Mat.-Nr. D6504-5183

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

01
2017

70. Jahrgang C 3188

BIM – BUILDING INFORMATION MODELING

Wie Software das Bauen von morgen verändert

▸ 32

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG
Wohnungsbau in Heidelberg: fünf Partner für ein Konversionsprojekt
▸ 12

ENERGIE + TECHNIK
BHKW und Begleitheizung: Contracting-Lösung in Lübben
▸ 46

MARKT + MANAGEMENT
Gästewohnungen in Zeiten von Zweckentfremdungsverboten
▸ 60

B&O STEHT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Instandhalten

Modernisieren

Bauen

VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin

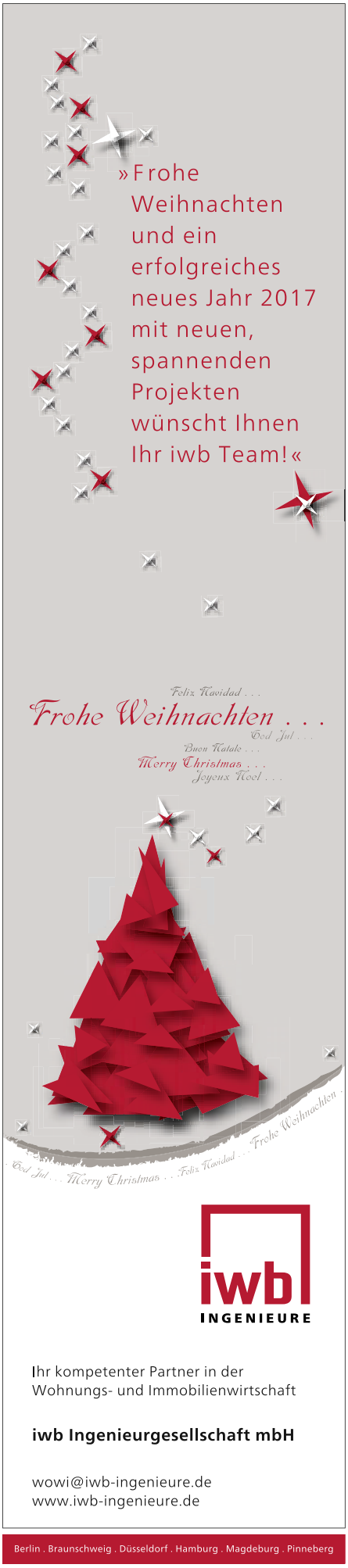
EDITORIAL

Chancen der Modulbauweise

Bedeutet die große Nachfrage nach Wohnraum eine Chance, die Frage des Wohnens neu zu denken? Was ist bedarfsgerechter und was ist bezahlbarer Wohnraum? Geht es um mehr als den Ansatz von Optimierung der Kosten und den Wohnwert?
Mit den Maßnahmen zum „Zusammenleben in der Stadt“ wurden Ende November 2016 durch das Kabinett politische Entscheidungen getroffen. In urbanen Gebieten darf in Zukunft dichter und höher gebaut werden als in den herkömmlichen Mischgebieten. Das reduziert die Grundstücks- und Infrastrukturkosten. Ob diese Chancen richtig genutzt werden, zeigt sich erst in einigen Jahren.
Die wirtschaftlichen und gestalterischen Chancen bedingen sich. Eine kleine Wohnung mit pfiffigem Grundriss kann ein stärkeres Wohlgefühl bei den Mietern auslösen als eine größere. Neue Bauprozesse eröffnen Zeit- und Kostenvorteile. Sogar die Kombination von modularer und elementarer Bauweise wird inzwischen nicht nur gedacht, sondern auch realisiert.
Da es auch hier wieder keinen einzig richtigen Weg geben wird, haben wir in diesem Heft ab Seite 22 vier Artikel zusammengestellt, die sich aus unterschiedlichen Perspektiven mit unterschiedlichen Materialien und aus unterschiedlichen Gründen mit dem Thema Modulbauweise und seriellem Bauen beschäftigen.
Und es muss ja nicht gleich wieder auf die Spitze getrieben werden, wie jetzt in Hamburg: ein 200 m² großes Penthouse in der Elbphilharmonie, das mit Sicherheit nicht unter den Begriff des „bezahlbaren Wohnens“ fällt, wird mittels Modulbauweise ausgebaut. Komplett in Bayern vorproduziert und in über 1.000 modulare Einzelteile zerlegt, wird der Innenausbau jetzt zum Jahresbeginn am höchsten Punkt der Elbphilharmonie zusammengefügt.

Das Team der DW wünscht Ihnen einen guten Start ins neue Jahr!
Ihre

Ulrike Silberberg



TITEL

Quelle: Wildbau

Zeit- und Kostenersparnis mit BIM

Ein spezielles Projektsteuerungssystem sorgt beim Bau eines barrierefreien Gebäudes in Nürnberg für zügige Abwicklung.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

Quelle: NEUWOGES

Preis Soziale Stadt

In Neubrandenburg erhalten „Problemmieter" nicht die Kündigung, sondern Unterstützung. Dafür wurde die NEUWOGES ausgezeichnet.

NEUBAU UND SANIERUNG

Quelle: DESWOS

DESWOS-Spendenprojekt

2017 wird mit dem Spendenerlös der Haufe Benefiz-Golfturniere der Bau eines Schul- und Ausbildungszentrums in Tansania gefördert.

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT
1|2017

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 **Meldungen**

8 **Unterstützung für Menschen auf der Schattenseite des Lebens**
Preis Soziale Stadt 2016

12 **Gemeinschaftlich für mehr Wohnraum**
Konversion in Heidelberg

THEMA DES MONATS: MODULARES UND SERIELLES BAUEN

Modulbauweise ermöglicht durch den hohen Vorfertigungsgrad häufig eine Verkürzung der Bauzeiten. In unserem Thema des Monats betrachten wir aktuelle Best-Practice-Beispiele, bei denen unterschiedliche Materialien und Bauweisen zum Einsatz kommen. Eine Aufstockung mit vorgefertigten Bauteilen wird dabei ebenso vorgestellt wie ein Projekt in Stahlskelettbauweise.

Quelle: Binovabau GmbH

ENERGIE UND TECHNIK

Quelle: GWG Lübben

BHKW mit Begleitheizung

Die GWG in Lübben hat eine Contracting-Lösung mit BHKW realisiert, um die Wohnkosten für die Mieter zu senken.

MARKT UND MANAGEMENT

Quelle: Alexander Raths /Fotolia.com

Zahlungsfähigkeit älterer Menschen

Wie verändert sich das Armutsrisiko von Senioren? Angesichts des demografischen Wandels eine wichtige Frage für Wohnungsunternehmen.

NEUBAU UND SANIERUNG

16 Meldungen

22 Nutzen wir die Erfahrung und Kompetenz unserer Branche!
Thema des Monats:
Modulares und serielles Bauen

24 On top, modular und mobil
Thema des Monats: Modulbauweise - Holz, Stahl, Ziegel, Beton

28 Modulbau bedeutet Raumgewinn
Thema des Monats: Modulbauweise schafft hochwertigen Wohnraum

32 Modellbasiertes Arbeiten bringt Zeitersparnis von rund 30 bis 40%
Thema des Monats:
BIM - Building Information Modeling

36 Bezahlbarer Wohnraum mit Weltkulturerbe-Charakter
Monolithisches Ziegelmauerwerk

40 Golf baut auf! Ein Schul- und Ausbildungszentrum in Tansania
Das neue Spendenprojekt der Haufe Benefiz-Golfturnierserie 2017

ENERGIE UND TECHNIK

42 Meldungen

46 Energieeffizienz senkt Betriebskosten
Kombination von BHKW
und Begleitheizung

50 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

52 Meldungen

56 Bauen. Wohnen. Leben. Wohnungspolitik neu denken
GdW-Tag der Wohnungswirtschaft

58 Tax Compliance: ein „Must“ - oder ein „Nice to have“?
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

60 Gästewohnungen in Zeiten von Zweckentfremdungsverboten
Gewohnt oder übernachtet?

62 Das Armutsrisiko älterer Menschen - heute und morgen
Zahlungsfähigkeit im Alter

65 Stellenmarkt

RECHT

69 Mietrecht, 70 WEG-Recht

LETZTE SEITE

72 Impressum

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

Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG

BLOME seit 1989 ...einfach gute Bäder!

