Wohnen zu optimieren. In seiner Geschäftsstelle Zähringer Straße 48 zeigt der Bauverein während der Geschäftszeiten eine Fotoausstellung, die die Geschichte der Genossenschaft dokumentiert.

 Weitere Informationen:
www.bauverein-breisgau.de

zukunft**lebensräume**

Bauen, Wohnen und Gesundheit im Wandel

Unsere Gesellschaft verändert sich und stellt insbesondere die Bau-, Wohnungs-, Immobilien- und Pflegewirtschaft vor große Herausforderungen.

Flexible Lösungen sind gefragt

- für ein lebenslanges Wohnen in den eigenen vier Wänden
- für das Zusammenleben verschiedener Generationen
- für hohen Komfort in Seniorenresidenzen und Pflegeheimen

Hören Sie spannende Vorträge und finden Sie maßgeschneiderte Lösungen auf der ersten interdisziplinären Kongressmesse zu den Lebensräumen der Zukunft!



2. + 3. April 2014
Frankfurt am Main
www.zukunft-lebensraeume.de/2014

Content- und Marketingpartner:





Quelle: HWS

Solaranlage auf dem Dach: Die Nutzung regenerativer Energien ist Bestandteil der energetischen Sanierung

Begrenzung der Modernisierungumlage

Nachweis: Unrentabilität von Modernisierungsinvestitionen

Die von der Großen Koalition geplante Begrenzung der Modernisierungumlage stößt in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf große Ablehnung. Insbesondere die zeitliche Begrenzung bis zur Amortisation stellt einen kompletten Systemwechsel dar. Der Beitrag weist anhand des Beispiels eines konkreten Berliner Wohngebäudes nach, dass diese Pläne Modernisierungsinvestitionen unrentabel machen. Es entstünden dauerhafte Fehlbeträge.



Jörn von der Lieth
Geschäftsführer
Hilfswerk-Siedlung GmbH
Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin



**Prof. Dr. Fritz Schmoll
genannt Eisenwerth**
Potsdam

Die Struktur der Wohnungsvergung stellt für Deutschland einen Glücksfall dar. Sie ist das Ergebnis eines seit mindestens 150 Jahren anhal-

tenden Prozesses politischer Kontroversen und der Reaktion der Marktteilnehmer auf die rechtlichen Rahmenbedingungen, die Ergebnis dieser politi-

schen Prozesse waren. Diese bewährte Struktur wird nun durch die Regelungen des Koalitionsvertrages gefährdet.

Die Ausgangslage – ein Glücksfall?

Angesichts der aktuellen Diskussion um Wohnungsknappheit und steigende Mieten in vielen Städten mag die Aussage, dass die Struktur der Wohnungsvergung für Deutschland einen Glücksfall darstellt, provozierend klingen. Man bedenke aber:

- Wir haben national gesehen einen weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt ohne Monopolisierungstendenzen unter den Wohnungsanbietern.
- Von der Investitionstätigkeit im Wohnungsbau gehen stabilisierende Wirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Konjunktur und das Wachstum aus.
- Die Qualität der Wohnungen ist – gerade im europäischen Vergleich – weithin gut, unabhängig vom Rechtsverhältnis Miete oder Eigentum.
- Die Wohnkostenbelastung der Haushalte ist (nach Anpassung der Mieten in den östlichen Ländern) in den letzten fünfzehn Jahren weitgehend konstant geblieben.
- Es existiert ein „gutes“, wenn auch kompliziertes Mietrecht: Die zentralen Interessen der Mieter- und der Vermieterseite werden darin ausgeglichen.

Dies führt zu einem ausgewogenen Verhältnis zwischen verschiedenen Eigentumsformen, sowohl Wohnen zur Miete als auch im Eigentum sind gesellschaftlich akzeptiert. Darüber hinaus sorgen staatliche Transferleistungen dafür, dass auch Personen mit geringem Einkommen eine angemessene Wohnung anmieten können. Ob diese

Hilfe der Höhe nach ausreicht, ist strittig und wird wohl stets strittig sein.

Was ist dennoch zu tun?

Wir sind trotzdem keineswegs auf der Insel der Glückseligen – nicht alle Probleme der Wohnungsversorgung sind gelöst. Vielmehr erlebt der Wohnungsmarkt zurzeit gerade wieder einmal, wie sich konjunkturelle Entwicklungen und räumliche Differenzierungen überlagern und zu neuen, aber altbekannten Friktionen führen: Während in schrumpfenden oder stagnierenden Regionen Wohnungsleerstände zu beobachten sind, steigen in prosperierenden Ballungsräumen und in Universitätsstädten die Mieten infolge des unerwartet massiven Zuzugs von Einwohnern. Der Wohnungsbau kann mit diesem schnellen Anwachsen der Nachfrage nicht Schritt halten. Es gibt also gute Gründe, darüber nachzudenken, welche Instrumente in dieser Lage wirkungsvoll eingesetzt werden können. Dabei müssen staatliche Maßnahmen an folgenden Zielen ausgerichtet sein:

- Die Wirkung muss auf Städte und Regionen fokussiert werden, in denen sich Marktungleichgewichte verfestigt haben.
- Zur Beseitigung von Wohnungsmangel muss

die Rentabilität von Wohnungsbauinvestitionen erhöht werden.

- Für ärmere Haushalte muss die Bezahlbarkeit einer angemessenen Wohnung abgesichert werden, und zwar nicht zu Lasten der Rentabilität von Wohnungsbauinvestitionen, sondern marktkonform durch individualisierte Subventionen.
- Die Vorteile des deutschen Systems der Wohnungsversorgung (Gleichwertigkeit zwischen Eigentum und Miete, Ausgewogenheit des Mietrechts, hohe Qualität des Wohnungsangebots) dürfen nicht gefährdet werden.

Die Absichten der neuen Regierungskoalition, wie im Koalitionsvertrag unter 4.2 (S. 80 ff.) niedergelegt, sind leider nicht in ausreichendem Maße an diesen Zielen orientiert. Dies gilt u.a. für die beabsichtigte Regulierung der Miethöhe, für geplante Änderungen an der Mietspiegelsystematik sowie für die Begrenzung der Modernisierungumlage.

Hat das Ziel „energetische Modernisierung“ noch Bestand?

Mit der Mietrechtsnovelle vom Mai 2013 war noch beabsichtigt, die energetische Gebäudesanierung zu erleichtern, um die Klimaziele ▶

DAS OBJEKT LUPSTEINER WEG 47

Viergeschossiges Wohngebäude

Baujahr: 1962

Wohnungen: 28

Wohnfläche: 1.679 m²

Modernisierung: 2012

Miete vor Modernisierung: 4,90 €/m²

Maßnahmen

Wärmedämmung gemäß Standard KfW-Effizienzhaus 100 Basis ENEC 2007

erstmaliger Anbau eines Fahrstuhls

barrierearme Ausstattung

Blockheizkraftwerk und Solaranlage

Nistkästen an der Fassade (Auflage der Naturschutzbehörde)

Investition und Finanzierung

Investitionssumme gesamt: 1.350.000 €

davon Instandhaltung: 830.000 € (= 62%)

umlegbare Modernisierungskosten 520.000 € (= 38%)

Eigenmittel: 270.000 € (= 20%)

KfW-Förderdarlehen: 675.000 € (= 50%)

Kapitalmarktdarlehen: 405.000 € (= 30%)

Beide Darlehen sollen bzw. müssen nach 10 Jahren vollständig getilgt sein



HolzbauPlus

Bundeswettbewerb –

Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen



Bundesministerium
für Ernährung
und Landwirtschaft

Gesucht werden die besten Gebäude, bei denen neben Holz maßgeblich weitere nachwachsende Rohstoffe verbaut wurden – besonders Dämmstoffe wie Hanf, Stroh, Holzfasern, Schafwolle oder Zellulose sowie andere natürliche und biobasierte Bauprodukte. Die Preise sind für Sanierung oder Neubau in den Kategorien Wohnungsbau, öffentliches und gewerbliches Bauen ausgelobt.

HOLZBAUPLUS
Bundeswettbewerb – Bauen mit
nachwachsenden Rohstoffen

www.holzbauplus-wettbewerb.info

(Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emission) zu erreichen. Nun sieht es nach einer Kehrtwende aus, wenn der Koalitionsvertrag in diesem Punkt umgesetzt wird. Denn die beabsichtigte Begrenzung der Modernisierungsumlage wird Investitionen in bewohnte Gebäude unrentabel machen.

Im Koalitionsvertrag (S. 81) heißt es: „Künftig sollen nur noch höchstens 10% - längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten - einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden dürfen.“ Die Absenkung der Umlage von 11% auf 10% mag in Zeiten sehr geringer Zinsen und sehr niedriger Renditen anderer Anlagemöglichkeiten akzeptabel erscheinen, widerspricht allerdings dem Ziel, den Wohnungsbestand energetisch zu modernisieren und an die demografischen Anforderungen anzupassen. Vor allem aber stellt die Begrenzung auf den Zeitraum der Amortisation einen kompletten Systemwechsel dar. Die Umlage war bisher begründet mit der Verbesserung des Wohnwerts, der ja auf Dauer geschaffen wird und nicht nach einer Amortisation wegfällt.

Beim Mietverhältnis handelt es sich nicht um einen Ratenkauf, sondern um die Leihe von Sachkapital - daran ist die Rechtssystematik der §§ 535 ff. BGB orientiert und dies ist auch die ökonomische Funktion des Mietens! Der Mieter zahlt nicht das Gebäude ab, sondern er entrichtet einen Zins für die Nutzung der Räume. Der Vermieter trägt die Pflicht zur Instandhaltung und die damit verbundenen Risiken. Dies kann nicht mit Elementen des Ratenkaufs vermischt werden.

Eine praxisgerechte Simulation

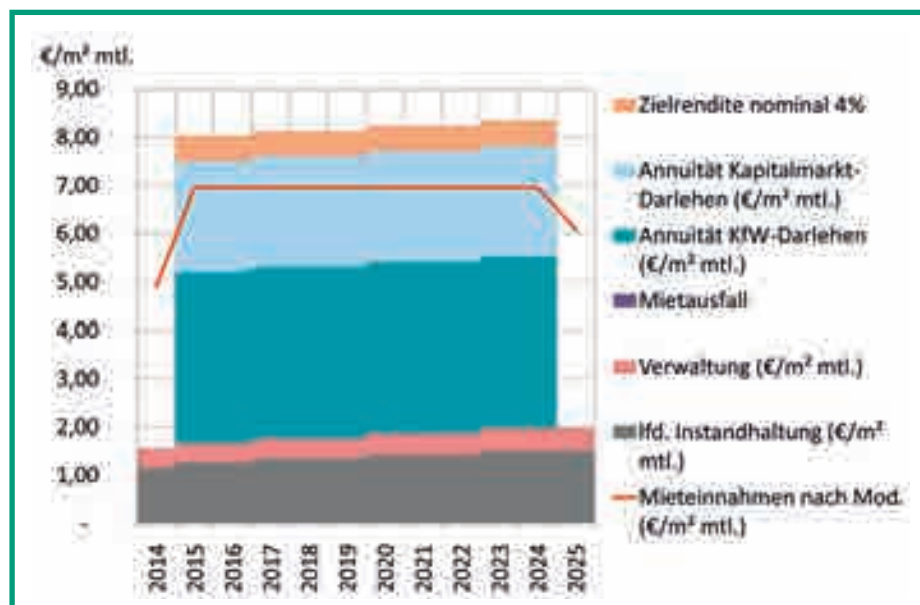
Am Beispiel einer bereits durchgeführten Modernisierung der Hilfswerk-Siedlung GmbH (siehe Infokasten S. 65 zum Objekt) wird hier dargelegt, wie sich dieses Vorhaben unter der Bedingung einer solchen Begrenzung der Umlage dargestellt hätte. Der Koalitionsvertrag lässt nicht erkennen, ob mit „Amortisation“ eine statische oder eine dynamische Amortisationsrechnung gemeint ist. Statisch amortisieren sich Maßnahmen aus einer zehnzehnten Mieterhöhung innerhalb von 10 Jahren; dynamisch ist der Effekt einer Verzinsung einzurechnen und der Amortisationszeitraum verlängert sich, abhängig von der Höhe des gewählten Kalkulationszinssatzes.

Nehmen wir an, den Koalitionären waren Methoden der Finanzmathematik fremd und rechnen wir statisch. Danach müsste die Modernisierungsumlage nach zehn Jahren zurückgenommen werden, und die Miete auf das Niveau des dann geltenden Mietspiegels gesenkt werden.

Da gemäß der Koalitionsvereinbarung auch am Mietspiegel gedreht werden soll, ist schwer prog-

Ausgangsdaten zu Objekt				
Wohnfläche (m ²)	1.679			
Anzahl Wohnungen	28			
Investitionssumme Mod/Inst.	1.350.000	€		
davon Modernisierungskosten	520.000	€		
Finanzierung		Anteil	Zinssatz	Laufzeit
Eigenmittel	270.000	20%		
KfW-Darlehen	675.000	50%	1,15%	10 Jahre
Kapitaldarlehen	405.000	30%	2,65%	10 Jahre
Weitere Berechnungsparameter				
Inflation/Mietanstieg p. a.	2%			
Modernisierungsumlage	10%			
Zinsvorteil des KfW-Darlehens (€/m ² mtl.)	0,62			
Zielrendite für Eigenkapital nominal	4%			
	real	2%		

Ausgangsgrößen der Modellrechnung



Einnahmen-Ausgaben-Relation der Modernisierungsinvestition

nostizierbar, wie eine ortsübliche Vergleichsmiete im Jahr 11 aussehen wird. Wir unterstellen in der Berechnung eine gleichmäßige Inflations- und Mietsteigerungsrate von 2 % p. a. Die Ausgangsgrößen der Modellrechnung stehen in der Tabelle oben.

Wohnungsmodernisierung wird zum Verlustgeschäft

Danach ergibt sich, dass mit der Modernisierung in jedem der zehn Jahre eine Unterdeckung erzielt wird - ansteigend von knapp 11.000 € p. a. auf über 17.000 € p. a., ohne Berücksichtigung einer Eigenkapitalverzinsung. Das bedeutet: die Miete (rote Linie in der Grafik) nach Modernisierung deckt nicht die laufenden Ausgaben, die Annuitäten für die Darlehen können nicht vollständig aus

den Mieteinnahmen bedient werden. Mit dem eingesetzten Eigenkapital wird eine negative Rendite erwirtschaftet, es wird im Laufe der zehn Jahre zu mehr als der Hälfte (ca. 52%) aufgezehrt, ohne dass Fehlbeträge, wie bei der bisherigen Regelung, nach Tilgung der Darlehen wieder aufgeholt werden könnten. Ein Geschäftsführer oder Vorstand, der diese Investition zu verantworten hätte, handelte treuwidrig.

