DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

05 2015

68. Jahrgang C 3188

WOHNEN FÜR EIN LANGES LEBEN

Einfache Lösungen gesucht: Wie wird die Wohnung smart?

▸ 34

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Quartierserneuerung: die Solar- und Klimaschutzsiedlung Garath

▸ 12

ENERGIE + TECHNIK

Medienversorgung: Unabhängigkeit dank eigener SAT-ZF-Anlagen

▸ 48

MARKT + MANAGEMENT

Instandhaltungskosten: Visionäre zeigen neue Wege

▸ 66

B&O STEHT FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

Instandhalten

Modernisieren

Bauen

VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin

EDITORIAL

„Flatrate Wohnen“

In Hamburg entsteht das wohl technisch ambitionierteste Mehrfamilienhaus Deutschlands: ein kompromissloses Projekt, in dem z. B. der Briefkasten klingelt, sobald die Post darin landet, der Fahrstuhl kommt, sobald das Handy eines Bewohners am Gebäudeeingang erkannt wird, oder die Düsen des Duschkopfes einzeln angesteuert werden, um gleichzeitig heiß und kalt für das kontrollierte Wechselbad auszuspucken. Bauherr: Lars Hinrichs, Xing-Gründer und Internet-millionär.

Anders daran ist seine Geschäftsidee: Er vermietet mit einer Flatrate. All inclusive für 2.000 bis 8.000 € - im Monat. Sechs Monate, ein Jahr oder auch drei Jahre. Er selbst spricht nicht von Miete, sondern von „Kubikmeter Wohnqualität“. Zielgruppe: globale Nomaden, die auf Zeit in der Stadt arbeiten werden. Sollte er mit der Idee des „Apartimentum“ erfolgreich sein, sollen andere Städte folgen.

Zugegeben - nichts für die Wohnungswirtschaft, aber interessant, es im Auge zu behalten. Wieso nicht jemanden beobachten, der Extremes umsetzt. Denn sein Ansatz baut auf den umfassenden Einsatz von Technik und das Wohnen auf Zeit.

Die Technik spielt auch in der Wohnungswirtschaft eine immer größere Rolle. Das Ambient Assisted Living (AAL) und das Wohnen im Alter stehen daher in dieser Ausgabe der DW wieder im Fokus. In den Artikeln geht es um „ambulant vor stationär“ (Seite 20), um Beispiele für flexible Konzepte sowie technische Assistenzsysteme (Seite 22) und integrative Wohnmodelle (Seite 37), um Wohnwünsche von Senioren (Seite 28) oder Optionen der Heimvernetzung (Seite 34).

Dazu passt der aktuelle Aufruf, sich an dem europäischen AAL-Förderprogramm 2015 zu beteiligen. Dabei geht es um die Förderung innovativer, transnationaler und multidisziplinärer Kooperationen, die im Bereich Informations- und Kommunikationstechnik Lösungen für ältere Menschen entwickeln wollen. Ziel ist es, bereits bestehende oder zu entwickelnde Technologien sowie Infrastrukturen in leicht zu handhabende, bezahlbare und nachhaltige Lösungen zu integrieren, die alle Bedürfnisse der älter werdenden Gesellschaft stillen sollen. Antragsfrist ist der **28. Mai 2015**.

Weitere Informationen unter: bit.ly/AAL-CFP

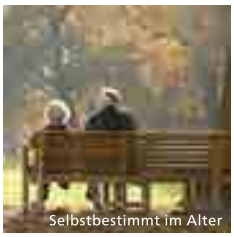
Herzlichst
Ihre

Ulrike Silberberg

iwb INGENIEURE

Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



»Würdevolles, selbstbestimmtes Wohnen! In jedem Alter. In jeder Lebenssituation.«

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

TITEL

Quelle: Digitalstrom

Technische Assistenzsysteme in der Praxis

Die Selbstständigkeit älterer Menschen kann durch technische Assistenzsysteme gefördert werden. Wie wird aus der Theorie Praxis?

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

Quelle: wbg Nürnberg

Modellprogramm innerstädtische Quartiere

Die Ende der 1920er Jahre erbaute Wohnanlage in Nürnberg wurde mit Fördermitteln aufgewertet und zum Quartier für alle Generationen.

NEUBAU UND SANIERUNG

Quelle: HWS

Ökonomisch richtige Wohnungsgrößen

In Berlin-Zehlendorf zeigt ein Wohnungsunternehmen auf, wie ökonomisch optimale Wohnflächen zu ermitteln sind.

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT
5|2015

THEMA DES MONATS: WOHNEN FÜR EIN LANGES LEBEN

Die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum ist eine Zukunftsaufgabe der Wohnungswirtschaft. Unser Thema des Monats befasst sich mit der Frage, wie diese Aufgabe zu bewältigen ist. Welche Maßnahmen müssen durchgeführt werden, damit Mieter möglichst lange selbstbestimmt in der Mietwohnung bleiben können? Was können bauliche Maßnahmen und technische Hilfsmittel zu diesem Ziel beitragen? Wie gelingt es preiswerte, „mitalternde" Wohnungen zu schaffen?

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 **Meldungen**

8 **Modellprojekt für generationenübergreifende Quartiersentwicklung**
Gemeinschaftliches Wohnen

12 **Neubau einer Solar- und Klimaschutzsiedlung**
Quartierserneuerung in Düsseldorf-Garath

Quelle: Vernetztes Wohnen im Quartier

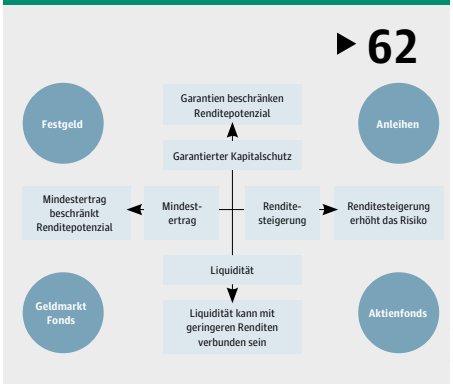
ENERGIE UND TECHNIK

Quelle: WTC

Medienversorgung

Eine Wohnungsgenossenschaft stieg auf eigene digitale Satellitenempfangsanlagen um. Der Vorstand erläutert die Beweggründe.

MARKT UND MANAGEMENT



Quelle: GdW

Bilanz- und Steuerwissen

Das Niedrigzinsumfeld erschwert die Anlage liquider Mittel. Welche Geldanlagestrategien empfehlen sich für Wohnungsunternehmen?

NEUBAU UND SANIERUNG

16 Meldungen

20 Die mitalternde Wohnung
Thema des Monats:
Ambient Assisted Living - AAL

22 Das Zuhause: ein Ort der Geborgenheit
Thema des Monats:
Wohnen und Leben im Alter

28 Wohnwünsche von Senioren jenseits von Hausnotruf und Haltegriffen
Thema des Monats:
Altenwohnen - nein danke!

30 „Ready“ - den Bestand bei Bedarf flexibel anpassen
Thema des Monats: Forschungsprojekt zum altersgerechten Wohnen

34 Mehr Praxis und dafür weniger Theorie...
Thema des Monats:
Technische Assistenzsysteme

37 Haus mit Zukunft
Thema des Monats: Inklusives Wohnen

40 Wohnflächenoptimierung: Was ist die ökonomisch richtige Wohnungsgröße
Kostengünstiger Wohnungsbau

ENERGIE UND TECHNIK

44 Meldungen

48 „Unser Ziel war eine Medienversorgung ohne kostenpflichtige Paketierungen“
Interview mit Mark-Thomas Kling

50 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

52 Meldungen

58 Leben, Wohnen, Arbeiten in der Welt von morgen
25. Aareon Kongress

62 Grundsätze und Regelungen zu Geldanlagen
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

64 Beratende Anwender auf Zeit
Die Pilottester

66 Die Visionäre der „Instandhaltung 4.0“
Zukunft braucht Veränderung

71 Stellenmarkt

RECHT

77 Mietrecht, 79 WEG-Recht

LETZTE SEITE

80 Impressum

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

Partner der Wohnungswirtschaft
Blome GmbH & Co.KG

BLOME über 25 Jahre 1989 - 2015

BLOME ®
...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: www.blome.org

„Der größte Vorteil von Blome ist, dass jedes Bad in nur sieben bis zehn Arbeitstagen komplett modernisiert wird. So kann man schneller wieder vermieten oder die Sanierung in bewohntem Zustand durchführen. Und die Monteure sind vorbildlich: Sehr umgänglich und freundlich, sehr saubere Arbeit und über einen Aushang im Treppenhaus mit Handynummer jederzeit erreichbar. Unsere Mieter sind begeistert und wir auch!“

HWB
Norman Diehl, Prokurist, HWB
Hofheimer Wohnungsbau GmbH

Wohnquartier aufgewertet

WIS erneuerte Außenbereich von Wohnanlage

Quelle: WIS

Ein kleiner Spielplatz und ein Fahrradhaus werten den Außenbereich auf

Die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH hat den Außenbereich einer Wohnanlage in Lübbenau erneuern und neu gestalten lassen. Die zehn Hauseingänge erhielten neue Podeste und Gehwegplatten. Die Sockel wurden abgedichtet, gedämmt und mit einem neuen Anstrich versehen. Die Hauseingänge erhielten ebenfalls einen neuen Anstrich. In den Innenhöfen ließ das Unternehmen Beete anlegen. Zudem wurde ein Fahrradhaus errichtet, das Platz für ca. 20 Fahrräder bietet. Für Kinder bis zehn Jahren ließ das Wohnungsunternehmen einen kleinen Spielplatz bauen. Die WIS investierte 185.000 € in die Maßnahmen.
Der Bauzeitraum hatte sich mehrere Monate verzögert, was bei einigen betroffenen Mietern für Unmut gesorgt hatte. „Wir freuen uns, dass unsere Mieter in der Schollstraße nun auch einen schönen Eingangsbereich und Vorplatz haben und wir damit unser Versprechen über die Durchführung der Maßnahme nun endlich eingelöst haben“, sagte Michael Jakobs, Geschäftsführer der WIS.

Weitere Informationen:
www.wis-spreewald.de

Elektromobilität im Quartier

GBH treibt Entwicklung in Hannover voran

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) erweiterte 2014 ihre Fahrzeugflotte um zwei Elektrofahrzeuge und installierte eine frei zugängliche Ladestation vor ihrer Geschäftszentrale in Hannover-Buchholz, um den eigenen CO_2-Ausstoß zu verringern und die weitere Verbreitung von Elektromobilität zu unterstützen.
Über mehrere Jahre hinweg hat die GBH zudem gemeinsam mit Volkswagen den Einsatz eines Elektrofahrzeugs ohne zusätzlichen Verbrennungsmotor getestet. Die Erfahrungen veranlassten die Geschäftsführung zur Anschaffung weiterer Elektrofahrzeuge. Vor allen GBH-Geschäftsstellen im Raum Hannover wurden weitere Ladestationen eingerichtet. Auch diese Stationen sind allen Nutzern von Elektrofahrzeugen zugänglich. So entsteht im Raum Hannover ein Netz aus Ladestationen, was dazu beitragen soll, dass mehr Autofahrer aus der Region Elektromobilität als attraktive Option wahrnehmen.
Die GBH beteiligt sich an der Klimaallianz 2020 der Landeshauptstadt Hannover und trägt zu deren Ziel bei, Hannovers CO_2-Ausstoß bis 2020 um 40% zu senken.

Quelle: GBH

Die GBH-Azubis posieren mit zwei neuen Elektrofahrzeugen

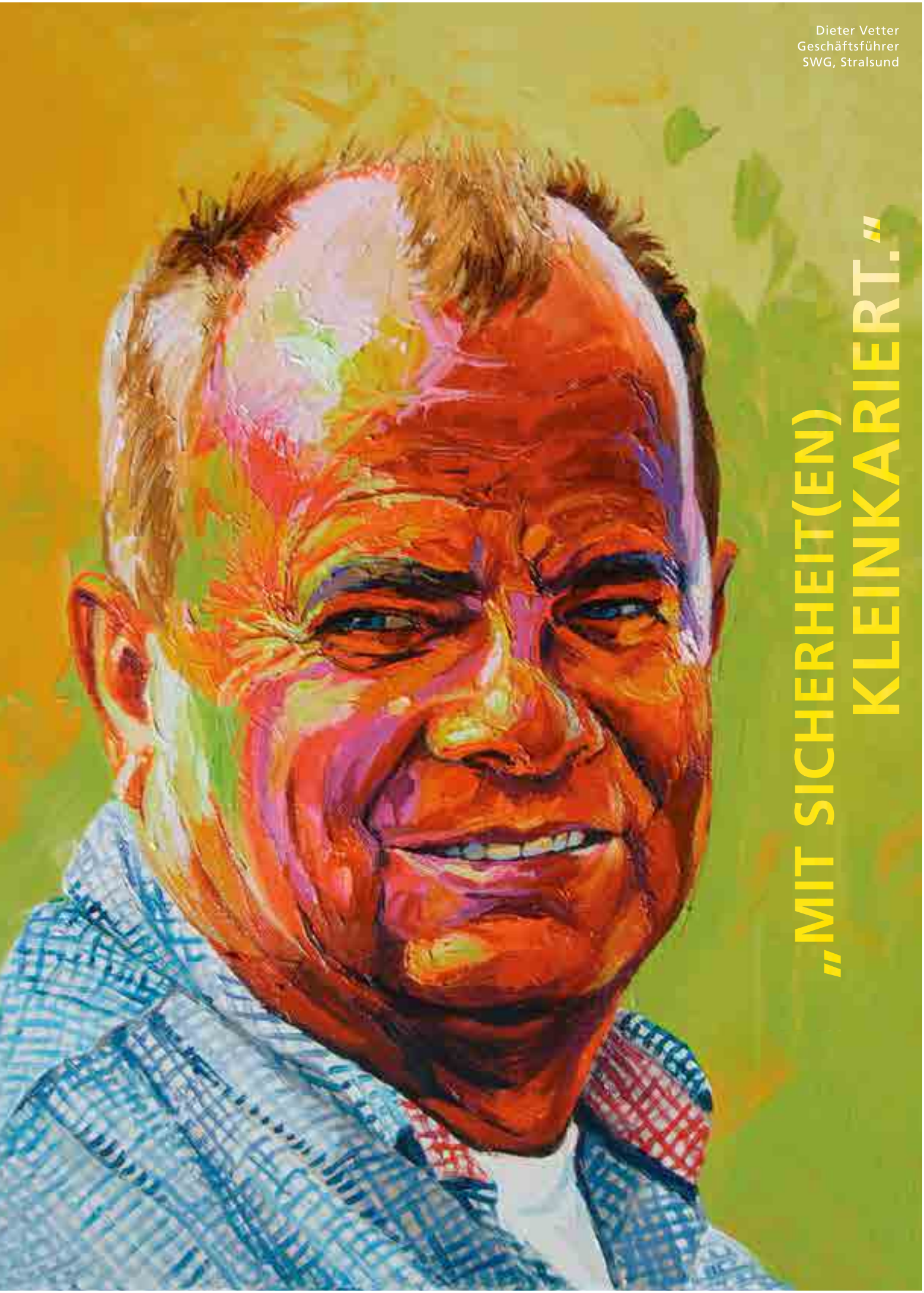
Weitere Informationen:
www.gbh-hannover.de

IÖR-Jahrestagung 2015

Wege zur „Grünen Stadt“

Unter dem Motto „Wege zur Grünen Stadt - Strategien und Szenarien“ findet am **3. Juni 2015** im Kulturrathaus Dresden die Jahrestagung des IÖR (Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung) statt. Die Veranstaltung befasst sich mit den Herausforderungen, denen sich die „grüne“, d. h. ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung angesichts der anhaltenden Urbanisierung stellen muss. Dabei spielen Fragen der Gestaltung von Siedlungs- und Freiräumen ebenso eine Rolle wie die Veränderung von Lebensstilen, die Folgen des demografischen Wandels und Klimaeinwirkungen. Auf Basis unterschiedlicher Ausgangsbedingungen und Trends sind Kommunen gefordert, geeignete Strategien für den Weg zur „Grünen Stadt“ zu entwickeln. Wie diese aussehen können, diskutiert das IÖR gemeinsam mit Fachleuten. Dabei werden ökologische, ökonomische, planerische und gesellschaftliche Aspekte berücksichtigt.

Weitere Informationen:
www.ioer.de



Dieter Vetter
Geschäftsführer
SWG, Stralsund

„MIT SICHERHEIT(EN) KLEINKARIERT."

Veranstaltungsreihe

„Zukunft Gutes Wohnen – Die Vielfalt der Quartiere“

Die Veranstaltungsreihe „Zukunft Gutes Wohnen“ der Vernetzungsplattform Caretrialog macht in diesem Jahr Station in sechs Städten. Dort werden jeweils Quartiere besichtigt, die als Praxisbeispiele für die erfolgreiche Umsetzung von Quartierskonzepten betrachtet werden können: In Nürnberg wird z. B. ein Projekt der ALWO-Gruppe besucht, in Bremen geht es in ein Quartier der Bremer Heimstiftung, in Steinheim wird ein Projekt vom Evangelischen Johanneswerk besichtigt, in Offenbach befasst man sich mit einem Quartier der Nassauischen Heimstätte, in Biberach macht die Exkursion Station in einem Projekt vom Bürgerheim Biberach und in Dessau wird das Quartierskonzept des avendi Seniorenservice betrachtet. Mehrere Generationen unter einem Dach, unterschiedliche Kulturen und Religionen, Behinderte und Pflegebedürftige - bei den Rundgängen durch die Quartiere soll gezeigt werden, wie das nachbarschaftliche Miteinander von Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Lebenseinstellungen funktionieren kann. Zusätzlich zu den Exkursionen werden Fachvorträge angeboten, die helfen sollen, das Gesehene einzuordnen, und zusätzlich Wissen vermitteln.

Weitere Informationen:
https://zukunftguteswohnen.caretrialog.de/

Förderung

50 Mio. € für „Nationale Projekte des Städtebaus“

Das Bundesbauministerium stellt in diesem Jahr erneut 50 Mio. € bereit, um Städtebauprojekte von besonderer nationaler Bedeutung und Qualität zu fördern. Vorhaben aus den Bereichen Denkmalschutz und UNESCO-Kulturerbe, energetische Maßnahmen und altersgerechter Umbau im Quartier sowie Grün in der Stadt können eingereicht werden.
Das Bundesprogramm zur Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus war im Jahr 2014 erstmalig mit einem Volumen von 50 Mio. € aufgelegt worden. „Nach dem großen Erfolg im vergangenen Jahr wollen wir das Bundesprogramm auch 2015 fortführen und die Kommunen bei der Umsetzung städtebaulicher Aufgaben mit nationaler Relevanz unterstützen“, sagte Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesbauministerium.
Interessierte Städte und Gemeinden können bis zum **20. Mai 2015** Projekte beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) einreichen. Das Ministerium setzt eine interdisziplinär besetzte Jury zur Bewertung der Vorschläge ein. Die Auswahl und die Vergabe der Fördermittel sollen Mitte des Jahres erfolgen.

Weitere Informationen:
www.nationale-staedtebauprojekte.de

QUARTIERSENTWICKLUNG

Ökosiedlung Friedrichsdorf nimmt Formen an

Im hessischen Friedrichsdorf fiel Ende März 2015 die Entscheidung, welches Konzept in der Ökosiedlung Plantation/Petterweiler Holzweg umgesetzt wird. Den Zuschlag erhielt die Bietergemeinschaft „Frank-Gruppe“, bestehend aus Frank Heimbau Main/Taunus GmbH, Bauhaus Wohnkonzept GmbH und Frank Seniorenanlagen GmbH & Co. KG.
Die Idee zur Ökosiedlung entstand 2010; im Jahr 2011 wurde eine Kommission eingerichtet, die Ziele für das Quartier entwickelte. Moderiert und fachlich begleitet wurde sie von der NH ProjektStadt, die auch beim Vergabeverfahren beriet. Zu den erarbeiteten Zielen gehörten z. B. geringe Flächenversiegelung, die Nutzung von Regenwasser, minimierter Heizenergiebedarf und die Nutzung regenerativer Energien.
Das ausgewählte Konzept soll diese Ziele erfüllen. In der ca. 7 ha großen Siedlung sind unterschiedliche Gebäudetypen vorgesehen. Geplant sind u. a. ein Wohnturm in Holzbauweise, Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser und Gartenstadt-Häuser. Es entsteht ein Mehrgenerationenquartier mit ca. 350 Wohneinheiten. Zudem werden betreute Seniorenwohnungen, eine Kindertagesstätte, ein Nachbarschaftstreff sowie Gewerbeeinheiten errichtet. Im zentralen Park befinden sich ein Spielplatz und ein Showroom, in dem Besucher den Eisspeicher betrachten können, der die Energie für die Wärmeerzeugung liefert.
Die Verwendung von ökologischen Baustoffen und die Orientierung an den relevanten KfW-Standards, die zukünftige Vorschriften berücksichtigen, sollen der Ökobilanz zugutekommen.

Das Freiflächenkonzept ergänzt Bestandsbäume durch Neupflanzungen. Dachbegrünung, die Pflanzung einheimischer Bäume und Hecken sowie die offen geführte Entwässerung sollen kleinteilige Lebensräume für Tiere schaffen.
Im Herbst 2016 sollen nach Durchführung notwendiger Erschließungsmaßnahmen und der Verlagerung einer Schießanlage die Bauarbeiten für die Ökosiedlung beginnen. Die Fertigstellung ist für Ende 2021 geplant.

Quelle: Frank-Gruppe

Städtebaulicher Entwurf für die Ökosiedlung

Weitere Informationen:
www.stadt25-friedrichsdorf.de, www.naheimst.de und **www.nh-projektstadt.de**

Pilotprojekt

Howoge schafft altersgerechtes Stadtquartier

Quelle: HOWOGE, Foto: Süß

Seniorin auf dem Weg ins „Quartierszentrum am Tierpark“: Das generationenübergreifende Angebot ist eine der Säulen des altersgerechten Quartierskonzepts

Im Rahmen eines Pilotprojekts zur altersgerechten Gestaltung des Quartiers „Am Tierpark“ im Berliner Bezirk Lichtenberg plant die Howoge die Einrichtung eines Quartierszentrums, die Erweiterung des Angebots an Serviceleistungen für Senioren, den Umbau eines Studentenwohnheims zu einer Seniorenwohnanlage und die seniorengerechte Anpassung von Bestandswohnungen. Insgesamt sollen davon 11.000 Mieter profitieren. In dem Quartier mit 6.000 Wohnungen beträgt das Durchschnittsalter 60 Jahre. Damit hat es die ältesten Bewohner im Howoge-Bestand.
Gemeinsam mit der gemeinnützigen Biloba GmbH richtet das Wohnungsunternehmen ein „Quartierszentrum Am Tierpark“ mit generationsübergreifenden Angeboten ein. Das Angebot des Quartierszentrums soll von den Anwohnern aktiv mitgestaltet werden. Die Mitarbeiter des Quartierszentrums beraten Senioren und andere Menschen mit Unterstützungsbedarf in sozialen und pflegerischen Fragen und vermitteln bedarfsgerechte Angebote, wie z. B. Pflegedienst oder Haushaltshilfe. Auch bei der Beantragung von staatlichen Leistungen können Anwohner sich im Quartierszentrum beraten lassen. Zusätzlich sollen in dem altersgerechten Quartier gute nachbarschaftliche Beziehungen unterstützt werden. Auch das ehrenamtliche Engagement soll gefördert werden.
Neben diesen Unterstützungsangeboten sind auch bauliche Maßnahmen geplant. Durch den Umbau eines ehemaligen Studentenwohnheims entstehen 83 altersfreundliche Wohnungen. In dem Gebäude wird zudem eine Wohngemeinschaft für elf Senioren eingerichtet. Ein Concierge soll als Ansprechpartner für die Senioren vor Ort zur Verfügung stehen.
1.800 Wohnungen im Quartier „Am Tierpark“ sind nach Angaben des Wohnungsunternehmens barrierefrei zu erreichen. In dem Pilotprojekt werden zudem fünf Aufzüge entsprechend umgebaut, sodass weitere 200 Wohnungen barrierefrei erreichbar sein werden. In den Wohnungen selbst werden in Abstimmung mit den Mietern bedarfsgerechte Umbauten vorgenommen.
Für das Pilotprojekt ließ das Wohnungsunternehmen gemeinsam mit dem Johanniter-Unfall-Hilfe e. V. eine Umfrage unter 1.500 Mietern im Quartier durchführen. Dabei wurden die individuellen Bedürfnisse der Bewohner für das Wohnen im Alter erfragt. Die Ergebnisse aus der Befragung sollen eine wirtschaftliche Umsetzung des altersgerechten Quartiers ermöglichen und verhindern, dass das Wohnungsunternehmen an den Interessen der Mieter „vorbeiplane“, sagte Howoge-Geschäftsführerin Stefanie Frensch. „Wir erhoffen uns aus dem Projekt wichtige Erkenntnisse, die wir in Abhängigkeit des Projekterfolgs auch auf andere Quartiere übertragen können“, so Frensch.
In der Befragung gaben rund 90% der über 65-Jährigen an, dass sie als Wohnform im Alter das Wohnen in den eigenen vier Wänden mit ambulanter Versorgung präferieren. Neben den Voraussetzungen in der eigenen Wohnung ist den Mietern über 65 Jahren ein breites Beratungs- und Serviceangebot wichtig. Fast die Hälfte aller Befragten nutzt das Internet nicht und ist demzufolge auf eine persönliche Beratung zu möglichen Unterstützungsleistungen angewiesen. 48% der Befragten leben alleine und benötigen daher eine breite Unterstützung, die über Notfallbetreuung hinausgeht.

Weitere Informationen:
www.howoge.de

„Natürlich sind wir nicht kleinkariert, aber bei unseren Grundschulden nehmen wir es jetzt ganz genau. Mehr als 60 % unseres Kreditportfolios lagen bei einer Bank und waren überbesichert; weite Zweckerklärungen schränkten unsere Handlungsoptionen deutlich ein. Dr. Klein hat dieses Portfolio neu strukturiert.

Ergebnis: Die Verwendung ausschließlich enger Zweckerklärungen ermöglichte uns die freie Bankenauswahl und die Pfandfreigaben für ein Drittel aller Objekte. Durch Umschuldungen konnten wir unsere Liquiditätsbelastung um fast 400.000 € pro Jahr reduzieren – so sichern wir stabile Mieten.“

Dieter Vetter; Geschäftsführer SWG, Stralsund

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Neben Modernisierungs- wurden auch Umbau- und Ersatzneubaumaßnahmen durchgeführt

Gemeinschaftliches Wohnen

Modellprojekt für generationenübergreifende Quartiersentwicklung erfolgreich fertiggestellt

Die Wohnanlage Nordostbahnhof war in den letzten Jahren ein Investitionsschwerpunkt der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen. Im Rahmen des Soziale-Stadt-Programms und der Wohnungsbauförderprogramme des Freistaates Bayern konnten unterschiedliche Wohnungsstandards und ein breites Mietpreisspektrum geschaffen werden. Ein Baustein ist das Modellvorhaben IQ, das mittels baulicher und struktureller Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität innerstädtischer Wohnquartiere für alle Generationen beitragen soll.

Dieter Barth
Unternehmenskommunikation
wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
Nürnberg

Die ab dem Ende der 1920er Jahre errichtete, heute teilweise denkmalgeschützte Wohnanlage Nordostbahnhof der wbg Nürnberg verändert sich seit dem Jahr 2000 stetig. Damals wurde durch den Rat der Stadt Nürnberg entschieden, diese Großwohnsiedlung mit rund 2.500 Wohnungen in das Programm „Soziale Stadt“ aufzunehmen. Seit dieser Zeit investierte die wbg rund 100 Mio. €, weitere rund 5 Mio. € kamen aus Mitteln des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“.
Das Förder- und Entwicklungsgebiet umfasste im Wesentlichen die Grenzen der Wohnanlage.

Nahezu der gesamte Immobilienbesitz befindet sich bei der wbg Nürnberg – mit Ausnahme der Konrad-Groß-Grund- und Mittelschule, des St. Theresien-Krankenhauses und der heutigen Jugendkirche LUX.
In den letzten 15 Jahren wurde die Wohnanlage zu einem Investitions- und Sanierungsschwerpunkt, in dem nicht nur Modernisierung und Instandhaltung, sondern auch Umbau und Ersatzneubau realisiert wurden. Durch diese sehr unterschiedlichen Ansätze und durch Wohnungsbauförderprogramme des Freistaates Bayern konnten nicht nur sehr unterschiedliche Wohnungsstandards geschaffen werden, sondern auch ein breites Mietpreisspektrum. Gab es zu Beginn der „Sozialen Stadt" noch 75 % kleinteilige 2-Zimmer-Wohnungen, kann heute ein breites und sehr durchmischtes Wohnungsgemenge angeboten werden.

Stabilisierungsfaktor Wohnprojekte

Ein weiterer wesentlicher Punkt für die positive Entwicklung, vor allem aber auch für die Außenwirkung des Wohnquartiers, waren die verschiedenen Wohnprojekte. Dazu zählen das gemeinschaftliche Wohnprojekt „Olga – Oldies leben gemeinsam aktiv", das Alleinerziehenden-Wohnprojekt „Fridas", das ebenfalls gemeinschaftliche Wohnprojekt „WAL-Wohnen in allen Lebensphasen" (siehe auch das Thema des Monats ab S. 20 dieser DW) und ein Sonderprojekt des Trägers Step e. V. für psychisch erkrankte Kinder und Jugendliche.
Einerseits konnte das Wohnungsangebot im Quartier für verschiedene Zielgruppen erweitert werden, andererseits wurden durch die Unterstützung von Politikern aus Bund und Land sowie die stetige mediale Berichterstattung ein positives Image erzeugt. Darauf aufbauend hat sich die wbg Nürnberg an der Ausschreibung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bauen und Verkehr zum Modellvorhaben „IQ – Innerstädtische Quartiere" beteiligt.

Attraktivitätssteigerung der Quartiere

Im Rahmen des Modellvorhabens IQ sollten bauliche und strukturelle Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität innerstädtischer Wohnquartiere für alle Generationen, schwerpunktmäßig jedoch für Familien mit Kindern, umgesetzt werden. Damit verbunden war auch das Ziel, zur Lebendigkeit der Innenstädte beizutragen.
Die Wohnungsbaumaßnahmen sollten in ein stadträumliches Konzept eingebunden sein, das die sozialen, infrastrukturellen, wohnungswirtschaftlichen wie die baulichen, städtebaulichen und freiraumbezogenen Aspekte berücksichtigt. Entstehen sollten keine isolierten Wohninseln, sondern lebendige, funktional gemischte und mit ihrem Umfeld vernetzte Wohnquartiere. Erfreulicherweise hat die wbg Nürnberg dafür einen Zuschlag bekommen.
So wurde im Ergebnis eines Realisierungswettbewerbes als Preisträger das Nürnberger Architekturbüro Grabow & Hofmann beauftragt. Während bisher alle Projekte im Quartier konsequent im Bestand umgesetzt wurden, basiert dieser Wettbewerbsbeitrag auf einem Ersatzneubau. Konzeptionell umfasst das Modellprojekt drei Bauabschnitte. Im ersten entstanden zunächst 42 freifinanzierte Mietwohnungen mit einer barrierefreien Erschließung mit Wohnungsgrößen zwischen 70 m² und 105 m².

IQ-Mikroprojekte

Für den zweiten Bauabschnitt wurde eine Reihe von Mikroprojekten innerhalb des IQ-Gedankens realisiert. So wurde zum einen ein wbg-eigenes Sozialkonzept namens SIGENA (Sicher-Gewohnt-Nachbarschaftlich) entwickelt. Zum SIGENA-Gedanken gehört ein Treffpunkt für die Menschen der gesamten Wohnanlage mit heute rund 2.100 Wohneinheiten. Wesentliche Zielgruppe der Angebote sind Senioren, der Treffpunkt steht aber auch für viele Fragen aus dem täglichen Leben anderer Altersgruppen offen. Zum Konzept SIGENA gehören zwei Gruppenräume mit Küche sowie sechs Pflegewohnungen, in denen Menschen mit Pflegestufe II und III rund um die Uhr gepflegt werden können. Als Träger für einen solchen SIGENA-Stützpunkt fungieren Wohlfahrts- und Sozialverbände. Im SIGENA-Stützpunkt ist auch der Sitz des Seniorennetzwerkes Nordost.
Zum anderen wurden für zwei weitere Gruppen des gemeinschaftlichen Wohnens Wohnungen errichtet. Dabei handelt es sich um eine weitere Gruppe von alleinerziehenden Müttern, die sich „Die Marias" nennt, und ein generationsübergreifendes Wohnprojekt mit dem Namen „WiPS – Wohnen in der Plauener Straße". Für die „Marias" wurden 21 Mietwohnungen gebaut, die nach der einkommensorientierten Förderung (EOF) finanziert wurden. Bei den WiPS handelt es sich um insgesamt 29 Wohnungen, davon 18 freifinanzierte und 11 ebenfalls nach EOF geförderte Wohnungen. ▶

Handwerk ist Vertrauenssache. Ihre Mieter wollen, dass auftretende Schäden professionell behoben werden. Sie suchen nach effizienten Lösungen, die Ihre Bewirtschaftung entlasten. Wir bieten Ihnen echte Handwerksqualität mit intelligenter Steuerung. **www.rhz.de**

RHZ Handwerkszentrum
Ein Unternehmen der Vivawest Dienstleistungen-Gruppe

Bewohner eines der Wohnprojekte bejubeln die Schlüsselübergabe

Im dritten Bauabschnitt wurden eine Kinderkrippe mit 24 Plätzen, das nach neuem, dienstleistungsorientierteren Anspruch konzipierte wbg-Kundencenter Nord Ost sowie 24 Wohneinheiten für Studenten und weitere 22 freifinanzierte Familienwohnungen untergebracht. Der Trägerverband für alle neu entstandenen Sozialeinrichtungen ist der Kreisverband Nürnberg-Stadt des Bayerischen Roten Kreuzes.

Vielfältige Angebote

Die Ziele des Projektes IQ – Innerstädtische Quartiere konnten mit den vielfältigen Nutzungen und Angeboten erreicht werden, indem durch eine heterogenere Bewohnerstruktur mit differenzierten Mietangeboten und die Schaffung von neuen, sozialen Angeboten für die Menschen die Attraktivität des Quartiers erhöht wurde. Aufgrund der Bedarfe an neuen, gemeinschaftlichen Wohnformen wurden die positiven Erfahrungen aus den Startprojekten Olga und Frida genutzt und weiterentwickelt. Durch den Abbruch des Altbestandes und den Ersatzneubau konnte auch moderner, zeitgemäßer und vor allem barrierefreier Wohnraum geschaffen werden.

Abgerundet wurde das Projekt IQ durch ein Kunstprojekt unter dem Titel „Glück“. Es wurde vom Künstlerinnen-Team „Zwischenbericht – Kerstin Polzin und Anja Schoeller“ sowie der Künstlerin Meide Büdel entwickelt. Dazu entstanden in einer „Glückswerkstatt“, an der Menschen aus dem Quartier beteiligt waren, je 13 Schriftzüge und mit Gegenständen befüllte Bodentanks, die zu einem Glücksbegriff passen.

Ein zusätzliches Angebot zur Mobilität für die Bewohner der IQ-Projekte, aber auch für die Bestandsmieter im Quartier bietet das Konzept „bewegt.wohnen“. In einer Kooperation zwischen der Verkehrs AG Nürnberg, dem Carsharing-Anbieter Greenwheels und der wbg wurde ein um 10 € monatlich reduziertes Jahresabonnement angeboten. Die beschriebenen Angebote sind ein bedeutsamer und wichtiger Baustein zur weiteren positiven Entwicklung der Großwohnsiedlung. ■

Weitere Informationen:
www.wbg.nuernberg.de,
www.nordostbahnhof.de

Überblick über die Wohnanlage im Nürnberger Stadtteil Nordostbahnhof

NICHT VERPASSEN

Aareon Kongress 2015
17.06. – 19.06.2015

www.aareon-kongress.de

Digital.
Mobil.
Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.de →

Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

WE MANAGE IT FOR YOU

Aareon

Quartierserneuerung in Düsseldorf-Garath

Neubau einer Solar- und Klimaschutzsiedlung

Am südlichsten Ende Düsseldorfs liegt der Stadtteil Garath. Hier – an der Schnittstelle zum bürgerlich geprägten Urdenbach – kennzeichnete eine Mischung aus in den Jahren 1954-1956 gebauten Ruhrgas-Werkswohnungen sowie der ersten, Anfang der 1960er Jahre errichteten „Plattenbau West"-Generation den Bestand der Rheinwohnungsbau GmbH. 2005 begannen bereits die Überlegungen hinsichtlich einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung des Quartiers.

Die Siedlung in Garath ist eines der europaweit größten Solarsiedlungsprojekte

Quelle: Rheinwohnungsbau/ FSWLA, Düsseldorf

Lageplan der sog. Solarsiedlung:
links der 2. Bauabschnitt mit ca. 8.475 m² und
rechts der 1. Bauabschnitt mit ca. 9.175 m²

Thomas Hummelsbeck
Geschäftsführer
Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf

Die Rheinwohnungsbau stand mit ihrem Projekt vor vielfältigen Herausforderungen: unzeitgemäße Grundrisse, energetisch auf schlechtem Niveau, Gebäudetechnik mit einem hohen Instandhaltungsstau, keine Wohnung barrierefrei und eine wenig ansprechende Gebäudearchitektur. Das Ganze war darüber hinaus belastet mit dem schlechten Image der vor über 50 Jahren auf dem Reißbrett entstandenen „Satellitenstadt" Garath. Genug Gründe, sich von der Einzelbetrachtung der beiden Wohnanlagen zu lösen und sie nicht nur räumlich, sondern auch in der Maßnahmenplanung einander näherzubringen. Natürlich wurde im Unternehmen vorher auch über einen möglichen Exit aus diesem Wohnungsbestand nachgedacht - und sich dagegen entschieden. Immerhin befinden sich rund 7% des Wohnungsbestands der Rheinwohnung innerhalb des Düsseldorfer Stadtbereichs in Garath.