BLOME ®

...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: www.blome.org

„Bevor ich bei Blome anfing, war ich skeptisch, ob die Versprechungen auch eingehalten werden: Ein Mann – ein Bad, und die Sanierung in nur 7 bis 10 Tagen in bewohntem Zustand? Sehr ambitioniert! Doch dank der vorgefertigten Parts und der guten Schulung der Monteure klappt es. Alle Zusagen werden eingehalten und die Qualität der Bäder ist hervorragend. Dazu bietet Blome Strangsanierung in modularer Bauweise an – einfach genial!“

Ulrich Thißen, Projektleiter für Hamburg & Schleswig-Holstein

„Lindenhof-Terrassen“

Städtebaulicher Leuchtturm für Halberstadt

Die Halberstädter Wohnungsgesellschaft mbH (HaWoGe) will mit ihrem Ersatzneubauprojekt „Lindenhof-Terrassen“ das Stadtzentrum Halberstadts städtebaulich und gestalterisch für die kommenden Jahrzehnte prägen. Im ersten Bauabschnitt entstehen in dem Projekt 91 Wohnungen, davon 75 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 6.200 m² Wohnfläche insgesamt. Ein Wohn-Café sowie zwei Gewerberäume sollen einen Anziehungspunkt schaffen und den Standort beleben.
Damit an der städtebaulich exponierten Innenstadtlage ein Neubau entstehen kann, wurden in den Jahren 2013 und 2014 150 Wohnungen mit 11.046 m² Wohnfläche und 16 Gewerbeeinheiten mit 2.190 m² Gewerbefläche abgerissen. Die Altbebauung war zwar erst 1986 fertiggestellt worden, genügte jedoch modernen Wohnansprüchen nicht mehr. Noch vor der Beantragung der Fördermittel für den Abriss aus dem Programm Stadtumbau Ost, hat sich die HaWoGe in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Halberstadt zur Wiederbebauung des Grundstückes verpflichtet. Der Bau des Energieeffizienzhauses KfW 55 beginnt im Frühjahr 2017. Die neuen Wohnungen mit Balkon, Loggia oder Terrasse werden barrierefrei bzw. barrierearm sein, jedes Wohngebäude verfügt über einen Fahrstuhl.

Quelle: HaWoGe

Die „Lindenhof-Terrassen“ bieten modernes Wohnen in Innenstadtlage

Für den ersten Bauabschnitt ist eine Bauzeit von zwei Jahren geplant. In den Neubau der „Lindenhof-Terrassen“ investiert die HaWoGe einen zweistelligen Millionenbetrag.

Weitere Informationen:
www.hawoge.de

Konversion

Baustart für Wohnquartier Fischbeker Heidbrook

Die IBA Hamburg entwickelt auf einem ehemaligen Kasernengelände in Neugraben-Fischbek, unmittelbar angrenzend an das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide, ein neues, familienfreundliches Wohnquartier. Insgesamt werden rund 800 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie kleinteiligen Mehrfamilienhäusern realisiert. Hinzu kommen eine Kita sowie das Nahversorgungszentrum mit weiteren 55 Wohnungen. Die Procom Invest GmbH & Co. KG hat nun mit dem Bau des Nahversorgungszentrums für das neue Quartier begonnen. Hier werden ein Lebensmittelmarkt, eine Bäckerei mit Café und Außengastronomie, ein Drogeriemarkt und ein Sparkassen-Servicecenter einziehen. Der Ökostromanbieter Hamburg Energie wird am Standort zwei Blockheizkraftwerke und Brennwertkessel errichten, die mit erneuerbarem Biomethan und Erdgas befeuert werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen für das Projekt beläuft sich auf über 25 Mio. €. Die Eröffnung ist bereits Ende 2017 geplant.
Die IBA Hamburg GmbH ist verantwortlich für Entwicklung, Erschließung und Vermarktung der Baugrundstücke auf dem insgesamt rund 54 ha großen Gelände in Neugraben-Fischbek. In den nächsten Jahren entstehen mit dem Fischbeker Heidbrook, dem Vogelkamp Neugraben und den Fischbeker Reethen drei neue, familienfreundliche Wohnquartiere mit insgesamt über 4.500 Wohneinheiten und neuen Gewerbeflächen. „Das Konzept ‚naturverbunden wohnen‘ kommt bei Investoren und privaten Bauherren sehr gut an und so ist die Nachfrage nach freien Grundstücken ungebrochen hoch“, sagte IBA-Geschäftsführerin Karen Pein anlässlich des Baustarts für das Wohnquartier Fischbeker Heidbrook.

Quelle: Procom Invest GmbH & Co. KG

Der künftige Quartierseingang zum Fischbeker Heidbrook

Weitere Informationen:
www.iba-Hamburg.de

Finanzierung Versicherung Immobilien-Investment Consulting IT-Lösung mywowi

DR. KLEIN

DDR-Architektur als kulturelles Erbe

Vollvermietete Plattenbauten

„Die Bauleistungen aus den 1950er-, 1960er-, 1970er-Jahren genießen noch immer ein viel zu geringes Ansehen auch in unserer Stadt“, sagte Rostocks Kulturamtsleiterin Dr. Michaela Selling auf dem Kongress „Alles Platte oder was? Architektur im Norden der DDR als kulturelles Erbe“ Ende Oktober 2016. Tatsächlich stammen nur etwa 650 von 29.000 Objekten auf der Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus der DDR-Zeit. Zum Wohnungsbestand der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH gehören 27.452 Wohnungen in Plattenbauweise der Baujahre 1953 bis 1990. Dass sich der Erhalt der „Platte“ lohnt, hat das Wohnungsbauunternehmen mit verschiedenen Sanierungsprojekten gezeigt. Zu DDR-Zeiten nicht fertig gebaut und von hohem Leerstand betroffen, plante die WIRO bereits den Abriss des Stelzenhochhauses „Rasmus“ in Rostock-Evershagen, steckte dann aber 33,5 Mio. € in die exklusive Sanierung. Mit Erfolg: Das Haus mit Schwimmbad, Sauna und 356 hochwertig ausgestatten Wohnungen und intelligenten Grundrissen ist komplett vermietet.

Mit rund 230.000 € aus Mitteln der Städtebauförderung und eigenen Mitteln in Höhe von 8,4 Mio. € entstand 2003/04 aus einem ehemaligen 5-Geschosser die Wohnanlage „Zum Ahornhof“ in der Plattenbausiedlung Groß Klein. Durch Teilrückbau und Grundrissveränderungen wurden aus großen 4-Zimmer-Wohnungen, die nach Einschätzung der WIRO auch nach einer Modernisierung kaum zu vermieten gewesen wären, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Mediterrane Fassadenfarben, helle, freundliche Wohnungen mit einem Aufzug, komfortable Bäder, hochwertige Fußböden und Türen trugen darüber hinaus zum Vermietungserfolg bei.

Quelle: Frank Neumann

Das Stelzenhochhaus „Rasmus“ nach der Sanierung

Weitere Informationen:
www.wiro.de

Bielefelder Modell

Selbstbestimmt altern im Quartier

Die WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG baut im Mainzer Stadtteil Ebersheim drei Wohnhäuser mit 28 Wohnungen nach dem sog. Bielefelder Modell, das vorsieht, dass Hilfs- und Betreuungsangebote vor Ort verfügbar sind. Sämtliche Wohnungen sind barrierearm und verfügen über eine Terrasse oder Loggia. Besonderheit des Projektes ist das geplante Servicebüro des Pflegekooperationspartners, das den Bewohnern umfassende Beratung und Hilfe ohne Betreuungspauschale bietet. Außerdem wird ein Mietertreff eingerichtet.

