

Die Wohnungswirtschaft

DW

73. Jahrgang

11 / 2020

EU-Serie:
Bezahlbares
Wohnen kontra
Green Deal

Seite 46

Thema des Monats

08

Hamburger Hafencity:
modern, urban, divers

18

Schall- und Brandschutz:
Hohes Niveau, neue Konzepte

58

Klimawandel: Was bedeutet er
für die Verkehrssicherungspflicht?



Was steckt hinter Gestaltungsvielfalt mit WDVS?

Die Idee, dass ein modernes WDVS erstaunliche Oberflächenvielfalt ermöglicht.



Für jede Anforderung die passende WDVS-Lösung: sowohl individuelle Putzfassaden mit StoSignature wie auch Bekleidungen mit plastischen Fassadenelementen, Klinker oder Naturstein sind machbar. So erfüllen Sie alle Designvorstellungen Ihrer Kunden und können dank variabler Systemkomponenten gleichzeitig das Preis-Leistungs-Verhältnis für Ihr spezielles Projekt optimieren.

Mehr über die Zukunft der Fassade unter: www.zukunft-fassade.de

sto

Bewusst bauen.

EDITORIAL

Ein großes Danke für Ihr Vertrauen

Heute habe ich eine gute und eine schlechte Nachricht für Sie ... Da ich Sie nicht persönlich fragen kann, welche Sie zuerst lesen möchten, fange ich mit der schlechten Nachricht an: Die DW-WERKSTATT mussten wir aufgrund der starken Zunahme der Corona-Fallzahlen im gesamten Bundesgebiet leider absagen. Wir bedauern dies sehr, stecken doch monatelange Arbeit und Vorbereitung in diesem exklusiven Netzwerk-Format. Dennoch haben wir uns bewusst gegen ein virtuelles Ausweich-Format entschieden. Wir sind der Meinung, dass die DW-WERKSTATT von der persönlichen Kommunikation in der besonderen Atmosphäre des Veranstaltungsorts lebt und dies lässt sich nicht auf Bildschirme übertragen ... Die gute Nachricht: Trotz Corona und den damit verbundenen Einschränkungen, die mittlerweile fast das gesamte Jahr betreffen, war die DW-WERKSTATT auch in diesem Jahr beinahe ausverkauft. Das macht uns sehr stolz und wir danken ausdrücklich unseren Industriepartnern sowie den Teilnehmern aus den Wohnungsunternehmen für das uns entgegengebrachte Vertrauen. Es zeigt uns, dass exklusives Netzwerken auch und gerade in Krisenzeiten überaus geschätzt wird und gleichzeitig ist es ein Beweis für das hohe Renommee, das die DW-WERKSTATT genießt. Die Fortsetzung folgt!

An dieser Stelle möchte ich Ihnen nochmal unseren L'Immo-Podcast ans Herz legen: Hier gibt es Woche für Woche interessante Gespräche aus der Branche zum Nachhören: www.podcast.haufe.de.

Bleiben Sie gesund!

Ihre



© ruesterphotos.com

Iris Jachertz
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Entwurf: GRAFT GmbH



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Bau-/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@iwb-ingenieure.de
www.iwb-ingenieure.de



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Inhalt

18



08



Wie man sozial und funktional gemischte Stadtteile schafft, fragen sich nicht nur Projektentwickler und Wohnungsunternehmen. Antworten gibt ein Beispiel aus Hamburg

STADT UND QUARTIER

- 04 **Meldungen**
- 08 **Kann man Urbanität und Diversität komponieren?**
Soziale Mischung in Neubaugebieten

BAUEN UND TECHNIK

- 14 **Meldungen**
- 18 **Neue Wege im Brandschutz**
Schall- und Brandschutz
- 20 **Anforderungen beim nachträglichen Dachgeschossausbau**
Brandschutz im Bestand
- 24 **Mit Technologie brenzlichen Situationen vorbeugen**
Brandschutz und Internet of Things
- 28 **Wenn der Nachbar zu laut auftritt**
Trittschalldämmung
- 32 **„Wintergärten“ für Mehrfamilienhäuser**
Balkonverglasungsmöglichkeiten und verstärkter Schallschutz
- 38 **Fenster als digitales Multitalent für Wohnkomfort**
Für Schallschutz und gutes Klima
- 41 **Außergewöhnliche Fassadenlösungen**
Schallschutz und mehr
- 42 **Maßnahmenbündel für mehr Lärmschutz**
Schallschutz bei Neubauprojekten
- 46 **Bezahlbares Wohnen kontra Green Deal**
Europaserie
- 50 **Produkte**

MARKT UND MANAGEMENT

- 52 **Meldungen**
- 56 **Ein kleiner Lichtblick – nicht nur für die DESWOS**
Charity-Golf beim Dr. Klein-Cup



THEMA DES MONATS

TDM Schall- und Brandschutz

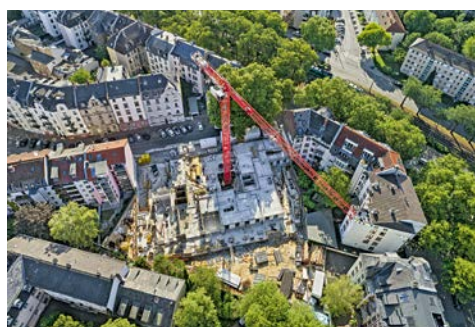
Das Bauen im städtischen Raum bringt durch Verkehrs- oder Gewerbelärm oft erhöhte Anforderungen mit sich; Wünsche und Bedürfnisse von Bewohnern haben sich ebenfalls gewandelt. Schallschutz und lärmrobustes Bauen werden daher wichtiger. Doch auch beim Brandschutz steigen die Anforderungen und Möglichkeiten. Hier spielen technische Entwicklungen und clevere bauliche Lösungen eine zunehmende Rolle.

- 58 **Was macht der Klimawandel mit den Gebäuden?**
Verkehrssicherungspflicht
- 62 **„Mit Corona geht eine Besinnung auf das Wesentliche einher“**
Interview mit Mirjam Luserke
- 65 **Krisenprozesse im Stresstest**
Management in der Corona-Pandemie
- 68 **Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 72 **Stellenmarkt**

URTEILE

- 77 **Mietrecht**
- 78 **WEG-Recht**
- 80 **Letzte Seite, Impressum**

68



Bei Bauvorhaben gilt es, nicht nur technische Themen, sondern auch Sonderabschreibungsregelungen zu beachten



30 Jahre Blome

– ein echter Klassiker!



Wir danken allen Kunden und Wegbegleitern!



...einfach gute Bäder!

Stadt und Quartier



Bücherbox eingeweiht

Bring ein Buch, nimm ein Buch, lies ein Buch – so lautet das Motto der Minibibliothek auf dem Nachbarschaftsplatz des Hansastrafenviertels in Berlin Weißensee. Das Pilotprojekt hat die Gesobau AG mit dem Institut für Nachhaltigkeit in Bildung, Arbeit und Kultur gestartet. Die „BücherboXX“ genannte Bibliothek im Miniformat soll nicht nur zum Lesen animieren, sondern durch die Umnutzung ehemaliger Telefonzellen, die von Jugendlichen umgebaut werden, als Beispiel für zukunftsorientiertes Recycling dienen.



Beim Wohnbauprojekt Westwinkel unterstützen begrünte Dächer das Mikroklima

ESW Bayern baut in Fürth

Ein großes Wohnbauprojekt entsteht derzeit auf dem ehemaligen Betriebsareal des Lebensmittelhändlers Norma in der Würzburger Straße in Fürth. Das Westwinkel genannte Projekt soll bis Ende 2023 Wohnraum für rund 600 Menschen schaffen. Auf dem circa 18.600 m² großen Grundstück entstehen in vier Bauabschnitten 190 bezahlbare Mietwohnungen. Darüber hinaus werden eine Kindertagesstätte für 49 Kinder und zwei Wohngruppen für elternlose Jugendliche errichtet. Rund 30 % der Wohnungen werden einkommensorientiert geförderte Mietwohnungen sein. Der erste Bauabschnitt, der im Rohbau fertiggestellt ist, bietet 61 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Dieses geförderte Modellprojekt des „Experimentellen Wohnungsbaus“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr realisiert die Evangelische Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (ESW).

1,50 €

pro Ausleihe plus 1 € pro halbe Stunde zahlen Nutzer des E-Lastenrad-Angebots der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt.

Buwog-Quartier erhält Auszeichnungen

Das Quartier 52° Nord der Buwog erhielt den Award Deutscher Wohnungsbau 2020 als beste Quartiersentwicklung. Auch mit dem Iconic Award 2020 für innovative Architektur wurde das rund 100.000 m² große Areal in Berlin-Grünau ausgezeichnet.



Wächst mit den Anforderungen: von XS bis XXL.



Flexibel, modular, skalierbar: All das ist WOWI PORT, das webbasierte ERP-System von Dr. Klein. Egal, ob Ihre Anforderungen an ein ERP-System von XS bis XXL reichen, WOWI PORT wächst mit Ihren Ansprüchen. Neben einem umfangreichen Grundmodul stehen Ihnen zahlreiche Zusatzmodule zur Verfügung: Von der Mitgliederverwaltung über die WEG-Verwaltung bis zu mobilen Apps können Sie passende Module ganz einfach hinzufügen, um neue Geschäftsprozesse anzubinden.

Erfahren Sie mehr unter www.wowi.digital/wowiport

DR. KLEIN

Baugenossenschaft Neues Heim eG schafft Quartier am Wiener Platz

Wird eine große Fläche von einem Bauzaun umrundet, erregt dies bei der Bevölkerung Aufmerksamkeit und löst Fragen aus – so auch am Wiener Platz in Stuttgart-Feuerbach. Direkt am Bahnhof soll aus einer Industriebrache ein innovatives, nachhaltiges und multifunktionales Quartier werden. In mehreren Baulosen entstehen vielfältiger Wohnraum für verschiedene Zielgruppen sowie gewerbliche, gastronomische und soziale Nutzungen. Eine gute Ausgestaltung der Planungsprozesse kann später zu einem gewinnbringenden Miteinander und integrierten Nutzungsstrukturen führen. Daher lud unter anderem die Baugenossenschaft Neues Heim als Mitinitiatorin zu einem Informationstag. Als Teil eines Kommunikations- und Beteiligungskonzepts soll er schon vor Baubeginn Akzeptanz schaffen und das Quartier in die Nachbarschaft integrieren.



40 Jahre

besteht die Wisag. Was als kleiner Garten- und Landschaftsbaubetrieb begann, betreut heute an 22 Standorten rund 500 immobilien- und wohnungswirtschaftliche Kunden.



Aktiver Insektenschutz beim WBV – betreut durch Imker und Bienenexperten

Areal für Wild- und Honigbienen der WBV

In einer Wohnanlage in Berlin-Steglitz hat die Wohnungsbau-Verein Neukölln eG (WBV) eine Magerwiese mit Staudengarten, Nisthilfen aus Stroh, Lehm und Strangfalzziegeln für Wildbienen, eine Naturwiese mit Baumstammstapeln sowie Boxen für Honigbienen-Völker entstehen lassen. Sie bilden den Auftakt für weitere insektenfreundliche Gartenareale in anderen Wohnanlagen.

Neues Hof- und Hochhausquartier der Howoge

Die Planungen für die Bebauung einer ehemaligen DDR-Vertragsarbeitersiedlung in Berlin-Hohenschönhausen haben begonnen. Die Projektpartner Belle Époque Gesellschaft für behutsame Stadterneuerung mbH und Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH wollen in drei bis fünf Jahren ein Hochhausquartier mit rund 2.200 Wohnungen errichten. Die Beplanung des 6,8 ha großen Areals, auf dem ab 1982 DDR-Vertragsarbeiter aus Vietnam in Plattenbau-Wohnheimen untergebracht waren, beseitigt einen städtebaulichen Missstand. Der größte Teil der Gebäude wird über fünf bis sieben Etagen verfügen. Geplant ist, dass die fünf Hochhäuser mit bis zu 21 Geschossen so platziert werden, dass sie anderen Nutzungen nicht Sonne und Licht nehmen. Die Howoge wird rund 600, Belle Époque rund 1.600 Wohneinheiten errichten. 50 % der Howoge-Wohnungen und 30 % der Belle-Époque-Wohnflächen werden mietpreisgebunden angeboten. Geplant sind auch gewerbliche Nutzungen für Dienstleistungen, Studenten-, Senioren- oder Pflegewohnen, soziale und medizinische Versorgung, Kultur und Ladengeschäfte sowie Kitaplätze und Spielplatzflächen.



Parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren soll ein Werkstattformat Ideen aus der Bevölkerung einbinden



Magische Musik-Momente für Jung und Alt auf den Balkonen und in den Höfen

Innenhof-Konzerte bei der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG:

Dem Virus kreativ trotzen und ihren Mitgliedern einen Lichtblick in Corona-Zeiten bieten – das war das Motto mehrerer kostenfreier Live-Konzerte, die die Genossenschaft in Hannover in Kooperation mit Stadtteilzentren und Vereinen veranstaltete.

Neues Wohnen in attraktiver, landschaftlich exponierter Lage Jenas

Die kommunale Jenawohnen GmbH plant 150 neue Wohnungen im Stadtteil Lobeda-West: Ab 2023 soll das Quartier „Wohnen an der Saale“ entstehen. Die Wohnungen – 20% davon mietpreisgebunden – verteilen sich auf sechs Gebäude. Basis für das Bebauungsplanverfahren ist ein Architektenwettbewerb, aus dem der Entwurf des Büros Thomas Müller Ivan Reimann Architekten aus Berlin siegreich hervorging. Er überzeugte dadurch, dass die Bauten städtebaulich gut integriert und gleichzeitig deutlich als Quartier erkennbar sind. Über 50% der Wohnungen werden vier oder fünf Zimmer haben, um den Bedarf an familiengerechtem Wohnraum gerecht zu werden.

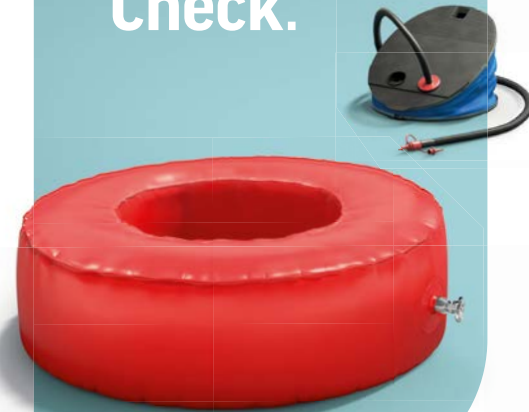


Startschuss für das Quartier „Pulse“ in Böblingen

Die Innenstadt Böblingens soll in den nächsten Jahren attraktiver werden. Da zugleich Wohnraum fehlt, hat die Böblinger Baugesellschaft mbH (BBG) das ehemalige City Center gekauft und errichtet nach dem Abriss des Einkaufszentrums ein neues Quartier zum Leben, Arbeiten und Wohnen. Ab 2021 sollen 84 Mietwohnungen entstehen. Die Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen werden zwischen 55 und 120 m² groß sein. Geplant sind ferner zeitgemäße 4.500 m² Büro- und 8.000 m² Einzelhandelsflächen. Das Areal sei ein wichtiger Stadtbaustein, der durch seine aufgelockerte Bauweise städtebaulich ein Gewinn sei, so BBG-Geschäftsführer Rainer Ganske. Die entstehende offene Wohn- und Arbeitswelt mit Grünflächen soll eine hohe Aufenthaltsqualität bieten, mehr Freiräume in der Innenstadt schaffen und einen attraktiven, fußgängerfreundlichen Stadtraum der kurzen Wege ermöglichen.



Maximale Flexibilität: Check.



Mit WOWIPORT binden Sie neue Geschäftsprozesse ganz einfach an. Denn neben einem umfangreichen Grundmodul sorgen zahlreiche Zusatzmodule für maximale Flexibilität:

- Mitgliederverwaltung
- WEG-Verwaltung, inkl. Sondereigentumsverwaltung
- Fremdverwaltung
- Immobilienvermietungsportal WOWIRENT
- Mobile Apps WOWIGO
- Dokumentenmanagement
- Erweiterte Analyse- und Auswertungsvarianten
- Anbindung von Partnerlösungen
- Konzernmanagement
- Kommunikation mit WOWICONNECT

Erfahren Sie mehr unter www.wowi.digital/wowiport

SOZIALE MISCHUNG IN NEUBAUGEBIETEN

Kann man Urbanität und Diversität komponieren?

Seit 20 Jahren wird an Hamburgs jüngstem Stadtteil Hafencity gebaut. Er hat sich dabei immer wieder neu erfunden. Inzwischen werden hier alle Ideen moderner Stadtentwicklung umgesetzt. Doch wie lässt sich Nutzungsdiversität herstellen?

Von Sabine Richter

Die Hafencity, gebaut auf 157 ha ehemaligen Hafen- und Industriearealen, wächst sichtbar. Rund 80 Projekte sind fertiggestellt, rund 60 sind in Bau oder in Planung. 2025 soll der Stadtteil fertig gebaut sein. Dann werden 7.500 Wohnungen entstanden sein, etwa 15.000 Menschen hier ihr Zuhause gefunden haben und 45.000 arbeiten.

Die Hafencity ist für viele Superlative bekannt. Hier stehen ein aufsehenerregendes Konzerthaus, die teuersten Wohnungen der Stadt, viele prämierte Bürogebäude, bald der erste Wolkenkratzer und das größte Einkaufszentrum der Stadt. „Neben den spektakulären Leuchtturmprojekten liegen die interessanten Themen aber ganz woanders“, sagt Prof. Jürgen Bruns-Berentelg, Chef des städtischen Tochterunternehmens Hafencity Hamburg GmbH. Hier wehe städtebaulich so viel frischer Wind wie sonst nirgendwo in Europa, die gesamte Bandbreite einer komplexen, hoch ambitionierten und kooperativen Stadtentwicklung werde hier gedacht und umgesetzt. Dazu gehören hohe Nachhaltigkeitsstandards, eine Mischung von Wohnen und Arbeiten auf engem Raum zusammen, soziale Vielfalt, weniger Autos, eine gute ÖPNV-Anbindung und schöne öffentliche Plätze.

Dennoch war die Hafencity für viele Hamburger keine Liebe auf den ersten Blick, trotz der attraktiven Lage am Wasser. Klotzige Langeweile, kalt und zugig,

steril und unbelebt waren die meistgehörten Prädikate. Man ging die Elbphilharmonie ansehen oder -hören, probierte eins der neuen Restaurants aus, wunderte sich über die häufig wechselnden Läden und entschied, dass man da auf keinen Fall wohnen möchte. Nach 20 Jahren Bauen und Entwickeln hat sich vieles zum Positiven verändert. Ein Grund ist, dass sich die Hafencity immer mehr mit Leben füllt. Derzeit leben hier 4.600 Menschen, rund 2.800 Wohnungen sind fertiggestellt, rund 1.350 weitere Einheiten sind derzeit im Bau. Und mittlerweile sind rund 930 Unternehmen präsent.

Während des Bauens weiterentwickeln

Das Viertel ist bunter, lebendiger und vielfältiger geworden – eine Entwicklung, die längst nicht abgeschlossen ist. Was bei einer fertiggebauten Stadt nur in Trippelschritten nachjustiert werden kann, geht hier schnell voran: „Wir haben mit hohem Druck die Weiterentwicklung der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Qualitäten betrieben“, so Bruns-Berentelg. Die Hafencity erfindet sich während des Bauens immer wieder neu.

So waren zu Beginn der Entwicklung nur Eigentumswohnungen vorgesehen. Ein Grund waren hohe Leerstände im Bereich des geförderten Wohnungsbaus. 2003 wurde diese Entscheidung kassiert; mit dem Quartier Am Dalmannkai entstand das erste größere und sozial gemischte Quartier mit 750 Miet- und Eigentumswohnungen. Auch Hamburger Genossenschaften engagierten sich hier erstmals.



Sabine Richter
freie Immobilien-
journalistin
HAMBURG



Luxus- neben Genossenschaftswohnungen: Auf der Halbinsel gegenüber der Elbphilharmonie, in exponierter Lage direkt am Fluss, entstehen bis Herbst 2022 vier Gebäude mit rund 480 Wohnungen für völlig unterschiedliche Zielgruppen, dazu Gastronomie und Einzelhandel in den Erdgeschossen. 400 Mio. € wollen die Entwickler im Strandkai-Quartier investieren

Das wurde zum Standard. Ab 2010 wurden die Wohnbaugrundstücke dann zu mindestens 20 % für geförderten Wohnungsbau ausgelobt. Seit 2011 in Hamburg generell der sozial geförderte Wohnungsbau wieder eingeführt wurde, wurde auch in der Hafencity bei jedem Wohnbauvorhaben mindestens zu einem Drittel geförderter Wohnraum geschaffen. „Mir geht es darum, dass eine Stadt Begegnungsfähigkeit von unterschiedlichen Menschen und Milieus erzeugen muss, dazu brauchen wir unterschiedliche Formen des Wohnens“, so Bruns-Berentelg.

Inzwischen haben sich eine Vielzahl von Genossenschaften, sozialen Trägern sowie städtischen Wohn- und Betreuungsunternehmen in der Hafencity engagiert. Von den 7.500 Wohnungen, die hier insgesamt entstehen, werden 1.500 bis 2.000 öffentlich gefördert sein. „Wir halten die soziale Durchmischung aller Stadtteile für den richtigen Weg, ein solidarisches Miteinander in einer Metropole wie Hamburg zu organisieren. Um ein differenziertes Wohnungsangebot zu ermöglichen, ist es notwendig, auch in etwas teureren Quartieren zu bauen“, so Andreas Breitner, Verbandsdirektor des VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Und so finden sich (relativ) preiswerte Genossenschaftswohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu teuren Eigentumswohnungen.

Während die durchschnittlichen Nettokaltmieten frei finanziierter Wohnungen in der Hafencity im Schnitt bei 16 bis 18 €/m² liegen (und Am Strandkai über 20 €), werden die genossenschaftlichen Wohnungen dort ab unter 7 €/m² bis hin zu rund 15 € angeboten, so der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE). Im Vergleich zu den Durchschnittsmieten der Genossenschaft im Bestand von gut 6 € ist das teuer.

„Das Engagement in der Hafencity ist für Wohnungsunternehmen eine große Herausforderung“, erklärt Breitner. „Die Baukosten sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Elbe und der Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes noch einmal deutlich höher als in anderen Teilen der Stadt. Hinzu kommt, dass die Hafencity ein Feld für ex- >



Am Strandkai planen die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften Hansa, BVE und Bergedorf-Bille 160 preisgedämpfte Mietwohnungen. Rund 15 Jahre zuvor entstanden Am Kaiserkai auf der gegenüberliegenden Seite des Hafenbeckens (links) die ersten Genossenschaftswohnungen der Hafencity

perimentelle Wohnformen ist, wodurch teilweise zusätzliche Kosten entstehen.“

Vielfalt in der Shanghaiallee

Ein besonders gutes Beispiel für soziale Vielfalt ist das Baufeld 70 an der Shanghaiallee, damals ein absolutes Novum, nicht nur für die Hafencity. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG hat hier 15 Wohneinheiten im ersten Förderweg errichtet. Nebenan finden sich frei finanzierte Miet- und

Eigentumswohnungen vom Bauträger Otto Wulff. Der Verein Leben mit Behinderung schuf in diesem Bauabschnitt 29 Einzelappartements in inklusiver Hausgemeinschaft. Zum Projekt gehören zwei Kindergärten, ein Quartierstreffpunkt und ein begrünter Innenhof mit Kinderspielplatz. Ein Orgelbauer hat sich angesiedelt, es gibt ein Drei-Sterne-Restaurant und um die Ecke einen Bäcker mit Gastronomie.

19 Baugemeinschaften, die ein mittleres Preissegment bedienen, haben bis dato in der Hafencity ihre

INTERVIEW MIT MICHAEL WULF

„Genossenschaften sollten immer fester Teil von Quartieren sein“



Die Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) gehört zu den Genossenschaften, die in der Hafencity bauen. Das jüngste Projekt der Genossenschaft in dem neuen Stadtteil liegt in prominenter Lage am Strandkai nahe der Elbe. Der BVE-Vorstandssprecher erklärt, wie die Genossenschaft damit zu einem vielfältigen und preiswerten Wohnungsangebot beiträgt.

Herr Wulf, warum baut Ihre Genossenschaft in einem so teuren Quartier? Und wie erreichen Sie trotz hoher Grundstücks- und Baukosten eine preiswerte Miete?

Wohnungsbaugenossenschaften leisten seit jeher einen Beitrag gegen Monostrukturen in Quartieren und achten auf eine gute soziale Mischung sowie auf die Stabilität der Bewohnerstruktur. Natürlich steht dabei immer die Versorgung unserer Mitglieder im Fokus. Das sollte standortunabhängig bleiben. Gerade auch in vermeintlich höherpreisigen Lagen sollten sich Genossenschaften nach Möglichkeit engagieren und Wohnraum für diejenigen schaffen, die sich dort zum Beispiel keine Eigentumswohnung leisten wollen oder können.

Der BVE plant und baut sehr langfristig – wir sagen gerne für mindestens 100 Jahre. Wir haben keine kurzfristigen und schon gar keine hohen Renditeerwartungen wie andere Akteure mit anderen Geschäftsmodellen.

Als Bestandshalter planen wir nicht nur für einen langen Zeitraum. Unsere wirtschaftliche Absicherung als Wohnungsgenossenschaft berücksichtigt auch die dauerhafte Bewirtschaftung der Wohnungen.

Wie beliebt sind die Wohnungen in der Hafencity bei Ihren Mitgliedern?

Über unsere Wohnungen am Kaiserkai, dem ersten Projekt des BVE in der Hafencity, wurde dieser neue Standort für unsere Mitglieder erschlossen. Mittlerweile ist auch das nächste und größere Projekt im Baakenhafen mit 80 Wohnungen bezogen. Der Standort Hafencity wird in Hamburg und auch im Mitgliederkreis als attraktiv empfunden. Wir freuen uns, dass wir bei steigendem Interesse unserer Mitglieder in Lagen wie in der Hafencity Wohnungen mit attraktiven Grundrissen zu angemessenen Preisen anbieten können, die hier auch deutlich unter dem dortigen Marktniveau liegen werden.

Funktionale und soziale Mischnutzung gehören zu den Zauberwörtern moderner Stadtpolitik. Was genau haben Bewohner davon?

Gewerbeflächen und Läden machen das Wohnen am jeweiligen Standort attraktiver. Sie schaffen vor Ort nicht nur Restaurant-, Einkaufs-, Dienstleistungs- oder Beratungsangebote, sondern beleben öffentliche Flächen zusätzlich. Unserer Erfahrung nach profitieren alle Bewohner zudem

von einer guten sozialen Mischung. Angebote wie Nachbarschaftstreffs und Gemeinschaftsflächen bieten Raum für Aktivitäten, bei denen sich Bewohner kennenlernen können. Nachbarschaftliche Hilfe wird so einfacher und selbstverständlich. Dazu trägt auch der sehr enge Kontakt mit und zu unseren Mitgliedern bei. Uns ist sehr wichtig, dass sie immer einen Ansprechpartner für ihre Anliegen haben – und einen Hausmeister vor Ort, der sich kümmert.

Wie kann man eine soziale und funktionale Mischung erreichen?

Eine Voraussetzung ist, dass bereits bei der Grundstücksvergabe darauf geachtet wird, dass nur stimmige, ganzheitliche Konzepte angeboten werden und bei der Realisierung Berücksichtigung finden. Dafür sind verlässliche Partner wie der BVE erforderlich. Wichtig ist aber auch, dass sich die Grundstücksverkäuferin, benachbarte Grundstückserwerber, die genossenschaftlichen Partner, Wohnungsnutzer und Gewerbeflächenbetreiber dem verschreiben. Im Quartier Strandkai spielt dies erfolgreich zusammen und es wird die Hafencity bereichern. Wir als bestandshaltende Genossenschaft sollten immer fester Bestandteil von Quartieren sein, quasi als Garant dafür.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Sabine Richter.

Projekte umgesetzt. Sie wurden aus gutem Grund besonders gefördert: „Baugemeinschaften geben oftmals wichtige Impulse für die Bildung von nachbarschaftlichen Strukturen“, sagt Bruns-Berentelg, bei Besitzern von Eigentumswohnungen herrsche zuweilen eher die Haltung „my home is my castle“ vor. Für den Zusammenhalt und die Begegnung im Stadtteil engagiert sich unter anderem das Netzwerk Hafencity e. V., ein vor rund zehn Jahren gegründeter Verein von Anwohnern und Gewerbetreibenden der Hafencity.

Lebendigkeit erfordert Unterstützung

Wer länger nicht in dem neuen Stadtteil war, ist erstaunt über das Leben in den Erdgeschossen. Unterschiedliche, auch ungewöhnliche Läden gibt es hier, Ausstellungsflächen, Architekturbüros, Kindergärten oder kleine Manufakturen wie eine Lederhosenwerkstatt. „Das ist gewollt, kostet allerdings extrem viel Arbeit und wird von uns zu Beginn indirekt subventioniert“, erklärt Bruns-Berentelg. Dem Markt könne man das Thema nicht allein überlassen. „Urbanität und Diversität muss man komponieren, das kriegt man nur mit einer differenzierten Strategie hin. Über die Kaufverträge regeln wir, dass die Bauherren für circa 80 % der Einzelhandelsflächen nur 20 €/m² Miete nehmen dürfen. Deshalb können hier auch ‚nicht-kommerzielle‘ Konzepte überleben“. Zum Vergleich: In bester Lage der Hamburger Innenstadt zahlen Händler bis zu 310 €/m².

Mobilität

„Die Hafencity soll ein Ort der kurzen Wege sein“, erklärt Bruns-Berentelg – nicht nur in Bezug auf >



Im Hafencity-Quartier Grasbrook/Am Sandtorpark errichteten eine Baugruppe und die Hansa Baugenossenschaft eG preiswerten Wohnraum: das Bauprojekt „Wohnvielfalt am Grasbrookpark“



Im Quartier Am Lohsepark entstanden teils geförderte Wohnungen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG, im Nachbarblock welche der Altonaer Spar- und Bauverein eG



„Wodis Yuneo wird bei vielen Mitarbeitern die Lust auf Neues wecken. Genau diesen Schwung benötigt man, um die nicht immer einfachen Prozesse der Digitalisierung im Unternehmen umzusetzen.“

Ulf Momsen

Prokurist, Flensburger Arbeiter-Bauverein eG

Mitglied der Fokusgruppe Wodis Yuneo



Unter anderem bauen die städtische Saga sowie die Genossenschaften Altoba, Bergedorf-Bille, BDS, BVE, Fluwag-Nordmark, Hamburger Wohnen, Hansa und Schiffszimmerer im Quartier Baakenhafen ...

die absolute Entfernung, sondern weil es immer was zu sehen, zu erledigen oder jemanden zu treffen gebe. Ein Kernthema der Hafencity ist deshalb auch die Mobilität. „Fahrräder abstellen verboten“ wird man hier nur in Ausnahmefällen sehen. Das Fahrrad soll eins der wichtigsten Verkehrsmittel sein. Überall gibt es Fahrradabstellplätze, Bügel zum Anschließen. Zu den Vorgaben der Architekturwettbewerbe gehörten beispielsweise Rampen, über die man sein Rad bequem in den Keller schieben kann.

Natürlich spielt die Elektromobilität eine große Rolle. In den jüngeren, östlichen Quartieren haben mindestens 40 %, in einzelnen Bereichen sogar bis zu 80 % der Parkplätze für Wohneinheiten und Büros sowie alle Carsharing-Parkplätze einen Stromanschluss für E-Autos. In der östlichen Hafencity wird es zudem maximal 0,4 Parkplätze pro Wohneinheit geben, im östlichen Quartier Elbbrücken werden auch die gewerblichen Stellplätze für Büros um 70 bis 75 % reduziert, mindestens 30 % davon werden für Carsharing-Autos reserviert sein. „Wir schaffen Wahlmöglichkeiten“, so der Hafencity-Chef. Für die dafür notwendige gute Nahversorgung, „von Aldi bis zu Alnatura“ sei gesorgt worden. Und auch für die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Eine U-Bahnlinie durchquert den Stadtteil, der letzte Bahnhof, der U-Bahnhof Elbbrücken, wurde bereits im Dezember 2018 eröffnet und dann mit der 2019 fertiggestellten S-Bahn-Station Elbbrücken verbunden. Carsharing, Leihräder und Fahrradboxen an den Bahn-Stationen gehören zum Mobilitätskonzept.