Unterstellt man die wohnungswirtschaftlich übliche Ziel-Eigenkapitalverzinsung von nominal 4% (das ist bei einer Inflationsrate von 2% eine reale Rendite von 2%), so ergibt sich ein Fehlbetrag von ca. 21.700 € im ersten Jahr, ansteigend auf über 28.000 € im zehnten Jahr. Der über zehn Jahre kumulierte Fehlbetrag erreicht mit ca. 249.000 € fast die Höhe des eingesetzten Eigenkapitals. Poli-

tisch wäre aber eine Erhöhung des für die Finanzierung notwendigen Eigenkapitals wünschenswert, um die Wohnungsunternehmen in die Lage zu versetzen, vermehrt Fremdkapital aufzunehmen, um zu modernisieren.

Die von der Koalition gewünschten Anpassungen an den demografischen Wandel (wie z. B. der Einbau von Fahrstühlen und elektrischen Türöffner-Anlagen) und die energetischen Modernisierungen (z. B. Einbau von Solaranlagen) verursachen dauerhaft erhöhte Instandhaltungskosten, die in der Berechnung noch gar nicht enthalten sind und das Ergebnis noch ein Mal verschlechtern würden. Die Grafik links zur Einnahmen-Ausgaben-Relation der Modernisierungsinvestition verdeutlicht dies.

Kein bestandshaltendes Wohnungsunternehmen kann unter diesen Bedingungen die bisherige Modernisierungstätigkeit aufrechterhalten oder - wie politisch gewünscht - verstärken, um den Mietwohnungsbestand weiterhin energetisch zu modernisieren und an den demografischen Wandel anzupassen. Da helfen auch Aussagen im Koalitionsvertrag wie: „Wir wollen die Schaffung von mehr generationengerechtem Wohnraum unterstützen“ oder: „Wir werden das energieeffiziente Bauen und Sanieren als entscheidenden Beitrag zur Energiewende weiter fördern ...“ (beides S. 81) nicht weiter.

Mehr Regulierung führt zu mehr Ausweichreaktionen

Die Begrenzung der Modernisierungumlage ist im Zusammenhang mit den anderen geplanten Regulierungsmaßnahmen zu sehen. Eine verringerte Rentabilität des Neubaus, des Bestands und der Modernisierung wird Ausweichreaktionen hervorrufen. Die Ausweitung des Angebots wird verlangsamt, statt forciert! Im vorhandenen Bestand sind überdies schwarzmarktähnliche Verteilungsmechanismen zu befürchten (manche werden sich an die horrenden Abstandszahlungen erinnern, die Wohnungssuchende vor 1988 in West-Berlin zu leisten hatten, wo die Mieten rigide reguliert waren).

Statt ihren Bestand zu modernisieren, werden einige Vermieter versuchen, mit Entmietung, Umwandlung in Wohneigentum und Veräußerung an Eigennutzer Gewinn zu machen. Der Druck auf „umwandlungsbedrohte“ Mieter, der mit solchen Strategien oft einhergeht, gehört zu den übelsten Erscheinungen auf dem Wohnungsmarkt. Und schließlich ist mit der Reduzierung der Instandhaltung und Modernisierung zu rechnen, so dass der Mietsektor immer weniger zur Wohnungsversorgung in akzeptabler Qualität beiträgt.

Zurück zu einer nachhaltigen Wohnungspolitik!

Die staatliche Wohnungspolitik sollte sich mit Eingriffen zurückhalten, die das wohl austarierete System der Wohnungsversorgung in Deutschland aus dem Gleichgewicht bringen. Wenn auf bestimmten, räumlich begrenzten Märkten der Wohnungsbau angeregt werden soll, dann muss dort die Rentabilität der Investitionen verbessert und nicht die Mietentwicklung gebremst werden. Wenn die Versorgung ärmerer Gruppen gefährdet ist, müssen die Instrumente der

Subjektförderung verbessert und den aktuellen Entwicklungen angepasst werden. Eine weise Regierung würde den nachfolgenden Generationen ein ebenso gut funktionierendes System der Wohnungsversorgung hinterlassen, wie wir es haben. ■

Literatur:

Deutschlands Zukunft gestalten - Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 18. Legislaturperiode, Berlin 2013, siehe: <https://www.cdu.de/sites/default/files/media/dokumente/koalitionsvertrag.pdf>

Schmoll genannt Eisenwerth in: Das Grundeigentum 2013, Hefte 19 S.1223ff, 20 S.1300ff, 21 S.1363ff, 22 S.1480ff, 23 S.1544 und 24 S.1612



**Gewohnter Service vor Ort und im Netz.
Virtuelle Mietkautionsverwaltung
mit S-ACCOUNT Ihrer Sparkasse.**



1822



Die webbasierte IT-Lösung S-ACCOUNT verwaltet revisionssicher und hocheffizient Kauttionen und Einlagen über virtuelle Konten. Sparen Sie bis zu 90 % Verwaltungsaufwand bei Mietkautionskonten. Weitere Informationen und Videos finden Sie auf www.s-account.de. **S-ACCOUNT. Gut für die Wohnungswirtschaft.**

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Die Gründungsprüfung von Genossenschaften durch den Prüfungsverband

In der DW 2/2014 wurde über die vermehrte Neugründung von Genossenschaften insbesondere im Energiebereich berichtet. Der dargestellte Gründungsfahrplan umfasste alle Phasen von der Idee zur Gründung bis zum Beginn der Existenz der Genossenschaft als juristische Person durch Eintragung in das Genossenschaftsregister. Abschließend stellt dieser Artikel die Gründungsprüfung als weiteres wichtiges Element vor.



WP/StB Jürgen Elfrich
Vorstand
ptw, Erfurt



WP Jürgen Stellmacher
stellv. Prüfungsdirektor
ptw, Erfurt

Die Gründungsprüfung liegt im allgemeinen Interesse und dient dem Selbstschutz der Mitglieder der neu gegründeten Genossenschaft. Die Bedeutung der Erstellung eines Gründungsgutachtens durch einen genossenschaftlichen Prüfungsverband ist daher allgemein anerkannt. Die Gründungsprüfung darf auch nur von dem genossenschaftlichen Prüfungsverband durchgeführt werden, bei dem die neu gegründete Genossenschaft zum Beitritt zugelassen ist. Die Zugehörigkeit zu einem Verband ist für jede Genossenschaft obligatorisch (§ 54 GenG). Im Folgenden werden die einzelnen Schritte einer Gründungsprüfung am Beispiel einer Energiegenossenschaft beschrieben.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Gründungsprüfung ist § 11 Abs. 2 Nr. 3 GenG. Danach ist der Anmeldung einer neu gegründeten Genossenschaft zum Genossenschaftsregister u. a. die Bescheinigung eines Prüfungsverbandes, dass die Genossenschaft zum Beitritt zugelassen ist, sowie eine gutachterliche Äußerung des Prüfungsverbandes, ob nach den persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnissen, insbesondere der Vermögenslage

der Genossenschaft, eine Gefährdung der Belange der Genossen oder der Gläubiger der Genossenschaft zu besorgen ist, beizufügen.

Gegenstände der Gründungsprüfung

Aus dem Gesetzestext können folgende Gegenstände der Gründungsprüfung abgeleitet werden:

- die wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse hinsichtlich der zu gründenden Genossenschaft wie auch,
- die Verhältnisse bei den Genossenschaftsmitgliedern,

soweit sich daraus negative Folgen für die Gründung ergeben könnten.

Die Prüfung ist in wesentlichen Teilen eine Zukunftsprüfung, die sich auf Prognosen stützt und damit erhebliche Unsicherheitsfaktoren zu berücksichtigen hat. Dennoch sind gerade diese Prognosen die entscheidenden Grundlagen der Entwicklung der Genossenschaft, die der Prüfer zu beurteilen hat.

Ziele der Gründungsprüfung

Allgemeine Ziele der Gründungsprüfung sind die Feststellungen, dass

- die Mitglieder in der Lage sind, die erforderlichen Geschäftsguthaben einzuzahlen,
- die Satzung dem Genossenschaftsgesetz entspricht,
- die Genossenschaft mit dem erforderlichen Eigenkapital ausgestattet ist,
- die für die Leitung der Genossenschaft vorgesehenen Personen die entsprechenden fachlichen und charakterlichen Qualitäten besitzen und
- der vorgesehene Unternehmenszweck mit dem Genossenschaftsgesetz vereinbar ist und erforderliche Genehmigungen vorliegen.

Der Prozess der Gründungsprüfung lässt sich wie folgt darstellen:

PROZESSABLAUF

Stufe 1: Informations- und Kontaktphase

- Antrag auf Beitritt zum Prüfungsverband
- schriftliches Angebot zur Prüfung mit Auftragsbestätigung unter Anerkennung der Allgemeinen Auftragsbedingungen
- wenn möglich, „Vorabprüfung“ von Geschäftsidee und Satzung vor Gründungsversammlung



Stufe 2: Bereitstellung von Unterlagen

- Einreichung der Unterlagen
- Unterlagensichtung
- Vollständigkeitskontrolle
- Anforderung ausstehender Unterlagen



Stufe 3: Prüfung der Unterlagen

- Analyse der Unterlagen
- Prüfung Finanz- und Wirtschaftsplan
- Prüfung Satzung
- Prüfung persönlicher Verhältnisse von Aufsichtsrat und Vorstand
- Anpassungen bzw. Korrekturen, wenn erforderlich



Stufe 4: Erstellung des Gründungsgutachtens

- Entwurf des Gründungsgutachtens
- Abstimmung des Entwurfs und Fertigstellung der gutachterlichen Äußerung
- Einholung einer Vollständigkeitsklärung
- Auslieferung Gutachten
- Rechnungslegung für Erstellung Gutachten



Stufe 5: Abschluss der Gründung

- Erstellung einer Beschlussvorlage zur Aufnahme der Genossenschaft in den Prüfungsverband für das jeweilige Aufsichtsgremium
- Mitteilung über die erfolgte Aufnahme (Bescheinigung)
- Aufnahme beim Prüfungsverband

CHECKLISTE ZUR PRÜFUNG DER UNTERLAGENVOLLSTÄNDIGKEIT

	ja	nein
1. Antrag zur Aufnahme in den Prüfungsverband	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Satzung der Genossenschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Protokoll der Gründungsversammlung und der ersten Generalversammlung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Namen und zustellungsfähige Anschriften aller Gründungsmitglieder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Protokoll der ersten Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen (sofern Aufsichtsrat gebildet wurde)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Weitere Protokolle von Generalversammlungen sowie Vorstandssitzungen und Aufsichtsratssitzungen (falls durchgeführt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Tabellarische Lebensläufe der Vorstandsmitglieder und des Aufsichtsratsvorsitzenden (sofern Aufsichtsrat zu bilden ist)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Name, Adresse und Beruf der übrigen Aufsichtsratsmitglieder (sofern Aufsichtsrat gebildet wurde)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Nachweis über Einzahlung der Geschäftsguthaben der Mitglieder (Übersicht/Kontoauszug)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Businessplan, Finanz- und Wirtschaftsplan (Nachweise/Belege zur Plausibilität der Ansätze von Erlösen & Kosten, der Wertansätze für geplante Investitionen und etwaiger Fördermittel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. Nachweise zu Finanzierungsanfragen und Finanzierungszusagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12. Auskünfte über möglicherweise erforderliche Genehmigungen staatlicher Stellen - z. B. zur Errichtung von Anlagen zur Energieerzeugung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. Ggf. Verpflichtungserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat, dass keinerlei Objekte von einem Gründungsmitglied oder einer zum Gründungsmitglied nahe stehenden Person erworben werden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

zu Stufe 1 - Informations- und Kontaktphase

Wenn möglich, sollten schon vor der Gründungsversammlung der Genossenschaft Vorabprüfungen von Geschäftsidee und Satzung erfolgen und Hinweise zur Gründungsversammlung gegeben werden, um „Gründungsfehler“ zu vermeiden. Nach Gründung der Genossenschaft ist auf der Grundlage des Antrages auf Beitritt zum Prüfungsverband ein schriftliches Angebot zur Prüfung mit Auftragsbestätigung unter Anerkennung der „Allgemeinen Auftragsbedingungen“ vom Prüfungsverband zu erstellen.

zu Stufe 2 - Bereitstellung von Unterlagen

Nach erfolgter Einreichung der zur Prüfung erforderlichen Unterlagen ist deren Vollständigkeit zu kontrollieren. Ein wichtiges Element dieser Stufe ist der Businessplan. Daher ist unbedingt sicherzustellen, dass der Businessplan und dessen erläuternde Unterlagen vollständig vorliegen. Gegebenenfalls sind noch ausstehende Unterlagen anzufordern.

Obenstehende Checkliste kann zur Sicherung der Vollständigkeit der Unterlagen verwendet werden.

zu Stufe 3 - Prüfung der Unterlagen

Es wird zunächst eine Analyse der zur Prüfung eingereichten Gründungsdokumente (Protokolle u. Ä.) und eine Prüfung der Satzung vorgenommen. Die Prüfung der Satzung sollte idealerweise zusammen mit einem Juristen des Verbandes erfolgen. Änderungen, die sich aus der Prüfung der Satzung ergeben, sind der Genossenschaft in Gründung mitzuteilen. Die Prüfung der Vermögenslage der zu gründenden Genossenschaft bezieht sich vor allem auf die Höhe, Zusammen-

setzung und Finanzierung des zum Betreiben des Geschäfts notwendigen Vermögens.

Der vom Vorstand erarbeitete Businessplan (Wirtschafts- und Finanzplan) - in der Regel für einen Zeitraum von zehn Jahren erstellt - ist insbesondere unter dem Gesichtspunkt zu prüfen, ob eine angemessene Kapitalausstattung vorliegt. Dies betrifft vor allem die Frage, ob die zur Finanzierung des Gründungsvorhabens notwendigen Finanzierungsmittel in Form von Eigen- und Fremdkapital der Höhe und Laufzeit nach ausreichend zur Verfügung stehen. Besondere Bedeutung nimmt hierbei die Eigenkapitalausstattung ein. Sie dient dem Schutz vor Unternehmensrisiken, ist aber auch eine wesentliche Voraussetzung für die Kreditwürdigkeit gegenüber Banken. Von einer geordneten Vermögenslage ist dann auszugehen, wenn aus der Planungsrechnung ein unter Berücksichtigung des Förderauftrages angemessener nachhaltig erzielbarer Überschuss nachvollziehbar ausgewiesen werden kann.

