



DEUTSCHER BAUHERRENPREIS NEUBAU 2014

Gelungene Mischung in München

► 38

NEUBAU + SANIERUNG

Kleine Bäder: funktional,
ökonomisch und adaptionsfähig

► 16

ENERGIE + TECHNIK

100 % autark: Eisspeicherheizung,
Photovoltaik und Akkus

► 52

MARKT + MANAGEMENT

Strategische Personalentwicklung:
Fit für den demografischen Wandel

► 74



Vertrauen Sie dem Marktführer



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



Ulrike Silberberg
Chefredakteurin

EDITORIAL

Zukunfts-Visionen fürs Bad

Die gesellschaftlichen Veränderungen stellen neue Anforderungen an die Gestaltung von Lebens- und Wohnräumen für die Zukunft - und das ganz besonders ans Bad. Die Entwicklung zukunftsfähiger Produkte und Systeme, Dienstleistungen und z. B. flexible Grundrisse in den Wohnungen und Badezimmern bilden die Grundlage für den nachhaltigen und zukunftssicheren Umgang mit dem demografischen Wandel.

Geburtenrückgang, steigende Lebenserwartung, jüngere Ältere mit sich wandelnden Lebensmodellen und Wohnformen, aber auch die zunehmende Pflegebedürftigkeit erfordern Ausweichmöglichkeiten und Alternativkonzepte für den Verbleib in den eigenen vier Wänden. Eine Aufgabe mit Zukunft für die Wohnungswirtschaft.

Und da kommt auch das Design ins Spiel: Ist Design der Zukunft weit mehr als Form und Funktion? Bestimmt das Design, so wie wir es verstehen, die Zukunft? Man wird sich die Frage stellen müssen, inwieweit Technologie, aber auch Gestaltungskonzepte sozial verträglich sind, weil sie sich nicht jeder leisten kann. Wie kann das Ökologische und Ökonomische im Sozialen integriert werden? Heißt das: Universal Design versus Stigmatisierung? Interdisziplinäre Studiengänge sind eine Reaktion auf diese Fragen. Unterschiedliche Hochschulen und Institutionen befassen mit den gesellschaftlichen Auswirkungen dieser Veränderun-

gen. Sie verknüpfen z. B. Architektur mit Pflegewissenschaften, Bauingenieurwesen mit Design und home automation. Beispiele dafür sind die FH Frankfurt/Main, die TU München und das EBZ in Bochum (ab Seite 16).

Unsere Vorbereitung auf Garmisch-Partenkirchen läuft: Die Jury-Sitzung zum diesjährigen „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft“ findet Ende April in Berlin statt. Knapp bemessen, wenn die Sieger noch mit einem Filmbeitrag auf dem Aareon Kongress geehrt werden sollen (siehe Seite 62). Die Gewinner werden wieder im Rahmen des Galaabends am 5. Juni 2014 bekannt gegeben und die Preisträger mit ihren Projekten in der DW 8/2014 vorgestellt.

Noch ein Hinweis auf die DESWOS-Golfturniere: Auch in diesem Jahr sammeln wir wieder für ein konkretes Bauprojekt - eine Schule in Nicaragua - Spendengelder. Alle Golfer und die, die gerne mal „schnuppern“ wollen, sind herzlich eingeladen. Genaue Informationen finden Sie auf Seite 82.

Herzlichst
Ihre

Die optimale Kabelnetzstrategie für Wohnungsunternehmen

Erfahrung und Kompetenz: Wir beraten Sie in allen Multimediafragen



- + Netzbestandsanalysen
- + Geschäftsmodelle
- + Vertragsentwicklungen
- + Ausschreibungen



Unabhängige Telekommunikationsberatung



TITEL

▶ 38



Quelle: Henning Koepke Fotografie, München

Bauherrenpreis: 43 geförderte Wohnungen

Die GWG München hat auf beengtem Raum ein anspruchsvolles Raumprogramm realisiert, das eine innerstädtische Baulücke schließt.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

▶ 8



Quelle: degevo

Partizipation in Wohnanlagen

Mieterpartizipation funktioniert auch heute, aber inzwischen anders und besser außerhalb starrer Gremienformen wie dem Mieterbeirat.

NEUBAU UND SANIERUNG

▶ 32



Quelle: BSU/Engel

Demokratie und Bürgerwille

Zwischen Modernisierungszwängen und Mieterängsten: Streit zwischen Sanierungsgegnern und -befürwortern in Hamburg-Langenhorn.

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT

5|2014

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 **Sind Mieterbeiräte noch zeitgemäß?**
Partizipation im Wohngebiet

THEMA DES MONATS: BAD

Mit Blick auf den demografischen Wandel und die zunehmende Verknappung von bezahlbarem Wohnraum braucht es für die Wohnungswirtschaft zukunftsorientierte Lösungen, die Wohnen ein Leben lang und für alle Generationen möglich machen. Besonders bei der Planung und Gestaltung von Bädern unterstützt der Ansatz des Universal Design erforderliche Produkte und Planungen, damit sie für möglichst viele Menschen langfristig nutzbar sind. Wir gehen auf Beispiele und neue Schnittstellen zwischen Forschung, Lehre, Industrie, Architektur und Wohnungswirtschaft ein.

NEUBAU UND SANIERUNG

12 Meldungen

16 **Projekt „Badsanierung“ deckt Kostensenkungspotenziale auf**
Thema des Monats: Bad - Innovationsnetzwerk für die Wohnungswirtschaft



Quelle: Feddersenarchitekten

ENERGIE UND TECHNIK

► 56



Quelle: Kreisbau Tübingen

Individuelle Betriebskosteninformation

Betriebskostenabrechnung plus Info-Broschüre über die Entwicklung der Betriebskosten in ihrem Gebäude: Beispiel der Kreisbau Tübingen.

18 Universaler Nutzen bis in den kleinsten Raum

Thema des Monats:
Universal Design im Bad

20 16 Bäder auf einen Streich

Thema des Monats:
Badsanierung im Bestand

22 Gesteigerte Effizienz

Thema des Monats:
Studentenwohnheim in Kleve

24 Bleileitungen in Trinkwasserinstallationen

Thema des Monats: TrinkwV

28 Belegungsankäufe – eine Lösung zur Verlängerung öffentlicher Förderung

Bezahlbares Wohnen

32 Zwischen Modernisierungszwängen und Mieterängsten

Neubau oder Sanierung in der Wulffschen Siedlung

36 Modellorientierte Arbeitsweise schafft neue Transparenz

CAD, AVA und TGA

38 Gelungene Mischung in München

Serie Deutscher Bauherrenpreis
Neubau 2014

42 Wohnen für alle Lebensphasen

Serie Deutscher Bauherrenpreis
Modernisierung 2013

ENERGIE UND TECHNIK

46 Meldungen

50 Leitfäden für Wohnungsunternehmen entwickelt

EU-Forschungsprojekt

MARKT UND MANAGEMENT

► 74



Quelle: WIRO

Strategische Personalentwicklung

Mit welchen Strategien begegnen Wohnungsunternehmen den Herausforderungen im Personalwesen? Antworten diesmal von der WIRO.

52 100% Autarkie bei der Wärmeversorgung

Alternative zum Passivhaus

56 Individuelle Betriebskosteninformation für jedes Gebäude

Betriebskostenmanagement

58 Glasfasernetze für die Wohnungswirtschaft

Medienversorgung

59 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

62 Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter

Vorbericht zum Aareon Kongress 2014

64 Meldungen

68 Im Zeichen der Wabe – für Heimatregion und eigenen Erfolg

Prignitzer Genossenschaften intensivieren Zusammenarbeit

71 Der Komponentenansatz als Alternative zur Rückstellung für Bauinstandhaltung

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

74 „Fit für den demografischen Wandel“

Strategische Personalentwicklung

76 Stellenmarkt

RECHT

83 Mietrecht, 85 WEG-Recht

LETZTE SEITE

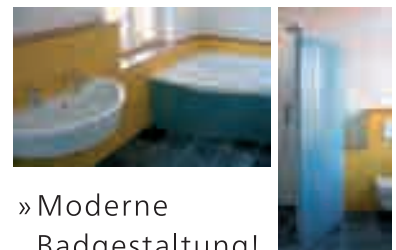
88 Impressum



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



» Moderne
Badgestaltung!
Bei der Wunschliste
Ihrer Mieter ganz weit
oben!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin · Braunschweig · Düsseldorf · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Jugendarbeit Freizeitangebote im Quartier



Quelle: Sahle Wohnen

Kinder und Betreuer freuen sich über die neuen Räumlichkeiten der „Kleinen Insel“

Anfang März bezog die „Kleine Insel“ in der Wohnanlage Am Hoverkamp in Kaarst neue Räumlichkeiten. Zweimal wöchentlich bietet dort eine Fachkraft Freizeitbeschäftigungen für Kinder unter 14 Jahren an. Zuvor war das Konzept der „Kleinen Insel“ ein Jahr lang in einem Container im Innenhof der Wohnanlage erprobt worden. Nun hat das private Wohnungsunternehmen Sahle Wohnen aus Greven eine Mehrraumwohnung als Treffpunkt für die Kinder der Wohnanlage hergerichtet. Es überlässt die Räumlichkeiten bis auf Weiteres kostenlos den Malteser Werken und trägt die Nebenkosten. Dass ein Wohnungsunternehmen Räume für quartiersnahe, fördernde und vorbeugende Jugendarbeit finanziere, sei nicht selbstverständlich, betonte Sybille Jeschonek, Leiterin Wohnmanagement bei Sahle Wohnen. Mit dem Angebot will das Unternehmen zur Mieterzufriedenheit beitragen und das nachbarschaftliche Miteinander fördern.



Weitere Informationen:
www.sahle-wohnen.de

Konversion in Darmstadt Umgestaltung der Lincoln-Siedlung

Die Bauverein AG will bis zum Sommer 2014 das Gelände der Lincoln-Siedlung von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) kaufen. Im Juni sollen weitere Planungsdetails beschlossen werden. Nach Angaben des Wohnungsunternehmens soll die Lincoln-Siedlung in enger Abstimmung mit der Stadt Darmstadt umgestaltet werden. Die Bauverein AG beabsichtigt, in den nächsten Jahren in der Siedlung einen Mix aus frei finanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungen und Eigentumswohnungen zu entwickeln. Auch Wohnformen wie z. B. Senioren- oder Mehrgenerationenwohnen sollen Raum bekommen. Aktuell besteht die Lincoln-Siedlung aus 33 Wohngebäuden mit knapp 60.000 m² Wohnfläche. Ein geringer Teil der Gebäude soll aufgrund von starkem Sanierungsbedarf durch Neubauten ersetzt werden. Darmstadt verfügt über zahlreiche Konversionsflächen, darunter sog. Housing Areas, die früher der Unterbringung von US-Militärangehörigen und deren Familien dienten. Die größte dieser Housing Areas ist die Lincoln-Siedlung.



Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

Grün- und Freiflächen Digitales Baumkataster



Quelle: Gewoba Aktiengesellschaft, Wohnen und Bauen

Außenanlage der Gewoba im Stadtteil Vahr

Die Bremer Wohnungsgesellschaft Gewoba hat von einem Ingenieurbüro ein digitales Baumkataster entwickeln lassen. In dem Verzeichnis sind die knapp 23.000 Bäume, die auf den Grundstücken des städtischen Wohnungsunternehmens wachsen, mit Angaben zu Art, botanischer Bezeichnung, Stammumfang, Wuchshöhe und genauem Standort erfasst. Jede Pflegemaßnahme und Kontrolle an den Bäumen wird hier nachgewiesen. Somit dient das Baumkataster der Gewoba im Schadensfall als Nachweis dafür, dass das Unternehmen seinen Pflichten nachgekommen ist. Die Gewoba-Landschaftspfleger müssen bei ihrer Arbeit nur die mit Barcodes versehenen Plaketten an den Baumstämmen scannen, um alle Daten abrufen zu können. Neben seinem praktischen Nutzen für die Grünanlagenpflege, erlaubt das Zahlenwerk erstmals auch statistische Spielereien: Das grünste Wohnviertel der Gewoba ist die Vahr mit 4.738 Bäumen.



Weitere Informationen:
www.gewoba.de

ENERGETISCHE STADTSANIERUNG

Website zum KfW-Programm gestartet

Eine neue Website des Bundesbauministeriums und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) informiert über das KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ - über Quartierskonzepte, Sanierungsmanagement, Fördermöglichkeiten, Pilotprojekte des Programms sowie die Begleitforschung. Die Internetseite wird fortlaufend mit Praxisbeispielen erweitert. Mit dem 2011 gestarteten KfW-Programm wird der Fokus bei der energetischen Sanierung stärker auf das Quartier in seiner Gesamtheit ausgerichtet. Gebäudesanierung, Energieversorgung und der Einsatz erneuerbarer Energien werden in integrierten Konzepten verknüpft. Das Programm ermöglicht flexible Strategien, die sich in vielen Gebieten umsetzen lassen - von historischen Altstädten über große Wohnsiedlungen bis hin zu Quartieren am Stadtrand.



Weitere Informationen:
www.energetische-stadtsanierung.info

Beratungsangebot in der Nachbarschaft Tod und Trauer gehören zum Leben – und zum Wohnen – dazu

Seit November 2013 bieten der Hamburger Hospiz e. V. und der Altonaer Spar- und Bauverein (altoba) im Nachbarschaftstreff Schützenblock eine gemeinsame Trauerselbsthilfegruppe an. Aufgrund der positiven Resonanz auf das Angebot sollen in diesem Jahr zwei weitere Trauergruppen initiiert werden, eine davon im Helenenstift, die andere im altoba-Nachbarschaftstreff.

Die Trauergruppen richten sich an altoba-Genossenschaftsmitglieder, die einen Angehörigen verloren haben, und sollen ihnen dabei helfen, den Alltag wieder alleine bewältigen zu können. Die Gruppenmitglieder unterstützen sich auch über die wöchentlichen Treffen hinaus in alltäglichen Dingen.

Die Kooperation zwischen altoba und Hamburger Hospiz e. V. geht über die gemeinsamen Trauergruppen hinaus: Mitglieder und Mieter können sich bei Fragen zu Krankheit, Tod und Trauer vom Verein beraten lassen. Außerdem werden Informationsveranstaltungen und Führungen durch das Hospiz angeboten. Gut informiert können auch schwer erkrankte Angehörige in ihrer gewohnten häuslichen Umgebung gepflegt werden. Mit ihren Informationsangeboten und Gruppen wollen altoba und Verein dafür sorgen, dass mehr Mieter auch im Krankheits- oder Trauerfall in ihren Wohnungen verbleiben können. Mit dieser Maßnahme reagieren sie auf den demografischen Wandel und den steigenden Anteil an hochbetagten Menschen.

 Weitere Informationen:
www.altoba.de

Konversion in Friedberg Neubauten auf US-Armee-Gelände

Die ABG Frankfurt Holding baut in der Stadt Friedberg. Insgesamt 9.000 m² Wohnfläche sollen in 102 Wohneinheiten auf einem Gelände entstehen, das ursprünglich mit Unterkünfts- und Verwaltungsgebäuden der US-Streitkräfte bebaut war. Das Frankfurter Wohnungsunternehmen investiert hier gut 26 Mio. €.

An der Entwicklung des Geländes sind auch die Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH und die Friedberger Baugenossenschaft „Eigener Herd ist Goldes Wert e. G.“ beteiligt. Letztere hat eine Teilfläche von 3.000 m² erworben und baut hier 18 Sozialwohnungen. Die Genossenschaften beabsichtigten zunächst, vorhandene Gebäude zu sanieren. Nachdem eine Untersuchung ergeben hatte, dass die Sanierung aufgrund erhöhter Schadstoffbelastungen und des schlechten Zustands der Gebäudetechnik nicht wirtschaftlich sei, entschieden sie sich für den gemeinsamen Abriss und Ersatzneubauten.

Auf dem Gelände entstehen ferner Gebäude für die Technische Hochschule Mittelhessen. Private Bauträger errichten Reihenhäuser, Apartments und Geschosswohnungen.

 Weitere Informationen:
www.abg-fh.com, www.fbw-gmbh.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

Unterstützung im Quartier Start für Kiezschwesterprojekt in Berlin



Quelle: EVM Berlin eG

Das Kiezschwesterprojekt kommt bei den Mietern gut an

Die EVM Berlin eG bietet ihren Mitgliedern in den Stadtteilen Mariendorf und Lankwitz seit Anfang März in Kooperation mit dem Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerk (EJF) Unterstützung durch eine sog. „Kiezschwester“ an. Diese dient als Ansprechpartnerin für Mieter und bietet kostenlose Beratung und Hilfestellung zum selbstständigen Wohnen in allen Lebenslagen. Über eine Notrufnummer ist die Kiezschwester bei dringenden Problemen 24 Stunden am Tag zu erreichen. Bei Bedarf vermittelt sie auch Dienstleistungen Dritter, z. B. Fahrservice und hauswirtschaftliche Hilfen wie Einkauf und Wohnungsreinigung. Das EJF ist bereits seit 2012 in der Mariendorfer Wohnanlage tätig. Die Kiezschwester wohnt dort, wodurch es den Anwohnern leichter fallen soll, sich mit Fragen und Nöten an die Kiezschwester zu wenden.

Weitere Informationen:
www.evmberlin.de

Stadterweiterung Entwicklerprojekt vorgestellt

Im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt übernimmt die IBA Hamburg GmbH die Entwicklung und Vermarktung von zwei neuen Quartieren mit ca. 2.300 Wohneinheiten im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek. Als Projektverantwortliche hatte sie von 2006 bis 2013 die Internationale Bauausstellung IBA Hamburg ausgerichtet. Im Projekt „Vogelkamp Neugraben“ in der Nähe der S-Bahnhaltestelle Neugraben entstehen ab diesem Jahr rund 1.500 Wohneinheiten. Seinen Namen verdankt das Neubaugebiet der Lage in der Nähe eines Vogel-schutzgebietes. Die IBA Hamburg GmbH reserviert mehrere Baugrundstücke exklusiv für Baugemeinschaften. 800 weitere Wohneinheiten sind ab 2016 im „Fischbeker Heidbrook“ am Rande der Fischbeker Heide geplant. In den beiden Quartieren entstehen Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser.

Weitere Informationen: www.iba-hamburg.de und
www.naturverbunden-wohnen.de

Kongress Kooperative Stadtentwicklung 9. Bielefelder Stadtentwicklungstage

Am **21. und 22. Mai** finden unter dem Titel „Kiez | Quartier | Veedel“ die 9. Bielefelder Stadtentwicklungstage statt. Die Veranstaltung in der Reihe Kongress Kooperative Stadtentwicklung fokussiert sich auf das Thema Quartier. Städtebauliche und wohnungspolitische Förderprogramme werden zunehmend auf Quartiersentwicklung ausgerichtet. Stabile Quartiere stehen im Ruf, für zufriedene Bewohner und geringe Fluktuation zu sorgen und Hauseigentümern nachhaltige Erträge zu verschaffen. Der Kongress versteht sich als Diskussionsplattform für alle, die nach Konzepten, Netzwerken und Finanzierungsmöglichkeiten für die Quartiersentwicklung suchen.

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.kooperative-stadtentwicklung.de

Fachtagung „Stadt 2050 – ein Blick in die Zukunft“

Am **13. Mai 2014** veranstaltet die degewo in Berlin die Fachtagung „Stadt 2050 – Ein Blick in die Zukunft“. Zum 90. Geburtstag des Berliner Unternehmens befassen sich nationale und internationale Referenten aus Wissenschaft, Wirtschaft und Politik mit der Frage, wie sich der Lebensraum Stadt in den nächsten 35 Jahren verändern könnte. Die Tagung richtet ihren Fokus auf urbane Trends und das zukünftige Leben und Wohnen.

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.degewo.de

LITERATURTIPP

Migration und Stadt



Die Ausgabe 5/2013 der „Informationen zur Raumentwicklung“ (IzR) widmet sich dem Spannungsfeld von Migration und Stadtentwicklung. Wann ist Migration Thema der Stadtentwicklung? Welche Rolle spielen Planer und Architekten als Mitgestalter des Zusammenlebens? Ziel des Hefts ist es, Stadt und Stadtgesellschaft ganzheitlich zu betrachten. Folglich vereint die Ausgabe Beiträge von Soziologen, Politikwissenschaftlern, Stadtplanern und Architekten. Vorgestellt werden neben Forschungsergebnissen auch Beispiele dafür, wie Alltagsprojekte Integration im Stadtquartier fördern.

Informationen zur Raumentwicklung 5/2013: Migration und Stadt.
Hrsg: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).
Franz Steiner Verlag, 19 €, ISSN 0303-2493.

” *Um heute erfolgreich zu arbeiten, muss ich sichtbar sein. Immer und überall.*

Severine Kurz (Severine Kurz Real Estate SKRE Professionals)

IMMOBILIEN
SCOUT 24

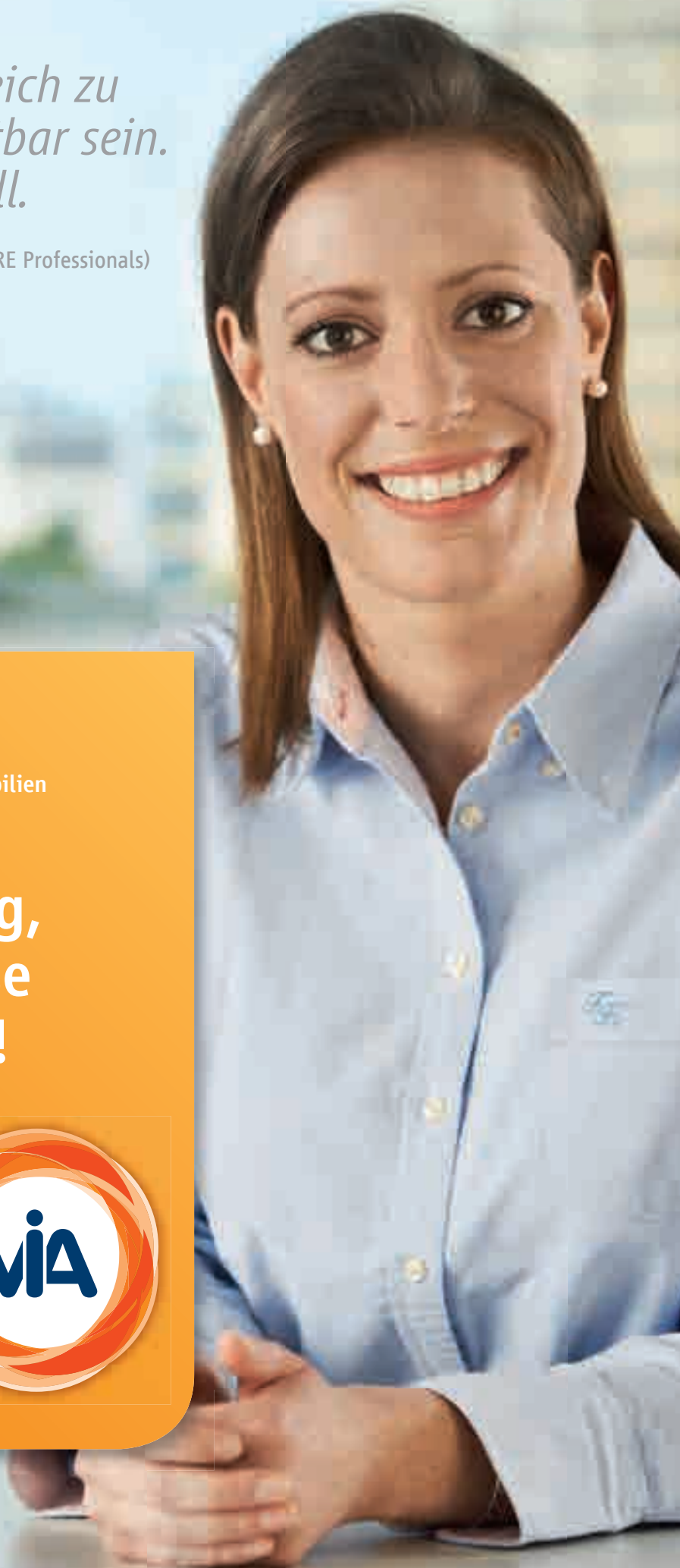
Der Marktführer:
Die Nr. 1 rund um Immobilien

VIA – Vermarktung, Image und Akquise clever kombiniert!

Entscheiden auch Sie sich für das VIA-Erfolgsprinzip und profitieren Sie unter anderem von Kontakten zu über 2,5 Millionen Eigentümern.



www.immobilienscout24.de/via





Alle Quellen: degewo

Kreuzberg: degewo-Stadtteilmanagerin Nesrin Demir organisiert Mietergärten mit Bewohnern

Partizipation im Wohngebiet

Sind Mieterbeiräte noch zeitgemäß?

Stuttgart 21, Initiative gegen die Bebauung des Tempelhofer Felds, Volksentscheide zum Rückkauf ehemals städtischer Versorgungsbetriebe – die Liste ließe sich fortsetzen: Immer mehr Bürger engagieren sich bei Themen, die ihr direktes Lebensumfeld oder die sog. Daseinsvorsorge betreffen. Sie wollen nicht nur mitreden, sondern mitentscheiden. Was heißt das für Wohnungsunternehmen und ihre in vielen Quartieren bestehenden Mieterbeiräte?



Frank Bielka
Vorstand degewo AG
Berlin

Die Parteien als Instrumente der politischen Willensbildung werden – das zeigen die o. g. Beispiele – mehr und mehr ignoriert. Sie scheinen den Bürgern nicht mehr in der Lage, ihre Interessen adäquat abzubilden, sie sind den Menschen offensichtlich zu bürokratisch, zu langsam, zu schwerfällig.

Insoweit wären die vor rund 30 Jahren in Berlin initiierten „Mieterbeiräte“ ein großartiges Instrument der gesellschaftlichen Teilhabe im Bereich

Wohnen. Die Gründung dieser Mieterbeiräte wurde ab 1983 auf Anweisung des Senats verbindlich für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften geregelt und in deren Satzungen verankert. In Siedlungen mit mehr als 300 Wohnungen ist – je nach Anzahl der Wohnungen – ein mehrköpfiger ehrenamtlich tätiger Mieterbeirat von den Mieterinnen und Mietern zu wählen. Die Beiräte sollen gemeinsame Interessenlagen der Mieter koordinieren, diese in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit dem Wohnungsunternehmen erörtern und zu einem Ausgleich bringen. Die Wohnungsgesellschaften sind angewiesen, Mieterbeiräte als wichtiges Element der Partizipation der Bewohner zu fördern und zu unterstützen und diese über geplante Instandhaltungs- und Modernisierungs-

maßnahmen und deren Folgen zu unterrichten. So weit Theorie und Bürokratie.

Und die Praxis?

Insgesamt gibt es für die rund 300.000 Wohnungen der sechs städtischen Wohnungsgesellschaften Berlins rund 70 Mieterbeiräte mit zwei bis zwölf Mitgliedern (Stand 2012). Je nach Unternehmen gibt es für 13 % (WBM) und 85 % (HOWOGE) der Wohnungen Mieterbeiräte. Die degewo – mit 60.000 Wohnungen das größte kommunale Wohnungsunternehmen in Berlin – hat derzeit 22 Mieterbeiräte und deckt damit über die Hälfte ihrer Wohnungen ab.

Doch trotz intensiver Anstrengungen der Unternehmen wird es immer schwieriger, funktionie-

rende Mieterbeiräte zu etablieren. Bei den positiven Fällen handelt es sich meist um homogene Mieterschaften, die seit Jahrzehnten in ihrem Kiez leben. Und davon scheint es immer weniger zu geben. So ist das ohnehin geringe Interesse von Mieterinnen und Mietern, sich in Mieterbeiräte wählen zu lassen, in den letzten Jahren weiter gesunken. Es gelingt kaum, für auscheidende Mitglieder in diesen Gremien Nachrücker zu finden. Jüngere Mieter zeigen wenig oder gar kein Interesse. Geringe Wahlbeteiligung und Mieterversammlungen mit weniger als zehn Teilnehmern und ohne Kandidaten für den Mieterbeirat sind eher die Regel als die Ausnahme.

Im Wandel ...

Woran liegt das? Die degewo sieht das Problem darin, dass statische und von „oben“ verordnete Gremien und Beiräte nicht mehr zeitgemäß sind. Ein Mitglied im Mieterbeirat muss die Interessen und Wünsche von Mitmietern vertreten - die nicht immer auch seine eigenen Interessen abbilden. Das kann lästig und zeitraubend sein. Und da es sich bei den Anliegen in der Regel um Probleme, Konflikte und auch um interne Streitigkeiten handelt, fragt sich ein Beiratsmitglied schon bald: Warum tu ich mir das eigentlich an? Ich verhandle meine Anliegen lieber bilateral mit meinem Wohnungsunternehmen. Daraus allerdings ableiten zu wollen, dass die Mieter von heute kein Interesse an Partizipation,

Mieterbeiräte Wahlen in Mariengrün

Engagement für Ihr Haus und Ihr Wohnumfeld

Wahlaufruf

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter,

die degewo fördert nachbarschaftliches und ehrenamtliches Engagement. Sie unterstützt Mieterbeiratswahlen und arbeitet eng mit Mieterbeiräten und Vertrauensmietern zusammen.

In Mariengrün finden in den kommenden Monaten Wahlen zu Mieterbeiräten statt. Jeder Haushalt wird ein Schreiben erhalten, mit dem sich jeweils ein Mieter als Kandidat bewerben kann.

Mieterbeiräte sind gewählte Gremien, die sich aktiv in die Entwicklung des Quartiers einbringen und ein Bindeglied zwischen Vermieter und Mietern sind. Sie können Fragen vor Ort klären, sich über Planungen des Vermieters informieren und einbringen in Entscheidungsprozesse. Auch einzelne feste Ansprechpartner können in den Häusern eine wichtige Rolle übernehmen, indem sie sich als Mietersprecher engagieren.

Die Satzung für Mieterbeiräte liegt im Büro der degewo, Waldsassener Straße 40, sowie im Büro des Quartiersmanagements W 40, aus. Bei Nachfragen können Sie sich gern an den Stadtteilmanager, Herrn Lohmüller sowie an die Sachbearbeiterin Frau Belitz, Frau Rothermund und Herrn Bremer wenden.

Wir würden uns freuen, wenn Sie als Mieterbeirat kandidieren.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Kundenzentrum Süd

gez. Irina Herz
Leiterin des Kundenzentrums

gez. Michael Lohmüller
Stadtteilmanager



degewo
Kundenzentrum Süd
Joachim-Gottschalk-Weg 1
12353 Berlin
Tel.: 030 26485-2188
Fax: 030 26485-2109

Ihr Ansprechpartner:
Michael Lohmüller
Stadtteilmanager
Tel.: 030 26485-2103
michael.lohmüller@degewo.de

Datum:
25. August 2011
www.degewo.de

Beispiel eines Aufrufs zur Mieterbeiratswahl im degewo-Quartier Mariengrün

in den letzten Jahren die Kooperationen erheblich verstärkt und ausgebaut. Die Lehren daraus: Mieterinnen und Mieter engagieren sich vor allem dann, wenn sie selbst betroffen sind und es einen aktuellen Anlass für gemeinsames Handeln gibt. Sind die Mieterinteressen direkt, konkret und zeitnah berührt, gibt es eine produktive und gestaltbare Zusammenarbeit zwischen Mietervertretern und Vermietern. Engagement der Mieter gibt es in erster Linie für zeitlich befristete „Projekte“, deren Dauer absehbar und lösbar erscheinen. Andererseits: Ohne ein gemeinsames Interesse und ein gemeinsames Ziel geht selten etwas.

... neue Formen

Die Übersicht dessen, was die degewo in den letzten Monaten und Jahren an projektbezogener Mieterpartizipation in Quartieren und Kiezen ausprobiert hat, ist lang. Die Erfahrungen sind überwiegend gut. Drei Beispiele:

- Am Mariannenplatz in Kreuzberg führt die degewo Mieterversammlungen mit offenen Themenstellungen in den Innenhöfen der Häuser durch. Dienten diese Treffen anfangs „noch dazu“, Beschwerden loszuwerden, wurden nach und ▶

A+++

Erfahren Sie, wie wir auch Ihre
Energiekosten senken können:
www.getec.de

Effizienz steigern, Energiekosten senken.

Mit unseren zukunftsorientierten Energiekonzepten versorgen wir die Wohnungswirtschaft und komplexe Liegenschaften mit Energie. Kostengünstig, planungssicher und umweltfreundlich.

GETEC WÄRME & EFFIZIENZ
Aktiengesellschaft

5 FRAGEN AN ...

Cordula Fay, degewo-Vorstandsreferentin



Sie waren lange Zeit im Quartiers- und Sozialmanagement tätig. Wie managt die degewo die Partizipation von Mietern und Quartiersbewohnern?

Neben den klassischen Wegen der Mieterpartizipation, wie z. B. der Unterstützung von Mieterbeiräten, haben wir gute Erfahrungen mit modernen und neuen Formen der projektbezogenen Zusammenarbeit mit Mietern gemacht: so z. B. die Gestaltung

von Hauseingängen durch die Mieter, die frühzeitige Einbindung der Bewohner bei Sanierungsvorhaben, die Durchführung von Workshops bei der Gestaltung von Spielplätzen und Freiflächen. Darüber hinaus befürworten wir viele Eigeninitiativen von Mietern, wie z. B. die Einrichtung von Mietergärten. Ziel ist immer, engagierte Mieter zu unterstützen, denn unserer Erfahrung nach erhöht sich die Zufriedenheit mit dem Wohnstandort und die Identifikation mit dem Quartier, je mehr Verantwortung von den Mietern übernommen werden kann.

Mit welchem Aufwand wird das koordiniert und wie organisiert man das vor Ort?

Wir haben in jedem unserer großen Quartiere Stadtteilmanagerinnen in den Kundenzentren, die vor Ort mit den Bewohnern und weiteren Kiezakteuren zusammenarbeiten und bedarfsgerechte Lösungen konzipieren und durchführen.

Erhöht sich der Steuerungs- und Kommunikationsaufwand, wenn Partizipationsstrukturen und -anlässe immer flexibler werden?

Gerade Großvorhaben wie Modernisierungen und Quartiersentwicklungen haben gezeigt, dass eine frühzeitige, umfängliche, ehrliche und persönliche Kommunikation mit den Mietern eine der wichtigsten Voraussetzungen für das Gelingen eines Projektes ist. Mit Aktivitäten wie Mieterversammlungen, Newslettern und Aktionen im Quartier kommen wir dieser Aufgabe seit Jahren nach und haben damit gute Erfahrungen gemacht. Wir arbeiten kontinuierlich weiter an der Nutzung verschiedener Medien, um mit unseren Mietern optimal in Kommunikation treten zu können. Der Aufwand ist sicher nicht unerheblich, doch er lohnt sich.

Brunnenviertel: Bewohnerworkshop zur Gestaltung der Außenanlagen

Wie ergänzen sich klassische Partizipationsarten und „neue“ Kanäle bzw. soziale Medien?

In unseren Beständen, in denen eine große Anzahl langjähriger Mieter wohnt, gibt es nach wie vor traditionelle Formen der Mieterzusammenarbeit. In Quartieren, in denen sich die Bewohnerzusammensetzung ändert, entstehen eher anlassbezogene Formen der Mieterbeteiligung. Darüber hinaus setzt die degewo auch auf moderne Kommunikationswege. So haben wir einen eigenen Blog eingerichtet, auf dem wir mit interessierten Mietern und Bewohnern Berlins über gerade aktuelle Themen, wie z. B. Neubau oder Mietenentwicklung, in Diskussion treten können. Aber wir stellen immer wieder fest, dass es den meisten Mietern weiterhin sehr wichtig ist, persönliche Ansprechpartner vor Ort zu haben. Die Kollegen in den Kundenzentren vor Ort sind deshalb unser wichtigstes Sprachrohr zu den Mietern.

Läuft die Entwicklung nicht auf ein immer noch umfänglicheres (wohnungswirtschaftliches) Quartiersmanagement hinaus?

Wohnungsunternehmen sind ein wichtiger Akteur bei der Quartiersentwicklung. Ihnen kommt eine große Bedeutung zu, da sie vor Ort agieren, den Kontakt zu den Bewohnern haben und durch zusammenhängende Wohnungsbestände aktiv auf Stadtentwicklungsprozesse einwirken können. Die Frage des Wohnortes schließt immer mehr die Frage nach Infrastruktur, Wohnumfeld und Gestaltungsmöglichkeiten der Bewohner mit ein. Aus dem Grund ist ein umfassender Ansatz der Quartiersentwicklung automatisch ein wesentlicher Bestandteil eines erfolgreichen wohnungswirtschaftlichen Handelns.

Vielen Dank!

Die Fragen stellte Olaf Berger.



Quelle: degewo

nach Partnerschaften für künftige Projekte entwickelt. Inzwischen gibt es mehrere Gruppen, die sich um eigene Bewohnerprojekte kümmern oder z. B. die Neugestaltung einer Spielfläche vorantreiben.

- In Marzahn kümmern sich Mieter ehrenamtlich und mit fachlicher Unterstützung durch die degewo um den Betrieb eines Blockhauses, das in den Sommermonaten als Treffpunkt für viele Mieterkinder und auch Erwachsene im Wohnquartier dient.

- In der Gropiusstadt bietet die degewo Mieterversammlungen in den Häusern an, bei denen z.B. über die Gestaltung der Hauseingänge entschieden wird. PC-Kurse, Kochkurse, Tage der offenen Tür für Seniorinnen und Senioren, eine Galerie sowie Angebote des örtlichen Jugendhilfeträgers unterstützt die degewo auch finanziell. Während die vierteljährlichen Versammlungen der zwölf Mieterbeiräte in der Gropiusstadt gering frequentiert sind, sind andere Beteiligungsmöglichkeiten für Mieter gut nachgefragt.

Fazit: Mieterpartizipation funktioniert – Mieterbeiräte noch zeitgemäß?

Die genannten Beispiele zeigen deutlich auf, dass Mieterpartizipation auch heute funktioniert, aber inzwischen anders und besser außerhalb starrer Gremienformen wie dem Mieterbeirat.

Der von der Politik geforderte Ausbau eher bürokratisch arbeitender „Mieterbeiräte“ scheint deshalb nicht mehr zeitgemäß. Stattdessen sollten neue Partizipationsmodelle gefördert werden. ■

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.

Richtfest in Schwarzenbek Letzter Meilenstein im Quartier



Skizze des Gebäudes in Schwarzenbek

Im Februar 2014 feierte die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG (NL) im östlich von Hamburg gelegenen Schwarzenbek Richtfest für 32 Genossenschaftswohnungen in zwei Gebäudezeilen. Die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit 60 bis 78 m² Größe sind lichtdurchflutet und mit Terrasse oder Balkon ausgestattet. Alle Häuser haben einen Fahrstuhl. Ein Gasbrennwertkessel in Kombination mit Solarthermie versorgt die Wohnungen mit Wärme.

Die Häuser sollen im Herbst 2014 bezugsfertig sein. Mit dem Richtfest sei einer der letzten Meilensteine für die Revitalisierung des Quartiers rund um die Königsberger Allee und die Frankfurter Straße erreicht, sagte das scheidende NL-Vorstandsmitglied Volker Skroblied im Februar. Insgesamt hat die NL hier seit 2001 216 Wohnungen modernisiert, 82 neu gebaut und dafür insgesamt 20,4 Mio. € aufgewendet.

Weitere Informationen:
www.neueluebecker.de

Modernisierung Hochhaus mit Concierge



Entwurf des sanierten Gebäudes am Schlossteich

Die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. Chemnitz (GGG) modernisiert seit Ende Februar ein 15-geschossiges Hochhaus am Schlossteich in der Chemnitzer Innenstadt. Die 5,3 Mio. € teure Sanierung soll bis März 2015 fertiggestellt werden. Anstatt der bisherigen 195 Wohneinheiten wird das Gebäude in 111 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit unterteilt. Alle Innenbereiche sowie die Wege zu den Wohnungen werden barrierearm ausgeführt. Im Erdgeschoss wird ein Concierge-Service eingerichtet.

Außerdem saniert die GGG zur Zeit im Stadtteil Schloßchemnitz einen dreigeschossigen Altbau aus den 1920er Jahren. Die bisher 19 Wohnungen werden in zehn Familienwohnungen mit vier bis fünf Zimmern umgewandelt. Für die komplette Sanierung investiert die GGG hier mehr als 1 Mio. €. Ab November 2014 sind die neuen Wohnungen bezugsfertig.

Weitere Informationen:
www.ggg.de

GRUNDSTÜCKSKAUF

GWG plant 100 Wohneinheiten

Die Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Wanne-Eickel eG (GWG) kaufte für 2 Mio. € ein 11.000 m² großes Gelände in Herne-Röhlinghausen, auf dem bisher das Gebäude der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule stand. Bis Ende 2014 wird die Fläche für die Neubebauung vorbereitet.

Vorgesehen ist der Bau von Reihen- und Doppelhäusern sowie Geschosswohnungen - insgesamt etwa 100 Wohneinheiten für Menschen jeden Alters. Zudem plant die GWG mit dem Caritasverband Herne zwei zertifizierte Wohngemeinschaften für demenziell Erkrankte. Parallel dazu werden über einen eingeschränkten Architektur-Wettbewerb Entwürfe ermittelt. Baubeginn ist frühestens 2018.