Nachhaltigkeit

Die Hafencity soll sich auch darüber hinaus zu einem „Zukunftslabor“ entwickeln. Gewünscht sind nicht nur Gebäude mit hohen Nachhaltigkeitsstandards. Das betrifft energetische Fragestellungen, Smart-Building-Technologien, die Verbesserung der CO₂-Bilanz oder das Bauen mit recyclefähigen Materialien. Ein Beispiel dafür ist das Wohnhochhaus „Moringa“ mit 20.000 m² Bruttogeschossfläche. Es wird nach

dem Prinzip der „zirkulären Ökonomie“ erstellt: ein Großteil der Baumaterialien ist rückbau- und wieder verwertbar. Ferner sollen die Dächer und Fassaden in mindestens gleichem Umfang wie die bebaute Grundstücksfläche als grüne, biodiverse Flächen, und zusätzlich mit Solaranlagen, ausgestaltet sein.

Wenn alles fertig gebaut ist, wird die Hafencity über

eine soziale Infrastruktur mit zwölf Kindergärten, drei Schulen und drei Gemeinschaftshäusern verfügen, die, ähnlich wie Dorfgemeinschaftshäuser, zu Treffpunkten für die Bewohner werden sollen. Doch die langfristige Schaffung lebendiger, sozial gemischter Quartiere erfordert Engagement und konzeptio-

„Wohnungsgenossenschaften leisten einen Beitrag gegen Monostrukturen in Quartieren. Sie achten auf eine gute soziale Mischung und auf die Stabilität der Bewohnerstruktur.“

Michael Wulf, BVE

nelle Arbeit. Mit der reinen Mischung von Funktionen oder Wohnungen unterschiedlicher Preissegmente ist es nicht getan. Aus diesem Grund arbeiten bei der Hafencity GmbH seit Jahren schon Quartiersmanager, investiert sie Ressourcen in die Bürgerbeteiligung, in die Moderation von Konflikten und die Aktivierung gemeinschaftlicher Prozesse. —



... Sie errichten sowohl geförderte als auch frei finanzierte Mietwohnungen

BEWEGLICHE GLASFASSADEN

FÜR BALKONE MIT MEHRWERT

Effektiver Schall- und Wetterschutz · raumhoch oder auf Brüstung
komplett zu öffnen · individuelle Projektlösungen

Bauen und Technik

Gewo baut 32 Wohnungen in Speyer

Insgesamt 32 neue Zwei- bis Vierzimmerwohnungen realisiert die Gewo Wohnen GmbH in der Albert-Einstein-Straße in Speyer, davon 27 öffentlich gefördert. Die zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss, die sich an die bereits vorhandene Blockrandbebauung in der Architektur und der Kubatur anfügen, bilden den Rahmen für eine zusammenhängende Grünfläche. Die vorhandene Solitär-Baumbepflanzung soll dabei erhalten bleiben. Zuvor wurde an der Stelle ein Garagenhof abgerissen.

Die Nettokaltmiete der Wohnungen, die von der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz mit 2,5 Mio. € gefördert werden, wird 7 €/m² betragen, bei den frei finanzierten Wohnungen sind es 8,90 €/m². Damit soll der angespannte Speyerer Wohnungsmarkt entlastet werden. Die zwischen 49 und 80 m² großen Wohnungen verfügen alle über einen Balkon und sind barrierearm, teils sogar rollstuhlgerecht ausgebaut. Die Fertigstellung des Neubauprojektes ist für Mitte 2021 vorgesehen.



Fluchtwegkennzeichnung leicht gemacht

DIN ISO 16069 stellt die Bedeutung von Richtungspfeilen in Kombination mit Rettungswegzeichen klar. Vor allem die Pfeilrichtungen „nach oben“ oder „nach unten“, die bisher unklar waren, werden darin fest geregelt: Sie sollen die Laufrichtung anzeigen. „Pfeil nach oben“ meint also „geradeaus“ oder „durch die Tür gehen“, „Pfeil nach unten“ bedeutet „abwärts gehen“.



Brandschutz in Büro- und Verwaltungsgebäuden

ISBN 978-3-86235-363-7 und E-Book ISBN 978-3-86235-364-4; bis 30.11.2020 59,- €, danach 69,- €

Das Buch zeigt, welche Anforderungen bei der Planung und Erstellung eines Brandschutzkonzeptes für Büro- und Verwaltungsgebäude erfüllt werden müssen. Anhand von Praxisbeispielen bietet es Lösungsvorschläge und Handlungsempfehlungen.

Bezahlbarer Wohnraum in Köln-Ehrenfeld

Um neuen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat das Wohnungsunternehmen LEG ein rund 3.000 m² großes Grundstück in Köln-Ehrenfeld von der Pandion Real Estate gekauft. Hier sollen 53 Mietwohnungen und 43 Pkw-Stellplätze entstehen. Die Planung läuft bereits. Alle Wohnungen sollen im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet und daher im preisgünstigen Wohnungssegment angeboten werden. Die Fertigstellung der Wohnungen als Teil des rund 70.000 m² großen Ehrenveedels ist für 2023 vorgesehen. Hier sollen Familien, Singles, Paare, aber auch Senioren ein bezahlbares Zuhause finden.



Das Quartier „Sewanstraße“ der Howoge erhielt einen Bundespreis „Umwelt & Bauen“ für die nachhaltige Bauweise zu sozialverträglichen Mieten

Klimaneutrale Wohnquartiere und Mustersiedlungen

Das Bundesumweltministerium und das Umweltbundesamt haben erstmals den Bundespreis „Umwelt & Bauen“ mit dem Projektbüro der Öko-Zentrum NRW GmbH vergeben. In der Kategorie „Wohngebäude“ wurde das Projekt „Sewanstraße“ der Howoge in Berlin ausgezeichnet. Über eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher werden in den zwei achtgeschossigen Punkthäusern 70 % des benötigten Stroms gedeckt und den Mietern als Mieterstrom angeboten. Bei der Wahl der Baustoffe und Materialien standen die Langlebigkeit, ein geringer Instandhaltungs- und Pflegeaufwand sowie die Schadstoffminimierung im Vordergrund. Das Projekt zeige, wie eine Verbindung des nachhaltigen Bauens mit sozialverträglichen Mieten gelingen könne, so die Begründung der Jury.

Eine Anerkennung erhielt die ökologische Mustersiedlung „Prinz-Eugen-Park“ in München-Bogenhausen in der Kategorie „Quartiere“. Die Siedlung besteht aus acht Einzelprojekten in Holz- und Holzhybridbauweise. Mit mehr als 180 Wohnungen hat die Gewofag knapp ein Drittel der Wohneinheiten gebaut. In derselben Kategorie erhielt das „Quartier an der Melibocusstraße“ der Nassauischen Heimstätte|Wohnstadt in Frankfurt am Main eine Anerkennung. Das Urban-Gardening-Projekt in den neu vernetzten Freiflächen, das Carsharing-Angebot, die auf ältere Mieter abgestimmten haushaltsnahen Dienstleistungen sowie die neu errichtete Heizzentrale mit Holzpelletkessel und die auf den Dächern errichtete Photovoltaikanlage, die Mieterstrom produziert, konnten die Jury beeindrucken.

Weitere Informationen: www.umweltbundesamt.de

Die Howoge hat den Bundespreis „Umwelt & Bauen“ für das Projekt „Sewanstraße“ erhalten, je eine Anerkennung erhielten die Gewofag und die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt.



Kay Schulte
Geschäftsführer



Andreas Grunow
Prokurist

avestrategy.com

avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH

Ihre Software für
Controlling, Finanz- und
Portfoliomanagement

Grüne Fassaden für ein besseres Stadtklima

Die Allbau GmbH modernisiert seit einem Jahr das Westerdorfer Quartier in Altenessen. Als Teilprojekt hat sich das Wohnungsunternehmen dafür entschieden, die Fassade des Gebäudes in der Gladbecker Straße 250-256 zu begrünen. Damit soll ein Beitrag zum Projekt „Klimaresiliente Region mit internationaler Strahlkraft“ der Emschergenossenschaft geleistet werden. Die wandgebundene Fassadenbegrünung zeichnet sich dadurch aus, dass alle Pflanzen samt Substrat in Trögen oder Vliesen in einer Gesamtkonstruktion direkt an die Fassade montiert werden und keinen Bodenanschluss zum Erdreich haben. Damit regulieren sie nicht nur das Hausklima positiv, sondern absorbieren und filtern auch gesundheitsschädliche Stickoxide und Feinstaubpartikel. Insgesamt sind 180 m² begrünte Fläche vorgesehen.

Energieoptimierter Neubau in 1960er-Jahre-Siedlung in Göttingen

Die „Grüne Mitte Ebertal“ in Göttingen soll zukunftsfähig entwickelt werden. Hierzu hat die Städtische Wohnungsbau GmbH nach 18 Monaten Bauzeit den ersten, energetisch optimierten Neubau in der Wörthstraße fertiggestellt. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Mehrfamilienhauses produziert Mieterstrom, die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme von den Stadtwerken Göttingen mit einem Primärenergiefaktor von unter 0,2. Ein Display im Wohnungseingangsbereich informiert die Mieter über ihren persönlichen Wasser-, Strom- und Wärmeverbrauch.

Alle 25 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen verfügen über kostenloses WLAN, um „die ‚digitalen Gräben‘ zwischen den unterschiedlich internetaffinen Bewohnergruppen ein wenig zu überwinden“, heißt es. Der nun fertiggestellte Ersatzneubau sowie der weitere Umbau des Quartiers werden vom Land Niedersachsen und der Stadt Göttingen gefördert.



In Nürnberg-Galgenhof hat die WBG 17 Wohnungen für obdachlose Menschen gebaut

WBG Nürnberg schafft Wohnraum für Obdachlose

17 neue Wohnungen in Massivbauweise hat die WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH, ein Tochterunternehmen der WBG Nürnberg GmbH, in der Straße Hinterm Bahnhof im Stadtteil Galgenhof errichtet. Das fünfgeschossige Gebäude hat eine Wohnfläche von 720 m². Alle Wohnungen sind öffentlich gefördert und stehen primär Menschen zur Verfügung, die von Obdachlosigkeit betroffen sind.

Brandschutzsysteme und Gebäudetechnik

Richtlinie VDI 6010 Blatt 2 „Sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen für Gebäude – Schnittstellen in Brandfallsteuerungen“

Die Richtlinie bietet eine Orientierung bei der Planung und Ausführung von Brandfallsteuerungsanlagen und deren Integration in gebäudetechnische Sicherheitskonzepte. Online-Bestellung unter www.vdi.de/6010 oder www.beuth.de für 72,91 €.

1,5 Mio. t

Holzpellets zum Heizen wurden im ersten Halbjahr 2020 in Deutschland produziert. Das ist eine Steigerung um 13% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.



v.l.: N. Hörr (Bauunternehmer), D. Grabe-Bolz (OB Gießen), T. Beaupain (Wohnbau-Bauleiter), D. Haberland (Wohnbau-Geschäftsführerin) und A. Hörr (Bauunternehmer) bei der Grundsteinlegung

Energieeffizientes Wohnen am Philosophenwald

Am sogenannten Philosophenwald errichtet die Wohnbau Gießen GmbH im Projekt „Trieb 5“ 20 öffentlich geförderte und barrierefreie Wohnungen auf fünf Etagen im Passivhaus-Standard. Das Gebäude mit Ein- bis Vierzimmerwohnungen produziert mit der PV-Anlage auf dem Dach dreimal so viel Energie, wie es selbst benötigt. In Kombination mit der Dämmung verbraucht es selbst weniger als 15 kWh/m²a.

ProPotsdam baut auf einem ehemaligen Tramdepot

Voraussichtlich im Herbst 2020 beginnen die Bauarbeiten: Die ProPotsdam GmbH plant den Bau von 341 Wohnungen auf einem ehemaligen Tramdepot in Potsdam. Die vorbereitenden Maßnahmen laufen bereits. „Auf dem Areal geht es nun sichtbar voran. Wir sind sehr froh, dass wir in diesem Jahr mit den maßgeblichen Bauarbeiten beginnen können“, sagt ProPotsdam-Geschäftsführer Bert Nicke. Rund 75% der Wohnungen sollen Bürgern mit geringem Einkommen zur Verfügung stehen, die Fertigstellung ist für 2023 geplant. Bisher hat das Wohnungsunternehmen rund 20 Mio. € in die Entwicklung des Areals investiert.

GARANT
Türen für Ihr Zuhause

garant.de



SmartDOORS

where smart home begins

Unsere SmartDOORS eröffnen Ihnen den digitalen Zugang zu Ihrer Wohnung. Nutzen auch Sie die Vorteile im Alltag.

Wir nutzen die digitale Zugangstechnologie von KIWI in unseren Wohnungseingangstüren. Besuchen Sie smart-doors.de

KIWI[®]
OPENING DOORS
Inside



TDM SCHALL- UND BRANDSCHUTZ

Neue Wege im Brandschutz

Das Sicherheitsniveau beim Brandschutz ist hoch in Deutschland, doch Standardkonzepte werden abgelöst. Gesellschaftliche Mega-Trends machen ein Umdenken erforderlich.

Von Prof. Dr. Jochen Zehfuß

Brandschutzmaßnahmen sind für Bauherren, Architekten und Planer häufig Kostentreiber und Verhinderer einer innovativen Bauweise. Dies betrifft beispielsweise Zusatzmaßnahmen wie die Anordnung von Brandschutzbekleidungen, die Planung „flächenverbrauchender“ Rettungswege oder Abschottungsmaßnahmen wie Brandschutztüren und Kabelschotts. Andererseits ist man in Deutschland stolz auf das hohe Sicherheitsniveau im Bauwesen und im Brandschutz. Die Anzahl der jährlich zu beklagenden Brandopfer sinkt seit einigen Jahren stetig, sodass das vorhandene hohe Sicherheitsniveau grundsätzlich nicht infrage gestellt wird. Gleichwohl ist in den nächsten Jahren ein Wandel zu erwarten. Aktuelle Mega-Trends wie die anstehende Energiewende, die Nachhaltigkeitsdiskussion und die Digitalisierung führen dazu, dass sich die künftigen Konzepte für den Brandschutz moderner Wohngebäude wandeln. Standardbauweisen und Standardkonzepte nach heutigen Maßstäben werden künftig deutlich seltener gefragt sein.

Holz steht wieder hoch im Kurs

Infolge neuer Forschungsergebnisse und veränderter bauaufsichtlicher Anforderungen erlebt der Holzbau im Wohnungsbau eine Renaissance. Nach dem 2. Weltkrieg, in dem als Folge des Luftkriegs in vielen deutschen Städten die traditionellen Fachwerkkinstädte abbrannten, hat man in der Nachkriegszeit auf massive Bauweisen gesetzt. Holzbauten waren auf Gebäude geringer Höhe und Holzbauteile im Wesentlichen auf Dachtragwerke beschränkt. Zu Beginn dieses Jahrtausends wurde durch Einführung der Gebäudeklasse 4 in den Bauordnungen der Länder mit der Anforderung „hochfeuerhemmend“ und der Muster-Holzbaurichtlinie, welche die Holztafelbauweise bei Verwendung einer sogenannten brandschutztechnisch wirksamen Bekleidung ermöglichte, der Anwendungsbereich der Holzbauweise erweitert. Die brandschutztechnisch wirksame Bekleidung ist dabei so ausgelegt, dass eine Entzündung der Holzbauteile sicher verhindert wird. Dies führt zu einer entsprechenden Bekleidungsstärke, welche in der Praxis häufig nicht wirtschaftlich darstellbar ist. Eine Anwendung für die Gebäudeklasse 5 ist nicht möglich.

Aufgrund neuester Forschungsergebnisse wird es im Zuge der zurzeit erfolgenden Novellierung der Muster-Holzbaurichtlinie möglich sein, in den Gebäudeklassen 4 und 5 Massivholzkonstruktionen auszuführen. Da durch die sogenannten immobilen Brandlasten der massiven Holzbauteile wie Brettschichtholz- oder Brettspertholzbauteile die Brandlasten insgesamt im Gebäude im Vergleich zur klassischen Massivbauweise deutlich höher sind, ist der Anteil des sichtbaren Holzes auf die Decke beziehungsweise eine Wand beschränkt. Die anderen

**Prof. Dr.
Jochen Zehfuß**
Institut für Baustoffe,
Massivbau und
Brandschutz
Technische
Universität
BRAUNSCHWEIG

Wände müssen bekleidet werden, jedoch nicht zwingend mit einer brandschutztechnisch wirksamen Bekleidung. Auch für die Holztafelbauweise wird es künftig Erleichterungen hinsichtlich der erforderlichen Bekleidungen geben. Grundsatz dieser Erleichterungen ist der Ansatz einer Vergleichbarkeit zum Massivbauteil, welches in feuerbeständiger Bauweise einen Vollbrand auch ohne Löschmaßnahmen überstehen kann. Die Bekleidung der Holzbauteile muss daher so ausgelegt werden, dass bei dem wahrscheinlichen sogenannten natürlichen Brandverlauf ein Versagen des Holzbauteils verhindert wird.

Die Vorteile des Baustoffs Holz hinsichtlich seiner Ressourceneffizienz und Eigenschaft als CO₂-Speicher (ein durchschnittliches fünfgeschossiges Gebäude in Holzbauweise kann über seine Lebensdauer bis zu 500 t CO₂ speichern) sowie die geringe Masse und die vergleichsweise kurze Bauzeit von Holzkonstruktionen führen dazu, dass die Holzbauweise auch für Aufstockungen im Wohnungsbau bevorzugt ist.

Aufstockung und Dachgeschossausbau

Ein häufiges Problem bei der Aufstockung von bestehenden Gebäuden und Dachgeschossausbauten stellt der zweite Rettungsweg dar, da in eng bebauten Städten aufgrund von Bäumen, Oberleitungen der Straßenbahn oder Parkraum oft die Möglichkeit zur Anleiterung höherer Gebäude beschränkt ist. Mögliche Lösungen bietet die sicherheitstechnische Aufwertung der vorhandenen Treppenräume, ohne – wie in Hochhäusern – einen anlagentechnisch aufwendigen und im Betrieb teuren Sicherheitstreppe Raum ausbilden zu müssen. Vorreiter sind hier die Stadtstaaten Berlin und Hamburg. Sie zeigen unterschiedliche Wege auf, wie durch bauliche Maßnahmen wie vorgeschaltete notwendige Flure und Türen mit erhöhten Anforderungen oder durch anlagentechnische Maßnahmen wie eine vergleichsweise kostengünstige und effektive Niederdruck-Wassernebellöschanlage eine sicherheitstechnische Aufwertung des Treppen-

raumes erfolgen kann. Machen derartige Maßnahmen die Führung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr obsolet, wird eine wesentliche Erleichterung für Aufstockungen und Dachgeschossausbauten erreicht.

Moderne Konzepte für den Wohnungsbau erfordern auch innovative Ansätze für den Brandschutz. Aufgrund

neuer Erkenntnisse werden die bauaufsichtlichen Anforderungen den Entwicklungen angepasst. Insbesondere der erweiterte Anwendungsbereich der Holzbauweise, aber auch neue Ansätze zur Sicherstellung der Rettungswege, ohne auf die Leitern der Feuerwehr angewiesen zu sein, ermöglichen einen Abbau der Hemmnisse für Aufstockungen und Nachverdichtungen und stellen somit eine Voraussetzung für die Schaffung des dringend erforderlichen neuen Wohnraums und die Senkung von Baukosten dar. —

Modernes Bauen braucht innovative An- sätze für den Brandschutz.

TDM BRANDSCHUTZ IM BESTAND

Anforderungen beim nachträglichen Dachgeschossausbau

Das Bauen im Bestand ist einer der Wege, den Wohnraumbedarf zu decken, und für Wohnungsunternehmen eine Möglichkeit, ihre Wohnungstypen zu diversifizieren sowie die Wirtschaftlichkeit der Gebäude zu erhöhen. Davor stehen jedoch unter anderem die Anforderungen des Brandschutzes. Worauf kommt es an?

Von Hans-Jörg Scherbening

Es ist ein Elend mit dem Brandschutz. Er sieht nicht gut aus, generiert keine zusätzlichen Flächen respektive zusätzliche Erlöse und kommt im besten Fall nie zum Einsatz. Dennoch ergeben sich aus den jeweiligen Landesbauordnungen der

Länder entsprechende gesetzliche Ansprüche, die beim Neubau, aber auch bei einer Änderung, Instandhaltung oder Sanierung eines Objektes zu beachten sind.

Hierbei werden die maßgeblichen Schutzziele annähernd in allen Landesbauordnungen gleich formuliert. Demnach gilt, dass bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass der Entstehung eines Brandes sowie der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Anforderungen der (Muster-)Bauordnungen

Die Landesbauordnungen der Länder teilen zunächst im Wesentlichen Gebäude aufgrund der Höhenlage des Fußbodens des obersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen in sogenannte Gebäudeklassen ein.

Hierbei muss jedoch auch auf die spezifischen Formulierungen der Landesbauordnungen verwiesen werden. Während in der sogenannten Muster-



Hans-Jörg Scherbening
Sachverständiger
für vorbeugenden
Brandschutz
Dekra Automobil GmbH
HAMBURG

bauordnung und den meisten Landesbauordnungen die Formulierung „... in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist ...“ gewählt wurde, wird beispielhaft in der Landesbauordnung Schleswig-Holstein die Formulierung „... Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes ...“, also die tatsächliche Höhenlage eines vorhandenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberkante im Mittel als maßgebliche Höhe definiert. Dementsprechend können die Anpassung der Dachform und/oder die Umnutzung eines Dachgeschosses zu Aufenthaltszwecken einen Wechsel der Gebäudeklasse bewirken.

Neben den sich hieraus ergebenden höheren Ansprüchen an die tragenden Bauteile wie Wände und Stützen sind dann auch gegebenenfalls höhere Ansprüche an raumtrennende Bauteile wie Trennwände zwischen verschiedenen Nutzungseinheiten (Wohnungen), aber auch die Decken zwischen den Etagen zu beachten.

Klassische Ausbausituation im Dachraum

Die Ertüchtigung bestehender geschosstrennender Holzbalkendecken kann beispielhaft konstruktiv durch das oberseitige Aufbringen eines Bodenaufbaus, der aus Spanplatten (gespundete Schalung), nichtbrennbaren Dämmstoffen mit einem Schmelzpunkt $\geq 1.000\text{ °C}$ sowie einer abschließenden Estrichlage beziehungsweise nichtbrennbaren Trockenestrichplatte besteht, ohne Eingriff in die darunter liegenden Wohnungen oder Nutzungseinheiten erfol-

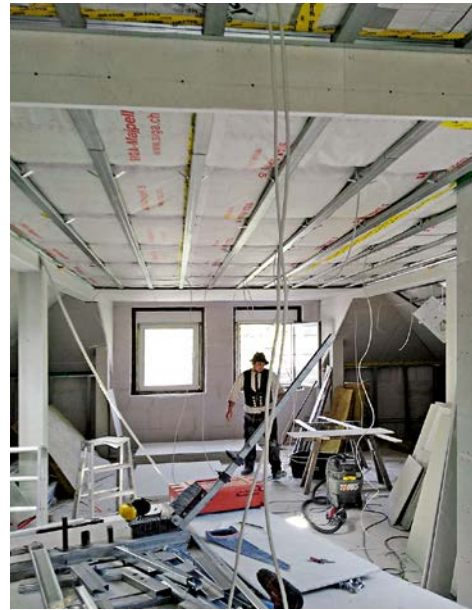
gen. Die jeweilig erforderliche Stärke der möglichen Aufbauten divergiert hier nach der erforderlichen brandschutztechnischen Qualität der geschosstrennenden Decke zwischen circa 4,3 bis 6,6 cm. Hierbei kann die Verfüllung der Balkenfelder der Decke, nicht zuletzt auch aus Schallschutzgründen, mit möglichst schwerem, nicht brennbarem Material (Sand auf Trennschicht oder dergleichen) erfolgen.

Bestandsschutz?

Auch wenn zunächst ein vermeintlicher Bestandsschutz für das Gebäude anzunehmen ist, so gilt es darauf hinzuweisen, dass die Nachweispflicht über das Vorliegen eines Bestandsschutzes dem Eigentümer beziehungsweise dem Bauherren oder seinem Vertreter obliegt. Weitergehend finden sich in den Bauordnungen der Länder auch die Formulierungen, dass die Bauaufsicht unter bestimmten Voraussetzungen verlangen kann, dass bestehende oder nach



Klassische Ausbausituation im Dachraum: brandschutzgerechte Vorbereitung in der Decke zur Strangdurchführung (oben) und brandgeschützte Durchführung von Heizungsleitungen (unten)



Beim Dachgeschossausbau müssen Deckenbalken und andere Bauteile eine Brandschutzverkleidung erhalten

genehmigten Bauvorlagen bereits begonnene Anlagen dem geltenden Baurecht angepasst werden, wenn dies zur Erhaltung der öffentlichen Sicherheit erforderlich ist.

Weitergehend kann bei wesentlichen Änderungen eines Objektes durch die Bauaufsicht gefordert werden, dass auch die nicht unmittelbar durch den Umbau beziehungsweise die Erweiterung des Objektes betroffenen Bauteile an die Anforderung der aktuell gültigen Bauordnung angepasst werden, sofern die Bauteile den aktuellen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit den beabsichtigten Arbeiten in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und die Durchführung dieser Vorschriften bei den von den Arbeiten nicht berührten Teilen der Anlage keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht. Klassische Beispiele für derartige Maßnahmen außerhalb des eigentlichen Umbaubereiches betreffen zumeist die Sicherstellung der Rettungswege.

Zweiter Rettungsweg

Neben der Bewertung bestehender Treppenräume (beispielhaft Einbau einer mindestens 1 m² großen Rauchableitungsöffnung an oberster Stelle des Treppenraumes, Einbau einer Sicherheitsbeleuchtung) wird oftmals die Forderung nach Ertüchtigung von bestehenden hölzernen Treppenkonstruktionen, beispielhaft durch das zusätzliche Aufbringen einer unterseitigen feuerhemmenden Bekleidung, gestellt.

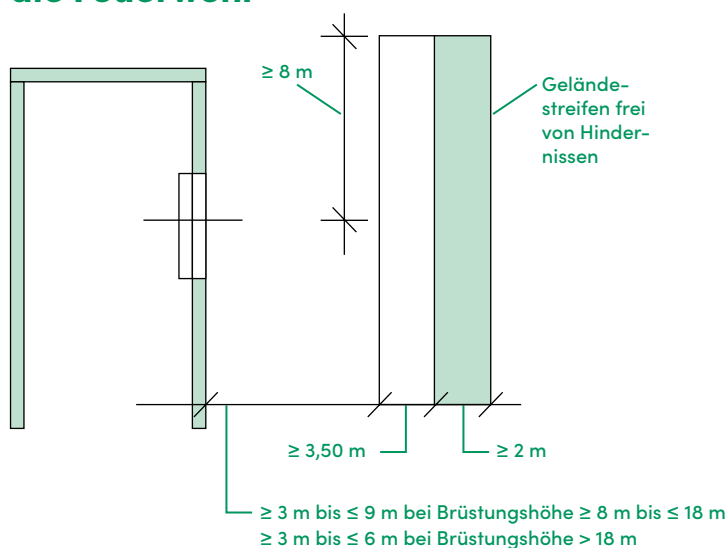
Infolge der Fortschreibung der gesetzlichen Vorgaben circa Mitte der 1970er Jahre kommt es insbesondere bei Bestandsbauten dann zu der Forderung, einen zweiten, vom vorgenannten Treppenraum >



Bei hohen Gebäuden ist eine Anleiterung von außen oft nicht mehr möglich. Wenn auch für Drehleiter-Fahrzeuge der Feuerwehr kein Platz zur Verfügung steht, benötigt es andere bauliche Lösungen für den zweiten Rettungsweg

unabhängigen Rettungsweg zu realisieren. Während in Gebäuden mit einer Höhe von 7 m die Rettung mit tragbaren Leitern der Feuerwehr erfolgen kann, muss für höhere Gebäude entweder der zweite Rettungsweg durch ein ausreichend großes, mit dem Hubgerät der Feuerwehr (Drehleiter) erreichbares Fenster oder eine Außentreppe beziehungsweise ein zweiter Treppenraum zur Verfügung stehen.

Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr



Für Aufstellflächen entlang von Außenwänden muss zusätzlich zur Mindestbreite von 3,50 m ein 2 m breiter hindernisfreier Geländestreifen vorhanden sein. Die anzuleitenden Flächen müssen einen Abstand von 3 m bis 9 m (bei Brüstungshöhen von mehr als 18 m höchstens 6 m) haben. Die Aufstellfläche muss mindestens 8 m über die letzte Anleiterstelle hinausreichen

Die grundsätzliche Möglichkeit der Schaffung eines sogenannten Sicherheitstrepfenraumes sei der Vollständigkeit halber erwähnt, muss jedoch insbesondere in bestehenden Gebäuden aufgrund der zu beachtenden Rahmenbedingungen und räumlichen Erfordernisse meist als nicht realisierbar bewertet werden.

Bei der Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 7 m über das Hubgerät der Feuerwehr gilt es jedoch auch zu beachten, dass die hierfür erforderlichen Flächen in Bezug auf ihre Anordnung zu der anleiterbaren Stelle am Gebäude sowie ihrer Größe klar definierten Regelungen – hier der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – unterliegen. So dürfen diese Flächen, bei paralleler Anordnung gegenüber der Hausfassade Abstände von 6 m beziehungsweise 9 m nicht überschreiten. Weitergehend muss die Aufstellfläche für das Hubgerät der Feuerwehr mindestens 8 m über das anzuleitende Rettungswegfenster hinaus geführt werden. Auch darf die freie Erreichbarkeit des im Lichten mindestens 0,90 × 1,20 m großen Rettungsfensters nicht durch Bäume und dergleichen eingeschränkt sein. Auf die Erfordernis der permanenten Freihaltung der Flächen für die Feuerwehr sei verwiesen. Eine Nutzung als Anwohner-, Bedarfsparkplatz oder dergleichen ist nicht zulässig.

Vorschläge zur Anbringung von Außenleitern als sogenannte Rückenschutzleitern und/oder von Rettungsschläuchen oder Rettungsruutschen als erforderliche zweite Rettungswege für Aufenthaltsräume werden regelhaft seitens der Bauaufsicht nicht akzeptiert. Hingegen kann, insbesondere bei Gebäuden, bei denen die Höhe von 7 m nur unwesentlich überschritten wird, über die Ausbildung

einer entsprechend erhöhten „Terrasse“ als Aufstellfläche händisch transportabler Steckleiter nachgedacht werden.

Lösungswege und Beratungserfordernisse

Auch wenn sich die aktuellen Bauvorschriften in der Regel nur auf Neubauten beziehen und Altbauten nicht in allen Punkten dem Neubaustandard der Brandschutzvorschriften entsprechen müssen, empfiehlt es sich, bei geplanten Um- und Ausbauten frühzeitig neben einem Architekten einen Fachingenieur für Brandschutz zu konsultieren. Auf Grundlage der Überlegungen der Bauherrenschaft sowie der Vorplanung des planenden Architekten kann dann eine grundsätzliche Machbarkeit der Baumaßnahme aus brandschutztechnischer Sicht erfolgen. Weitergehend können dann gegebenenfalls erforderliche Rahmenbedingungen definiert, aber auch frühzeitig Optimierungsmöglichkeiten der Planungen aus brandschutztechnischer Sicht aufgezeigt werden. —



Wohn- und Ausstiegfenster wie das GTU von Velux bieten einen sicheren Ausstieg aufs Dach und eine gute Wärmedämmung. Die Größen 114 x 140 cm und 114 x 160 cm erfüllen die Anforderungen an Notausstiege und eignen sich als zweiter Rettungsweg aus beheizten Wohnräumen

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Für Projekte, die Wohnraum schaffen

Sie suchen die passende Finanzierung für Bau, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie? Wir haben sie. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Ihr Bauvorhaben erfolgreich zu gestalten. Sprechen Sie mit uns!
Hotline Immobilienförderung: 030 / 2125-2662

ibb.de/vermieter_investoren

Investitionsbank
Berlin

TDM BRANDSCHUTZ UND INTERNET OF THINGS

Mit Technologie brenzligen Situationen vorbeugen

Jedes Jahr kommt es in Deutschland zu etwa 200.000 Wohnungsbränden mit über 350 Brandtoten und rund 3.500 Brandverletzten. Zudem verursachen sie Sachschäden in Milliardenhöhe. Kann Smart-Home-Technik helfen, etwaige Gefahrenquellen zu reduzieren?