Im Rahmen einer plausiblen und nachvollziehbaren Schätzung müssen auch Aussagen zu den zu erwartenden Aufwendungen und Erträgen getroffen werden. Aufgrund des voraussichtlichen Marktpotenzials sind Schätzungen zu Jahresumsätzen und Roherträgen zu entwickeln. Weiterhin sind Aussagen zur Höhe aller mit dem Gründungsvorhaben über den Betrachtungszeitraum von zehn Jahren im Zusammenhang stehenden wesentlichen Aufwandskomponenten zu treffen. Bei der Prüfung des Wirtschafts- und Finanzplanes ist insbesondere bei Energiegenossenschaften Folgendes zu beachten:

- Genossenschaften mit Photovoltaikanlagen sollten eine gewisse Mindestgröße besitzen, um rentabel zu wirtschaften.

- Bei Nahwärmegenossenschaften sollte eine Machbarkeitsstudie vorliegen. Die Planung der Anlage sollte in Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro erfolgen. Auf die Kriterien der Zuschussgewährung ist zu achten (Beginn der Arbeiten).
- Die Gründungsprüfung von Windenergiegenossenschaften hat u. a. zum Inhalt, ob die Anwohnerbelange, die zahlreichen Auflagen des Gesetzgebers sowie Finanzierungsanforderungen beachtet wurden.

Allgemein kann bei Energiegenossenschaften die Vorlage von Gutachten sachverständiger Dritter zu technischen Parametern und zur Wirtschaftlichkeit der Anlagen hilfreich für die Prüfung sein.

Ein weiteres wichtiges Element der Gründungsprüfung ist die Beurteilung der Liquiditätssituation. Für einen 10-Jahres-Zeitraum sind die von der Genossenschaft geschätzten Einnahmen und Ausgaben zu prüfen. Die Schätzungen müssen plausibel und nachvollziehbar sein und insbesondere auch zukünftige Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen berücksichtigen. Insgesamt sollte die Liquidität im Zeitablauf immer positiv sein.

Die gesetzlich geforderte Beurteilung der persönlichen Verhältnisse wird sich in aller Regel auf den Personenkreis der Vorstände und Aufsichtsräte beschränken. Basis sind hierbei die von den betroffenen Personen gegebenen Selbstauskünfte. Der Prüfungsverband hat zu beurteilen, ob die für die Leitung der Genossenschaft vorgesehenen Personen über die fachlichen und charakterlichen Qualitäten für diese Aufgabe verfügen. Im Allgemeinen wird der Verband nur objektiv feststellbare ►

Tatsachen bewerten können, wie z. B. das Fehlen einer Ausbildung oder Erfahrung gerade im Hinblick auf die vorgesehene Tätigkeit. Die neu gewählten Vorstände haben Erklärungen zum Vorhandensein der zur ordnungsgemäßen Führung des Amtes erforderlichen kaufmänni-

bandes übermittelt. In einem zusammengefassten Prüfungsergebnis ist gemäß § 11 GenG die gutachterliche Äußerung des Prüfungsverbandes vorzunehmen, „ob nach den persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnissen, insbesondere der Vermögenslage der Genossenschaft, eine

Für die Anfertigung des Gründungsgutachtens liegt nebenstehende Mustergliederung zugrunde (am Beispiel einer Energiegenossenschaft).

zu Stufe 5 – Abschluss der Gründung

Nach Auslieferung des Gründungsgutachtens an die Genossenschaft i. G. mit einer positiven Beurteilung kann die Aufnahme beim Prüfungsverband erfolgen. Wurde in der Satzung des jeweiligen Prüfungsverbandes geregelt, dass der Aufsichtsrat des Prüfungsverbandes über die Aufnahme einer neu gegründeten Genossenschaft auf Vorschlag des Vorstandes des Prüfungsverbandes beschließt, so sind entsprechende Beschlussvorlagen zu erarbeiten. Nach Aufnahme im Prüfungsverband ist die Genossenschaft i. G. schriftlich über die Aufnahme (Bescheinigung zum Beitritt) zu informieren. Der Vorstand der Genossenschaft kann nun die Bescheinigung des Prüfungsverbandes, dass die Genossenschaft zum Beitritt zugelassen ist, sowie den Prüfungsbericht mit der gutachterlichen Äußerung des Prüfungsverbandes zusammen mit weiteren notwendigen Unterlagen beim Genossenschaftsregister einreichen und somit die Eintragung der Genossenschaft im Register anmelden.

Bedeutung eines Gründungsgutachtens

Die Genossenschaft hat als einzige Rechtsform die gesetzliche Aufgabe, ihre Mitglieder zu fördern, und genießt daher einen besonderen Schutz, der bereits in der Gründungsphase beginnt. Die Gründungsprüfung durch externe Sachverständige des Prüfungsverbandes dient dem Schutz der Mitglieder vor Verlust der Geschäftsguthaben, dem Schutz der Gläubiger vor Forderungsausfall und dem Schutz der Gremien vor möglichen Haftungstatbeständen gerade bei der Errichtung der Genossenschaft. Sie ist damit ein präventives Sicherungsinstrument für alle Beteiligten.

Die regionalen Prüfungsverbände im GdW unterstützen die Gründung neuer Genossenschaften. Aus diesem Grund wurden schon im Jahr 2012 besondere Maßnahmen festgelegt. Um Neugründungen zu unterstützen und zu fördern bieten die wohnungswirtschaftlichen Prüfungsverbände im GdW die Gründungsprüfung zu geringen Gebühren von max. 1.000 € an (siehe DW 3/2013, S. 54).

Hinweise und Musterunterlagen sind auch auf www.wohnungsgenossenschaften-gruenden.de insbesondere unter „Fragen und Antworten“ bzw. „Materialien“ zu finden. ■

MUSTERGLIEDERUNG EINES GRÜNDUNGSGUTACHTENS

- A) Prüfungsauftrag und Durchführung der Prüfung
- B) Gründungshergang
 - I. Zweck der Genossenschaft
 - II. Errichtung der Genossenschaft
 - III. Ordnungsmäßigkeit der Satzung
- C) Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen
 - I. Gesetzliche Merkmale der Genossenschaft
 - II. Organisatorische Grundlagen
 - III. Wichtige Rechtsverhältnisse
 - IV. Energieanlagen
- D) Persönliche Verhältnisse
 - I. Vorstand
 - II. Aufsichtsrat
 - III. Gründungsmitglieder
- E) Wirtschaftliche Verhältnisse
 - I. Vermögensstatus
 - II. Vermögens- und Finanzierungskonzept, Businessplan
 - 1. Geplante Photovoltaikanlagen
 - 2. Finanzierungsplanung
 - 3. Ertragsplanung/Wirtschaftlichkeitsberechnung
- F) Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Anlagen

- Übersicht über wesentliche Satzungsbestimmungen
- Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom

schen bzw. technischen Kenntnisse zu geben bzw. entsprechende Ausbildungsnachweise vorzulegen. Die Vorlage polizeilicher Führungszeugnisse kann der Prüfungsverband grundsätzlich nicht verlangen. Entsprechende Nachweise sind aber dann erforderlich, wenn ein hinreichender Grund für ein Misstrauen besteht. Bei Vorlage entsprechender Hinweise und Informationen, die Zweifel an der Eignung der Personen zur Führung der Genossenschaft aufkommen lassen, besteht auch die Möglichkeit, Wirtschaftsauskünfte z. B. über „Creditreform“ einzuholen.

Zu Stufe 4 – Erstellung des Gründungsgutachtens

Nach Beendigung der Prüfungshandlungen wird dem Vorstand der Vorgenossenschaft ein Entwurf der gutachterlichen Äußerung des Prüfungsver-

Gefährdung der Belange der Mitglieder oder der Gläubiger der Genossenschaft zu besorgen ist“. Auf bestehende Risiken, die sich u. a. aus den Prognosen ergeben, wird im Prüfungsergebnis hingewiesen. Die Genossenschaft hat nun Gelegenheit, sich innerhalb einer gewissen Frist nach Erhalt des Entwurfes der gutachterlichen Äußerung zu deren Feststellungen und Ergebnissen zu äußern und ggf. Einwendungen zu erheben.

Danach erstellt der Prüfungsverband unverzüglich die endgültige Fassung des Gründungsgutachtens. Zu diesem Zeitpunkt bestätigt der Vorstand der Genossenschaft dem Prüfungsverband im Rahmen der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und erteilten Auskünfte.



Hinweise und Musterunterlagen unter:
www.wohnungsgenossenschaften-gruenden.de

Operative immobilenspezifische Risiken von Wohnungsunternehmen

Entwurf eines Risikoinventars zur Analyse von Risikomanagementsystemen

In den vergangenen Jahren wurde in zahlreichen Veröffentlichungen die Ausgestaltung von Risikomanagementsystemen für die verschiedenen Wirtschaftsbereiche umfassend beschrieben. Was sind aber die speziellen Risiken von Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft? Wie wirkt sich der Geschäftsschwerpunkt Verwaltung von Wohnungsbeständen aus? In diesem Beitrag entwickeln zwei Experten aus der Wohnungswirtschaft den Entwurf eines Risikoinventars.



Manfred W. Arlt
Leiter Konzernrevision
GAGFAH GROUP
Mülheim an der Ruhr



Günther Meggeneder
Senior Vice President Corporate
Internal Audit and Compliance
Ista International GmbH
Essen

Ziel dieses Aufsatzes ist es, eine „empirische“ Zusammenfassung spezieller Risiken fast aller großen deutschen Wohnungsunternehmen zu erstellen. Auf dieser Basis sollen, soweit wie möglich, alle operativen Risiken von Wohnungs- und Immobilienunternehmen in einer Risikocharta erfasst werden – gemäß der Vorgabe des IdW PS 340¹. Daraus können alle Wohnungsunternehmen, soweit sie gewillt sind, ihre Risikocharta bzw. den Risikostatus der Geschäftsbereiche ableiten. Durch die umfassende Darstellung der Risiken soll der Aufbau bzw. die Ergänzung von Risikomanagementsystemen unterstützt werden.

Risikomanagement ist Chefsache

Eine solche Darstellung der Risiken kann natürlich nie einen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie dient lediglich dazu, das im Unternehmen vorhandene Risikomanagementsystem zu hinterfragen und auf mögliche Schwachstellen hin zu analysieren.

Die Implementierung eines Risikomanagementsystems ist Aufgabe der Geschäftsleitung² – der Vorstände (AG, eG) und Geschäftsführer (GmbH) – der jeweiligen Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Dies wird in der Regel durch einen

Wirtschaftsprüfer gewürdigt und im Jahresabschluss geprüft.

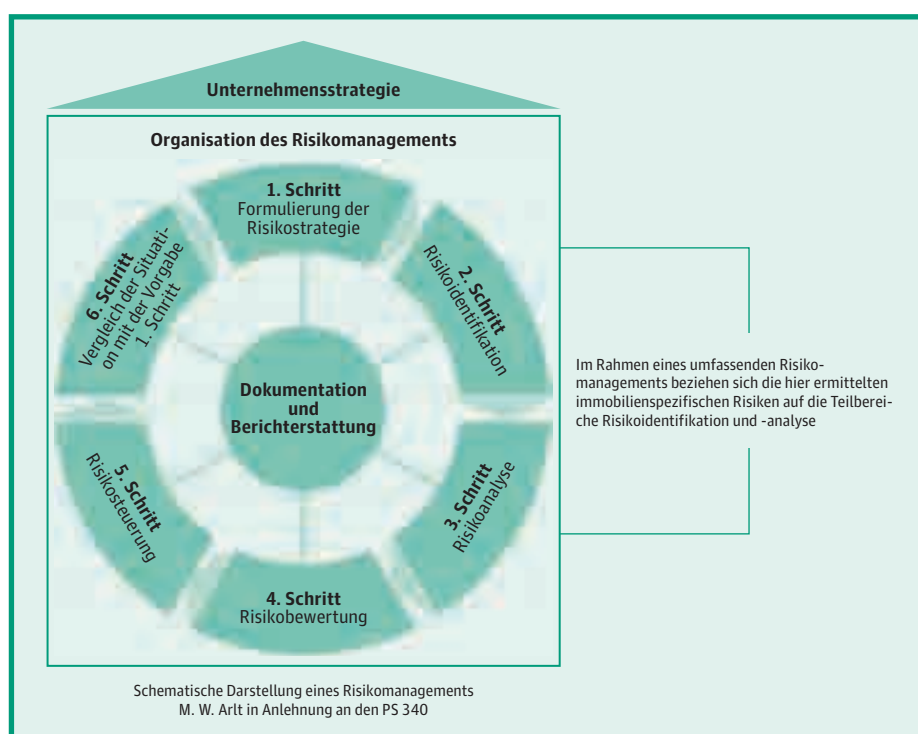
Welche Aufgabe hat die interne Revision in diesem Zusammenhang? Die Revision ist Bestandteil des internen Kontrollsystems² eines Unternehmens und hat im Zusammenhang mit dem Risikomanagementsystem zweierlei Aufgaben:

- die Geschäftsführung bei der Gestaltung zu beraten und anschließend
- die Funktionsfähigkeit und die Wirksamkeit dieses Systems zu überwachen.

Grundlage der Beratungs- und Prüfungsfunktion ist, dass die Revision sich detailliert mit den Risiken des jeweiligen Wirtschaftszweiges beschäftigt

und sich nicht nur mit den allgemeinen Ansätzen eines Risikomanagementsystems auseinandersetzt.

