



DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

11 2016

69. Jahrgang C 3188

WOHNEN IM DENKMAL

Herausforderung am Elbhang

► 22

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Preis Soziale Stadt:
Miteinander in der Zechensiedlung

► 10

ENERGIE + TECHNIK

Aufzugsmodernisierung:
In der Aufzug-Falle?

► 56

MARKT + MANAGEMENT

Kostenmietenrechner:
Einfache webbasierte Ermittlung

► 74

B&O STEHT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Instandhalten
Modernisieren
Bauen



VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Digitalisierung im Gebäude

Medienversorgung, Smart Home, AAL & Co - die Digitalisierung verändert das Wohnen und damit auch die Wohnungsunternehmen. Neue Geschäftsmodelle und Unternehmen tauchen im Umfeld der Wohnungswirtschaft auf und sorgen erst einmal für Unruhe - siehe Googles Brandmelder. Im Umkehrschluss wird immer häufiger nach der Zukunftsfähigkeit von altgedienten Geschäftsmodellen gefragt. Auf der Messe Expo Real in München drehten sich beispielsweise einige Gespräche um Bankenmodelle, Messdienstleister und Vermietungsplattformen.

Wir widmen uns in dieser Ausgabe der Herausforderung Digitalisierung im Gebäude, um zumindest dieses Thema etwas einzugrenzen. Es geht u. a. um das Energiemanagement durch Smart Metering. Wie smart ist unser Home inzwischen? Und was hat sich geändert, welche Entwicklungen sind ernst zu nehmen?

Wir zeigen am Beispiel der Vivawest, wie und warum das Unternehmen über 100.000 Wohnungen auf den neuesten Stand der digitalen Technik gebracht hat (Seite 44). Start des Projektes, das diesen Sommer abgeschlossen werden konnte, war bereits im Jahr 2013. Über die aktuelle Multimediaversorgung hinaus sind weitere Potenziale von Multimedia-Anwendungen z. B. im Bestandsmanagement denkbar. Die Grundlagen dazu sind nun erst einmal gelegt.

Bei allen Chancen kommen aber auch die Risiken ins Spiel: laut FAZ laufen zurzeit Recherchen, wie sicher personenbezogene Daten über das Internet verschickt werden. Das betrifft die Wohnungswirtschaft z. B. bei hochsensiblen Angaben, die bei der Wohnraumvermietung anfallen und die nicht unverschlüsselt durchs Netz geschickt werden dürfen.

Ihre



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



»Architektur
und
Wirtschaftlichkeit
im Einklang!
Generalplanung
aus einer Hand.«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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





▶ 22

Wohnen im Denkmal

Ursprünglich sollten die Elbtreppenhäuser abgerissen werden. Aufwändig erneuert, erinnern sie nun an das frühere Wohnen am Hafen.

Quelle: Dr. Holmer Stahrnickle



▶ 10

Preis Soziale Stadt

Nach dem Auslaufen von Fördermitteln geht es oft um die Verstetigung der laufenden Projekte. Wie dies gelingt, zeigt das prämierte Beispiel.

Quelle: GdW



▶ 32

Erfolgreiches Wohnexperiment

Ein Wohn- und Gewerbebau in Zürich bietet über 260 Menschen aller Altersgruppen einen gemeinschaftlichen Lebensstil.

Quelle: Volker Schopp

4 Meldungen

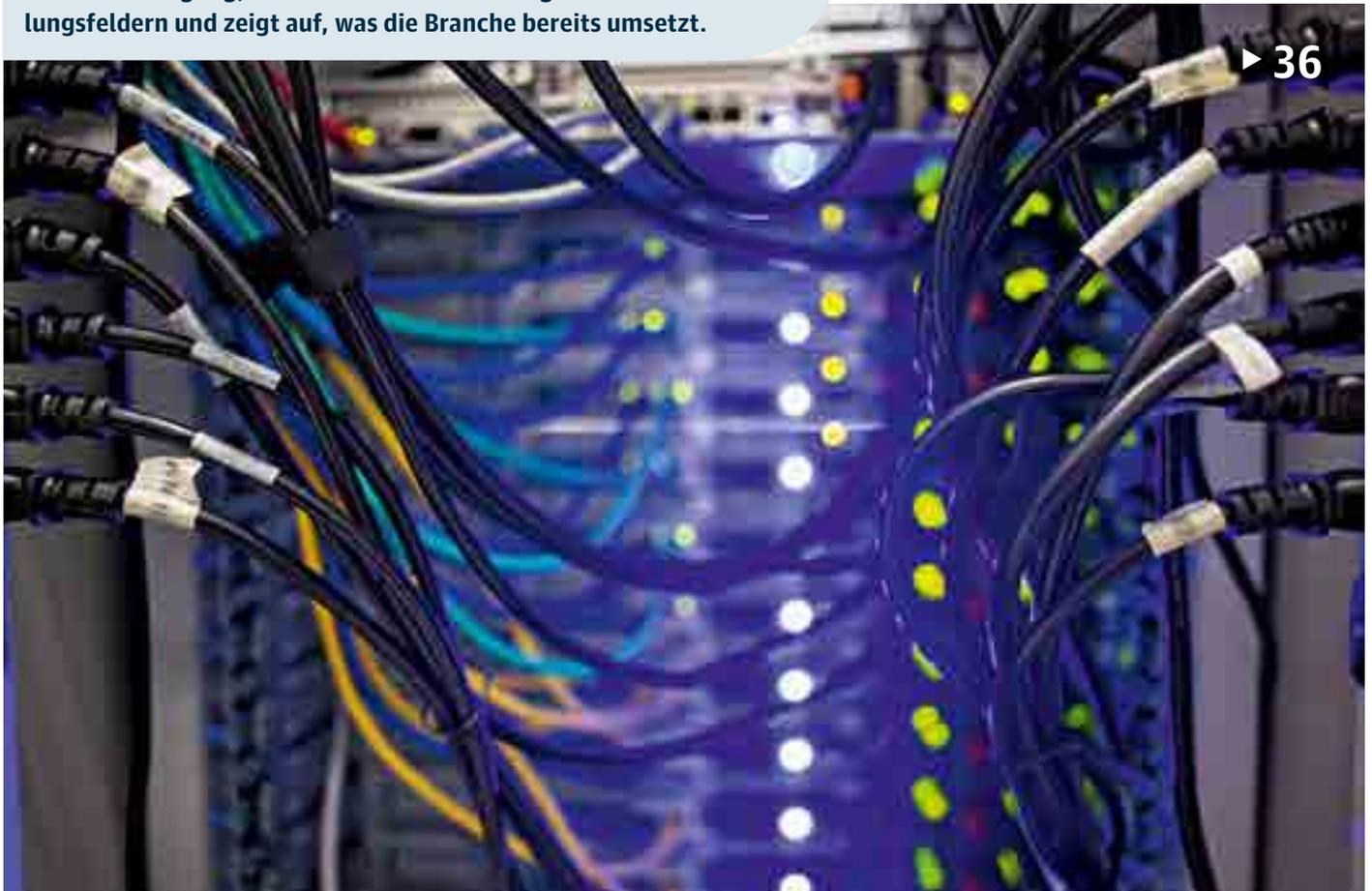
- 10 Miteinander in der Zechensiedlung „Fürst Leopold“ in Dorsten-Hervest
Preis Soziale Stadt 2016

THEMA DES MONATS:

DIGITALISIERUNG IM GEBÄUDE, MEDIENVERSORGUNG, SMART HOME, AAL & CO.

Die Digitalisierung macht auch vor der Wohnungswirtschaft nicht halt. Sie beeinflusst, wie die Unternehmen Bestände bewirtschaften, Services ausrichten oder Energieeffizienz organisieren.

Die DW widmet sich mit den Themen Digitalisierung im Gebäude, Medienversorgung, Smart Home und AAL einigen relevanten Handlungsfeldern und zeigt auf, was die Branche bereits umsetzt.



▶ 36



Quelle: Mind

Wärmezähler

Mitunter fehlen in Liegenschaften bis heute Wärmezähler für Warmwasser, obwohl sie vorgeschrieben sind. Was bewirken sie eigentlich?

NEUBAU UND SANIERUNG

14 Meldungen

22 Die Elbtreppenhäuser in Hamburg-Neumühlen
Wohnen im Denkmal

26 Preisgünstiger Wohnraum in guter Lage

Neubau mit 74 Sozialmietwohnungen

32 Kalkbreite - Wohnformen für die Zukunft

Grenzenloses Europa

ENERGIE UND TECHNIK

34 Meldungen

36 Die Digitalisierung macht auch vor der Wohnungswirtschaft nicht halt

Thema des Monats: Digitalisierung, Medienversorgung, Smart Home, AAL & Co.

38 Smart Home in der Praxis - was es nützt

Thema des Monats: Von Energieeffizienz bis Komfortfunktionen

42 Smart-Home-ready oder „Kein Anschluss unter dieser Nummer“?

Thema des Monats: Interview

44 Die multimediale Wohnzukunft

Thema des Monats: Medienversorgung

48 Smart Home: Komfortgewinn oder Normierung der Mieter?

Thema des Monats: Chancen und Risiken der Digitalisierung erkennen und managen



Quelle: Krasimira Nevenova/Shutterstock.com

Terrorismusprävention

Was können oder müssen Wohnungsunternehmen leisten? Was ist bei der Vermietung von Wohnungen und Gewerberäumen zu beachten?

54 Mit Wärmezählern genauer abrechnen
Nebenkosten

56 In der Aufzug-Falle?
Aufzugsmodernisierung - was Wohnungsunternehmen beachten sollten

60 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

62 Meldungen

68 Terrorismusprävention als Compliance-Pflicht?
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

72 Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte der Großstädte
Neue demografische Trends

74 „Wohnen kostet“ - im Quick-Check die Kostenmiete errechnen
Kostenmietenrechner

78 Stellenmarkt

RECHT

85 Mietrecht, 86 WEG-Recht

LETZTE SEITE

88 Impressum



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: www.blome.org



„Wir von Blome sind auf Badsanierung im Bestand für die Wohnungswirtschaft spezialisiert. Ein Bad modernisieren wir in sieben bis zehn Arbeitstagen, zum Festpreis und zum festen Termin. Besonders unsere individuelle Mieterbetreuung ist speziell auf die Wohnungswirtschaft abgestimmt. Das kommt bei den Mietern und den Mitgliedern sehr gut an – Originalzitate finden Sie auf unserer Homepage!“

Thomas Diehl,
Projektleiter Hessen



Großprojekt in Wolfsburg

Entwicklung der „Steimker Gärten“ schreitet voran

2013 startete die Entwicklung der städtebaulichen Konzeption für die sog. Steimker Gärten in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Wolfsburg. Nach intensiver Planungsphase stimmte der Rat der Stadt Mitte März 2016 einstimmig dem Bebauungsplan für die Steimker Gärten zu. Die vorbereitenden Erschließungsmaßnahmen für die Baufelder des Großprojekts „Steimker Gärten“ haben Ende 2015 begonnen. Seit Ende Mai 2016 sind die Erschließungsarbeiten für die Baufelder des ersten Bauabschnitts für insgesamt 1.250 Wohneinheiten gestartet. Neben den Grundstücken,

auf denen VWI selbst rund 300 Mietwohnungen errichten wird, werden weitere Flächen für bis zu 950 Wohneinheiten an interessierte Investoren vermarktet. Zudem entstehen in dem Stadtquartier eine Seniorenresidenz der Residenz-Gruppe Bremen und eine Kindertagesstätte. Der Baustart für die ersten Hochbauten wird in Abhängigkeit der Wetterlage voraussichtlich Anfang 2017 erfolgen. Auch steht mittlerweile fest, dass der Wolfsburger Bauunternehmer Marco Moretti 65 Eigentumswohnungen im Stadtteil errichten wird.



Quelle: Residenz-Gruppe

In den „Steimker Gärten“ entstehen u. a. eine Kindertagesstätte und Spielflächen, um das Quartier für Familien mit Kindern attraktiv zu machen



Weitere Informationen:
www.steimkergaerten.de und www.vwimmobilien.de

Nachbarschaftsaktion in Berlin

Gemeinsam für einen schönen Kiez

Es hat schon Tradition: Im Herbst ziehen engagierte Mieterbeiräte, Mieter und Mitarbeiter der Gewobag mit Besen, Schubkarren, Schaukeln und Gartenkrallen durch ihr Viertel. Rund um den „Aktionstag für ein schönes Berlin“ und die Woche des bürgerlichen Engagements werden in zehn Berliner Kiezen Grünflächen von Müll befreit und Blumenzwiebeln für Frühblüher gesetzt. Kerstin Kirsch, Geschäftsführerin der Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft, sieht in den Aktionen wichtige Bausteine für lebenswerte Nachbarschaften: „Gemeinsames Handeln stärkt den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und schafft eine persönliche Verantwortung für das direkte Umfeld. Denn wenn das Gesamtbild des Quartiers stimmt, können sich die Anwohner viel besser damit identifizieren. So wird ein Quartier zum Raum für Gemeinschaft, in der jeder gern zu Hause ist.“ Den Auftakt der diesjährigen Herbstaktion machte das Quartier Ringslebenstraße im Stadtteil Berlin-Buckow.



Quelle: Tina Merkau

Die Anwohner im Mühlenviertel (Berlin, Prenzlauer Berg) fegen durch und setzen Frühblüher

Schon beim Sommerfest erhielten die Helfer für jeden gefüllten Beutel mit Müll aus dem Kiez einen Beutel mit Blumenzwiebeln, die sie im Quartier oder auf dem eigenen Balkon einpflanzen konnten.



Weitere Informationen:
www.gewobag.de

A vibrant, abstract portrait of Thomas Bauer, the Chairman of the Board of Directors of Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG. The portrait is rendered in a style reminiscent of Vincent van Gogh's 'Olympia', with thick, expressive brushstrokes in a palette of warm yellows, oranges, and reds. The subject is a middle-aged man with short, light-colored hair, wearing a dark suit jacket, a light blue shirt, and a red patterned tie. The background is a mix of warm, textured colors, with a prominent yellow and orange area on the left and a darker red area on the right.

„Keine
Lösungen von
der Stange.

Thomas Bauer,
Vorstand Gemeinnützige Baugesell-
schaft Kaiserslautern AG

Seriell Bauen

Quartiersentwicklung der GEWOBA gewürdigt

Die Jury des Deutschen Städtebaupreises hat das Neubauprojekt Tarzan und Jane der GEWOBA AG in Bremen-Huchting gewürdigt. In der Begründung lobte die Jury, das Projekt zeige exemplarisch, wie die aufgelockerten Siedlungen der 1950er und 60er Jahre mit kostengünstigem, qualitativem Wohnungsbau aufgewertet werden können. Ohne die vorhandene Sozialstruktur zu überfordern, sei das Wohnungsangebot verbreitert und Freiräume aufgewertet worden.

Der Entwurf von Spengler Wieschok Architekten Stadtplaner stammt aus dem Architekturwettbewerb „ungewöhnlich wohnen“ und wurde zu einem Prototypen für seriell Bauen ausgearbeitet. Im Süden der Hansestadt errichtet die GEWOBA derzeit insgesamt fünf Mal den Gebäudetypp Tarzan und Jane in unmittelbarer Nachbarschaft und schafft insgesamt 80 öffentlich geförderte Wohnungen. Jedes Haus wird mit unterschiedlichen Grundrisskombinationen realisiert – bis zu 100 Varianten sind möglich. Zwischen 14 und 18 Wohneinheiten finden in dem Bautyp Platz. „Wir stehen in der Verantwortung, die große städtebauliche und nachbarschaftliche Qualität bestehender Siedlungen zu erhalten. Deswegen braucht



Quelle: GEWOBA

es variable Stadtbausteine mit großem Integrationspotenzial und hoher Variabilität. Das leistet Tarzan und Jane“, so Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender der GEWOBA.



Weitere Informationen:
www.gewoba.de

Ferienaktion

Ein Dschungel in Berg am Laim

Kinder aus dem Münchner Stadtteil Berg am Laim haben unter Anleitung des Graffiti-Künstlers Marco Ziegler eine 80 m² große Wand in der Münchner Pertisaustraße gestaltet. Das Wohnforum, eine Tochtergesellschaft der GEWOFAG, hat die Kinder-Ferienaktion in seinem Gemeinschaftsraum initiiert und organisiert. „Das Dschungel-Graffito verschönert das Wohnumfeld und fördert durch die Mitgestaltung gleichzeitig die Identifikation mit dem Ort“, sagte Dr. Klaus-Michael Dengler, Sprecher der GEWOFAG-



Quelle: GEWOFAG

Geschäftsführung. Der Gemeinschaftsraum steht in der Pertisaustraße allen Bewohnern im Quartier offen. Die Angebote reichen von Yoga über Tanz für Kinder bis zur Nachhilfe. Zudem hat die GEWOFAG einen Concierge-Service eingerichtet. Hier können Nachbarn Kopien tätigen und sich informieren.



Weitere Informationen:
www.gewofag.de

Ressortübergreifende Strategie

GdW begrüßt Investitionspaket

Die Bundesregierung stockt die Fördermittel für benachteiligte Stadtviertel deutlich auf, erweitert eigene Unterstützungsprogramme und passt sie besser auf die Bedürfnisse dieser Viertel an. Am 31. August 2016 hat das Bundeskabinett auf Vorschlag von Bundesbauministerin Barbara Hendricks die ressortübergreifende Strategie zur sozialen Stadt „Nachbarschaften stärken, Miteinander im Quartier“ beschlossen. Zwischen 2017 und 2020 fließen zusätzlich 1,2 Mrd. € an die Kommunen, um damit dringende Baumaßnahmen in Schulen, Kitas oder Stadtteilzentren zu finanzieren und soziale Projekte besser zu unterstützen. Außerdem soll die Verbraucherberatung in den Stadtteilen mit niedrigeren Einkommen gestärkt werden.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. begrüßte den Beschluss: „Soziale Integration findet nicht nur im Bereich Arbeit und Bildung statt, sondern besonders in den Wohnquartieren“, betonte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Das Programm Soziale Stadt habe hier in den letzten Jahren unverzichtbare Dienste geleistet und zur Stabilisierung von Quartieren beigetragen. Mit der nun beschlossenen Strategie können künftig zusätzlich ressortübergreifend Fördermittel in Gebieten mit erhöhten Integrationsanforderungen gebündelt werden. „Hilfe dort, wo Hilfe benötigt wird, das muss das Credo dieses neuen Ansatzes sein“, erklärte Gedaschko.



Weitere Informationen:
web.gdw.de

Fassadenkunst in Chemnitz und Gotha

Großflächige Graffiti

Die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) Chemnitz hat zwei Graffitikünstler engagiert, um die rund 350 m² große Fassade des Eckhauses Karl-Immermann-Straße 24 in Chemnitz zu gestalten. Die GGG hat entlang der Gustav-Freytag-Straße in drei Bauabschnitten einen Studenten- und Azubi-Campus entwickelt. Für rund 3 Mio. € sind 240 Einzelzimmer entstanden, die zu monatlichen Pauschalraten ab 155 € inkl. aller Nebenkosten, Grundmöblierung, Einbauküche und Internet-Flat angemietet werden können. Das Graffito mit dem Titel „Brich aus“ zeigt eine Studentin, die ihr altes Wohnumfeld zu eng wird. Auch die neue Fassadengestaltung in der Enckestraße in Gotha beschäftigt sich mit dem Leben im Quartier. Die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. (wbg) möchte mit dem Wandbild des Graffitikünstlers Max Kosta sichtbar machen, dass in diesem Wohnensemble das Wohnen von Kindern nicht nur erwünscht, sondern auch unterstützt wird. Das Bild zeigt eine Landschaft mit einem Baumhaus und spielenden Kindern. „Die kreative Fassade ist definitiv ein Hingucker, der Jung und Alt eine Freude bereiten soll“, sagt Heike Backhaus, technischer Vorstand der wbg.



Quelle: GGG

Das Graffito von Jens Tasso Müller und Guido Günther in Chemnitz



Quelle: wbg

Das von Max Kosta verzierte wbg-Objekt in Gotha

Weitere Informationen:
www.ggg.de



Keine Lösungen von der Stange.

Die Bau AG Kaiserslautern wollte sich dem Markt öffnen, neue Pfade betreten, Bestehendes sichern und Neues fördern. Unser Weg führte uns bereits vor zwei Jahrzehnten direkt zu Dr. Klein. Zuerst über die Finanzierungsvermittlung, später mit Consulting und zuletzt im Versicherungsbereich. Warum?

***Ergebnis:** Weil es bei Dr. Klein keine Lösungen von der Stange gibt und wir dadurch die Vielfalt des Marktes bekommen, die wir benötigen. Inzwischen haben wir auch das Versicherungsmaklermandat an Dr. Klein vergeben. Auch das hat sich gelohnt. Durch das Vertrauen in Dr. Klein haben wir die Vielfalt des Marktes nutzen gelernt. Die Vielfalt ermöglichte uns Wachstum und Freiheit. Freiheit, die wir schätzen und lieben.“*

Thomas Bauer,
Vorstand Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG

DR. KLEIN

Kunstprojekt

95 Türen zur Reformation

Die Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (WIWOG) hat anlässlich des Reformationsjubiläums 95 Kunstwerke entlang des Stadtbaches in der Lutherstadt Wittenberg aufstellen lassen. Es handelt sich um 95 Türen, die im Laufe vieler Jahre von der WIWOG gesammelt wurden. Die Türen stammen größtenteils aus Neubaublöcken, die im



Quelle: WIWOG

Rahmen des Stadtbau Ost abgerissen wurden.

Schulen und interessierte Privatpersonen aus dem Landkreis Wittenberg erhielten die Möglichkeit, diese Türen nach ihren Vorstellungen künstlerisch zu gestalten. Die zentrale Frage des Projektes lautet: Welche Bedeutung hat die Reformation heute?

Mit dem Projekt „95 Türen zur Reformation“ will das Wohnungsunternehmen die regionale



Knapp 250 Künstler wirkten an der Gestaltung der 95 Türen mit

Identität stärken und ein Signal für Kreativität im Stadtbild setzen. Insgesamt konnte die WIWOG mit ihren Projektpartnern knapp 250 Künstler für dieses Projekt begeistern, darunter 30 Schulen, sieben Privatpersonen und zwölf gemeinnützige Einrichtungen, Kirchen und Firmen.

Das Projekt nahm mehr als 1,5 Jahre Vorbereitungszeit und Investitionen von über 25.000 € in Anspruch. Dank der zusätzlichen Förderung durch Sponsoren konnten herausragende Arbeiten von einer Fachjury mit einem Preis ausgezeichnet werden.



Weitere Informationen:
www.tueren-zur-reformation.de und www.wiwog.de

Ehrenamtliches Engagement

VLW eG packt in Kitas an

30 Mitarbeiter der Vereinigten Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) sowie der VLW-Gebäudeservice GmbH haben sich im Rahmen ihres „Sozialen Tages“ in zwei Leipziger Kitas der Kinder- und Jugendhilfegesellschaft Outlaw ehrenamtlich engagiert. Unterstützt vom Kita-Personal und Eltern der Fördervereine haben die Helfer in den Kindertagesstätten Demmeringstraße und Karl-Heine-Straße Möbel geschleppt, Platz für Spielfläche geschaffen, Räume neu gestrichen und den Garten verschönert. Im Vorfeld der Aktion hatte die Genossenschaft bereits 500 € für den Kauf der benötigten Materialien gespendet.

„Der Soziale Tag ist für uns eine Herzensangelegenheit. Seit drei Jahren packen wir in Leipziger Kindertagesstätten oder Schulen an und helfen, das Lern- und Spielumfeld deutlich aufzuwerten. Es ist immer wieder erstaunlich, was am Ende des Tages alles geschafft wird. Der Dank gilt allen Mitarbeitern sowie den zahlreichen Helfern“, betont Wolf-Rüdiger Kliebes, Vorstandsvorsitzender der VLW eG.



Quelle: VLW

Die ehrenamtlichen Helfer betätigten sich auch als Maler



Weitere Informationen:
www.vlw-eg.de

Geyer-Werke in Neukölln

Quartier zum Wohnen und Arbeiten

Auf dem Areal der ehemaligen Geyer-Werke in Berlin-Neukölln soll bis Ende 2019 ein gemischtes Quartier entwickelt werden, das Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet. Die BUWOG Group plant auf dem Grundstück an der Harzer Straße sowohl preisgebundene Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen für Eigentümer und Kapitalanleger. Das denkmalgeschützte Hauptgebäude der ältesten Filmfabrik Deutschlands entlang der Straßenfront soll vollständig erhalten bleiben und auch künftig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

„Wir freuen uns, dass wir die Gelegenheit haben werden, auf diesem Areal Neubauprojekte zu realisieren, welche die bisherige Nutzung um das Wohnen ergänzen und dem kreativen Gewerbe neue Bühnen bieten“, erklärte Alexander Happ, Geschäftsführer Development Deutschland bei der BUWOG Group, bei der Bekanntgabe der ersten Informationen zum neuen Stadtquartier und ergänzte: „Solche gewerbliche Nutzungen sind ein wertvoller Bestandteil einer guten Nutzungsmischung und tragen zur Erhaltung einer lebendigen, urbanen Lebensqualität bei.“



Die ehemaligen Geyer-Werke in Berlin-Neukölln

Weitere Informationen:
www.buwog.com



Die ausgezeichnete Außenanlage der GWG

Mehr Grün für München

GWG hat ausgezeichnete Außenanlagen

Die GWG München hat sich für die vorbildliche Gestaltung der Außenanlage in der Korbinian-, Wallenstein- und Keferloherstraße beim diesjährigen Wettbewerb „Mehr Grün für München“ den dritten Preis gesichert. Die Jury lobte die Mietergärten und die überzeugende Vorher-Nachher-Wirkung der Anlage.

Im Zuge der Kanalsanierung hatte die GWG München die Außenanlage im Stadtteil Milbertshofen neu gestaltet. Dort gibt es sowohl Flächen zur Gemeinschafts- als auch zur Einzelnutzung. In der Wallensteinstraße befinden sich etwa Mietergärten mit „Schrebergartencharakter“ und zentralem Kompostplatz. Ein geschwungenes Wegenetz mit mehreren Spielplätzen ersetzt die ehemals strengen Wegeformen. Auch ist der vorher geteerte Vorgarten nun begrünt. An den jeweiligen Kopfseiten der Gartenanlage sind überdachte Fahrradstellplätze angeordnet. „Über diesen Preis freuen wir uns sehr, denn wir nehmen die Freiflächen in unseren Wohnsiedlungen sehr wichtig, da sie wesentlich zur Lebensqualität beitragen“, erklärt Hans-Otto Kraus, technischer Geschäftsführer der GWG München.

Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de



Ihre erste Adresse im Bereich Wohnungsmodernisierung

Instandhaltung • Sanierung • Umbau
Sanierung von asbesthaltigen Fußböden (BT17.8)

Fon: 02366 1806-0 • Fax: 02366 35002 • Mail: info@senftgmbh.de • Web: www.senftgmbh.de

Preis Soziale Stadt 2016

Miteinander der Akteure in der Zechensiedlung „Fürst Leopold“ in Dorsten-Hervest

Bewohner und Institutionen der Zechensiedlung „Fürst Leopold“ in Dorsten-Hervest setzen sich seit Jahren für das Zusammenleben in der Siedlung ein. Nach dem Auslaufen der Projektmittel des Förderprogramms „Soziale Stadt“ ging es um die Verstetigung der laufenden Projekte.

Nun erhielt die Vivawest Wohnen GmbH stellvertretend den Preis Soziale Stadt 2016 in der Kategorie „Bürgermitwirkung, Stadtteilleben“ für die gelungene Zusammenarbeit mit der Stadt Dorsten, dem dortigen Bergbauverein, der Evangelischen Kirche und den Ehrenamtlichen.



Bärbel Wegner
freie Journalistin
Hamburg

Die Stadt Dorsten liegt im Übergang vom Münsterland ins Ruhrgebiet, und der einst intensiv betriebene Steinkohlebergbau, der erst 2001 eingestellt wurde, prägt Stadtteile wie Hervest bis heute. Das Maschinenhaus der ehemaligen

Zeche, betreut vom Verein für Bergbau-, Industrie- und Sozialgeschichte Dorsten, kurz Bergbauverein, ist inzwischen eines von insgesamt 12 Denkmalstandorten in Nordrhein-Westfalen. Die Maschinen auf „Leopold“ stehen still, aber einmal im Monat laufen andere Maschinen heiß – am letzten Wochenende des Monats treffen sich regelmäßig dort bis zu 3.500 Motorradfahrer aus ganz Nordrhein-Westfalen.

Dicht beim Bergwerk Fürst Leopold befindet sich eine z. T. unter Denkmalschutz stehende Bergarbeitersiedlung aus den 1920er Jahren,

benannt nach dem Bergwerksgründer und im Stil einer Gartenstadt erbaut. Die rund 450 Wohnungen der Zechensiedlung „Fürst Leopold“ gehören zum Bestand der Vivawest Wohnen GmbH – einem aus der Fusion von Evonik Wohnen und der THS GmbH im Jahr 2012 hervorgegangenen Unternehmen. Es hat viele Zechensiedlungen in seinem Bestand und ist mit rund 122.000 Wohnungen in 76 Städten einer der großen Wohnungsanbieter bundesweit. Die Vivawest Stiftung steht für das soziale Engagement des Unternehmens. Ihr Schwerpunkt ist die Quartiersentwicklung.

Quartiersentwicklung und Quartiersmanagement

Die Zechensiedlung in Dorsten-Hervest wurde aufwendig saniert und hat sich zu einem beliebten Wohnquartier entwickelt. Viele junge Familien sind in den vergangenen Jahren dorthin gezogen. Bis Ende 2015 gehörte Dorsten-Hervest zum Fördergebiet des Programmes „Soziale Stadt“. Viele Projekte wurden entwickelt, an deren Fortsetzung nun Institutionen und Ehrenamtliche gemeinsam arbeiten. Neben der Begegnungsstätte am Brunnenplatz, die Räumlichkeiten stellt die Vivawest zur Verfügung, gibt es einen weiteren Treffpunkt im Quartier, das neu geschaffene sozio-kulturelle Zentrum „Leo“.

Am zentral gelegenen Brunnenplatz laufen die Fäden zusammen, hier haben der Bergbauverein, die Außenstelle der VIVAWEST, die Begegnungsstätte und das Quartiersbüro ihren Sitz. Fünf Schwerpunkte gibt es: diverse soziale Angebote,



Ralf und Melanie Engberding, hier mit Tochter Jaqueline, gehören zu den Mietern der Siedlung, die eine Parzelle im interkulturellen Siedlungsgarten pflegen. Wie vor 100 Jahren gibt es hier keinen Stromanschluss und das Gießwasser muss per Schwengelpumpe gefördert werden



Juli 2016: Mieterkinder in Dorsten-Hervest unterwegs bei der Ferienfreizeit der VIVAWEST in Zusammenarbeit mit dem Evangelischen Kirchenverband

Quelle: Vivawest

einen interkulturellen Siedlungsgarten, die Siedlungsgeschichte, belebt etwa durch Rundgänge, Ferienfreizeiten und Flüchtlingshilfe.

Diese Vielfältigkeit beeindruckte die Jury bei diesem Projekt. Ebenso die Qualität des sozialen Treffpunktes und der Zusammenhalt der verschiedenen Akteure sowie die kooperative Gestaltung des Projektes. Gemeinsam hätten VIVAWEST, die Stadt Dorsten, der Bergbauverein und die Evangelischen Kirchengemeinden den Fortbestand des Kultur- und Begegnungszentrums in Hervest gesichert. Die Akteure ermöglichten die Fortsetzung

von Ideenkonferenzen, auf denen Bewohner Projektvorschläge einbringen können, und unterstützen Angebote wie Kinderferienprogramme und den interkulturellen Garten.

Ein interkultureller Garten

Letzterer wurde bereits 2015 mit dem Sonderpreis der Nordrhein-Westfalen-Stiftung gewürdigt. Die VIVAWEST, die das Grundstück den Gärtnern unentgeltlich überlässt, ist hierbei auf eine Initiative des Bergbauvereins eingegangen. Hier gärtnern heute Menschen aus elf Nationen, die

den Garten komplett in Eigenregie bewirtschaften. Hauptsächlich bauen sie Gemüse an und verbinden so die Tradition der Selbstversorgung im Ruhrgebiet mit dem modernen Urban Gardening. Von Zeit zu Zeit organisieren sie auch Kochkurse für Nachbarn, die so die russische oder türkische Küche kennenlernen können.

Die VIVAWEST hatte in Abstimmung mit den Projektpartnern die Anwohnerinitiative der Dorstener Zechensiedlung für den Wettbewerb angemeldet. So konnten Uwe Goemann, Cornelia Bredenfeld und Thomas Wels als Vertreter ▶



!nnotec
verkehrssicherung

Tipptopp Optik,

... aber auch verkehrssicher?



Verkehrssicherungspflichten bilden zwischen Spielplatz und Wasserhahn unzählige Erscheinungsformen. Mit der **Innotec Verkehrssicherung** behalten Sie den Überblick, lösen die Probleme und erhalten einen sicheren und attraktiven Lebensraum. **Und wir können noch mehr ...**



von VIVAWEST, Dorstens Bürgermeister Tobias Stockhoff sowie Monika Engfer und Ute-Maria Schlebusch vom Verband Evangelische Kirchengemeinde Dorsten als weitere Projektpartner die Ehrung im Sommer 2016 in Berlin entgegennehmen. Ein besonderes Merkmal der Zusammenarbeit in Hervest, so Dorstens Bürgermeister Tobias Stockhoff, sei die kooperative Zusammenarbeit und die Wertschätzung der Partner. Aus dieser Haltung habe sich eine besondere Zielstrebigkeit und Verbindlichkeit in den Projekten ergeben.

Kooperatives, ressortübergreifendes Engagement

„Den Preis haben wir zu Hause noch einmal feierlich überreicht. Das musste sein.“ Uwe Goemann, seit neun Jahren Mitglied der Geschäftsführung der VIVAWEST-Stiftung, erzählt, dass die in Berlin vergebene Urkunde vervielfältigt und bei dem jährlichen „Fest der Kulturen“ auf dem Brunnen-

platz in Dorsten-Hervest noch einmal öffentlich überreicht wurde. Denn am Brunnenplatz, einer ehemaligen Ladenzeile, haben das Außenbüro der VIVAWEST, die Begegnungsstätte und das Büro des Bergbauvereins ihren Sitz. „Man sieht sich einfach mehrmals am Tag, das hilft“, so Goemann.

Ältere Bewohner der Siedlung, die sich teils noch aus der Arbeit auf der Zeche kennen, treffen sich in der Begegnungsstätte zum Kartenspielen und zum Pläneschmieden. Aus dem Kreis sei die Idee entstanden, ein Fest zu veranstalten, bei dem die Ernte aus dem Garten gemeinsam verzehrt wird. Auch das türkische Zuckerfest, so Goemann, werde jedes Jahr gemeinsam gefeiert. Der Ausländeranteil in der Siedlung, überwiegend ist man türkischer Herkunft, liege bei 30%. Die Mitarbeiter der VIVAWEST arbeiten eng mit den Ehrenamtlichen zusammen. Aus diesem Grund heißt das Projekt auch „Public. Private. Partnership:

Ein Quartier blickt nach vorn“. Rund 15.000 € investiere die VIVAWEST insgesamt jährlich in die Quartiersentwicklung.

Die Aktiven sind stolz auf den Preis, den sie als Ansporn empfinden. „Entscheidend ist jetzt, dass die Dynamik für Projekte und Kooperationen nach der Beendigung der Förderphase der Sozialen Stadt fortgesetzt wird – aus den verbleibenden dauerhaften Strukturen heraus“, sagt Bürgermeister Stockhoff. Er verweist auf die Stadtteilkonferenz, die neuerdings von einer Gruppe aus Bürgern, Vereinsvertretern und Mitarbeitern eines örtlichen Wohnungsanbieters organisiert wird. Ziel der Akteure ist es, ihre Arbeit möglichst nachhaltig fortzusetzen, den Projekten eine langfristige Perspektive zu geben. Dabei setzen sie auf Klassiker wie regionale Feste. So wird zum Ende des Jahres ein Weihnachtsmarkt vorbereitet. Der findet natürlich auf dem Brunnenplatz statt. ■



Einmal in Berlin, einmal in Dorsten-Hervest: strahlende Gesichter. Die Preisübergabe wird erneut beim 10. Fest der Kulturen auf dem Brunnenplatz in der Zechensiedlung „Fürst Leopold“ gefeiert

BEISPIELE SOZIALEN ENGAGEMENTS IN STÄDTEN UND QUARTIEREN

Zum neunten Mal wurde 2016 der „Preis Soziale Stadt“ ausgeschrieben. Der Wettbewerb wird getragen von der AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, dem Deutschen Städtetag, dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dem Deutschen Mieterbund und dem vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung. Der Preis wird u. a. durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) unterstützt (siehe auch DW 8/2016, S. 8).