Der Architektenwettbewerb

Im Jahr 2005 wurde ein interdisziplinärer Architektenwettbewerb mit fünf Teilnehmern aus NRW initiiert. Die Aufgabe war, losgelöst von Planungsrestriktionen, innovative und tragfähige Konzepte zur Weiterentwicklung des Quartiers einzureichen. Lediglich verschiedene Qualitätsmerkmale der künftigen Siedlung waren festgelegt: zukunftsfähige und vielfältige Grundrisse, Barrierefreiheit, ein hohes energetisches Niveau, Freiraumqualität sowie eine ansprechende Architektur. Zudem sollten die Planer die jüngeren Gebäude hinsichtlich möglicher Wertverbesserungs- und Modernisierungspotenziale - und damit Alternativen zu einem Abriss und Neubau - untersuchen.

Einzigartige Konzepte und zwei Sieger

2006 lagen die Ergebnisse des Architektenwettbewerbes vor. Die enge Enbindung des städtischen Planungsdezernats sollte gewährleisten, dass die ausgewählten Konzepte realistische Chancen für eine spätere Umsetzung haben.
Bezeichnend war zunächst, dass nahezu alle Planungsbüros zu dem Ergebnis kamen, dass Ge- ▶

PROJEKTDATEN

Standort Lüderitzstraße, Josef-Maria-Olbrich-Straße, Düsseldorf-Garath

- Investitionsvolumen: 40 Mio. €
- 187 Mietwohnungen in 3 Bauabschnitten
- über 14.000 m² Wohnfläche
- sechs Tiefgaragen
- 30% der neu gebauten Wohnungen sind öffentlich gefördert
- 90% aller Wohnungen sind barrierefrei
- im 1. BA und 2. BA entstanden je acht Gebäude in Blockrandbebauung, im 3. BA vier Punkthäuser
- große, attraktive Innenhöfe eröffnen Freiräume zum Spielen und Entspannen
- Erdgeschosswohnungen mit Garten, ansonsten Balkone
- Flachdächer, teilweise mit Dachgarten

Die Solarsiedlung wurde mit dem NRW-Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau 2012 ausgezeichnet

Quelle: Rheinwohnungsbau, Foto: Michael Germuder, Essen

Die Klimaschutzsiedlung liegt in direkter Nachbarschaft zur Solarsiedlung und setzt als 3. Bauabschnitt der Maßnahmen in Garath die Weiterentwicklung des Stadtteils fort

Quelle: Rheinwohnungsbau, Foto: Patric Colling, Düsseldorf

bäudekosmetik und energetische Sanierung nicht den gewünschten Erfolg bringen würden. Erste Kostenschätzungen zeigten, dass eine umfassende Modernisierung, insbesondere der in Plattenbauweise errichteten Gebäude, Kosten von deutlich über 1.200 €/m² der KGR 300 + 400 auslösen würden. Und damit wären bautypische Schwächen – wie der unzureichende Schallschutz – noch immer nicht beseitigt. Auch die Barrierefreiheit ließe sich nicht verwirklichen. Das Fazit: Nur eine großangelegte städtebauliche Reparatur kann alle Anforderungen erfüllen.

Zwei der eingereichten Konzepte überzeugten schließlich. Der Entwurf von HGMB Architekten aus Düsseldorf wies eine hohe Qualität hinsichtlich des Raumprogramms und der Grundrisse auf. Das städtebauliche Konzept des Büros Druschke und Grosser Architektur aus Duisburg wurde schließlich Leitlinie für die weitere Entwicklung. Begeistert haben beide Siegerarbeiten mit Blick auf:

- das ausgefeilte und ausgereifte Energiekonzept, das für die Rheinwohnungsbau wirtschaftlich und für die zukünftigen Bewohner mit deutlich reduzierten Betriebskosten verbunden ist,
- den einfamilienhausähnlichen Wohncharakter in 2-geschossigen Gebäuden,
- das „Baukastensystem“ bei den Grundrissen, das eine hohe Flexibilität zulässt,
- die Mietergärten sowie begrünte Innenhöfe.

Nach intensiven Beratungen bekannten sich Aufsichtsrat und Geschäftsführung einstimmig zum Standort und gaben grünes Licht für die mehrjährige und kostenintensive Quartierserneuerung.

Mieter von Anfang an in den Prozess einbezogen

Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung eines Projektes dieser Größenordnung ist nicht zuletzt die Akzeptanz der Mieter. Über 90% der Wohnungen, die im Fokus des Wettbewerbs standen, waren bewohnt – viele Mieter lebten bereits seit Jahrzehnten dort. Deshalb beschloss die Rheinwohnungsbau, die Quartiersbewohner in den Prozess mit einzubeziehen und auf eine offene, kontinuierliche Kommunikation zu setzen. Niemand sollte aus den Medien von den weitreichenden Änderungen erfahren, die sein Zuhause betreffen.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung wurden die betroffenen Mieter im ersten Schritt über die Pläne und die Ergebnisse des Wettbewerbs informiert. Die vom Abriss betroffenen Mieter erhielten die Zusage, eine individuelle neue Wohnlösung zu finden.

Spatenstich 2008, Fertigstellung 2014

Der Startschuss für den ersten Bauabschnitt fiel in 2008. Sechs Jahre wurden für die gesamte Realisierung in drei Bauabschnitten geplant – und tatsächlich konnten im September 2014 die letzten der insgesamt 187 Neubauwohnungen bezogen werden. Die Quartierserneuerung war mit Blick auf den Umfang, das Investitionsvolumen und die Mieterkommunikation sicherlich das herausragendste Projekt der über 80-jährigen Geschichte der Rheinwohnungsbau.

Auch das unternehmerische Risiko war erheblich: Die städtebauliche Heranführung des Quartiers an den gefragten Stadtteil Urdenbach – und damit das Erschließen neuer Kundengruppen – erschien in der Theorie zwar logisch. Was wäre aber gewesen, wenn sich das Quartier nicht von dem „hässlichen Garath-Image“ hätte befreien können?

Fazit heute: Alles richtig gemacht

Neben der Tatsache, dass der Architektenwettbewerb als qualitätsbildendes Instrument für die Rheinwohnungsbau bei allen größeren Maßnahmen inzwischen unverzichtbar ist, hat die städ-

PROJEKTUMFANG: SANIERUNG UND NEUBAU

- **Sanierung von 188 Wohneinheiten**
- **Neuentwicklung von 187 Wohneinheiten**

1. Bauabschnitt:
- Solarsiedlung mit acht Gebäuden und 57 Wohneinheiten
- Spatenstich 2008 – Fertigstellung November 2009

2. Bauabschnitt:
- Solarsiedlung mit acht Gebäuden und 65 Wohneinheiten
- Start September 2010 – Fertigstellung Februar 2012

3. Bauabschnitt:
- Klimaschutzsiedlung mit vier Punkthäusern und 65 Wohneinheiten
- Start November 2012 – Fertigstellung August 2014

Weitere Informationen:
www.rheinwohnungsbau.de

Quelle: Rheinwohnungsbau, Foto: Patric Colling, Düsseldorf

In vielen Wohnungen bilden Wohnzimmer und Küche eine räumliche Einheit. Alle Erdgeschosswohnungen haben einen Mietergarten, die übrigen Wohnungen Balkone

tebauliche „Reparatur“ die erhofften Ergebnisse gebracht:

- breites Angebot verschiedenster Wohnformen,
- 90% aller Wohnungen sind barrierefrei,
- der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen liegt bei fast 30%,
- energetische Realisation auf höchstem Level (Bestandteil des Landesprojektes „50 Solarsiedlungen“ bzw. „100 Klimaschutzsiedlungen“),
- hohe Aufenthaltsqualität,
- Imageaufwertung des Stadtteils.

Eine Besonderheit verzeichnet Garath nun auch: Eines der Gebäude wurde für junge Menschen mit Behinderung errichtet. Neun Einzelwohnungen und eine Betreuerwohnung bieten den Bewohnern nun ein Zuhause, in dem sie gut versorgt und selbstbestimmt leben können - ein für die Rheinwohnungsbau bislang einzigartiges Projekt mit Wiederholungsgarantie.

Aktive Gestaltung des sozialen Umfeldes

Der Anspruch der Rheinwohnungsbau ist es, neben modernem, zukunftsfähigem Wohnraum auch das Wohnumfeld als soziales Umfeld zu gestalten und stabile Nachbarschaften zu fördern. Aus diesem Grund wurde im Zuge der Quartierserneuerung das ehemalige Pfarrzentrum Norberthaus erworben. Gemeinsam mit dem Caritasverband Düsseldorf e. V. wird dort seitdem ein Nachbarschaftstreff für Jung und Alt mit Sozialberatungsstelle betrieben. Hier wird ein Veranstaltungssaal angeboten, es gibt das Café Mittendrin, Ausstellungen und weitere Freizeitangebote. Ein positives Signal ist zudem der hohe Anteil ehrenamtlich tätiger Anwohner.

Gelungener Abschluss, glückliche Mieter

Im August 2014 konnte nach fast 10-jähriger Planungs- und Entwicklungszeit die Fertigstellung gefeiert werden. Mit den Bewohnern, die viele Jahre Baulärm und Dreck ertragen mussten, aber auch mit vielen Gästen aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Kirche. Die anerkennenden Worte des Wohnungsbauministers des Landes NRW, Michael Groschek, machten das Team der Rheinwohnungsbau stolz.

Und selbstverständlich konnte das den Rheinwohnungsbau-Mietern gegebene Versprechen eingehalten werden: Fast 140 Mieter haben in anderen Wohnungen des Bestandes, in selbst gesuchten Alternativen, aber vor allem in den fertiggestellten Wohnungen des 1. und 2. Bauabschnitts (der sog. Solarsiedlung) ihr neues Zuhause gefunden. ■

FÜR RAUMGEBER.

Zukunft bauen mit Modulen.

Als Spezialist für modulare Gebäude realisieren wir in bis zu **70% kürzerer Bauzeit** Kindergärten und Kitas, Schulen, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Krankehäuser und Wohnheime.

Aufgrund des **nachhaltigen Ressourceneinsatzes**, der **intelligenten Haustechnik**, der **Flexibilität** ubezüglich Erweiter- und **Umnutzbarkeit** der ALHO Gebäude ergeben sich rund **11% geringere Life Cycle Kosten** im Vergleich zu konventionell errichteten Gebäuden. Vorteile, die sich für Sie rechnen!

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.

ALHO
MODULARE GEBÄUDE

Modernisierung in Darmstadt

Bauverein AG modernisiert 48 Wohnungen

Die Bauverein AG in Darmstadt lässt umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an einem 8-geschossigen Gebäude in der Kurt-Schumacher-Straße in Darmstadt-Eberstadt durchführen. Das Wohnungsunternehmen investiert 6 Mio. € in die Maßnahmen. Die Modernisierung ist aufgrund des Gebäudealters notwendig. Das 1966 erbaute 8-geschossige Gebäude mit 48 Wohnungen wird innerhalb eines Jahres umfassend saniert, die Fassade erhält unter anderem eine neue Dämmung, zudem werden Elektroinstallationen erneuert, die Bäder modernisiert und neue Balkone angebracht. Zuvor wird eine Schadstoffsanierung durchgeführt, da 2014 Schadstoffe, darunter auch Asbest und PCB (Polychlorierte Biphenyle), gefunden wurden. Für die Dauer der Schadstoffsanierung werden in den Mieterwohnungen Schleusen mit Abluftsystem eingezogen. Die Mieter erhalten für die Dauer der Arbeiten ein abschließbares Ersatzbadezimmer in einer leerstehenden Wohnung.

Quelle: Bauverein AG

Das Gebäude vor Beginn der Modernisierungsarbeiten

Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

Inklusives Wohnen

GBH-Neubau in Hannover-Kronsberg

Quelle: GBH

So soll das Neubauprojekt in Hannover-Kronsberg einmal aussehen

Unter dem Namen „Inklusives Wohnen am Thie“ baut die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) mit der „Annastift Leben und Lernen gGmbH” und der Arbeiterwohlfahrt (AWO) ein inklusives Wohnprojekt mit 36 Einheiten. Die 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind per Aufzug erreichbar und teilweise behindertengerecht gestaltet. In drei Wohneinheiten werden betreute Wohngruppen des Annastifts für jeweils sieben gehandicapte Bewohner untergebracht.
18 Wohnungen wurden speziell für Menschen ab 55 Jahren konzipiert. In den Wohnungen sollen die älteren Menschen mit gegenseitiger Nachbarschaftshilfe und Unterstützung durch die AWO selbstbestimmt leben können. Die restlichen Wohnungen werden von der GBH frei vermietet. Die Kaltmieten betragen 8,50 Euro/m². Das Wohnprojekt wird als Niedrigenergiehaus (KfW-70-Standard) gebaut. Die Fertigstellung ist für September 2016 geplant. Die Baukosten belaufen sich auf ca. 10,7 Mio. €.

Weitere Informationen:
www.gbh-hannover.de

ONLINE-ÜBERSICHT

Best-Practice-Beispiele: Wohnprojekte für Senioren

Die demografische Entwicklung lässt keinen Zweifel daran, dass die Bedeutung der Zielgruppe Senioren weiter zunehmen wird. Bedarfsgerechte Angebote für diese Zielgruppe zu schaffen, ist eine Zukunftsaufgabe der Wohnungswirtschaft.
In den letzten Monaten sind zahlreiche Wohnprojekte für Senioren und pflegebedürftige Menschen entstanden. Wir stellen diese Beispiele regelmäßig unter **www.diewohnungswirtschaft.de** und in unserem wöchentlich erscheinenden Newsletter vor und konnten beobachten, dass dieses Thema bei unseren Lesern auf besonderes Interesse stößt.

Um die Suche nach interessanten Wohnprojekten zu erleichtern, haben wir eine Übersichtsseite erstellt, die auf die Meldungen zu den einzelnen Projekten verlinkt und regelmäßig aktualisiert wird.

Sie finden die Übersicht unter **bit.ly/Seniorenwohnen** und unter dem folgenden QR-Code:

Altersgerechtes Wohnen

WIS und AWO kooperieren

Während der Einzug in ein Pflegeheim für viele Ältere der einzige Weg zu sein scheint, bietet die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH ihren Mietern in Altdöbern eine Alternative: In Zusammenarbeit mit dem AWO Regionalverband Brandenburg Süd e. V. hilft der Vermieter in Bereichen, wo Bedarf an Unterstützung besteht. Steffen Logsch, von der WIS beauftragter Mieterberater, ermittelt diesen auf Wunsch zusammen mit den betroffenen Personen. „Wir finden immer eine Lösung“, so Logsch selbst. Dies betreffe auch die altersgerechte Umgestaltung der Wohnung: Den Personen, die eine stationäre Unterbringung erwägen, werde angeboten, die eigene Wohnung behalten zu können. Gemeinsam prüfe man, ob mittels baulicher Veränderungen, technischer Assistenzsysteme und zusätzlicher Betreuungsleistungen ein Verbleiben in den gewohnten vier Wänden möglich sei.
4.000 € pro Umbaumaßnahme (wie Rollstuhlrampen, bodengleiche Duschen etc.) stellt die Pflegeversicherung zur Verfügung. Entsprechende Anträge sind vorab zu stellen. Die AWO-Pflegeberatung berät und hilft bei der Antragstellung.
Die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH und der AWO Regionalverband Süd e. V. arbeiten schon seit längerer Zeit eng zusammen. Im Juni 2015 soll in Lübbenau das Projekt „Gepflegt Wohnen“ mit barrierefreien Wohnungen und zusätzlichen Betreuungsangeboten eröffnet werden.

Weitere Informationen:
www.wis-spreewald.de

Brache wird bebaut

SBV plant Seniorenwohnhaus in Flensburg-Mürwik

Auf einer Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (SBV) ihren Vorschlag für eine Brache im Flensburger Schottweg vorgestellt: Der SBV will hier ein Wohnangebot für die Generation 60+ schaffen. Die Genossenschaft will das Grundstück zusammen mit dem Flensburger Architekturbüro Asmussen & Partner entwickeln. Erste Planungen sehen einen dreiteiligen Gebäudekomplex mit unterschiedlichen Geschosshöhen vor. Insgesamt sollen dort rund 80 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 und 65 m² sowie Flächen für Dienstleister und Arztpraxen entstehen. „Mürwik hat unter allen Stadtteilen in Flensburg einen besonders hohen Altersdurchschnitt“, sagte SBV-Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski. Daher sei es sinnvoll, ein Wohnkonzept für Senioren anzubieten. Im Unterschied zu drei ähnlichen Projekten der Wohnungsgenossenschaft, die in Fruerlund, am Sandberg und am Friesischen Berg realisiert wurden, soll es am Schottweg ein ambulantes Betreuungsangebot zur bedarfsgerechten Unterstützung, aber keine Pflegestation geben.

Weitere Informationen:
www.sbv-flensburg.de

KELLER SYSTEME

GERHARDT BRAUN

Unsere Experten beraten Sie gerne.
07142 9700 500
info@gerhardtbraun.com

Tresor mit Durchblick.

Luftig einkellern: Das FERRUM Stahllamellen System von Gerhardt Braun.

Ihre Vorteile

+ flexibel im Keller, unterm Dach, im Neubau oder Altbau einsetzbar.
+ optimale Belüftung durch Lamellen.
+ maximaler Schutz für Ihr Eigentum, auch bei den Türen.
+ wirtschaftlicher als Mauerwerk – und wiederverwendbar.

Entdecken Sie alle unsere Systeme:

gerhardtbraun.com

Gerhardt Braun KellertrennwandSysteme GmbH
Prinz-Eugen-Straße 11 | D-74321 Bietigheim-Bissingen

Modellprojekt gestartet

„Döbelner Modell“ für Selbstbestimmung im Alter

Im März 2015 fand die Auftaktveranstaltung für das Modellprojekt „Alles unter einem Dach - Das Döbelner Modell“ statt. Ziel des Projekts ist es, wissenschaftlich gestützt Wohnformen für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen zu entwickeln, zu erproben und zu evaluieren. Das Modellprojekt wird von der Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG (WGF Döbeln) durchgeführt. Der GKV Spitzenverband wählte das Projektkonzept der Wohnungsgenossenschaft im Rahmen des Modellprogramms zur Weiterentwicklung neuer Wohnformen nach § 45f SGB XI aus. Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) unterstützt das Projekt und beabsichtigt, sich gemeinsam mit weiteren Partnern für die Verbreitung der entwickelten Ideen und Konzepte einzusetzen. Die fachliche Begleitung erfolgt durch das Forschungs- und Beratungsinstitut Arbeit, Technik und Bildung gGmbH (ATB) aus Chemnitz. Die weiterentwickelten Wohnkonzepte sollen älteren Menschen und Personen mit Unterstützungsbedarf ein möglichst selbstbestimmtes Wohnen bei gleichzeitiger Versorgungssicherheit ermöglichen. Zudem sollen sie dabei Anforderungen an Nutzerorientierung, Qualität der Versorgung, Wirtschaftlichkeit, Übertragbarkeit und Nachhaltigkeit erfüllen können.
„Unser Projektziel besteht darin, die derzeit vorhandenen Wohnformen mit Hinblick auf die Bedarfe der Zielgruppe der pflegebedürftigen Menschen weiterzuentwickeln und als Alternative zu einer stationären Versorgung umzusetzen“, sagte Stefan Viehrig, Vorstand der WGF Döbeln. Dies geschehe in der Verbindung der Schwerpunktthemen Wohnen, Pflege, soziale Betreuung und Alltagsgestaltung, so Viehrig.
Im Schwerpunkt Wohnen geht es um die bauliche Anpassung der Wohnung unter Beachtung der aus den Pflegestufen resultierenden Anforderungen. Ergänzend dazu widmet sich die WGF Döbeln der Frage, welche möglichen Finanzierungsmodelle die Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit solcher Lösungen gewährleisten. Im Bereich Pflege liegen die inhaltlichen Schwerpunkte auf neuen Beratungskonzepten und der Frage, wie Angehörige und professionelle Dienstleister einbezogen werden können.
In den Themenschwerpunkten soziale Betreuung und Alltagsgestaltung wird ergänzend die Frage untersucht, wie bisherige soziale Angebote an die Zielgruppe angepasst und erweitert werden können. Für das Modellprojekt ist zunächst eine Phase der Konzeptentwicklung vorgesehen. Anfang 2016 beginnt dann eine zwei Jahre andauernde Umsetzungsphase.

Quelle: VSWG

Gruppenbild: Projektpartner sind soziale Träger und Wohnungsunternehmen

Weitere Informationen:
www.wgf-doebeln.de und **www.vswg.de**

ALTENGERECHTES WOHNEN

Seniorenwohnhaus mit erneuerbaren Energien

Quelle: König Architektur- & Statikbüro

Visualisierung der Seniorenwohnanlage: Balkonseite

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Hainstadt/Main baut in Hainburg-Hainstadt im hessischen Landkreis Offenbach ein Seniorenwohnhaus mit 18 barrierefreien 2-Zimmer-Wohnungen, die jeweils Wohnflächen von ca. 57 m² aufweisen. Die Gesamtwohnfläche beträgt 1.034 m². Das Gebäude erfüllt die Vorgaben für den KfW-Effizienzhaus-70-Standard und wird über Luft-Wasser-Wärmepumpen und Solarthermie mit regenerativer Energie versorgt. Das von der Wohnungsgenossenschaft beauftragte König Architektur- & Statikbüro setzte auf einen Massivbau mit monolithischem Wandaufbau aus bewährten Ziegelsteinen, zum Teil verputzt und zum Teil mit Klinkerriemchen verblendet. Die Wohnanlage wird durch Fußwege mit einer bestehenden Seniorenwohnanlage am Kiefernhain verbunden. Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen 3,2 Mio. €. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen geförderten Wohnungsbau für altengerechtes Wohnen (Seniorenresidenz). Priska Hinz, hessische Ministerin für Stadtentwicklung, übergab im Februar einen Förderbescheid aus dem Programm für sozialen Mietwohnbau über 1,3 Mio. €. Die anfängliche Nettokaltmiete wird 6 €/m² betragen.

Weitere Informationen:
www.baugenossenschaft-hainstadt.de

Umnutzung und Neubau

97 Mietwohnungen auf Druckereigelände

Quelle: Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH Frankfurt/Main

Die historischen Klinkerfassaden bleiben erhalten

Die Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH Frankfurt/Main (GSW Frankfurt) hat mit den Rückbauarbeiten auf dem Gelände einer ehemaligen Druckerei in Erfurt begonnen. Das Bistum Erfurt trat 1990 dem GSW bei; 2015 kaufte das GSW zwei Grundstücke in Erfurt mit dem Ziel, dort insgesamt fast 300 Wohnungen zu errichten. Auf dem ca. 4.760 m² großen Druckereigelände werden bis Ende 2016 insgesamt 97 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von rund 8.000 m² sowie 98 Tiefgaragenstellplätze entstehen. Ein Teil der Bestandsbauten soll erhalten bleiben. Zwei Gebäude und mehrere Schuppen werden abgerissen; an ihrer Stelle entstehen ein Neubau mit 20 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 66 Pkw-Stellplätzen.
In zwei denkmalgeschützten Gebäuden werden weitere 77 Wohnungen realisiert. Die zum Innenhof orientierten Wohnungen erhalten je nach Lage im Gebäude Balkone, Loggien, Terrassen oder Gärten. Die historischen Klinkerfassaden und damit der Industriecharakter des Areals bleiben erhalten.

Weitere Informationen:
www.gsw-ffm.de

Modernisierung in Dresden

„Glückauf“ investiert 3 Mio. € am Bismarckturm

Im Jahr 2015 investiert die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. ca. 16 Mio. € in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Bestands, davon fließen 3 Mio. € in das Wohngebiet am Bismarckturm unweit der TU im Stadtteil Räcknitz. Insgesamt sind dort von den Maßnahmen 72 Hauseingänge mit 840 Wohnungen betroffen. 2,6 Mio. € fließen in die energetische Sanierung dieser Bestände: Die Fassaden der Gebäude werden mit einer 10 cm dicken Wärmedämmung versehen und erhalten einen neuen Anstrich. Die Kellerdecken werden isoliert. Vier Gebäude werden zudem mit Aufzügen ausgestattet und erhalten neue Wohnungseingangstüren. Für die Nachrüstung mit Aufzügen und den Austausch der Türen fallen voraussichtlich Kosten in Höhe von 444.000 € an. Die Maßnahmen sollen im September 2015 abgeschlossen sein.

Quelle: Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G.

In der Böllstraße wurden die Aufzüge bereits zwischen 2009 und 2011 angebaut; nun werden die Gebäude energetisch saniert

Weitere Informationen:
www.wgs-dresden.de

WAF
Weiterbildungsakademie an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen e.V.

NICHT VERPASSEN:
Der 3. Lehrgang zum Instandhaltungskostenmanager beginnt im Herbst

„Ich bin bekannt für klare Worte: Ohne richtiges Instandhaltungskostenmanagement wird es in Zukunft in der Wohnungswirtschaft nicht mehr gehen. Die Erhaltung der Sachwerte bekommt eine existenzielle Bedeutung. Eine entsprechende Weiterbildung der Mitarbeiter ist daher unumgänglich. Dieser Zertifikatslehrgang wurde genau deshalb von Praktikern für Praktiker konzipiert“.
Prof. Dr. Hansjörg Bach, FRICS

Breitgefächert: Im Zertifikatslehrgang „Geprüfter Instandhaltungskostenmanager/in (WAF)“ werden in vier Kursblöcken fundierte Fachkenntnisse mit dem Ziel vermittelt, eine übergreifende Verzahnung zwischen den Bereichen Betriebswirtschaft, Technik und Recht für den Instandhaltungskostenbereich herzustellen.

Genau richtig für Sie als Mitarbeiter mit technischer oder kaufmännischer Ausbildung aus dem Gebäudemanagement. Informieren Sie sich noch heute und profitieren Sie vom Frühbucherrabatt.

Theorie & Praxis: Ausgewiesene Experten der Branche und Hochschuldozenten/innen mit großer Praxis- und Lehrerfahrung.

25% Frühbucherrabatt
Bei Buchung bis 30.05.15

Herbstseminar an vier Kursblöcken: 24.-26.09.2015 & 15.-17.10.2015 & 12.-14.11.2015 & 03.-05.12.2015

www.hfwu.de/zertifikatslehrgang

Quelle: VSWG

Ambient Assisted Living – AAL

Die mitalternde Wohnung

Der demografische Wandel rückt vermehrt in den Mittelpunkt politischer und gesellschaftlicher Diskussionen. Studien haben die Verschiebung zugunsten älterer Bevölkerungsgruppen quantifiziert. Diese Bevölkerungsalterung führt zu einem deutlichen Anstieg der Zahl pflegebedürftiger Personen, zu Mehrbelastungen für öffentliche Haushalte, Sozial- und Pflegekassen sowie zu Nachfrageänderungen in der Wohnungswirtschaft hin zu bedarfs- und altersgerechtem Wohnraum.

Dr. Axel Viehweger
Vorstand
Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
Dresden

Mehr und mehr kranke sowie pflegebedürftige Menschen, die vor einigen Jahren noch auf eine stationäre Behandlung angewiesen waren, werden heute im häuslichen Umfeld versorgt. Zukünftig wird sich dieser Trend im Zuge des Paradigmas „ambulant vor stationär" weiter verstärken. Die eigentliche Herausforderung stellt aber nicht der demografische Wandel selbst dar, sondern die Art und Weise, wie damit umgegangen wird. Denn er schafft bestimmte Realitäten, denen es adäquat auf allen Ebenen und mit entsprechenden politischen Rahmenbedingungen zu begegnen gilt.
Um diese gesamtgesellschaftliche Herausforderung zu bewältigen, müssen neue Konzepte wie Ambient Assisted Living (AAL) Anwendung finden. Aktuelle Entwicklungen im Bereich AAL-Technik bieten gute Möglichkeiten für technische Assistenz in der Wohnung und ergänzende Möglichkeiten für wohnbegleitende Dienstleistungen und neue Wohnkonzepte. Bei dem Thema Ambient Assisted Living geht es um das Individuum in seiner direkten Umwelt, also auch in seiner Wohnung. Von daher betrifft das Thema unsere Branche.

Technik und Soziales verbinden

Aufgrund unserer Prinzipien beschäftigen wir uns schon seit Jahren mit baulichen und sozialen Konzepten. Jetzt ist es wichtig, diese durch Produkte und neue Dienstleistungen zu ergänzen, damit innovative Technologien integriert und mit dem sozialen Umfeld verbunden werden können. Insbesondere die sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben im Rahmen des Konzeptes der „Mitalternden Wohnung" begonnen, sich intensiv mit dem Thema auseinanderzusetzen, Konzeptideen zu übernehmen und Systeme auszuprobieren. Ziel ist es, die Wohn- und Lebensqualität für Menschen in allen Lebensabschnitten zu erhöhen. Dabei sollte die Technik hinter der Dienstleistung stehen, denn sie soll unterstützen und nicht zur Vergreisung der Bewohner führen. Deshalb ist es wichtig, entsprechende menschliche Schnittstellen (z. B. Sozialarbeiter) und soziale Angebote (Begegnungsstätten etc.) zu schaffen.
Eine Akzeptanz der AAL-Systeme durch die Nutzer setzt jedoch sensibilisierte und informierte Akteure voraus. Wir haben gelernt, wie wesentlich eine beteiligungsorientierte Einbindung der Nutzer ist. Eine praktische Umsetzung funktioniert dann, wenn es aktive Kooperationen gibt und die Akteure schon in die Erarbeitung der Konzepte einbezogen sind. Und sie klappt umso besser, je fassbarer die Angebote sind. Dabei haben wir allerdings auch festgestellt, dass der Nutzen einer Anwendung individuell ganz unterschiedlich wahrgenommen wird und dass die Akzeptanz steigt, wenn sie altersübergreifend einen Mehrwert darstellt. Hinzu kommt, dass eine gewisse Individualisierung, z.B. bei vernetzten Dienstleistungen, gewährleistet werden muss, damit der Mieter sich und seine Bedürfnisse in dem Angebot wiederfindet. So hat sich gezeigt, dass bei den älteren Nutzern Sicherheitsfunktionen an erster Stelle stehen, während Gesundheitsdienste für sie erst bei einem konkreten Bedarf relevant werden. Bei jüngeren Nutzern überwiegen die Komfortfunktionen. Weitere Erfolgskriterien für eine hohe Akzeptanz der Technik (und in der Folge der entstehenden Geschäftsmodelle) betreffen ferner die Modularität der Leistungen, deren Nachrüstbarkeit, die Bedienfreundlichkeit sowie die Unaufdringlichkeit bzw. Kontrollierbarkeit des jeweiligen AAL-Produktes bzw. der Lösung. Mit einem „Design für alle" (universal design) besitzen die Produkte eine verbesserte Gebrauchstauglichkeit, die auch eine größere soziokulturelle Gerechtigkeit ermöglicht.

Finanzierung

Es wäre ein ausreichender Erfolg, wenn es realisierbar ist, mind. 10% des gesamten Wohnungsbestandes dementsprechend umzubauen, um so die Verweildauer in der Wohnung zu erhöhen. Die Aufrüstung kann entsprechend dem Alter der Bewohner schrittweise erfolgen. Die meisten Assistenzlösungen sind so konzipiert, dass sie „mitalternd" zum Einsatz kommen. Das verringert auch die Kosten. Dadurch ist zunächst nur eine Grundausstattung erforderlich, die heute schon über verschiedene Produkte hinweg mit max. 2.500 € beziffert werden kann. Dennoch ist die Finanzierung häufig ein „K.O.-Kriterium", sofern die Wohnung noch nicht barrierearm bzw. barrierefrei ist, da der Hauptanteil der Kosten in Höhe von 25.000-30.000 € immer noch auf den Umbau zur Herstellung der Barrierearmut bzw. -freiheit der Wohnung entfällt. Deshalb müssen sich alle, die einen Nutzen haben oder eine Wertschöpfung erzielen, an der Finanzierung beteiligen.
Das bedeutet im Einzelnen: Der Mieter erbringt einen Eigenanteil für eine höhere Lebens- und Wohnqualität mit der Mietzahlung. Die Kranken- und Pflegekassen sparen durch die ambulante Betreuung erhebliche Kosten und sollten einen Investitionsbeitrag oder eine Subjektförderung zahlen. Soziale und technische Dienstleister geben einen Finanzierungsbeitrag, da sich für sie neue Geschäftsfelder eröffnen. Ebenso die Wohnungswirtschaft, da sie mit einer längeren Verweildauer der Bewohner über stabile Mieteinnahmen verfügt, wie auch die Kommunen, die sozial stabilere Quartiere erhalten und geringere Sozialkosten haben. So profitieren am Ende alle Beteiligten. ■

Generationenübergreifendes und qualitativ hochwertiges Wohnen bis ins hohe Alter – das ermöglicht die NEUWOGES ihren Mietern

THEMA DES MONATS

Wohnen und Leben im Alter

Das Zuhause: ein Ort der Geborgenheit

Die steigende Zahl von Senioren verschiebt den demografischen Rahmen: In Deutschland wird bereits in 15 Jahren das Wohnen für die Altersgruppe 70 plus ein Viertel des gesamten Wohnungsmarktes ausmachen. Flexible Konzepte sowie technische Assistenzsysteme sind für Wohnungsunternehmen daher ein zentrales Thema.

Heike D. Schmitt
Agentur hd...s
Wiesbaden

Hedda Werner
freie Journalistin
Stadecken-Elsheim

„Durch den anhaltenden Trend zur Singularisierung des Alters leben immer mehr alte Menschen allein“, erklärt Prof. Dr. Ursula Lehr, Vorsitzende der Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen e. V. (BAGSO). Sich an eine neue Nachbarschaft oder ein neues Umfeld – etwa ein Pflegeheim – zu gewöhnen, sei sehr schwer. Schließlich steht die Wohnung für Geborgenheit und Identität. Dieser Traum endet jedoch, wenn sich alte Menschen nicht mehr selbst versorgen können. Nach Schätzungen ist lediglich 1% des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland altersgerecht ausgestattet. Auch aus volkswirtschaftlicher Sicht wäre es sinnvoll, ältere Bürger so lange wie möglich zu Hause wohnen zu lassen. Ein ausreichendes Angebot an altersgerechtem Wohnraum könnte die Zahl der Eintritte in Pflegeheime deutlich reduzieren, so eine Studie des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Kostenersparnis: bis zu 5,2 Mrd. €.

Die Wohnung, die „mitaltert“

Den akuten Bedarf an neuen Wohnformen und Services unterstreichen die Ergebnisse einer

Mitgliederbefragung des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) zum Thema „Wohnen im Alter“ aus 2010. Rund 45% der Befragten waren 71 Jahre alt und älter. Für sie wird die Wohnung mehr und mehr zum Lebensmittelpunkt; gesundheitliche Einschränkungen erschweren den Alltag. Daher entwickelte der VSWG innerhalb des Verbundprojektes „Alter Leben“ das Konzept der „mitalternden Wohnung“. Es ist modular aufgebaut und berücksichtigt individuelle Lebens- und Leistungszyklen. Mit finanziell vertretbaren bautechnischen Maßnahmen werden Barrieren reduziert und AAL-Lösungen eingebunden. Dienstleistungen runden das Portfolio ab.

Quelle: WGF Döbeln / VSWG

Steuerung von Küchengeräten per Tablet-PC

Modellbausteine
für innovative Lösungen

Aktuell steht in Sachsen das Projekt „Chemnitz+ Zukunftsregion lebenswert gestalten“ auf der Agenda. Ziel: integrierte altersgerechte Versorgung in der Modellregion Mittleres Sachsen entwickeln, erproben und evaluieren. Im Mittelpunkt steht nicht nur die Wohnung, sondern auch das Quartier und die gesamte Region. „Mit unseren Kooperations- und Servicepartnern aus der Wohnungs- und Gesundheitswirtschaft entwickeln wir tragfähige und finanzierbare Serviceketten und Modellbausteine für innovative Lösungen in der Region“, so VSWG-Vorstand Dr. Axel Viehweger. Als Referent auf der Zukunft Lebensräume und beim 8. AAL-Kongress in Frankfurt/Main wird er in der Session „Vernetztes Wohnen“ diese Ansätze vorstellen.

Waschtische nach Maß

HEWI

Längenvariable Waschtische nach Maß ermöglichen Gestaltungsfreiheit und passgenaue, barrierefreie Lösungen.

Waschtische | **Accessoires** | **Barrierefrei** | **Beschläge**

www.hewi.com

Quelle: NEUWOGES

Das Seniorenwohnhaus der NEUWOGES in der Neubrandenburger Clara-Zetkin-Straße beherbergt neben altersgerechten Wohnungen auch eine Demenz-WG, eine Begegnungsstätte und eine Tagespflegestation

Quelle: NH / Strohfeldt

Wenn es der Mieter alleine nicht mehr schafft: Das „Wohn-Service-Team" übernimmt Kleinreparaturen

Mehr Lebensqualität durch Technik und Service

Zunehmend werden neben Barrierefreiheit und assistiver Technik bezahlbare Pflege- und Betreuungsdienstleistungen im häuslichen Umfeld nachgefragt. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt unterhält daher für ihre 61.000 Wohnungen über 100 Kooperationen - u. a. auch mit etablierten karitativen Trägern.

„Sie bleiben, wir helfen!" - mit diesem Slogan startete sie in Hessen bereits 2006 ein Konzept für altersgerechtes Wohnen. Anfangs beinhaltete es Beratungsleistungen für Hilfsmittel und bauliche Maßnahmen. Heute umfasst das kostenfreie Serviceangebot Antworten auf alle Fragen des Seniorenwohnens: Informationen und Hilfestellungen zu Wohnungsumbau, Dienstleistungen, Hausnotruf und Pflege.

2007 folgte das „Wohn-Service-Team - Ihre Helfer im Alltag" (WST). Für rund 3.000 Wohnungen in Offenbach startete die Nassauische Heimstätte mit zwei Partnern diese Kooperation. Die Dienstleistungen reichen vom Glühbirnenwechseln bis zur Begleitung bei Arztbesuchen. Rund 15% der älteren Mieter nutzen den Service mittlerweile regelmäßig - Tendenz steigend. Seit 2015 ist das Angebot flächendeckend für 20.000 Wohnungen im Rhein-Main-Gebiet verfügbar, ein Ausbau auf ganz Hessen ist in Vorbereitung.

Hinzu kommen innovative altersgerechte Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen und Seniorenwohngemeinschaften. Im Rahmen der kontinuierlichen Bestandsmodernisierung steht die barrierearme Ausstattung von Wohnungen auf der Agenda. Ein Kompetenzcenter organisiert Projekte und Programme speziell für ältere Mieter - wie Seniorennachmittage und -ausflüge. „Unsere langjährigen Bewohner sehen wir als unser größtes Kapital. Sie identifizieren sich mit dem Viertel, sorgen für eine funktionierende Nachbarschaft und sichern die Stabilität der Quartiere", resümiert Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal.