Der DIIR³-Revisionsstandard Nr. 2 „Prüfung des Risikomanagements durch die interne Revision“ fordert unter Textziffer 13: „... Die Risikoidentifikation, die Risikobewertung und die Zweckmäßigkeit der Maßnahmen [ist] inhaltlich zu beurteilen“ und unter Textziffer 19: „Zur Prüfung der Vollständigkeit der Risikoidentifikation sollten geeignete Checklisten verwendet werden“. Der vorgenannte Standard stellt damit eine Aufgabe an den Berufsstand der internen Revision. Wir zeigen eine strukturierte und pragmatische Annäherung ►



Schematische Darstellung eines Risikomanagementsystems in Anlehnung an IdW PS 340

Quelle: Autoren

Risiko	Konkretisierung Herausarbeiten von unterschiedlichen Aspekten	Maßnahmen und Kontrollaspekte
Portfoliomanagement		
Änderungen der relevanten Parameter in der Immobilienbewertung	Schwierige Umfeld- und Objekteigenschaften führen zu außerplanmäßigen Abschreibungen auf das jeweilige Anlagevermögen bzw. Umlaufvermögen der Gesellschaft (Grundstücke und Gebäude)	Ausgehend von der Wertfindung durch externe Gutachten oder im Rahmen der Jahresabschlussprüfung oder aus der Due Diligence existierende Bewertungssysteme: Managementsysteme des „Asset- bzw. Portfoliomanagements“. Sind diese Kontrollen aktuell, dann kein Risiko. Zeichnen sich Änderungen ab?
Risiken aus der IFRS-Bewertungsmethode	Es zeichnen sich Änderungen in den Bewertungsparametern des (bereits eingeführten) IFRS-Abschlusses ab Fehlerhafte Bewertung der Marktmiete resp. falsche Bewertung der Erlösschmälerungen (Mietausfälle), keine oder unsachgerechte Bewertung von Instandhaltungsstaus, fehlerhafter Ansatz des Diskontierungssatzes	Hinweise durch Jahresabschlussprüfer, welches Verfahren wurde genutzt (zum Beispiel DCF), Weiterbildung, transparente Dokumentation der Parameterermittlung. Aufbau vom Fachkompetenzen
Objektbezogene Überfinanzierung	Abweichung zwischen Objektfinanzierung und banküblichem Beleihungswert entspricht der potenziellen, liquiditätswirksamen Tilgungsanforderung seitens der finanzierenden Bank	Beleihungsmanagement, internes bzw. externes Reporting an Kreditinstitute (vereinbarte Covenants)
Streubesitz	Streubesitz bedingt eine unwirtschaftliche Bewirtschaftungstätigkeit	An- bzw. Verkaufsstrategie Managementsysteme des Asset- bzw. Portfoliomanagements
Mangelnde regionale Diversifizierung („Klumpenrisiko“)	Risiken gegenüber allgemein anfälliger Monokultur	An- bzw. Verkaufsstrategie Managementsysteme des Asset- bzw. Portfoliomanagements
Überwachung der Wirtschaftlichkeit des Bestandes	Klassifizierung der Objekte in strategische Nutzungskategorien (Core- und Non-Core-Klassifizierung)	Makro- und Mikrostandortanalyse (Lage!) Leerstandsüberwachung pro Wirtschaftseinheit Mietrückstandsquoten pro Wirtschaftseinheit Mieterwechsel An- und Verkauf von Wirtschaftseinheiten unter betriebswirtschaftlichen Aspekten Fehlallokationen vermeiden
Investitionen in den Bestand	Klassifizierung der Objekte in strategische Nutzungskategorien (Core- und Non-Core-Klassifizierung)	Makro- und Mikrostandortanalyse (Lage!) Leerstandsüberwachung pro Wirtschaftseinheit Mietrückstandsquoten pro Wirtschaftseinheit Mieterwechsel An- und Verkauf von Wirtschaftseinheiten unter betriebswirtschaftlichen Aspekten Fehlallokationen vermeiden
Altlasten	Hohe Kosten für die Beseitigung von Altlasten auf Grundstücken schmälern das Betriebsergebnis.	Informationen aus Due Diligence bei Neuankäufen Aktive Recherche zu Altbestand im Altlastenkataster, historische Erkundung Managementsysteme des Asset- bzw. Portfoliomanagements
Technisch bedingte Katastrophen	Szenario Unfall: Die räumliche Nähe zu Chemie- oder Atomkraftwerken und anderen Produktionsstandorten birgt negative Auswirkungen für Mieter und Objekte.	Notfallpläne
Naturkatastrophen, mangelnde Nachhaltigkeit	Szenario Auswirkungen der Erderwärmung: Naturkatastrophen in Form von heftigen Überflutungen und Stürmen häufen sich und wirken sich direkt auf das Unternehmen aus Umweltrisiken aus dem Immobilienbestand und der geschäftlichen Tätigkeit des Konzerns	Notfallpläne Umweltmanagement - eigene Beiträge zu nachhaltiger Bewirtschaftung (Chance: positives Image) Standortanalyse Exposition gegenüber Gefahren Sicherstellen kurzfristiger Verfügbarkeit von Liquidität Versicherungen
Vandalismus	Im Vermietungsbestand oder während der Bauphase	Physische Sicherungsmaßnahmen Versicherungen
Brand	Verletzung der Brandschutzbestimmungen und -auflagen	Physische Sicherungsmaßnahmen Versicherungen
Bergschäden	Unterschiedliche Zerstörungsgrade Risiko aus Bergschadensverzichtserklärungen (Grundbuch)	Abstimmung mit einschlägigen Behörden Treffen von individuellen Regelungen mit den Bergbau- bzw. Tagebaubetreibern
Rückabwicklungsgarantien nach Immobilienan- oder -verkäufen	Aus der Mieterprivatisierung oder anderen Objektveräußerungen können Verpflichtungen zur Rücknahme entstehen Risiko aus Vertragsgestaltung Aufwand, Finanzierung, wenn der Rückkaufpreis dem ursprünglichen Kaufpreis entspricht - Risiko sinkender Immobilienpreise/Marktwertänderung	Steuerung und Überwachung von Anspruchs- und Haftungsverhältnissen Strukturiertes Erfassen von potenziellen Mängeln bei Verkaufsobjekten
Eintreten von Gewährleistungshaftung nach Immobilienverkäufen	Risiko aus Vertragsgestaltung	Kaufvertragliche Absicherung, enger Kontakt mit Vertriebspartnern, Käufern und Maklern Gewährleistungsmanagement haftungsseitig

Aus Platzgründen ist hier nur eine Risikokategorie dargestellt. Die weiteren Kategorien sind samt der einzelnen Risikoaspekte und der daraus folgenden Maßnahmen und Optionen abrufbar unter:
www.haufe.de/download/dw-tabelle-risikoinventar-225530.pdf oder über den CR-Code direkt z. B. auf Ihr Smart Phone.



am Beispiel der Branche Wohnungsunternehmen. Dabei soll das, was für Immobilienunternehmen unterschiedlicher Größe erforderlich ist, konkretisiert und dargestellt werden.

Ausstrahlende Ziele

Wir versprechen uns von der Besetzung dieses Themas durch die Revisionsfunktion den Effekt, dass der Stellenwert durch die Wahrnehmung der Revision als interner Berater verbessert wird. Zielsetzung ist es, gegenüber der Geschäftsleitung relevante fachliche Kompetenz darzulegen. Insofern sind hier nicht nur Revisionen angesprochen, für die in den Auflistungen ein pragmatisches Soll vordefiniert wird, sondern insbesondere auch das Topmanagement der Immobilienwirtschaft.

Dazu greifen wir auch die Regelungen des BilMoG⁴, hier insbesondere im § 107 AktG, auf, in dem ein Fokus auf die Wirksamkeit der drei Überwachungsdimensionen (internes Kontrollsystem, Risikomanagementsystem und interne Revision) gelegt ist. Die Gegenüberstellung von immobilienwirtschaftlichen Risiken von Wohnungsunternehmen und spezifischen Steuerungs- und Überwachungsmaßnahmen im nachfolgenden Tabellenblock „Risikoinventar“ (siehe Link und QR-Code am Ende des Beitrags) wird um Platzhalter für die bekannten Größen des Risikoreporting (unter anderem Schadenshöhe, Eintrittswahrscheinlichkeit, Früherkennung, Restwert) erweitert, die dann durch die anwendenden Unternehmen entsprechend der eigenen Risikoeinordnung zu ergänzen sind.

Erläuterungen zum Risikoinventar

Im Zuge der Erstellung eines Risikoinventars in Bezug auf operative immobilienpezifische Risiken von Wohnungsunternehmen wurden die bestehenden Risikoinventare einiger großer Wohnungsunternehmen zusammengeführt und auf das Wesentliche aggregiert.

Strukturierung der zusammengeführten Risiken

Natürlich zeigt sich bei den Risiken selbst, wie auch bei den Oberbegriffen, die volle Vielfalt und Individualität der verschiedenen Gesellschaften. Es ist klar, dass nicht alle Wohnungsunternehmen über einen Kamm geschoren werden können. Die Risiken des einzelnen Unternehmens können sich von dieser Aufzählung und der gewählten Definition unterscheiden. Durch die Fokussierung auf operative immobilienpezifische Risiken sind allgemein gültige Risikogruppen wie Finanzierung, Liquidität, Forderungen, Recht und Steuern, Fraud (betrügerische Handlung) etc. hier nicht enthalten. Betrachtet werden nicht nur bestandsgefährdende Risiken oder solche Risiken mit Relevanz für den Rechnungslegungsprozess, sondern alle

immobilienwirtschaftlich relevanten Risiken. Dies rechtfertigt der COSO-ERM⁵ Ansatz, der von Zielen ausgeht und diese nicht allein auf die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung oder die Bestandsgefährdung beschränkt.

Beschreibungen

Die Risikoinventare wurden zusammengefasst. In diese Liste fanden nur die Risiken Eingang, die bei mehreren Gesellschaften genannt wurden oder aber als Einzelnennung hinreichend relevant waren. Die zusammengefasste Beschreibung der Risiken wurde insbesondere durch das Herausarbeiten von unterschiedlichen Aspekten sowie durch die Erarbeitung spezifischer Risikobewältigungsmaßnahmen und weiterer Kontrollaspekte konkretisiert.

Kategorien

Es wurde erkennbar, dass die Risiken in den als Grundlage verwendeten Risikoinventaren unterschiedlich gegliedert waren. Wesentlicher Unterschied ist die Trennung:

- nach Aufbauorganisation – Risiken werden bereichsweise gruppiert – bzw.
- nach Unterschieden in den strategischen Schwerpunkten auch bei Unternehmen innerhalb derselben (Immobilien-)Branche – Bauträger Risiken fehlen mal ganz, anderswo liegt hier ein Schwerpunkt.

Unterschiede gibt es auch durch externe Faktoren, zum Beispiel die Mieterstruktur.

Die Kategorien werden insbesondere dem Umstand gerecht, den Input verschiedener gleichartiger Unternehmen angemessen wiederzugeben. Sie sind sachlich/inhaltlich orientiert und neutral in Bezug auf die Aufbau- und Ablauforganisation oder auf die strategischen Schwerpunkte:

- Portfoliomanagement,
- Mietmanagement,
- Markt – Zustand –

Erlösschmälerungen,

- Bauleistungen im eigenen Bestand,
- Bauträgergeschäft und Projektentwicklung,
- Verschiedene Compliance-Aspekte,
- Verkehrssicherungs- und Betreiberpflichten,
- Gestaltung von Verträgen,
- andere Geschäftsmodelle (z. B. Services),
- Sonstiges.

Entwurf eines Risikoinventars immobilienpezifischer Risiken

Der Entwurf eines Risikoinventars in Bezug auf operative immobilienpezifische Risiken von Wohnungsunternehmen ist das Ergebnis eines Abgleichs immobilienpezifischer Risikoinventare mehrerer deutscher Wohnungsunternehmen. Dargestellt werden nicht nur die einzelnen immobilienpezifischen operativen Risiken von Wohnungsunternehmen, herausgearbeitet werden vielmehr auch eine Konkretisierung unterschiedlicher Risikoaspekte sowie Maßnahmen zur Kontrolle und Prävention.

¹ siehe Institut der Wirtschaftsprüfer Prüfungsstandard

² a.a.O. IdW PS 261

³ DIIR = Deutsches Institut für Interne Revision e. V.

⁴ Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (Artikelgesetz) als Umsetzung der 8. EU-Richtlinie

⁵ Committee of Sponsoring Organizations – Enterprise Risk Management

Kirchof Software

Mobile Anbindung für den Außendienst:

KIRCHHOF PROWOH®
Die Software für die Wohnungswirtschaft

prowoh2go

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

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

Wohnungsschäden digital abwickeln

Schluss mit Papierbergen und Zeitverlust

Bei einem großen Immobilienbestand, wie ihn die GAG Ludwigshafen am Rhein AG betreut, sind Schäden durch Leitungswasser, Sturm, Hagel oder Feuer an der Tagesordnung und müssen umgehend bearbeitet werden. Neben der Meldung an den Wohngebäudeversicherer zählt zu diesem Vorgang eine zeitnahe Instandsetzung durch Handwerker. Seit Beginn des Jahres 2013 arbeitet die GAG mit einem neuen Versicherungsmodul und berichtet hier über gemachte Erfahrungen.



Tim Leibfried
Immobilienjournalist
München

Das Bearbeiten von Schadenfällen gehört nicht zu den erfreulichsten Tätigkeiten, mit denen sich ein Wohnungsunternehmen beschäftigt. Gleichzeitig erfordert dieser Aufgabenbereich größte Sorgfalt. Bei der GAG, zu deren Bestand rund 13.000 Wohnungen zählen, landen jedes Jahr etwa 1.000 Schadenmeldungen auf den Schreibtischen der Sachbearbeiter – und das bislang noch in Papierform.

Anfang 2012 zog die GAG erstmals in Erwägung, ein neues Handwerkerportal mit ihrem ERP-Sys-

tem zu verbinden. „Eine Lösung aus einer Hand war uns wichtig“, erklärt Mike Gehring, Prokurist der Aktiengesellschaft. So wurde das Portal über eine integrierte Schnittstelle an WoWi c/s angebunden. Der Bestand des Immobilien- und Wohnungsunternehmens muss aber nicht zwingend über diese Software verwaltet werden: Das Portal lässt sich über die Schnittstelle auch an jedes ERP-Programm anderer Softwarehersteller anschließen.

Seit der Umstellung im Januar 2013 sind Wohnungsunternehmen und Handwerker digital verknüpft und wickeln Handwerksaufträge von der Auftragserteilung bis zur Abrechnung über die webbasierte Softwarelösung ab. Auf der Basis von Einheitspreisabkommen mit den angeschlossenen Handwerkern stellt die GAG zu bearbeitende Aufträge in das Portal ein. Die Handwerker werden

unmittelbar darüber informiert und können den Auftrag in Echtzeit annehmen. Durch aktuelle Statusmeldungen sind Wohnungsunternehmen und Handwerker immer auf dem neusten Stand. Die standardisierte Lösung des Handwerkerportals kann für jedes Wohnungsunternehmen durch individuelle Zusatztools ergänzt werden – im Falle des rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmens sind dies ein Recherchemodul, ein Tool zur erweiterten Rechnungsprüfung sowie das Versicherungsmodul.

Verschieben von Papierstapeln

Bei der Korrespondenz mit den Versicherern sei es derzeit die größte Herausforderung, „die Papierflut einzudämmen“, erklärt Astrid Hansen, die Prokuristin der GAG Versicherungsservice GmbH. Bei der bisherigen Vorgehensweise besteht jeder Schadenfall noch aus einem Stapel einzelner Blätter, darunter Schadenmeldung, Schadenbilder oder Handwerkerrechnungen, die nach der Bearbeitung durch die GAG „getackert und gesammelt per Post zur Versicherung geschickt“ werden. Um den logistischen Aufwand in Grenzen zu halten, umfasst eine Lieferung an den Versicherer rund 30 Fälle.