Weitere Informationen:
www.preis-soziale-stadt.de

23.000 MITARBEITER SORGEN FÜR DIE SICHERHEIT EINER GANZEN NATION.

45.000 Meter Rohrleitung für maximale
Sicherheit bei der Renovierung.

Wenn Sicherheit oberstes Gebot ist, fällt die Wahl schnell auf ProPress von Viega. Denn mit dem bewährten Presssystem lässt sich nicht nur besonders schnell renovieren, es lässt sich auch besonders sicher installieren. Dafür sorgt unter anderem die patentierte SC-Contur, die versehentlich unverpresste Verbindungen sofort sichtbar macht. Ein Qualitätsmerkmal, das bei 45.000 Meter Rohrleitung sicher sinnvoll ist. **Viega. Höchster Qualität verbunden.**

Pentagon, Washington, D.C., USA

viega



Quelle: Lukas Barth

Die Dachterrasse des Studentenwohnheims im Domagkpark

Domagkpark Günstige Apartments für Studierende

Die GEWOFAG Holding GmbH hat symbolisch den Schlüssel zu einem Studentenwohnheim übergeben. Im nördlichen Teil des sog. Domagkpark in Schwabing-Freimann vermietet das Münchner Wohnungsunternehmen 116 möblierte Apartments an das Münchner Studentenwerk. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 192,50 €. Inzwischen wohnen insgesamt 144 Studierende in den begehrten Wohnungen an der Max-Bill-Straße 67, denn acht Wohnungen werden als Wohngemeinschaften genutzt. „Das Konzept der möblierten Apartments kommt gut bei den

Studierenden an. Modern eingerichtet mit allem, was man braucht, und bezahlbar“, sagte Dr. Klaus-Michael Dengler, Sprecher der Geschäftsführung der GEWOFAG.

Im selben Gebäude befinden sich 26 Wohnungen, die nach KomPro B (Kommunales Wohnungsbauprogramm Teil B) gefördert sind, sowie eine Kita mit sechs Gruppen für insgesamt 111 Kinder. Das Wohnungsunternehmen investierte rund 31 Mio. € in das gesamte Bauvorhaben, davon entfallen rund 19 Mio. € auf das Studentenwohnheim.



Weitere Informationen:
www.gewofag.de

Gartenstadt Falkenberg Neues Wohnen an der Tuschkastensiedlung

Visualisierung der neuen Gebäude an der Tuschkastensiedlung



Quelle: BBWG 1892 eG

Die Gartenstadt Falkenberg von Bruno Taut im Bezirk Treptow-Köpenick – im Volksmund Tuschkastensiedlung genannt – ist eine der sechs Berliner UNESCO-Welterbesiedlungen. 2015 fand ein Architektenwettbewerb unter Beteiligung mehrerer Denkmalpflege-Institutionen statt, um die städtebauliche Eingangssituation neu zu ordnen. Jetzt haben auf dem an die Tuschkastensiedlung angrenzenden ehemaligen Garagengelände die Bauarbeiten für das Projekt „Neues Wohnen“ begonnen. Bis Ende 2017 errichtet die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG nach dem Entwurf von Anne Lampen Architekten BDA zwei Gebäude mit insgesamt rund 1.500 m² Wohnfläche.

In das 3-geschossige Vorderhaus werden u. a. zwei Wohngemeinschaften für Schlaganfallbetroffene einziehen. Darüber hinaus ist ein „Welterberaum“ als Anlaufpunkt/Informationsstätte für Besucher der UNESCO-Welterbesiedlung und als Gemeinschaftsraum für die Genossenschaft vorgesehen. Das Gartenhaus mit Satteldach schafft einen Übergang zu den ersten Häusern der Siedlung. Hier entstehen 13 Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern. Bis zum Winter 2017 sollen sie fertig gestellt werden.



Weitere Informationen:
www.1892.de

Neugestaltungen

Die Platte wird verschönert

Die Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH (WIS) besitzt 502 Wohnungen in Altdöbern. Seit Mitte der 1990er Jahre laufen Sanierungsarbeiten, inzwischen sind 95% voll saniert. „Einige Wohnungen haben wir sogar erstmalig mit einer Zentralheizung ausgestattet – dort gab es zuvor nur Öfen“, berichtet Peter Böhlke, WIS-Mieterbetreuer in Altdöbern.

Die sichtbarsten Veränderungen in Altdöbern sind der Rückbau und die Umgestaltung von Plattenbauten. Im Hans-Beimler-Ring hat die WIS 80 Wohneinheiten rückbauen lassen. Dort sind zwei Mehrgenerationenhäuser entstanden. Im Zuge der Sanierungsarbeiten der Häuser aus der ehemaligen DDR-Wohnungsbauserie WBS 70 wurden eine bzw. zwei Etagen abgetragen. In ihren Grundrissen sind die Wohnungen nach dem Umbau völlig anders als die früheren Einheitswohnstätten, einige Bewohner können sich nun über eine Dachterrasse freuen. Auch die Außenanlagen wurden komplett umgestaltet, sie bieten heute Freiräume und gepflegte Anlagen „Die Objekte in der Weststraße und im Hans-Beimler-Ring sind komplett vermietet“, sieht WIS-Chef Michael Jakobs den betriebenen Aufwand bestätigt.



Quelle: WIS

Die Plattenbauten in Altdöbern vor und nach der Umgestaltung



Weitere Informationen:
www.wis-spreewald.de



Ein Bad für 50 Euro.

Natürlich bekommen Sie bei uns nicht das ganze Bad für 50 Euro. Aber die wichtigsten wandmontierten Accessoires auf jeden Fall. Und obendrauf legen wir kein einziges Bohrloch.

In modernen Bädern halten immer mehr Hohl- und Vorwände Einzug, Fliesen werden großformatiger und Fugen immer schmäler, superhartes Feinsteinzeug, dekorative Glasflächen oder wandgroße Kunststoffplatten v.a. in der Schnellsanierung werden immer beliebter. Da richtet jedes Bohrloch u.U. großen Schaden an.

Ersparen Sie sich selbst wie auch Ihren Mietern den Ärger und statten Sie Ihre Bäder von Anfang an schonend und komplett aus – mit Accessoires von **nie wieder bohren.** zu unschlagbaren Preisen. Mit unserer patentierten Klebetechnik bleiben Sie flexibel, schonen die Substanz und sparen auch auf Dauer viel Zeit und Geld.

Ganz sicher!
Sprechen Sie uns an.



nie wieder bohren.

Badausstattung mit geprüfter Klebetechnik

Kosten von Montage & Instandhaltung senken.
Bausubstanz erhalten.
Gestaltungsfreiheit gewinnen.



Ihr Ansprechpartner:
René Trageser

Fon +49 (0)162.241 69 55
rene.trageser@niewiederbohren.de
www.niewiederbohren.de



nie wieder bohren.

„Wohnen am Salzteich“

VWI-Neubauprojekt für eine breite Zielgruppe

Quelle: Volkswagen Immobilien



Die drei Mehrfamilienhäuser am Salzteich

Volkswagen Immobilien realisiert im Wolfsburger Stadtteil Wohlteich drei moderne Stadthäuser mit drei, vier und fünf Geschossen. Knapp ein Jahr nach dem symbolischen Spatenstich wurde das Richtfest für das Projekt „Wohnen am Salzteich“ gefeiert. „Wir freuen uns, dass wir hier am Salzteich in wenigen Monaten insgesamt 48 Mietwohnungen fertigstellen und damit einen weiteren Beitrag zur Wolfsburger Wohnbaufensive leisten können“, sagte VWI-Geschäftsführer Michael Leipelt. Die Wohnungen, die Anfang 2017 bezugsfertig sein sollen, zeichnen sich durch barrierearme Grundrisse aus, werden größtenteils per Aufzug erreichbar sein und haben Balkone oder großzügige Dachterrassen. Die Innenräume bieten moderne Sanitäreinrichtungen, zeitgemäße Bodenbeläge, Fußbodenheizung und auf Wunsch auch eine Einbauküche. Ausreichende Pkw-Stellplätze sind auf dem Grundstück geplant. Die unterschiedlichen Wohnungstypen sollen eine breite Zielgruppe ansprechen: Das Angebot reicht von der Einzimmerwohnung mit ca. 45 m² z.B. für Wochenpendler bis hin zu großzügigen Familienwohnungen mit vier Zimmern und ca. 120 m². Die Mehrfamilienhäuser sind als energieeffiziente KfW-55-Häuser konzipiert.



Weitere Informationen:
www.vwimmobilien.de/neubau

Zielgruppengerechte Modernisierung

GGG bietet preiswerten Wohnraum

Mit den Wohnhäusern Pestalozzistraße 16 und 20 hat die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH (GGG) Chemnitz zwei weitere Sanierungsvorhaben auf dem Sonnenberg abgeschlossen. Seit Oktober 2015 wurden die beiden Altbauten aus dem Jahr 1905 von Grund auf saniert und die komplette Haustechnik erneuert. Durch die Gewährung von Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost konnte eine Durchschnittsmiete von lediglich 4,10 €/m² ermöglicht werden, was die entstandenen 2-Raum- bis 6-Raum-Wohnungen auch für einkommensschwache Haushalte bezahlbar macht. Aufgrund der großen Nachfrage bereitet die GGG bereits drei weitere Altbauansanierungen auf dem Sonnenberg vor.

Günstiges Wohnen in Innenstadtnähe ermöglicht das Projekthaus Brühl 69. Als Eigentümerin saniert die GGG die Gebäudehülle, nimmt Rohbauarbeiten vor und erneuert die komplette Haustechnik; die künftigen Nutzer können sich innerhalb der Mieteinheiten selbst verwirklichen und ihre Räume individuell ausbauen. Die entstehenden Wohnungen verfügen über französische, bodengleiche Fenster sowie moderne Grundrisse mit Wohnflächen von rund 60 m² bis zu 120 m². Durch die Eigenleistungen der Nutzer beträgt die monatliche Miete lediglich 3,80 €/m². Nachdem die GGG mit den Brühl-Karrees 1 und 2 speziell Auszubildende und Studenten sowie Familien angesprochen hat, richtet sie sich mit

dem Projekthaus Brühl 69 an Kreative, Interessengruppen, Vereine oder neu gegründete Wohnkooperativen. Die Mieter können hier wohnen, arbeiten oder die Einheiten gewerblich nutzen.



Im Projekthaus Brühl 69 (Bildmitte) profitieren die Mieter von günstigen Mietpreisen der GGG



Weitere Informationen:
www.ggg.de

Nichtwohnbau

wbg-Tochter errichtet Schulen

Die WBG Kommunal GmbH, eine Tochtergesellschaft der wbg Nürnberg GmbH, erbringt als Baudienstleister Projektleitungs- und Planungsleistungen für die als Bauherr agierende Stadt Nürnberg und realisiert im Rahmen einer Öffentlich-Öffentlichen-Partnerschaft (ÖÖP) in Bauherrenfunktion Schulen für die Stadt. Derzeit befinden sich 14 Projekte mit einem Investitionsvolumen von rund 100 Mio. € in verschiedenen Stadien. Eines dieser Projekte ist die Grundschule Zugspitzstraße mit angeschlossenem Hort. Nach achtmonatiger Bauzeit war der Rohbau vollendet. Ab den Herbstferien 2017/2018 werden hier 400 Schüler lernen.



Die Grundschule Zugspitzstraße ist eines der wbg-Schulprojekte

 Weitere Informationen:
www.wbg.nuernberg.de

Modernisierung

ABG erhöht die Wohnqualität

Die Altenaer Baugesellschaft (ABG) hat 2014 insgesamt 46 Wohnungen mit etwa 3.000 m² Wohnfläche von der Erbgemeinschaft Schiffer erworben. Nach dem Kauf wurden bereits einige Modernisierungen durchgeführt. Nun bekommen sieben Hauseingänge neue Fassadenanstriche. Das Unternehmen hat zuletzt zwei weitere Maßnahmen abgeschlossen: In der Mozartstraße und der Elsa-Brandström-Straße sind sechs modern ausgestattete Wohnungen entstanden. Für die Elsa-Brandström-Straße mussten die Maßnahmen mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden. Die umfassende Sanierung des Gebäudekomplexes Am Lennestein 6-12 war die größte ABG-Investition des vergangenen Jahres. Alle 32 Wohnungen sind nun per Aufzug zu erreichen.

 Weitere Informationen:
www.altenaer-baugesellschaft.de

VALLOX

Komfortlüftung

BASIC LINE B44 - Dezentrale Lüftung für Einzelräume

Neuheit 2016



Vallox bietet Ihnen die **dezentrale Frischluftlösung** für kleine bis mittlere Wohneinheiten mit hohen Ansprüchen - und das wie gewohnt auf qualitativ höchstem Niveau!

Ihre Vorteile:

- Leistungsstarkes Gerät
- Effizienter Feuchte- und Schimmelschutz
- Innovative Steuerung und Inbetriebnahme mittels Basic Connect
- Sichere Kondensatabführung
- Einfache Wartung



Das sanierte Wohnhaus in der Kurt-Schumacher-Straße 5

Darmstadt

Bauverein schließt Großprojekte ab

Die Bauverein AG hat die Großmodernisierung von 48 Wohnungen in der Kurt-Schumacher-Straße 5 in Darmstadt-Eberstadt abgeschlossen. Das 1966/67 gebaute achtstöckige Wohnhaus wurde komplett modernisiert und mit neuer Wärmedämmung und neuen Fenstern energetisch optimiert. Begonnen wurde mit einer Schadstoffsanierung, da 2014 bei einer Gebäudeuntersuchung Schadstoffe an Rohrleitungen und Dämmungen in Bädern und Küchen sowie den Fugen der Außenfassade gefunden worden waren. „Mein Dank gilt bei diesem Projekt insbesondere auch den Mietern der Liegenschaft für ihre Geduld während der Modernisierungsmaßnahme“, sagte Armin Niedenthal, Vorstand der Bauverein AG. Da die Sanierung in bewohntem Zustand erfolgte, wurden die Hausbewohner frühzeitig und persönlich über die geplanten Maßnahmen informiert. Die direkte Kommunikation mit den Mietern wurde auch während der gesamten Sanierung gepflegt. Nach knapp drei Jahren Planungs- und Bauzeit wurde ein weiteres Großprojekt abgeschlossen und die neue Kindertagesstätte „Blütenallee“



Quelle: Bauverein AG

im Darmstädter Stadtteil Arheilgen offiziell eröffnet. Die Kinderkrippe ist Teil eines geförderten, vom Land Hessen und der Stadt Darmstadt unterstützten Bauprojekts. „Anfang 2013 verpflichtete sich die Bauverein AG in einer Kooperationsvereinbarung freiwillig dazu, bis 2020 pro Jahr 100 neue Sozialbindungen zu schaffen. Der Gebäudekomplex in der Blütenallee ist Teil dieser für die Stadt sehr wichtigen Vereinbarung und umfasst 88 Mietwohnungen im niedrigen Preissegment sowie die Kita“, so Bauverein-Vorstand Sybille Wegerich. Alle Wohnungen und die Kita werden durch ein hocheffizientes BHKW mit Wärme versorgt.



Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de



Quelle: Neue Lübecker

Neubau

Richtfest in Lübeck-Eichholz

Die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG (NL) hat in Lübeck-Eichholz Richtfest für ihr derzeit größtes Neubauprojekt in und um Lübeck gefeiert. Im Quartier Brandenbaumer Landstraße/Dieselstraße/Daimlerstraße entstehen 119 barrierearme und in Teilen barrierefreie Wohnungen, davon sind 15 öffentlich gefördert. Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen und sind über einen Aufzug barrierefrei zu erreichen. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, die zwischen 48 und 106 m² groß sind, werden nach den neuesten energetischen Standards gebaut. „Ein besonderes Highlight ist die Wärmeversorgung durch Geothermie“, sagte NL-Vorstand Dr. Uwe Heimbürge. Die Grundmieten beginnen bei 422 € für die freifinanzierten und bei 273 € für die öffentlich geförderten Wohnungen. Ober- und unterirdische Stellplätze entlasten den ruhenden Verkehr. Darüber hinaus entstehen Grünflächen und diverse Spielmöglichkeiten.

Richtfest in Lübeck-Eichholz



Weitere Informationen:
www.neueluebecker.de

Einkommensorientierte Förderung

Baubeginn der Spessart Terrassen

Zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Aschaffenburg errichtet die Stadtbau Aschaffenburg GmbH im Stadtteil Schweinheim 24 Wohneinheiten mit rund 2.000 m² Wohnfläche. Wie Wohnungen an der Lautenschlägerstraße sind nach den Bestimmungen der einkommensorientierten Förderung (EOF) finanziert. Der terrassenförmige Gebäudekörper nimmt 2-, 3-, 4- und 5-Raum-Wohnungen von 56 m² bis 104 m² auf, von denen vier rollstuhlgerecht ausgeführt werden. Großzügige Terrassen, Balkone und Mietergärten komplettieren das Angebot. Die Miethöhen bewegen sich je nach Einkommensgruppe zwischen 4,75 € und 6,75 €/m². Die Gesamtkosten betragen rund 6,9 Mio. €. Die Fertigstellung ist für Ende 2017 geplant.



Visualisierung der Spessart Terrassen

Quelle: Stadtbau Aschaffenburg

 Weitere Informationen:
www.stadtbau-aschaffenburg.de

Modernisierung in Freiburg-Weingarten-West

176 Wohnungen modernisiert

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) hat die Modernisierung von insgesamt 176 geförderten Mietwohnungen für ca. 440 Menschen im Stadtteil Weingarten-West abgeschlossen. Die Modernisierung der Wohngebäude aus den 1960er Jahren erfolgte im Rahmen des Sanierungsprogramms „Soziale Stadt Weingarten West“ von Februar 2014 bis September 2016. Die Gebäude wurden energetisch aufgewertet und entsprechen jetzt dem Standard Effizienzhaus 70. In Kooperation mit der Sozialstation Dreisam und dem Forum Weingarten ist in der Sulzburger Straße 35 auch ein Quartierstreff entstanden. Die Räumlichkeiten bieten auf einer Fläche von ca. 160 m² einen großen Gemeinschaftsraum, Büros, eine Küche und ein behindertengerechtes WC. Insgesamt hat die FSB rund 19 Mio. € in die Modernisierung investiert. Mit den Modernisierungen in der Sulzburger Straße verfolgt die FSB das Ziel, ihre Bestandsgebäude auf Neubaustandard zu modernisieren, um den Bestand langfristig zu erhalten und ihren Mietern weiterhin eine hohe und bezahlbare Wohnqualität bieten zu können. Die neue Durchschnittsmiete liegt nun bei 6,19 € sowie 7,18 €/m² und damit immer noch ca. 30% unter dem Freiburger Mietspiegel.

 Weitere Informationen:
www.freiburger-stadtbau.de



Warum ich das mach?

**WEIL ICH
ES KANN.**

mit CalCon
KÖNNEN SIE AUCH.

**WIR MACHEN AUS DUMMEN
DATEN ECHE INFORMATIONEN.**



Sie erreichen einfach
viel schneller viel mehr.

-  **OBJEKTBEWERTUNG**
-  **BESTANDSMANAGEMENT**
-  **POTENTIALANALYSE**
-  **ENERGIE-SCORING**
-  **ZUKUNFTSPROGNOSE**

www.calcon.de



 **Fraunhofer**
eine Ausgründung des **IBP**

Visualisierung des WBM-Neubauprojekts in der Schmidstraße



Quelle: Dahm Architekten

Zahlreiche Neubauprojekte Kommunale Berliner Wohnungsunternehmen erweitern Bestände

Die **GESOBAU AG** hat im September 2016 in der Mendelstraße in Berlin-Pankow den ersten Spatenstich für ihr bisher größtes Neubauprojekt gesetzt. 351 Wohnungen werden ab Ende 2018 dem Berliner Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, rund ein Drittel davon werden als geförderte Wohnungen zu Nettokaltmieten ab 6,50 €/m² vermietet.

Die **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH** baut ebenfalls seit September 2016 in Berlin-Lichtenberg im Projekt „Lindenhof“ 575 Wohnungen, von denen 140 Wohnungen öffentlich gefördert werden, auf dem 7 ha großen Areal eines ehemaligen Kinderkrankenhauses.

Am Tirschenreuther Ring in Berlin-Marielfelde hat die **degewo AG** im September 2016 Richtfest für 82 Mietwohnungen gefeiert. Ab Sommer 2017 sollen die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen zu einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,50 €/m² vermietet werden.

Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) und **degewo AG** lassen durch MHMI und die Kilian Immobiliengruppe 1.024 neue Wohnungen in Berlin-Spandau realisieren. Die beiden kommunalen Berliner Wohnungsunternehmen übernehmen das Projekt „Pepitahöfe“ schlüsselfertig. Der Anteil geförderter Wohnungen soll 25% betragen.

Die **Gewobag** hat in der Neptunstraße in Berlin-Reinickendorf 120 Wohnungen fertig gestellt. Rund 20% der Wohnungen werden für 6,50 €/m² vermietet. In Prenzlauer Berg errichtet das Unternehmen bis April 2017 ein 7-geschossiges Wohn- und Gewerbehause mit 33 barrierearmen bzw. barrierefreien 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen.

Die **Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH** errichtet bis 2019 mehr als 400 Wohnungen – ein Drittel davon öffentlich gefördert – und eine Kita an der Ortolfstraße in Altglienicke. In der Tannhäuser Straße in Lichtenberg sind 147 Wohnungen im Bau; um einen historischen Gutshof in Alt-Biesdorf werden bis 2019 ca. 500 Wohnungen fertig gestellt.



Quelle: Max Dürler

Oben: Das Projekt „Lindenhof“ der HOWOGE
Unten: So soll das Projekt der GESOBAU in der Mendelstraße einmal aussehen



Quelle: Be Berlin



Weitere Informationen:

www.degewo.de, www.gesobau.de, www.gewobag.de, www.howoge.de, www.stadtundland.de und www.wbm.de

Denkmalgerechte Erneuerung

Charakter der Heimatsiedlung bleibt erhalten

Die zwischen 1927 und 1930 erbaute Heimatsiedlung ist ein Zeugnis der Aufbruchstimmung des Neuen Frankfurt unter dem damaligen Stadtbaurat Ernst May. Deshalb ist der Denkmalschutz bei Baumaßnahmen stets eingebunden und achtet darauf, dass der Ursprungscharakter der Siedlung erhalten bleibt. Bevor die Eigentümerin, die Nassauische Heimstätte, mit der nun anstehenden Sanierung der Hauseingänge beginnen konnte, fand eine intensive Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde statt. Da der verbaute Klinkerstein nicht mehr erhältlich ist, musste eine Firma gesucht werden, die das Material möglichst farbgetreu brennen kann. Auch das Treppengeländer wird in einer Schlosserei in Handarbeit nachgebildet. Für die Ausführung der sensiblen Arbeiten am Kulturdenkmal sind Spezialisten gefragt. „Das macht die Sanierung alleine der Hauseingänge zu einem zeit- und kostenintensiven Projekt, das mit anderen Sanierungsvorhaben in unseren Beständen nicht vergleichbar ist“, erläutert Wolfgang Koberg, für die Siedlung zuständiger Servicecenterleiter des Wohnungsunternehmens.

Zunächst wird im Heimatrang 41 der Prototyp gefertigt. Erst wenn dieser vom Denkmalschutz abgenommen und freigegeben ist, können alle 90 Hauseingänge rundum erneuert werden. Rund 750.000 € lässt sich die Nassauische Heimstätte das kosten. Auch die in den nächsten Jahren anstehenden Arbeiten an Dächern, Fassaden, Haustüren, der Wegebeleuchtung und der Müllplätze müssen mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden.



Quelle: Nassauische Heimstätte



Weitere Informationen:
www.naheimst.de

Gebäudeautomation mit ista® Smart Building

Die intelligente Systemlösung für Mehrgeschossbauten und große Liegenschaften.

Jetzt informieren:
smartbuilding.ista.de



ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 • 45131 Essen
Tel.: +49 (0) 201 459-02
info@ista.de • www.ista.de

ista

Wohnen im Denkmal

Die Elbtreppenhäuser in Hamburg-Neumühlen

In Hamburg-Ottensen kennt jeder die Elbtreppenhäuser, auch wenn das Ensemble aus dem 19. Jahrhundert weitab am Elbhang unterhalb des Szeneviertels liegt. Jahrelang war die Häusergruppe ein Politikum. Der Eigentümer, das städtische Wohnungsunternehmen SAGA GWG, wollte die fünf maroden Häuser abreißen und durch Neubauten ersetzen, die sich harmonisch in die neue Bebauung am Elbufer, die sog. Perlenkette, einreihen sollten. Nun wurden sie aufwändig saniert.



Dr. Holmer Stahncke
Freier Journalist
Hamburg

Die Bewohner der Elbtreppenhäuser wehrten sich gegen die Abrisspläne. Sie mobilisierten die Öffentlichkeit, die Medien und die Politik. Die in die Jahre gekommenen Häuser wurden saniert.

Dieselben Gebäude und doch andere

„Man kann nicht zweimal in denselben Fluss steigen“, wusste schon der griechische Philosoph He-

raklit. So geht es auch den Bewohnern der unter Denkmalschutz stehenden Häuser am Elbhang im Hamburger Ortsteil Neumühlen. Im November 2012 haben sie zwei Gebäude verlassen, die baufällig waren. Im Frühjahr 2016 sind sie in aufwändig restaurierte Häuser und Wohnungen zurückgekehrt, die ihnen ein Wohngefühl vermitteln, das es in diesen Gebäuden so noch nie gegeben hat. „Es sind dieselben Gebäude und doch andere“, sagt der Gitarrenbauer Karsten Schnoor, der zu den Wortführern der Protestbewegung gehörte. „Aber sie sind einfach toll.“ Vorher sei doch alles sehr heruntergekommen gewesen.

Auch die neuen Nachbarn – nicht alle alten Bewohner wollten zurückkehren – seien großartig.

So wohnen jetzt drei Afrikaner in den beiden Häusern, die auch eine neue Form der Nachbarschaft mitbrachten. „Eine hat in ihrer 35 m² großen Wohnung lauter Polstermöbel stehen, um Freunde und Nachbarn einladen zu können“, so Schnoor. Wie schon früher veranstalte man gemeinsame Grillabende.

Späte Unterschutzstellung

Ob den neuen Bewohnern bewusst sei, dass sie in einem der letzten erhaltenen Hamburger Sahlhäuser, in einem Denkmal wohnen? „Nein“, ist sich Schnoor sicher. „Die haben andere Sorgen.“ Er selbst interessiert sich für die Geschichte der Häuser. Seit Jahrzehnten sammelt er alte Fotos



und Dokumente über Neumühlen und die Heu-berg-Häuser, wie das Elbtreppe-Ensemble bis in die 1950er Jahre hieß. Er kennt die Häuser seit seiner Kindheit, hat als Jugendlicher am Kai unterhalb der Häuser Fischmehl aus Fischkuttern gelöscht und in der „Zwiebel“, einem irischen Szenelokal, das es seit den 1970er Jahren in einem der Häuser gab, Gitarre und Banjo gespielt. Seit 25 Jahren wohnt er in dem in den 1860er Jahren gebauten Sahlhaus. Als Sahlhäuser werden zweistöckige Arbeiterwohnhäuser bezeichnet, die kein klassisches Treppenhaus haben. Von den drei nebeneinanderliegenden Haustüren führen zwei in die Erdgeschosswohnungen, eine zu den Wohnungen im ersten Stock.

Obwohl Sahlhäuser in dieser Größenordnung selten sind, wollte das Denkmalschutzamt es lange Zeit nicht unter Schutz stellen. Vom ursprünglichen Gebäudeensemble seien nur noch Reste erhalten – malerisch, aber rudimentär. Deshalb sei eine „Bewertung als denkmalschutzwürdiges Ensemble nach den Kriterien des Denkmalschutzgesetzes“ nicht zu begründen. Tatsächlich hatte die Stadt Altona, die die am Hafen gelegene Häusergruppe 1911 gekauft hatte, einen Teil der Gebäude sofort abreißen lassen, um an dieser Stelle ein Kraftwerk bauen zu lassen. Es wurde im Krieg zerstört. Eine Hausreihe am Fuß des Geesthangs wurde in den frühen 1930er Jahren abgerissen, um den Straßenraum zu verbreitern.

Im Verlauf des Protestes stellte das Denkmalschutzamt dann doch zwei Häuser, das Sahlhaus und ein gründerzeitliches Wohnhaus, unter Schutz. Sie wurden in einem ersten Bauabschnitt denkmal-

Mit Helm vor der alten offenen Feuerstelle:
Architekt Olaf Schindel



Quelle: Autor

gerecht mit öffentlicher Förderung saniert. Zwei Häuser mussten abgebrochen werden, da sie einzustürzen drohten. Eines wurde in alter Kubatur mit neuen Grundrissen frei finanziert wieder aufgebaut. Das andere soll im zweiten Bauabschnitt wieder hochgezogen werden. 7,5 Mio. € investierte SAGA GWG in die Sanierung der Häuser. „Das ist dreimal so viel, wie uns der Abriss und Neubau gekostet hätte“, betonte Vorstandssprecher Dr. Thomas Krebs, als er die sanierten Gebäude der Hamburger Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt (SPD) präsentierte. Die lobte das Projekt. Es sei doch spannend, die Entwicklung der

Stadt über einen Zeitraum von anderthalb Jahrhunderten wieder erlebbar zu machen.

Aufwändige Baumaßnahmen

Die Baustelle hatte sich als wesentlich aufwändiger erwiesen als befürchtet. Holzgutachten und Kernbohrungen ergaben, dass die Bausubstanz stark geschädigt war. Wände waren durchfeuchtet, Holz verrottet. Die Gebäude waren seinerzeit mit einfachsten Mitteln erbaut worden – Arbeiterwohnungsbau für Tagelöhner. Hier wohnten Hafenarbeiter, kleine Angestellte und Hafenbeamte. Das Sahlhaus aus den 1860er Jahren war mit luft- ▶



Schmuck sind sie geworden, die neuen alten Elbtreppehäuser

Quelle: Autor



Quelle: Autor

Die Erneuerung der Elbtreppehäuser war eine Herausforderung. Das Ergebnis kann sich allerdings sehen lassen: Die Bewahrung eines Stückes des alten Hamburger Stadtbildes ist gelungen ...



... auch wenn die Arbeiten am Häuserensemble sehr aufwändig waren. Die Gebäude stellten sich als feucht heraus, viele Böden waren marode und die Gründung der Häuser problematisch



getrockneten Ziegeln gemauert worden. Außerdem hatte man auch Material verbaut, das in der Nähe der Baustelle herumlag. „Wir haben die Welle einer Mühle als Deckenbalken gefunden“, sagt der für die denkmalgerechte Sanierung verantwortliche Architekt Olaf Schindel vom Büro SAHB Schindel Architekten mit Sitz in Hamburg und Berlin.

Häuser seien gutmütig, so die Erfahrung des Architekten. „Wenn man ihnen nichts antut, halten sie länger, als sie sollen. Das ist eigentlich ganz sympathisch.“ Die Elbtreppehäuser hielten, obwohl man ihnen in der Nachkriegszeit einiges angetan hatte. Die neuen Wohngewohnheiten mit beheizten Zimmern, dichten Fenster und provisorisch eingebauten Duschen hatten das Gebäudeklima aus dem Gleichgewicht gebracht. Ein falscher Fassadenanstrich trug das Seine dazu bei, den ursprünglichen Feuchtigkeitsaustausch zu unterbinden. Die Häuser, insbesondere das Sahlhaus, begannen zu faulen.

Schwierige Gründung

Hinzu kam, dass alle Gebäude ohne Gründung auf einen von Wasseradern durchzogenen feuchten Geestabhäng gebaut worden waren. Vermeintliche Stützmauern erwiesen sich als einfache Mauern ohne Gründung. Der ständige Wasserdruck hatte ihnen in den vergangenen hundert Jahren zugesetzt. Die Stützmauer abzureißen und neu zu errichten, erwies sich als großes Problem. Das oberhalb der Mauer stehende Gebäude hätte jederzeit ins Rutschen geraten können. Also musste es abgerissen werden, um eine mit Pfahlgründung versehende wirkliche Stützmauer bauen zu können. Das abgerissene Haus wird in einem zweiten Bauabschnitt neu errichtet werden.

Um die beiden denkmalgeschützten Gebäude mit einem soliden Fundament zu versehen, wurde es im sogenannten Pilgerschrittverfahren neu gegründet. In Handarbeit wurde jeweils ein kleiner Teil des Fundaments freigelegt und mit einer neuen Gründung versehen. Dann wurde der nächste Abschnitt stabilisiert. Ein aufwändiges, zeitraubendes und teures Unterfangen. Ebenso aufwändig war die Sanierung des Mauer- und des Holzwerks. Verfaulte Balken in den Wohnungen mussten ersetzt werden und der gesamte Dachstuhl stabilisiert werden. blieb die Haustechnik. So sind z. B. die neuen Duschkabinen Spezialanfertigungen.

Mit dem Ergebnis sind jedoch alle Beteiligten zufrieden. Auch wenn die Spaziergänger auf dem Elbwanderweg und die Bewohner sich an den neuen Farbanstrich der Häuser erst gewöhnen müssen. Die einst hellgelben Häuser wurden in einem kräftigen Ochsenblutrot angestrichen. „Das hat das Denkmalschutzamt so bestimmt“, sagt Architekt Olaf Schindel. „Der erste Farbanstrich, den das Gebäude erhalten hat, war ochsenblutrot.“ ■



Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

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.

Erfahren Sie mehr unter: www.nordlb.de/wohnungswirtschaft



Neubau mit 74 Sozialmietwohnungen

Preisgünstiger Wohnraum in guter Lage

Preisgünstiger Wohnraum für 213 Bürger beherbergt das Neubauprojekt Wohnhof III in Reutlingen. Innerhalb von zwei Jahren entstanden acht Mehrfamilienhäuser mit 74 Wohnungen. Jede der Wohneinheiten ist eine öffentlich geförderte Wohnung.



Jennifer Reents
Leitung Marketing/
Öffentlichkeitsarbeit
GWG - Wohnungsgesellschaft
Reutlingen mbH

Die GWG Reutlingen erstellte die 4- und 5-geschossigen Mehrfamilienhäuser in Massivbauweise mit Vollwärmeschutz, Unterkellerung und Tiefgarage. Die Gebäude umrahmen einen gemeinsamen Hof, verfügen jeweils über einen Aufzug und direkten Zugang zur Tiefgarage. Jede

Wohneinheit verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse mit Gartenanteil. Diesen „Wohnhof“ können nun 213 Reutlinger ihr neues Zuhause nennen. Der Wohnungsmix besteht aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, sodass sowohl Alleinstehende als auch Paare und Familien geeigneten ►



Quelle: GWG Reutlingen

Die Farbgestaltung der Fassaden soll sich positiv auf die Aufenthaltsqualität auswirken



Bezahlbare Wohnungen sind auch in Reutlingen rar, weshalb die Liste von Mietinteressenten schnell lang wurde

AUF EINEN BLICK

Häuser:	8
Wohnungen:	74
Grundstücksfläche:	8.084 m ²
Wohnfläche:	5.454 m ²
Geschosszahl:	4 und 5
Baubeginn:	November 2013
Fertigstellung:	Oktober 2015

ÜBER DIE GWG

Gegründet:	1951
Wohneinheiten	
• gebaut insgesamt:	rd. 15.000
• bewirtschaftet:	rd. 11.000
• eigener Bestand:	rd. 7.500
• für Dritte verwaltet:	rd. 3.500
Mieter:	rd. 20.000
Mitarbeiter:	rd. 140



Weitere Informationen:
www.gwg-reutlingen.de

Offene Küchen ermöglichen ein großzügiges Raumgefühl



Wohnraum finden. Dabei ist dieser Mix der Wohnungsgrößen den veränderten Mietbedürfnissen der vergangenen Jahre angepasst: Das Angebot umfasst daher mehr 2-Zimmer-Wohnungen als bisher üblich. Von den 74 Wohneinheiten sind 13 barrierefrei, drei komplett rollstuhlgerecht.