„Wohnen ein Leben lang"

„So lautet das Versprechen an unsere Mieter", erklärt Susanne Jeske, Sachgebietsleiterin Soziale Dienste bei der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft (NEUWOGES). Aktuell sind etwa 23% der Mieter in den 12.350 Wohnungen 65 Jahre alt oder älter. Laut Prognosen für 2030 steigt ihr Anteil auf über 30%. Seit 2008 setzt das Unternehmen Maßstäbe im altersgerechten Wohnen: Bis 2020 soll Barrierefreiheit Standard sein! Daneben wurde ein „Senioren-Rundum-Paket" aufgelegt, das Wohnen, Betreuung, Pflege und Dienstleistungen umfasst. Und: Die NEUWOGES veranstaltet 2015 schon zum zweiten Mal eine Seniorenmesse.

TV-reife Senioren-WG

Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG richtete schon vor über fünf Jahren eine Senioren-WG ein - die erste ihrer Art im Ennepe-Ruhr-Kreis. Sie bietet älteren Mietern, die selbstbestimmt leben und wohnen möchten, eine Alternative zum Altenheim. Bei dieser Maßnahme arbeitet die Wohnungsgenossenschaft mit dem Caritas-Verband und dem DRK zusammen. Die rund 300 m² großen Räumlichkeiten wurden beim Umbau barrierefrei hergerichtet. Die WG hat es mittlerweile sogar mit einem Filmbeitrag ins Fernsehen geschafft! Auch Bremens ehemaliger Bürgermeister Henning Scherf, als Verfechter neuer Wohnformen bekannt, hat schon zwei Mal dort übernachtet.

DEM DEMOGRAFISCHEN WANDEL MIT INDIVIDUELLEN LÖSUNGEN BEGEGNEN

Erprobtes Konzept „mitalternde Wohnung"

Gesundheit	Sicherheit	Komfort	Freizeit
Ausgleich des verminderten körperlichen und geistigen Wohlergehens. Direkt auf die Person des Mieters ausgerichtet, z. B. Notrufzentrale, Vitaldatenüberwachung	Ziel ist die Vermeidung von unvertretbaren Risiken, Beeinträchtigungen und von Gefahren, z. B. Funktionsüberwachung, Erinnerung an das Schließen von Fenstern und Türen	Wohnen technisch so unterstützen, das es dem Menschen Arbeit verringert und ihm Behaglichkeit bietet, z. B. vernetzte Geräte, zentrale Steuerung	Ausgestaltung von sozialen Beziehungen und Interaktionen zwischen dem Mieter und seinem Wohnumfeld, z. B. Anbindung an Freizeitangebote

Wohnbegleitende Dienstleistung

Technisch unterstützte Dienstleistung

Baukonzeptionell unterstützte Dienstleistung

Quelle: VSWG

GEMEINSAM: 2. ZUKUNFT LEBENSRÄUME UND 8. AAL-KONGRESS

Innovative Lösungsansätze halten die zweite Zukunft Lebensräume und der 8. AAL-Kongress parat, die erstmals gemeinsam am **29. und 30. April 2015** in Frankfurt/Main stattfinden. Der interdisziplinäre Branchentreff für die Bau-, Wohnungs- und Pflegewirtschaft ist Fachmesse und branchenübergreifendes Dialog-Forum zugleich. Veranstalter im „Kap Europa" sind die Messe Frankfurt und der Verband der Elektrotechnik, Elektronik und Informationstechnik (VDE). Ein Programmpunkt: „Vernetztes Wohnen": Unter dem Titel „Technik und Dienstleistung" erläutert Dr. Claus Wedemeier, Referent Wohnen für ein langes Leben, Multimedia und IT beim Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), mögliche Strategien.

Weitere Informationen:
www.zukunft-lebensräume.de, **www.aal-kongress.de** und **zukunft-lebensräume.de/xing**

Demografischer Wandel – auch im Vordertaunus

Hier beschäftigen sich Politik, Verwaltung, soziale Vereine und Verbände, die Hofheimer Wohnungsbau GmbH (HWB) sowie interessierte Bürger mit altersgerechten Wohn- und Lebensformen. Schon 2008 zeigte die Kommune die Ausstellung „Wohnen und Leben im Alter" des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe, die sich quartiersbezogenen Wohnkonzepten und erfolgreichen Praxisbeispielen wie Mehrgenerationenhäusern widmete. 2011 fand ein öffentlicher Dialog über den demografischen Wandel statt. Als logische Konsequenz initiierte die Politik das Forum „Alt werden in Hofheim", das sich 2012 unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit mit Wohnen im Alter, Pflege, Teilhabe und Stadtentwicklung befasste. „Wir sind froh, dass beim demografischen Wandel hier so viele Akteure an einem Strang ziehen", lobt Norman Diehl, Prokurist der HWB, die Aktivitäten. Beim HWB-Projekt „Wir am Klingenborn" sind altersgerechte und barrierefreie Gebäude mit drei Wohnarten geplant: Mehrgenerationenwohnen, Betreutes Wohnen mit Leistungen nach Bedarf und eine Seniorenwohngemeinschaft.

Das Recht alter Menschen

All diese „Best Practice"-Beispiele verdeutlichen, dass Wohnungsunternehmen ihren eigenen Weg finden müssen. Einen Aspekt haben allerdings alle im Auge: Die Charta der Grundrechte der Europäischen Union führt in Artikel 25 das Recht alter Menschen auf ein würdiges und unabhängiges Leben auf. Mit dem demografischen Wandel positiv umzugehen ist daher auch eine Frage der Werte. ▶

Moderner Wohnkomfort auch im Altbau!

Uponor Renovis – Trockenbaupanel mit integrierter Flächenheizung/-kühlung

- Schnell, sauber und energiesparend renovieren von bis zu 3 Räumen pro Tag
- Installation auf den üblichen CD 27/60 Trockenbau-Profilen an allen Wand- und Deckenoberflächen
- Kurze Aufheizdauer und schnelle Reaktionszeit
- Raumkomfort bei niedriger Temperatur des Heizsystems

Mehr Informationen im Internet unter
www.uponor.de/renovis

uponor

THEMA DES MONATS

Interview mit Dr. Cord Schlötelburg

„Länger in der eigenen Wohnung“

Dr. Cord Schlötelburg, Geschäftsführer der Deutschen Gesellschaft für Biomedizinische Technik im VDE (VDE|DGBMT)

Die Deutsche Gesellschaft für Biomedizinische Technik im VDE (VDE|DGBMT) und die Messe Frankfurt veranstalten am 29. und 30. April 2015 erstmals gemeinsam ein Forum für den branchen- und fachübergreifenden Dialog zu den Auswirkungen des demografischen Wandels auf Bau-, Wohnungs- und Pflegewirtschaft. Im Mittelpunkt stehen Technologien und Vernetzung für Gesundheit, Selbständigkeit und Komfort.

Was verbirgt sich hinter dem in letzter Zeit so oft gehörten Schlagwort AAL?

Bei AAL geht es um das aktive, assistierte Leben: Im Kern handelt es sich um technische Hilfsmittel, die Menschen dabei unterstützen, ihre Gesundheit - und damit auch ihre Unabhängigkeit - zu bewahren sowie Folgen von Krankheit und Verletzung zu kompensieren. Dazu werden unterschiedliche Technologien und Komponenten, wie z. B. Sensoren, autonom oder in vernetzten Systemen eingesetzt.

So können Menschen sicherer, gesünder und komfortabler am sozialen und beruflichen Leben teilnehmen. Angesichts des demografischen Wandels gewinnt AAL derzeit stark an Bedeutung. Mit Hilfe technischer Hilfsmittel können älter werdende Menschen länger zu Hause wohnen, mobil sein oder auch besser gepflegt werden.

Wie schätzen Sie die Akzeptanz solcher technischer Hilfsmittel ein – besonders bei den Älteren, die ein Gros der Mieterschaft von Wohnungsunternehmen darstellen?

Als Folge einer immer vernetzter und „smarter“ werdenden Welt haben auch Ältere heute wenig Berührungsängste, was neue Technologien angeht. Denn: Wer heute Internetdienste, Smartphone-Apps und Social Media nutzt, wird diese Services zukünftig auch verstärkt für seine Gesundheit(svorsorge) und den Komfort im häuslichen Umfeld einsetzen wollen. In nahezu allen Lebensbereichen werden Anwender in den Genuss einer omnipräsenten, komfortablen und intelligenten Gesundheitsunterstützung kommen können. Voraussetzung hierfür sind attraktive Technologien und Anwendungen, die verständlich sind und sogar noch Spaß machen. Somit sind die Übergänge von der primär medizinisch-kurativen zur primär komfortorientiert-unterstützenden Anwendung fließend.

Bestes Beispiel dafür sind die „Wearables“, vernetzte Kleidungsstücke, die über Beschleunigungs- und Pulssensoren sowie über GPS, Bluetooth oder empfindliche, berührungssensitive Displays verfügen.

Wo sehen Sie aktuell noch Schwierigkeiten beim flächendeckenden Einsatz von AAL-Lösungen?

Die schnelle Verbreitung aktiv-assistiver Technologien wird derzeit vor allem durch fehlende Standards, aber auch durch den noch nicht ausreichenden Ausbau von Breitbandverbindungen behindert. Die Überwachung von Vitalwerten, die Erkennung von Anomalien - wie z. B. Stürze - und andere Sicherheitsfunktionen setzen eine leistungsfähige und betriebssichere Datenübertragung voraus. Vernetzte Geräte und Systeme, z. B. in der Küche, im Auto, im Hygienebereich oder für die Beleuchtung, müssen über geeignete Schnittstellen flexibel und sicher miteinander kommunizieren können.

Eine weitere Schwierigkeit ist der branchen- und fachübergreifende Charakter aktiv-assistiver Technologien. Gegenwärtig sind die Bereiche Gesundheit, Pflege, Wohnen, Arbeit oder Mobilität durch eigenständige Märkte und Akteure gekennzeichnet. So werden etwa Wohnung, Büro oder Auto im Regelfall nicht als Gesundheitsstandort wahrgenommen.

Bei vielen Akteuren fehlen branchenübergreifende Marktkenntnisse, Geschäftsmodelle oder auch Marketing-, Finanzierungs- oder Erstattungskonzepte. Der Wunsch, eine Plattform für Informationen und branchenübergreifenden Dialog, aber auch für die Präsentation neuester Techniken zu schaffen, war für unsere Organisation daher ein Anlass, den Schulterschluss von AAL-Kongress und Zukunft Lebensräume mit zu initiieren.

Herr Schlötelburg, vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Heike D. Schmitt.

NORD/LB
Die norddeutsche Art.

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.

Finanzgruppe

www.nordlb.de

THEMA DES MONATS

Altenwohnen: nein danke!

Wohnwünsche von Senioren jenseits von Hausnotruf und Haltegriffen

Das Bild von Senioren mit Kittelschürze und grauem Dutt, mit Hut und Stock, hat ausgedient. Heute findet man Senioren in Fitnesscentern, bei Sportevents, auf Rockkonzerten, mit den Enkeln auf Spielplätzen oder auf Reisen. Dieser neue Lebensstil beeinflusst auch die Wohnpräferenzen. Das eine Wohnkonzept, das für alle Älteren passt, ist passé!

Katrin Trunec
Analyse & Konzepte
Hamburg

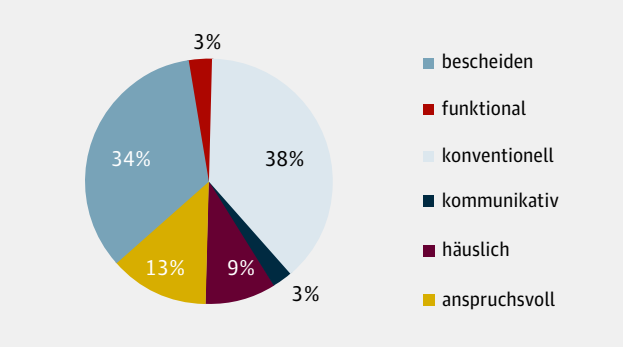
Mehr als jeder fünfte Einwohner Deutschlands hat das 65. Lebensjahr bereits erreicht oder überschritten. Im Jahr 2060 wird es bereits jeder dritte Deutsche sein. Deutliche strukturelle Veränderungen werden sich aber vor allem durch die sehr große Zunahme bei den über 80-Jährigen ergeben. Denn ihre Zahl wird sich bis 2030 um 60% erhöhen. Somit wird auch die Zahl der Pflegefälle ansteigen. Doch nicht jeder Senior wird zum Pflegefall oder möchte das Alter im Heim verbringen. Vielmehr spiegeln sich die gesellschaftlichen Veränderungen auch in der Seniorengeneration wider.

Konventionell, anspruchsvoll oder bescheiden?

Die GdW-Studie „Wohntrends 2030“ hat u. a. die Wohnkonzepte unterschiedlicher Nachfragergruppen untersucht. Für die Gruppe der Senioren zeigt sich dabei: Die Vorstellungen gehen weit auseinander. Es gibt also nicht das eine Wohnkonzept, das für alle Älteren passt. Die drei Konzepte, die für diese Generation prägend sind, sind das konventionelle, das bescheidene und das anspruchsvolle, wie die Grafik zeigt.

Konventionelle Haushalte stellen mit 38% die größte Seniorengruppe. Sie haben ein hohes Sicherheitsdenken, verbunden mit einer vorausschauenden Lebensplanung. Die Wohnungsnachfrage ist daher sehr stark auf den praktischen Nutzen auch in kommenden Jahren fixiert. Ihr Anteil ist bei den Mietern und Eigentümern in etwa gleich hoch. Die zweitgrößte Gruppe, Senioren mit bescheidenem Wohnkonzept, hat einen Anteil von 34% an der Gruppe der über 65-Jährigen. Diese Haushalte haben geringe Ansprüche; man arrangiert sich mit dem, was man hat. Sie haben in der Gruppe der Mieter einen deutlich höheren Anteil als unter den Eigentümern. 13% der Seniorenhaushalte verfolgen ein anspruchsvolles Wohnkonzept. Für diese Gruppe spielt die Werthaltigkeit einer Immobilie eine große Rolle. Das heißt: Gesucht sind repräsentative Standorte mit ökologischer Ausstattung.

WOHNKONZEPTE DER GENERATION 65 PLUS



Quelle: GdW Wohntrends 2030

Die Einkommenssituation der heutigen Seniorengeneration ab 65 Jahren ist noch vergleichsweise gut: Das Armutsrisiko ist mit 13,6% deutlich niedriger als in der Gesamtbevölkerung (15,2%). Zukünftig wird sich das Bild jedoch wandeln. Gebrochene Erwerbsbiographien, Teilzeitjobs oder etwa ein hoher Anteil Langzeitarbeitsloser sind Gründe für die steigende Altersarmut.

In der Gruppe der Senioren, die von Altersarmut betroffen sind oder sein werden, überwiegen das bescheidene und das funktionale Wohnkonzept. Haushalte mit funktionalem Wohnkonzept haben wenig materielle Optionen und fragen einfach ausgestattete Wohnungen nach. In diesem Bereich wird die Nachfrage also – wie bei den bescheidenen Wohnkonzepten – steigen. Gleichzeitig wird die Zahl der konventionellen Haushalte zurückgehen.

Älter werden bedeutet ...

Wer älter wird, ist meist weniger beweglich, hört und sieht schlechter und kann sich schlechter orientieren. Im Allgemeinen benötigen Senioren deshalb mehr Vertrautheit und Sicherheit in ihrer täglichen Umgebung. Wenn stärkere körperliche Defizite hinzukommen, sind sie außerdem auf eine besondere Pflege angewiesen und brauchen auch in den eigenen vier Wänden Hilfe oder spezielle Erleichterungen – wie den Abbau von Barrieren oder den Einsatz technischer Assistenzsysteme. Doch nicht alle älteren Menschen setzen dabei die gleichen Prioritäten. Zwei Drittel aller Deutschen, die das 65. Lebensjahr bereits erreicht oder überschritten haben, möchten in ihrer jetzigen Wohnung alt werden. Dieser Wunsch ist jedoch je nach Wohnkonzept sehr unterschiedlich ausgeprägt, wie die Tabelle auf der nachfolgenden Seite verdeutlicht.

Während häusliche und bescheidene Haushalte in ihrer jetzigen Wohnung alt werden wollen, auch wenn diese nicht optimal auf ihre Wohnsituation im Alter ausgerichtet ist, sorgen konventionelle

und anspruchsvolle Haushalte stärker für das Alter vor und wünschen sich häufiger, dass die Wohnung ihren Bedürfnissen angepasst wird. Der Wunsch, in eine speziell altersgerecht ausgestattete Wohnung zu ziehen, ist wenig ausgeprägt. Nur 15% aller, die das 65. Lebensjahr bereits erreicht oder überschritten haben, streben dies an.

Senioren mit anspruchsvollem Wohnkonzept legen Wert auf eine sehr hohe Energieeffizienz sowie eine barrierearme Ausstattung bzw. einen Fahrstuhl im Gebäude. Sie sind die Gruppe mit der zweithöchsten Technikaffinität und fragen bei entsprechender finanzieller Situation auch gehobene Technologieprodukte zur Steigerung des Komforts und der Effizienz nach. Smartphone, Tablet und Alter schließen sich insbesondere in diesen Haushalten nicht aus. Anders die vielen bescheidenen Senioren: Auch für sie sind Barrierearmut und Energieeffizienz wichtig, diese sollte jedoch kein großes technisches Verständnis vonseiten der Nutzer erfordern.

WIE MÖCHTEN SIE IM ALTER WOHNEN? (ANTEILE IN %)

	Möchte in meiner jetzigen Wohnung, so wie sie ist, alt werden.	Ich möchte in meiner jetzigen Wohnung alt werden, wenn diese meinen spezifischen Bedürfnissen im Alter angepasst wird.	Ich möchte in eine spezielle altersgerecht ausgestattete Wohnung ziehen.	Sonstiges
konventionell	63	19	17	1
kommunikativ	68	9	18	5
häuslich	70	15	12	3
anspruchsvoll	56	26	15	3
bescheiden	75	11	13	1
funktional	54	8	25	13
Gesamt	**67**	**16**	**15**	**2**

Quelle: A&K, GdW Wohntrends 2030

Ruhige Lagen versus Urbanität

Im Allgemeinen streben Senioren überwiegend eine zentrale, aber ruhige Wohnlage an. Mit diesem Wunsch sind sie nicht allein. Denn eine ruhige Wohnumgebung wünschen sich 87% aller Deutschen. Nimmt man die Wohnwünsche der Senioren hingegen genauer unter die Lupe, so stellt man fest, dass die Wohnortpräferenzen innerhalb eines Wohnkonzepts auch für die älteren Haushalte ab 65 Jahren zutreffen. Die Senioren mit kommunikativem Wohnkonzept wünschen sich auch im Alter noch urbanes Flair und legen kaum Wert auf ein naturnahes Wohnumfeld. Hier darf es auch im Alter noch „studentisch und szenig" zugehen. Berührungsängste zu anderen Kulturen bestehen kaum. Allerdings kommt dieser Gruppe insgesamt eine geringe Bedeutung zu, denn sie macht nur 3% der Altersgruppe ab 65 Jahren aus. Anspruchsvolle Haushalte streben hingegen ein kreatives und exklusives Umfeld an, während die konventionellen Senioren auf Image und Ruhe Wert legen. Bescheidene Haushalte haben deutlich geringere Ansprüche an ihre Wohnumgebung. Sie schätzen ein normales, ruhiges und grünes Quartier. Wichtiger sind andere Aspekte wie Sauberkeit und Ordnung, auf die jedoch auch konventionelle Haushalte durchaus Wert legen. Empfindlich reagieren bescheidene Haushalte auf Veränderungen im Wohnumfeld.

Sicheres Wohnen hat verschiedene Gesichter

Gerade älteren Menschen ist Sicherheit sehr wichtig. Doch auch in dieser Hinsicht haben unterschiedliche Wohnkonzepte unterschiedliche Prioritäten:

- Konventionelle Haushalte legen Wert auf einen soliden Einbruchschutz. Eine Video-Sprechanlage, ergänzt um eine hochwertige Eingangstür stellt eine gute Basisausstattung dar.
- Anspruchsvolle Haushalte verfügen im Einfamilienhausbereich häufig über eine Alarmanlage und über eingeschränkte Zugänge zum Gelände. Die hohe Technikaffinität führt auch zu einer steigenden Nachfrage nach modernen Sicherheitssystemen, die sich etwa mittels Smartphone steuern lassen.
- Bescheidene Haushalte legen ebenfalls Wert auf Sicherheit, für sie sind jedoch Rollläden im Erdgeschoss, eine gut schließende Eingangstür sowie eine einfache Gegensprechanlage schon ausreichend.

SICHERHEITSBEDÜRFNIS VON SENIOREN

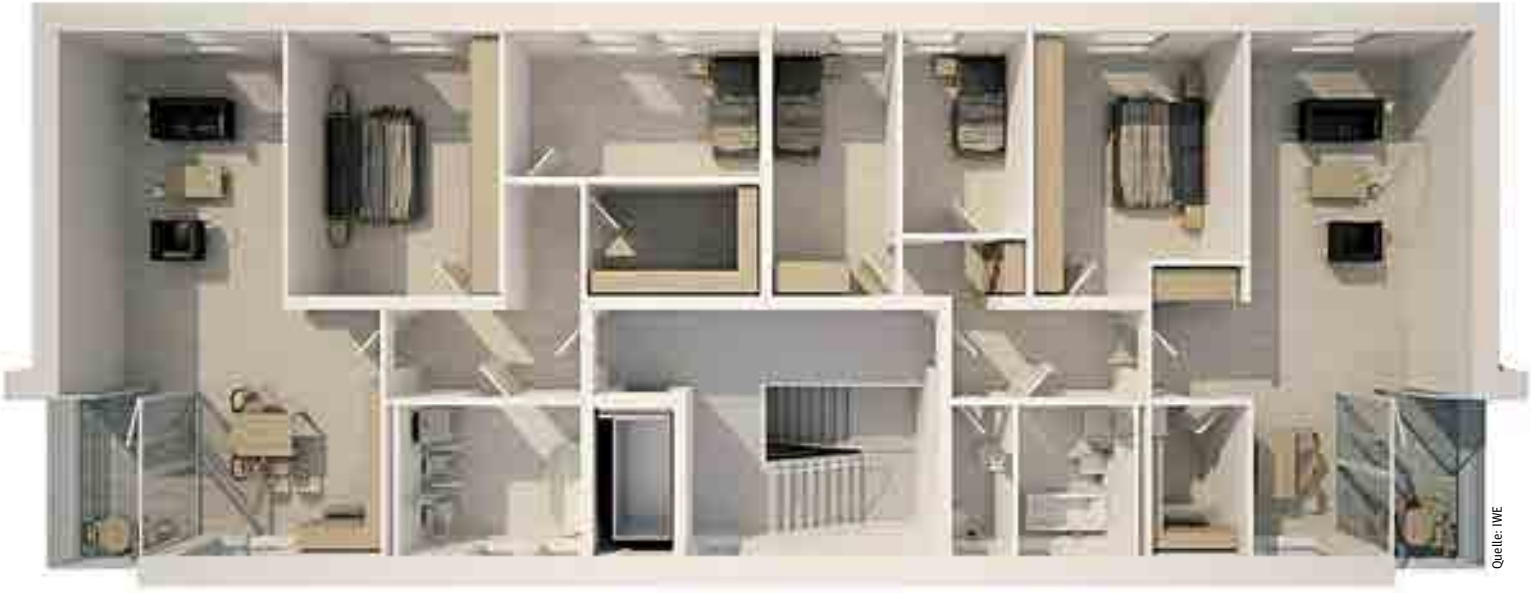
Sicherheitsbedürfnis entsprechend dem Wohnkonzept

Quelle: GdW Wohntrends 2030

Fazit

Die Ergebnisse der Studie „Wohntrends 2030" zeigen beispielhaft, dass Senioren auch zukünftig für die Wohnungswirtschaft eine sehr große Rolle spielen werden. Doch die Bedürfnisse dieser Gruppe sind nicht über einen Kamm zu scheren. Eine bodengleiche Dusche und ein optionales Notrufsystem sind mit Sicherheit der kleinste gemeinsame Nenner, auf den man die Gruppe reduzieren kann. Um jedoch langfristig Senioren im Bestand zu halten und auch als neue Zielgruppe zu gewinnen, muss das Wohnungsangebot vielfältiger und spezifischer werden. Gefragt sind dann auch die Marketing-Abteilungen und -Agenturen, denn mit einem Produkt namens „Wohnen 50 plus" wird man zukünftig nicht konkurrenzfähig am Markt auftreten können. ■

Weitere Informationen:
www.gdw.de, www.analyse-konzepte.de



Klassischer Wohnungs- und Gebäudegrundriss mit normalen Familienwohnungen

THEMA DES MONATS

Forschungsprojekt zum altersgerechten Wohnen

„Ready“ – den Bestand bei Bedarf flexibel anpassen

Wir bauen die falschen Wohnungen! Stimmt, denn die wenigsten Wohnungen sind geeignet, Menschen ein Leben lang aufzunehmen. Besonders Ältere und Hochaltrige finden selten eine ihren Bedürfnissen angepasste Wohnung. Ein durch die Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des BMUB und die Firma Knauf gefördertes Projekt an der Universität Stuttgart fragt, wie Neubau so zu planen ist, dass er später flexibel angepasst werden kann und somit Senioren-„ready“ ist.

Prof. Dr. Thomas Jocher
Fakultät Architektur und Stadtplanung
Institut Wohnen und Entwerfen
der Universität Stuttgart

Dass Ältere und Hochaltrige selten eine ihren Bedürfnissen angepasste Wohnung finden, ist einerseits in dem sehr hohen Aufwand begründet, bestehende Wohnungen altengerecht umzubauen. Die Ursache liegt andererseits an der fehlenden Einsicht, bereits den Neubau altengerecht zu planen. Insbesondere die außerordentlich hohen Kosten der Bestandssanierung haben die Forschungsidee ausgelöst, den Neubau so zu planen, dass er bei Bedarf flexibel angepasst werden kann (siehe auch DW 12/2014, Sonderheft Bad, S. 17). Dies kann mit dem Leitbegriff „ready“ gekennzeichnet werden – Senioren-ready, Rollator-ready, aber auch Familien-ready.

Airbag für Wohnungen

Die meisten Wohnungen taugen nicht für „lebenslängliches“ Wohnen. Das liegt nicht daran, dass sich Lebensphasen und -konstellationen sowie Haushaltsgrößen verändern können. Vielmehr sind die Wohnungen zu wenig anpassbar. Erst bei den hochaltrigen Menschen wächst der Anteil derjenigen stark an, die tatsächlich auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Hier wird ein genereller Konflikt sichtbar: Für die meisten älteren Personen besteht keine Notwendigkeit, eine möglicherweise in vollem Umfang rollstuhlgerechte Wohnung zu bewohnen – sie werden zeitlebens in aller Regel keinen Rollstuhl benötigen. Auf der anderen Seite wächst mit zunehmendem Alter das Risiko, nach einem langen gesunden Leben schlagartig an den Rollstuhl gefesselt zu werden. Dieses Risiko ist latent immer vorhanden, selbst für jüngere Personen.

Worin besteht die Lösung? In einer hohen Planungsflexibilität, die eine schnelle und kostengünstige Anpassung an die tatsächlichen Bedürfnisse ermöglicht – eine Anpassung, die auch wieder rückgängig gemacht werden kann. Es werden also Wohnungen vorgeschlagen, die sich nach Bedarf und im Notfall schnell anpassen lassen.

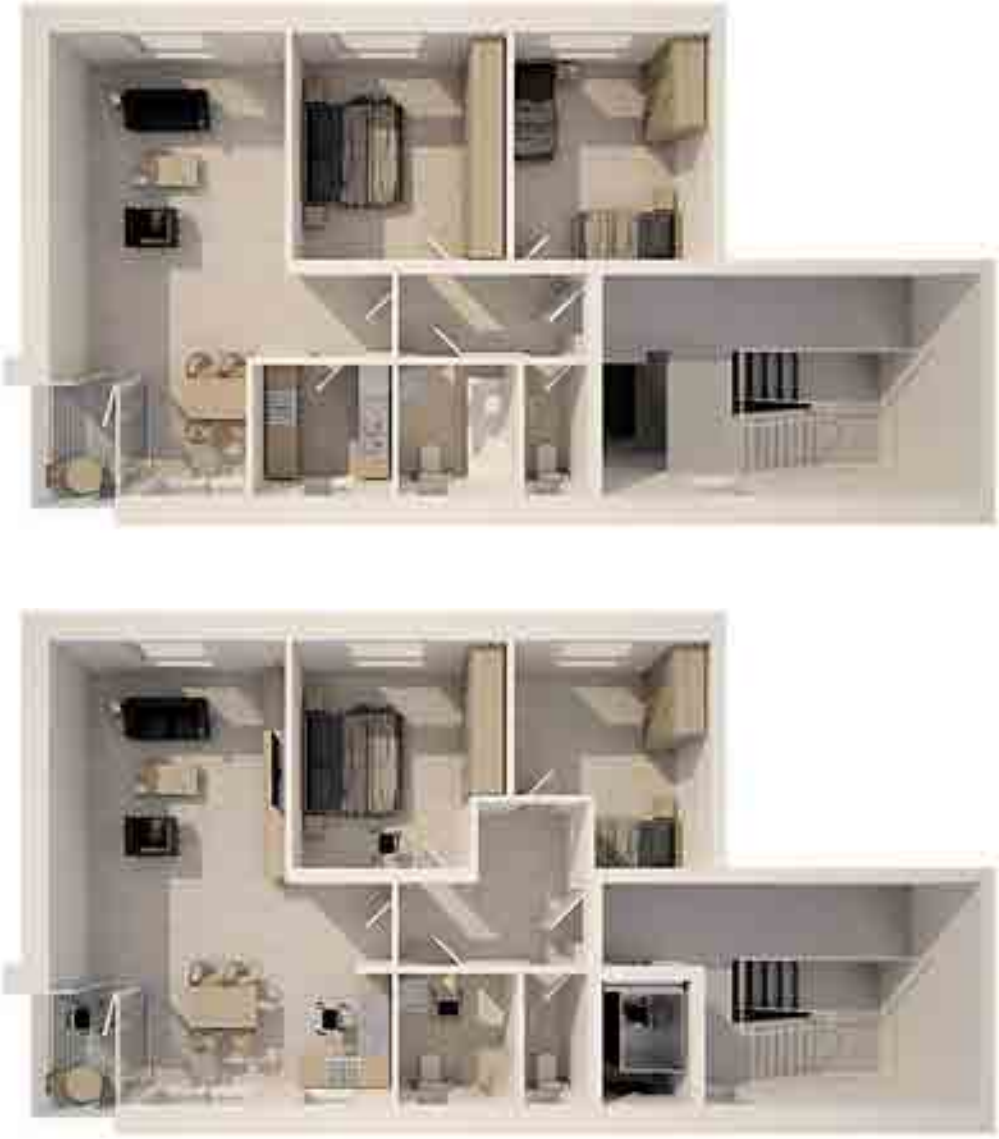
3-stufiger Standard: basic – standard – comfort

Dafür können Standards festgelegt werden, die unter Berücksichtigung der Kosten für die meisten Menschen eine altengerechte Wohnung defi-

nieren. In einem dreistufigen Modell werden die Bedürfnisse hinsichtlich Funktion und Komfort berücksichtigt. Ältere Menschen sind heute gesünder und fühlen sich auch so. Zahlreiche aktuelle Umfragen bestätigen dies. Trotzdem gilt bereits für einen kleinen Teil dieser Altersgruppe eine geringe Mobilitätseinschränkung, etwa, wenn eine Gehhilfe (Stock oder Rollator) benutzt wird. Die Mindestanforderungen definiert demnach der Standard „ready basic". Hier wurden alle Aspekte, auch die Kostenargumente, ausgewogen betrachtet, um zu einem Mindeststandard zu kommen, der - anders als die DIN - auch vom freien Wohnungsmarkt vollumfänglich akzeptiert werden kann.

DIN oder Nicht-DIN?

Anregend waren hier die im Rahmen der empirischen Phase des Vorhabens erfassten Hinweise der Schweizer Kollegen auf Projekte und Regelungen, die schon seit geraumer Zeit mit viel Erfolg anpassungsfähige Wohnungen verwirklichen. Zwar werden dort im Einzelfall einige Standards niedriger angesetzt, aber die Gesamtsumme aller „besuchsgeeigneten" Wohnungen ist überwältigend groß. „Besuchsgeeignet" bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Wohnungen auch von einem Rollstuhlfahrer besucht werden können. D. h.: keine vollumfängliche Ausstattung der gesamten Wohnung (entsprechend einer DIN-gemäßen Rollstuhlgerechtigkeit), sondern vielmehr die einfache bauliche Vorbereitung zum Besuch eines Rollstuhlfahrers, z. B. ausreichende Türbreiten bis zum Wohnzimmer, Essplatz oder die Möglichkeit eines - wenngleich nicht DIN-gerechten - Toilettengangs. „Ready standard" und „ready comfort" steigern die Möglichkeiten bis hin zu den nötigen Bewegungsflächen für einen Elektrorollstuhl und gleichzeitig den Komfort, z. B. durch die Möglichkeit eines ferngesteuert regelbaren Sonnenschutzes. Auch „ready standard" und „ready comfort" beinhalten vorbereitende Maßnahmen für den Bedarfsfall zugeschnittene, individuelle Umsetzungen.



Grundrisse nach dem Konzept „ready basic" vor (o.) und nach (u.) der altengerechten Anpassung

Besonders das Bad erfordert eine kluge Planung: Bad nach dem Konzept „ready basic" vor (l.) und nach (r.) der altengerechten Anpassung

Je nach Erfordernissen kann das Badezimmer angepasst werden – hier nach dem Standard „ready comfort"

Schnitt durchs Treppenhaus: Nach dem Konzept „ready standard" befindet sich der Fahrstuhl bereits in dem im Vorfeld entsprechend geplanten Schacht

Quelle: IWE

AAAAA – die fünf Grundregeln

Was kennzeichnet nun die Projekte, was macht sie besonders bzw. „-ready"? Im Rahmen des Forschungsprojekts wurden Grundregeln formuliert, die hier in Stichworten kurz wiedergegeben werden. Die Grundregeln – die fünf großen A's – lauten:

Absatzfrei (schwellenfrei)

- Aufzug/Treppenlift
- Erschließung außerhalb und innerhalb des Gebäudes
- gemeinschaftliche und individuelle Räume (Wohnung, Garten, Keller, Parkplatz)
- Flächen leicht nutzbar und verkehrssicher

Ausreichend groß

- Breite von Türen, Fenstertüren, Fluren
- Bewegungsflächen
- Bedienhöhen (Türen, Fenster, Heizung, Elektro, Briefkasten)
- Wohnung (besuchs-)geeignet für Rollstuhl-/Rollatorfahrer
- Bad, Dusche, Balkon (Größe)

Anpassbar (vorbereitet)

- alle Ebenen schwellenfrei (vorbereitet)
- Bad/WC, Größe vorbereitet
- Dusche bodengleich vorbereitet
- Küche und Essplatz/Wohnraum Kombination vorbereitet
- Individualraum Größe vorbereitet
- Handlauf beidseitig vorbereitet

Attraktiv und sicher

- Treppen geradläufig
- Treppe bequem, natürliche Belichtung/Belüftung
- Handläufe beidseitig (Treppe), Wohnung vorbereitet, griffsicher
- Wohnungsfenster mit geringer Brüstungshöhe
- Sonnenschutz regelbar
- Einbruchschutz (Fenster und Türen)

Automatisiert

- geringer Kraftaufwand zur Bedienung von Fenstern und Türen
- Hauptzugänge (Hauseingang, Tiefgarage) automatisiert.

ZWÖLF PROJEKTE IN DEUTSCHLAND, VIER IM AUSLAND

Empirisches „Herzstück" der 2014 abgeschlossenen gut zweijährigen Forschungsarbeit von Architekten und Soziologen (unterstützt von einer Expertengruppe aus der Wohnungswirtschaft, Sachverständigen aus dem Baugewerbe und Gerontologen) ist die deutschlandweite Auswahl von zwölf besonders ambitionierten altengerechten Wohnprojekten. Ergänzend wurden vier weitere Projekte aus Österreich, der Schweiz, den Niederlanden und Dänemark aufgenommen. Alle Projekte wurden mehrfach besucht, aus Architekten-, Bauherrn- und Nutzersicht analysiert und dokumentiert.

Weitere Informationen:
www.readyhome.de

Quelle: Architekturbüro Fink+Jocher, Foto: Boris Miklautsch

Interview mit Prof. Dr. Thomas Jocher

„Wir haben den Airbag für Wohnungen entwickelt“

Das Forschungsprojekt „_ready“ erarbeitete, wie mit einfachen Mitteln Wohnungen altengerecht angepasst werden können. Kerngedanke ist, ausgehend von einem Mindeststandard, verschiedene, auf die jeweiligen Bedürfnisse und Bedarfe ausgerichtete Standards zu kreieren – und altengerechtes Wohnen schon unterhalb der Schwelle „barrierefrei nach DIN“ zu ermöglichen. Projektleiter Prof. Dr. Thomas Jocher vom IWE der Universität Stuttgart erklärt das Wie und Warum.

Was heißt „_ready“ eigentlich? Wozu braucht man denn einen neuen Begriff für seniorengerechte Ausstattung, es gibt doch bereits die Norm Barrierefreiheit?

Altengerecht ist mehr als nur „barrierefrei“. Die Norm kann zwar zu einem großen Teil angewendet werden. Aber es gibt weitere wichtige Bereiche: Komfort und Sicherheit. Relevant sind ja z. B. auch ein großer Balkon, niedrige Fenster mit Sonnenschutz, ein bequem zu begehendes Treppenhaus … Dementsprechend heißt „_ready“ vorbereitet für altengerechtes Wohnen. Es ist die Antwort darauf, wie eine Wohnung optimal altengerecht angepasst werden kann. Entscheidend ist, dass bereits eine ganz normale Familienwohnung altengerecht vorbereitet sein kann. Aber eben nur vorbereitet, „_ready“ also! Die individuelle Anpassung erfolgt erst im konkreten Bedarfsfall. Das ist ein bisschen wie beim Auto, das für den hoffentlich nie eintretenden Unfall vorbereitet ist, eine gewisse Sicherheitsarchitektur und Technikausstattung aufweist. Wir haben sozusagen den Airbag für die Wohnung entwickelt.