Der Nachteil liegt auf der Hand: Die Schadenfälle werden von Immobilien- und Versicherungsunternehmen getrennt und nacheinander bearbeitet. „Das bedeutet einen erheblichen zeitlichen Aufwand und lange Wartezeiten“, bringt Hansen das Problem auf den Punkt. Eine Aussage, ob der Versicherer letztendlich für den entstandenen Schaden haftet, erhält die GAG erst mit großer zeitlicher Verzögerung. Um eine parallele Bearbeitung eines Schadenfalls zu ermöglichen, soll neben den Wohnungsverwaltern in Zukunft deshalb auch die Assekuranz an das Zusatzmodul zur Schadenabwicklung angeschlossen werden. Die



Quelle: Haufe

Softwareumstellung im Eiltempo: Das Projektteam um Mike Gehring (3. v. l.) und Astrid Hansen (3. v. r.) realisierte die Implementierung des neuen Handwerkerportals und der Zusatzmodule in nur neun Monaten

Anbindung der Versicherungsunternehmen an das Versicherungsmodul der GAG hat den Vorteil, dass beide Seiten von Beginn an und in Echtzeit zu jedem Zeitpunkt über den aktuellen Status eines Schadenfalls informiert sind. Da alle relevanten Dokumente - zum Beispiel die Schadenbilder oder Handwerkerrechnungen - über das Kopplungsmodul abrufbar sein sollen, können auch die Versicherer frühzeitig mit der Bearbeitung der Schadenfälle beginnen und müssen nicht auf die nächste Postlieferung warten. Außerdem, so Mike Gehring, habe damit auch das lästige „Verschieben von Papierstapeln endlich ein Ende“.

Versicherungsmodul bringt wirtschaftliche Vorteile

Neben den Bearbeitungsabläufen bringt das Zusatzmodul für die Versicherer wirtschaftliche Vorteile: Sie profitieren von den Einheitspreiskombi, die die GAG zu Jahresbeginn mit ihren Handwerkern abschließt. Diese sind im Handwerkerportal hinterlegt und können in Zukunft auch von den Wohngebäudeversicherern eingesehen werden.

So können sie zum einen genau nachvollziehen, welche Summen für welche Leistungen abgerechnet werden dürfen. Zum anderen, so versichert Mike Gehring, lägen die Preise für die Handwerkerarbeiten in einem guten Preisniveau.

Neben der Anbindung der Versicherungsunternehmen, die in Kürze umgesetzt wird, kommt die Implementierung des Versicherungsmoduls bereits bei der Begutachtung einer beschädigten Immobilie zum Tragen. In einer vordefinierten Maske dokumentiert der Techniker vor Ort den entstandenen Schaden. Der zuständige Sachbearbeiter legt den gemeldeten Schaden anschließend über das Versicherungsmodul im Portal an. Da das Formular von vornherein als Schadenmeldung ausgewiesen ist, werden anschließend auch im Handwerkerportal normale Aufträge und Aufträge zur Reparatur von Wohnungsschäden klar voneinander getrennt.

Produktive Zusammenarbeit trotz knappen Zeitfensters

„Zunächst bedeutete das Versicherungsmodul eine Umstellung“, erklärt Astrid Hansen. Die Prokuristin

musste sich an das andere Erscheinungsbild und die neuen Prozesse des Versicherungstools gewöhnen. Diese aber seien bei der Bearbeitung von Schadenfällen für sie und ihre Mitarbeiter eine immense Erleichterung. „Das neue System ist wesentlich komfortabler“, so Hansen weiter. Und das, obwohl mit der Anbindung der Versicherer der finale Entwicklungsschritt noch bevorsteht.

Die Implementierung des Handwerkerportals hat die GAG in gerade einmal neun Monaten umgesetzt. Für die Vor-Ort-Planung des Versicherungsmoduls blieben nur zwei ganze Tage Zeit, in denen das Entwicklerteam nach Ludwigshafen reiste. Um die komplexen Abläufe bei der Schadenabwicklung zu verdeutlichen, erstellten Immobilien- und Softwarespezialisten gemeinsam ein Organigramm. Auf der Basis dieses Briefings wurde eine passgenaue Schnittstellenlösung für das Wohnungsunternehmen entwickelt. „Trotz des engen Zeitfensters war die Zusammenarbeit sehr produktiv“, zeigt sich Astrid Hansen zufrieden. „Wir freuen uns alle über die einfacheren Abläufe.“ Hansen und ihre Kollegen können durch das Modul nun noch effizienter arbeiten. ■

BERUFSBEGLEITEND LERNEN



DAS EBZ BIETET:

- Bildungs-, Karriere- und Weiterbildungsfinanzierungsberatung
- Kompetente und branchenerfahrene Dozenten
- Weiterbildungen als Sprungbrett für die Karriere
- staatlich zugelassene Fernlehrgänge
- Persönliche Betreuung



**JETZ NOCH
EINSTEIGEN!**

GEPRÜFTE / R IMMOBILIENFACHWIRT / IN (IHK/EBZ) ▶ Start im März/September jeden Jahres

Die Aufstiegsfortbildung Immobilienfachwirt/-in ist die bekannteste und am häufigsten besuchte Weiterbildung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Ihr Ansprechpartner: Herr Stephan Bucksteegen · Tel.: 023 94 47-507 · E-Mail: s.bucksteegen@e-b-z.de

IMMOBILIENKAUFMANN / -FRAU (EBZ/IHK) ▶ Start 01.04/01.10. jeden Jahres

Der zweijährige Fernlehrgang Immobilienkaufmann / frau (EBZ/IHK) richtet sich an Auszubildende und branchenfremde Seiteneinsteiger, die das gesamte immobilienwirtschaftliche Kompetenzprofil eines / er Immobilienkaufmanns / frau erwerben möchten. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Isabel Auer · Tel.: 0234 94 47-509 · E-Mail: i.auer@e-b-z.de

GEPRÜFTE / R IMMOBILIENVERWALTER / IN (EBZ) ▶ Start 01.04/01.09. jeden Jahres

Der einjährige Fernlehrgang Geprüfte / r Immobilienverwalter / in (EBZ) vermittelt das gesamte Wissen, das für eine erfolgreiche Tätigkeit in der Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien inklusive WEG-Verwaltung benötigt wird. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Claudia Bovenschulte · Tel.: 0234 94 47-515 · E-Mail: c.bovenschulte@e-b-z.de

MIETRECHT FÜR DIE PRAXIS (EBZ) ▶ Start im Mai/November jeden Jahres

Die Fortbildung bereitet die Teilnehmer auf die rechtssichere Arbeit im Vermietungsbereich vor und legt dabei einen besonderen Fokus auf die Mieterkommunikation. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Isabel Auer · Tel.: 0234 94 47-509 · E-Mail: i.auer@e-b-z.de

TECHNIK FÜR IMMOBILIENKAUFLEUTE (EBZ) ▶ Start im Juni/Dezember jeden Jahres

Die technische Seite von Immobilien zu kennen erleichtert die Einschätzung von Objekten und die effizientere Beratung der Kunden. Ihr Ansprechpartner: Herr Stephan Hacke · Tel.: 0234 94 47-566 · E-Mail: s.hacke@e-b-z.de

Interview mit Martina Heger

„Materielle Anerkennung ohne Lob führt nicht zur Motivationssteigerung“



Komplexe Immobilienmärkte stellen die Branche vor wachsende Anforderungen. Gefragt sind Fach- und Führungskräfte mit Wissen aus verschiedenen Disziplinen und der Fähigkeit zum vernetzten, strategischen Planen. Auch in den nachgeordneten Ebenen sind ökonomische und rechtliche Kenntnisse, kommunikative und soziale Kompetenzen sowie hoher Einsatz gefragt. Was man tun kann, um Personalplanung, organisatorische Prozesse und Mitarbeitermotivation in Einklang zu bringen, erklärt Martina Heger, Personalleiterin der GEWO BAG.

Frau Heger, die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist eine der Schlüsselbranchen der Volkswirtschaft – und sie sucht Personal. Ist die Branche für den Kampf um die besten Köpfe gerüstet sowie als Arbeitgeber attraktiv genug? Und reicht es, „fleißig“ auszubilden, um der Herausforderung zu begegnen, dass in den nächsten Jahren tausende erfahrene Mitarbeiter in den Ruhestand gehen?

Es ist eine der wichtigen Aufgaben, zukünftig gut und umfassend auszubilden, um in diesem „Kampf“ gerüstet zu sein. Gleichzeitig gibt es eine Reihe von weiteren wichtigen Aspekten beim Thema Fachkräftesicherung. Wir gehen davon aus, dass wir in Zukunft nicht eins zu eins besetzte Stellen nachbesetzen müssen, denn die Standardisierung hält natürlich auch in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Einzug. Dennoch ist es wichtig, Talente zu gewinnen. Hier gilt es, als Arbeitgeber attraktiv zu sein.

Den ersten Schritt haben wir im Bereich der Ausbildung bereits gemacht und dafür Auszeichnungen erhalten. Zertifizierungen für das familiengerechte Arbeiten sowie Diversity-Themen stehen jetzt und im kommenden Jahr auf der Agenda. Gemeinsam mit dem Betriebsrat überlegen wir, innovative Modelle der Arbeitsplatz- und Arbeitszeitgestal-

tung aufzustellen. Hier sind wir noch am Anfang, aber fest davon überzeugt, dass die zukünftige Arbeitgeberattraktivität maßgeblich von diesen Themen abhängig sein wird.

Doch nicht nur neu zu gewinnende Arbeitskräfte stehen bei uns im Fokus, es sind auch unsere Mitarbeiter, die wir im Unternehmen haben. Bei einer durchschnittlichen Verweildauer von 24 Jahren und einem durchschnittlichen Alter von ca. 45 Jahren geht es darum, unsere guten und langjährigen Mitarbeiter weiter zu motivieren und sie zu befähigen, im Beruf weiterhin engagiert arbeiten zu können. Ein großes Projekt ist daher unser Betriebliches Gesundheitsmanagement (BGM). Wir wollen nicht nur Krankheiten verhindern, sondern die Mitarbeiter dabei unterstützen, langfristig gesund zu bleiben. Die Angebote reichen von Lauftreffs über Betriebssportgruppen bis hin zu Deeskalations- und Stressmanagementtrainings. Prävention ist das Hauptziel, hier legen wir Wert auf ein integriertes Konzept. Am Ende geht es um Resilienz – das bedeutet, dass unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen guten Umgang finden mit dem wachsenden Stress sowohl im Berufsleben wie auch im privaten Alltag. Wir wollen dabei unterstützen, gegen Stress ein wenig immuner zu werden. Denn Stress kann krank

machen und wird subjektiv sehr unterschiedlich erlebt. Als unterstützende Maßnahme haben wir ein Beratungsangebot für berufliche und private Belange etabliert, namens Corrente. An dieses kann sich jeder vertrauensvoll wenden und – bei Bedarf natürlich auch anonym – beraten werden.

Sie haben die Mitarbeitermotivation untersuchen lassen. Was hat das Unternehmen dazu veranlasst? Ist es um die Motivation denn schlecht bestellt? Registrieren Sie Widerstände gegen Neuerungen oder eine zu geringe Kundenorientierung?

Wir haben eine interne Studie zur Mitarbeitermotivation im Rahmen einer Masterarbeit durchgeführt (siehe nebenstehenden Kasten). Diese Mitarbeiterin – ursprünglich Juristin –, die mittlerweile Führungsaufgaben übernommen hat, absolvierte berufsbegleitend ihren MBA Real Estate Management bei der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. und wählte für ihre Masterarbeit das Thema „Aktivierung und Motivierung der Mitarbeiter – Theoretische Grundlagen und Praxiserfahrung“ und untersuchte am Beispiel der GEWO BAG, welche Aspekte der Motivation den Mitarbeitern die wichtigsten sind. Wir haben diese Masterarbeit gerne unterstützt, da diese Befragung sich von ▶

den herkömmlichen Mitarbeiterzufriedenheitsanalysen unterscheidet. Wir wollten wissen: Ist es die Prämie, ist es das Lob, was die Mitarbeiter motiviert? Und wie so oft im Leben wissen wir nun: Es kommt darauf an.

Auf welche Anreizsysteme setzen Sie? Wie beeinflussen Sie Engagement und Motivation?

Nach unserer Erfahrung sind Mitarbeiter, insbesondere im Sachbearbeitungsbereich, durchaus an einer materiellen Prämie interessiert. Diese muss jedoch auf den konkreten Arbeitserfolg und die Leistung des Mitarbeiters bzw. Teams bezogen sein. Und besonders wichtig: Eine materielle An-

erkennung ohne eine immaterielle Anerkennung in Form von Lob führt zu keiner Motivationssteigerung, sondern kann im Gegenteil dazu führen, dass die Motivation sinkt. Insgesamt zeigt sich, dass wir mit diesen Prämienzahlungen bei der materiellen, prämienbezogenen Belohnung sicherlich sehr gut aufgestellt sind. Eine weitere Erkenntnis ist, dass die Mitarbeiter intrinsisch – d. h. aus sich selbst heraus – motiviert sein müssen, um überhaupt auf Motivationsanreize reagieren zu können.

Wir haben viele Mitarbeiter, die gerne für die GEWO BAG arbeiten. Unser Hauptaugenmerk liegt daher darauf, den Rahmen zu schaffen, Mitarbei-

ter entsprechend ihres Wollens und ihres Könnens einzusetzen. Hier zeigt sich, dass wir mit unserem hohen Schulungsbudget von bis zu 2% des Jahresbruttogehaltes den richtigen Schritt gehen. Auf diese Weise können Mitarbeiter individuell belohnt und motiviert werden. Sie können die Arbeit am richtigen Ort und in der richtigen Art machen und empfinden eine Weiterbildung durchaus als Belohnung.