Für die kleinen Kinder gibt es einen Spielplatz mit Sandkasten, Spielhaus und Drehelementen. Jugendliche finden im nahegelegenen Jugendhaus Hohbuch passende Freizeitangebote. Hier wurde vor kurzem der erste Mehrgenerationenspielplatz der Stadt eingeweiht. In direkter Nähe befindet

sich außerdem der Sport- und Freizeitpark Markwasen. Die Busverbindungen zur Stadtmitte sind sehr gut. Die Bushaltestelle befindet sich direkt neben dem Neubau, die Busse fahren im Zehn-Minuten-Takt.

Förderung und Miete

Für das Bauvorhaben Wohnhof III erhielt die GWG zinslose Fördermittel nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2013. Das Land Baden-Württemberg fördert den Neubau oder Neuerwerb miet- und belegungsgebundenen

Mietwohnraums mit Darlehen der L-Bank zu Vorzugsbedingungen. Beim Projekt in der Pestalozzistraße in Reutlingen beträgt die Förderung eine Höhe von insgesamt 10.070.100 €.

Die Miete wurde von der Stadt Reutlingen amtlich geprüft. Sie liegt beim Wohnhof III 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit bei 6,03 €/m² Wohnfläche. Exemplarisch bedeutet das bei einer 2-Zimmer-Wohnung mit 55 m² eine Kaltmiete von 331,65 €. Im Wohnhof III wohnen Familien, Alleinerziehende, Alleinstehende und Rentner verschiedener Nationalitäten. ▶



Beispiele für die Bauausführung



BALKONVERGLASUNGEN | VORHANGFASSADEN | GLAS-FALTWÄNDE | SCHIEBE-SYSTEME

BALKONE VERGLASEN - WOHNRAUM SCHAFFEN

Eine Balkonverglasung von Solarlux bietet nicht nur Schall- und Wetterschutz, sondern kann auch komplett geöffnet werden - der Balkoncharakter bleibt erhalten. Eine bedarfsgerechte Lösung für jede Anforderung garantiert ein Team aus Objektberatern, die Abwicklung erfolgt aus einer Hand. So profitieren Bewohner und Besitzer von Produkten „Made in Germany“.

www.solarlux.de





Mit 6,03 €/m² Wohnfläche liegt der Wohnhof III 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete

Das Wohngebiet im städtebaulichen Kontext

Der Wohnhof III befindet sich im Reutlinger Wohngebiet Schafstall. Dieses ist eines der „jüngeren“ Wohngebiete der Stadt Reutlingen. Bereits in den 1990er Jahren erweiterte die Stadt Reutlingen ihr Wohnflächenangebot am Stadtrand im unmittelbaren Anschluss an eine typische Stadterweiterung der frühen siebziger Jahre mit 8- bis 17-geschossigen Punktbauten (Siedlung Hohbuch). Anfang 1989 beschloss der Gemeinderat daher einen städtebaulichen Wettbewerb für den

Schafstall durchzuführen. Mit der Baumaßnahme Wohnhof III und der Einweihung der acht Mehrfamilienhäuser mit 74 Sozialmietwohnungen schloss die GWG Reutlingen ihr letztes großes Bauvorhaben 2015 in diesem Stadtteil ab. „Die GWG beweist mit diesem Projekt einmal mehr ihre soziale und nachhaltige Ausrichtung“, so vbw-Verbandsdirektorin Sigrid Feßler anlässlich der Einweihung Mitte November 2015. Nicht nur die Miete, sondern auch der Energieverbrauch ist gering: Die GWG baute den Wohnhof III nach KfW-Standard 40. Über den Neubau

zeigte sich Oberbürgermeisterin Barbara Bosch sehr erfreut: „Der soziale Wohnungsbau wird vorangebracht.“

L-Bank-Vorstand Dr. Ulrich Theileis unterstrich auf der Einweihung die Bedeutung der öffentlichen Förderung für die Schaffung bezahlbaren Mietwohnraums: „Mit Hilfe der Landeswohnraumförderung war es möglich, der GWG Reutlingen ein zinsverbilligtes Darlehen zur Verfügung zu stellen. Dadurch ist nicht nur ein sehenswerter Gebäudekomplex entstanden, sondern auch Wohnfläche, die sich durch günstige Mieten auszeichnet.“ ■



Eine wichtige soziale Aufgabe der neuen Siedlung „Schafstall“ war die Integration von Problemgruppen

Ganz neu.
Ganz Siedle.

499 Euro*



71 Euro*

Siedle Basic

Preisgünstig, einfach zu bedienen, hervorragend zu verarbeiten: Siedle Basic ist der neue Einstieg in die Siedle-Welt.

Grenzenloses Europa

Die Kalkbreite – Wohnformen für die Zukunft

Es ist eins der spannendsten Wohnexperimente in der Schweiz: die Kalkbreite, ein Wohn- und Gewerbebau im Zentrum Zürichs. Über 260 Menschen aller Altersgruppen und mit unterschiedlichen Bedürfnissen verzichten hier auf individuellen Komfort zugunsten eines gemeinschaftlichen Lebensstils.



Gabriele Kunz
freie Journalistin
Hamburg

oder einen Großhaushalt. Bei den Clusterwohnungen handelt es sich um Zusammenschlüsse von neun bis elf 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen, die sich einen Gemeinschaftsraum mit Balkon teilen. Ein Großhaushalt ist ein eigens gegründeter Verein, dem rund 20 Wohnungen mit rund

50 Bewohnern angehören. Er verfügt über einen Ess- und Wohnraum sowie eine Großküche mit zwei angestellten Köchinnen, die Montag- bis Freitagabend für die Bewohner des Haushalts kochen. Ein zukunftsweisendes Angebot in einer immer älter werdenden Gesellschaft. Hinzu

Die Kalkbreite liegt im alten Arbeiterstadtteil Kreis 4, einem Stadtteil, den in den letzten Jahren vermehrt Studenten, Künstler und junge Akademiker als Wohnort entdeckt haben. Sie wurde von der neu gegründeten Genossenschaft Kalkbreite realisiert. Auf einem kommunalen Grundstück, das von stark befahrenen Straßen und einer Bahntrasse begrenzt wird, errichtete sie einen Blockrandbau mit großem Innenhof. Eine besondere architektonische Herausforderung war, das auf dem Gelände befindliche Straßenbahndepot der städtischen Verkehrsbetriebe zu integrieren. Ein privater, vom Stadtparlament abgesegneter Gestaltungsplan ermöglichte, das Areal trotz strenger Lärmschutzaufgaben dicht zu bebauen. In den oberen vier Stockwerken bietet die Kalkbreite 55 Wohnungen mit 97 Wohneinheiten. Die Palette reicht von der 1- bis zur 17-Zimmer-Wohnung. In den unteren Etagen befinden sich Büros, Läden, gastronomische Betriebe und ein Kino.

Gemeinschaftlich wohnen

Die möglichen künftigen Bewohner waren von Anfang an durch Workshops, Podiumsdiskussionen und Exkursionen in den Planungsprozess eingebunden; bis heute fanden mehr als 100 Veranstaltungen statt. „Wir haben nur das umgesetzt“, so Sabine Wolf von der Genossenschaft Kalkbreite, „für das es auch Bedürfnisse gab.“ Z. B. neue Wohnformen. Neben Wohnungen für Familien, Paare, Singles und Wohngemeinschaften bietet die Kalkbreite sog. Cluster-Wohnungen



KALKBREITE: PROJEKTDATEN

Bauherr und Eigentümer:

Genossenschaft Kalkbreite

Architektur:

Müller Sigrist Architekten AG, Zürich

Wohneinheiten: 97

Geschossfläche: 22.900 m²

Hauptnutzfläche: 13.226 m²

Wohnfläche: 6.700 m²

Realisierung: 2012-2014

Baukosten:

umgerechnet rund 57 Mio. €

Kostenkennwert:

umgerechnet rund 4.328 €/m²

Primärenergiebedarf:

Minergie-P-Eco-Standard

kommen neun so genannte „Jokerräume“ mit Bad, aber ohne Kochmöglichkeit, die bis zu vier Jahre zu einer Wohnung dazugemietet werden können – z. B. für Jugendliche.

Etwas teilen und gemeinsam nutzen spielt eine große Rolle in der Kalkbreite. Im Eingangsbereich befindet sich ein Anschlagbrett, mit dessen Hilfe sich die Bewohner von der Raviolimaschine bis zum Abflussstöpsel fast alles ausleihen können, was sie im Alltag benötigen. Hinzu kommt eine breite Palette an Gemeinschaftsräumen: Büros, Bibliothek, Waschsalon, Näh- und Bügelzimmer, Meditationsraum, Fitnessraum, Sauna, ein Raum mit Gefrierschränken und ein riesiger Fahrradkeller. Ein 2.500 m² großer Innenhof bietet grünen Erholungsraum, nicht nur für die Bewohner, sondern auch für die Öffentlichkeit.

Ressourcen sparen

Gemeinschaftliche Nutzflächen gibt es viele. Der individuelle Wohnraum ist jedoch beschränkt. Im Durchschnitt wohnt eine Person auf rund 33 m² inklusive eines Anteils an den Gemeinschaftsflächen – der Durchschnitt in der Schweiz beträgt 45 m². Nicht nur beim Flächenverbrauch setzt die Genossenschaft auf Nachhaltigkeit. Das Gebäude ist nach Minergie-P-Eco-Standard zertifiziert, wobei Minergie-P in etwa dem deutschen Passivhausstandard entspricht. Eine Tiefgarage gibt es nicht.

Die Bewohner mussten sich verpflichten, auf ein Auto zu verzichten. Lediglich für Menschen mit einer Behinderung steht eine begrenzte Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung. Im Gegenzug stellt die Genossenschaft 300 Fahrradstellplätze bereit.

Günstig wohnen

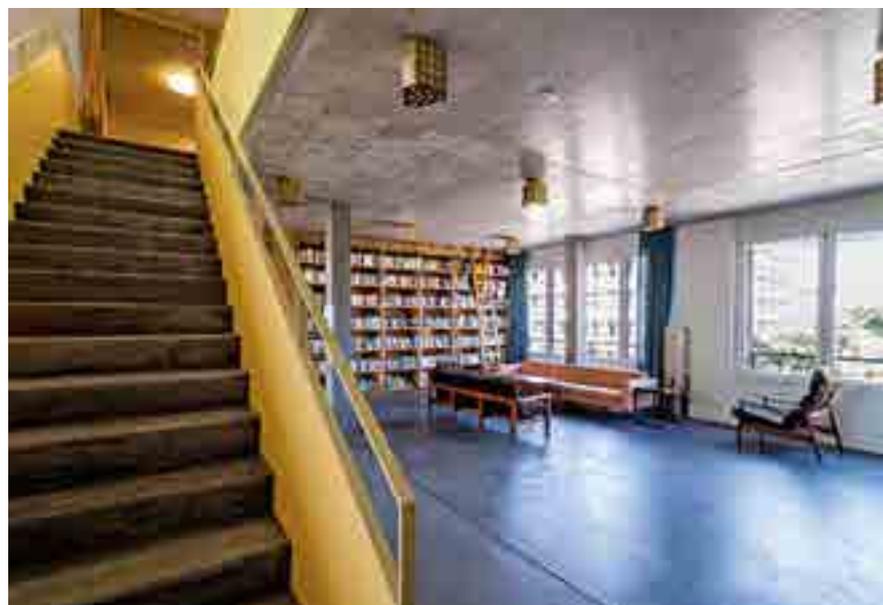
Die Kaltmiete beträgt umgerechnet etwa 18 €/m². Das ist für deutsche Verhältnisse viel, für die Innenstadt Zürichs jedoch günstig. Auf dem freien Markt müssen dort durchschnittlich etwa 27 €/m² bezahlt werden. In rund 20 Wohnungen in der Kalkbreite wohnen derzeit Geringverdiener, deren Mieten durch den Kanton Zürich, eine Stiftung oder den genossenschaftseigenen Solidaritätsfonds subventioniert werden. Neben der Miete müssen die Bewohner den üblichen Genossenschaftsbeitrag sowie einen Pflichtanteil aufbringen, der umgerechnet ca. 240 €/m² beträgt.

Mittlerweile gilt die Kalkbreite als Vorzeigeobjekt. Noch konsequenter als andere wegweisende schweizerische Genossenschaftsprojekte der letzten 20 Jahre (siehe z. B. DW 11/2013, S. 30 und DW 6/2013, S. 26) macht sie Angebote für das gemeinschaftliche Leben. „Und die Angebote werden gleichermaßen gut und intensiv genutzt“, erklärt Sabine Wolf. Das eine oder andere könnte auch für deutsche Wohnungsgenossenschaften interessant sein. ■



Quelle aller Fotos: Volker Schopp

Die Kalkbreite ist ein innovatives innerstädtisches Wohnprojekt. Über 260 Menschen aller Altersgruppen und mit unterschiedlichen Bedürfnissen leben in dem genossenschaftlich organisierten Projekt. Ansicht des Hofes (l.) und eines großen Gemeinschaftsraums (u.)



BBSR-Broschüre

Schadstoffarme Bauprodukte sicher erkennen

Was sind schadstoffarme Bauprodukte und woran erkennt man sie? Welche Baustoffe und Bauprodukte sind hinsichtlich ihrer Umweltwirkungen problematisch und wie geht man am besten mit ihnen um? Antworten auf diese Fragen bietet eine neue Broschüre des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Sie liefert Grundlagen und Praxisbeispiele für das ökologische Bauen. Ihre Handlungsempfehlungen richten sich an Planer, Architekten und Bauherren.

„Eine an ökologischen Kriterien orientierte Baustoffwahl ist eine anspruchsvolle Planungsaufgabe. Sie wird bestimmt durch viele Normen und Richtlinien“, sagt BBSR-Direktor Harald Herrmann. „Wir möchten mit der Broschüre die Komplexität und Vielfalt der Baustoffwahl übersichtlicher darstellen und gut handhabbar machen.“

Einen besonderen Schwerpunkt legt die Veröffentlichung auf den Umgang mit Stoffgruppen, die immer wieder für Unsicherheit bei Planern und Bauherren sorgen. Dazu zählen besonders besorgniserregende Stoffe (SVHC - Substances of Very High Concern), Formaldehyd sowie Biozide.

Die Arbeitshilfe bietet einen Überblick, in welchen Bauproduktgruppen sich die Stoffe finden und wie Risiken für Mensch und Umwelt bei der Planung und Bauausführung verringert werden können.

Die Broschüre enthält zudem Hinweise auf Planungswerkzeuge und Informationssysteme wie das Webportal WECOBIS und das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen. WECOBIS enthält umwelt- und gesundheitsrelevante Fachinformationen für alle gängigen Produkte: Begriffsdefinitionen, Angaben zu Produktbestandteilen, Verweise auf wichtige Umweltdeklarationen beziehungsweise Labels sowie Ausschreibungshilfen.

Interessierte können die kostenlose Broschüre per E-Mail anfordern: zb@bbr.bund.de (Stichwort: Ökologische Baustoffwahl).



Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de und www.wecobis.de

Energieeffizienz

Nahezu warmmietenneutrale Modernisierung

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) hat zwei Mehrfamilienhäuser in der Reichenberger Straße mit insgesamt 32 Mietwohnungen für 1,3 Mio. € umfassend modernisiert. Nach Optimierungen in den Bereichen der Haustechnik und der Gebäudehülle befinden sich die 1956 erstellten Gebäude in Sachen Energieeffizienz und Haustechnik wieder auf dem aktuellen Standard. Zudem konnte der CO₂-Ausstoß jährlich um 100 t vermindert werden. Durch Umsetzung eines aufwendigen Grünflächenkonzepts wurde neben dem Wohnkomfort auch die Aufenthaltsqualität im Außenraum für die Mieter gesteigert.

Dass diese Qualitätssteigerung die Geldbeutel der Mieter nicht belastet, wird dadurch erreicht, dass die WBL die gesetzlichen Refinanzierungsmöglichkeiten - Mieterhöhung um 11% der Modernisierungskosten - bei Weitem nicht ausschöpft und so auf Rendite verzichtet. Die durchschnittliche Anhebung der Kaltmieten um 0,70 €/m² entsprach einer Erhöhung von lediglich rund 2,6%. Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 7,50 €/m² liegen die Mieten immer noch deutlich unter dem Mittelwert des Ludwigsburger Mietspiegels von derzeit 8,36 €/m²). Die Mieter profitieren zusätzlich in erheblichem Maße von den Einsparungen im Energieverbrauch - auch vor dem Hintergrund steigender Energiepreise. Unterm Strich wirkte sich die Modernisierungsmaßnahme daher nahezu „warmmietenneutral“ aus, so die WBL.



Die Gebäude in der Reichenberger Straße vor und nach der Modernisierung



Quelle: WBL

Seit Jahren investiert das kommunale Ludwigsburger Wohnungsunternehmen jährlich rund 4,5 Mio. € in seinen Gebäudebestand. Durch energetische Modernisierungsmaßnahmen werden die Bestandsgebäude in Sachen Energieeffizienz und Haustechnik nahezu auf Neubaustandard gebracht.

Weitere Informationen:
www.wohnungsbau-ludwigsburg.de

Kooperationsprojekt

Wärmeinsel Freiburg-Haslach

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) realisieren in Kooperation mit dem Energiedienstleister Urbana ein gemeinsames Konzept zur Wärmeversorgung für das Wohnquartier zwischen Uffhauser Straße, Belchen- und Feldbergstraße in Freiburg-Haslach. Das Investitionsvolumen für das Projekt beträgt rund 3 Mio. €. Die Wohnungen der FSB wurden in den 1950er Jahren errichtet und verfügen noch über Einzelheizungen unterschiedlicher Art wie Gasthermen, Öfen oder Elektroheizungen. Die Gebäude sollen auf Niedrigenergiestandard saniert oder durch Neubauten ersetzt werden und Zentralheizung sowie Warmwasserversorgung via Fernwärme erhalten. Die Mehrfamilienhäuser der BImA im gleichen Quartier werden derzeit von 30 erneuerungsbedürftigen Gasheizzentralen versorgt. Das nicht mehr zeitgemäße Konzept soll geändert werden. Aus diesem Grund beschloss die Unternehmen, die entstehenden Synergien zu nutzen und ihre Gebäude in einen Wärmeverbund mit gemeinsamer Heizzentrale zu überführen. Pro Jahr sollen nach Angaben der beteiligten Akteure rund 1.145 t CO₂ eingespart werden.

 Weitere Informationen:
www.freiburger-stadtbau.de



KIRCHHOF PROWOH®

Willkommen auf den
KIRCHHOF PROWOH®
Arbeitskreisen



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF

BAFA-FÖRDERPROGRAMM

Förderfähige Systemlösung

Das gerade vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) aufgelegte Förderprogramm zur Heizungsoptimierung soll die Entscheidung, Einrohrheizsysteme zu optimieren, erleichtern. Es handelt sich um eines der größten deutschen Förderprogramme im Heizungssegment. Fast 1,86 Mrd. € Fördervolumen, verteilt auf fünf Jahre, investiert das Bundeswirtschaftsministerium, um wirtschaftlichere und das Klima schonende Wärmeversorgung des Gebäudebestandes in Deutschland zu gewährleisten. Pro Vorgang werden bis zu 25.000 € zur Verfügung gestellt. Mit 30% der Netto-Investitionskosten bezuschusst das BAFA den Austausch ineffizienter Pumpen, die Anschaffung und professionelle Installation von MSR-Technik sowie Systeme zur Volumenstromregelung wie z. B. die Systemlösung Indicontrol, die von der GWG - Gemeinützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH (GWG Kassel) entwickelt und patentiert wurde (siehe DW 9/2016, S. 44), um eine Volumenstromregelung bei Einrohrheizsystemen zu ermöglichen.

Die Investitionskosten liegen bei unter 1.000 € pro Wohneinheit. Bei der GWG Kassel konnte zusätzlich der Energieverbrauch in den eigenen Testobjekten um durchschnittlich 27% gesenkt werden.

 Weitere Informationen:
www.gwg-kassel.de und www.indiControl.de

www.rftkabel.de

„... das Wesentliche
ist für die Augen
unsichtbar.“

Antoine de Saint-Exupéry

FLÄCHENDECKEND
400 MBIT/S



Mit dem Ausbau von hochmodernen und effizienten Glasfasernetzen generiert RFT kabel leistungsstarke und zukunftssichere Breitband-Telekommunikationsstrukturen für Kommunen, die Wohnungswirtschaft und Unternehmen.

Als mittelständisches & inhabergeführtes Unternehmen bietet RFT kabel zudem umfassende und technologie-orientierte Services im Bereich der Breitbandkabeltechnik - alles aus einer Hand.

DER ANSCHLUSS MIT ZUKUNFT
regional · flexibel · transparent

RFT
Kabel®

Optimierte FTTH-Lösungen, z. B. für die Wohnungen in der „Speicherstadt“ Potsdam.



THEMA DES MONATS

Digitalisierung im Gebäude: Medienversorgung, Smart Home, AAL & Co. Die Digitalisierung macht auch vor der Wohnungswirtschaft nicht halt

Eine Wohnungsübergabe direkt per iPad, die Mitteilung von Informationen über digitale Haustafeln in den Aufgängen oder die Kommunikation mit dem Hausarzt via Skype im Wohnzimmer - Szenarien, die bereits heute praktiziert werden. Die digitale Welt aus Datenleitungen und mobilen Endgeräten bestimmt längst unsere Gesellschaft und macht auch keinen Halt vor der Wohnungswirtschaft. Doch was muss die Branche tun, um diese Entwicklung mitzugestalten?



Dr. Axel Viehweger

Vorstand
VSWG Verband Sächsischer Wohnungs-
genossenschaften e. V.
Dresden

Der VSWG befasst sich schon seit Jahren mit dieser Entwicklung. Eine wichtige Rolle spielen unterjährige Verbrauchsdaten, die den Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden können, neue Dienstleistungen in der Wohnung und der Datenschutz.

Breitbandinfrastruktur

Die demografische Entwicklung in Sachsen ist durch sinkende Einwohnerzahlen und einen kontinuierlichen Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung gekennzeichnet. Die ländlichen Regionen

werden hiervon am stärksten betroffen sein. Die handelnden Akteure müssen darauf reagieren und einen umfassenden Wandel einleiten. Insbesondere in diesen Gebieten wird es darauf ankommen, eine leistungs- und zukunftsfähige Breitbandinfrastruktur aufzubauen, damit sie sowohl wirtschaftlich wie auch sozial eine Zukunft haben.

Die Bandbreite erfüllt dabei zwei Funktionen gleichzeitig. Zum einen stellt es die zwingende Infrastruktur für den schnellen und effizienten Datentransport dar. Gleichzeitig hat die Breitbandgeschwindigkeit auch direkte Auswirkungen auf die Vermietungssituation selbst. Gerade für jüngere Menschen sind digitale Anwendungen Teil des täglichen Lebens geworden. Vor diesem Hintergrund setzt vor allem diese Zielgruppe schnelle Datengeschwindigkeiten voraus. In einem Wohnungsmarkt, der vielerorts angebotslastig ist, stellt die Breitbandgeschwindigkeit somit ein wichtiges Vermietungsinstrument dar. Damit beeinflusst es letztlich auch die Leerstandsentwicklung ganzer Regionen. Nach wie vor können in Sachsen nur etwa 50% der Bevölkerung von Datengeschwindigkeiten von 50 Mbit/s und mehr profitieren; das sind 20% weniger als der Bundesdurchschnitt.

Technikunterstütztes Wohnen

Der ausdrückliche Wunsch der Bevölkerung ist es, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden leben zu können und in der Wohnung alt zu werden. Dazu tragen die Digitalisierung und die Technik entscheidend bei. Der Wohnung, dem Lebensmittelpunkt eines Menschen, wird in diesem Wandel eine signifikante Rolle zukommen. Der bisher soziale und kommunikative Lebensmittelpunkt wird sich zum Gesundheitsstandort entwickeln, denn die medizinische Versorgung der Zukunft findet zuhause statt. Eine zukunftsfähige und leistungsstarke Breitbandversorgung ist eine der Grundvoraussetzungen, um einen langfristigen Verbleib der Menschen in ihren Wohnungen und der gewohnten Umgebung zu gewährleisten und den Einsatz moderner Kommunikationsmöglichkeiten und Assistenzsysteme zur Unterstützung eines selbstbestimmten Lebens zu ermöglichen.

Energiedaten

Die Digitalisierung hat bereits heute große Auswirkungen auf den Energiebereich. Das Messstellenbetriebsgesetz ordnet den Markt des Messwesens neu. Auf Grundlage des Gesetzes werden die derzeitigen Marktrollen Stromlieferant, Netzbetreiber und Ablesedienst noch um eine vierte, die des Messstellenbetreibers, ergänzt. Somit steigt die Komplexität der Geschäftsprozesse signifikant an. Gleichzeitig steigen auch die Anforderungen an die „Hardware“ im Gebäude. Gemäß dem Willen der EU können bzw.

müssen Energiedaten wie z. B. Messwerte von Strommengenählern oder Heizkostenverteilern künftig über ein Smart-Meter-Gateway transportiert werden. Dabei handelt es sich um einen vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) zertifizierten Datenknoten. Die neue Welt bedingt nicht selten eine stärkere Zusammenarbeit mit Partnern auf Augenhöhe.

Konträr dazu hat die LebensRäume Hoyerswerda eG die Abrechnung ihrer Wasser- und Wärmemengenzähler sowie Heizkostenverteiler selbst in die Hand genommen. Mittlerweile wurden eigene Messgeräte in 6.700 Wohnungen verbaut. Die Messgeräte ermitteln dabei mehrmals wöchentlich die Verbrauchsdaten und bieten den Mitgliedern über einen Onlinezugang eine laufende Information über die eigenen Verbräuche. Gleichzeitig lassen sich technische Störungen und Leckagen wesentlich schneller entdecken.

Auch die Kommunikation mit den Mietern verändert sich derzeit grundlegend. Bei der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG sind z. B. die Tage des „Schwarzen Bretts“ gezählt. Seit Kurzem finden hier digitale Aushangtafeln Anwendung. Per Knopfdruck können wichtige Informationen gebäude- oder auch stadtteilspezifisch dargestellt werden. Neben den üblichen Informationen zu Baumaßnahmen oder Ableseterminen bietet das digitale Medium zahlreiche Zusatzdienste wie Wetter- und Fahrplanauskunft oder Veranstaltungshinweise.

Digitale Prozesse gestalten

Die digitalen Prozesse unterliegen aber auch rechtlichen Anforderungen. Die klassischen schriftlichen Protokolle und Vereinbarungen zwischen Wohnungsunternehmen und Mietern werden immer mehr durch digitale Strukturen ersetzt. Bereits heute sind theoretisch sogar Mietverträge über Online-Mieterportale möglich, sofern dabei gewisse Randbedingungen beachtet werden. Denn die zunehmende Zahl an Daten stellt Anforderungen an die Mietverträge der Zukunft sowie an den Schutz der personenbezogenen Daten.

Die Digitalisierung erstreckt sich heute bereits auf viele Bereiche der Wohnungswirtschaft. Sie trägt somit auch wesentlich zur zukünftigen Entwicklung der sächsischen Wohnungsgenossenschaften bei. Alles in allem verändert die Digitalisierung unser aller Leben und bietet dabei die Möglichkeit, sowohl bestehende Prozesse effizienter zu gestalten als auch neue Geschäftsprozesse zu implementieren. Wir befinden uns derzeit erst am Anfang des Prozesses. Dabei muss regelmäßig abgewogen werden, welche Prozesse sinnvoll sind und welche nicht. Eines ist aber sicher, die digitale Welt kann niemals die „warme Hand“ der Wohnungsgenossenschaften ersetzen. ■

Von Energieeffizienz bis Komfortfunktionen

Smart Home in der Praxis – was es nützt

Smart Home ist in der Wohnungswirtschaft ein großes Thema – größer jedenfalls als die aktuelle praktische Relevanz. Zwar wollen 40% aller Wohnungs- und Immobilienunternehmen im nächsten Jahr in Smart Home investieren. Doch in der Realität laufen erst wenige Projekte. Wir stellen einige von ihnen vor.



Frank Urbansky
freier Journalist
Leipzig

Das Smart Home hat es in Deutschland schwer. Deutschlands Verbraucher hätten kein sonderliches Vertrauen in intelligente Stromzähler und daraus mögliche Steuerungsprozesse, so der IT-Sicherheitsspezialist Kaspersky Lab. Und auch der Ausfall des Telekom-eigenen Smart-Home-Systems Qivicon im September letzten Jahres wird sich kaum eignen, das Vertrauen zu vergrößern.

Ebenso ist es fraglich, ob der Stromspareffekt, der mit Smart Home verbunden wird, gegeben ist. Im Gegenteil, meinen Wissenschaftler der Hochschule Luzern. Sie rechnet damit, dass der Stand-by-Verbrauch durch Smart-Home-Geräte stark steigen könnte, und zwar weltweit von heute 10 TWh pro Jahr auf 46 TWh im Jahr 2025.

Dennoch – in der Wohnungswirtschaft ist Smart Home ein großes Thema. 40% aller Wohnungs- und Immobilienunternehmen wollen Smart-Home- oder AAL-Technologien, die das Leben von Senioren unterstützen, einsetzen. Das ermittelte eine Studie der SmartHome-Initiative Deutschland, des Beratungsunternehmens für Connected Business MM1 und des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Als wichtigster Einsatzbereich wurde das Energiemanagement genannt. Und tatsächlich lassen sich hier Einsparungen und Vorteile erzielen, die über das reine Wohlfühlen und den höheren Komfort hinausgehen. Erste Wohnungsbauunternehmen zeigen, wie das im Neubau geht (siehe Kästen mit Praxisbeispielen). Dabei wird deutlich, dass der Standard zum Effizienzhaus Plus gerade mit smarten Technologien gut zu erreichen ist.

Ausrüstung auch im Bestand möglich

Doch auch im Bestand sind Umrüstungen von Mietwohnungen zu Smart Buildings möglich. „Der

Aufwand hier ist zwar etwas höher“, so Severin Beucker vom Berliner Borderstep-Institut. „Dies gilt etwa für die an sich sehr ausfallsicheren kabelgebundenen Systeme.“ Inzwischen gibt es aber auch zuverlässige funkbasierte Systeme. Eine Grundinstallation von Heimvernetzungs-technik für das Energiemanagement würde 25 bis 30 €/m² Wohnfläche kosten. Im Neubau können die Kosten niedriger liegen, wenn der Planer dies von Anfang an berücksichtigt. Interessant sind auch Modelle einer lokalen Eigenversorgung in Quartieren über eigene Wärmenetze. Beucker erläutert, dass es heute attraktive Angebote von Contractoren gibt, die die Installation und den Betrieb von BHKW übernehmen und den erzeugten Strom sowie die Wärme bedarfsgerecht und kostengünstig an die Mieter liefern. Hierfür sind smarte Technologien notwendig, um die Verbräuche der Mieter zu kennen.

Einsparungen vor allem bei Wärme

Mit einem Smart Home wird also auch immer die Vorstellung von Energieeinsparung verbunden. ▶



Intelligente Zählung des Wasserverbrauchs



Smarte Visualisierung von Verbräuchen

ABG FRANKFURT: WOHNHÄUSER IM PLUS-STANDARD

Das Aktiv-Stadthaus in der Speicherstraße steht unweit des Westhafens

Quelle: ABG Frankfurt Holding



Das von der ABG in Frankfurt/Main errichtete „Aktiv-Stadthaus“ ist ein Effizienzhaus Plus. Zentrale Elemente der Energiegewinnung sind hier PV-Module. Über ein Display kann jede der 74 Mietparteien des Aktiv-Stadthauses den jeweiligen Energieverbrauch

mit der aktuellen Stromerzeugung vergleichen. Das Ziel ist, beides möglichst aufeinander abzustimmen, ohne dass der Mieter sich dabei einschränken muss. „Das System funktioniert“, zeigt sich Frank Junker, Vorsitzender der ABG-Geschäftsführung, begeistert. „Jede Wohnung verfügt über ein Tablet, das Empfehlungen gibt, wann man Strom verbrauchen sollte.“ In einigen Wohnungen seien auch passende intelligente Geräte wie Waschmaschinen, Trockner und Geschirrspüler - alle im A+++-Standard - installiert. Gleichzeitig wüssten die Mieter immer, was sie an Strom über das Jahr gesehen verbraucht hätten. Und genau das komme gut an. „Derzeit ist auch alles im grünen Bereich. Der errechnete Strombedarf und der Verbrauch liegen sogar unter unseren Annahmen“, so Junker. Hilfreich beim Stromsparen sei sicher auch, dass jede Mietpartei über ein Stromfreikontingent verfüge, dass sie nicht überschreiten wolle. Im Tablet sei zudem ein Ranking einsehbar, welche Mietpartei Stromsparsmeister sei. Wichtig sei bei der Planung auch die Einfachheit der Bedienung gewesen. Für die Mieter wurde eigens eine Zeitung gestaltet, in der alle Funktionen des Tablets beschrieben wurden. Doch die Mieter wurden noch aktiver und wollten weitere Schulungen. Und die bekamen sie.

Daten zum Projekt:

Baujahr:	2015
Bruttogrundfläche:	11.300 m ²
Beheizte Nettogrundfläche:	6.480 m ²
Beheiztes Gebäudevolumen:	31.217 m ³
Hüllflächenfaktor A/V:	0,34 m ⁻¹
Stromüberschuss:	46.622 kWh/a

Verwendetes Smart-Home-/Smart-Building-/

Energiemanagement-System: eigene Entwicklung mit und durch die verschiedenen Projektpartner

Angeschlossene Geräte: Feldgeräte der Heizzentrale, Abwasserwärmepumpe, mehrere zentrale Energiespeicher (thermisch und elektrisch), PV-Anlagen, Energiezählungen, Prognosetool für Speicherbelastungen, einige Haushaltsgeräte

Mögliche Dienstleistungen: Mieter-Tablets zur Visualisierung der eigenen Verbräuche, dadurch intelligente Stromnutzung auf Haus- und auf Mieterebene, Mobilität

Zettelkasten ade!

Mit der digitalen Haustafel zur Mieterkommunikation 2.0

Mit der digitalen Haustafel sind Ihre Mieter umfassend und aktuell informiert. Zugleich ersparen Sie sich den bisherigen Zeit- und Kostenaufwand für das Ausdrucken und Verteilen von Hinweiszetteln. Die digitale Haustafel ist nur eine von vielen Innovationen, mit denen die Tele Columbus Gruppe den Wohnwert steigert und Verwaltungsaufgaben vereinfacht.



Bei der digitalen Haustafel handelt es sich um einen in mehreren Größen erhältlichen Touchscreen, der sich diebstahl- und vandalismussicher im Treppenhaus Ihrer Mietobjekte installieren lässt. Mit der Inbetriebnahme setzen Sie der Zettelwirtschaft im Hausflur ein Ende und können Ihren Mietern auf Knopfdruck alle aktuellen und wichtigen Informationen in einer attraktiven und interessanten Übersicht präsentieren. Mit dieser Lösung können Sie sichergehen, dass wichtige Mitteilungen Ihre Mieter rechtzeitig erreichen.

Über die Anzeige hinaus lässt sich die digitale Haustafel so konfigurieren, dass Ihren Mietern weitere hilfreiche Informationen angezeigt werden:

- » Kontaktdaten und Öffnungszeiten der zuständigen Hausverwaltung
- » wichtige Rufnummern bei Havarien und Notfällen
- » Veranstaltungshinweise
- » Einbindung von Echtzeitinhalten, z. B. News und Wetter bis hin zur Einbindung des eigenen TV-Kanals

Über einen persönlichen PIN-Code lassen sich Arbeitsleistungen und Anwesenheitszeiten des Hausmeister- und Reinigungspersonals erfassen. Zusätzlich lassen sich Smart-Meter-Messdaten abfragen. Regelmäßige Kontrollmeldungen informieren umgehend über Ausfall oder Defekt einer digitalen Haustafel.

Alle Inhalte lassen sich über ein benutzerfreundliches, browserbasiertes Content-Management-System problemlos einpflegen.

Sie haben Fragen? Besuchen Sie www.deutschetelelabel.de/kontakt oder sprechen Sie mit unserem Kundenservice: (0341) 609 52 521
Mo. - Fr. 8 - 17 Uhr


telecolumbusgruppe

Dies trifft auch zu, wenn die Systeme intelligent geplant und umgesetzt werden. Stand-by-Verbräuche müssten minimiert werden, so Beucker. Er rechnet, dass pro Wohnung jährliche Ersparnisse von 60 € durch einen geringeren Stromverbrauch möglich sind. Im Wärmebereich allerdings könnten die Einsparungen sogar bis zu 30% der Heizkosten betragen. An vielen Objekten in Berlin, etwa bei der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG, wurde dies schon erreicht. Zuvor wurden die Mieter von Technikern vor Ort geschult. Dabei zeigte sich, dass 85% der Mieter die smarten Systemdaten selbst konfigurierten. Für Beucker ist das eine sehr hohe Quote. Fehlbedienungen gebe es natürlich auch.