Weitere Informationen:
www.wohnstaetten.de



Bei der Vorstellung des Neubauprojekts in Herne-Röhlinghausen

Neubauprojekt in Flensburg Woge und SBV kooperieren



Quelle: iproplan

Visualisierung des Neubaugebiets „Am Wasserturm“

Auf einem ehemaligen Kleingartengelände im Flensburger Stadtteil Fruerlund entsteht die Wohnanlage „Wohnen am Wasserturm“. An dem Projekt mit rund 150 Wohneinheiten beteiligen sich die Wohnungsgenossenschaft Kiel eG (Woge), die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (SBV) und zwei Bauträger. Die Woge verwaltet mit 400 Wohnungen in Flensburg bereits jetzt ihren zweitgrößten Bestand und möchte ihr Angebot an diesem Standort weiter ausbauen. Die SBV Flensburg will mit diesem Projekt auf die Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen im oberen Preissegment reagieren. Insgesamt werden 77 Mietwohnungen mit 57 bis 98 m² Fläche gebaut, davon entfallen 50 Einheiten auf die SBV Flensburg und 27 auf die WOG. Außerdem entstehen 64 Eigentumswohnungen, fünf Einfamilien- und acht Doppelhäuser. Die ersten Wohnungen sollen 2015 bezugsfertig sein.

Die beiden Genossenschaften nutzen die Synergieeffekte einer Kooperation, um die finanziellen, planerischen und personellen Anforderungen des umfangreichen Bauprojektes besser bewältigen zu können.



Weitere Informationen:
www.wogekiel.de und www.sbv-flensburg.de

Neubau und Modernisierung in Neuss Wohnanlage „Am alten Weiher“

Die Neusser Bauverein AG feierte im März, nach sechs Monaten Bauzeit, Richtfest für das Bauprojekt „Am Alten Weiher“. Insgesamt entstehen in dem Gebäude 17 Eigentumswohnungen mit großzügigen Grundrissen und hochwertiger Ausstattung. Parallel zum Neubau modernisiert die Bauverein AG ein benachbartes Mehrfamilienhaus mit 28 öffentlich geförderten und seniorengerechten Mietwohnungen. U. a. wird die Fassade grundlegend neu gestaltet und das Gebäude energetisch ertüchtigt. Damit will das Wohnungsunternehmen eine stabile Quartiersentwicklung fördern und Bewohnern mit unterschiedlichen Lebensstandards ein attraktives Wohnumfeld bieten.



Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de



» AUCH MIT FUNK-
FERNINSPEKTION

Weil Sicherheit mehr als nur Technik braucht.

Jetzt Schutzengel werden: Rauchwarnmelder mit dem Rundum-Service von Minol.

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

Weitere Informationen unter
rauchwarnmelder-minol.de/verwalter

Minol
Alles, was zählt.

WDVS und Denkmalschutz Energetische Sanierung in Cottbus



Quelle: Maximilian Meise, Berlin/Sto AG

Das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Bauten wurde bei der Sanierung erhalten

Die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH sanierte sechs unter Denkmalschutz stehende Mehrfamilienhäuser am Rand der Cottbuser Innenstadt. Dabei mussten denkmalpflegerische Vorgaben für die mit Bossen, Gesimsen und Putzspiegeln ausgestatteten Gebäudefassaden berücksichtigt werden. Die Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde ließen nur eine minimale Dämmstärke zu. Um einen zeitgemäßen energetischen Standard erreichen zu können, wurde ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) montiert. Die Dämmstärke durfte 4 cm nicht überschreiten, da es sonst Probleme mit der Fenstertiefe gegeben hätte, sagte Planer Gunter Krause. Es wurde mit dem System StoTherm Vario in einer Stärke von 4 cm gedämmt; zur Erhaltung des ursprünglichen Erscheinungsbildes kamen auch Profile und Bossen des Herstellers zum Einsatz.

Weitere Informationen:
www.gwc-cottbus.de

Familiengerechtes Wohnen WGS errichtet neun Wohnungen



Quelle: WGS

Modellansicht der Liebigstraße 10

Auf einem ehemaligen Garagengrundstück in Dresdens Südvorstadt baut die WG „Glückauf“ Süd Dresden e. G. (WGS) ein fünfgeschossiges Wohnhaus mit neun familiengerechten Wohnungen. Das Wohnhaus wird voraussichtlich im Frühjahr 2015 fertiggestellt. Die entstehenden Wohnungen verfügen über drei bis fünf Zimmer und eine Fläche zwischen 90 und 128 m². Zu jeder Wohnung gehören eine Terrasse oder eine Loggia, eine Garage und ein Kellerabteil. Die Wohnungen werden außerdem mit Fußbodenheizung und Rollläden an allen Fenstern ausgestattet. In jeder der geplanten Wohnungen soll es entweder ein zusätzliches Gäste-WC oder einen Abstellraum geben. Die WGS reagiert mit den großzügig geschnittenen Wohnungen auf die Bedürfnisse vieler Familien. Nachdem die WGS bereits im vergangenen Jahr einen altersgerechten Neubau fertigstellen ließ, erschließt sich das Wohnungsunternehmen nun Familien als weitere Zielgruppe.

Weitere Informationen:
www.wgs-dresden.de

NEUBAU STATT HOCHBUNKER

Wohnbauprojekt „Henriette No. 1“

Auf dem Gelände eines 2013 abgerissenen Hochbunkers in der Henriettenstraße in Hamburg-Eimsbüttel entstehen 30 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Investor und Projektentwickler ist die wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH. Baustart ist im Juni 2014, Fertigstellung voraussichtlich Ende 2015. Durch die Aufhebung der Zivilschutzbindung war es möglich, den aus den Jahren 1941/42 stammenden 400 m² Bunker abzureißen. Damit die Anwohner und Geschäftsleute aus der näheren Umgebung die Sprengmaßnahmen besser akzeptieren, wurden sie als Teil der begleitenden Öffentlichkeitsarbeit von Anfang an in das Vorhaben eingebunden. Bereits im Sommer 2012 konnten sich Interessierte bei einer Führung durch den Hochbunker ein Bild von dem Projekt machen. Nach Beginn der Abbrucharbeiten durften die Nachbarn per Bauaufzug auf das Dach des Bunkers, um ihren Stadtteil von oben zu besichtigen und Fotos zu machen.

Weitere Informationen:
www.henriette-hamburg.de



Quelle: wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH

Das Wohnbauprojekt „Henriette No. 1“

Aufwärtstrend

12,9% mehr Baugenehmigungen für Wohnungen 2013

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, wurde in Deutschland im Jahr 2013 der Bau von rund 270.400 Wohnungen genehmigt - 12,9 % mehr als im Jahr 2012. Damit setzt sich der seit 2010 erkennbare Trend fort: 2010 konnte ein Zuwachs von 5,5 % beobachtet werden, 2011 waren es 21,7 % mehr als im Vorjahr und 2012 stieg die Zahl der erteilten Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr um 4,8 %. Nach Einschätzung der wohnungswirtschaftlichen Verbände ist der Zuwachs jedoch noch nicht ausreichend, um den Wohnungsbedarf zu decken. Durch gestiegene Kosten für Neubauten entstünden außerdem in erster Linie Wohnungen im höheren

Preissegment, an günstigem Wohnraum bestehe weiterhin ein Mangel. Zudem seien genehmigte Wohnungen noch keine gebauten Wohnungen, gibt z. B. Walter Rasch, Präsident des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW), zu bedenken. Auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. sieht akuten Nachholbedarf, was bezahlbaren Wohnraum angeht. GdW-Präsident Axel Gedaschko rief Bund, Länder und Kommunen zur Zusammenarbeit auf, um die politischen Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass der Aufwärtstrend langfristig anhält und allen Einkommensschichten zugute kommt.



Weitere Informationen:
www.destatis.de und www.gdw.de

Richtfeste in Hamburg Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Im März 2014 feierte die das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA GWG gleich mehrere Richtfeste:

Am 3. März fand das Richtfest für ein Bauvorhaben im Hamburger Stadtteil St. Pauli statt. Hier entstehen in der Finkenstraße 20 öffentlich geförderte 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Nettokaltmiete von 5,70 €/m² und einer Durchschnittsgröße von 65 m². Für das Projekt zeichnen die Architekten nps tchoban voss verantwortlich.

Am 20. März folgte das Richtfest für 14 öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtteil St. Georg, wo im historischen Münzviertel eine ehemalige PKW-Stellplatzanlage bebaut wird. Die anfängliche Nettokaltmiete für die familiengerechten und energieeffizienten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen beträgt hier 5,90 €/m².

Mit einem Richtfest am 31. März 2014 in Hamburg-Bahrenfeld wurde schließlich die Errichtung von elf öffentlich geförderten Neubauwohnungen gefeiert. Anstelle eines lange Zeit ungenutzten Gewerbeobjektes errichtet SAGA GWG hier Wohnungen mit einer Nettokaltmiete von ebenfalls 5,90 €/m².

Mit den öffentlich geförderten Bauprojekten in St. Georg, St. Pauli und Bahrenfeld zeige Hamburgs Wohnungsunternehmen einmal mehr seinen Einsatz für bezahlbaren Wohnraum in innenstadtnahen Lagen, sagte SAGA GWG-Vorstand Dr. Thomas Krebs.



Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de



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



Quelle: EBZ

Bad: Innovationsnetzwerk für die Wohnungswirtschaft

Projekt „Badsanierung“ deckt Kostensenkungspotenziale auf

In unserer trendorientierten Gesellschaft werden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen schneller und öfter gewünscht. „Emotionaler Verschleiß“ nennt Prof. Dr. Armin Just, Professor für Bautechnik an der EBZ Business School, dieses Phänomen: Fliesen müssen nicht mehr ein Leben lang halten, sondern lediglich einen Trend überleben. Doch Sanierungen sind mit hohen Kosten und hohem Zeiteinsatz verbunden. Im EBZ ist daher das Innovationsnetzwerk für die Wohnungswirtschaft entstanden, das zunächst Optimierungsmöglichkeiten für Badsanierungen untersucht.

Prof. Dr. Sigrid Schaefer

Prorektorin für Forschung und Entwicklung
EBZ Business School, Bochum

Das Geheimnis liegt in den Prozessketten und der Abstimmung der Beteiligten untereinander. Im Dialog lassen sich noch vielfältige Kostensenkungspotenziale aufdecken, die den Wohnungsunternehmen erheblich zugutekommen können. Das sehen die Teilnehmer des Innovationsnetzwerks für die Wohnungswirtschaft – bestehend aus Akteuren der Industrie, des Großhandels, des Handwerks und der Wohnungswirtschaft – ähnlich. Mithilfe einer spezifischen Bedarfsanalyse wurden Erwartungen, Wünsche und Ziele der Partnerunternehmen an die Zusammenarbeit ermittelt. Aus der Bedarfsanalyse sind folgende drei Thesen abgeleitet worden:

- Durch koordinierte Rückmeldungen zwischen der Industrie und der Wohnungswirtschaft könnten die angebotenen Produkte auf die Bedarfe angepasst und durch die Analyse der Kostentreiber effizienter gestaltet werden.
- Die Industrie und die Wohnungswirtschaft könnten durch Prozesskettenoptimierungen die benötigte Zeit für Wohnungsmodernisierungen und die Kosten reduzieren.
- Durch Kooperationsbeziehungen zwischen den Partnern des Netzwerkes könnten Kostensenkungspotenziale, Effektivitäts- und Effizienzsteigerungen erreicht werden.

Testlabor Bad

Nun haben sich die Partner beim jüngsten Treffen des Innovationsnetzwerks für die Wohnungswirtschaft einem Bereich zugewandt, der sich als Testlabor für die oben aufgestellten Thesen

bestens eignet. Marten Thöne, wissenschaftlicher Mitarbeiter des Projekts, erläutert: „Gerade bei der Modernisierung eines Badezimmers stehen die Verantwortlichen im Wohnungsunternehmen vor zahlreichen Herausforderungen. Es sind so viele unterschiedliche Konfigurationen und Kombinationen möglich, dass die effiziente Entscheidungsfindung und Abwicklung einer Badsanierung von Entscheidungsträgern aus den Wohnungsunternehmen als anspruchsvoll angesehen wird. Nur anhand von Erfahrungswerten kann ermittelt werden, welche Technik mit der anderen harmoniert – oder auch nicht – und wo Fehlerquellen liegen, die eine Badsanierung verkomplizieren oder die Kosten steigern. Hier gibt es ohne Zweifel noch viel Potenzial zur Effizienzsteigerung durch die Optimierung der Prozessketten.“

Zusammen haben die Akteure die Idee des Systembads entworfen – im Netzwerk wird halb scherzhaft der Begriff des „IKEA-Prinzips“ verwendet, um das Konzept zu beschreiben: Ob Toilette oder Waschbecken, die einzelnen Produkte für die Modernisierung des Bades sollen vorher in den Werken entwickelt und aufeinander abgestimmt werden, sodass sie perfekt ineinandergreifen. Alle Produkte sollten vom Großhandel geordert, zusammengestellt, verpackt und „just in time“ zum Projektort geliefert werden. Logistik und Transport würden somit von einer Stelle ausgehen. Wie beim Baukastensystem müssten die Teile dann an Ort und Stelle nur noch zusammengeführt werden. Das Systembad vereint die Entwicklung von Vorfertigung, Systemdenken und gewerkeübergreifendem Handeln. Ob das entwickelte Konzept in die Praxis umsetzbar sein wird, werden die nächsten Schritte des Innovationsnetzwerkes zeigen. Die Vorbereitungen des ersten Pilotprojektes laufen bereits an, es soll in den kommenden Wochen

in die Praxis umgesetzt werden: Sowohl die VBW Bauen und Wohnen GmbH Bochum als auch die gewoge AG Aachen stellen dafür Leerstandswohnungen zur Verfügung. Marten Thöne schildert das weitere Vorgehen: „Jene Netzwerkpartner, die sich am Projekt Badsanierung beteiligen, erhalten zunächst Mustergrundrisse der Wohnungen, spezifische Erwartungen und konkrete Vorgaben der Wohnungsunternehmen. Die ausgewählten Bäder haben die Standardgröße von 6-12 m². Nun gilt es, gemeinsam innovative Ideen in Bezug auf Sanierungsmöglichkeiten zu entwickeln und einzureichen, um diese in der nächsten Sitzung gemeinsam mit allen Partnern diskutieren zu können. Die Vorschläge der Beteiligten werden gesammelt und von uns ausgewertet.“

Vorab geschulte Handwerker verwenden im ersten Pilotprojekt die von den Wohnungsunternehmen gewählten Produkte bei der Badsanierung. Die Erfahrungen aus dem Baukastensystem werden für die zweite Etappe des Projekts – die Sanierung eines weiteren Bades – ausgewertet und für das 2. Pilotprojekt weiter optimiert. Design und Funktionalität der Produkte könnten somit für den nächsten Schritt nochmals überarbeitet werden.

Fazit

Mit dem Projekt Badsanierung setzen wir uns hohe Ziele – die wir aber nur erreichen können, wenn die Projektpartner weiterhin so aufgeschlossen miteinander diskutieren und so konstruktiv zusammenarbeiten. Mit den gesammelten Erfahrungen wollen wir uns dann künftig auch anderen Gewerken widmen und Win-win-Situationen für alle Partner erreichen. Die Modernisierung von Heizungsanlagen steht als Nächstes auf dem Plan und könnte ebenfalls erhebliche Kostensenkungspotenziale für die Wohnungswirtschaft und ihre Partner aufdecken. ■

Universal Design im Bad

Universaler Nutzen bis in den kleinsten Raum

Mit Blick auf den demografischen Wandel und die zunehmende Verknappung von bezahlbarem Wohnraum braucht es für die Wohnungswirtschaft zukunftsorientierte Lösungen, die Wohnen ein Leben lang und für alle Generationen möglich machen. Prof. Fritz Frenkler plädiert bei der Planung und Gestaltung von Lebensräumen für das Konzept des Universal Design. Die Forschung an seinem noch recht jungen Lehrstuhl konzentriert sich darauf, die erforderlichen Produkte für möglichst viele Menschen ideal nutzbar zu machen.



Prof. Fritz Frenkler
Lehrstuhl für Industrial Design
Fakultät für Architektur
TU München

„Wir werden besser, gesünder und länger leben, entsprechend bleiben wir länger in unseren Wohnungen.“ Bei einer überalternden Gesellschaft ist auch das ein Fakt des demografischen Wandels: Wohnraum muss künftig länger nutzbar sein – bestenfalls bis in die Enkelgeneration. Doch gerade in den Ballungsräumen ist Baufläche knapp. Neubauten werden entsprechend zurückhaltend realisiert, vielmehr wird in der Substanz umgebaut, saniert oder renoviert. Eine der dringendsten Aufgaben der Wohnungswirtschaft wird es deshalb sein, auch im Bestand adäquaten und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen – und diesen heute schon demografiefest zu gestalten.

Wohnlösungen für Jung und Alt

Von Architekten und Einrichtern verlangt Bauen im Bestand prinzipiell geschicktes Eingreifen. Mit den veränderten gesellschaftlichen Bedingungen kommen neue Anforderungen auf sie zu. Wo es grundsätzlich an Wohnraum fehlt, ist es sicher nicht einfach, ein mehrere Generationen ansprechendes Wohnen zu etablieren. Am Beispiel Badezimmer erschließt sich das markant: Marktübliche Ausstattungen oder Techniklösungen sind allzu oft für „Wellness-Oasen“ ausgelegt, dem Traum jedes Eigenheimbesitzers. Im Bad einer Altbau-Mietwohnung ist dafür selten Platz. So manches Designmöbel ist fern der urbanen Realität entworfen. Niedrige Türschwellen oder breitere Türen



wären für die Architekten noch lösbar, doch nicht immer können Wände durchbrochen werden, um die notwendige Großzügigkeit zu schaffen. Ein Wickeltisch für den Nachwuchs, der Rollator unter dem Waschbecken oder der Rollstuhl vor der Dusche werden da erst recht zum Problem.

Das Bad von Morgen als Forschungsobjekt

Der Lehrstuhl für Industrial Design widmet sich solchen komplexen Herausforderungen. Aktuell forscht er in einem Projekt mit dem Büro Feddersenarchitekten, der Fachgruppe iF Universal Design und Service GmbH mit ihrem Geschäftsführer Thomas Bade sowie namhaften Herstellern daran, den Umbau von Bädern im Bestand

so zu gestalten, dass er besonders nutzer- und umfeldorientiert realisierbar ist. In drei Modell-Grundrissen, die mit marktüblichen Sanitärprodukten ausgestattet sind, prüfen Probanden aller Altersgruppen, was das jeweilige Modell bei ihnen auslöst: Gibt es vielleicht Irritationen bei der Raumgröße, der Anordnung der Objekte oder der Bewegung im Raum? Braucht wirklich jeder ein großes Bad? Solche und weitere Forschungserkenntnisse werden ausgewertet, um daraus Umbaukonzepte und Produktmodifikationen für die Hersteller abzuleiten.

Mit Universal Design zur sinnvollen Lösung

Der gemeinsame Forschungsansatz stellt alles in-

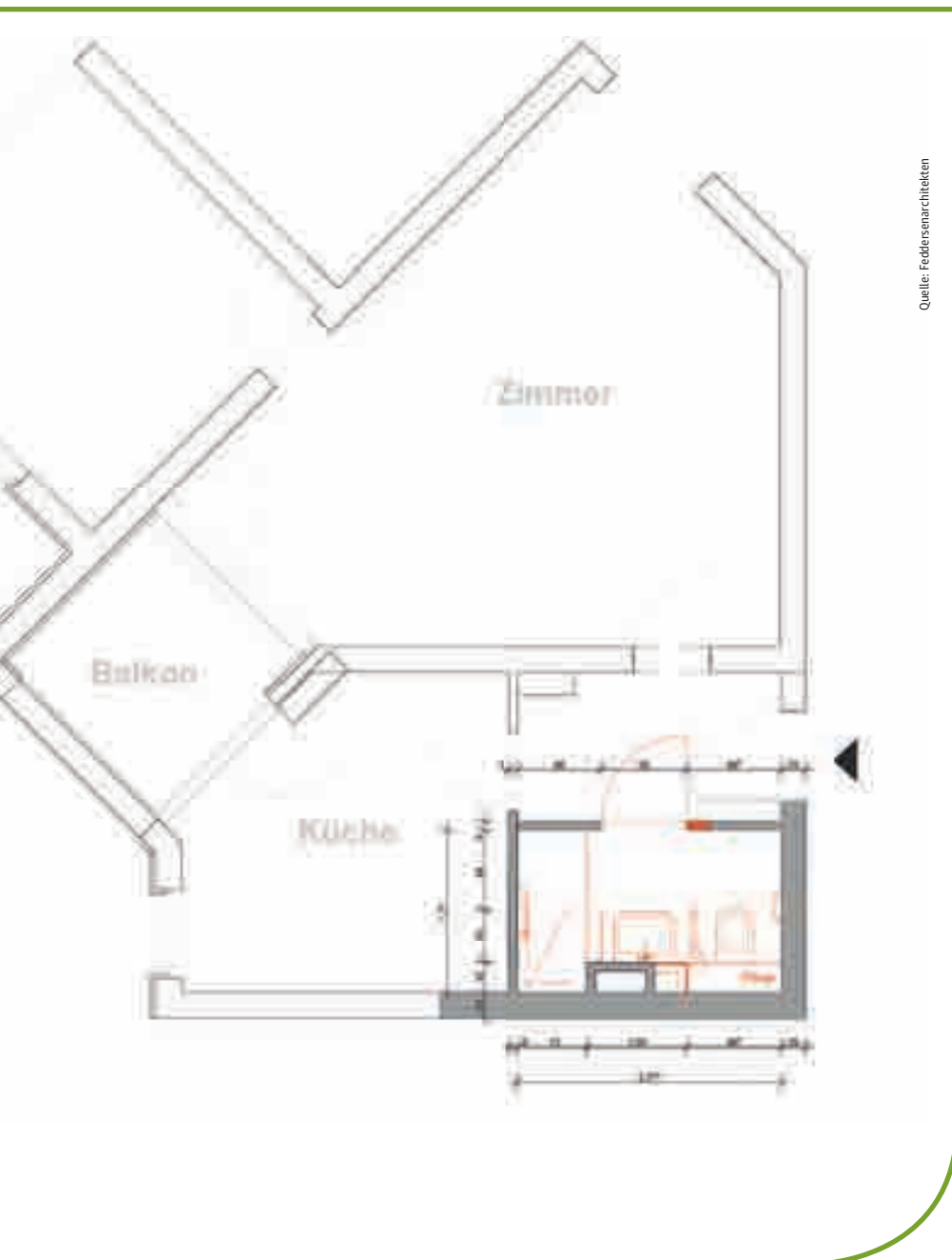
frage: persönliche Bedürfnisse, soziale Konventionen, Produktstandards, Formen und Materialien. Braucht ein kleines Bad unbedingt eine Wanne? Kann es auch eine Sitz-/Duschlösung sein? Müssen sich Türen nach innen oder außen öffnen und so zum Hindernis im Raum werden? Oder könnten es auch Schiebe- oder Rolltüren sein? Müssen sie überhaupt da sein, oder gar verschlossen sein? Wo beginnt Barrierefreiheit? Könnte man Standards und Konventionen auch einmal komplett verwerfen? Maßstab hierfür ist das Konzept des Universal Design, welches das Infragestellen quasi zur Pflicht erhebt.

Universal Design sucht nach der sozial, ergonomisch, ökologisch und stets auch ökonomisch sinnvollsten Lösung – nach einer guten Lösung für viele Menschen, im Idealfall sogar für mehr als eine Generation. Es ist gewiss eine Herausforderung, alle Faktoren einzubeziehen, denn es macht viel Flexibilität im Produkt erforderlich. Es muss einfach, intuitiv und gegebenenfalls anpassbar sein, ohne dass besondere Techniken oder eine bestimmte menschliche Kondition erforderlich wären. So könnte vielleicht das Waschbecken der Zukunft aus verformbaren Materialien wie Gummi sein, damit Platz nach Bedarf entsteht. Hier wird noch mehr Umdenken erforderlich werden – sowohl auf Seiten der Gestalter als auch auf Seiten der Industrie.

Längere Produkt-Lebenszyklen – mehr Freiraum

Universal Design kümmert sich ums Wesentliche, um die Funktionalität des Produktes. Es liefert eben nicht die fünfzigste formale Variante des Bestehenden oder findet eine spektakulär neue Ästhetik. Ästhetik und Optik sind Aufgabe der Industrie, die auf dem Fundament eines soliden Produktes ihre Verkaufsargumente für den Markt formuliert. Es gilt, Wohnprodukte zu entwickeln, die länger haltbar und in jedem Alter flexibel nutzbar sind. Auch soziale Faktoren wie Umweltschutz und Energieeffizienz spielen eine Rolle. Universale Gestaltung bringt ein Verständnis für gesellschaftliche Zusammenhänge mit sich – und die Verantwortung, eine integrierende Welt mitzugestalten.

Für die Bau- und Wohnungswirtschaft sollen auf diesem Weg höchst zielgruppengerechte und nachhaltige Lösungen zu vernünftigen Preisen entstehen. Und wo künftige Mieter bislang maximal ihre eigene Küche mitbringen konnten, während sie sich im Bad mit Eigenmontagen für Duschvorhänge und Bohrlöchern in Fliesen abgeben mussten, finden sie dann vielleicht Lösungen vor, die ihnen von vornherein eine sinnvolle Nutzung des Gegebenen ermöglichen. ■



Quelle: Feddersenarchitekten



Quelle: Blome

Schön und funktional: Blick in ein fertiges Bad mit barrierefreier Dusche

THEMA DES MONATS

Badsanierung im Bestand

16 Bäder auf einen Streich

Viele Entscheider aus der Wohnungswirtschaft stehen vor derselben Herausforderung: Die Bäder in ihren Beständen sind veraltet und müssen dringend saniert werden. Für eine Badsanierung werden aber i. d. R. mindestens drei Wochen veranschlagt – ein Problem, wenn die Wohnungen vermietet sind. So ging es auch der Wohnungsbaugesellschaft Budenheim GmbH, die sämtliche Bäder in einem Mehrfamilienhaus plus Gäste-WCs und Stränge sanieren wollte.



Ellen Krause
Pardertext
Paderborn

„In einem Haus aus den 1970er Jahren mit 16 Parteien in der Jahnstraße kam es immer wieder zu Wasserrohrbrüchen und anderen Problemen in den Bädern“, schildert Wohnbau Budenheim-

Vorstand Adam Molczyk die Ausgangssituation. Eine Sanierung war zwar bereits geplant, allerdings erst zwei Jahre später. „Die Versicherung drohte jedoch, die Prämie zu erhöhen, deshalb mussten wir handeln.“

Die Modernisierung wurde ausgeschrieben: Die Bäder sollten barrierefreie Duschen erhalten, die Sanierung im Bestand ausgeführt und gleichzeitig eine Strangsanierung vorgenommen werden. Unter den Angebot abgebenden Firmen war auch die Firma Blome, die auf Badmodernisierung speziali-

siert ist. Da das Unternehmen nur sieben bis zehn Werktage pro Bad für die Modernisierung veranschlagte, weckte das Angebot bei Molczyk besonderes Interesse. Er befragte Kollegen, die bereits Badmodernisierungen mit der Firma durchgeführt hatten, und besichtigte fertige Bäder im nahe gelegenen Rüsselsheim. Dabei informierte er sich auch über das patentierte BadWand-System, das die Sanierung in so kurzer Zeit ermöglicht. Obwohl die Beauftragung einzelner Gewerke auf den ersten Blick preiswerter gewesen wäre, ent-

WBG BUDENHEIM

Die 1958 gegründete Wohnungsbaugesellschaft Budenheim verfügt über 586 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten. Sie hat 10 Mitarbeiter. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen betragen im Jahr 2013 400.000 bis 450.000 €. Mit einer Bilanz von 30,6 Mio. € gehört sie zu den kleineren Wohnungsbaugesellschaften in der Bundesrepublik. Die Leerstandsquote liegt bei unter 1% (Stand 15.2.1014).



Weitere Informationen:
www.wohnbau-budenheim.de

schieden sich Vorstand und Aufsichtsrat für die Modernisierung mit dieser Firma. Er begründet dies so: „Erstens war das Leistungspaket umfassender und hatte eine höherwertige Ausstattung. Das Angebot umfasste die Erneuerung aller Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen sowie Heizungsvor- und -rücklauf.“ Zur Badausstattung gehörten Fliesenboden, raumhohe Wandfliesen, abgehängte Decken mit Lichtstrahlern, neue WCs, Waschtische, Bidets, eine barrierefreie Dusche, eine Duschabmauerung mit doppelter Glastür, neue Heizkörper sowie Stellfläche für die Waschmaschine mit eigenem Ablauf. Zusätzlich wurde in jeder Wohnung noch das Gäste-WC modernisiert. Das war weit mehr, als

die einzelnen Gewerke im Leistungsumfang hatten. „Zweitens war uns wichtig, dass die Baustellenzeit so kurz wie möglich sein sollte, da die Sanierung im Bestand stattfand. Hier war Blome mehr als doppelt so schnell wie die anderen Anbieter. Drittens bietet die Firma eine Rundumbetreuung, fachliche Beratung und ausgefeilte Logistik. Und viertens wollten wir ein erfahrenes Unternehmen beauftragen, das gut mit den Mietern umgehen kann“, so Molczyk.

Baustellenlogistik

Die Modernisierung aller 16 Bäder war in weniger als vier Wochen abgeschlossen. Acht Monteure waren vor Ort. Mit einem Aushang im Treppenhaus wurde jeder Mitarbeiter, mit Foto und Mobiltelefonnummern, den Mietern vorgestellt. Es war jeweils ein Handwerker für ein Bad zuständig. Jeder hatte seinen eigenen Materialcontainer, in dem das komplette Bad untergebracht war. Es wurden je zwei Stränge gleichzeitig saniert, so dass am Ende jeder Monteur zwei Bäder gebaut hatte.

„Alle Termine wurden eingehalten. Minimängel wie Fugen, die nachverdichtet werden mussten, wurden in kürzester Zeit beseitigt. Auch die Resonanz der Mieter war sehr positiv. Sie sind begeistert von der hervorragenden Qualität der Bäder. Obwohl wir eine kleine Firma mit begrenztem Budget sind, würden wir uns auch in Zukunft wieder an diesen Badsanierungsspezialisten wenden“, bilanziert Molczyk. ■

SANIERUNG MIT WANDELEMENT

Um die Badsanierung auch im Bestand durchführen zu können, hat die Firma Blome die „BadWand“ entwickelt. Damit kann ein Bad in nur sieben bis zehn Arbeitstagen modernisiert werden. Es handelt sich dabei um maßgefertigte, raumhohe Wandelemente, die bereits im Werk verflieset und mit allen Leitungen für Wasser, Strom und Heizung versehen werden. Das so vorgefertigte Badezimmer wird mit allem Zubehör in einem Materialcontainer direkt zum Einbauort geliefert und kann dort in kurzer Zeit montiert werden. Das zeitaufwendige Fliesenlegen und Rohrverlegen vor Ort entfällt, ebenso wie der Lärm und der Dreck, die durch das Herausbrechen der alten Fliesen verursacht werden. Das ist angenehmer für die Mieter und spart viel Zeit. Zudem garantiert das Vorgehen hohe Qualität, da die Wände sich im Werk sauberer verfliesen lassen als auf der Baustelle.



Weitere Informationen:
www.blome.org



Die Container mit allen Badbestandteilen vor dem Mehrfamilienhaus im rheinland-pfälzischen Budenheim

THEMA DES MONATS

Leichtbau-Fertigbäder im Studentenwohnheim

Gesteigerte Effizienz

Wenn Studentenwerke bauen, müssen die Projektverantwortlichen eine Vielzahl ökonomischer und ökologischer Grundsätze berücksichtigen. Das Studentenwerk Düsseldorf nimmt diese Verantwortung sehr ernst: Durch umweltgerechte Investitionen in moderne Wohnkonzepte sind sowohl Werterhalt der Gebäude als auch Wohnkomfort und preisgünstige Mieten langfristig gesichert. Moderne Haustechnik mit cleveren Sanitärlösungen spielt hierbei eine bedeutende Rolle.



STUDENTENWOHNHEIM

Das Studentenwerk Düsseldorf bietet Studierenden rund 4.000 attraktive Wohnplätze zu günstigen Preisen. Diese befinden sich an den Hochschulstandorten in Düsseldorf, Krefeld, Mönchengladbach, Kleve und Kamp-Lintfort. Mit Fertigstellung des Neubaus im November 2013 stehen in Kleve insgesamt 275 Wohnplätze zur Verfügung.

Im Dezember 2013 konnte das neue Studentenwohnheim in Kleve bezogen werden. Es wurde nach Passivhausstandard KfW 40 erstellt



René Bender
Unternehmenskommunikation
AEG Haustechnik
Nürnberg

Kleve ist auf Zukunft eingestellt: 2009 wurde die neue Hochschule Rhein-Waal eröffnet, jetzt sollen sich die Rahmenbedingungen für Studierende

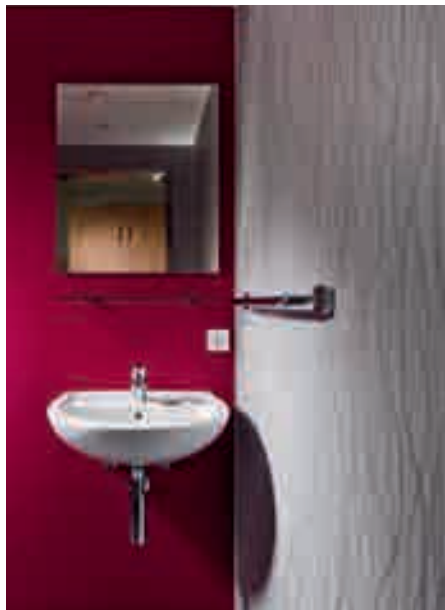
weiter verbessern – insbesondere die wohnliche Situation in der Stadt am linken Niederrhein. 2011 erhielten die Hamburger Architekten nps tchoban voss den Auftrag, in unmittelbarer Nähe des Hochschulareals ein Studentenwohnheim zu errichten. Hierfür hatte das Studentenwerk Düsseldorf bereits das Grundstück erworben – direkt gegenüber dem Campus, nur getrennt durch den Spoykanal und die beidseitige Uferpromenade, aber schnell und bequem zu erreichen über eine Fußgängerbrücke.

BAUTAFEL

| | |
|------------------------------|----------------------------|
| Bauzeit/Baujahr: | 12 Monate, 2012/2013 |
| Bauweise: | Massivbauweise |
| Besonderheiten: | Passivhaus-Standard KfW 40 |
| Bruttogeschossfläche: | ca. 4.780 m ² |
| Kosten: | ca. 1 Mio. € |



Situation im Rohbau: Alle Leichtbau-Fertigbäder wurden komplett eingerichtet angeliefert



Klein und doch geräumig, vor allem jedoch hochwertig ausgestattet sind die Fertigbäder. Die Farbgestaltung in Rot- und Grautönen setzt Akzente



Alle Fotos: AEG Haustechnik

Klare Botschaft für Wohnqualität

Im Rahmen des NRW-Projekts „Klimaschutzsiedlung in Planung“ entstand das neue Wohnheim in nur 12-monatiger Bauzeit. Die Anlage besteht aus drei miteinander verbundenen Gebäuden mit 112 Wohnplätzen. Heinz-Werner Pfeiffer, Leiter Studentisches Wohnen und Bauwesen beim Studentenwerk Düsseldorf, ist Projektkoordinator und erläutert: „Die Wohnflächen in älteren Objekten betragen in der Regel nur 16-18 m² – das ist für Neubauten nicht mehr zeitgemäß.“

Tatsächlich haben sich die Anforderungen an studentischen Wohnraum in den letzten Jahren verändert: Wohnen muss nach wie vor günstig sein, heutzutage aber auch Wohlgefühl bieten. Alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen. Alle Einheiten werden zu einem Komplettpreis befristet vermietet – die Maximaldauer beträgt sechs Semester, also drei Jahre. Für diesen Zeitraum ist die Miete festgeschrieben, so dass die Studenten keine Nachzahlungen befürchten müssen und kalkulieren können: Heizung, Wasser, Strom, Müllgebühren, Hausmeisterservice sowie TV- und Internetzugang – alles ist inklusive.

Nachhaltiges Gebäudekonzept

Die neue, optisch sehr transparent wirkende Wohnanlage in der Briemer Straße wurde im Passivhaus-Standard KfW 40 errichtet. Intelligente Haustechnik gehört zum Gebäudekonzept. Die dezentrale Warmwasserbereitung in allen Bädern und Küchen erfolgt mit elektronischen Durchlauferhitzern. Um größtmögliche Energieeinsparpotenziale zu gewährleisten, wird eine

möglichst große Menge des selbst produzierten PV-Stroms für das Gebäude verwendet – sogar zur Warmwasserbereitung. Vorgesehen ist auch ein Batterieplatz für einen PV-Stromspeicher im Technikraum, der zu einem späteren Zeitpunkt nachgerüstet werden kann.

Vorgefertigte Bäder sparen Zeit und Kosten

Um zeit- und kostenoptimiert zu bauen, setzte das Studentenwerk auf moderne Fertigbäder in Leichtbauweise. Sie stammen von Geberit-Huter aus Matri am Brenner in Österreich, die Installation innerhalb der Apartments erfolgte durch den SHK-Fachbetrieb Volker Hermsen GmbH aus Kleve. Die anschlussfertigen Bäder wurden komplett im Werk gefertigt und bis zum Einsatz auf der Baustelle dort gelagert. Am Tag des Einbaus waren sie pünktlich vor Ort und wurden per Kran direkt vom LKW in die Wohnungen gehoben und an Ort und Stelle platziert. Dieser Vorgang erfolgte für jedes Stockwerk „just in time“.

Die Besonderheit des Komplettsystems: Die Fertigbäder haben ein vergleichsweise geringes Gewicht von nur 320 kg/m², was den statischen Anforderungen – im Vergleich zu Beton-Fertigbädern – erheblich entgegenkommt. „Auch die Gewerke-Koordination ist bei der Vorfertigung deutlich einfacher als bei einer Installation auf der Baustelle. Denn wenn verschiedene Gewerke in den kleinen Bädern unter Zeitdruck arbeiten, gehen sie nicht immer rücksichtsvoll mit dem Werk des anderen um. Und natürlich spart die werkseitige Montage ‚aus einer Hand‘ spürbar Kosten, sie vereinfacht Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung erheb-

lich“, berichtet H.-W. Pfeiffer aufgrund langjähriger Erfahrung. Begeistert ist er außerdem von der hohen Flexibilität der Leichtbauweise: „Wäre in 15 Jahren eine Veränderung der Grundrisse oder Umnutzung notwendig, so lassen sich die 2,20 x 1,80 m großen Bäder in Kleve komplett verschieben oder auch sehr leicht demontieren und wieder herausnehmen.“

Schnell verfügbares Warmwasser

Die Warmwasserbereitung erfolgt im gesamten Gebäude dezentral. Zudem wurde durch den Einsatz von elektronischen Durchlauferhitzern die aktuelle Trinkwasserverordnung optimal umgesetzt, um die Hygiene des Trinkwassers sicherzustellen. Auch zu unnötigem Wasserverbrauch kommt es nicht – er entsteht, wenn die Bewohner das Wasser ungenutzt ablaufen lassen, weil es noch nicht die gewünschte Auslauftemperatur erreicht hat. Vielmehr erreicht das Warmwasser temperaturgenau die Zapfstelle – die Dusche, das Waschbecken und die Küchenspüle. Bei Ausstattung der Fertigbäder und insbesondere bei der Wahl von dezentralen Warmwasserbereitern hatte der Projektkoordinator genaue Vorstellungen. Er entschied sich gezielt für die elektronischen Durchlauferhitzer „DDLE Basis“ von AEG Haustechnik. Diese Ausführung ermöglicht auch ein solares Nachheizen durch eine thermische Solaranlage. Das Wohnheim am Spoykanal wurde im November 2013 bezugsfertig. Mit dem Neubau trägt das Studentenwerk Düsseldorf nicht nur zur Entstehung eines jungen, attraktiven Stadtquartiers bei, sondern realisierte auch ein durchdachtes und innovatives Haustechnikkonzept. ■



Steigleitung aus Blei (rechts) neben Rohren aus anderen Materialien



Bleirohre sind weich und lassen sich z. B. mit einer Münze einritzen. An der eingeritzten Stelle glänzt dann das blanke Blei

Alle Fotos: Niedersächsisches Landesgesundheitsamt

THEMA DES MONATS

TrinkwV

Bleileitungen in Trinkwasserinstallationen

Seit 1. Dezember 2013 gilt nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) für Blei der neue niedrigere Grenzwert von 0,01 mg/l. Es ist davon auszugehen, dass der Wert bei vorhandenen Bleileitungen i.d.R. nicht eingehalten werden kann. Daher müssen diese Leitungen gegen Rohre aus besser geeigneten Werkstoffen ausgetauscht werden. Wasserversorger und Vermieter, die ihre Bleirohre nicht vollständig ausgewechselt haben, müssen die betroffenen Verbraucher unabhängig von der Bleikonzentration im Trinkwasser informieren.



Fabian Viehrig
wissenschaftlicher Mitarbeiter
Referat Energie, Technik,
Normung
GdW, Berlin

Wasser ist ein qualitativ hochwertiges Lebensmittel. Seine Qualität kann durch das Rohrleitungssystem, insbesondere die Hausinstallation,

nachteilig beeinflusst werden. Haus- und Wohnungseigentümer sind dafür verantwortlich, dass durch die Hausinstallationen für die Mieter keine gesundheitlichen Risiken entstehen.

In den letzten Jahren wurden viele Häuser saniert und modernisiert. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass in älteren Häusern, die vor 1974 errichtet wurden, noch Rohrleitungen aus Blei vorhanden sind. Betroffen sind vor allem Gebäude in Nord- und Ostdeutschland, wo noch bis Anfang der

1970er Jahre teilweise Bleirohre verlegt wurden. Es ist aber nicht auszuschließen, dass auch in Gebäuden, die nicht in diesen Regionen liegen, Bleileitungen installiert sind. Eine Gesamtübersicht hierüber existiert nicht. Es besteht insbesondere in o.g. Gebieten die Möglichkeit, dass das Trinkwasser erhöhte Bleigehalte aufweist und damit die Gesundheit von Mietern gefährden kann. Gesundheitlich bedeutend ist unter Umständen eine schleichende Belastung durch regelmäßige

Aufnahme kleiner Bleimengen. Dies kann die Blutbildung und die Intelligenzentwicklung bei Säuglingen und Kleinkindern negativ beeinflussen. Indirekt gehören damit auch ungeborene Kinder und Schwangere zu der auf Blei besonders sensibel reagierenden Bevölkerungsgruppe. Vereinfacht heißt das: Blei macht dumm!