Natürlich gibt es in einem großen Unternehmen wie der GEWO BAG mit 500 Mitarbeitern auch Gründe für mangelnde Motivation oder Motivationseinbußen. Wir haben in den letzten Jahren intensiv an einem großen Veränderungs- ▶

MOTIVATION VON MITARBEITERN IN THEORIE UND PRAXIS



Katja Wolters
Gruppenleitung Forderungsmanagement
GEWO BAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Die Masterthesis lautete wie folgt: „Intrinsische und extrinsische Motivation beeinflussen sich gegenseitig. Das extrinsische Motivationsystem besteht gleichermaßen aus immaterieller und materieller Motivation. Führungskräften als Vorgesetzten kommt dabei eine zentrale Funktion im Motivationsprozess zu.“ ▶

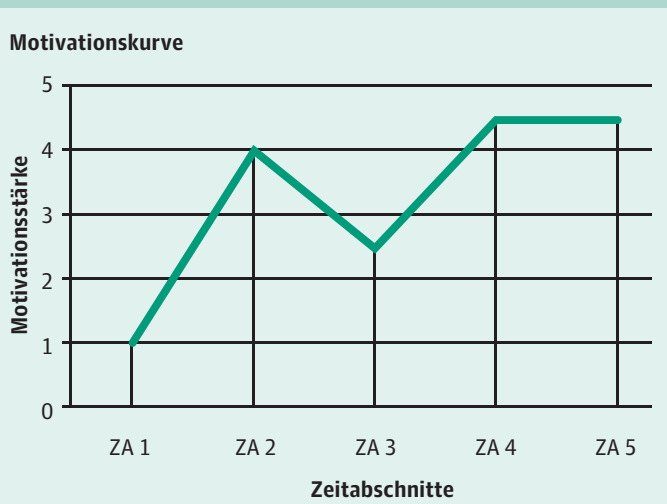
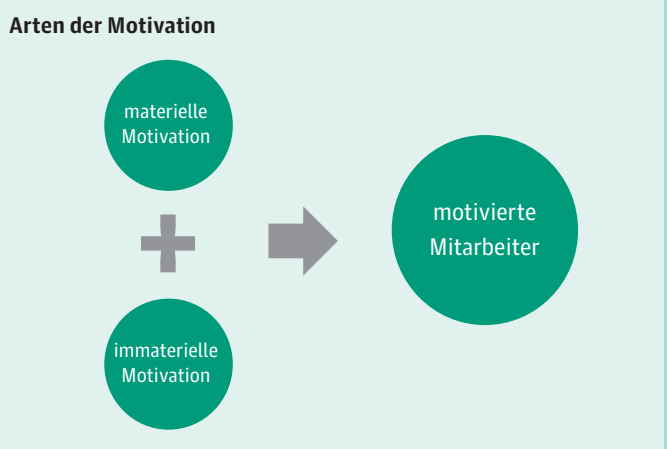
Allgemein anerkannt ist, dass Unternehmen nur dann erfolgreich agieren, wenn ihre Mitarbeiter engagiert sind. Gemäß des Gallup-Engagement-Indexes aus dem Jahr 2011 arbeiten 14% der Beschäftigten in Deutschland motiviert. 86% leisten „Dienst nach Vorschrift“ oder haben „innerlich gekündigt“. Die volkswirtschaftlichen Schäden sind erheblich. Ursächlich hierfür sei vorrangig das Führungsverhalten*. Für zukunftsorientiert und nachhaltig ausgerichtete Unternehmen sind das alarmierende Zahlen – und ein Grund, sich dem Thema genauer zu widmen. Zwar existiert eine Vielzahl von Theorien und Studien zum Thema Motivation, jedoch beziehen sie sich auf ausgesuchte Organisationen. Eine 1- zu-1-Übertragung der Erkenntnisse auf dritte Organisationen scheidet an individuellen Unternehmenskulturen, verschiedenen Strukturen und Tätigkeitsschwerpunkten.

Konzept

Im Fokus der o.g. Abschlussarbeit im BBA-Masterstudiengang Business Administration in Real Estate Management (MBA) stand – neben der Würdigung ausgewählter Motivationstheorien – die Analyse der Motivationssysteme der GEWO BAG-Mitarbeiter.

Bei dieser auf Initiative des Vorstands und der Personalleitung erstellten Studie wurden die herrschenden Einstellungen untersucht sowie Empfehlungen zur Motivation von Mitarbeitern entwickelt. Basis war eine Befragung aller Mitarbeiter des GEWO BAG-Konzerns, die die Ist-Situation darstellen sollte: So wurde z. B. nach der letzten Anerkennung durch den Vorgesetzten gefragt und betrachtet, ob die Mitarbeiter regelmäßig anerkannt werden.

* Gallup Engagement Index 2011, www.gallup.com



Möglichkeit der unterschiedlichen Motivationsgrade während eines Prozesses – vom Beginn des Anreizes (ZA1) bis zur Zielerreichung (ZA5)

Frage „Was motiviert Sie am ehesten?“

Antworten Mitarbeiter

Antwortmöglichkeit	Anzahl der Antworten	Prozentualer Anteil
Geld (Gehalt/Prämie)	49	36
Sachwerte	2	2
Lob/Anerkennung von Vorgesetzten/Kollegen	28	21
Karriere	8	6
Berufliche Freiheiten (Arbeitszeiten, selbständiges Arbeiten)	23	17
Erfüllung im Job	22	16
Weiteres	3	2

Antworten Führungskräfte (ab Teamleiter)

Antwortmöglichkeit	Anzahl der Antworten	Prozentualer Anteil
Geld (Gehalt/Prämie)	2	12
Sachwerte	0	0
Lob/Anerkennung von Vorgesetzten/Kollegen	1	6
Karriere	2	13
Berufliche Freiheiten (Arbeitszeiten, selbständiges Arbeiten)	6	38
Erfüllung im Job	3	19
Weiteres	2	12

Die intrinsische Motivation ist gleichzusetzen mit der jedem Menschen - ohne äußere Anreize oder Einflüsse - innewohnenden Motivation. Es handelt sich dabei auch um Willensstärke. Extrinsische Motivation bedeutet äußere Motivation und wird durch einen von außen agierenden Motivator erreicht. Gemeint ist das Setzen von äußeren Anreizen. Diese können immaterieller, wie Lob und Anerkennung, oder materieller Art, wie Prämien, sein. Beide Arten bedingen sich gegenseitig (siehe Abbildung auf der voranstehenden Seite). Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Mitarbeiter der Immobilienwirtschaft grundsätzlich von sich heraus motiviert ist, die ihm zugewiesene Tätigkeit zu erfüllen: z. B. Wohnungen zu vermieten, den Wert einer Immobilie zu steigern usw. Es bedarf aber stetiger neuer Anreize von außen, dass diese Motivation hinsichtlich ihres Levels bestehen bleibt, wenn sie schon auf hohem Niveau ist, oder gesteigert wird. Diese Anreize von außen sind Anerkennungsformen der verschiedenen Arten.

Der direkte Vorgesetzte trägt für den Arbeitsmotivationsprozess die Hauptverantwortung. Er ist in erster Linie im Unternehmen in der Lage, seine Mitarbeiter durch Lob anzuerkennen. Er hat Einfluss auf zugeteilte Arbeitsaufgaben, Förderung und kann auch maßgeblich die Karriere beeinflussen. Neben diesen immateriellen Möglichkeiten der Motivation kann er auch Einfluss auf die materielle Motivation nehmen (z. B. Empfehlungen für Gehaltseinstufungen oder Prämien).

In der Masterarbeit wurde vorrangig auf die extrinsische Motivation eingegangen, da es um die Fragestellung von Anreizsetzungen im Unternehmen ging. Dem entsprach auch die sog. „Neidfrage“ - also was empfunden wird, wenn ein anderer Kollege Anerkennung erfährt, und ob dann die „Nicht-anerkannten“ neidisch sein könnten. Hintergrund war die Eruerung, ob Anerkennung des Einzelnen im Unternehmen öffentlich werden sollte. Schließlich kann eine Anerkennung zwar eine Motivation auslösen, die eigene Leistung so zu steigern, um auch entsprechend anerkannt zu werden, allerdings kann dies auch gegenteilige Effekte nach sich ziehen, nämlich Frustration und mithin Demotivation auslösen.

Ergebnisse

Die Untersuchung stellte fest, dass die Mitarbeiter durch ihre Vorgesetzten zwar anerkannt werden, dies jedoch als nicht ausreichend empfunden wird. Hier fehlt die Regelmäßigkeit. Die Relevanz der sog. Motivationskurve, die auf der voranstehenden Seite abgebildet ist, wurde in diesem Zusammenhang deutlich. „Geld“ ist nach wie vor ein starker Motivator. Bei den Führungskräften fungierten jedoch „berufliche Freiheiten“ und „die Erfüllung im Beruf“ als Hauptmotivation. Werden die immateriellen Antwortmöglichkeiten - auch bei den Mitarbeitern - saldiert, so überwiegen selbige. Die „Neidfrage“ wurde prozentual gesehen überwiegend positiv beantwortet: Der überwiegende Anteil der Mitarbeiter freut sich grundsätzlich über die Anerkennung eines anderen. Allerdings machte ein hoher Anteil der Befragten seine Emotionen davon abhängig, ob die Anerkennung als gerecht empfunden wurde.

Als Ergebnis wurden folgende Handlungsempfehlungen entwickelt:

- Stetige Anerkennung durch den unmittelbaren Vorgesetzten,
- Verbesserung der Kommunikation und der Kenntnis der einzelnen Mitarbeiter durch den unmittelbaren Vorgesetzten (u. a. Feedback/Feedback-Kultur),
- Ursachenforschung hinsichtlich der (gefühlten) fehlenden Anerkennung,
- Führungskräftebeurteilung und ggf. weiteres Coaching der Führungskräfte,
- Einführung eines Prämiensystems,
- Veröffentlichung nur bei Teamanerkennungen,
- Wiederholung einer Umfrage zur Motivation.

Die gleichwohl wichtige wie banale Erkenntnis ist, dass das extrinsische Motivationssystem gleichermaßen aus immaterieller und materieller Motivation besteht. Führungskräften und Vorgesetzten kommt dabei eine zentrale Funktion im Prozess zu. Dies gilt es in der Praxis kontinuierlich umzusetzen und gegebenenfalls zu schulen.

prozess gearbeitet. Dieser betraf, insbesondere mit seinen wesentlichen Aspekten im Bestandsmanagement, nahezu die Hälfte der Mitarbeiter im Unternehmen. Umstrukturierungen führen immer zu Unsicherheiten und Verunsicherungen. Hier gilt es, ein besonderes Augenmerk auf die Kommunikation zu richten: Führungskräfte haben die Aufgabe, hier auch Guide und Kompass zu sein und mit Team oder Abteilung gemeinsam durch diesen Veränderungsprozess zu gehen und am Ende gemeinsam ans Ziel zu kommen. Auch diese Aspekte wurden in der Masterarbeit sehr deutlich herausgestellt.

Ist die Branche in puncto Arbeitsorganisation gut aufgestellt? Sehen Sie Verbesserungsbedarf? Wie sollte die Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren ihr Personal intern führen? Und was tun Sie bei der GEWOBA, um z. B. auch die Arbeitsorganisation oder das Engagement der Mitarbeiter noch zu verbessern?

Ob die Wohnungswirtschaft in puncto Arbeitsorganisation gut aufgestellt ist, lässt sich pauschal nicht beantworten. Ich sehe ganz klar Optimierungsmöglichkeiten in den Bereichen der Strukturierung und Genauigkeit von Prozessen. Ist ein Prozess im Unternehmen klar definiert, weiß jeder Beteiligte, was seine Aufgaben sind und wann welche Personen zu informieren sind. Das ist für alle Beteiligten sehr hilfreich.

Bei unserem Veränderungsprozess haben wir den Weg stärker in Richtung Expertentum der Mitarbeiter eingeschlagen: Mitarbeiter bekommen die Möglichkeit, sich tiefer in Themengebiete einzuarbeiten und noch schneller einfachere Arbeitsabläufe abzuarbeiten. Zwar besteht bei solchem Spartenwissen natürlich die Gefahr eines Sparten Denkens - habe ich Wissen über einzelne Teilbereiche eines Prozesses, darf ich den Prozess im Ganzen natürlich nicht aus den Augen verlieren - jedoch birgt die A-Z-Verwaltung immer auch das Problem der Ungenauigkeit und des mangelnden Expertentums. Das ist der klassische Gegensatz der Arbeitsorganisation und -strukturierung in Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Hier gibt es kein Richtig oder Falsch. Der Weg ist immer abhängig von den Zielen und unternehmenskulturellen Vorstellungen der Geschäftsführung.

Für mich als Personalerin, die sich sehr intensiv mit dem Betriebsrat und den Mitarbeitern auseinandersetzt, ist Kommunikation eine der zentralen Aufgaben. Das ist keine Besonderheit der Wohnungswirtschaft, sondern gilt für alle großen Organisationen: Mitarbeiter möchten wissen, wohin die Reise geht, was sie selbst bewegen können und was ihr Anteil am Erfolg sein könnte. Mitarbeiter möchten auch einen Teil der Verantwortung übernehmen und auch wissen, wo die Grenzen des eigenen Handelns sind. Dieses freundlich und mit einer gewissen Sicherheit zu vertreten, wird eine der zukünftigen Aufgaben der Führungskräfte sein. Denn nur so können wir langfristig Mitarbeiter - ob Auszubildender oder langjähriger Mitarbeiter, ob Führungskraft oder Sachbearbeiter - motivieren bzw. ihrer Motivation einen Rahmen geben und gemeinsam nahezu jedes Ziel erreichen.

Frau Heger, vielen Dank für das Interview.

Das Gespräch führte Olaf Berger.

Die goldrichtige Entscheidung: Heizungsmodernisierung.



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



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

 **JUNKERS**
Bosch Gruppe

Wärme fürs Leben



ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen
in der DW 05/2014 ist am
31. März 2014.

Ansprechpartnerin: Michaela Freund
Tel.: 0931 2791-777
stellenmarkt@haufe.de

BEKANNTMACHUNGEN

Gemeinnütziger Beamten-Wohnungsverein e. G., 28205 Bremen

EINLADUNG

Zur **86. ordentlichen Mitgliederversammlung**
am Montag, 28. April 2014, um 18:00 Uhr,
in Bremen, Aula der Schule Stader Straße 150

TAGESORDNUNG:

1. Lagebericht des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2013
4. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns 2013
6. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2012
7. Wahlen für den Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss, die Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang sowie der Lagebericht des Vorstandes zusammen mit dem Bericht des Aufsichtsrates liegen in der Zeit vom **22. April bis 25. April 2014 im Geschäftszimmer, Stader Str. 70**, zur Einsicht für die Mitglieder aus.

Bremen, 11. Februar 2014

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, K. Kanstein

GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Kaiserstr. 11, 51145 Köln

Einladung an die gewählten Vertreter zur Vertreterversammlung am
Montag, 12. Mai 2014, 18:00 Uhr
im Leonardo Hotel, Köln-Bonn-Airport, Waldstraße 255, 51147 Köln.

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Beratung über:

2. Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2013
3. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2013
4. Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2012

Beschluss über:

5. Feststellung des Jahresabschlusses 2013
6. Verwendung des Bilanzgewinns 2013
7. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
8. Wahlen zum Aufsichtsrat

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
gez. Hans-Dieter Jungmann

Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

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

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG; Unternehmensbereich Media Sales

Im Kreuz 9; D-97076 Würzburg

Ihre Ansprechpartnerin: Michaela Freund

Tel: 0931 2791 777; stellenmarkt@haufe.de

www.haufe.de/stellenmaerkte



HAUFE.