Aber das Schlimmste sei, dass in der Eingewöhnungsphase die Bewohner die Temperatur etwas zu hoch oder zu niedrig einstellten.

Vorteile beim Komfort

Die Vorteile sieht Beucker denn auch nicht nur bei der Energieeinsparung, sondern im wesentlich verbesserten Wohnkomfort. Für jeden Raum könnten Temperaturprofile eingestellt werden. So kann das Bad morgens wohlig warm sein, während das Schlafzimmer nachts kühl bleibe. Über die Tablets und Displays könnten zusätzlich wohnungsnahe Dienste angeboten werden. Auch die Zählerablesung erscheine bei jedem Mieter auf

dem Bildschirm. Der Mieter könne das bestätigen und so die Abrechnungen über das smarte System in die Wege leiten.

Sein Institut hat zusammen mit Industriepartnern ein System entwickelt, das die verschiedenen Schnittstellen sowohl der Hersteller als auch der Telekommunikationsanbieter aufeinander abstimmt und verbindet. Das System namens ProShape kann selbst den verbreiteten Standard KNX einbinden. Alle Steuerungsdaten werden per Kabel oder Funk übertragen und bleiben zudem innerhalb des Gebäudes, werden also nicht in der Cloud gespeichert. Dadurch kann es keine zentralen Ausfälle wie bei anderen Anbietern geben. ■

NUWOG: BESTANDSBAU WIRD SMARTES HEIM

In Neu-Ulm modernisierte die NUWOG in der Pfuher Straße 4 und 6 eine Altbauzeile aus den 1930er Jahren zum smarten Heim und zum Plusenergie-Gebäude. Eine sorgfältige Tageslichtplanung für das Wohngebäude und der Einsatz von Materialien mit vorbildlicher Ökobilanzierung gehören zum Gesamtkonzept. Die Steuerung der häuslichen Elektronik folgt der Idee des Smart Home. Das Projekt zeigt, dass auch im Bestand Effizienzhäuser Plus und smarte Gebäude möglich sind und als Energielieferant in Netzwerke eingebunden werden können. Der erzeugte Strom wird in das Netz der Stadtwerke Ulm eingespeist, die Mieter erhalten im Gegenzug elektrische Energie zu vergünstigten Tarifen.

Daten zum Projekt:

Baujahr:	1938 / 2016
Bruttogrundfläche:	1.380 m ²
Beheizte Nettogrundfläche:	656 m ²
Beheiztes Gebäudevolumen:	2.458 m ³
Hüllflächenfaktor A/V:	0,47m ⁻¹
Stromüberschuss:	8.824 kWh/a

Verwendetes

Smart-Home-System:	Alpha Smart, M-Bus für Steuerung und Ablesung Lüftung und Heizung, dazu Sensoren und Stellmotoren in allen Zimmern
Angeschlossene Geräte:	Haushaltsgeräte, Heizung, Lüftung, PV-Anlage

Mögliche Dienstleistungen: Monitoring, Abrechnung



Quelle: NUWOG, Foto: van d'Grachten

Dem NUWOG-Bau in der Pfuher Straße sieht man das ursprüngliche Baujahr 1938 nicht mehr im Geringsten an

NAHEIMST: MEHRGESCHOSSER MIT SMART HOME



Quelle: Nassauische Heimstätte

Das smarte und energieeffiziente Haus der Nassauischen Heimstätte in der Frankfurter Graf-von-Stauffenberg-Allee 57

Die Nassauische Heimstätte (NaHeimst) baute im Frankfurter Stadtteil Riedberg ein Effizienzhaus Plus mit 17 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen und 1.600 m² Gesamtwohnfläche. Der Energieüberschuss wird ins Netz eingespeist oder vor Ort für Elektroautos und E-Bikes verwendet, die von den Bewohnern in der Tiefgarage des Gebäudes aufgeladen werden können. Der Strom wird mittels PV-Anlage erzeugt und deckt 75% des Bedarfs der Wärmepumpe ab. Verbrauchsschwankungen gleicht ein Stromspeicher aus. Damit diese nicht zu groß ausfallen, sind alle Wohnungen smart vernetzt, die Geräte können also dann eingestellt werden, wenn genügend Strom produziert oder im Stromspeicher vorhanden ist. Gleiches gilt auch für die Lüftung, die über eine zentrale mechanische Anlage mit Wärmerückgewinnung ebenfalls in jeder Wohnung individuell eingestellt werden kann. Die Baukosten von rund 5,1 Mio. € liegen etwa 30% über denen eines herkömmlich nach Energieeinsparverordnung (EnEV) errichteten Gebäudes.

Daten zum Projekt:

Baujahr:	2015
Bruttogrundfläche:	3.200 m ²
Beheizte Nettogrundfläche:	1.599 m ²
Beheiztes Gebäudevolumen:	8.517 m ³
Hüllflächenfaktor A/V:	0,31 m ⁻¹
Stromüberschuss:	24.524 kWh/a

Verwendetes Smart-Home-System: Eigenentwicklung NaHeimst und Projektpartner

Angeschlossene Geräte: Haushaltsgeräte, Wärmepumpen, PV-Anlage, Stromspeicher

Mögliche Dienstleistungen: Monitoring der Energieverbräuche auf Haus- und auf Mieterebene, E-Mobilität



Die A bis Z Lösung der Immobilienwirtschaft

DKB@win

- ✓ SAP® ERP 6.0 und SAP® RE-FX als Softwarebasis
- ✓ DKB@win-Template mit vorkonfiguriertem Funktionsumfang
- ✓ Vielfältige Zusatzmodule
- ✓ ASP-Betrieb mit zertifiziertem Hochsicherheitsrechenzentrum

Jetzt mehr erfahren unter
www.dkbatwin.de



PS 880

Softwarebescheinigung
gemäß IDW PS 880

DKB
Service GmbH

Interview

Smart-Home-ready oder „Kein Anschluss unter dieser Nummer“?



Quelle: LEG Immobilien AG

Ob beim Energieeinsparen oder als altersgerechte Assistenzsysteme für ein selbstbestimmtes Leben – das Smart Home bietet unbestritten viele Möglichkeiten. Lassen sich bereits Nutzeffekte für die Wohnungswirtschaft ableiten oder ist das noch alles in weiter Ferne? Thomas Hegel, CEO der LEG Immobilien AG, und Prof. Dr. Viktor Grinewitschus (r.), Inhaber der Techem-Stiftungsprofessur für Energiefragen der Immobilienwirtschaft der EBZ Business School, erläutern, Erkenntnisse, Erfahrungen und Einschätzungen aus Sicht von Unternehmen und angewandter Forschung.

Herr Hegel, aus Sicht der Wohnungswirtschaft: Wie sieht die Wohnung der Zukunft aus?

Hegel: Definitiv vernetzt! In welchem Umfang genau, das wird von mehreren Faktoren wie Mieterzielgruppe, Standort, Nettohaushaltseinkommen, Alter der Mieter, oder Baualterklasse des betreffenden Gebäudes abhängen. Schon heute bietet die LEG mit der Produkt-Preis-Differenzierung in einer Art Baukastensystem Wohnungen mit unterschiedlichen Standards zu verschiedenen Mietpreisen an. Ähnlich wird es sich höchstwahrscheinlich mit Smart-Home-Elementen entwickeln.

Welches dieser Smart-Home-Elemente würden Sie sich für Ihre Mieter wünschen?

Hegel: Im Sinne der Mieter würde ich mich aus heutiger Sicht zunächst für eine Funktion im Bereich des Smart Metering entscheiden. Denn Systeme mit „intelligentem Zähler“ können perspektivisch viele Vorteile schaffen. So messen sie die tatsächlichen Verbräuche bzw. Nutzungszeiten von Strom, Wasser und/oder Gas und binden diese Daten in ein Kommunikationsnetz ein. Das Auslesen der Zähler erfolgt dabei idealerweise über

Funk: Der Mieter muss also keine lästige Terminvereinbarung mehr vornehmen.

Im nächsten Schritt ermöglicht das System dem Endverbraucher, sich für tageszeitabhängige und damit gegebenenfalls billigere Energietarife zu entscheiden. Energieversorgern wiederum gibt dies die Möglichkeit, Kraftwerkinfrastrukturen besser zu planen und auszunutzen und Investitionen in den Spitzenlastausbau zu vermeiden. Zudem erhöht Smart Metering für den Endverbraucher die Transparenz über Energie- und Ressourcenverbrauch und hilft ihm dabei, verbrauchs- und kostensenkende Maßnahmen zu ergreifen. Er spart Geld und schont die Umwelt.

Im Zusammenhang mit Energieeffizienz stand lange Zeit die Wärmedämmung im Vordergrund. Ist die Beschäftigung mit Smart Metering und dem Nutzerverhalten sinnvoll?

Prof. Dr. Grinewitschus: Mich überrascht seit langem, wie wenig Aufmerksamkeit der Assistenz der Nutzer beim energiesparenden Verhalten durch Informationstechnik geschenkt wird. Oberstes Ziel ist es, eine unter allen Umständen ausreichende Wärmeversorgung zu gewährleisten. „Unter allen Umständen“ schließt auch wenig energieeffizien-

tes Verhalten ein. Ein Klassiker ist das Dauerlüften über gekippte Fenster. Mit überdimensionierten Anlagen und Heizkörpern lassen sich „erstaunliche“ Verbräuche erzielen, ohne dass der Komfort gefühlt eingeschränkt wird. Aus Forschungsprojekten weiß man, dass eine Kopplung von Heizkörper-Thermostat und Fenster („Fenster auf“ induziert „Heizung aus“) schon Einsparungen von bis zu 10% bringen kann. Heute werden Heizungsanlagen im optimalen Falle nach der Außentemperatur gesteuert, wieso steuern wir sie nicht flächendeckend nach dem aktuellen Wärmebedarf der Bewohner? Lässt sich die Wärmespeicherfähigkeit des Gebäudes für das Energiemanagement erschließen? Ich glaube, dass nicht nur der Bestand, sondern auch hocheffiziente Neubauten Nutzerassistenz über Smart-Home-Systeme benötigen. Wir brauchen „Smart-Home-readiness“ bei allen Gebäuden.

Ist denn Energieeffizienz bei sinkenden Öl- und Gaspreisen noch ein Thema?

Prof. Dr. Grinewitschus: Was nutzen niedrige Kosten für Energieträger, wenn die Politik beschließt, aus dem Einsatz dieser Energieträger auszusteigen? Dies haben die Energiekonzerne beim Betrieb von Kohlekraftwerken schmerzlich erfahren müssen.



Quelle: EBZ

Die Zukunft gehört den Erneuerbaren, hier hat die Branche einen enormen Nachholbedarf! 2015 waren nur 0,25% der gesamten Photovoltaikfläche in Deutschland auf Gebäuden von im GdW organisierten Unternehmen installiert. Für die dezentrale Energieerzeugung müssen wir Photovoltaik und Kraft-Wärme-Kopplung mit der Energiespeicherung im Gebäude kombinieren. Da die Wirtschaftlichkeit der dezentralen Energieerzeugung von der Höhe des Eigenverbrauchs im Gebäude abhängt, müssen Informationen über den Wärme- und Strombedarf der Mieter kombiniert werden. Das ist ein weiterer Paradigmenwechsel für die Branche, die sich bisher überwiegend mit der Wärmeversorgung befasst hat. Das lokale Energiemanagement, auch unter Einsatz der Smart-Home-Technologie ist m. E. zukünftig unverzichtbar.

Die LEG hat Mieterstrom-Modelle. Wie sind Ihre Erfahrungen?

Hegel: Bereits seit 2014 können die LEG-Mieter der Fritz-Erler-Siedlung in Kreuztal ihren eigenen, vor Ort produzierten Strom beziehen. Die gesamte Siedlung wird durch moderne, umweltfreundliche BHKW versorgt – ein Projekt, das in Kooperation mit RWE entstanden ist. Die kombinierte Wärme-Stromerzeugung in der Nachbarschaft generiert einen direkten, spürbaren Kostenvorteil für die Mieter. Das ist für uns ein weiterer wichtiger Aspekt: den Mietern gezielt Möglichkeiten zu bieten, mit denen sie Energiekosten sparen können. Dieses Ziel erreichen wir mithilfe der Umsetzung verschiedener Maßnahmen. So bieten wir seit kurzem exklusiv für alle unsere Mieter gemeinsam mit RWE günstig Strom und Gas an.

Gibt es Bezüge zwischen Mieterstrom und Smart Home?

Hegel: Die Digitalisierung wird auch in der Energiewirtschaft immer stärker Fuß fassen – und mit ihr ein breites Spektrum an Innovationen. Mit intelli-

genten Zählern ergeben sich z. B. neue Möglichkeiten der Energienutzung, an deren Realisierung wir bereits arbeiten. Vorstellbar ist, dass zukünftig der direkt im Quartier erzeugte Strom zuerst gespeichert und dann in Spitzenlastzeiten zum Verbrauch bereitgestellt wird. Dies bedarf einer stärkeren Vernetzung der Produktions- und Verbrauchsstellen. Das verdeutlicht: Smart Home bietet Mietern und Wohnungsunternehmen neue Perspektiven, die dezentrale regenerative Energieversorgung zu nutzen. Durch diese Vernetzung kann der Mieter sein Verbrauchsverhalten individueller steuern und seine Energiekosten optimieren.

Ob Smart Metering, KWK, Photovoltaik, in- einandergreifende digitale Systeme: Es wird komplex. Müssen sich Wohnungsunterneh- men mit Informationstechnik befassen?

Hegel: Daran führt kein Weg vorbei! Wir können nicht über das Smart Home sprechen, ohne gleichzeitig auch über Digitalisierung zu reden. Allein

Die Digitalisierung der Gebäude braucht den Immobilieninformatiker mit betriebswirtschaftlichem, gebäudetechnischem und Informatik-Know-how. Nur so lassen sich Nutzeffekte aus der Digitalisierung ziehen.

Prof. Dr. Grinewitschus

für sich genommen verändert der Megatrend Digitalisierung unsere Gesellschaft aktuell in atemberaubender Geschwindigkeit. Davon bleibt auch die Wohnungswirtschaft nicht unberührt: Interne Prozesse sind von diesem Aspekt ebenso betroffen wie die Kommunikation mit den Mietern und die Entwicklung neuer Dienstleistungen.

Mit Blick auf die Autoindustrie sehen wir deutlich: IT ist dort bereits zum entscheidenden Wettbewerbsfaktor geworden. Letztlich gibt heutzutage z. B. das Entertainment-Programm im Auto den Ausschlag zum Kauf. Für Wohnungsunternehmen bedeutet das die Chance, mit Zusatzprodukten und Mehrwert-Dienstleistungen Mieter gewinnen oder binden zu können. Auch die Kundenbeziehung lässt sich über das Internet neu gestalten. Denn Unternehmen, die ihren Vermietungsprozess inklusive Vertragsabschluss online abwickeln, haben mehr Zeit für die Beziehungspflege zum Mieter.

Herr Grinewitschus, haben die Wohnungsunternehmen genug Kompetenz für Informationstechnik und Smart Home? Brauchen wir zukünftig den Immobilieninformatiker? Braucht es neue Partnerschaften?

Prof. Dr. Grinewitschus: Die Immobilienbranche erlebe ich als recht heterogen, große Unternehmen sind anders aufgestellt als kleinere kommunale Unternehmen oder Wohnungsgenossenschaften. Allen gemeinsam ist, dass sie das Wohnen auch für

Menschen mit geringem Einkommen bezahlbar machen wollen. Wir haben uns in Deutschland ja nicht weniger vorgenommen, als unser Energiesystem komplett umzubauen, und das im laufenden Betrieb. Es wird befürchtet, dass die von der Regierung angestrebte CO₂-Reduzierung in Deutschland nicht erreicht wird. Eine mögliche Reaktion wäre die drastische Verschärfung des Wärmeschutzes für Bestandsbauten. Ob das mit der Forderung nach bezahlbarem Wohnraum kompatibel ist, ist aber fraglich. Unstrittig ist, dass wir eine höhere Energieeffizienz benötigen. Wir brauchen eine sinnvolle Kombination von baulichen Maßnahmen, der Verbesserung der Anlageneffizienz und Assistenz beim energieeffizienten Verhalten durch Smart-Home-Technik. So können wir m. E. CO₂ im Bestand schneller und kostengünstiger reduzieren. Dabei kommt der bislang vernachlässigten Informationstechnik eine Schlüsselrolle zu. Die Unternehmen müssen sich in diesem Bereich mehr Kompetenz aneignen, unabhängig davon, ob sie ihre Bestände

selbst „technisieren“ oder dies in Partnerschaften umsetzen wollen. Eigene Erfahrungen sind jedoch unverzichtbar.

Für eine proaktive Gestaltung der Digitalisierung müssen Immobilienunternehmen mehr in eigene Forschungsaktivitäten investieren! Wir müssen besser verstehen, welche Potenziale für die Energiewende in Mehrfamilienhäusern stecken. Dazu favorisiere ich den Ansatz der „Living Labs“, d. h. die Entwicklung und Optimierung von Anwendungen in Kooperation mit dem Nutzer. Die Wohnung, das Quartier wird zum Anwendungslabor. Unsere Studenten sind z. B. sehr interessiert an diesen Fragestellungen und wir bauen die aus den Forschungsprojekten gewonnenen Erkenntnisse direkt in die Ausbildung ein. Es ist klar, dass in der bisher kaufmännisch geprägten Branche technische Kompetenz immer wichtiger wird.

Den Vergleich mit der Autoindustrie würde ich gern aufgreifen: Die Elektrifizierung des Automobils hat den KFZ-Mechatroniker geschaffen, die Digitalisierung der Gebäude braucht den Immobilieninformatiker mit Know-how in der Betriebswirtschaft, in der Informatik und in den gebäudetechnischen Disziplinen. Nur so lassen sich die Nutzeffekte aus der Digitalisierung ziehen.

Meine Herren, vielen Dank für das Interview.

Die Antworten notierte Olaf Berger. ■

Medienversorgung

Die multimediale Wohnzukunft

Bei der Wohnungsvermietung hat sich in den vergangenen Jahren immer deutlicher ein neues Entscheidungskriterium herauskristallisiert: Eine zeitgemäße Multimediaausstattung ist heute für nahezu alle Kunden ein wichtiges Argument bei der Wohnungssuche. Dabei ist keineswegs nur die reine digitale Grundausstattung von Wohnungen gemeint. Ein Beispiel aus der Praxis eines großen Wohnungsunternehmens.



Gaby Will
Pressesprecherin
Vivawest Dienstleistungen GmbH
Gelsenkirchen

Angesichts der wachsenden Nachfrage nach Multimediaprodukten eröffnen sich durchaus auch neue Leistungsanforderungen von Kunden, die Wohnungsunternehmen gemeinsam mit Anbietern der Telekommunikationsbranche bedienen sollten. Beim Fernsehen der Zukunft sind z. B. das zeitversetzte Fernsehen, eine hohe Auflösung und fremdsprachige Angebote die Kriteri-

en, die in der aktuellen GdW-Studie „Wohntrend Mediennutzung“ vorrangig von Mietern genannt wurden. Zur technischen Basisausstattung der Wohnung gehört für fast 90% der in der Studie befragten Haushalte ein Internetanschluss dazu. Bandbreitenpotenzial, Versorgungssicherheit und Bedienungsfreundlichkeit sind dabei die zentralen Anforderungen.

Umrüstung in über 100.000 Wohnungen

Vor diesem Hintergrund hat VIVAWEST bereits im Jahr 2013 begonnen, den Wohnungsbestand mit einem modernen multimedialen Angebot auszustatten. Der große Wohnungsanbieter in NRW versorgt seine Mieter nun mit zukunftsfähigem

Analog-, Digital- und Pay-TV, mit Telefonie und Breitbandinternet.

Um künftig die Potenziale der fortschreitenden Digitalisierung tatsächlich nutzen zu können, mussten zunächst die technischen und formalen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Was auf den ersten Blick einfach scheinen mag, erwies sich bei einem Konzern wie VIVAWEST, der zahlreiche Bestandsgesellschaften unter seinem Dach bündelt, als anspruchsvolle Aufgabe. So existierte aus der Vergangenheit des Unternehmens eine Vielzahl verschiedener technischer und mietvertraglicher Versorgungssituationen. Sie mussten in 13 unterschiedliche „Fallgruppen“ eingeteilt, als Prozess beschrieben und

Multimediodose



Stecker



Quelle aller Fotos: VIVAWEST

bearbeitet werden. Zugleich sollte am Ende der multimedialen Neustrukturierung ein zukunfts-fähiges, flexibles und attraktives Angebot für die Kunden stehen.

Zusammenarbeit im Großformat

Um diesen Standard für mehr als 100.000 Woh-nungen zu realisieren, wurde gemeinsam mit der konzerneigenen Dienstleistungstochter Marien-feld Multimedia als spezialisiertes Unternehmen der Kommunikationstechnik sowie Unitymedia als Versorger und Netzbetreiber die gegenwärtig leistungsfähigste Technik installiert. Erfahrung im Management von Großprojekten sowie tech-nisches Fachwissen auf aktuellstem Stand waren bei diesem Mammutprojekt für alle beteiligten Partner unabdingbar.

Bis zum Projektabschluss Mitte 2016 bedeu-te dies in technischer Hinsicht den Aufbau von 580 neuen, sogenannten Übergabepunkten in den Quartieren. Für die Versorgung im öffentli-chen Grund bis in die Liegenschaften (der sog. Netzebene 3) wurden mehr als 50 km Backbone-COAX-Glasfaserkabel neu verlegt. Vorab mussten zahlreiche Tiefbauanträge bei den Städten und

Behörden durch die bauausführenden Teams ein-gereicht und teilweise bis zu 12 Wochen dauern-de Genehmigungsverfahren durchlaufen werden. Wenn auch selten, so kam es doch vor, dass nicht genehmigte Strecken neu geplant und erneut be-antragt werden mussten.

Der Ausbau der Netzebene 4 (die Versorgung im Gebäude), gesteuert durch die VIVAWEST-Tochterfirma Marienfeld Multimedia, zählte in

Bis zu 200 Monteure wurden gleichzeitig von Marienfeld Multimedia koordiniert, 136.000 Mieteranschriften erstellt, versandt und etliche tausend Datensätze abgeglichen, nachdem sie auf den aktuellen Stand gebracht waren. Über 16.000 Mieteranrufe wurden von der zentralen Kunden-beratung der Vivawest Wohnen GmbH und dem Servicecenter von Marienfeld Multimedia entge-gengenommen und beantwortet.

Ein Mammutprojekt:

100.000 Wohnungen, 580 neue Übergabepunkte, 50 km Backbone-COAX-Glasfaserkabel, 16.000 Strecken- und Hausverstärker, 105.000 Multimedia-Anschlussdosen, bis zu 400 Mbit/s - aber auch 136.000 Mieteranschriften und 16.000 Mieteranrufe

diesem Großprojekt rund 16.000 Strecken- und Hausverstärker sowie 105.000 neue Multimedia-Anschlussdosen. Die besondere logistische He-rausforderung hierbei war, in zahlreichen vorab geführten Gesprächen mit den Lieferanten die für den Projektzeitraum benötigte Menge an Materi-alien abzustimmen und ihre Beschaffung fristge-recht sicherzustellen.

Willkommen in der digitalen Zukunft

Heute gibt es flächendeckend für alle technisch umrüstbaren VIVAWEST-Wohnungen neben dem klassischen Fernsehanschluss ein leistungsfähiges Internet (bis zu 400 Mbit/s) und Telefonie nach den neuesten Standards. Zur Grundversorgung, die bereits als Standardausstattung zur Wohnung gehört, zählen die Verfügbarkeit von bis zu ▶

Endlich! Rendite im Keller!

Hocheffiziente Anlagen von Wilo rechnen sich – erst recht mit staatlicher Förderung.

Jetzt
austauschen und
30 %
Förderung
sichern!

Zeigen Sie, dass Ihr Unternehmen zukunftsorientiert ist, und werden Sie Teil der Energiewende. Wilo begleitet Sie beim proaktiven Umstieg auf hocheffiziente Pumpen und Pumpensysteme, mit denen Sie den Stromverbrauch von Heizungsanlagen in Ihren Gebäuden um bis zu 90 % senken können. So können Sie übrigens langfristig eine höhere Rendite erzielen als mit einer gängigen Kapitalanlage.

Mit Wilo-Energy Solutions bieten wir Ihnen zielgerichtete Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen. Und der Staat fördert Ihre Investition mit 30 % der Nettokosten.

Alles Wichtige zu Ihren Renditechancen: www.pumpenförderung.de



Die Multimedia-Projektleitung des VIVAWEST-Umstellungsprojekts bildeten Achim Todeskino von Marienfeld Multimedia und Sabine Thöne von Vivawest Wohnen

88 digitalen und analogen Fernseh- sowie rund 70 digitalen Rundfunkprogrammen, eines Basis-Internetzugangs und die kostenfreie Buchung eines internationalen Programmpakets nach Wahl. Darüber hinaus gibt es Zusatzangebote, die heute bereits 30% der mit einem neuen Anschluss versorgten Mieter in Anspruch nehmen.

„Die Umstellung auf den neuen Multimediasstandard haben wir so kundenfreundlich wie möglich gestaltet“, sagt der Projektleiter und Geschäftsführer Achim Todeskino von Marienfeld Multimedia. Die Abarbeitung im Gesamtbestand von VIVAWEST erfolgte nach den Bereichen der einzelnen Kundencenter. War der Bestand in einer Stadt wie Essen beispielsweise abgeschlossen, konnte mit dem Bestand in Duisburg oder Moers begonnen werden. Wo ohnehin gerade Wohnungssanierungen stattfanden oder Störungen vorlagen, die beseitigt werden mussten, erfolgte abweichend vom Projektablauf eine individuelle Umrüstung.

Installation in enger Absprache mit den Kunden

Umfang und Dauer der Arbeiten hingen vor allem von der schon vorhandenen Installation ab. Die Montage erfolgte grundsätzlich auf dem Weg, der für den Mieter mit den geringsten Umständen verbunden war. Arbeiten in den Wohnungen wurden daher größtenteils innerhalb eines Tages abgeschlossen. Nach der schriftlichen Ankündigung erfolgte eine weitere Mieterinformation der avisierten Montagefirmen 14 Tage vor Ausführungsbeginn per Hausaushang. Die Installation des Teilnehmeranschlusses wurde dann mit folgender Priorisierung durchgeführt:

- Installation durch vorhandene Leerrohre
- Installation durch freigegebene und nutzbare Kamine

- Aufputz-Installation unter Verwendung von Kunststoff-Eckkabelkanälen mit möglichst geringem Querschnitt sowie Verlegung in einer Zimmerecke
- Installation des Multimediaanschlusses am bestehenden Standort bzw. in unmittelbarer Nähe des bestehenden Anschlusses

„Den großen Zuspruch seitens der Mieter führen wir nicht zuletzt auf die persönliche, serviceorientierte Kommunikation zurück. Unklarheiten wurden grundsätzlich im persönlichen Gespräch im Rahmen der eigens eingerichteten Mietersprechstunden geklärt“, erläutert Projektleiterin Sabine Thöne von Vivawest Wohnen. Sowohl die Mitarbeiter in den Kundencentern vor Ort als auch die telefonisch erreichbare zentrale Kundenberatung wurden ausführlich zu den Themen Multimediaausstattung und Zusatzangebote geschult. Damit keine Frage offenblieb, begleiteten die Mitarbeiter von Marienfeld Multimedia sowohl die Mitarbeiter-schulungen als auch die Mietersprechstunden und gaben zu technischen Details kompetent Auskunft.

Auf kleinem Umweg das große Ziel erreicht

Also störungsfreier Fluss auf dem Weg in die neue Multimediamwelt? Nicht ganz. Die professionell vorbereitete und umfassende Kommunikation des neuen Multimediaangebotes an die Kunden führte dazu, dass die Projektverantwortlichen vom Erfolg des großen multimedialen Rollouts fast schon überrollt wurden: Zahlreiche Mieter, deren Anschlüsse freigegeben waren, wollten unmittelbar auch Zusatzprodukte von Unitymedia nutzen. Die Installation dieser Angebote band zusätzliche Kapazitäten bei den Monteuren. Plötzlich gab es Engpässe bei den Umbauarbeiten vor Ort. Durch Einbindung weiterer Techniker konnten jedoch alle gebuchten Zusatzaufträge zeitnah

eingerichtet werden. Erst wenn der Kunde online war, verließ der Techniker das Haus. Darüber hinaus gab es Unterstützung über die hierfür eigens eingerichtete technische Hotline.

Da die Mieter kundencenterweise angeschrieben wurden und die Anschreiben erst in die Post gingen, wenn die Tiefbauarbeiten durchgeführt waren, bedeuteten die zusätzlichen Montagen keine verlängerten Wartezeiten für die Kunden. Die geringe Widerspruchsquote von unter zwei Prozent belegt, dass die Mieter mit der Umrüstung auf die neue Technik sehr zufrieden sind.

Seit Mitte 2016 ist der VIVAWEST-Wohnungsbestand auf dem neuesten Stand der digitalen Technik. Über die aktuelle Multimediaversorgung hinaus sind weitere Entwicklungen von Multimediaanwendungen im Bestandsmanagement denkbar, etwa die Fernablesung von Verbrauchsdaten oder die Nutzung von Smart-Home-Technologien. Die Potenziale von Multimedia sind also vielfältig. ■

VIVAWEST

Als einer der führenden Wohnungsanbieter in NRW bewirtschaftet VIVAWEST mehr als 120.000 Wohnungen in 76 Kommunen an Rhein und Ruhr und gibt etwa 300.000 Menschen ein Zuhause. Der Slogan lautet dabei „VIVAWEST. Wohnen, wo das Herz schlägt.“ Darüber hinaus bieten vier in den Konzern integrierte Immobilien-Dienstleistungsunternehmen Serviceleistungen rund um das Wohnen an.



Weitere Informationen:
www.vivawest.de

Vorbeugender Brandschutz
im Wohnbau

Lassen Sie nichts
anbrennen

Herdwächter mit Abschaltfunktion

Herdbrände sind die häufigste Ursache für Wohnungsbrände. Der neue Herdwächter schaltet den Herd aus, bevor er zum Brandherd wird. Das sorgt für höchste Personensicherheit und besseren Investitionsschutz. Gehen Sie auf Nummer sicher – Ihr Elektrotechniker hilft Ihnen gern!
das-intelligente-zuhause.de

:hager

Chancen und Risiken der Digitalisierung erkennen und aktiv managen

Smart Home: Komfortgewinn oder Normierung der Mieter?

Die Konsumentensouveränität gilt allgemein als hohes Gut. Auch Mieter und Genossenschaftsmitglieder wollen als Kunden individuell behandelt werden. Doch wo verläuft die Grenze zwischen Komfortgewinn und Verhaltensnormierung? Ein Plädoyer für mehr Marktforschung in der Wohnungswirtschaft.

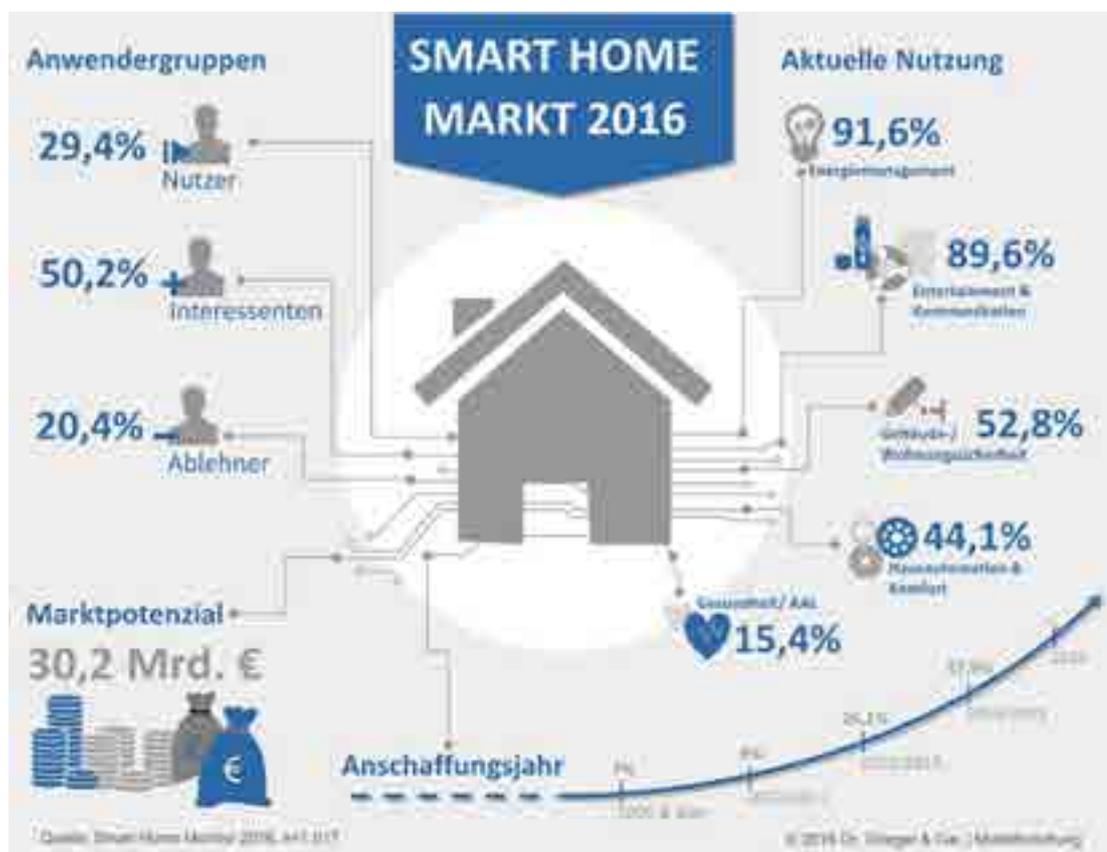


Manfred Neuhöfer
Regionalleiter West
F+B Forschung und Beratung für
Wohnen, Immobilien und Umwelt
GmbH
Hamburg/Neuss

Gebäudetechnische Energiesparinvestitionen sind angesagt - wohnungswirtschaftlich, politisch und natürlich technisch. Die Betonung liegt auf Letzterem. Die Branche kennt Dutzende von Langzeituntersuchungen, in denen die Effizienz der ein-

gebauten Wärmedämmungen, Lüftungssysteme und Spitzenlast-Wärmeerzeuger gemessen wird. Häufig ergeben sich Abweichungen zu den rechnerischen Messgrößen. Richtig störend wirken aber in den Vergleichsreihen immer die Ausreißer beim individuellen Verbrauchsverhalten. Da gibt es Mieter, die die doppelte Heizenergie verbrauchen wie der Durchschnitt des gesamten Hauses. Allgemein geht man in diesen Fällen a priori von einer Normabweichung aus, die es mit Informationen, Sozialmanagement oder Gebrauchsanweisungen - für Sprachunkundige zur Not als Comic - wieder auf

den deutschen Pfad der Tugend zu bringen gilt: 19 °C Raumtemperatur müssen reichen. Wer aus Eritrea oder Syrien zu uns kommt, für den sind diese Normen unverständlich und absolut unkomfortabel. Erst bei 24 °C Innentemperatur wird es gemütlich. Wohl der Familie, die dann noch über eine „normale“ Heizung verfügt, die man so richtig aufdrehen kann. Wenn die afghanische Flüchtlingsfamilie dann demnächst in die mit Hightech ausgestattete geförderte Neubauwohnung als Passiv- oder sogar Plusenergiehaus zieht, geht die ökologische Optimierung vollends zu Lasten der

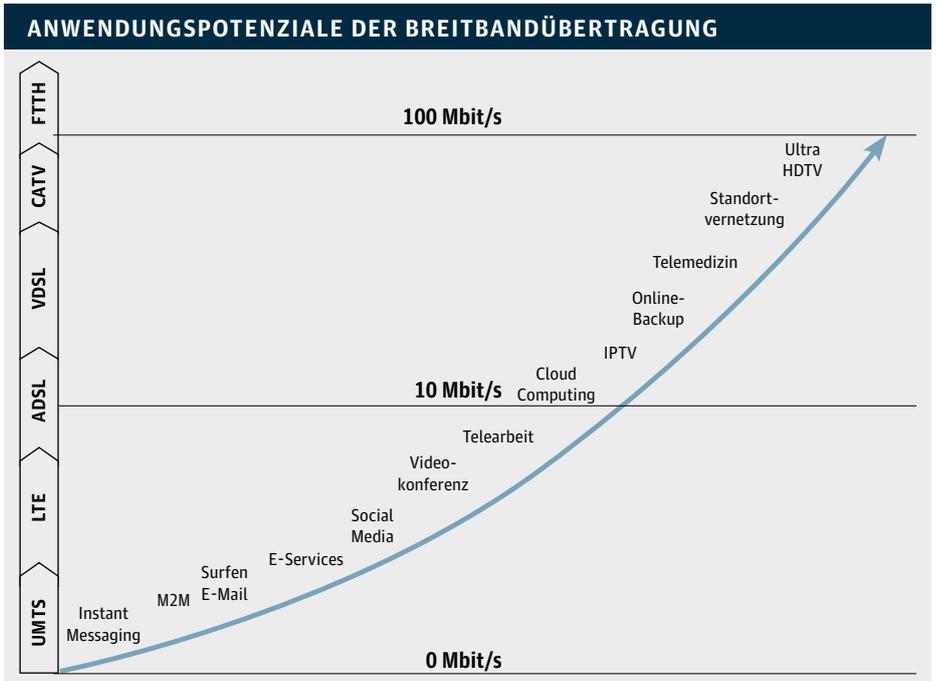


individuellen Entscheidungsmöglichkeiten, weil mehr als 19 bis 20 °C Raumtemperatur technisch überhaupt nicht mehr möglich sind. Dies kann zur Folge haben, dass Heizlüfter aufgestellt werden, woraus ein hoher Stromverbrauch und defekte Steuerungsgeräte wegen Bedienungsfehlern resultieren können. Sollte man nicht insgesamt mehr Gelassenheit bei Abweichungen von den Excel-Tabellen der Ingenieure an den Tag legen und akzeptieren, dass es auch Mieter gibt, die aus einem individuell höheren Wärmebedürfnis heraus lieber eine hohe Heizkostenrechnung in Kauf nehmen (und bezahlen), als sich ein teures Auto zu kaufen?