Das Land Rheinland-Pfalz fördert den Neubau mit einem ISB-Darlehen in Höhe von insgesamt 2 Mio. € und einem Tilgungszuschuss in Höhe von fast 350.000 €.

Das Projekt entsteht im Rahmen der Umnutzung von Gewerbeflächen. „Mit der Umnutzung des Areals der alten Druckerei in Ebersheim können wir die Strategie der Stadt Mainz zur Deckung des Wohnraumbedarfs gezielt umsetzen. Dies geschieht vor allem durch die Umwandlung von bislang nicht für das Wohnen genutzten Flächen und durch kleinteiligere Projekte in den Stadtteilen. Wir haben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eng mit der Wohnbau Mainz zusammengearbeitet“, erklärte Marianne Grosse, Dezernentin für Bauen, Denkmalpflege und Kultur der Stadt Mainz.

Quelle: ISB

Franz Ringhoffer (WB), Matthias Gill (Ortsvorsteher Mainz-Ebersheim), Marianne Grosse (Beigeordnete), Doris Ahnen (rheinland-pfälzische Bauministerin), Ulrich Dexheimer (ISB), Thomas Will (WB) (v. l.)

Weitere Informationen:
www.wohnbau-mainz.de

Quelle: SAGA GWG

Einweihung der Kunstinstallation „Zeitgeister“ in Barmbek

Installation eingeweiht

SAGA fördert Kunst im Quartier

Mit der Installation „Zeitgeister“ des Künstlers Arne Lösekann erinnert die SAGA GWG an die Geschichte des ehemaligen Gymnasiums Uhlenhorst-Barmbek. Dabei handelt es sich um historische Fotos, die auf großformatige Spiegel übertragen wurden. In der Installation wird der heutige Zustand des Standorts mit Bildern aus der Vergangenheit kontrastiert. Das Werk soll Anwohner und Besucher dazu anregen, über die Veränderungen ins Gespräch zu kommen.
Das kommunale Hamburger Wohnungsunternehmen fördert seit Jahrzehnten Kunst und Kultur in den Stadtteilen. Eine Kabinettausstellung in der Barmbeker Unternehmenszentrale hat Einblicke in dieses Engagement gegeben. Zu sehen waren etwa das Gemälde „Fontäne“ von Christoph Blawert oder der Kurzfilm „Die Veddel ist kein Boot“ des Quartierkünstlers Adnan Softić.

Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

INFORMATIONS- UND BEGEGNUNGSSTÄTTE

Senioren-Infothek eröffnet

Die GESOBAU AG hat im Berliner Stadtteil Weißensee eine Senioren-Infothek eröffnet. Ein Team von Ehrenamtlichen bietet im Seniorenwohnhaus Weißensee dreimal wöchentlich Senioren, Nachbarn, Angehörigen und allen, die sich mit Fragen und Themen rund ums Älterwerden beschäftigen, Unterstützung. Die ehrenamtlichen Mitarbeiter vermitteln Kontakt zu Seniorenberatungs- und Pflegeangeboten sowie zu Ämtern, Behörden und Einrichtungen in Pankow-Weißensee. Die Infothek entstand auf Initiative der GESOBAU in Zusammenarbeit mit der Bezirksverwaltung Pankow, Abteilung Soziales und der Johanniter Unfall-Hilfe e. V., um älteren Menschen eine niedrigschwellige (Weiter-)Vermittlung von Hilfsangeboten anzubieten. Sie ist nach der 2013 im Märkischen Viertel eröffneten Senioren-Infothek die zweite Beratungsstelle für ältere Menschen in einem GESOBAU-Quartier. „Wir werden das Projekt begleiten und insbesondere das Engagement der Ehrenamtlichen und ein unkompliziertes Miteinander stärken“, sagte Helene Böhm von der Sozialen Quartiersentwicklung der GESOBAU.

Weitere Informationen:
www.gesobau.de

Allianzen bilden, Potenziale nutzen.

Als Verband ist es uns wichtig, immer wieder neue Impulse für die Zukunftsplanung unserer Mitglieder zu liefern. Dafür brauchen wir kompetente und verlässliche Sparringspartner wie Dr. Klein.

Ergebnis: *Über einen intensiven Fachdialog entwickeln wir gemeinsam neue Ideen. Dr. Klein wird künftig sein Wissen in Arbeitskreisen und auf Veranstaltungen mit unseren Mitgliedern teilen. Dabei geht es nicht nur um den besten Zins, sondern auch um die komplexen Herausforderungen, vor denen die Thüringer Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren stehen wird. In einem konkreten Projekt schafft Dr. Klein gerade echte Mehrwerte im Hinblick auf die Zukunftssicherung unserer Bestände.“*

Constanze Victor und Jürgen Elfrich,
Vorstand Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

DR. KLEIN

Preis Soziale Stadt 2016

Unterstützung für Menschen auf der Schattenseite des Lebens

Wenn Mieter dauerhaft ihre Miete schuldig bleiben oder das friedliche Zusammenleben stören, haben Wohnungsunternehmen zwei Möglichkeiten: Sie können dem Störenfried kündigen oder aber ihm Unterstützung anbieten, um seine Probleme in den Griff zu bekommen. Für den zweiten Weg hat sich die NEUWOGES in Neubrandenburg entschieden – mit bemerkenswertem Erfolg und ausgezeichnet mit einem Preis Soziale Stadt.

Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Lautes Lachen ertönt im Bewohnertreff in der Neustrelitzer Straße in Neubrandenburg. Eine der regelmäßigen Besucherinnen des Treffs hat ein neues Spiel mitgebracht, das hörbar für gute Laune sorgt. Etwas später wird es ruhiger: Im Malkreis bringen die Teilnehmerinnen konzentriert ihre Motive zu Papier. Für die kommende Woche ist die gemeinsame Zubereitung einer Kürbissuppe angekündigt. Und immer ist jemand ansprechbar, wenn ein Mieter über seine Sorgen mit Ämtern, mit Ärzten oder mit Nachbarn reden möchte. „Ich bin gern hier", sagt eine ältere Mieterin. „Was soll ich den ganzen Tag in der Wohnung machen?"

Der Bewohnertreff in der Neustrelitzer Straße 103-109 ist das zentrale Element des Projekts „Wohnsozialisierungshilfe im Quartier", mit dem die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) beim Preis Soziale Stadt 2016 in der Kategorie „Wohnen, Wohnumfeld, Natur" ausgezeichnet worden ist (siehe auch DW 8/2016, S. 8). Das Projekt richtet sich an Mieter, die im Normalfall akut vom Verlust ihrer Wohnung bedroht wären – sei es, weil sie mit den Mietzahlungen in Rückstand geraten sind, sei es, weil sie durch ihr Verhalten die Lebensqualität ihrer Nachbarn in unzumutbarer Weise beeinträchtigen. In solchen Fällen beschreitet die NEUWOGES nicht den sonst üblichen Gerichtsweg, sagt Unternehmenssprecher Matthias Trenn. „Stattdessen bieten wir dem betroffenen Mieter als Alternative zur Kündigung des Mietverhältnisses aufgrund seines nicht vertragsgerechten Verhaltens eine Wohnung mit sozialpädagogischer Betreuung in einem dafür vorgesehenen Wohnhaus an."