Die Wohnbau GmbH ist ein seit über 90 Jahren erfolgreich agierendes Wohnungsbaununternehmen, das mit seiner Tochtergesellschaft bundesweit über 20.000 eigene und fremde Wohnungen bewirtschaftet. Gesellschafterin der Wohnbau ist die Stiftung Wohnhilfe, welche sich um die Belange bedürftiger Menschen kümmert. Mit hoher Kundenorientierung und einer nachhaltigen sowie kontinuierlichen Investition in den Bestand erzielt die Wohnbau mit ihren 225 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine hohe Mieterzufriedenheit. Dabei entwickelt die Gesellschaft modernen Wohnraum in attraktiven urbanen und überregionalen Lagen und setzt architektonisch ansprechende Akzente. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir für das Immobilienteam München einen engagiert handelnden und unternehmerisch denkenden

Geschäftsstellenleiter (m/w)

In Ihrer Verantwortung liegt die Organisation eines reibungslosen und effektiven Bestandsmanagements im Großraum München mit rund 3.500 Wohnungen und etwa 40 Gewerbeeinheiten. Ihnen obliegen außerdem die Positionierung sowie die kaufmännische und technische Weiterentwicklung der Objekte. Das Aufgabenfeld umfasst neben dem persönlichen Engagement in der Vermietung gleichermaßen die Optimierung der Heiz- und Betriebskosten wie die Vermeidung von Leerstandszeiten. Darüber hinaus steuern Sie die Instandhaltungs- und Modernisierungsaktivitäten und sorgen für die Einhaltung der Wohnbau Qualitätsstandards. Bei Bedarf bringen Sie sich mit Ihrem Fach-Know-how in das operative Tagesgeschäft ein. Vervollständigt wird das Aufgabenspektrum durch die motivierende und fachkompetente Führung eines loyalen Teams.

Um diese attraktive Position erfolgreich auszufüllen, hat der zukünftige Stelleninhaber mit guten Ergebnissen ein betriebswirtschaftliches Studium mit immobilienpezifischem Schwerpunkt erfolgreich abgeschlossen oder sich über eine fundierte wohnungswirtschaftliche Ausbildung mit einer entsprechenden Zusatzqualifikation weiterentwickelt.

Unabdingbar sind mehrjährige Berufs- und erste Führungserfahrungen im Bestandsmanagement eines Wohnungsunternehmens. Abgerundet wird das Anforderungsprofil durch die Kenntnisse der Miet- und Wohnungsstruktur einer Großstadt sowie persönliche Eigenschaften wie Souveränität, soziale Kompetenz und Durchsetzungsvermögen.

Wenn Sie sich von dieser vielseitigen Aufgabe angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 15.680/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für telefonische Informationen stehen Ihnen dort Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141, daniel.corbic@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

Die Baugenossenschaft Neues Heim in Stuttgart ist ein erfolgreiches Wohnungsunternehmen mit einem eigenen Immobilienbestand von rd. 1900 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Stuttgart und Umgebung. Neben der Vermietung und Verwaltung sowie der nachhaltigen Modernisierung unserer Wohnungen schaffen wir durch Neubauprojekte attraktiven Wohnraum.



Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt

eine/n Leiter/-in Wohnungsverwaltung

Ihr Aufgabenbereich

Gesamtverantwortung für die Verwaltung unserer Bestandswohnungen/Stellplätze/ Gewerbe:

- Entwicklung von Vermarktungsstrategien und -konzepten
- Vorantreiben der strategischen Bestandsentwicklung
- Aktive Mitwirkung bei der Planung von Neubauten und Gestaltung des Neuvermietungsprozess

Sie führen ein kleines Team, organisieren alle Prozesse in der Wohnungsverwaltung und optimieren die Zusammenarbeit mit den anderen Abteilungen der Genossenschaft.

Wir erwarten

- Fundierte wohnungswirtschaftliche Kenntnisse und mehrjährige Berufserfahrung
- Juristische Kenntnisse
- Sehr gute Kenntnisse im Mietvertragsrecht
- Kenntnisse über den regionalen Wohnungsmarkt
- Hohe soziale Kompetenz
- Auszubereignung

Hohe Dienstleistungsorientierung, Engagement, Loyalität und Verschwiegenheit haben für Sie oberste Priorität. Sie kommunizieren souverän mit den unterschiedlichen Geschäftspartnern und zeigen Verhandlungsgeschick auch in schwierigen Situationen. Selbstständiges, eigenverantwortliches Arbeiten und Erfahrung im Führen von Mitarbeitern setzen wir voraus.

Wir bieten Ihnen

- eine verantwortungsvolle Tätigkeit in einer wirtschaftlich erfolgreichen Genossenschaft
- einen modernen Arbeitsplatz in einem zukunftsorientierten Immobilienunternehmen
- einen großen Gestaltungsspielraum, den Sie eigenständig verantworten
- kurze Entscheidungswege
- einen sicheren Arbeitsplatz in einem Unternehmen, das viel Wert legt auf offene und vertrauensvolle Kommunikation
- vielfältige Weiterbildungsangebote
- eine attraktive, leistungsgerechte Vergütung

Interessiert? Dann senden Sie Ihre Bewerbung an: bewerbung@bgneuesheim.de



Unsere Genossenschaft bewirtschaftet im Großraum München ca. 450 Mieteinheiten im Rahmen einer langfristig ausgerichteten Bestands- und Standortentwicklung. Daneben werden 13 Eigentümergemeinschaften mit ca. 320 Einheiten verwaltet und eine Wohnungsgenossenschaft unterstützt.

Wir suchen im Rahmen der altersbedingten Nachfolgeregelung zum 01.01.2015 ein

hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w)

Ihr Profil:

- Berufs- und Führungserfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- fundierte wohnungswirtschaftliche Kenntnisse mit solidem Verständnis für Bau- und Haustechnik und kaufmännische Erfordernisse
- unternehmerische, zukunftsorientierte Ausrichtung mit systematisch-effizienter und IT-bezogener Arbeitsweise
- überdurchschnittliches Verantwortungsbewusstsein, Einsatzbereitschaft und Verhandlungsgeschick
- menschlich-zuverlässige und überzeugende Persönlichkeit mit hoher sozialer Kompetenz in genossenschaftlichem Umfeld
- Geschick im Umgang mit Behörden, Banken, Handwerkern und Dienstleistern

Ihre Aufgaben:

- kaufmännische und technische Gesamtverantwortung
- Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie und der Organisation durch moderne Steuerungsinstrumente
- langfristige Ausrichtung der Bestandsentwicklung
- Planung und Steuerung von Instandhaltung, Modernisierung und Neubau
- Entwicklung der WEG-Verwaltung
- offene Kommunikation mit Mitgliedern, Mietern und Eigentümern

Es erwartet Sie ein kleines eingespieltes Team, eine individuell abgestimmte Einarbeitungs- und Übergangsphase sowie eine leistungsgerechte Vergütung.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, richten Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen bis zum **14.04.2014** an die **Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH, Stollbergstr. 7, 80539 München** oder an unsere Mailadresse: personal.treuhandstelle@vwdwbayern.de.

Herr Bernward Oblinger, Tel.: (089) 29 00 83 – 601 beantwortet vorab gern Ihre Fragen.

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.

Der Oberbürgermeister



Stadt Köln



Beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln ist eine Teilzeit-Stelle befristet bis zum **02.03.2015** als

Planerin beziehungsweise Planer im Geschäftsfeld Wohnen

nach Entgeltgruppe 13 Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (ehemals Vergütungsgruppe II, Fallgruppe 1a Bundesangestelltentarifvertrag) zu besetzen.

Voraussetzung ist unter anderem ein mit Diplom oder Master abgeschlossenes wissenschaftliches Hochschulstudium (TH/Universität) im Bereich Wirtschafts- oder Sozialwissenschaften, Stadt- oder Raumplanung oder Geographie.

Telefonische Auskunft erteilt Herr Stüttem, Telefon **0221/221-23682**.

Weitere Voraussetzungen und Details finden Sie unter www.stadt-koeln.de/stellenangebote

Wir sind das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Weil am Rhein in der Rechtsform einer GmbH, deren Hauptzweck die sozial verantwortliche Wohnungsversorgung ist. Unseren Bestand haben wir in den vergangenen Jahren durch kontinuierliche Instandhaltung und umfangreiche Modernisierungen weiterentwickelt. Derzeit sind wir im Mietwohnungsneubau aktiv. Der verwaltete Bestand beträgt rd. 1.100 Wohnungen, 20 Geschäftseinheiten sowie zugehörige Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze. Darüber hinaus verwalten wir drei Eigentümergemeinschaften und sind im Grundstücks- und Bauträgersgeschäft tätig.

Im Zuge einer rechtzeitigen, altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.05.2015 eine engagierte und in der Wohnungs- und Immobilienbranche versierte Persönlichkeit als

Geschäftsführer(-in)

Die Position umfasst die fachliche und disziplinarische Führung von zwölf Mitarbeiter/-innen. Ferner bilden wir regelmäßig für den Bereich der Immobilien- und Wohnungswirtschaft aus. Unterstützt werden Sie von einem nebenamtlichen weiteren Geschäftsführer.

Ihre Aufgaben sind u.a.:

- Führung und Vertretung der Gesellschaft zusammen mit dem nebenamtlichen Geschäftsführer
- Weiterentwicklung der Gesellschaft im baulichen und organisatorischen Bereich mit Hilfe moderner Steuerungsinstrumente
- Gesamtverantwortung für das Finanz- und Rechnungswesen
- Erstellung des Jahresabschlusses nach HGB, der Geschäftsberichte, Vorbereitung der Unterlagen für den Steuerberater
- Erstellen von betriebswirtschaftlichen Analysen und Auswertungen sowie Risikomanagement/Controlling
- Verwaltung der Personalunterlagen, Erstellung der Personalabrechnungen in Zusammenarbeit mit einem Dienstleister
- Verantwortung für die Datenverarbeitung und EDV der Gesellschaft
- Berichterstattung an Aufsichtsrat und Gesellschafter, Öffentlichkeitsarbeit

Ihre Qualifikation:

- Abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium oder alternativ erfolgreich abgeschlossene kaufmännische Ausbildung in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft und anschließender Weiterbildung
- Mehrjährige einschlägige Berufserfahrung. Führungserfahrung in einer vergleichbaren Position wäre wünschenswert
- Umfassende Kenntnisse im Finanz-, Rechnungs- und Steuerwesen
- Gute Kenntnisse in der branchenspezifischen Softwarelösung „GES“

Wir erwarten zudem Organisations- und Kooperationsfähigkeit, hohe Sozialkompetenz und ausgeprägtes Verantwortungsbewusstsein, sicheres Auftreten und Durchsetzungsfähigkeit sowie ein hohes Maß an Eigenmotivation. Sie sollten technisches Verständnis mitbringen bzw. die Bereitschaft sich technische Kenntnisse anzueignen. Aufgrund unserer Betriebsgröße sind Sie voll in das Tagesgeschäft eingebunden. Wir erwarten, dass Ihr Wohnsitz in der Nähe des Arbeitsplatzes liegt.

Sind Sie interessiert? Dann bewerben Sie sich bitte bis zum 30.04.2014 mit Angabe der Gehaltsvorstellung bei unserem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Bürgermeister Christoph Huber, Rathausplatz 1, 79576 Weil am Rhein oder unter c.huber@weil-am-rhein.de.



Abrufbar unter
www.diewohnungswirtschaft.de

DW Die Wohnungswirtschaft – jetzt von überall lesen

- ✓ kostenlos für Abonnenten
- ✓ für alle Tablet-PCs geeignet
- ✓ ältere Ausgaben sind für jeden Besucher des Portals zugänglich

MIETRECHT

BGB §§ 241 Abs. 2, 280 Abs. 1, 535

Ausgefallener farblicher Zustand der Wände bei Rückgabe

Der Mieter ist zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird.

BGH, Urteil vom 6.11.2013, VIII ZR 416/12

Bedeutung für die Praxis

Eine ungewöhnliche Farbwahl bei der Dekoration einzelner Räume führt zu einer vom Vermieter nicht hinzunehmenden Verschlechterung der zurückgegebenen Mieträume, wenn eine Weitervermietung der Wohnung in diesem Zustand praktisch unmöglich ist. Der Mieter verletzt seine Pflicht zur Rücksichtnahme nach §§ 241 Abs. 2, 242 BGB, wenn er die in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird. Der Schadensersatzanspruch des Vermieters beruht in diesem Fall auf §§ 535, 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 242 BGB. Der Schaden des Vermieters besteht darin, dass er die für breite Mieterkreise nicht akzeptable Art der Dekoration beseitigen muss. Vermieter und Mieter müssen bei der Gebrauchsüberlassung beziehungsweise Nutzung der Wohnung auf die Interessen des jeweils anderen Vertragspartners Rücksicht nehmen. So hat der Mieter das berechnete Interesse, die Wohnung während der Mietzeit nach seinem persönlichen Geschmack zu dekorieren, während das berechnete Interesse des Vermieters dahin geht, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem Dekorationszustand zurückzuerhalten, der dem Geschmack eines größeren Interessentenkreises entspricht und somit einer baldigen Weitervermietung nicht entgegensteht. Die Mieter haben nicht für Abnutzungerscheinungen, die auf einem vertragsgemäßen Mietgebrauch beruhen, aufzukommen, sondern müssen nur die darüber hinausgehenden Mehrkosten unter Berücksichtigung eines Abzugs „neu für alt“ ersetzen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB § 548 Abs. 1

Beginn der Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters

Für die Frage der Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters setzt die Rückerlangung der Mietsache außer der Übertragung des Besitzes an der Wohnung vom Mieter an den Vermieter die Kenntnis des Vermieters von der Besitzaufgabe voraus.