Kundenorientierung und ihre Grenzen

Es ist ebenfalls gelebte Kundenorientierung, z. B. bei Bewohnern aus dem muslimischen Orient zu ertragen, dass häufig deutlich überhöhte Kalt- und Warmwasserverbräuche zu verzeichnen sind. Fließendes Wasser hat eine enorm positive religiöse und kulturelle Bedeutung (siehe auch DW 4/2016, S. 56) und ist häufig in den Herkunftsländern ein knappes Gut. Wo es in unbegrenzter Menge technisch verfügbar und bezahlbar ist wie in Deutschland, steigert es die Zufriedenheit mit Vermieter und Wohnung. Dass dies auch seinen Preis hat, kann und muss man bei Nachfragen zur Betriebskostenabrechnung erklären, sollte aber über die sicherlich sinnvolle Aufklärung und Transparenz hinaus ▶

Darstellung der mittleren Nutzungsdauer und Ersatzhäufigkeit aller Komponenten eines Neubaus im mehrgeschossigen Wohnungsbau, Betrachtungsjahr 2014



Quelle: BMWI

NUTZUNGSDAUER & ERSATZHÄUFIGKEIT VON SMART-HOME-KOMPONENTEN				
	€ je m² Wohnfläche	%-Anteil KG 300-400	Nutzungsdauer in Jahren	Ersatzhäufigkeit in 50 Jahren
	von / Median / bis	von / Median / bis	von / Median / bis	von / Median / bis
Rohbau	559 / 658 / 802	41,5 / 45,9 / 52,5	≤ 50 / ≥ 50 / ≥ 50	0 / 0 / 1
Entwicklungstrend	↗	↘	↗	↗
Ausbau	624 / 774 / 941	46,4 / 54,1 / 61,6	≤ 20 / 28 / ≥ 30	1 / 1 / 2
Entwicklungstrend	↗	↗	↘	↗
Bauwerkskosten Grundvariante	1.346 / 1.432 / 1.527	100 / 100 / 100	≤ 30 / 36 / ≥ 40	1 / 1 / 1

Quelle: ARGE Kiet e.V., Studie „Kostentreiber im Wohnungsbau“, 2015



WIR KÜMMERN UNS
Bei jedem Wetter

Gute Organisation ist die halbe Miete.

Sie konzentrieren sich auf Ihr Kerngeschäft, wir übernehmen den Rest. Als integrierter Dienstleister der Wohnungswirtschaft bieten wir Ihnen alle Serviceleistungen zur effizienten Bewirtschaftung Ihrer Immobilien: vom Keller bis zum Dach, vom Baum bis zum Spielplatz. **Service mit Wohlfühlfaktor.**

RHZ
Handwerkszentrum

MARIENFELD
Multimedia

HVG
Grünflächenmanagement

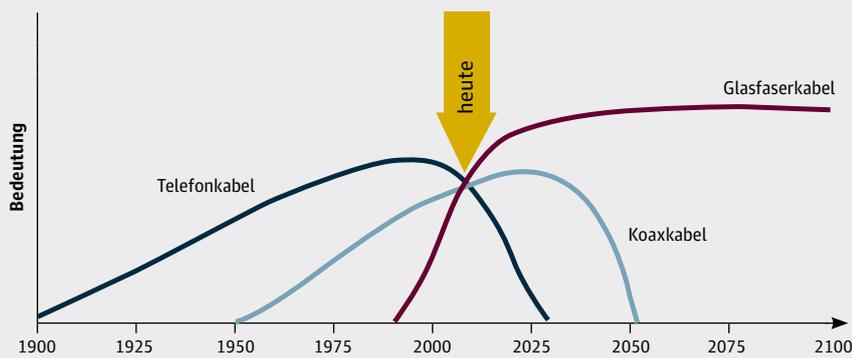
SKIBATRON
Mess- und Abrechnungssysteme

SKIBA
Ingenieurgesellschaft für Gebäudetechnik

VIVAWEST
Dienstleistungen

INFRASTRUKTURBEWERTUNG

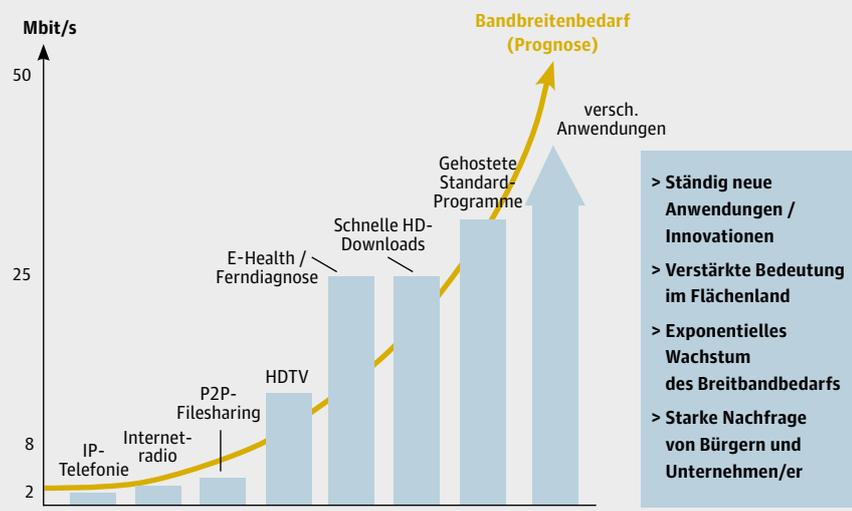
Quelle: TKT Teleconsult Kommunikationstechnik GmbH



Aus heutiger Sicht wird sich, laut Openaxs, im Festnetzbereich die Bedeutung der drei Übertragungsmedien in den Breitbandanschlussnetzen wie dargestellt entwickeln

WIE VIEL BANDBREITE WIRD IN DER ZUKUNFT BENÖTIGT?

Quelle: TKT Teleconsult Kommunikationstechnik GmbH



SMARTPHONE WIRD ZUM HAUSHALTSHELFER

Waschmaschine, Heizung oder Rollläden einfach mit einem Wisch auf dem Smartphone bedienen - das könnte schon bald in deutschen Haushalten verbreitet sein, wie eine repräsentative Befragung im Auftrag des Digitalverbands Bitkom (befragt wurden 1.008 Personen ab 14 Jahren, darunter 749 Smartphone-Nutzer) zeigt, die im Juli 2016 vorgestellt wurde. Demnach sagen gut 28% der Smartphone-Nutzer: Ich kann mir vorstellen, meine Haushaltsgeräte bzw. Haustechnik überwiegend mit dem Smartphone zu steuern. Dabei sind männliche Smartphone-Nutzer mit 32% deutlich aufgeschlossener gegenüber mobilen Smart-Home-Anwendungen als weibliche mit 24%. „Das Smartphone hat sich auch dank innovativer Apps für viele Menschen zum unabkömmlichen Begleiter im Alltag entwickelt - sei es zum Navigieren, zum Musikhören oder zum Chatten“, sagt Timm Lutter, Bereichsleiter Consumer Electronics beim Bitkom. „Darüber hinaus wird es in einigen Jahren ganz normal sein, schon von unterwegs daheim die Heizung per Handy anzustellen oder zu checken, ob noch Butter im Kühlschrank ist. Gerade für Menschen in der sog. Rushhour des Lebens - also die jungen Berufstätigen mit kleinen Kindern - kann das eine enorme Erleichterung sein“, so Lutter. Nach Altersgruppen betrachtet ist das Interesse bei den 30- bis 49-Jährigen mit 34% tatsächlich am höchsten, bei den 14- bis 29-Jährigen sind 29% offen für mobile Smart-Home-Anwendungen, bei den 50- bis 64-Jährigen sind es 20%, und bei den Smartphone-Nutzern ab 65 Jahren immerhin noch 17%. Schon heute erklären gut zwei Drittel der Smartphone-Nutzer (67%): Smartphones sind für mich eine große Erleichterung im Alltag. 61% können sich gar ein Leben ohne Smartphone nicht mehr vorstellen.

nicht zu Verhaltensvorschriften führen. Anders ausgedrückt: Der Mieter hat im Rahmen seiner Privatsphäre ein Recht auf ein eigenwilliges Nutzungsverhalten, auch auf eine hohe Nebenkostenrechnung - wenn er sie denn bezahlt.

Smart Meter und Smart Grid sind unumgänglich, um die Energiewende hin zu zehntausenden kleinen dezentralen Energieerzeugern und -verbrauchern überhaupt steuern zu können. Die Frage ist, welches Verhalten Vermieter und Politik erwarten, wenn dem Mieter in Echtzeit signalisiert wird, dass nachts um halb drei der optimale Zeitpunkt ist, die Waschmaschine anzustellen. Laufen die Echtzeit-Informationen über Strompreise und -verbräuche wirkungslos ins Leere oder erkaufen wir die Optimierung unserer Energiebilanz mit nächtlichen Ruhestörungen? Wo sind die Grenzen der Nutzungssouveränität der grundgesetzlich geschützten Wohnung? Werden in zehn Jahren die Haushaltsgeräte von einem Algorithmus zentral an- und ausgeschaltet? Diese Debatte hat noch gar nicht begonnen.

Wachsende Komplexität, wachsende Risiken?

Auf der anderen Seite existieren technische Risiken, die angesichts der wachsenden Komplexität der Gebäudetechnik nicht überraschen. Das hat aus wohnungswirtschaftlicher Sicht gravierende Konsequenzen für die Lebenszykluskosten und die Haltbarkeit der Komponenten. So hat die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. aus Kiel 2015 berechnet, dass die durchschnittliche Nutzungsdauer der Gebäudetechnik im Innenausbau nur noch 28 Jahre beträgt, bezogen auf ein komplettes Typengebäude reduziert sich der Abschreibungszeitraum von jetzt 50 Jahre auf durchschnittlich 36 Jahre (siehe Tabelle auf Seite 49). Schon heute berichten technische Abteilungen von nicht mehr lieferbaren Ersatzteilen bereits nach wenigen Jahren, vom Markt verschwundenen Anbietern oder von Kompatibilitätsproblemen aufgrund fehlender Industriestandards mit der Folge von außerplanmäßigen Ersatzinvestitionen - vom Ärger mit den Mietern ganz zu schweigen.

Schließlich entstehen - per Funk oder auch via Kabel - enorme Datentransferraten. Die dafür notwendige Bandbreite können die Ausbaugeschwindigkeit der Netzebenen 3 und 4 rasch deutlich übersteigen. Werden Millionen von Rollläden, Lüftungen, Heizungen, Lichtsystemen und Überwachungskameras zukünftig via Internet angesteuert oder befinden sich quasi im Dauersendemodus, werden Heimkino in Ultra-HD und die Nutzung von Video-Streamingdiensten Normalität, ist mit Funktionsstörungen zentraler Gebäudefunktionen zu rechnen, so vermuten ►



DIE ZUKUNFT DER

WOHNUNGSSANIERUNG

B&O STEHT FÜR PROZESSINNOVATION IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

- Mobile Grundrisserstellung in Minuten
- Modulare Modernisierungsangebote in Sekunden
- Erprobt bei 5.000 Modernisierungen
- Kompatibel mit Ihrem Leistungsverzeichnis
- Umgesetzt mit B&O-Monteuren
- Oder B&O-Koordination lokaler Handwerker

Testen Sie die mobile Grundrisserstellung mit MagicPlan.

Alles Weitere bei Ihrem B&O-Ansprechpartner vor Ort: www.bo-gruppe.de

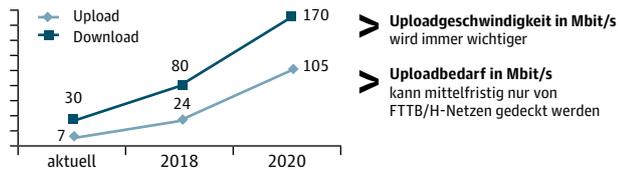


MagicPlan



QUO VADIS BANDBREITE?

Nachfrageerwartung der BREKO-Unternehmen bis 2020



- Uploadgeschwindigkeit in Mbit/s wird immer wichtiger
- Uploadbedarf in Mbit/s kann mittelfristig nur von FTTB/H-Netzen gedeckt werden



Bezug/Referenz: Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, Dritter Monitoring-Bericht zur Breitbandstrategie der Bundesregierung, Berlin: Goldmedia, 2013.

Quelle: TKT Teleconsult Kommunikationstechnik GmbH

Abbildung eines auf Glasfaser spezialisierten Beratungsunternehmens zur Bandbreitenprognose und zur wachsenden Bedeutung der Upload-Rate, die auch für die Gebäudetechnik wichtig ist

Experten. Hinzu kommt der erhöhte Sicherheitsaufwand gegen Hacker, wo es nicht nur um reinen Datenschutz geht, sondern darum, dass Einbrecher die digitale Türsteuerung per Laptop knacken könnten. Bislang sind die Folgebedarfe an Bandbreite völlig unklar, ebenso wie Folgeinvestitionen zur Aufrüstung der Haus- und Wohnungsverkabelung. Wer auf den künftigen 5G-Standard beim Mobilfunk setzt, um funkbasierte IP-Steuerungen massenhaft zu installieren, muss wissen, dass eine entsprechende Funkzelle bereits nach 100 m Entfernung ihre Leistungsfähigkeit verliert, so dass

schon heute in den technischen Abteilungen der Mobilfunkbetreiber mit Straßenlaternen als zukünftigen Sendemasten geplant wird – verbunden durch Glasfaserleitungen.

Planungs- und Managementaufwand

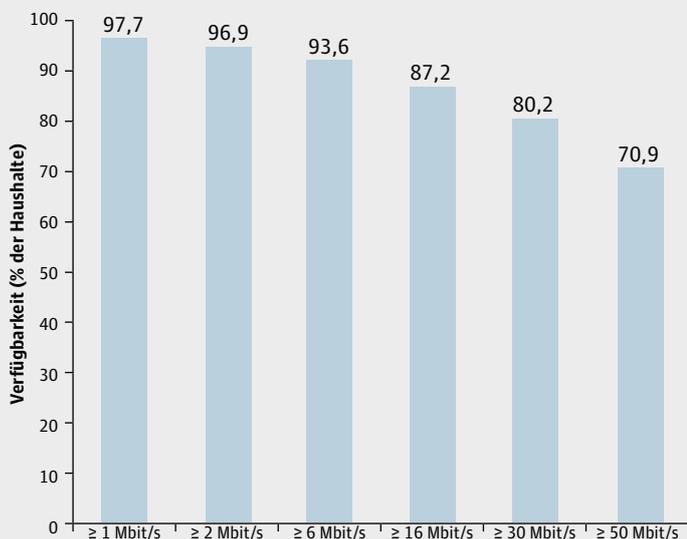
Wenn man es mit der Forderung von GdW-Präsident Axel Gedaschko ernst meint, statt auf Monopolisierung auf offene Plattformen und Interoperabilität der Systeme zu setzen, wird nebenbei auch die Konsumentensouveränität der Mieter gestärkt. Der Preis dafür ist

allerdings ein deutlich höherer Planungs- und Managementaufwand all dieser miteinander verwobenen Prozesse und Komponenten, statt den klassischen Gestattungsvertrag oder das Joint Venture mit einem einzigen Groß-Provider abzuschließen.

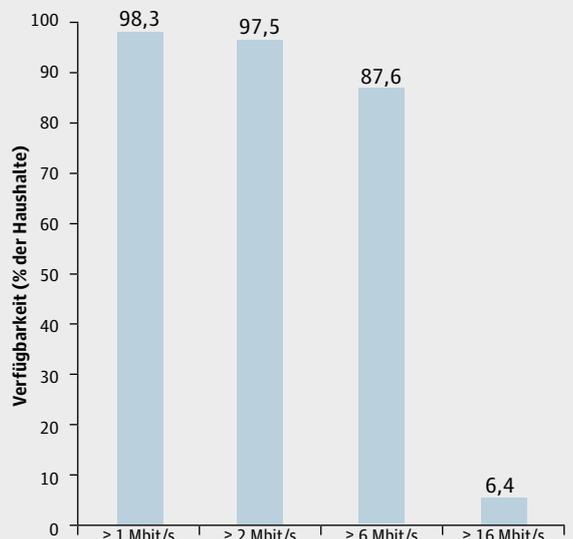
Da letztendlich der Kunde immer König ist, lohnt es sich, die Kundenwünsche bei Zukunftsthemen wie der Digitalisierung systematisch zu monitorieren und ggf. externe und produktneutrale Beratung in Anspruch zu nehmen. Damit der „Video-2000-Effekt“ bei den anderen stattfindet. ■

BREITBANDVERFÜGBARKEIT

Leistungsgebundene Technologien



Dratlose Technologien



Quelle: BMWi, Stand Mitte 2016

Licht automatisch schalten
Gira Automatikschalter 2



Dimmen auf den Punkt gebracht
Gira Touchdimmer



Bessere Orientierung durch Licht
Gira SCHUKO-Steckdose mit
LED Orientierungsleuchte



Jalousien automatisch steuern
Gira Elektronische Jalousiesteuerung
easy



Temperatur für jeden Raum einfach
einstellen
Gira Raumtemperatur-Regler



Stromquelle für alle mobilen Geräte
Gira USB Spannungsversorgung
2-fach



Die Türsprechanlage passend zum
Schalterprogramm
Gira Wohnungsstation Video AP Plus



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



Doppelt sicher durch Wärme- und
Streulichtmessung
Gira Rauchwarnmelder Dual Q



Lösungen für die zukunftssichere Elektroinstallation

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

Nebenkosten

Mit Wärmehählern genauer abrechnen

In zwei von drei Liegenschaften fehlt bis heute der Wärmehähler für Warmwasser, den die Heizkostenverordnung (HeizkostenV) seit 2014 vorschreibt. Der Beitrag erklärt, was dieser Zähler bewirkt und warum er die Heizkostenabrechnung präziser macht.



Frank Peters
Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Leinfelden-Echterdingen

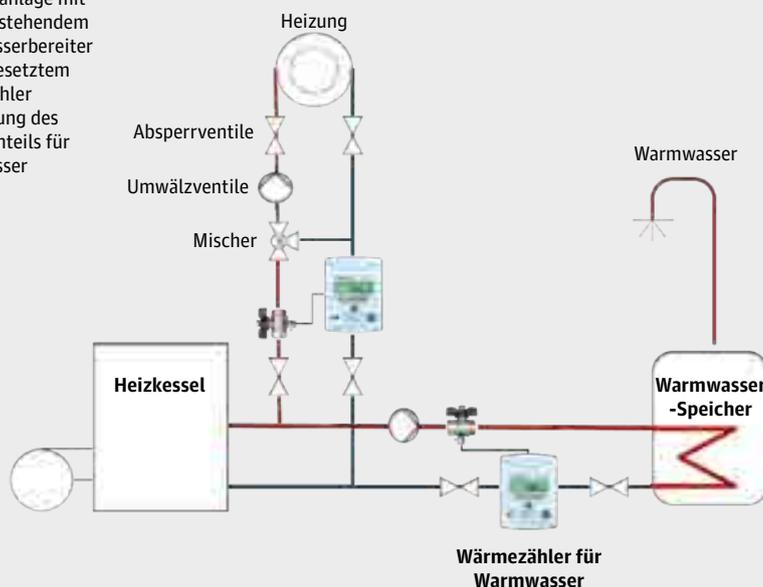
Jeder Mieter hat individuelle Heizgewohnheiten, jeder nutzt unterschiedlich viel Warmwasser. In der Heizkostenabrechnung werden die beiden Positionen – die Kosten für Warmwasser und die Kosten für Heizung – deshalb getrennt aufgeführt und in Rechnung gestellt. Damit das möglich ist, muss zuerst ermittelt werden, wie hoch der Anteil der Wassererwärmung an den gesamten Erwärmungskosten ist. Erwärmungskosten sind außer den Brennstoffkosten (Heizöl, Erdgas) auch alle Nebenkosten, die beim Heizen anfallen, etwa für Betriebsstrom, Wartung, Emissionsmessung und Kaminreinigung. Die Art und Weise, wie der Warmwasseranteil an diesen Erwärmungskosten ermittelt wird, hat sich in den letzten Jahren verändert. Seit 2014 muss der Warmwasseranteil mit einem Wärmehähler gemessen werden, früher haben Abrechnungsdienste den Anteil mit einer Formel berechnet. Nach Einschätzung von Minol fehlt der vorgeschriebene Wärmehähler bis heute in zwei von drei Liegenschaften. Doch was genau soll der Zähler bezwecken? Und wie macht er sich in der Heizkostenabrechnung bemerkbar?

Pflicht zum Wärmehähler

In § 9, Absatz 2 der aktuellen HeizkostenV heißt es im Wortlaut: „Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ist ab dem 31. Dezember 2013 mit einem Wärmehähler zu messen.“ 70% aller abrechnungspflichtigen Liegenschaften haben eine zentrale Warmwasserversorgung, sind also von der Regelung betroffen. Der Gesetzgeber bezweckt damit

PRINZIPSKIZZE

Heizungsanlage mit daneben stehendem Warmwasserbereiter und eingesetztem Wärmehähler zur Messung des Energieanteils für Warmwasser



Quelle: Minol

EMPFEHLUNG BEI STARK ABWEICHENDEN WERTEN

In Einzelfällen und vor allem zu Beginn der Umstellung von der Formelabtrennung zur Wärmemessung ist das Ergebnis der Wärmemessung gegenüber der früheren Formelabtrennung so viel niedriger, dass man von einem Fehler ausgehen muss.

Eigentümer und Verwalter sollten dann in Zusammenarbeit mit dem Messdienstleister folgende Punkte überprüfen:

- Erfasst der Wärmehähler die gesamte Abrechnungsperiode?
- Wird zusätzlich eine thermische Solaranlage zur Trinkwassererwärmung eingesetzt? Das muss nach Richtlinie VDI 2077 berücksichtigt werden.
- Wurden geeignete Wärmehähler verwendet? Und wurden sie auch richtig eingebaut? Im Zweifelsfall sollte die Montage von einem Fachhandwerker überprüft werden.
- Funktioniert der Warmwasserkreislauf fehlerfrei oder führen undichte Rückflussverhinderer, z. B. Rückschlagklappen, zu Fehlströmungen und damit zu überhöhten Messungen? Bei unerklärlichen Messergebnissen sollte ein Fachhandwerker die Funktion der Rückflussverhinderer überprüfen.

eine genauere Aufteilung der Wärme- und Warmwasserkosten. Denn während die Bewohner in gut gedämmten Neu- und modernisierten Altbauten immer weniger heizen müssen, ändern sich die Dusch-, Bade- und Kochgewohnheiten kaum: Der Warmwasserverbrauch bleibt also relativ konstant und wächst somit prozentual. Deshalb ist es wichtig, ihn möglichst genau zu messen und in der Heizkostenabrechnung auszuweisen - damit die Hausbewohner sehen, wie die Kosten zustande kommen und an welcher Stelle sie sparen können.

Ausnahme Kompaktheizkessel

Nur wenn der Einbau eines Wärmezählers einen „unzumutbaren hohen Aufwand“ darstellt, dürfen Abrechnungsdienstleister den Warmwasser-Anteil wie bisher rechnerisch ermitteln (HeizkostenV § 9 Abs. 2). Nach Ansicht von Minol ist der Einbau unzumutbar bei Kompaktheizkesseln, die Warmwasser und Heizwärme in einer bauartzugelassenen Einheit erzeugen. Davon abgesehen, können Fachhandwerker den Wärmezähler in der Regel ohne größere bauliche Maßnahmen zwischen Heizkessel und Warmwasserspeicher montieren - der Aufwand kann also als zumutbar eingeschätzt werden.

Neue Werte in der Abrechnung

Inzwischen haben Abrechnungsdienstleister mindestens eine Jahresabrechnung mit der neuen Wärmezählerregelung erstellt. Bei Minol zeigt sich, dass die exakte Wärmezählermessung wie erwartet meist andere Ergebnisse liefert als die frühere Formelberechnung. Die neuen Werte sind i. d. R. um bis zu 20% höher oder niedriger. Das ist eine zwangsläufige Folge der unterschiedlichen Methoden: Während

ERMITTLUNG DES ENERGIEANTEILS FÜR WARMWASSER

Formel

gemäß § 9, Abs. 3 der Heizkostenverordnung

$$Q = 2,5 \cdot \frac{\text{kWh}}{\text{m}^3 \cdot \text{K}} \cdot V \cdot (t_w - 10 \text{ }^\circ\text{C})$$

In die Formel gehen folgende Faktoren ein:

- 2,5 ist ein Faktor für den angenommenen Wirkungsgrad der Warmwasserbereitung, der in der Praxis nach oben und unten abweichen kann.
- V steht für das Volumen des erwärmten Warmwassers. Dieser Wert stammt entweder von einem Kaltwasserzähler im Boilerzulauf oder wird durch die Summe aller Wohnungswasserzähler gemessen. Allerdings ergeben sich in der Praxis Messdifferenzen zwischen 10 und 20% zwischen Haupt- und Unterzählern.
- t_w ist die gemessene oder geschätzte mittlere Warmwassertemperatur am Boilerausgang. Diese liegt typischerweise bei 60 °C. Abweichungen sind im Jahresverlauf möglich.
- 10 °C ist die angenommene mittlere Temperatur des Frischwassers aus der Leitung des Versorgers. Auch das ist eine Schätzung, die nicht zutreffen muss.

der Wärmezähler den tatsächlichen Wärmeverbrauch misst, ging die Formelberechnung von Faktoren aus, die von den tatsächlichen Gegebenheiten eines Gebäudes abweichen können (siehe obigen Infokasten). Die Formel beruht auf Annahmen und Pauschalierungen, die von der technischen Entwicklung überholt sind. Sie hatte trotzdem 30 Jahre Bestand, weil sie hinreichend genau und kostengünstig war und niemanden benachteiligte. Nur sehr starke Abweichungen (mehr als 30%) zwischen Messung und Berechnung deuten auf einen Messfehler hin und sollten überprüft werden (siehe Infokasten auf S. 54).

Fazit: Wärmemessung ist zuverlässiger

Die Praxis bestätigt, dass der Wärmezähler für Warmwasser seinen Zweck erfüllt: Er macht die individuelle Abrechnung präziser und beseitigt die bisherigen Ungenauigkeiten der Formelberechnung. Der Einbau des Wärmezählers ist deshalb nicht nur laut Heizkostenverordnung verpflichtend, sondern auch aus fachlicher Sicht zu empfehlen. Je nachdem, wie Gerichte die Heizkostenverordnung auslegen, kann eine Abrechnung ohne den vorgeschriebenen Wärmezähler auch rechtlich angreifbar sein - all das spricht dafür, dass Eigentümer und Verwalter fehlende Zähler nachrüsten lassen. ■

Berechnung und Verteilung				
Berechnung und Verteilung der Kosten für Warmwasser				
Gemessener Verbrauch des Wärmezählers für Warmwasser:		= 31.883 kWh	=	28,2150 % des Gesamtverbrauchs
28,2150 % aus 11.021,63 € Summe Energie- und Heiznebenkosten ergibt Erwärmungskosten von				3.109,75 €
+ Frisch- und Abwasser				637,65 €
Kosten für Warmwasser				→ 3.747,40 €
davon	30 % Grundkosten	1.124,22 €	: 719,60 m ² Nutzfläche-gesamt	= 1,5622846 € je m ² Nutzfläche
davon	70 % Verbrauchskosten	2.623,18 €	: 283,40 m ³ gesamt	= 9,2561044 € je m ³
Berechnung und Verteilung der Kosten für Heizung				
Summe Energie und Heiznebenkosten				11.021,63 €
- Erwärmungskosten für Warmwasser				3.109,75 €
Kosten für Heizung				→ 7.911,88 €
davon	30 % Grundkosten	2.373,56 €	: 719,60 m ² Nutzfläche-gesamt	= 3,2984491 € je m ² beh. Nutzfl.
davon	70 % Verbrauchskosten	5.538,32 €	: 61.257,34 Einheiten gesamt	= 0,0904107 € je Einheit

Auszug aus der Gesamtabrechnung einer Liegenschaft, die jeder einzelnen Nutzerabrechnung beiliegt: Der prozentuale Anteil der Erwärmungskosten für Warmwasser an den gesamten Energie- und Heiznebenkosten wird mit Hilfe eines Wärmezählers ermittelt. Vor 2014 wurde dazu eine Formel genutzt.

Aufzugsmodernisierung – was Wohnungsunternehmen beachten sollten In der Aufzug-Falle?

Das Wort heißt „alle“ und macht nervös: Seit 1. August 2016 sind die Normen EN 81-20 und EN-81-50 gültig, zusätzlich zur novellierten Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV). Damit sind alle Aufzug-anlagen Arbeitsmittel, auch alle Anlagen in Wohngebäuden. Hersteller wittern gute Geschäfte, Betreiber von Wohnanlagen vor allem Ungemach. Die Sorgen sind aber nicht nötig, wenn ein paar zentrale Aspekte bedacht werden.



Thomas Semmler
freier Journalist
Hannover

Normen helfen, Anlagen allgemein sicherer zu machen, auch Aufzugsanlagen. Galten Regelungen zufolge bisher vor allem gewerblich eingesetzte Aufzüge als Arbeitsmittel, ist seit dem 1. August diesen Jahres jeder Aufzug im Fokus der Prüfer, auch solche in reinen Wohngebäuden. Damit ist die Wohnungswirtschaft erstmalig verpflichtet, sämtliche Aufzüge in ihren Immobilien gemäß Betriebs-sicherheitsverordnung prüfen zu lassen und alle notwendigen Prüfungen zu dokumentieren. Die Augen davor zu verschließen, hilft mit Sicherheit nicht. Die neuen Regelungen sind eindeutig und unbittlich. Dazu lassen sie sich denkbar leicht

kontrollieren: Die erfolgte Prüfung wird mit einem Prüfsiegel dokumentiert – für alle sichtbar direkt in der Kabine (siehe auch DW 5/2016, S. 32).

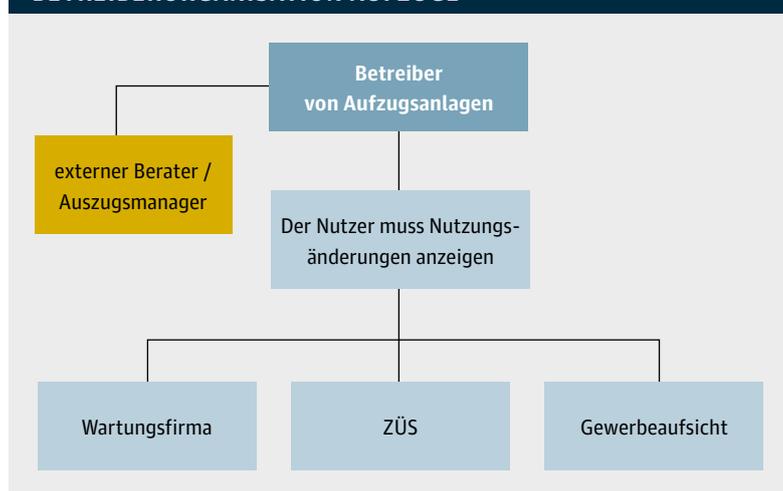
Stand der Technik

Natürlich wird das Prüfsiegel nicht ohne Weiteres vergeben. Tatsächlich ist es sogar schwieriger als noch vor einigen Jahren, denn die neuen Normen EN 81-20/50 nebst novellierter BetrSichV fordern Anlagen auf dem Stand der Technik, und von dem sind Schätzungen der Aufzugsbranche zufolge rund 80% meilenweit entfernt. Entsprechend gibt es Renovierungsbedarf, selbst in denkmalgeschützten Gebäuden. Im ungünstigsten Fall muss gleich die Anlage getauscht werden, falls das überhaupt möglich ist. Entsprechend eifrig bemühen sich verschiedene Anbieter um die Betreiber, allen voran die Aufzugshersteller. Sie bieten verschiedene Lösungen bis hin zu Komplettpaketen mit Austausch, Betrieb und Wartung an. Aber ist das immer die beste Lösung?



Aufzüge – oft unverzichtbar

BETREIBERORGANISATION AUFZÜGE



Quelle: W+S Aufzugmanager

Hersteller oder Berater?

Alternative Angebote liefern unabhängige Berater, die oft nur schwierig in Spreu und Weizen zu trennen sind. Die guten helfen aber, das Knäuel der juristisch relevanten Forderungen zu entwirren: „Seit August gilt jeder Aufzug als Arbeitsmittel und ist so zu bewerten, dass jede Person, die mit ihm fährt, sicher ist“, sagt Jürgen Esser, Geschäftsführer der Hamburger Firma Management Consulting Aufzüge und vorher lange Jahre leitender Sicherheitsingenieur in einem internationalen Aufzugsunternehmen. Im Rahmen der jetzt geltenden Regelungen

sind zahlreiche Aspekte zu beachten: „Es gelten Anforderungen des Arbeitsschutzgesetzes, der BetrSichV, dazu der Stand der Technik und die Regeln der allgemeinen Ordnung und Sauberkeit“, erklärt Esser. Um die in den Griff zu bekommen, liefert er gleich noch folgendes Rezept mit.

GBU

„Im ersten Schritt ist für jede Aufzugsanlage eine rechtskonforme Gefährdungsbeurteilung, kurz GBU, nötig“, so Esser. Sie ist der sicherheitstechnische Check und zeigt, welche Mängel bestehen.

Damit wird sie quasi zu einem Fahrplan für die Korrekturen. Die technische Überprüfung erfolgt nach den technischen Regeln für Betriebssicherheit (TRBS), von denen die TRBS 3121 „Betrieb von Aufzugsanlagen“ und eventuell TRBS 1201 Teil 4 „Prüfung von überwachungsbedürftigen Anlagen - Prüfung von Aufzugsanlagen“ sowie TRBS 1121 „Änderungen und wesentliche Veränderungen von Aufzugsanlagen“ wichtig sind.

„Und dann spielt das Thema Sauberkeit eine wichtige Rolle“, konkretisiert Esser seine Ausführungen. Die Reinigung wird von vielen Wartungsunter- ▶



Quelle: Thomas Semmler

uponor

Uponor Smatrix Aqua PLUS

Trinkwasserhygiene: Planen, installieren, kontrollieren

- Automatisiertes Hygienespülsystem zur Überwachung und Regulierung der Trinkwasser-Installation, auch von mehreren Gebäuden
- Sichere Einhaltung von Hygieneanforderungen und gesetzlichen Standards
- Im Bedarfsfall sofortige Benachrichtigung per E-Mail
- Funktioniert ohne zusätzliche Software oder teure Gebäudeleittechnik
- Schnelle, einfache Installation und Inbetriebnahme



www.uponor.de/hygiene



Gefährliches Gleitmittel: Tropft Öl auf die Bremsbeläge des Antriebs, wird es riskant



Trocken: Statt Schmiermitteln befindet sich im sog. Öler einer Führungsschiene Rost



Plüschiger Schmutz: Staub in den Führungsschienen der Aufzugtüren ist ein Garant für Keime



Brandgefahr: Öl in der Schachtgrube birgt ein erhebliches Brandrisiko



Rote Gefahr: Rost an den Tragseilen erhöht den Verschleiß und minimiert die Sicherheit

Quelle: Hans-Joachim Werner

nehmen einschließlich den Herstellern der Anlagen allerdings häufig eher locker interpretiert. Ein riskantes Unterfangen, denn der Schachtboden ist ein Sammelbecken für Müll und ein Aufzugschacht wirkt im Brandfall wie ein Schlot - die möglichen Folgen sind noch vom Brand im Flughafen Düsseldorf mit 17 Toten und 88 Verletzten in Erinnerung.