Neuer Grenzwert

Für Blei galt seit dem 1. Januar 2003 ein Grenzwert von 0,025 mg/l. Zum Schutz des Verbrauchers hat der Gesetzgeber den Grenzwert für Blei in der TrinkwV nochmals ab dem 1. Dezember 2013 auf 0,010 mg/l gesenkt. Damit endet die zehnjährige Übergangsfrist für den Austausch bleihaltiger Rohre. Denn erfahrungsgemäß kann dieser Grenzwert bei vorhandenen Bleileitungen nicht eingehalten werden. Die Innenbeschichtung der Rohre mit Epoxidharz oder die Verwendung von Trinkwasserfiltern sind keine geeigneten Maßnahmen, um den Grenzwert einzuhalten.

Sollte das Wohnungsunternehmen einen Verdacht auf Vorhandensein von Bleileitungen haben, hat es dem Besorgnisgrundsatz der TrinkwV gerecht zu werden und einer möglichen Gefährdung nachzugehen. Hierfür eignen sich die Besichtigung vor Ort und Recherche. Eine Beprobung eignet sich nur bedingt.

Vorgehen bei Vermutung von Bleileitungen

Blei in der Trinkwasserinstallation wurde in den 1970er Jahren als gesundheitlich bedenklich eingestuft und ab 1974 im Regelfall nicht mehr für neue Trinkwasserleitungen verwendet. Ist ein Gebäude mit Baujahr vor 1974 noch nicht umfassend modernisiert worden, sollte ein mögliches Vorhandensein genauer geprüft werden:

1. Information beim örtlichen Wasserversorger einholen, ob die Versorgungsleitungen ohne Blei sind. Ist die sichtbare Hausanschlussleitung offensichtlich nicht aus Blei, kann davon ausgegangen werden, dass die gesamte Leitung von der Hauptleitung zum Gebäude ebenfalls nicht aus Blei besteht.
2. Inspektion des Übergaberaums und Kellerbereichs auf sichtbare Bleileitungen.
 - Klopfest, kein metallischer Klang
 - Bleileitungen sind silbergrau (sofern nicht überstrichen)
 - Bleileitungen sind weich und lassen sich mit einer Münze einritzen
 - Bleileitungen sind biegsam und darum teilweise in geschwungenen Linien verlegt
 - Lassen Sie sich bei der Kontrolle der Leitungen ggf. von einem Installateur begleiten!
3. Sichtkontrolle der Steigleitungen, sofern möglich.

4. Sichtkontrolle in Wohnungen, sofern Leitungen über Putz verlegt sind (typische Rohrkrümmung, typische Verbindungsausführung).
5. Zustand und Materialien der Wohnungen (Fliesenbekleidung, Sanitärinstallation) können Hinweise geben, ob Wohnungsleitungen gewechselt wurden. Ist beispielsweise der Fliesenspiegel erkennbar von vor 1974, wurden sicherlich unter Putz verlegte Leitungen nicht ausgetauscht.
6. Einsicht in die Unterlagen vom Hausbau und/oder Sanierung (sofern vorhanden).
7. Wurden bereits Einzelmodernisierungen durchgeführt, könnten in den Unterlagen (Abrechnungen etc.) Posten wie „Bleileitungen ausbauen“ enthalten sein. Eventuell kann ein langjähriger Installationspartnerbetrieb Informationen über Bleileitungen im Bestand geben, z. B. ob und welche Leitungen getauscht wurden. In leer stehenden Wohnungen können Schächte/Wände geprüft werden.

In manchen Fällen kann eine Wasseruntersuchung auf Blei hilfreich sein um zu klären, ob Bleirohre in der Hausinstallation vorhanden sind. Eine explizite vorsorgliche Untersuchungspflicht aller Trinkwasseranlagen ist aber nicht gegeben! Dies wurde kürzlich nochmals vom Umweltbundesamt bestätigt.

Die Beprobung kann aber auch zu Fehlinterpretationen führen. Andere nicht zertifizierte Materialien der Hausinstallation, wie einige Messingarmaturen, bleihaltige Lote (Lötmaterial) oder auch verzinkte Eisenwerkstoffe mit nicht normgerechter Verzinkung, können kleine Mengen an Blei abgeben. Insofern kann ein erhöhter Bleiwert nur ein Hinweis für mögliche Bleileitungen sein. Die Verortung der Bleiquelle ist durch eine Beprobung aber nicht oder nur bedingt möglich.

Handlungspflichten und Handlungsmöglichkeiten

Sind Bleileitungen tatsächlich vorhanden, sind seit 1. Dezember 2013 die Mieter und das Gesund-

heitsamt darüber zu informieren. Damit kein Wasser abgegeben wird, welches nicht der TrinkwV entspricht, müssten beim dauerhaften Verbleib der Leitungen im System regelmäßig Proben gezogen werden und/oder eine Einschränkung der Wasserabgabe für Ernährungszwecke erfolgen. Dies stellt langfristig keine praxisgerechte Alternative dar. Daher sind Bleileitungen aus der Trinkwasserinstallation zu entfernen.

Da die Qualität des Trinkwassers im gesamten Gebäude sichergestellt werden muss, sind alle Bleileitungen aus der Trinkwasserinstallation zu entfernen. Es genügt nicht, z. B. nur die Küche zu sanieren. Bei Neuerrichtung oder Sanierung sowie bei einer Überprüfung der Anlage auf Bleiquellen sind die Werkstoffzulassungen aus den Empfehlungen des Umweltbundesamtes nach § 17 TrinkwV zu beachten. Das Vorgehen bei kurzfristigem Verbleib der Bleileitungen im System bis zur planmäßigen Sanierung sollte mit dem Gesundheitsamt abgestimmt werden. ▶



Bleirohre lassen sich aufgrund ihrer Biegsamkeit in Bögen verlegen



Die Rohrenden sind ineinander geschoben und dort tulpenförmig verlötet. Farbanstriche (hier weiß) haften nur sehr schlecht auf Blei



Abzweigung an alter Bleileitung



Gealterte Bleileitungen sind grau (l.). Im Anschnitt kommt das blanke, glänzende Blei zur Geltung



Im Rahmen einer zurückliegenden Teilsanierung wurde hier eine alte Bleileitung (oben) mit einer Kupferleitung (unten) verbunden

Sollten noch Bleirohre in der Installation vorhanden sein oder die Messwerte im Leitungswasser tatsächlich deutlich erhöht sein, ergeben sich folgende Handlungsmöglichkeiten bis zum Austausch der vorhandenen Bleileitungen und bei erhöhten Bleimesswerten:

Als Vermieter ist man gehalten, den Mieter dazu aufzufordern, Wasser, welches länger in der Leitung stand (Nacht, Abwesenheit), ablaufen zu lassen. Es ist bekannt, dass sich in der Leitung stehendes Wasser durch Lösungsvorgänge mit Metallen anreichert. Wasser sollte, bevor es zum Trinken oder zur Zubereitung von Speisen genutzt wird, solange aus dem Hahn ablaufen, bis es nicht mehr kälter wird. Anderweitige Wassernutzungen in der Wohnung, z. B. Toilettennutzung, Duschen, Geschirrspülen, Wäschewaschen etc. verkürzen

die notwendige Ablaufzeit am Hahn deutlich. Es ist günstig, diese Wassernutzungen nach langer Stagnation möglichst vorzuziehen. Zur Zubereitung von Säuglings- und Kleinkindernahrung sollte das Wasser allerdings besser gar nicht verwendet und stattdessen auf abgepacktes Wasser, das den Aufdruck „geeignet für die Zubereitung von Säuglingsnahrung“ trägt, zurückgegriffen werden. Auch hierüber sollten Vermieter ihre Mieter informieren.

Mieterinformation

Fakt ist: Vermieter müssen die betroffenen Verbraucher schriftlich oder per Aushang informieren, unabhängig von der Bleikonzentration im Trinkwasser. Im Ergebnis besteht aufgrund des neuen niedrigeren Grenzwerts faktisch eine Ausbaupflicht für Bleileitungen.

Ein Informationsbedarf der Mieter besteht jedoch darüber hinaus auch in folgendem Punkte: Leider musste in der Vergangenheit festgestellt werden, dass das Thema installationsverträgliche Entnahme von Wasser aufgrund der allgemeinen Sparanstrengungen etwas in Vergessenheit geraten ist. Der Eigentümer muss jedoch den bestimmungsgemäßen Betrieb seiner Installation organisieren. Daher ist es umso wichtiger, dass auch die Wohnungswirtschaft den Mieter zunehmend wieder informiert, wie wichtig fließendes Wasser ist.

Informationen hierzu finden Sie unter anderem in einem Ratgeber des Umweltbundesamtes: „**Trink was – Trinkwasser aus dem Hahn**“, gesundheitliche Aspekte der Trinkwasserinstallation: Informationen und Tipps für Mieter, Haus- und Wohnungsbesitzer. ■

RECHTLICHES

Da Wasser nur unter Einhaltung der Grenzwerte als Trinkwasser abgegeben werden darf, muss bei Vorhandensein von Bleileitungen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, gehandelt und Maßnahmen zum Ausbau noch vorhandener Bleileitungen ergriffen werden. Mieter und Gesundheitsamt sind zu informieren. Es sollten verbindliche Absprachen mit dem Gesundheitsamt getroffen werden. Auch zur eigenen Sicherheit und Beweiserleichterung sollten sämtliche Maßnahmen zur Behebung der Grenzwertüberschreitung dokumentiert werden.

Eine Grenzwertüberschreitung stellt einen Mangel der Mietsache dar. Werden Bleileitungen aufgrund von Grenzwertüberschreitungen ausgetauscht, können die Kosten nicht auf den Mieter umgelegt werden. Es dürfte sich um Erhaltungsmaßnahmen handeln (§ 555a BGB), die grundsätzlich auch keine Modernisierungsmaßnahmen darstellen. Eine Mieterhöhung gemäß § 559 BGB ist nicht möglich, da hiervon nur solche Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind, die keine Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a BGB sind, vgl. § 555b Nr. 6 BGB.



Über den neuen Grenzwert Blei informiert das Umweltbundesamt auch unter: www.umweltbundesamt.de/publikationen/flyer-trinkwasser-wird-bleifrei

50 Jahre plus.

**KNOW
HOW
INSTALLED**

Vor 50 Jahren hat Geberit den Unterputzspülkasten auf den Markt gebracht. Wer damals auf die Unterputz-Technik gesetzt hat, war seiner Zeit voraus. Seitdem setzt Geberit die Standards in der Unterputzinstallation. Mit Innovationen für mehr Komfort, Ressourcenschonung und zukunftsweisendem Design. Vor 50 Jahren, heute und in Zukunft.
→ www.geberit.de/50-Jahre-UP

50
Jahre
Unterputz-
spülkasten



Das Adlershorst-Quartier Waldstraße in Norderstedt – derzeit sind die Modernisierungsarbeiten im vollen Gange. Hier wird ein innovatives Modell des Belegungsankaufs im Bestand praktiziert, das dem stetigen Auslaufen von Sozialbindungen entgegen wirkt

Bezahlbares Wohnen

Belegungsankäufe – eine Lösung zur Verlängerung öffentlicher Förderung

In den kommenden Jahren laufen viele öffentlich geförderte Wohnungen aus der Sozialbindung; die Miete kann schrittweise an das Marktniveau angepasst werden. Selbst wenn die Neubautätigkeit ausschließlich öffentlich gefördert stattfindet, könnte dies den Rückgang des Angebotes in diesem Segment kaum aufhalten. Am Beispiel des südlichen Schleswig-Holsteins wird ein flexibler Ansatz dargelegt, der über den Ankauf von Bindungen im Bestand zur Entschärfung der Wohnungsmarktsituation in der Region Hamburg beiträgt.



Uwe Wirries
Vorstand
Adlershorst Baugenossenschaft eG
Norderstedt

Günstiger und energetisch hochwertiger Wohnraum ist in der Hansestadt Hamburg und den angrenzenden Regionen nach wie vor stark nach-

gefragt. Mit der Neugestaltung der Finanzierungsrichtlinien im öffentlich geförderten Wohnungsneubau wollte die Landesregierung bereits 2013 der zunehmenden Nachfrage im Süden Schleswig-Holsteins Rechnung tragen. Sind diese Förderinstrumente jedoch ausreichend?

Die Umsetzung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG 2009) führt dazu, dass allein in 2014 in den an die Hansestadt Hamburg angrenzenden Kreisen Pin-

neberg, Stormarn und Segeberg für rund 3.200 Wohnungen die Belegungsbindungen auslaufen und die Mieten ab diesem Zeitpunkt schrittweise an das Marktniveau angepasst werden können. Dies erfolgt übereinstimmend mit der Anpassung der zinsgünstigen öffentlichen Darlehen an das übliche Kapitalmarktniveau. Von diesem Sachverhalt ist im Süden Schleswig-Holsteins eine Vielzahl von Wohnungsunternehmen mit einem großen Teil ihres Wohnungsbestandes betroffen.



Quelle: Adlershorst

Der Neubau öffentlich geförderter Wohnungen kam bis 2013 nahezu zum Erliegen. Doch selbst wenn die Unternehmen ihre für die kommenden Jahre geplante Neubautätigkeit ausschließlich auf öffentlich geförderten Wohnraum konzentrieren würden, ist der Rückgang des Angebotes in diesem Wohnungsmarktsegment kaum aufzuhalten. Denn bis 2018 werden für weitere 1.200 Wohnungen die Belegungsbindungen auslaufen und sich die wohnungswirtschaftliche Situation im Süden Schleswig-Holsteins weiter verschärfen.

Exemplarischer Lösungsansatz

Der folgende Ansatz zeigt anhand eines Beispielobjekts der Adlershorst Baugenossenschaft eG (Adlershorst) in Norderstedt exemplarisch eine mögliche Lösungsvariante auf, um dieser Problematik entgegenzusteuern: Die Belegungsbindung des Beispielbestands endet gemäß § 16 SHWoFG am 30. Juni 2014. Ab dem 1. Juli 2014 besteht die Möglichkeit, die Mieten nach § 558 BGB zu erhöhen. Bis zum 31. Dezember 2018 gilt entsprechend der Überleitungsvorschriften aus § 16 SHWoFG eine auf 9% reduzierte Kappungsgrenze. Ab dem 1. Januar 2019 endet die Preisbindung und die Mieten können im Rahmen der gesetzlichen Spielräume angepasst werden.

Die Abbildung 1 (oben) zeigt eine Hochrechnung (rot), die sich aus dem Wohnungsdurchschnitt des Objektes gewichtet mit dem oberen Wert

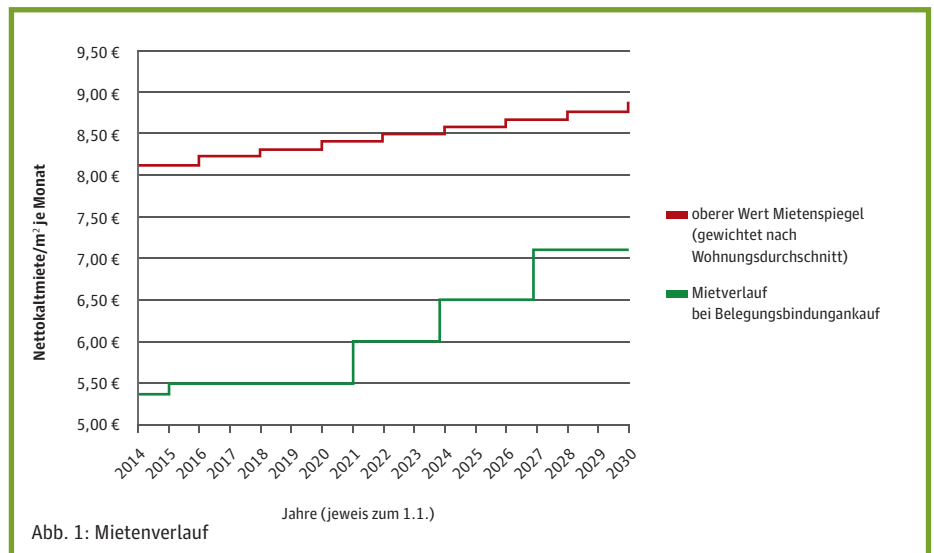


Abb. 1: Mietverlauf

Quelle: Adlershorst

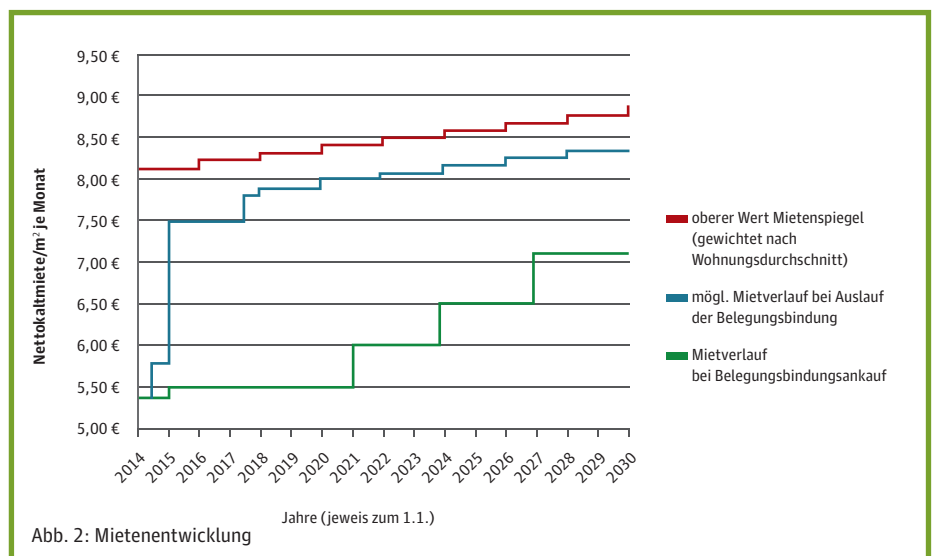


Abb. 2: Mietenentwicklung

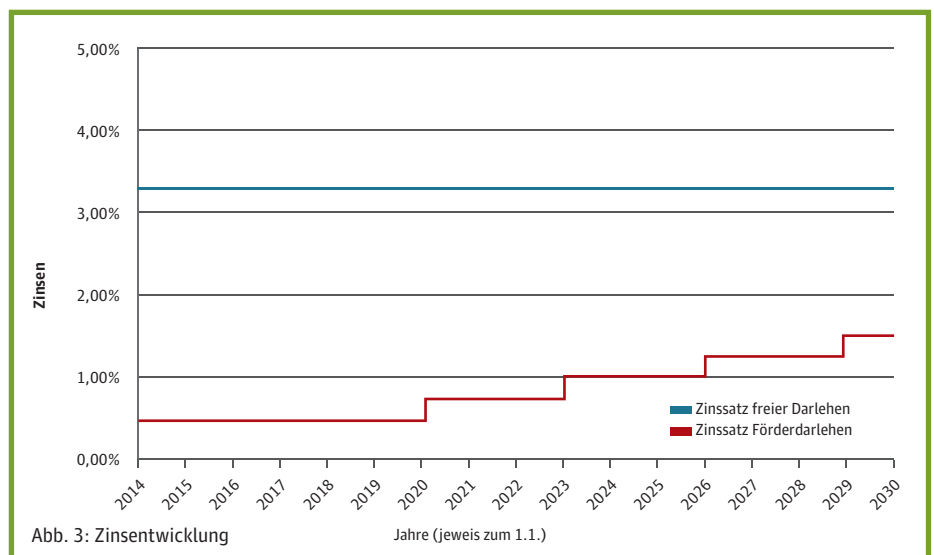


Abb. 3: Zinsentwicklung

des Mietenspiegels ergibt. Darunter wird der Mietverlauf für die nächsten 15 Jahre bei einem Belegungsbindungsankauf aufgezeigt (grün). Zwischen diesen beiden Kurven liegt die Mietentwicklung, wenn die Belegungsbindung beendet wird.

Energetische Modernisierung als festgelegter Standard

Ein Belegungsbindungsankauf kommt nur in Frage, wenn das Objekt die vom Land Schleswig-Holstein und von der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB SH) festgelegten Standards für förderfähige ►

Wohnungen erfüllt und energetisch modernisiert wird. Ein Teil der Investitionen kann gemäß § 559 BGB auf die Mieter umgelegt werden. In der Abbildung 2 (S. 29) ist der sich daraus ergebende Mietverlauf (blau) dargestellt. Die in Abbildung 2 gezeigten Mietentwicklungen wurden von der Stadt Norderstedt als angemessen bestätigt. Mit der Verlängerung der Belegungsbindung verzichtet der Wohnungseigentümer auf die Mietdifferenz, die zwischen der blauen und der grünen Kurve liegt. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Abzinsung kann nun der Barwert des Belegungsbindungsankaufs ermittelt werden. Der dabei angewendete Zinssatz entspricht dem Zinssatz einer 15-jährigen Zinsbindung. Der Barwert entspricht damit dem heutigen Kaufpreis des 15-jährigen Belegungsbindungsankaufs.

Die IB SH verfügt über einen Finanzmittelfonds, den sie für Förderzwecke einsetzen darf. Wenn überhaupt, so werden verlorene Zuschüsse jedoch nur in sehr geringem Maße herausgelegt. Daher kann die IB SH den Kaufpreis für einen Belegungsbindungsankauf in größerem Umfang nicht aufbringen. Sie kann jedoch zinsgünstige Darlehen gewähren. Die Differenz zwischen dem Marktzins und dem Zinssatz des Darlehens der IB SH kann zur Kaufpreiszahlung für das Belegungsrecht herangezogen werden. Die Abbildung 3 auf der vorherigen Seite verdeutlicht dies. Der Verlauf der Zinssätze wird, wie bei einem normalen Förderdarlehen, für den Zeitraum von 15 Jahren angesetzt. Nimmt man den oben ermittelten Bar-

wert des Belegungsankaufs hinzu, kann die Höhe des Förderdarlehens unter Berücksichtigung der erforderlichen Abzinsung ermittelt werden. Letztendlich ist die barwertige Zinssubvention des Förderdarlehens identisch mit dem Barwert des Mietverzichts. Damit sind ein fairer Kaufpreis und gleichzeitig die Mittel für den Ankauf der Belegungsbindung gefunden worden.

Voraussetzungen

In Schleswig-Holstein muss der Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung zum Zeitpunkt des Einzugs seine Bedürftigkeit mit einem Wohnberechtigungsschein gemäß § 8 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) nachweisen. In der Folge ist kein Nachweis mehr an den Vermieter oder andere Stellen zu erbringen. Demzufolge wohnen in öffentlich geförderten Objekten häufig Mieter, die die Voraussetzungen (Einkommengrenzen, Familiengröße) nicht mehr erfüllen. In dem vorgestellten Beispielobjekt wird nur für die Wohnungen eine Förderung gewährt, die von Mietern mit einem Wohnberechtigungsschein bewohnt werden. Die anderen Mieter erhalten entweder Mieterhöhungen oder das Angebot, in eine andere Wohnung im Bestand, die beispielsweise im Rahmen des Zweiten Förderweges errichtet wurde, umzuziehen.

Ist das Beispielobjekt energetisch modernisiert, besteht die Förderfähigkeit. Zu diesem Zeitpunkt wird bei den Mietern ihre Belegungsrechte abgefragt und erstmals die Höhe des Förderdarlehens bestimmt. Nach zwei Jahren wird die Abfra-

ge bei den Mietern wiederholt, die bei der ersten Abfrage keinen Wohnberechtigungsschein vorweisen konnten. So werden auch die Wohnungen bei der Förderung berücksichtigt, die mittlerweile entsprechenden Mietern zur Verfügung gestellt wurden.

Günstigen Wohnraum sichern

Der oben beschriebene Ansatz ermöglicht die Prolongation der öffentlichen Förderung im Wohnungsbau. Günstiger Wohnraum wird somit auch im Randgebiet der Metropolregion Hamburg langfristig gesichert. Das bestehende Modell des Belegungsankaufs wurde von der IB SH, dem Innenministerium Schleswig-Holstein und der Stadt Norderstedt in Kooperation mit der Adlershorst modernisiert und stellt nunmehr einen innovativen und ganzheitlichen Lösungsansatz dar. Die wirtschaftlichen Interessen des Fördermittelgebers und des Wohnungsunternehmens sowie die Zielsetzung der öffentlichen Hand werden berücksichtigt. Außerdem werden die Ziele aus dem zwischen der Landesregierung und den Verbänden der Wohnungswirtschaft geschlossenen Klimapakt, den CO₂-Ausstoß aus Heizenergie durch energetische Modernisierungen zu reduzieren, ebenfalls weiterverfolgt. Es besteht für alle eine Win-win-Situation.

Die IB SH und das Innenministerium Schleswig-Holstein werden auf Anregung der Adlershorst diesen Lösungsansatz in ausgesuchten Märkten verstärkt anbieten. ■



Quelle: Adlershorst

So werden die modernisierten Gebäude im Norderstedter Quartier Waldstraße - nach ihrer Fertigstellung voraussichtlich Ende des Jahres 2014 - aussehen



NACHHALTIGE WERTSTEIGERUNG

Steigern Sie die Attraktivität Ihrer Immobilie und sichern Sie sich langfristig zufriedene Bewohner. Wir bieten Ihnen individuelle Balkonverglasungen und Fassadenlösungen für Neubau und Sanierungsobjekte. Unsere Systeme erfüllen höchste technische Standards - vom zertifizierten Wind-, Wetter- und Schallschutz bis zu wärmegeämmter Wohnraumerweiterung nach neuester EnEV. Für mehr Freiraum lassen sich alle Verglasungen maximal öffnen. Wir unterstützen Sie mit unserem erfahrenen Objekt-Team aus Architekten und Ingenieuren - von der ersten Planung bis zum kompletten Baustellen-Management.



Quelle: BSU/Engel

Die Siedlung aus den 1940er Jahren bietet großzügige Gärten. Gegen ihre Erneuerung formierte sich teilweise erheblicher Widerstand, befürchten einige Mieter doch steigende Mieten infolge von Modernisierungen und eine Vertreibung aufgrund der Ersatzneubauten

Neubau oder Sanierung in der Wulffschen Siedlung Zwischen Modernisierungszwängen und Mieterängsten

Nur selten dürfte es eine eher unspektakuläre Wohnsiedlung zu so viel öffentlicher Aufmerksamkeit gebracht haben. Die Rede ist von der sog. Wulffschen Siedlung im Hamburger Stadtteil Langenhorn, um deren Zukunft seit Jahren erbittert gekämpft wird. Der Streit zwischen Sanierungsgegnern und -befürwortern ist zugleich ein Lehrstück über direkte Demokratie und Bürgerwillen sowie die Probleme von Wohnungsunternehmen zwischen Modernisierungszwängen und Mieterängsten.



Sabine Richter
freie Journalistin
Hamburg

Der Reihe nach: Die Wulffsche Siedlung - der Name stammt von der alteingesessenen Langenhorner Bauernfamilie Wulff - wurde im Kern 1942 erbaut und war damit eins der wenigen Wohnungsbau-

vorhaben, die während des Zweiten Weltkriegs realisiert worden sind.

In der zweigeschossigen weißen Wohnanlage mit 34 Gebäuden befinden sich 546 Mietwohnungen, die, zumeist unter 50 m² groß, mit ihren engen Räumen, Treppenhäusern und winzigen Badezimmern weder familienfreundlich noch seniorenge-recht sind. Die bauliche Grundsubstanz ist ebenso schlecht wie der energetische Standard. Viele langjährige Mieter wohnen hier für eine (Kalt-)

Miete von durchschnittlich 7,20 €, einige haben sich ihre Wohnungen durch individuelle Umbauten „passend gemacht“.

Die Siedlung befindet sich seit ihrer Errichtung im Eigentum der Familien Pisani und Haas-Rickertsen, gehalten von der HAWOBAU Hamburger Wohnungsbau und -Verwaltung GmbH & Co. KG und der Aufbau- und Handelsgesellschaft mbH. 2010 verkauften die Eigentümerfamilien rund 50% des Wohnungsbestandes an die Stuttgarter GWG Ge-



Quelle: HANSA-Grundstücksverwaltung

Enge Treppenhäuser und ein Modernisierungstau, aber auch günstige Mieten kennzeichnen die Siedlung



Quelle: HANSA-Grundstücksverwaltung

Barrierefrei sähe anders aus. Besonders die Bäder genügen nicht mehr heutigen Ansprüchen



Quelle: BSU/Engel

Stadtentwicklungssenatorin Blankau informierte sich vor Ort bei Mieterbeiratssprecherin Schenkewitz

sellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg, AG, ein Tochterunternehmen der R+V Versicherung.

Von Machbar- und Notwendigkeiten

In diversen Machbarkeitsstudien überprüften die Eigentümer die Sanierungschancen der Siedlung. Ergebnis war, dass allein die Investitionen für energiesparende Maßnahmen und Schallschutz mit so hohen Summen zu Buche schlagen, dass sich eine Sanierung nicht rechnet. „Wir hätten zwar Neubaukosten, aber keine Neubauqualität erreicht“, sagt Jörg Drefers, Prokurist der Hansa-Grundstücksverwaltung, die das Management des Immobilienvermögens der HAWOBAU verantwortet. Viele Parameter seien nicht veränderbar, so Drefers, ein Teil der Wohnungen sei nur halb unterkellert, das Thema Wärmedämmung könne man nur reparieren, aber nicht komplett lösen.

In der Folge wurden Sanierungspläne verworfen. Da der gültige Bebauungsplan aus den sechziger Jahren wieder nur verhältnismäßig niedrige und schmale Häuser mit geringen Quadratmeterzahlen erlaubt hätte, entschieden sich die Eigentümer der Wulffschen Siedlung, mit einem neuen B-Plan auf Nachverdichtung und modernen Neubau zu setzen. 2010 wurde das Planverfahren in Gang gesetzt. Nach „Langenhorn 73“, so der Behördenname für das Projekt, sollte die alte Siedlung in

den kommenden zehn bis 15 Jahren schrittweise komplett abgerissen und neu aufgebaut werden. Die Wohnungen sollten größer werden, durch eine höhere und dichtere Bebauung sollten 150 zusätzliche Wohneinheiten entstehen, davon 100 von der Wohnungsbaukreditanstalt gefördert.

Widerstand

Kurz nach Beginn der öffentlichen Plandiskussion am 17. Juni 2010 formierte sich Widerstand. Wie andernorts schürten die Pläne Angst vor Vernichtung preiswerten Wohnraums und Vertreibung. Die Anwohner befürchteten den angeblich geplanten Wegfall der Mietergärten, den Verlust des Gartenstadtcharakters der Siedlung, Mieterhöhungen und Umwandlung in Eigentumswohnungen. Bei einer privat organisierten Informationsveranstaltung, an der etwa 200 Anwohner und Mieter teilnahmen, gründete sich die Bürgerinitiative „Stoppt Langenhorn 73“.

Nach heftigen Protesten der Initiative überarbeitete das Bezirksamt die Pläne; Kompromissvarianten der Stadtentwicklungsbehörde wurden ebenfalls abgelehnt. Nach Meinung der Initiative ist eine umfassende Modernisierung auch mit den bestehenden Bebauungsplänen möglich. Die Wohnungen der jüngeren Baualterklassen (um 1952) seien voll unterkellert und hätten eine gute Substanz. Auch die Treppenhäuser seien hier groß-

zügiger. Mit kleinteiligen Modernisierungen und nur einem teilweisen Abriss und Nachverdichtung könne insgesamt ein guter Zustand der Anlage erhalten werden.

In der Folgezeit gab es immer wieder Gespräche zwischen den Beteiligten, die aber trotz der Bemühungen eines (vom Investor bezahlten) Mediators nicht zu einem allseits akzeptierten Kompromiss führten. Da weitergeplant wurde, meldete die Initiative ein Bürgerbegehren an und warb mit 6.700 Stimmen mehr als den notwendigen Anteil ein. Bis zum 27. Oktober 2011 fand der Bürgerentscheid statt. 32.469 Bürger, das sind gut 14% der rund 226.000 Wahlberechtigten im Hamburger Bezirk Nord, gaben ihre Stimme ab. In der Stichfrage votierten 67,8% gegen die Pläne zur Erneuerung der Wulffschen Siedlung. Die Bürgerinitiative warf dem Bezirksamt „Trickserei“ bei der Auszählung vor.

Senat zieht Verfahren an sich

Die geringe Beteiligung an dem Bürgerentscheid, der die Steuerzahler immerhin rund 300.000 € gekostet hat, führte nicht nur zu der politischen Diskussion, ob nicht zukünftig Quoren für eine Mindestzustimmung eingeführt werden sollten, sondern lieferte dem Senat auch das Argument, den Bürgerentscheid zu evozieren, also seine Wirksamkeit aufzuheben. Am 1. März 2012 ►



Quelle: HANSA-Grundsüchtverwaltung

Unter den Mietern gibt es nicht nur Gegner einer Modernisierung. Der Mieterbeirat der Siedlung ist z. B. für ihre Erneuerung

zog er das Bebauungsplanverfahren an sich. Der Senat habe die Argumente sorgfältig abgewogen, sagte Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau, SPD. Die Entscheidung brächte für die jetzigen Mieter mehr Lebensqualität; direkte Demokratie dürfe nicht so weit gehen, den letztlich von allen gewünschten Bau neuer, bezahlbarer Wohnungen zu verhindern.

„Wir freuen uns, dass die Weichen für die Entwicklung des Quartiers gestellt wurden“, sagt Jörg Drefers. Auf der anderen Seite war die Aufregung über das Hinwegsetzen über Volkes Willen groß. Manfred Calsow von der Bürgerinitiative bezeichnete die Senatsentscheidung in einem NDR-Interview als Zeichen für die „Arroganz der Macht“. Die Evokation sei ein Wortbruch gegenüber den Bürgern. Auch der Hamburger Grünen-Chef Jens Kerstan kommentierte den Vorgang als „arrogante und rotzige Entscheidung“. Man könne darüber diskutieren, ob die Bürger im Bezirk eine gute Entscheidung getroffen hätten, das Bürgervotum müsse jedoch gelten. Auch die Bezirksversammlung Nord, die einst für die Umgestaltung der Siedlung gestimmt hat, sieht die Evokation kritisch.

Bis der Umbau der Siedlung beginnen kann, wird es trotz der Evokation noch dauern. Derzeit wird mit einer Vorlaufzeit von zwei Jahren gerechnet, denn zunächst muss das Planverfahren zu Ende gebracht werden. In diesem Verfahren – der Bebauungsplan lag bis kurz vor Weihnachten 2013 zur öffentlichen Einsicht aus – sind auch erneute

Einsprüche möglich. Und die Bürgerinitiative hat heftigen Widerstand angekündigt und wirbt für viele Einwände.

Langwierige Abstimmung

„Da mit dem Ausschluss der Verwertungskündigung ein guter Kündigungsschutz vereinbart wurde, müssen wir uns ins Einvernehmen mit den Mietern setzen, auch das kann die Verfahrensdauer sehr lange verzögern“, sagt Drefers. Ein Abriss von Wohngebäuden ohne Zustimmung der Mieter sei rechtlich ohnehin nicht möglich.

Planungsgrundlage für die Entwicklung der Wulffschen Siedlung wird jetzt erneut der Bebauungsplan Langenhorn 73 in seiner Variante 2 vom August 2011 sein. Insgesamt orientieren sich die neuen Entwurfsvarianten stärker an dem Ziel, den bisherigen Charakter der Siedlung mit seinen großzügigen Grünflächen zu erhalten. Die Mietergärten dürften allerdings kleiner werden. Anstelle der 546 Wohnungen sollen auf derselben Fläche bis zu 700 moderne und komfortable Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern und 50 bis 90 m² Größe gebaut werden. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse soll um eins bis maximal zwei erhöht werden. Etwa 100 Mio. € wollen die Besitzer investieren.

Über die künftigen Miethöhen könne man angesichts der langen Bauzeit noch nichts sagen, erklärt Drefers. Den aktuellen Mietern werden während der Bauzeit Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt, alle Mietverträge behalten ihre Gültigkeit. Die

neugebauten Wohnungen sollen dann vorrangig den Mietern aus der Siedlung angeboten werden.

Vertrauen oder Verträge?

Trotz der großzügigen Vorlagen sieht Olaf Duge, stadtentwicklungspolitischer Sprecher der Grünen Bürgerschaftsfraktion, das Projekt kritisch: Der städtebauliche Vertrag sei voller schwammiger Formulierungen, es fehle ein zumindest mittelfristiges Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Weder sei gesichert, dass zusätzliche Wohnungen und damit überhaupt Sozialwohnungen entstünden, noch dass der versprochene Mindestanteil von 50% an kleineren Wohnungen realisiert werde, ergänzt Joachim Lau von der Bürgerinitiative.

„Die Siedlung ist seit 70 Jahren im Besitz der Eigentümer, die nicht planen, Eigentumswohnungen zu errichten“, entgegnet Drefers. Aber kein Eigentümer werde sich die Verfügungsrechte für alle Zeiten vollständig einschränken lassen. „Wir haben Verständnis für Einwände und sind zum Teil auch dankbar für konstruktive Vorschläge. Was wir nicht akzeptieren ist, dass durch Dritte Ängste von Mietern geschürt werden. Und wir lassen uns auch nicht gern unberechtigt als Spekulanten bezeichnen.“

Zu den Mietern der Wulffschen Siedlung, die sich einen Neuanfang wünschen, gehört Martina Schenkewitz, Sprecherin des Mieterbeirats. 32 Jahre wohnt sie in ihrer Erdgeschosswohnung in der Straße Wulffsblöcken. „Wir haben im August angefangen zu heizen, die Nebenkosten betragen 3,20 €/m², die Heizungsanzahlungen sind riesig“, erzählt die 50-Jährige. Schallschutz gibt es so gut wie keinen, die Zimmer sind klein, das ehemalige Kinderzimmer ist gleichzeitig Durchgangsräum zum Schlafzimmer. In die Dusche gelangt nur, wer vorher über die Toilette klettern kann. Der Garten sei allerdings ein großes Plus. Läge ihre Wohnung im ersten Stock, ohne Fahrstuhl, ohne Balkon, wären Martina Schenkewitz und ihr Mann schon längst ausgezogen. Genau das tun viele. „Die Fluktuation in den oberen Etagen ist hoch“, sagt sie. Die Wohnungen seien vor allem für junge Leute interessant, die zum Berufseinstieg nach Hamburg zögen. „Sobald die etwas Besseres finden, ziehen sie wieder aus.“

Den Widerstand gegen den Bebauungsplan kann sie nicht nachvollziehen und hofft nach drei harten Jahren mit teils hässlichen Auseinandersetzungen, dass die Siedlung modernisiert wird. „Es ist doch zu begrüßen, wenn die Besitzer sich um ihr Eigentum kümmern. Dorfähnliche Enklaven in einer wachsenden Stadt grenzen aus. Wir möchten nicht ausgegrenzt werden. Und unser Wohnanspruch ist mit der Zeit gegangen.“ ■

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.



CAD, AVA und TGA

Modellorientierte Arbeitsweise schafft neue Transparenz

Die Schnittstelle zwischen Architekturbüro und Auftraggeber ist eine sensible Aufgabe. Sie kann durch Transparenz, Technik, Visualisierung und Controlling erheblich erleichtert werden. Bei Neubaumaßnahmen sowie bei Bestandsprojekten setzt z. B. das Architekturbüro Kaspar Kraemer auf dreidimensionale Bauwerksmodelle und den Einsatz von Simulationen. Die Projekte werden durchgängig über alle Phasen hinweg modellbasiert bearbeitet – vom Entwurf bis hin zum Controlling für den Bauherren.



Verena Mikeleit
tech-PR, Süßen

Kosten- und Terminplanung

Das Architekturbüro arbeitet weitestgehend mit namhaften Bauherren zusammen, für die von

der städtebaulichen Gesamtplanung bis hin zum innenarchitektonischen Detail gearbeitet wird. So auch mit der HIP Le Quartier Central 8 (acht) GmbH & Co. KG, mit der Kaspar Kraemer aktuell Teile des Wohnbauprojekts „le flair“ in Düsseldorf realisiert. Auf einer Bruttogrundfläche (BGF A) von ca. 4.560 m² entstehen vier aneinandergereihte Häuser, die auf vier Geschossen ca. 3.833 m² Wohnfläche beherbergen. Die Entwurfsphase ist weitgehend abgeschlossen. Aktuell erfolgt die

Kosten- und Terminplanung, die das Unternehmen direkt auf das 3-D-Gebäudemodell aufsetzt. Im Jahr 2017 sollen die Gebäude schlüsselfertig errichtet sein.

5-D-Planung: Dimensionen Zeit und Kosten

Die Modellierung erfolgt mit einem am Markt etablierten 3-D-CAD-System. Für die darauffolgende 5-D-Planung, bei der neben den drei Dimensionen aus der Grafik die Dimensionen Zeit und Kosten zu-



Quelle: Kasper Kraemer

Vorzüge einer modellorientierten Arbeitsweise zeigen sich bereits in sehr frühen Projektphasen, z.B. in neuen Möglichkeiten der Präsentation für den Kunden.

sätzlich einfließen, hat das Büro vor vier Monaten die Projekt- und Kostenmanagement-Software iTWO 5-D von RIB implementiert. „Eine strategische Entscheidung“, wie der IT-Verantwortliche Oskar Molnar berichtet. Denn den erheblichen Zeitvorteil, die die modellorientierte Arbeitsweise in 5-D mit sich bringt, hat die Unternehmensführung erkannt. „Wir rechnen mit einem schnellen Return on Invest“, erklärt der IT-Verantwortliche Molnar, der zusätzlich als Key-User für die Softwareanwendungen agiert.