Seniorengerecht, barrierearm, altengerecht. Ist das immer noch nicht irgendwo genau festgelegt?

Nein, dafür gibt es leider keine verbindliche Festlegung. Auch keine Norm. Wir haben versucht, den Begriff „altengerecht“ bestmöglich zu definieren – und fünf Grundregeln aufgestellt (siehe S. 32).

Warum gibt es die drei Stufen ready-basic, -standard, -comfort? Wäre da nicht eine allgemeine Festlegung besser?

Das hängt wie so oft von den finanziellen Möglichkeiten des Einzelnen ab. So wie bei der Wohnungsgröße auch. Aber nicht jeder kann sich eine große Wohnung leisten. Deshalb haben wir versucht, den Mindeststandard (ready basic) zu entwickeln. Empfehlenswert wäre das mittlere „ready standard“. Wenn man sich viel wünschen könnte, die Stufe „ready comfort“…

Alles schön und gut – aber es mangelt doch eher an der Akzeptanz der potenziellen Nutzer. Man ist vielleicht Mitte 40 oder Ende 50, fit, zufrieden und wohnt mit Partner(in) oder Familie in einem schönen Altbau: Wozu braucht man dann eine „Alten“-Wohnung? Und wenn ich alt bin, suche ich mir einfach etwas Passendes! Warum soll man denn jetzt schon damit anfangen …?

Das ist von Ihrem Gesundheitszustand bzw. dem Ihrer Familie und dem Ihrer Gäste abhängig. Es kann sein und ist sogar sehr wahrscheinlich, dass Sie ohne Probleme in der jetzigen „Normalwohnung“ bis zum Lebensende wohnen können. Aber richtig in die Zukunft gedacht ist das nicht. Denn wenn es in zehn oder 25 Jahren doch passiert, dass einer von Ihnen nicht mehr so fit ist, brauchen Sie eine altengerechte Wohnung. Überlegen Sie doch selbst: Umziehen möchten Sie dann nicht mehr, umbauen auch nicht mehr. Dann beginnt Ihr Problem. Zudem: Wenn Sie alt sind, gibt es – wenn nicht umgesteuert wird – nichts Passendes mehr! Schon jetzt gibt es viel zu wenige altengerechte Wohnungen. Und die geburtenstarken Jahrgänge, die in Rente gehen, kommen erst noch. Na, zwickt es nicht schon jetzt …

In Wohnungsgrundrissen sieht man immer wieder Badewannen, ist das denn altengerecht?

Altengerecht heißt ja eben nicht zwingend rollstuhlgerecht. Unsere Idee ist die Vorbereitung. D. h. so zu planen, dass im Falle des Falles die Familienwohnung mit Badewanne ruckzuck rollator- oder rollstuhlgerecht umgebaut werden kann – und sie später im Bedarfsfall auch wieder familiengerecht zurückgebaut werden kann.

Und was kostet das dann?

Das richtet sich nach dem Umfang der Vorbereitung. Wir haben dafür die Stufen „ready basic“, „ready standard“ und „ready comfort“ eingeführt. Unser großes Anliegen ist es, die Investitionskosten so gering wie möglich zu halten. Das ist am einfachsten im Neubau umzusetzen. Im Mindeststandard „basic“ liegen die Mehrkosten bei wenigen Prozent der Baukosten. Die genauen Standards sind unter www.readyhome.de nachzulesen.

Und wie schaffen Sie Akzeptanz bei Eigentümern, Bauherren und Investoren?

Der Kostenaspekt ist ein entscheidender. Wir blicken natürlich aus dem Blickwinkel, das Wohnen im Alter im Allgemeinen preiswerter zu machen, mit möglichst geringen Kosten möglichst viele Wohnungen „Alten-ready“ zu machen. Aus diesem Grund hat das BMUB und die Zukunftinitiative Bau das Projekt auch beauftragt. Wohnungseigentümer, die die Wohnungen oder Immobilien nicht selbst nutzen, sollten schon aufgrund der besseren Vermarktbarkeit an einer entsprechenden einfachen Anpassbarkeit interessiert sein.
Hinzu kommt: Die gewählte Begrifflichkeit ist nicht stigmatisierend. Alten- oder behindertengerecht werden mitunter so empfunden.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Olaf Berger.

THEMA DES MONATS

Technische Assistenzsysteme

Mehr Praxis und dafür weniger Theorie ...

Neben baulichen Maßnahmen zur Wohnraumanpassung spielen vermehrt auch technische Assistenzsysteme (AAL) eine Rolle, wenn es darum geht, die Selbstständigkeit von älteren Bewohnern im häuslichen Bereich zu fördern. Seit Jahren wird nach Lösungen geforscht, wie aus dem komplexen Querschnittsthema ein praxistaugliches Modell für Wohnungsunternehmen werden kann. Vielerorts sind wissenschaftliche Leuchttürme entstanden, Modelle für die konkrete Umsetzung jedoch kaum. Was muss sich ändern, damit aus der Theorie Praxis wird?

Dagmar Hotze
freie Journalistin
Hamburg

Die Situation ist paradox: Auf der einen Seite besteht seit Jahren die Kenntnis darüber, dass angesichts der wachsenden Zahl älterer Bürger Lösungen gefunden werden müssen, mit denen Senioren möglichst lange selbständig in ihrer Wohnung bleiben können. Auf der anderen Seite sind laut einer Untersuchung der KfW gerade einmal 700.000 Einheiten des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland altersgerecht ausgestattet – rund 350.000 davon gehören GdW-Mitgliedsunternehmen. Dabei ist der Handlungsbedarf immens: Laut Bundesamt für Statistik werden 2030 etwa 22 Mio. Bürger über 65 Jahre alt sein und bis zum Jahr 2050 wird sich die Zahl der über 80-Jährigen auf cirka 10 Mio. Bürger verdreifachen.

Nicht das Rad neu erfinden

Ergänzend zu baulichen Maßnahmen können auch alltagsunterstützende Systeme (sog. Ambient-Assisted-Living-Technologien, kurz AAL) die Eigenständigkeit von Älteren fördern. Um herauszufinden, wie die vielschichtigen Aspekte von AAL zusammenhängen, wurden zwischen 2009 und 2013 bundesweit 18 Pilotprojekte vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) gefördert. 125 Mio. € wurden für die Technologieforschung bereitgestellt. Sicherlich gut investiertes Geld, doch nur allzu oft wird das Rad neu erfunden, statt adaptierbare Modelle für Wohnungsanbieter voranzubringen.

Das von der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) jüngst geförderte Projekt „Vernetztes Wohnen im Quartier“ verfolgte dagegen andere Ziele: Einerseits nutzte es am Markt befindliche Smart-Home-Systeme und AAL-Produkte, um daraus eine zukunftsorientierte Infrastruktur zu entwickeln, und versuchte, Standards zu definieren. Andererseits identifizierte es immer wiederkehrende Nutzertypen, woraus sich Funktionsmodule ableiten lassen, die die technische Planung fortan vereinfachen werden.

Technische Standards fehlen bisher

Zur Projektgruppe gehörten der Wohnungsanbieter Pflegen & Wohnen, der Elektroplaner und Systemintegrator Q-Data Service, die IT-Firma Prosystem Software sowie der Fachbereich Informatik der Universität Hamburg zur wissenschaftlichen Begleitung. Die Aufgabe der Projektgruppe bestand darin, in einer Wohnanlage in Hamburg-Uhlenhorst mit 200 Wohneinheiten und bisher konventionell ausgestatteten Räumen eine Einheit in eine vernetzte Wohnung umzurüsten. Drei Merkmale sollte diese danach aufweisen: soziale Dienstleistungen von Mensch zu Mensch, Smart-Home-Technologie, die individuellen Wohnkomfort bietet, sowie alltagsunterstützende Systeme, die Menschen in vielen Lebenssituationen helfen.

Angesichts des immer unübersichtlicher werdenden Marktes von Smart-Home-Systemen gab es zunächst kein Patentrezept. Um die Produkte auf

TECHNOLOGIE, DIE MIT DEN BEDÜRFNISSEN „MITWÄCHST“

Folgende motorische und gedächtnisunterstützende Komponenten wurden in der Wohnung des Forschungsprojektes „Vernetztes Wohnen im Quartier“ in Hamburg installiert. Grundvoraussetzung für derartige Funktionalitäten ist jedoch stets eine vernetzende, elektrotechnische Infrastruktur.

Motorische Hilfen:
- Höhenverstellbarer Schrank
- Höhenverstellbarer Waschtisch
- Unterstützendes Bett
- Halbautomatische Tür
- Vorhangsteuerung
- Fenstersteuerung
- Neigbarer Spiegel
- Duschtisch

Neurologische Hilfen:
- Terminkalender
- Smarter Herd mit Überkochschutz
- Lichtsteuerung
- Tonsignale zur Erinnerung (Musik- oder Sprache)
- Schlüsselerinnerung
- Trinkerinnerung
- Medikamentenerinnerung

Quelle: Vernetztes Wohnen im Quartier

Ältere Menschen haben zunehmend Spaß mit Tablet-PCs. Warum nicht damit auch Komponenten des Vernetzten Wohnens steuern?

ihre Kompatibilität (DIN-Norm, Schnittstellen, IP-fähig, Funkstandards) zu überprüfen, vergingen denn auch Monate. Schließlich entschied sich das Team für die bewährte BUS-Verkabelung (KNX-System) als Grundkonfiguration, da die beteiligten Partner davon ausgehen, dass sie auch künftig die sicherste und flexibelste elektrotechnische Infrastruktur in Gebäuden sein würde. Über das BUS-System konnten sowohl die Standardfunktionen der Gebäudeautomation gesteuert als auch AAL-Komponenten integriert werden.

Eine weitere Aufgabe war die Entwicklung einer Internetplattform, die die Wohnung mit Dienstleistern im Quartier vernetzt. Die Herausforderung bestand jedoch nicht so sehr in der technischen Realisierung, sondern darin, Serviceanbieter innerhalb der 1,5-jährigen Projektdauer zur anschließenden Finanzierung des Portals mit einzubeziehen. Für Jens Schweer, zuständiger Projektleiter von Pflegen & Wohnen, ist dies ▶

Effiziente Lösung gegen Legionellen!
Sanierung von Totleitungen in der Wohnungswirtschaft

WimTec® PROOF AS

+ **Automatisches Strangspülmodul**
mit als Rohrbelüfter ausgeführter Sammelsicherung.

+ **Individuell einstellbare Freispül-Automatik**
zum regelmäßigen Wasseraustausch.

+ **Enorme Kostenersparnis**
gegenüber Rückbau von Totleitungen bei bestehenden Sammelsicherungen.

+ **Austausch von Unterputz- und Aufputz-Sammelsicherungen**
erhältlich als Einzel- und Doppelstrang-Spülmodul.

www.wimtec.de
trinkwasserhygiene@wimtec.de

eine Zukunftsaufgabe, die er aus dem Projekt mitnimmt. Wichtig war für ihn auch die Erkenntnis, dass die Vernetzung von Wohnung und Quartier mit parallel laufenden Insellösungen nicht machbar gewesen wäre.

Wiederkehrende Nutzertypen wurden definiert

Eine im Rahmen der Begleitforschung entwickelte sog. Persona-Bedarfsfeld-Matrix definierte vier „Nutzertypen" (interessierte Gesunde, anspruchsvolle Senioren, chronisch Kranke, Demenzkranke), deren Bedürfnis nach unterstützenden Services je nach Alter, körperlicher Fitness und gesundheitlicher Verfasstheit variierte. Die zu erbringenden Dienstleistungen wurden unterteilt in Freizeit/Teilhabe, Komfort/Sicherheit, Mobilität/Service und Prävention/Gesundheit. Mit dieser Ordnung konnten unterschiedliche, modular erweiterbare Szenarien entwickelt werden, durch die die Wohnung technisch „mitwächst".

Künftig soll diese Matrix dazu dienen, Standardkonfigurationen für vernetzte Wohnungen vorzugeben und dadurch die Vorplanung zu verkürzen, was für Wohnungsunternehmen und Projektentwickler ein großer Vorteil ist.

Produktübergreifend statt proprietär

Zum Abschluss des Projektes zogen einige Senioren nacheinander in die Testwohnung ein, die jetzt über motorische „Helfer" wie halbautomatische Türen, Vorhang- und Fenstersteuerung sowie höhenverstellbare Schränke und ein ebensolches Bett verfügte und gedächtnisunterstützende Funktionen wie eine Schlüssel-, Trink- und Medikamentenerinnerung bot. Vor allem praktische Funktionen, die den Alltag angenehmer machen, fanden bei den über 70-Jährigen Anklang. Nun stellte sich die Frage, wie sich dieser Komfort jenseits von Akademie und Wissenschaft realisieren lässt.

Und genau das ist der springende Punkt: Wie wird aus einer vorhandenen Elektroinstallation eine „intelligente", die ähnliche vernetzende und funktionale Möglichkeiten bietet wie die im Forschungsprojekt? Möchte man dies erreichen, scheiden proprietäre Systeme, wie sie zurzeit vor allem auf dem Endkonsumentenmarkt angeboten werden, allerdings aus, so die verbreitete Auffassung von Experten. Stattdessen ist eine produktübergreifende und herstellerunabhängige Infrastruktur zu planen. Welche Optionen bieten sich dafür? Denn dass AAL keine futuristische Vision ist, zeigt die neueste GdW-Studie „Wohntrends 2030", die technologische Unterstützung im Haushalt explizit als Thema der Wohnungswirtschaft benennt.

Quelle: Digitalstrom

Kinderleicht: einfache Montage einer Lüsterklemme, die den Schalter „intelligent" macht

Offene Schnittstellen und vorhandene Infrastruktur nutzen

Zurzeit versucht die Schweizer Firma „DigitalStrom AG", mit einer von der ETH Zürich entwickelten Nachrüstlösung, den Smart-Home-Markt aufzurollen. Diese nutzt die vorhandene Elektrik und macht Schalter, Taster, Leuchten, Rollläden und elektrische Geräte mithilfe von Lüsterklemmen „schlau", in denen sich ein integrierter Hoch-Volt-Chip befindet. Eingebaut in die Unterputzdose, erhält jeder so ausgerüstete Schalter eine IP-Adresse (Internetprotokoll-Adresse im Computernetz) und lässt sich separat ansteuern. Für die Vernetzung sorgt ein Home-Server, der auf die sog. Hutschiene im Sicherungskasten montiert wird sowie von einem Elektriker angeschlossen werden muss, da der Anschluss an das 230-Volt-Stromnetz erfolgt. Über eine Software wird das System entweder über das Smartphone, den Tablet-PC oder auch manuell bedient.

Ohne Schmutz in der betreffenden Wohnung zu verursachen, lässt sich das System verbauen und je nach Bedarf erweitern. Von Vorteil sind dabei vor allem die offenen Schnittstellen, durch die sich weitere Produkte (z. B. AAL-Komponenten) integrieren lassen. Diese Flexibilität könnte eventuell eine ähnlich geartete Vernetzung bieten, wie sie im Forschungsprojekt erzielt wurde. Eine Alternative, die in diesem Umfang bisher zwar nicht erprobt worden ist, der hierzulande jedoch nachgegangen werden könnte. Denn in der Schweiz wird das Produkt bereits bei verschiedenen Wohnungsunternehmen eingesetzt. Hingegen halten sich die deutschen Vermieter noch zurück. Für die vollständige Vernetzung einer 4-Zimmer-Wohnung, von der Klingel bis zu den elektrischen Rollläden, liegen die Kosten nach Unternehmensangaben bei rund 3.500 €.

Eine weitere systemoffene und relativ niedriginvestive Lösung für die Nachrüstung ist z. B. die auf Funktechnologie basierende Smart-Home-Lösung des Herstellers Loxone. Mit dem Miniserver „Go" bietet die österreichische Firma seit Herbst 2014 eine Möglichkeit, die konventionelle Elektrik in Wohnungen nachträglich zum Netzwerk auszubauen. 150 Geräte bzw. Funktionen können integriert werden. Planung und Installation soll auch in Deutschland mittels Partnerschaften mit geschulten Planern und Systemintegratoren erfolgen.

KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen" nutzen

Welche Variante (kabelgebunden, IP-adressiert, funkbasiert) ein Wohnungsunternehmen für die Nachrüstung von Bestandswohnungen auch immer wählt, zwei Faktoren sind ausschlaggebend, damit AAL keine Zukunftsmusik bleibt: Zum einen muss die Wohnung stets mit einer vernetzenden, elektrotechnischen Infrastruktur nachgerüstet werden, zum anderen muss dafür eine Version gewählt werden, die über offene Schnittstellen (!) verfügt. Anzuraten ist in jedem Fall die frühzeitige Beratung durch einen unabhängigen Systemintegrator. Wenn Wohnungsunternehmen aus der Theorie Praxis werden lassen möchten und nach finanziellen Vergünstigungen suchen, finden Sie diese z. B. über das KfW-Programm 159 (Altersgerecht Umbauen). Denn neben der baulichen Anpassung von Wohnraum fördert das Programm ausdrücklich auch AAL bzw. intelligente Gebäudesystemtechnik (wie es in der Anlage zum Merkblatt „Altersgerecht Umbauen", Punkt 6 vermerkt ist).

Weitere Informationen zum Hamburger Forschungsprojekt unter: **www.vernetztes-wohnen-hh.de.**

Inklusives Wohnen

Haus mit Zukunft

Das Haus mit Zukunft in Regensburg, das Ende September 2014 offiziell eingeweiht wurde, ist das erste inklusive Wohnprojekt in der Region. Die junge Genossenschaft Nabau eG für nachhaltiges Bauen und nachbarschaftliches Wohnen hat sich bei der Gebäudeerrichtung darüber hinaus dem Bauen mit ressourcenschonenden Materialien verschrieben und für ihre Häuser hohe Energiestandards, soziale Integration und gute Nachbarschaft angestrebt.

Hartmut Netz
freier Journalist
München

Es war ein gelungenes Einweihungsfest mit Gottesdienst, feierlichen Reden und einem üppigen Buffet, für das alle Bewohner, ob jung oder alt, ob behindert oder nichtbehindert, eine Speise zubereitet hatten. Das Haus erhielt den Segen beider Kirchen und Regensburgs Oberbürgermeister Joachim Wolbergs wünschte sich in seiner Rede mehr Wohnprojekte wie dieses für seine Stadt. In einem Grußwort, das Bundesfamilienministerin Manuela Schwesig geschickt hatte, wurde das Gebäude als Haus mit Zukunft und als „Zeichen für eine lebendige Zivilgesellschaft" beschrieben, „in der Menschen ihre Geschicke in die Hand nehmen und dabei auch diejenigen einbeziehen, die das aus eigener Kraft nicht mehr schaffen".

„Inklusives Bauprojekt"

Inklusiv heißt, dass in diesem Haus Menschen mit und Menschen ohne Behinderung wie ganz normale Nachbarn miteinander leben. Das klingt unspektakulärer als es ist, denn Inklusion geht weit über das hinaus, was im Allgemeinen unter der Integration von Behinderten verstanden wird. Inklusion benötigt Strukturen, die es jedem ermöglichen, ganz selbstverständlich am Leben teilzuhaben - ohne Voranmeldung und ohne fremde Hilfe. Die UN-Behindertenrechtskonvention spricht in diesem Zusammenhang vom „gleichberechtigten Zugang" für Behinderte. Da versteht es sich von selbst, dass die Wohnungen im Haus mit Zukunft barrierefrei und rollstuhlgerecht ausgebaut sind.

Das 7,5 Mio. € teure Anwesen, ein Gebäude mit zwei bis drei Stockwerken, das den zentralen, nach Süden offenen Innenhof auf drei Seiten ▶

Quelle: Herbert Stolz

Luftaufnahme des „Hauses mit Zukunft" in Regensburg

Hofsituation: Auf den flach geneigten Dächern kann man die Solaranlage erahnen

umschließt, besteht aus 35 Wohnungen – alle zwischen 30 und 100 m² groß und über einen Laubengang erschlossen. Das Haus wird vollständig mit Strom und Wärme aus erneuerbaren Quellen versorgt. Es wurde auf einem 3.100 m² großen Grundstück in Burgweinting errichtet, einem Neubaugebiet im Süden Regensburgs, das mitten im Grünen und doch nur 3 km Luftlinie von der Altstadt entfernt liegt.

Initiative einer jungen Genossenschaft

Im Haus mit Zukunft setzt man auf nachbarschaftliches Miteinander; Gemeinschaft spielt eine große Rolle. Das von der Genossenschaft Nabau errichtete Gebäude verfügt über einen Gemeinschaftsraum und einen Nutzgarten, den die Bewohner gemeinsam bewirtschaften. Bei der Planung saßen die künftigen Nachbarn mit am Tisch und nahmen Einfluss auf die Gestaltung ihres neuen Zuhauses. Ein Konzept, das für Regensburg noch weitgehend Neuland ist: „Bislang war der Wohnungsbau in der Stadt geprägt von privaten Bauträgern“, sagt Nabau-Vorstand Barbara Krause. „Es ging immer um höchstmögliche Rendite auf kleinstmöglichem Raum.“ Bis im Jahre 2010 eine Handvoll Gleichgesinnter zusammenfand, die damit unzufrieden waren. Im Jahr darauf wurde die Nabau als Genossenschaft für nachhaltiges Bauen und nachbarschaftliches Wohnen in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Die junge Genossenschaft, die sich dem Bauen mit ressourcenschonenden Materialien verschrieben hat und für ihre Häuser hohe Energiestandards, soziale Integration und gute Nachbarschaft anstrebt, fand schnell Zulauf. Als erstes Projekt wurde das Haus mit Zukunft in Angriff genommen, doch der Weg zur Realisierung erwies sich als steinig. Alles schien bereits in trockenen Tüchern; die Finanzierung war gesichert; das passende Grundstück von der Stadt reserviert. Da machte der Stadtrat in letzter Sekunde einen Rückzieher. In Burgweinting solle preisgünstiger Wohnraum entstehen, doch mit 8,70 €/m² richte sich das Angebot der Nabau keineswegs an Bedürftige, sondern an Menschen mit einem gewissen Wohlstand, hieß es zur Begründung. Dass in dem geplanten Null-Energie-Haus nur geringe Nebenkosten anfallen würden, ließ der damalige Oberbürgermeister Hans Schaidinger nicht gelten.

Schaidinger koppelte die Grundstücksvergabe an die Auflage, den Mietzins unter die 8-€-Marke zu drücken. Das ist der Nabau gelungen – allerdings nur mit Abstrichen am ursprünglichen Energiekonzept. Das Gebäude wurde im energetisch weniger anspruchsvollen KfW-40-Standard errichtet; das heißt, der Heizwärmebedarf beträgt maximal 25 kWh/(m²a). Das hat den Mietzins auf 7,90 €/m² gesenkt; die Nebenkosten liegen jedoch etwas höher als geplant. „Ursprünglich dachten wir, wir könnten den Strom unserer Solaranlage speichern“, sagt Barbara Krause. „Aber das wäre zu teuer geworden.“ Man verzichtete also auf den Kauf von Batterien und speist nun drei Viertel des selbsterzeugten Stroms gegen Vergütung ins öffentliche Netz ein. Die zusätzlichen Einnahmen senken den Mietzins auf das politisch gewünschte Niveau.

Drei Generationen unter einem Dach

Heute redet niemand mehr vom „Schickimicki-Projekt“ in Burgweinting. Im Gegenteil: Das Haus mit Zukunft gilt als Renommierprojekt. Drei Generationen leben hier unter einem Dach. Unter den Bewohnern sind Alleinstehende und Paare, fünf Menschen mit geistiger Behinderung und fünf Rollstuhlfahrer, von denen einer vom Hals abwärts gelähmt ist und rund um die Uhr betreut werden muss. Sechs Helfer kümmern sich im Wechsel um Markus Kostka; immer ist einer vor Ort. Kostka ist Mundmaler. Er hat sich auf Tierporträts spezialisiert und ist froh über die „gelebte Nachbarschaft“ im Haus: „Man trifft sich und wenn man Hilfe braucht, wird Hilfe organisiert“, beschreibt er das Klima. Für pflegerische Belange ist die Diakonie Regensburg zuständig, eine Einrichtung der Evangelischen Kirche, die praktischerweise im Haus ein Büro angemietet hat. Die Dependance ist als Anlaufstelle für ratsuchende Behinderte aus dem ganzen Viertel gedacht.

Um die geistig behinderten Menschen im Haus kümmert sich die Lebenshilfe Regensburg. Die

Blick aus einem Zimmer zum Hof

Organisation hat Genossenschaftsanteile für vier Wohnungen gezeichnet und diese an fünf Personen mit leichter geistiger Behinderung untervermietet. Täglich schaut ein Betreuer der Lebenshilfe nach dem Rechten und steht ihnen mit Rat und Tat zur Seite. „Unsere Klienten bringen zwar einiges an Fähigkeiten mit, benötigen in lebenspraktischen Fragen jedoch noch Unterstützung“, sagt der Pädagoge Markus Bauer, der den ambulanten Hilfsdienst der Lebenshilfe leitet. Die Betreuer organisieren Freizeitaktivitäten, begleiten ihre Schützlinge zum Arzt und bei Behördengängen und zeigen ihnen, wie man das Haushaltsgeld richtig einteilt. Auch beim Kochen sind sie mit dabei, helfen beim Erstellen der Einkaufsliste und bei der Zubereitung der Lebensmittel.

„Hilfe zur Selbsthilfe“ lautet die Devise der Lebenshilfe. Mittels des ambulanten Hilfsdienstes der Organisation soll es Menschen mit geistiger Behinderung ermöglicht werden, selbstständig in einer eigenen Wohnung zu leben. Das ist nicht immer einfach: Geistig Behinderte mit eigener Wohnung hätten oft Schwierigkeiten, Kontakt mit den Nachbarn aufzunehmen, sagt Markus Bauer. „Klappt das nicht, droht die Vereinsamung.“ Nicht so im Haus mit Zukunft, in dem das Prinzip der nachbarschaftlichen Solidarität gepflegt wird: Jeder kennt jeden, man hilft sich gegenseitig, die Jüngeren schauen nach den Älteren und Feste werden miteinander gefeiert. „Die Hausgemeinschaft will Inklusion wirklich leben“, ist der Pädagoge überzeugt.

Fazit

Die gemeinsame Planung des künftigen Zuhauses hat die Hausgemeinschaft zusammengeschweißt. Nun muss sich im nachbarschaftlichen Miteinander erweisen, ob das in der Planungsphase gelegte Fundament langfristig tragfähig Ist. „Dabei sind andere Faktoren gefragt“, sagt Barbara Krause. „Vom Ich zum Wir finden“, nennt sie diese Phase. Markus Bauer hat da keine Bedenken. Seine Schützlinge hätten bereits jetzt das Gefühl, Teil der Gemeinschaft zu sein, sagt er. Ein Gefühl, das der Gemeinschaftsgarten maßgeblich befördert, denn im Garten arbeiten Nachbarn mit und ohne Behinderung Seite an Seite. Wie eine Art sozialer Kitt verbindet der Garten Behinderte und Nichtbehinderte. „Bei der Gartenarbeit haben die Bewohner mit geistiger Behinderung das Gefühl, wichtig zu sein“, sagt Markus Bauer. „Genau darum geht es.“

Weitere Informationen:
www.nabau-eg.de

Kostengünstiger Wohnungsbau

Wohnflächenoptimierung – oder: Was ist die ökonomisch richtige Wohnungsgröße?

Wie kostengünstig gebaut werden kann, erprobt die Berliner Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) anhand eines Pilotgebäudes im Stadtteil Zehlendorf. Ab Sommer 2015 wird hier gezeigt, wie der kostengünstige Wohnungsbau gestaltet werden kann. Warum die Wohnflächen im kostengünstigen Wohnungsbau immer größer werden und wie man die richtigen Wohnungsgrößen bei Neubauten errechnet, erklärt dieser Beitrag.

Quelle: HWS

Wohnküche der 39,79 m² großen 2-Zimmer-Wohnungen

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

Mandy Schulze
Leiterin Stabsstelle Neubau
Hilfswerk-Siedlung GmbH
Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin

Die Frage, wie man wirtschaftlich und zukunftsfähig neue Wohnungen baut, wird intensiv diskutiert. Überall werden Lösungen gesucht. Die HWS führt nicht nur durch Berechnungen den Beweis, sie baut sie auch! Warum werden die Wohnflächen im kostengünstigen Wohnungsbau eigentlich immer größer? Und wie kann man die richtigen Wohnungsgrößen bei Neubauten errechnen? Die HWS konzipierte ein Bauprojekt nach einer neuen Modellidee.

Große Wohnflächen führen zu geringen Kosten je m² Wohnfläche

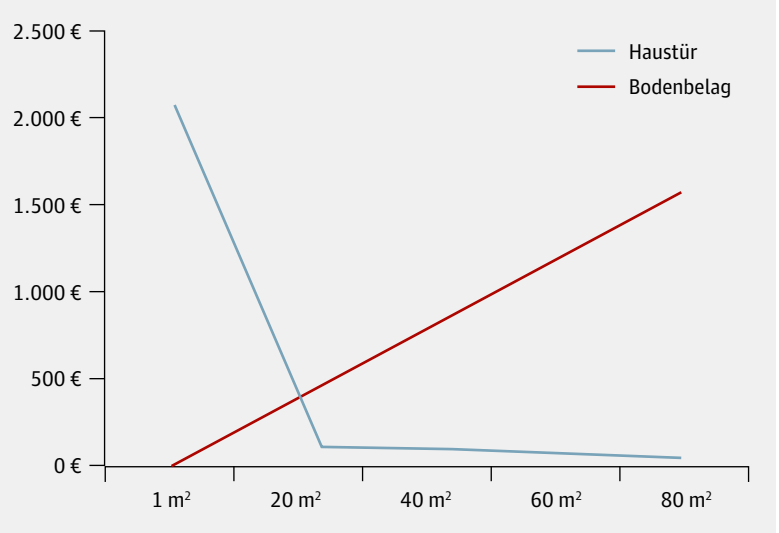
Die Kosten je m² Wohnfläche einzelner Bauteile können sich linear oder degressiv zur Wohnfläche verhalten. So steigen z. B. die Kosten für den Bodenbelag linear zur Wohnfläche an. Dagegen nehmen die Kosten je m² Wohnfläche der i. d. R. nur einmal je Wohnung vorkommenden Bauteile wie Küche, Bad, Haustür, Balkon, Briefkasten u. Ä. bei zunehmender Wohnfläche ab. Dies sei am Beispiel einer Haustür mit angenommenen Kosten von 2.000 € und einem Bodenbelag mit Kosten von 20 € / m² beispielhaft dargestellt (siehe Abbildung 1).

In Bezug auf die sich degressiv zur Wohnfläche verhaltenden Kosten hilft eine größere Wohnfläche, die Baukosten je m² zu senken oder auf einem stabilen Niveau zu halten. Dadurch sinkt zwar der Mietpreis je m² Wohnfläche, die größere Wohnfläche führt aber insgesamt zu einer höheren Belastung für den Mieter. In der Hilfswerk-Siedlung GmbH wurde von den Autoren in Diskussion mit der kaufmännischen Projektmanagerin Carolin Schenke ein Modell zur Berechnung der ökonomisch richtigen Größe in Berlin entwickelt.

Es gibt in Berlin die ökonomisch optimale Wohnungsgröße

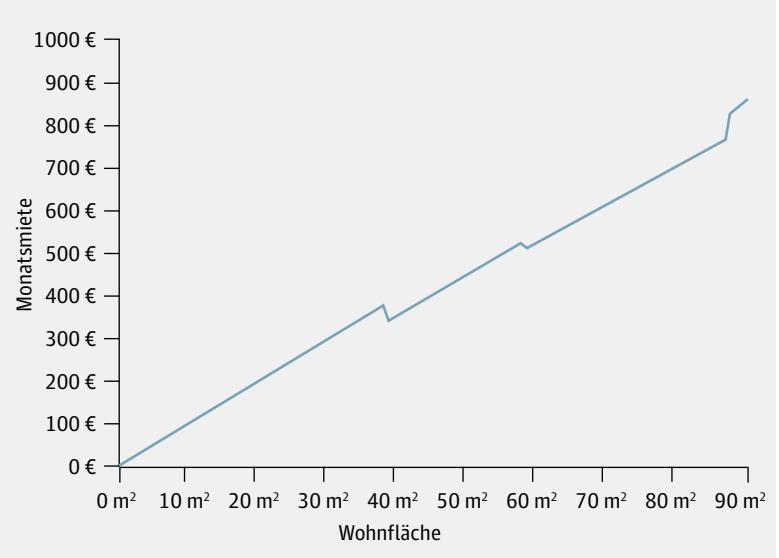
Der Berliner Mietspiegel gliedert sich in vier verschiedene Wohnungsgrößenklassen (bis unter 40 m², 40 m² bis unter 60 m², 60 m² bis unter 90 m² sowie 90 m² und mehr), in verschiedene Wohnlagen (einfach, mittel und gut) und in ▶

ABB. 1: BAUTEILKOSTEN IN ABHÄNGIGKEIT ZUR WOHNFLÄCHE



Quelle: HWS

ABB. 2: MONATSMIETE IN ABHÄNGIGKEIT ZUR WOHNFLÄCHE



BAUTAFEL

Bautenstand	Baubeginn Mai 2015
Wohnungsanzahl	48
KG 300 und 400	1.740 € brutto je m² Wohnfläche
Bauherr	Hilfswerk-Siedlung GmbH
Architekt	Mielke Knobel Architekten
Ausführendes Bauunternehmen	NCC Deutschland GmbH

verschiedene Baualtersklassen. Im Neubaubereich wird ab 1991 deutlich, dass die Miete je m² Wohnfläche von der Wohnflächengröße abhängig ist. Die Miete je m² Wohnfläche sinkt mit zunehmender Wohnungsgröße zunächst, um dann bei sehr großen Wohnungen wieder anzusteigen. Dies entspricht der eingangs beschriebenen Logik. Je kleiner eine Wohnung ist, desto weniger Anpassungsbedarf bestehen bei Bädern und Küchen. Bei großen Wohnungen führen größere Küchen, Gäste-WCs und anderes mehr wieder zu steigenden Baukosten und damit zu höheren Mieten. Schematisch sei dies an dem Berliner Mietenspiegel beschrieben (siehe Abbildung 2).

In der Grafik sind die Mietsprünge bei den wechselnden Wohnungsgrößenklassen deutlich erkennbar. Daraus folgt, dass die ökonomisch sinnvollen Wohnungsgrößen in Berlin jeweils am Anfang bzw. Ende der Wohnungsgrößenklasse liegen. Ökonomisch sinnvolle Wohnungsgrößen sind damit 39,9 m², 59,9 m² und über 90 m². Hier ist das Verhältnis von Miethöhe und sich degressiv zur Wohnfläche verhaltenden Baukosten optimal.

Sind kleine Wohnflächen nach diesem Modell nachhaltig?

Bevor nach dem o. g. Modell ein Bauvorhaben in Angriff genommen wird, ist die Frage zu beantworten, ob diese Wohnungsgrößen auch nachhaltig sind. Dass dies so ist, soll am Beispiel der 39,79 m² großen Wohnungen beschrieben werden, die Abbildung 3 zeigt.

Kleine Wohnungen in kompakter Bauweise führen nicht nur zu Energieeinsparungen und sind damit ökologisch sinnvoll, sondern auch zu einer geringen Bruttomietbelastung. Auf derselben Grundfläche eines Wohnhauses können mehr Wohnungen entstehen. Mehr bezahlbare Wohnungen führen zu mehr Verteilungsgerechtigkeit in angespannten Wohnungsmärkten. Durch die Verbindung der ökonomisch sinnvollen Wohnungsgröße mit einer kostengünstigen Konstruktion (z. B. standardisierte Grundrisse und nebeneinanderliegende Bäder und Küchen) können die Baukosten optimiert werden. Der Kundennutzen wird durch nutzbare Standardmöbel und -küchen gemehrt, insbesondere für Mieter mit geringem Einkommen. Damit sind Wohnungen mit 39,79 m² Wohnfläche – bei entsprechender Nachfrage – nachhaltig.

Wohnungen mit einer so geringen Wohnfläche polarisieren. Ist es richtig und menschenwürdig, in so kleinen Wohnungen zu wohnen? Einiges spricht dafür, dass in Deutschland der Wohnflächenverbrauch von derzeit ca. 49 m² je Einwohner auf die Wohnflächeninanspruchnahme von Madrid (ca. 30 m²) oder Paris und Rom (ca. 35 m²) sinken kann. Durch die Nutzung von Fußbodenheizungen entfallen die Flächenbedarfe für Heizkörper. Ein Flachbildschirm macht u. U. die Schrankwand überflüssig. Die sog. Digital-Natives benötigen als Nutzer der Zukunft ein Bücherregal ggf. nur noch für Sammlerzwecke.