Reinigung

„Neben Geldbörsen finden wir Papier, Plastik und Textilien auf Schachtböden, viel brennbares Material. Zusammen mit Staub, den Ölen und Fetten der Mechanik stellt das eine erhebliche Brandlast dar. Da reicht ein glimmender Zigarettenstummel, der durch den Schlitz zwischen Tür und Kabine fällt, und alles lodert“, sagt Dieter Lorenz, Geschäftsführer von Habekost und Fichtner. Das Unternehmen ist auf die Reinigung von Aufzugsanlagen spezialisiert und hat mit Partnern ein Konzept für die professionelle Aufzugreinigung erstellt. Wichtig ist die professionelle Reinigung auch aus anderen Gründen: „Sämtliche Verschmutzungen durch Staub, Fette und Öle müssen auch mit Blick auf das Wasserhaushaltsgesetz beseitigt werden“, erklärt Lorenz. Habekost und Fichtner haben ihr Personal sogar von der Berufsgenossenschaft zertifizieren lassen, damit dieses die Aufzugsanlagen selber fahren darf, da sonst die komplette Reinigung nicht möglich

ist. Und die umfasst Kabinen, Türen, Schachtböden, Schacht und Motorenhaus. „Die gründliche Reinigung ist ein wichtiger Baustein“, bestätigt Hans-Joachim Werner von W&S Aufzugmanager. Werner war lange Jahre bei einem führenden Aufzughersteller tätig, bevor er sich vor zehn Jahren selbständig machte. „Eine Grundreinigung etwa alle zwei Jahre erhöht die Sicherheit und verringert den Verschleiß, wodurch auch die Kosten für Reparaturen sinken“, sagt er. Wobei derzeit viele Aufzugbetreiber in der Wohnungswirtschaft noch ein ganz anderes Problem haben: veraltete Anlagen.

Nach der Prüfung

„Die Prüfungen, die jetzt kommen, sind einem achtseitigen Papier in kleiner Schrift zusammengefasst, und besonders kritisch ist hier Punkt 712, die Überprüfung, ob die Aufzugsanlage auf dem Stand der Technik ist“, erläutert Werner. Die meisten Anlagen sind das nicht und daher in der Gefahr, nach einer Prüfung eine längere Mängelliste zu bekommen. Eine missliche Situation, aber auch dieses Risiko lässt sich abfedern. „Für ältere Aufzugsanlagen sollten die Betreiber Modernisierungskonzepte erstellen lassen“, rät Fachmann Werner. Dadurch sehe der Betreiber, welche Kosten auf ihn zukommen. Der Betreiber sollte darauf achten, dass der unabhängige Berater auch ein Komplettpaket anbieten

kann. Dann plant er die gesamte Modernisierung und betreut sie von der Ausschreibung über die Vergabe und die Bauphase bis zur finalen Abnahme. Das ist ein recht sicherer Weg für den Betreiber, weil der Planer umfangreiche Kenntnis hat, worauf es bei einer Modernisierung ankommt, bei fehlerhafter Ausführung unmittelbar eingreifen kann und stets die Kostenseite mit im Blick hat.

Fazit

Mit den seit August gültigen Rechtsvorschriften hat sich die Rolle des Betreibers einer Aufzugsanlage einschneidend geändert: Er ist juristisch betrachtet Arbeitgeber und steht damit zivil- und strafrechtlich in einer deutlich weiter gefassten Verantwortung und muss seine Aufzugsanlagen wesentlich intensiver betreiben. Ein Pauschalrezept gibt es nicht: „Jede Aufzugsanlage ist individuell zu betrachten“, unterstreicht der Sachverständige Jürgen Esser. Deshalb sollten Betreiber nicht nur auf die Aussage des jeweiligen Herstellers vertrauen. Mindestens ebenso wichtig sind unabhängige Berater, die Sach- und Marktkenntnis mit Kostensensibilität vereinen, dem Betreiber bewährte Konzepte bieten und ihm bei Gesprächen mit Aufsichtsbehörden juristisch und fachlich fundiert zur Seite stehen. Dann sind auch ältere Anlagen weiterhin nutzbar - wenn auch nur mit einer Gnadenfrist von mehreren Jahren. ■



Wartung wirkt Wunder

Quelle: Hans-Joachim Werner

Die Zukunft des Bauens



BAU 2017

16.-21. Januar · München

Weltleitmesse für Architektur,
Materialien und Systeme

www.bau-muenchen.com



Quelle: DOM

Sicherheitslösungen Von innovativer Mechanik bis zur App

Gemeinsam mit einem Digital-Experten präsentierte der Hersteller DOM auf der Messe Security Ende September in Essen eine MobilApp-Lösung. Mit der cloudbasierten App „Tapkey“ erhalten User ihre individuelle Zugangsberechtigung direkt aufs Smartphone und können die elektronischen DOM Tapkey Schließsysteme dann via NFC (Near Field Communication) öffnen. Die Lösung wird sowohl für kleine Objekte als auch für größere Unternehmen einsetzbar sein. Ein gesichertes Login-Verfahren und höchste Verschlüsselung bei der Datenübertragung schützen das System vor Missbrauch oder Hacker-Angriffen. Die Gebäude entstehen zu einem m²-Preis unter 1.200 €.

Weitere Informationen:
www.dom-group.eu

Funk-Wasserzähler Einbausituationen im Messkapselbereich

Im Oktober dieses Jahres kommt eine neue Generation von elektronischen Kalt- und Warmwasserzählern namens Q water 5.5 des Herstellers Qundis auf den Markt. Die Hybridzähler verfügen über ein integriertes Funkmodul, welches parallel walk-by- und AMR-Telegramme sendet. Die Wasserzähler werden in Kooperation mit Elster Messtechnik angeboten. Damit decken sie nahezu alle Einbausituationen im Messkapselbereich ab. Bei der neuen Gerätegeneration gibt es keine Differenz zwischen den angezeigten und übermittelten Verbrauchswerten. Mit den Wasserzählern ist eine unterjährige, mobile Zählererfassung per Q walk-by an 365 Tagen im Jahr möglich. Dadurch sind Messdienstleister bei der Auslesung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs nicht mehr an feste Zeitfenster gebunden. Sie erhalten so mehr Spielraum für die Verbrauchsdatenerfassung und die Nebenkostenabrechnung.



Quelle: Qundis

Weitere Informationen:
www.qundis.de

Smart Home Komfort für Fenster und Türen

Außentüren mit dem Smartphone öffnen und Fenster von unterwegs kontrollieren, wird immer beliebter. Daher bietet der Hersteller Winkhaus Lösungen, die in Smart-Home-Systeme integrierbar sind. Ob in altersgerechten Wohnbauten oder im modernen Mehrfamilienhaus - viele Menschen möchten den Komfort einer motorisch gesteuerten Haustür genießen. Die automatische Sicherheits-Tür-Verriegelung Bluematic EAV3 lässt sich durch potentialfreie Kontakte - wie Finger-



Quelle: Winkhaus

print, Funk oder andere Systeme - ansteuern. Sogar das Smartphone kann dabei zum Türöffner werden. Zum ferngesteuerten Öffnen der Tür zieht der Motor auf Befehl beide Schwenkriegel und die Falle zurück. Bei Stromausfall kann das Schloss auch über den Schlüssel ver- und entriegelt werden. Auch zur Nachrüstung ist diese elektronische Automatik-Verriegelung, die VdS Klasse B zertifiziert ist, geeignet.

Weitere Informationen unter
www.winkhaus.de

Datensicherheit Das geschützte Smart Home

Innerhalb eines Gebäudes kommunizieren die elektronischen Thermostatventile des Herstellers Danfoss mit dem Zentralregler Link mittels Z-Wave, einer Funkkommunikation für Hausautomation. Die überträgt drahtlos die Temperatur- und Regelanweisungen über geschützte Datenprotokolle. Wird mit dem Smartphone auf Link zugegriffen, entsteht die ebenfalls drahtlose Verbindung mit dem Router über eine WPA2-Verschlüsselung. Von unterwegs aus geschieht der Datentransfer über einen Cloud-Server. Hierbei werden die gesendeten Informationen über die Blockchiffre AES (Advanced Encryption Standard) kodiert. „Eine sehr starke Verschlüsselung, die ebenfalls die Einrichtungen der US-Regierung benutzen“, erklärt Thomas Donslund, Direktor der Forschungs- und Entwicklungsabteilung von Danfoss.

Auch die Kommunikation zwischen Cloud und Smartphone findet über das Verschlüsselungsverfahren AES statt. Der Zugriff auf Link ist mit einem PIN-Code auf den Nutzer begrenzt. Und die Sicherheit der AES-Verschlüsselung wird jährlich von unabhängigen Experten für Datensicherheit auf verschiedenen Wegen geprüft. Regelmäßige Softwaretests stellen sicher, dass keine digitalen Hintertüren existieren.



Quelle: Danfoss

Weitere Informationen:
www.smartheating.danfoss.de

**FACHKONFERENZ FÜR
DW-ABONNENTEN: € 595,-**



**MANAGEMENT
FORUM
STARNBERG**

Innovativer Wohnungsbau

Fachkonferenz

am 24. und 25. November 2016 in München



BESICHTIGUNG

Das Danteprojekt der
GEWOFAG Holding GmbH



EXTRA

Serieller Wohnungsbau in
Schweden

HIGHLIGHT

Das Haus der Zukunft

**Informieren Sie sich über zukunftsfähige Trends für Planung,
Neubau, Sanierung und Betrieb von Wohngebäuden!**

- > Intelligente Wohn- und Architekturkonzepte
- > Holzhochhäuser – nachhaltig und kostengünstig
- > Chancen für den Wohnungsbau mit Raummodulen
- > Universal Design – barrierefrei für alle mit Stil
- > Flexible Grundrisse je nach Nutzerwunsch
- > Vandalismus vermeiden – Betreiberkosten senken
- > Angewandte BIM-Planung im Wohnungsbau

**Für Bauherren der Wohnungsbaugesellschaften und Bauämter,
für Architekten, Planer und Bauunternehmen**

Vergünstigte Teilnahme für DW-Abonnenten nur € 595,- (anstatt € 795,-)

Weitere Informationen unter: www.management-forum.de/wohnungsbau

So melden Sie sich an:

per E-Mail an redaktion@diewohnungswirtschaft.de mit dem Betreff: DW595/Fachkonferenz Innovativer Wohnungsbau,
bitte geben Sie mit an: Ihren Namen, Position, Firma, Anschrift, E-Mail, Telefon

MEDIENPARTNER:



Plädoyer von vhw und Difu Wohnungspolitik neu positionieren

Der Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (vhw) und das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) haben ein Plädoyer für eine soziale und resiliente Wohnungspolitik vorgelegt. In dem Plädoyer werden massive Versorgungsengpässe im Segment des für Gering- und Normalverdiener bezahlbaren Wohnraums und das rückläufige Angebot an preisgünstigem, belegungsgebundenem Wohnraum angeprangert. Dies sei das Resultat der Vernachlässigung einer aktiven Wohnungspolitik in den zurückliegenden 30 Jahren. Gefordert wird u. a. eine staatliche Beeinflussung des Marktgeschehens. Vonnöten sei eine Wohnungspolitik, die unabhängig von zyklischen Entwicklungen am Wohnungsmarkt sowie gesellschaftlichen und politischen Veränderungen die soziale Wohnraumversorgung sicherstellt. Den Anforderungen müsse dabei flexibel und regional spezifisch begegnet werden. Die Autoren des Papiers wollen eine Debatte anstoßen, damit bis zur nächsten Bundestagswahl im Herbst 2017 die Konturen einer neu positionierten Wohnungspolitik ausgearbeitet werden.

Bereits im Januar dieses Jahres hatte der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ein Positionspapier zu erforderlichen Maßnahmen für eine Wohnungsbauoffensive veröffentlicht. Darin wurden Bund und Länder aufgefordert, steuerliche Anreize für den Woh-



vhw, Difu und GdW machen sich für bezahlbaren Wohnraum stark

nungsneubau zu setzen, die zweckgebundene Verwendung der Mittel für den Bau neuer Sozialmietwohnungen nachzuweisen, eine bundeseinheitliche Grunderwerbssteuer sicherzustellen, die Förderung zum Effizienzhaus 70 beizubehalten und kostengünstiges Bauland bereitzustellen.

Weitere Informationen:
www.difu.de, www.gdw.de und www.vhw.de

Neue Geschäftsfelder BREBAU übernimmt ORION Hausverwaltung

Die Entwicklung der Bremer BREBAU GmbH schreitet in allen Geschäftsfeldern voran. „Neue Ziele haben wir uns in Bezug auf die Größe des eigenen Bestandes und den Umfang der Geschäftsfelder Bauträger und Fremdverwaltung gesetzt“, berichten die BREBAU-Geschäftsführer



Quelle: BREBAU

Bernd Botzenhardt und Thomas Tietje. Erster Schritt hierzu ist zum 1. Januar 2017 die Übernahme von 100% der Anteile der ORION Hausverwaltung. Sie gehört mit rund 3.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu den renommierten Verwaltungsunternehmen in Bremen und Niedersachsen und betreibt die Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsge-
setz sowie die Mietwohnverwaltung für Dritte.

Das Bauträgergeschäft konnte mit aktuellen und geplanten Maßnahmen in der Überseestadt, auf dem Stadtwerder, in Arsten, Borgfeld und Kattenturm erweitert werden. Darüber hinaus werden noch im Herbst der Spatenstich im geförderten Mietwohnungsbau und der Baubeginn für zwei Projektentwicklungen erfolgen.

Die BREBAU bewirtschaftet damit mehr als 10.500 eigene und verwaltete Einheiten in fast allen Bremer Stadtteilen und dem Bremer Umland.

Die Geschäftsführer der BREBAU:
Thomas Tietje (l.) und Bernd Botzenhardt

Weitere Informationen:
www.brebau.de

Alles einfach.

Einfach alles.

Das webbasierte ERP-System.

Haufe-FIO axera eröffnet Wohnungs-
unternehmen und Immobilienverwaltungen
alle Möglichkeiten der zukunftsweisenden
Web-Technologie.

- höchste Datensicherheit nach Bankenstandard
- orts- und geräteunabhängiges Arbeiten
- schnelle Anpassung an wechselnde Anforderungen

Sicher. Modern. Zukunftsfähig.

Tagung

5. Forum Personal

Das EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft veranstaltet gemeinsam mit dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft (AGV), dem VdW Rheinland Westfalen, dem VdW Niedersachsen Bremen, dem VdW Bayern, dem VdW südwest und dem VNW das 5. Forum Personal in München.

Gemeinsam haben die sieben Partner „Digitalisierung“ und „Zuwanderung“ zu den Kernthemen der zweitägigen Veranstaltung. Welche Kompe-



Quelle: EBZ

tenzanforderungen stellt die Arbeitswelt 4.0 an die Mitarbeiter? Wer kann und darf Flüchtlinge beschäftigen und wie wichtig sind interkulturelle Kompetenzen bei Mitarbeitern? Fragestellungen wie diese werden die Teilnehmer am **24. und 25. November 2016** in München beleuchten. Ein weiterer Fokus liegt auf Entwicklungsperspektiven für Potenzialträger in Form von Fach- und Expertenkarrieren innerhalb der Wohnungswirtschaft. Vorträge von Experten aus der Praxis und Referenten aus der Wissenschaft geben Anreize für umfassende Diskussionen und vermitteln neue Impulse.

Interessierte können sich für das 5. Forum Personal noch unter www.e-b-z.de/tagungen anmelden.

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

RÜCKBLICK

Berliner Forum: Immobilienmanagement in Sozialwirtschaft und Kirche

Der Evangelische Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e. V. (ESWiD) hat in Kooperation mit der Evangelischen Kirche in Deutschland (EKD) die zehnte Veranstaltung der Reihe „Berliner Forum: Immobilienmanagement in Sozialwirtschaft und Kirche“ durchgeführt. Über 120 Entscheidungsträger aus Kirche, Diakonie, Politik und Unternehmen tauschten sich im Rahmen der zweitägigen Veranstaltung in der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche über strategische Immobilienfragen in Kirche und sozialwirtschaftlichen Einrichtungen aus. „Auch für uns gehören Klimawandel, Energiewende und der gesellschaftliche Wandel zu den zentralen Herausforderungen, es geht aber um weit mehr. Denn Maßnahmen dürfen sich möglichst nicht auf Mieten oder soziale Dienste auswirken. Das bedarf anderer Konzepte und Herangehensweisen als in der übrigen Immobilienwirtschaft“, sagte ESWiD-Präsident Hans Christian Biallas.

Oberkirchenrätin Dr. Heidrun Schnell, Leiterin der Finanzabteilung der EKD, sagte: „Im Umgang mit dem Immobilienbestand, der neben Kirchen und Kapellen eine Bandbreite von Pfarr- über Gemeindehäuser bis hin zu Wohngebäuden umfasst, hat die Evangelische Kirche mit dem Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen einen starken Partner an ihrer Seite. Um behutsam, effizient und unter bestmöglicher Nutzung von Ressourcen den Bestand zu pflegen und zu entwickeln, ist kontinuierliche Qualifizierung erforderlich.“ Für jene, die bereits Erfah-

rungen im Immobilienmanagement hätten oder in einer Bauabteilung tätig seien, biete das Berliner Forum Anregung für neue Projekte und sei Ort des fachlichen Austausches.

Auch die Politik hat die kirchlichen und diakonischen Einrichtungen im Blick. „Wir brauchen mehr Neubau und Investitionen in den Bestand. Die Erhöhung der Wohnraumförderung ist dabei ein zentraler Baustein, den der Bund beisteuert“, so Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, der die Veranstaltung mit einem Grußwort einleitete. „Mit ihrer Zielsetzung, Wohnraum für sozial, wirtschaftlich und gesundheitlich schwache Menschen bereitzustellen, sind evangelische Wohnungsunternehmen genau da präsent, wo der gesellschaftliche Auftrag nötig ist. Das steht leider nicht oft im Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit, ist aber aus Sicht der Bundesregierung ein wichtiges und notwendiges Engagement“, so Adler weiter.

Der Abend schloss mit einem Vortrag von Prof. Dr. Dr. Huber, Berliner Altbischof und ehemaliger Ratsvorsitzender der EKD, mit einer evangelischen Perspektive auf das unternehmerische Handeln.

 Weitere Informationen:
www.esw-deutschland.de

4. Haufe Benefiz-Golfturnier 2016 in Sprockhövel Bergziegenausbildung auf langen Par-5-Löchern

Mit dem Vallox-Heinemann-Cup ging die Benefiz Turnierserie für dieses Jahr im Ruhrgebiet zu Ende. Dank der großen Spendenbereitschaft konnten insgesamt 43.000 € für die DESWOS gesammelt werden.



Gut zwölf Kilometer hatten die Golfer in frühherbstlichem Licht hinter sich



Überreichung des Spendenschecks an Werner Wilkens von der DESWOS

Quelle: DESWOS

US - Die frühherbstliche Atmosphäre mit traumhaft schönen Farben und ein durchaus anspruchsvoller Golfplatz mit vielen sehr langen Bahnen, sorgten dafür, dass die Teilnehmer erst knapp sechs Stunden nach dem Kanonenstart wieder zum Golfclub zurückkehrten. Das erste Ergebnis: zufriedenen Gesichter nach gut zwölf gelaufenen Kilometern und vielen, vielen Höhenmetern, die erklommen werden mussten.

Obwohl die Teilnehmerzahl geringer war als bei den anderen Turnieren, wurde ein stolzes Spenderenergebnis erzielt: Insgesamt 8.231 €. Das Ergebnis des Jahres 2016 in Höhe von 41.444 €, für das sich wirklich alle noch einmal ins Zeug gelegt hatten, wurde im Anschluss von einer Privatperson noch auf 43.000 € aufgerundet. Dafür gebührt allen Mitspielern aller Golfturniere ein ganz großer Dank!

Zum Start des vierten und damit letzten Golfturniers gab es dieses Jahr einen zünftig bayerischen Vorabend. Der Dank dafür geht an die Firmen Viessmann, Knauf und Techem, die das Get-together gesponsert haben. Ein besonderer Dank geht an den Hauptsponsor Vallox-Heinemann, der das Turnier und den Abend der Preisverleihung möglich gemacht hat. Die Pokale der Sonderpreise wurden von den EBZ-Alumni gestiftet. ■

SIEGER

Brutto-Flight

Brigitte Lorenz, Christian Schacht, Wolfgang Esser und Gotthard Grieseler

Netto-Flights:

1. Olaf Ptok, Heinz-Günter Boos, Tomas Heinze und Horst Wolters
2. Klaus Sommersdorf, Heike Tiedemann, Sebastian Schlicht und Martin Kelm
3. Agnes Kelm, Jens Tiedemann, Mario Baustert und Ulrike Silberberg

Nearest to the Pin:

Damen: leider ohne Wertung
Herren: Mario Baustert (4,10 m)

Longest Drive:

Damen: Lorena Bigalke (165 m)
Herren: Stefan Albert (230 m)

Nearest to the Bottle:

Brigitte Lorenz (4,00 m)

Nearest to the Line:

René Trageser (0,10 m)



Abschlag ins Tal



NICHT VERPASSEN

Aareon Forum 2016
29.11. – 30.11.2016

www.aareon-forum.de

Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.de →

Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

WE MANAGE IT FOR YOU



Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Terrorismusprävention als Compliance-Pflicht (auch) in der Wohnungswirtschaft?

Terrorismus ist zurzeit eine globale Bedrohung. Welchen Beitrag können oder müssen Wohnungsunternehmen leisten, um dieser Bedrohung entgegenzuwirken? Was ist bei der Vermietung von Wohnungen und Gewerberäumen zu beachten? Dieser Artikel gibt Hinweise für die praktische Umsetzung.



WP/StB Hans Maier
Vorstand
VdW Bayern
München



Dr. Julia Betz
VdW Bayern
München

Die jüngsten Terroranschläge zeigen einmal mehr, dass auch die Unterstützer von Terrororganisationen „normale“ Leben führen können. Sie zahlen ihre Miete, nehmen Pakete für die Nachbarn an, haben Jobs und beziehen Gehalt. Und genau hier wird das globale Phänomen Terrorismus für so gut

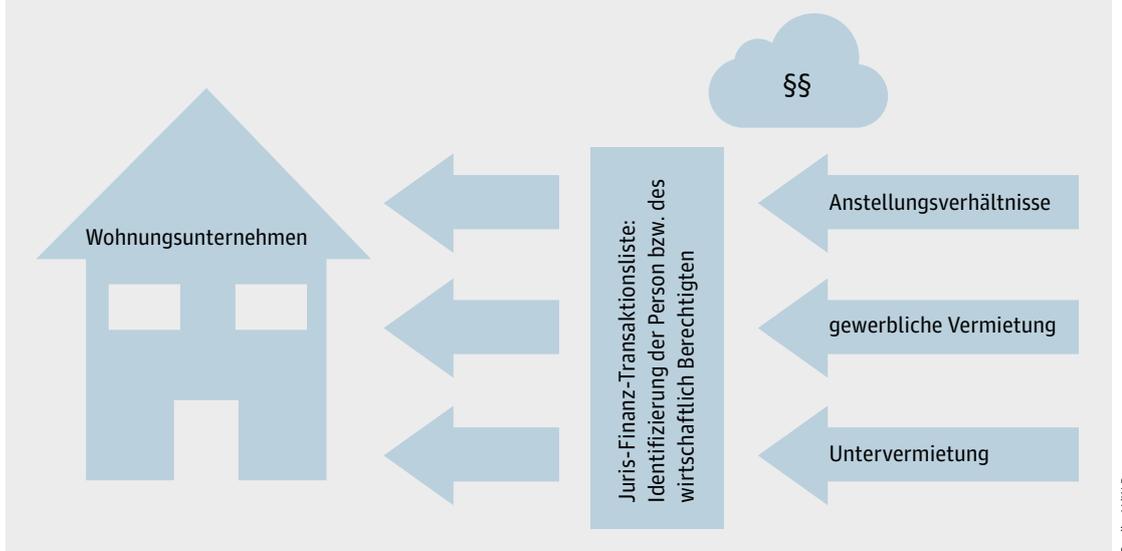
wie jedes Unternehmen relevant. Denn diese sind gesetzlich verpflichtet, den Terrorismus weder direkt noch indirekt zu unterstützen. Das Problem dabei ist: Wie man die vorgeschriebenen Regeln genau einhält, lassen die einschlägigen Verordnungen weitgehend offen. Wie die Vorgaben von

Anti-Terror-Regularien der EU und der USA in der Praxis effektiv zu erfüllen sind, ist deswegen auch kaum einem Unternehmen wirklich bewusst.

Die meisten Unternehmen in Deutschland haben daher aktuell keinen geregelten Umgang mit dem Thema Terrorismusprävention. Dies liegt zum einen an den fehlenden Vorgaben und zum anderen wohl auch daran, dass es bisher schlichtweg noch keine medienwirksamen Fälle gab, in denen Strafen verhängt oder Prozesse geführt wurden, weil Unternehmen gelistete Personen beschäftigt haben oder sonst mit ihnen in geschäftlichen Kontakt gekommen sind.



Quelle: Krasimira Nevenova / Shutterstock.com



Das Gefahrenbewusstsein ist daher nach wie vor gering. Das Risikoszenario wirkt unwahrscheinlich. Durch die aktuellen Anschläge und die stets latente Terrorgefahr in Europa gewinnen die Verordnungen und Richtlinien als Compliance-Pflicht in den Unternehmen der Mitgliedsstaaten dennoch immer mehr an Bedeutung.

Im Nachfolgenden werden Rechtsgrundlagen und daraus resultierende Pflichten dargestellt, der aktuelle Diskussionsstand in Rechtsprechung, Fachliteratur und Praxis wiedergegeben und versucht, mögliche Handlungsansätze für die (Wohnungs-) Unternehmen aufzuzeigen.

Rechtliche Grundlagen

Auf europäischer Ebene wurde nach den Anschlägen vom 11. September 2001 auf terroristische Bedrohungen mit verschiedenen, unmittelbar geltenden EU-Verordnungen (2580/2001; 881/2002) reagiert. Inhalt ist generell die Beseitigung der finanziellen Grundlagen des Terrorismus. Dabei verpflichten die Verordnungen alle Unternehmen innerhalb der EU, innerbetriebliche Vorkehrungen zu treffen, dass Geschäftskontakte zu gesperrten Personen, Organisationen, Vereinigungen und Unternehmen weder aufgebaut noch unterhalten werden.

Die verdächtigen Personen und Organisationen werden in Listen aufgeführt, die regelmäßig aktualisiert werden. Den aufgelisteten Personen, Organisationen, Vereinigungen und Unternehmen dürfen nach Art. 2 der VO (EG) Nr. 881/2002 keine Gelder, sonstige finanzielle Vermögenswerte, wirtschaftliche Ressourcen oder Finanzdienstleistungen bereitgestellt werden. Deshalb bezeichnet man diese Regelung auch als „Bereitstellungsverbot“. Dieses

Bereitstellungsverbot gilt uneingeschränkt für alle Unternehmen in der EU und somit auch für Wohnungsunternehmen.

Des Weiteren wurde im Zuge der internationalen Terrorismusbekämpfung im Mai 2015 durch das Europäische Parlament die Vierte Anti-Geldwäsche-Richtlinie (EU 2015/849) und die neue Geldtransfer-Verordnung (EU 2015/847) im EU-Amtsblatt veröffentlicht. Die Mitgliedsstaaten haben zwei Jahre Zeit, also bis Mitte 2017, die neue Richtlinie in nationales Recht umzusetzen. Auch wenn die Thematik auf den ersten Blick eher dem Finanzsektor zuzuordnen ist, so verpflichtet die Richtlinie auch bestimmte Dienstleister aus dem Nicht-Finanzsektor, zum Beispiel Notare, Rechtsanwälte, Abschlussprüfer, externe Buchprüfer und Steuerberater, zur Mitwirkungspflicht der Einholung registerrelevanter Informationen. Die Mitgliedsstaaten sind zudem gehalten, die Richtlinie auf weitere Berufe oder Unternehmenskategorien auszudehnen, bei deren Tätigkeiten es besonders wahrscheinlich ist, dass sie für Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung genutzt werden. Was das konkret für Wohnungsunternehmen, insbesondere für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung, bedeutet, bleibt bis zur Umsetzung der Richtlinie in Deutschland abzuwarten. Eine direkte Verpflichtung der Wohnungsunternehmen ist derzeit nicht erkennbar.

Am 30. Juli 2016 ist darüber hinaus das neue Gesetz zum besseren Informationsaustausch bei der Bekämpfung des internationalen Terrorismus in Kraft getreten. Dieses neue Anti-Terror-Paket richtet sich somit an Behörden und ist in wirtschaftlicher Hinsicht nur für Telekommunikationsdienstleister relevant und

bedarf deshalb an dieser Stelle keiner näheren Betrachtung.

Bei Verstößen gegen die vorgeschriebenen Pflichten verlangt der europäische Gesetzgeber von den einzelnen Mitgliedstaaten die Festlegung von Sanktionen, die wirksam, verhältnismäßig und abschreckend sein müssen. Daher können Unternehmen und verantwortlich handelnde Personen in Deutschland im Fall des Verstoßes mit Sanktionen aus § 18 Außenwirtschaftsgesetz (AWG) und §§ 130, 30 OWiG belegt werden. Es kommen eine Straftat oder eine Ordnungswidrigkeit in Betracht. Vorsätzliche Verstöße können mit einer Freiheitsstrafe von sechs Monaten bis zu fünf Jahren geahndet werden. Wegen der Unterlassung erforderlicher Aufsichtsmaßnahmen kann eine Unternehmensgeldbuße verhängt werden. Zusätzlich drohen Einträge in das Gewerbezentralregister.

Wie die rechtlichen Folgen bei Verstößen für die verantwortlichen Personen genau aussehen werden, wird die Rechtsprechung in den nächsten Jahren sicherlich zeigen. Anzunehmen ist aber tendenziell, dass die ersten öffentlichen Reaktionen deutlich sein werden. Im Gegensatz zu haftungsrechtlichen Sanktionierungen sind die drohenden Reputationsschäden für Unternehmen kaum kalkulierbar.

Diskussionsstand in Rechtsprechung und Fachliteratur

Zur Fragestellung der Umsetzung des Bereitstellungsverbots sagen die Anti-Terror-Verordnungen der EG zunächst nicht viel aus. Sie verbieten eindeutig, dass Unternehmen - auf welche Weise auch immer - Terrororganisationen über ihre identifizierbaren Mitglieder finanziell unterstützen. ►

für Anstellungsverhältnisse ist das Wohnungsunternehmen jedoch eindeutig Adressat. Alleine die verkehrsübliche Sorgfalt erfordert hier zumutbare Maßnahmen.

Handlungsempfehlungen bisher lauteten dahingehend, dass das Unternehmen, um auf „Nummer sicher“ zu gehen, die gültigen Namenslisten aus dem Internet herunterladen und einen „kurzen“, jedoch gewissenhaften „Check“ vornehmen soll. Diese Handlungsempfehlung gilt zum heutigen Zeitpunkt aufgrund der akuten Brisanz der Thematik „internationale Terrorismusbekämpfung“ umso mehr. Die manuelle Prüfung kann erfolgen über die Juris-Finanz-Sanktionsliste⁴. Parallel dazu werden die EG-Verordnungen mit den jeweiligen Ergänzungen zuerst im Amtsblatt der EU veröffentlicht⁵ und dann in die EU-Datenbank⁶ eingepflegt.

Darüber hinaus kann zum jetzigen Zeitpunkt keine konkrete Handlungsempfehlung ausgesprochen werden, ob und inwieweit ein Einsatz technischer Mittel geboten ist. Wie im Merkblatt des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle zutreffend angesprochen, ist dies im Interesse der spezifischen Unternehmenssituation, die flexible Lösungen erfordert, von der Ausgestaltung der betriebsinternen Abläufe des jeweiligen Unternehmens abhängig. Dass in jedem Fall teure Technik und Personalressourcen eingesetzt werden, kann sicher nicht verlangt werden.

Wichtig ist, dass das Thema von den Wohnungsunternehmen nicht ad acta gelegt wird. Sinnvoll hierzu sind die fortlaufende Information und der Erfahrungsaustausch (ggf. in internen und externen Arbeitsgruppen), inwieweit Mittel unternehmensgerecht ein- und umgesetzt werden können. ■

¹ Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, Merkblatt „Länderunabhängige Embargomaßnahmen zur Terrorismusbekämpfung“, abrufbar unter www.ausfuhrkontrolle.info/ausfuhrkontrolle/de/arbeitshilfen/merkblaetter/merkblatt_ebt.pdf (Abruf 16. 9. 2016)

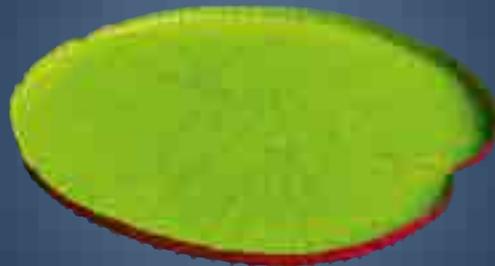
² Abruf: 16. 7. 2016

³ Allein für den Vornamen „Mohammed“, immerhin einer der häufigsten Vornamen der Welt, ergänzt um den mindestens ebenso weit verbreiteten Nachnamen „Hussein“ kommt nun allein im Rahmen der Transkription aus arabischen in lateinische Lettern eine Vielfalt an Schreibweisen in Betracht.

⁴ <http://www.finanz-sanktionsliste.de/fisalis/jsp/index.jsf>

⁵ <http://eurlex.europa.eu/homepage.html>

⁶ http://eeas.europa.eu/topics/sanctions-policy/8442/consolidated-list-of-persons-groups-and-entities-subject-to-eu-financial-sanctions_en



Die Amazonas-Riesenseerose. Ihre bis zu zwei Meter großen Blätter können ein Gewicht von bis zu 60 kg tragen.

Verlässliche Stärke. Gewerbliche Immobilien- finanzierung.

Großvolumige Investitionen stemmt man am besten mit einem finanzstarken und verlässlichen Partner wie der LBBW. Wir bieten privaten und institutionellen Investoren, Immobiliengesellschaften und Wohnungsunternehmen fundierte Kenntnisse der wichtigsten nationalen und internationalen Immobilienmärkte. Profitieren Sie von der langjährigen Erfahrung unserer Spezialisten sowie von schnellen und transparenten Entscheidungen bei der Realisierung maßgeschneiderter und innovativer Finanzierungs-konzepte.

www.LBBW.de/immobilienkunden

 Weitere Informationen:
www.pruefungsverbaende.de

Landesbank Baden-Württemberg

LB \equiv BW

Neue demografische Trends

Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte der Großstädte

Das Statistische Bundesamt hat neue Daten zur Bevölkerungsentwicklung in den Großstädten herausgegeben, die den allgemeinen Trends scheinbar widersprechen. Im Folgenden sollen dazu auch die Auswirkungen auf die deutschen Wohnungsmärkte analysiert werden.



Prof. Dr. Günter Vornholz
Lehrstuhl für Immobilien-
ökonomie
EBZ Business School
Bochum

Nach der offiziellen Statistik ist in Bezug auf die Wanderungen über Stadtgrenzen nach Nationalitäten eine neue Situation eingetreten. Erstmals in diesem Jahrtausend sind mehr Deutsche aus den Städten gezogen als in diese. Zwar waren die Wanderungssalden seit Mitte des letzten Jahrzehnts rückläufig, aber 2014 erstmalig negativ: Gut 5.000 Deutsche mehr zogen aus den Städten fort als hinein. Ursache hierfür waren sicherlich die starken Miet- und Preissteigerungen, die sich viele

Haushalte nicht mehr leisten können oder wollen. Die starken Zuzüge von Ausländern konnten die deutschen Fortzüge aber mehr als kompensieren, so dass insgesamt mehr als 100.000 Zuzüge (netto) zu verzeichnen waren. Trotzdem sind gravierende Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte zu erwarten.