Visualisierung: Bauherr und Architekten sprechen eine Sprache

Der Grund: Die Bauherren sehen anhand des Bauwerksmodells sofort, mit welchen Kosten sie rechnen müssen, wenn ihre Wünsche baulich umgesetzt werden. Und das sind die Kosten, die am Ende unter Berücksichtigung der Marktpreise auch die sehr genauen Baukosten beziffern. „Eine völlig neuartige Transparenz“, resümiert der IT-Verantwortliche Molnar. In der Vergangenheit erfolgte die Kommunikation mit den Bauherren mittels Mengen, die über Schraffuren in 2-D auf Papier dargestellt waren. Eine Sprache, die von Bauherren oft nicht verstanden wurde. Das Büro war gefordert, zusätzliche Erläuterungen zu liefern, die fortan hinfällig sind. Denn das Modell zeigt den Bauherren, ob es sich bei den einzelnen Mengen um eine Wand, eine Fassade, eine Decke oder eine Tür handelt. Auf diese Weise ist das Architekturbüro in der Lage, den Gesamtprozess zu beschleunigen.

Durchgängigkeit der Programme

Bei der Baumaßnahme in Düsseldorf sind beispielsweise drei Mitarbeiter des Büros mit den Aufgaben innerhalb der Planung betraut. Zwei Architekten erstellen das Modell im 3-D-CAD-System und ein weiterer Kollege verantwortet die Kostenschätzung. Beim Entwurf legt das Unternehmen großen Wert auf einen hohen Grad der Detaillierung. Denn nur dann, wenn alle Elemente Bestandteil des Modells sind, können sie auch mit den entsprechenden Kosteninformationen in 5-D transparent weiterbearbeitet werden und sind somit Bestandteil der Gesamtkosten. Das Büro arbeitet hier mit einem eigen erstellten, unternehmensspezifischen Content. Sämtliche Elemente – ob Betonwände, Decken, Türen etc. – werden im System aufgenommen und schaffen das Fundament, sodass innerhalb der Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung (AVA) lediglich noch ein Finetuning erforderlich ist. Jede Änderung im Projekt durch

ein Teammitglied, egal ob im 3-D-CAD-System oder in der AVA, ist sofort für alle Projektmitarbeiter sichtbar und nachvollziehbar.

Kollisionsprüfung sorgt für Effizienz

In der Zusammenarbeit mit Partnern, beispielsweise mit dem verantwortlichen Fachplaner für die Gebäudetechnik, vertraut das Kölner Büro auf den Import von IFC-Daten. IFC (Industry Foundation Classes) ist ein Datenaustauschformat für BIM-Modelle auf internationaler Ebene, das heute bereits von rund 150 Softwareherstellern unterstützt wird. Durch diese direkte Integration von CAD, AVA und den Daten der TGA-Fachplaner kann sich das Architekturbüro Vorteile zu Nutzen machen.

Ein wichtiger Aspekt, der das Bauen vor Ort erheblich vereinfacht, ist die Möglichkeit einer Kollisionsprüfung mit dem Bauwerksmodell. So können Probleme bei der Durchbruchplanung, die in vielen Fällen auf der Baustelle zu Verzögerungen führen können, von Beginn an ausgeschlossen werden.

Transparente Projektkosten

Damit eine derart integrierte, modellbasierte Arbeitsweise in die Praxis übertragen werden kann, ist eine enorme Genauigkeit in der Erstellung des 3-D-Modells unabdingbar. Zusätzlich benötigt das Büro ein umfassendes Repertoire an Content, den die Mitarbeiter nach Schulung und Einarbeitung durch den Key-User Molnar eigenständig erstellen. Dass diese Aufgaben allesamt einen gewissen Aufwand mit sich bringen, schließt der IT-Leiter nicht aus. „Summa summarum überwiegen jedoch die Vorteile, von denen wir nach diesem kurzen Zeitraum von ein paar Monaten bereits profitieren“, berichtet er. „Diese zeigen sich bereits in einer sehr frühen Phase: in den neuen Möglichkeiten der Präsentation für den Kunden. Und wenn dem Kunden von Beginn an klar ist, mit welchen Kosten zu rechnen ist und diese am Ende eingehalten werden“, fasst er zusammen. ■

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



Straßenansicht mit Ladenzeile



Die Hausaufgabenbetreuung kommt den überwiegend alleinerziehenden Mietern entgegen

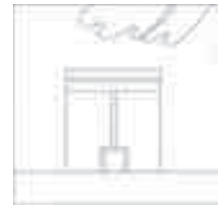


Im begrünten Innenhof steht der Aufzugsturm wie eine Skulptur. Er wird in den kommenden Jahren berankt

Quelle: Ingrid Scheffler

Serie Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2014

Gelungene Mischung in München



43 geförderte Wohnungen hat die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH auf bemerkenswerte Weise in den Stadtraum integriert. Auf beengtem Raum realisierte das Architekturbüro „Zwischenräume“ ein anspruchsvolles Programm, das eine innerstädtische Baulücke mit Wohn- und Geschäftshaus schließt. Das Haus erfüllt den sozialen Auftrag und bringt gleichermaßen eine infrastrukturelle Aufwertung für den gesamten Bezirk.



Susanne Ehrlinger
freie Journalistin
Berlin

Selbst Großstädte wie München haben immer noch Baulücken, die – sinnvoll bebaut – genutzt werden können, um die Infrastruktur eines Quartiers nachhaltig zu verbessern. Mit der Vergabe des Grundstücks an das kommunale Wohnungsunternehmen hat die Stadt mehrere Fliesen mit einer Klappe geschlagen. Es gelang die städtebauliche Reparatur einer jahrzehntlang unbebauten Lücke mit einer ansprechenden Architektur und die Aufwertung des Stadtraums durch verschiedene Ladengeschäfte. Außerdem stehen nun 43 geförderte und barrierefreie Wohnungen zur Verfügung, die vor allem mit Alleinerziehenden und ihren Kindern und Großfamilien belegt wurden. Laut Geschäftsführer Hans-Otto Kraus ist das gelungene Ergebnis der Findigkeit der beauftragten „Zwischenräume Architekten und Stadtplaner“ zu verdanken. Sie entwickelten auf der Basis des vorangegangenen Wettbewerbs für das anspruchsvolle Raumprogramm ein Konzept, das technisch funktionierte und bei den Kosten im Rahmen blieb. Das Münchner Architekturbüro kam zum Zuge, weil es sich in der Zusammenarbeit mit der GWG in einer städtebaulich ähnlich beengten Situation andernorts bereits bewährt hatte.

Durchdachte Mischung für geförderten Wohnungsbau

Das Wohn- und Geschäftshaus schließt nicht nur eine langjährige innerstädtische Baulücke, es nimmt auch eine Mischung von Nutzungen auf, die auch dem Quartier zugutekommt: 43 geför-

derte Wohnungen, ein Nachbarschaftstreff, ein Supermarkt, ergänzt durch einen Bäcker mit Café und Außenbereich, Räumlichkeiten für Hausaufgabenbetreuung und eine Tiefgarage sind integriert. Der Innenhof der Anlage liegt auf dem überbauten Erdgeschoss. Die Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen. Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärm wurde die Anlieferung des Supermarkts vollständig eingehaust. Alle Wohnungen, von dem 1-Zimmer-Appartement bis zur 7-Zimmer-Großwohnung, sind barrierefrei. Die GWG verfolgt grundsätzlich das

Konzept, alle Neubauwohnungen in diesem Standard zu bauen. Die Wohnungen sollen so konzipiert sein, dass die Bewohner ein Leben lang dort bleiben können. Im diesem Projekt sind nebeneinander liegende Wohnungen flexibel teilbar bzw. zusammenlegbar und somit vielfältig nutzbar. Der Haupteingang mit dem großen Treppenhaus für die gesamte Wohnanlage liegt an der Thalkirchner Straße. Von dort gelangen die Bewohner ohne Schwellen zu den hofseitigen Laubengängen und zum Aufzugsturm, der von allen Wohnungen auf kurzem Weg erreichbar ist und wie eine ▶

OBJEKTDATEN

| | |
|---|--|
| Bauherr und Eigentümer: | GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH |
| Entwurf und Planung: | Zwischenräume Architekten + Stadtplaner GmbH, BDA, München |
| Statik: | Förster + Sennewald Ingenieurgesellschaft, München |
| Haustechnik: | Ingenieurbüro Konrad Huber GmbH, München Ingenieure Süd GmbH Akustik + Bauphysik, München |
| Freiraumplanung: | Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH, München |
| Baujahr: | 2012 |
| Anzahl der Wohnungen: | 43 |
| Wohnfläche insgesamt: | 2.923 m ² |
| Wohn- und sonstige HNF: | 3.960 m ² |
| Gesamtkosten brutto: (KG 300+400): | 8,66 Mio. €, davon Wohnen 5,4 Mio. € |
| Baukosten brutto: Wohnen (KG 300 + KG 400): | 1.809 €/m ² ohne TG und Verbau |
| Primärenergiebedarf: | 11,89 kWh/m ² a |
| Spez. Transmissionswärmeverlust: | 0,37 W/(m ² K) |
| Endenergiebedarf: | 67,16 kWh/m ² a |



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

bauliche Skulptur mitten im Innenhof steht. Er wird berankt und wird in den kommenden Jahren als eine Art „vertikaler Garten“ zu einem wichtigen Element der Freiraumgestaltung werden.

Qualitätsvolle Architektur

Geförderter Wohnungsbau, für dessen Belegung ein Wohnberechtigungsschein nötig ist, sollte nach Vorstellungen der GWG München und ihrem Geschäftsführer Kraus in seinem Äußeren nicht als „Arme-Leute-Bau“ zu erkennen sein. Bei diesem Projekt wurde der differenzierte Wohnungsschlüssel vom Sozialreferat in München vorgegeben und berücksichtigt Mieter, die besondere Unterstützung benötigen. Gerade aus diesem Grund legt die GWG besonderen Nachdruck auf eine qualitätsvolle Architektur, die als „gute Adresse“ zum Wohlgefühl und zur positiven Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort beiträgt.

Beim Neubau des mit dem Bauherrenpreis ausgezeichneten Projekts orientierten sich die Architekten am Erscheinungsbild der Umgebung des gewachsenen Stadtteils. So sind bei der Gestaltung auch Empfehlungen des Denkmalschutzes eingeflossen. Um maßstäblich zur Raumbildung an diesem Platz beizutragen, konzipierten sie das Gebäude sechsgeschossig. Straßenseitig wurde

die Traufhöhe der angrenzenden Bebauung aufgenommen. Die Fassaden zum Stadtraum zeigen sich in angenehmer Zurückhaltung und gebotener Differenzierung, mit großen Loggien, die den Bewohnern einen persönlichen Freiplatz und viel Tageslichteinfall bringt. Im Innern umsäumen die Laubgänge der schwellenfreien Erschließung einen begrünten Hof mit hoher Aufenthaltsqualität, der den Kindern und Mietern einen geschützten halböffentlichen Raum jenseits der vielbefahrenen Straßen bietet.

Nachhaltige Bauweise

Neben der sozialen Verantwortung, kontinuierlich kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, fühlt sich die GWG München auch dem Klimaschutz verpflichtet. Trotz Vorgaben der Wirtschaftlichkeit, denen ein geförderter Wohnungsbau unterliegt, legt sie Wert auf eine energieeffiziente Bauweise, die den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes ins Auge fasst (siehe DW 11/2012, S. 30). So vermeidet die GWG, wo immer es geht, Mischkonstruktionen und setzt auf eine monolithische Bauweise. In der Thalkirchner Straße ist das Grundgerüst ein Stahlbetonbau, die Ausfachung besteht aus Gründen des Schallschutzes aus Kalksandsteinmauerwerk. Die Fassaden erhielten eine

PORTRÄT

Die GWG, Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, bewirtschaftet über 27.000 Mietwohnungen und knapp 600 Gewerbeeinheiten. 1918 gegründet, gehörte die GWG zu den ersten kommunalen Wohnungsgesellschaften Deutschlands und ist die älteste von zwei Wohnungsgesellschaften, an denen München beteiligt ist. So trägt sie seit Jahrzehnten zur Architektur- und Baugeschichte der bayerischen Landeshauptstadt bei. Heute engagiert sich die GWG mit 400 Mitarbeitern vor allem in der Stadtteilentwicklung, realisiert Wohnformen für alle Lebensphasen und ist dem Klimaschutz verpflichtet. Im Mittelpunkt aller baulichen Aktivitäten steht immer die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner.

hochwertige mineralische Dämmung mit mineralischem Putz. Die etwas dickeren Wände, die einen gewissen Quadratmeterverlust mit sich bringen, nimmt das Unternehmen im Sinne der Nachhaltigkeit in Kauf. Alle Fenster des Komplexes sind mit Dreischeiben-Wärmeschutzisolierverglasung ausgeführt.



Quelle: GWG

Interview mit Hans-Otto Kraus, Geschäftsführer der GWG Bauen mit sozialer Verantwortung

Glückwunsch zum Bauherrenpreis für Ihren

Neubau Ecke Thalkirchner und Impler Straße. Hier entstanden ein Wohn- und Geschäftshaus, welches das ganze Quartier bereichert, so die Jury. Wie ist Ihnen das gelungen?

Bei unserer Bebauung handelt es sich um eine städtebauliche Reparatur, die eine über viele Jahrzehnte unbebaute, fast dreieckige Baulücke am Ende von zwei Straßen schließt. Als Lösung für diese komplizierte städtebauliche Situation entwickelte das Architekturbüro Zwischenräume für uns ein markantes Gebäude, das mit bemerkenswerter Qualität auf die beengte Lage reagiert. Straßenseitig hat das Haus große Loggien. Die 43 geförderten Wohnungen werden im Innern des Areals über Laubgänge erschlossen. Zusammen mit den Wohnungen, einer Hausaufgabenbetreuung und einem Nachbarschaftstreff ist eine bunte Mischung entstanden, von der nicht nur die Bewohner profitieren.

Das Projekt hatte einen langen Vorlauf. Welche Vorgaben gab es seitens der Stadt?

80 % unserer Aktivitäten liegen im Neubau. Wir bauen rund 400 neue Wohnungen im Jahr. Meist allerdings auf eigenen Grundstücken, wenn etwa eines unserer alten Häuser komplett ersetzt werden muss. In diesem Fall ist die Stadt an uns herangetreten. Fest stand die geometrische Form, es sollten vor allem Wohnungen für Alleinerziehende entstehen, deren Belegung seitens des Sozialreferats nach Dringlichkeit erfolgt. Auch der Zuschnitt der Wohnungen war entsprechend festgelegt. Der Bezirksausschuss wollte die Infrastruktur vor Ort verbessern, so war auch der Supermarkt mit Vollsortiment vorgegeben und bereits im Baurecht verankert.

Welche städtischen Programme nutzen Sie? Sind diese immer hilfreich?

Wir haben das Programm Kom Pro B in Anspruch genommen, das den Bau von Wohnungen unterstützt, die dem Sozialreferat langfristig und mit

gesicherten Direktbelegungsrechten zur Verfügung stehen, also vor allem für Benachteiligte am Wohnungsmarkt, die sich in Situationen des Wohnungsnotstands oder in sozialen Schwierigkeiten befinden. Außerdem konnten wir das Förderprogramm Energieeinsparung (FES) nutzen, das greift, wenn der Standard des Hauses über die Energieeffizienz der gültigen EnEV hinausgeht. Es unterstützt Investitionen bei Maßnahmen, die kostenintensiver sind als weniger energieeffiziente. Die Programme sind grundsätzlich hilfreich. München hat eine gute Förderstruktur, das erleichtert die Finanzierung.

Welchen Stellenwert hat Architekturqualität bei Ihren Bauvorhaben?

Ich bin selbst Architekt und achte daher besonders auf gute Architektur. Gerade geförderte Projekte sollten sich durch Bau- und Architekturqualität auszeichnen. Denken Sie an den Sozialwohnungsbau der 1950er oder 1960er Jahre. Bewohner dürfen durch Gebäude nicht stigmatisiert werden.

Nur bei erhöhten Anforderungen an den Schallschutz oder bei der Modernisierung kommt für die GWG ein Wärmedämmverbundsystem in Frage, dann allerdings möglichst mit mineralischen Komponenten, bezüglich Dämmung und Außenputz. Auch eine Holzkonstruktion mit vorgehängter hinterlüfteter Fassade hat das Unternehmen im Neubauprogramm. So ist das Unternehmen, das auf jahrzehntelange Erfahrung im kostengünstigen Wohnungs- und Städtebau zurückblicken kann, in Bezug auf Architektur und Bauweise stets offen für innovative Konzepte. Unlängst stellte es auch ein Energie-Plus-Haus mit Solarkomponente fertig. Die vergleichsweise einfache Technik des hochgedämmten Hauses mit ständigem Luftaustausch und individuell regelbarer Fußbodenheizung funktioniert und wird von den Bewohnern positiv angenommen. Passivhäuser mit Wärmerückgewinnung und Luftheizung dagegen, so die Erfahrung von Kraus, überfordern Mieter, die kein persönliches Interesse damit verbinden, mit komplizierter Handhabung. Auch wegen möglicher gesundheitlicher Probleme aufgrund trockener Raumluft sieht das Unternehmen diese Technik kritisch.

Das neue Wohn- und Geschäftshaus in der Thalkirchner Straße erfüllt gleichwohl die Anforderungen des Münchener Förderprogramms Energieein-

Das umfangreiche Raumprogramm wurde auf einem beengten Grundriss realisiert



Quelle: Architekten

sparung FES sowie die darüber hinausgehenden Anforderungen des KfW-Effizienzhauses 55. Insgesamt ist es der GWG Städtischen Wohnungsgesellschaft München bemerkenswert gelungen,

auf einem schwierigen Terrain an städtebaulich exponierter Stelle, ein Stück Stadtreparatur zu leisten, das Bewohnern wie Nachbarn gleichermaßen entgegen kommt. ■

Andersherum betrachtet kann die gute ästhetische Erscheinung, die sog. „gute Adresse“ das Wohlbefinden und Selbstwertgefühl steigern. Daher legen wir auch großen Wert auf Freiraumgestaltung. Die Freianlagen sind ein wichtiger Indikator für das Wohlbefinden der Bewohner.

43 geförderte Wohnungen, schafft das nicht Spannungen? Wäre eine soziale Mischung nicht sinnvoller?

Tatsächlich leben hier viele Kinder und ihr Toben im Innenhof hat anfangs zu Beschwerden seitens der Nachbarschaft geführt. Wir mussten sogar prüfen lassen, ob die geschlossene Bauweise den Lärm verstärkt. Das tut sie nicht und dankenswerterweise ist Kinderlärm laut Bundesgerichtshof kein Lärm im Sinne einer technischen Norm, der abgestellt werden muss. Seltsamerweise beschwert sich niemand über Verkehrslärm. Wir haben dennoch reagiert. Sozialpädagogen haben mit den Kindern und Eltern über die Einhaltung von Ruhezeiten gesprochen. Es hat sich gebessert und zurzeit gibt es keine Beschwerden mehr. Bei Alleinerziehenden sind Kinder öfter alleine. Da unterstützt das Betreuungsangebot im Haus. Aus Erfahrung sagen wir aber auch, es ist nicht sinnvoll, wenn zu viele Spannungsfälle eng beieinander wohnen. Wichtig ist daher die durchdachte Belegung in Abstimmung mit dem Sozialreferat. Dies ist ein Grundprinzip unseres Hauses seit vielen Jahren.

Herr Kraus, vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Susanne Ehrlinger, Berlin.



Mobile Anbindung für den Außendienst:



prowoh2go

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

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



Quelle: architektur - Art - fotografie, Harald Müller-Wünsche

Die Modernisierung der Blockrandbebauung erfolgte nach energetischen und gestalterischen Vorgaben

Links: Neugestaltung der Eingangsbereiche und bodentiefe Fenster mit Absturzsicherungen aus Glas

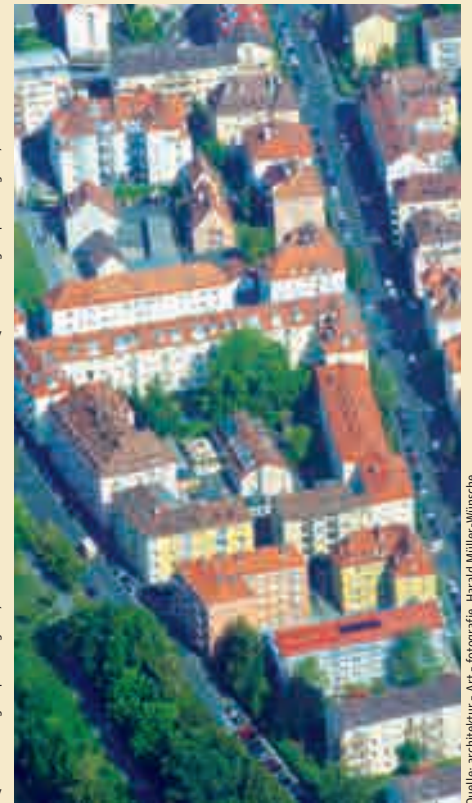


Quelle: Heming Koeplke Fotografie, München



Quelle: Heming Koeplke Fotografie, München

Gebäudebestand aus den 1950er Jahren: Energetisch und optisch waren die Blöcke am Ludwigkai im Stadtteil Sanderau nicht mehr zeitgemäß

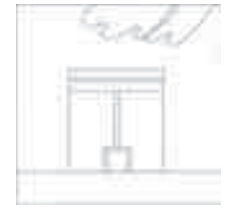


Quelle: architektur - Art - fotografie, Harald Müller-Wünsche

Luftaufnahme des Quartiers Ludwigkai im Stadtteil Sanderau

Serie Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2013

Wohnen für alle Lebensphasen



Mit einer beispielhaften Sanierung gelang es der Stadtbau Würzburg GmbH, den Charakter von zwei Bestandsbauten aus den 1950er Jahren weiterzuentwickeln und die Identität im Quartier noch zu steigern. Durch differenzierte bauliche Interventionen wurden vier Ausbaustandards geschaffen, die das Wohnen am Ludwigkai für unterschiedliche Bewohnergruppen attraktiv machen.



Susanne Ehrlinger
freie Journalistin
Berlin

Der Stadtteil Würzburg-Sanderau grenzt südlich an die Innenstadt. Am Main gelegen, hat sich hier ein attraktives Quartier entwickelt, das sich inzwischen allerdings auch Privatisierungs- und damit Verdrängungsprozessen ausgesetzt sieht. Der 1937 erbaute Wohnblock Ludwigkai, Sonnenstraße und Rückertstraße wurde im Krieg beschädigt und Anfang der 1950er Jahre mit einfachen Mitteln wieder aufgebaut. Als die Stadtbau Würzburg GmbH angefragt wurde, ein Projekt unter dem Motto „Wohnen in allen Lebensphasen“ durchzuführen, entschloss sie sich, die schlichten Mietwohnungen am Ludwigkai durch umfassende Modernisierung für unterschiedliche Bewohnergruppen attraktiv zu machen. Das Bauvorhaben wurde im Rahmen des Modellvorhabens der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern entwickelt und gefördert. Oberstes wohnungspolitisches Ziel der Stadtbau Würzburg war, bei konsequenter Aufwertung der Wohnqualität, die Altmietler zu halten. Größtenteils konnten diese nach dem Umbau in ihre ursprünglichen oder in alternative Wohnungen ihrer Wahl am gleichen Standort zurückziehen.

Gezielte Aufwertung

Die Stadtbau Würzburg führte einen Architekturwettbewerb durch, der klare Vorgaben an die Architekten formulierte. Es galt, ein Konzept zu entwickeln, das bei der Erneuerung der Blockränder differenzierte Standards für die Gebäude und die Wohnungen berücksichtigte. Dabei sollte das Projekt unter gestalterischen wie auch unter

energetischen Aspekten beispielgebend sein. Das Würzburger Architekturbüro GKP Architekten ging aus dem Wettbewerb als einer der Preisträger hervor. Es hatte für Umbau und Modernisierung den überzeugendsten Entwurf vorgelegt.

Im Verlauf der Planungen für den Umbau der Altbauten stellte sich jedoch heraus, dass man die Barrierefreiheit, die für eines dieser Häuser gewünscht war, im Bestand nicht würde wirtschaftlich durchführen können. Der Einbau eines Aufzugs, kombiniert mit der energetischen Ertüchtigung und der Aufwertung durch neue Balkone kam - bei schlechterer Substanz - an die Kosten eines Neubaus heran. So entschloss man

sich, einen der drei Bestandsbauten durch einen vollständig barrierefreien Neubau zu ersetzen. GKP Architekten wurden auch mit dem Bau dieses Ersatzneubaus beauftragt, da dieser sich in seiner Architektursprache an den modernisierten Bestand anlehnen sollte.

Architektonisch durchdachter Umbau

Bezüglich Wohnqualität und Erscheinungsbild waren die Bestandsbauten am Ludwigkai nicht mehr zeitgemäß. Sie sollten daher im Rahmen ihrer energetischen und haustechnischen Ertüchtigung eine ästhetische Aufwertung erfahren. Die besondere Lage am Wasser motivierte die ▶

OBJEKTDATEN

| | |
|---|---|
| Bauherr und Eigentümer: | Stadtbau Würzburg GmbH, Würzburg |
| Projekt: | Bestandssanierung und Ersatzneubau |
| Entwurf und Planung: | GKP Architekten GmbH, Würzburg |
| Haustechnik: | Ingenieurbüro Rosel, Reichenberg |
| Elektroplanung: | Pixis Ingenieurbüro, Gerbrunn |
| Energiekonzept: | ebök Planung und Entwicklung, Tübingen |
| Statik: | Ingenieurbüro Hußenöder + Merz, Würzburg |
| Freiraumplanung: | Lohrer Hochrein Landschaftsarchitekten, München |
| Anzahl der Wohnungen: | 103 |
| Wohnfläche insgesamt: | 6.357 m ² |
| Geschossflächenzahl: | 1,9 |
| Gesamtkosten brutto: (KG 200-700): | 11,2 Mio. € |
| Baukosten brutto: (KG 300 + KG 400): | ø 1.110 €/m ² |
| Jahr der Modernisierung: | 2012 |
| Primärenergiebedarf: | 49,8 kWh/(m ² a) |
| Spez. Transmissionswärmeverlust: | 0,39 W/(m ² K) |
| Endenergiebedarf: | 66,4 kWh/(m ² a) |



Weitere Informationen:
www.stadtbau-wuerzburg.de

Architekten zu einer sowohl originellen als auch konsequenten Ausstattung der Wohnräume mit erweiterten Fensterflächen in einer maßvoll zeitgenössischen Architektur. Mit der markanten Umrahmung und Betonung der neuen Fenster gingen die Planer über die vielerorts wenig einfallreiche Fassadenausbildung mit einem Vollwärmesystem hinaus. Doch nicht nur ästhetisch sind sie ein Highlight. Die sog. „Mainerker“ erlauben eine verbesserte Belichtung und einen weiten Blick. Gleichzeitig schaffen sie mit durchdachten Eingriffen ein charakteristisches Erscheinungsbild, ohne modisch zu wirken. Auch die Eingangsbereiche der sieben Häuser in einer Zeile wurden komplett neu gestaltet und tragen nun zur Adressbildung.

Umfassende Maßnahmen

Für Bauherrn und Planer lag die besondere Herausforderung nicht nur in der äußeren Optik und ihrer veralteten Technik. Vielmehr war ein Großteil der Bausubstanz sehr sanierungsbedürftig. So waren die Holzbalkendecken im Sinne eines barrierearmen Umbaus nicht nur zu ertüchtigen, zu nivellieren und mit zusätzlichen Brandschutz-Unterdecken zu versehen. Sie mussten zur Leitungsinstallation im Bereich der Bäder sogar komplett erneuert werden. Nach dem Rückbau der Bauten am Ludwigkai in den Rohbauzustand erfolgte ein kompletter Neuaufbau aller sieben Wohngebäude mit moderner Haustechnik. Abgesehen von einer Vergrößerung der Bäder blieben die Grundrisse der

weitgehend identischen Wohnungen unverändert. Durch Einbau oder Wegfall einer Zimmertrennwand auf der Straßenseite konnten sich die Mieter aber im Vorfeld entscheiden, ob sie zukünftig in einer Zwei- oder Dreizimmerwohnung leben wollten.

Zum ruhigen Blockinneren erhielten die Wohnungen Balkone. In einem weiteren Bauabschnitt wurde eine südliche Gebäudezeile mit drei Häusern im einfachen Standard ohne Balkone saniert. Dies geschah, um auch in Zukunft über Wohnungen mit geringerem Mietniveau zu verfügen. Hier realisierte die Stadtbau Würzburg lediglich eine energetische Sanierung der Fassaden, die Erneuerung der Bäder und den Einbau



Quelle: Stadtbau Würzburg

Interview mit Stadtbau-Geschäftsführer Hans Sartoris Die Mischung macht's

Glückwunsch zum Bauherrenpreis Modernisierung! Sie haben in Würzburg am Ludwigkai Bestandsbauten aus den 1950er Jahren weiterentwickelt. Welche Intention verfolgen Sie?

Der Stadtteil Sanderau, mit guter Lage am Main, gehört zu einem attraktiven, gewachsenen Quartier, das südlich an die Innenstadt angrenzt. Durch starke Mietpreissteigerungen und Umwandlung in Eigentum sind derzeit mehr und mehr Mieter von Verdrängung bedroht. Hier wollen wir dagegenhalten und ein sozial durchmischtes Quartier stabilisieren. Mit unserem Projekt „Wohnen in allen Lebensphasen“ entwickelten wir deshalb ein Mehrgenerationenkonzept mit unterschiedlichen, teils barrierefreien, Wohnungen sowie kontaktfördernde Grünbereiche und Freiflächen. Unsere stadtteilbezogene Strategie entspricht einer konsequenten Mieterpolitik, die bezahlbare Wohnungen mit differenziertem Standard für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in einer ausgewogenen Mischung bereithält.

Wie kann diese Mischung gelingen?
Wir haben bei den Baumaßnahmen vier unterschiedliche Ausbaustandards definiert: einfache Modernisierung, umfassende Modernisierung mit Balkonanbau und Grundrissänderungen, Abriss im Bestand mit Ersatzneubau und zwei Ergänzungsbauten im Innenhof. Dies ermöglicht eine breite und akzeptierte Streuung von Miethöhen. Ziel unserer sensiblen Belegungspolitik ist eine gemischte Bewohnerstruktur. Sie finden hier vier Generationen - vom Säugling bis zur 96-Jährigen, Alleinstehende, Ehepaare und Studenten ebenso wie

Starterfamilien. Bei den Wohnblöcken im Bestand ging es darum, Altmietern nicht zu verdrängen. Am Ludwigkai blieben sie - bei einer Rückzugsquote von über 70% - in ihren Wohnungen. Einige der alteingesessenen Mieter entschieden sich für eine barrierefreie Wohnung. Die rollstuhlgeeignete Variante konnten wir ihnen im Ersatzneubau oder in den Ergänzungsbauten bieten.

Wodurch stärkten Sie die Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort?

Dies gelang uns durch eine gezielte Kombination von mehreren Komponenten. Wir wollten einen Großteil der Bausubstanz erhalten und den Bestand mit Annehmlichkeiten ergänzen, die es bislang noch nicht gab: Moderne Haustechnik, hoher energetischer Standard, ansprechende Architektur und hohe Wohnqualität bei erschwinglichen Mieten. Mit langem Vorlauf wurden die Mieter informiert und frühzeitig mit einbezogen. Ein Teil der Wohnungen wurde in bewohntem Zustand saniert, mit erheblichen finanziellen Vergünstigungen während der Bauzeit. Im Block Ludwigkai wurde hauseingangsweise komplett modernisiert, für die Betroffenen standen hierfür Ersatzwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Verfügung. Neue starke Nachbarschaften entstanden durch die Rollstuhlfahrerwohnungen und die gute Integration dieser neuen Mieter ins Quartier.

Was zeichnet Ihr Quartier zusätzlich aus?

Mit zielgerichteten sozialen und kommunikativen Angeboten fördern wir den guten Zusammenhalt der rund 200 Bewohner. So richten wir erstmals im Innenhof einen Gemeinschaftsraum für die Mieter ein. Ein Hausmeister kümmert sich vor Ort um alle Belange rund ums Wohnen. Unsere Koopera-

tionspartnerin, die Caritas, bietet unseren Mietern in der benachbarten Einrichtung ihre gesamten Service-Leistungen mit Stadtbau-Bonus an. Das reicht vom häuslichen Notruf über die Kosmetik bis hin zum betreuten Wohnen und der Pflege. Unser Carsharing-Projekt läuft in Kooperation mit Flinter von der Deutschen Bahn und ist nicht nur für Studenten, sondern auch für Ältere interessant, die nicht mehr ständig ein Auto brauchen. Stadtbau-Mieter genießen hier Sonderkonditionen.

Ist am Ludwigkai etwas entstanden, das Schule machen sollte?

Unser Projekt „Wohnen in allen Lebensphasen“ gilt als Beispiel für sozialverantwortliche Aufwertung und gelungene Mischung und ist gerade deshalb überregional anerkannt. Ich wurde bereits mehrfach eingeladen, das Bauvorhaben und unsere Herangehensweise vorzustellen. Für vergleichbare Maßnahmen - bezogen auf die Ertüchtigung des Bestandes und auch für den Neubau - investieren wir im Mittel 12 bis 17 Mio. €/Jahr. 140 neue Wohnungen hat die Stadtbau seit 2009 erstellt; wir bauen also nicht erst, seit alle von zusätzlichem und bezahlbarem Neubau reden. 250 weitere neue Wohnungen sollen in den nächsten fünf Jahren dazukommen, das ist für Würzburg eine ganze Menge. Das Beispiel am Ludwigkai zeigt, dass der Erhalt des Bestandes mit entsprechendem Ergänzungsbau Sinn macht. Auch bei diesem anspruchsvollen Modellvorhaben zahlen wir wirtschaftlich nicht drauf. Wir verzeichnen vielmehr eine angemessene Rentabilität, so wie es einer kommunalen Wohnungsgesellschaft gut zu Gesicht steht.

Herr Sartoris, vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Susanne Ehrlinger, Berlin.

einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Insgesamt wurden durch differenzierte bauliche Interventionen vier Ausbaustandards geschaffen, die das Wohnen am Ludwigkai für unterschiedliche Bewohnergruppen attraktiv machen. Alle Wohneinheiten entsprechen, unabhängig vom Ausbaustandard, nach der Maßnahme dem Energiestandard KfW 70.

Beispielhaftes Zusammenwohnen

Zum Konzept einer gemischten Mieterstruktur gehört das Miteinander unterschiedlicher Altersgruppen. Die Bewohner am Ludwigkai gehören vier Generationen an. Mit den differenzierten Wohnungsstandards konnten Familien, Paare, Einzelpersonen und Wohngemeinschaften angesprochen werden. Bewusstes Ziel der Stadtbau

war, auch unterschiedliche soziale Gefüge konfliktfrei in einem Quartier zu integrieren. In den Bestandsbauten haben die Altmietler auf Lebenszeit Bestands-

schutz. Im Neubau gibt es einen 50/50-Schlüssel für geförderte bzw. frei finanzierte Wohnungen. Mieter mit höherem Einkommen, die neu hinzukommen, zahlen die normale Marktmiete.

Die Mischung unterschiedlicher Einkommenschichten funktioniert durch eine sensible Mietpreis- und Belegungspolitik, die ein Angebot von gefördertem und nicht gefördertem Wohnraum bei gleichem Standard vorsieht. Das gilt auch für die beiden barrierefreien Ergänzungsneubauten im Innenhof der ARGE Marcus Rommel Architekten und kuntz + manz architekten. Jeweils zehn geförderte und zehn nicht geförderte Wohneinheiten ergänzen im nächsten Jahr die Bestandsbauten. ■



Quelle: Stadtbau Würzburg

Freiflächenplan Gesamtanlage

PORTRÄT

Mit über 5.000 Wohnungen ist die Stadtbau Würzburg GmbH das größte Immobilienunternehmen der Stadt. Fast jeder zwölfte Würzburger - das sind 10.000 Menschen - wohnt bei dem kommunalen Unternehmen, das sich als aktiver Teil der sozial orientierten Wohnungswirtschaft versteht. Die Grundlage der Arbeit sind wirtschaftlicher Erfolg, soziale Verantwortung und ökologischer Weitblick. So kommen zum Kerngeschäft, der kontinuierlichen Instandhaltung und Modernisierung, auch der Ersatzneubau und die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubau - stets mit Blick auf künftige gesellschaftliche Veränderungen, die Bedürfnisse der Bewohner sowie die Entwicklung des heimischen Wohnungsmarktes. Dabei fühlt sich die Stadtbau mit ihren Mitarbeitern besonders der Versorgung von Menschen mit geringem bis mittlerem Einkommen verpflichtet. Die oberste Maxime ist die Erhaltung bzw. Schaffung von gut durchmischten Wohnquartieren.



Weitere Informationen:
www.stadtbau-wuerzburg.de

Haufe Kongress für die Wohnungswirtschaft 2014

GOP Varieté-Theater in Bremen vom 21. bis 23.05.2014



www.haufe.de/kongress-wohnungswirtschaft

HAUFE.

Breitbandanschluss

HOWOGE und Telekom kooperieren

Ab Oktober 2014 können Mieter der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH Berlin in über 26.000 Haushalten über den Kabelfernsehanschluss der Telekom mehr als 150 analoge und digitale Free-TV- und Radiosender empfangen. Dafür sorgt eine Kooperation mit der Telekom Deutschland GmbH. Mit der Umschaltung auf die neue Fernsehprogrammvielfalt geht eine Modernisierung der Hausverteilnetze einher. Die erschließt die Gebäude der HOWOGE mit neuer Infrastruktur Ende-zu-Ende in Glasfaser. Die Mieter können mit Geschwindigkeiten von bis zu 100 Megabit pro Sekunde im Internet surfen.

Die Tiefbauarbeiten für die Verlegung der Glasfaserkabel haben im März 2014 begonnen. Die Telekom freut sich über das Vertrauen der HOWOGE und sei zuversichtlich, dank intensiver Recherche über die Anforderungen der Wohnungswirtschaft maßgeschneiderte Lösungen für Wohnungsunternehmen anbieten zu können, sagte Johannes Jansen, Leiter Competence Center Wohnungswirtschaft bei der Telekom.

Weitere Informationen:
www.howoge.de

1. Hamburger Energietage Verbände beziehen Stellung



Quelle: Energiekongress & Messe GmbH

Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft: Hamburger Bündnis für (bezahlbares) Wohnen als Modell für Deutschland? Darüber diskutieren auf den 1. Hamburger Energietagen in einer Podiumsdiskussion Verbände und Politik

Am 28. und 29. März 2014 fanden die 1. Hamburger Energietage statt. Rund 100 Aussteller aus den Bereichen energetisches Bauen und Modernisieren, Energieversorgung und Elektromobilität waren vertreten. Der Besucherandrang war geringer als erwartet, dennoch zog Initiator Andreas Aksif ein positives Resümee: Die Gespräche an den Ständen seien sehr qualifiziert gewesen, fast alle Aussteller wollten im kommenden Jahr wieder dabei zu sein. Etliche Verbände und Institutionen der Hamburger Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben die Energietage unterstützt. Sie nutzten den begleitenden Fachkongress, um Stellung gegen eine Überregulierung und kurzfristige Förderpolitik beim energetischen Bauen und Sanieren zu beziehen. Die Energiewende müsse gerade im Immobilienbereich eine deutliche soziale Komponente beinhalten, günstiger Wohnraum dürfe nicht „wegasaniert“ werden, forderte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die 2. Hamburger Energietage sollen mit einem optimierten Veranstaltungskonzept am **30. und 31. Januar 2015** stattfinden.

Weitere Informationen:
www.hamburger-energietage.com

Kongresspremiere

Zukunft Lebensräume



Quelle: Katarina Ivanisevic/Messe Frankfurt/Exhibiton GmbH

Bei der Eröffnung der Messe Zukunft Lebensräume

Am 2. und 3. April 2014 trafen sich Bau-, Wohnungs- und Gesundheitswirtschaft zur 1. gemeinsamen Kongressmesse Zukunft Lebensräume. Über 50 Experten waren mit Vorträgen und in Diskussionsrunden vertreten. Nach Angaben der Messe Frankfurt verlief die Premiere der Messe sehr erfolgreich. Gut 350 Teilnehmer und 21 Aussteller hätten das Konzept der Zukunft Lebensräume „begeistert angenommen“, so Wolfgang Marzin, Vorsitzender der Geschäftsführung der Messe Frankfurt. Beim Kongress standen aktuelle Handlungsfelder und Trends zur Stadt- und Quartiersentwicklung ebenso im Fokus wie neue Wohnkonzepte und Beispiele aus der Wohn- und Pflegepraxis. Die Kongressteilnehmer nutzten die Gelegenheit, sich über Lösungsansätze zu informieren. So zeigte ein Praxisbeispiel z. B. ein Wohnkonzept innerhalb eines Mehrgenerationengebäudes für ein langes selbstbestimmtes Leben.

Am **29. und 30. April 2015** findet die nächste Zukunft Lebensräume gemeinsam mit der führenden Fachveranstaltung zum Thema „Ambient Assisted Living“, dem AAL-Kongress, in Frankfurt am Main statt.