Schwierige Ausgangslage

Das Projekt geht auf das Jahr 2001 zurück. Damals begann das kommunale Wohnungsunternehmen der heute 63.000 Einwohner zählenden Stadt in Mecklenburg-Vorpommern, in einem Haus mit 45 Wohnungen Problemmieter anzusiedeln und sie intensiv zu betreuen. 2010 kam ein zweiter Standort in einem anderen Wohngebiet hinzu. Weil sich der Bedarf damit immer noch nicht decken ließ, wechselte das Pilotprojekt im Dezember 2013 in die Neubrandenburger Südstadt. Die dafür ausgewählte 11- bis 14-geschossige Zeile in der Neustrelitzer Straße 103-109 mit ihren 200 1- bis 4-Raum-Wohnungen hatte einen denkbar schlechten Ruf. Das Wohnklima war geprägt von Lärm- und Geruchsbelästigungen, verbaler und körperlicher Gewalt unter den Nachbarn und damit einhergehenden regelmäßigen Polizei- und Notarzteinsätzen sowie umfangreichen Vandalismusschäden.

Die Klientel, die das Projekt anspricht, war also in Teilen bereits hier ansässig. Doch ist es nicht problematisch, Störmieter an einem ohnehin belasteten Ort zu konzentrieren? Tatsächlich widerspreche

Der Malkreis ist eines der Angebote des Bewohnertreffs, die gern angenommen werden

Quelle aller Fotos: NEUWOGES

Das 11- bis 14-geschossige Wohnensemble in der Südstadt von Neubrandenburg beherbergt ein Sozialprojekt, das nach Ansicht der Jury des Preises Soziale Stadt vorbildlich ist

dies der wohnungswirtschaftlichen und sozialwissenschaftlichen Theorie, räumt Susanne Jeske ein. Doch angesichts der wachsenden Zahl dieser Mieter habe es keine andere Möglichkeit gegeben, sagt die Leiterin Soziale Dienste bei der NEUWOGES. Und tatsächlich ist das Konzept aufgegangen: Kein ausrangiertes Sofa steht herum, keine Graffiti sind zu entdecken, und die Wohnqualität, so versichern die Projektverantwortlichen, hat sich deutlich erhöht. „Früher gab es jeden zweiten Abend einen Polizeieinsatz", erinnert sich Susanne Jeske. „Jetzt kann man auch um 20 Uhr gefahrlos hier vorbeigehen." Auch sonst scheint sich viel geändert zu haben: Früher, erzählt Jeske, sei nicht selten Müll vom Balkon geworfen worden. Als aber kürzlich Bauarbeiter auf dem Balkon geraucht hätten und die Kippen im Vorgarten gelandet seien, habe sofort ein Mieter angerufen und sich beschwert.

„Eine Art Ersatzfamilie"

Ein Wunder? Das wohl nicht, sondern eher das Ergebnis kontinuierlicher Arbeit. Wesentlich daran beteiligt ist der Arbeiter-Samariter-Bund (ASB), mit dem die NEUWOGES eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen hat. „In einem so großen Haus gibt es immer Konflikte", sagt Frank Brehe, Geschäftsführer des ASB Neubrandenburg/Mecklenburg-Strelitz. Deshalb stelle sich die Aufgabe, diese Konflikte zu schlichten und eine Lösung herbeizuführen. Dabei hilft der Bewohnertreff, der vom ASB betrieben wird und sich in den Räumen einer ehemaligen Apotheke befindet. Zum Angebot zählen neben dem großen Gemeinschaftsraum auch ein Besprechungszimmer für vertrauliche Gespräche, ein Raum, in den sich Eltern mit kleinen Kindern zurückziehen können, und eine Waschmaschine, die gerne genutzt wird, da sich viele Mieter keine eigene Waschmaschine leisten können oder wollen. „Der Bewohnertreff ist für viele eine Art Ersatzfamilie", sagt Susanne Jeske.

Der Vereinsamung entgegen wirkt auch der ebenfalls vom ASB getragene Kinder- und Jugendtreff Konnex, der nachmittags offen steht und ebenfalls rege frequentiert wird. Eine Tischtennisplatte gibt es, Computer und Spiele – und vor allem das ▶

Im Zuge von baulichen Maßnahmen entstand ein Bolzplatz, der zur Integration beiträgt

Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Herkunft fühlen sich im Jugendtreff Konnex wohl

weite Herz von Einrichtungsleiterin Ulla Reiner. Sie verhehlt allerdings nicht, dass die Aufgabe anspruchsvoll ist: Bei sehr begrenzten materiellen und personellen Ressourcen steigen die Anforderungen an den Treff immer weiter.

Das hängt mit der Flüchtlingssituation zusammen, die sich auch auf das Vorzeigeprojekt in Neubrandenburg auswirkt. Fünf Wohnungen in der Neustrelitzer Straße hat der Landkreis für die dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen angemietet; weitere 25 Wohnungen sind regulär an Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft vermietet, darunter viele an Geflüchtete mit geklärtem Aufenthaltsstatus. Dem Konnex kommt deshalb eine wichtige Aufgabe bei der Integration zu: Kinder und Jugendliche aus Syrien und Eritrea, aus Tschetschenien und anderen Ländern treffen hier aufeinander. Und manchmal, erzählt Ulla Reiner, bitten auch Eltern darum, sich ein Schriftstück übersetzen und erklären zu lassen.

Flüchtlinge unter Menschen, denen es selber nicht gut geht - kann das funktionieren? Ja, versichert NEUWOGES-Sozialarbeiterin Rita Reichardt. Allerdings ist dafür nach ihren Worten eine intensive Ansprache der deutschen Mieter nötig, zumal in der Neustrelitzer Straße auch Menschen leben, die Ausländern gegenüber ablehnend eingestellt sind. Dass es trotzdem nicht zu offenen Konflikten kommt, unterstreicht den Erfolg des Projekts.

Bolzplatz und Bewohnergarten

Zu diesem Erfolg beigetragen haben neben der sozialpädagogischen Betreuung auch bauliche Maßnahmen. 1,6 Mio. € investierte die NEUWOGES im Jahr 2015, um Fenster und Balkone zu sanieren und die Eingangsbereiche umzugestalten. In allen Hauseingängen gibt es nun Rampen, was wichtig ist, weil viele der Bewohner gesundheitlich beeinträchtigt sind. Zudem wurden ein neuer Spielplatz, ein Bolzplatz und ein Bewohnergarten geschaffen. Ziel ist es, dass der Garten von Mietern unter Anleitung gepflegt wird. Ganz so weit ist es allerdings noch nicht: „Da müssen wir noch motivieren“, sagt Susanne Jeske.

50.000 € lässt sich das kommunale Unternehmen das Projekt „Wohnsozialisierungshilfe im Quartier“ jährlich kosten. „Die NEUWOGES als Wohnungsunternehmen der Stadt Neubrandenburg möchte ihre soziale Verantwortung gegenüber ihren Mietern wahrnehmen und den betroffenen Bewohnern den Weg zurück in ein eigenständiges und selbstbestimmtes Leben ermöglichen“, begründet Geschäftsführer Frank Benischke das Engagement. „Für mich“, betont er, „gehören Wohnungswirtschaft und Sozialarbeit einfach zusammen.“

Dennoch trägt das Projekt nicht nur zur sozialen Stabilität bei, sondern auch zu stabilen Mieteinnahmen. Denn die Sozialarbeiterinnen motivieren die betroffenen Mieter, ihre Mietschulden abzutragen - und sei es in kleinen Beträgen von monatlich 5 oder 10 €. „Das stärkt das Selbstbewusstsein“, sagt Rita Reichardt. „Und es ist ein schönes Gefühl, die Dankbarkeit zu spüren, wenn die Leute merken, dass wir keine Kündigung ausgesprochen haben, obwohl wir das hätten tun können.“

Allerdings machen die Verantwortlichen deutlich, dass ihre Geduld nicht unbegrenzt ist. Wenn ein Mieter sich gar nicht helfen lassen will, dann kann am Ende doch die Kündigung stehen - im Bewusstsein, dass dieser Mieter wohl nirgendwo sonst mehr eine Wohnung finden wird. Das aber ist selten der Fall. Öfter kommt es vor, dass sich Menschen in der Neustrelitzer Straße so weit stabilisieren, dass sie in einen anderen NEUWOGES-Wohnblock umziehen können. Und manchmal gibt es auch ein besonderes Erfolgserlebnis, so wie an dem Tag, an dem der Autor dieses Beitrags das Projekt besucht: Da fehlt nämlich einer der regelmäßigen Besucher des Bewohnertreffs. Nach 14 Jahren Arbeitslosigkeit hat er eine Stelle gefunden.