Von Dagmar Hotze

Die Bilder des brennenden Grenfell Tower in London vor drei Jahren sind vielen wahrscheinlich noch in Erinnerung. 72 Menschen kamen bei der Feuerkatastrophe ums Leben. Auslöser war ein defekter Kühlschrank. Wie die „Ursachenstatistik Brandschäden 2002 – 2019“ des Kieler Instituts für Schadenverhütung und Schadenforschung der öffentlichen Versicherer e. V. zeigt, ist Strom im Kontext mit Wohnungsbränden eine nicht zu unterschätzende Gefahr: Brandrisiko Nummer eins ist Elektrizität (32 %), gefolgt von menschlichem Fehlverhalten (17 %) und Überhitzung technischer Geräte (9 %). In Geräten und hinter Wänden lauern demnach potenzielle Feuerzeuge, die erst zu Tage treten, wenn die Situation bereits kritisch ist. Mit dem Fortschreiten des digitalen Zeitalters und der Entwicklung sowie flächendeckenden Anwendung von smarten Helfern für mehr Brandschutz werden sie jedoch immer weniger Chancen haben, Unheil anzurichten. Zwar legt die Wohnungswirtschaft bisher kaum einen besonderen Fokus auf die über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehende Verwendung von smarten Geräten zur Verbesserung des Brandschutzes in ihren Wohnungen, doch lohnt sich bereits heute ein Blick auf die Möglichkeiten, die sich hieraus ergeben können. Denn mithilfe intelligenter Technik lassen sich Brandrisiken minimieren.



Dagmar Hotze
freie Journalistin
STENDAL

Smarte Helfer für die Prävention

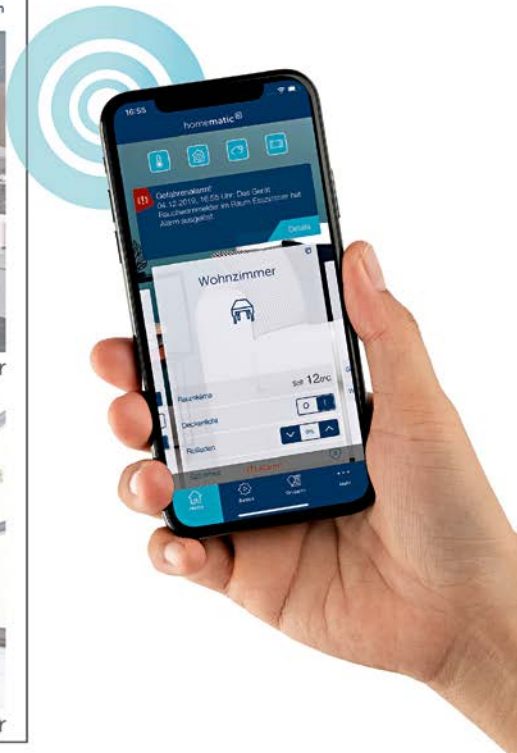
Intensiv mit innovativen Brandschutzmaßnahmen beschäftigt sich Reinhard Eberl-Pacan, Inhaber des Büros Eberl-Pacan Architekten GmbH und seit 2007 als Planer und Sachverständiger für den vorbeugenden Brandschutz in Berlin tätig. „Ein- und Mehrfamilienhäuser sind insbesondere durch die Einführung der Rauchwarnmelderpflicht gut geschützt. Personenschäden werden dadurch deutlich reduziert. Luft nach oben gibt es im Bereich Sachschäden, wo Vernetzung und geräteintegrierter Brandschutz durch Smart Home sicher einen Beitrag leisten können“, so der Fachmann. Für den Wohnungsbau seien Rauchwarnmelder interessant, die sich in Smart-Home-Systeme integrieren lassen, damit gerade bei Abwesenheit der Bewohner schnellere Alarmierungen erfolgen und dadurch eventuell entstehende Sachschäden minimiert werden können. Zusätzliche Sicherheit lieferten automatisierte Mini-Feuerlöscher (sogenannte AMFE – Automatic Miniature Fire Extinguisher) wie beispielsweise der E-Bulb der Firma Permalux, die direkt in Haushaltsgeräte – neben Brandstiftung die Hauptverursacher von Haus- und Wohnungsbränden – integrierbar und vernetzbar wären.

Aus dem Stand fluchtbereit

Profunde Erfahrung mit der Integration von Smart-Home-Technik in die Elektroinstallation von Wohngebäuden hat die Q-Data Service GmbH. Brandschutz ist zwar kein Thema, weshalb sich Architekten, Im-

mobiliementwickler und private Bauherren in ihrem großzügigen Showroom unweit der Hamburger Innenstadt in Sachen Hausautomation beraten lassen. Aber wenn Systemintegrator Malte Stienen die unterstützenden Funktionen erklärt, die vernetzte Rauchwarnmelder im Ernstfall auslösen, wird verständlich, warum es sinnvoll sein kann, sie in ein Smart-Home-System mit einzuplanen: „Zu den Klassikern gehört die Koppelung von Licht an und Jalousien hoch, oft kombiniert mit dem automatischen Entriegeln von Türen und Fenstern, damit das Haus oder die Wohnung fluchtbereit ist“, erläutert er. Ergänzen lässt sich die „Flucht-Szene“ mit einer Aufweckfunktion per Vibration am Bett für Personen mit Hör- und

Sehbeeinträchtigung. Außerdem ist das Senden einer Push-Nachricht möglich, die direkt auf dem Handy eines zuvor definierten Empfängers erscheint, damit dieser reagieren kann. Was in der Wohnungswirtschaft noch nicht zum Einsatz kommt, beim Neubau von Eigenheimen und in elektrotechnisch modern ausgestatteten Eigentumswohnungen im Zuge einer Smart-Home-fähigen Elektroinstallation allerdings schon häufiger Verwendung findet, sind intelligente Rauchwarnmelder, berichtet der Spezialist. Als Grund nimmt er das zusätzliche Sicherheitsgefühl an, das die Technik den Kunden gibt. In Mietwohnungen würden vorschriftsgemäß zwar fernauslesbare Geräte mit Funktechnologie verbaut, die für gewöhn-



Smarte Geräte wie beispielsweise aus der Serie „Homematic“ des Herstellers eQ-3 sind untereinander vernetzt und über ein Smartphone steuerbar



Ein AMFE, ein Mini-Feuerlöscher, ist rechts an der Wand eines Verteilerkastens montiert

lich aber nicht vernetzbar seien. „Zu beachten ist, dass Smart-Home-Technik als Ergänzung zu einem gesetzlich vorgeschriebenen Brandschutzkonzept zu sehen ist,“ betont Stienen. Viele Hersteller professioneller Smart-Home-Systeme haben vernetzungsfähige Rauchwarnmelder in ihrem Portfolio, die die Anwendungsnorm DIN 14676 erfüllen. Der Preis für ein Set, bestehend aus einem Controller und drei Geräten, variiert je nach Anbieter zwischen 200 und 300 €. Hinzu kommen die Kosten für die Planung eines entsprechenden Systems sowie für dessen Umsetzung und Inbetriebnahme. Zum Vergleich: Ein qualitativ guter konventioneller Rauchwarnmelder ist für rund 25 € erhältlich.

Weniger Kabel, geringere Brandlast

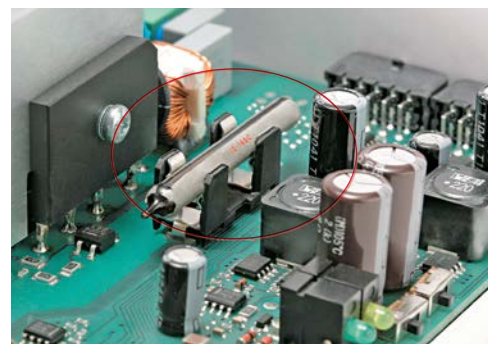
Auf einen weiteren Aspekt weist Smart-Home-Berater Reinhard Heymann hin, der über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Elektroplanung vernetzter Wohngebäude verfügt: „Generell kann man sagen, wenn Elektroinstallationen in Wohngebäuden heute vorausschauender geplant würden, könnten Kabel sicherlich an diversen Stellen eingespart werden. Weniger verlegte 230-Volt-Kabel, etwa zu Schaltern, vermindert die Brandlast.“ Das funktioniert, wenn Geräte mit sicheren Funkstandards (wie EnOcean und ZigBee, die auch die Industrie nutzt) verwendet werden, für die nur noch wenige oder gar keine per Schwachstrom betriebenen Steuerleitungen nötig sind, sagt er. Auch Frank Schröder, Leiter des Facility Managements bei der Phoenix Contact Electronics GmbH, kennt das Problem: „Herausforderungen sind oft die Medienstraßen und Kabelbühnen durch die Gebäude, gerade wenn man durch unterschiedliche Brandabschnitte verlegen muss. Jedes Kabel, welches ich nicht ziehen muss, verringert sowohl im Technikraum als auch in der Medienstraße die Brandlast.“ Durch Building-IoT (Anwendungen und Produkte für Gebäude im Internet der Dinge) könne man die Verkabelung um 20 bis 30 % reduzieren, somit auch

die Brandlast minimieren. Zudem ermöglicht IoT-basierte Gebäudetechnik eine sogenannte „Smart Rescue“, bei der die Brandmeldeanlage mit einer Sprachalarmierung und einer dynamischen Fluchtweglenkung verknüpft ist, sodass die Nutzer schnell und sicher aus dem Gebäude geleitet werden.

Auf dem Weg ins Internet der Dinge

An Building IoT-Lösungen arbeiten auch Messdienstleister, die bereits moderne Endgeräte und Systeme einsetzen, die die Verbrauchsablesung einfacher und komfortabler gestalten. Zukünftig sollen batteriebetriebene Erfassungsgeräte wie Heizkostenverteiler, Wasser- und Wärmehzähler sowie andere Techniken (auch Rauchwarnmelder) über das Internet der Dinge miteinander kommunizieren, wozu sie direkt mit dem IT-System des Messdienstleisters verbunden sind, ohne dass ein Gateway erforderlich ist. Ein beispielsweise von Ista gemeinsam mit der Deutschen Telekom im Herbst 2019 durchgeführter Praxistext in rund 60 Wohnungen im Raum Köln/Bonn hat gezeigt, dass sich die dazu notwendige stabile Verbindung trotz dicker Wände und sonstiger Hindernisse aufbauen lässt und die Datenübertragung möglich ist. Genutzt wird dafür der Funkstandard Narrowband (NB), der die Adressierung von bis zu 50.000 Teilnehmern pro Funkzelle erlaubt und speziell für Anwendungen im Internet der Dinge (zum Beispiel Smart Metering) entwickelt wurde. Er ist nicht nur leistungsstark und energiesparend, sondern reduziert überdies Kosten und Zeit für die Ablesung. Da er beinahe flächendeckend in Deutschland verfügbar ist, dürfte der Roll-out nur eine Frage der Zeit sein.

Derzeit ist der Einsatz von Smart-Home-Technik als ergänzende Brandschutzmaßnahme weder Standard noch Pflicht. Ob und inwieweit sich das in Zukunft ändert, hängt nicht zuletzt davon ab, wie die Versicherungswirtschaft vernetztes Wohnen im Hinblick auf ein vermindertes Brandrisiko und damit geringere Schadenszahlungen bewertet. Die Wohnungswirtschaft ist demnach gut beraten, sich zeitnah mit dem Thema zu beschäftigen. —



Ein E-Bulb wird mitten auf der Platine eines Elektrogeräts montiert (roter Kreis)

Stadtgestalter²: degewo baut neues Wohnhochhaus in der Gropiusstadt

Erstmals seit Jahrzehnten baut das landeseigene Wohnungsbaununternehmen wieder ein Hochhaus in der Gropiusstadt. Das Gebäude mit schlanker Silhouette überzeugt durch seine städtebauliche Einpassung und einen ressourcenschonenden Flächenverbrauch.



Wohnhochhaus mit schlanker Silhouette am Friedrich-Kayßler-Weg: Die Bauarbeiten für 151 neue Wohnungen beginnen in diesem Herbst

Masterplan für die Gropiusstadt

In der Gropiusstadt plant degewo an unterschiedlichen Standorten Neubauten, um mittelfristig bis zu 650 neue Wohnungen anbieten zu können. Schon 2012 wurde ein Masterplan für die bauliche Entwicklung skizziert, der acht Neubaustandorte ausweist. Seit Beginn informiert degewo über Konzepte im Quartier und beteiligt engagierte Nachbarn an der Planung. Das Ergebnis: An drei Standorten nimmt degewo die vorhandenen Flächenpotentiale nicht in Anspruch, sondern optimiert das Neubaupotential am Friedrich-Kayßler-Weg mit einem eleganten zweiflügeligen Wohnhochhaus.

Das Wohnhochhaus bietet viele Vorteile

Die Gropiusstadt ist ein grüner und weitläufiger Stadtteil. Die Bauformen sind abwechslungsreich und reichen vom eingeschossigen Einfamilienhaus bis zum 31 Stockwerke zählenden Ideal-Hochhaus. Gemeinsam mit der beauftragten Planungsgesellschaft S&P Sahlmann wurde erarbeitet, was die richtigen Gebäudeformen für den Standort sind. Und auch bei der Gestaltung des Gebäudeinneren wird darauf geachtet, dass Flure und Treppenhäuser hell und freundlich wirken und modernste Gebäudetechnik zum Einsatz kommt. Das zweiflügelige Hochhaus erfüllt höchste Gestaltungs- und Qualitätsansprüche und reduziert dabei den Flächenverbrauch.

Mit Weitblick geplant

151 Wohnungen wird das Hochhaus aufnehmen. Eine Art vertikales Dorf, in dem es wichtig ist, dass der Mix an Nachbarn stimmt. Das Angebot an Wohnungsgrößen ist entsprechend breit: Von Ein- bis zu Fünfstückwohnungen bis hin zu Wohnungen für Wohngemeinschaften. Und auch der Service wird neu interpretiert: Ein Concierge ist erster Kontakt für die Bewohnerinnen und Bewohner und erledigt Dienste wie etwa die Annahme von Lieferungen. Als Mittelpunkt im wörtlichen Sinne wird ein Gemeinschaftsraum im Haus zur Verfügung stehen.

Für degewo steht die Gestaltung von Quartieren als Förderung des sozialen Miteinanders im Fokus. Die Hälfte der Wohnungen ist dauerhaft sozial gebunden. Hier entsteht bezahlbares Wohnen auf 19 und 21 Etagen mit weiter Aussicht.



TDM TRITTSCHALLDÄMMUNG

Wenn der Nachbar zu laut auftritt

Trittschalldämmung ist rechtlich vorgeschrieben. Dennoch kommt es immer wieder zu Beschwerden und Gerichtsverfahren aufgrund mangelnden Schallschutzes. Dabei dürfte dies gar nicht passieren – wenn man sich bei der Bauausführung an die gängigen Normen hält und mit qualitativ hochwertigen Materialien arbeitet.

Von Frank Urbansky

Trittschall ist im Wohnbaubereich vor allem an Decken beziehungsweise Fußböden, aber auch in Treppenhäusern einzuhalten. Die Deutsche Gesellschaft für Akustik (DEGA) empfiehlt etwa für Mehrfamilienhäuser eine Reduzierung unter 50 dB. Ist erhöhter Schallschutz vorgegeben, liegt die Obergrenze sogar bei 46 dB. Die gesetzlich geforderten Werte sind etwas höher.

Verschiedene Methoden für Deckendämmung

Die heute auch im Wohnungsneubau verwendeten Stahlbetondecken bieten von Natur aus schon einen hohen Schallschutz. Sie haben ein hohes Gewicht und sind dadurch nur schwer in Schwingung zu versetzen – und gerade diese Schwingungen sind letztlich die Voraussetzung für eine Schallbelästigung. Standard sind schwimmende Estriche in Kombination mit einer Dämmschicht. So wird der Estrich, auf dem die Bewegung stattfindet, schalltechnisch von der Stahlbetondecke entkoppelt. Als Schalldämmmaterial kommen meist Mineralwolle oder Polystyrol-Hartschaum zur Anwendung. Bekannt sind aber auch natürliche Werkstoffe wie Holzfaserplatten oder Kork (siehe Interview auf Seite 30).

Etwas komplizierter ist die Lage bei Holzbalkendecken, wie sie sehr häufig in älteren Bestandsbauten zu finden sind. Ihr Vorteil in der Baustatik – die



Frank Urbansky
freier Journalist
LEIPZIG

Leichtigkeit – ist gleichzeitig ihr großer Nachteil beim Schallschutz. Daher sollte mit Mineralwolle ausreichend gedämmt und mit natürlichen Materialien verkleidet werden. Andere Verfahren wie die Schüttdämmung oder der Einsatz von Kunststoffen zeigen meist nicht die gewünschten Effekte. Möglich wäre auch hier ein schwimmender Estrich. Allerdings muss in diesem Fall die Statik abgeklärt werden.

Teppiche oder Bodenbeläge werden aufgrund ihrer einfachen Austauschbarkeit übrigens nicht mit auf die Trittschalldämmung angerechnet, das muss der schwimmende Estrich zusammen mit der Rohdecke leisten. „Größere Wohnbaugesellschaften nutzen schon die richtigen Methoden und Baustoffe zur effizienten Trittschalldämmung“, konstatiert Martin Schneider vom Zentrum für akustische und thermische Bauphysik an der Hochschule für Technik Stuttgart. Doch gerade bei Eigentumswohnungen käme es vor, dass die Eigentümer den Preis gern mindern würden. Mangelhafter Trittschall sei da ein willkommener Anlass, zumal die Messung relativ simpel sei, etwa im Gegensatz zu einer Wärmeverlustmessung. Der Weg zum Rechtsstreit sei dann nicht mehr weit.

Deswegen solle man von vornherein auf die Ausschreibungen zur Trittschalldämmung achten, empfiehlt Schneider. Darin sei enthalten, wie weich diese sein sollte. Am Boden liegende Rohrleitungen könnten demnach meist mit billigerem Polystyrol ausgeglichen werden. Eine Möglichkeit seien auch offenporig gebundene Schüttungen, auf die dann die eigentliche Trittschalldämmung käme.

Der Akustiker empfiehlt hierfür Mineralwolle mit einer möglichst geringen dynamischen Steifigkeit, mit der durchweg zufriedenstellende Ergebnisse erzielt würden. Bei Polystyrol sei dies nicht immer der Fall. Die Mehrkosten würden sich lediglich im Bereich von 1 €/m² bewegen. Auf diese eigentliche Dämmung folge dann der schwimmende Estrich.

Bei Fußbodenheizungen sei das System etwas komplizierter. Die am Markt verwendeten Noppenplatten mit verbundener Polystyrol-Dämmung hätten eine geringere Steifigkeit, hielten die Normwerte jedoch ein. Statt des schwimmenden Estrichs könne auch ein Trockenestrich zum Einsatz kommen. Auch damit könnten auf Betondecken gute Werte erzielt werden. Bei Sanierungen sollten sich die Bauherren an die Norm DIN 4109, Teil 1 halten (siehe rechts). Schwer sei es nur dann, wenn bei Sanierungen im Boden kein Estrich vorhanden ist.

Wie Treppen und Treppenhäuser schallgedämmt werden

Im Wohnungsbau müssen auch Treppen und Treppenhäuser ausreichend schallgedämmt sein. Die DEGA empfiehlt hier eine Reduzierung des Trittschallschutz- >

Der rechtliche Rahmen für die Trittschalldämmung

- Geregelt ist die Trittschalldämmung durch die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Berücksichtigt werden darin Schallübertragungen über trennende und flankierende Bauteile sowie über Nebenwege. Dazu gehören auch Treppen. Für Mehrfamilienhäuser und Bürogebäude gelten die strengsten Anforderungen. Hier müssen weniger als 46 dB und bei Treppen weniger als 53 dB eingehalten werden.
- Das Blatt 5 dieser Norm (DIN 4109-5) beschreibt schon erhöhte Anforderungen.
- Der diesen Werten zugrundeliegende Norm-Trittschallpegel wird nach DIN EN ISO 16283-2 gemessen und der Einzahlwert nach DIN EN ISO 717-2 ermittelt.
- Für erhöhte Anforderungen an den Schallschutz sind die VDI 4100 und die DEGA-Empfehlung 103 der Deutschen Gesellschaft für Akustik sinnvolle Regelwerke.
- Die DEGA-Empfehlung 103 legt zudem die Bedingungen für einen Schallschutzausweis fest, einer einfachen Nachweisform für ausreichenden Trittschallschutz.



Wenn es mal etwas lauter in der Wohnung wird, sollte für ausreichend Trittschallschutz gesorgt sein



Estrich-Aufbau mit gebundener Schüttung und Faserdämmstoff

schalls auf unter 53 dB, bei gefordertem erhöhtem Schallschutz auf unter 48 dB.

Auch hier sind Stahlbetontreppen aufgrund ihrer größeren Masse im Vorteil. Die Treppenläufe werden bautechnisch vom restlichen Bauwerk entkoppelt. Wo Verbindungen zum Baukörper entstehen, etwa an Podesten, werden diese entweder mittels schwimmenden Estrichs entkoppelt oder das Podest selbst ist elastisch in der Wand gelagert. Eine Möglichkeit ist es auch, die Treppen innerhalb eines zweischaligen Mauerwerks unterzubringen. Hier wird die Schallentkopplung allein schon durch die zwei Mauerschalen erreicht.

Bei Leichtbautreppen hingegen muss massiv gedämmt werden, um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen. Auch hier ist eine elastische

INTERVIEW MIT HENNING ALPHEI

„Wer billig dämmt, dämpft nichts!“



Henning Alpei ist von der IHK Hannover-Hildesheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Raum- und Bauakustik, Schallimmissionsschutz und Geräuschbeurteilung sowie Geschäftsführer des Akustikbüro Göttingen. Im Interview erklärt er, worauf beim Trittschallschutz im Neubau und im Bestand zu achten ist.

Worauf gilt es beim Trittschallschutz sowohl bei Planung als auch Ausführung besonders zu achten?

Bei der Planung ist vor allem die Erwartung der Nutzer abzuklären und transparent zu formulieren. Die technische Umsetzung der sinnvollen Fußbodenaufbauten erfordert meistens eine Aufbauhöhe, die von Anfang an bei der Planung zu berücksichtigen ist. Die Ausführung hängt nicht nur von der Qualität des Estrichlegers, sondern auch von den weiteren Gewerken ab, etwa dem Heizungsbauer bei Fußbodenheizung, den Fliesen- und Fußbodenlegern. Meist wird auch vergessen, dass ein sehr leichtes Außenmauerwerk gut zur Wärmedämmung geeignet ist, aber ungünstig auf die Trittschalldämmung zurückwirkt.

Welche Bauteile sollten verbaut werden?

Das hängt sehr von der Bauart des Gebäudes ab. Im Massivbau ist ein schwimmender Zementestrich die Normallösung. Ein Anhydritestrich oder ein Asphaltestrich haben aber häufig akustische Vorteile. Trockenestrich ist eher bei Renovierungen die typische Wahl. Allen gemeinsam ist die Wirkungsweise: Durch ein möglichst auf tiefe Frequenzen abgestimmtes Feder-Masse-System wird zu höheren Frequenzen hin eine deutliche Verringerung der Trittschallgeräusche erreicht.

Welche Maßnahmen für den Trittschallschutz können Wohnungsunternehmen auch im Nachgang in Mehrfamilienhäusern ergreifen, wenn die Normen nicht eingehalten werden?

Da ist meist alles verloren und das Gejammer groß. Es können Teppiche oder andere weichfedernde Bodenbeläge verlegt werden. Die sind für den Mindestschallschutz eigentlich nicht anrechenbar, aber in der Praxis hilfreich. Biegeeweiche Unterdecken und Vorsatzschalen an den Wänden können in einigen Fällen helfen, reduzieren

aber die Höhe oder die Grundfläche der Räume. Inzwischen haben wir bei vielen Schadensfällen die Estriche neu aufbauen lassen. Auch hier gilt: Wer billig baut, baut zweimal.

Was kostet effizienter Trittschallschutz?

Diese Frage ist kaum zu beantworten. Effektiver Trittschallschutz ist von den Materialien her nur unerheblich teurer als schlechter. Der größte Kostenfaktor ist die erforderliche Aufbauhöhe des Fußbodens, da pro Geschoss häufig 5 cm mehr einzuplanen sind als bei schlechter Wirkung.

Wie sehen Sie die Bauherren, für die Sie arbeiten?

Es wird mitunter schon versucht, billig zu bauen. Wenn ich eben nur mit Polystyrol dämme, dämpft das aber nichts. Mineralfasern sind zwar teurer, dämpfen den Schall jedoch auch. Manchmal ist es aber auch eine Frage der Verfügbarkeit, wenn Großhändler oder Hersteller nicht liefern können. Dann muss man auf das ausweichen, was gerade da ist. Nur: Ein Planer kann das meist nicht mehr beeinflussen.

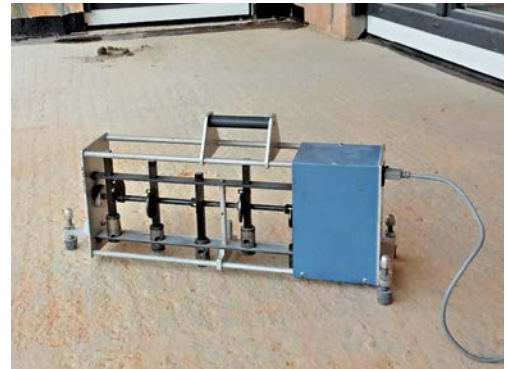
Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Frank Urbansky.

Entkopplung der Treppe vom Bauwerk erstes Mittel der Wahl.

Geklagt wird viel und gern

Mangelnder oder als mangelhaft wahrgenommener Schallschutz führt zu vielen Klagen, die es an Deutschlands höchste Gerichte schaffen. So urteilte der BGH, dass bei einer Fußbodensanierung, bei der ein Bodenbelag gegen Fliesen ausgetauscht wurde, auch wieder der Trittschallschutz nach DIN 4109 eingehalten werden muss – egal, wie der Zustand vorher war. Das gleiche Gericht urteilte aber auch, dass bei einer Sanierung kein verbesserter Schallschutz gegenüber dem vorherigen Zustand erwartet werden darf, wenn dieser die Norm erfüllte. Auch andere Gerichte urteilten so und stellten die Gültigkeit der DIN 4109 in den Mittelpunkt. Und: Wer in einem hellhörigen Mietshaus wohnt, muss nächtliches Babygeschrei, gelegentliches Trampeln von Kindern und das Herumgehen in Straßenschuhen in Kauf nehmen, da dies zum normalen Leben gehöre, so das Oberlandesgericht Düsseldorf. —



Normhammerwerk, mit dem der Trittschallschutz in Gebäuden überprüft wird

Unter www.deckenaufbau-konfigurator.de findet sich ein Katalog von Deckenaufbauten im Holzbau mit DIN-Norm-Schalldämmwerten.

ROCKWOOL Baustellenverschnitt? Da machen wir neue Steinwolle draus!



Rockcycle: Der ROCKWOOL Recycling-Service für WDV-Systeme

ROCKWOOL Dämmstoffe eignen sich ideal für Wärmedämm-Verbundsysteme. Aber wohin mit dem Baustellenverschnitt? Ganz einfach – zurück zu uns. Denn unsere Steinwolle ist 100% recycelbar. Mit Rockcycle bieten wir Ihnen einen Recycling-Service zur umweltgerechten Entsorgung von Baustellenverschnitt an. Ein Problem weniger für Sie. Eine nachhaltige Lösung mehr von uns. Neue Steinwolle-Dämmstoffe für alle.



www.rockwool.de/rockcycle

TDM BALKONVERGLASUNGSMÖGLICHKEITEN UND VERSTÄRKTER SCHALLSCHUTZ

„Wintergärten“ für Mehrfamilienhäuser

Viele Jahrzehnte war der Balkon „nur“ ein begehrter Frischluftplatz für Wohnungen. Nun spielen Wind-, Wetter- und vor allem Schallschutz sowie energetische Aspekte eine größere Rolle. Die Herstellerangebote sind vielfältig und reichen bis zum wärme gedämmten „Wintergarten“.

Von Holger Hartwig



An einer stark frequentierten Kreuzung im Kölner Stadtteil Ehrenfeld hat die Kölner GAG bei einem Neubau 89 Balkone mit schalldämpfenden Glas- und Aluminium-Schiebeelementen ausgestattet

Wie ein Balkon oder eine Loggia heute ausgestaltet wird, ist mehr denn je zu einer baurechtlichen Frage geworden. Fördermittelszenarien, Landesbauordnung, regionale Vorgaben oder örtliche Bebauungspläne geben die Richtung vor, wenn es um energetische Aspekte oder Schallschutz geht. „Die Vorgaben nehmen tendenziell in diesem Bereich zu“, sagt Kristina Bleischwitz. Die Diplom-Ingenieurin hat in den vergangenen zehn Jahren etwa 2.500 Balkon- und Loggienbauten oder die Sanierung von vorhandenen „Aufenthaltsfreiräumen“ begleitet. Bleischwitz: „Neu ist, dass es mit Blick auf den Schallschutz vor allem bei Neubauten immer öfter nicht mehr nur um die Wohnung, sondern auch um die sogenannten Außenräume – Loggia und Balkon – geht, um die Nutzer gegen negative Schallemissionen zu schützen.“

Mit diesen erhöhten Anforderungen an den Schutz der Freisitze seien dann auch weitere Themen, zum Beispiel ein Lüftungskonzept, verbunden. Den erhöhten Kosten stünden jedoch auch energetische Vorteile gegenüber. „Die Verglasungen bilden einen Klimapuffer, der insbesondere in der kalten Jahreszeit durch Vortemperierung der Außenluft zu einer Einsparung an Heizenergie beitragen kann“, erläutert sie. Die geforderte Schallschutzqualität sei bei den Projekten sehr unterschiedlich, ebenso wie die Messung des Lärm- oder Geräuschpegels. „Manchmal geht es in Abhängigkeit von der Lärmquelle um die Einhaltung von Dezibel-Werten vor der wärmegeprägten Fassade, ein anderes Mal um die Werte im Aufenthaltsbereich.“

Zusätzlicher Wohnraum durch wärmegeprägte Lösungen

Heute sei es üblich, dass bei allen Projekten rund um Balkone oder Loggien Architekten, Bauphysiker, Fassadenplaner und Emissionsschützer eingebunden sind. Oft sei der erste Ansatz der Eigentümer, die Balkone durch eine Verglasung im Zuge einer Sanierung zu schließen und so vor allem wetterunabhängiger zu machen. Bleischwitz: „Diese kalten Systeme fallen als Veränderung der Gebäudehülle kaum auf, dienen in erster Linie aber dem Wind-, Wetter- und Schallschutz. Oftmals ergeben sich dann aber auch Fragen



Holger Hartwig
Agentur Hartwig 3c
HAMBURG/LEER



Vom Freiluftplatz entwickelt sich der Balkon immer häufiger zu einem kleinen „Wintergarten“, der vor Wind und Wetter geschützt und teilweise wärmegeprägt ist

hinsichtlich der energetischen Sanierung der Fassade und es gilt, Wärmebrücken zu verhindern.“ Das bedeute, dass im Rahmen einer Sanierung trotzdem alle Außenbauteile eines Balkons beziehungsweise einer Loggia gedämmt und abgedichtet werden müssten. So werde immer öfter geprüft, ob wärmegeprägte Systeme sinnvoller sind. Diese Lösungen sind zu meist mit einem Faltsystem ausgestattet, um den Balkoncharakter zu erhalten. Sie berücksichtigen auch alle Anforderungen rund um das Thema Be- und Entlüftung. „Das ist in gewisser Weise eine Art wärmegeprägte Wintergarten-Lösung für Mehrfamilienhäuser“, so Bleischwitz, die für den Hersteller Solarlux tätig ist.