Weitere Informationen:
www.zukunft-lebensraeume.messefrankfurt.com

TERMINHINWEIS

Berliner Energietage

Vom **19. bis zum 21. Mai 2014** finden die Berliner Energietage statt. Die Kongressveranstaltung zur Energieeffizienz in Deutschland bringt bereits seit 15 Jahren relevante Akteure auf Landes- und Bundesebene zusammen. Über 250 Referenten werden zu politischen, praktischen und theoretischen Themen informieren und diskutieren. Erwartet werden über 8.000 Fachbesucher. Der Fachverband Gebäude-Klima e. V. (FGK) beteiligt sich dieses Jahr erstmals mit einer eigenen Veranstaltung unter dem Titel „Energieeffiziente Lüftungstechnik - Voraussetzung für nachhaltige Gebäude“. Am **20. Mai 2014** werden Experten anhand von Forschungsergebnissen und Best-Practice Beispielen zeigen, wie mittels moderner Klima- und Lüftungstechnik in nachhaltigen Gebäuden Energieeffizienz, Innenraumluftqualität und Bautenschutz optimal einhergehen können.

Weitere Informationen:
www.berliner-energietage.de

Energiefachtagung in Dresden Zurück zum Denken



Quelle: vswg

Bei der Energiefachtagung in Dresden

Am 11. und 12. Februar 2014 fand in Dresden die gemeinsame Energiefachtagung des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) und des vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. statt. Die Veranstaltung stand unter dem Motto „Vom Dichten und Dämmen zurück zum Denken“. Diskutiert wurde u.a. die Energie- und Klimapolitik der Bundesregierung. Um die klimapolitischen Zielsetzungen zu erreichen, sei ein Umdenken notwendig, sagte Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG. Die Wohnungswirtschaft fordere von der Politik, langfristig Ziele zu benennen, bei denen eine bezahlbare Miete mit einkalkuliert werde. Die Energieeinsparverordnung EnEV 2014 sei eine Hürde für bezahlbaren Neubau. „Die mindestens erforderliche Nettokaltmiete für Neubau von 9,58 €/m² bzw. nach EnEV 2014 in Höhe von 10,33 €/m² können sich nur noch 10% der sächsischen Bevölkerung leisten“, so der VSWG-Vorstand. Nach Angaben der Veranstalter besuchten über 200 Teilnehmer die Energiefachtagung.



Weitere Informationen:
www.vswg.de

Dezentrale Energieversorgung degewo nimmt zwei BHKW in Betrieb

Die degewo AG nahm im April 2014 zwei Blockheizkraftwerke (BHKW) in Betrieb. Sie liefern Strom und Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) und sind die größten ihrer Art im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick. Die degewo hat zusammen mit der BTB Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin die ehemaligen Heizhäuser aus den 1980er Jahren modernisiert. Die Investitionssumme beträgt 2 Mio.€. Die Inbetriebnahme sei ein wichtiger Schritt zur Erhöhung der Energieeffizienz und des Anteils erneuerbarer Energien im Wohnungsbestand des Unternehmens, sagte degewo-Vorstand Frank Bielka. Die beiden Anlagen sollen dafür sorgen, dass die Energiekosten in den angeschlossenen Gebäuden sinken, wovon 1.500 Mieterhaushalte profitieren würden. Das Wohnungsunternehmen setzt auch an anderen Standorten auf die Energieversorgung mit BHKW. Zuletzt war in Marienegrün eine Anlage angeschlossen worden.



Weitere Informationen:
www.degewo.de

Maßgeschneiderte Multimediaversorgung und Telekommunikationsdienste



FTTB – Glasfaser bis in Ihr Haus

Die Zukunft ist Glasfaser – die modernste Infrastruktur für Ihre Wohnanlage

Eine zukunftssichere Multimediaversorgung, schnelle Internetanbindungen und hohe Übertragungsbandbreiten lassen sich nur mit Glasfasernetzen realisieren. Wir errichten und betreiben für Sie diese leistungsfähigen, modernen Infrastrukturen.

Profitieren auch Sie von unserer generationenübergreifenden Multimediaversorgung und den Telekommunikationsdiensten.

- ✓ Lokale Versorgungslösungen
- ✓ Nachhaltige Alternative zum herkömmlichen Kabelanschluss
- ✓ Individuell auf Ihr Unternehmen zugeschnittene Geschäfts- und Betriebsmodelle

Wir beraten Sie gerne!

Tel. 089 – 7104089-5
Fax 089 – 7104089-6
service@pepcom.de

pepcom

Energetische Modernisierung ABG saniert in Altena



Eines der sanierten Gebäude in Altena-Breitenhagen

Die Altenaer Baugesellschaft AG (ABG) sanierte 18 Wohnungen in Altena-Breitenhagen. Die 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind 50 bis 65 m² groß und mit Balkonen ausgestattet. An den drei Gebäuden wurden im Rahmen der Sanierung Solaranlagen angebracht. Die hocheffiziente Fassaden-dämmung soll nach Angaben der ABG bis zu 60% Heizkosteneinsparung ermöglichen. Das Wohnungsunternehmen hatte die sanierten Wohnungen mit einer Plakat-Kampagne beworben und Mitte Februar 2014 zur Besichtigung einer Musterwohnung in der Mozartstraße 24 eingeladen, um das Interesse von Mietern zu wecken. Mit Erfolg: Bereits kurz vor dem Abschluss der Modernisierungsarbeiten seien zwölf der Wohnungen vermietet gewesen, sagte ABG-Wohnungsverwalter Elmar Wettberg.

Weitere Informationen:
www.altenaer-baugesellschaft.de

Energieversorgung Mieterstromprojekt der Gewobag

Das Berliner Wohnungsunternehmen Gewobag und die Urbana Energietechnik AG & Co. KG realisieren in Berlin-Spandau ein Eigenstromprojekt für 1.423 Wohneinheiten. Seit April 2014 werden die Wohneinheiten mit Wärme und vor Ort erzeugtem Strom versorgt. Wichtiger Bestandteil des Projekts sind KWK-Anlagen (Kraft-Wärme-Kopplung), die mit Smart-Meter-Lösungen kombiniert werden. Eigenstrom könnte nach Ansicht von Gewobag-Vorstand Markus Terboven zukünftig einen wichtigen



Der Verbrennungsmotor ist das Herz des BHKW: Er treibt den Generator an, der Strom und gleichzeitig Wärmeenergie produziert

Beitrag zur Energiewende leisten. Für Wohnungsunternehmen habe die Eigenstromvermarktung den Vorteil, dass sie neue Erlösmöglichkeiten biete. Gleichzeitig würden günstige Strompreise die Bestände attraktiver für Mieter machen. Durch dezentralen Einsatz von Blockheizkraftwerken (BHKW) können Wärme und Strom hocheffizient direkt im Wohngebäude produziert werden. Ziel der Gewobag ist es, den erzeugten Strom günstiger als der örtliche Grundversorger anbieten zu können. Für den Mieter seien nach Angaben des Wohnungsunternehmens - abhängig von Haushaltsgröße und Tarif - Einsparungen von bis zu 100 €/Jahr möglich.

Weitere Informationen:
www.gewobag.de

Wachstum in 2013 Kontrollierte Wohnungslüftung

Die gemeinsame Statistik des Fachverbandes Gebäude-Klima e. V. (FGK) und des Bundesindustrieverbandes Deutschland Haus-, Energie- und Umwelttechnik e. V. (BDH) für das Jahr 2013 zeigt ein Wachstum des Marktes für kontrollierte Wohnungslüftung. Insgesamt 41.695 Zentralgeräte mit Wärmerückgewinnung wurden 2013 in deutschen Wohnhäusern installiert. Dies entspricht einem Plus von 8,1% gegenüber dem Vorjahr. Mit rund 94 % machen die vom Heizsystem unabhängigen Geräte mit Wärmerückgewinnung den Löwenanteil des Marktes aus, auf mit einer Wärmepumpe kombinierte Kompaktgeräte entfallen 5,9 % des Zentralgerätemarkts. Der FGK rechnet langfristig mit stabilen Wachstumsraten in dieser Größenordnung. Gerade im Neubau habe sich bei Architekten und Bauherren die Erkenntnis durchgesetzt, dass sich Niedrigenergiehäuser ohne kontrollierte Wohnungslüftung nicht betreiben ließen.

Weitere Informationen:
www.bdh-koeln.de und www.fgk.de

Energie-Flatrate für Mieter DGI saniert Bestände in Celle und Rotenburg

Seit Februar 2014 saniert die Deutsche Geothermische Immobilien P1 GmbH mehrere Immobilien-Cluster in Celle und in Rotenburg (Wümme). Sobald die Renovierungsmaßnahmen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über 25 Mio. € abgeschlossen sind, beziehen die Gebäude in Rotenburg und Celle ihre Heizungs- und Warmwasserversorgung über Sonden, die auf einer Strecke von ca. 30 km im Erdreich platziert werden. Diese Sonden nehmen die Erdwärme auf und leiten sie an das Versorgungssystem der 382 Wohnungen mit einer Nettowohnfläche von 26.000 m² weiter. Dank der bezogenen Erdwärme wird die Versorgung der Wohnungen von der Preisentwicklung bei Gas und Öl abgekoppelt sein, weswegen die DGI P1 GmbH den Mietern mit einer Energie-Flatrate Kostensicherheit bieten kann.

Weitere Informationen:
dgi.ag/de

Luminale in Frankfurt/Main Lichtkultur der NH



Quelle: Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Die Medien-Collage am Geschäftshaus am Schaumainkai

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NH) beteiligte sich erstmals am Frankfurter Festival der Lichtkultur. Parallel zur Light+Building, der Messe für Licht und Gebäudetechnik, verwandelte sich die Mainmetropole vom 31. März bis zum 4. April 2014 mit 180 Projekten in eine Stadt des Lichts. Die NH gab ihr Debüt auf der Veranstaltung mit Licht-Performances an ihren Geschäftshäusern am Schaumainkai und am Untermainkai. Die Beteiligung an dem Event sollte das Interesse für ambitionierte Klimaschutzziele und nachhaltige Stadtentwicklung wecken, so Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer der NH. Insbesondere wollte die Unternehmensgruppe mit ihrem Luminale-Auftritt auf den integrierten Masterplan für 100% Klimaneutralität aufmerksam machen, den die NH ProjektStadt für die Stadt Frankfurt entwickelt.



Weitere Informationen:
www.naheimst.de

Medienversorgung Breitbandausbau in Herne

Herne profitiert als eine der ersten deutschen Großstädte vom aktuellen VDSL-Ausbauabschnitt der Deutschen Telekom im Ruhrgebiet. Der Ausbau erfolgt in zwei Abschnitten: Bis Ende 2014 können 42.000 Haushalte in Herne, bis 2017 auch 36.000 Haushalte in Wanne-Eickel die verbesserte Infrastruktur nutzen. Auch die Herner Wohnungswirtschaft will dazu beitragen, dass Herne zukünftig den Anforderungen an hochleistungsfähige Breitbandnetze gewachsen ist. Eine Kooperation zwischen ihr und dem Unternehmen Pepcom GmbH ermöglicht den Glasfasernetzanschluss von 7.000 Wohneinheiten. Um die einzelnen Wohnungen an das Glasfasernetz mit einer Geschwindigkeit von 400 MBit/s anzuschließen, werden zum einen neue Glasfaserleitungen bis in die Gebäude verlegt und zum anderen das hochleistungsfähige Glasfasernetz der Herner Stadtwerke angemietet. An der Kooperation beteiligen sich die fünf großen Herner Wohnungsunternehmen Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH, Ketteler Baugenossenschaft Herne eG, Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG, Wohnungsverein Herne eG sowie die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Wanne-Eickel eG.



Weitere Informationen:
www.gherne.de

Mit unseren Lösungen hat
auch die nächste Generation
noch Spaß



Der Generationen-Anschluss

Maßgeschneiderte Multi- mediaversorgung & Tele- kommunikationsdienste

Wir bieten Ihnen eine unabhängige Beratung bei allen Fragen zu einer modernen, leistungsfähigen Medienversorgung in Ihren Liegenschaften.

Unsere Leistungen

- Individuelle Beratung
- Detaillierte technische Analyse
- Entwicklung von Betriebs- und Geschäftsmodellen
- Errichtung von Multimedienetzwerken
- Kompletter Betrieb

Die Angebote

- Fernsehen & Radio
- Internet & Telefonie
- Mieterinformationskanäle
- Smart-Home
- Hausnotruf & Sicherheit
- Fernablesung und Energiemanagement

Fordern Sie uns!

Tel. 089 – 950853-0
Fax 089 – 950853-85
wtc@wtc-info.de

WTC

WOHNEN & TELECOMMUNICATION

Partner der Wohnungswirtschaft

EU-Forschungsprojekt

Leitfäden für Wohnungsunternehmen entwickelt

In der EU gibt es unterschiedliche Projekte, in denen Wohnungsunternehmen versuchen, grenzüberschreitend Erfahrungen mit der Optimierung der Gebäudesanierung zu sammeln und aus den Erfahrungen anderer Ländern zu lernen. Ein Beispiel aus Darmstadt, welches sich mit dem wirtschaftlichen Einsatz gering-investiver Maßnahmen in Gebäudebestand und Neubau befasst.



Pia Grund-Ludwig
freie Journalistin
Tübingen

Das Projekt AFTER aus dem Intelligent Energy Europe Programme, das im April 2014 endet, legt einen Schwerpunkt auf die Optimierung des Verbrauchs nach einer bereits erfolgten Sanierung. Ziel ist es, durch gering investive Maßnahmen wie z.B. eine Anlagenoptimierung nach der Inbetriebnahme, aber auch durch eine Sensibilisierung der Nutzer für Energieverbräuche den Energiehunger des Gebäudebestands zu drosseln, ohne dass die Benutzer Komforteinbußen hinnehmen müssen. Zwischen 3 und 7% sollen die Einsparpotenziale sein.

Checklisten und Factsheets

Mit von der Partie sind aus Deutschland die Darmstädter Bauverein AG und das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), ebenfalls aus Darmstadt. Iris Behr, die für das IWU das Projekt begleitet, legt großen Wert auf die Praxisrelevanz der Ergebnisse. So entstehen im Laufe des Projekts Dokumente, anhand derer Wohnungsunternehmen feststellen können, wo sie beim Verbrauch der Gebäude stehen und an welchen Punkten sie bei einer Sanierung des kompletten Gebäudebestands am besten ansetzen. Es soll sie an das Portfoliomanagement heranführen. Dabei können sie vorhandene Informationen und Daten wie den Sanierungszustand einzelner Bauteile oder Verbräuche unterschiedlicher Gebäude einfach eintragen. Eine solche gezielte Erhebung für die eigenen Bestände gibt es in Deutschland teilweise bei größeren Wohnungsunternehmen,

aber nicht flächendeckend. In anderen europäischen Ländern gibt es sie häufig gar nicht. „Wir haben ein Dokument entwickelt, das Unternehmen als Checkliste verwenden können für die schrittweise Umgestaltung ihres Bestands“, berichtet Behr.

Dazu werden Informationen zu allen relevanten Bauteilen und sinnvollerweise zu erfassenden Merkmalen erhoben. Es umfasst aber weit mehr als die technische Erfassung des Bestands und gibt auch praktische Tipps etwa dazu, wie man eine Befragung der Mieter organisiert oder ein Projektteam aufsetzt, das ein Sanierungsprojekt voranbringt. Bis Mitte 2014 sollen diese Dokumente der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Weiteren Nutzwert bieten sog. Factsheets. Das sind Dokumente, die einzelne Sanierungsschritte auflisten und beschreiben, was dabei im Einzelnen zu beachten ist. Ein Beispiel: Es soll die Sanierung erfolgen, die verschiedene Maßnahmen an der Gebäudehülle oder Anlagentechnik vorsieht. Das Factsheet enthält dann Informationen zur Vorgehensweise und möglichen Stolperfallen. Dabei geht es aber nicht nur um die Energieeffizienz, sondern auch um eine gute Balance zwischen sozialem, ökologischem und ökonomischem Nutzen. Auch diese Factsheets sollen bis zum Ende des Projekts Mitte 2014 fertig sein.

Optimierungspotenziale

Besonders beschäftigt hat sich das IWU im Projekt AFTER mit der Möglichkeit, auch bei Niedrigstenergie- und Passivhäusern noch am Energieverbrauch zu drehen. Ziel ist es, den Anwendern Informationen zu geben: Optionen, die die Nutzer beeinflussen können, sind in diesem Segment etwa die Einstellung der Grundtemperatur für einzelne Räume, der Umgang mit der Lüftung, aber auch die Nutzung



Quelle: Bauverein Darmstadt

Derartige Bestände der Bauverein AG wurden im Rahmen des Forschungsprojekts analysiert und energetisch optimiert

von Verschattung. Wenn im Winter die Jalousien geschlossen sind, um Blend- und Sichtschutz zu haben, kann das einen negativen Einfluss auf die Energiebilanz haben, da der Sonneneintrag nicht genutzt werden kann. „Das gilt aber nur für hoch gedämmte Häuser“, so Behr. Einer der Bereiche, den die Bauverein AG im EU-Projekt AFTER testet, ist die Reduzierung der Stromkosten für die Warmwasserpumpe. Die wird zeitweise nachts ausgestellt. Dazu ist in Deutschland aber die Zustimmung der Mieter notwendig, denn die haben einen Anspruch darauf, dass nach wenigen Litern heißes Wasser aus der Leitung kommt. Außerdem musste der Vermieter sichergehen, dass durch das Ausschalten der Pumpe nicht die Gefahr von Legionellen erhöht wird. Die können sich bilden, wenn Wasser unter 60°C zu lange in Leitungen steht. „Wir messen regelmäßig, ob sich Legionellen bilden, um schnell gegensteuern zu können“, so Behr.

Anderes - insbesondere das Lernen aus den in anderen Ländern gemachten Erfahrungen - lässt sich nicht so einfach festhalten. „Uns ist beispielsweise aufgefallen, dass in Ländern wie Deutschland, Frankreich oder Dänemark, in denen große Bestände in Händen einzelner Wohnungsunterneh-

Teilnehmer aus 8 Nationen

18 Unternehmen aus Frankreich, Dänemark, Slowenien, Tschechische Republik, Italien und Deutschland.

6 Wohnungsunternehmen

6 wissenschaftliche Institutionen

6 wohnungswirtschaftliche Verbände

Im europäischen Forschungsprojekt AFTER steht die Optimierung von Sanierungsmaßnahmen nach der Durchführung im Fokus

men sind, die Sanierung einfacher anzustoßen ist als in Ländern, in denen es viele einzelne Besitzer

gibt“, so Behr zu der für die Teilnehmer aus anderen EU-Ländern bedeutungsvollen Erkenntnis. ■

www.kaldewei.de

KALDEWEI

MEISTERSTÜCK

Formvollendet, edel, fugenlos.

Freistehendes Design mit sinnlicher Eleganz.
 Von Meisterhand geschaffen in kostbarem KALDEWEI Stahl-Email mit 30 Jahren Garantie.
MEISTERSTÜCK CENTRO DUO OVAL



Alle Quelle: GWG 1897

Werbung benötigte der innovative Neubau in Köln nicht: die Einheiten sind auch für 9,50 €/m² rasch vermietet worden

Alternative zum Passivhaus

100% Autarkie bei der Wärmeversorgung

Eisspeicherheizungen sind eine umweltfreundliche, hocheffiziente Art der Wärmegewinnung. Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 in Köln geht noch einen Schritt weiter: In einem Neubauprojekt erzeugt sie den Strom, den man zum Betrieb der Wärmepumpen benötigt, über Photovoltaik selbst. Überschüssige Energie wird in Akkus gespeichert und versorgt sogar noch den Aufzug und die Treppenhausbeleuchtung.



Eva Dorothee Schmid
freie Journalistin
Hamburg

„Autarkie 100,0%“ steht auf dem Display des Energiemanagers im Heizungsraum des Neubaus Hochwinkel 2 in Köln-Dellbrück. Michael Schwenk,

Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG, ist zufrieden. So hat er sich das vorgestellt. Sein Unternehmen experimentiert schon seit langem mit Wärmepumpen und hat bereits 2005 die erste Geothermieanlage in Betrieb genommen. „Unsere Philosophie ist, dass wir in Deutschland in der Lage sein müssten, ohne fossile Brennstoffe auszukommen“, sagt er. Deshalb sollte in dem Neubau mit zehn barrierearmen Wohnungen und einer Wohngruppe für acht

Demenzkranke eine Eisspeicherheizung eingebaut werden.

Solar-Eis-Speicher-Heizung

Diese neuartige Heizmethode, auch Solar-Eis-Speicher-Heizung genannt, macht sich die Energie zunutze, die entsteht, wenn Wasser seinen Aggregatzustand ändert. Dazu ist ein unterirdischer Eisspeicher nötig, in den Wasser gefüllt wird. Im Speicher befinden sich zudem Kunststoffleitun-

gen, die mit einem Glykolgemisch gefüllt werden. Der Eisspeicher der GWG 1897 stammt von der Firma Isocal aus Ludwigsburg, seit einigen Jahren Teil von Viessmann und bisher einziger Hersteller von großen Eisspeichern. Es handelt sich um einen 3,50 m hohen Betonbottich mit 8 m Durchmesser, der 130 m³ Wasser fasst und sich unter den Stellplätzen hinter dem Mehrfamilienhaus befindet. „Der Speicher muss nicht tief in die Erde, Hauptsache, er ist von Erde bedeckt“, sagt Dirk Prüter vom der prüTec GmbH, der das Projekt als Fachplaner begleitet hat. Die umgebende Erdwärme ermöglicht die Speicherung der Energie über längere Zeit. Gefüllt ist der Speicher mit gut 100 m³ Wasser.

Über das Kühlmittel wird dem 0 bis 10 °C warmen Wasser im Winter die Restwärme entzogen, bis es gefriert. Über eine Solaranlage auf dem Dach wird dem Speicher wieder Wärme zugeführt, um einerseits wieder Energie in den Speicher zu bringen und andererseits ein komplettes Vereisen zu verhindern. Die entstandene Kristallisationswärme wird dann zu den Wärmepumpen im Gebäude

geführt, die die Fußbodenheizung und die zentrale Warmwasserverteilungsanlage beschicken. Das ist an sich keine ganz neue Idee. Vor einem Jahr hat beispielsweise das Gelsenkirchener Wohnungsunternehmen Vivawest in der sog. Klimaschutzsiedlung in Köln-Porz eine riesige Eisspeicherheizung in Betrieb genommen. Es ist die größte Anlage dieser Art, die jemals eine Wohnsiedlung mit Wärme versorgt hat.

Selbsterzeugter Solarstrom mit Akkumulatoren gespeichert

Der Strom, der für den Betrieb der Wärmepumpen notwendig ist, wird aber normalerweise dem Stromnetz entnommen. Die GWG 1897 erzeugt ihn dagegen über eine Photovoltaikanlage mit 11,2 kWp auf dem Dach des Neubaus selbst. Dessen gesamte nach Süden zeigende Fläche ist mit Photovoltaikmodulen bestückt, während auf der Nordseite schwarze Rohre verlegt sind, die Wärme in den Eisspeicher bringen. „Das funktioniert aber auch bei Dächern in Ost-West-Richtung“, sagt Fachplaner Dirk Prüter.

Durch eine Gesetzesänderung ist es seit 2009 möglich geworden, mit Photovoltaik selbst erzeugten Strom auch selbst zu nutzen. Zuvor war man verpflichtet, den gesamten Solarstrom ins öffentliche Netz einzuspeisen und den eigenen Bedarf über das Energieversorgungsunternehmen zu beziehen.

Ein zwischengeschalteter Energiemanager samt Batteriespeicher fragt ab, wo der Solarstrom benötigt wird – von der Wärmepumpe, der Aufzugsanlage oder der Treppenhausbeleuchtung –, und schaltet entsprechend durch. Wenn mehr Strom produziert wird als nötig, dann wird er in zwei Akkus mit einer Leistung von insgesamt 9,6 kWh gespeichert. Das ermöglicht der GWG 1897, die Wärmepumpen auch abends und nachts, wenn die Sonne nicht mehr scheint, mit dem selbst produzierten Strom zu betreiben. „Wir gehen davon aus, dass die Heizkosten gegen Null gehen“, sagt Michael Schwenk. Und außerdem kann noch Strom ins öffentliche Netz eingespeist werden.

Der verwendete 1 m² große „iEnergie Manager“ der Langenfelder EnDC GmbH, der auf Akkus mit in der Automobilbranche bewährter Lithium-Ionen-Technologie setzt, ist erst seit kurzem auf dem Markt. Die Firma ist einer der ersten Anbieter von solchen Geräten und Dirk Prüter hat das Gerät in Köln erstmals eingesetzt.

In den zehn 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 bis 97 m² sowie in der von der Caritas betreuten Wohngruppe für Demenzkranke wurden Fußbodenheizungen installiert, denn diese sind mit einer Eisspeicherheizung aufgrund der niedrigeren Vorlauftemperaturen effizienter als Wandheizkörper. „Der Wirkungsgrad der Heizung liegt bei 1 zu 5“, erklärt Schwenk. Das heißt, aus einer 1 kWh Strom werden 5 kWh Wärme gewonnen. Zudem entsteht keinerlei klimaschädliches Kohlendioxid.

Mehrinvestition von 100 €/m² Wohnfläche

Wie andere Gebäude mit Eisspeicher auch ist die Hülle des Neubaus energieoptimiert und entspricht dem KfW-Standard-Effizienzhaus 55. Die Außenwände sind mit 18 cm Mineralwolle gedämmt, das Dach mit 28 cm. Die Fenster haben eine 3-fach-Verglasung mit einem U-Wert von 0,9. Die Mehrkosten für die innovative Anlage zur Wärmeerzeugung z. B. im Vergleich zu einer Heizanlage mit Gasbrennwerttechnik lagen bei gut 100.000 €. Bei einer Gesamtwohnfläche von 1.030 m² und Gesamtkosten von 3,1 Mio. € macht das eine Mehrinvestition von 100 €/m² Wohnfläche.

Die Mieter der Genossenschaft zahlen zwischen 9,20 und 9,50 €/m² Grundmiete, was für Köln nicht viel ist. Verbrauchsabhängige Heiz- ▶



Der Einsatz von Eisspeichern ist heutzutage keine ganz neue Idee mehr. Im Inneren des mit Wasser gefüllten Behälters befinden sich Kunststoffleitungen, die mit einem Glykolgemisch befüllt sind, welches als Katalysator dient und Wärme abgibt oder aufnimmt



Der energieautarke Neubau im Kölner Stadtteil Dellbrück beherbergt Räume für eine Demenzwohngruppe sowie zehn barrierefreie Wohnungen

kosten werden ihnen nicht berechnet. Michael Schwenk ist optimistisch, dass die Anlage übers Jahr gesehen zu 97-98 % autark – also ohne Strom aus dem Netz – arbeitet. Sie ist erst seit Anfang Februar in Betrieb, „aber bisher sieht es so aus, dass wir das erreichen“, betont der GWG-Vorstand.

Er hätte gerne noch 3-5 m² mehr Photovoltaikfläche angebracht, um ganz sicher 100 % Autarkie zu erreichen, das aber war durch das Staffelgeschoss, das die Dachfläche verkleinerte, nicht möglich. ■



Weitere Informationen:
www.gwg1897.de

Interview mit Michael Schwenk

„Wir wollen zeigen, dass man ein Gebäude auch anders mit Wärme versorgen kann.“



Quelle: GWG 1897

Herr Schwenk, die innovative Eisspeicherheizung hat gut 100.000 € mehr gekostet als ein konventionelles Heizsystem. Warum haben Sie diese Mehrkosten auf sich genommen?

Wir haben schon länger die Philosophie im Unternehmen, möglichst ohne fossile Brennstoffe auszukommen und regenerative Energien zu nutzen. Wir wollten mit diesem bisher einzigartigen Konzept einen alternativen Weg zum Passivhaus aufzeigen. Denn dessen Anforderungen an die Bewohner haben aus unserer Sicht nichts mit dem üblichen Wohnen zu tun. Das Passivhaus gilt immer als hocheffizient, egal wie das Nutzungsverhalten der Bewohner ist, aber eigentlich funktioniert es nur auf dem Papier. Oft öffnen die Bewohner doch die Fenster und dann wird mit Strom nachgeheizt – das ist dann alles andere als ökologisch. Von der Politik werden dennoch immer luftdichtere Ge-

bäude mit unsinnigen Dämmstärken festgesetzt. Wir wollen den Politikern zeigen, dass man ein Gebäude auch anders mit Wärme versorgen kann, ohne dass ein Gramm CO₂ produziert wird. Die Dämmung spielt dabei eine nachrangige Rolle.

Was haben die Mieter von dieser Art der Wärmeerzeugung?

Die Kosten für Heizung und Warmwasser gehen gegen null. Wir rechnen die anfallenden Kosten für die Wartung nach Quadratmetern ab, das heißt es gibt keine verbrauchsabhängigen Abrechnungen. Nachzahlungen aufgrund steigender Preise für Öl oder Gas gehören für unsere Mieter der Vergangenheit an.

Wurde der Einsatz der innovativen Technik gefördert?

Nein, aber die Mehrkosten halten sich mit 100 €/m² im Rahmen. Und da keine Heizkosten anfallen, lässt sich gegenüber den Mietern eine höhere Kaltmiete durchsetzen. Dadurch können die Mehrkosten gegebenenfalls refinanziert werden.

Welche Hürden gab es bei der Technik?

Keine. Für den Eisspeicher, der ja schlicht ein großer Betonbottich ist, findet sich immer irgendwo Platz. Jedes Unternehmen, das bereit ist, die Mehraufwendungen in Kauf zu nehmen, kann das verwirklichen. Wir geben auch gerne unser Know-how weiter.

Herr Schwenk, herzlichen Dank für das Interview!

Das Interview führte Eva Dorothee Schmid.

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.



Die Kreisbau Tübingen bezieht die Mieter, wie hier in der Albert-Staimlin-Str. 11 in Nehren, in das Betriebskostenmanagement mit ein

Betriebskostenmanagement

Individuelle Betriebskosteninformation für jedes Gebäude

Seit Jahren ist die Kreisbaugesellschaft Tübingen, in Person ihres Geschäftsführers Berthold Hartmann, Mitglied im Arbeitskreis der Geislinger Konvention. Sie lässt die Betriebskosten von einem Benchmarking-Anbieter erfassen und nutzt die Vergleichsmöglichkeiten für ein aktives Betriebskostenmanagement. Nun geht das Wohnungsunternehmen einen Schritt weiter und bezieht die Mieter ein. Nur eins der betriebskostenbezogenen Projekte.



Silke Thole
freie Journalistin
Tübingen

Neben der üblichen Betriebskostenabrechnung erhielten die Mieter der Kreisbaugesellschaft Tübingen im letzten Herbst auch eine kleine Info-Broschüre über die Entwicklung der Betriebskos-

ten in ihrem Gebäude. Dargestellt wird zum einen die Entwicklung der Betriebskosten von 2008 bis 2012, aufgeschlüsselt nach Heizkosten und kalten Betriebskosten.

Zum anderen zeigen die Broschüren auf, welchen Anteil die einzelnen Kostenarten - etwa die Kosten für Heizung und Warmwasser oder für die Müllentsorgung - an den gesamten Nebenkosten im Gebäude haben. Der Clou ist jedoch der Vergleich mit den Kostenwerten vergleichbarer Wohnhäuser aus Baden-Württemberg:

Auf einen Blick können die Mieter sehen, bei welchen Kostenarten ihr Gebäude im Rahmen liegt und wo es Ausreißer gibt.

Kreisbau setzt seit 2004 auf Benchmarking

Bereits seit 2004 lässt die Kreisbau Tübingen ihre Kostendaten vom Benchmarking-Anbieter Treureal erfassen und mit allen Daten in dessen Datenbank Immobilien vergleichen. Der Vergleich ist besonders aussagekräftig, weil alle Nebenkosten-

BENCHMARK FÜR WOHNIMMOBILIEN

| Kostenart | Grafik der Bandbreite €/m ² Monat | | | | | Minimum | Ihr Objekt €/m ² Monat | Maximum |
|--|---|-----|-----|-----|-----|---------|--------------------------------------|---------|
| | 0 | 0,2 | 0,4 | 0,6 | 0,8 | | | |
| Lfd. öffentliche Lasten | | | | | | 0,060 | 0,094 | 0,353 |
| Wasserversorgung und Entwässerung | | | | | | 0,044 | 0,241 | 0,649 |
| Heizungs- und Warmwasserkosten | | | | | | 0,509 | 0,897 | 1,577 |
| Müllgebühren | | | | | | 0,027 | 0,011 | 0,404 |
| Gartenpflege | | | | | | 0,008 | 0,282 | 0,295 |
| Beleuchtung | | | | | | 0,012 | 0,028 | 0,114 |
| Sach- und Haftpflichtversicherung | | | | | | 0,048 | 0,125 | 0,201 |
| Hauswart | | | | | | 0,032 | 0,007 | 0,456 |
| Antennenanlage/ Breitbandkabelanschluss | | | | | | 0,044 | 0,164 | 0,256 |
| Sonstige Betriebskosten | | | | | | 0,003 | 0,025 | 0,136 |

daten nach den einheitlichen Regeln der Geislinger Konvention erfasst und die Gebäude verschiedenen Kategorien zugeordnet werden. Dadurch wird sichergestellt, dass ein Mehrfamilienhaus aus den 1960er nicht mit einem Einfamilienhaus aus den 1930er Jahren verglichen wird. Die Nebenkosten verschiedener Objekte einer Kategorie sind tatsächlich vergleichbar.

Das Benchmarking nutzt die Wohnungsgesellschaft, um die Betriebskosten ihrer Objekte aktiv zu managen. Mit Erfolg: „Die Kosten für Gas konnten wir in den vergangenen Jahren um 35-40% reduzieren, indem wir die Nachfrage gezielt gebündelt und für Lieferanten ausgeschrieben haben. Die Kosten für die Wartung der Aufzüge wurden durch gezielte Ausschreibung sogar um 50% gesenkt“, berichtet Hartmann. Ohne die Vergleichszahlen aus dem Benchmarking seien diese Erfolge nicht möglich gewesen, so der Kreisbau-Geschäftsführer.

Auch Mieter sollen von Vergleichsmöglichkeiten profitieren

„Der Vergleich zu den Vorjahren oder auch zu anderen, vergleichbaren Objekten hat unseren Mietern bislang gefehlt“, sagt Hartmann. Ziel sei es, die Mieter für die einzelnen Kostenarten zu sensibilisieren und sie zum Nachdenken anzuregen. Hartman ist überzeugt, dass auch die Mieter aus den Informationen der Broschüre wertvolle Schlüsse ziehen können und Anstöße für Verhaltensänderungen erhalten. Dazu beitragen soll eine Broschüre mit einfachen Energiespartipps für den Alltag, die zusammen mit der Betriebskosteninformation an die Mieter verteilt wird.

355 Gebäude hat die Kreisbau Tübingen in ihrem Bestand, das kleinste besteht gerade mal aus zwei Wohnungen, im Schnitt sind es sechs Wohnungen je Gebäude. Für jedes dieser Gebäude wird eine

eigene Betriebskosteninformation erstellt und gedruckt – ein immenser Aufwand. Doch Hartmann ist vom Nutzen überzeugt. Für ihn gilt es, die Betriebskosten gering zu halten, auch wenn sie letztlich von den Mietern gezahlt werden.

„Unter dem Strich stehen bei einer Wohnung die Gesamtkosten aus Miete und Nebenkosten und die bestimmen den Marktwert“, sagt er. Vom aktiven Betriebskostenmanagement profitieren also beide: Mieter und Kreisbau. ■



Alle Fotos: Kreisbau Tübingen

Individuelle Informationen über die Betriebskosten sowie Vergleichsmöglichkeiten mit ähnlichen Gebäuden helfen auch den Mietern im Tübinger Amselweg 82 beim Geld- und Energiesparen



Deckblatt der Mieterbroschüre – sparen durch vergleichen

Medienversorgung

Glasfasernetze für die Wohnungswirtschaft

Die Versorgung von Mietern mit attraktiven Multimediadiensten ist ein wichtiger Erfolgsfaktor im Wohnungsmarkt. Seit Anfang 2013 werden im Großraum Hannover die von wohnungswirtschaftlichen Unternehmen versorgten Mietwohnungen schrittweise an das Glasfasernetz der Telekom angeschlossen, die dafür ein rückkanalfähiges neues NE-3-Glasfasernetz bereitstellt.



Thomas Scherle
WISI Gruppe
Leiter Vertrieb HFC Europa
Niefern-Öschelbronn

Aufbau einer IP-Kopfstelle

Um Mietern heute ein gutes Angebot an Telekommunikationsdiensten machen zu können, sind Lösungen gefragt, die sich durch ihre Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit, Stabilität und vor allem wirtschaftliche Effizienz auszeichnen. Bei der Planung und Realisation des Netzzuschnitts für die Zuführung lokaler Pakete mit analogen und digitalen TV-Programmen sowie UKW-Rundfunksendern sowie dem Aufbau eines neuen regionalen Headends arbeitet die Telekom mit dem badischen Technologieunternehmen WISI zusammen.

Regionales Headend

Über eine Anfang 2013 eingerichtete zentrale regionale Kopfstelle in Hannover werden heute die TV- und Radiosignale via Glasfaser bis zu den Verteilpunkten in den Kellern der zu versorgenden Wohnhäuser geführt. In der nachgelagerten sog. Netzebene 4 (NE-4) wandelt die Unternehmensgruppe Antec, die im Großraum Hannover Versorgungskonzepte von TV-, über Telefonie- bis hin zu

schnellen Internetdiensten bereitstellt, die optischen Programmsignale für das eigene Netz um. Für die Zuführung der meisten Programme ist die regionale Kopfstelle über zwei Glasfaserstrecken an die Masterkopfstelle angeschlossen. Dank dieser Doppelanbindung ist für Sicherheit und den Weiterbetrieb des Netzes gesorgt. Zudem werden an der Kopfstelle Pakete des Eutelsat KabelKiosk mit deutschen und fremdsprachigen Programmen sowie regionale Hörfunksender eingespeist.

Der laufende schrittweise Ausbau des Glasfasernetzes soll nach aktuellem Stand bis März 2015 komplett abgeschlossen sein. Derzeit hat das Netz 21 Knotenpunkte. Daran angeschlossen waren Ende 2013 schon rund 300 sogenannte Fibernodes für den Übergang in die Hausverteilnetze in den Kellern der versorgten Wohnkomplexe mit über 18.000 Mietwohnungen.

In diesem Jahr ist der schrittweise weitere Ausbau mit rund 230 Fibernodes geplant, an die sich mehr als 24.500 zusätzliche Wohneinheiten anschließen lassen. ■



Quelle: Telekom

Breitband Glasfaser

Interview mit Daniel Meier-Hoffmann

Herr Meier-Hoffmann, Sie sind Geschäftsführer der Antec Servicepool GmbH. Worauf sollten Wohnungsunternehmen bei der Medienversorgung unbedingt achten?

Ein besonders kritischer Punkt für die störungsfreie Nutzung von TV-, Internet- und Telefoniediensten sind die teilweise veralteten Hausverteilanlagen, die hinsichtlich Aufbau, eingesetzter Komponenten und Übertragungsfrequenzen nicht dem heutigen Standard entsprechen. Nur moderne Verteilnetze mit hochschirmenden Leitungen und Kabeln halten andere Funkdienste draußen. Ein typisches Beispiel im Großraum Hannover sind gestörte Programme der ARD,

Sat1 oder Sport 1. Hier hilft oft schon ein ausgetauschtes Antennenkabel. Für die Nutzung von Internet gelten noch besondere Ansprüche an das Verteilnetz und die Verstärkeranlage im Haus.

Was ist die Besonderheit Ihrer Versorgungslösung?

Die Dienste kommen über ein Glasfasernetz direkt ins Haus. Wir analysieren die bestehenden Hausnetze und passen diese an die modernen Erfordernisse an. Mieter erhalten so ein umfassendes Programmangebot in hervorragender TV-Bildqualität, Telefonie und vor allem bis zu 111 Mbit/s schnelle Internetanschlüsse.

Warum werden noch analoge Programme angeboten?

Dies ist der Wunsch vieler unserer Partner aus der Wohnungswirtschaft, die ihren Mietern den TV-Empfang auch ohne Box ermöglichen wollen. Allerdings beobachten wir, dass Mieter ihre neuen Flachbildfernseher auch voll nutzen wollen. Sei es mit HD-Programmen oder auch Diensten, die über das Internet kommen.

Vielen Dank für das Interview.

Das Interview führte Thomas Fuchs.



Medienversorgung

Termin: Fachmesse ANGA COM

Vom **20. bis zum 22. Mai 2014** findet in Köln die ANGA COM - Fachmesse und Kongress für Breitband, Kabel und Satellit statt. Die Veranstaltung bietet einen auf Breitband fokussierten Marktplatz für ganz Europa. Der messebegleitende Kongress zu Breitband- und Medienthemen besteht in diesem Jahr aus 20 Panels, davon werden neun in englischer Sprache abgehalten. Nach Angaben der Veranstalter nahmen im vergangenen Jahr 1.700 Branchenexperten an dem Kongress teil.



Weitere Informationen:
www.angacom.de

Unter den Schwerpunktthemen sind in diesem Jahr Connected Home sowie Breitband- und Medienpolitik - eine Gelegenheit auch für Wohnungsunternehmen, sich über diese Themen auf dem Laufenden zu halten. Die ANGA COM wird von einer Tochtergesellschaft des Verbandes Deutscher Kabelnetzbetreiber (ANGA) ausgerichtet und vom ZVEI-Fachverband Satellit & Kabel unterstützt. 2013 konnte die Messe 450 Aussteller aus 36 Ländern und 17.000 Fachbesucher verzeichnen.

Dirk Seliger
Vertrieb Nord-Ost Berlin



Durch unsere Kabel fließen Fernsehen, Internet und Telefon. Und mein Herzblut.

Ich biete unseren Kunden das an, wovon ich selbst überzeugt bin. Nur so kann ich meine Kunden auch begeistern.

Als kompetenter und regionaler Partner der Wohnungswirtschaft entwickelt Tele Columbus passgenaue und

attraktive Lösungen für Sie und Ihre Mieter. Ich berate Sie gern.

d.seliger@telecolumbus.de
www.telecolumbus.de

fernsehen. internet. telefon.