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

Stolze Preisträger im Wettbewerb Soziale Stadt 2016 (v. l.): Susanne Jeske, NEUWOGES-Leiterin Soziale Dienste; NEUWOGES-Geschäftsführer Frank Benischke; Peter Modemann, stellvertretender Oberbürgermeister der Stadt Neubrandenburg; Frank Brehe, Geschäftsführer Arbeiter-Samariter-Bund Neubrandenburg

WE MANAGE IT FOR YOU

Aareon

Konversion in Heidelberg

Genossenschaften und kommunales Wohnungsunternehmen schaffen 1.300 Wohnungen

264 Jahre Erfahrung auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt setzen sich für die Zukunft ein: Die beiden Genossenschaften Familienheim und Neu Heidelberg sowie die städtische Gesellschaft GGH entwickeln gemeinsam eine ehemalige US-amerikanische Liegenschaft. Sie haben sich mit der Heidelberger Volksbank und der Volksbank Kurpfalz zusammengeschlossen. Die fünf Partner wollen den Konversionsprozess im Sinne einer sozial gemischten und wirtschaftlich tragfähigen Wohnungspolitik gestalten.

Baufelder der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG

Quelle: Kay Sommer

Quelle: Philipp Rothe

Oberbürgermeister Prof. Dr. Eckart Würzner und Axel Kunze, Vorstandsmitglied der BImA (Mitte mit Kaufvertrag), sowie Vertreter der Stadt Heidelberg, des Gemeinderats, des Bündnisses für Konversionsflächen und der BImA

Ina Siebert
Unternehmenskommunikation
Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH
Heidelberg

Heidelberg gehört zu den 28 % der deutschen Kreise und kreisfreien Städte, die wachsen. Die Bevölkerung hat in den vergangenen zehn Jahren um etwa 12.000 auf rund 150.000 Einwohner zugenommen. Einen sehr großen Anteil haben junge Menschen, die für ihre Ausbildung oder als Berufseinsteiger kommen. Damit erreicht Heidelberg Platz 4 in der Rangfolge der jungen Schwarmstädte nach München, Leipzig und Frankfurt am Main (Alterskohorten 15 bis 34). Die Kehrseiten dieser Beliebtheit sind ein wachsender Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt sowie steigende Mieten und Kaufpreise. Um den Wohnungsbedarf abzuschätzen, haben die Stadt Heidelberg und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) die Wohnraumbedarfsanalyse 2030 in Auftrag gegeben. Die Zahl der Haushalte wird sich bis 2030 voraussichtlich um 10,5 % erhöhen, was 7.300 zusätzliche Wohnungen erfordert.

Großer Wohnungsbedarf, große Flächen

Heidelberg ist in der glücklichen Situation, Flächenreserven zu haben. Seit 2012 wird der neue Stadtteil Bahnstadt, ein Bahnareal dirket südlich des Hauptbahnhofs, mit Wohnungen für rund 5.000 Menschen entwickelt. Bis 2014 hat die US-Armee ferner 180 ha Fläche auf sechs Arealen freigegeben. Hier lassen sich voraussichtlich zwei Drittel des prognostizierten Wohnungsbedarfs decken.

Der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen ist groß in einer Stadt mit einer durchschnittlichen Mietspiegelmiete von 8,40 €/m². Die Stadt hat deshalb schon 2012 Verhandlungen mit der BImA begonnen, um die Konversionsflächen zügig kaufen und nachnutzen zu können. Das Ziel dabei ist, durch den Wohnungsneubau, den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten und der Verdrängung von Haushalten mit unteren und inzwischen auch mittleren Einkommen entgegenzuwirken.

Stadt und BImA haben sich auf ein partnerschaftliches Vorgehen und die Umsetzung städtebaulicher Entwicklungsziele geeinigt. Die BImA hat der Stadt das Vorkaufsrecht auch für die ehemaligen Housing Areas eingeräumt. Als Tochterunternehmen der Stadt war die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) früh in den Prozess eingebunden. „Die Heidelberger Genossenschaften – Wohnungsunternehmen und Banken – wollten sich ebenfalls aktiv einbringen und außerdem verhindern, dass die Flächen an auswärtige Investoren gehen. Oberbürgermeister Prof. Dr. Eckart Würzner hat uns deshalb im Herbst 2012 zu Gesprächen eingeladen, aus denen sich eine hervorragende Kooperation mit der Stadt ebenso wie untereinander entwickelt hat“, betont Peter Stammer, geschäftsführender Vorstand der Familienheim Heidelberg eG.

Konzept der Genossenschaften und der GGH

Zunächst erstellten Genossenschaften und GGH ein wohnungswirtschaftliches Konzept. Es wurde in einem „Dialogischen Planungsprozess“ der Stadt mit Bürgern, Vereinen und Institutionen, Verwaltung und Politik weiterentwickelt. Nach fünf Bürgerforen beschloss der Gemeinderat im April 2014 den Masterplan Südstadt. Er beruht auf den Leitzielen preiswerter Wohnraum für verschiedene Nutzer, barrierefreie Wohnungen, innovative Wohnformen und soziale Mischung. Hinzu kommt das wohnungspolitische Konzept der Stadt, die Wohnungen bezahlbar zu halten. 70 % der Wohnungen sind für Haushalte vorgesehen, die die Einkommensgrenzen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm erfüllen oder unterschreiten. 40 % werden für unter 8 €/m² vermietet; 30 % sind Eigentumsmaßnahmen für Schwellenhaushalte.

Bündnis für Wohnen

„Wir brauchen viele Partner, die eine Umsetzung in unserem Sinne leisten“, so der Oberbürgermeister und weiter. „Es eröffnet uns die Chance, unsere Ziele schnell und zuverlässig zu realisieren. Die Akteure sind in Heidelberg verwurzelt; wir kennen und schätzen ihre Arbeit.“ Und diese Partner hat er: Die GGH, die Familienheim und die Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG sowie die Heidelberger Volksbank und die Volksbank Kurpfalz haben sich im März 2013 zu einem Bündnis für Wohnen zusammengeschlossen. „Wir Genossenschaften könnten eine solche Entwicklung nicht einzeln durchführen. Im Pool sparen die einzelnen Partner Kosten, teilen das Risiko der Akquisition und bündeln ihre Kompetenzen“, so Peter Stammer. Peter Bresinski, Geschäftsführer GGH: „Wir ergänzen uns, ohne einem zu starken politischen Einfluss ausgesetzt zu sein.“

Was sich als Lösung für eine solch ambitionierte Entwicklung geradezu aufdrängt, benötigte eine intensive Vorbereitungszeit, um rechtssichere Strukturen und gute Arbeitsabläufe zu ent- ▶

Quelle: AAg Loebner · Schäfer · Weber BDA Freie Architekten GmbH

Städtebaulicher Testentwurf

wickeln. Dabei wurden die Unternehmen u. a. vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. beraten. Verbandsdirektorin Sigrid Feßler: „Unsere Wirtschaftsprüfer haben die Kalkulation für den Ankauf und den Gesamtwirtschaftsplan des Bieterkonsortiums auf Plausibilität und Tragfähigkeit durchgesehen. Die gesellschaftsrechtliche Konstruktion wurde ebenfalls von uns mitgestaltet. Das war insbesondere für die genossenschaftlichen Gremien von Bedeutung."