Effekte auf Wohnungsmärkte

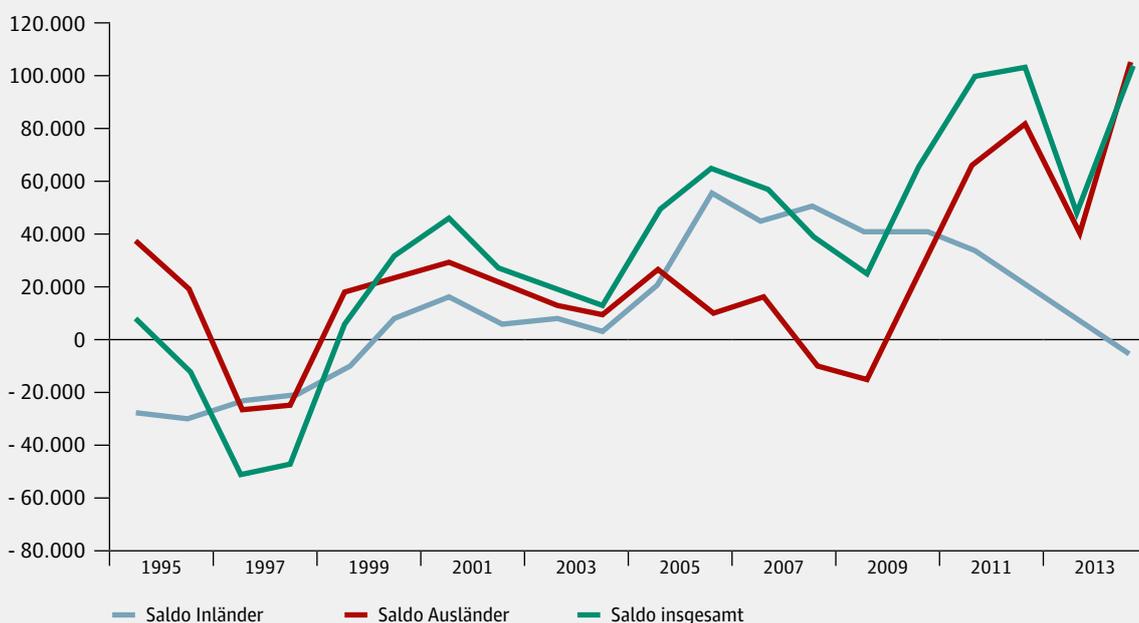
Es ist davon auszugehen, dass die deutschen Abwanderer eher über relativ hohe Einkommen und die zuwandernden Ausländer und auch Bildungswanderer i. d. R. über relativ niedrige Einkommen. So sind entsprechend differenzierte Effekte für die einzelnen Marktsegmente zu erwarten. In den letzten Jahren waren die Steigerungen bei den Mieten rückläufig, nachdem im Jahr 2011 noch

die höchsten Wachstumsraten gegeben waren. Bei den einzelnen Preissegmenten waren die Unterschiede zwischen dem oberen und unteren Bereich relativ gering. Es ist nun damit zu rechnen, dass im oberen Preissegment die Steigerungsraten noch deutlicher zurückgehen bzw. eventuell sogar in den negativen Bereich geraten. Im unteren Preissegment sind hingegen weitere Mietsteigerungen zu erwarten, da hier die Nachfrage vor allem von den Zuwanderern anhaltend hoch bleiben wird.

Preise

Bei den Preisen der Eigentumswohnungen war bisher eine starke Spreizung festzustellen, da die höchsten Preissteigerungen in den letzten Jahren im oberen Preissegment gegeben waren. Bei den teuren Wohnungen sind auch vielfach private An-

WANDERUNGSSALDEN FÜR DIE SIEBEN GRÖSSTEN STÄDTE



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, eigene Berechnung

PREIS- UND MIETENTWICKLUNG BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN



Quelle: RWIS-Datenbank der bulwiengesha AG, eigene Berechnung

leger (auch zur Selbstnutzung) engagiert, deren Nachfrage geht aber aufgrund des demografischen Trends zurück. Das Bedürfnis nach Wohnungen ist aber nicht nur durch fundamentale Faktoren wie Einkommen oder Demografie geprägt, sondern auch das Kapitalanlagemotiv hat eine hohe Bedeutung. Dementsprechend sind Mietsteigerungen und deren Potenziale zwar wichtig, aber nicht das einzige Argument bei der Kaufentscheidung. So lange weiter ausreichend Liquidität gegeben ist und die Zinsabstände hoch genug sind, wird die

Nachfrage in diesem Segment nicht einbrechen, sondern nur wenig nachgeben.

Bei preisgünstigen Wohnungen kommt die Nachfrage eher von institutionellen Anlegern. Diese Nachfrage wird anhaltend gegeben sein und weitere Preissteigerungen im bisherigen Ausmaß sind abzusehen. Private Anleger mit dem Ziel der Selbstnutzung sind aufgrund ihrer Einkommenssituation eher unterrepräsentiert; auch von den ausländischen Zuwanderern sind eher geringe Impulse für diese Nachfrage zu erwarten.

Fazit

In den einzelnen Marktsegmenten der Wohnungsmärkte in den großen Städten sind neue Trends zu erwarten. Veränderte demografische Einflüsse können der Auslöser für Umbrüche sein. Das könnte das Ende der übertriebenen Preisanstiege sein und das Platzen von Preisblasen verhindern. ■



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

QUALITY[®]
made by AAREAL

www.aareal-bank.com/wohnungswirtschaft

BK01

Aus der Dynamik von Bevölkerung, Städten und Nachfragemärkten erwachsen Ihnen neue Perspektiven. Konzentrieren Sie sich darauf. Wir begleiten Sie dabei.

Aareal

Kostenmietenrechner

„Wohnen kostet“ – im Quick-Check die Kostenmiete errechnen

Gemäß dem Motto „Mehr durch weniger!“ hat die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) in Zusammenarbeit mit der Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG (WbG) und der Weimarer Wohnstätte GmbH (WWS) einen webbasierten Kostenmietenrechner entwickelt, der bei Bauprojekten in einem ersten Quick-Check eine Kostenmiete schnell, einfach und verständlich ermittelt.



Friedrich Hermann
Geschäftsführer
KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Mit www.kostenmietenrechner.de schufen die beteiligten Wohnungsunternehmen ein kostenloses Instrument, welches Unternehmen bei Investitionsprojekten eine rasche Vergleichbarkeit verschiedener Kriterien ermöglicht. Denn gerade in der Entwicklungsphase von Investitionsprojekten ist ein einfaches Werkzeug, mit dem in nur wenigen Minuten eine erste Einschätzung zur wirtschaftlich notwendigen Kaltmiete (Kostenmiete) getroffen werden kann, von erheblicher Bedeutung. Das erspart wertvolle Zeit bei der Prüfung von Varianten.

Betriebswirtschaftliche Aspekte

Die Kostenmiete ist definiert als die Miete, die zur vollständigen Deckung der betriebswirtschaftlich notwendigen Ausgaben und zum Erhalt des eingesetzten Eigenkapitals erforderlich ist. Betrachtet wird die Liquidität; die Vollkosten stehen dabei im Fokus.

Für die Mehrheit der institutionellen Immobilienbesitzer / -unternehmen sind steuerliche Aspekte nicht relevant.

Ein EDV-Werkzeug ist nur so gut wie die Daten, die eingegeben werden. Deshalb ist zu Beginn der Darstellung der Funktionsweise des Kostenmietenrechners eine Betrachtung der betriebswirtschaftlichen Einflussfaktoren und der relevanten Parameter des Rechners sinnvoll.

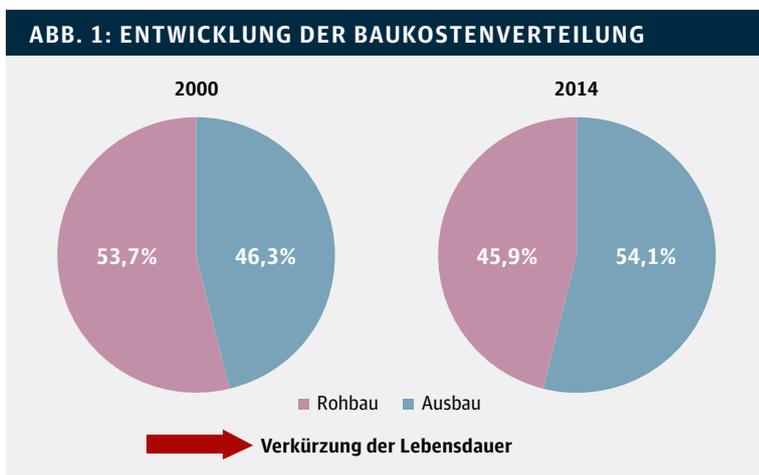
Vorhandene Substanz

Betriebswirtschaftlich ist der Verkehrswert anzusetzen. Beim Erwerb eines Grundstücks oder eines Objektes sind alle Erwerbsnebenkosten sowie das Herrichten (KG 200) zu berücksichtigen.

Investitionsaufwand

Alle mit der Baumaßnahme anfallenden Kosten sind zu berücksichtigen (Vollkosten). Insbesondere:

- Kostengruppen 300, 400, 500, 600, 700
- Eigenleistungen:
 - Lohn/Gehalt der unmittelbar am Bau Beteiligten,
 - anteilige Kosten für Verwaltung, Betriebsleitung, Rechnungswesen,
 - soziale Betriebseinrichtungen,
 - Zinsen für Fremdkapital in Bezug zu der Bauzeit



Fremdkapital

Das Fremdkapital sollte deutlich vor dem nächsten Investitionszyklus zurückgeführt sein.

Rücklage

Wichtig ist das Thema Rücklagenbildung. Das eingesetzte Kapital muss zum Zeitpunkt der Ersatzinvestition wieder vorhanden sein (Werteverzehr!). Warum? Eine Investition in Immobilien ist eine Kapitalanlage und mit dem Kauf eines Pfandbriefes vergleichbar. Bei einem Pfandbrief erhält man am Ende der Laufzeit das eingesetzte Kapital zurück.

Bei der Immobilieninvestition ist der Wert der Immobilie z. B. nach 20 oder 30 Jahren zu prüfen. Für den Fall, dass der Wert geringer als die Anschaffungskosten ist, muss der Werteverzehr in die Rücklage mit einkalkuliert werden.

Vielfach wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren (Werteverzehr 2 % p.a.) unterstellt. Aufgrund aktueller Ergebnisse der Forschung ist im Wohnungsbau eine Nutzungsdauer von ca. 36 Jahren anzusetzen. Die Verkürzung der Lebensdauer ergibt sich durch die Entwicklung der Baukostenverteilung. In den letzten Jahren ist der Anteil der

Ausbaugewerke (wesentlich geringere Lebensdauer) von 46,3 % auf 54,1 % gestiegen. Dadurch ergibt sich im Mittel eine Nutzungsdauer von nur 36 Jahren (siehe Abbildung 1).

Eigenkapitalverzinsung

Bei der Eigenkapitalverzinsung ist auf eine ausreichende Vergütung für das finanzielle Risiko des Betriebes eines Wohnungsunternehmens zu achten.

Bewirtschaftungskosten

- **Instandhaltungskosten** sind die Kosten des Betriebes des Objektes während der Nutzungsdauer (Investitionszyklus des Objekts), d. h. alle Bauteile, die während der Nutzungsdauer repariert bzw. ersetzt werden. Bei nutzungsdauerverlängernden Maßnahmen gelten die anteiligen Kosten. Ohne Kenntnis der Lebensdauer der wesentlichen Bauteile ist eine Ermittlung der Instandhaltungskosten, d. h. der Kosten des Betriebes des Objektes, nicht möglich. Pauschale Annahmen für unterschiedliche Bauwerke (z. B. 3-geschossige und 17-geschossige Häuser) sind nicht sachgerecht, da Hochhäuser wesentlich mehr sog. Verschleißteile wie z. B. Aufzüge, automatische Eingangstüren etc. haben. Die Abweichungen können bis zu 50% betragen.
- Zusätzlich sind die sogenannten **Fluktuationskosten** beim Wohnungswechsel in Abhängigkeit der Fluktuationsrate und der Mieterklientel zu berücksichtigen.
- Beim **Mietausfallwagnis** ist nicht nur der Mietausfall, sondern insbesondere die leerstandsbedingten, nicht umlegbaren Betriebskosten zu berücksichtigen. Diese fluktuationsbedingten Kosten entstehen auch bei einer unterstellten Vollvermietung, da die Mieter sich den Schlüssel bei der Wohnungsübergabe nicht ausnahmslos nahtlos in die Hand geben werden.
- Bei den **Verwaltungskosten** sind die Vollkosten und nicht nur die der Mieterbetreuer anzusetzen, so sind z. B. die kaufmännische Verwaltung, Management, EDV-Systeme, Büroausstattung, Sozialarbeiter, selbst der Stromverbrauch der Büroräume mit zu berücksichtigen. Die Höhe des Verwaltungsaufwandes ist stark von der Kundengruppe und der Mieterklientel des jeweiligen Unternehmens sowie vom Angebot zusätzlicher sozialer Leistungen abhängig.

Section	Item	Prozent	Kosten	Einheit
Wohnungsinvestition	vorhandene Substanz	100,0 %	300,00 €/m²	
	davon Fremdkapital	70,0 %	210,00 €/m²	
	davon Eigenkapital	30,0 %	90,00 €/m²	
	Fremdkapital - Annuität	5,0 %	0,89 €/m²	
	Zinsen	3,0 %	0,30 €/m²	
	Tilgungssatz	2,1 %	0,58 €/m²	
	Eigenkapital	4,4 %	0,33 €/m²	
	Zinsen	2,0 %	0,08 €/m²	
	Rücklage	2,4 %	0,25 €/m²	
	Investitionsaufwand	Investitionsaufwand	100,0 %	1.000,00 €/m²
davon Fremdkapital		70,0 %	700,00 €/m²	
davon Eigenkapital		30,0 %	300,00 €/m²	
Fremdkapital - Annuität		5,1 %	2,95 €/m²	
Zinsen		3,0 %	1,01 €/m²	
Tilgungssatz		2,1 %	1,95 €/m²	
Eigenkapital		4,5 %	1,11 €/m²	
Zinsen		2,0 %	0,28 €/m²	
Rücklage		2,4 %	0,83 €/m²	
Bewirtschaftungskosten		Mietausfallwagnis	2,0 %	0,14 €/m²
	Instandhaltungsaufwand	1,0 %	1,08 €/m²	
	Verwaltungsaufwand p.a. pro WE	370,00 €	0,56 €/m²	
	durchschnittliche Wohnungsgröße	55 m²		
	HGB	Abschreibung	0,0 %	0,00 €/m²
handelsrechtliche Abschreibung		0,0 %	0,00 €/m²	
Ergebnis	durchschnittliche Kaltmiete		7,07 €/m²	
	Laufzeit vorh. Substanz Fremdkapital - Tilgung		30 Jahre 0 Monate	
	Laufzeit vorh. Substanz Eigenkapital - Rücklage		30 Jahre 0 Monate	
	Laufzeit Investitionsaufwand Fremdkapital - Tilgung		30 Jahre 0 Monate	
	Laufzeit Investitionsaufwand Eigenkapital - Rücklage		30 Jahre 0 Monate	

Benutzeroberfläche des Rechners - die Kostenmiete ist je nach gewählten Parametern rasch sichtbar

Das Programm hat zwei Eingabemöglichkeiten:

- eine „Schritt-für-Schritt“-Vorgehensweise, die mit einer Anleitung – ähnlich wie bei den Fahrkartenselbstbedienungsgeräten der Bahn – versehen ist,
- und eine „Gesamtübersicht“, bei der eine sofortige Eingabe aller wesentlichen Faktoren einer Kostenmiete möglich ist (siehe Abbildung 2).

Nachfolgend wird ausschließlich das Ergebnisblatt „Gesamtübersicht“ erläutert. Die Eingaben und Berechnungen erfolgen jeweils für 1 m² Wohnfläche.

Der Kostenmietenrechner ist dabei in fünf Module gegliedert (siehe Abbildungen 3 und 4):

1. Berechnung der vorhandenen Substanz
2. Berechnung des Investitionsaufwands
3. Bewirtschaftungskosten
4. Abschreibung (wahlweise anstatt Rücklage)
5. Ergebnisdarstellung

Objektangaben können über den Button „Objektinformationen“ in der Menüleiste eingegeben werden. Diese dienen zur Berechnung der durchschnittlichen Wohnungsgröße, des Grundstückanteils in €/m² sowie der Angabe einer vorhandenen Substanz oder des Investitionsaufwandes in €/m².

Die Berechnung einer Kostenmiete kann über den Button „Speichern“ gesichert und den Button „Öffnen“ wieder geladen werden. Der Ausdruck der Berechnungen ist mit einem Klick möglich.

Die Bedienung ist einfach: Ein integriertes Hilfsfenster zeigt beim Ziehen des Mauscurors über ein Objektfeld die passenden Hilfetexte und Kennziffern zur Orientierung an.

Für alle Module können die für die Kostenmiete wesentlichen Faktoren mittels Eingabefenstern, die durch einen Klick auf „Ändern“ aufzurufen sind, eingefügt werden. Verschiedene Zahlenformate wie z. B. %, €/m², €/WE stehen zur Auswahl.

Unter Fremdkapital-Annuität werden der anfängliche Zinssatz sowie der aktuelle Tilgungssatz erfasst. Der durchschnittlich zu leistende Kapitaldienst (Zins und Tilgung) wird in der Zeile „Fremdkapital-Annuität“ automatisch errechnet. Ermöglicht werden auch Mischfinanzierungen von bis zu drei Darlehen.

Zu Vergleichszwecken kann im Kostenmietenrechner eine Abschreibungsberechnung vorgenommen werden. Sobald ein Wert > 0 % eingegeben wird, wird Tilgung und Rücklage mit 0 € ausgewiesen und „nicht mehr“ in der Kostenmiete berücksichtigt. Stattdessen wird die angegebene Abschreibung in die Kostenmiete aufgenommen. Somit kann ein direkter Vergleich des tatsächlichen Werteverzehrs und des Abschreibungssatzes erfolgen.

Sofort nach Eingabe der Bestandteile der Kostenmiete wird das Ergebnis dargestellt – also die durchschnittlich zu erwartende Kostenmiete pro

Monat, die Laufzeit des Fremdkapitals und die Zeit der Rücklagenbildung ausgewiesen.

Getestet und im Einsatz

Der Kostenmietenrechner ist ein Rechenwerkzeug, das dazu dienen soll, einen ersten schnellen Überblick (Quick-Check) über die Kostenmiete für Wohnraum unter Einbeziehung betriebswirtschaftlicher Überlegungen zu erhalten und transparent darzustellen. Er soll ausdrücklich *nicht* Verfahren wie VoFi oder den DCF ersetzen, sondern diesen vorgeschaltet sein. Er soll Hinweis geben, ob sich der Einsatz genauerer und aufwändiger

Verfahren lohnt und in welcher Größenordnung sich die Kostenmiete bewegen wird.

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) hat als Prüfungsverband der Thüringer Wohnungswirtschaft den Kostenmietenrechner erprobt, seine Bedienung, Aussagefähigkeit und Inhalte getestet und ihn als wertvolles Werkzeug in der Immobilienwirtschaft anerkannt. Der vtw selbst verwendet das neue Werkzeug. Auch Ministerien und weitere Wohnungsunternehmen wenden das Instrument mittlerweile an. Und aus dem Bankenbereich kommen Empfehlungen zur Anwendung des Kostenmietenrechners.

ABB. 3: KOSTENMIETE NEUBAU

Vorhandene Substanz	Vorhandene Substanz	100,0%	50,00 €/m²
	davon Fremdkapital	0,0%	0,00 €/m ²
	davon Eigenkapital	100,0%	50,00 €/m ²
	Fremdkapital - Annuität	0,0%	0,00 €/m²
	Zinsen	0,0%	0,00 €/m ²
	Tilgungssatz	0,0%	0,00 €/m ²
	Eigenkapital	4,0%	0,17 €/m²
	Zinsen	4,0%	0,17 €/m ²
Rücklage	0,0%	0,00 €/m ²	
Investitionsaufwand	Investitionsaufwand	100,0%	2.500,00 €/m²
	davon Fremdkapital	70,0%	1.750,00 €/m ²
	davon Eigenkapital	30,0%	750,00 €/m ²
	Fremdkapital - Annuität	4,2%	6,05 €/m²
	Zinsen	1,5%	1,18 €/m ²
	Tilgungssatz	2,7%	4,88 €/m ²
	Eigenkapital	5,3%	3,28 €/m²
	Zinsen	4,0%	1,54 €/m ²
Rücklage	1,3%	1,74 €/m ²	
Bewirt.kosten	Mietausfallwagnis	5,0%	0,63 €/m ²
	Instandhaltungsaufwand	0,8%	1,71 €/m ²
	Verwaltungsaufwand p. a. pro WE	400,00 €	0,59 €/m ²
	durchschnittliche Wohnungsgröße	56 m²	
HGB	Abschreibung	0,0%	0,00 €/m²
	handelsrechtliche Abschreibung	0,0%	0,00 €/m ²
Ergebnis	durchschnittliche Kostenmiete		12,43 €/m²
	Laufzeit vorh. Substanz Fremdkapital - Tilgung		0 Jahre 0 Monate
	Laufzeit vorh. Substanz Eigenkapital - Rücklage		-
	Laufzeit Investitionsaufwand Fremdkapital - Tilgung		30 Jahre 0 Monate
	Laufzeit Investitionsaufwand Eigenkapital - Rücklage		36 Jahre 0 Monate

ABB. 4: KOSTENMIETE SANIERUNG SERIELLER WOHNUNGSBAU

Vorhandene Substanz	Vorhandene Substanz	100,0%	200,00 €/m²
	davon Fremdkapital	0,0%	0,00 €/m ²
	davon Eigenkapital	100,0%	20,00 €/m ²
	Fremdkapital - Annuität	0,0%	0,00 €/m²
	Zinsen	0,0%	0,00 €/m ²
	Tilgungssatz	0,0%	0,00 €/m ²
	Eigenkapital	4,0%	0,67 €/m²
	Zinsen	4,0%	0,67 €/m ²
	Rücklage	0,0%	0,00 €/m ²
Investitionsaufwand	Investitionsaufwand	100,0%	1.000,00 €/m²
	davon Fremdkapital	70,0%	700,00 €/m ²
	davon Eigenkapital	30,0%	300,00 €/m ²
	Fremdkapital - Annuität	4,1%	2,42 €/m²
	Zinsen	1,5%	0,47 €/m ²
	Tilgungssatz	2,7%	1,95 €/m ²
	Eigenkapital	5,3%	1,31 €/m²
	Zinsen	4,0%	0,62 €/m ²
	Rücklage	1,3%	0,70 €/m ²
Bewirt.kosten	Mietausfallwagnis	5,0%	0,39 €/m ²
	Instandhaltungsaufwand	1,7%	1,71 €/m ²
	Verwaltungsaufwand p. a. pro WE	400,00 €	0,59 €/m ²
	durchschnittliche Wohnungsgröße	56 m²	
HGB	Abschreibung	0,0%	0,00 €/m²
	handelsrechtliche Abschreibung	0,0%	0,00 €/m ²
Ergebnis	durchschnittliche Kostenmiete		7,09 €/m²
	Laufzeit vorh. Substanz Fremdkapital - Tilgung		0 Jahre 0 Monate
	Laufzeit vorh. Substanz Eigenkapital - Rücklage		-
	Laufzeit Investitionsaufwand Fremdkapital - Tilgung		30 Jahre 0 Monate
	Laufzeit Investitionsaufwand Eigenkapital - Rücklage		36 Jahre 0 Monate

Im Rahmen unterschiedlicher immobilienwirtschaftlicher Veranstaltungen wurde der Kostenmietenrechner vorgestellt. Sehr erfreulich waren dabei die Diskussionen um die Bestandteile und Einflussgrößen einer Kostenmiete. Impulse zur Diskussion zu den Einflussgrößen der Kostenmiete konnten ebenso wie eine neue Ehrlichkeit zu den „eigentlich betriebswirtschaftlich notwendigen Mieten“ erreicht werden. Durch den Einsatz des Kostenmietenrechners konnte anhand konkreter und leicht darstellbarer Beispiele ein deutlich verbessertes Verständnis in der Politik und in Gremien zum Thema „Wohnen kostet“ bewirkt werden. ■



Weitere Informationen:
www.kostenmietenrechner.de,
www.kowo-erfurt.de,
www.wbg-erfurt.de und
www.weimarerer-wohnstaette.de



Wohn- und Gewerbeimmobilien professionell managen und effektiv verwalten.

Unsere Lösung für die Wohnungswirtschaft umfasst unter anderem:

- Mitgliederverwaltung
- Flexibel konfigurierbares Reporting
- CRM-Funktionalitäten
- Wahlweise lokal oder extern gehostet

Wir bieten Ihnen ein umfangreiches und praxisorientiertes Beratungspaket rund um Ihre individuellen Unternehmensprozesse. Dabei berücksichtigen wir Ihre spezifischen Anforderungen und entwickeln ganzheitliche Lösungen.

HAUFE.Stellenmarkt

für Fach- und Führungskräfte



Foto: Khakimullin Aleksandr/shutterstock.com

Zielgruppe **Wohnungswirtschaft**

Bauleiter/Bauleiterin

BPD Immobilienentwicklung GmbH,
Nürnberg
Job-ID 004284130

Technischer Angestellter (m/w)

Stadt Frankfurt am Main, Frankfurt am Main
Job-ID 004284067

Immobilienkaufmann (m/w)

WGLi Wohnungsgenossenschaft
Lichtenberg eG, Berlin
Job-ID 004282018

Teamleiter/in Mietmanagement

VONOVIA, Duisburg
Job-ID 004164806

Diplom-Ingenieur/in (FH)/Bachelor oder Architekt/in der Fachrichtung Bauingenieurwesen, Fachbereich Hochbau und Architektur

Stadtverwaltung Schifferstadt, Schifferstadt
Job-ID 004280998

Bauingenieur/in

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz,
Kaiserslautern
Job-ID 004164094

Innenarchitekt/in

Leopold Fretz GmbH & Co KG, Konstanz
Job-ID 004168967

Immobilienkauffrau/-mann Verwaltung Liegenschaften

Hausverwaltung Thunnissen GmbH & Co. KG,
Düsseldorf
Job-ID 004170309

Kaufmännischer Geschäftsführer (m/w)

über Baumann Unternehmensberatung AG,
Frankfurt
Job-ID 004166005

Bankkaufmann (m/w) Baufinanzierung München

Interhyp Gruppe, München
Job-ID 004151446

Job-ID eingeben und bewerben!

Einfach auf www.stellenmarkt.haufe.de
die gewünschte Job-ID eintippen und Sie gelangen
direkt zu Ihrem gewünschten Stellenangebot.

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Ihr Ansprechpartner: Oliver Cekys
Tel. 0931 2791-731
stellenmarkt@haufe.de

Buchungsschluss für Stellenanzeigen

in der **DW 12/2016**
ist am **09. November**.

Finden Sie aktuelle Stellenangebote unter www.stellenmarkt.haufe.de

Spezialisten für
effiziente Mieterkommunikation,
Verbindlichkeit und hohe Lösungsquote
www.csf.immobilien



CSF **Immobilien**services

Wir suchen einen

Leiter Fachbereich Kundenbetreuung (m/w)

In dieser herausgehobenen Position verantworten Sie einen Fachbereich, der das Kerngeschäft unseres Unternehmens umfasst.

Ihre Aufgaben:

- Gesamtverantwortung in allen Fragen der Kundenbetreuung und Hausbewirtschaftung sowie Impulsgeber für neue strategische Handlungsfelder
- Ansprechpartner für Kunden, Mieter und Auftraggeber
- Wertschätzende und motivierende Führung der mehr als 40 Ihnen zugeordneten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie kompetente und umsichtige Steuerung des Fachbereiches
- Organisation von Arbeits- und Prozessabläufen sowie Gewährleistung und Umsetzung der Leistungsstandards
- Ausbau und Optimierung des Kundenservices
- Betriebskostenmanagement mit Überwachung der Budgetvorgaben
- Überwachung der vertragsgemäßen Aufgabenerfüllung, aber auch Umsetzung von Vertragsänderungen inkl. der erforderlichen Schritte der Qualitätssicherung

Ihr Profil:

- Einschlägiges Hochschulstudium oder vergleichbare Qualifikation
- Mehrjährige Führungs- und Ergebnisverantwortung für die Bewirtschaftung eines Wohnungsunternehmens
- Unternehmerisches und strategisches Denken und Handeln
- Ausgeprägte Dienstleistungsorientierung und Verhandlungsgeschick
- Überzeugende Kontakt- und Kommunikationsfähigkeit
- Ausgewiesene Führungskompetenz mit der Fähigkeit, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu motivieren
- Problemlösungs- und Entscheidungskompetenz
- Loyalität und Zuverlässigkeit
- Ausdauer und Belastbarkeit

Wir bieten Ihnen einen spannenden und zukunftssicheren Arbeitsplatz in der Saar-Lor-Lux-Region mit einer attraktiven Vergütung und weiteren Sozialleistungen im Rahmen des TVöD. Sie sind direkt der Geschäftsführung unterstellt.

Die Bewerbung von Frauen wird ausdrücklich begrüßt. Schwerbehinderte bzw. schwerbehinderten Menschen Gleichgestellte werden bei gleicher fachlicher Eignung vorrangig berücksichtigt.

Bitte senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen per Mail (als eine Datei im pdf-Format) mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis 30. November 2016 an: bewerbung@ig-sb.de.

Für einen ersten telefonischen Kontakt steht Ihnen unsere Geschäftsführerin Hildegard Wald unter der Telefonnummer 0681/3016123 zur Verfügung. Umfassende Vertraulichkeit sichern wir Ihnen zu.

Mit einem Bestand von rund 8.000 eigenen und fremd verwalteten Wohnungen sind wir das größte Immobilienunternehmen im Saarland. Unser Gesellschafter ist die Landeshauptstadt Saarbrücken. Als kommunales Unternehmen arbeiten wir für eine langfristige und bezahlbare Versorgung mit modernem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. In Zeiten des gesellschaftlichen Wandels positionieren wir uns als modernes, kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen. Unser Handeln ist geprägt von wirtschaftlichen Zielsetzungen und sozialer Verantwortung.

Kontakt:

Saarbrücker Immobilienverwaltungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH
St. Johanner Straße 110
66115 Saarbrücken
www.mehr-als-gewohnt.de



**SAAR
BRÜ
CKEN**

Ein Unternehmen
der Landeshauptstadt
SAARBRÜCKEN



Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft Stralsund eG

Die Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft Stralsund eG ist mit ihren 3.700 Wohnungen das zweitgrößte Wohnungsunternehmen der Hansestadt Stralsund.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir einen:

Kaufmännischen Mitarbeiter (m/w) für den Bereich Mietenbuchhaltung und Betriebskostenmanagement

Innerhalb eines Teams sind Sie für die umfassende Bearbeitung von Geschäftsvorgängen zur Sicherstellung einer termin- und qualitätsgerechten Mietenbuchhaltung und Abrechnung aller Betriebs- und Heizkosten verantwortlich.

Ihre Aufgaben: Zu Ihrem Aufgabengebiet gehört insbesondere:

- Erfassung und Pflege von Stammdaten zu Mietobjekten und Mietverträgen im ERP-System
- Sollstellung aller Mietverträge einschließlich der Veranlassung des Zahlungsverkehr für den Einzug der Mieten
- Überwachung von Zahlungseingängen und Pflege von offenen Posten inklusive Mahnwesen
- Vorbereitung und Durchführung der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für unseren Wohnungsbestand entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Unternehmensregeln
- Zusammenarbeit mit allen Versorgungsunternehmen, Abrechnungsdiensten und anderen Dienstleistern zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten
- Mitwirkung bei der Ausgestaltung von Verträgen zur ständigen Optimierung der Kostenstruktur und der Prozesse auf Grundlage der geltenden gesetzlichen Bestimmungen

Ihr Profil:

- Abgeschlossene Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau oder andere kaufmännische Ausbildung mit mehrjähriger Berufserfahrung im Bereich der Immobilienwirtschaft
- Teamorientierter Arbeitsstil und ausgeprägtes Prozessdenken sowie hohe Zuverlässigkeit
- Sicherer Umgang mit EDV-Programmen, insbesondere mit MS-Office Produkten sowie Erfahrungen mit der wohnungswirtschaftlichen Software Blue Eagle oder WODIS Sigma
- Organisationsstärke, Kommunikationsstärke, Durchsetzungsvermögen, freundliches und kundenorientiertes Auftreten, Gesprächs- und Verhandlungsgeschick
- Loyalität gegenüber Ihrem Arbeitgeber und eigenständiges, ergebnis- und kostenorientiertes Arbeiten nach Unternehmensregeln
- Führerschein Klasse B

Wir bieten Ihnen eine verantwortungsvolle und abwechslungsreiche Tätigkeit in einem wirtschaftlich gesunden Unternehmen. Die Vergütung erfolgt auf der Grundlage der tariflichen Bestimmungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung und bitten Sie um Zusendung Ihrer aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins bis zum **30.11.2016** an:

Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft Stralsund eG
Kedingshäger Straße 78, 18435 Stralsund
Telefon: 03831 377015 oder per E-Mail: vorstand@wbg-volkswerft.de



Die Baugenossenschaft Kirchmöser eG wurde 1954 gegründet. Sie besitzt und bewirtschaftet 622 Wohnungen aus den Baujahren 1914 bis 1969 in der Stadt Brandenburg an der Havel OT Kirchmöser. Wir suchen einen



Geschäftsführenden Vorstand (w/m) für den technischen und kaufmännischen Bereich

Ihr Profil

- abgeschlossenes Studium im Bereich Haustechnik/Bauingenieurwesen
- mehrjährige praktische Erfahrung in Projektierung und Ausführung im Wohnungsbau
- Führungskompetenz, Belastbarkeit
- Sensibilität für die Anforderungen der Mitglieder im direkten Kontakt
- Führerschein

Ihre Aufgabe

Sie verantworten die strategische Ausrichtung der Geschäftspolitik der Genossenschaft. Dazu gehören die Planung und Durchführung von Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben einschl. der kaufmännischen Verantwortung. Sie arbeiten mit dem Aufsichtsrat vertrauensvoll zusammen. Des Weiteren besitzen Sie Verhandlungsgeschick, sicheres Auftreten und Kommunikationsfähigkeit. Sie sind in der Lage, Kleinstreparaturen selbst auszuführen.

Wir bieten

- eine sehr motivierte kaufmännische Mitarbeiterin
- die geschäftsführende Leitung gemeinsam mit zwei ehrenamtlichen Vorständen
- angemessene Vergütung
- flexible Arbeitszeit

Die Position soll bis zum 01.08.2017 besetzt werden. Senden Sie Ihre Bewerbung einschl. Gehaltsvorstellung bis zum **31.12.2016** an:

Baugenossenschaft Kirchmöser eG, z. Hd. Frau Rita Müller,
Drosselweg 5a, 14774 Brandenburg an der Havel,
Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Kirchmöser eG

Die WGO ist mit rd. 3000 Mieteinheiten als Osnabrücks größte Wohnungsbaugenossenschaft seit über 60 Jahren auf dem Immobilienmarkt



tätig. Mit einem Eigenkapitalanteil von über 50% und einer Bilanzsumme von über 135 Mio. ist die WGO ein sehr gesundes Unternehmen. Das bedeutet in erster Linie Sicherheit, Geborgenheit und eine gute Perspektive für unsere Mieter und Mitglieder, jedoch auch für unsere Mitarbeiter.

Leiter Buchhaltung/Prokurist (m/w)

Ihre Aufgaben:

- Führung und Weiterentwicklung unseres Buchhaltungsteams
- Verantwortung für die gesamte Buchhaltung, inkl. Personalverantwortung für 4 Mitarbeiter (m/w)
- Sicherstellung einer termingerechten und ordnungsgemäßen Finanzbuchhaltung
- inhaltliche Verantwortung für das Rechnungswesen und die termingerechte Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen der WGO eG sowie der Tochtergesellschaft WGO GmbH
- Erstellung verschiedener Auswertungen sowie die Mitwirkung bei diversen Projekten
- Kontinuierliche Weiterentwicklung der Prozesse innerhalb der Buchhaltung
- Ansprechpartner für den Vorstand sowie für Wirtschaftsprüfer und Banken

Ihr Profil:

- Abgeschlossene kaufmännische Ausbildung mit abgeschlossener Weiterbildung zum Bilanzbuchhalter oder ein betriebswirtschaftliches Studium
- Fundierte Berufserfahrung im Bereich der Immobilien- und Wohnungswirtschaft zwingend erforderlich
- Kommunikationsstärke, Führungskompetenz (erste Führungserfahrung ist von Vorteil) und diplomatisches Geschick
- Hervorragende analytische und konzeptionelle Stärken sowie Überzeugungskraft
- Ein hohes Maß an Eigeninitiative und Einsatzbereitschaft sowie Belastbarkeit

Wir bieten:

- Vergütung nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif
- 13,5 Gehälter p.A.
- Betriebliche Altersvorsorge (nach 5 Jahren Betriebszugehörigkeit)
- flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege
- Die Chance als Abteilungsleiter mit fundierter Führungserfahrung den nächsten Karriereschritt zu gehen.