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



Wissensproduktivität für Ihre Immobilienwirtschaft.

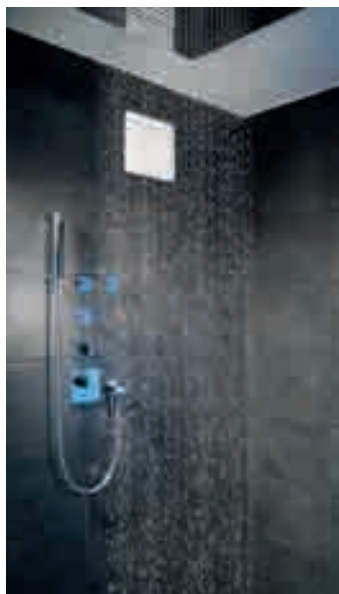
Die Haufe Suite ist die optimale Informations- und Kommunikationsplattform für Ihre tägliche Arbeit. Ob im Einsatz als internes Fachwissen-Portal, als Abteilungs-Lösung oder als Service-Portal für den Austausch mit Ihren Mietern, Wohnungsinteressenten und externen Partnern. Mit der Haufe Suite steigern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

Jetzt informieren: www.haufe.de/suite



HAUFE.

Badezimmerlüftung Geräte mit Feuchtesteuerung



Der Kleinraumventilator „MiniVent M1“ und das Einrohrlüftungssystem „ultraSilence ELS“ von Helios sind mit einer neuartigen Funktion zur Feuchtefrüherkennung ausgestattet. Diese reagiert unterschiedlich auf verschiedene Arten von Feuchteanstieg: Bei normal verlaufendem Feuchteanstieg schaltet sich der Ventilator bei Erreichen des definierten Grenzwertes ein und läuft solange, bis die Raumluftfeuchte um ca. 10 % gefallen ist. Bei schnellem Feuchteanstieg (z. B. durch Duschen) wird der Ventilator bereits vor Erreichen des Grenzwertes eingeschaltet. Zudem sind die Geräte in der Lage, echten

Feuchteanstieg von wetterbedingter hoher Luftfeuchtigkeit zu unterscheiden. Aufgrund ihrer automatischen Funktion ohne Schalterbetätigung sind die Geräte nach Herstellerangaben besonders für den Einsatz in barrierefreien Bädern geeignet.

Weitere Informationen:
www.heliosventilatoren.de

Barrierefreies Bad Extraflacher Duschplatz



Mittlerweile ist bei Renovierung oder Neubau des Badezimmers der barrierefreie Duschplatz nicht mehr wegzudenken. Kermi bietet mit Line E70 einen extraflach gearbeiteten Duschplatz an, sich für die barrierefreie Sanierung eignet. Das Komplettboard mit wandseitiger Rinne, einseitigem Gefälle und werksseitig voll-

ständig vorinstalliertem Ablauf verfügt über eine geringe Gesamteinbauhöhe von 70 mm. Der Duschplatz kann an eine Fliesenhöhe von 4,5 mm bis 14,5 mm angepasst werden. Ab einer Fliesengröße von mindestens 50 x 50 mm ist er uneingeschränkt mit dem Rollstuhl befahrbar.

Weitere Informationen:
www.kermi.de

Badgestaltung Komfort für Standardbäder



Kaldewei ergänzte seine Produktpalette im vergangenen Jahr mit der Wanne Cayono um eine Badewanne mit minimalistischem Design. Nach Herstellerangaben sei das Modell ideal, um auch in Standardbädern mit begrenztem Budget und auf kleinem Raum eine einladende Wohlfühl-atmosphäre entstehen zu lassen. Die porenfreie, hygienische Oberfläche aus Stahl-Email sei besonders robust und zeige selbst bei intensiver Nutzung und Reinigung keinerlei Gebrauchsspuren, daher sei die Wanne besonders für den Einsatz in Mietwohnungen mit häufigem Mieterwechsel geeignet. Die Wanne ist in fünf unterschiedlichen Abmessungen erhältlich und passt daher sowohl in Kleinbäder als auch in geräumige Familienbäder.

Weitere Informationen:
www.kaldewei.de

www.multigips.de

EINFACH!

Trennwände aus Gips-Wandbauplatten

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



www.multigips.de/trennwaende.pdf

MultiGips



Aareon Kongress 2014

Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter

Die Beziehungen von Menschen sind auch im digitalen Zeitalter entscheidend für den Erfolg von Unternehmen. Insbesondere die Beziehungspflege zum Kunden ist ein bedeutendes Differenzierungsmerkmal für Unternehmen geworden. Wie entwickeln Immobilienunternehmen darauf zugeschnittene Produkt- und Servicestrategien? Welche Innovationsschwerpunkte und Potenziale gilt es zu finden? Und wie stellen wir uns und unsere Mitarbeiter auf diese Herausforderungen ein? Antworten auf diese und viele weitere Fragen zum Thema Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter werden auf dem 24. Aareon Kongress vom **4. bis 6. Juni 2014** in Garmisch-Partenkirchen beantwortet.

Ein Blick auf die Agenda

Vorträge aus den Bereichen Informationstechnologie, Politik & Wirtschaft, Gesellschaft & Ökologie stehen auch in diesem Jahr wieder auf dem Veranstaltungsprogramm. Hier einige Auszüge:

- Thomas Ortmanns, Vorstandsmitglied der Aareal Bank AG, spricht über den Kunden im Mittelpunkt – auch im „New Normal“.
- Wie „Smarter wohnen: Gesellschaft im 25-Stunden-Takt“ aussehen kann, erläutert Axel Gedaschko, Präsident des GdW.
- Welche neuen Entwicklungen es bei den Wohntrends 2030 gibt und wie sich die Branche darauf vorbereitet, zeigt Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW.
- Dirk Enzesberger, Leiter Kundenzentrum Marzahn der degewo, Berlin, gibt Empfehlungen zum Gestalten der Dienstleistungen im Wandel.

- Über die Vorteile der sozialen Vernetzung durch unternehmensspezifische Service-(Wohn-)Portale berichtet Lothar Schöpe, Chief Research Officer Smart Living – Anwendungen für Service-Wohnen GmbH, Dortmund.
- Wie Aareon vernetzt und welche Bedeutung die digitale Vision für die Wohnungswirtschaft hat, präsentiert Martin Habib, Bereichsleiter Entwicklung & Support Wodis Sigma, Aareon.

Mehr Respekt, mehr Zukunft, mehr Wert

Höhepunkte setzen die Impulsvorträge der Keynote Speaker. Der Rhetoriktrainer und führende Kommunikationsexperte, **René Borbonus**, hält ein Plädoyer für eine vergessene Tugend: den Respekt. Auf amüsante Weise und mit einprägsamen Beispielen sensibilisiert er in



Quelle: Aareon

seinem Vortrag „Mehr Respekt, bitte!“ für klassische Respektlosigkeiten und setzt ein Zeichen für Anerkennung und Toleranz. Er zeigt anschaulich auf, welche Folgen Demütigungen oder Kränkungen haben, und macht klar: Wer Respekt bekommen will, muss ihn anderen auch entgegenbringen.

Dr. Willms Buhse, Experte für Enterprise 2.0, gilt über deutsche Grenzen hinaus als Vordenker der digitalen Elite. Sein Thema ist der digitale Wandel: „Mehr Zukunft, bitte!“. Die zunehmende Vernetzung von Unternehmen, ihren Mitarbeitern und Kunden und die wachsende Digitalisierung der Welt haben erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaft: Neuartige Unternehmen setzen Märkte unter Druck, etablierte Geschäftsmodelle geraten auf den Prüfstand, die Unternehmenskultur verändert sich. Eine engere Kundenbeziehung herzustellen, wird zur Pflichtdisziplin. Was sind Erfolgsfaktoren und welche Herausforderungen warten auf uns?

„Mehr Wert, bitte!“ Wege aus der Ego-Gesellschaft zeigt **Dr. Frank Schirmmacher**, Journalist, Mitherausgeber und Feuilletonchef der F.A.Z., in seinem Impulsvortrag auf. Er plädiert für einen Bewusstseinswandel und die Überprüfung des eigenen Handelns. Es gilt, die Verengung auf das Ego zu überwinden und die kooperativen Seiten wiederzubeleben. In seinem aktuellen Bestseller „EGO - das Spiel des Lebens“ stellt Schirmmacher Fragen zum freien Willen von Menschen und deren Manipulation durch eine Ökonomie, in der nur noch der eigene Vorteil zählt. Der Journalist sorgt immer wieder für Aufsehen und gesellschaftspolitische Debatten.

Wissen ist Macht. Macht Nichtwissen machtlos?

Spannung verspricht die prominent besetzte Talkrunde - unter dem Motto „Wissen ist Macht. Macht Nichtwissen machtlos?“. Moderiert von Corinna

Wohlfeil, dem bekannten Gesicht des Fernsehsenders n-tv, diskutieren René Borbonus, Dr. Willms Buhse, Axel Gedaschko und Dr. Frank Schirmmacher, wie die Digitalisierung unsere Welt beeinflusst, die Kommunikation verändert und welche neuen Wege der Informationsbeschaffung und Meinungsbildung sie eröffnet. Hintergrund: Das Internet mit seinen zahllosen Diensten und sozialen Netzwerken führt zu Datensammlungen unvorstellbarer Größe. Klar ist, wer diese Daten hat, hat Macht. Wie mächtig macht dies Staaten, Organisationen, Unternehmen? Was sind die Folgen und wie schaffen wir es, die unbestreitbaren Vorteile von Digitalisierung und neuer „Allwissenheit“ gewinnbringend zu nutzen? Den kommunikativen Mittelpunkt bildet die begleitende Ausstellung. Abgestimmt auf die Vortragsthemen bietet sie vertiefende Informationen und ist Marktplatz für Innovationen und Wissensbörse in einem. Die Teilnehmer können hier die wegweisenden IT-Lösungen live erleben.

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Der Galaabend am 5. Juni krönt den Aareon Kongress mit kulinarischen und musikalischen Genüssen. Axel Gedaschko verleiht zum 11. Mal den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft an drei Wohnungsunternehmen. Das Thema in diesem Jahr: „Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter: emotional oder effizient?“ Aareon und die DW würdigen mit dem Preis herausragende Konzepte und Projekte, in denen es Wohnungs- und Immobilienunternehmen gelungen ist, eine erfolgreiche mieterorientierte Strategie zu entwickeln und umzusetzen. Alles in allem ist der Branchentreff wieder einen Besuch wert. ■

 Weitere Informationen und Anmeldung:
www.aareon-kongress.com

KHW Geschäftsführerwechsel



Quelle: KHW GmbH

Der künftige Geschäftsführer Schirmer (l.) mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden Adenauer

Der Aufsichtsrat der KHW GmbH hat **Tobias Schirmer** einstimmig zum neuen Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt. Die KHW ist das kommunale Wohnungsunternehmen im Kreis Gütersloh, mit Sitz in Rheda-Wiedenbrück. Tobias Schirmer löst am 1. Juli 2014 den bisherigen Unternehmensleiter Peter Wiethoff ab, der nach 21 Jahren Geschäftsführertätigkeit wegen Erreichens der Altersgrenze in den Ruhestand tritt. Schirmer ist gelernter Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und u.a. geprüfter Immobilienfachwirt IHK. Er ist derzeit Abteilungsleiter im Konzernverbund der Wohnungsbaugesellschaft mbH für den Landkreis Goslar.

Weitere Informationen:
www.khw-rwd.de

Neue Lübecker Vorstandsnachfolge geregelt



Quelle: Neue Lübecker eG

Abschiedsfeier für NL-Vorstand Skroblies (2. v.l.)

Nach 25 Jahren bei der Neue Lübecker eG (NL) trat das Vorstandsmitglied **Volker Skroblies** Ende März 2014 den Ruhestand an. Seine Vorstandskollegen Marcel Sonntag und Dr. Uwe Heimbürge bedankten sich für das Engagement und die kollegiale Zusammenarbeit. Sie sehen die NL mit ihren knapp 15.300 Wohnungen für die Zukunft gut aufgestellt.

Dr. Uwe Heimbürge, seit dem 1. Januar 2014 NL-Vorstandsmitglied und zuletzt knapp acht Jahre als Geschäftsführer der Münchener „Concept Bau GmbH“ für Wohnungsbauprojekte in Berlin und München verantwortlich, übernimmt das Amt des technischen Vorstandes bei der NL seit April alleine.

Weitere Informationen:
www.neueluebecker.de

Portfolioerweiterung Deutsche Annington kauft zu

Die Deutsche Annington Immobilien SE (DAIG) vergrößert ihr Portfolio um gut 41.000 Wohneinheiten. Mit den Gesellschaftern der Vitus Gruppe wurde eine Grundsatzvereinbarung über die Integration von Vitus-Gesellschaften mit rund 30.000 Wohneinheiten getroffen, die im 4. Quartal 2014 vollzogen werden soll. Außerdem schloss die DAIG einen Kaufvertrag über ein von der DeWAG verwaltetes Portfolios mit rund 11.500 Einheiten ab. Der Erwerb für rund 970 Mio. € wird im zweiten Quartal 2014 vollzogen. Die insgesamt übernommenen 41.500 Wohneinheiten haben eine Wohnfläche von mehr als 2,6 Mio. m². Über 9.500 der erworbenen Wohneinheiten befinden sich in Bremen, rund 9.250 liegen in Kiel. Das Unternehmen will die Transaktionen sowohl durch die Übernahme von bestehenden Verbindlichkeiten als auch über eine Kombination von Eigen- und Fremdkapitalmarktinstrumenten finanzieren.

Weitere Informationen:
www.deutsche-annington.de

Gewofag Zweiter Geschäftsführer bestellt

Dr. Klaus-Michael Dengler wurde vom Aufsichtsrat der Münchner Wohnungsbaugesellschaft Gewofag als zweiter Geschäftsführer bestellt. Gemeinsam mit der bisherigen Alleingeschäftsführerin Gordona Sommer wird der Jurist ab Juni 2014 als kaufmännischer Geschäftsführer die Führung des kommunalen Unternehmens ausüben. Gordona Sommer wird sich als Sprecherin der Geschäftsführung auf die strategische Ausrichtung des Konzerns und die technische Leitung konzentrieren. Dr. Klaus-Michael Dengler war zuletzt Stadtdirektor im Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München.



Quelle: Gewofag

Dr. Klaus-Michael Dengler

Weitere Informationen:
www.gewofag.com

BAUVEREIN AG, DARMSTADT

Zweites Vorstandsmitglied

Ab Oktober 2014 übernimmt **Sybille Wegerich**, derzeit noch im Vorstand der Kölner GAG Immobilien AG tätig, die Position eines zweitens

hauptberuflichen Vorstandsmitglieds. Sie löst die bisher nebenberuflich tätigen Vorstandsmitglieder **Daniela Wagner** und **Michael Siebel** ab.

Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

Willkommenskultur Neukundenlotsen der Gewoba



Quelle: Gewoba

Die ehrenamtlichen Neukundenlotsen der Gewoba

Die Gewoba bietet neuen Mietern in Bremen eine Begrüßung durch sog. Neukundenlotsen, die den Neuankömmlingen helfen, den Kontakt zu den Nachbarn herzustellen. Das kommunale Wohnungsunternehmen will mit diesem Service eine Willkommenskultur etablieren und die Kundenzufriedenheit steigern. Bei der Gewoba werden nach Angaben des Unternehmens jährlich rund 4.000 Mietverträge neu abgeschlossen. Viele der neuen Bewohner kommen aus anderen Teilen der Bundesrepublik oder anderen Ländern und wagen in Bremen einen Neuanfang. Diese Neukunden können auf Wunsch die Hilfe der Neukundenlotsen in Anspruch nehmen. Sie müssen lediglich bei Abschluss des Mietvertrags ankreuzen, dass sie dieses Angebot nutzen möchten.

Ermöglicht wird der Begrüßungsservice durch das Engagement ehemaliger Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens, die sich nun ehrenamtlich engagieren. Aufgrund ihrer Berufserfahrung können die Neukundenlotsen bei Fragen zur Wohnung und zum Stadtteil helfen. Viele Mieter seien heutzutage unsicher, wie sie sich ihren Nachbarn vorstellen sollen, meint Neukundenlotsin Ingrid Reichenbach - darum macht sie gemeinsam mit ihren Ehrenamts-Kollegen die neu hinzugekommenen Mieter mit ihren Nachbarn bekannt und bietet Türschilder an, mit denen neue Mieter auf sich aufmerksam machen können. Bisher kommen die Ehrenamtlichen im Ortsteil Gartenstadt Vahr und Teilen der Neuen Vahr zum Einsatz.

 Weitere Informationen:
www.gewoba.de

Deutscher Immobilien Kongress 2014 Planen - Bauen - Verwalten

Am **8. und 9. Mai 2014** findet in Berlin zum neunten Mal der Deutsche Immobilien Kongress statt. Unter dem diesjährigen Motto „Planen - Bauen - Verwalten“ soll der Lebenszyklus einer Immobilie thematisiert werden. Die Referenten erläutern, welchen Einfluss Markt und Politik in den einzelnen Phasen haben können.

Veranstalter des Branchentreffs sind der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. und der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V.

 Weitere Informationen:
www.deutscher-immobilien-kongress.de

Gesobau ordnet Service neu „Hausmeister - neu gedacht“

Die Berliner Gesobau AG setzt wieder traditionelle Hausmeister mit Wohnsitz direkt in der Nachbarschaft ein. Zu diesem Zweck wurde die Tochtergesellschaft berlinwohnen Hausmeister GmbH gegründet. Die Hausmeister sind künftig in Büros vor Ort regelmäßig für die Mieter ansprechbar und übernehmen in Wohngebäuden und den Außenanlagen Reinigungsleistungen. „Viele unserer Kunden wünschten sich ihren guten alten Hausmeister von früher zurück: Vor Ort erreichbarer Ansprechpartner, verstärktes Sicherheitsgefühl, verbesserte Sauberkeit, schnellerer Service, weniger Vandalismus“, erläutert der zuständige Prokurist Ulf Lennermann. „Nach der Modernisierung sehen auch wir im Modell ‚Hausmeister - neu gedacht‘ eine zeitgemäße Organisation und einen wesentlichen Bestandteil für die Kundenbindung und -zufriedenheit unserer Mieter.“

Im Zuge einer neun Jahre zurückliegenden Umstrukturierung hatte die GESOBAU in ihren Liegenschaften ein System von Objektbetreuern etabliert, die zwar auch für feste Wohnhäuser zuständig sind, jedoch nicht in den Anlagen wohnen. Der neue Hausmeisterservice wird zunächst in 7.600 bereits modernisierten Wohnungen des kommunalen Wohnungsunternehmens im Märkischen Viertel angeboten und kann sukzessive auf weitere Wohnanlagen ausgedehnt werden.

 Weitere Informationen:
www.gesobau.de

In Trauer nehmen wir Abschied von

Ulrich A. Büchner

Träger des Bundesverdienstkreuzes am Bande

Unser amtierendes Vorstandsmitglied ist nach kurzer schwerer Krankheit am 06. April 2014 im Alter von 61 Jahren verstorben.

Herr Büchner hat 28 Jahre unsere Genossenschaft entscheidend geprägt. Den Gedanken der Solidarität, der dem Genossenschaftsprinzip zugrunde liegt, in unserem Unternehmen zu bewahren, war ihm stets ein wichtiges Anliegen.

In der gesamten Zeit hat er mit seinen menschlichen und fachlichen Gaben die Entwicklung unserer Genossenschaft geleitet.

Seine Persönlichkeit und sein unermüdliches Engagement machten ihn zu einem beliebten und geachteten Vorbild.

Wir verlieren einen besonderen Menschen, einen guten Freund und hoch geschätzten Ratgeber.

Sein Andenken werden wir in ehrender Erinnerung bewahren.

Aufsichtsrat und Vorstand
der
GEWOBAU
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
ESSEN EG

NACHRUF

» Trauer um Ulrich A. Büchner



Nach kurzer schwerer Krankheit ist Ulrich A. Büchner, Vorstandsvorsitzender der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG, am 6. April 2014 im Alter von 61 Jahren verstorben.

Ulrich A. Büchner war als Vorsitzender des Verbandsrates des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen

und als Vorsitzender des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft eine prägende Persönlichkeit für die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Die Wohnungswirtschaft verliert mit Ulrich A. Büchner einen hochgeschätzten Mitstreiter, der nahezu seine komplette berufliche Laufbahn dieser Branche gewidmet hat. Nach ersten Berufsjahren als Wirtschaftsprüfungsassistent in Düsseldorf, war der studierte Betriebswirt von 1980 bis 1986 Prüfer beim damaligen Verband

rheinischer Wohnungsunternehmen. Im Anschluss wurde er Vorstandsvorsitzender der GEWOBAU und leitete die Geschicke des Unternehmens bis zuletzt.

Ulrich A. Büchner hat über viele Jahrzehnte und in vielfältiger Weise für die Wohnungswirtschaft gewirkt und die strategische Weiterentwicklung des GdW maßgeblich unterstützt. Für seine Verdienste im wohnungspolitischen Bereich wurde er 2004 mit dem Bundesverdienstkreuz am Bande ausgezeichnet. Neben seinen hochrangigen Ämtern im GdW und im VdW Rheinland Westfalen setzte er sich im Vorstandsausschuss betriebliche Personalpolitik der Bundesvereinigung der deutschen Arbeitgeberverbände (BDA) ein und engagierte sich im Kuratorium des EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für die Ausbildung des Branchennachwuchses.

Durch sein großes Engagement hat Ulrich A. Büchner bedeutende Zeichen für eine ökonomisch und sozial orientierte Wohnungswirtschaft gesetzt und wesentlich zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnungsverorgung in Deutschland beigetragen. Sein Wirken war von hoher Fachkompetenz und großem unternehmerischem Weitblick geprägt.

Mit Ulrich A. Büchner verliert die Wohnungswirtschaft einen engagierten Kämpfer und einen wertvollen Freund.

Haufe Kongress für die Wohnungswirtschaft „Antworten, Lösungen und Ideen für die Wohnungswirtschaft“

Vom **21. bis 23. Mai 2014** findet der erste Haufe Kongress für die Wohnungswirtschaft in Bremen statt. Die Veranstaltung steht unter dem Motto „Antworten, Lösungen und Ideen für die Wohnungswirtschaft“. Das Programm umfasst Vorträge, Workshops und Diskussionsrunden. Dabei liegt ein Programmschwerpunkt auf den ERP-Immobilien systemen WoWi c/s und InHouse. In Workshops stellen Wohnungsunternehmen, die bereits integrierte Lösungen von WoWi c/s einsetzen, ihre Erfahrungen aus der Praxis vor. Ein weiterer wichtiger Programmpunkt ist der Bereich der mobilen Kommunikation. Trends, Perspektiven und Best Practices der eigenen Unternehmenskommunikation stehen hier ebenso im Fokus wie der Einsatz von mobilen Apps in der Wohnungswirtschaft. Eng verbunden mit der Kommunikation ist das weitreichende Thema Daten- und Verbraucherschutz, das in einer Podiumsdiskussion behandelt wird. Aktuelle Informationen zu der neuen EU-Energieeffizienzrichtlinie und EnEV 2014 sowie Erfahrungen rund um das Thema SEPA runden das Programm ab. Moderiert wird der Haufe Kongress von Ulrike Silberberg, Chefredakteurin der DW Die Wohnungswirtschaft.



Weitere Informationen:
www.kongress-wohnungswirtschaft.haufe.de

Unternehmenskultur degewo erleichtert Mitarbeitern Pflegezeit

Um die Vereinbarkeit von Pflege und Beruf zu stärken, führte das Bundesfamilienministerium das Familienpflegezeitgesetz ein. Die degewo AG gehört bundesweit zu den ersten Unternehmen, die das Gesetz anwenden. Eine eigene Betriebsvereinbarung, die seit dem 1. November 2013 in Kraft ist, regelt die Anwendungen und geht in Teilen über das hinaus, was vom Gesetzgeber vorgegeben ist. Auf diese Weise will das kommunale Wohnungsunternehmen Mitarbeitern die Pflege von Angehörigen erleichtern. Die Pflege eines nahen Verwandten sei ein Ausnahmezustand und bedeute eine große Belastung, begründete degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka die Entscheidung. Mit großzügigen Regelungen will das kommunale Wohnungsunternehmen Mitarbeitern zeigen, dass ihre Sorgen und Nöte ernst genommen werden. Das soll die Zufriedenheit und die Verbundenheit mit dem Unternehmen steigern. Die Familienpflegezeit kann bei der degewo schon ab einer Pflegedauer von drei Monaten in Anspruch genommen werden und die Arbeitszeit kann bis auf 0 Std. pro Woche reduziert werden. Gesetzlich vorgesehen ist eine Pflegezeit ab sechs Monaten und eine Reduzierung der Arbeitszeit auf bis zu 15 Std. pro Woche.



Weitere Informationen:
www.degewo.de

Bauverein AG 150-jähriges Jubiläum



Quelle: Bauverein AG

Die Unternehmenszentrale der Bauverein AG

2014 feiert die 1864 als „Bauverein für Arbeiterwohnungen“ gegründete Bauverein AG in Darmstadt ihren 150. Geburtstag. Zu diesem Anlass hat das Wohnungsunternehmen eine Reihe von Veranstaltungen und PR-Maßnahmen geplant, um auf sein 150-jähriges Engagement für bezahlbares Wohnen aufmerksam zu machen. Das Jubiläumsjahr wird unter Einbeziehung der Mieter sowie der von der Bauverein AG gesponserten Vereine und Institutionen (BUND, Werkhof, Vivarium, SV Darmstadt 98 etc.) gefeiert. Unter dem Motto „Der Mieter im Mittelpunkt“ finden das ganze Jahr über Veranstaltungen statt, darunter ein Mieterfest im Darmstädter Tierpark, ein Fußballturnier, ein Jubiläumskongress sowie Kunst-Events. Ein Jubiläums-Logo wird alle Publikationen und Werbegeschenke zieren. Zudem soll eine Anzeigenkampagne im Stadtgebiet von Darmstadt auf das Jubiläum aufmerksam machen. Wissenswertes über die Anfänge und die 150-jährige Geschichte des Unternehmens vermittelt die Chronik der Bauverein AG, für die der Leiter des Stadtarchivs, Dr. Peter Engels, verpflichtet werden konnte. Von der Gründerzeit über Weimarer Republik, Drittes Reich und Wiederaufbau - die Chronik ist eine Zeitreise durch die Geschichte des Unternehmens die zeigen soll, wie eng die Bauverein AG mit der Stadtentwicklung Darmstadts verbunden ist.

 Weitere Informationen:
150jahre.bauvereinag.de

Rekrutierung von Nachwuchskräften Auszubildende gestalten Homepage

Auszubildende des Wohnungsunternehmens LEG haben den Themenbereich Ausbildung auf der Unternehmenshomepage mitgestaltet. In Blog-Einträgen, Videos, Karriereinterviews, Projektberichten und Steckbriefen zeigen die Jugendlichen Ausschnitte aus ihrem Arbeitsalltag. So erhalten potenzielle Bewerber Informationen aus erster Hand über die Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann bei der LEG. Mithilfe der neuen crossmedialen Informationsangebote will das Unternehmen die junge Zielgruppe für ihr Ausbildungsangebot gewinnen, um aus dem Bewerberpool fähige Nachwuchskräfte auswählen zu können.

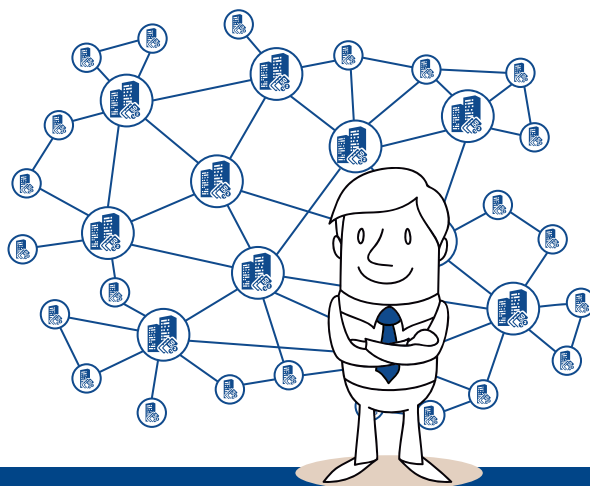
 Weitere Informationen:
www.leg-nrw.de

Terminhinweis 33. Mietrechtstage in Berchtesgarden

Vom **7. bis 9. Mai 2014** finden die 33. Mietrechtstage in Berchtesgarden statt. Veranstalter ist der ESWiD Evangelische Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e. V. (früher: Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland e. V.). Im Mittelpunkt der diesjährigen Veranstaltung steht das Thema „Die Mietzahlung: Vertragsgestaltung, Sicherheit, Mieterhöhung, Insolvenz“. In Vorträgen werden rechtliche Aspekte um Mietzins und Mietzahlung dargelegt. Von der Vertragsvereinbarung über den Zahlungsverzug bis hin zum Mietzinsmanagement greifen die Referenten Aspekte auf, mit denen Verwalter im Alltag konfrontiert werden. Die Mietrechtstage bieten den Fachbesuchern ein Update zum Mietrecht. Außerdem können die Teilnehmer in Arbeitsgruppen die Themen vertiefen und ihre Anliegen auch in kleinem Kreis vorbringen, diskutieren und zusammen mit Experten Lösungen erarbeiten. Die Tagung wird von einer Ausstellung begleitet, auf der Dienstleister der Wohnungswirtschaft ihre Angebote präsentieren.

 Weitere Informationen:
www.esw-deutschland.de

**Wählen Sie aus
mehr als 70
Partnerbanken
oder Ihrer
Hausbank.**



In der ERP-Software FIOPORT® REAL ESTATE sind der Zahlungsverkehr und die Einlagenverwaltung mit FIOPORT® ACCOUNT integriert. Mehr als 1.400 Wohnungsunternehmen nutzen bereits FIOPORT®. Weitere Infos unter 0341 - 900430 oder auf www.fio.de.

FIOPORT®

Softwarelösungen für die Wohnungswirtschaft.



Mittelalterliches Spektakel der Prignitzer Genossenschaften auf der Plattenburg, eine Wasserburg, die den angrenzenden Gemeinden ihren Namen gibt

Prignitzer Genossenschaften intensivieren Zusammenarbeit

Im Zeichen der Wabe – für Heimatregion und eigenen Erfolg

Was einst die Genossen schafften, ist heute alles andere als ein alter Hut. Eine Idee, mehr als 150 Jahre alt, ist lebendiger denn je. Genossenschaften sind aus dem Alltag, aus der Wirtschaft nicht mehr wegzudenken. Ewig jung scheinen sie zu sein. Und sie erfinden sich immer wieder neu, bieten Jobs, Wohnungen oder Finanzdienstleistungen, übernehmen Verantwortung für das Wohlergehen ihrer Mitglieder, Kunden und Standorte. Höchste Zeit, den Genossenschaften eine gebührende Plattform zu schaffen. Ein Beispiel aus der Prignitz.



Martin Bröder (li.)
Vorstand Volks- und Raiffeisenbank Prignitz eG
Perleberg

Karsten Korup
Vorstandsvorsitzender Wohnungsgenossenschaft Elbstrom eG
Wittenberge

Die Vereinten Nationen hatten 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen, um auf die weltweite Bedeutung von Genossen-

schaften aufmerksam zu machen und ihre Rolle für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung vieler Länder zu betonen. Jenes Jahr, in dem

weltweit der Fokus auf dieses offensichtlich so vorteilhafte Modell „Genossenschaft“ gelenkt wurde, nahmen die Genossenschaften in der Pri-

gnitz in Zusammenarbeit mit dem Verein Prignitzland e. V. zum Anlass, ihre Zusammenarbeit zu intensivieren.

Welche Bedeutung haben die Genossenschaften für die Prignitz – für Mitglieder, für Kunden, als Arbeitnehmer, als Arbeitgeber und auch in ihrer gesellschaftlichen Rolle in der Region? Welche Potenziale stecken gerade in dieser Organisationsform, die sich dem Kerngedanken „Hilfe zur Selbsthilfe“ verschrieben hat? Diese Fragen trieben die Initiatoren und Akteure dieses im doppelten Sinne kooperativen Projekts um.

Die Idee

Entstanden war die Idee im Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012: Eine moderne Plattform im weltweiten Netz sollte entstehen, die Zahlen, Daten und Fakten rund um jede Prignitzer Genossenschaft bereithält. Und nicht nur das: Auch Anekdoten, Histörchen und Fotos – als Salz in der Suppe eines jeden dort präsentierten Genossenschaftsprofils. Das Prignitzer Genossenschaftsportal bietet Lesestoff für die, die mehr wissen möchten, und übersichtliche Informationen für die, die sich schnell einen Überblick verschaffen wollen. Und natürlich stellt die Webseite eine Werbefläche für die Hauptdarsteller – die Prignitzer Genossenschaften – dar.

Als eine der mitgliederstärksten Genossenschaften ist die Wohnungsgenossenschaft Elbstrom eG aus Wittenberge (WG Elbstrom) maßgeblich an dem Prozess beteiligt – sowohl als Mitstreiter als auch als Ideengeber. Sie möchten den Prignitzern zum einen den genossenschaftlichen Gedanken näherbringen und zum anderen ihre Genossenschaft mit allen Facetten und Möglichkeiten vorstellen. Die Besonderheit dieser Organisationsform sowie die Vorteile und Chancen, die damit einhergehen, werden wenig wahrgenommen. Selbst bei großen Genossenschaften ist dies kaum der Fall.

Daraus folgt, dass Genossenschaften weit unter ihren Möglichkeiten als Ausbildungsbetrieb, Arbeitgeber, Dienstleister und Geschäftspartner agieren. Erfolgreiche Genossenschaften sind aber gerade gesellschaftlich und ökonomisch vorteilhaft für ihre Heimatregion. Entsprechend ihres Regionalprinzips und aufgrund der besonderen Organisationsform übernehmen sie im Vergleich zu rein privatwirtschaftlichen Unternehmensformen bedeutend mehr Verantwortung für Mitarbeiter, Mitglieder und Gesellschaft. Sie fördern in vielen Fällen die Bereiche Vereine, Kultur, Sport, Bildung etc. Ihre Organisationsform sieht nicht nur Hilfe und Unterstützung für die Genossen-

schaftsmitglieder vor, sondern von vornherein auch ihre Teilhabe am Erfolg des „Unternehmens“. Die Gewinnmaximierung für die Inhaber oder Anteilseigner (Shareholder Value) steht nicht

Kooperation der Kooperativen

Die Bausteine der Zusammenarbeit der „Prignitzer Genossenschaften“ sind eindeutig. Als wichtig erachtet werden:



Quelle: Agentur Döring & Wäsch, Perleberg

Entwurf des später so realisierten Gemeinschaftsstands der Prignitzer Genossenschaften auf der Ausbildungsmesse GO

im Vordergrund, sondern der Benefit, den Mitglieder und selbstverständlich die Gesellschaft haben (Member Value/Stakeholder Value).

Die Genossenschaften in Handel, Handwerk, Dienstleistung und Landwirtschaft sind zusammengenommen sicher einer der stärksten Arbeitgeber und Ausbilder in der Region. Mit Blick auf das Thema Arbeitskräftemangel ist es daher für die Genossenschaf-



Die Wabe – das Logo der Prignitzer Genossenschaften

ten unerlässlich, medienwirksam auf die vielfältigen Ausbildungs- und Berufschancen hinzuweisen, um im Wettbewerb um gut ausgebildete Arbeitskräfte auch in Zukunft erfolgreich zu sein.

Ein neuer Gedanke ist die genossenschaftliche Idee nicht – aber einer, der die Zeit und auch Gesellschaftsformen überdauerte und dabei nicht an Bedeutung verlor. Ganz im Gegenteil sind Genossenschaften eine sehr moderne Idee, die in Zeiten, in denen viele neoliberale wirtschaftliche Entwicklungen ihre Schwächen zeigen, wieder an Bedeutung gewinnt. Der genossenschaftliche Gedanke wird jetzt und gerade in der Prignitz eine Zukunft haben und der Entwicklung der Region sehr helfen.

- die Entwicklung eines gemeinsamen Erscheinungsbildes und seine einheitliche Umsetzung in den Prignitzer Genossenschaften,
- die gemeinsame PR-Arbeit,
- ein Service für Schulen der Prignitzer mit speziellen Materialien,
- das gemeinsame Internetportal: www.Prignitzer-Genossenschaften.de
- sowie der Prignitzer Genossenschaftsreport – der jedoch noch Zukunftsmusik ist.

Erscheinungsbild (Corporate Design)

Die Entwicklung und Umsetzung eines gemeinsamen Erscheinungsbildes für alle Prignitzer Genossenschaften war der erste Schritt und die erste öffentlich sichtbare Wegmarke der neuen Zusammenarbeit. Dieses Corporate Design ist zugleich Identifikationssymbol für die Genossenschaften und ein klares Bekenntnis für die Zugehörigkeit zu dieser starken Gemeinschaft in der Prignitz. So können sich alle Genossenschaften unter diesem Dach für gemeinsame Aktionen und Kooperationen versammeln. Werbung und Öffentlichkeitsarbeit einer jeden Genossenschaft kommt auf diesem Wege der Gruppe aller Prignitzer Genossenschaften zugute und umgekehrt.

Public Relations

Im ersten Jahr (2012) fand zur Einführung der Marke „Prignitzer Genossenschaften“ und ►



Unterrichtsmaterial des Schulservice der Prignitzer Genossenschaften

des gemeinsamen Logos eine regelmäßige, begleitende PR-Arbeit statt. Zum einen konnte das Entstehen und Wachsen der Internetpräsenz live von jedem Interessierten im Internet verfolgt werden. Eine aktive Pressearbeit mit redaktionellen Beiträgen und einer Kampagne in der Tagespresse und dem Regional-TV begleitete im Jahr 2013 alle Entwicklungen und Aktivitäten der Genossenschaften. Wesentliche Inhalte dieser Öffentlichkeitsarbeit waren:

- Präsentation der genossenschaftlichen Kooperation in der Prignitz,
- Kommunikation der Entwicklung und der Arbeit aller Genossenschaften und Dienstleister,
- Darstellung des Internationalen Jahrs der Genossenschaften 2012 und dessen Bedeutung für die Prignitz,
- Vorstellung des Genossenschaftsprinzips (Historie und Entwicklung),
- Entwicklung der Genossenschaften in der Prignitz,
- Vorstellung verschiedener Genossenschaften aus möglichst unterschiedlichen Bereichen und unterschiedlichen Perspektiven,
- Portrait besonders engagierter Genossenschaftler,
- Zusammenarbeit mit den Schulen in der Region (Schulservice),
- Messebeteiligung bei den Ausbildungsmessen der Region.

Schulservice

Um den genossenschaftlichen Gedanken und die Prignitzer Genossenschaften frühzeitig bekannt zu machen, entwarf die Gemeinschaft der Prignitzer Genossenschaften allgemeingültige Unterrichtsmaterialien, die Lehrern und Schülern die nötigen Materialien, Leitfaden sowie Beamer-

präsentationen, Arbeitsblätter, Tests und Quiz etc. an die Hand geben. Auf diese Weise kann das Thema Genossenschaften in den Unterricht in anschaulicher Form integrieren werden. Die Materialien wurden (vorerst) für den Unterricht in der Sekundarstufe I der Klassen 9 und 10 entwickelt.

Auch Kooperationsprojekte zwischen Schulen und Genossenschaften wurden vorbereitet. Die Idee dahinter: Schüler lernen bei einem Besuch einer Genossenschaft diese hautnah kennen. Zudem berichten aktive Mitarbeiter und Genossenschaftler im Unterricht über ihren Alltag und ihre Tätigkeit in einer Genossenschaft.

Internetportal

Bisher waren im Internet keine zusammenfassenden Informationen zu den Prignitzer Genossenschaften zu finden. Viele Betriebe hatten und haben nicht einmal eine eigene Internetseite. Eine genaue Recherche in allen Betrieben machte es jedoch möglich, auch diese, meist kleineren Genossenschaften im Internet vorzustellen. Auf dem Webportal Prignitzer-Genossenschaften.de findet man die „gesammelten Werke“ der Prignitzer Genossenschaften als eine Art Onlinedatenbank. Porträts der Unternehmen präsentieren Zahlen, Daten und Fakten, die Entstehungsgeschichte der jeweiligen Genossenschaften wird ebenso dargestellt, wie Geschichten in Wort und Bild erzählt werden: Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft – kurz: alles was wichtig ist – wird präsentiert.

Von fast allen Genossenschaften liegen ausführliche Porträts vor. Jedes dieser Firmenporträts beschreibt u. a. die Entwicklung von der Gründung bis zur Gegenwart, stellt die Branche und das Leistungsspektrum vor, nennt ausgeübte Berufe sowie Ausbildungswege und führt Ansprechpartner samt Kontaktdaten auf. Das Internetportal ist allein schon dadurch interessant, dass es viele Angebote verschiedener genossenschaftlicher Akteure aus den unterschiedlichsten Branchen präsentiert. Zugleich ist dieser Service – im Unterschied zu einer gedruckten Ausgabe – wesentlich leichter erweiterbar und aktualisierbar.

Da die Recherche z. B. nach Ausbildungs- und Stellenangeboten sowie Möglichkeiten für berufliche Neuorientierungen, nach Angeboten und Dienstleistungen heute zu einem großen Umfang über das Internet erfolgt, ist die Onlinedatenbank nicht nur eine Orientierungshilfe für Berufseinsteiger oder Arbeitssuchende, die Arbeitsplätze genau beschreibt und auf Karrierechancen hinweist, sondern insbesondere auch eine Unterstützung für die Geschäftswelt bzw. für die Anbahnung von

Geschäftskontakten. Kleinere Genossenschaften gehen den Weg einer Stellenanzeige im Internet von sich aus eher selten. In der Gemeinschaft der Genossenschaften bieten sich ihnen hier jedoch neue Möglichkeiten und eine gemeinsame Lösung praktisch im Haus.