Projektumsetzung noch im Jahr 2015

Diese Erkenntnisse sollen jedoch nicht nur in der Theorie Wahrheit werden, sondern in einem realen Bauprojekt umgesetzt und bewiesen werden. Die HWS gab daher ein Bauprojekt in Auftrag, bei dem kleine Wohneinheiten mit kompakten Grund-

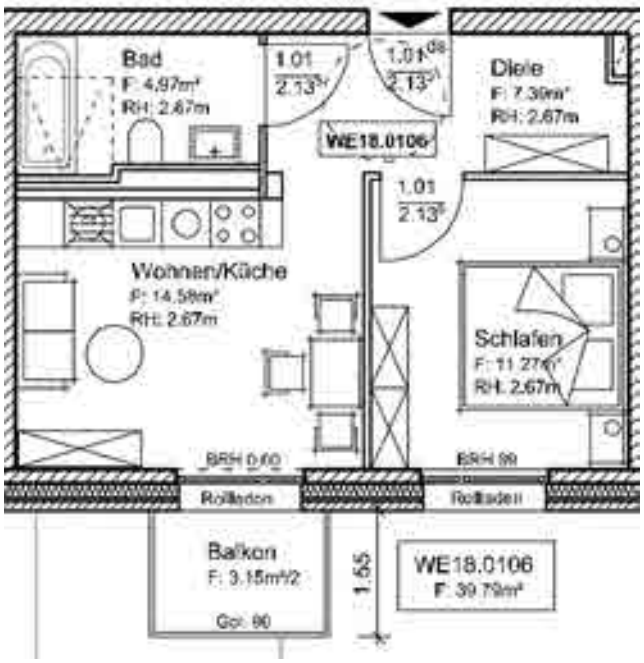


Abb. 3: Beispielgrundriss einer Wohnung mit 39,79 m² Wohnfläche

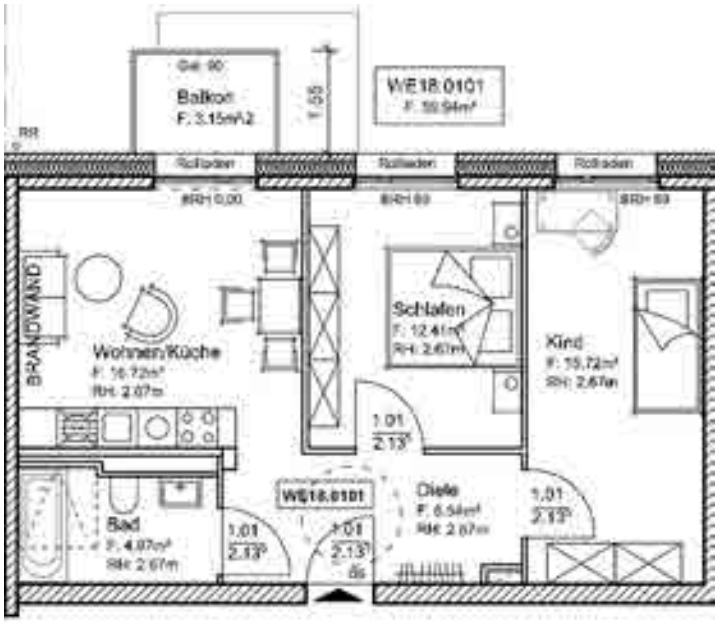


Abb.4: Beispielgrundriss einer Wohnung mit 59,94 m² Wohnfläche

rissen so kombiniert wurden, dass ohne Komfort-einbußen modernes und preiswertes Wohnen möglich wird.

Nach der abschließenden Verhandlung mit dem Generalunternehmer konnten die Bauverträge im April 2015 unterzeichnet werden. Neben der kompakten Bauweise wurde der Aufbau der Grundrisse so vereinheitlicht, dass auch 59,94 m² große 3-Zimmer-Wohnungen für Familien mit Kindern entstehen konnten, die Abbildung 4 zeigt. Ein Element des kostengünstigen Wohnungsbaus ist dabei die Berücksichtigung von Wohnküchen (siehe die Visualisierung auf S. 40), die zudem von vielen Mietern präferiert werden.

Die Planung von Neubauwohnungen erfolgt bei der HWS nach den Grundlagen des Universal Designs, um auch Menschen mit Bewegungseinschränkungen ein dauerhaftes Wohnen in ihrer Wohnung zu ermöglichen. Hierzu gehört neben Fahrstuhl und entsprechenden Bewegungsflächen auch die Möglichkeit, auf der Fläche für die bodengleiche Dusche mieterseitig eine Badewanne zu installieren. Um auch bei kleinen Wohnungen ein entsprechendes Raumgefühl zu gewährleisten, wurden Deckenhöhen von 2,65 m Höhe geplant. ■

Weitere Informationen:
www.hws-berlin.de

CEB® 15
CLEAN ENERGY BUILDING

8. Kongressmesse für Energieeffiziente Gebäude und Dezentrale Energieerzeugung

180 Aussteller, 6.000 Besucher, 1.200 Tagungsteilnehmer

Kongressprogramm:

Mi, 20.Mai:
- 2. Fachtagung: Objektversorgung mit KWK !
- 2. Fachtagung: Energieplusgemeinde
- Industrie & Gewerbe Energieeffizienz Kongress

Do, 21.Mai:
- 2. Aktivplus-Haus-Symposium: Wege zu einer nachaltigen Gebäudequalität !
- 1. Kongress: Smart Control in Industrie- und Gewerbebauten
- GIH Tagung: Dienstleistung und Wissen

Fr, 22. Mai:
- Fachtagung: Schimmelpilz im Wohnbau !
- Tagung: Stromspeicherung in Gebäuden !
- 3. Wärmemarkt-Symposium für Praktiker !
- Japan – Energieeffizienz in Gebäuden
- Workshop Energieaudits: Energiedienstleistungsgesetz

Anmeldung:
www.ceb-expo.de/kongressanmeldung.html

20. – 22.05.2015, Messe Stuttgart
www.ceb-expo.de

Medienversorgung
WIS schafft günstiges Kabel-TV

Seit Anfang des Jahres zahlen die Mieter der WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH 5,99 € für das Kabelfernsehen. Dieser Preis ist das Ergebnis einer Verhandlung zwischen dem Wohnungsunternehmen und der Tele Columbus AG Ende des Jahres 2014. Der neue Preis soll bis 2021 gelten.
„Wir wollten unseren Mietern einen Vorteil verschaffen und haben hart verhandelt – mit Erfolg", sagte Gabriela Jurk, Leiterin Marketing/Bewirtschaftung bei der WIS. Auch der Kabelnetzbetreiber zeigte sich zufrieden mit dem Ergebnis der Gespräche: „Wir freuen uns, dass wir unsere langjährige enge Partnerschaft mit der WIS weiter fortsetzen und die Mieter mit einem attraktiven Fernsehangebot versorgen können", sagte Stefan Beberweil, Chief Commercial Officer der Tele Columbus Gruppe.

Quelle: WIS Wohnungsgesellschaft im Spreewald mbH

Bestandsgebäude der WIS

Weitere Informationen:
www.wis-spreewald.de

Dezentrale Energieversorgung
BHKW-Projekt der GeWoSüd

Quelle: BEA

BHKW (vorne) und Spitzenlastkessel (hinten) in der Siedlung Lindenhof der GeWoSüd

Im historischen „Lindenhof" in Berlin-Tempelhof-Schöneberg haben die Genossenschaftliches Wohnen Berlin Süd eG (GeWoSüd) und die Berliner Energieagentur (BEA) ihr 10. gemeinsames Blockheizkraftwerk (BHKW) realisiert. Im „Lindenhof" erzeugen jetzt drei BHKW Energie für 650 Wohnungen. Die Gartenstadtsiedlung aus den 1920er Jahren wird schrittweise modernisiert und soll ein Beispiel für das Zusammenspiel von Denkmalschutz und Klimaschutz liefern. Sechs weitere BHKW und eine Photovoltaikanlage erzeugen in der GeWoSüd-Siedlung in Berlin-Weißensee bereits seit vier Jahren Strom und Wärme für über 400 Wohnungen in 55 Häusern. In mehreren Wohnblocks der GeWoSüd in der Kaiser-Wilhelm-Straße in Steglitz-Zehlendorf ist ebenfalls seit kurzem ein BHKW im Einsatz. An allen Standorten können die Bewohner den sog. Kiezstrom beziehen. Dezentrale Kraft-Wärme-Kopplung sei eine zuverlässige Technologie, die den Mietern in den vergangenen Jahren bereits erhebliche Kostenvorteile verschafft habe, sagte GeWoSüd-Vorstandsvorsitzender Norbert Reinelt.

Weitere Informationen:
www.gewosued.de und **www.bea-kiezstrom.de**

REPRÄSENTATIVE UMFRAGE

Mieter legen Wert auf lokale Stromanbieter

28% der Mieter bevorzugen Stromversorger aus ihrer Stadt – so lautet eines der zentralen Ergebnisse einer repräsentativen Studie, die die You Gov Deutschland AG im Auftrag des Energiedienstleisters Urbana durchgeführt hat. An der Befragung nahmen 2.093 Erwachsene teil, davon 1.235 Mieter. Die Ergebnisse wurden gewichtet und sind repräsentativ für die deutsche Bevölkerung ab 18 Jahren.
Weitere Ergebnisse zeigen, dass bei Mietern ab 55 Jahren sogar für jeden Dritten die lokale Herkunft des Stromanbieters entscheidend ist. Weiblichen Mietern ist diese Voraussetzung wichtiger als männlichen. Auch im Osten Deutschlands legen die Mieter laut der Umfrage mehr Wert auf lokale Anbieter (34%) als ihre Mitbürger im Westen (26%).

Zudem ist es jedem zehnten Mieter in Deutschland wichtig, dass der Strom vor Ort erzeugt wird. Für den Großteil der Befragten ist ein niedriger Strompreis eines der wichtigsten Kriterien: Rund 70% der Mieter finden günstige Tarife bei der Wahl eines Stromanbieters besonders wichtig. Transparenz bei den Vertragsbedingungen landete mit 41% auf dem zweiten Platz der meistgenannten Kriterien, an dritter Stelle folgt mit 38% der etablierte, glaubwürdige Stromanbieter. Ein hoher Anteil von Strom aus erneuerbaren Energiequellen ist für 27% der Befragten wichtig.

Weitere Informationen:
www.urbana.ag und **https://yougov.de**

Kongress-Fachmesse
CEB Clean Energy Building

Vom **20. bis 22. Mai 2015** findet in der Messe Stuttgart die CEB Clean Energy Building statt.
Vier thematische Schwerpunkte stehen dabei im Mittelpunkt:

- Energieeffiziente, intelligente Gebäude
- Technische Gebäudeausrüstung
- Dezentrale, regenerative Energieerzeugung
- Industrieeffizienz

Eine Fachtagung befasst sich am **20. Mai** mit dem Thema Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) und richtet sich speziell an Vertreter der Wohnungswirtschaft sowie kleiner und mittelständischer Unternehmen. Die eintägige Tagung gibt fundierte Einblicke in aktuelle Gesetze und Verordnungen sowie in die anstehenden Novellierungen. Der erste Veranstaltungstag endet mit einem Abendempfang, zu dem alle Aussteller und Besucher eingeladen sind. Auf dem Empfang wird zum zweiten Mal der „Renewable Energy Award“ verliehen.
Am **22. Mai** findet der Kongress „Schimmelpilz. Lösungen im Wohn- und kommunalen Bau“ statt. Die Veranstaltung klärt über die rechtlichen und finanziellen Folgen von Schimmelpilzbefall auf und zeigt, worauf im Kontext der energetischen Sanierung und bei Neubauvorhaben geachtet werden muss.

Weitere Informationen:
www.ceb-expo.de

LITERATURTIPP

Grenzen der Gier: Die Energiewende – hart an der Wirklichkeit

Dieser Politthriller nähert sich dem Thema Energiewende auf spannende Weise. Unter den Akteuren sind Auftragskiller, Freiheitskämpfer, Konzernchefs und Visionäre. Der Kampf um den Klimaschutz ist der rote Faden, der die unterschiedlichen Handlungsstränge verbindet. Die Protagonistin Anna Graffin setzt sich im Energiekonzern ihres Mannes für erneuerbare Energien ein. Bald fühlt sie sich beobachtet und bedroht – wird sie ihr Engagement mit dem Leben bezahlen müssen?
Der Autor, Dr. Burkhard Schulze Darup, ist Architekt und Stadtplaner. Seit den 1980er Jahren setzt er Modellprojekte für nachhaltiges und energieeffizientes Bauen um. Zuletzt befasste er sich mit der Fragestellung, wie bis zum Jahr 2050 Klimaneutralität im Gebäudebestand erreicht werden kann. In seinem neuen Roman lässt Schulze Darup auf unterhaltsame Weise sein Fachwissen einfließen.

Grenzen der Gier: Die Energiewende – hart an der Wirklichkeit.
Westkreuz-Verlag, 282 S., 14,90 €, ISBN 978-3-944836-20-1

Energieversorgung
Tochterunternehmen gegründet

Quelle: LEG

Vertreter von LEG und RWE besiegeln die Zusammenarbeit per Handschlag

Die LEG Immobilien AG und die RWE Vertrieb AG haben unter dem Namen „Energie Service Plus“ eine integrierte Energiemanagementgesellschaft gegründet. Die Gesellschaft soll sich um die energiewirtschaftliche und energietechnische Bewirtschaftung und Versorgung der LEG-Immobilien kümmern. 51% der Anteile werden durch das Wohnungsunternehmen gehalten, die restlichen Anteile hält der Energieversorger. Der Zusammenschluss bedarf noch der Freigabe der zuständigen Behörde.
Das Leistungsportfolio der Energie Service Plus GmbH reicht von der Investition in energieeffiziente Anlagentechnik über die Rundumversorgung beim Thema Wärme und Strom bis hin zu speziellen Strom- und Gasangeboten für die Mieter. Darüber hinaus bietet die Gesellschaft Mess- und Abrechnungsdienstleistungen, Energie-Portfoliomanagement sowie Leerstands- und Anlagenmanagement an. Hinzu kommen Angebote für eine moderne Hausautomatisierung, z. B. Smart Home und Elektromobilität. Im vergangenen Jahr hatten die beiden Unternehmen bereits in der Fritz-Erler-Siedlung in Kreuztal ihr erstes gemeinsames Projekt zur dezentralen Energieversorgung realisiert.

Weitere Informationen:
www.leg-nrw.de und **www.rwe.de**

Passivhäuser
Bewertungssystem erweitert

Mit einem neuen Bewertungsschema will das Passivhaus Institut künftig auch die Energieerzeugung am Gebäude berücksichtigen. Das Bewertungssystem wird durch neue Klassen erweitert: Neben dem „Passivhaus Classic“ gibt es künftig das „Passivhaus Plus“ und das „Passivhaus Premium“. Der Heizwärmebedarf eines Passivhauses darf auch weiterhin 15 kWh/(m²a) nicht überschreiten. Anstelle des bisher betrachteten Primärenergiebedarfs tritt nun jedoch der Gesamtbedarf „Erneuerbarer Primärenergie“ (PER / Primary Energy Renewable). Bei einem „Passivhaus Classic“ liegt dieser Wert bei maximal 60 kWh/(m²a). Ein „Passivhaus Plus“ darf nicht mehr als 45 kWh/(m²a) erneuerbare Primärenergie benötigen und muss zudem – bezogen auf die überbaute Fläche – mindestens 60 kWh/(m²a) Energie erzeugen. Beim „Passivhaus Premium“ ist der Energiebedarf sogar auf 30 kWh/(m²a) begrenzt und die Energieerzeugung muss mindestens 120 kWh/(m²a) betragen. Die genauen Zertifizierungskriterien sowie Details zur Berechnung sind auf der Onlineplattform Passipedia verfügbar.

Weitere Informationen:
www.passivhaus-institut.de und **www.passipedia.de**

ÜBERGANGSFRIST AUSGELAUFEN
Fehlende Energiekennwerte bußgeldfähig

Bereits seit dem 1. Mai 2014 müssen in Immobilienanzeigen bestimmte Angaben aus dem Energieausweis genannt werden – so will es die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014). Am 1. Mai 2015 lief die einjährige Übergangsfrist aus: Von nun an können die Behörden Verstöße gegen die Ausweispflicht mit Bußgeldern ahnden. „Wie hoch die Geldstrafe für diese Ordnungswidrigkeit dann im Einzelfall ausfällt, bleibt noch abzuwarten“, sagte z. B. die Sprecherin eines Energiedienstleisters im April. „Wir raten unseren Kunden aber, die Energieausweispflicht ernst zu nehmen – zumal sich die Vorgaben einfach erfüllen lassen.“

Welche Pflichtangaben erforderlich sind, hängt davon ab, wann der Ausweis ausgestellt wurde und um welchen Immobilientyp es sich handelt. Wenn bei der Anzeigenschaltung noch kein gültiger Energieausweis vorliegt, kann ausnahmsweise vorerst auf diese Angaben verzichtet werden. Spätestens beim Besichtigungstermin müssen Vermieter jedoch unaufgefordert einen gültigen Energieausweis vorlegen.

Weitere Informationen:
www.bmwi.de

FLOWFACT
Relations. Apps.

MAXIMALE PERFORMANCE MIT IMMOBILIEN CRM.

Performer CRM ist die intelligente Software für Wohnungsunternehmen.

- Maßgeschneidert auf individuelle Geschäftsprozesse.
- Einfache Integration in Ihre bestehende IT-Landschaft.
- Überblick auf alle Geschäftsaktivitäten sowie Mieter- und Objekthistorien mit der zentralen Datenbank.
- Reportingtools, Premium Services und Lösungen, die die Vermarktung beschleunigen und Leerstände reduzieren.

Steigern Sie die Performance Ihres Unternehmens mit besseren Geschäfts- und Kundenbeziehungen.

Jetzt Beratungstermin vereinbaren:
+ 49 221 995 90 271

FLOWFACT. Macht Erfolg einfach.

www.flowfact.de/wohnungswirtschaft

Interview mit Mark-Thomas Kling

„Unser Ziel war eine Hörfunk- und TV-Versorgung ohne kostenpflichtige Paketierungen“

Quelle: GBS

Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Herborn eG (GBS) führte im Januar 2011 eine neue Fernsehversorgung für ihre Bestände ein. Installiert wurden neue digitale Satellitenempfangsanlagen. Mark-Thomas Kling, seit 2005 Vorstand der GBS, erläutert die Beweggründe und die Erfahrungen bei der Umstellung der Medienversorgung.

Herr Kling, Sie haben eine neue Fernsehversorgung für Ihr Unternehmen eingeführt. Was waren damals Ihre Beweggründe und wie sehen Ihre Erfahrungen nach fünf Jahren im Regelbetrieb aus?

Als Kunde konnte ich die Geschäftspolitik des damaligen Geschäftspartners nicht mehr nachvollziehen: Preiserhöhungen ohne Leistungszuwachs, kein guter Kundenservice, eine unkalkulierbare Entwicklung bei der Programmgestaltung und den Eigentümerstrukturen, aber auch und besonders das Fehlen jeglicher Individualisierung für unser Unternehmen waren die Gründe für unseren Wechsel.

Wir wollten für die Zukunft eine attraktive Fernsehversorgung ohne Zwangsverschlüsselung sicherstellen und z. B. auch unsere Bewohner mit Migrationshintergrund optimal versorgen.

Wie sind Sie vorgegangen? Findet man so schnell einen neuen Partner?

Wir haben uns einige Monate intensiv mit den Möglichkeiten einer für unsere Bewohner geeigneten Fernsehversorgung beschäftigt. Definiertes Ziel war von Anfang an die eigene Lösung. Ein versierter Berater begleitete uns von Beginn an und zeigte uns die technischen und wirtschaftlichen Aspekte der denkbaren Varianten auf. Zur Debatte standen die Beibehaltung des herkömmlichen Kabelanschlusses oder der Einsatz von neuen, digitalen SAT-Anlagen. Unsere Entscheidung fiel nach Abwägung der mieternützlichen und wirtschaftlichen Aspekte zu Gunsten von Satellitenempfangsanlagen.

In den zum Jahresende 2010 auslaufenden Versorgungsverträgen war ein Eigentumsübergang der Anlagen und Hausverteilnetze nicht geregelt. Um die geplante, unabhängige Versorgung einzuleiten, haben wir die Netze vom alten Vertragspartner Telecolumbus erworben. Damit wurden wir Eigentümer der Netzebene 3 und 4, eine Grundvoraussetzung für eigenständiges Handeln.

Welche Vorteile sehen Sie – vor dem Hintergrund des notwendigen technischen Aufwands – dabei?

Eigene SAT-Anlagen versetzen uns in die Lage, das Programmangebot nach unserem Mieterbestand auszurichten. Außerdem gibt uns die moderne SAT-ZF-Technik die Möglichkeit, das Angebot nicht nur in einer vom Kabelnetzbetreiber vorgegebenen Form anzubieten, sondern alle unverschlüsselt „am Himmel befindlichen Programme“ über mehrere Satellitenpositionen auch frei zu empfangen. Das Angebot ist nun deutlich umfangreicher als beim herkömmlichen Kabelanschluss. Ein fremdsprachiger Bewohner kann z. B. nun die gleichen Programme über unsere Anlage empfangen, die er bisher über seinen Fassaden- oder Balkonspiegel empfing. Ganz entscheidend fanden wir auch die Tatsache, dass alle frei zu empfangenden HD-Programme, die heute von den Sendern ausgestrahlt werden und deren Zahl permanent zunimmt, unseren Bewohnern nun unverschlüsselt und ohne weitere Kosten zugänglich sind. Sie empfangen mit unserer Konfiguration über 800 deutschsprachige und ausländische Fernseh- und Hörfunkprogramme digital - also in perfekter Bild- und Tonqualität. Enthalten ist auch das kostenpflichtige Sky-Sortiment. Neue, von den Sendern angebotene Programme stehen unseren Mietern sofort zur Verfügung. Sie müssen lediglich den Sendersuchlauf ihres DVB-S-Receivers starten.

Und der Aufwand hielt sich in Grenzen. Es wurden für 825 unserer Wohnungen 48 neue SAT-ZF-Anlagen errichtet und die Hausverteilnetze erweitert. Zusätzlich ließen wir neue SAT-ZF-Anschlussdosen montieren. Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern wurden mit einer Dose ausgestattet, größere Wohnungen mit entsprechend mehr Dosen.

Fernsehen ist für die Mehrheit der Bewohner unverzichtbar. Gab es kritische Stimmen zu den Veränderungen?

Nachdem wir alle Mieter rechtzeitig und ausführlich über unser Vorhaben informiert haben, gab es nur wenige Rückfragen. Unsere Mieterinformationen avisierten die Vorteile für die Wohnungsnutzer, die Details der geplanten Maßnahmen und unsere Baupläne. Frühzeitig gaben wir auch die Aufschaltungstermine für jedes Haus bekannt. Wichtig war, dass Termine nach dem bestehenden Bauzeitenplan eingehalten wurden und die Bauleitung oft vor Ort war.

Fragen ergaben sich nur vereinzelt zum Erwerb der Receiver. In den neuen Flachbildschirm-TV-Geräten ist ein DVB-S-Receiver aber meist enthalten. Für ältere Geräte war der Erwerb eines solchen Receivers erforderlich. Der Handel bietet Geräte jedoch ab ca. 40 € an und diese einmalige Anschaffung hielten wir für zumutbar.

Die GBS ist nun Eigentümer von Satellitenempfangsanlagen. Gehört das zu den Kernaufgaben eines Wohnungsunternehmens?

Das könnte man diskutieren. Aber leider stehen wir in Hessen in der Abhängigkeit zu einem einzigen Standard-Signalanbieter. Um als Vermieter frei gestalten zu können und für die Bewohner immer ein breit gefächertes Angebot zu bezahlbaren Entgelten zu haben, ist die eigene Versorgung eine sichere und zukunftsorientierte Alternative.

Allerdings tragen wir für Betrieb und Organisation nicht die Verantwortung. Dafür steht uns ein Servicepartner zur Verfügung. Die GBS ist Eigentümer aller Anlagen – von den Satellitenempfangsanlagen auf den Dächern bis zur letzten Antennendose. Die Firma WTC Wohnen- und TeleCommunication GmbH & Co. KG hat die Satellitenempfangsanlagen und die Hausverteilnetze errichtet, die Tiefbaustrecken zwischen den Häusern realisiert und kümmert sich als Dienstleister voll verantwortlich um den Betrieb sowie die Überwachung aller Komponenten. Sie trägt damit laut Servicevertrag die gesamte technische und rechtliche Verantwortung und führt die GEMA- und VG-Media-Gebühren eigenständig ab. Unsere Mieter können rund um die Uhr über eine eigens für uns eingerichtete Servicenummer den Kunden- und Entstörungsservice von WTC erreichen, dort Fragen und Anliegen schildern oder auch Störungen melden. Die Abrechnung Richtung Mieter erfolgt seit Januar 2011 über die Betriebskosten.

Wie steht es um den Zugang zu Internet und Telefonie?

Unser Ziel war eine perfekte TV-Versorgung. Ich sehe die kostengünstige Bereitstellung von vielen deutschen und fremdsprachigen TV- und Hörfunkprogrammen ohne kostenpflichtige Paketierungen – wie es die Kabelgesellschaften leider tun – als primär an. Man sollte auch an die ausländischen Mieter denken, die ihre Heimatprogramme ohne Einschränkung sehen wollen. So schafft man eine hohe Zufriedenheit beim Bewohner und vermeidet Auseinandersetzungen wegen der Mieterschüsseln. Ich sehe unsere Rolle nicht in der kostenlosen Bereitstellung unserer Netze für Anbieter zur Vermarktung von Internetdiensten. Jeder Bewohner hat eine Telefondose und damit seinen frei wählbaren Zugang zu den Angeboten der diversen Internet- und Telefonieanbieter in Herborn. Über diese zweite Infrastruktur besteht auch die Möglichkeit, AAL-Dienste oder Smart-Home-Lösungen zu nutzen (Anm. d. Red.: siehe auch das Thema des Monats ab S. 20 in dieser DW).

Ist die Eigenständigkeit sinnvoll?

Ja, ich sehe unsere Erwartungen bestätigt. Die Bewohner sind zufrieden, das breite Programmangebot mit vielen freien HD-Programmen kommt gut an.

Wir beobachten zudem mit Interesse die Programm- und Preispolitik der Kabelgesellschaften und deren Bemühungen, über Zusatzangebote an die Mieter weitere Einnahmen zu generieren. Das alles tangiert uns nicht mehr. Wir sind überzeugt, die richtige Entscheidung getroffen zu haben.

Herr Kling, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Dietmar Reinwald, WTC.

GBS HERBORN

Gründung:	1947
Wohneinheiten:	927
Gewerbeeinheiten:	6
Mitglieder:	1.176
Mitarbeiter:	12
ø Nettokaltmiete:	4,75 €/m²
Bilanzsumme 2014:	43,1 Mio. €

Weitere Informationen:
www.gbs-herborn.de

Quelle: WTC

48 moderne SAT-ZF-Anlagen stehen nun auf den Dächern der GBS-Gebäude und versorgen die Mieter mit rund 800 digitalen Fernseh- und Hörfunkprogrammen. Die Bauzeit betrug insgesamt fünf Monate

Stellplätze
Platzsparendes Fahrrad-Parkhaus

Quelle: Wöhr

Mit der wachsenden Zahl an Fahrrädern steigt gerade in den Städten der Bedarf an Stellplätzen. Ein intelligentes Fahrrad-Parkhaus der Otto Wöhr GmbH soll dafür sorgen, dass Fahrräder platzsparend und diebstahlsicher untergebracht werden können.
In dem automatischen Parkhaus finden bis zu 128 Fahrräder Platz. Alle gängigen Fahrradtypen und Pedelecs mit einem Gewicht von bis zu 30 kg können in dem Turm verstaut werden. Personal ist nicht notwendig: Der Nutzer stellt sein Fahrrad auf einer Radschiene im Übergabebereich ab und bestätigt das Bedienterminal. Das Fahrrad wird automatisch in den Parkturm eingezogen und das Tor schließt sich. Wird das Fahrrad wieder abgeholt, steht das Fahrrad nach der entsprechenden Eingabe am Bedienteil innerhalb von zirka 16 Sekunden in Ausfahrtrichtung bereit.
Beim Einsatz in Wohnanlagen erhält jeder Nutzer einen eigenen Chip, mit dem sich das Ein- oder Auslagern des Fahrrads am Bedienterminal anwählen lässt.

Weitere Informationen:
www.woehr.de

Hausautomation
Funksteuerung für Fenster

Velux bietet mit dem Integra Control Pad eine intuitiv bedienbare Funksteuerung für elektrische und solarbetriebene Fenster, Rollläden, Sonnenschutz und Zubehör, die den einfachen Einstieg in die Hausautomation ermöglichen soll. Die Bedienung erfolgt per Touchscreen. Durch acht voreingestellte Wohnprogramme profitieren Mieter von einer vereinfachten Regulierung des Raumklimas, zusätzlicher Sicherheit und reduzierten Nebenkosten. Auch für ältere oder motorisch eingeschränkte Menschen kann dies vorteilhaft sein.
Das Programm Intervalllüftung sorgt z. B. durch automatisierte Lüftung mehrfach täglich für einen Austausch feuchter Innenraumluft. Dadurch kann das Risiko der Schimmelpilzbildung verringert werden. Schäden an der Bausubstanz können vermieden werden, ohne dass die Nutzer des Wohnraums selbst für den Luftwechsel sorgen müssen. Weitere an spezielle Situationen angepasste Programme sind z. B. „Guten Morgen“, „Gute Nacht“ und „Im Urlaub“.
Das Control Pad ist serienmäßig im Lieferumfang von automatischen Dach- und Flachdachfenstern des Herstellers enthalten.

Quelle: Velux Deutschland GmbH

Serienmäßig erhalten Käufer bei elektrisch betriebenen Dachfenstern künftig das Control Pad als Funksteuerung

Weitere Informationen:
www.velux.de

BETREUTES WOHNEN 4.0

Assistenzsystem für selbstbestimmtes Wohnen

Mit Simplino bringt die Telekom in Kürze ein neues Assistenz- und Informationssystem für das selbstbestimmte Wohnen im Alter auf den Markt. Über ein leicht bedienbares Touch-Display steuern Mieter damit verschiedene Anwendungen, wie z. B. die Videoüberwachung der Haustür oder die Türsprechanlage. Zusätzlich können sie mit dem System auf verschiedene Informationen und Dienstleistungen zugreifen. Voraussetzungen sind ein Internet-Breitbandanschluss sowie ein WLAN-fähiger Router. Die Telekom stellt für Wohnungsunternehmen die Hardware bereit und verantwortet den Betrieb der Lösung. Simplino basiert auf den Erfahrungen, die die Telekom mit bisherigen AAL-Projekten gemacht hat: „In das Produkt Simplino sind unter anderem Erkenntnisse zur Videotelefonie eingeflossen, die wir aus dem Projekt ‚Vitalig Zuhause‘ gewonnen haben. Dieses führen wir aktuell gemeinsam mit der AOK Rheinland/Hamburg in Goch durch. Zudem wissen wir dank dieses Pilotprojekts, dass sich die Nutzer verstärkt regionale Infos wünschen. Und schließlich berücksichtigt Simplino auch den Wunsch vieler Nutzer nach einer kombinierten Kalender- und E-Mail-Funktion“, sagte Peter Baur, Telekom-Ansprechpartner für den Vertrieb des Systems.

Quelle: Telekom

Mit Simplino können Mieter ihre Hausautomation künftig über ein leicht bedienbares Touch-Display steuern

Weitere Informationen:
www.telekom.de/simplino

Smart Home
Intelligente Einzelraumregelung

Quelle: Kieback & Peter

Durch eine verbrauchsabhängig gesteuerte Wärmeverteilung können deutliche Energieeinsparungen ohne Komforteinbußen ermöglicht werden. Die intelligente Einzelraumregelung „en:key“ von Kieback & Peter kommuniziert per Funk – und bezieht den Strom dafür komplett aus Licht oder Wärme der Installationsumgebung. Das System funktioniert also ohne Stromnetz und ohne Batterieversorgung. Die autarke Energieversorgung soll zu einer kurzen Amortisationszeit des Systems beitragen, da keine aufwändigen Installationen notwendig werden.
Eine Auswertung von Feldversuchen, die der Hersteller durchgeführt hat, ergab, dass sich bis zu 20% Endenergie einsparen lassen, wenn Räume nur bei tatsächlicher Nutzung mit der vorgewählten Komforttemperatur beheizt werden. Das System erzielt die Einsparungen durch eine Absenkung der Raumtemperatur um bis zu 4 °C, wenn über längere Zeit ein Zimmer nicht genutzt wird. Dafür registriert und prognostiziert ein Raumsensor mit Präsenzmelder die Nutzungsphasen und steuert per Funk spezielle Ventilregler an den Heizkörpern.

Weitere Informationen:
www.enkey.de

„Internet der Dinge“
Kooperation zwischen eQ3 und Möhlenhoff

Der Technikanbieter eQ3 und die Möhlenhoff GmbH, ein Hersteller in der Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik, haben im März 2015 ihre Zusammenarbeit bekannt gegeben. Technische Grundlage der Zusammenarbeit ist Homematic IP, die standardbasierte und auf IPv6 basierende nächste Generation der seit über acht Jahren verfügbaren Homematic-Produktlinie mit inzwischen über 80 Gerätetypen.
Ab 2016 soll eine gemeinsam entwickelte Produktserie mit dem Namen Alpha/IP lieferbar sein.

Weitere Informationen:
www.moehlenhoff.de und **www.eq-3.de**

Barrierefreies Bad
Pumpe für bodenebene Duschen

Der Umbau herkömmlicher Badezimmer zu barrierefreien Bädern scheitert mitunter an der Entwässerung bodengleicher Duschen. Vor allem in den oberen Etagen von Mehrfamilienhäusern ist der Einbau bislang nur mit Kompromissen hinsichtlich des Bodenaufbaus möglich. Zudem liegt in Bestandsgebäuden der Wasserabfluss häufig höher als der Duschablauf. Eine Lösung soll das Pumpensystem Sanftläufer der Firma Gang-Way darstellen.
Die Membranpumpe wird in den Leistungsstufen 20 l/min und 12 l/min hergestellt. Sie befördert das abfließende Wasser in den höher gelegenen Abfluss. Somit bedarf es keines natürlichen Gefälles. Das System ermöglicht eine niedrige Aufbauhöhe. Das Abwasser wird am Abfluss abgesaugt, die Technik dazu ist in der Wandkonstruktion untergebracht. Die Pumpleistung wird über einen Strömungsmesser in der Zuwasserleitung gesteuert, nicht über Sensoren im Ablauf. Sensoren im Ablauf haben sich nach Herstellerangaben im Wohnungsbau nicht bewährt, weil sie wegen der möglichen Biofilmbildung in der Dusche wartungsintensiv sind und aufwendig gereinigt werden müssten.

Quelle: Gang-Way

Weitere Informationen:
www.sanftlaeufer.de

Foto: shutterstock | MarArt

Employer Branding

Wohnungsunternehmen als beste Arbeitgeber ausgezeichnet

Angesichts des häufig beklagten Mangels an qualifizierten Fach- und Führungskräften ist es auch für Wohnungsunternehmen von Bedeutung, wie ihre Qualitäten als Arbeitgeber wahrgenommen werden. Dass die Unternehmen diese Herausforderung annehmen, bezeugen diverse Platzierungen bei Arbeitgeber-Rankings.

Die *Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba)* wurde zum dritten Mal in Folge beim Wettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber" ausgezeichnet. Mit vier von fünf möglichen Sternen gehört die Wohnungsgenossenschaft zu den 21 besten unter insgesamt 267 Teilnehmern.

Das kommunale Hamburger Wohnungsunternehmen *SAGA GWG* wurde bei einem Ranking des Focus als einer der besten Arbeitgeber Deutschlands ausgezeichnet. In der repräsentativen Befragung, die vom Marktforschungsinstitut Statista durchgeführt wurde, gaben Arbeitnehmer aus allen Hierarchie- und Altersstufen Bewertungen für ihren eigenen Arbeitgeber und für andere Arbeitgeber innerhalb derselben Branche ab. Insgesamt wurden über 70.000 Bewertungen verwendet. Die 806 besten Arbeitgeber aus insgesamt 22 Branchen erhielten die Auszeichnung „Top Nationaler Arbeitgeber 2015".

Das Berliner Wohnungsunternehmen *GESOBAU AG* erhielt beim „Great Place to Work"-Wettbewerb bereits zum zweiten Mal eine Auszeichnung für Arbeitsplatzqualität und Arbeitgeberattraktivität. Mit dem erstmals vergebenen Sonderpreis „Ausbildung" wurde zudem die Ausbildungskultur des Wohnungsunternehmens honoriert. Bewertungsgrundlage war eine anonyme Befragung von Mitarbeitern sowie ein Kulturaudit auf Vorstands- und Personalleitungsebene. Die Beteiligungsquote lag bei 69%. Von den befragten Mitarbeitern bescheinigten 85% der GESOBAU, eine sehr gute Arbeitgeberin zu sein.

Quelle: GESOBAU

Petra Ebert, Ausbildungsleiterin der GESOBAU, und Vorstandsvorsitzender Jörg Franzen bei der Preisverleihung des „Great Place to Work"-Wettbewerbs

Weitere Informationen:
www.altoba.de, www.saga-gwg.de und **www.gesobau.de**

CSR

wankendorfer veröffentlicht ersten Nachhaltigkeitsbericht

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG (wankendorfer) hat einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht, in dem sie über ihr gesellschaftliches Engagement und ihre Anstrengungen im verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen berichtet - nach eigenen Angaben als erstes Wohnungsunternehmen Schleswig-Holsteins. Der Bericht soll zeigen, wie sich die Arbeit der wankendorfer für ihre Mitglieder und für die Kommunen positiv auswirkt. Die Genossenschaft verzichtet nach eigenen Angaben z. B. jährlich auf Mieteinnahmen in Höhe von fast 3,9 Mio. €, da sie Spielräume bei der Festsetzung der Miethöhen nicht ausnutzt. So will sie stabilisierend auf das Mietgefüge in den Kommunen einwirken. Im Bericht werden außerdem die CO_2-Einsparungen beziffert, die das Wohnungsunternehmen mit seinen Modernisierungsvorhaben erreicht hat. Insgesamt gelang es z. B., den Energieverbrauch um mehr als ein Drittel zu senken und den CO_2-Ausstoß in gleichem Maße zu verringern.

Hinzu kommen soziale Maßnahmen, mit denen sich die wankendorfer in den Kommunen engagiert, vom Nachbarschaftstreff über ein „Haus für Kinder" bis hin zum Kinderferiencamp. Auch für Inklusion und Wohnraum für Flüchtlinge setzt die Genossenschaft sich ein. Gemeinsam mit den Kommunen und sozialen Trägern sucht sie unbürokratische Lösungen, von denen einige im Nachhaltigkeitsbericht geschildert werden.

Weitere Informationen:
www.wankendorfer.de

Auslobung

Wettbewerb „Menschen und Erfolge" gestartet

In diesem Jahr findet zum 5. Mal der Wettbewerb „Menschen und Erfolge" statt, der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) mit dem Deutschen Landkreistag (DLT), dem Deutschen Städte- und Gemeindebund (DStGB) und weiteren Partnern ausgelobt wird. Der diesjährige Wettbewerb steht unter dem Motto „In ländlichen Räumen willkommen" und befasst sich mit der Aufnahme von Flüchtlingen. Beurteilungskriterium ist, dass die eingereichten Projekte dem Gemeinwohl zugutekommen und sich als Beitrag einer Willkommenskultur für Flüchtlinge verstehen. Einsendeschluss ist der **26. Mai 2015**. Es werden Preisgelder in Höhe von 20.000 € vergeben. Die Preisverleihung findet voraussichtlich im Spätherbst 2015 in Berlin statt.