BGH, Urteil vom 23.10.2013, VIII ZR 402/12

Bedeutung für die Praxis

Nach § 548 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB beginnt die sechsmonatige Verjährungsfrist für die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Das bedeutet zum einen, dass der Vermieter in die Lage versetzt werden muss, sich durch Ausübung der unmittel-

INHALT

MIETRECHT

- 85 BGB §§ 241 Abs. 2, 280 Abs. 1, 535
Ausgefallener farblicher Zustand der Wände bei Rückgabe
- 85 BGB § 548 Abs. 1
Beginn der Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters
- 86 BGB §§ 275, 565; ZVG §§ 57, 57 a
Sonderkündigungsrecht des Erstehers einer Eigentumswohnung; Räumungsanspruch bei gewerblicher Weitervermietung an einen Endmieter zu Wohnzwecken

WEG-RECHT

- 86 WEG §§ 5; 21 Abs. 5
Wohnungseingangstüren sind immer gemeinschaftliches Eigentum
- 87 WEG § 28
Notwendiger Inhalt einer Gesamtjahresabrechnung
- 87 EGZPO § 26 Abs. 8
Nichtzulassungsbeschwerde; Beeinträchtigung durch Geräusche
- 87 WEG § 10 Abs. 2 Satz 3
Anpassung einer Teilungserklärung für ein Ärztezentrum?
- 87 WEG §§ 16 Abs. 2; 28
Fehlende Umsetzung einer vereinbarten Kostenverteilung

**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!

baren Sachherrschaft ungestört ein umfassendes Bild von den Mängeln, Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache zu machen. Zum anderen ist es erforderlich, dass der Mieter den Besitz vollständig und eindeutig aufgibt, wobei der Vermieter hiervon Kenntnis erlangen muss. Ohne Kenntnis von der Besitzaufgabe des Mieters an der Wohnung, etwa durch Rückgabe der Wohnungsschlüssel an den Vermieter oder seinen Bevollmächtigten, ist der Vermieter grundsätzlich nicht in der Lage, den Zustand der Wohnung zu prüfen. Die Rückerlangung der Mietsache im Sinne von § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB setzt mithin außer der Übertragung des Besitzes an der Wohnung vom Mieter an den Vermieter die Kenntnis des Vermieters von der Besitzaufgabe voraus. Es muss sich ein Vermieter oder die zuständige Hausverwaltung auch nicht die Kenntnis von der Schlüsselübergabe an den Hauswart spätestens ab dem Zeitpunkt analog § 166 Abs. 1 BGB zurechnen lassen, zu dem üblicherweise davon auszugehen ist, dass diese im Geschäftsbetrieb vom Hauswart erlangte Information an den Vermieter oder die Hausverwaltung weitergegeben wird. Die Frage, ob ein Hauswart oder ein Hausmeister eine zum Empfang der Schlüssel berechtigte Person ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Insbesondere kommt es auf die konkrete Ausgestaltung seiner Tätigkeit an, also ob er allgemein oder für den konkreten Fall vom Vermieter (oder der von ihm bevollmächtigten Hausverwaltung) mit der Rücknahme der Wohnung beauftragt ist. Die Kenntnis des Hauswarts von der Rückgabe der Wohnungsschlüssel ist dem Vermieter oder der ihn vertretenden Hausverwaltung nur dann zuzurechnen, wenn der Hauswart konkret damit beauftragt ist, die Wohnungsschlüssel zum Zweck der Übergabe der Wohnung entgegenzunehmen. Ansonsten erhält der Vermieter durch die Schlüsselrückgabe an den Hauswart zwar die Sachherrschaft über die Wohnung zurück, er ist jedoch mangels Kenntnis davon nicht in der Lage, sich daraufhin ein umfassendes Bild vom Zustand der Wohnung zu machen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 275, 565; ZVG §§ 57, 57 a

Sonderkündigungsrecht des Erstehers einer Eigentumswohnung; Räumungsanspruch bei gewerblicher Weitervermietung an einen Endmieter zu Wohnzwecken

1. Dem Ersteher einer Wohnungseigentumseinheit steht das Sonderkündigungsrecht des § 57 a ZVG gegenüber dem Mieter auch dann zu, wenn das versteigerte Wohnungseigentum Teil eines aus mehreren Wohnungseinheiten bestehenden und insgesamt für einen einheitlichen Zweck (hier: betreutes Wohnen) vermieteten Objekts ist.
2. Der Ersteher kann von einem Mieter, der die Eigentumswohnung im Rahmen einer gewerblichen Weitervermietung an einen Endmieter zu Wohnzwecken vermietet hat, trotz Wirksamkeit der auf § 57 a ZVG beruhenden Kündigung nicht Räumung und Herausgabe verlangen, weil der Endmieter wegen § 565 BGB unbeschadet dieser Kündigung zu Besitz und Nutzung berechtigt bleibt.

BGH, Urteil vom 30.10.2013, XII ZR 113/12

Bedeutung für die Praxis

In § 57 a ZVG wird dem Ersteher ein außerordentliches Kündigungsrecht gegenüber Mietern eingeräumt. Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass bei der Zwangsversteigerung die Interessen des Mieters grundsätzlich

denen des Realkredits untergeordnet werden müssen. Denn von Mietern genutzte Grundstücke werden sich ohne das Sonderkündigungsrecht in der Regel schlechter versteigern lassen und darum weniger gern beliehen. Diese Erwägungen gelten auch für die vorliegende Fallgestaltung, bei der eine von mehreren zu einem einheitlich vermieteten Objekt gehörenden Wohnungseinheiten versteigert worden ist. Dass es sich bei dem Objekt um einen einer besonderen Zweckbindung unterliegenden Gesamtkomplex handelt, („betreutes Wohnen“), ändert nichts. Würde man dies anders sehen, wäre gerade bei größeren Miet- oder Pachtobjekten eine Verwertung im Wege der Zwangsversteigerung regelmäßig nur insgesamt sinnvoll. Dies würde die rechtlich mögliche Beleihbarkeit von abgegrenzten Teilen – etwa von im Grundbuch separat geführten Grundstücken oder auch von wie hier einer von mehreren Wohnungseigentumseinheiten – in erheblicher, mit dem gesetzgeberischen Willen nicht zu vereinbarenden Weise einschränken. Das Berufungsurteil war jedoch rechtsfehlerhaft, soweit der Beklagte verurteilt worden ist, die Wohnung nebst Kellerraum und Stellplatz zu räumen und an die Klägerin herauszugeben. Dies ist ihm unmöglich i.S.d. § 275 Abs. 1 BGB, weil die Klägerin gemäß § 565 BGB als Vermieterin in das Mietverhältnis mit den Endmietern eingetreten ist und diese daher nach wie vor zum Besitz und zur Nutzung berechtigt sind, ohne dass der Beklagte einen Einfluss hierauf hat. Eine Kündigung der Klägerin gegenüber den Endmietern war bislang nicht erfolgt.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



WEG-RECHT

WEG §§ 5; 21 Abs. 5

Wohnungseingangstüren sind immer gemeinschaftliches Eigentum

1. Wohnungseingangstüren stehen zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer.
2. Auf die Regelung in der Teilungserklärung, nach der die Türen der Zwischenwände innerhalb der Sondereigentumsräume und die Türen zum Treppenhaus zum Sondereigentum gehören, kommt es für die sachenrechtliche Zuordnung nicht an; sie hat nur deklaratorische Wirkung.

BGH, Urteil vom 25.10.2013, V ZR 212/12

Bedeutung für die Praxis

Der BGH erteilte der Ansicht des OLG Düsseldorf (ZMR 2002, 445), wonach durch Teilungserklärung die Wohnungseingangstür wirksam dem Sondereigentum des betreffenden Wohnungseigentümers zugeordnet werden könne, eine klare Absage. Dies ist zugleich nicht nur eine „Abgrenzung“ zum Urteil vom 8. Juli 2011, V ZR 176/10, ZMR 2011, 971, sog. Heizkörperentscheidung, sondern das glatte Gegenteil. Schon im Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12, ZMR 2013, 454, hatte der BGH zu den Versorgungsleitungen sein Begründungsdebakel verniedlicht, aber letztlich richtig erkannt, dass durch eine Teilungserklärung doch kein Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes (§§ 93, 94 BGB), zu denen die innerhalb des Gebäudes verlegten Wasserleitungen zählen, konstitutiv begründet werden kann.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG § 28

Notwendiger Inhalt einer Gesamtjahresabrechnung

Die Gesamtabrechnung kann eine nähere Aufschlüsselung der in dem Abrechnungszeitraum eingegangenen Hausgeldzahlungen im Hinblick auf die Abrechnungszeiträume enthalten, für die sie geschuldet waren; weil die Jahresabrechnung eine reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung darstellt, sind solche Angaben aber nicht zwingend erforderlich.

BGH, Urteil vom 11.10.2013, V ZR 271/12

Bedeutung für die Praxis

Der BGH verlangt im Rahmen der Gesamtabrechnung keine dezidierte Aufschlüsselung, auf welche Forderungen welche Zahlungen geleistet wurden. Erst aus den Einzelabrechnungen muss sich ergeben, ob es sich um verteilungsrelevante Kosten für das betreffende Wirtschaftsjahr handelt. Zu den notwendigen Bestandteilen einer Abrechnung gehören: Gesamteinnahmen, Gesamtausgaben; Kostenverteilungsschlüssel, Entwicklung der Bankkonten und der Rücklage (BGH ZMR 2010, 300), Saldenlisten (OLG Köln ZMR 2007, 986) sowie fakultativ der Vermögensstatus.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG § 10 Abs. 2 Satz 3

Anpassung einer Teilungserklärung für ein Ärztezentrum?

Es besteht kein Anspruch auf Anpassung einer Teilungserklärung, die die Nutzung des Sondereigentums als Arztpraxis vorschreibt, weil die bei Gründung der Eigentümergemeinschaft noch bestehende Niederlassungsfreiheit der Kassenärzte inzwischen stark eingeschränkt ist.

AG Elmshorn, Urteil vom 3.12.2013, 48 C 8/13

Bedeutung für die Praxis

Sind die Wohnungseigentümer bei Abschluss der Teilungserklärung erkennbar davon ausgegangen, dass ein Zusammenwirken von Apotheke und Arztpraxis dauerhaft sein soll und so essenziell ist, dass entsprechende Nutzungsbeschränkungen und sogar ein Konkurrenzschutz in der Teilungserklärung vereinbart wurden, so wird weder die Geschäftsgrundlage dieser Vereinbarung erschüttert oder ein Änderungsanspruch des Eigentümers der Arztpraxis deshalb begründet, weil bei Abschluss der Teilungserklärung für die damaligen Parteien nicht vorhersehbar war, dass die Zulassungsvoraussetzungen für Ärzte reglementiert werden würden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



EGZPO § 26 Abs. 8

Nichtzulassungsbeschwerde; Beeinträchtigung durch Geräusche

Das Interesse des Grundstückseigentümers an der Beseitigung einer Störung seines Grundstücks ist grundsätzlich nach dem Wertverlust zu bestimmen, den dieses durch die Störung aus dem Nachbargebäude erleidet.

BGH, Beschluss vom 26.9.2013, V ZR 262/12

Bedeutung für die Praxis

Wenn kein Fall des § 62 Abs. 2 WEG (Ausschluss der Nichtzulassungsbeschwerde bis Ende 2014) vorliegt, dann kommt es für die Nichtzulassungsbeschwerde zum BGH darauf an, ob der Wert der Beschwer (Beeinträchtigung) mit mehr als 20.000 € zu bewerten ist. Hierfür reicht oft ein Dauerzustand - wie bei der Minderung im Mietrecht - von monatlich 500 € aus, weil 42 Monatsmietanteile zugrunde gelegt werden. Dass auch in der Zukunft die Beeinträchtigung (hier: durch Geräusche) auftreten wird, muss der Beschwerdeführer darlegen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG §§ 16 Abs. 2; 28

Fehlende Umsetzung einer vereinbarten Kostenverteilung

Vereinbarungen der Wohnungseigentümer über Betriebskosten in der Teilungserklärung, die von der gesetzlichen Kostenverteilung abweichen und im Grundbuch eingetragen sind, müssen im Wirtschaftsplan und der Jahresendabrechnung umgesetzt werden.

AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 22.8.2013, 72 C 54/13

Bedeutung für die Praxis

Ist in der Gemeinschaftsordnung (= Teilungserklärung i.w.S.) eine Abweichung von der gesetzlichen Kostenverteilung des § 16 WEG enthalten, so muss diese Regelung, wenn sie weder zu unbestimmt, noch aus anderen Gründen nichtig ist, der Jahresabrechnung und auch dem vorher beschlossenen Wirtschaftsplan zugrunde gelegt werden. Abweichende Beschlüsse widersprechen ordnungsmäßiger Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 3, Abs. 4 WEG

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



DW

HAUFE

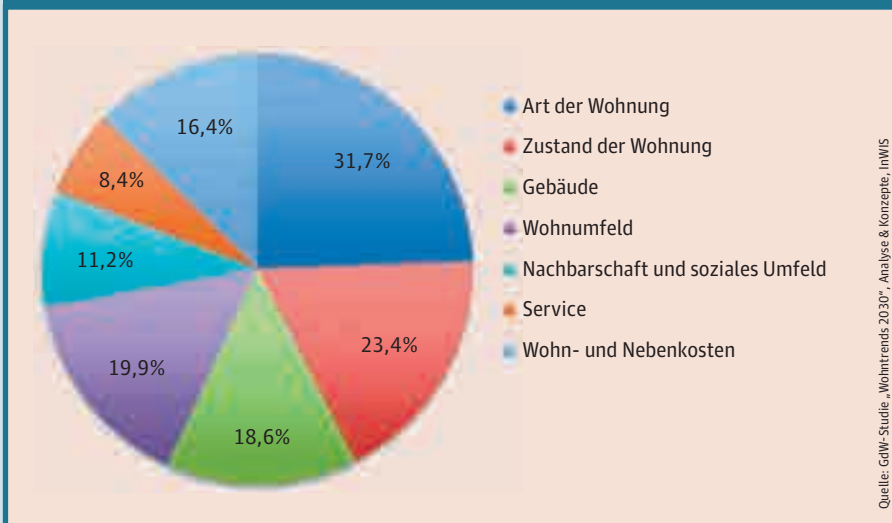


Jede Woche Donnerstag die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

Anmeldung kostenfrei über den QR-Code oder unter: www.haufe.de/newsletter

ZAHLEN DES MONATS

WARUM SIND MIETER NICHT UNEINGESCHRÄNKT ZUFRIEDEN?



Weitere Informationen:
www.analyse-konzepte.de

Was bei Mietern zu Unzufriedenheit führt

Der Großteil der deutschen Mieter (73%) ist mit seiner Wohnsituation zufrieden oder sogar sehr zufrieden. Sind Mieter aber nicht uneingeschränkt zufrieden, liegt es vorrangig an der Art oder dem Zustand der Wohnung. Dies ergab die Studie „Wohntrends 2030“, erstellt durch das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte und

die InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. 31,7% der nicht uneingeschränkt zufriedenen Mieter nennen die Art der Wohnung als Grund für ihre Unzufriedenheit. Hier schlugen Merkmale wie die Größe der Wohnung oder ein fehlender Balkon zu Buche.

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



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



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



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



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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

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

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

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

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

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



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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Heike Tiedemann, 040-520103-39, heike.tiedemann@haufe.de
 Oliver Cekys, 0931-2791-731, oliver.cekys@haufe.de

Michaela Freund, 0931-2791-535, michaela.freund@haufe.de
 Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, daten@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2014.

www.haufe.de/mediacenter

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

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

Erscheinungsweise: monatlich

Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

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

„Golf baut auf.“



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

Foto: © DESWOS, BINA_Pfecht/ymw52, istock.

Nutzen Sie die Gelegenheit

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

Bad Saarow	24. Mai 2014
Bad Aibling	12. Juli 2014
Hamburg	02. August 2014
Köln	13. September 2014

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



Helfen Sie mit!



HAUFE.

Partner der Wohnungswirtschaft



...einfach gute Bäder!

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



„Obwohl die Badmodernisierung durch einzelne Gewerke preisgünstiger gewesen wäre, haben wir uns für Blome entschieden. Blome bietet umfassendere Leistungen, eine bessere Ausstattung der Bäder, Top-Qualität, eine super Rundum-Betreuung, viel Erfahrung und war dann auch noch doppelt so schnell wie andere Anbieter!“

Adam Molczyk, Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft Budenheim