Die wärmegeprägte Lösung sei mit Mehrkosten verbunden, die die Eigentümer meist auch unter dem Gesichtspunkt, dass mehr vermietbare Wohnfläche entstehe, durchrechneten und dabei bei der betriebswirtschaftlichen Betrachtung auch einbeziehen, dass ein Teil der Kosten als Modernisierung umlagefähig sind. „Die Kosten-Nutzen-Berechnungen, ob ein Wind- und Wetterschutz oder eine wärmegeprägte Wohnraumerweiterung sinnvoll sind, sind sehr individuell, da viele Faktoren vom Aufwand bis zur Vermarktbarkeit der Wohnungen einfließen.“ Auch werde immer öfter berücksichtigt, welche Auswirkungen eine Verglasung auf den Energiebedarf habe. „Durch den solaren Eintrag ergibt sich bei geschlossener Verglasung auch ein Energiegewinn. Die Luft, die dann beispielsweise aus einer Loggia in die Wohnung eintritt, ist wärmer als die Außenluft und führt zu Energieeinsparungen.“

INTERVIEW MIT STEFAN HOLTGREIFE

„Balkonverglasungen sind nicht nur etwas für das gehobene Segment“



Wenn es um Glas-Faltwände für Balkone, Wintergärten oder Fassadenlösungen aus Glas geht, zählt die Meller Firma Solarlux mit ihren Lösungen seit 35 Jahren zu den Vorreitern in Deutschland. Stefan Holtgreife, geschäftsführender Gesellschafter des Familienunternehmens, spricht über Möglichkeiten für Lösungen bei Mehrfamilienhäusern.

Herr Holtgreife, die Nutzung von Balkonen als wettergeschützte Aufenthaltsbereiche erfreuen sich immer mehr Beliebtheit. Welche Trends gibt es aktuell?

Der Trend des städtischen Wohnens hält seit Jahren an. Er erfordert neue Konzepte für alle Arten von Wohnungen und deren Zielgruppen: Mikrowohnungen sind in innerstädtischen Lagen ein absoluter Trend und der hohen Nachfrage von Studierenden, Singles und Pendlern geschuldet. Hierbei gilt es, vorhandenen Raum optimal zu nutzen oder möglichst viele Optionen zur Raumnutzung zu schaffen. Mit Glas-Faltsystemen entstehen Wohnloggien, die eine Alternative zum klassischen Balkon als Freisitz bieten. Weniger ein Trend als vielmehr ein Muss ist es zudem, energetische und schallschutztechnische Anforderungen zu berücksichtigen. Auch das kann mit einer guten Verglasung gelingen.

Verglaste Balkone oder zum Wintergarten umgebaute Loggien sind dem höherpreisigen Immobiliensegment zuzuordnen. Was sind Hindernisse für Wohnungsunternehmen, die bezahlbaren Wohnraum schaffen?

Da muss ich widersprechen: Balkonverglasungen sind nicht zwangsläufig im gehobenen Segment zu verorten. Aber: Nicht alle Wohnungsunternehmen wissen, dass es qualitativ hochwertige Balkonverglasungen gibt – und was sie aus funktionaler und energetischer Sicht leisten können. Unabhängig vom Ausstattungsstandard wird beim Neubau im innerstädtischen Raum der Einsatz von

Verglasungen im Bereich Balkone und Loggien obligatorisch, um Verkehrs- oder Gewerbelärm entgegenzuwirken. Im Hinblick auf den geförderten Wohnungsbau allerdings kann der Zugewinn an vermietbarer Wohnfläche durch eine energetische Sanierung und einer damit verbundenen Balkonerschließung aus sozialrechtlichen Gründen ein Problem darstellen. Wichtig ist es, offen zu sein gegenüber alternativen Konzepten, um eine wirtschaftlich und energetisch nachhaltige Lösung zu finden.

Was spricht im sozialen Wohnungsbau für Balkonverglasungen?

Eine ungedämmte Verglasung schützt Balkon und Loggia vor witterungsbedingten Schäden – dadurch werden die Wartungsintervalle länger, entsprechende Kosten sinken. Und eine wärmegeämmte Verglasung lässt solche Witterungsschäden gar nicht erst aufkommen. Unsere Systeme sind darüber hinaus grundsätzlich wartungsarm, daher fallen hier nur geringe Kosten an. Je nach Verglasungskonzept können die Folgekosten zur Instandhaltung eines Balkons gegenüber herkömmlichen Maßnahmen erheblich reduziert werden. Bei wärmegeämmten Lösungen amortisiert sich die Investition im Lauf der Zeit – auch unter Berücksichtigung des Produktlebenszyklus. Ein weiterer Aspekt ist die Attraktivität der Liegenschaften. Derzeit ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt stark angespannt. Aber das gilt nicht uneingeschränkt für alle Regionen, und es kann sich auch generell wieder ändern. Unternehmen mit attraktiven Wohnungen – und dazu tragen hochwertige Verglasungen zweifellos bei – haben einen Wettbewerbsvorteil.

Eine größere Rolle spielt der Schallschutz. In manchen Städten gibt es baurechtliche Vorgaben. Was bedeutet das für Balkonsanierungen?

Die grundlegenden Anforderungen an den Schallschutz eines Bestands-

gebäudes ändern sich bei einer Sanierung nicht. Allerdings fördert der Bund Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes. Gefördert werden in der Regel Maßnahmen für Balkone, die nah am Schienenverkehr, an Hauptverkehrsachsen oder in der Nähe von Einflugschneisen liegen. Das Bundesministerium für Wirtschaft bietet eine Datenbank, die hier Auskünfte gibt.

Welche Innovationen bestimmen den Markt?

Beim mehrgeschossigen Wohnungsneubau gibt es mit Blick auf den Schallschutz meistens nur die Auflage einer partiellen Verglasung. Nur Balkone und Loggien in exponierter Lage müssen verglast werden. Wir haben ein Brüstungssystem entwickelt, das mit und ohne aufgesetzte Schallschutzverglasung optisch überzeugt. Bei künftigen Entwicklungen wird uns aber sicher das Thema Strom und intelligente Photovoltaik stärker beschäftigen.

Was ist Ihre Empfehlung an Wohnungsunternehmen?

Langfristig zu denken, wenn es um die Beurteilung von Kosten und Nutzen geht – egal, ob es sich dabei um Neubauprojekte oder Sanierungen handelt. Qualitativ hochwertige Maßnahmen machen ein Gebäude nicht nur attraktiver, sie zahlen sich zudem auch im Hinblick auf Beständigkeit, höhere Wartungsintervalle und Energieeffizienz aus. Ein Projekt für ein Wohnungsunternehmen ist mir besonders im Gedächtnis geblieben: die Sanierung eines Gebäudekomplexes aus den 1970er Jahren in Hamburg. Unsere Loggia-Verglasung war Teil eines umfassenden energetischen Sanierungskonzepts. Werterhalt, verbesserte Energieeffizienz und vor allen Dingen eine deutliche optische Aufwertung gehen hier eindrucksvoll Hand in Hand.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Holger Hartwig

Vielfältige Möglichkeiten

Bei der optischen und funktionsorientierten Gestaltung von Verglasungen sei das Angebot heute sehr vielfältig. Bleischwitz: „Es gibt für jede Konstellation Lösungen.“ Bei Sanierungen spiele immer die vorhandene Bausubstanz und dabei vor allem die Energetik die wesentliche Rolle. Hier gebe es Lösungen wie Vorhangfassaden, die die Balkone oder Loggien einhausen und so die Balkonplatten vollständig dämmen. Bleischwitz: „Selbstverständlich kann gestalterisch und funktional auch mittels der Gläser auf die unterschiedlichen Anforderungen und Wünsche reagiert werden: zum Beispiel mit Sonnenschutz-, Sicherheits- oder Schallschutzgläsern oder auf Wunsch auch mit bedruckten Gläsern, um eine farbige Fassadengestaltung zu ermöglichen.“

Hersteller erwarten steigende Nachfrage

Bei den Herstellern der Balkonverglasungen herrscht Optimismus, was die Nachfrage betrifft. Stephan Rademacher, Leiter nationales und internationales Projektgeschäft bei Solarlux (Melle), sagt: „Sowohl im Neubau als auch in der Sanierung spielen Verglasungen von Loggien und Balkonen bei der energetischen Sanierung und als Schallschutzmaßnahme eine im-



Vielfältige Lösungen bieten die Hersteller für die Verglasung von Balkonen, hier bei einem Mehrfamilienhaus der Hansa Baugenossenschaft in Hamburg

mer bedeutendere Rolle.“ Andreas Karst, Vertriebsleiter der Lumon Deutschland (Leinfelden-Echterdingen), schätzt es ähnlich ein: „Die Nachfrage steigt. Haupteinsatzgrund ist dabei im Projektgeschäft der Schallschutz in urbanen Gebieten.“ Er erwartet, dass die weiteren Vorteile, die eine Verglasung über den Schallschutz hinaus mitbringen, durch Immobilieneigentümer künftig stärker erkannt werden. Aus Sicht der Balco Balkonkonstruktionen GmbH aus Berlin überzeugt der Umstand, dass ein verglaster Balkon das ganze Jahr nutzbar sei. Hinzu komme die Möglichkeit, die Schallbelastung um bis zu 20 dB zu verringern. „Somit ist das Wohnen an vielbefahrenen Straßen oder Bahntrassen sehr viel erträglicher“, ist Geschäftsführer Linus Ralling überzeugt.

Wertsteigerung und weniger Instandhaltung

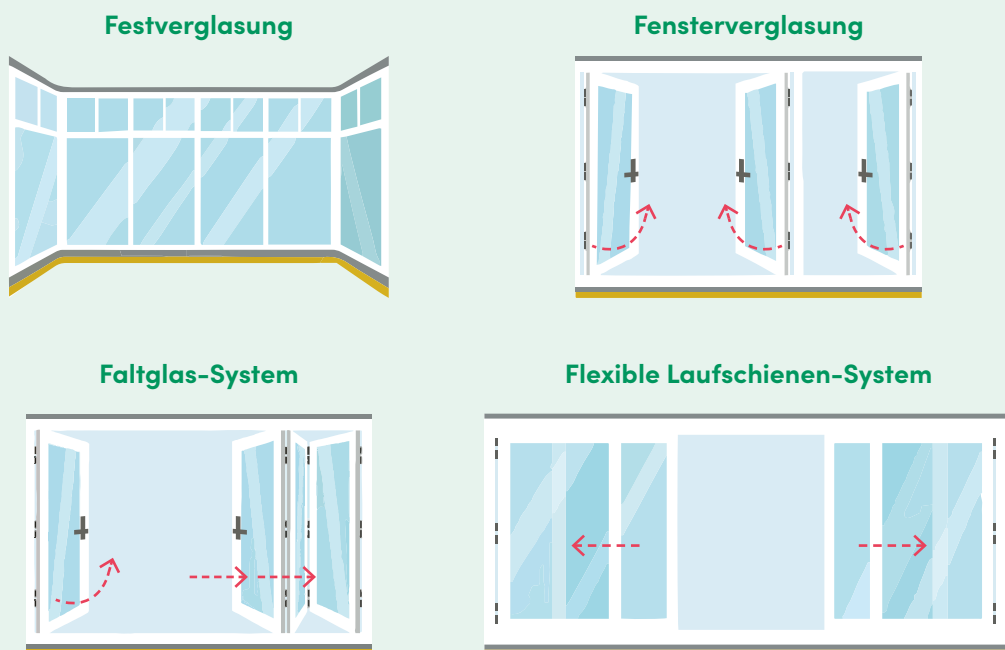
Das wachsende Interesse sieht die Branche auch im Substanzerhalt, in der Wertsteigerung und in geringeren Instandhaltungskosten begründet. Rademacher: „Bei der Vermarktung von Immobilien ist das ein Verkaufsargument.“ Insbesondere bei transparenten, rahmenlosen und komplett zu öffnenden Schiebe-Dreh-Verglasungen werde der Immobilie „eine architektonische Note verliehen und damit Status und Image bestens bedient“. Aus Sicht von Lumon spielt auch der Aspekt eines langfristig geringeren Sanierungsaufwands eine Rolle, der Hersteller Balco betont den geringeren Wartungsaufwand, zum Beispiel auch dank guter Entwässerungssysteme.

Spartenthema für Wohnungsunternehmen

Während die Hersteller eine steigende Nachfrage aus dem Gesamtmarkt verzeichnen, sind Balkonverglasungen bei Wohnungsunternehmen derzeit tendenziell kein großes Thema. Gunnar Gläser, Pressesprecher der Hamburger Saga Unternehmensgruppe: „Wir setzen Balkonverglasungen nicht flächendeckend ein. Bislang handelt es sich um Einzelfälle, wenn der Wohnkomfort deutlich erhöht und zugleich bezahlbare Mieten für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen gesichert bleiben.“ Im Zuge einer Modernisierung habe man bisher 232 Wohnungen der >



Verglast: Die Loggien beim Neubau „Wohnen am Volkspark“ in Hamburg-Lurup der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG



Verglasungssysteme für Balkone

Die Realisierung von Balkonverglasungen unterliegt rechtlichen Rahmenbedingungen, die sich auf Landes- beziehungsweise auf kommunaler Ebene wesentlich unterscheiden. Bei einer geplanten Verglasung sollte im ersten Schritt immer die Frage geklärt sein, ob und in welchem Umfang eine Baugenehmigung erforderlich ist oder in welcher Form eine Balkonverglasung zulässig ist. Nachfolgend die vier Grundarten einer Verglasung:

Die **Festverglasung** ist die einfachste und zugleich günstigste Möglichkeit, einen Balkon zu verglasen. Sie lässt sich nicht komplett öffnen. Der Vorteil ist ein Wind- und Wetterschutz, der Nachteil eine Hitzeentwicklung im Sommer. Bei dieser Lösung sollte ein professionelles Beschattungssystem eingeplant werden. Ist das Ziel, durch die Verglasung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, der sich auch im Winter nutzen lässt, kann dies durch den Einbau einer Heizung und einer soliden Wärmedämmung erreicht werden. Außerdem ist die Frage zu klären, wie die Außenreinigung der Fensterflächen erfolgen kann.

Die **Fensterverglasung** ist der Kompromiss zwischen Festverglasung und Techniken, die eine umfassende Öffnung eines Balkons oberhalb der Brüstung ermöglichen. Wie bei allen anderen Verglasungen sind auch hier Fragen der Statik und der Wärmedämmung zu berücksichtigen.

Das **Faltglas-System** ermöglicht es an sonnigen und warmen Tagen, das Glas wie bei einem Fächer praktisch zur Seite zu falten. Kleiner Nachteil: Dieses System ist kostenintensiver als eine Festverglasung und auch aufwendiger, wenn es um eine mögliche Wärmedämmung für die Wintermonate geht.

Flexible Laufschielen-Systeme bieten die Chance auf eine möglichst große Öffnung des verglasten Balkons. Das Glas wird dabei auf flexible Laufschielen montiert. Die Scheiben lassen sich einfach zur Seite schieben. Besonders schön: Ganzglas-Schiebesystem mit dünnen Rahmen, die puristisch wirken.

Großsiedlung Mümmelmannsberg mit Verglasungen ausgestattet. „Insbesondere in oberen Etagen der Hochhäuser ist es häufig zugig, sodass die Mieter Balkone zum Teil kaum nutzen konnten. Durch die Verglasung haben wir einen windgeschützten Raum geschaffen.“ Es sei in diesem Fall nicht um die Erweiterung des Wohnraumes gegangen.

Von einem Sparten Thema spricht die GAG Immobilien AG aus Köln. Pressesprecher Jörg Fleischer führt vor allem die hohen Kosten an, die mit Verglasungen verbunden seien. „Einziger Grund, warum wir Balkonverglasung punktuell machen, ist der Schallschutz.“ Insgesamt wurden 275 Balkone mit schalldämpfenden Glas-Schiebeelementen ausgestattet. Ähnlich sieht es bei der Wohnungsgenossenschaft Unitas eG in Leipzig aus. Dort ist die Verglasung eine Seltenheit. Martin Rüter, Assistent des Vorstandes: „Natürlich prüfen wir bei allen unseren Objekten die Optionen einer Verglasung. So haben wir uns vor einigen Jahren bei einem innerstädtischen Mehrfamilienhaus für eine Verglasung entschieden. Ausschlaggebend waren das Gesamtkonzept des Projektes und die Frage des Schallschutzes, da das Haus von Straßen und Schienenverkehr mit Geräuschkulisse umgeben ist.“ Bei der Unitas gehe es bei allen Investitionen um die Wirtschaftlichkeit und Vermietbarkeit der Wohnungen. Rüter: „Wir müssen bei uns auch immer unsere Durchschnittskaltmieten von unter 5,50 € im Blick haben.“ Das sei eine vollkommen andere Ausgangslage als in Hamburg oder München. Rüter: „Die generelle Schaffung von zusätzlichem vollwertigem Wohnraum durch Verglasungen ist deshalb für uns aktuell kein Thema.“

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

Aha!

Das ist
neu!

Ganz
genau!

Stimmt!

Wow!

Toll!

Wissen macht Erfolg.

Das digitale Technikforum vom 24. bis 26.11.2020 jeweils von 13:00 bis ca. 14:30 Uhr.

Erweitern Sie Ihre Kompetenz in entscheidenden Zukunftsthemen und melden Sie sich kostenlos zu unserem Technikforum an – 2020 erstmals als Digital Event mit Live-Streaming und Expertenaustausch. An drei Tagen vom 24. bis 26.11.2020 jeweils von 13:00 bis ca. 14:30 Uhr. Das übergreifende Thema: zwischen Klimaschutz und wirtschaftlicher Realität – Systemlösungen für effiziente Strom- und Wärmeversorgung. Steigern Sie Ihren Erfolg und registrieren Sie sich jetzt! www.buderus.de/technikforum



TDM FÜR SCHALLSCHUTZ UND GUTES KLIMA

Fenster als digitales Multitalent für Wohnkomfort

Das Fenster ist heute viel mehr als eine Öffnung. Produktinnovationen sorgen dafür, dass es immer mehr zu einem Multitalent für Wohnkomfort wird. Ein Trend ist, dass sich Belüftung, Beschattung oder der Einbruchschutz bequem per App steuern lassen. Wichtig bleibt auch der Lärmschutz.

Von Holger Hartwig

Insbesondere ein Wohnstandort in der Nähe stark befahrener Straßen, Flughäfen oder von Bahngleisen bringt in der Regel eine starke Geräuschkulisse mit sich. Störende Außengeräusche treten meist durch die Fenster in eine Wohnung ein. Das bedeutet nicht nur Komforteinbußen, sondern kann auf Dauer auch zu gesundheitlichen Problemen führen.

Lärmschutz, Komfort und Energieeffizienz sind denn auch die Themen, die Innovationen treiben. So können Räume beispielsweise – dank einer in den Fensterrahmen integrierten Lüftung – bedarfsgerecht, komfortabel und energieeffizient belüftet werden, ohne dass das Fenster geöffnet werden muss. Mit der Technik, die auch bei Sanierungen von Fenstern eingebaut werden kann, kann eine Wohnung nicht nur bei geschlossenen Fenstern rund

um die Uhr mit Frischluft versorgt werden, es bleibt gleichzeitig der Schallschutz des Fensters gegen Lärm aus der Umwelt erhalten.

Zudem sorgt der kontrollierte Luftaustausch für einen minimalen Wärmeverlust und beugt gegen Schimmelpilzbildung vor, da ein integrierter Sensor erkennt, wenn die Luftfeuchtigkeit im Raum zu hoch ist. Er aktiviert dann die Lüftung vollkommen automatisch. Kombinierbar ist diese Rahmenlüftung auch mit Smart-Home-Technik für das Fenster, sodass der Wohnraum auch von auswärts optimal belüftet werden kann. Apropos Smart-Home: Immer öfter



Holger Hartwig

Agentur Hartwig 3c
HAMBURG/LEER

werden Fenster auch mit Motoren ausgestattet und lassen sich dann von auswärts per App öffnen oder schließen. Gleiches gilt auch im Zusammenspiel mit Rollläden, die per Fernsteuerung über das Internet geöffnet oder geschlossen werden können.

Fensterart bedingt Schallschutzpotenzial

Fenster lassen sich aufgrund ihres konstruktiven Aufbaus in drei Arten einteilen: Einfach-, Verbund- und Kastenfenster. Das Einfachfenster hat lediglich einen Flügelrahmen, in den sowohl eine Einzelscheibe als auch eine beliebige und auch mehrlagige Isolierglasscheibe eingesetzt werden kann. Das Verbundfenster ist mit zwei Flügelrahmen konstruiert, die untereinander durch eine Verriegelung verbunden sind, wobei nur einer der beiden Rahmen am Blendrahmen angeschlagen ist. Sie werden über gemeinsame Beschläge geöffnet. Dritte Fensterart ist das Kastenfenster, das von alten Häusern bekannt ist. Es besteht aus zwei voneinander unabhängigen Flügelrahmen, die im Gegensatz zum Einfach- und Verbundfenster nacheinander geöffnet werden müssen.

Fenster reduzieren das Schalldämmmaß massiver Wände erheblich. Eine Verbesserung des Schallschutzes kann grundsätzlich durch eine hohe physikalische Masse von Fensterscheibe und -rahmen, die Kombination von stärkeren und dünneren Glasscheiben, eine Vergrößerung des Abstands zwischen den Scheiben oder eine ausgefeilte Dichtung zwischen Flügel und Rahmen mit mehreren Ebenen und Gummiprofilen erreicht werden.

Lärmschutz in der Bauleitplanung

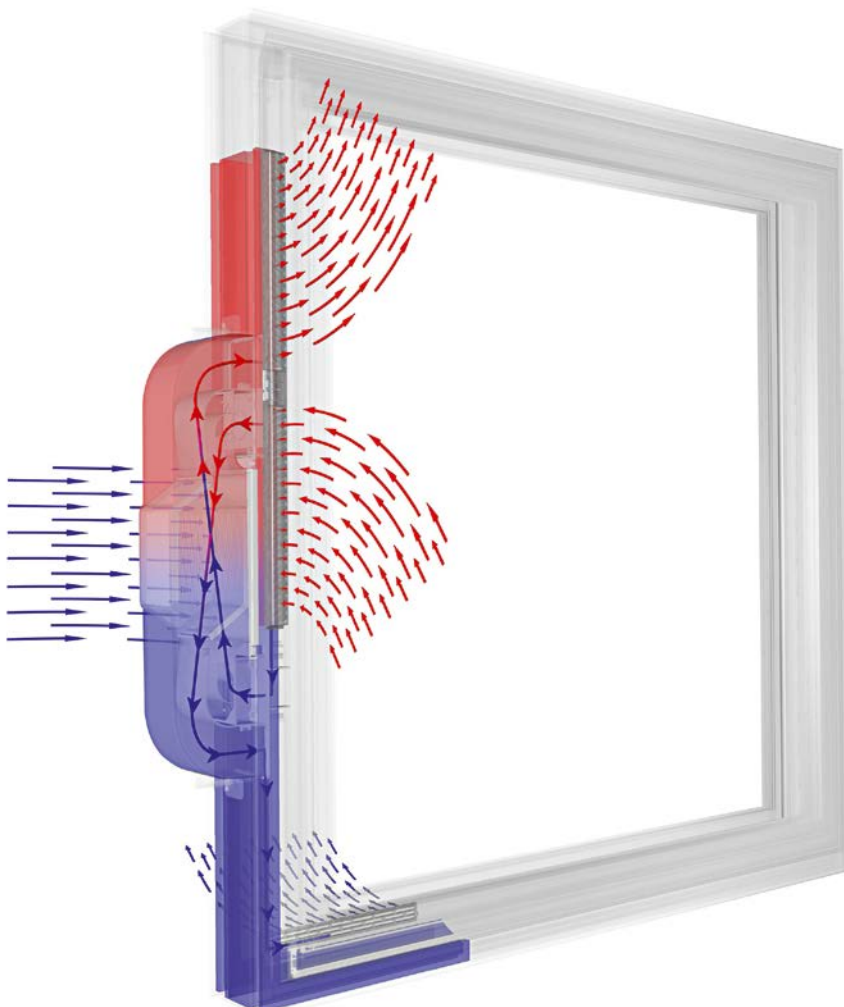
Beim Schallschutz helfen auch planerische Instrumente. Der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung“ fasst zum Beispiel den Umgang mit verschiedenen Lärmarten (Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe-, Sport- und Freizeit-, Fluglärm) in der Bauleitplanung für die Freie und Hansestadt Hamburg zusammen. Er entwickelt neue planerische Instrumente, um Lärmkonflikte zu lösen und gesunde Wohnverhältnisse auch an stark durch Lärm belasteten Standorten dauerhaft zu sichern. Hauptbestandteil des Leitfadens ist die Entwicklung der sogenannten „Hafencity-Lösung“. Diese zielt darauf ab, den Schallschutz nicht mittels eines geschlossen zu haltenden Schallschutzfensters zu gewährleisten, sondern durch besondere Fensterkonstruktionen auch bei teilgeöffnetem (gekipptem) Fenster einen niedrigen Innenraumpegel zu garantieren. Die Broschüre „Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern“ ergänzt die vereinfachten und abstrahierten Darstellungen des Leitfadens durch praktische, teilweise bereits umgesetzte Beispiele. Sie soll Anregungen für künftige Projekte geben und die Bandbreite denkbarer Lösungsansätze aufzeigen.

Die Broschüre ist kostenlos erhältlich bei der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg (Tel. 040 42840 8303) oder unter www.hamburg.de.

Fenster werden in sechs Schallschutzklassen kategorisiert. Sie gibt es mit unterschiedlichen Schalldämmwerten mit bis zu 50 dB. Einfachfenster mit Isolierverglasung, die oft für den Wärmeschutz eingebaut werden, haben eine Schalldämmung von rund 30 dB. Oft wird durch Verbundglasscheiben mit speziellen schallschluckenden Folien die innere Dämpfung der Scheibe erhöht und damit das Schalldämmmaß vergrößert. Üblich ist es auch, den Scheibenzwischenraum (siehe Abbildung auf Seite 40) mit Luft oder einem Gas zu füllen, das die direkte Übertragung der Schallwellen hemmt. Verbundfenster sind üblich für die Schallschutzklassen 3 bis 5 (35 bis 50 dB), während moderne Kastenfenster vorwiegend bei hohen Schallschutzanforderungen der Klassen 5 und 6 (45 bis 60 dB) eingesetzt werden.

Rahmenlüftung durch ausgefeilte Lösungen

Eine energetische Sanierung einer Hausfassade kann dazu führen, dass die Wohnräume mehr gelüftet werden müssen, um Feuchtigkeit abzuführen und so Schimmelbildung vorzubeugen. Das regelmäßige Öffnen der Fenster durch den Mieter reicht dann oft nicht mehr aus. Fenster mit integrierten Lüftungselementen sind dann – anstelle einer zentralen Lüftungsanlage – eine Option, da keine zusätzlichen



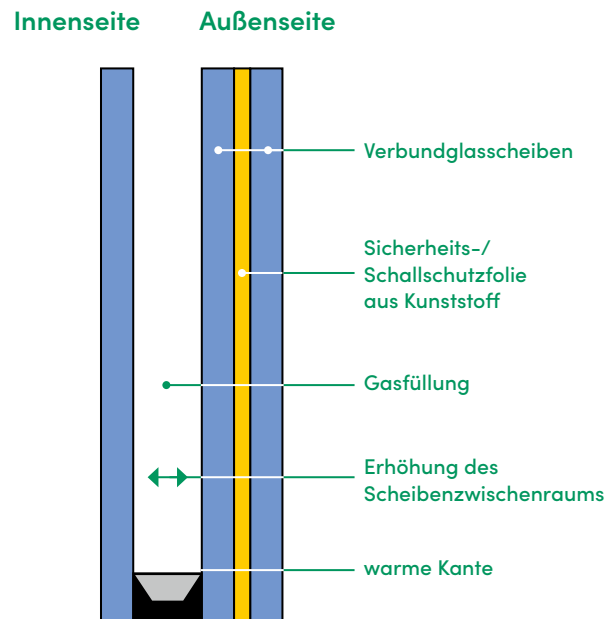
Eine im Fensterrahmen integrierte Lüftung ist eine der Innovationen des Jahres. Der Hersteller Internorm bietet diese Lösung auf Wunsch auch App-gesteuert an

Durchbrüche in den Wänden für Rohre nötig sind. Als älteste Methode für eine verbesserte Lüftung gelten Fenster mit Falzlüftern. Sie haben Spalten in den Falzen und sind mit Klappen versehen, die bei starkem Wind schließen. Der Luftaustausch wird durch den Druckunterschied zwischen Innen- und Außenluft erreicht. Die Lüftungselemente sind in der Fensterfalz oder oben im Blendrahmen untergebracht. Der Luftstrom bei diesen Passivlüftern lässt sich dabei auch manuell über Schieber oder Klappen regulieren. Zweiter Ansatz sind Aktivlüfter mit einem elektrisch betriebenen Ventilator, der die verbrauchte Luft ab- und die Frischluft ansaugt. Auf diese Weise sind höhere Luftaustauschraten möglich. Komfortable Fensterlüftungssysteme mit Motorantrieb integrieren auch den Aspekt des drohenden Wärmeverlustes. Ein Wärmetauscher entzieht der verbrauchten Raumluft Wärme, bevor sie nach außen geleitet wird, und überträgt diese auf die angesaugte Frischluft. Der Nachteil ist, dass diese integrierte Lüftung geringfügige Geräusche nach sich zieht – von außen oder durch den Motorbetrieb. Die Hersteller legen deshalb immer mehr Wert auf eine verbesserte Schalldämmung des Motors.

Große Glasflächen, schmale Rahmen

Insgesamt ist laut Frank Lange, Geschäftsführer vom Verband Fenster + Fassade, zu beobachten, dass die Rahmen der Fenster immer filigraner werden. Um dem Wunsch nach einem eleganten Design zu

Schnitt eines Schallschutzfensters



entsprechen, würden Fensterkonstruktionen so im Tragwerk der Fassade platziert, dass keine Einspannblendrahmen mehr zu sehen sind. Nach Darstellung von Jürgen Benitz-Wildenburg vom IFT Institut für Fenstertechnik aus Rosenheim liegen dabei dunkle Fensterrahmen aus Kunststoff, Holz oder Metall im Trend. Kunststofffenster, die mit Folien beschichtet werden, ließen sich dabei jedem Baustil anpassen. Zudem seien bodentiefe Fenster und große Panoramaseiben gefragt, die viel Tageslicht hereinlassen und Sichtachsen in die Umgebung eröffnen.

Flüssigkristallverglasung als Sonnenschutz

Im Fokus steht immer mehr ein guter Sonnenschutz und eine Wärmedämmung, die die Hitze draußen hält. Für Fenster, deren Rahmen und Beschläge im guten Zustand sind, kann der Austausch einzelner Bauteile – zum Beispiel der Dichtungen oder der Verglasungen – eine Alternative sein. Wer einen stärkeren Schutz vor Wärme benötigt, kann Sonnenschutzgläser einbauen lassen. „Getönte Scheiben helfen, im Sommer die unerwünschte Überhitzung zu vermeiden“, sagt Frank Lange. Ein Nachteil der getönten Scheiben: Sie lassen weniger Licht durch. Flüssigkristallverglasungen seien hingegen eine Innovation, mit der sich die Lichtdurchlässigkeit des Glases je nach Sonneneinstrahlung regulieren lässt. Diese können auf Knopfdruck von hell auf dunkel und umgekehrt wechseln. Lange: „Noch wird dieses Glas meist in Bürogebäuden mit großen Glasfronten eingesetzt, es kann aber für den Privatbereich eine interessante Lösung sein.“ Der Schallschutz ändert sich dadurch aber nicht.



Das Fenster „Schüco VentoFrame Asonic Comfort“ ist mit einer selbstregulierenden Außenklappe und einer manuell bedienbaren Innenklappe zur individuellen Optimierung des Luftstroms ausgestattet. Der schalldämmende Schaum sorgt für eine effiziente Lärmreduktion

TDM SCHALLSCHUTZ UND MEHR

Außergewöhnliche Fassadenlösungen

Von Holger Hartwig

Fassaden, Dächer und andere Bauteile unterliegen aktuell einer rasanten Entwicklung. Sie werden bald mehr können als nur ein Haus herkömmlicher Art zu bilden. Funktionen wie Energiegewinnung, Klima- und Lärmschutz gesellen sich hinzu.

Die Qualitäten von **Akustikfassaden** stehen im Mittelpunkt mehrerer Projekte der Frankfurt University of Applied Sciences. Das Thema der Reflexion von Lärm an schallharten Fassaden beziehungsweise der Absorption durch die Fassade findet nach Ansicht der Forscher in der Architektur zu wenig Beachtung. Dieser Status quo im urbanen Bauen war die Grundlage für ein von der Initiative Zukunft Bau gefördertes Vorhaben in Kooperation mit der Stadt Frankfurt am Main. Dabei wurden Messungen durchgeführt, um die Wirkung des akustischen Reflexionsverhaltens von Fassaden im Stadtraum zu erfassen. Aufgestellt wurden Fassaden aus Textilgewebe, Metall und Kunststein, die im Rahmen der Tests zum Einsatz kamen und mit ihrer Unterschiedlichkeit die mögliche Bandbreite einer akustischen Intervention für leisere Städte aufzeigten.