Die Internetseite ist allerdings keine Lehrstellen- und Arbeitsplatzbörse – und soll dies auch nicht sein. Die Vorstellung der Betriebe in Wort und Bild soll Interessenten lediglich einen ersten aussagekräftigen Eindruck vom jeweiligen Unternehmen geben und die Entscheidung erleichtern, ob der Betrieb als Arbeitgeber oder Geschäftspartner interessant ist. Vorhandene Stellenbörsen stehen meist allen regionalen wie auch überregionalen Anbietern offen. Abgesehen von nur wenigen Vorteilen, sprechen – vor dem Hintergrund des Aspekts der Förderung des regionalen Arbeitsmarktes – erhebliche Nachteile gegen diese Praxis: Beschäftigt man sich mit Stellenbörsen, stellt man fest, dass diese Portale (nicht nur in der Prignitz) sehr rege von Zeitarbeitsfirmen, Montagebetrieben oder bundesweit agierenden Unternehmen (ohne Betriebsstätten in



Die WG Elbstrom in der Onlinedatenbank Prignitzer-Genossenschaften.de

der Region) genutzt werden. Unter dem Aspekt der Förderung endogener Potenziale ist diese Praxis dann eher kontraproduktiv, denn gut ausgebildete Arbeitskräfte werden eher aus der Region abgeworben, bevor wirklich alle Möglichkeiten in der Heimatregion wahrgenommen werden konnten. Im Zuge des demografischen Wandels ist es für die Region und die Genossenschaften wichtig, um jeden Prignitzer zu kämpfen! ■



Weitere Informationen:
www.Prignitzer-Genossenschaften.de

Der Komponentenansatz als Alternative zur Rückstellung für Bauinstandhaltung – eine Gegenüberstellung

Gemäß den Verlautbarungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) darf der Komponentenansatz auch für handelsbilanzielle Zwecke angewandt werden. Der Beitrag untersucht, ob der Komponentenansatz tatsächlich praktikabel anwendbar ist und damit die seit BilMoG entfallene Rückstellung für Bauinstandhaltung (RfB) ersetzen kann. Teil 32 unserer Serie.



WP/StB Martin Unterrainer
VdW Bayern
München

Durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) entfiel die Möglichkeit zur Bildung der RfB. Durch Zuführung zur RfB konnten die Bilanzierenden für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Großreparaturen bilanziell vorsorgen. In den Jahren der Zuführung wurden die handelsrechtlichen Ergebnisse kontinuierlich gemindert. Im Jahr des Anfalls der Instandhaltungsmaßnahme konnten die bilanziell angesparten Beträge den Aufwendungen gegengerechnet werden, sodass sich im Ergebnis eine Verteilung des Instandhaltungsaufwands ergab.

Zur Bemessung der Höhe der RfB waren Einschätzungen des Managements, wann und in welcher Höhe die Instandhaltungsaufwendungen anfallen, nötig. Es ist leicht ersichtlich, dass hierdurch bilanzpolitische Spielräume ermöglicht wurden. Da es grundsätzlich auch keine rechtliche Außenverpflichtung gab, die Maßnahmen tatsächlich durchzuführen, kam der RfB wirtschaftlich der Charakter von Rücklagen zu, für die nach International Financial Reporting Standards (IFRS) keine Rückstellungen gebildet werden dürfen. Da mit dem BilMoG u. a. die Angleichung der deutschen Rechnungslegung an internationale Standards beabsichtigt war, hat der Gesetzgeber die RfB mit Einführung des BilMoG gestrichen.

Isoliert betrachtet hat der Wegfall der RfB dazu geführt, dass Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr durch Bildung der RfB

antizipiert und verteilt werden können. Vielmehr belasten diese Maßnahmen nun in voller Höhe im Jahre des Anfalls das Ergebnis und es ergibt sich demzufolge eine erhebliche Ergebnisvolatilität. Nach IFRS wird (sofern „at cost“ bilanziert wird) diese Volatilität durch die Anwendung des Komponentenansatzes vermieden, der in modifizierter Form gemäß den Verlautbarungen des IDW auch nach HGB anwendbar ist.

Der Komponentenansatz

Unter dem Komponentenansatz nach HGB versteht man die gedankliche Zerlegung und getrennte Abschreibung wesentlicher physischer Komponenten eines abnutzbaren Vermögensgegenstands über die jeweils unterschiedlichen Nutzungsdauern der einzelnen Komponenten (anstelle der einheitlichen Abschreibung eines Vermögensgegenstands als Ganzes). Das IDW konkretisiert die Voraussetzungen für die Anwendung des Komponentenansatzes im Rechnungslegungshinweis IDW RH HFA 1.016.

Wesentlicher Unterschied zwischen dem Komponentenansatz nach HGB zu jenem nach IFRS ist, dass nach HGB im Grundsatz ausschließlich physisch separierbare Komponenten gebildet werden können, wohingegen es nach IFRS möglich ist, neben physischen Komponenten auch Komponenten für regelmäßig wiederkehrende Wartungsmaßnahmen zu bilden.

Die Frage der handelsrechtlichen Zulässigkeit des Komponentenansatzes bzw. die Frage, ob der Komponentenansatz mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung (GoBs) konfligiert, wurde bereits in mehreren Fachartikeln diskutiert. Für Zwecke dieses Beitrags werden die Zulässigkeit sowie die GoB-Konformität angenommen.

Wirkungsweise des Komponentenansatzes

Nach herrschender Meinung haben Bilanzierende ein Wahlrecht, einen Vermögensgegenstand entweder einheitlich abzuschreiben oder die Abschreibung mittels Komponentenansatz vorzunehmen. Die Wirkungsweise beider Varianten soll in Anlehnung an das in IDW RH HFA 1.016 enthaltene Beispiel aufgezeigt werden:

- eine Wohnimmobilie wird zu Beginn des Jahres 1 fertig gestellt,
- Anschaffungskosten 700.000 €,
- davon entfallen 200.000 € auf das Dach,
- Nutzungsdauer Gebäude 60 Jahre,
- Nutzungsdauer Dach 20 Jahre, danach muss das Dach jeweils zu Beginn der folgenden Periode erneuert werden.

Ergebnis- und Buchwertentwicklung bei einheitlicher Abschreibung (siehe Tabelle 1)

Das Gebäude wird einheitlich unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren planmäßig abgeschrieben. Da der Austausch des Dachs in den Jahren 21 und 41 nicht zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten führt, ist eine Aktivierung der Aufwendungen nicht möglich; diese Aufwendungen belasten die handelsrechtlichen Ergebnisse in voller Höhe im Jahr ihres Anfalls. Bei einheitlicher Abschreibung müssten für eine Aktivierbarkeit der Aufwendungen für den Dachaustausch die Tatbestandsvoraussetzungen (nachträglicher) Anschaffungs- oder Herstellungskosten erfüllt sein (z. B. technische Erweiterung, Verbesserung des Gebäudes über den ursprünglichen Zustand hinaus). Wenn wie im Beispiel lediglich das Dach ausgetauscht wird, sind diese Kriterien nicht erfüllt und eine Aktivierung scheidet deshalb aus. ▶

Ergebnis- und Buchwertentwicklung bei komponentenweiser Abschreibung (siehe Tabelle 2)

Es zeigt sich, dass bei komponentenweiser Abschreibung der Gesamtaufwand gleichmäßig bei 18.333 € liegt und die Ergebnisvolatilität des Ausgangsfalls vermieden werden kann.

Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Ersatz der Komponente Dach bei komponentenweiser Abschreibung als Teilzugang physischer Substanz interpretiert wird, weshalb diese Aufwendungen zu aktivieren und sodann über die Nutzungsdauer der Komponente abzuschreiben sind. Die Ergebniswirksamkeit der Aufwendungen für den Dachaustausch ergibt sich daher über die komponentenweise Abschreibung gleichmäßig verteilt über die Nutzungsdauer der Komponente. Eine Ergebnisvolatilität wie bei einheitlicher Abschreibung kann also insoweit vermieden werden.

Zwischenfazit

Auf den ersten Blick scheint der Komponentenansatz ein geeignetes Instrument zu sein, die Ergebnisvolatilität infolge des Wegfalls der RfB zu kompensieren. Da jedoch anders als nach IFRS eine Berücksichtigung von Wartungskomponenten mangels physischer Separierbarkeit nicht möglich ist, stellt der Komponentenansatz nur teilweise eine gleichwertige Alternative zur RfB dar. Fraglich ist, inwieweit der Komponentenansatz nach HGB ein praktikables und umsetzbares Bilanzierungsinstrument ist. In den Verlautbarungen des IDW und auch in der üblichen handelsrechtlichen Kommentierung finden sich bislang überwiegend allgemeine Aussagen zur Anwendung des Komponentenansatzes, ohne den Bilanzierenden konkrete Leitlinien zur Verfügung zu stellen. Im Gesetz und auch in der Gesetzesbegründung zum BilMoG ist der Komponentenansatz mit kei-

| Jahr | Buchwert Gebäude | Abschreibung | Buchwert Gebäude EUR | Austausch Dach (Aufwand) | Gesamtaufwand |
|-----------|------------------|--------------|----------------------|--------------------------|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 2 + 4 |
| 1 | 700.000 | 11.667 | 688.333 | | 11.667 |
| 2 bis 19 | 688.333 | 11.667 | 676.667 | | 11.667 |
| 20 | 478.333 | 11.667 | 466.667 | | 11.667 |
| 21 | 466.667 | 11.667 | 455.000 | 200.000 | 211.667 |
| 22 | 455.000 | 11.667 | 443.333 | | 11.667 |
| 23 bis 39 | 443.333 | 11.667 | 431.667 | | 11.667 |
| 40 | 245.000 | 11.667 | 233.333 | | 11.667 |
| 41 | 233.333 | 11.667 | 221.667 | 200.000 | 211.667 |
| 42 | 221.667 | 11.667 | 210.000 | | 11.667 |
| 43 bis 59 | 210.000 | 11.667 | 198.333 | | 11.667 |
| 60 | 11.667 | 11.667 | 0 | | 11.667 |

Tabelle 1: Ergebnis- und Buchwertentwicklung bei einheitlicher Abschreibung an einem Beispiel

nem Wort erwähnt, jedoch wurde in der Gesetzesbegründung zum BilMoG betont, dass das BilMoG eine vollwertige, kostengünstigere und einfachere Alternative zu einer IFRS-Bilanzierung darstellt. Die Frage der Einfachheit im Sinne einer Praktikabilität hängt jedoch von der konkreten Ausgestaltung des Komponentenansatzes ab, was nachfolgend dargestellt wird. Bevor sich ein Unternehmen zum Übergang zur komponentenweisen Abschreibung entscheidet, sollte Klarheit darüber bestehen, dass die nachzuhaltenden Informationen und zu treffenden Vorkehrungen deutlich höher sind als bei einheitlicher Abschreibung.

Wahl der Komponenten

IDW RH HFA 1.016 gibt in Tz 4 vor, dass die Komponenten neben dem Kriterium der physischen Separierbarkeit vor allem in Relation zum ge-

samten Vermögensgegenstand des Sachanlagevermögens wesentlich sein müssen, ohne dies zu quantifizieren.

Als wesentlich kann z. B. angesehen werden, wenn die Komponente mindestens 5% der gesamten Anschaffungs- oder Herstellungskosten übersteigt. Die Anzahl der Komponenten beeinflusst die Fülle an nachzuhaltenden Informationen und organisatorisch zu treffenden Vorkehrungen erheblich. Eine zu starke Atomisierung führt dazu, dass der Komponentenansatz in der Folge nicht mehr praktikabel umsetzbar ist. Der sachgerechten Auswahl geeigneter Komponenten kommt damit wesentliche Bedeutung zu.

Denkbare Komponenten sind z. B. Mauerwerk, Dach, Fassade, Heizung, Fenster, Elektro, Sanitär sowie der Innenausbau, wobei Komponenten mit gleicher Nutzungsdauer zusammengefasst werden

| Jahr | Buchwert Dach EUR | Abschreibung Dach EUR | RBW Dach | Buchwert Restgebäude EUR | Abschreibung Restgebäude EUR | Buchwert des Rest Gebäude EUR | Buchwert Gebäude gesamt EUR | Gesamtaufwand |
|----------|-------------------|-----------------------|----------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------|
| | 1 | 2 | | 3 | 4 | | 1+3-2-4 | 2+4 |
| 1 | 200.000 | 10.000 | 190.000 | 500.000 | 8.333 | 491.667 | 681.667 | 18.333 |
| 2 bis 19 | 190.000 | 10.000 | 180.000 | 491.667 | 8.333 | 483.333 | 663.333 | 18.333 |
| 20 | 10.000 | 10.000 | 0 | 341.667 | 8.333 | 333.333 | 333.333 | 18.333 |
| 21 | 200.000 | 10.000 | 190.000 | 333.333 | 8.333 | 325.000 | 515.000 | 18.333 |
| 22 | 190.000 | 10.000 | 180.000 | 325.000 | 8.333 | 316.667 | 496.667 | 18.333 |
| 23-39 | 180.000 | 10.000 | 170.000 | 316.667 | 8.333 | 308.333 | 478.333 | 18.333 |
| 40 | 10.000 | 10.000 | 0 | 175.000 | 8.333 | 166.667 | 166.667 | 18.333 |
| 41 | 200.000 | 10.000 | 190.000 | 166.667 | 8.333 | 158.333 | 348.333 | 18.333 |
| 42 | 190.000 | 10.000 | 180.000 | 158.333 | 8.333 | 150.000 | 330.000 | 18.333 |
| 43-59 | 180.000 | 10.000 | 170.000 | 150.000 | 8.333 | 141.667 | 311.667 | 18.333 |
| 60 | 10.000 | 10.000 | 0 | 8.333 | 8.333 | 0 | 0 | 18.333 |

Tabelle 2: Ergebnis- und Buchwertentwicklung bei komponentenweiser Abschreibung an einem Beispiel

können. Unseres Erachtens ist es als Minimalanforderung sachgerecht, zwischen dem Bauwerk einerseits und der technischen Ausstattung eines Gebäudes andererseits zu differenzieren.

In der Praxis wird jede Komponente wie eine eigene Anlage geführt, sodass zunächst ebenfalls geklärt werden muss, ob die im Unternehmen eingesetzte Bilanzierungssoftware für die Umsetzung des Komponentenansatzes geeignet ist.

Bewertung der Komponenten

Der Komponentenansatz beeinflusst nicht die Höhe der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Wichtig ist allerdings, dass diese auf die definierten Komponenten verursachungsgerecht aufgeteilt werden, wobei das Rechnungswesen in der Regel auf ergänzende Informationen aus den technischen Abteilungen angewiesen ist.

Ein Gesamtpreis oder nicht direkt den Komponenten zuordenbare Gemeinkosten werden in der Praxis mittels standardisierter Schlüssel zugeordnet, wobei hinsichtlich der Wahl der Schlüssel technischer Sachverstand notwendig ist, um zu einer sachgerechten Verteilung zu gelangen. In der Praxis stellt auch die sachgerechte Zuordnung von Kosten auf einzelne Komponenten bei umfassenden Großmodernisierungsmaßnahmen eine Herausforderung dar, die in vielen Fällen nicht ohne ergänzende Informationen der technischen Abteilungen zu bewältigen ist.

Zuordnungsprobleme können sich auch beim Teilverkauf von Immobilien ergeben: Man stelle sich eine im Bestand gehaltene Wohnimmobilie mit 20 Wohneinheiten vor, die für Zwecke des Verkaufs nach WEG aufgeteilt wird. Jeder einzelne Wohnungsverkauf muss sachgerecht auf die einzelnen Komponenten aufgeteilt werden.

Abschreibungen und Zuschreibungen

Für jede Komponente muss eine eigene Nutzungsdauer geschätzt und die Abschreibungsmethode für die Vornahme der planmäßigen Abschreibungen bestimmt werden. Hinsichtlich der Wahl der Abschreibungsmethodik gibt es keine konkreten Vorgaben. Es ist jene Methode zu wählen, die den Abnutzungsverlauf am besten widerspiegelt. In

der Regel werden die Komponenten linear abgeschrieben. Zulässig ist es auch, einen Restwert zu berücksichtigen.

Für die Frage der Notwendigkeit einer außerplanmäßigen Abschreibung ist weiterhin auf den Vermögensgegenstand als Ganzes und nicht auf die einzelnen Komponenten abzustellen. Das bedeutet, dass vorhandene stille Lasten einer Komponente, die durch stille Reserven einer anderen Komponente kompensiert werden, nicht zu außerplanmäßigen Abschreibungen führen. Kommt man infolge eines Niederwerttests zum Ergebnis, dass eine außerplanmäßige Abschreibung vorzunehmen ist, so ist der Abschreibungsbedarf sachgerecht auf die Komponenten zu verteilen, wozu i. d. R. wieder technischer Sachverstand nötig ist.

Ob eine Wertminderung von Dauer ist oder nicht, hängt von der Entwicklung des Buchwerts im Verhältnis zum beizulegenden Wert (Marktwert) ab. Da die Anwendung des Komponentenansatzes in den ersten Perioden i. d. R. zu höheren planmäßigen Abschreibungen als bei einheitlicher Abschreibung führt, kann die Anwendung des Komponentenansatzes dazu führen, dass eine außerplanmäßige Abschreibung nicht erforderlich ist.

Sollte der Grund für die Vornahme einer außerplanmäßigen Abschreibung später nicht mehr bestehen, so ist zwingend eine Zuschreibung bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten vorzunehmen. Der Zuschreibungsbetrag ist erneut auf die einzelnen Komponenten aufzuteilen und es ist offensichtlich, dass die Praktikabilität des Komponentenansatzes erheblich von der Definition der Komponenten abhängig ist.

Latente Steuern

Steuerlich kommt der Komponentenansatz nicht zur Anwendung. Maßgebend ist weiterhin der sog. einheitliche Funktions- und Nutzenzusammenhang und eine einheitliche Abschreibung des Vermögensgegenstands. Die Anwendung des Komponentenansatzes in der Handelsbilanz führt daher zu Bilanzunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz und damit zu latenten Steuern.

Fazit

Der Komponentenansatz ist zwar grundsätzlich ein geeignetes Mittel, die Ergebnisvolatilität infolge des Wegfalls der RfB teilweise zu kompensieren. Offensichtlich ist jedoch, dass der Aufwand für die sachgerechte Umsetzung des Komponentenansatzes deutlich höher ist als bei einheitlicher Abschreibung, sodass vor Anwendung des Komponentenansatzes eine Kosten-Nutzen-Analyse durchzuführen ist. Besondere Bedeutung kommt auch der konkreten Ausgestaltung des Komponentenansatzes zu, für die es derzeit keine konkreten Vorgaben oder Leitlinien gibt.

In der Praxis spielt der Komponentenansatz bei den Wohnungsunternehmen, die nach HGB bilanzieren, bislang keine Rolle.

Derzeit profitieren viele Wohnungsunternehmen noch von der Übergangsregel des Art. 67 Abs. 3 EGHGB, wonach die vor BilMoG gebildeten RfB wahlweise vorgetragen werden konnten (ohne jedoch diese neu zu dotieren). In naher Zukunft werden diese Rückstellungsbestände jedoch aufgebraucht sein. Bevor sich ein Unternehmen für die Anwendung des Komponentenansatzes entscheidet, sollte sichergestellt sein, dass systemisch die Voraussetzungen für die Abbildung der Komponenten vorhanden sind. Hinsichtlich der Wahl der Komponenten ist insbesondere darauf zu achten, dass die zur sachgerechten Umsetzung notwendigen Informationen nachgehalten werden können. Eine zu starke Atomisierung führt dazu, dass der Komponentenansatz nicht mehr praktikabel umsetzbar ist.

Große Bedeutung für die Umsetzung ist der Schnittstelle zwischen Technik und Rechnungswesen beizumessen. Schon im Vorfeld sollte durch entsprechende organisatorische Vorkehrungen und Prozessabläufe ein optimierter Informationsaustausch sichergestellt werden.

Die Bilanzierenden sind grundsätzlich im Rahmen des Stetigkeitsprinzips an die einmal getroffene Wahl zur Anwendung des Komponentenansatzes gebunden. Die regionalen Prüfungsverbände im GdW wie auch die nahe stehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften stehen Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung. ■

The advertisement features a banner with the IFAT logo on the left, which includes the text 'resources. innovations. solutions.' and an invitation: 'Wir freuen uns auf Ihren Besuch! München, 05.-09.05.2014 Freigelände F6, Stand 612/1'. In the center, the website 'www.hako.com' is displayed. On the right, the Hako logo is shown with the slogan 'Clean ahead'. Below the website and logo, the text 'Multifunktionalität ohne Kompromisse' is written in a stylized font. At the bottom right, contact information for Hako GmbH is provided: 'Hako GmbH · 23840 Bad Oldesloe · kommunaltechnik@hako.com'. The background of the banner shows a yellow truck and a red forklift.

Interview mit Michael Rohde

„Zu einer guten Personalplanung gehört, sich für den demografischen Wandel fit zu machen.“



Quelle: WIRO

Das Rekrutieren von Nachwuchskräften einerseits und das Behalten von qualifizierten Mitarbeitern andererseits sind zunehmend Schlüsselfaktoren für die Leistungsfähigkeit eines Unternehmens. Zeichnet sich auch in der Wohnungswirtschaft ein Fachkräftemangel ab? Mit welchen Strategien begegnen Wohnungsunternehmen den Herausforderungen im Personalwesen? Antworten darauf gibt diesmal Michael Rohde, Bereichsleiter des Personal- und Sozialwesens bei der WIRO Wohnen in Rostock.

Auf welchen Zeitraum ist Ihre Personalbedarfsplanung angelegt?

Unsere Gesellschaft altert und mit ihr die Belegschaften. Eine vorausschauende Personalplanung und -entwicklung ist deshalb unverzichtbar. Realistische Prognosen, die langfristig zehn, operativ drei Jahre umfassen, bilden für uns die Basis, den künftigen Personalbedarf genau zu analysieren und die Zukunft unseres Unternehmens zu sichern.

Über welche Ressourcen (Printanzeigen, Internetportale, Personalberater) rekrutieren Sie Mitarbeiter?

Unsere Website, Printanzeigen in Tages- oder Fachzeitschriften, soziale Netzwerke und Personalberater sind unserer Erfahrung nach die besten Adressen, um passende Mitarbeiter zu finden.

Wie hoch ist die Ausbildungsquote?

Die Qualität unserer Berufsausbildung ist seit mehr als 20 Jahren Teil unseres Unternehmenserfolgs. Unsere Strategie, Lerninhalte mit der Entwicklung persönlicher Kompetenzen systematisch zu vernetzen und eine von Beginn an praxisorientierte Ausbildung mit großer Kundennähe und guten Entwicklungschancen anzubieten, kommt sehr gut an: Trotz des demografischen Wandels nimmt die Zahl der jährlichen Bewerbungen bei der WIRO zu. Seit 1990 haben mehr als 300 junge Menschen ihren Beruf bei uns erlernt, zurzeit sind es 33 - Tendenz steigend.

Gibt es Anreize zur Mitarbeiterbindung?

Wer für die WIRO arbeitet, soll das gut und gerne tun: Darum stärken wir mit regelmäßigen Fortbildungen, flexiblen Arbeitsbedingungen, moderner IT-Ausstattung, tariflich gebundener Entlohnung und familienfreundlichen Angeboten unsere Attraktivität als Arbeitgeber.

Was zeichnet eine gute Personalplanung aus?

Eine gute Personalplanung beginnt für mich bei einem funktionierenden Personalmanagementsystem mit aktuellen, konsistenten und schnell abrufbaren Personaldaten, das einen Überblick und eine realistische Hochrechnung über Veränderungen in der Personal- und Altersstruktur liefert. Zu einer guten Personalplanung gehört auch, sich für den demografischen Wandel fit zu machen, Trends und den allgemeinen Wertewandel in unserer Gesellschaft nicht zu verschlafen. Denn wer diese nicht rechtzeitig in die Personalplanung integriert, verbaut sich selbst die rechtzeitige Suche nach Talenten und Leistungsträgern.

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

Selbstverständlich, denn die Anforderungen in der Wohnungswirtschaft wachsen: Energieeffizienz, wohnbegleitende Dienstleistungen und Quartiersentwicklung sind Aufgaben, die längst über das Kerngeschäft hinausgehen und immer mehr Fachwissen erfordern. Die Ist-Potenziale unserer

Mitarbeiter lassen sich mit den Soll-Potenzialen während des Tagesgeschäfts gut vergleichen. Für ein gemeinsames Verständnis von Anforderungen und Zielen, aber auch um das persönliche Meinungs- und Stimmungsbild einzufangen, führen Vorgesetzte und Mitarbeiter persönliche Jahresgespräche. In denen werden die Arbeitsergebnisse der vergangenen zwölf Monate rekapituliert und neue, individuelle Ziele mit den dafür notwendigen Qualifikationen vereinbart.

Gibt es ein definiertes Budget für Mitarbeiterqualifizierungsprogramme?

Für die kontinuierliche Förderung unserer Mitarbeiter geben wir jährlich 100.000 € aus.

Welche Maßnahmen sind Bestandteil der Personalentwicklungsprogramme?

Lernen heißt für uns, immer am Ball zu bleiben. Neben Mitarbeitergesprächen, Fortbildungen und Zielvereinbarungen sind Förderprogramme ein wichtiges Instrument, unser Personal weiterzuentwickeln. Diese unterscheiden sich nach strategischen und persönlichen Themenschwerpunkten oder nach der Aktualität der Anforderungen und reichen vom Kommunikationstraining bis hin zu Präsentationstechniken. Lebenslanges Lernen gilt auch für unsere Führungskräfte: Sie besuchen ebenfalls Coachings, Klausurtagungen und Seminare, um ihre fachliche, methodische, soziale und persönliche Entwicklung auszubauen.

Werden diese Programme von den Mitarbeitern angenommen?

Absolut. Im Jahr 2012 besuchten 290 WIRO-Mitarbeiter insgesamt 34 interne und 158 externe Seminare oder Fort- und Weiterbildungen.

In welchen Intervallen werden die Personalentwicklungspläne überprüft und angepasst?

Die WIRO-Mitarbeiter prägen unser Unternehmen, machen es unverwechselbar und einzigartig. Um Leistungsträger zu identifizieren und Mitarbeiter-Potenziale aktiv zu entwickeln, müssen wir sie dort abholen, wo sie stehen, und ihnen Zeit geben. Wir entwerfen deshalb Personalentwicklungsprogramme für die Dauer mehrerer Tage, Monate, aber auch Jahre.

Gibt es Maßnahmen, ältere Mitarbeiter gezielt zu fördern?

Fordern und fördern - das gilt für jeden unserer Mitarbeiter, unabhängig von deren Alter. Programme zur gezielten Förderung älter Mitarbeiter haben wir nicht implementiert, denn unsere Erfahrung zeigt, dass die Leistungsfähigkeit ebenso wie die Konzentrationsfähigkeit und der Wissensgebrauch älterer Kollegen nicht schlechter ist als bei Jüngeren.

Gibt es Arbeits- und Zeitmodelle zur Vereinbarkeit von Familien und Beruf?

Ein aufreibender Arbeitsalltag, kleine Kinder, gesundheitliche Probleme, vielleicht noch pflegebedürftige Eltern - das alles zu meistern, kostet viel Kraft. Verkürzte Kernarbeitszeiten, Väter in Elternzeit, Teilzeit oder mobile Arbeitsplätze - das ist bei uns nicht neu. In den vergangenen Jahren ist der Stellenwert der Familie aber weiter gestiegen. Derzeit machen wir uns Gedanken über geeignete Partner, die bei der Kinderbetreuung während der Ferien oder in familiären Notfällen unseren Mitarbeitern unter die Arme greifen. Bei Engpässen lassen wir niemanden allein, der Nachwuchs ist dann im Büro willkommen und kann sich in den dafür eingerichteten Spielzonen beschäftigen.

Welche Möglichkeiten offeriert Ihr Unternehmen, einen Beitrag zur Work-Life-Balance der Mitarbeiter zu leisten?

Gesundheit und Zufriedenheit der Mitarbeiter sind keine betriebswirtschaftlichen Kennzahlen, beeinflussen den Unternehmenserfolg aber maßgeblich. Nur wer sich am Arbeitsplatz wohlfühlt, ist motiviert und leistungsstark. Genau dieses Ziel verfolgen wir mit der Einführung eines betrieblichen Gesundheitsmanagements. Mit Ernährungswochen, Entspannungs- und

Präventionsangeboten oder Teamsport wollen wir unsere Mitarbeiter erreichen und einen wichtigen Beitrag zur besseren Work-Life-Balance leisten.

In welchen Intervallen werden Mitarbeiterbefragungen durchgeführt?

Fragen, wie ein familienfreundlicher Arbeitsplatz ganz real auszusehen hat oder wie die Work-Life-Balance verbessert werden kann, beurteilen unsere Mitarbeiter immer noch am besten selbst. Deshalb ist die Meinung unserer Mitarbeiter gefragt: mindestens einmal jährlich zu ganz unterschiedlichen Themen.

Für welche Tätigkeitsbereiche/Aufgabenfelder in der Wohnungswirtschaft wird es zukünftig schwieriger, Personal zu rekrutieren?

Ganz unabhängig von allen Konjunkturzyklen wird der demografische Wandel in den kommenden Jahren zu einem Personalengpass führen. Fachkräfte und Führungskräfte insbesondere im technischen Bereich - z. B. Bauingenieure - werden dann, besonders für Wohnungsunternehmen mit Neubautätigkeit, zur Mangelware.

Herr Rohde, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Alexandra May.



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

Haspa[®]  Frankfurter Sparkasse  1822  Stadtparkasse München  Stadtparkasse Düsseldorf 

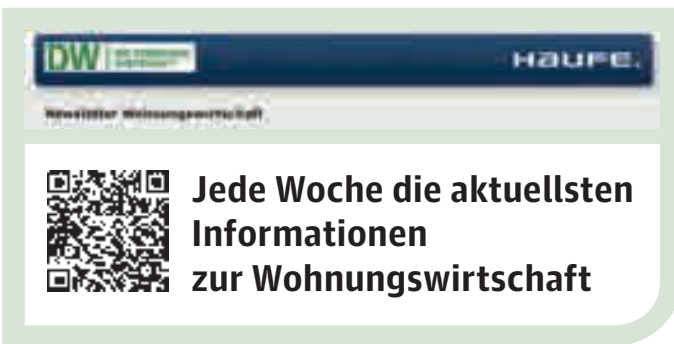
Die webbasierte IT-Lösung S-ACCOUNT verwaltet revisionssicher und hocheffizient Kauttionen und Einlagen über virtuelle Konten. Sparen Sie bis zu 90 % Verwaltungsaufwand bei Mietkautionskonten. Weitere Informationen und Videos finden Sie auf www.s-account.de. **S-ACCOUNT. Gut für die Wohnungswirtschaft.**



DW STELLENMARKT

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen in der DW 6/2014 ist am **30. April 2014**.
 Ansprechpartnerin: Michaela Freund
 Tel.: 0931 2791-777
 stellenmarkt@haufe.de



Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

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



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



STELLENANGEBOTE

Wir sind ein regional aufgestelltes und agiles Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit ca. 2.800 Wohneinheiten. Zu unserem Kerngeschäft gehört die Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Bestandes. Daneben befassen wir uns auch mit dem Neubau, der Quartiersentwicklung sowie städtebaulichen Fragestellungen.



Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

LEITER TECHNIK (m/w).

Wir suchen das Gespräch mit Ihnen, wenn Sie eigenverantwortlich, termintreu und zuverlässig arbeiten. Sie haben Ihr Studium mit dem Schwerpunkt Hochbau erfolgreich abgeschlossen und können schon praktische Erfolge im Berufsleben nachweisen.

Zu Ihren Stärken gehört ein hohes Maß an Eigenorganisation, Fachkenntnis sowie ein verbindliches und höfliches Auftreten. Sie haben zudem bereits erste Führungserfahrung gesammelt.

Zu Ihren Aufgaben gehört insbesondere:

- die Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen und Planungsleistungen
- das technische Vertragswesen nach VOB/VOL/HOAI
- die Projektstrukturierung und Projektentwicklung von baulichen Maßnahmen
- die Ausübung der rechtsgeschäftlichen Bauherrenfunktion
- die (Ober-) Bauleitung bei Neubau- und Sanierungsprojekten unterschiedlichster Größenordnungen
- das Reporting der technischen Abteilung
- die laufende Optimierung des Preisgefüges für Bauleistungen
- die Überwachung und Steuerung der Verkehrssicherungspflichten
- die souveräne Führung eines motivierten Teams von Mitarbeitern

Wir bieten Ihnen einen interessanten und modernen Arbeitsplatz mit einem freundlichen Betriebsklima. Eine angemessene Vergütung ist für uns selbstverständlich.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen mit dem nächst möglichen Eintrittstermin sowie Ihrer Gehaltsvorstellung.

Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH,
 Frau Sabrina Gräf,
 Am Exer 10 B, 38302 Wolfenbüttel,
 Telefon: 05331 407 13
 E-Mail: info@wobau-wf.de



Beeskower Wohnungs- und Verwaltungs GmbH



Die Beeskower Wohnungs- und Verwaltungs GmbH der Kreisstadt Beeskow sucht zum frühestmöglichen Zeitpunkt eine engagierte und in der Immobilienbranche versierte Persönlichkeit als

Geschäftsführer/-in

Derzeitige Kennzahlen des Unternehmens: 1.100 Wohn- und Gewerbeeinheiten, Bilanzsumme 26,4 Mio. €, jährliche Umsatzerlöse 4,4 Mio. €, Eigenkapitalquote 44 %

Ihr Aufgabengebiet umfasst insbesondere die strategisch und operative Führung des Unternehmens unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der städtebaulichen Strategie der Stadt Beeskow (z. B. Weiterführung Stadtumbau, Werbung zur Neuvermietung, altengerechtes Wohnen, Beteiligung an energetischen Quartierskonzepten). Sie sind gesamt verantwortlich für den kaufmännischen, technischen, baulichen, organisatorischen und personellen Bereich. Des weiteren vertreten Sie die Gesellschaft in allen Angelegenheiten. Sowohl die wirtschaftliche Betriebsführung, die strategische Unternehmensplanung und das Berichtswesen als auch intensive Gremien- u. Öffentlichkeitsarbeit und die Personalverantwortung und -führung fallen in Ihr Aufgabengebiet.

Sie haben ein wirtschaftswissenschaftliches Studium (zumindest Fachhochschule) oder eine vergleichbare Ausbildung erfolgreich abgeschlossen und verfügen über mehrjährige Managementenerfahrung in der Immobilienbranche oder in vergleichbaren Positionen. Sie bringen technisches Verständnis mit und verstehen es, die Mitarbeiter im Sinne eines mieterfreundlichen Dienstleistungsunternehmens zu motivieren und zu führen. Ihre soziale Kompetenz zeigt sich u. a. im Umgang mit den Mietern. Zu Ihrer Persönlichkeit gehören Entscheidungssicherheit, Teamorientierung, Flexibilität und Verantwortungsgeschick.

Bitte senden Sie Ihre aussagekräftigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe der Gehaltsvorstellung bis zum 16.05.2014 an:

Kreisstadt Beeskow, Aufsichtsratsvorsitzender u. Kämmerer Herrn Steffen Schulze
 15848 Beeskow, Berliner Straße 30
 (mail: steffen.schulze@beeskow.de)
 Internet www.beeskow.de oder www.bvw.beeskow.de



Als Eisenbahner-Baugenossenschaft in Kaiserslautern bewirtschaften wir 911 Wohnungen in 164 Häusern im eigenen Bestand. Bereits seit 1910 stehen wir für die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit gutem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum. Besondere Bedeutung für unsere 14 Mitarbeiter hat die Zufriedenheit unserer rund 1.200 Mitglieder.

Wir suchen zur Unterstützung und Vertretung des Leiters des Finanz- und Rechnungswesens eine(n) engagierte(n)

Bilanzbuchhalter/in

mit guten wohnungswirtschaftlichen EDV-Kenntnissen **zum nächstmöglichen Termin.**

Ihre Aufgaben:

- Erledigung aller anfallenden Buchungsvorgänge der Finanz- und Nebenbuchhaltung
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs
- Mitwirkung am Jahresabschluss (HB / StB)
- Jahresabschlussarbeiten
- Unterstützung bei der Finanz- und Wirtschaftsplanung, laufende Liquiditätsüberwachung

Eine sorgfältige, genaue und zuverlässige Arbeitsweise sowie wirtschaftliches und analytisches Denken betrachten wir für diese Position als Selbstverständlichkeit.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige schriftliche Bewerbung mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermin per Post an:

persönlich / vertraulich

Baugenossenschaft Bahnheim eG, Vorstand, Bahnheim 22, 67663 Kaiserslautern

VERTRIEB WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Wir sind eine Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft im südlichen Einzugsbereich von Halle und Leipzig. Unser Standort liegt autobahnnahe in einem landschaftlich reizvollen Umfeld und besitzt alle schulischen Einrichtungen. Zahlreiche kulturelle Aktivitäten runden die Attraktivität unserer Region ab.

Als selbständige GmbH mit kommunalem Eigentümer und über 20 Mitarbeitern/innen sind wir wirtschaftlich solide aufgestellt. Wir haben rund 3500 Wohnungen im eigenen Bestand und betreuen ca. 1000 weitere als Dienstleister.

Im Zuge der Altersnachfolge suchen wir zwei versierte Mitarbeiter/innen für unseren Vertrieb Vermietung (Wohn- und Geschäftsräume). Dieser bezieht sich nicht nur auf die Vermietung unserer eigenen Objekte, sondern auch auf die in fremdem Eigentum für die wir als Dienstleister tätig sind. Darüber

hinaus wirken Sie maßgeblich bei unserem Marketingkonzept mit und setzen dieses in die beschlossenen Maßnahmen um; dies schließt Pressearbeit, unseren IT-Auftritt, Hausmessen etc. ein. Sie verstehen unsere Mieter als unsere Kunden.

Sie sind heute schon vertriebllich tätig und können uns mit Ihren Erfolgen überzeugen. Darüber hinaus besitzen Sie umfangreiche Marketingerfahrungen, insb. im Außenauftritt eines Unternehmens und seiner Produkte, die Sie idealerweise in einem wohnungswirtschaftlichen Unternehmen gewonnen haben.

Reizt Sie eine Aufgabe mit Verantwortung und Freiräumen? Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung, die Sie bitte unter Kennziffer 1411 an unseren Personalberater am besten per E-Mail richten. Er gibt Ihnen gerne weitere Informationen und sichert Ihnen die zügige und vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

Immanuel Guth
Personalberater
Guth Management Services
Chopinstraße 29
70195 Stuttgart
☎ 0711-69766-0
✉ [Bewerbung@guthms.de](mailto:bewerbung@guthms.de)
www.guthms.de



ARBEITERWOHLFAHRT

Bezirk Westliches Westfalen e.V., Kronenstraße 63-69, 44139 Dortmund

AUSSCHREIBUNG

Die Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Westliches Westfalen e. V. ist ein Spitzenverband der Freien Wohlfahrtspflege und verfügt über einen Wohnungsbestand von rd. 1.200 überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen. Mit über 17.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind wir eines der großen sozialen Dienstleistungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen, davon sind allein ca. 6.000 Mitarbeiter beim Bezirksverband beschäftigt. Wir verfügen über eine 95-jährige Erfahrung in der Betreuung von Senioren und sind Träger von 60 Seniorenzentren, in denen über 7.000 ältere Menschen gepflegt, versorgt und betreut werden.

Für das Referat Liegenschaften/Wohnungswesen innerhalb der Geschäftsstelle der Arbeiterwohlfahrt Bezirk Westliches Westfalen e. V. suchen wir zum 01.10.2014 oder später zunächst befristet auf zwei Jahre eine/n:

Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann

bzw.

Kauffrau/Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Ihre Aufgaben:

- Mietenbuchhaltung und Mahnwesen
- Betriebskostenabrechnung
- Sepa-Mandatsverwaltung
- Prüfung, Kontierung und Buchung von Rechnungen
- Beauftragung von Instandsetzungsarbeiten
- Abwicklung von Badumbauten
- Buchung von Grundbesitzabgabenbescheiden
- Ansprechpartner unserer Mieter/innen

Ihre Qualifikation:

- Abgeschlossene Ausbildung zur Immobilienkauffrau/zum Immobilienkaufmann bzw. zur Kauffrau/zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft oder eine kaufmännische Ausbildung mit entsprechender immobilienwirtschaftlicher Erfahrung
- mehrjährige Berufserfahrung
- sicherer Umgang mit den MS-Office-Produkten und wohnungswirtschaftlicher Software (idealerweise Aareon Wodis)
- offenes, kundenfreundliches sowie soziales Auftreten im Umgang mit unseren Mieter/innen
- hohe Einsatzbereitschaft, Flexibilität und Vielseitigkeit

Unser Angebot:

Wir bieten eine interessante, abwechslungsreiche und verantwortungsvolle Aufgabe, ein sympathisches Team sowie eine Vergütung nach dem TV AWO NRW mit einer zusätzlichen Altersversorgung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres frühesten Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellung bitte an:

ARBEITERWOHLFAHRT
Bezirk Westliches Westfalen e. V.
- Personalabteilung -
Kronenstraße 63-69
44139 Dortmund
personal@awo-ww.de



Die Wohnungsgenossenschaft „Einigkeit“ e.G. ist einer der beiden großen Vermieter/Wohnungsbewirtschaftler in Aschersleben, der ältesten Stadt in Sachsen-Anhalt. Sie hat mehr als 2.300 Mitglieder und einen Bestand von 2.200 Wohnungen. Mit ihrer mehr als 50-jährigen erfolgreichen Geschichte ist die Wohnungsgenossenschaft „Einigkeit“ ein fester Bestandteil der Stadt und nimmt eine wichtige Aufgabe zur Wohnungsversorgung in Aschersleben wahr. Unsere Hauptaufgabe sehen wir in den jetzigen und zukünftigen Wohnbedürfnissen unserer Mitglieder, der nachhaltigen Bewirtschaftung, Modernisierung, Instandhaltung und Erweiterung des Wohnungsbestandes.