Im Juli 2013 gründeten die Unternehmen eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts und gaben sich damit den rechtlichen Rahmen zum Erwerb der Konversionsflächen, wie den ehemaligen Mark Twain Villages mit 14,2 ha. Zu den Verhandlungen zwischen Stadt und BImA lieferte die GbR die wohnungswirtschaftlichen Aspekte z. B. mittels Gutachten. Im August 2015 wurde dann der Kaufvertrag für das Mark Twain Village unterzeichnet. „Die BImA hat sich aufgrund der sozialpolitischen Erfordernisse aus dem Masterplan und dem wohnungspolitischen Konzept auf ein besonderes Bewertungsmodell eingelassen", so Peter Bresinski. „70% bezahlbarer Wohnraum sind keine Blaupause für die zukünftige Stadtentwicklung."

Quersubventionierung für preisgünstigen Wohnraum

Er fährt fort: „Die ambitionierten Ziele erfüllen wir, indem wir mit Gewinnen aus dem Bauträgergeschäft die Bestandswohnungen finanzieren. Wenn die Unternehmen dies einzeln gemacht hätten, wären andere Kalkulationen notwendig gewesen. So muss nicht in der Höhe finanziert werden, wie es sonst bei Bestandsimmobilien der Fall wäre. Das Konzept geht außerdem nur mit den zinsgünstigen Darlehen aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm auf, die wir schon vor dem Kauf der Flächen in der notwendigen Höhe verhandelt haben."

Die GbR-Mitglieder gründeten wiederum die Projektgesellschaft MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG, die das Mark Twain Village zum 1. Januar 2016 erwarb. Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal. Die Geschäftsführer Jens-Uwe Götsch und Stefan Kern kommen aus den Kreisen der Gesellschafter. Geschäftsbesorgungsverträge regeln die Aufgabenverteilung zwischen den Unternehmen und richten sich nach den Kompetenzen und Kapazitäten. Hauptgesellschafter sind die Familienheim und die GGH, die nach der Abschluss der Entwicklung, voraussichtlich im Jahr 2022, die Wohnungsbestände übernehmen.

„Für uns Genossenschaften ist das angesichts unserer Bilanzsumme ein Riesenprojekt. Damit können wir unser Portfolio gut erweitern, was ohne das Bündnis so nicht möglich gewesen wäre", sagt Peter Stammer.

Jens-Uwe Götsch ergänzt: „Zum 1. Januar sind wir Eigentümer geworden, zum 1. August sind bereits die ersten Mieter eingezogen. Schon jetzt ist diese Entwicklung ein großer Erfolg sowohl für die Bevölkerung als auch für die beteiligten Unternehmen. Wir schaffen gemeinsam in großem Umfang das, was Heidelberg braucht: bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen."

ENTWICKLUNG DES MARK TWAIN VILLAGES

Die ehemalige Housing Area im Stadtteil Südstadt besteht aus drei räumlich getrennten Gebieten mit Geschosswohnungsbau aus den 1950er-Jahren. 652 Wohnungen standen zur Verfügung, überwiegend Familienwohnungen. Die MTV Bauen und Wohnen schafft hier in den kommenden Jahren bis zu 1.300 Wohnungen sowie Kindertagesstätten, ein Nahversorgungszentrum, ein Pflegeheim, Büros und Arztpraxen. Die meisten Bestandsgebäude werden abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Insgesamt entstehen rund 114.000 m² Wohn- und Gewerbefläche. 323 Mio. € sollen bis 2025 in diese Stadtentwicklung investiert werden.

Quelle: Christian Buck

Typischer Bestand, der teils erhalten, teils abgerissen wird

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

Aareon

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

GdW

Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2017

Innovativer bauen – nachhaltig, effektiv und effizient

© shutterstock.com/ gapestock, osw, radoma

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

Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

DW | 2017

Das Quartier „Le Flair“ in Düsseldorf-Derendorf

Quelle: Studio Holger Knauf

Neubau

Kleinappartements in guter Lage

Die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG hat in Düsseldorf-Derendorf ihr Neubauprojekt „Petit Carré“ fertig gestellt. In zweijähriger Bauzeit ist ein 7-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus entstanden. Die 59 Wohneinheiten verfügen über Wohnflächen zwischen 25 und 60 m², darüber hinaus gibt es eine 270 m² große Gewerbeeinheit.
Die barrierearmen Kleinappartements sind mit Einbauküchen ausgestattet. Weitere Vorzüge des Gebäudes sind die Lage im als angesagt geltenden Quartier „Le Flair“, das auf dem Gelände des früheren Güterbahnhofs Düsseldorf-Derendorf entstanden ist, und die gute Anbindung an die Infrastruktur über eine öffentliche Rampenanlage. Die S-Bahnhaltestelle Düsseldorf-Derendorf, die Fachhochschule, Gastronomieangebote und eine Parkanlage befinden sich in unmittelbarer Umgebung.
Das Petit Carré soll außerdem durch seine hochwertige Architektur überzeugen. Von außen fallen insbesondere die fassadengliedernden herausragenden Erker, die – passend zum Logo der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord – von grün lackierten Aluminiumflächen eingerahmt sind, ins Auge.
Im März 2016 zogen die ersten Mieter ein, inzwischen ist das Objekt voll vermietet. Die Wohnungsgenossenschaft hat 12,1 Mio. € in das Bauvorhaben investiert.

Weitere Informationen:
www.essen-nord.de

NAWOH

Siegel offiziell von BMUB anerkannt

Das Qualitätssiegel des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) wurde vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) offiziell anerkannt. Das Siegel ist damit ab sofort ein „vom BMUB geprüftes und anerkanntes System“ und wird künftig für die Planungs- und Baupraxis empfohlen.
„Mit der Entwicklung von Systemregeln für den Neubau von Mehrfamilienhäusern leistet die Wohnungswirtschaft einen wichtigen Beitrag für die Zukunftsfähigkeit unserer Städte“, erklärte Baudirektor Peter Junne, stellvertretender Leiter des Referates „Bauingenieurwesen, Nachhaltiges Bauen, Bauforschung“ im BMUB.
„Wir freuen uns sehr über die Anerkennung unseres NaWoh-Qualitätssiegels von höchster staatlicher Ebene“, sagte Ingeborg Esser, Vorstandsvorsitzende des Vereins NaWoh. „Beim Bauen und Wohnen von heute geht es insbesondere um drei Dinge: hohe Qualität, Umweltschutz und Bezahlbarkeit. Der Wohnungsbau in Deutschland befindet sich zunehmend im Spannungsfeld von immer weiter wachsenden Ansprüchen und betriebswirtschaftlicher Rentabilität. Gerade angesichts dieser großen Herausforderungen handeln die ausgezeichneten Wohnungsunternehmen nachhaltig. Mit ihren Neubauten werden sie konsequent dem Dreiklang aus Ökologie, Ökonomie und Sozialem gerecht.“
Auf dem Tag der Wohnungswirtschaft des GdW (siehe S. 56 in dieser DW) wurde jeweils ein Mehrfamilienhaus der wbg Nürnberg GmbH und der Joseph-Stiftung mit dem NaWoh-Siegel zertifiziert.