Die **Grünfassade** ist analog des Gründachs eine bepflanzte Fassade. Sie wird gerne als lebende Wand bezeichnet. Grünfassaden tragen zur Verringerung des urbanen Wärmeinseleffektes – also des Speicherns und Anstauens von Wärme in verdichteten, bebauten Stadträumen – bei und stärken die Artenvielfalt. Bei der Grünfassade werden bepflanzte Vliestaschen, Substratkästen oder Ähnliches an einer Unterkonstruktion befestigt. Sie stellt wenig Ansprü-



Energieerzeugung, Klima- und Lärmschutz stehen bei Fassadenlösungen mehr und mehr im Fokus. Bild zweier schallschluckender Akustikfassaden-Testelemente



Grünfassaden – hier ein Beispiel aus Hamburg-Wilhelmsburg – liegen im Trend. Die Stadt Hamburg legte im Juni 2020 ein gezieltes Förderprogramm auf

che an die Tragfähigkeit der Fassade. Bewässerung, Pflege und Nährstoffversorgung sind jedoch kostenintensiver. Eine Grünfassade ist nicht nur optisch eine Besonderheit. Sie hilft beim Energiesparen, bei der Luftreinigung und dient als Lärmschutz. Die Pflanzenschicht wirkt wie eine zusätzliche Dämmung und kann luftverunreinigenden Staub aufnehmen.

Kleinteilige **Photovoltaik-Module**, die sich flexibel in Fassaden integrieren lassen, sind der Ansatz des Konzeptes Solarshell des Architekturinstitutes der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig. Die PV-Module werden abhängig von Himmelsrichtung und Verschattung durch Computerberechnungen aus der Fassadenebene heraus optimal zur Sonne gedreht. Der Ertrag pro Quadratmeter PV-Fläche wird so bis zu 55 % gegenüber planar installierten Modulen gesteigert. Mit Blick auf Projekte in der Wohnungswirtschaft sagt Prof. Frank Hülsmeier: „Wir werden noch Zeit benötigen, bis wir im Wohnungsbau konkurrenzfähig sind.“ Das erste experimentelle Bauprojekt startete voraussichtlich 2021.

Eine **Bioreaktorfassade** mit Algen entstand 2013 in Hamburg-Wilhelmsburg als ein Vorzeigemodell der IBA für nachhaltige Architektur. In Paneelen vor der Fassade werden Mikroalgen gezüchtet, die per Photosynthese Biomasse und Wärme produzieren. Geerntet werden sie zur Biogasgewinnung weiterverwertet. Die neben der Biomasse entstehende Wärme lässt sich für Heizung und Warmwasser nutzen. Nebeneffekte sind Schall- und Sonnenschutz. Realisiert wurde die Fassade durch die Strategie Science Consult GmbH.

TDM SCHALLSCHUTZ BEI NEUBAUPROJEKTEN

Maßnahmenbündel für mehr Lärmschutz

Der erforderliche Wohnungsneubau ist vielerorts ohne das ergänzende Bauen im Bestand oder die Bebauung von Flächen in der Nähe von Verkehrs- oder gewerblichen Nutzungen kaum möglich. Doch wie geht man mit den damit einhergehenden Lärmimmissionen um? Ein Beispiel aus Berlin.

Von Karoline Scharpf

Berlin. Urban. Mittendrin.“ Das ist der Claim der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, die mehr als 31.000 Wohnungen vor allem in den innerstädtischen Berliner Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte besitzt.

Die WBM will wachsen und neue, dringend benötigte Wohnungen bauen. In innerstädtischen Lagen bringt das fast immer Probleme mit dem Lärmschutz mit sich, die es zu lösen gilt, ohne dass die Kosten wesentlich steigen dürfen.

Projektspezifisches Vorgehen

Dabei gibt es keine Patentlösung, die an allen Standorten passt. Das Unternehmen reagiert projektspezifisch, nimmt aber dennoch eine Priorisierung vor:

- An erster Stelle steht die städtebauliche Gebietseinstufung zur Optimierung des Lärmgrenzwerts.
- Zweitens wird die Wohnbebauung mit größtmöglichem Abstand zur Lärmquelle verortet.
- Anschließend wird eine lärmrobuste städtebauliche Struktur entwickelt, in der weniger sensible Nutzungen näher an der Lärmquelle geplant werden.
- Dasselbe Prinzip gilt für die Grundrisse der einzelnen Wohnungen: Funktionsräume wie Bäder und Küchen werden näher zur Lärmquelle geplant als Wohn- und Schlafräume.



Karoline Scharpf

Abteilungsleiterin
Projektentwicklung,
Bereich Quartiers-
entwicklung
WBM Wohnungs-
baugesellschaft
Berlin-Mitte mbH
BERLIN

- Schließlich werden auch Maßnahmen des baulichen Schallschutzes bei geschlossenen Außenbauteilen und besonderen Fensterkonstruktionen angewandt.
- Nur wenn es nicht zu vermeiden ist, werden kostensteigernde oder qualitätsmindernde Aspekte in Kauf genommen, wie zum Beispiel der Verzicht auf Terrassen, Balkone und Loggien, der Einbau von Lüftungsanlagen für Aufenthaltsräume, der Einsatz aufwendiger Fassadenkonstruktionen wie Prallscheiben, die sich nur mit Hubsteiger reinigen lassen, bis hin zur Verankerung einer nächtlichen Schließpflicht im Mietvertrag.

Werkzeugkasten für Lärmschutz

Die konkrete Umsetzung ist immer von den Begebenheiten vor Ort abhängig. Anhand von zwei aktuellen praktischen Beispielen zeigt sich, wie die WBM ihren Werkzeugkasten anwendet.

QUARTIER PAULSTERNSTRASSE

Im Berliner Bezirk Spandau wird gerade in einem bisher überwiegend industriell genutzten Kontext ein neues Quartier mit 483 Wohnungen fertiggestellt. Die Wohngebäude gruppieren sich um einen ruhigen und grünen Innenhof. Ein elfgeschossiges Wohnhochhaus schirmt das Quartier im Norden ab. Aber auch die stark befahrene Paulsternstraße im Westen, ein Gewerbegebiet im Süden und ein Großhandelsmarkt im Osten sind Lärmquellen und stellen die WBM und ihre Planer vor technische Herausforderungen.



Das Wohnquartier Paulsternstraße entsteht in einer lärmrobusten städtebaulichen Struktur: ein Wohnhochhaus, ein geschlossener Gebäuderiegel sowie ein Parkhaus schirmen innenliegende Wohnungen und Räume ab

Die nachzuweisenden Pkw-Stellplätze wurden daher in einem oberirdischen Parkhaus untergebracht, das als schallabschirmende Bebauung im Süden des Quartiers fungiert. Kleine Zweizimmerwohnungen sind ausschließlich zum ruhigen Innenhof orientiert, größere Wohnungen haben durchgesteckte Grundrisse, sodass die Schlafräume ruhig liegen. Zum angrenzenden Großhandelsmarkt wird eine Schallschutzwand errichtet, ähnlich wie entlang von Bahnanlagen. Die straßenseitigen Fenster dürfen laut Mietvertrag nur zur Reinigung geöffnet werden, die Aufenthaltsräume werden indirekt über

Quartier Paulsternstraße

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) und die Degewo AG errichten nahe des künftigen Siemens-Campus das Wohnquartier Paulsternstraße mit insgesamt 483 überwiegend barrierefreien Wohnungen. Entstehen soll ein lebendiges Quartier mit modernem und bezahlbarem Wohnraum, das auch generationenübergreifendes Wohnen ermöglicht. Rund ein Viertel der Wohnungen sind öffentlich gefördert und werden Inhabern eines Wohnberechtigungsscheins zu Mieten ab 6,50 €/m² zur Verfügung stehen. Ende September 2020 war bereits die Hälfte der 24 Häuser fertiggestellt, die weiteren zwölf Häuser sollen voraussichtlich im November bezugsbereit sein. Für die Nahversorgung und soziale Infrastruktur des Quartiers entstehen im Erdgeschoss des Hochhauses drei Gewerbeeinheiten mit circa 600 m², darunter eine Kita mit rund 300 m² Fläche. Das Bauvorhaben entsteht in Kooperation mit dem privaten Projektentwickler Kilian Immobilien-Gruppe und MHMI Immobilien-Verwaltungen. Die Bewirtschaftung des Quartiers übernehmen Degewo und WBM gemeinsam.



Das Quartier während der Bauphase: vorne das entstehende Hochhaus, links der Gebäuderiegel und hinten das noch zu bauende Parkhaus

die Fassade belüftet. Selbstschließende Balkontüren verhindern bei offenen Balkonen, dass Lärm in die Wohnungen eindringt. Wetterschutzverglasungen vor den Balkonen und Loggien dienen zur Lärmabschirmung. Trennwände zwischen den Balkonen der oberen Etagen des elfgeschossigen Hochhauses sind ebenfalls schallabschirmend konstruiert.

Die ersten Wohnungen sind bereits fertiggestellt und werden stark nachgefragt. Die letzten Mieter werden Anfang 2021 einziehen. >

PROJEKT KÖPENICKER STRASSE

Im innerstädtischen Bezirk Mitte will die WBM auf einem Grün- und Erschließungsstreifen vor eigenen Wohngebäuden einen dreigeschossigen Gebäuderiegel und ein zwölfgeschossiges Hochhaus bauen. Ein Heizkraftwerk und Clubs in unmittelbarer Nähe verursachen auch hier Lärmschutzprobleme, denn es besteht ein klassischer Zielkonflikt zwischen den vorhandenen Nutzungen und dem besonderen Schutzbedürfnis einer Wohnbebauung.

Die zu Beginn der Planung erstellte Lärmprognose wies insbesondere beim Wohnturm eine leichte Überschreitung der für Wohnen zulässigen Grenzwerte aus. Es bestand das erhebliche Risiko, den Turm nicht zu Wohnzwecken nutzen zu dürfen. In einem aufwendigen, 22 Monate dauernden Clearingverfahren bei der Wohnungsbauleitstelle des Berliner Senats wurde jedoch eine Lösung gefunden. Beteiligt waren die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, die Ämter für Stadtplanung und Umwelt des Bezirks Mitte sowie die gewerbetreibenden Nachbarn (Kraftwerk und Clubs).

Eine Einstufung als Mischgebiet, die eine Grenzwert-Anhebung zur Folge gehabt hätte, konnte nicht erreicht werden. Als Ergebnis des Clearingverfahrens wurde der nächtliche Immissionsrichtwert auf 40 dB(A) festgelegt. Im Flachbau kann mit durchgesteckten Wohnungsgrundrissen gearbeitet werden. An der Fassade des Wohnturms werden passive Schallschutzmaßnahmen nach dem sogenannten

In innerstädtischen Lagen bringt das Bauen fast immer Probleme mit dem Lärmschutz mit sich, die es zu lösen gilt, ohne dass die Kosten wesentlich steigen dürfen.

„Schöneberger Modell“ erforderlich. Das sind mindestens 50 cm tiefe, schalltechnisch hochwertige Kastenfenster, die es ermöglichen, den Schalleintrag nicht vor der Fassade, sondern im Kasten zu messen. Damit verbunden sind eine im Mietvertrag zu verankernde nächtliche Schließpflicht sowie der Einbau einer mechanischen Wohnraumlüftung.

Im Verfahren konnte nicht in allen Punkten Rechtssicherheit für die Gewerbetreibenden Anrainer beziehungsweise für die WBM als Bauherr erzielt werden – und bedingt durch die Dauer des Clearingverfahrens stiegen zudem die Baukosten. Der ausgehandelte Kompromiss ermöglicht aber die Errichtung von rund 140 dringend benötigten Wohnungen in der Innenstadt. Neben der Lärmthematik konnten mit den benachbarten Betrieben weitere nachbarrechtliche Hürden besprochen und gemeinsam Lösungsmöglichkeiten gefunden werden. Die gute und konstruktive Kommunikation soll auch nach Abschluss des Verfahrens bilateral im weiteren Planungsverfahren fortgeführt werden. Der Baubeginn ist für Anfang 2022 geplant.

Fazit

Die WBM zielt in ihren Projektentwicklungen darauf ab, auch weiterhin bezahlbares Wohnen in der Innenstadt anbieten zu können. Dies ist im verdichteten und intensiv genutzten Stadtraum zunehmend schwieriger umsetzbar, denn insbesondere die Lärmbelastung stellt zunehmend eine Herausforderung dar. Deshalb wird auf verschiedenen Ebenen eng mit den Berliner Bezirks- und Senatsverwaltungen zusammengearbeitet und versucht, projektspezifisch angepasste Lösungen auf planungs- und bauordnungsrechtlicher Ebene zu entwickeln. Gleichzeitig gilt es, im Sinne der Mieter die aus den Lärmschutzmaßnahmen resultierenden Auswirkungen auf die Höhe der Betriebskosten, die allgemein akzeptierte Gebrauchstauglichkeit sowie Komfortexpectationen möglichst gering zu halten.



Die Bebauung eines Parkplatzes in der Köpenicker Straße erfordert aufgrund der Nähe zu gewerbetreibenden Betrieben Lärmschutzmaßnahmen

MIT ASTRA ZUKUNFT GESTALTEN.



Bereit für schnelles Internet und eine zeitgemäße Multimedia-Nutzung?

Gehen Sie keine Kompromisse ein – setzen Sie auf eine zukunftssichere Kombination aus Glasfaser und Fernsehempfang via Satellit.

Wir haben die perfekte Lösung für Sie: offene Glasfaser-Hausnetze plus bestes Fernsehen dank optischer SAT-ZF-Anlage. Wohnwertsteigerung und hohe Mieterzufriedenheit inklusive.

Weitere Informationen finden Sie unter
wowi.astra.de

EUROPASERIE

Bezahlbares Wohnen kontra Green Deal

Im Dezember 2019 hat die EU-Kommission den European Green Deal vorgestellt. Mit dem ambitionierten Maßnahmenpaket soll der „grüne“ Wandel zu einer nachhaltigen EU-Wirtschaft gelingen – auch im Wohnungswesen. Wie das klappt, testen Wohnungsunternehmen in ganz Europa.

Von Peter Hoogeweg und Joost Nieuwenhuijzen

EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen bezeichnete den „Green Deal“ als Europas neue Wachstumsstrategie. Ihr Ziel ist ein gerechter, sozial ausgeloteter Wandel zu einer modernen, ressourceneffizienten und wettbewerbsfähigen Wirtschaft – und zwar so, dass im Rahmen dieser großen Transformation weder Einzelpersonen noch Regionen abgehängt werden. Gleichmaßen werden alle Branchen berücksichtigt, also auch der Wohnungsbau. Doch wie lässt sich das Ziel des bezahlbaren Wohnens europaweit mit dem Green Deal vereinbaren?

Kreislaufbau- und Renovierungsprojekte in Europa

Ein wichtiger Hebel für die Entwicklung zu einer nachhaltigen Bau- und Immobilienbranche ist das Prinzip der Kreislaufwirtschaft. In ganz Europa werden immer mehr (soziale) Wohnungsbauvorhaben als Kreislaufbau- und -renovierungsprojekte realisiert. Dies geschieht zum einen, weil (zukünftige) Gesetze und rechtliche Vorschriften die Wohnungsunternehmen und beteiligten Akteure zum Handeln zwingen. Andererseits aber auch, weil sie gefordert werden und motiviert sind, eine bessere Welt zu schaffen – eine klimafreundlichere, „grünere“ Welt. Der Kreislaufansatz bedeutet, dass die Gebäude in ihrer Bauweise und im Rahmen ihrer Renovierung nicht



Peter Hoogeweg

Kommunikation
European Federation
for Living
AMSTERDAM

nur CO₂-neutral sind, sondern auch, dass Material und natürliche Rohstoffe in Zukunft wiederverwertet werden können. Dadurch entsteht in der Materialnutzung ein sich schließender und wiederholbarer Kreis: vom Ersteinsatz bis zum erneuten Einsatz. Was einmal Abfall war, wird nicht mehr weggeworfen, sondern erneut verwendet. Und noch einmal. Und dann ein weiteres Mal.

Trotzdem lässt sich eine kreislaufbasierte Arbeitsweise nicht von einem Tag auf den anderen realisieren. Dazu bedarf es des Willens, anders zu handeln, was jedoch eine neue Denkweise, Vision und eine andere finanzielle Einschätzung von Immobilien voraussetzt. Der Kreislauf erfordert, dass Material wiederverwertet werden kann, was bedeutet, dass das Haus oder Gebäude während seines Lebenszyklus einen höheren Ressourcenwert bewahrt. Es könnte allerdings auch bedeuten, dass höherwertiges Material zum Bau eines Kreislaufgebäudes verwendet werden muss. Dazu bedarf es einer höheren Investition, was sich wiederum negativ auf die Bezahlbarkeit vorhandener Wohnungen auswirken könnte – insbesondere für sozial orientierte Wohnungsunternehmen, deren



Joost Nieuwenhuijzen

Geschäftsführer
European Federation
for Living
AMSTERDAM

Mieter über geringe bis mittlere Einkommen verfügen –, sofern das Geschäftsmodell gleich bleibt und nicht in ein Kreislaufmodell umgewandelt wird. Wie lässt sich ermitteln, was in diesem Fall empfehlenswert ist? Eine der Antworten lautet: Experimentieren!

Der European Green Deal und das Übereinkommen von Paris

Mit dem europäischen Green Deal verfolgt die Europäische Union das Ziel, bis 2050 die Netto-Treibhausgasemissionen in Europa auf null zu reduzieren und so als erster Kontinent klimaneutral zu werden. Der Green Deal wurde im Dezember 2019 vorgestellt und folgt damit auf das „Übereinkommen von Paris“, das im Dezember 2015 auf der Pariser Klimakonferenz geschlossen wurde. In ihm ist unter anderem das Ziel festgeschrieben, den Anstieg der Erderwärmung auf 1,5 °C zu begrenzen. Es gilt als die erste umfassende und rechtsverbindliche weltweite Klimaabstimmung.



EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen bei der Präsentation des Green Deals

CHARM-Projekt: International und innovativ

Experimentiert, das wird zum Beispiel im CHARM-Projekt, in dem Wohnungsunternehmen in verschiedenen europäischen Ländern das Kreislaufprinzip testen. Die Abkürzung CHARM steht dabei für „Circular Housing Asset Renovation & Management – No More Downcycling“ (Kreislauf-Wohnungbauressourcen, Renovierung und Management – Kein Downcycling mehr). Gefördert wird das Projekt im Rahmen des Programms „Interreg North-West Europe“ (Interreg NWE), einer von 15 europäischen transnationalen Kooperations-Initiativen der Europäischen Kommission. Hauptziel des Projekts ist die Optimierung des (wieder) verwertbaren Materials und der natürlichen Rohstoffe in Bau- und Renovierungsprojekten. Während des Projektlaufs setzen vier Wohnungsunternehmen mehrere Kreislauf-Wohnungsprojekte um: Paris Habitat (in Paris, F), Zonnige Kempen (in Westerlo, B), Woonbedrijf (in Eindhoven, NL) und die Accord Housing Association (in Birmingham, GB). Letztere unternimmt sogar den Versuch, die Wohnhäuser komplett ohne Plastik oder synthetische Stoffe zu bauen – ein geradezu revolutionäres Vorhaben. >



Zum „European Green Deal“ gehört auch die Förderung einer effizienteren Ressourcennutzung – Wohnungsunternehmen testen aktuell den Übergang zu einer sauberen und kreislauforientierten Wirtschaft



Rund 600 bezahlbare Wohnungen, 4.000 m² Fläche für Büros und Gewerbe, ein öffentlicher Garten und eine Kita umfasste das Vorhaben „Caserne de Reuilly“ in Paris



Ressourceneffizienz, Wiederverwendbarkeit und Nachhaltigkeit von Materialien spielten eine große Rolle beim European Green Deal und den CHARM-Projekten

Das niederländische Wohnungsunternehmen Woonbedrijf ist mit seinem Projekt zur Entwicklung von Kreislaufbauten bereits weit vorangekommen. Noch 2020 werden sie 22 Kreislaufbauten fertigstellen. Zonnige Kempen in Belgien hat wiederum 2019 seine Firmenzentrale renoviert, sodass alle Mitarbeiter jetzt in einem Kreislaufbüro arbeiten. Das Unternehmen widmet sich schon dem nächsten Kreislauf-Wohnungsbauprojekt, um seine Kreislaufziele zu erreichen. Paris Habitat konnte im Rahmen seines umfangreichen Renovierungsprojekts der „Caserne de Reuilly“, einer alten Militärkaserne im 12. Arrondissement von Paris, viele Erfahrungen und Erkenntnisse über den Umgang mit wiederverwerteten Materialien und den Materialtausch-Plattformen sammeln. Diese Erfahrungen werden in ihre nächsten Projekte fließen, die von Architekten, Zulieferern und der Wohnungsbauabteilung der Pariser Stadtverwaltung begleitet und unterstützt werden.

Neuer Asset-Management-Ansatz für das Kreislaufprinzip

Leitender Partner des CHARM-Projekts ist die Fakultät der Architektur und der Bauflächen an der niederländischen Universität in Delft. Ihre Rolle ist die Erfassung und Katalogisierung aller neuen Erkenntnisse, um einen praxisorientierten Asset-Management-Ansatz für das Kreislaufprinzip zu entwickeln.

Sie unterstützt damit den europäischen Bau- und Immobiliensektor bei seiner Entwicklung hin zu einer Kreislaufwirtschaft-affinen Branche. Der Ansatz umfasst verschiedene Strategien, um das Downcycling von Material bei der Renovierung beziehungsweise dem Bau bezahlbarer Mietwohnungen zu vermeiden. Man rechnet hier mit großen Auswirkungen, da die Zuliefererindustrie an Bau- und Renovierungsprojekten beteiligt ist.

Bei der Verfolgung des Kreislaufansatzes in der Baubranche sind Abbruchunternehmen, Baumateriallieferanten und Architekten wichtige Partner in der Lieferkette. Eines der Projektziele wird daher die Herausgabe eines spezifischen Richtlinienatzes zur kreislaufgerechten Beschaffung sein. Die gewonnenen Erkenntnisse werden während der CHARM-Projektperiode (2019 bis 2022) veröffentlicht und allen interessierten Organisationen kostenfrei zur Verfügung stehen. Gegen Projektende werden im Oktober 2022 alle Ergebnisse zusammengefasst und gebündelt zur freien Verwendung bereitgestellt.

Save-Projekt: Kooperation zwischen Wohnungsunternehmen

Auch einige Mitglieder der European Federation for Living (EFL) haben außerhalb von CHARM Kreislaufprojekte begonnen. Die in Amsterdam ansässigen Wohnungsunternehmen Eigen Haard und Woon-

Projekte mit CHARME

Der Bausektor ist für über 60% des Ressourcenverbrauchs in Europa verantwortlich – 30 bis 50% davon entfallen auf den Wohnungsbau. Darüber hinaus verursacht er ungefähr ein Drittel allen Abfalls innerhalb der EU.

Die CHARM-Projekte zielen darauf ab, die (Wieder-) Verwertung von Baumaterialien und natürlichen Ressourcen zu verbessern. Außerdem geht es darum, innovative Ansätze für Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben und Asset-Management-Strategien aufzuzeigen, um Downcycling, bei dem Stoffe zwar wiederverwertet werden, aber jeweils unter Einbußen der Qualität, zu vermeiden. Übergeordnet ist das Ziel, diese Ansätze im Wohnungsbau und der Branche zu verankern.

Quelle: Interreg NWE

zorg Nederland, von denen Letzteres auf senioren-gerechte Wohnungen spezialisiert ist, wollen etwa mit ihrem Projekt „Save“ den Wohnkomfort tausender Mieter steigern und ihre Kosten senken, indem sie in den kommenden Jahren ein Maßnahmenpaket zur Nachhaltigkeit umsetzen. Diese „Renovierungs-Intervention“ wird einen Großteil ihrer Bestände CO₂-neutral und somit zukunftsorientiert machen. Insgesamt verwalten beide Wohnungsunternehmen circa 100.000 Wohnungen.

Eigen Haard geht noch einen Schritt weiter und testet den Kreislaufansatz in der eigenen Organisation, mehrere Kreislaufbau- und -renovierungsprojekte sind geplant. Das berühmte Gebäude „Het Schip“ des Unternehmens – ein monumentales soziales Wohnungsbauprojekt, das in den 1920er Jahren in Amsterdam erbaut wurde – erhielt sogar den renommierten Amsterdamer Neubaupreis 2019 für die nachhaltige Renovierung des 81 Wohneinheiten umfassenden Gebäudes. Alle Gebäude führen nun die Energieauszeichnung A. —



Einblick in das „Circular Office“ des belgischen Wohnungsunternehmens Zonnige Kempen in Westerlo

Die „Europaserie“ zum bezahlbaren Wohnen in Europa entsteht in Kooperation mit der European Federation for Living (EFL), einem transnationalen europäischen Verband für Wohnungsunternehmen. Sie ist auch einer der Partner im CHARM-Projekt und zählt momentan etwa 70 Mitglieder. Zusammen verwalten diese einen Bestand von rund 1,4 Mio. Wohnungen, die mehr als 3,5 Mio. Europäern Wohnraum bieten.

BAUZUSTANDSANALYSE

KOSTENERMITTLUNG

MAßNAHMENPLANUNG

PORTFOLIOMANAGEMENT

INVESTITIONSRECHNUNG

BUDGETPLANUNG

DAS GOLDENE AI

DER WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT
IST DA!

DER NEUE STANDARD FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

MACHEN SIE EINFACH MEHR AUS IHREM BESTAND. AiBATROS® STANDARD WOHNUNGSWIRTSCHAFT BIETET IHNEN AB JETZT UNENDLICH VIELE MÖGLICHKEITEN. SICHER. EINFACH. DIGITAL. PARTNERSCHAFTLICH GOLD.



AiBATROS

WWW.AIBATROS.COM

CalCon

EIN UNTERNEHMEN DER AAREON-GRUPPE

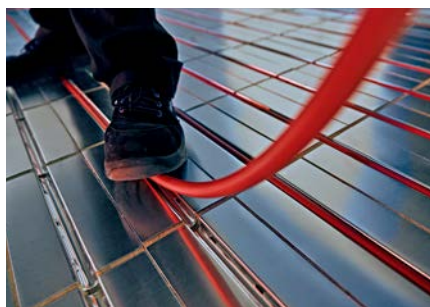
Produkte

Umweltverträglicher Trittschall- und Brandschutz

Die Firma Herotec hat sich effizienten und schnell zu verlegenden Fußbodenheizungssystemen verschrieben. Eines der jüngsten Modelle ist das TempusRock TBS-System. Die Verlegelösung nach Bauart B besteht aus einer druckfesten Mineralwollplatte, die wärme- und trittschalldämmend wirkt. Sie ist besonders bei Modernisierungen interessant.

Die Systemelemente in der Plattengröße 1.000 × 500 mm können auf Massiv- und Holzbalkendecken gleichermaßen verlegt werden. Das mineralische Grundmaterial ist nicht brennbar und benötigt keine zusätzlichen Flammschutzadditive. Hinzu kommt, so der Hersteller, dass es im Vergleich zu anderen Dämmungen eine gute Umweltbilanz in puncto Biolöslichkeit und Primärenergiebedarf aufweist. Schließlich sei von Bedeutung, dass sich beim Recycling keine giftigen Schadstoffe bilden, etwa in Form von organischen Verbindungen wie polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Das Grundprodukt verfügt über die Baustoffklasse A1 und erfüllt so auch die Anforderungen „keine Rauchentwicklung“ sowie „kein brennendes Abtropfen/Abfallen“. Damit will Herotec einen in Sachen baulicher Brandschutz sicheren und umweltverträglichen Bodenaufbau für die Fußbodenheizung ermöglichen.

Weitere Informationen: www.herotec.de



Ab Werk eingefräste Rillen, ausgekleidet mit Stahl- oder Aluminiumblechen, erleichtern die Rohrmontage und sorgen für eine optimale Wärmequerverteilung

Flexibles Brandschutzsystem



Die Schüco FireStop ADS 90 FR 90

Mit der Brandschutztür FireStop ADS 90 FR 90 von Schüco ergänzt der Hersteller seine Plattform FireStop um ein weiteres Aluminium-Brandschutzsystem mit 90 Minuten Feuerwiderstand in der Bautiefe 90 mm. Das Kernstück der Plattform ist die falzoffene Profilgeometrie, durch die im laufenden Betrieb schnell und flexibel Anpassungen je nach Anforderungsänderungen umgesetzt werden können. Die Profile, das Zubehör und die Beschläge des Brandschutzsystems sind überwiegend identisch mit FireStop ADS 90 FR 30. Durch den Einsatz von Zubehörteilen wie Brandschutzisolatoren und Glashaltern wird die höchste Feuerwiderstandsklasse erreicht. Gleichzeitig bleibt die Brandschutztür durch eine im Blend- und Flügelrahmen eingeschobene Brandschutz-Isoliermatte auch weiterhin offen für Erweiterungen. Anpassungen wie die Elektrifizierung der Tür oder der Wechsel von Einfach- zu Mehrfachverriegelung können, so der Hersteller, dank der Profilgeometrie auch nachträglich umgesetzt werden. Eine zusätzliche Gestaltungsfreiheit und einheitliche Optik im gesamten Gebäude ermöglichen verdeckt liegende Beschläge, die erstmals auch für Brandschutztüren mit 90-minütigem Feuerwiderstand erhältlich sind, sowie erweiterte Systemgrößen. Das Brandschutzsystem kann einflügelig bis zu einer Durchgangsgröße von 1.400 × 2.700 mm und zweiflügelig bis maximal 2.822 × 2.700 mm realisiert werden.

Weitere Informationen: www.schueco.com

Schallschutz für Holzbalkendecken

Holzbalkendecken in hoher Schallschutzqualität auszuführen ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Mit der neuen „Schweren Schüttung“ hat der Hersteller Knauf eine Lösung entwickelt, die einerseits die für den Schallschutz notwendige Masse liefert, andererseits einfach und problemlos einzubringen ist. Die Schüttung ist ein körniges Material aus Naturanhydrit mit Korngrößen von 0,5 bis 4 mm und einer Restfeuchte bis 0,3%. Dank der speziellen Beschaffenheit verkrallen sich die Gesteinskörner optimal ineinander und ergeben so einen hoch belastbaren Untergrund. Das Material ist nicht brennbar (nach DIN 4102).

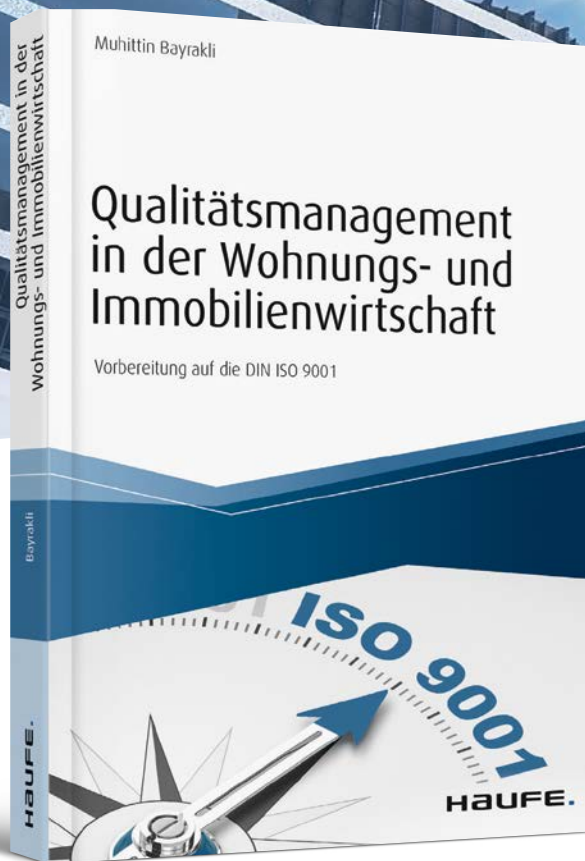


Die Schüttung kann in variablen Schichtdicken von 15 bis 150 mm eingesetzt werden. So lassen sich Unebenheiten im Rohboden sowie im Bodenbereich laufende Rohrleitungen und andere Installationen perfekt ausgleichen. Der Einbau erfolgt auf schnelle und einfache Weise in nur einem Arbeitgang. Eine stabilisierende Einlage, etwa aus Karton, ist bei der „Schweren Schüttung“ nach Angaben des Herstellers ebenso wenig notwendig wie das anschließende Verdichten. Das Material wird einfach in der geforderten Endhöhe eingebracht. Unter bestimmten Voraussetzungen muss der Fachunternehmer lediglich noch eine Schrenzlage als Rieselschutz einbauen.