Weitere Informationen:
menschenunderfolge.de

Willkommenskultur

Seminar zur Interaktion mit Asylsuchenden durchgeführt

Allein in den ersten beiden Monaten des Jahres 2015 haben mehr als 2.600 Menschen aus verschiedenen Ländern Zuflucht in Sachsen gesucht. Der vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. bietet daher Fortbildungen an, in denen die Interaktion mit Asylsuchenden geschult werden soll (zum Thema Flüchtlingsunterbringung siehe DW 4/2015, S. 54 ff.). Das erste Seminar hat bereits in Dresden stattgefunden, nach Angaben des vdw Sachsen war es ausgebucht. Im Rahmen des Seminars setzten sich die teilnehmenden Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen mit der aktuellen Situation in der täglichen Arbeit mit Kriegsflüchtlingen und Asylsuchenden auseinander. Dabei wurde untersucht, welche Einflüsse die kulturelle Prägung auf das Handeln jedes Einzelnen haben kann und wie Mitarbeiter dazu beitragen können, Missverständnisse zu vermeiden. Die Übungen zum interkulturellen Verständnis wurden auf Basis aktueller Zuwanderungszahlen und -daten entwickelt. Dadurch konnte insbesondere auf die Nationalitäten und Ethnien eingegangen werden, die in Sachsen Zuflucht suchen.
Das ganztägige Seminar wurde in Zusammenarbeit mit der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH entwickelt. Zu den Teilnehmern zählten unter anderem Vertreter der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, der Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH und der Wohnungsgesellschaft Riesa mbH.

Weitere Informationen:
www.vdw-sachsen.de

Wohnraumförderung in Baden-Württemberg

Neue Vorschrift ermöglicht anfängliche mittelbare Belegung

Baden-Württemberg erlaubt mit einer Änderung der Verwaltungsvorschrift zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2015/2016 rückwirkend zum 2. Januar 2015 die anfängliche mittelbare Belegung. Geförderte Neubauwohnungen können künftig schon zu Beginn mit Wohnungen gleichen Wohnwerts getauscht werden, sodass nicht die neue Wohnung den Belegungs- und Mietpreisbindungen für geförderten Wohnraum unterliegt, sondern die Ersatzwohnung.
Da es immer schwerer werde, günstig zu bauen und entsprechend zu belegen, fordere der vbw schon seit langem die Wiedereinführung der sog. mittelbaren Belegung, sagte Sigrid Feßler, Verbandsdirektorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. „Die Wohnungsbauförderung wird jetzt intelligenter und effektiver gestaltet, dadurch wird es für unsere Mitgliedsunternehmen einfacher, den Bestand an geförderten Wohnungen wieder zu erhöhen“, betonte sie.

Weitere Informationen:
https://mfw.baden-wuerttemberg.de und
www.vbw-online.de

iX-Haus -
ERP-System für die
WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Entscheiden Sie sich für iX-Haus Wohnungswirtschaft und erledigen die kaufmännischen und technischen Verwaltungsaufgaben schnell, zuverlässig und sicher. Richten Sie Ihren Fokus auf umfangreichen Kundenservice und steigern Sie die Effizienz Ihrer Mitarbeiter. Die täglichen Routinearbeiten erledigt iX-Haus Wohnungswirtschaft über automatisierte Massenprozesse.

iX-Haus Wohnungswirtschaft wird kontinuierlich weiterentwickelt und an gesetzliche Rahmenbedingungen angepasst. Unser bewährter Kundenservice unterstützt Sie im Tagesgeschäft und steht Ihnen kompetent und tatkräftig zur Seite. Setzen Sie auf einen der führenden Anbieter immobilienwirtschaflicher ERP-Software (Platz 1 in der Asset-Klasse Wohnen/ Real Estate Software-Report 2014 Bell Management Consultants) und entscheiden sich für iX-Haus Wohnungswirtschaft.

Mieterakte

Controlling-Cockpit

Key-facts
- Aareal-Account Standard
- Genossenschaftsmodul
- Kautionsverwaltung
- Testat nach Maßgabe des IDW Prüfungsstandards
- Umfangreiches & individuell erweiterbares Reporting
- Beratung zur Einführung und Eingliederung in individuelle Unternehmensprozesse
- Anbindung an DMS-Systeme und weitere Partnerprodukte und Schnittstellen
- Erfahrung mit der Datenübernahme aus den gängigen ERP-Systemen

NEMETSCHEK Crem

NEMETSCHEK Crem Solutions GmbH & Co. KG
Kokkolastraße 2 • 40882 Ratingen
www.crem.nemetschek.com/wohnungswirtschaft
wowi@crem.nemetschek.com

Bestandserweiterung
Ankauf von 1.000 Wohneinheiten

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH hat knapp 1.000 Wohn- und sechs Gewerbeeinheiten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf erworben. Die Bestände weisen insgesamt rund 56.500 m² Wohnfläche auf. Die Transaktion steht noch unter Kartellvorbehalt.
Die erworbenen Bestände verteilen sich ungefähr hälftig auf die Stadtteile Marzahn und Hellersdorf. Die Gebäude der in den 1980er Jahren erbauten Wohnanlage in Marzahn wurden von 2001 bis 2002 umfangreich saniert. Die Wohnanlage in Hellersdorf besteht aus zwei 12-geschossigen, vier 6-geschossigen und sieben 5-geschossigen Gebäuden und liegt direkt an der Stadtgrenze zu Brandenburg.
Beide Wohnanlagen sind nach Angaben des Wohnungsunternehmens nahezu vollvermietet, die Durchschnittsmiete liegt bei 5,29 €/m². Nach der Eigentumsübertragung werden im Bezirk Marzahn-Hellersdorf rund 15.600 Wohnungen zu einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,23 €/m² von der STADT UND LAND vermietet sein.

Weitere Informationen:
www.stadtundland.de

Deutsche Wohnen
Vorstandsbestellungen verlängert

Quelle: Deutsche Wohnen

Im Januar 2015 hat der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG beschlossen, die Bestellung von **Michael Zahn** (li.) als Vorstandsvorsitzenden bis Ende 2020 zu verlängern. Michael Zahn gehört dem Vorstand bereits seit 2007 an. Zudem beschloss der Aufsichtsrat, die Bestellung von **Andreas Segal** (re.) als Vorstandsmitglied bis Ende 2018 zu verlängern. Andreas Segal gehört dem Vorstand seit Anfang 2014 an und ist als Finanzvorstand für die Bereiche Corporate Finance, Investor Relations und Compliance zuständig.

Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com

INVESTITIONEN DER HAMBURGER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

237 Mio. € für Neubau

Quelle: Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V., Foto: Jochen Quast

Olaf Scholz (2. v. l., Erster Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg), (v. l.) Petra Böhme, Alexandra Chrobok und Frank Seeger (Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V.)

Auf seiner Jahrespressekonferenz im Februar 2015 präsentierte der Arbeitskreis Hamburger Wohnungsgenossenschaften e. V. die Zahlen für das Jahr 2015: Gesamtinvestitionen in Höhe von 514 Mio. €, 237 Mio. € für Wohnungsneubau und 277 Mio. € für Instandhaltung und Modernisierung von Bestandsgebäuden. „Wir denken langfristig und setzen uns daher sowohl beim Neubau als auch bei der Modernisierung und Instandhaltung für den Umweltschutz ein“, sagte Petra Böhme, Vorstandsvorsitzende des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsgenossenschaften e. V. 2014 wurden etwa 66 Mio. € zur CO_2-Reduzierung investiert. Für 2015 sind Ausgaben in Höhe von ca. 47 Mio. € geplant.
Im Jahr 2014 haben die Hamburger Wohnungsgenossenschaften 624 neue Mietwohnungen fertiggestellt. Mehr als ein Drittel dieser Wohnungen wurden im Rahmen des 1. und 2. Förderwegs zur Verfügung gestellt. Für 2015 ist die Fertigstellung von weiteren 524 Mietwohnungen sowie der Baubeginn von 1.163 Wohnungen geplant. 60% der Wohnungen, mit deren Bau die Hamburger Genossenschaften in diesem Jahr beginnen, werden öffentlich gefördert.
Hohe Investitionen in Neubau und Sanierung sollen dazu beitragen, dass die Genossenschaften auch zukünftigen Herausforderungen gewachsen sind. Auf die Herausforderungen des demografischen Wandels wollen sich die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften bewusst einstellen: In 2.634 Wohnungen bieten sie Betreuungsangebote für ältere, kranke oder behinderte Menschen an, weitere 767 Wohneinheiten sind behindertengerecht. 7.728 Wohnungen sind barrierearm zugänglich.

Weitere Informationen:
www.wohnungsbaugenossenschaften-hh.de

Engagement
SBV dankte Ehrenamtlichen

Erst durch das Engagement ehrenamtlicher Helfer werden manche Projekte, die Nachbarschaften stärken und Stadtteile aufwerten, überhaupt ermöglicht. Die Selbsthilfe-Bauverein eG (SBV) in Flensburg würdigte den Einsatz ihrer ehrenamtlichen Helfer mit einem traditionellen „Dankeschön-Essen“, das einmal im Jahr stattfindet und den Wert ehrenamtlicher Tätigkeit bewusst machen soll.
Über 60 Ehrenamtliche sind regelmäßig an Projekten des SBV beteiligt. Ihre Tätigkeiten reichen von organisatorischen und kreativen Leistungen im 360°-Gemeinschaftshaus über die Mitarbeit in den Festausschüssen der Servicehäuser bis hin zur Hilfe beim Winterdienst bzw. bei der Pflege von Beetanlagen vor den Wohngebäuden.
Stellvertretend für den gesamten Vorstand sowie den Aufsichtsrat bedankte sich SBV-Vorstand Jürgen Möller beim „Dankeschön-Essen“ in den Delfter Stuben bei den Ehrenamtlichen. „Durch Ihr ehrenamtliches Engagement und die Zeit und Energie, die Sie dabei für unsere Genossenschaft einsetzen, um andere Menschen zu unterstützen, und für sie da zu sein, zeigen Sie, dass genossenschaftliches Wohnen weit über ein Mietverhältnis hinausgeht und unser Motto – Wohnen und Leben – nicht nur leere Worte sind.“

Quelle: SBV

Weitere Informationen:
www.sbv-flensburg.de

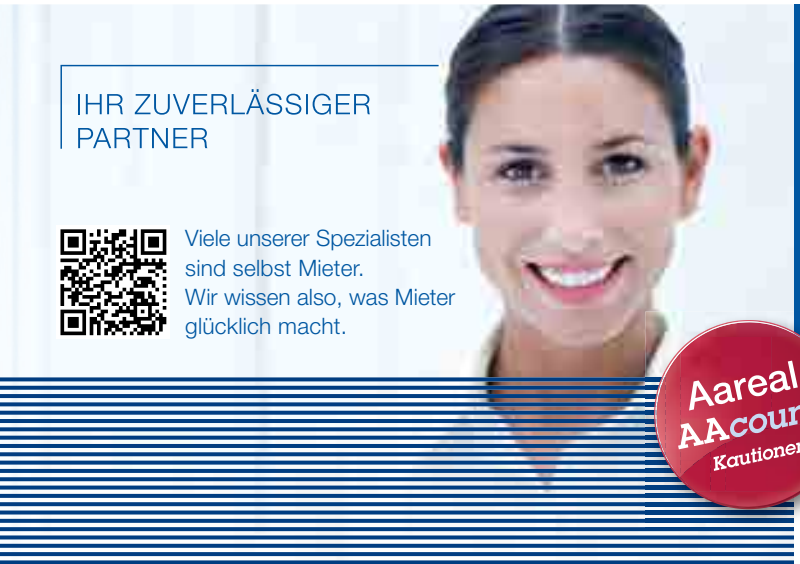
Kommunikation
Nachhaltigkeitsbericht mit Video

Quelle: Video: Gesobau, Screenshot: Redaktion

Screenshot aus dem YouTube-Video der Gesobau

Die GESOBAU hat ihren vierten Nachhaltigkeitsbericht mit einem begleitenden Video veröffentlicht. Der Animationsfilm trägt den Titel „Was bedeutet Nachhaltigkeit für Wohnungsunternehmen“ und bricht das komplexe Thema Nachhaltigkeit innerhalb einer Minute auf das Wesentliche herunter. Der Film ist u. a. auf der Videoplattform YouTube abrufbar und soll dabei helfen, Mieter, potenzielle Mietinteressenten, Kooperationspartner sowie allgemein Nutzer von sozialen Netzwerken für das Thema zu sensibilisieren.
2011 hatte die GESOBAU als erstes Berliner Wohnungsunternehmen einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Der vierte Nachhaltigkeitsbericht des Unternehmens führt die jährliche Berichterstattung fort.
Der Neubau von bezahlbarem Wohnraum, energieeffiziente Modernisierungen des Bestandes sowie ein strategisches Sozialmanagement sind erneut wichtige Säulen der Unternehmensstrategie und bilden die Hauptthemen des Nachhaltigkeitsberichts. Im Jahr 2014 spielte darüber hinaus das 50. Jubiläum des Märkischen Viertels eine bedeutende Rolle (siehe auch DW 11/2014, S. 8).

Weitere Informationen:
www.gesobau.de und **http://youtu.be/Y27c1HcrPUw**



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 Kautionenmanagements. Vollelektronisch und ausgereift ergänzt die Profi-Anwendung des Spezialisten für wohnungswirtschaftliche Bankdienstleistungen Ihre Bestandssysteme perfekt.

www.aareal-account-kautionen.com

Aareal Bank

Servicequalität
Barrierefreies Kundenzentrum

Quelle: Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG, Visualisierung: Hetzel + Ortholf Architekten

So soll das geplante Kundenzentrum einmal aussehen

In der Freiburger Gaußstraße hat die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG im Februar mit dem Umbau von zwei ehemaligen Gewerbeeinheiten begonnen. In direkter Nachbarschaft zur Geschäftsstelle der Wohnungsgenossenschaft soll ein barrierefreies kundenfreundliches Servicezentrum entstehen. In den Räumlichkeiten können die Mieter und Mitglieder künftig ihre Ansprechpartner der Abteilungen Spareinrichtung, Vermietung, allgemeine Kundenberatung und Technischer Service erreichen, was bisher aufgrund der gegebenen Räumlichkeiten in der Geschäftsstelle nicht möglich war. Ergänzend ist ein moderner Tagungs- und Konferenzraum geplant, in dem auf 80 m² Informationsveranstaltungen stattfinden können. Für die Planung zeichnet das Freiburger Büro Hetzel und Ortholf Architekten verantwortlich. Anfang 2016 sollen die Mieter und Mitglieder – nach Einweihung der neuen Räumlichkeiten mit einem Tag der offenen Tür – vom neuen Kundenzentrum profitieren können.

Weitere Informationen:
www.familienheim-freiburg.de

Mitgliederzufriedenheit
Servicecenter umgestaltet

Die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG (NL) hat ihr Servicecenter in der Lübecker Falkenstraße neu eröffnet, das sie umgebaut und neu gestaltet hatte, um die Mitgliederzufriedenheit zu erhöhen.
Die Maßnahmen zur Umgestaltung des Servicecenters dauerten etwa fünf Monate. Im Rahmen des Umbaus wurden Sitzecken mit schallschluckenden Eigenschaften eingerichtet, die als Rückzugsmöglichkeiten für persönliche Gespräche dienen sollen. Zudem ließ die NL ein neues Lichtkonzept mit LED-Lichtdecken umsetzen, das eine individuelle Einstellung der Lichttemperatur ermöglicht. Eine Anpassung der Beleuchtung an den Biorhythmus soll das Wohlbefinden von Besuchern und Mitarbeitern fördern.
Vor zwei Jahren hatte die Wohnungsgenossenschaft bereits ein Servicebüro im mecklenburgischen Hagenow neu errichtet; als nächstes Projekt wird der Umbau eines weiteren Servicecenters in Schwerin geplant. Durch die Umgestaltung der Anlaufstellen für Mitglieder wolle die Genossenschaft die Mitgliederzufriedenheit weiter steigern, sagte Marcel Sonntag, Vorstandsvorsitzender der Neue Lübecker.

Quelle: Neue Lübecker

NL-Vorstände Dr. Uwe Heimbürge (links) und Marcel Sonntag bei der Einweihung

Weitere Informationen:
www.neueluebecker.de

Meldegesetz
Vermieter trifft Mitwirkungspflicht

Mit der Novellierung des Meldegesetzes zum 1. Mai 2015 wurde auch die Meldebestätigung durch den Wohnungsgeber wieder eingeführt. Den Wohnungsgeber trifft eine Mitwirkungspflicht: Er muss innerhalb von zwei Wochen eine Bestätigung über den Ein- oder Auszug einer meldepflichtigen Person ausstellen. Diese Bescheinigung muss die Angabe enthalten, ob es sich um einen Ein- oder Auszug handelt; außerdem müssen Datum, Adresse der Wohnung, Name der meldepflichtigen Person sowie Name und Anschrift des Wohnungsgebers festgehalten werden. Bei nicht rechtzeitiger Ausstellung kann ein Bußgeld fällig werden. Die Wiedereinführung der Vermieterbescheinigung soll dazu beitragen, Scheinanmeldungen zu vermeiden.

Weitere Informationen:
www.gdw.de

Weiterbildung
Stipendien am EBZ ausgelobt

In diesem Jahr wurden zwei neue Stipendien für immobilienwirtschaftliche Weiterbildungen ausgelobt: eine Weiterbildung im Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ) sowie eine Weiterbildung im Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ) am EBZ, dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Bis zum **10. August 2015** können sich Mitarbeiter aus der Wohnungswirtschaft und Quereinsteiger beim Stipendiumsgeber, dem Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), bewerben.

Weitere Informationen:
www.ddiv.de und **www.e-b-z.de**

Pilotvorhaben im Rhein-Main-Gebiet

Integrierte Flüchtlingsansiedlung

Quelle: NH Projektstadt

Die zur Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt gehörende NH ProjektStadt hat ein Konzept der „Integrierten Flüchtlingsansiedlung“ entwickelt, das in Pilotkommunen im Rhein-Main-Gebiet erprobt werden soll (zum Thema Flüchtlingsunterbringung siehe auch DW 4/2015, S. 54 ff.).

Auf einer Tagung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain stellten Vertreter des sog. Kompetenzcenters Integrierte Stadtentwicklung der NH ProjektStadt das Konzept vor. Das Kompetenzcenter verfolge beim Thema Wohnraum für Flüchtlinge eine zweigeteilte Strategie: Einerseits gehe es darum, vorhandene Unterbringungsmöglichkeiten in öffentlichen Einrichtungen ebenso wie in privaten Mietobjekten zu erfassen und auf ihre Eignung hin zu prüfen. Zudem sei es aber erforderlich, zusätzliche Kapazitäten zu schaffen.

„Einen vielversprechenden Ansatz sehen wir in der Entwicklung flexibel kombinierbarer Wohneinheiten“, erklärte Marcus Gwechenberger, im Kompetenzcenter zuständig für die Integrierte Flüchtlingsansiedlung. Gemeinsam mit verschiedenen Planungsbüros wird an modularen Wohnkonzepten gearbeitet, die schnell realisierbar sind und flexibel angepasst oder zurückgebaut werden können. Der Vorteil der Arbeit mit standardisierten Grundelementen liege vor allem darin, dass sie vergleichweise schnell errichtet werden können, was sich für die Kommunen auch kostenmindernd auswirke.

Da die Integration von Flüchtlingen eine Aufgabe ist, an deren Bewältigung verschiedene Akteure einer Stadt oder Kommune beteiligt sein können, möchte die Unternehmensgruppe das Wissen der Akteure besser vernetzen und für künftige Projekte verfügbar machen. Die Koordinierungsstelle Integrierte Flüchtlingsansiedlung soll darum von einem Beirat mit Vertretern aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Kirchen, Bildung, Kultur, Sport und Zivilgesellschaft beraten werden.

Die Koordinierungsstelle Integrierte Flüchtlingsansiedlung will in den kommenden Monaten zehn Pilotkommunen in der Region bei der Entwicklung tragfähiger Lösungen zur Unterbringung und Integration von Asylbewerbern unterstützen.

Weitere Informationen:
www.nh-projektstadt.de

Die begleitende Ausstellung beim Aareon Kongress 2014

25. Aareon Kongress

Leben, Wohnen, Arbeiten in der Welt von morgen

Der Aareon Kongress feiert sein 25. Jubiläum – seit 1990 ist er der Branchentreff für die Wohnungswirtschaft. Auf dem Jubiläumskongress dreht sich alles um die Zukunft: Wie wird sich unsere Welt in den nächsten 25 Jahren verändern? Wie werden wir in Zukunft leben, wohnen und arbeiten? Welche Herausforderungen – insbesondere im Hinblick auf die Digitalisierung – gilt es zu meistern und welche Chancen bietet die Informationstechnologie künftig? Antworten auf diese Fragen erhalten die Kongressteilnehmer vom **17. bis 19. Juni 2015** in Garmisch-Partenkirchen.

Quelle: Aareon

Die Keynote Speaker

Besonders gespannt sein dürfen die Besucher auf die Zukunftsvisionen der diesjährigen Keynote Speaker:

- **Dr. Kjell A. Nordström:** Er ist Autor und einer der gefragtesten Wirtschaftswissenschaftler unserer Zeit – sogar der Papst zählte zu seinen Auftraggebern.
- **Anja Förster** und **Dr. Peter Kreuz:** Ihre Bücher belegten Platz 1 der Spiegel-Bestsellerliste. Handelsblatt, Fokus und Wirtschaftswoche berichten begeistert über die beiden Business-Querdenker.
- **Felix Finkbeiner:** Fast 13 Mrd. Bäume wurden aufgrund seiner Initiative Plant-for-the-Planet gepflanzt. Der UN-Klimabotschafter wirbt mit seinen 17 Jahren auch für Themen, die die Zukunft von Kindern und Jugendlichen unmittelbar betreffen, wie zum Beispiel Bildungspolitik und Wahlrecht.

Auch die diesjährige Talkrunde soll ein Highlight werden. Corinna Wohlfeil (n-tv) moderiert die Diskussion „Was die Zukunft ausmacht“ mit den Keynote Speakern Felix Finkbeiner, Anja Förster und Dr. Kjell A. Nordström sowie GdW-Präsident Axel Gedaschko und Aareon-Vorstandsvorsitzendem Dr. Manfred Alflen.

Ein weiterer Blick auf die Agenda

Dr. Manfred Alflen spricht über die digitale Zukunft der Wohnungswirtschaft, wie sie deren Umfeld verändert und welche Chancen sich daraus ergeben. Wie Immobilienunternehmen mit der „Aareon Smart World“ von der Digitalisierung profitieren können, führt Hans-Georg Schneider, Generalbevollmächtigter Aareon AG, aus.

Welche Qualität die Aareal Bank Gruppe für die Welt von morgen bietet, will Thomas Ortmanns, Vorstandsmitglied der Aareal Bank AG, aufzeigen. Neugierde weckt zudem der Vortragstitel „Quo vadis ‚Schwarm‘ – das Wohnen der Zukunft zwischen Crowd & Cloud“ von Dr. Peter Schaffner, Managing Director Wohnungswirtschaft bei der Aareal Bank AG.

Zahlreiche Impulse verspricht auch der Vortrag von GdW-Präsident Axel Gedaschko „Wohnungswirtschaft als Schrittmacher: Was bewegt uns, was wollen wir bewegen?“. Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW, beschreibt die Auswirkungen der Digitalisierung aus Sicht des GdW.

Dies ist nur ein kleiner Auszug aus dem Vortragsprogramm. Dazu lohnt sich auch ein Besuch der begleitenden Ausstellung. Eng verknüpft mit den Vortragsthemen bietet sie vertiefende Informationen und bildet gleichzeitig den kommunikativen Mittelpunkt der Veranstaltung. ▶

Dr. Kjell A. Nordström

Felix Finkbeiner

Anja Förster und Dr. Peter Kreuz

Plenum auf dem Aareon Kongress 2014: Etwa 1.000 Teilnehmer waren im vergangenen Jahr dabei, um sich zum Thema „Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter“ zu informieren

Immer live dabei

Ob im Kongressgebäude, außerhalb oder im Büro - dank der umfassenden Live-Berichterstattung auf der mobilen Kongress-Internetseite ist jeder stets auf dem Laufenden. Dafür sorgen der Journalist Kai Heddergott und das Aareon-Reporterteam. Bereits 2014 hat Kai Heddergott für den Aareon-Blog „Expedition Wohnungswirtschaft“ die digitale Zukunft der Wohnungswirtschaft erforscht. Auf dem diesjährigen Aareon Kongress ist er wieder auf der Suche nach spannenden Begegnungen und Themen.

Nicht verpassen: Jubiläumsgala mit Überraschungen

Den Höhepunkt des Aareon Kongresses bildet der Galaabend. Anlässlich des 25. Jubiläums erwartet die Gäste dort, wie auch schon am Bayrischen Vorabend, eine Vielzahl von Überraschungen. Im festlichen Rahmen wird GdW-Präsident und Schirmherr Axel Gedaschko zum zwölften Mal den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft verleihen. Aareon und die DW würdigen in diesem Jahr drei Immobilienunternehmen für ihre herausragende Strategie, die Welt von morgen zu gestalten. Prämiert werden Einreichungen zu Themenfeldern wie Bewirtschaftung, demografischer Wandel, Energiewende, Nachwuchsförderung und neue Geschäftsmodelle im digitalen Zeitalter. Die Preisträger erhalten einen professionellen Filmbeitrag.

Weitere Informationen:
www.aareon-kongress.com

Festliche Verleihung des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft im vergangenen Jahr

Das Jahr wird bunt – mit dem Mietertaschenkalender 2016

Immer griffbereit. Der Mietertaschenkalender 2016 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 2016 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 2016

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 30.06.2015,
die Auslieferung erfolgt Ende September.

Ja, ich bestelle den Mietertaschenkalender 2016

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

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Grundsätze und Regelungen zu Geldanlagen

Das Niedrigzinsumfeld erschwert die Erhaltung der Kaufkraft für Wohnungsunternehmen zunehmend. Für Geldanlagen sollten Maßnahmen zur Renditesicherung getroffen werden, wobei es sich für Treuhänder von fremden Vermögen verbietet, Spekulationsgeschäfte zu tätigen. Zur eigenen Absicherung empfiehlt sich die Etablierung einer Anlagestrategie, in der die Vorgaben für die Geldanlagen festlegt werden.

WP/StB Hans Maier
Vorstand
VdW Bayern
München

WP Christian Gebhardt
Referent Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Förderung
GdW, Berlin
Vorstand GdW Revision AG, Berlin

Mit der Ankündigung der Europäischen Zentralbank (EZB), ab März 2015 bis mindestens September 2016 monatlich für 60 Mrd. € Anleihen zu kaufen, hat sich die ohnehin schwierige Situation für Unternehmen bei der Geldanlange weiter verschärft: Seit über sechs Jahren sinken die zu erzielenden Zinsen im Trend für Tages- und Festgeld sowie für sichere Staatsanleihen.

Auf den ersten Blick ist die Anlage in andere Anlageprodukte wie z. B. Aktien ein naheliegender Ausweg aus dem Niedrigzinsumfeld, auf den zweiten Blick jedoch nur die Konsequenz der Suche nach Rendite im aktuellen Marktumfeld, wie die Deutsche Bundesbank warnt. Diese Suche, so die Bundesbank, zieht weitere Stabilitätsrisiken nach sich, die sich jedoch nicht zwangsläufig in der Kursentwicklung des DAX ausdrücken müssen.

Festzuhalten bleibt aber, dass die Suche nach Rendite zu einer Inkaufnahme erhöhter Risiken bei vielen Marktteilnehmern führt, was wiederum zu Übertreibungen führen kann.

Anforderungen an ein Liquiditätsmanagement

Wohnungsunternehmen unterliegen bei der Geldanlange keinen direkten gesetzlichen Vorgaben. Grundsätzlich können Gelder nach Belieben (bzw. nach bestehendem Angebot) angelegt werden. Für Genossenschaften ergeben sich aber Einschränkungen aus § 1 GenG, der beim Wirtschaften durch die Organe die Förderung des Erwerbs oder der Wirtschaft der Mitglieder vorsieht. Bei kommunalen Wohnungsunternehmen sind in analoger Anwendung die Vorgaben des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz im Hinblick auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu beachten.

Grundsätzlich kann bei diesen Rahmenbedingungen nur die Empfehlung gegeben werden, bei Geldanlagen ausreichende Vorsichtsmaßnahmen zu treffen und Sicherheitsbedürfnisse vorrangig zu behandeln. Spekulative Geldanlagen dürfen nach dem Satzungs-/Gesellschaftszweck von Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen nicht getätigt werden. Wohnungsunternehmen, die derzeit über eine über die normale Liquiditätsvorhaltung hinausgehende Liquidität verfügen und diese nicht kurzfristig verplant haben, befinden sich in dem Dilemma, dass sie einen Kaufkraftverlust erleiden, wenn Geld nur unter Sicherheitsaspekten angelegt wird; andererseits steigen mit dem Wechsel in andere Anlageprodukte mit höheren Renditechancen die Risiken. Vor diesem Hintergrund sind die folgenden Ausführungen zu Geldanlageentscheidungen zu sehen.

Bevor über Anlageentscheidungen nachgedacht wird, sollte beim Unternehmen ein angemessenes Liquiditätsmanagement eingerichtet sein. Dieses berücksichtigt die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, welche i. d. R. aus

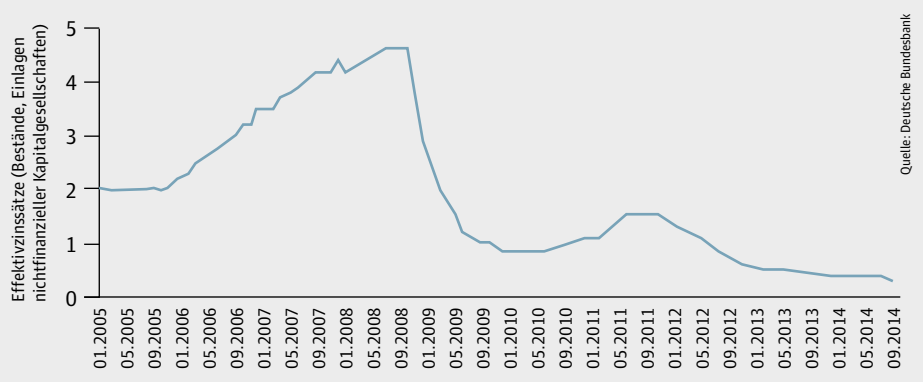
- stabilen Cashflows aus der Vermietung,
- regelmäßigen, langfristigen, großen und größtenteils fremdfinanzierten Investitionsvolumina (z. B. Neubau, Modernisierung, Ankauf bestehender Portfolios) sowie
- häufigen kurz- bis mittelfristigen Finanzierungsbedürfnissen (z. B. Instandhaltung, Ankauf von einzelnen Grundstücken oder Wohnungen)

bestehen.

Ausarbeitung einer Anlagestrategie

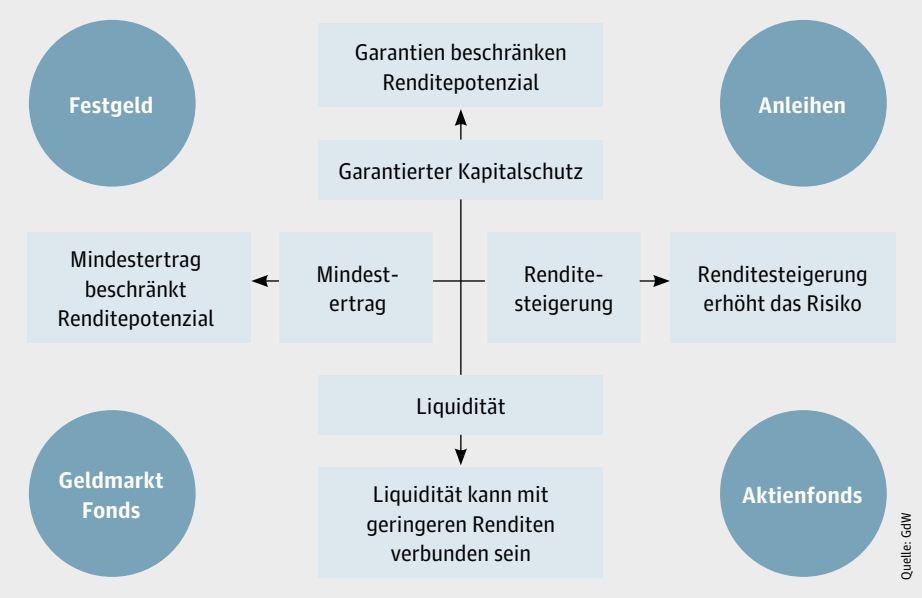
Ausgangspunkt einer Anlagestrategie sind die individuellen Anforderungen aus dem Liquiditäts-

ENTWICKLUNG DER EFFEKTIVZINSSÄTZE



management. Durch Definition von Risikogrenzen zur Abdeckung der Bestandteile der Liquiditätsreserve ergeben sich bereits konkrete Erfordernisse für die Geldanlage.
Zudem ist es sinnvoll (z. B. für evtl. überschüssige Liquidität), weitere Anlagekriterien schriftlich zu fixieren. Der erste Grundsatz einer Anlagestrategie ließe sich z. B. wie folgt formulieren: „In den Finanzanlagen soll nach den Grundsätzen einer sicherheitsorientierten Anlagestrategie investiert werden. Die Substanzerhaltung ist oberstes Ziel. Das Emittentenrating bei festverzinslichen Wertpapieren soll mindestens Investmentgrade gemäß der Ratingagenturen Fitch, Moody's bzw. S & P ausweisen. Sollten bestehende Wertpapiere durch eine Abstufung dieses Ratings betroffen sein, wird die Geschäftsleitung über das Halten des Wertpapiers entscheiden."
Die Festlegung ist von der Unternehmensleitung auszuarbeiten und in den Überwachungsgremien (Aufsichtsrat, ggf. Beteiligungscontrolling) zur Genehmigung vorzulegen.

PRODUKTE UND IHRE CHANCEN UND RISIKEN



Quelle: GdW

Bilanzielle Behandlung von Wertpapieren
Grundsätzlich können Wertpapiere im Anlage- oder im Umlaufvermögen geführt werden. Eine Klassifizierung im **Anlagevermögen** setzt allerdings voraus, dass das Unternehmen in der Lage ist, die Wertpapiere in einer Weise zu verwenden, dass sie dauernd dem Geschäftsbetrieb dienen (längerfristige Kapitalanlage). Zusätzlich müssen anderweitige Liquiditätsreserven vorhanden sein und es darf keine anderen Beschränkungen (z. B. Gesellschaftervertrag) geben, die der Daueranlageabsicht entgegenstehen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Wertpapiere, die dazu bestimmt oder erforderlich sind, die jederzeitige Zahlungsbereitschaft des Unternehmens aufrechtzuerhalten, dem Umlaufvermögen zuzuordnen sind.
Bei einer Bilanzierung im Anlagevermögen sind folgende Unterscheidungen zu treffen:

- Bei einer **voraussichtlich dauernden Wertminderung** ist eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert zwingend vorzunehmen. Dieser muss nicht zwangsläufig mit dem Marktwert übereinstimmen. Im Fall von festverzinslichen Wertpapieren ist eine Abschreibung unter den Nennwert allein wegen gesunkener Kurse regelmäßig nicht zulässig, außer es haben sich Bonitäts- und/oder Liquiditätsrisiken hinsichtlich der Rückzahlung der Nominalbeträge ergeben, da die Einlösung zum Nennbetrag bei Endfälligkeit ausschlaggebend ist.
- Handelt es sich innerhalb des Anlagevermögens nicht um eine dauerhafte, sondern nur um eine **vorübergehende Wertminderung**, so gilt das **gemilderte Niederstwertprinzip**, womit es der kaufmännischen Beurteilung unterliegt, das Abwertungswahlrecht auszuüben. Der Kaufmann kann bei langfristigen Engagements nach Ermessen entscheiden, ob er kurzfristige Marktwertschwankungen ergebniswirksam abbilden möchte oder sie unberücksichtigt lässt. Wird die Abschreibung unterlassen, sind der Buchwert und der beizulegende Wert (Marktwert) sowie die Gründe für das Unterlassen der Abschreibung einschließlich der Anhaltspunkte, dass die Wertminderung nicht von Dauer ist, im Anhang anzugeben.

Schuldverschreibungen
Für die Auflösung eines Agios bzw. Disagios von über pari bzw. unter pari emittierten oder erworbenen Schuldverschreibungen gilt:
Der Blick des Erwerbers richtet sich im Erwerbszeitpunkt primär auf die marktgerechte Rendite. Der für ein unter Marktniveau verzinstes Papier gewährte Kursabschlag ist aus Sicht des Inhabers somit Renditebestandteil. Zur periodengerechten Erfolgszuordnung ist das Agio bzw. Disagio entsprechend auf die Laufzeit zu verteilen.
Innerhalb des **Umlaufvermögens** gilt für Vermögensgegenstände das **strenge Niederstwertprinzip** (§ 253 Abs. 4 HGB). Demnach sind Wertpapiere unabhängig von der voraussichtlichen Dauer einer Wertminderung mit dem unterhalb der fortgeführten Anschaffungskosten liegenden Wert anzusetzen, der ihnen am Stichtag beizulegen ist.

Fazit
Für Wohnungsunternehmen empfiehlt sich die Etablierung einer Anlagestrategie, die entsprechende Regelungen für die Geldanlage enthält. Regelmäßig sollte dabei auch geprüft werden, ob die Anlagekriterien eingehalten werden sowie ggf. tatsächlich zuvor eingeholte Zustimmungen oder Beschlüsse vorliegen. Der Vorstand bzw. die Geschäftsführung des Wohnungsunternehmens sollte zudem dokumentieren, dass sie ihrer Sorgfaltspflicht nachgekommen sind. Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften geben dabei gerne Hilfestellung.

Weitere Informationen:
www.pruefungsverbaende.de

GDW INFORMATION 144

Zu den verschiedenen Aspekten und Fragestellungen rund um das Thema „Geldanlagen" hat der GdW die GdW Information 144 veröffentlicht. Die Broschüre ist über den GdW zu beziehen: **www.gdw.de** oder **bestellung@gdw.de**

Quelle: GdW

Die Pilottester

Beratende Anwender auf Zeit

Fehler waren eingeplant, und doch gab es Überraschungen: Zwei Monate lang testete die Baugenossenschaft Esslingen eG eine modernisierte Version ihres ERP-Systems im Echtbetrieb. Trotz des Aufwands ist Vorstand Oliver Kulpanek vom Nutzen des Pilotprojekts überzeugt, denn die Chance liegt im Mitgestalten.