Weitere Informationen:
www.nawoh.de

Quelle: Impress Picture Buddy Bartelsen

Vertreter der sechs kommunalen Berliner Wohnungsbaugesellschaften

Rückblick

„Neue Standards für das Wohnen“

Die sechs kommunalen Berliner Wohnungsunternehmen degewo AG, GESOBAU AG, Gewobag, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH haben die Diskussion über neue Standards beim Wohnen mit einem gemeinsamen Symposium unter dem Titel „Wohnen in Berlin jetzt! Neue Standards für das Wohnen“ fortgesetzt. In drei Panels diskutierten Architekten und Experten über Wohnstandards, Grundrisse und die Wünsche der Mieter. „Standards werden oft immer strenger. Für viele ältere Standards gibt es heute eigentlich keinen Grund mehr. Aber niemand führt einmal aufgestellte Regulierungen zurück. Dabei würde gerade das das Bauen vereinfachen und preisgünstiger machen“, führte der Architekt Muck Petzet aus. STADT-UND-LAND-Geschäftsführer Ingo Malter betonte, dass die Wohn- und Lebensmodelle der kommenden Jahrzehnte heute nicht seriös vorausgesagt werden können - „deshalb müssen unsere neu gebauten Wohnungen wandlungsfähig sein.“

Weitere Informationen:
www.bbu.de

Einkommensorientierte Förderung

Neubau mit Carsharing-Angebot in Aschaffenburg

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH errichtet im Stadtteil Schweinheim auf dem Gelände der ehemaligen Jugendherberge 28 Wohnungen mit rund 2.300 m² Wohnfläche, die nach den Bestimmungen der einkommensorientierten Förderung finanziert sind. Auf einer Tiefgarage werden 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 55 und 100 m² entstehen. Sieben Wohnungen werden rollstuhlgerecht ausgeführt. Alle Wohnungen sind per Aufzug barrierefrei erreichbar. Den Mietern sowie der unmittelbaren Nachbarschaft werden zwei Carsharing-Pkw zur Verfügung gestellt. Je nach Einkommensgruppe wird der Quadratmeterpreis monatlich zwischen 4,35 und 5,75 € betragen. Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf rund 7,6 Mio. €. Die Fertigstellung ist für Anfang 2018 geplant.

Quelle: Stadtbau Aschaffenburg

Visualisierung des Neubaus in Aschaffenburg-Schweinheim

Weitere Informationen:
www.stadtbau-aschaffenburg.de

AUF DEN ZWEITEN BLICK
DIE ERSTE WAHL.

Genaues Hinsehen lohnt sich – Modulbau ist mehr als eine Alternative zu konventionellen Bauweisen. Denn wir bauen anders: zuverlässig, modern und innovativ.

- **70 % kürzere Bauzeit** und **Terminsicherheit** durch witterungsunabhängige, industrielle Produktion
- Planungs- und Investitionssicherheit durch **Festpreisgarantie**
- **Geringe Life Cycle Costs** durch integrale Planung und nachhaltige Bauweise
- **Kontrollierte Qualität** durch zertifizierte Werksfertigung
- **Hohe Flexibilität** durch freitragende Stahlskelettstruktur mit nichttragenden Wänden

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig. www.alho.com

ALHO
MODULARE GEBÄUDE

Hessen fördert bezahlbaren Wohnraum

Vier Wohnungsunternehmen erhalten Förderbescheide

Bis 2019 will die hessische Landesregierung insgesamt 1,13 Mrd. € für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen. Vier Wohnungsunternehmen bekamen von Stadtentwicklungsministerin Priska Hinz Förderbescheide in Höhe von 8,8 Mio. € für Neubauprojekte überreicht.
In Eschborn baut die Gemeinnütziges Wohnungsbauunternehmen Eschborn GmbH 19 Mietwohnungen. Die Gesamtkosten der Baumaßnahmen, inklusive Grundstück, belaufen sich auf rund 4,1 Mio. €. Die Anfangshöchstmiete ohne Betriebskosten wird 7,62 €/m² betragen. Die Fördersumme für das Projekt beträgt knapp 2 Mio. €.
In Rüsselsheim errichtet die gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH in der Rheingauer Straße insgesamt 36 Seniorenwohnungen. Davon werden 18 Wohnungen vom Land gefördert. Die Fördersumme liegt bei rund 1,4 Mio. €. Die Anfangshöchstmiete ohne Betriebskosten für die geförderten Wohnungen beträgt 7,20 €/m².
In Büttelborn entsteht in einem Projekt der Baugenossenschaft RIED eG ein Mehrfamilienhaus mit 22 Wohnungen, die zwischen 30 und 60 m² groß sind. Die Wohnanlage ist besonders auf die Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren abgestimmt worden. Aufgrund der Förderung in Höhe von 1,7 Mio. € beträgt die Anfangshöchstmiete 6,80 €/m².

Quelle: HMUKLV

Die Baugenossenschaft RIED erhielt den Förderbescheid von Ministerin Hinz

Weitere Informationen:
www.umwelt.hessen.de

Quelle: Lipsia

Aufzüge erhöhen den Wohnkomfort in der Uranusstraße

Barrierefreier Zugang

Neue Aufzüge verringern Leerstand

Für immer mehr Leipziger ist ein Aufzug wichtiger Mietgrund. Darauf reagiert die Wohnungsgenossenschaft Lipsia eG im Stadtteil Leipzig-Grünau und baut in der Uranusstraße 30-36 hofseitig vier neue Aufzugstränge an. So können 48 Mieter ihre Wohnungen bequemer erreichen. Bereits in den Vorjahren wurden in der Uranusstraße vier Objekte mit Außenaufzügen ausgestattet, so dass die Wohnscheibe damit nahezu vollständig saniert ist. Auch in der Gärtnerstraße 37-47 werden Lifte angebaut. Die Investitionskosten betragen jeweils rund 1,4 Mio. €. Infolge dieser Maßnahmen sinkt der Wohnungsleerstand deutlich: Betrug er in der Uranusstraße 30-36 vor dem Anbau von Aufzügen zum 31. Dezember 2015 noch 18,8%, so wird er in diesem Wohngebäude nach Fertigstellung der Aufzüge bis Ende 2016 auf 10,4% zurückgehen.
Für eine weitere Belebung der Wohnscheibe Uranusstraße reichen Aufzüge allein jedoch nicht aus. Die Lipsia lässt in der Uranusstraße 30-36 außerdem die Fassade dämmen, das Dach instand setzen sowie die Loggiabrüstungen erneuern. Für das Unternehmen ist das Objekt Uranusstraße beispielgebend für eine erfolgreiche Stadtteilentwicklung. „Nur wenn wir unsere Bestände an die geänderten Bedürfnisse der Leipziger anpassen, können wir dazu beitragen, dass Grünau weiter wächst“, erläutert Lipsia-Vorstand Wilhelm Grewatsch.

Weitere Informationen:
www.wg-lipsia.de

FACHKONGRESS

„Neues Bauen – eine Chance zur Abfallvermeidung in der Bauwirtschaft“

Am **8. Februar 2017** findet in Stuttgart der Fachkongress „Neues Bauern - eine Chance zur Abfallvermeidung in der Bauwirtschaft“ statt. Am Folgetag wird eine fakultative Fachexkursion zu Modellvorhaben in der Region Stuttgart durchgeführt. Der Kongress greift die Themen ressourcenleichter Beton, Urban Mining und recyclinggerechtes Bauen auf. Der Kongress zum R-Beton stellt Konzepte und Erfahrungsberichte zur Nutzungsintensivierung und Weiter- sowie zur Wiedernutzung verbauten Materials vor. Er wird vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg und der Akademie für Natur- und Umweltschutz Baden-Württemberg veranstaltet.

Weitere Informationen:
www.umweltakademie.badenwuerttemberg.de

Attraktive Wohnlagen

STADT UND LAND verstärkt Neubauaktivitäten

Mit zwei Neubauprojekten in Berlin vergrößert die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH ihren Wohnungsbestand. Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf werden zwischen dem Naherholungsgebiet Wuhletal und den sog. „Gärten der Welt“ insgesamt 349 Neubauwohnungen realisiert. 287 Einheiten hat das Wohnungsunternehmen schlüsselfertig angekauft. Die Wohnungen verfügen über zwei bis fünf Zimmer und bieten variable Angebote für unterschiedliche Lebensformen. Alle Wohnungen sind über Aufzüge barrierearm zu erreichen, 93 Wohnungen werden barrierefrei errichtet. Das Quartier ist gut in die städtische Umgebung eingebunden, öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schule sind fußläufig erreichbar. Die Fertigstellung ist für 2017 vorgesehen. 60 Wohnungen werden öffentlich gefördert und können daher für eine anfängliche Nettokaltmiete von 6,50 € vermietet werden.