Weitere Informationen: www.knauf.de

QM SPEZIELL FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

ISBN
978-3-648-13017-9
Buch: **69,95 €** [D]
eBook: **64,99 €** [D]



ISBN
978-3-648-12705-6
Buch: **49,95 €** [D]
eBook: **44,99 €** [D]



ISBN
978-3-648-12312-6
Buch: **59,95 €** [D]
eBook: **52,99 €** [D]

VON DER PLANUNG BIS ZUR AUSWERTUNG

Durch die zunehmende Bedeutung der Globalisierung und Digitalisierung werden Qualitätsdenken und -orientierung zu festen Bestandteilen des unternehmerischen Handelns. Dieses Buch bietet einen verständlichen Einstieg in die Themen und Rahmenbedingungen des Qualitätsmanagements (QM) in der Immobilienwirtschaft. Dabei legt es den Fokus auf die Mieter- und Kundenorientierung und geht auch auf die Norm DIN EN ISO 9001:2015 ein.

- + **Qualitätsmanagementsysteme: Aufgaben, Begriffe, Vorteile, Ziele**
- + **Phasen des Qualitätsmanagements: Ziele, Maßnahmen, Instrumente**
- + **Förderung des Qualitätsbewusstseins der Mitarbeiter**
- + **Mit Praxisbeispielen, die die erfolgreiche Umsetzung zeigen**

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

Markt und Management



Corona-Sonderförderung für Stadtteil-Kultur

Vier Einrichtungen erhalten insgesamt rund 100.000 € von der Saga GWG Stiftung Nachbarschaft. Das KiKu Kinderkulturhaus Lohrbrügge, das KL!CK Kindermuseum in Osdorf, die Honigfabrik Wilhelmsburg sowie der Kulturpalast in Billstedt erhalten eine Corona-Sonderförderung. Alle aufgeführten Einrichtungen sind der Saga GWG Stiftung Nachbarschaft aufgrund erfolgreicher Zusammenarbeit bekannt. Die Sonderförderung ist ausdrücklich nicht an ein bestimmtes Projekt gebunden, sondern unterstützt vielmehr die gesamte Arbeit der Einrichtungen. Sie ist primär zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs während der Corona-Krise einzusetzen. Zusätzlich können die Mittel für innovative Alternativangebote verwendet werden. Aufgrund der Corona-Krise sind viele soziale und kulturelle Einrichtungen in den Stadtteilen an die Grenzen ihrer finanziellen Belastbarkeit gekommen.

Joachim Blätz verlässt die Wiederaufbau eG

Joachim Blätz, langjähriger Vorstand der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG, wird zum 28. Februar 2021 aus dem Unternehmen ausscheiden. Er wurde erstmals im März 2009 zum Vorstand bestellt, hat das Unternehmen seitdem maßgeblich geprägt und zu einem modernen Wohnungsunternehmen entwickelt. Unterschiedliche Auffassungen über die künftige Ausrichtung des Unternehmens haben nun dazu geführt, dass sich Joachim Blätz und der Aufsichtsrat darauf verständigt haben, den Anstellungsvertrag mit dem Auslaufen der Bestellung enden zu lassen.

Welchen Mehrwert generiert sozialer Wohnungsbau?

Diese Frage stand im Mittelpunkt einer Zusammenarbeit der Joseph-Stiftung Bamberg mit der Hochschule Coburg. Über zwei Semester haben Studienleiter Marcus Hentschel und seine Studierenden dafür einen modifizierten SROI-Ansatz (Social Return On Invest) entwickelt. Zunächst sammelten sie Daten und internationale Good-Practice-Beispiele zum sozialen Wohnungsbau und analysierten verschiedene SROI-Ansätze, bevor sie Bewohner von Sozialwohnungen der Joseph-Stiftung befragten. „Wichtige erste Erkenntnisse sind, dass sozialer Wohnungsbau einen positiven Einfluss auf das emotionale Wohlbefinden der Bewohner hat“, resümiert Hentschel. Außerdem deuteten sich positive Auswirkungen auf soziale Beziehungen an sowie der Umstand, dass die Bewohner durch eine sichere und bezahlbare Wohnung weniger Existenzängste haben. Allerdings sei der soziale Wohnungsbau immer noch mit Vorurteilen behaftet, so der Studienleiter. Das Thema biete großes Potenzial für eine breit angelegte wissenschaftliche Studie.

75 Mio. €

beträgt ein erstmaliges Schuldscheindarlehen des Evangelischen Siedlungswerks in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH. Ziele sind sowohl der Ausbau der Investorenbasis als auch die Erweiterung der Refinanzierungselemente.

Nachbarschaftsverein mit neuem Namen und Logo

Bisher war der Verein namentlich unter „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e. V. bekannt. Ab dem 1. Januar 2021 gewinnt er durch eine optische und inhaltliche Verjüngung an Kontur: „MIA Miteinander aktiv e. V.“ ist dann Programm. Dazu Petra Böhme, Vorstandsvorsitzende des Vereins: „Den Verein macht in seinem Kern engagiertes nachbarschaftliches Leben über alle Generationen hinweg aus. Mit den drei großen Buchstaben MIA und der namentlichen Herleitung ‚Miteinander Aktiv‘ schaffen wir die Verbindung, um modernisiert und verjüngt die bisherigen Aktivitäten fortzuführen und außerdem neue Mitglieder zu gewinnen.“



Wohnungswirtschaft 4.0 und Klimawandel

Die Frage, wie Wohnungsunternehmen ihre Quartiere in Sachen Digitalisierung, Energieeffizienz und Mieterintegration fit machen können und auch untereinander von Erfolgen anderer, innovativer Wohnungsunternehmen profitieren können, steht am **3. Dezember 2020** im Mittelpunkt des digitalen Kongresses „Wohnungswirtschaft 4.0 und Klimawandel: Digitale Früchte aus Monitoring, Energieeffizienz und Smart Meter Gateways“. Für die Veranstaltung hat der Verein Green with IT gemeinsam mit dem Marketing-Spezialisten Tema namhafte Partner und Referenten gewinnen können: Mit dabei sind unter anderem der GdW, das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI), das Reallabor-Referat des Bundeswirtschaftsministeriums (BMWi) und der Lehrstuhl für Gebäude- und Solartechnik der TU Braunschweig. Ziel des Formats ist es, Wohnungsunternehmen dabei zu unterstützen, ihre Ideen zu innovativen Quartieren einzubringen und auszutauschen. Dafür haben die Veranstalter eine digitale Poster-Ausstellung organisiert, auf denen Best-Practice-Beispiele aus der Branche präsentiert werden. Interessierte Wohnungsunternehmen sind aufgerufen, ihre Poster einzureichen und sich an der Diskussion zu beteiligen.

Weitere Informationen und Anmeldung: www.wowi-40.de



Das 2.000 m² große innerstädtische Biotop ist ein wichtiger Beitrag zu Erhalt und Förderung der Pflanzen- und Tierwelt in der Stadt

Biotop in der Postsiedlung gewinnt bundesweiten Pflanzwettbewerb

Das Biotop der Postsiedlung – ein Projekt des gemeinnützigen Vereins „Zusammen in der Postsiedlung e. V.“ und der Bauverein AG – hat im deutschlandweiten Pflanzwettbewerb „Wir tun was für Bienen!“ den 1. Platz in der Kategorie „Firmen-, Institutions- und Vereinsgärten“ gewonnen. Den Wettbewerb hatte die „Stiftung für Mensch & Umwelt“ veranstaltet.

Apropos Mietendeckel ...

Dran gedacht? Als Vermietende müssen Sie Ihre Mietenden unaufgefordert über die Umstände zur Berechnung der Mietobergrenze und zur Stichtagsmiete informieren. Nutzen Sie fallbezogene Musterbriefe für Vermietende in unserem Webportal: mietendeckel.berlin.de

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

berlin Berlin

Neues Genossenschaftsstipendium zum Semesterstart vergeben

Merve Felsberg, Mitarbeiterin der Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG in Hamburg, erhielt Ende September 2020 das Stipendium für ein Studium mit der Vertiefung „Wohnungsgenossenschaften“. Dieses Stipendium vergibt der Verein Wohnen in Genossenschaften gemeinsam mit der EBZ Business School (FH) seit nunmehr sechs Jahren. Der im Jahr 2000 in Münster gegründete Verein Wohnen in Genossenschaften e.V. setzt sich für die Förderung der Forschung auf dem Gebiet des genossenschaftlichen Wohnens ein.



Uwe Eichner

Wechsel von Uwe Eichner

Der Aufsichtsrat des Wohnungsunternehmens Vivawest hat Uwe Eichner zum Vorsitzenden der Geschäftsführung bestellt.

Nach fast 14 Jahren verlässt er als Vorstandsvorsitzender die GAG Immobilien AG zum Jahresende. Zum Jahresbeginn 2021 nimmt Uwe Eichner seine neue Tätigkeit als Vorsitzender der Geschäftsführung von Vivawest in Gelsenkirchen auf.

20.000 €

umfasst die Höhe von 20 Digital-Stipendien der Stiftung „Dein Zuhause hilft“, eine Initiative der LEG-Immobilien-Gruppe

Fotos: Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG/R. Below; Vivawest; EBZ/N. Kreklau

HAUFE.





Die EBZ-Führungskräfte freuen sich über den Platow Immobilien Award in der Kategorie „Wohnen“

EBZ erhält Platow Immobilien Award 2020

Klaus Leuchtmann, EBZ-Vorstandsvorsitzender, nahm Ende September die Auszeichnung dankend entgegen: „Wir wollen nicht nur den aktuellen Bildungsbedarf der Branche abdecken, sondern auch für die Personalentwicklung von morgen Impulse setzen.“

Umfirmierung der Baugesellschaft Kaiserslautern

Seit dem 1. Oktober 2020 lautet der offizielle Name „Bau AG Kaiserslautern“. Aufgrund kommunalrechtlicher Vorgaben war eine Änderung der Satzung des Unternehmens erforderlich. Im Zuge dieser Satzungsänderung wurde auch die Firmierung des Unternehmens an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst. Auch wenn die Gemeinnützigkeit nicht mehr Bestandteil des Unternehmensnamens ist, möchte die Bau AG Kaiserslautern ihr gemeinwohlorientiertes Handeln auch in der Zukunft fortsetzen und für die Mieter und Geschäftspartner weiterhin ein verlässlicher Partner sein.



VERNETZEN SIE SICH DOCH EINFACH MAL IN DIE ZUKUNFT.

Haufe axera. Kann heute schon morgen.

Das Cloud-ERP-System für die Wohnungswirtschaft.
Jetzt informieren unter www.axera.de/das-cloud-erp

Haufe axera

DR.-KLEIN-CUP IM HEITLINGER GOLF-RESORT

Ein kleiner Lichtblick – nicht nur für die DESWOS

Nachdem die ersten beiden Turniere der Haufe Benefiz-Golfturnierserie 2020 für die DESWOS abgesagt werden mussten, fand am Tag der Deutschen Einheit das einzige Golfturnier dieses Jahres in Östringen statt – ein kleiner Lichtblick und ein fast „back-to-normal“ für alle Beteiligten.

Von Hans Peter Trampe

Auch dieses Jahr gab es nach dem Hickory-Spiel des letzten Jahres ein besonderes Highlight: Den Nicht-Golfern wurde am Turniertag ein exklusiver Kochkurs mit Sternekoch Franz Keller angeboten. Zum Verdruss des ein oder anderen Golfers, der gerne beide Programm-Highlights, Turnier und Kochkurs, wahrgenommen hätte. So blieben dann noch 26 unverzagte Golfer, die bei sehr wechselhaftem Wetter auf einem fantastischen Platz des Heitlinger Golf-Resorts ein im Ergebnis wieder sehr knappes Golfturnier spielten.

Eins einte aber Golfer und Köche: Sie folgten den eindringlichen Worten vom Vorabend, Herz und Portemonnaie zu öffnen: Gesammelt wurde für den Neubau des KCC-Jugendzentrums in Tansania. Hier wird jeden Tag 400 Kindern und Jugendlichen nicht nur eine Mahlzeit, sondern vor allem eine Ausbildung und damit eine Zukunft in ihrer Heimat gegeben. Durch das Golfturnier kamen dafür Spenden in Höhe von 11.000 € zusammen – das sind mehr als 350 € pro Teilnehmer! Hinzu kommen noch die von den Gremienmitgliedern der Haufe Group gespendeten Sitzungsgelder von 5.000 €. Insgesamt ergibt dies eine Spendensumme von 16.000 €.

Diese Spende kommt genau zur richtigen Zeit und ist ein kleiner Lichtblick für die DESWOS. Denn Covid-19 hat auch die DESWOS schwer gebeutelt. Viele Einnahmequellen für Spenden, wie Veranstaltungen, Jubiläen oder auch Golfturniere, sind dieses Jahr ausgefallen. Insofern ist es leicht vorstellbar, dass in 2020 bisher deutlich weniger Spenden geflos-

sen sind als sonst. Erschwerend kommt noch hinzu, dass ein wesentlicher Finanzierungsbaustein zur Finanzierung der Geschäftsstelle, die Einnahmen aus Textilcontainern, massiv eingebrochen ist. Daher kann zurzeit mehr denn je die DESWOS jede Unterstützung und Spende brauchen!

Mehr Bilder des Dr.-Klein-Cups finden Sie auf www.golf.haufe.de.



Hans Peter Trampe (vorne Mitte) übergab die Preise an die siegreichen Golfer des Dr.-Klein-Cups. Die sonnig-freudige Stimmung am Abend war die Fortsetzung eines teils regennassen, aber dennoch spaßigen Golftags



DESWOS



Familienfreundlich wohnen?

Indrani hat einen Traum - einen Traum von einem richtigen Zuhause. Wir bauen sichere Häuser. Sie können helfen. Mit uns!



DESWOS

Spendenkonto
IBAN: DE87 3705
0198 0006 6022 21



www.deswos.de

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT

Was macht der Klimawandel mit den Gebäuden?

Hitzetage, Starkregen und Stürme nehmen zu. Davon betroffen sind neben den Menschen auch die Gebäude, in denen sie leben und arbeiten. Welche Maßnahmen sollten Wohnungsunternehmen ergreifen, um sich auf den Klimawandel einzustellen und ihre Verkehrssicherungspflicht zu erfüllen?

Von Kai-Peter Breiholdt



Starkregen und Hochwasser richten mitunter katastrophale Schäden an, insbesondere in Siedlungsgebieten

Die Wetterextreme werden zahlreicher. In Deutschland überschritt 2018 das Thermometer an mehr als 20 Tagen die 30°-C-Grenze, im vergangenen Jahr waren es 17. Als außergewöhnlich bezeichnet der Deutsche Wetterdienst insbesondere das Überschreiten der 40°-C-Schwelle an drei aufeinanderfolgenden Tagen (24. bis 26. Juli 2019) an zahlreichen Messstationen in westlichen Teilen Deutschlands. Die zurückliegenden fünf Jahre waren die bislang wärmsten seit Beginn der Wetteraufzeichnung. Außerdem mehren sich Stürme und Starkregen und die damit verbundenen Risiken von Überschwemmungen und Rückstau-Schäden. Auf manche klimabedingte Folgen sind Gebäudeversicherer noch nicht ausreichend vorbereitet.

Aber auch die Gebäudesubstanz selbst leidet unter den Wetterkapriolen. Wohnungsunternehmen und Eigentümergemeinschaften sind besonders gefordert, Maßnahmen zu ergreifen. Dabei lassen sich zwei Handlungsfelder unterscheiden. Erstens sollten Bestandsgebäude ertüchtigt werden, damit Substanz und Bewohner mit den Extremen besser klarkommen. Zweitens sollten die Verkehrssicherungspflichten angepasst werden. Dies gilt vor allem für Baumkontrollen.

Einfluss des Klimawandels auf Bestandsgebäude

Viele Bestandsgebäude sind nicht auf heißere Tage vorbereitet und auch beim Neubau findet erst in Ansätzen ein Umdenken statt. Dabei sind erste Folgen sichtbar. Bei starker Hitzeeinstrahlung können beispielsweise Armierungen von Flachdächern aufbrechen, sodass Regenwasser eindringen kann. Ferner können größere Risse im Fundament oder in Kellerräumen entstehen, wenn sich der Grundwasserpegel bedingt durch Trockenheit senkt. Bei anstehenden Modernisierungen sollten alternative Dachformen und Maßnahmen verwendet werden. „Begrünte Fassaden und Dächer senken zum Beispiel die Temperatur am Gebäude, sodass es weniger aufheizt. Eine bessere Dämmung sowie helle, reflektierende Oberflächen beugen ebenfalls Überwärmung vor“, erläutert Prof. Dr. Heidi Sinning, Leiterin des Instituts für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt.



Kai-Peter Breiholdt

Fachanwalt für
Miet- und Wohnungs-
eigentumsrecht
BERLIN



Mit Voranschreiten des Klimawandels steigt die Zahl heißer Tage – das hat Auswirkungen auf die Gebäudesubstanz

Verkehrssicherungspflichten an den Klimawandel anpassen

Klimaveränderungen erfassen auch die Verkehrssicherungspflichten des Wohnungsunternehmens oder der Eigentümergemeinschaft, vor allem im Hinblick auf deren Baumbestand. Dieser sollte häufiger kontrolliert werden und zwar nicht nur im halbjährlichen Rhythmus im belaubten sowie unbelaubten Zustand. Insbesondere Bäume, die an öffentliche Straßen grenzen, sollten zudem nach einem Sturm beziehungsweise auch bei hohen Temperaturen geprüft werden. Denn immer häufiger entsteht im Sommer Astbruch: Durch die Hitze trocknen Kapillaren im Stamm und in den Ästen aus, sodass diese leichter brechen und herunterfallen. Auch sind Bäume bei starker Trockenheit geschwächt und anfälliger für Krankheiten und Schädlinge. Hilfreich kann ein Kataster sein, in dem das Wohnungsunternehmen vermerkt, in welchen Bereichen, also an welchem Gebäude, Spiel- oder Parkplatz, es besonders häufig zu Baumschäden kommt, um die Kontrollen auszuweiten. Auch ist zu überlegen, Pflanzen in Hitzephasen gießen zu lassen, um die Gefahr von Trockenschäden zu minimieren. Vielleicht sind Mieter bereit, diese Tätigkeit an besonders trockenen Tagen zu übernehmen – als Baumpaten?

Möglicherweise kann sich der Verwalter oder der Verantwortliche beim Wohnungsunternehmen mehr technisches Wissen aneignen, etwa zum Baumschutz, damit nicht jedes Mal ein Experte hinzugezogen werden muss. Regelmäßige Begehungen können auf >



Tun etwas fürs Klima und die Natur: Fassaden- und Dachbegrünungen können außerdem dabei helfen, Gebäude kühl zu halten

die Miete umgelegt werden, sofern dies die Regularien des Mietvertrags zulassen. Sind in der Folge allerdings Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich, sind diese nicht übertragbar.

Dabei besteht ein Spagat: Einerseits sind Bäume als Schattenspender und für das Mikroklima wichtig. Andererseits gehen von ihnen aus den genannten Gründen öfter Gefahren aus. Ebenso verhält es sich beim Sonnenschutz: Außenliegende Schutzvorrichtungen sind effektiver als innenliegende. Gleichzeitig können diese bei Sturmböen leichter beschädigt werden oder gar herabfallen.

Um den Hochwasserschutz zu verbessern, sollten Wohnungsunternehmen überlegen, Vorgärten und Zufahrten zu entsiegeln. So kann mehr Regenwasser versickern und ein Volllaufen von Kellern verhindert werden. Anstatt Asphalt oder Schotter sollte Rasen angelegt werden, der Niederschlag aufnehmen kann. Auch Geländemodellierungen mit kleinen Hügeln („Deiche“) leisten gute Dienste, halten sie doch Wasser vom Eingangsbereich des Gebäudes fern.

Gebäudeversicherung überprüfen

In diesem Kontext ist unter Umständen auch die Gebäudeversicherung zu prüfen. „In der Regel werden von der Assekuranz erst Sturmschäden ab Windstärke acht reguliert. Sollen Schäden versichert werden, die unter diesem Wert liegen, können sie gegebenenfalls über den Zusatzbaustein ‚unbenannte Gefahren‘ versichert werden“, erläutert Versicherungsmakler Karsten Müller von der Mehrwert GmbH in Köln.

Diese Allgefahren versichern allerdings nur wenige Gebäude-Assekuranzen. Im Rahmen der „unbenannten Gefahren“ sind alle unvorhersehbaren Schäden mitversichert, die nicht explizit in den Bedingungen ausgeschlossen sind. Dies erhöht den Ver-

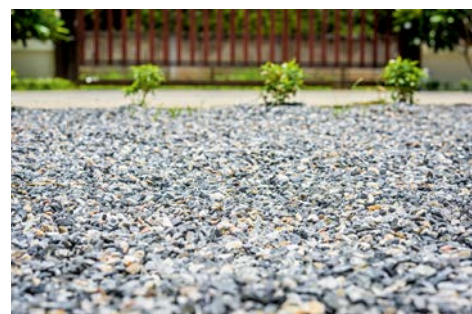
sicherungsschutz. Elementarschäden, die als Zusatzbaustein vereinbart werden sollten, umfassen unter anderem Schäden nach Hochwasser, Lawinen, Erdbeben, Rückstau und Überschwemmungen, so Müller. Je nachdem wie wahrscheinlich diese sind, etwa gemessen an der Entfernung eines Gebäudes zu einem Fluss, umso eher kann es sein, dass die Versicherung einen Versicherungsschutz ablehnt oder einen Mehrbeitrag erhebt. Gab es in den letzten zehn Jahren bereits einen Elementarschaden, kann dieser Zusatzbaustein nicht abgesichert werden.

Handlungsspielräume der Länder

Auch Bundesländer und Kommunen können mithilfe von Bebauungsplänen Klimafolgen begegnen. So ist es möglich, Frei- und Grünflächen zugunsten von Frischluftschneisen von der Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Ferner können bei größeren Neubauvorhaben explizit Grünflächen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Die Stadt Jena hat sich im Rahmen ihrer Klimaanpassungsstra-

Einerseits sind Bäume als Schattenspender und für das Mikroklima wichtig. Andererseits gehen von ihnen im Rahmen der Verkehrssicherung auch Gefahren aus.

ategie beispielsweise den Ausbau von Grünflächen zur thermischen Entlastung auf die Fahnen geschrieben. Überdies können Schottergärten untersagt werden, damit die Böden mehr Wasser aufnehmen können. Unter anderem das Land Baden-Württemberg hat bereits ein solches Verbot ausgesprochen. —



Schottergärten gehören in Baden-Württemberg der Vergangenheit an

Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2021

Herausforderungen
der Zukunft –
wie macht man
Immobilien
zukunftssicher?



©akubastock/DmitryKovalev/freie-voelker

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



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft

DW|2021



INTERVIEW MIT MIRJAM LUSERKE

„Mit Corona geht eine Besinnung auf das Wesentliche einher“



Mirjam Luserke steht seit dem 1. Januar 2020 als Vorstandsmitglied für den Interessenbereich an der Spitze des VSWG Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V., dessen Geschicke sie seit Ende der 1990er Jahre mitprägt. Ein Gespräch über gegenwärtige und zukünftige Herausforderungen.

Kurz nach Ihrem Amtsantritt als Vorstand wurde durch die Corona-Krise und den Lockdown alles anders. Für Sie, Ihre Kollegen im Verband und die Genossenschaften dürfte das einige Herausforderungen mit sich gebracht haben. Wie fühlt sich das „neue Normal“ an?

Sind wir denn schon beim „neuen Normal“ angekommen? Ich denke, nein. Wir bewegen uns darauf zu. Aber in der Tat war die Krise in den ersten hundert Tagen meiner Amtszeit eine große Herausforderung. Ich wurde ohne großes Antrittsgedöns ins Wasser geschmissen. Gleichzeitig war es auch eine Chance, schnell und effek-

tiv die Ausrichtung des Verbandes unter meiner Führung zu definieren. Es galt, unseren Mitgliedern zur Seite zu stehen und unkompliziert Unterstützung in den Corona-Wirren zu leisten. Die Themen waren sehr vielfältig. Das reichte von Hygienekonzepten, drohenden Mietausfällen, Umzugsmanagement, Vermietungstätigkeit, Baugeschehen, Versammlungsabhaltung bis hin zu Sozialbetreuung oder Spielplatzbetrieb – um nur einige zu nennen. Es musste weitergehen, trotz Lockdown und Verunsicherung.

Wie sind Sie und der Verband mit den neuen Anforderungen umgegangen?

Dem Verband ist es gelungen, eng getaktet, tagesaktuell und maßgeschneidert Mitgliederinformationen für unsere Wohnungsgenossenschaf-

ten herauszugeben – verbunden mit einer individuellen Rundumberatung. Insgesamt haben wir bis Juni 28 Mitgliederinformationen veröffentlicht. Das kam sehr gut an und zeigt, wie wichtig der Verband als Dienstleister für unsere Mitgliedsgenossenschaften ist. Und „Verband“ heißt dabei natürlich immer: der Vorstand und die Kollegen in

den Fachbereichen, die alle ebenfalls jeden Tag am Schreibtisch waren und den Dienstleistungscharakter gerne und wie selbstverständlich leben. Das war eine tolle Erfahrung.

Ebenso positiv war auch der Umgang mit den Verantwortlichen aus Landesregierung und -politik. Als Corona-Seismograf der Wohnungswirtschaft war der VSWG ein gefragter Partner. Schnell und unkompliziert konnten Kontakte in die Ministerien und in die Politik aufgebaut werden – und das zu einem Zeitpunkt, als die neue Landesregierung noch in der Findungsphase war. Insofern kann man sagen: Corona war und ist auch für die Wohnungswirtschaft eine komplett neue Situation. Dass damit eine Besinnung auf das Wesentliche einhergeht, gefällt mir. Und ich hoffe, dass genau das irgendwann das „neue Normal“ werden wird. Wohnungswirtschaftliche Luxusprobleme und Nabelschau könnten gestrigt geworden sein. Das wäre gut.

Die Digitalisierung gilt gemeinhin als ein Königsweg für die Modernisierung der Wirtschaft. Wie gelingt es insbesondere kleineren Genossenschaften, die Herausforderungen und die Chancen, die die Digitalisierung mit sich bringt, zu bewältigen und für sich zu nutzen?

Wohnungsgenossenschaften sind grundsätzlich in einem guten Sinne konservativ. Das gilt auch beim Thema Digitalisierung. Man muss es „gut rüberbringen“. Bei den größeren Genossenschaften ist die Digitalisierung in vollem Gange. Aber bei den kleineren Genossenschaften ist es nicht nur eine Frage des Willens, sondern auch des Könnens. Nur wo ein ausreichendes und stabiles Netz vorhanden ist, kann die Digitalisierung sinnvoll in den Unternehmen Einzug halten. Diese Grundvoraussetzung zu schaffen, ist eine wesentliche Aufgabe der neuen Landesregierung und wurde im Koalitionsvertrag fixiert.

Unsere, bereits Ende 2019 begonnene Digitalisierung der Prüfung kann auf jeden Fall für einen Push sorgen. In der Corona-Zeit musste man sich zwangsläufig damit befassen. Aus un-

„Wohnungswirtschaftliche Luxusprobleme und Nabelschau könnten gestrig geworden sein. Das wäre gut.“

terschiedlichen Gründen können wir die Prüfung noch nicht bei allen Unternehmen digitalisieren. Aber der Weg ist geebnet und wo es bereits umgesetzt wird, kam es gut an. Corona war zudem auch ein Startschuss beim Thema Homeoffice sowie virtuelle Sitzungs- und Gesprächsrunden.

Doch die digitale Modernisierung muss auch die Menschen mitnehmen. Das sieht man beispielsweise beim Thema virtuelle Generalversammlung. In der Corona-Zeit hat – trotz technischer Voraussetzungen und Hilfsangeboten von Dienstleistern – keine Genossenschaft von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Zu groß ist die Sorge, dass Mitglieder und Vertreter von

der Technik überfordert sein könnten. Auch wenn sich im Moment niemand auf dieses Glatteis begeben mag, muss man die Schlittschuhe als Option anbieten. Der VSWG unterstützt hier, auch über die Fachausschussarbeit und die Einbeziehung von Dienstleistern. Aber das Tempo bestimmen die Genossenschaften selbst. Und manche sind hier eben Sprinter und andere eher Marathonläufer.

Ein weiteres Thema, mit dem sich die Genossenschaften konfrontiert sehen, ist der Nachwuchs- und Fachkräftemangel. Welche Aufgaben sehen Sie dabei für den Verband?

Wir beginnen gerade ein neues Zeitalter, in dem wir den Begriff „Vuca-Welt“ neu definieren und unter Corona-Maßstäben bewerten müssen. Wenn wir uns wieder auf das Wesentliche besinnen, heißt das: Wie mache ich Wohnungsgenossenschaften für Fachkräfte attraktiv? Dabei kann unsere besondere Rechtsform gerade in unsicheren Zeiten, wo niemand genau vorhersagen kann, wie sich der Arbeitsmarkt entwickelt, mit einer hohen Sicherheit des Arbeitsplatzes punkten. Es gilt, unsere Qualitäten als attraktive Arbeitgeber stärker zu vermitteln – und Sicherheit ist eine davon.

In 30 unserer Mitgliedsgenossenschaften sind insgesamt 53 Auszubildende beschäftigt und acht Genossenschaften engagieren sich als Praxispartner an der Ausbildung von 23 Studenten. Der Verband bildet selbst eine Kauffrau für Büromanagement aus und hat seine letzte Auszubildende übernommen. Wir agieren hier sehr bodenständig. Den Fachkräftemangel kann man nur gemeinsam lösen. Deshalb sind wir seit Kurzem Mitglied der Fachkräfteallianz des Freistaats Sachsen und arbeiten mit anderen Akteuren an der Fachkräftestrategie 2030 für Sachsen. Die Wohnungswirtschaft und wir Wohnungsgenossenschaften spielen dabei eine wichtige Rolle: nicht nur als Ausbilder und Arbeitgeber selbst, sondern auch als ein mögliches Zuhause für Fachkräfte. Das Interimswohnen ist deshalb ein großes Thema für den Verband geworden. Stellt eine Genossenschaft ihre freien Wohnungen Unternehmen in der Region zur Verfügung, die temporär Mitarbeiter benötigen, hilft letztendlich allen.

Auch in Sachsen existieren regionale Unterschiede. Boomregionen steht ein strukturpolitisch teils benachteiligter ländlicher Raum gegenüber. Manche Orte sind wieder oder immer noch von einem Austrocknen der zentralörtlichen Funktionen und von Schrumpfung betroffen. Steht eine zweite Leerstandswelle bevor?

Im ländlichen Raum haben wir im Augenblick einen Leerstand von über 10 %, Tendenz steigend. Das ist eine gewaltige Herausforderung, die uns die nächsten Jahre begleiten wird. Wir schaffen das nicht alleine. Neben der

„Im ländlichen Raum haben wir derzeit einen Leerstand von über 10 %, Tendenz steigend. Das ist eine gewaltige Herausforderung.“

demografischen Entwicklung sind wir mit weiteren wirtschaftliche Herausforderungen konfrontiert – wie die Umsetzung der Klimapolitik. Zudem steht uns eine zweite Sanierungswelle ins Haus. Es gilt also, die Last auf mehrere Schultern zu verteilen.

Unsere Chance ist es, die Attraktivität des Wohnens im ländlichen Raum zu erhöhen und die Regionen zu stärken, die Potenzial dafür haben. Das geht aber nur über den Aufbau einer guten Infrastruktur, die Schaffung innovativer Milieus und die Ermöglichung einer individuellen Lebensgestaltung sowie Rück- und Neubau. Es gilt dort zurückzubauen, wo attraktiver Wohnraum im Bestand nicht oder nicht mit ökonomisch vertretbarem Aufwand geschaffen werden kann, sondern das Portfolio nur durch bedarfsgerechten Neubau zu ergänzen ist.

Wo sehen Sie die Rolle der Politik?

Die Lösung der Herausforderungen muss durch die Politik sekundiert werden. Glücklicherweise bildet das neue Landesministerium für Regionalentwicklung vom Ressortzuschnitt her unsere Bedarfe ab und ist – neben dem Sozialministerium – ein wesentlicher Ansprechpartner. Bezüglich einer gezielten und nachhaltigen Förderpro- >

grammatik, die wir in der Quartiersstärkung verwirklicht sehen, bewährt sich das. Wir fordern, das für das Haushaltsjahr 2023 zu berücksichtigen.