Quelle: Andrea Altemüller

Ilonka Kunow
freie Journalistin
Gauting

2015 feiert die Baugenossenschaft Esslingen eG (BGE) ihr 125-jähriges Bestehen. Doch eine lange Tradition und der Einsatz moderner Technologien schließen sich hier nicht aus. „Wir digitalisieren alles, was nicht niet- und nagelfest ist“, sagt Oliver Kulpanek mit einem Augenzwinkern. Als einer von zwei Vorständen verantwortet er bei der Genossenschaft alle betriebswirtschaftlichen und technischen Themen, auch die IT fällt in seinen Bereich. Er setzt auf mobile Anwendungen und kann sich sogar eine SaaS-Lösung (Software-as-a-Service) vorstellen. „Wenn das Ganze in einem deutschen Rechenzentrum nach Bankenstandard abgesichert ist, habe ich damit keine Probleme“, sagt er.

Aufgeschlossen für moderne Lösungen

Doch noch liegt die wichtigste Software der schwäbischen Genossenschaft, die wohnungswirtschaftliche ERP-Lösung Haufe wowinex, auf dem eigenen Server; die Anbindung des Archivsystems Saperion wird gerade vorbereitet. „Wir beobachten regelmäßig, welchen Mehrwert uns Weiterentwicklungen bringen, z. B. zur Prozessbeschleunigung oder Vermeidung von Doppelarbeiten“, erklärt Oliver Kulpanek. Eine Online-Plattform für die Spareinrichtung, mehr mobile Anwendungen, eine prozessunterstützende Workflowsteuerung – so sieht er das System der Zukunft. Der gelernte Banker und Betriebswirt war 15 Jahre bei Genossenschaftsbanken und dann zehn Jahre in einer Unternehmensberatung tätig, bevor er 2010 zur BGE kam. Dass er sich nun im Kundenbeirat für die Wohnungswirtschaft engagiert, ist für den Hersteller ein Glück.

In diesem Gremium erarbeiten Vertreter aus unterschiedlichen Wohnungsunternehmen Vorschläge zur Produktverbesserung. Konkrete Anforderungen aus der Praxis werden z. B. in „User Stories“ formuliert, um als neue Funktionen einzufließen. Diese Form der Kundenbeteiligung ist für den Hersteller wichtig, unterzieht er seine ERP-Software doch gerade einer umfassenden Modernisierung.

Neben der technischen Zukunftsfähigkeit ist das Ziel, die Lösung noch konsequenter auf die Prozesse der Kunden auszurichten. „Es sollen nur noch Funktionen entwickelt werden, die einen definierten Geschäftsprozess unterstützen“, erklärt Oliver Skowronek, Produktmanager von Haufe.

Die Pilotkunden

Mit im Boot sind fünf weitere Genossenschaften aus ganz Deutschland, große wie die Spar- und Bauverein Dortmund eG, aber auch kleinere wie die Baugenossenschaft Esslingen. Die Pilotpartner haben u. a. die Aufgabe, die jährlichen Releases zwei Monate lang auf Herz und Nieren zu prüfen, bevor sie an alle Kunden ausgeliefert werden. Das Projekt läuft über drei Jahre, bis 2017; dann ist das Release 5.2 abgeschlossen und eine neue Version 6 wird entwickelt.

„Wir digitalisieren alles, was nicht niet- und nagelfest ist. Wenn das Ganze als SaaS-Lösung in einem deutschen Rechenzentrum nach Bankenstandard abgesichert ist, habe ich damit keine Probleme.“ Oliver Kulpanek

Quelle: Haufe

Oliver Kulpanek, Vorstand der Baugenossenschaft Esslingen, engagiert sich im Kundenbeirat und ist Pilotpartner des Softwareherstellers

Beim Hersteller sind Entwicklung, Support, Produktmanagement und Vertrieb in die Projekte eingebunden. Die Pilotpartner stellen Ressourcen für die Leitung und Durchführung in ihrem Haus ab. Die Kommunikation mit dem Hersteller ist zu koordinieren, Vor- und Nachbesprechungen sind zu führen. Vor allem die Mitarbeiter sind gefragt, Feedback zur neuen Software zu geben. Dass jede Fehlermeldung eine kleine Unterbrechung im Tagesgeschäft bedeutet, muss der Pilotpartner einkalkulieren. Zudem besteht das Risiko, dass sich die Software auf den Betriebsrechnern anders verhält als in den Qualitätsschleifen der Entwicklungsabteilung. Aus diesem Grund ließen zwei Pilotpartner die Version 5.0 auf einer Testumgebung installieren. Die Esslinger Genossenschaft entschied sich für den Echtbetrieb, um umfassendere Testergebnisse zu liefern. „Man findet die Fehler

schneller und sieht, was alles gut funktioniert“, sagt Kulpanek. Letzteres findet er genauso wichtig wie das Aufspüren von Programmierfehlern.
Die erste heiße Projektphase erstreckte sich über November und Dezember 2014. Das Software-Haus hatte für das Release 5.0 eine moderne Einstiegsmaske mit neuen Schaltflächen und Icons angekündigt. Auch unter der „Motorhaube“ wurde viel modernisiert, vor allem die Datenbank. Für die Entwicklungsabteilung war das Release daher sehr anspruchsvoll.

Exklusiver Support auf allen Ebenen

Die Pilotkunden erlebten hingegen in erster Linie die optimierte Nutzerführung. Am Umstellungstag war Vorstandsassistentin Anja Flühr, die das Projekt auf Seiten der BGE leitete, schon gespannt: Wie würden ihre Kollegen mit der neuen Version zurechtkommen? Der für die Genossenschaft zuständige Consultant hatte vorab viele Informationen geschickt. Nun stand er bereit, um den Mitarbeitern die Änderungen zu erklären und bei Problemen zu helfen. „Die Benutzeroberfläche ist optisch ansprechender und anwenderfreundlicher“, fasst Anja Flühr das Nutzerfeedback zusammen.
Über den gesamten Testzeitraum liefen insgesamt 60 Meldungen aus den Abteilungen bei Anja Flühr auf, die sie verifizierte, bündelte und über eine exklusive Mailadresse an den Support schickte. „Wir sollten alles melden, was uns auffällt.“ Auch Verbesserungsvorschläge waren gefragt. „Wir haben einen Tausenderpunkt angeregt, oder dass Zahlen grundsätzlich rechtsbündig oder linksbündig stehen. Beim Hersteller war man für jedes Feedback dankbar.“
Doch vor allem in den ersten Tagen tauchten Probleme auf, mit denen niemand gerechnet hatte. Bei manchen Mitarbeitern waren die Favoriten verschwunden, andere konnten sich gar nicht erst anmelden. Und der Jobmanager fiel sogar für einige Tage aus. „Die technischen Probleme waren teilweise heftig“, sagt Oliver Kulpanek im Rückblick. „Doch die Mitarbeiter von Haufe haben mit Hochdruck an der Behebung gearbeitet.“ Die Tickets der Pilotpartner wurden vorrangig bearbeitet, jeden Tag bekam die BGE Meldungen über den Bearbeitungsstand und ein Update.
Anja Flühr stand in ständigem Kontakt mit den Kundenberatern vor Ort oder dem technischen Projektleiter von Haufe, Marco Doll. „Wir konnten morgens, mittags oder abends anrufen“, sagt sie. „Man hat gemerkt, da wird getan, was nur machbar ist. So haben wir uns sehr gut aufgehoben gefühlt.“ Oliver Kulpanek bestätigt das Lob: „Die Kommunikation hat hervorragend geklappt, das gesamte Vorgehen ist partnerschaftlich und zielorientiert.“ Am Ende der Pilotphase waren alle Eingaben bis auf wenige Kleinigkeiten abgearbeitet.

Quelle: Baugenossenschaft Esslingen eG

Zum Bestand der Baugenossenschaft Esslingen eG gehören rund 3.000 Wohnungen, darunter der Klarissenhof in der östlichen Innenstadt

Beginn einer neuen Kommunikation

So ergiebig der Test war - die Kunden nur zur Qualitätssicherung heranzuziehen, ist nicht Ziel des Herstellers. „Die Pilotpartner sollen schon in der Konzeptphase ihren Einfluss geltend machen“, sagt Produktmanager Skowronek. „Das wird umso wichtiger, als wir in den kommenden Jahren viele neue Funktionalitäten entwickeln werden.“
Oliver Kulpanek von der BGE begrüßt das: „Grundsätzlich ist das der richtige Weg. Nur wenn Nutzer eine Software mit entwickeln, wird es Nutzen für andere Kunden geben.“ Seine eigene Rolle sieht er in der Vermittlung zwischen Anwendern und Technik.

Fazit

Für Marco Doll hat sich das Pilotprojekt schon jetzt gelohnt. „Die Hinweise der Pilotpartner sind unermesslich wertvoll für uns“, erklärt er. Insgesamt hätten rund 350 Meldungen zur Optimierung der Software beigetragen.
In der hohen Testqualität liegt letztlich der Vorteil für alle Kunden. Aber profitiert auch der Pilotpartner? „Insbesondere der personelle Aufwand ist für uns erheblich“, sagt Oliver Kulpanek. „Doch die Chance, Dinge weiterzuentwickeln und zu testen, wiegt das auf.“ So sind sich die Beteiligten auf Kunden- wie auf Herstellerseite einig: Ist der Einsatz auch hoch, Pilotprojekte sind eine Investition in die Zukunft, die sich in effizienteren Prozessen und folglich Zeit- und Kostenersparnissen auszahlen wird. ■

Zukunft braucht Veränderung

Die Visionäre der „Instandhaltung 4.0“

Instandhaltungsmanagement benötigt nicht nur ein belastbares wirtschaftliches Fundament – um künftigen Herausforderungen zu begegnen, braucht es auch Visionäre. Experten fordern, dass endlich branchenweit agiert werden muss. Angesichts des Zustandes der Wohnungsbestände gibt es genug zu tun. Eines jedenfalls haben die meisten Akteure schon verstanden: Vorausschauendes, nachhaltiges Instandhaltungskostenmanagement wird künftig für den Unternehmenserfolg in der Wohnungswirtschaft eine noch größere Rolle spielen als bisher. Eine Reise in die (nahe) Zukunft.

Beatrix Boutonnet
Wirtschaftsjournalistin
Rosenheim

Visionen zu haben, das klingt nach Mystik und Mittelalter. Heute, zu Beginn des 21. Jahrhunderts, sitzen jedoch viele Visionäre und Vordenker in Chefsesseln, auch wenn Altbundeskanzler Helmut Schmidt einst meinte, wer Visionen habe, solle zum Arzt gehen.

Nur mit reinem Sachverstand ist es heute nicht mehr getan. Selbst planvolles Handeln und Zielstrebigkeit reichen in unserer sich schnell verändernden Welt nicht mehr aus. Wer die Tatsachen nur sieht, wie sie sind, dem wird vielleicht Sachkenntnis attestiert, doch um ein Unternehmen nachhaltig in die Zukunft zu führen, braucht es inzwischen mehr. Kurz gesagt: Wer keine Vision hat, wird bald von der Realität überholt werden.

Die Wohnungswirtschaft zwischen Vision und Wirklichkeit

Doch was genau ist eine Vision? Prägend für die meisten Ideen und Visionen ist eine positive Grundhaltung. Bei der Darstellung von Visionen wird die Vorstellung zugrunde gelegt, dass gegenwärtige und künftige Probleme lösbar seien. Zudem fußen Visionen auf der Annahme, dass die maßgeblichen Akteure Wertvorstellungen und Verhaltensweisen zeigen, die nicht zu sozialen Verwerfungen führen. Die Realität dagegen sieht oft nüchterner aus: Die Wohnungswirtschaft in Deutschland steht vor großen Herausforderungen. Neben dem demografischen Wandel, der energetischen Sanierung, veränderten Wohnwünschen, explodierenden Baukosten, der zunehmenden Komplexität durch Technisierung und Digitalisierung fehlt es besonders in Ballungsräumen an bezahlbarem Wohnraum. Zudem ist auch ein Großteil des Mietwohnungsbestandes in die Jahre gekommen. So gibt es gerade bei der Instandhaltung etliche Baustellen.

Es ist nicht so, dass die Wohnungswirtschaft insgesamt ihren Anforderungen bei der Instandhaltung nicht richtig nachkommen wäre. Eine differenzierte Betrachtung ist jedoch hilfreich: Ein Gebäude, das nur oberflächlich gewartet und instandgehalten wurde, kann zwar immer noch vermietet werden, aber nachhaltig oder gar werterhaltend ist das Verhalten nicht.

Ein Einzelfall ist das nicht. Bei manchen Wohnungsunternehmen hat sich im Bereich des Instandhaltungsmanagements diese jahrelange Praxis eingeschliffen, da sie vermeintlich erfolgreich ist und ohne Probleme läuft. „Ein hochgefährlicher Ansatz!“, warnt Prof. Dr. Hansjörg Bach, ehemaliger Prorektor der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU). Schönreden und Weichzeichnen bringe die Branche jetzt nicht mehr weiter. Nun müsse die Instandhaltung ein zentraler Punkt der Unternehmensstrategie werden.

Bach sieht die bisherigen Bemühungen der Branche mit einem lachenden und einem weinenden Auge: Das Ziel, ein Benchmarksystem wie für die Betriebskosten auch im Bereich Instandhaltungskosten zu entwickeln, haben er und seine Mitstreiter von der Geislinger Konvention noch nicht ganz erreicht. Aber sie sind dem Ziel schon ein Stückchen näher gekommen.

Herausforderungen und Chancen eines lukrativen Zukunftsmarktes

Auch wenn in Zeiten angespannter Budgets Pragmatismus die Devise vieler Akteure ist, stellten einige in der Branche bereits die richtigen Fragen: Was ist das Visionäre bei der Instandhaltung? Wie steht es um die entsprechenden Visionäre? Wer kennt sich mit neuen Strategien, Prozessoptimierung und Organisation, Changemanagement, Führung, Schulung und Training aus?

Ein intelligentes, zukunftsgerichtetes Instandhaltungsmanagement zu implementieren, bedeutet nicht mehr nur innovative Prozesse, Technologien und Materialien zu etablieren. Die größte Herausforderung in Richtung „Instandhaltung 4.0“ ist nicht etwa nur digitaler, prozessualer, ökonomischer oder personeller Natur. Die Aufgabe ist vielschichtig und erfordert Erfahrungen, Einfühlungsvermögen und einen gesunden Menschenverstand – kurz: Ohne richtige Führung ist die „Instandhaltung 4.0“ zum Scheitern verurteilt.

Sechs bedeutende Akteure der Wohnungswirtschaft kommen daher auf den folgenden Seiten zu Wort (S. 67 ff.) – und erklären, was aus ihrer Sicht nachhaltiges Instandhaltungsmanagement ausmacht, welche innovativen Elemente sie verwenden. *(weiter auf S. 70)*

Instandhaltungskostenmanagement: Wo Sparen zukünftig sexy wird

Die Herausforderungen auf der Kostenseite werden für Wohnungsunternehmen in den kommenden Jahren hoch sein. Eine der schwierigeren Baustellen dabei ist das Instandhaltungskostenmanagement. Es bietet aber gleichzeitig auch die größten Chancen für die Wohnungswirtschaft und wird die Branche entscheidend für die Zukunft prägen. Die stark gestiegenen Baukosten sind dabei nicht nur eine Bremse für den dringend benötigten Wohnungsneubau in Ballungszentren, sondern auch für die Instandhaltung des Bestandes. Laut Statistik sind die Baukosten von 2000 bis 2012 um 28,6% gestiegen. Der Kostenblock „Instandhaltung" wird nach Meinung von Experten in den nächsten Jahren in vielen Wohnungsunternehmen über Erfolg oder Niedergang entscheiden.

Nachgefragt bei Manfred Sydow, Vorstand der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen.
Die städtische Gesellschaft bewirtschaftet im Norden Deutschlands mehr als 42.000 Wohnungen und Gewerbeimmobilien.

Herr Sydow, Sie haben das komplexe Thema der Kosteneinsparung auf eine einfache mathematische Formel heruntergebrochen. Können Sie diese kurz erklären?
Die Formel ist ganz einfach: Gewinn = Umsatz - Kosten. Auf der Kostenseite stehen neben Zins, Personal-/Verwaltungskosten und Abschreibung insbesondere auch die Instandhaltungskosten. Die Instandhaltung ist in allen Unternehmen eine wesentliche Kostenposition und hat somit direkte Auswirkung auf den Gewinn. Durch vorausschauende Planung der Instandhaltung wird der Aufwand über den Planungszeitraum verteilt und Kostenspitzen geglättet. Gute Planung reduziert daher auch die Zufälle, schafft Berechenbarkeit, führt zu Budgets im Rahmen der Wirtschaftsplanung. Kurz: Sie verschafft Handlungsfähigkeit.

Wie kann intelligente Instandhaltung zukünftig konkret aussehen?
Klar ist: Der Instandhaltungsbedarf ist jetzt schon hoch. Entsprechend sind Lösungen zu bevorzugen, die Volumen, Geschwindigkeit, Bauqualität, Preiswürdigkeit und Umsetzung mit Kundensicht miteinander verbinden. Unsere Mieter sind in die Prozesse zwingend mit einzubeziehen.

Wo sehen Sie bisher ungenutztes Potenzial bei der Instandhaltung?
Der Markt muss insgesamt professioneller werden. Die Instandhaltung an sich muss planbarer werden. Wir brauchen ex-ante-Indikatoren, um die Budgets der Zukunft passgenau aufzustellen.

Der Mensch im Mittelpunkt: Mit Mietern und Mitarbeitern auf Augenhöhe

Lange wurde die Instandhaltung als Kostentreiber gesehen, inzwischen aber hat das moderne Bild begonnen, sich durchzusetzen: Instandhaltung als ein attraktiver Wettbewerbsfaktor, um sich von der Konkurrenz abzusetzen und um von den Kunden als guter Dienstleister wahrgenommen zu werden. Das funktioniert aber nur, wenn Mitarbeiter und Mieter mitziehen.

Nachgefragt bei Jörn-Michael Westphal, Geschäftsführer der ProPotsdam GmbH.
Die kommunale ProPotsdam GmbH ist mit einem Bestand von knapp 17.000 Mietwohnungen der größte Wohnungsanbieter auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt.

Sie engagieren sich stark für ein Miteinander. Warum?
Wir sanieren beispielsweise bei uns das Wohngebiet Potsdam-Drewitz. Wir wollen dort langfristig ein Null-Emissions-Gebiet mit Ökostrom und grüner Fernwärme haben. Lange hatte die Gegend nicht das beste Image. Nun aber sehen sich die Bewohner in einem Pilotprojekt und sind stolz darauf. Sie fühlen sich fast ein bisschen wie Öko-Pioniere. Wir haben sie eingebunden und suchen gemeinsam nach Lösungen. Die Wertschätzung der Mieter ist ein sehr wichtiger Faktor. Das kann die Spirale nach unten unterbrechen. Wir haben gute Erfolge mit schnell sichtbaren Maßnahmen. Graffiti beispielsweise werden sofort entfernt.

Wo sehen Sie die größten Hemmschwellen?
Wichtig ist, dass die Mitarbeiter ein Bewusstsein für das Thema Instandhaltungskostenmanagement bekommen. Die Mitarbeitersensibilisierung ist das A und O. Oft sind es Dinge, die gar nicht so auffallen, die uns Kosten sparen lassen.
Beispielsweise werden Aufzüge nur 10% des Tages genutzt. Da spielt es dann schon eine Rolle, ob das Licht immer brennt oder nur wenn sie benutzt werden. Das Gleiche gilt für die Lüftung.
Wir müssen daher das Personal bei der Instandhaltung stärken. Wir müssen aber auch die Organisation anpassen.

Outsourcing: Do what you can do best - outsource the rest

Das Kunstwort aus den englischen Wörtern Outside, Resource und Using ist derzeit in aller Munde, soll doch die Ausgliederung bestimmter Teilleistungen oder -funktionen an externe Anbieter Kostensenkungspotenziale heben. Man geht davon aus, dass es dem Serviceanbieter gelingt, bestimmte Aufgaben besonders rationell auszuführen, indem er Prozesse optimiert und Skaleneffekte nutzt. Durch die Vergabe von Tätigkeiten wie Kleininstandhaltung an externe Dienstleister können Kosten auch objektiver gemessen werden, sagen Experten. Das führt nicht selten zu mehr Transparenz und einem geänderten Kostenbewusstsein. In Umfragen wurden das fachliche Know-how, die Verlässlichkeit, die räumliche Präsenz und die Preisgestaltung als entscheidende Faktoren bei der Fremdvergabe von Instandhaltungsleistungen genannt.

Nachgefragt bei Brigitte Dworak, Geschäftsführerin der B&O Gruppe. Die B&O Gruppe saniert, modernisiert und betreut als führender technischer Dienstleister bundesweit über 500.000 Wohnungen von kommunalen Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und privatwirtschaftlichen Immobilienunternehmen.

Immer mehr Unternehmen geben die Kleininstandhaltung nach außen. Was ist zukünftig die größte Herausforderung dabei?

Richtig gut funktioniert Outsourcing von Instandhaltungsleistungen nur, wenn es gelingt, die Instandhaltungskultur der Kunden genau zu verstehen, sie umzusetzen und fortzuführen - die richtige IT und Technik natürlich vorausgesetzt. Das wird auch in Zukunft so bleiben. Wir bei B&O adaptieren dazu die von uns entwickelten Prozesse genau für die jeweiligen Bedürfnisse der Kunden und schulen unsere Mitarbeiter intensiv. Das zahlt sich aus. Letztendlich muss einfach die Chemie stimmen.

Prozessoptimierungen klingen nach Einheitsbrei. Wer will schon eine Wohnung, die genauso aussieht wie alle anderen?

Das ist ein altes Vorurteil. Inzwischen ist auch bei optimierten Prozessen viel Individualität möglich. Ein Beispiel dafür ist unser 3-Tage-Bad. Hier wurden technische Methoden und Produkte so ausgewählt und verfeinert, dass sie eine extrem schnelle Verarbeitung zulassen. Die Handwerker haben die Prozessketten so verinnerlicht, dass das neue Bad tatsächlich in drei Tagen funktionsfähig ist, die Toilette sogar schon am ersten Tag. Ein Einheits-Look ist es dennoch nicht. Je nach Geschmack und Budget stehen viele verschiedene Farb- und Designvarianten zur Verfügung (siehe DW 10/2012, S. 16 ff.)

Generationenwechsel: Jung, dynamisch, kreativ

Vom Generationenwechsel wird z. B. in den Medien häufig ein einseitiges Bild vermittelt: Er tritt entweder als Zerreißprobe oder als Heilsversprechen in Erscheinung. Tatsächlich ist er Chance und Herausforderung zugleich. Ausgetretene Pfade zu verlassen, kann eine große Chance bedeuten. Erst das Zusammenwirken von Innovation und Kontinuität macht Unternehmen zukunftsfähig.

Nachgefragt bei Sebastian Merkle, geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG.

Die 1949 in Villingen gegründete Baugenossenschaft verwaltet 2.400 Wohnungen und hat 4.100 Mitglieder.

In der Wohnungswirtschaft gehören Sie zur jungen Managergeneration. Was machen Sie anders?

Es ist ja nicht so, dass vorher alles verkehrt gemacht wurde. Viele machen eine sehr gute Arbeit. Wir haben beispielsweise auch das Glück, dass vor uns 60 Jahre sehr gute, nachhaltige Arbeit gemacht wurde, auch schon in Bezug auf die energetische Sanierung. Dadurch war der Generationenwechsel vor drei Jahren sehr einfach. Wir schätzen im Unternehmen besonders den Mix aus Alt und Jung und binden alle unsere Vorgänger noch mit ein. Wir Jüngeren sind natürlich etwas IT-affiner. Wir profitieren aber auch sehr von der Erfahrung, Menschenkenntnis und Ruhe der älteren Kollegen. Diese Kompetenz kann keine Software der Welt ersetzen. Ich halte diesen Mix für die bestmögliche Kombination.

Welche Voraussetzungen müssen aus Ihrer Sicht erfüllt sein, damit ein Unternehmen eine wertorientierte Instandhaltungsstrategie besser umsetzen kann?

Eine detaillierte, mehrschichtige Portfolioanalyse! Wir kennen unseren Bestand genau und machen mittel- und langfristige Planungen. Das spart viel Geld. Kurzfristig ist nicht planbar, da herrscht das Feuerwehrprinzip. Die Verkehrssicherheit spielt da ja auch eine große Rolle.

Universell passender Masterplan: Fehlanzeige!

Einen „Königsweg“ für das Vorgehen im Instandhaltungsbereich gibt es nicht. Aber es gibt die Pflicht der Unternehmensführung, diesen Bereich als einen zentralen Bereich der Unternehmensstrategie zu erkennen – und ihm auch eine gebührende Priorität im Unternehmen einzuräumen. Die Vielfalt der sich daraus ergebenden Konsequenzen ist immens.

Nachgefragt bei Dr. Christian Jaeger, Vorsitzender der Geschäftsführung der Süddeutschen Wohnen Gruppe.
Sie ist mit rund 20.000 Wohnungen einer der größten Bestandshalter in Baden-Württemberg.

Was haben Wohnungsunternehmen bislang oft falsch gemacht?
Sie haben die Instandhaltungsarbeiten zu früh oder zu häufig gemacht. Beides ist vielleicht gut gemeint, aber nicht ökonomisch. Dennoch ist es Praxis. Viele Unternehmen machen die Instandhaltungsplanung nach der Lebensdauer der einzelnen Bauteile oder machen gleich Totalmaßnahmen. Diese vorbeugende Instandhaltung nutzt die Potenziale und die spezifische Lebensdauer der einzelnen Bauteile nicht wirtschaftlich.

Was ist zukünftig ein sinnvolles Vorgehen?
Wir bei der Südewo haben gute Erfolge mit einer inspektionsbasierten Instandhaltungsplanung. Das bedeutet turnusmäßige Objektbegehungen und Einschätzung der Ersatzbedarfe. Im Ergebnis entsteht dann eine indikative Instandhaltungsplanung, die nicht nur die zeitliche Komponente, sondern auch Schätzkosten liefert. Dazu kommt noch die nicht planbare Kleininstandhaltung.

Controlling & Dienstleistung: ungleiche Zwillinge als Stars von morgen

Nicht alles, was zählt, lässt sich berechnen, und was sich berechnen lässt, zählt nicht immer. Dieser Marketing-Spruch birgt viel Wahres, macht es aber auch komplizierter, denn Kundenverhalten richtig einzuschätzen, ist nicht einfach. Deshalb wird der Dienstleistungsgedanke an Bedeutung gewinnen. Um allerdings herausfinden zu können, wo im Bestand Probleme bestehen, ist ein vernünftiges Controlling erforderlich, das z. B. auch Schadensmeldungen und Reklamationen auswertet. Daraus müssen dann die richtigen Konsequenzen gezogen werden, wenn es um Strukturen und Prozesse der Instandhaltung geht. Gerade kleine und mittlere Unternehmen sind besonders gefährdet. Experten wissen: Eingefahrene Prozesse, personenbezogene Organisation, jahrelange Beziehungen zwischen Auftraggeber und -nehmer verhindern leicht eine kritische Überprüfung, ob mit den knappen Mitteln das Optimum erzielt wird.

Nachgefragt bei Petra Böhme, Vorstandsmitglied bei der Altonaer Spar- und Bauverein eG.
Die 1892 gegründete Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft hat 6.700 Wohnungen und 14.500 Mitglieder.

Wo ist Ihrer Meinung nach noch größerer Handlungsbedarf?
Im Bereich Controlling. Man sollte im Instandhaltungskostenmanangement nichts dem Zufall überlassen. Man muss seinen Bestand genau kennen und um seine Probleme wissen. Auch auf betriebswirtschaftliche Kennzahlen muss mehr Wert gelegt werden.

Wo sehen Sie in Bezug auf Instandhaltungskostenmanagement gute Chancen für die Zukunft?
Ganz klar in der Dienstleistung. Bei einer Reparatur-Monitor-Befragung kam heraus, dass vor allem eine zügige Terminvergabe für die Zufriedenheit der Mieter entscheidend ist. Die muss natürlich auch gewichtet sein. Wenn beispielsweise im Winter die Heizung ausfällt, muss sofort jemand kommen. Ansonsten ist es für die Mieter kein Problem, auch mal zu warten, solange sie wissen, wann ein Handwerker kommt.
Die Menschen werden insgesamt, was Dienstleistungen betrifft, anspruchsvoller. Sie wollen auch in der Wohnungswirtschaft einen ähnlichen Servicegrad und eine ähnliche Transparenz, wie sie es von anderen Dienstleistern gewöhnt sind. Sicherlich werden zukünftig auch flexiblere Arbeitszeiten bei Reparaturleistungen, gerade in der Kleininstandhaltung, ein Thema werden. Unsere Aufgabe wird sein, uns noch mehr in unsere Mieter hinein versetzen: Was erwarten die Mieter von uns, wird die Frage der Zukunft sein.

Ökologie & Instandhaltung: quadratisch, praktisch, gut?

Ein ganzheitliches Instandhaltungskonzept beginnt bei der zielgerichteten, kontinuierlichen Verbesserung des Bestandes, geht über die Instandhaltungsprävention, Schulungen und das Qualitätsmanagement und endet – durch verschärfte Umwelt- und Arbeitsschutzvorschriften sowie Ressourcenknappheit – bei der Ökologie.

Nachgefragt bei Hans-Otto Kraus, technischer Geschäftsführer der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH sowie Vorsitzender der Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen e.V. (VMW). Die GWG München verwaltet im Konzernverbund 27.556 Wohnungen sowie 14.270 Garagen/Stellplätze und 149.041 m² Gewerbefläche.

Ökologie ist in aller Munde. Wie sieht es damit bei der Instandhaltung aus?

Ich bringe es einmal auf den einfachsten Nenner: Alles, was lange verwendet werden kann, ohne, dass man es ändern muss, ist ökologisch. Oft sind es schon kleine Veränderungen, die viel bewirken. In vielen alten Gebäuden kann eine Optimierung der Heizanlage schon bis zu 20% der Energie sparen, ohne dass irgendetwas am Gebäude gemacht werden muss. Zusätzlich ist zu prüfen, was sinnvoll ist, ohne die Gebäude grundsätzlich zu verändern.

Gebäude und ihre Technik werden ja immer komplexer. „Schnell mal reparieren" geht fast nicht mehr. Ist das noch nachhaltig?

Hier sprechen Sie einen wichtigen Punkt an. Die hochkomplexe Technik – wie beispielsweise bei Passivhäusern mit mechanischer Lüftung – birgt viele Fehlerquellen. Mit der Digitalisierung der Steuerung kommen auch viele Mieter nicht mehr zurecht.

Derzeit entwickeln wir ein Modellprojekt, bei dem die Installation von der Baukonstruktion abgekoppelt ist. Das heißt, dass man Strom-, Wasser- und Heizungsinstallation konstruktiv vom Rohbau trennt. In Skandinavien ist das häufiger der Fall. Technik muss so einfach wie möglich gestaltet werden, sowohl für die Herstellung der Gebäude als auch für die Nutzung und die Wartung/Instandhaltung. Das ist ein großes Zukunftsthema – nicht nur von der Kostenseite her.

Fazit: Unterwegs in Richtung gemeinsame Positionen

Es gibt sie also, die Visionäre: Auch an Absichtserklärungen und Strategieankündigungen mangelt es nicht bei den Wohnungsunternehmen. Das ist schon ein guter Anfang.

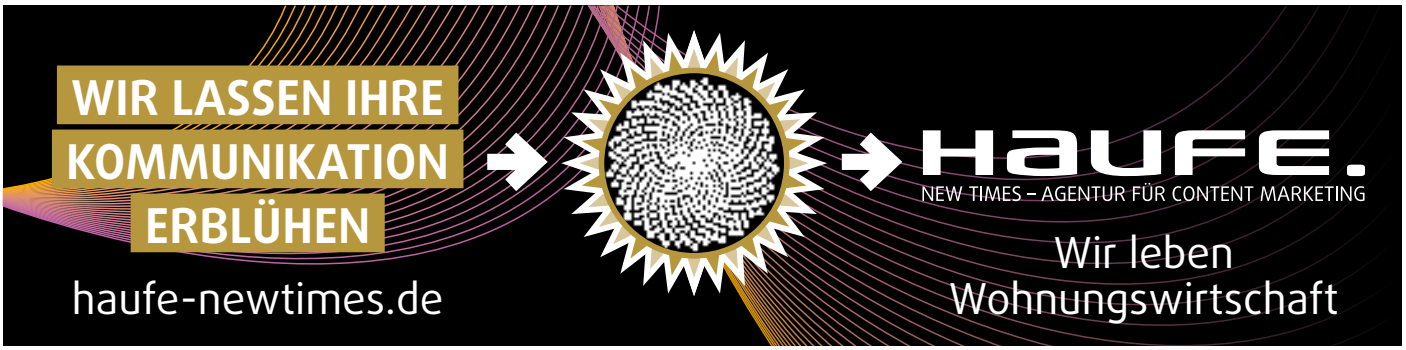
Doch die Wohnungswirtschaft sollte das Rad gemeinsam weiterdrehen. Eine schlagkräftige Branche kann letztlich mehr erreichen. Warum bleibt man hinter den Ansprüchen zurück? Prof. Bach ist Realist: Die Branche sei sehr vielschichtig, manchmal würden die Unternehmen noch Welten trennen. Es spiegele sich noch zu sehr die Vorstellung einer klassischen Wertschöpfung wider, wie sie in den letzten hundert Jahren dominant war. Aber man habe eben in vielen Bereichen inzwischen veränderte Geschäftsmodelle und ein geändertes Kundenverhalten. Dem müsse nun auch die Wohnungswirtschaft endlich Rechnung tragen, fordert er. „Die Geislinger Konvention versucht zumindest, die Branche hinter einigen gemeinsamen Positionen zu versammeln und Benchmarks zu entwickeln", gibt sich Bach optimistisch.

Reicht das schon, um gestärkt in die Zukunft zu ziehen? „Für den Moment nicht, aber wir arbeiten weiter fest dran."

WEITERBILDUNG: GEMEINSAM SIND WIR STARK!

Um die Professionalisierung der Branche im Bereich Instandhaltungskostenmanagement voranzubringen, hat die Weiterbildungsakademie der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen (HfWU) den Zertifikatslehrgang „Geprüfte/r Instandhaltungskostenmanager/in (WAF)" ins Leben gerufen. Der erste Kurs wurde bereits erfolgreich beendet. Der zweite Lehrgang läuft. Der nächste Kurs beginnt im Herbst.

Weitere Informationen:
www.hfwu.de/zertifikatslehrgang



DW STELLENMARKT

Selbsthilfe

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

DESWOS

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

DESWOS-Spendenkonto
IBAN:
DE87 3705 0198 0006 6022 21

deswos.de

BEKANNTMACHUNGEN UND STELLENANGEBOTE

GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG,
Kaiserstr. 11, 51145 Köln

Einladung an die gewählten Vertreter zur Vertreterversammlung am Mittwoch, 06. Mai 2015, 18:00 Uhr im Leonardo Hotel, Köln-Bonn-Airport, Waldstraße 255, 51147 Köln.

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Beratung über:
2. Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2014
3. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2014
4. Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2013

Beschluss über:
5. Feststellung des Jahresabschlusses 2014
6. Verwendung des Bilanzgewinns 2014
7. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
8. Wahlen zum Aufsichtsrat

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
gez. Jürgen Hollstein

Änderungen im Aufsichtsrat unserer Gesellschaft

Aus dem Aufsichtsrat wurde am 23.03.2015 abberufen:
Herr Dr. Gerhard Knake, Stadt Oldenburg (Oldb)

In den Aufsichtsrat wurde am 23.03.2015 neu berufen:
Herr Ratsherr Werner Kaps, Stadt Oldenburg (Oldb)

GSG OLDENBURG
Bau- und Wohngesellschaft mbH
Der Geschäftsführer

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen in der DW 6/2015 ist am **06. Mai 2015**.
Ansprechpartnerin: Michaela Freund,
Tel.: 0931 2791-777, stellenmarkt@haufe.de

Die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG, Hamburg, gibt gemäß § 14 Wahlordnung bekannt, dass die Liste der neu gewählten Vertreter und Ersatzvertreter in der Zeit vom 18.05.2015 bis 02.06.2015 in der Geschäftsstelle Wiesendamm 9, 22305 Hamburg, zur Einsichtnahme ausliegt. Auf Verlangen wird jedem Mitglied eine Abschrift der Liste gemäß § 31 Absatz 9 Satzung ausgehändigt.

Das Wohnungsunternehmen der Stadt Viersen

Kommen Sie zu uns. Gestalten Sie Ihre Zukunft und die Zukunft unserer Stadt.

Wir suchen zum nächst möglichen Zeitpunkt eine/n motivierte/n und fachlich kompetente/n **Bilanzbuchhalter/in** für Aufgaben rund um die Immobilie.

Ihre Aufgabenschwerpunkte:
- Buchung laufender Geschäftsvorfälle, Bearbeitung der Zahlungsläufe
- Liquiditätsplanung und -überwachung
- Wirtschaftsplanung und -überwachung
- Erstellung des Berichtswesens
- Selbständige Vorbereitung und Erstellung von Präsentationen und Präsentationsunterlagen, Dokumentationen, Berichten
- Erstellung von Investitionsrechnungen
- Prüfungsvorbereitung und -begleitung im Bereich Bilanzen, Steuern
- Bilanzerstellung nach HGB und Steuerrecht

Ihre Fähigkeiten:
- Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft
- Sicherer Umgang mit gängiger ERP-Software und MS-Office
- Eigeninitiative, Flexibilität, Vertrags-und Verhandlungssicherheit
- Hohe kommunikative und soziale Kompetenz sowie Organisationsvermögen
- Ziel- und Ergebnisorientierung
- Einschlägige Kenntnisse in der Projektkoordination
- Ausgeprägtes analytisches Zahlenverständnis
- Lösungsorientierter, sorgfältiger und flexibler Arbeitsstil

Ihre vollständige Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung senden Sie bitte an die Viersener Aktien-Baugesellschaft AG, Personalabteilung, Rathausmarkt 1in 41747 Viersen oder per Mail an personal@vab-viersen.de., www.vab-viersen.de

HAUFE.de/Immobilien

DW DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

EVM BERLIN
Erbbauverein Moabit
Eingetragene Genossenschaft

Die EVM Berlin eG wurde vor 111 Jahren mit dem Ziel, guten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, gegründet. Die Genossenschaft besitzt heute über 5.100 Wohnungen in 8 Bezirken. Ihr fühlen sich ca. 10.700 Mitglieder verbunden.