Sind Sie interessiert?

Dann freuen wir uns über Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe des frühestmöglichen Eintrittstermins per E-Mail an info@wgo24.de.

**WGO eG, Frau Jasper, Katharinenstr.10,
49074 Osnabrück, Tel. 0541-33534-31, www.wgo24.de**

Unsere Mandantin, die Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz eG, wurde im Jahr 1925 gegründet und gehört somit zu den traditionsreichen Wohnungsbaugenossenschaften der Hauptstadt. Ihren Wohnungsbestand von knapp 3.500 Wohnungen gestaltet sie attraktiv durch nachhaltige Investitionen und die Umsetzung von Neubaumaßnahmen. Mit einem engagierten Mitarbeiterteam und einer kooperativen Führung sichert sie als modernes und nach genossenschaftlichen Grundsätzen geführtes Unternehmen die Zukunftsfähigkeit für ihre 5.400 Mitglieder.



Für unsere Mandantin suchen wir im Rahmen der Nachfolgeregelung zum frühestmöglichen Zeitpunkt einen

Technischen Vorstand (m/w)

► Ihre Aufgabengebiete:

Gemeinsam mit Ihrem Vorstandskollegen gestalten Sie die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft und übernehmen Verantwortung für die strategische Ausrichtung nach genossenschaftlichen Gesichtspunkten.

Ihre Zuständigkeit erstreckt sich u. a. über die Geschäftsbereiche Neubau, Modernisierung, Instandhaltung sowie die technische Bestandsverwaltung. Die Bereiche Öffentlichkeitsarbeit, Personal und EDV werden von Ihnen in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstandskollegen verantwortet.

Darüber hinaus repräsentieren Sie das Unternehmen nach außen wie nach innen, setzen sich für die Belange seiner Mitglieder ein und pflegen mit den Organen der Genossenschaft eine enge, vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

► Unsere Erwartungen:

Um die Position erfolgreich ausfüllen zu können, verfügen Sie über ein abgeschlossenes Ingenieurstudium (z. B. Bau, Wirtschaft etc.) oder eine vergleichbare Ausbildung in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft mit technischer Zusatzqualifikation. Darüber hinaus verfügen Sie über ein umfassendes Verständnis für wirtschaftliche bzw. kaufmännische Zusammenhänge und sind in der Lage, die weitere Bestandsentwicklung marktorientiert zu steuern.

Des Weiteren setzen wir eine langjährige und umfangreiche Berufs- sowie Leitungserfahrung voraus, idealerweise sogar in Genossenschaften erlangt, wodurch eine starke Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken entstanden ist.

Durchsetzungskraft und die Fähigkeit, Mitarbeiter zu führen und zu motivieren, sollten ebenso zu Ihren Eigenschaften gehören wie Teamfähigkeit und ein konstruktiver und partnerschaftlicher Umgang mit den Mitgliedern sowie Organen der Genossenschaft. Darüber hinaus zeichnen Sie sich durch zukunftsfähiges unternehmerisches Denken und Handeln, Eigeninitiative und eine hohe Leistungsbereitschaft aus.

Wir freuen uns, Sie kennenzulernen:

Schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen, Ihrem frühestmöglichen Eintrittsdatum sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: „GbSt Steglitz eG - Technischer Vorstand (m/w)“ per E-Mail bis zum **22. November 2016** an:



DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Ansprechpartnerin: Frau Saskia Scheffler
E-Mail: bewerbungen@domusconsult.de
Web: www.domusconsult.de

Als gut aufgestelltes kunden- und dienstleistungsorientiertes Wohnungsunternehmen mit Mehrheitsbeteiligung der Stadt Salzburg ist die Unternehmensgruppe in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft tätig. Die Gesellschaft verfügt über einen eigenen Bestand von 4.932 Wohnungen sowie rd. 1000 verwalteten Einheiten. Mit unserer ausgeprägten Kundenorientierung, kontinuierlichen und nachhaltigen Investitionen in unseren Immobilienbestand, ergänzt durch zielgruppenorientierten Wohnungsneubau, sind wir seit mehr als 90 Jahren sehr erfolgreich auf dem regionalen Wohnungsmarkt positioniert. Mit unseren vielfältigen Projektentwicklungsmaßnahmen und einer ausgeprägten sozialen Dienstleistung trägt die Unternehmensgruppe Wohnbau Salzburg nachhaltig zur Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der kinder- und familienfreundlichen Stadt Salzburg bei.

Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum **01.05.2017** eine unternehmerisch denkende, engagiert und umsetzungsorientiert handelnde Persönlichkeit mit Hands-on-Mentalität als

Geschäftsführer (m/w)

Sie tragen die Gesamtverantwortung für die strategische und operative Unternehmensführung.

Um diese verantwortungsvolle Aufgabe erfolgreich auszuführen, sollten Sie über ein betriebswirtschaftliches Studium und/oder eine immobilienpezifische Ausbildung mit entsprechender Weiterqualifikation verfügen. Weitere Voraussetzungen sind eine mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung in der Immobilienwirtschaft. In persönlicher Hinsicht erweisen Sie sich als kommunikationsstark, mit einer hohen Sozial- und Führungskompetenz. Sie überzeugen ihre internen und externen Ansprechpartner durch souveränes und verbindliches Auftreten sowie Durchsetzungsvermögen und Verhandlungsgeschick. Als ausgezeichnete Ausbildungsstätte für Immobilienkaufleute bilden wir ständig sechs junge Menschen zu Immobilienkaufleuten aus. Eine zertifizierte Auszubereignung rundet idealerweise das Profil des Geschäftsführers ab.

Wir bieten eine interessante Aufgabe mit unternehmerischer Verantwortung und großem Entscheidungsspielraum sowie ein kompetentes und hoch motiviertes Team von 60 Mitarbeitern an drei Standorten. Sie sollten bereit sein, Ihren Lebensmittelpunkt in die Stadt Salzburg zu verlegen.

Um den Anteil von Frauen in Führungspositionen zu erhöhen, werden Frauen bei gleicher Qualifikation vorrangig berücksichtigt, sofern nicht in der Person eines Mitbewerbers liegende Gründe überwiegen.

Eine vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellung und möglicher Eintrittstermin) bis zum **15.12.2016** an den

**Vorsitzenden des Aufsichtsrates,
Herrn Rolf Stratmann -persönlich-
Wohnbaugesellschaft mbH Salzburg
Windmühlenbergstraße 9-11
38259 Salzburg**



SALZGITTER-BAD



SALZGITTER-LEBENSTEDT



PEINE



**EINE GUTE
ENTSCHEIDUNG**



Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz

Wir sind das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Konstanz (Hauptgesellschafter Stadt Konstanz, Minderheitsgesellschafter Sparkasse Bodensee). Die Gesellschaft verwaltet im eigenen Bestand knapp 4.000 Wohnungen, rd. 1.800 Wohnungen für Dritte und WEGs sowie Gewerbeobjekte. Unser Aufgabengebiet umfasst das gesamte Spektrum der Wohnungswirtschaft wie Bestandsbewirtschaftung, Neubau, Modernisierung, Instandhaltung, Gebäudemanagement, Projektentwicklung und Stadtentwicklungsmaßnahmen.

Um unsere Ziele auch weiterhin zu erreichen, suchen wir im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung für den langjährigen Geschäftsführer die verantwortungsbewusste, erfahrene und unternehmerisch denkende Persönlichkeit als

Geschäftsführerin / Geschäftsführer

zum 01.01.2018.

Wir erwarten

- Fundierte Berufserfahrung aus einer vergleichbaren Position
- Umfassende Kenntnisse der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Betriebswirtschaftliches und technisches Wissen, Bilanzsicherheit
- Soziale Kompetenz, gepaart mit einem hohen Maß an Kreativität und der Fähigkeit, diese zu kommunizieren und umzusetzen
- Kenntnisse des Wohnungsmarktes, der wirtschaftlichen und sozialen Strukturen in Konstanz sind für die Leitung des kommunalen Wohnungsunternehmens von Vorteil

Wir bieten Ihnen einen anspruchsvollen, interessanten und abwechslungsreichen Arbeitsplatz. Sie leiten ein Team mit gut 70 hochqualifizierten und überdurchschnittlich motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Des Weiteren bieten wir eine leistungsgerechte Vergütung. Die Bestellung erfolgt zunächst auf fünf Jahre; eine wiederholte Bestellung ist möglich. Ihre Bewerbung wird absolut vertraulich behandelt.

Die Stadt Konstanz fördert die Chancengleichheit von Frauen und Männern. Bewerbungen von schwerbehinderten Menschen werden bei gleicher Eignung vorrangig berücksichtigt.

Telefonische Auskünfte erteilen Ihnen gerne der derzeitige Stelleninhaber, Herr Bruno Ruess, WOBAK (Tel. 07531/9848-31) oder der Leiter des Personal- und Organisationsamtes, Herr Thomas Traber (Tel. 07531/900 268).

Wenn Sie diese langfristig angelegte, verantwortungsvolle Stelle interessiert, senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung bis spätestens 31.12.2016 an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats:

Stadt Konstanz
Herrn Oberbürgermeister Uli Burchardt – persönlich
Kanzleistr. 15, 78462 Konstanz

www.wobak.de
www.konstanz.de

Seit 1993 steht die Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG für Qualität und Zuverlässigkeit bei der Entwicklung und Umsetzung von Wohnungsbauprojekten. Als Tochtergesellschaft der Ten Brinke Gruppe gehört Ten Brinke Wohnungsbau zu einer aus den Niederlanden stammenden und international erfolgreich tätigen Unternehmensgruppe mit beinahe 115 Jahren Erfahrung und Know-how im Immobilienbereich.

Für den Einsatz im Raum NRW suchen wir Sie, **zum nächstmöglichen Zeitpunkt**, als

Projektleiter für den Wohnungsbau (m/w)

Ihre Aufgaben als Projektleiter

- Sie sind für die erfolgreiche Fertigstellung der Ihnen anvertrauten Projekte, innerhalb gegebener Parameter in Bezug auf Bauzeit, Baukosten und Qualität, verantwortlich.
- Als Gesprächspartner in Verhandlungssituationen stehen Sie in Kontakt mit Auftraggebern, Architekten, Beratern, Behörden, Subunternehmern und Lieferanten.
- In Ihrer Position berichten Sie direkt an die Geschäftsführung

Unser Anforderungsprofil

Sie haben auch in schwierigen Situationen den Überblick, Ihr Studium erfolgreich abgeschlossen, ein sicheres und verbindliches Auftreten gegenüber Geschäfts- und Projektpartnern und Erfahrung in der Projektleitung.

Unser Angebot

Kurz gefasst erwartet Sie ein inspirierendes Umfeld mit ausgezeichneten Arbeitsbedingungen und hervorragenden Zukunftsperspektiven gekoppelt mit einer selbstständigen und abwechslungsreichen Position.

Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung als Projektleiter. Senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe der Referenz 160-2016-PLNRW per E-Mail (PDF < 5MB) an: bewerben@tenbrinke.com.

Für Fragen steht Ihnen Herr Malte Neider seitens der Personalabteilung unter +49 (0) 2871-48314 zur Verfügung.



Die Wohnungsbaugenossenschaft Modernes Wohnen Koblenz eG, Koblenz sucht im Rahmen einer alters-

bedingten Nachfolgeregelung, möglichst zum 01. April 2017, eine engagierte und in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft versierte Persönlichkeit als

Geschäftsführer (in)

zur Bestellung als hauptamtliches Vorstandsmitglied nach der Einarbeitung. Wir sind als Wohnungsbaugenossenschaft seit 1911 am Koblenzer Wohnungsmarkt tätig. Zurzeit verwalten wir einen Wohnungsbestand (überwiegend freifinanziert) von rd. 1.000 WE. Bei der Tochtergesellschaft kommt in der Fremd- und WEG-Verwaltung ein Bestand von 200 WE hinzu. Mit einer ausgeprägten Kundenorientierung, kontinuierlichen Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand zur Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz und umfangreichen Neubaumaßnahmen sind wir am Markt positioniert. Sie übernehmen gemeinsam mit einem nebenamtlichen Vorstand die strategische und unternehmerische erfolgreiche Weiterentwicklung der Genossenschaft unter Beachtung des Genossenschaftsgedankens. Sie besitzen ein ausgeprägtes Verständnis für kaufm., technische und rechtliche Zusammenhänge, verfügen über eine hohe Sozialkompetenz und können Ihre Mitarbeiter entsprechend motivieren. Wir erwarten ein erfolgreiches abgeschlossenes (Fach-)Hochschulstudium mit betriebswirtschaftlicher oder wohnungswirtschaftlicher Ausrichtung. Eine mehrjährige Berufs- und ggf. Leitungserfahrung in der Wohnungswirtschaft sind von Vorteil. Fachkenntnisse in wohnungswirtschaftlicher Software werden vorausgesetzt.

Die Position wird entsprechend den Anforderungen vergütet. Hinzu kommt eine betriebliche Altersversorgung.

Wenn eine hohe Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken, unternehmerisches Denken und Handeln, Verantwortungsbewusstsein, Teamfähigkeit und eine hohe Leistungsbereitschaft Sie auszeichnen, dann senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen an:

Reiner Schmitz,
Modernes Wohnen Koblenz eG,
Lindenstraße 13, 56073 Koblenz
Tel. 0261 947300,
E-Mail: info@moderneswohnenkoblenz.com

Das Tätigkeitsfeld der BAM Immobilien-Dienstleistungen GmbH umfasst die Durchführung von immobilienbezogenen Facility-Management-Dienstleistungen. Das Leistungsbild reicht dabei vom technischen, über das kaufmännische bis hin zum infrastrukturellen Gebäudemanagement.

Für den Standort **Stuttgart** suchen wir Sie, **zum nächstmöglichen Zeitpunkt**, als

CAFM-Administrator (m/w)

Ihre Aufgaben und Verantwortlichkeiten sind u. a.

- Programmierung und Weiterentwicklung des CAFM-Systems und der mobilen App
- Mitgestaltung von operativen Betriebsprozessen und Anwendungsmodulen
- Design von CAFM-Systemoberflächen, Auswertungen und Reports
- User Help Desk für Fragen zum CAFM-System
- Organisation und Durchführung von Schulungen
- Unterstützung bei der Dokumentation im CAFM-System

Ihr Profil

Sie verfügen über ein abgeschlossenes Studium im Bereich Betriebswirtschaft, Wirtschaftsinformatik, Immobilienmanagement, Immobilienwirtschaft oder ein vergleichbares Studium und haben eine Affinität zur Informationstechnik? Die aktive, kreative Weiterentwicklung unseres CAFM (Computer-Aided Facility Management)-Systems weckt Ihr Interesse? Dann sollten wir uns kennenlernen!

Ihre Bewerbung

Wenn Sie sich den vielseitigen und spannenden Herausforderungen als CAFM-Administrator/-in stellen möchten, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Die vollständige Vakanz finden Sie unter ‚Karriere‘ auf www.bam-deutschland.de. Zum Bewerbungsformular gelangen Sie direkt über <https://goo.gl/FtuWbC>.

Bei Fragen steht Ihnen Frau Olja Wildemann unter 0711 25007-267 gerne zur Verfügung.



MIETRECHT

BGB §§ 216 Abs. 3, 551

Verjährte Nachforderungen

Betriebskostennachforderungen aus Jahresabrechnungen des Vermieters sind wiederkehrende Leistungen im Sinne des § 216 Abs. 3 BGB. Dem Vermieter ist es deshalb nach § 216 Abs. 3 BGB verwehrt, sich wegen bereits verjährter Betriebskostennachforderungen aus der Mietsicherheit zu befriedigen.

BGH, Urteil vom 20.7.2016, VIII ZR 263/14

Bedeutung für die Praxis

Dem Mieter, der eine Mietsicherheit geleistet hat, steht (frühestens) nach Beendigung des Mietverhältnisses und Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist des Vermieters ein Anspruch auf Freigabe der Sicherheit zu. Bei Verpfändung einer Sparbuchforderung ergibt sich der Anspruch des Mieters auf Freigabe der Sicherheit und Rückgabe des Sparbuchs sowohl aus §§ 1273, 1223 Abs. 1 BGB (dinglicher Anspruch) sowie aus der regelmäßig stillschweigend abgeschlossenen Sicherungsabrede. Dieser Anspruch wird allerdings erst dann fällig, wenn das Sicherheitsbedürfnis entfallen ist, mithin zu dem Zeitpunkt, in dem dem Vermieter keine Forderungen mehr aus dem Mietverhältnis zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen kann. Gemäß § 216 Abs. 1 BGB hindert die Verjährung eines Anspruchs, für den ein Pfandrecht bestellt ist, den Gläubiger nicht, seine Befriedigung aus dem belasteten Gegenstand zu suchen. Dieses Verwertungsrecht besteht allerdings nicht uneingeschränkt. Denn § 216 Abs. 1 BGB findet nach § 216 Abs. 3 BGB keine Anwendung auf die Verjährung von Zinsen und anderen wiederkehrenden Leistungen. So verhält es sich bei den hier in Rede stehenden Forderungen der Beklagten auf Betriebskostennachzahlungen. Den Charakter als wiederkehrende Leistung verlieren Betriebskostenzahlungen des Mieters indes nicht dadurch, dass sie als Saldo einer Betriebskostenjahresabrechnung verlangt werden, zumal auch die sich daraus ergebenden, üblicherweise von Jahr zu Jahr in der Höhe schwankenden Zahlungen - wenn die Abrechnung einen Saldo zugunsten des Vermieters ergibt - regelmäßig wiederkehrend zu erbringen sind, da der Vermieter über die Betriebskosten jährlich abzurechnen hat. Die Betriebskostenjahresabrechnung ist somit nicht rechtsbegründend (konstitutiv) für den Leistungsanspruch. Der Anspruch ist vielmehr bereits mit der (regelmäßig zu Mietbeginn getroffenen) vertraglichen Vereinbarung gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Übertragung der Betriebskostenlast auf den Mieter dem Grunde nach entstanden. Im Übrigen ist die Frage, ob der Gläubiger sich wegen eines verjährten Anspruchs noch aus der Sicherheit befriedigen kann, in § 216 Abs. 1, 3 BGB abschließend geregelt. Der Zweck der Regelung besteht darin, dass hinsichtlich wiederkehrender Leistungen für die Befriedigung des Gläubigers aus einer Sicherheit nur ein begrenzter Zeitraum zur Verfügung stehen soll, so dass der Schuldner nach Eintritt der Verjährung der gesicherten Forderung die Verwertung der Sicherheit wegen derartiger Ansprüche verhindern und somit die Sicherheit zurück erhalten kann, wenn keine sonstigen gesicherten Forderungen bestehen. Dieser Zweck würde vereitelt, wenn der Gläubiger in einem solchen Fall die Rückgabe einer Sicherheit unter Verweis auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen verjährter wiederkehrender Leistungen verweigern könnte.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

INHALT

MIETRECHT

- 85 BGB §§ 216 Abs. 3, 551
Verjährte Nachforderungen
- 86 BGB § 536
Mietminderung und Darlegungslast



WEG-RECHT

- 86 WEG §§ 23 Abs. 1, 24, BGB §§ 164 ff.
Versammlungsteilnahme
- 86 WEG §§ 14 Nr. 1, 15, 21; BGB § 242
Taubenfüttern vom Balkon aus
- 87 WEG §§ 10, 15 Abs. 3, 21 Abs. 8
Begründung eines Sondernutzungsrechts; gerichtliche Ersetzung einer Vereinbarung
- 87 WEG §§ 21, 22, BGB § 1004
Genehmigungsbeschluss für Müllbox
- 87 WEG §§ 23 ff., 27; BGB § 242
Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen



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

Mietminderung und Darlegungslast

Da die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt, genügt der Mieter seiner Darlegungslast schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt.

BGH, Beschluss vom 27.7.2016, XII ZR 59/14

Bedeutung für die Praxis

Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung (oder einen bestimmten Minderungsbetrag) braucht ein Mieter nicht vorzutragen. Von ihm ist auch nicht zu fordern, dass er über eine hinreichend genaue Beschreibung der Mangelscheinungen („Mangelsymptome“) hinaus die ihm häufig nicht bekannte Ursache dieser Symptome bezeichnet. Den beschriebenen Anforderungen werden die Mängelrügen der Beklagten hinsichtlich der Heizungsanlage und der Belüftung gerecht. Die Beklagten haben bereits mit der Klageerwidern das Fehlen eines erforderlichen Belüftungssystems gerügt und im Einzelnen ausgeführt, es fehle an einer funktionierenden warmen Zuluft, da die Klägerin die vorhandene Zuluftöffnung mit einer Styroporplatte verschlossen habe. Dadurch sei in den Räumlichkeiten nur Abluft, aber keine Zuluft vorhanden gewesen, wodurch auch ein Unterdruck zwischen Küche und Restaurant entstanden sei. Sie haben ihre Rüge dahingehend ergänzt, dass die Abluftmenge in der Küche so hoch gewesen sei, dass im gesamten Betrieb Unterdruck geherrscht habe. Weitere Einzelheiten sind von den Beklagten nicht zu fordern. Werden wie hier Räume

zur Nutzung als Gastronomiebetrieb vermietet, kann eine unzureichende Belüftung einen Mangel darstellen. Ebenso hätte das Berufungsgericht auch über die von den Beklagten behauptete mangelnde Beheizbarkeit der Räume die angebotenen Beweise erheben müssen. Die Darlegung der Beklagten ist nicht deswegen un schlüssig, weil sie unvereinbar mit dem Inhalt eines vorprozessualen Schreibens ist. Die Beklagten können nicht an ihrer vorgerichtlichen Sachdarstellung festgehalten werden. Die Widersprüche zwischen den verschiedenen Darstellungen, die die Beklagten während des Prozesses abgegeben haben, sind nicht derart gravierend, dass deswegen von einem nicht nachvollziehbaren oder unsubstantiierten Vortrag, der der Beweisaufnahme nicht zugänglich ist, ausgegangen werden könnte. Ein konkreter Sachmangel in Form einer nicht ausreichend funktionierenden Heizungsanlage ist jedoch dann vorgetragen, wenn der Mieter angibt, wann keine adäquaten Raumtemperaturen erreicht wurden. Dies haben die Beklagten getan, indem sie konsistent vortrugen, es seien in den Gasträumen in den Monaten Oktober 2011 bis Mai 2012 keine Temperaturen von über 18°C erreichbar gewesen. Ebenso wenig sind die Beklagten verpflichtet, die Ursachen der niedrigen Temperaturen genauer zu benennen. Die Beklagten haben angegeben, es seien mit der vorhandenen Heizungs- und Lüftungsanlage keine höheren Temperaturen erreichbar gewesen. Dies allein ist ausreichend, um bei erfolgreichem Nachweis von einem Sachmangel auszugehen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG-RECHT

WEG §§ 23 Abs. 1, 24, BGB §§ 164 ff.

Versammlungsteilnahme

Ein Eigentümer, der sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lässt, darf nicht selbst an der Eigentümerversammlung teilnehmen.

OLG Schleswig, Urteil vom 19.4.2016, 2 Wx 12/16

Bedeutung für die Praxis

Wenn in der Gemeinschaftsordnung keine Regelungen zur Beschränkung der Vertretung von Mitgliedern in den Eigentümerversammlungen existiert (sog. Vertreterklauseln), dann darf sich der Eigentümer generell durch einen oder auch mehrere (!) - diese zu bejahende Frage lässt das Gericht allerdings offen - Dritte vertreten lassen (§§ 164 ff. BGB). Wenn der Eigentümer allerdings selbst erscheint, muss der Verwalter als Versammlungsleiter den oder die Vertreter zum Verlassen der Versammlung bewegen. Anderenfalls liegt ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit vor. Dieser dient dem Zweck, die Eigentümerversammlung von fremdem Einfluss freizuhalten. Die Wohnungseigentümer sollen in ihrer Versammlung auftretende Meinungsverschiedenheiten grundsätzlich allein unter sich austragen. Würden sowohl der Vertretene als auch dessen Vertreter (als anderes Ich) zugleich teilnehmen, läge eine Umgehung des Verbots, Begleiter in die Versammlung mitzunehmen, faktisch vor.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 14 Nr. 1, 15, 21; BGB § 242

Taubenfüttern vom Balkon aus

Verstößt ein Wohnungseigentümer gegen die sich aus der bindenden Hausordnung ergebenden Pflichten (hier: Verbot, Tauben zu füttern), so stehen den beeinträchtigten anderen Eigentümern Unterlassungsansprüche zu. Der Eigentümer verletzt das Rücksichtnahmegebot des § 14 WEG durch das Auslegen von Vogelfutter, das Bereitstellen von Trinkwasserbehältern und das Aufstellen von Behältern, die sich zum Nisten und Brüten zumindest eignen.

AG München, Urteil vom 23.9.2016, 485 C 5977/15

Bedeutung für die Praxis

Die Hausordnung darf Gebrauchsregelungen enthalten, die Auswirkungen auf die Nutzung des Sondereigentums und von Sondernutzungsflächen haben. Eine Vergemeinschaftung der Individualrechte ist durch einfachen Mehrheitsbeschluss möglich, aber nicht erzwingbar. Die Hausordnung - Dauerbrenner und kurioserweise immer noch die Nr. 1 in § 21 Abs. 5 WEG - kann und muss der Verwalter nicht durchsetzen. Insoweit haben die sich beeinträchtigt fühlenden Eigentümer gegen den Störer Individualansprüche, die sie auf eigene Kosten gestützt auf §§ 1004 BGB i. V. m § 14 Nr. 1 WEG auch gerichtlich geltend machen können.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

Begründung eines Sondernutzungsrechts; gerichtliche Ersetzung einer Vereinbarung

- 1a. Die Zuweisung im Gemeinschaftseigentum stehender Flächen an einzelne Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung begründet auch dann ein Sondernutzungsrecht und erfordert daher eine Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG, wenn alle Wohnungseigentümer eine gleichwertige Fläche zur alleinigen Nutzung erhalten (Fortführung von Senat, Beschluss vom 20.9.2000, V ZB 58/99, ZMR 2000, 771 = BGHZ 145, 158, 167 f.).
- 1b. Eine Regelung, die im Interesse eines geordneten Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums dessen turnusmäßige Nutzung durch einzelne Wohnungseigentümer vorsieht, führt dagegen grundsätzlich nicht zu einem (befristeten) Sondernutzungsrecht; sie kann daher durch (Mehrheits-) Beschluss getroffen werden.
- 1c. Eine Vereinbarung kann durch eine gerichtliche Entscheidung nach § 21 Abs. 8 WEG ersetzt werden, wenn einem Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG ein Anspruch auf ihren Abschluss zusteht, die übrigen Wohnungseigentümer diesen nicht erfüllen und bei ihrer inhaltlichen Ausgestaltung Spielraum besteht.

BGH, Urteil vom 8.4.2016, V ZR 191/15

Bedeutung für die Praxis

Durch die - zeitlich begrenzte - Turnus-Regelung für die Nutzung von Gartenflächen wird noch kein Sondernutzungsrecht begründet. Ein Sondernutzungsrecht liegt aber vor, wenn einem Wohnungseigentümer ein unlimitiertes Alleingebrauchsrecht am gemeinschaftlichen Eigentum zugesprochen wird. Kompensationen zugunsten der rechtlich durch eine solche Regelung Benachteiligten sind bedeutungslos. Neu und falsch ist, dass nach BGH eine subsidiäre gerichtliche Befugnis bestehen soll, nach eigenem billigem Ermessen den Inhalt einer Vereinbarung zu bestimmen. Weder nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG (so Elzer in Riecke/Schmid, WEG, 3. Auflage 2010, § 10 Rn. 199) noch gemäß § 21 Abs. 8 WEG besteht diese Befugnis. § 21 Abs. 8 WEG (vgl. Hügel/Elzer, WEG, 2015, § 21 Rn. 151) enthält eine reine Beschlussersetzungsbefugnis, keine weitergehende Möglichkeit der gerichtlichen Vereinbarungsersetzung.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

Genehmigungsbeschluss für Müllbox

Wenn eine Änderung des optischen Erscheinungsbilds des Eingangsbereichs gerügt wird, müssen Angaben dazu erfolgen, inwieweit sich dies negativ auswirkt. Eine Heckenanpflanzung kann eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung im Sinne des § 21 WEG und keine einfache bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG darstellen (vgl. BayOLG, NJW-RR 1991, 1362). Würde ein Genehmigungsbeschluss (hier eine Bretterwand betreffend) nicht für ungültig erklärt, könnten die Betroffenen wegen dessen Bestandskraft ihren möglichen individuellen Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB i. V. m. § 22 Abs. 1 WEG nicht mehr geltend machen. Auch wenn § 22 Abs. 1 WEG kein „variables Quorum“ regelt und der Verwalter einen Positivbeschluss über die Genehmigung in Form eines Zitterbeschlusses verkünden durfte, ändert dies nichts daran, dass der Zitterbeschluss auf Anfechtung für ungültig erklärt werden muss.

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 23.3.2016, 539 C 15/15 (rkr. nach Berufungsrücknahme)

Bedeutung für die Praxis

Wird eine bauliche Veränderung eines Mitwohneigentümers, die bei rechtmäßigem Vorgehen einen Beschluss nach § 22 Abs. 1 WEG voraussetzt, faktisch durchgeführt, dann kann der Umbauende dem individuellen Beseitigungsanspruch durch einen von ihm initiierten Genehmigungsbeschluss die Durchsetzbarkeit zumindest vorläufig nehmen. Zuerst muss der jüngere Genehmigungsbeschluss rechtskräftig für ungültig erklärt werden. Sonst kann wegen dessen Existenz ein individueller Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB i. V. m. § 22 Abs. 1 WEG nicht geltend gemacht werden. Mit dem Bestimmtheitsgrundsatz gibt es bei bereits in die Tat umgesetzten Baumaßnahmen kaum Probleme.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen

1. Jeder einzelne Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Einsichtnahme in sämtliche Verwaltungsunterlagen, insbesondere in die Aufzeichnungen und Belege der Abrechnung sowie in die Einzelabrechnungen der übrigen Wohnungseigentümer.
2. Ein Wohnungseigentümer darf auch wiederholt in die Verwaltungsunterlagen einsehen. Dazu kann er einen weiteren Miteigentümer und einen Rechtsanwalt hinzuzuziehen.
3. Auf eine Verjährung möglicher Ansprüche kommt es für die Frage der Berechtigung der Einsichtnahme nicht an. Die Grenze für das Einsichtsrecht bilden allein das Schikaneverbot sowie Treu und Glauben.

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 20.6.2016, 2-13 S 13/14

Bedeutung für die Praxis

Der Wohnungseigentümer bedarf für die Einsichtnahme keines Ermächtigungsbeschlusses. Er muss sich grundsätzlich nicht mit anderen Wohnungseigentümern absprechen. Die mehrfache Ausübung des Einsichtsrechts ist zulässig. Damit scheidet der Einwand des Verwalters aus § 362 BGB (vgl. LG Hamburg ZMR 2012, 292). Nach ein bis zwei Jahren entsteht ein solcher Anspruch obendrein neu; der Verwalter kann nicht Erfüllung einwenden. Vom Einsichtsrecht in die Verwaltungsunterlagen ist auch gedeckt, dass sich der Einsicht Begehrende der Unterstützung und Hilfe eines weiteren Miteigentümers bedient. Dies gilt jedenfalls dann, wenn es sich um eine Vielzahl von Verwaltungsunterlagen handelt, deren äußerer Umfang und Sachgehalt darauf hindeuten, dass es mehrerer Personen bedarf, um sie zu sichten. Soweit keine Gefahren für den störungsfreien Geschäftsbetrieb zu befürchten sind, hat der Verwalter die Einsicht auch in ältere Unterlagen zu ermöglichen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

12,7%

Zuwanderung von EU-Bürgern

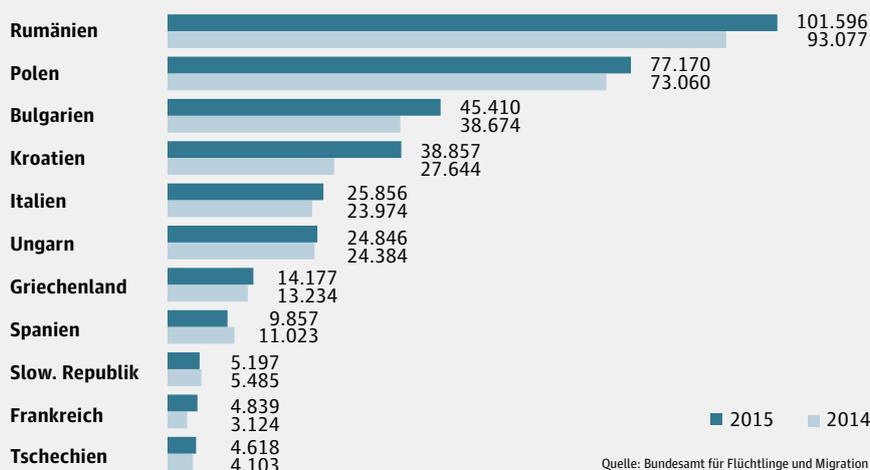
Die Zahl der EU-Bürger, die nach Deutschland zugewandert sind, hat sich 2015 deutlich erhöht. Von 339.309 im Jahr 2014 stieg sie auf 382.449. Das bedeutet ein Plus von 12,7%. Dies geht aus dem Freizügigkeitsmoni-

toring des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge hervor. Die meisten Menschen kamen aus Rumänien, gefolgt von Zuwanderern aus Polen, Bulgarien, Kroatien und Italien. Vergleicht man die Wanderungssalden

der einzelnen Staatsangehörigkeiten in absoluten Zahlen mit denen des Vorjahres, so weist Kroatien als Herkunftsland die stärkste Zunahme auf (+11.213 Personen). Der größte Rückgang des Zuwanderungssaldos war bei den spanischen Staatsangehörigen zu verzeichnen (-1.166 Personen).

„Die Zuwanderung nach Deutschland beschränkt sich nicht auf Flüchtlinge. Auch Bürger anderer europäischer Staaten kommen in großer Zahl nach Deutschland und möchten bleiben“, fasst Matthias Klupp von Analyse & Konzepte zusammen. „Die Aufgabe der Integration wird dadurch komplexer - auch für die Wohnungswirtschaft. Gleichzeitig können wir aber von den Kompetenzen und der Arbeitskraft dieser Menschen profitieren.“

WANDERUNGSSALDO VON EU-BÜRGERN NACH STAATSANGEHÖRIGKEIT



Quelle: Bundesamt für Flüchtlinge und Migration

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Ulrike Silberberg (US)
 Chefredakteurin
 ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040-211165-34



Olaf Berger (OB)
 Redakteur
 olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040-211165-35



Helene Bockhorst (HB)
 Redakteurin
 helene.bockhorst@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040-211165-36



Heike Tiedemann
 Verkaufsleitung Hamburg
 heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040-211165-41



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



Nicole Behrendt
 Redaktionsassistentin
 nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040-211165-32

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 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, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg, Telefax: 040-211165-3332, 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, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de
 Oliver Cekys, 0931-2791-731, oliver.cekys@haufe.de
 Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

Oliver Cekys, 0931-2791-731, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2016.

www.mediacybernetik.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

Aboverwaltung: Telefon (kostenfrei): 0800-7234249, Telefax (kostenfrei): 0800-5050446, Zeitschriften@haufe.de

Bezugspreise: Jahresabonnement 128,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 14,40 €. Das Abonnement kann spätestens vier Wochen vor Ende des jeweiligen Bezugsjahres gekündigt werden (Preise ab dem 1.1.2016).

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



Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2017

Innovativer bauen - nachhaltig, effektiv und effizient



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



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW | 2017

Strompreis wird Festpreis. Energie wird innogy.

Business Strom garantiert Ihnen Energie zu Festpreisen – über mehrere Jahre. Erhöhen Sie Ihre Planungssicherheit und profitieren Sie von maßgeschneiderten Vertragsmodellen. Jetzt unter innogy.com/geschaeftskunden



innogy