Wie können die Wohnungsgenossenschaften angesichts der angesprochenen Herausforderungen dazu beitragen, an ihren Standorten funktionierendes Gemeinwesen zu erhalten oder zu schaffen und gleichwertige Lebensverhältnisse zu erreichen?

Die Wohnungsgenossenschaften stellen sich bereits langfristig auf die Herausforderungen des demografischen Wandels ein. Sie wollen diesbezüglich attraktive Wohnformen für die Zukunft schaffen und ihren Bewohnern weit mehr als nur ein „Dach über dem Kopf“ bieten. Dabei sind zum einen Solidarität, Gemeinschaft sowie soziales Engagement und zum anderen innovative Konzepte und Wohnangebote

sondern um die Verbesserung der Lebensbereiche der Menschen.

Im Mittelpunkt des Handelns steht das Mitglied – der Mensch. Dabei geht es um die Bedürfnisse aller, was auch einkommensschwache Bevölkerungsschichten oder ältere Menschen mit einschließt. Oberste Prämisse der sächsischen Wohnungsgenossenschaften ist daher neben der Nachhaltigkeit die Bezahlbarkeit. Das muss sich beispielsweise durch intelligente regionale Klimaschutzlösungen ausdrücken oder durch eine durchdachte Anpassung des bestehenden Wohnraumes an neue Lebensbedingungen.

In Ihrem Verbandsgebiet gibt es historisch und strukturell bedingt eine ganze Reihe kleinerer Wohnungsgenossenschaften. Wie kann der Verband sie bei der Bewältigung der Zukunftsthemen unterstützen?

„Unsere Rechtsform ist seit 150 Jahren sturmerprobt und stellt ihre Sicherheit und Nachhaltigkeit wiederholt unter Beweis. Was immer mal als verstaubt belächelt wurde, zeigt nun seine wahre Wertigkeit: Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung, keine Gewinnmaximierung, Insolvenzsicherheit.“

mit technischer Unterstützung wesentliche Aspekte. Es wird das Quartier im Ganzen betrachtet und durch Kindergärten, Spielplätze und Grünanlagen aufgewertet. Gutes und sicheres Wohnen – für das die Wohnungsgenossenschaften stehen – muss eine hohe Qualität sowie zukunftsfähige Wohnformen beinhalten und vor allen Dingen auch bezahlbar sein.

Aus ihrem Verständnis für das Gemeinwohl heraus leben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften vor allem die sozialen und ökologischen Aspekte der Nachhaltigkeit. Sie sind räumlich gebunden und denken regional. Ihr Handeln ist langfristig, da lange im Voraus geplant wird, wofür Geld investiert wird, um es durch die Vermietbarkeit refinanzieren zu können. Die Genossenschaftsidee lebt davon, konkrete Antworten auf konkrete Nöte zu haben. Heute geht es weniger um die Überwindung materieller Not,

Das stimmt. Von unseren 209 Mitgliedsunternehmen haben beinahe 150 Wohnungsgenossenschaften weniger als 1.500 Wohneinheiten. Die Unterstützung des Verbands findet hier sehr klassisch statt: Wir sind Berater für alle relevanten Bereiche, mit denen die kleineren Genossenschaften zu tun haben. Das ist aber auch das Besondere – und wie ich finde, besonders Schöne – an unserem sächsischen Verband: Es besteht eine sehr persönliche und vertrauensvolle Beziehung zu unseren Mitgliedern. Als Vorstandsmitglied kommt mir hier meine langjährige Tätigkeit im Verband, zuletzt als Justiziarin, zugute. Ich kenne nahezu jedes unserer Mitglieder. Und diese gute und vertraute Zusammenarbeit stellt für mich und mein Kollegenteam eine wesentliche Basis der Unterstützung, die wir leisten, dar. Hinzu kommt natürlich auch das Netzwerk des Verbandes, das in Krisenfällen schnell aktiviert wer-

den kann, da wir zu unseren Partnern kurze Wege pflegen. So können bei Problemen rasch und unbürokratisch Lösungen gefunden werden.

Muss mitunter nicht auch in Richtung Kooperation und Fusion von Wohnungsunternehmen gedacht werden?

Fusionen spielen eine große Rolle – wenn eine Geschäftsbesorgung nicht ausreicht – und werden die nächsten Jahre an Bedeutung gewinnen. Dabei geht es sogar oft weniger um wirtschaftliche Nöte als vielmehr um personelle. Man findet immer weniger Ehrenamtler, die bereit sind, regelmäßige Verantwortung zu übernehmen – oder gar vor dem Hintergrund der geltenden Rahmenbedingungen und gesetzlichen Bestimmungen in ihrer Freizeit als Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglied tätig zu sein. Eine Fusion mit einer größeren Einheit bietet hier die Möglichkeit, in der vertrauten genossenschaftlichen Rechtsform verbleiben und sich gleichzeitig professioneller aufstellen zu können. Das unterstützen wir natürlich, wenn es passt.

Was würden Sie als die größte Chance der derzeitigen Situation für die Zukunft und was als das größte Asset der Wohnungsgenossenschaften werten?

Die Rechtsform ist seit 150 Jahren sturmerprobt und stellt ihre Sicherheit und Nachhaltigkeit wiederholt unter Beweis. Was in wirtschaftlich boomenden Zeiten immer mal wieder und arrogant als verstaubt belächelt wurde, zeigt sich nun als wahre Wertigkeit der Genossenschaftsidee: Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung, keine Gewinnmaximierung, stattdessen Insolvenzsicherheit – und ein sozialer Mikrokosmos in der rauen Wirklichkeit. Das ist die große Chance in diesen unsicheren Zeiten. Darauf müssen sich die Genossenschaften selbstbewusst wieder besinnen, wenn sie es nicht schon längst getan haben. Unsere Aufgabe als Verband und Interessenvertretung ist es daher, dies stetig zu vermitteln und zum Nutzen der Wohnungsgenossenschaften in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft zu tragen. Und glauben Sie mir: Wir sind mit unserer inhaltlichen Kompatibilität dort gerade überall sehr gerne gesehen!

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger. —

MANAGEMENT IN DER CORONA-PANDEMIE

Krisenprozesse im Stresstest

In vielen Unternehmen gibt es Krisenhandbücher und Prozesse für Unternehmenskrisen. Durch die Corona-Pandemie wurden und werden diese auf den Prüfstand gestellt. Ein Praxisbericht aus Berlin.

Von Lena Karohs

Die Immobilienwirtschaft ist nicht unbedingt dafür bekannt, eine krisenanfällige Branche zu sein, jedoch gibt es auch hier Anlässe und Geschehnisse, die für Unternehmen als Krisen oder Katastrophen eingestuft werden müs-

sen. Für diese hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) 2014 ein Krisenhandbuch mit allen erdenklichen Krisenszenarien erstellt. Von Umweltkatastrophen bis zum gefälschten HWS-Briefkopf sind unterschiedliche Szenarien dargestellt. Das Handbuch besteht aus einer Prozessbeschreibung für das Verhalten in der jeweiligen Krisensituation und aus Regeln für die Einberufung des Krisenstabs. Zum Krisenstab gehören Geschäftsleitung und Pressesprecher der HWS. Krisenbezogen können beziehungsweise werden weitere Beteiligte in den Krisenstab berufen werden.

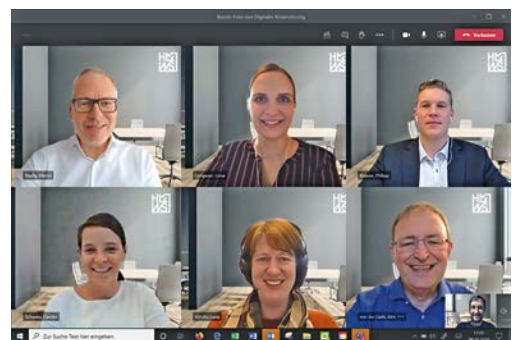


Lena Karohs

Abteilungsleitung
Unternehmensentwicklung, Prokuristin
Hilfswerk-Siedlung
GmbH
BERLIN

Vorausschauend und vorbereitet in die Krise

Mit Beginn der Corona-Krise war eine große Unsicherheit bezüglich der Ansteckungsgefahr und den Auswirkungen der neuen Krankheit vorhanden. Eine Vielzahl selbstberufener Experten gab insbesondere über das Internet Ratschläge, die von nichts tun bis hin zum sofortigen Stilllegen des Betriebes reichten. In einem ersten vorprozessualen Schritt entschied die HWS daher, sich auf die Deutungshoheit der Weltgesundheitsorganisation (WHO) und des Robert Koch-



Digitale Sitzung des HWS-Krisenstabs

Instituts (RKI) zu verlassen. Als die WHO die weltweit ausgebrochene Lungenkrankheit am 11. März 2020 als Pandemie einstuft, rief die HWS am 12. März 2020 den Krisenstab ein. Dieser tagte am Anfang täglich, und nunmehr in einem 14-tägigen Rhythmus, angepasst an das aktuelle Infektionsgeschehen. Aufgrund der ersten Entscheidung des Krisenstabs galt es, sämtliche Führungskräfte und jeweils einen Key User je Abteilung mit mobilen Arbeitsgeräten auszustatten. Im Weiteren wurde ein Pandemie-Plan erstellt und im Intranet veröffentlicht, der neben einer inhaltlichen Einführung und einem Hygienekonzept insbesondere detaillierte Regelungen zu:

- Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der kritischen Unternehmensfunktionen >

- Schutzmaßnahmen für Risikogruppen
- Einschränkung von Vor-Ort-Terminen und Weiterbildungsveranstaltungen
- Ausgabe von Desinfektionsmitteln und Mund-Nasen-Bedeckungen
- Nutzung spezieller Kommunikationsmittel und -wege während einer Pandemie
- mobilem Arbeiten für Mitarbeiter beinhaltet.

Vor Beginn der ersten Hochphase erhielten alle Mitarbeiter ein mobiles Arbeitsgerät. Das mobile Arbeiten wurde im April und Mai 2020 in einem 1:1-Wechsel durchgeführt – es wurde also einen Tag im Büro und einen Tag von zu Hause gearbeitet. Persönliche Kontakte wurden stark reduziert, indem Büroräume jeweils nur einzeln besetzt, die Anwesenheitspflicht in der Kernarbeitszeit aufgehoben und die Gleitzeit erweitert wurde. Darüber hinaus wurde Samstagsarbeit auf freiwilliger Basis eingeführt. Diese Maßnahmen sorgten im Ausnahmezustand für viel Flexibilität, die insbesondere von Kollegen mit Kindern genutzt wurde. Fünf zusätzliche freie Tage für Betreuungsgespässe boten Eltern mit Kindern unter 12 Jahren weitere Flexibilität.

Mit der Entspannung der Pandemie-Lage in den Sommermonaten und der Wiedereröffnung von Schulen und Kitas, näherte sich die HWS wieder mehr an ihren Regelbetrieb an und kehrte auf den normalen Arbeitszeitrahmen zurück. Die mobilen Arbeitstage wurden auf einen freiwilligen Tag pro Monat zurückgefahren, blieben dadurch aber weiterhin Teil des Alltags – nicht zuletzt um sicherzustellen, dass auf technischer Ebene alles bereit für eine erneute Verschärfung der Situation ist. Vor dem Hintergrund der im Herbst leider wieder sprunghaft steigenden Fallzahlen, stellt sich die HWS daher auf eine erneute Phase des mobilen Arbeitens ein.

Transparenz und Gemeinschaftsgefühl als Ziele der internen Kommunikation

In Krisenzeiten ist es wichtig, die Belegschaft sehr transparent an Überlegungen und Entscheidungen teilhaben zu lassen, um planvolles Vorgehen auch für die derzeit rund 50 Kollegen nachvollziehbar zu machen und eventuell aufkommenden Unsicherheiten vorzugreifen. Auf der im Intranet eingerichteten Pandemie-Seite wurde daher immer aktuell über die Entscheidungen des Krisenstabs informiert.

Als dann große Teile der Arbeitszeit zu Hause verbracht werden mussten, konnte das Intranet zudem genutzt werden, um das Gemeinschaftsgefühl zu stärken – mit Fotogrüssen von den mobilen Arbeitsplätzen, Tipps zur Einrichtung des Heimarbeitsplatzes und anderen Interaktionsmöglichkeiten. Auch das Einführen von Videocalls und wöchentliche Team-Konferenzen haben die Verbundenheit gestärkt.



Krisenhandbuch

Für alle möglichen Szenarien gerüstet: Bereits 2014 erstellte die HWS ein Krisenhandbuch, das Leitfaden ist, Aufgaben und Prozesse festlegt.



Workshop-Situation aus der Vor-Corona-Zeit – was vor der Krise selbstverständlich war, muss heute völlig neu gedacht und organisiert werden

Erreichbarkeit in Krisenzeiten

Auch aufseiten der Mieter gibt es in Krisenzeiten Unsicherheiten, die durch das Signalisieren von Erreichbarkeit und durch klare Kommunikation adressiert werden können. Während des Lockdowns wurde die Mieterschaft über eine Corona-Informationseite auf der Homepage mit Antworten auf relevante rechtliche Fragen und allen wichtigen Informationen zum Umgang der HWS mit der Krise versorgt. Auch Vorlagen zur Nachbarschaftshilfe und Verlinkungen zu weiteren Hilfsangeboten waren hier eingebunden. Für die Anliegen der Mieter war die HWS während des Lockdowns per App, E-Mail und telefonisch erreichbar. Mit den Lockerungen nach der ersten Hochphase der Pandemie und auf Grundlage eines Hygienekonzeptes konnten Einzeltermine in der Geschäftsstelle für Besucher und Kunden angeboten werden. Dafür wurde ein Terminbuchungssystem auf der Homepage eingebunden.

Neben den Mitarbeitern und Kunden wurde auch der Aufsichtsrat regelmäßig über die Entwicklungen per Newsletter informiert.

Evaluation

Planvolles und systematisches Vorgehen ermöglicht es in der Krise, die Deutungshoheit zu behalten, und eröffnet die Chance, proaktiv zu agieren. Für die HWS hieß das in der Corona-Krise, rechtzeitig die Rahmenbedingungen für das mobile Arbeiten zu schaffen und den Mitarbeitern durch klare Kommunikation und Regelungen Sicherheit zu vermitteln. Krisen bieten zudem die Möglichkeit, neue Formen, Methoden und Konzepte der Zusammenarbeit zu erproben und aus den gemachten Erfahrungen zu lernen. Wichtig ist es, als Unternehmen weiter lernbereit zu bleiben, um auch in einer Krise das Bestmögliche aus einer Organisation und ihren Mitarbeitern herauszuholen zu können.

Die HWS hat deshalb die Erfahrungen auf Leitungsebene evaluiert und eine Mitarbeiterumfrage zum Arbeiten im Krisenmodus nach der ersten Hochphase der Pandemie gestartet. Auf Führungsebene waren einige Schwierigkeiten bei der plötzlichen Umstellung auf das mobile Arbeiten mit neuen Endgeräten, dem fehlenden Zugriff auf erforderliche Unterlagen und dem eingeschränkten Kontakt mit Kollegen und Abteilungsleitung erwartet worden. Bis auf kleinere Schwierigkeiten hat jedoch sowohl auf organisatorischer als auch auf technischer Ebene alles gut funktioniert.

Learning Loops

Auch die Ergebnisse der Mitarbeiterumfrage zeigen insgesamt eine große Zufriedenheit mit der Umsetzung des Krisenmodells. Dennoch konnte, vor allem im Bereich der Planung und Kommunikation, Optimierungspotenzial identifiziert werden: Beim Arbeiten aller Mitarbeiter im 1:1-Wechsel und einer gleichzeitigen Erweiterung der Gleitzeit entsteht für Führungskräfte ein deutlich erhöhter Aufwand dabei, den Überblick zu behalten, welche Mitarbeiter wann und wo arbeiten. Dies erschwert den spontanen Austausch und die Abstimmung zu Arbeitsaufträgen auf kurzem Wege. Auch die gelingende Kommunikation der Kollegen untereinander und Besprechungen im Team können nur mit erhöhtem Planungsaufwand und verbindlichen Absprachen sichergestellt werden.

Die Krisenprozesse sollten daher weiter verbessert und die identifizierten Potenziale im Falle der zu erwartenden, erneuten Zuspitzung des Pandemie-Geschehens besser genutzt werden. In Vorbereitung auf diesen Fall testet die HWS nun ein zweites Arbeitsmodell: Erklärtes Ziel ist es, die Rahmenbedingungen für eine gelingende Kommunikation im Team und zwischen Mitarbeiter und Führungskraft zu verbessern und den Planungsaufwand insgesamt zu verringern. In diesem von der Belegschaft ausgewählten „Bubble-Modell“ wird in zwei voneinander isolierten Gruppen, die wochenweise den Büro- mit dem mobilen Arbeitsplatz tauschen, gearbeitet. Die Kernarbeitszeiten müssen von beiden Gruppen eingehalten werden; es gibt tägliche Video-Calls der Führungskräfte mit den Mitarbeitern im mobilen Office und wöchentliche Teamsitzungen.

Bei aller Dramatik, die die Pandemie mit sich bringt, ist eines schon jetzt sicher: Die Krise hat die Zusammenarbeit in der HWS nachhaltig verändert. Das HWS-Team ist motiviert und aufgeschlossen den neuen Erkenntnissen gegenüber. Die sich derzeit

„Wir erleben gerade erfolgreich steile Lernkurven. Trotz aller Herausforderungen ist das eine positive Erkenntnis, die wir aus der Krise ziehen können.“

Dorit Brauns
Stellvertretende HWS-Geschäftsführerin

wieder verschärfende Situation führt dazu, dass die Ergebnisse aus der Testphase schneller als gedacht in ein neues Modell zum mobilen Arbeiten einfließen werden. Die ersten Erkenntnisse zeigen, dass es darum gehen wird, die optimale Balance zwischen der Reduktion von Kontakten und der Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs mit möglichst geringen Effizienzverlusten zu finden. Gekoppelt an die Entwicklung der Berliner Corona-Ampel wird die HWS dann in eine neue, optimierte Phase des mobilen Arbeitens gehen.



Intranet-Seite der HWS während der Lockdown- und Home-Office-Zeit. Deutlich wird: Das Team ist motiviert und hat den Humor nicht verloren

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau

Im August 2019 ist das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus in Kraft getreten. Mit Schreiben vom 7. Juli 2020 hat das Bundesfinanzministerium zu zahlreichen Anwendungsfragen Stellung genommen.

Von Fritz Schmidt

Mit § 7 b des Einkommensteuergesetzes wurde eine Sonderabschreibung zur steuerlichen Förderung der Anschaffung und Herstellung neuer Mietwohnungen eingeführt.¹ Das BMF hat am 7. Juli 2020 ein umfangreiches Schreiben veröffentlicht, um bestehende Unklarheiten bei der Anwendung dieser Neuregelung in der Praxis auszuräumen.² Das waren insbesondere Fragen zur Berechnung der maßgeblichen Wohnfläche und zur Anwendung der De-minimis-Beihilfen-Regelung. Auf Initiative des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. gelang die Klarstellung, dass – entgegen der Regelung in der Wohnflächenverordnung – auch Nebenräume einer Wohnung und Garagen in die Wohnflächenberechnung einbezogen werden. Ansonsten hätte selbst bei Wohnungen mit heute üblicher Ausstattung die vorgeschriebene Baukostenobergrenze von 3.000 €/m² Wohnfläche häufig nicht eingehalten werden können. Nun haben Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, diese Sonderabschreibung auch tatsächlich in Anspruch nehmen zu können.

Gesetzliche Regelung des § 7 b EStG

Bevor auf ausgewählte Aspekte des BMF-Schreibens näher eingegangen wird, soll zunächst die gesetzliche

Regelung des § 7 b EStG in Stichworten dargestellt werden.

VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE SONDERABSCHREIBUNG

- Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohnungen
- Bauantrag oder Bauanzeige nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022
- Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten (AHK) des Gebäudes maximal 3.000 €/m² Wohnfläche (Baukostenobergrenze)
- Beachtung der Vorgaben der De-minimis-Verordnung
- Entgeltliche Überlassung der Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren zu fremden Wohnzwecken

WIRKUNGSWEISE UND HÖHE DER STEUERLICHEN FÖRDERUNG

- Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung sind die AHK des Gebäudes – maximal 2.000 €/m² Wohnfläche (Förderhöchstgrenze)
- Begünstigungszeitraum und Abschreibungshöhe: im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren bis zu 5 % der Bemessungsgrundlage jährlich zusätzlich zur regulären linearen AfA nach § 7 Abs. 4 EStG in Höhe von 2 %
- Ab dem fünften Jahr Restwert-AfA nach § 7 a Abs. 9 EStG auf den um die bisher aufgelaufenen Abschreibungen verminderten Restbuchwert



StB Fritz Schmidt

Geschäftsführer
WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand
Stuttgart GmbH
STUTTGART

- Letztmalige Inanspruchnahme der Sonderabschreibung für den Veranlagungszeitraum 2026
- Rückgängigmachung der Sonderabschreibung bei Überschreiten der Baukostenobergrenze innerhalb der ersten drei Jahre nach Ablauf des Jahres der Anschaffung oder Herstellung durch nachträgliche AHK

Ausgewählte Aspekte des BMF-Schreibens

Vorbemerkung: In Klammern sind die entsprechenden Textziffern (Tz.) des BMF-Schreibens aufgeführt.

BEGÜNSTIGTE WOHNUNG IM SINNE DES § 7 B ESTG

Eine neue (bisher nicht vorhandene) Wohnung kann entstehen durch (Tz. 25 ff.):

- den Neubau,
- den Aus- oder Umbau von bestehenden Gebäuden (insbesondere Dachgeschossausbauten), wenn dadurch erstmals eine Wohnung entsteht.

Die Wohnfläche einer begünstigten Wohnung muss (§ 181 Abs. 9 BewG) mindestens 23 m² betragen; außerhalb der Wohnung gelegene Räume werden hierbei nicht berücksichtigt (Tz. 20). Wohnungen in

Studentenwohnheimen in Gestalt eines Appartementhauses, abgeschlossene Apartments in einem Seniorenheim oder eine Unterkunft im betreuten Wohnen können, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden, berücksichtigt werden; ihre Gesamtwohnfläche muss aber mindestens 20 m² betragen (Tz. 21).

ENTGELTLICHE ÜBERLASSUNG ZU FREMDEN WOHNZWECKEN

Die entgeltliche Überlassung zu fremden Wohnzwecken muss unbefristet oder mindestens für einen Zeitraum von einem Jahr mietvertraglich festgelegt sein. Eine kürzere Mietdauer ist unschädlich, wenn ein entsprechender Nachweis erbracht wird, dass die Wohnung nicht lediglich der vorübergehenden Beherbergung von Personen, sondern der längerfristigen Nutzung zu Wohnzwecken dienen soll. Eine Wohnung dient nicht Wohnzwecken, wenn sie zur vorübergehenden Beherbergung von Personen bestimmt ist, wie zum Beispiel Ferienwohnungen oder Serviced Apartments (Tz. 36 ff.). Ein vorübergehender Leerstand ist unschädlich, wenn die entgeltliche Überlassung (weiterhin) vorgesehen ist und die Wohnung dafür bereitgehalten wird (Tz. 34). >



Ein erfolgreiches Neubauprojekt benötigt nicht nur eine passende Vermietung. Steuerliche, beihilfe- und förderrechtliche Fragen spielen ebenfalls eine Rolle

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

Sowohl aus dem Gesetzestext als auch aus der Gesetzesbegründung ergab sich keine Definition der Wohnfläche. Bei Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung wäre bei den heutigen Baupreisen die Einhaltung der Baukostenobergrenze von 3.000 €/m² – insbesondere wenn auch Tiefgaragen errichtet werden (müssen) – nicht möglich gewesen.

In die Berechnung der Wohnfläche (Nutzfläche) sind nach dem BMF-Schreiben nunmehr – in sinnvoller Anwendung der Wohnflächenverordnung unter Abweichung von § 2 Abs. 3 WoFIV – auch Nebenräume der Wohnung und Garagen einzubeziehen. Nebenräume sind Räume, die sich nicht im abgeschlossenen Bereich der Wohnung befinden, aber zu dieser gehören. Das sind zum Beispiel Keller- oder Abstellräume, gemeinschaftlich genutzte Räume in demselben Gebäude, Stellplätze in Tiefgaragen sowie die zu einem Gebäude gehörenden Garagen (Tz. 22, Tz. 51). Zulässig ist nach Tz. 52 aber auch die Ermittlung der Wohnfläche anhand der Bruttogrundfläche.

BEMESSUNGSGRUNDLAGE FÜR DIE SONDERABSCHREIBUNG

Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung ermittelt sich aus den förderfähigen AHK der begünstigten Wohnung unter Berücksichtigung der För-

derhöchstgrenze von maximal 2.000 €/m² Wohnfläche (Nutzfläche). Zu den förderfähigen AHK gehören neben den abschreibungsfähigen AHK der begünstigten Wohnung auch die AHK für die zu dieser Wohnung gehörenden Nebenräume und Garagen (Tz. 55).

Bei Nebenräumen, die vollständig einer begünstigten Wohnung zugerechnet werden können (zum Beispiel Kellerräume, Garagenplätze), sind die darauf entfallenden AHK in voller Höhe in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Die AHK gemeinschaftlich genutzter Nebenräume werden entsprechend dem

Anteil der Nutzfläche der begünstigten Wohnung an der Nutzfläche des gesamten Gebäudes berücksichtigt (Tz. 56). Diese Aufteilung ist für Erwerber von Eigentumswohnungen von Bedeutung, nicht aber, wenn das Wohnungsunternehmen die Sonderabschreibung für ein Wohngebäude geltend machen möchte, das in seinem Alleineigentum steht. Befinden sich in dem Gebäude neben Wohnungen auch

Gewerbeflächen, werden die begünstigten AHK nach dem Verhältnis der begünstigten Nutzfläche zur Gesamtnutzfläche des Gebäudes ermittelt (Tz. 57).

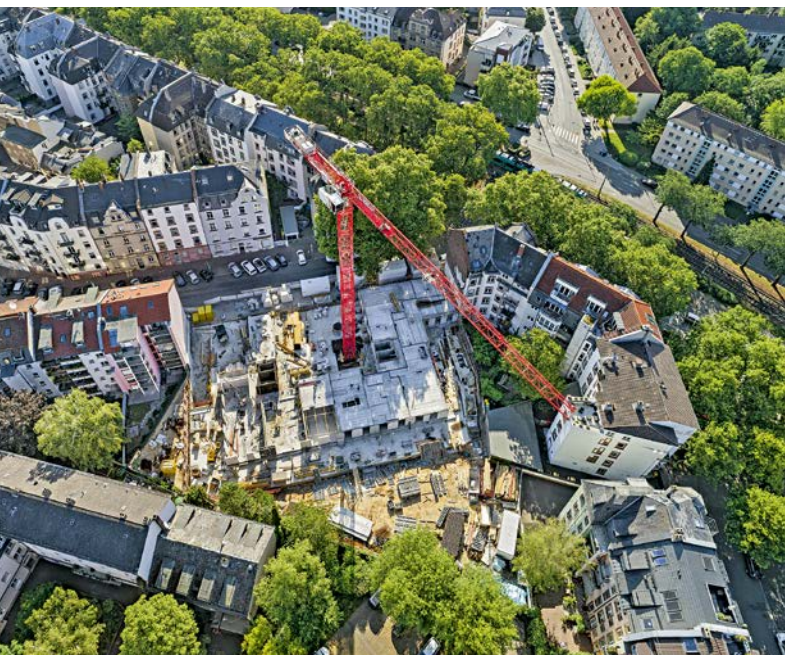
Der Beihilfewert der Sonderabschreibung bezieht sich nicht auf die Höhe der Sonderabschreibung selbst, sondern nur auf den relevanten wirtschaftlichen Vorteil.

Beihilferechtliche Fragen im Zusammenhang mit der Sonderabschreibung (Tz. 89 ff.)

Die Sonderabschreibung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn der nach der De-minimis-Verordnung in einem Zeitraum von drei Kalenderjahren maximal zulässige Beihilfehöchstbetrag von 200.000 € unter Einbeziehung des Beihilfewerts aus der Sonderabschreibung nicht überschritten wird. Soweit auch Beihilfen nach der DAWI³-de-minimis-Verordnung empfangen wurden, sind insoweit Beihilfen bis zu einem Höchstbetrag von 500.000 € – unter Einhaltung der 200.000 €-Grenze der De-minimis-Verordnung – zulässig. Der Beihilfewert von gewährten De-minimis-Beihilfen oder DAWI-de-minimis-Beihilfen ist aus den Mitteilungen der beihilfegewährenden Stellen ersichtlich (Tz. 95). Soweit in den Bewilligungsbescheiden kein Beihilfewert ausgewiesen wird, ist davon auszugehen, dass keine Beihilfe im Sinne der De-minimis-Verordnung vorliegt. Beihilfen im Sinne der De-minimis-Verordnung können zum Beispiel Zuschüsse der BAFA oder verschiedene Programme der KfW oder der Förderbanken der Länder sein, wobei Förderdarlehen für den sozialen Wohnungsbau in der Regel keine Beihilfen darstellen.

Beihilfewert der Sonderabschreibung

Der Beihilfewert der Sonderabschreibung bezieht sich nicht auf die Höhe der Sonderabschreibung



Bei Neubauvorhaben – im Bild ein Projekt mit 54 Mietwohnungen und einer inklusiven Wohngemeinschaft der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt (NHW) in Frankfurt-Bornheim (Symbolbild) – werden nicht nur baulich-technische und energetische Themen bearbeitet ...

Nachgelesen!

Werfen Sie auch einen Blick in den Fachartikel „Beihilfe-Inventur: Was sollten Wohnungsunternehmen beachten?“ im Heft DW 07/2020, S. 78.

selbst, sondern nur auf den relevanten wirtschaftlichen Vorteil, der durch die vorgezogene höhere Abschreibungsmöglichkeit über die fünfzigjährige Nutzungsdauer entsteht.

Der relevante wirtschaftliche Vorteil aus der Sonderabschreibung wird einmalig im ersten Jahr der Inanspruchnahme der Sonderabschreibung ermittelt



... Auch Sonderabschreibungsregelungen können eine Rolle spielen. Im Bild das Projekt Gustavshof der NHW mit 70 Wohnungen in Offenbach

und über den vierjährigen Begünstigungszeitraum gleichmäßig verteilt (Tz. 105 und Tz. 106). In den Steuerbescheiden wird der Beihilfewert der Sonderabschreibung bescheinigt.

Zur Ermittlung des relevanten wirtschaftlichen Vorteils aus der Sonderabschreibung hat das BMF auf seiner Homepage ein Berechnungsschema zur Verfügung gestellt.⁴

Anlage „Angaben zur Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung nach § 7 b EStG“

Bei der Beantragung der Sonderabschreibung ist die Anlage „Angaben zur Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung nach § 7 b EStG“ mit der Steuererklärung beim Finanzamt einzureichen. Damit wird dem Finanzamt auch die Prüfung auf Einhaltung der De-minimis-Höchstbeträge ermöglicht.

Die Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen Sie gern bei allen Fragen rund um das Thema Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau. —

¹ BGBl. I 2019, Nr. 29 vom 08.08.2019, S. 1122

² BStBl. I 2020, Nr. 11 vom 14.08.2020, S. 623

³ Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI)

⁴ <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Einkommensteuer/2020-07-07-berechnungsschema-sonderabschreibung-7b-estg.html>

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

HAUFE.

ALLES UNTER EINEM DACH

Neuigkeiten aus dem Quartier, Termine oder Ihre Unternehmenswerte – mit einem maßgeschneiderten Magazin erreichen Sie Ihre Mieter und Mitglieder. Von der Redaktion über die Gestaltung bis zum Briefkasten Ihrer Mieter sind wir Ihr zuverlässiger Partner für eine erfolgreiche Kommunikation.

Vereinbaren Sie Ihren Beratungstermin:
kontakt@haufe-newtimes.de
Tel. 040 520 103 22

DER STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **09. November 2020**.

ZIELGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Bau- bzw. Projektleiter (m/w/d)

Wohnungsbau-Genossenschaft
„Treptow Nord“ eG über Domus-Consult
Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Berlin
[Job-ID 017283722](#)

Bereichsleiter Hausverwaltung (m/w/d)

Wohnungsbau-Genossenschaft
„Treptow Nord“ eG über Domus-Consult
Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Berlin-Treptow
[Job-ID 017283741](#)

Junior Immobilienberater (m/w/d)

KAMPMEYER Immobilien GmbH
Köln, Bonn
[Job-ID 017128945](#)

Regionalbereichsleitung Süd (w/m/d)

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
München, Freiburg
[Job-ID 017264489](#)

Fachgebietsleiterin/Fachgebietsleiter (m/w/d) Betriebskostenmanagement/ Mietenmanagement

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bonn
[Job-ID 017264539](#)

Projektleiter/Bauingenieur/Architekt im Wohnungsbau (m/w/d)

Oberbayerische Heimstätte Gemein-
nützige Siedlungsgesellschaft mbH
Haar
[Job-ID 017122603](#)

Immobilienkauffrau/Immobilien- kaufmann (w/m/d) im Bereich der WEG-Verwaltung

Genossenschaft für Bauen und Wohnen
eG
Bad Vilbel
[Job-ID 017129085](#)

Bauingenieur/Ingenieur (m/w/d) Nachtrags- und Vertragsmanagement

IGS INGENIEURE GmbH & Co. KG
Weimar
[Job-ID 017133205](#)

Abteilungsleitung (w/m/d) Grundstücke/Bodenordnung

Stadt Meerbusch
Meerbusch
[Job-ID 017099260](#)

Fachbereichsleitung Planung & Bau (m/w/d)

Landkreis Lörrach
Lörrach
[Job-ID 017350109](#)

Ingenieur der Gebäudetechnik als Technischer Planer (TGA) (m/w/d)

TenneT TSO GmbH
Bayreuth
[Job-ID 017098248](#)

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

Hinterlegungsbekanntmachung

Der Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG gibt bekannt, dass der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 am 11.09.2020 in elektronischer Form dem eBundesanzeiger eingereicht worden ist.

Ergebnis der Wahl der Vertreter und der Ersatzvertreter 2020

Gemäß § 14 der Wahlordnung der Wohnungsbauingenossenschaft "Humboldt-Universität" eG gibt der Wahlvorstand der Wohnungsbauingenossenschaft "Humboldt-Universität" eG bekannt, dass die Liste der gewählten Vertreter und der Ersatzvertreter im Zeitraum

01.11.2020 - 30.11.2020

zu den Öffnungszeiten in der Geschäftsstelle der Genossenschaft, Warnitzer Str. 13, 13057 Berlin am Empfang zur Einsichtnahme durch die Mitglieder ausliegt. Jedem Mitglied der Wohnungsbauingenossenschaft "Humboldt-Universität" eG wird auf dessen Verlangen eine Abschrift dieser Liste ausgehändigt.

Wohnungsbauingenossenschaft "Humboldt-Universität" eG
Warnitzer Str. 13, 13057 Berlin, Tel. 030/96 24 20, www.wbg-hub.de

Änderungen im Aufsichtsrat unserer Gesellschaft**Aus dem Aufsichtsrat wurde abberufen:**

Herr Thomas Wreesmann, NORD/LB, zum 31.05.2020

In den Aufsichtsrat wurde neu berufen:

Herr Udo Buskamp, NORD/FM
(Norddeutsche Facility-Management GmbH), zum 01.06.2020

GSG OLDENBURG

Bau- und Wohngesellschaft mbH
Der Geschäftsführer



HAUFE.de/Immobilien



Jede Woche die aktuellsten Informationen mit dem Newsletter Wohnungswirtschaft

Jede Woche kurz und knapp:

- Aktuelle News aus dem Markt und der Redaktion
- Hintergrundinformationen zu gegenwärtigen Themen
- Neues aus Wohnungsunternehmen und Verbänden
- Überblick der branchenrelevanten Termine und Personalien
- Aktuelle Rechtsprechung des BGH



Die WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH ist ein erfolgreiches mittelständisches Wohnungsunternehmen in Düsseldorf. Unser Qualitätsanspruch und unsere nachhaltige Strategie haben uns zu einem kompetenten Partner für attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in Nordrhein-Westfalen gemacht. Gemeinsam mit unserer Tochtergesellschaft WSG Dienstleister GmbH bauen, vermieten und verwalten unsere rund 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ca. 3000 Wohnungen in den Metropolregionen an Rhein und Ruhr.

Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 01. Januar 2022 eine unternehmerisch handelnde und sozial denkende Persönlichkeit als alleinigen

Geschäftsführer (m/w/d).**IHRE AUFGABEN**

In vertrauensvoller Abstimmung mit dem Aufsichtsrat verantworten Sie die inhaltliche und strategische Neuausrichtung sowie die operative Weiterentwicklung und Führung der Mutter- und Tochtergesellschaft. Insbesondere schaffen Sie einen fließenden Übergang von einer intensiven Wachstumsstrategie zu einer nachhaltigen Optimierung.

IHR PROFIL

Sie haben ein Studium der Betriebs- oder Immobilienwirtschaft erfolgreich absolviert und bereits umfangreiche Erfahrungen in Führungspositionen der Immobilien-/Wohnungswirtschaft erlangt. Als unternehmerische Persönlichkeit verstehen Sie es, wirtschaftliche Ziele und soziale Ausrichtung mit hoher Teamorientierung in Einklang zu bringen. Sie überzeugen durch analytisches und strategisches Denkvermögen, hohe Sozial- und Führungskompetenz, Pragmatismus und überzeugende Kommunikationsstärke. Digitalisierung und Innovation leben Sie vor.

IHRE BEWERBUNG

Die Beschreibung der Aufgaben hat Ihr Interesse geweckt und Sie finden sich in dem angegebenen Profil wieder? Dann senden Sie uns Ihre aussagekräftige Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins bis zum 30.11.2020 vorzugsweise per E-Mail an Frau Doreen Schulz | Bewerbungen@e-b-z.de
EBZ Europäisches Bildungszentrum
Springorumallee 20 | 44795 Bochum

Der Aufsichtsrat der WSG wird bei diesem Bewerbungsverfahren vom EBZ Bochum unterstützt. Mit Ihrer Bewerbung zeigen Sie sich einverstanden, dass das EBZ Ihre Daten zum Zweck der Durchführung des Bewerbungsverfahrens verarbeitet und speichert. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Doreen Schulz im EBZ unter der Tel. 0234/9447-625 zur Verfügung.



www.wgseg.de

Wir sind:

Eine Vermietungsgenossenschaft mit einer Tradition von über 110 Jahren und bewirtschaften aktuell einen eigenen Bestand von 892 Wohnungen, 252 Garagen, 164 Stellplätzen sowie drei gewerbliche Einheiten und betreuen rd. 1.200 Mitglieder.

Neben der jährlichen Instandhaltung und – wenn möglich „seniorengerechten“ – Modernisierungen, kontrollierter Wohnraumlüftung etc., haben wir uns seit Jahren dem Klimaschutz mit einer jährlichen Investitionssumme von über 2 Mio. € (ohne Neubau) verschrieben. Wenn Sie unsere Homepage besuchen, lernen Sie nicht nur uns, sondern u.a. auch unsere Solar-, unsere Klimaschutzsiedlung NRW, unsere E-Autos mit Ladesäulen, sowie unsere zahlreichen PV-Anlagen kennen.

Es ist uns wichtig, bezahlbare Wohnungen für unsere Mitglieder bereitzustellen, in denen diese bis ins hohe Alter wohnen können.

Wir suchen:

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine engagierte Persönlichkeit als

kfm. Geschäftsführer (m/w/d)

mit der kurzfristigen Perspektive zur Bestellung als kaufmännisches Vorstandsmitglied.

Gemeinsam mit einem technischen und einem nebenamtlichen kaufmännischen Vorstand leiten Sie die Genossenschaft und gestalten deren zukunftsorientierte Weiterentwicklung mit und führen unsere motivierten und engagierten Mitarbeiter. Dabei spielt die Außendarstellung und Repräsentation unserer Genossenschaft eine wesentliche Rolle.

Sie verfügen:

- über ein abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium mit einer wohnungswirtschaftlichen Ausrichtung oder einem vergleichbaren, in der Praxis erworbenen Kenntnisstand
- umfassende Fachkenntnisse im Finanz- und Rechnungswesen
- Führungserfahrung mit einem hohen Maß an sozialer Kompetenz
- gute EDV Kenntnisse (vorzugsweise, aber nicht Bedingung, mit der Software für die Wohnungswirtschaft „immotion.net“ der GAP-Group)
- sicheres Auftreten, Verhandlungsgeschick, Teamgeist, Eigenverantwortung und berufliches Engagement.

Wir bieten:

Neben einem tollen Team bieten wir einen interessanten, verantwortungsvollen und sicheren Arbeitsplatz, sowie eine individuell abgestimmte Einarbeitungszeit bis zur Bestellung zum Vorstand mit einer leistungsgerechten Vergütung.

Bitte senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühesten Einstellungstermins per E-Mail an haut@wgseg.de oder auf dem Postwege an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates:

Herrn Dipl.-Ing. Hans-Joachim Althaus
Wohnstättengenossenschaft Siegen eG
An der Alche 7, 57072 Siegen



Unsere Mandantin, die Wohnungsgenossenschaft Heiligenstadt eG, prägt mit ihren ca. 1.500 Wohnungen das Leben der Region. Fürsorge und Betreuung der Mitglieder stehen bei den 16 Mitarbeitenden im Zentrum ihres Tuns.

IM RAHMEN EINER NACHFOLGEREGELUNG SUCHEN WIR ZUM NÄCHSTMÖGLICHEN ZEITPUNKT EINEN

Kaufmännischen Vorstand (m/w/d)

Gemeinsam mit dem Technischen Vorstand gestalten Sie aktiv die Weiterentwicklung der Genossenschaft. Neben der strategischen Ausrichtung nach genossenschaftlichen Gesichtspunkten repräsentieren Sie das Unternehmen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien zusammen und setzen sich für die Belange der Genossenschaftsmitglieder ein. Ihr Zuständigkeitsbereich umfasst dabei alle kaufmännischen Belange des Unternehmens einschließlich des Mitgliederwesens.

Stellenanzeige: <https://www.domus-ag.net/karriere.html>

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Ihre Bewerbungsunterlagen inkl. Gehaltsvorstellungen, Eintrittsdatum sowie Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: „Heiligenstadt Kfm. Vorstand“ senden Sie bitte per E-Mail bis zum 30. November 2020 an Frau Ute Farnsteiner bewerbungen@domusconsult.de
DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
www.domusconsult.de



HAUFE . Stellenmarkt

SCHON GEWUSST?

MIT DEM STELLENMARKT
VON HAUFE ...



... GEWINNEN SIE ZIELGRUPPEN-ORIENTIERT FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE IN UNTERSCHIEDLICHEN POSITIONEN.

Der Stellenmarkt für Fach- und Führungskräfte – Wir schaffen Perspektiven für Ihren Erfolg.



Suchen Sie hier:
www.stellenmarkt.haufe.de

**VERMITTELN,
AUSGLEICHEN,
SCHLICHTEN**



ISBN 978-3-648-13029-2
Buch: **59,95 €** [D] | eBook: **52,99 €**

HINTERGRÜNDE, BEISPIELE, LÖSUNGSANSÄTZE

Streitvorbeugung und -beilegung ist ein wichtiger Teil der wohnungswirtschaftlichen Bestandsentwicklung. Dieses Buch zeigt Strategien zur einvernehmlichen Streitbeilegung in Wohnanlagen und Siedlungsgebieten. Mit Fallbeispielen, Checklisten und Übungen.

Jetzt informieren:
shop.haufe.de/toptitel-immobilien



Die Graftschaft Moers GmbH ist als kommunales Unternehmen mit rund 2.200 Wohnungen einer der bedeutenden Anbieter am linken Niederrhein.

Aufgrund einer Nachfolgeregelung suchen wir in Vollzeit zum nächstmöglichen Zeitpunkt zur Verstärkung unseres Teams einen

**Immobilienkaufmann (m/w/d)
für die Mietenbuchhaltung/
Betriebskostenabrechnung**

Ihre wesentlichen Aufgaben:

- Mietenbuchhaltung
- Mahn- und Klagewesen
- Kautionsverwaltung
- Betriebskostenabrechnung

Was Sie mitbringen sollten:

- Eine erfolgreich abgeschlossene Ausbildung als Immobilienkaufmann/-frau
- Gute Kenntnisse im Bereich der Wohnungswirtschaft
- Einen gültigen Führerschein der Klasse B
- Anwendungssichere EDV-Kenntnisse (Microsoft Office, Wodis Sigma)
- Teamfähigkeit, Einsatzbereitschaft, Belastbarkeit und Zuverlässigkeit
- Freundlicher und sicherer Umgang mit Kunden und Geschäftspartnern

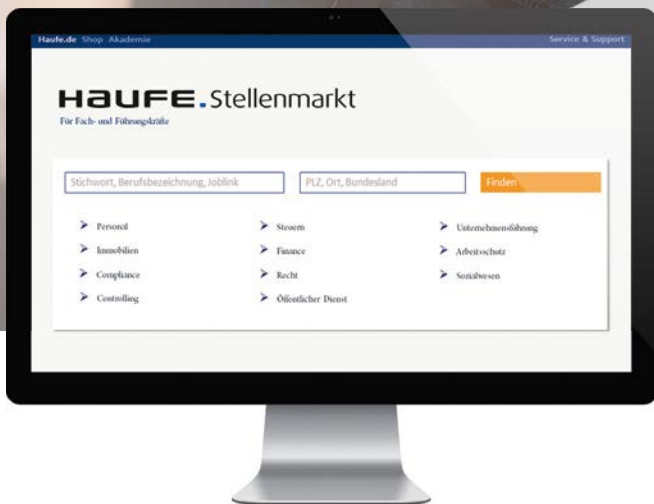
Was wir Ihnen bieten:

- Einen abwechslungsreichen, interessanten und sicheren Arbeitsplatz
- Ein angenehmes Arbeitsklima
- Betriebliche Altersversorgung
- Ihr Vertrag wird nach den Vorgaben des aktuell gültigen Tarifs der Wohnungswirtschaft geschlossen

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Gehaltsvorstellung bis zum **15. November 2020** an:

**Graftschaft Moers
Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH**
z.H. Maiva Pieler
Wilhelmstraße 45, 47475 Kamp-Lintfort
Tel.: 02842/915023
maiva.pielier@grafschaft-moers.de

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN – FÜR IHREN ERFOLG



DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Unter www.stellenmarkt.haufe.de finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.



Suchen Sie hier:
www.stellenmarkt.haufe.de

Urteile

MIETRECHT

- 77 **Gewerberaumiete** und Corona
- 77 **Kündigungsbeschränkung** bei Wohnungsumwandlung
- 78 **Mieterhöhungsverlangen**
- 78 **Nachhaltige Störung** des Hausfriedens

WEG-RECHT

- 78 **Wichtiger Grund** gegen die Weiterbestellung des Verwalters?
- 79 **Grenzen der** Vergemeinschaftung von Unterlassungsansprüchen
- 79 **Nichtigkeit eines Beschlusses** als Folge der Unbestimmtheit des Beschlussinhalts
- 79 **Verwalterbestellung**



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

WEG-RECHT
olaf@riecke-hamburg.de
www.riecke-hamburg.de

Gewerberaumiete und Corona

Aus dem Urteil

Besteht die Mietzahlungspflicht auch während einer Corona-bedingten Schließung?

Bedeutung für die Praxis

Ein zur Mietminderung rechtfertigender Sachmangel liegt nicht vor. Die hoheitlichen Maßnahmen dienen dem Schutz der Bevölkerung vor allgemeinen gesundheitlichen Gefahren. Sie knüpfen nicht unmittelbar an die konkrete Beschaffenheit der Mietsache an, sondern allein an den Betrieb des jeweiligen Mieters. Die Maßnahmen stellen dabei nicht auf die konkreten baulichen Gegebenheiten ab, sondern allgemein auf die Nutzungsart sowie den Umstand, dass in den betroffenen Flächen Publikumsverkehr stattfindet und dies Infektionen begünstigt. Allerdings zog das Landgericht auch eine Vertragsanpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage in Betracht. Im Ergebnis konnte es diese Frage dahingestellt lassen, da zumindest eine Unzumutbarkeit für die Mieterin am Festhalten des Vertrags nicht festgestellt werden konnte. Diese genügte ihrer Darlegungs- und Beweislast nicht. Das Gericht monierte das Fehlen von Darlegungen dazu, wie sich der Umsatzrückgang zu ersparten Aufwendungen für Mitarbeiterkosten (Kurzarbeit) verhielt, warum staatliche Hilfen nicht zu erreichen bzw. welche Anstrengungen unternommen worden waren, warum der Onlinehandel nicht ausgebaut werden konnte und weshalb Saisonware nicht für den entsprechenden Zeitraum im Folgejahr geeignet blieb. HO

LG Heidelberg, Urteil vom 30.7.2020, 5 O 66/20
BGB §§ 313, 536

Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

Aus dem Urteil

Die Regelung des § 577 a Abs. 1 begründet unter den dort näher genannten Voraussetzungen einen Ausschluss der Kündigung des Erwerbers einer umgewandelten Eigentumswohnung. Diese Kündigungsbeschränkung findet allerdings keine Anwendung, wenn die Gesellschafter oder Erwerber etwa derselben Familie angehören.

Bedeutung für die Praxis

Entgegen einer überwiegend in der Literatur vertretenen Differenzierung (zwischen einer Trennung und rechtswirksamer Scheidung der Ehe), gehören Ehegatten nach Auffassung des BGH auch dann derselben Familie an, wenn sie getrennt leben oder geschieden sind. Die dreijährige Kündigungssperre findet in diesen Fällen keine Anwendung. Als Anknüpfungspunkt dafür, wie weit der Kreis der Familienangehörigen in § 573 BGH zu ziehen ist, hat der BGH die Wertungen der Regelungen über ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen herangezogen. Für den Begriff des Familienangehörigen gemäß § 577 a Abs. 1a BGB gilt nach Auffassung des BGH dasselbe. Auch insoweit ist der Ehegatte unabhängig vom Fortbestand der Ehe Familienangehöriger, sodass die Sperrfrist bei Erwerb durch Ehegatten oder geschiedene Ehegatten nicht eingreift. HO

BGH, Urteil vom 2.9.2020, VIII ZR 35/19
BGB § 577 a

Mieterhöhungsverlangen

Aus dem Beschluss

Die Leistung der erhöhten Miete „unter Vorbehalt“ enthält regelmäßig keine Zustimmung.

Bedeutung für die Praxis

Aus den erfolgten Zahlungen der erhöhten Miete lässt sich vorliegend aufgrund des erklärten Vorbehalts keine konkludente Zustimmung entnehmen, auch wenn die Mietzahlungen bereits zuvor über einen längeren Zeitraum unter Vorbehalt erfolgten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist im Fall eines Mieterhöhungsverlangens maßgebend, ob ein objektiver Empfänger, der den Inhalt des Angebots des Mieters auf Erhöhung der Miete und alle sonstigen Umstände kennt, aus dem Verhalten des Mieters den Schluss auf einen Rechtsbindungswillen und damit auf die Zustimmung zur Mieterhöhung ziehen würde. Dieses war aufgrund des in keiner Weise eingeschränkten Vorbehalts vorliegend nicht der Fall. Der Beklagte hatte in der mündlichen Verhandlung außerdem ausdrücklich erklärt, dass er mit der Zahlung der erhöhten Miete unter Vorbehalt keine Zustimmung zu dem Erhöhungsverlangen erteilen wollte. Gibt der Mieter durch einen Vorbehalt zu erkennen, dass er die Zustimmung nur gelten lassen will, wenn weitere Umstände oder Ereignisse eintreten, dann fehlt es an einer wirksamen Zustimmung. Allein der Zusatz „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht“ nimmt der im gleichen Schreiben erklärten Zustimmung allerdings nicht die Annahmewirkung. HO

Nachhaltige Störung des Hausfriedens

Aus dem Beschluss

Zur Relevanz einer Abmahnung.

Bedeutung für die Praxis

Die Frage, welche Bedeutung einer Abmahnung, die vor einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses erklärt wurde, zukommt, entzieht sich weitgehend einer generalisierenden Betrachtung. Nach § 573 BGB kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein solches Interesse liegt unter anderem dann vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Eine Abmahnung ist nicht Voraussetzung für eine solche (ordentliche) Kündigung. Ihr kann jedoch für die Kündigung wegen schuldhafter, nicht unerheblicher Pflichtverletzung des Mieters insofern Bedeutung zukommen, als erst ihre Missachtung durch den Mieter dessen Pflichtverletzung das erforderliche Gewicht verleiht, etwa weil vorher nur ein schlichtes Versehen des Mieters vorgelegen hat. Die Abmahnung hat Warnfunktion. Sie soll den Mieter darüber informieren, welches tatsächliche Verhalten vom Vermieter missbilligt wird. Zudem soll der Mieter Gelegenheit zur Abhilfe erhalten. Die Abmahnung ist somit ein Einzelfallgesichtspunkt bei der umfassenden Prüfung, ob eine schuldhafte, nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters vorliegt. HO

Wichtiger Grund gegen die Weiterbestellung eines Verwalters?

Aus dem Urteil

Bei der Prüfung, ob ein wichtiger Grund gegen die Weiterbestellung eines Verwalters besteht, ist allein auf behauptete – rechtzeitig gerügte – Pflichtverletzungen in dem Zeitraum zwischen der letzten bestandskräftigen Bestellung und dem Tag des Wiederbestellungsbeschlusses abzustellen.

Für Abberufung und Wiederbestellung gelten insoweit die gleichen Grundsätze. Die Wiederbestellung unter einer auflösenden Bedingung ist rechtlich möglich. Warum die auflösende Bedingung nicht eintrat, ist für die erneute Wiederbestellung irrelevant.

Ordentliche Eigentümerversammlungen können im Einzelfall nach vorangegangener außerordentlicher Versammlung auch ans Jahresende ermessensfehlerfrei terminiert werden. Vergleichsangebote für die Verwalterneuerung muss nicht zwingend der amtierende Verwalter einholen.

Bedeutung für die Praxis

Die Einholung von Vergleichsangeboten obliegt nicht allein dem Verwalter. Er muss bei einer Wiederwahl grundsätzlich keine Alternativangebote vorliegen haben. Nach Ansicht des BGH (Urteil vom 1.4.2011, V ZR 96/10, Rn. 12) gilt aber etwas anderes, wenn sich seit der Erstbestellung des wieder zu bestellenden Verwalters der Sachverhalt verändert hat. Eine solche Änderung des Sachverhalts ergibt sich jedenfalls durch eine nennenswerte Erhöhung der Verwaltervergütung. Dies ist nach längerer Bestellzeit eher die Regel. Wichtig: Bei der Bestellung sind auch die Eckpunkte der Vergütung mitzuschließen. OR

Grenzen der Vergemeinschaftung von Unterlassungsansprüchen

Aus dem Urteil

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Unterlassungsansprüche, die dem einzelnen Wohnungseigentümer zur Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums zustehen, auch dann nicht durch Beschluss an sich ziehen, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist. In einem solchen Fall können nur die Ansprüche vergemeinschaftet werden, die auf die Abwehr der Störungen des Gemeinschaftseigentums gerichtet sind.

Bedeutung für die Praxis

Ergänzend muss im Überschneidungsfall hinzukommen, dass der Sondereigentümer gegen die Störung tatsächlich vorgehen will. Wenn der Verband einschreiten will/muss und die anderen Miteigentümer (künftig nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEMoG) insoweit Druck auf den Verband ausüben können, muss sich der gestörte Sondereigentümer umgehend positionieren (vgl. P. Bruns, Die Zukunft der Vergemeinschaftung, in: AnwZert online 13/2020 Anm. 2). Beispiel für einen Überschneidungsfall: A versprüht intensive und deutlich wahrnehmbare Düfte im Treppenhaus, die auch in die einzelnen Wohnungen ziehen. Der Verband ist insoweit für die Beseitigung der Störung im Treppenhaus nach Vergemeinschaftung zuständig, was dem Sondereigentümer bereits helfen dürfte (Ursachenbeseitigung). Der Sondereigentümer allein kann nur die Unterlassung der Beeinträchtigung seiner Wohnung durchsetzen. OR

Nichtigkeit eines Beschlusses als Folge der Unbestimmtheit des Beschlussinhalts

Aus dem Urteil

Ein Beschluss, der die „erforderliche“ Instandsetzung (hier: der Klingelanlage) nicht näher regelt, sondern den Verwalter (blanko) ermächtigt, einen bestimmten Elektriker mit Maßnahmen bis zu einem bestimmten Betrag (hier: 2.500 €) zu beauftragen, enthält keine durchführbare auf den Willen der Eigentümer zurückgehende Regelung und ist wegen Unbestimmtheit nichtig.

Bedeutung für die Praxis

Eine Kontrollüberlegung zur hinreichenden Bestimmtheit eines Beschlussinhalts könnte lauten: Kann bei einem Wechsel in der Person des Verwalters auch der nachfolgende Verwalter eindeutig und unmissverständlich aus der Beschlussslektüre erkennen, was er zu veranlassen hat? Der Beschluss muss immer erkennbar eine ausführbare Regelung für den Verwalter enthalten. Auf eine „wohlwollende“ Beschlussauslegung sollte sich niemand verlassen. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusstextes dürfen nur dann herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind. Niemals darf ein Gericht einen Beteiligten dazu vernehmen, was die beschließenden Eigentümer sich „dabei gedacht“ haben, als über den Beschlussantrag abgestimmt wurde. Die bei zu großer Unbestimmtheit eines Beschlussinhaltes sich ergebende Nichtigkeit ist deshalb so gefährlich, da sie auch außerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist im Prozess noch erfolgreich geltend gemacht werden kann. OR

Verwalterbestellung

Aus dem Urteil

Ohne vorherige Befassung der Eigentümerversammlung kann nicht die Einsetzung eines externen Verwalters gerichtlich durchgesetzt werden. Nur ausnahmsweise – etwa bei einer nachweislich zerstrittenen Gemeinschaft und vorher manifestierten Ansichten – kann die Abhaltung der Eigentümerversammlung als nutzlose Förmerei eingestuft werden. Bei einer verwalterlosen WEG kann das Gericht im Wege der Beschlussersetzung einen Eigentümer zur Einberufung ermächtigen.

Bedeutung für die Praxis

Nur ausnahmsweise kann bei eindeutiger Lagerbildung innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Vorbefassung der Eigentümerversammlung mit der Einberufungsthematik zu bestimmten TOPs reine Förmerei sein (vgl. AG Hamburg-St. Georg ZMR 2019, 221). Umstritten ist, ob das Klagebegehren auf eine „Ermächtigung“ des Sondereigentümers analog § 37 Abs. 2 BGB zur Einberufung einer Eigentümerversammlung (AG Idstein ZMR 2013, 667) oder – im Sinne der Abgabe einer Willenserklärung – auf Zustimmung der übrigen Eigentümer zur Einberufung (Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 24, Rn. 48 m. w. N.) zu richten ist. Deshalb sollten Haupt- und Hilfsantrag im Prozess gestellt werden, und zwar bis diese Frage abschließend geklärt ist. OR

39

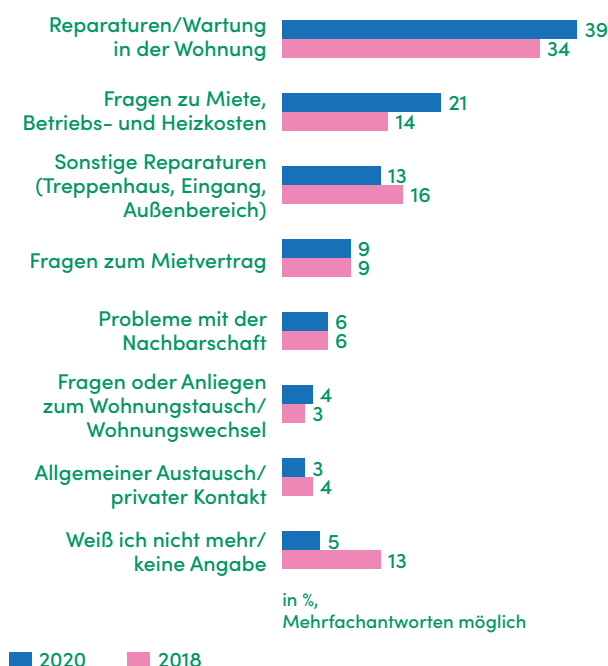
ZAHL DES MONATS

Kann da mal einer kommen?

39% aller Anfragen von Mietern an ihre Vermieter beziehen sich auf Reparaturen und Wartungen in der Wohnung. Das geht aus dem „Servicemonitor Wohnen 2020“ von Analyse & Konzepte Immo.consult hervor. Schon 2018 belegten die Reparaturmeldungen mit 34% Platz eins der Kontakianlässe. Deutlich gestiegen ist im Vergleich der Informationsbedarf zu Miete, Betriebs- und Heizkosten. Während sich 2018 nur 14% aller Anfragen darauf bezogen, lag der Anteil 2020 bei 21%. Interessant auch: Wer ein Anliegen hat, greift in 57% der Fälle zum Telefon, doch die Akzeptanz für E-Mail (19%) und Mieter-App (4%) steigt.

Reparaturmeldungen bleiben der häufigste Kontakianlass

Was war der Anlass für den letzten Kontakt?



Quelle: Servicemonitor Wohnen 2020, Analyse & Konzepte Immo.consult

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Annika Klaußmann



Nikola Schellig



Grit Schaarschmidt



Heike Tiedemann



Monika Glück

DAS DW-TEAM

Iris Jachertz (IJ), Chefredakteurin, 040-211165-34, iris.jachertz@diwohnungswirtschaft.de

Olaf Berger (OB), Redakteur, 040-211165-35, olaf.berger@diwohnungswirtschaft.de

Annika Klaußmann (AK), Redakteurin, 040-211165-59, annika.klaussmann@diwohnungswirtschaft.de

Nikola Schellig (NSch), Redakteurin, 040-211165-44, nikola.schellig@diwohnungswirtschaft.de

Grit Schaarschmidt, Redaktionsassistentin, 040-211165-32, grit.schaarschmidt@diwohnungswirtschaft.de

Heike Tiedemann, Verkaufsleitung Hamburg, 040-211165-41, heike.tiedemann@diwohnungswirtschaft.de

Monika Glück, Grafikerin, 0931-2791-620, monika.glueck@haufe-lexware.com

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Dominik Hartmann, Joachim Rotzinger, Christian Steiger, 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, Fax: 040-211165-3332, redaktion@diwohnungswirtschaft.de, www.diwohnungswirtschaft.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
Michael Reischke, 0931-2791-543, michael.reischke@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2020.
www.mediacentr.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

Abowerwaltung: Telefon (kostenfrei): 0800-7234249, Fax (kostenfrei): 0800-5050446, Zeitschriften@haufe.de

Bezugspreise: Jahresabonnement (Print mit Onlinekomponente) 141,00 €, einschließlich 7% Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abonnementkündigungen sind mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2020).

Erscheinungsweise: monatlich

Druck: Rewi Druckhaus, Reiner Winters GmbH, Wiesenstr. 11, 57537 Wissen, ISSN 0939-625X



RATGEBER FÜR IHRE MIETER



Unsere Ratgeber für Zuhause unterstützen Ihre Mieter rund ums Thema Wohnen und bieten eine Vielfalt an Tipps und Informationen. Leicht verständlich und anschaulich zusammengefasst in einem 6- oder 8-seitigen Falblatt im DIN-A5-Format zu den Themen: Richtig heizen und lüften, Feuchtigkeit in der Wohnung, Energie- und Betriebskosteneinsparung, Hygiene und Schutz vor Viren, Vermeidung von Mietschulden, nachbarschaftliches Miteinander oder Schutz vor Einbrechern. Damit zu Hause alles rund läuft.

Ab einer Bestellung von 100 Stück können Sie die Mietfaltblätter mit Ihrem eigenen Logo im Titel individualisieren.

Weitere Informationen erhalten Sie hier:
kontakt@haufe-newtimes.de
Tel. 040 520 103 22





**iPad Pro
gewinnen!**

Laser-Präzision bei der Bestandsaufnahme

magicplan und das neue Apple iPad Pro: höchste Präzision dank des verbauten LiDAR Laser-Scanners und Bauteilklassifizierung mittels magicplan's künstlicher Intelligenz.



Gewinnen Sie ein Apple iPad Pro und überzeugen Sie sich selbst.
Teilnehmen unter: go.magicplan.app/de/ipad-pro-gewinnen