Um unser Konzept des serviceorientierten Dienstleisters in der Wohnungswirtschaft weiter voranzutreiben, suchen wir

eine/n Leiter/in IT

als Nachfolgeregelung.
Fundierte Kenntnisse in der Administration von Windows Server (2008 und 2012), Hyper-V, Virtualisierung, VPN, Datenbanken, digitaler Archivierung und VoIP werden vorausgesetzt, Kenntnisse von Wodis Sigma und der Wohnungswirtschaft, idealerweise einer Genossenschaft, sind wünschenswert.
Wir erwarten, dass Sie die IT-Strukturen innovativ weiter entwickeln und unseren Mitarbeitern die Erledigung der täglichen Erfordernisse durch eine gute IT erleichtern.

Aussagekräftige Bewerbungen richten Sie bitte
An den Vorstand der EVM Berlin eG, Postfach 41 01 45, 12111 Berlin.
Die Bewerbungsunterlagen werden bis zu drei Monaten einbehalten.

GENO50

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat mehr als 280.000 Einwohner mit weiter steigender Tendenz und liegt am Rande des wirtschaftlich florierenden Rhein-Main-Gebietes. Alle Kultur-, Bildungs- und Infrastruktureinrichtungen sind vor Ort oder schnell erreichbar. Der Rheingau, der Taunus und Rheinhessen mit ihrer hohen Freizeitqualität beginnen an der Stadtgrenze.

Wir sind die erfolgreiche Wohnungsbau-Genossenschaft mit über 3.500 Wohnungen und eigener Sparkasse in Wiesbaden und suchen im Rahmen einer ruhestandsbedingten Nachfolgeregelung zum III. Quartal 2015 eine/n

> Leiter/in Rechnungswesen

Die Stelle ist direkt dem Vorstand unterstellt und kann nach einer Einarbeitungsphase mit Prokura ausgestattet werden. Wir suchen eine engagierte und kompetente Persönlichkeit, die wegen unserer eigenen Spareinrichtung zusätzliche besondere Anforderungen erfüllen muss.

Die vollständige Ausschreibung mit allen Informationen zum Aufgabenbereich und den erforderlichen Voraussetzungen finden Sie auf unserer Homepage unter **www.geno50.de/jobs.**

GENO50
GEMEINNÜTZIGE BAU- UND SIEDLUNGS-GENOSSENSCHAFT WIESBADEN 1950 eG
KLAGENFURTER RING 84 A
65187 WIESBADEN
FON 0 611-990 71-0
FAX 0 611-990 71-71
INFO@GENO50.DE
WWW.GENO50.DE

GAG Ludwigshafen
Ihr Immobilienunternehmen

Herausfordernde Karrierechance in der Wohnungswirtschaft!

Wir sind ein leistungsstarkes und kundenorientiertes, kommunal verbundenes Immobilienunternehmen mit rund 12.800 Wohnungen.
Zu unserem Kerngeschäft gehören neben der Vermietung und Verwaltung von Wohnungen umfangreiche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen mit energetischen Innovationen sowie Bauträgermaßnahmen.
Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir zum 01. November 2015 eine ebenso fachlich versierte wie menschlich überzeugende Persönlichkeit (m/w), die als

Leiter/-in Fachbereich Planung

in diesem Verantwortungsbereich eigene Akzente setzt und gemeinsam im Team mit den Führungskräften die richtigen Weichen für die Zukunft stellt. In dieser Funktion berichten Sie direkt an den Vorstand der Gesellschaft.

Zu Ihren Kernaufgaben gehören:

- Eigenverantwortliche Führung des Fachbereiches
- Durchführung und Steuerung von Planungsprozessen aller Baumaßnahmen und Abstimmung mit internen und externen Beteiligten unter Berücksichtigung von funktionalen und wirtschaftlichen Erfordernissen
- Optimierung der Arbeitsabläufe auch mit Blick auf Schnittstellen zu anderen Fachbereichen
- Vorbereitung von Unterlagen für Entscheidungsträger wie Aufsichtsrat und städtische Gremien
- Zielgerichtete Führung und Motivation Ihrer Mitarbeiter/-innen entsprechend den Führungsgrundsätzen unserer Gesellschaft und unseres Leitbildes, der Vision 2020

Für diese Schlüsselposition setzen wir voraus:

- Abgeschlossenes Architekturstudium (Dipl.-Ing. oder vergleichbarer Abschluss)
- Umfangreiche Erfahrungen in dem beschriebenen Aufgabengebiet
- Sicheres Auftreten nach innen und außen
- Verhandlungsgeschick
- Überzeugende Führungspersönlichkeit mit einem hohen Maß an sozialer Kompetenz

Unternehmerisches Denken, Durchsetzungsstärke, hohe Eigeninitiative, analytische und strukturierte Arbeitsweise zeichnen Sie aus.
Bei uns erwarten Sie ein moderner Arbeitsplatz, herausfordernde Aufgaben, eine attraktive Vergütung und eine betriebliche Altersversorgung. Doch das ist nicht alles: Mit gezielten Weiterbildungsmaßnahmen fördern wir Ihre berufliche Entwicklung.
Wenn Sie sich angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre aussagefähige Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung an unsere Personalabteilung oder per E-Mail an personal@gag-ludwigshafen.de

hier bin ich daheim.
www.gag-lu.de

Personalabteilung GAG Ludwigshafen am Rhein • Wittelsbachstr. 32 • 67061 Ludwigshafen

Die **Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG**

sucht zur Nachfolgeregelung

zum 01.01.2016 ein

hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w)

Wir sind das für die Wohnungsversorgung im Kreis Olpe bedeutendste Wohnungsunternehmen und verwalten 1.902 Wohnungen für unsere 2.133 Mitglieder. Mit 12 Mitarbeitern, zusätzlich unterhalten wir einen Regiebetrieb mit 9 Mitarbeitern, sind wir zukunftsweisend organisiert.

Bei einer Bilanzsumme von 35,0 Millionen Euro ist die Eigenkapitalausstattung solide und die Ertragslage gesichert.

Die Schwerpunkte unserer Tätigkeit liegen
- in der sozial verantwortbaren Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes,
- in der zur nachhaltigen Bestandssicherung erforderlichen Instandhaltung, Modernisierung, der qualitativen Entwicklung unseres Bestandes und
- in damit zusammenhängenden Neubauprojekten.

Gemeinsam mit einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied tragen Sie die Gesamtverantwortung für Fortführung und Weiterentwicklung der bisherigen erfolgreichen Unternehmensstrategie.

Sie sind eine unternehmerisch geprägte, kompetente Führungskraft (m/w) mit beruflicher Qualifikation als Betriebswirt / Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bzw. Immobilienkaufmann oder qualitativ vergleichbaren, in der Praxis erworbenen Kenntnissen. Sie zeichnen sich zudem durch hohe soziale Kompetenz aus.

Sie verfügen auch über technisches Verständnis und Erfahrungen im Genossenschaftswesen, haben Interesse an neuen Entwicklungen im Wohnumfeld und zeigen Engagement für Kontakte zu kommunalen und wirtschaftlichen Einrichtungen.

Ihre Bewerbungsunterlagen übersenden Sie bitte unter Angabe des möglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum **01. Juni 2015** an den

Vorsitzenden des Aufsichtsrates
Herrn Landrat Frank Beckehoff
Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG
Schützenstraße 2
57462 Olpe

Wir sind eine erfolgreiche Wohnungsbaugesellschaft mit rund 1.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Neben der Vermietung und der damit einhergehenden Bewirtschaftung unseres eigenen Immobilienbestandes ist ein weiterer Schwerpunkt unserer Tätigkeit das Bauträgergeschäft und die Baulandentwicklung und -vermarktung.

Für den Bereich kaufmännische Bestandsbewirtschaftung und Kundenbetreuung suchen wir eine/n

Abteilungsleiter/in Vermietung

Ihr Profil:
- erfolgreich abgeschlossene wohnungswirtschaftliche Ausbildung oder eine vergleichbare Weiterbildung
- Berufserfahrung im Vermietungsgeschäft und der kaufmännischen Bestandsbewirtschaftung
- ausgeprägte Kunden- und Dienstleistungsorientierung
- Teamfähigkeit, Kommunikationsstärke und Freude am Umgang mit Menschen
- Durchsetzungsvermögen und Verhandlungsgeschick
- gute EDV-Kenntnisse, hierbei ist von Vorteil die sichere Anwendung eines gängigen wohnungswirtschaftlichen ERP-Systems, z. B. SAP oder Wodis

Ihre Aufgaben:
- Entwicklung von Vermietungsstrategien in Abstimmung mit der Geschäftsleitung und eigenverantwortliche Umsetzung
- Leitung der Vermietungsabteilung und der Mietbuchhaltung
- Durchführung des operativen Vermietungsgeschäftes (Beratungsgespräche, Besichtigungen und Mietvertragsverhandlungen bis zum Vertragsabschluss, Wohnungsübergaben)
- Auswertungen und Analyse zu Marktentwicklungen und Stammdatenpflege
- Kontaktpflege und Kommunikation mit Behörden und externen Markteilnehmern

Wir bieten Ihnen einen interessanten und abwechslungsreichen Arbeitsplatz mit viel Gestaltungsspielraum sowie eine leistungsgerechte Vergütung.

Wir freuen uns auf Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung. Bitte senden Sie diese bis zum 04.05.2015 an personal@mbg25.de oder an Meinerzhagener Baugesellschaft mbH, Volmestraße 4, 58540 Meinerzhagen, Telefon (02354) 9255-40, www.mbg25.de

Wir sind ein erfolgreiches kommunales Wohnungsunternehmen im Landkreis Tübingen mit derzeit 33 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Wir bieten unseren Kunden von der Planung über die Bauausführung bis zur Verwaltung der Immobilien alles aus einer Hand an und unterstützen damit die Siedlungspolitik und Stadtentwicklung in den Gemeinden des Landkreises. Wir verwalten derzeit rd. 2.200 eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten und sind für ca. 500 Wohn- und Gewerbeeinheiten als Verwalter bestellt.

Um unsere Ziele auch weiterhin zu erreichen, suchen wir im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung für die Geschäftsführung die verantwortungsbewusste, erfahrene und unternehmerisch denkende Persönlichkeit als hauptamtliche(n)

Geschäftsführerin bzw. Geschäftsführer

Gemeinsam mit dem nebenamtlichen Geschäftsführer verantworten und leiten Sie die Gesellschaft und entwickeln sie unter Berücksichtigung des Gesellschaftszwecks operativ und strategisch weiter. Der gemeinsame Verantwortungsbereich umfasst dabei schwerpunktmäßig das Gebäudemanagement mit den Bereichen Neubau, Modernisierung, Instandhaltung sowie Projektentwicklung.

Für die Position benötigen Sie ein erfolgreich abgeschlossenes Studium der Betriebswirtschaft, der Immobilienwirtschaft oder ein vergleichbares Studium, fundierte Berufserfahrung aus einer vergleichbaren Position sowie umfassende Kenntnisse der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Überdurchschnittliche soziale Kompetenz, persönliche Integrität sowie überzeugendes Auftreten nach innen und außen runden Ihr Profil ab.

Wenn Sie diese langfristig angelegte, verantwortungsvolle Stelle interessiert, senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung bitte an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates Herrn Landrat Joachim Walter. Ihre Bewerbung wird absolut vertraulich behandelt.

Für erste Informationen können Sie gerne Herrn Berthold Hartmann Telefon 07071-9325-310 oder Herrn Werner Walz 07071-2071000 telefonisch ansprechen.

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Hechinger Straße 22, 72072 Tübingen oder per E-Mail: Personal@Kreisbau.com

BAUVEREIN
BREISGAU eG

Der Bauverein Breisgau eG ist das älteste Wohnungsunternehmen in Freiburg und mit über 19.000 Mitgliedern eine der mitgliederstärksten Baugenossenschaften Deutschlands. Im Bestand befinden sich rund 5.000 Wohnungen, daneben werden ca. 3.300 Wohnungen in der WEG-Verwaltung betreut. Mit seiner über 100-jährigen Geschichte ist der Bauverein ein fester Bestandteil der Stadt Freiburg und nimmt eine wichtige Aufgabe zur Wohnungsversorgung in der Region wahr. Der Einlagenbestand der Spareinrichtung umfasst aktuell ca. 92 Mio. €. Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir eine unternehmerisch denkende Persönlichkeit als

Vorstandsmitglied (m/w)

Neben der strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sind Sie im Schwerpunkt für den Neubau und das Bestandsmanagement der Genossenschaft verantwortlich. Ihnen obliegen das strategische Portfoliomanagement, die Steuerung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Vermietung. In das Aufgabengebiet fallen darüber hinaus die Projektentwicklung und Bautechnik. Des Weiteren repräsentieren Sie die Genossenschaft und sind Ansprechpartner/in für Mitglieder, Dienstleister und kommunale Einrichtungen. Abgerundet wird das Aufgabenprofil durch die Führung und Motivation von etwa 90 engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Um diese unternehmerische Gestaltungsaufgabe erfolgreich zu bewältigen, sollten Sie ein Studium erfolgreich abgeschlossen haben oder über eine immobilienspezifische Ausbildung mit entsprechender Weiterqualifikation verfügen. Für diese Position sind ein gutes kaufmännisches und technisches Verständnis wichtig. Unabdingbar ist eine mehrjährige Führungserfahrung in einem Wohnungsunternehmen. In persönlicher Hinsicht erweisen Sie sich als kommunikationsstark, verfügen über ein hohes Maß an Sozialkompetenz und identifizieren sich mit den Werten einer Genossenschaft. Darüber hinaus zeichnen Sie sich durch analytische Fähigkeiten, eine pragmatische Arbeitsweise und Führungsstärke aus.

Wenn Sie diese mit großem Handlungsspielraum ausgestattete und verantwortungsvolle Position anspricht, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 15.953/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für telefonische Informationen stehen Ihnen dort Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) sowie Frau Merle Klarmann (Tel.: 0221/20506-101, merle.klarmann@ifp-online.de) gerne zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.

International Search Group

ifp | Personalberatung Managementdiagnostik

Postfach 10 31 44
50471 Köln
www.ifp-online.de

Mehr als 40.000 Bochumer sind bei der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH zu Hause. Und das aus gutem Grund: Seit fast 100 Jahren sind wir am Markt und verfügen somit über eine große Erfahrung nicht nur bei der professionellen Bewirtschaftung von Wohnungen, sondern auch bei deren Planung und Gestaltung sowie beim Verkauf von zukunftsfähigem Wohnraum.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir in Vollzeit eine

stellvertretende Abteilungsleitung (w/m) in der Wohnungsbewirtschaftung

Ihre Aufgaben:
- Vertretung und Unterstützung der Abteilungsleitung
- Führen eines Teams fachlich qualifizierter Mitarbeiter
- Steuerung des operativen Tagesgeschäfts der kaufmännischen und technischen Mitarbeiter
- Budgetverantwortung
- Erstellung der mittel- und langfristigen technischen Investitions- bzw. Portfolioplanung
- Ermittlung der Zielmieten / Kontrolle und Überwachung der Mietanpassung
- Verantwortung für die technische Qualität unserer Bestände im Rahmen der laufenden Instandhaltung und Einzelmodernisierung
- Berichtswesen / Controlling

Ihr Profil:
- Studium aus dem Bereich der Immobilien- bzw. Wohnungswirtschaft oder Betriebswirtschaft oder gleichwertige Ausbildung
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft
- Kenntnisse in der ganzheitlichen Quartiersentwicklung und -management
- Führungserfahrung und Fähigkeit, Mitarbeiter effizient zu führen und zu motivieren
- Hohe Sozialkompetenz, Teamfähigkeit sowie Konfliktfähigkeit
- Verhandlungsgeschick
- Durchsetzungsvermögen
- Unternehmerisches Denken und Handeln
- Sichere Kenntnisse im Umgang mit MS-Office, SAP von Vorteil

Wir bieten Ihnen eine der Position entsprechende außertarifliche Vergütung, sowie zusätzliche Sozialleistungen eines modernen Unternehmens. Handlungsvollmacht wird in Aussicht gestellt. Wenn Sie Teil eines dynamischen Unternehmens werden wollen und Sie die Herausforderung der Führung eines motivierten und fachlich gut qualifizierten Teams reizt, freuen wir uns auf Ihre Bewerbung mit Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung.

Bitte richten Sie Ihre vollständige Bewerbung an: VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Personal/Organisation, Gabriele Truschinski, Wirmerstraße 28, 44803 Bochum, Telefon: 0234 310-282; Fax: 0234 310444282, gabriele.truschinski@vbw-bochum.de, www.vbw-bochum.de

Als traditionsreiches Wohnungsunternehmen in Offenbach am Main mit einem Bestand von rund 700 Wohnungen sichern wir unseren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Im Mittelpunkt unseres Handelns steht die Erfüllung dieses satzungsmäßigen Auftrages unter Berücksichtigung der Kriterien der Wirtschaftlichkeit.

Wir suchen eine/n

Sachbearbeiter Buchhaltung/Rechnungswesen (m/w)

für eine Vollzeittätigkeit.

Ihre Aufgaben umfassen die
- Debitoren- und Kreditorenbuchhaltung, (Buchung laufender Geschäftsvorfälle, Bearbeitung der Zahlungsläufe, Stammdatenpflege)
- Anlagenbuchhaltung
- Mitwirkung bei der Erstellung des Jahresabschlusses nach HGB

Ihr Profil (fachliche und persönliche Anforderungen)
- abgeschlossene wohnungswirtschaftliche Berufsausbildung
- nachgewiesene Erfahrungen als Buchhalter/in (Kenntnisse in der Bilanzierung sowie in der Mieten- und Finanzbuchhaltung)
- Erfahrungen in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie im Umgang mit wohnungswirtschaftlichen ERP-Systemen (wünschenswert GES, WODIS-Sigma und DATEV)
- ausgeprägtes analytisches Zahlenverständnis
- lösungsorientierter, sorgfältiger und flexibler Arbeitsstil
- Selbstständigkeit, Einsatzbereitschaft und Teamfähigkeit

Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühestmöglichen Eintrittstermins senden Sie bitte ausschließlich schriftlich bis zum 20.05.2015 an die

Offenbacher Baugenossenschaft eG
- Bewerbung -
Vorstand Frau Babara Westenberger, Kopernikusstraße 2, 63071 Offenbach

MIETRECHT

BGB §§ 280 Abs.1, 469 Abs.1 S.1, 577 Abs.1 S.3, 577 Abs.2

Verletzung der Mitteilungspflichten zum Vorkaufsrecht; Schadensersatz

Sieht der Vermieter pflichtwidrig davon ab, den vorkaufsberechtigten Mieter über den Inhalt des mit einem Dritten über die Mietwohnung abgeschlossenen Kaufvertrags sowie über das Bestehen des Vorkaufsrechts zu unterrichten, so kann der Mieter, der infolgedessen von diesen Umständen erst nach Erfüllung des Kaufvertrags zwischen Vermieter und Drittem Kenntnis erlangt, Ersatz der Differenz von Verkehrswert und Kaufpreis verlangen. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter sein Vorkaufsrecht nach Kenntniserlangung nicht ausgeübt hat.

BGH, Urteil vom 21.1.2015, VIII ZR 51/14

Bedeutung für die Praxis

Nach der Konzeption der §§ 577, 463 ff. BGB dient nicht nur der Kaufvertrag zwischen den Mietvertragsparteien der Realisierung des Vorkaufsrechts. Vielmehr haben auch die gesetzlich vorgeschriebenen Mitteilungspflichten den Zweck, das Erfüllungsinteresse des Vorkaufsberechtigten zu sichern, denn dieser wird erst durch die Mitteilung vom Eintritt des Vorkaufsfalls in die Lage versetzt, sein Vorkaufsrecht auszuüben und damit seinen Erfüllungsanspruch zu begründen. Der Ersatz des Erfüllungsinteresses besteht im Ausgleich der Differenz zwischen dem Verkehrswert der Wohnung und dem auf sie entfallenden Anteil des Kaufpreises, allerdings abzüglich von der Klägerin ersparter Kosten (insbesondere Erwerbs- und Finanzierungskosten). Es trifft zwar zu, dass der Gesetzgeber mit der Einführung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Mieters für den Fall des erstmaligen Verkaufs einer in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnung vor allem die Absicht verfolgte, den Mieter vor spekulativen Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen mit anschließender Veräußerung an Dritterwerber zu schützen. Darin erschöpft sich der Schutzzweck dieser Regelung jedoch nicht. Vielmehr war dem Gesetzgeber ausweislich der Gesetzesmaterialien auch daran gelegen, dem Mieter die Möglichkeit zu eröffnen, die Wohnung zu einem Kaufpreis zu erwerben, den auch ein Dritter für die Wohnung zu zahlen bereit ist. Das Interesse des Mieters an der Verwirklichung seines Vorkaufsrechts wird aber nicht nur dann verletzt, wenn der durch Ausübung des Vorkaufsrechts zustande gekommene Kaufvertrag vom Vermieter wegen anfänglicher oder nachträglicher Unmöglichkeit der Eigentumsverschaffung nicht vollzogen wird, sondern auch dann, wenn - wie hier die Beklagte - der Mitteilungsverpflichtete den Mieter so spät vom Verkaufsfall und dem Vorkaufsrecht unterrichtet, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts im Hinblick auf die bereits erfolgte Übereignung an einen Dritten leerliefe. Denn auch die Mitteilungspflichten dienen dazu, das Erfüllungsinteresse des Vorkaufsberechtigten zu sichern; dieser wird erst durch die Mitteilung vom Eintritt des Vorkaufsfalls (und durch die Belehrung über seine Vorkaufsberechtigung) in die Lage versetzt, sein Vorkaufsrecht auszuüben und damit seinen Erfüllungsanspruch zu begründen. Er kann daher auch in diesen Fällen Anspruch auf Ersatz der Differenz zwischen Kaufpreis und Wert der Wohnung haben.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

INHALT

MIETRECHT

77 BGB §§ 280 Abs. 1, 469 Abs 1 S 1, 577 Abs 1 S 3, 577 Abs 2
Verletzung der Mitteilungspflichten zum Vorkaufsrecht; Schadensersatz

78 BGB §§ 536 a Abs. 1, 536 Abs. 3
Doppelvermietung; Schadensersatzpflicht des Vermieters; Verjährung

78 BGB §§ 562, 858, 861, 866, ZPO § 567
Unzulässigkeit einer „Berliner Räumung" bei fehlendem Vermieterpfandrecht

WEG-RECHT

79 WEG § 12
Prüfungspflicht des Verwalters vor Erteilung der Veräußerungszustimmung

79 BGB §§ 214, 1004; ZPO § 887
Rückbau einer ungenehmigten Terrasse, Verjährung des Beseitigungsanspruchs

79 WEG § 14, BGB §§ 241, 242, 1004
Geruchsbelästigung durch Wrasenabzug

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

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

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

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

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

BGB §§ 536 a Abs. 1, 536 Abs. 3

Doppelvermietung; Schadensersatzpflicht des Vermieters; Verjährung

1. Im Falle der Doppelvermietung und Überlassung der Mietsache an den einen Mieter kann der andere Mieter Schadensersatz verlangen, wenn feststeht, dass der Vermieter die Mietsache nicht mehr vom besitzenden Mieter zurückerlangen kann.

2. Der Schadensersatzanspruch wegen Rechtsmangels verjährt in der dreijährigen regelmäßigen Verjährungsfrist. Der für den Beginn der Verjährungsfrist maßgebliche Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs im Sinne von § 199 Abs. 1 BGB ist mit Eintritt der Unmöglichkeit und eines ersten (Teil-)Schadens anzunehmen. Die Unmöglichkeit tritt nicht erst nach einzelnen Zeitabschnitten ein.

Kammergericht, Urteil vom 23.2.2015, 8 U 52/14

Bedeutung für die Praxis

In Fällen des Rechtsmangels ist der Mietvertrag wirksam, was bei Doppelvermietung für beide Verträge gilt. Die kollidierenden schuldrechtlichen Erfüllungsansprüche der Mieter haben denselben Rang, ohne dass insoweit der Grundsatz der Priorität gilt. Den Erfüllungsanspruch kann jeder Mieter gegen den Vermieter geltend machen, so dass beide Mieter an sich die Einräumung des Besitzes verlangen können. Hat aber der Vermieter einem der Mieter den Besitz an der Mietsache überlassen und ist dieser zuerst (oder noch) im rechtmäßigen Besitz der Mietsache, scheitert der Erfüllungsanspruch des anderen Mieters jedenfalls dann, wenn feststeht, dass der Vermieter die Mietsache von dem besitzenden Mieter nicht mehr zurückerlangen kann. Schadensersatzansprüche des Mieters wegen Vertragsverletzungen des Vermieters wegen gänzlich unterbliebener oder verspäteter Überlassung der Mietsache verjähren in der dreijährigen Regelverjährung des § 195 BGB. Für den Verjährungsbeginn bei vertraglichen Sekundäransprüchen ist maßgeblich darauf abzustellen, ob die Schädigung mehrfach erfolgt oder es eine dauerhafte ist, sodann ist der Zeitpunkt zu bestimmen, in dem der Schaden überhaupt erstmals eintritt, und festzustellen, ob er damit insgesamt eingetreten ist, also von einer sogenannten Schadenseinheit auszugehen ist. Im vorliegenden Fall liegt eine einheitliche, fortwirkende Pflichtverletzung der Beklagten vor, die darin besteht, dass die Beklagte der Klägerin die Mietsache aufgrund des Mietvertrages vom 30.10./02.11.2006 nicht überlassen hat, sondern die Mietsache an die Zweitmieterin überlassen hat. Der hieraus resultierende vertragliche Schadensersatz wegen des Rechtsmangels entsteht, wenn feststeht, dass Unmöglichkeit auf Seiten des Vermieters eingetreten ist und ein erster (Teil-)Schaden eingetreten ist.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 562, 858, 861, 866, ZPO § 567

Unzulässigkeit einer „Berliner Räumung“ bei fehlendem Vermieterpfandrecht

1. Eine Pfändung, der kein wirksamer Titel zugrunde liegt, ist unwirksam. Der mitwohnende Ehepartner hat Mitbesitz an dem Grundstück. Die Räumungsvollstreckung nach § 885 ZPO erfordert deshalb grundsätzlich einen Vollstreckungstitel gegen beide Ehegatten.

2. Die vereinfachte sog. „Berliner Räumung“ im Wege einer Auswechslung der Haustürschlösser und Übergabe aller Schlüssel an den Gläubiger ist unzulässig, wenn zugunsten des Gläubigers kein Vermieterpfandrecht besteht.

OLG Schleswig, Urteil vom 28.10.2014, 5 W 42/14

Bedeutung für die Praxis

Eine Pfändung, der kein wirksamer Titel zugrunde liegt, ist unwirksam. Die von dem Gerichtsvollzieher tatsächlich durchgeführte vereinfachte Räumung (sog. „Berliner Räumung“) im Wege der Auswechslung der Haustürschlösser und Übergabe aller Schlüssel an den Gläubiger war unzulässig. Der Gläubiger kann zwar die Zwangsvollstreckung nach § 885 ZPO auf die Herausgabe der Wohnung beschränken, wenn er an sämtlichen in den Räumen befindlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht hat. Unstreitig bestand hier aber zugunsten des Antragsgegners kein Vermieterpfandrecht nach § 562 BGB. Anders als den Fällen des Vermieterpfandrechts kann sich der Gläubiger jedoch bei einer auf § 93 Abs. 1 S. 1 ZVG gestützten Vollstreckung auf kein Recht zur Inbesitznahme hinsichtlich der in der Wohnung befindlichen Sachen berufen. Damit fehlt es an einem vorrangigen Recht des Gläubigers, das der nach § 885 Abs. 2 und 4 ZPO gerade auch im Interesse des Schuldners vorgesehenen Entfernung der Sachen entgegensteht. Gemäß § 885 Abs. 4 ZPO hat der Schuldner nach der Räumung zwei Monate Zeit, die geräumten Sachen beim Gerichtsvollzieher abzufordern. Der Gesetzgeber hielt es auch aus sozialpolitischen Gründen für geboten, dem Schuldner innerhalb der Zweimonatsfrist die Möglichkeit zu geben, unpfändbare und nicht verwertbare Sachen ohne weiteres - jederzeit - zurückzuerhalten. Der Schuldner muss sich dabei nicht mit dem Gläubiger auseinandersetzen und steht auch nicht vor der Schwierigkeit, ggf. nachzuweisen, welche Sachen sich zum Zeitpunkt der Räumung in der Wohnung befunden haben. Diese Schuldnerschutzvorschrift darf - sofern der Gläubiger tatsächlich kein vorrangiges Vermieterpfandrecht hat - nicht durch Zulassung einer vereinfachten Herausgabevollstreckung unterlaufen werden.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG § 12

Prüfungspflicht des Verwalters vor Erteilung der Veräußerungszustimmung

1. Die mangelnde Sicherheit für die Erfüllung der Lastenbeitrags- und Finanzierungsverpflichtungen ist ein anerkannter wichtiger Grund im Sinne von § 12 Abs. 2 WEG.
2. Wenn bereits einigermaßen konkret absehbar erhebliche finanzielle Belastungen durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen auf den einzelnen Eigentümer zukommen, entspricht es einem berechtigten Interesse des Verwalters, auch die diesbezügliche Bonität zu klären.

LG Köln, Urteil vom 8.9.2014, 29 T 96/14

Bedeutung für die Praxis
Die vorliegende Sachverhaltskonstellation rechtfertigte es ausnahmsweise, die Verwalterzustimmung vorerst zu versagen, und zwar trotz positiver Schufa-Auskunft, weil sehr teure Maßnahmen unmittelbar bevorstanden. Im Regelfall dagegen genügt eine positive Schufa-Auskunft und eine gesicherte Finanzierung des Erwerbspreises auf Seiten des Erwerbers zur Erteilung der Verwalterzustimmung. Der Anspruch des Verwalters auf eine eingeschränkte Selbstauskunft des Erwerbers richtete sich an den Veräußerer. Der Erwerber selbst ist insoweit nicht gegenüber dem Verwalter oder der Gemeinschaft verpflichtet. Die eigentliche kurze Prüfungsfrist des Verwalters läuft erst, wenn berechtigt von ihm angeforderte Nachweise vorliegen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

BGB §§ 214, 1004; ZPO § 887

Rückbau einer ungenehmigten Terrasse, Verjährung des Beseitigungsanspruchs

1. Der Anspruch der WEG gegen einen Eigentümer auf Rückbau einer ungenehmigten Terrasse verjährt nach drei Jahren. Diese Verjährung hat zur Folge, dass die Eigentümer der Terrasse diesen Rückbau nicht selbst und auf eigene Kosten vornehmen müssen. Die Terrasse bleibt jedoch rechtswidrig und muss von den übrigen Eigentümern nicht geduldet werden.
2. Die Wohnungseigentümer sind trotz Verjährung des Beseitigungsanspruchs berechtigt, die ungenehmigt auf dem Gemeinschaftseigentum errichtete Terrasse auf eigene Kosten zu beseitigen.

AG Dortmund, Urteil vom 26.8.2014, 512 C 14/14

Bedeutung für die Praxis
Ist ein Rückbauanspruch gegen den Handlungsstörer verjährt, kann selbst der Rechtsnachfolger zur Duldung des Rückbaus auf Kosten aller Eigentümer verpflichtet sein, da sich durch die Verjährung an der Rechtswidrigkeit der Baumaßnahme nichts geändert hat (vgl. bereits LG Hamburg, Urteil vom 6.2.2013, 318 S 20/12, ZMR 2013, 462). Dies führt dazu, dass der „Störer" in Höhe seiner Haftungsquote im Innenverhältnis (z. B. § 16 Abs. 2 WEG) an den Rückbaukosten dennoch beteiligt ist.
Beachte: Eine Verwirkung des Anspruchs ist allerdings in Einzelfällen denkbar (vgl. OLG Hamburg, Beschluss vom 25.2.2002, 32 Wx 51/98, ZMR 2002, 451).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 14, BGB §§ 241, 242, 1004

Geruchsbelästigung durch Wrasenabzug

Mitwohnungseigentümern kann nicht vorgeschrieben werden, ob und welche Wrasenfilter sie einbauen.
Wenn der Mitwohnungseigentümer durch ein montiertes Zusatzteil am Exhaustor sichergestellt hat, dass die nach unten abgeleitete Luft nicht mehr in Richtung Sondereigentum der Nachbarn abgeleitet wird, ist dem Rücksichtnahmegebot Genüge getan.
Wenn eine erstmalige Geruchsbelästigung bereits bei den beiden Vorgängergeräten vorhanden war, so genügt das Verbot, den neuen Exhaustor in der höchsten Stufe zu betreiben, um den Status quo im Wesentlichen zu halten.

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 17.9.2014, 539 C 7/14 (rkr; vgl. LG Hamburg, Beschluss v. 24.11.2014, 318 S 138/14)

Bedeutung für die Praxis
Das Thema „Geruchsbelästigungen" beschäftigt vermehrt die Rechtsprechung (vgl. bereits OLG Köln, ZWE 2000, 428). Es gilt hier Ähnliches wie bei Belästigungen der Mitwohnungseigentümer durch Tabakrauch.
Eine Geruchsbelästigung der Mitmieter durch Zigarettenrauch, die ein Mieter durch einfache und zumutbare Maßnahmen (etwa die Lüftung über die Fenster) verhindern könnte, kann im Einzelfall eine Störung des Hausfriedens und eine Verletzung vertraglicher Nebenpflichten des Mieters (Gebot der Rücksichtnahme) darstellen, insbesondere, wenn die Intensität der Beeinträchtigungen ein unerträgliches und gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreicht (BGH, Urteil vom 18.2.2015, VIII ZR 186/14). In eine ähnliche Richtung hatte bereits der WEG-Senat des BGH mit Urteil vom 16.1.2015, V ZR 110/14 entschieden.
Es muss ergo darauf gedrängt werden, dass das Gericht nicht nur Zeugen hört, sondern darüber hinaus entweder teure Messungen (BGH, a. a. O.) beauftragt oder zumindest einen Ortstermin - wie im o.g. Fall - durchführt.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

GOLFEN FÜR DEN GUTEN ZWECK

Versteigerung zum Auftakt der Haufe Benefiz-Golfturniere

Quelle: Helene Debertin

Am **23. Mai 2015** starten die Haufe Benefiz-Golfturniere in die neue Saison. Der Auftakt der diesjährigen Turnierserie findet in Bad Saarow statt, am **4. Juli** geht es nach Hamburg, am **12. September** nach Sprockhövel und am **4. Oktober** wird ein Turnier in Bad Aibling die Reihe abschließen. Wie bereits in den vergangenen Jahren kommen die Benefiz-Golfturniere einem Projekt der **DESWOS** (Deutsche Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.) zugute.

Zum Start der Turnierserie wird in Bad Saarow eine Golfkappe mit Autogrammen erfolgreicher Golfer versteigert, die von Kerstin Huck gespendet wurde. Autogramme von Martin Kaymer (PGA Championship 2010), Karin Koch (Ladies Captain Solheim Cup 2015 Europa), Juli Ingster (Ladies Captain Solheim Cup 2015 USA), Sandra Gal, Carolin Masson, Caroline Hedwall und Moritz Lampert zieren die Kappe des Golfclubs St. Leon-Rot (diesjähriger Veranstalter des Solheim Cup). Der in der Versteigerung erzielte Preis wird ebenfalls der DESWOS gespendet.

Das unterstützte DESWOS-Projekt trägt den Titel „Ausbildung contra Mädchenhandel". Ziel des Projekts ist es, ehemaligen Straßenmädchen in einem Wohnheim in Kibamba in Dar-es-Salaam (Tansania) Schulabschlüsse und eine berufliche Ausbildung zu ermöglichen. Dafür ist der Bau von Schulungsräumen notwendig, aber auch Hilfe bei der Traumabewältigung und Angebote zur Lebensberatung. Insgesamt sollen 50 Ausbildungsplätze geschaffen werden, die dreimal jährlich belegt werden können.

Weitere Informationen:
golf.haufe.de und **www.deswos.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

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

Nicole Behrendt
Redaktionsassistentin
nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-28

HERAUSGEBER UND VERLAG
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)
Heike Tiedemann, 040-520103-39, heike.tiedemann@haufe.de
Oliver Cekys, 0931-2791-731, oliver.cekys@haufe.de
Michaela Freund, 0931-2791-535, michaela.freund@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN
Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, daten@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2015.
www.haufe.de/mediacenter

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

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

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

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

Golf baut auf.

Seien Sie dabei, bei den Haufe Benefiz-Golfturnieren 2015 für das Projekt der DESWOS „Ausbildung contra Mädchenhandel“

Nutzen Sie die Gelegenheit

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für den Bau eines Ausbildungszentrums in Kibamba, Dar-es-Salaam, Tansania. Merken Sie sich bitte diese Termine vor:

Bad Saarow	23.05.2015
Hamburg	04.07.2015
Sprockhövel	12.09.2015
Bad Aibling	04.10.2015

Weitere Infos zur Teilnahme, der Anfahrt sowie zum genauen Ablauf erhalten Sie mit der Anmeldebestätigung oder unter:
www.golf.haufe.de
bzw. direkt bei Klaus Böck:
klaus.boeck@haufe-lexware.com,
Tel.: **0761 898-3160**

Helfen Sie mit! DESWOS

DOMUS · DR. KLEIN · VALLOX · B&O · eBZ BUSINESS SCHOOL · KNAUF · M-TEQ · techem · VIESSMANN · WL BANK

HAUFE.

Foto: © DESWOS, Strato/Nastco/martinspunny/istock

ENGINEERING TOMORROW

setzt in Gebäuden von gestern die Energiestandards von morgen um

In Köln-Niehl wurde die alte Ford-Wohnsiedlung aus den 50er Jahren vollständig saniert. Und während der Wohnkomfort entschieden stieg, sank dabei der Energieverbrauch. Das neue Heizkonzept von Danfoss kann alle verfügbaren Wärmequellen nutzen, verteilt die Wärme energieeffizient und erwärmt Trinkwasser hygienisch sicher – ohne Legionellen-Prüfungen. So kommen alte Gebäude in der Zukunft an.

Erfahren Sie, wie Engineering Tomorrow für Gebäude von gestern Heiztechnik von morgen liefert: **engineering.danfoss.de**

ENGINEERING TOMORROW

Danfoss