Zur kontinuierlichen Weiterführung und Entwicklung des Unternehmens sucht die Genossenschaft eine unternehmerisch denkende Persönlichkeit als

hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w)

Gemeinsam mit Ihrem Vorstandskollegen übernehmen Sie die strategische Weiterentwicklung und unternehmerische Ausrichtung der Genossenschaft. Zu Ihren Aufgabenbereichen zählen das Bestandsmanagement, sowie das Finanz- und Rechnungswesen. Unabhängig vom Aufgabenschwerpunkt sind Sie kompetenter Ansprechpartner für Kooperationspartner und Auftragnehmer. Zudem sind Sie eingebunden in das Bau- und Projektmanagement. Sie pflegen eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Ihrem Kollegen, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und den Mitarbeitern der Genossenschaft.

Um dieser anspruchsvollen Position gerecht zu werden, verfügen Sie über den Abschluss eines betriebswirtschaftlichen Studiums mit einer wohnungswirtschaftlichen Ausrichtung oder über einen betriebswirtschaftlichen Studienabschluss, der auf einer fundierten wohnungswirtschaftlichen Ausbildung aufbaut. Sie haben mehrjährige Führungserfahrungen in verantwortlichen Leitungsfunktionen in der Wohnungswirtschaft – idealerweise in einer Genossenschaft. Sie besitzen ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge und zeichnen sich durch Verantwortungsbewusstsein, Führungsfähigkeit, soziale Kompetenz und Gestaltungswillen aus. Die motivierende Führung engagierter Mitarbeiter rundet das Aufgabenprofil ab.

Sollte diese verantwortungsvolle und vielseitige Tätigkeit in einer traditionsreichen und zugleich innovativen Wohnungsgenossenschaft Ihr Interesse finden, freuen wir uns auf die Zusendung Ihrer vollständigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) an

den Vorsitzenden des Aufsichtsrates Herrn Joachim Häusler
Wohnungsgenossenschaft „Einigkeit“ eG,
Konstantin-Ziolkowski-Straße 8, 06449 Aschersleben

Wohnen fängt mit ›W‹ an.



Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ist mit rund 19.000 Genossenschaftsmitgliedern und knapp 10.000 Wohnungen im süd-östlichen Niedersachsen und angrenzenden Sachsen-Anhalt das größte genossenschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen Niedersachsens und eines der größten in der Bundesrepublik. Das Unternehmen wurde 1951 gegründet und beschäftigt ca. 100 Mitarbeiter, die in allen Bereichen rund um die Immobilie tätig sind. Seit 2006 bietet die ›Wiederaufbau‹ ihren Mitgliedern zudem die Möglichkeit, Spareinlagen lukrativ verzinst anzulegen und ist ein nach KWG § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 zugelassenes Kreditinstitut.

Besser arbeiten in einem motivierten, leistungsstarken und sympathischen Team
.... wäre das nichts für Sie?

Wir suchen für unsere Zentrale in Braunschweig eine/n

Abteilungsleiter Wohnungsmanagement (m/w)

Tätigkeitsgebiete

- Führung und Organisation der Abteilung Wohnungsmanagement
- Personalführung und –verantwortung für ca. 28 MA
- Direkte Berichterstattung an den Vorstand
- Handlungsvollmacht
- Entwicklung und Umsetzung von Quartiers-Konzepten mit Hilfe der vorhandenen Portfoliomanagementsystemen
- Mitwirkung bei der Produktgestaltung/Produktentwicklung und Festlegung quartierbezogener Ausstattungsmerkmale
- Sicherstellung des Vermietungserfolges inkl. entsprechender Konzepterstellung
- Steuerung und Kontrolle der Mietenpolitik und Objektqualität
- Verantwortung für das Instandhaltungs- und das zugeordnete Wohnungsmodernisierungsbudget
- Mitwirkung bei der Festlegung von Großinstandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen/Anpassung an Leerstandsentwicklung und Vermietungserfordernisse
- Sicherung der Mieterzufriedenheit
- Steuerung und Überwachung der Bearbeitung von Kundenbeschwerden innerhalb der Abteilung Wohnungsmanagement
- Initiierung und Steuerung diverser Marketingmaßnahmen inkl. Verantwortung über das abteilungsbezogene Marketingbudget
- Vertretung des Unternehmens gegenüber Dritten

Qualifikation

- erfolgreich abgeschlossenes immobilienwirtschaftliches, betriebswirtschaftliches oder juristisches Studium oder sonstige Ausbildung mit entsprechenden Zusatzqualifikationen im Immobilienbereich
- mehrjährige Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft
- mehrjährige Erfahrung in Personalführung
- Sicherheit im Umgang mit Kunden sowie Service- und Kundenorientierung
- sorgfältige und selbständige Arbeitsweise und Leistungsbereitschaft
- fundierte Kenntnisse in MS Office und GES

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben und Sie kennenlernen dürfen, freuen wir uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und Verfügbarkeit.

Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG

Frau Swantje Kühn
Güldenstraße 25
38100 Braunschweig

Tel. 05 31 . 59 03-323
s.kuehn@wiederaufbau.de
www.wiederaufbau.de



Gut und sorglos wohnen

Die GSW Minden ist ein seit über 85 Jahren regional tätiges Wohnungsunternehmen mit ca. 2.300 eigenen Wohnungen.

Wir suchen zum nächstmöglichen Termin
eine(n) engagierte(n)

Leiter(in) Technik.

Ihre Aufgaben umfassen alle Tätigkeiten im technischen Bereich eines Wohnungsunternehmens, insbesondere:

- die Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- die Kostenermittlung und -überwachung sowie Abrechnung von Maßnahmen
- die laufende Überwachung des Bedarfs an Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung
- den Werterhalt sowie die zukunftsfähige Fortentwicklung des Gebäudebestandes
- die Berücksichtigung energieeffizienter Aspekte sowohl im Bestand als auch im Neubau
- die Verhandlungen mit Mietern, Behörden, Dienstleistern und Handwerkern
- die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit

Wir erwarten ein abgeschlossenes Studium als Bauingenieur(in) oder Architekt(in) sowie erste Führungserfahrung. Sie verfügen über mehrjährige Erfahrung aus realisierten Projekten in der Modernisierung von Bestandsimmobilien sowie im Neubaubereich. Gute Kenntnisse im Bauvertragsrecht und den gängigen Bauvorschriften sind für Sie selbstverständlich. Persönliche Eigenschaften wie Zuverlässigkeit, Einsatzbereitschaft, kooperatives Verhalten und Kommunikationsfähigkeit setzen wir voraus.

Wir bieten einen sehr interessanten Arbeitsbereich, den Sie weitgehend selbstständig und eigenverantwortlich leiten sowie eine angemessene Vergütung mit zusätzlicher Altersversorgung. Senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermin an

GSW Immobiliengesellschaft mbH Minden
Manteuffelstr. 2, 32423 Minden
info@gswminden.de
www.gswminden.de

1948 65 JAHRE DW 2013

Das Magazin für die Wohnungswirtschaft – kompetent, klar, meinungsstark



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

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



www.diewohnungswirtschaft.de/miniabo



0800 / 72 34 253 (kostenlos)

„Golf baut auf.“



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

Foto: © DESWOS, BIAL_Phecht/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

DOMUS

BO

DR. KLEIN

VALLOX

ebz
BUSINESS SCHOOL
SOLUTIONS

knapp

M -TEQ
www.m-teq.de
Energieeffizienz-Planer

techem

VIESSMANN

Helfen Sie mit!



HAUFE.

MIETRECHT

BGB §§ 536, 543; VwVfg § 28

Nicht genehmigungsfähige Nutzungsänderung; Mangel der Mietsache

Allein die anlässlich einer Anhörung gemäß § 28 VwVfG erfolgte Mitteilung der Behörde an den Mieter, dass die beantragte Nutzungsänderung nicht genehmigungsfähig sei, vermag einen Mangel des Mietobjektes nicht zu begründen und damit auch eine außerordentliche Kündigung nach § 543 BGB nicht zu rechtfertigen.

BGH, Urteil vom 20.11.2013, XII ZR 77/12

Bedeutung für die Praxis

Außer reinen Beschaffenheitsfehlern der Mietsache können unter anderem auch behördliche Gebrauchshindernisse und -beschränkungen ihre Tauglichkeit zu dem vertragsgemäßen Gebrauch in einer Weise aufheben oder mindern, dass sie einen Mangel im Sinne von § 536 BGB begründen. Letztere stellen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs allerdings nur dann einen Mangel dar, wenn sie auf der konkreten Beschaffenheit der Mietsache beruhen und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters ihre Ursache haben. Außerdem muss der Mieter durch die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen und Gebrauchshindernisse in seinem vertragsgemäßen Gebrauch auch tatsächlich eingeschränkt werden. Diese Voraussetzung ist regelmäßig nur dann erfüllt, wenn die zuständige Behörde die Nutzung des Mietobjektes durch ein rechtswirksames und unanfechtbares Verbot bereits untersagt hat; dem Mieter ist es deshalb grundsätzlich zuzumuten, die behördlichen Anordnungen auf ihre Rechtmäßigkeit zu überprüfen.



RA Heiko Ormanschick

BGB §§ 157, 535

Schönheitsreparaturen; Umbaumaßnahmen; Ausgleichsanspruch in Geld

Allein die Absicht des Vermieters, nach Beendigung des Mietverhältnisses Umbaumaßnahmen in den Mieträumen durchzuführen, genügt nicht, um an die Stelle der vertraglichen Verpflichtung des Mieters nach Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen und Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen, einen Ausgleichsanspruch in Geld treten zu lassen. Ein solcher Ausgleichsanspruch setzt voraus, dass die Mieträume tatsächlich umgebaut werden.

BGH, Urteil vom 12.2.2014, XII ZR 76/13

Bedeutung für die Praxis

Im Wege der ergänzenden Auslegung des Mietvertrags kann sich ein Anspruch des Vermieters auf Geldersatz für vom Mieter geschuldete und nicht erbrachte Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen ergeben, wenn dieser bei Auszug die ihm obliegenden Schönheitsreparaturen nicht ausführt, weil der Vermieter die Mieträume anschließend umbauen will und der Mietvertrag für diesen Fall keine ausdrückliche Regelung enthält. Diese Rechtsprechung beruht auf der Erwägung, dass der zum Umbau entschlossene Vermieter nicht mehr an einer Sachleistung des Mieters ►

INHALT

MIETRECHT

- 83 BGB §§ 536, 543; VwVfg § 28
Nicht genehmigungsfähige Nutzungsänderung; Mangel der Mietsache
- 83 BGB §§ 157, 535
Schönheitsreparaturen; Umbaumaßnahmen; Ausgleichsanspruch in Geld
- 84 BGB §§ 541, 573
Ordentliche Kündigung wegen unerlaubter gewerblicher Nutzung bei Angabe der Wohnadresse als Geschäftsadresse
- 84 BGB § 550 Satz 1
Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen durch einseitige Erklärung
- 84 BGB § 551
Zusätzliche „freiwillige“ Mietsicherheit

WEG-RECHT

- 85 WEG §§ 12, 26 Abs. 3, 29
Nachweis der Zustimmung des Verwaltungsbeirates zur Veräußerung
- 85 WEG § 25 Abs. 5
Stimmverbot für auf das eigene Verfahren bezogene Maßnahmen
- 85 BDSG § 3; WEG § 21
Datenschutzrechtliche Bedenken bei Beschluss über den Einbau funkbasierter Heizkostenverteiler
- 85 WEG §§ 14 Nr.1, 22 Abs. 1
Erichtung einer Mobilfunksendeanlage
- 86 WEG § 23
Negativbeschlüsse; Feuchtigkeitsschäden im Sondereigentum
- 86 BGB § 174; WEG § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7
Zurückweisung einseitiger Willenserklärungen des WEG-Verwalters im Namen der WEG
- 86 BGB §§ 166, 199 Abs. 1 Nr. 2, 242
Überweisungen des untreuen, gemeinsamen Verwalters
- 86 UmwG § 123 Abs. 2 Nr. 1, 131 Abs. 1; WEG §§ 12 Abs. 1, 26 Abs. 1
Abspaltung des Teilbetriebs „WEG-Verwaltung“
- 87 WEG § 27; BGB § 812
Zur Weiterbenutzung einer Einzugsermächtigung in Kenntnis des Verkaufs eines Wohnungseigentums
- 87 WEG §§ 13, 14; BGB § 1004
Hausordnung für eine vermietete Eigentumswohnung
- 87 BGB §§ 876, 877; WEG § 5 Abs. 4
Aufhebung und anschließende Neubegründung von Sondernutzungsrechten
- 87 WEG §§ 22, 14 Nr. 1; BGB § 1004
Kameraatrappe an der Balkonunterseite als nicht hinnehmbare Störung?



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!

interessiert ist. Es wäre widersinnig, den Vermieter an dem Anspruch auf Erfüllung der von dem Mieter vertraglich übernommenen Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen festzuhalten, obwohl bei Erfüllung dieser Pflicht das Geschaffene alsbald wieder zerstört würde. Andererseits würde es jedoch regelmäßig in Widerspruch zu dem Inhalt des Mietvertrags stehen, den Mieter von seiner Verpflichtung zu befreien, ohne dass er hierfür einen Ausgleich entrichten müsste. Denn die im Vertrag übernommene Verpflichtung des Mieters zur Vornahme der Schönheitsreparaturen stellt sich im Regelfall als Teil des Entgelts dar, das er als Gegenleistung für die Leistung des Vermieters zu entrichten hat. Diese Rechtsprechung ist jedoch auf Fälle, in denen der Vermieter entgegen einer im Zeitpunkt der Fälligkeit der Renovierungsarbeiten geäußerten Absicht von einem Umbau der Mietsache letztlich absieht, nicht übertragbar. Es kann der Mietvertrag nicht ergänzend dahingehend ausgelegt werden, dass dem Vermieter anstelle der von dem erfüllungsbereiten Mieter geschuldeten Renovierungsarbeiten ein Ausgleichsanspruch zusteht. Eine entsprechende Auslegung des Mietvertrags würde vielmehr zu einer erheblichen Erweiterung der Rechte des Vermieters führen, die im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung nicht zulässig ist.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 541, 573

Ordentliche Kündigung wegen unerlaubter gewerblicher Nutzung bei Angabe der Wohnadresse als Geschäftsadresse

Der Vermieter ist auch dann zur ordentlichen Kündigung eines zu Wohnzwecken gemieteten Einfamilienhauses wegen unerlaubter gewerblicher Nutzung berechtigt, wenn der Mieter Inhaber eines Gewerbebetriebs ist und das gemietete Haus trotz Abmahnung gegenüber dem Gewerbeamt als Betriebsstätte angibt und gegenüber Kunden als Geschäftsadresse nutzt, in dem Haus jedoch weder Mitarbeiter noch Geschäftskunden empfängt und auch keine Geschäftsfahrzeuge auf dem Hausgrundstück oder in dessen Nähe abstellt.

BGH, Beschluss vom 31.7.2013, VIII ZR 149/13

Bedeutung für die Praxis

Der Beklagte hatte sich darauf berufen, dass von seinem Betrieb bisher keine konkreten Störungen ausgegangen seien, weil er in dem vom Kläger gemieteten Einfamilienhaus in der Vergangenheit keine geschäftlichen Besuche von Mitarbeitern oder Kunden empfangen habe. Außerdem stellte er die für seinen Betrieb benötigten Fahrzeuge nicht auf dem Wohngrundstück oder auf der Straße in der Nähe des Grundstücks ab, sondern ausschließlich auf einem dafür gesondert angemieteten Platz. Darauf kam es indessen nicht an. Bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, liegt eine Nutzung vor, die der Vermieter einer Wohnung ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss. Ein - auf Treu und Glauben gestützter - Anspruch des Mieters auf Gestattung gewerblicher Aktivitäten in der ausschließlich zu Wohnzwecken angemieteten Wohnung kommt nur ausnahmsweise in Betracht. Ein solcher Ausnahmefall wurde hier angesichts von Art und Zuschnitt des vom Beklagten geführten Gewerbebetriebs verneint.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB § 550 Satz 1

Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen durch einseitige Erklärung

Es begegnet keinen rechtlichen Bedenken, wenn die Vertragsparteien bei der Gewerberaummiete in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbaren, dass der Vermieter im Anschluss an Nebenkostenabrechnungen die Höhe der Nebenkostenvorauszahlungen durch einseitige Erklärung anpassen darf.

BGH, Urteil vom 5.2.2014, XII ZR 65/13

Bedeutung für die Praxis

Der Klägerin war das Recht eingeräumt, die Höhe der Vorauszahlungen unter anderem dann neu festzusetzen, wenn sich aus der Nebenkostenabrechnung eine entsprechende Nachforderung ergab. Diese Klausel entspricht sinngemäß dem nur auf Wohnraummietverhältnisse anwendbaren § 560 Abs. 4 BGB. Dieser gewährt den Vertragsparteien das Recht, durch einseitige, in Textform gemäß § 126 b BGB abzugebende Willenserklärung eine Anpassung der Vorauszahlungshöhe zu bewirken, ohne dass es der Zustimmung der Gegenseite bedarf. Es begegnet deshalb keinen rechtlichen Bedenken, wenn die Vertragsparteien auch bei der Gewerberaummiete in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbaren, dass der Vermieter im Anschluss an Nebenkostenabrechnungen die Höhe der Nebenkostenvorauszahlungen durch einseitige Erklärung anpassen darf.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB § 551

Zusätzliche „freiwillige“ Mietsicherheit

Mietsicherheiten dürfen das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Mieten ohne Nebenkosten nicht übersteigen; dies gilt auch bei Stellung mehrerer Sicherheiten. Etwas anderes gilt nur, wenn eine Bürgschaft unaufgefordert vom Mieter zusätzlich als Sicherheit geboten wird.

AG Köpenick, Urteil vom 9.10.2013 - 15 C 64/13 (nicht rechtskräftig)

Bedeutung für die Praxis

Die Mietsicherheit darf höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne Nebenkosten betragen. Bei mehreren Sicherheiten sind diese der Höhe nach durch diesen Betrag begrenzt. Diese Vorschrift ist gemäß § 551 Abs. 4 BGB unabdingbar. § 551 Abs. 1 BGB gilt auch bei einer Mischung aus Kautions- und Bürgschaft. Etwas anderes kann nur gelten, wenn der Bürge von sich aus unaufgefordert der Vermieterin eine Bürgschaft anbietet. In einem vom BGH entschiedenen Fall war der Abschluss eines Mietvertrages zunächst gescheitert. Daraufhin hatte der Vater des Mietinteressenten dem Vermieter von sich aus eine Bürgschaft angeboten, um den Vertragsschluss doch noch zu ermöglichen. Dieser Fall lag nach dem eigenen Vortrag der Klägerin nicht vor. Denn sie hat erklärt, dass eine Vermietung an Personen mit geringem Einkommen grundsätzlich nicht erfolgt, wenn keine Bürgschaft vorgelegt wird. Der Vermieter darf den Abschluss eines Mietvertrages über Wohnraum jedoch nicht davon abhängig machen, dass der Mieter neben einer Barkautions zusätzlich eine Bürgschaft für alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis stellt.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



WEG §§ 12, 26 Abs. 3, 29

Nachweis der Zustimmung des Verwaltungsbeirates zur Veräußerung

1. Ist durch die Gemeinschaftsordnung bestimmt, dass die Veräußerung eines Sondereigentums zusätzlich der Zustimmung des Verwaltungsbeirates bedarf, muss neben der Zustimmung auch die Bestellung der Erklärenden zu Beiratsmitgliedern nachgewiesen werden.
2. Dieser Nachweis kann in entsprechender Anwendung des § 26 Abs. 3 WEG geführt werden.

OLG Hamm, Beschluss vom 13.3.2013, 15 W 311/12

Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung beleuchtet den seltenen Fall, dass neben dem Verwalter auch der Beirat einer Veräußerung zustimmen muss. Der Verwaltungsbeirat in diesem Sinne umfasst alle (drei) Beiratsmitglieder. Sie müssen, da der Vorsitzende sie nicht vertreten kann, jeweils in der Form des § 29 GBO notariell Zustimmungserklärungen abgeben. Die Formalien ergeben sich wie beim Verwalter aus § 26 Abs. 3 WEG (analog). Es genügt die Vorlage des Protokolls der Eigentümerversammlung mit dem Bestellungsbeschluss der Beiräte nebst den für die wirksame Errichtung des Protokolls gemäß § 24 Abs. 6 S. 2 WEG notwendigen Unterschriften in beglaubigter Form.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



BDSG § 3; WEG § 21

Datenschutzrechtliche Bedenken bei Beschluss über den Einbau funkbasierter Heizkostenverteiler

1. Ein Wohnungseigentümerbeschluss über den Einbau von funkbasierten Heizkosten- und Warmwassermessgeräten ist weder rechtswidrig noch verstößt er gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung.
2. Im Hinblick auf datenschutzrechtliche Bedenken ist es fraglich, ob der Wärmeverbrauch auch tatsächlich zu den geschützten personenbezogenen Daten i.S.d. § 3 Abs. 1 BDSG gehört. Gegen den Schutz dieser Werte spricht, dass entsprechende Erfassungsgeräte über den Energieverbrauch, insbesondere den Stromverbrauch, häufig im Treppenhaus und im Keller aufgehängt sind und dass sie dort für jedermann zugänglich untergebracht sind.
3. Zur Vermeidung der Erstellung von Nutzerprofilen muss auf vertraglicher Basis sichergestellt werden, wie die durch funkbasierte Messgeräte gewonnenen Daten genutzt werden.

AG Dortmund, Urteil vom 26.11.2013, 512 C 42/13

Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung ist zutreffend. Der in § 3 Abs. 1 BDSG verwendete Begriff der personenbezogenen Daten des Betroffenen (vgl. EG-Datenschutz-RL) ist weit auszulegen. Trotzdem liegt bei solch nutzerbezogenen Daten unter Wohnungseigentümern kein Verstoß gegen das BDSG (dort §§ 14, 16) vor, solange die erhobenen Daten nur zu Abrechnungszwecken benutzt werden. Schadensersatzansprüche nach § 7 BDSG kommen allenfalls bei unerlaubt häufiger Messung (weil dann ein Nutzerprofil erstellt werden könnte) und/oder Weitergabe an unbefugte Dritte in Betracht.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG § 25 Abs. 5

Stimmverbot für auf das eigene Verfahren bezogene Maßnahmen

Ein Wohnungseigentümer unterliegt in entsprechender Anwendung von § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG einem Stimmverbot, wenn er einen Rechtsstreit gegen die Wohnungseigentümergeinschaft führt und verfahrensbezogene Maßnahmen Gegenstand der Beschlussfassung sind.

BGH, Urteil vom 6.12.2013, V ZR 85/13

Bedeutung für die Praxis

Der im Rechtsstreit mit dem Verband befindliche Eigentümer wird genauso behandelt als wäre er Beklagter/Antragsgegner in einem Rechtsstreit mit den anderen Eigentümern. Über den Wortlaut des § 25 Abs. 5 WEG hinaus kann jetzt auch der Einzelne, wenn er als Kläger/Antragsteller im Rechtsstreit agiert, vom Stimmrecht ausgeschlossen sein, wenn es um Maßnahmen der Prozessführung gegen ihn im betreffenden Beschluss geht. Nur so kann der Zweck des in § 25 Abs. 5 WEG geregelten Stimmverbots umfassend umgesetzt werden: Es soll verhindert werden, dass der Prozessgegner auf das Ob und Wie einer gegen ihn gerichteten Prozessführung Einfluss nehmen kann.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG §§ 14 Nr. 1, 22 Abs. 1

Errichtung einer Mobilfunksendeanlage

Die Errichtung einer Mobilfunksendeanlage auf dem Haus einer Wohnungseigentümergeinschaft bedarf der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer (§ 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG).

BGH, Urteil vom 24.1.2014, V ZR 48/13

Bedeutung für die Praxis

Die gestattete Anbringung der Mobilfunksendeanlage durch einen Dritten auf dem Dach des Hauses bedarf nach BGH wie eine vom Eigentümer selbst umgesetzte Baumaßnahme nach § 22 Abs. 1 WEG der Zustimmung in der Regel aller Eigentümer. Das erschwert künftige Vertragsschlüsse erheblich. Ein einzelner Eigentümer kann den lukrativsten Vertrag so scheitern lassen. § 22 Abs. 1 WEG ist wohl analog bei solchen Gestattungsverträgen anwendbar. Für einen betroffenen Wohnungseigentümer macht es keinen Unterschied, wer letztlich in das gemeinschaftliche Eigentum eingreift. Trotzdem sollte eine einfache Beschlussmehrheit bei der Gestattung genügen. Dann trafe den Gegner der Maßnahme die Anfechtungslast. Seine Rechte könnte er trotzdem durchsetzen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG § 23

Negativbeschlüsse; Feuchtigkeitsschäden im Sondereigentum

1. Negativbeschlüsse haben in der Regel keine Sperrwirkung.
2. Die Ablehnung der Beschlusanträge entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die übrigen Wohnungseigentümer Positivbeschlüsse zu den Anträgen erfolgreich mit der Anfechtungsklage nach § 43 Nr. 4 WEG zu Fall bringen könnten.
3. Ein WEG-Verwalter ist auch bei einer nur im Sondereigentum aufgetretenen Feuchtigkeit und Schimmelbildung gehalten, der Ursache nachzugehen, solange nicht ein Mangel am Gemeinschaftseigentum von vornherein auszuschließen ist.
4. Die Eigentümergemeinschaft ist nicht verpflichtet, ohne Vorlage von Rechnungen und Arbeitsnachweisen sowie Abnahmen größere Beträge quasi blanko an einen Sondereigentümer zu zahlen.

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 8.1.2014, 539 C 17/13 n. rkr.

Bedeutung für die Praxis

Die Wohnungseigentümer dürfen die Erfolg versprechende Durchsetzung von Ansprüchen ebenso beschließen wie die Erfolg versprechende Abwehr oder Nichterfüllung von Forderungen anderer Eigentümer oder Dritter. Das Vorgehen muss nur hinreichende Aussicht auf Erfolg haben; eine Gewissheit ist nicht erforderlich. Auch wenn Negativbeschlüsse volle Beschlussqualität haben, ändert ihre Aufhebung doch nichts an der Rechtslage. In der Regel sollte die Anfechtung des Negativbeschlusses deshalb mit einem Leistungsantrag verbunden werden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



BGB §§ 166, 199 Abs. 1 Nr. 2, 242

Überweisungen des untreuen, gemeinsamen Verwalters

Eine entsprechend § 166 Abs. 1 BGB erfolgende Zurechnung des Wissens eines Vertreters des Gläubigers von den Anspruch begründenden Umständen im Sinne von § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB kommt auch dann nicht in Betracht, wenn sich der Anspruch zwar nicht gegen den Vertreter selbst richtet, jedoch mit einem gegen ihn gerichteten Anspruch in einem so engen Zusammenhang steht, dass auch hier die Befürchtung besteht, der Vertreter werde nicht zu einer sachgerechten Verfolgung des Anspruchs beitragen.

BGH, Urteil vom 23.1.2014, III ZR 436/12

Bedeutung für die Praxis

Wenn zwei Wohnungseigentümergeinschaften sich wegen Transaktionen eines kriminellen Verwalters streiten, kommt es entscheidend auf die Kennnizzurechnung des Verwalterwissens auf Seiten der begünstigten Gemeinschaft an. Die Begünstigte hat sich die Verwalterkenntnis von dem fehlenden Rechtsgrund der Überweisung zurechnen zu lassen mit der Folge, dass sie sich z. B. nicht auf den Wegfall der Bereicherung berufen kann. Umgekehrt gilt zur Verjährung des Bereicherungsanspruchs: Das Verwalterwissen um die rechtsgrundlose Überweisung ist der Begünstigten im Rahmen von § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB nicht zuzurechnen. Dementsprechend beginnt die Verjährungsfrist noch nicht Ende des Jahres der Transaktion, sondern erst später bei Kenntniserlangung.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



BGB § 174; WEG § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7

Zurückweisung einseitiger Willenserklärungen des WEG-Verwalters im Namen der WEG

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

BGH, Urteil vom 20.2.2014, III ZR 443/13

Bedeutung für die Praxis

Der Verwalter kann und muss die Zurückweisung seiner Erklärungen für den Verband „Wohnungseigentümergeinschaft“ wegen fehlender Originalvollmacht vermeiden. Haftungsfälle liegen nahe etwa, wenn wegen berechtigter unverzüglicher Zurückweisung durch den Erklärungsempfänger eine Kündigungsfrist versäumt wurde o. Ä. Nach § 27 Abs. 6 WEG hat der Verwalter einen Anspruch auf Ausstellung einer Vollmachtsurkunde. Hiervon muss er ggf. Gebrauch machen. Bei Ermächtigungen des Verwalters, die über die ursprüngliche Vollmacht hinausgehen, bedarf es im Einzelfall neuer Vollmachtsurkunden. Hintergrund ist die fehlende Registerpublizität. Es ist für Dritte nicht erkennbar, ob der auftretende WEG-Verwalter - in seiner Funktion als Vollzugsorgan - zum Zeitpunkt der Abgabe der Willenserklärung wirksam die Eigentümergemeinschaft als Verband vertritt.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



UmwG § 123 Abs. 2 Nr. 1, 131 Abs. 1; WEG §§ 12 Abs. 1, 26 Abs. 1

Abspaltung des Teilbetriebs „WEG-Verwaltung“

Die im Weg der Umwandlung vorgenommene Abspaltung eines Teilbetriebs („WEG-Verwaltung“) bewirkt keinen Wechsel in der Person des bestellten Verwalters. Die Wohnungseigentümergeinschaft wird auch nicht verwalterlos. Ist zur Veräußerung des Wohnungseigentums die Verwalterzustimmung erforderlich, bedarf es weiterhin der Zustimmung des bestellten bisherigen Verwalters.

OLG München, Beschluss vom 31.1.2014, 34 Wx 469/13

Bedeutung für die Praxis

Die infolge einer Abspaltung neu entstandene GmbH wird nicht zum Verwalter der Wohnanlage. Das Verwalteramt ist an die Person des Verwalters gebunden. Eine Rechtsnachfolge in das personenbezogene Verwalteramt findet grundsätzlich nicht statt, weil das Vertrauensverhältnis zum Verwalter eine Rechtsnachfolge ohne Mitwirkung der Wohnungseigentümer ausschließt (BayObLG ZWE 2002, 214). Dies gilt auch bei Abspaltung/Ausgliederung eines Teils des Betriebs nach § 131 Abs. 1 UmwG. Dies hat nicht nur Bedeutung für die richtige Person bei der Verwalterzustimmung, sondern erst recht beim Veräußern des Verwaltungsunternehmens. Das neu entstandene Unternehmen tritt eben nicht in die Verwalterstellung automatisch ein, sondern müsste neu gewählt werden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG § 27; BGB § 812

Zur Weiterbenutzung einer Einzugsermächtigung in Kenntnis des Verkaufs eines Wohnungseigentums

Den Verwalter trifft bei erteilter Einzugsermächtigung für die laufenden Hausgelder keine Verpflichtung, diese Einzugsermächtigung nicht mehr auszuführen, wenn ihm vom Verkäufer angezeigt wird, dass die Eigentumswohnung verkauft worden ist. Der Verwalter ist nicht zur Überwachung der jeweiligen Stadien des Eigentumsübergangs verpflichtet.

AG Bonn, Urteil vom 7.6.2013, 27 C 43/13

Bedeutung für die Praxis

Gegen den als Inkassostelle für den Verband fungierenden Verwalter bestehen jedenfalls keine Rückzahlungsansprüche. Nach h. M. (OLG Köln, ZMR 2007, 642) bestünde auch (noch) kein Anspruch des Veräußerers gegen den bereicherten Verband. Rückforderungsansprüche ihm gegenüber sollen nämlich nicht außerhalb der Abrechnung der Wirtschaftsperiode verfolgt werden können (vgl. Bärmann/Becker, WEG, 12. Aufl. 2013, § 28 Rn. 92). Das heißt, es muss erst eine durch Beschluss genehmigte Jahresabrechnung ein Guthaben für den entsprechenden Wohnungseigentümer ergeben. Im Veräußerungsfall wäre der Alteigentümer auf Ansprüche aus dem Kaufvertrag angewiesen, wenn die Abrechnung nach der Grundbuchumschreibung erfolgte. Das Abrechnungsguthaben steht dann nicht ihm, sondern dem Käufer/Erwerber zu. Praxislösung: Der Veräußerer hätte dem Verwalter nicht den Zeitpunkt des bloßen Verkaufs, sondern den der Grundbuchumschreibung mitteilen und seine Einzugsermächtigung widerrufen sollen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



BGB § 876, 877; WEG § 5 Abs. 4

Aufhebung und anschließende Neubegründung von Sondernutzungsrechten

Anders als für die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum bedarf die nachträgliche Aufhebung und anschließende Neubegründung von Sondernutzungsrechten der Zustimmung des dritten Rechtsinhabers (Banken; Grundpfandrechtsgläubiger). Die Ausnahmebestimmung des § 5 Abs. 4 Satz 3 WEG greift insoweit nicht ein (siehe bereits OLG München, ZMR 2009, 870).

OLG München, Beschluss vom 4.2.2014, 34 Wx 434/13

Bedeutung für die Praxis

Erst seit 1.7.2007 bestimmt § 5 Abs. 4 Satz 2 WEG, dass im Falle der Belastung des Wohnungseigentums mit einem Grundpfandrecht (idR Sicherungsgrundschuld) die Zustimmung dieser Gläubiger (idR Banken) im Fall einer Nutzungsänderung entfällt. Es bedarf keiner Zustimmung der Gläubigerbanken mehr für die Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum oder umgekehrt. Aber: Erforderlich ist die Zustimmung der Banken, wenn es um die Begründung eines Sondernutzungsrechts zugunsten einer anderen Eigentumseinheit oder aber um die Aufhebung, Änderung oder Übertragung eines mit dem belasteten Sondereigentum verbundenen Sondernutzungsrechts geht. § 5 Abs. 4 Satz 3 WEG macht bei der Begründung eines Sondernutzungsrechts die Zustimmung des Dritten (nur) entbehrlich, wenn durch die Vereinbarung gleichzeitig das zu seinen Gunsten belastete Wohnungseigentum mit einem Sondernutzungsrecht verbunden wird. Ist hingegen mit der Neubegründung zugleich die Aufhebung, Änderung oder Übertragung von Sondernutzungsrechten verbunden, findet Satz 3 keine Anwendung.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG §§ 13, 14; BGB § 1004

Hausordnung für eine vermietete Eigentumswohnung

Die Regelung in einer beschlossenen Hausordnung über das Verbot, Tiere im Aufzug zu befördern, ist wirksam. Durch die trotzdem erfolgende Nutzung des Fahrstuhls durch den Hund der Mieter der Wohnungseigentümer wird das Eigentum der Mitwohnungseigentümer beeinträchtigt.

LG Karlsruhe, Urteil vom 12.12.2013, 5 S 43/13

Bedeutung für die Praxis

Die vorstehende Entscheidung verdeutlicht, dass der vermietende Wohnungseigentümer mit einer nachträglichen Beschränkung seiner Gebrauchsrechte durch einfachen Mehrheitsbeschluss immer rechnen muss. Er kann den Miteigentümern insbesondere nicht entgegenhalten, dass sein Mieter laut Mietvertrag weiterhin die bisherige Nutzung fortsetzen darf. Eine pauschale dynamische Verweisung im Formularmietvertrag auf die jeweils geltenden Regeln unter den Eigentümern hilft meist nicht. Dem Mieter ist im Verhältnis zu den Eigentümern keine hausordnungswidrige Nutzung gestattet (vgl. Riecke/Schmid, WEG, Anh. zu § 15 Rn. 55 ff.).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG §§ 22, 14 Nr. 1; BGB § 1004

Kameraattrappe an der Balkonunterseite als nicht hinnehmbare Störung?

Alleine die Befürchtung von Wohnungseigentümern, bei einer Annäherung an den Balkon (mit Kamera-Attrappe an der Unterseite) gefilmt zu werden, beeinträchtigt diese nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus, wenn mangels funktionierender Kamera keine tatsächliche Möglichkeit der Überwachung besteht.

LG Frankfurt/M., Beschluss vom 11.11.2013, 2-13 S 24/13

Bedeutung für die Praxis

Ob die Videokamera eine Attrappe ist oder nicht, hat grds. keine Relevanz, es sei denn deren Funktionsuntüchtigkeit ist dem Betroffenen bekannt. Im Einzelfall kann eine eingeschränkte Videoüberwachung des eigenen Sondernutzungsbereichs zulässig sein (AG Hamburg-Blankenese, ZMR 2014, 59). Der BGH (ZMR 2011, 734) hat den nachträglichen Einbau einer Videoanlage im Einzelinteresse eines Wohnungseigentümers zugelassen. Sogar die theoretische Möglichkeit einer manipulativen Veränderung der Anlage als Nachteil wurde nicht anerkannt. Zum Mietrecht entschied das LG Hamburg (ZMR 2011, 288) ähnlich.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



ZAHL DES MONATS

Pendler brauchen Zeit

466 h/a

Angesichts steigender Immobilienpreise in den Metropolen zieht es vor allem junge Familien oft aufs Land. Für die Stadt Hamburg hat Analyse & Konzepte im Auftrag des Hamburger Grundeigentümer-Verbands eine Untersuchung zum Thema durchgeführt. Das Ergebnis zum Faktor Zeit: Ein wirklicher Kosten/Nutzen-Vorteil ergibt sich nur in ei-

nem schmalen, gut angeschlossenen Gürtel von 30 bis 35 km rund um die City. Beim täglichen Pendeln für die Distanz Stade-Hamburg ergeben sich **466 Stunden pro Jahr** im Auto - ohne Staus. Das sind mehr als elf Arbeitswochen reine Fahrtzeit. Beim Pendeln mit Bus oder Bahn sind die Kosten zwar geringer, aber der Zeitaufwand meist größer.

ZEITAUFWAND FÜR DAS PENDELN: WOHNORT - HAMBURGER CITY

| Hin- und Rückfahrt mit ... | Niendorf | Rahlstedt | Quickborn | Elmshorn | Lüneburg | Stade |
|----------------------------|----------|-----------|-----------|----------|----------|-------|
| Pkw pro Tag in Min. | 40 | 44 | 66 | 70 | 90 | 124 |
| Pkw pro Jahr in Std. | 148 | 163 | 244 | 259 | 333 | 466 |
| ÖPNV pro Tag in Min. | 60 | 50 | 86 | 68 | 100 | 130 |
| ÖPNV pro Jahr in Std. | 222 | 185 | 318 | 252 | 370 | 481 |

Quelle: HVV, Grundeigentümer-Verband Hamburg, Analyse & Konzepte



Weitere Informationen:
www.analyse-konzepte.de

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



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



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



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



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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

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

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

Komplementäre: Haufe-Lexware 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 PEFK-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



Das Jahr wird hell – mit dem Mietertaschenkalender 2015

Immer griffbereit. Der Mietertaschenkalender 2015 ist ein kompakter Kalender im Taschenformat und bietet Ihren Mietern alles aus einer Hand – von der Adressverwaltung bis zur Zeitplanung.

Immer eine runde Sache – mit informativen Tipps. Der Mietertaschenkalender 2015 dient nicht nur als Kalender, sondern enthält zusätzlich hilfreiche Fachbeiträge und Tipps rund um das Thema Wohnen.

Das Medium für tägliche Präsenz. Mit einem individuell gestalteten Vorsatzblatt sind Sie täglich präsent bei Ihren Mietern – 365 Tage im Jahr. Ab einer Bestellmenge von 100 Stück können Sie einen bleibenden Eindruck hinterlassen. Schicken Sie uns Ihr Firmenlogo und Ihre Texte gleich zusammen mit der Bestellkarte und wir gestalten Ihnen ein Vorsatzblatt, das Eindruck schafft.

HAUFE.
NEW TIMES - AGENTUR FÜR CONTENT MARKETING

Preise Mietertaschenkalender 2015

| Bei einer Abnahme | Einzelpreis | Mehrpreis Vorsatzblatt* |
|-------------------|-------------|-------------------------|
| bis 100 Stück | 1,70 € | - |
| bis 300 Stück | 1,65 € | 0,38 € |
| bis 500 Stück | 1,60 € | 0,36 € |
| bis 1.000 Stück | 1,57 € | 0,33 € |
| bis 5.000 Stück | 1,55 € | 0,31 € |
| über 5.000 Stück | 1,50 € | 0,29 € |

*inkl. Eindruck in schwarz. Pro zusätzliche Farbe: 29,10 €. Alle Preise zzgl. MwSt. Der Versand erfolgt frei Haus.

Bestellung bitte bis zum 30.06.2014, die Auslieferung erfolgt Ende September.

Jä, ich bestelle den Mietertaschenkalender 2015

ohne Vorsatzblatt Expl. mit Vorsatzblatt Expl.

Anzahl der Zusatzfarben

Bitte senden Sie die Bestellung an Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg, per Fax: **040 520103-12** oder per Mail: jana.schulz@haufe-lexware.com

Nach Auftragseingang erhalten Sie eine Auftragsbestätigung.

Lieferanschrift:

Firma

Kundennummer

Straße

PLZ/Ort

Name des Bestellers

Telefon/Telefax

E-Mail

Datum / Unterschrift

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



„Pffiffige Ideen, hochwertige Materialien und eine minimale Belastung für unsere Mitglieder. Bei der Badmodernisierung kommen einige Anforderungen zusammen. Blome bewältigt diese mit durchdachten Lösungen und einem hohen Qualitätsanspruch. Wir sind bereits seit 2007 überzeugt!“

**Christine Stehr, Vorstandsvorsitzende der
Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG**