90 weitere STADT-UND-LAND-Mietwohnungen werden Am Amtsgraben 2-8/Allendeweg 9-15 im Stadtteil Köpenick als schlüsselfertiges Bauträgerprojekt gebaut. In einer gefragter Wohnlage in der Nähe der historischen Altstadtstruktur entsteht eine 4- bis 6-geschossige Wohnanlage mit 50 Tiefgaragenstellplätzen und 90 Wohnungen. Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen sowie Bäder mit Badewannen oder bodengleichen Duschen. Für rund 20% der Wohnungen hat die STADT UND LAND Fördermittel beantragt, um sie für 6,50 €/m² nettokalt monatlich anzubieten. Für die frei finanzierten Wohnungen wird eine Nettokaltmiete von durchschnittlich 9,50 €/m² kalkuliert. Die Vermietung soll im Herbst 2017 starten.

Quelle: STADT UND LAND

Beim Neubauprojekt in Köpenick wurde bereits der Richtkranz gehoben

Weitere Informationen:
www.stadtundland.de

In bester Gesellschaft.

Hammer, Schraubendreher, nie wieder bohren.-Adapter... Nach 11 Jahren auf dem Markt gehört unsere patentierte Klebetechnik in jeden gut sortierten Werkzeugkasten, nicht zuletzt, weil sie moderne Einbauprobleme clever und schonend löst.

Moderne Großformatfliesen, Feinsteinzeug- und andere Hartböden, Glas-, Beton- oder Edelstahlflächen sind nur ein paar der aktuellen Trends im Wohnungsbau, die das Andübeln von Ausstattungsobjekten noch teurer machen als früher.

Erhalten Sie edle Oberflächen makellos mit der patentierten **nie wieder bohren.**-Klebetechnik! Mit ihr lassen sich auf tragfähigen Untergründen nicht nur Badaccessoires, sondern auch Beschilderungen, Feuerlöscher und fast alles andere ganz ohne Bohrlöcher schnell, dauerhaft, aber vollständig reversibel befestigen.

Ganz sicher!
Sprechen Sie uns an.

nie wieder bohren.

Badausstattung mit geprüfter Klebetechnik

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

Ihr Ansprechpartner:
René Trageser
Fon +49 (0)162.241 69 55
rene.trageser@niewiederbohren.de
www.niewiederbohren.de

nie wieder bohren.®

600 Wohnungen bis 2020

WBG baut 45 geförderte Wohnungen

Mit dem Spatenstich für die Baumaßnahme der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH (WBG) an der Offinger Straße in Augsburg wurde der Baubeginn für 45 Neubauwohnungen vollzogen. Die Wohnanlage auf dem 4.400 m² großen Grundstück soll bis Ende 2017 fertiggestellt sein. Die mit Eigenmitteln, Darlehen und Fördergeldern des Freistaates Bayern finanzierten Kosten für das Gebäude samt Tiefgarage und das Grundstück betragen 11 Mio. €. Die Grundmiete für die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen von 9,50 €/m² wird durch die Einkommensorientierte Förderung (EOF) teilweise um bis zu 4,10 €/m² auf 5,40 €/m² abgesenkt. „Ohne die Einkommensorientierte Förderung könnten wir den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nicht decken, da die aktuellen Baukosten Nettokaltmieten unter 9,50 €/m² nicht zulassen“, berichtet WBG-Geschäftsführer Dr. Hoppe. 2017 sind vier weitere Neubauprojekte im Augsburger Westen mit über 200 Wohnungen geplant. „Mit dem Spatenstich an der Offinger Straße starten wir eine weitere Baumaßnahme, um unseren Auftrag, bis 2020 600 Wohnungen zu errichten oder zu erwerben, erfüllen zu können“, so Dr. Hoppe.

Quelle: WBG

Visualisierung der Wohnanlage in der Offinger Straße

Weitere Informationen:
www.wbg-augsburg.de

Ersatzneubau und Neubau

Stadtbau Würzburg schafft über 600 Wohnungen

Durch Ersatzneubau und Neubau schafft die Stadtbau Würzburg GmbH mehr als 600 Wohnungen. Zwei Bauprojekte in den Würzburger Stadtteilen Zellerau und Sanderau sind nun abgeschlossen und bezugsfertig. In Zellerau entstanden 150 neue Wohnungen durch Abriss und Ersatzneubau, davon etwa ein Drittel im geförderten Mietwohnungsbau. In Sanderau entstanden 120 zeitgemäße Wohnungen durch Modernisierung und Ersatzneubau.
Im Rahmen eines weiteren Ersatzneubauprojekts will das Wohnungsunternehmen in Würzburg-Grombühl rund 160 bezahlbare Mietwohnungen schaffen. Hierfür müssen neun Gebäude mit 140 Wohnungen weichen. Für nahezu alle Mieter konnte das Unternehmen Ersatzwohnungen finden, hauptsächlich im eigenen Bestand. Nach Abschluss der Bauarbeiten können die Mieter wieder in ihre alte Nachbarschaft ziehen. Das Projekt mit einem Gesamtvolumen von über 30 Mio. € startet 2017 mit dem Abbruch. Mindestens 30% der neu entstehenden Mietwohnungen sollen mit Hilfe der einkommensorientierten Förderung des Bayerischen Wohnungsbauprogrammes finanziert werden.
Richtfest konnte für das seit vielen Jahren größte Neubauvorhaben der Stadtbau Würzburg gefeiert werden. Im neuen Stadtteil Würzburg-Hubland entstehen 175 Mietwohnungen, 90 davon öffentlich gefördert. Das Gesamtvolumen beläuft sich auf rund 40 Mio. €, die Fertigstellung ist für April 2018 vorgesehen.

Quelle: Florian Krieger Architekten

Die geplante Quartiersentwicklung in Würzburg-Grombühl

Weitere Informationen:
www.stadtbau-wuerzburg.de

Außenansicht des 360°-Panoramas

Nichtwohnbau

360°-Panorama errichtet

In der Lutherstadt Wittenberg wurde ein vom Künstler Yadegar Asisi gestaltetes 360°-Panorama eröffnet, das Eindrücke von Wittenberg und Martin Luther vor 500 Jahren zeigt. Bauherr des Panoramas ist die WIGEWE Gesellschaft für Wohneigentum mbH, eine Schwestergesellschaft der Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (WIWOG).
Das Panorama ist das erste Projekt der Weltausstellung Reformation und wird fünf Jahre lang für Besucher zugänglich sein. Die Gesamtkosten des temporären Bauvorhabens belaufen sich auf 2,5 Mio. €. Das Projekt wurde vollständig ohne Fördermittel und Zuschüsse von Land und Bund realisiert.
„Das Bauprojekt ist für alle Beteiligten eines der ganz besonderen Art. Nicht nur, weil es bei der Genehmigung einige Besonderheiten zu berücksichtigen galt, sondern auch, weil es sich bei dem temporären Bauwerk um eine ganz spezielles handelt“, betont Rando Gießmann, Geschäftsführer der WIGEWE und der WIWOG. Die Rotunde besteht aus einer Stahlkonstruktion, welche mit wärmedämmenden Sandwichpaneelen verkleidet ist. Vor der Rotunde liegt ein riegelförmiger Vorbau, in dem sich der Eingangsbereich mit Kasse, Café und Shop befindet. Betrieben wird das Panorama von der eigens gegründeten „Luther 2017 gGmbH“.

In dem Hauptgebäude selbst, welches Kapazitäten für 400 Besucher bietet, wird ein 360°-Panoramabild gezeigt. Die Darstellung wird durch eigens komponierte Musik sowie wechselnde Beleuchtung ergänzt. Im Mittelpunkt der Rotunde kann der Besucher auf zwei Podesten das gesamte Bild überblicken.

Quelle: WIWOG

Im Inneren des Panoramas werden historische Motive gezeigt

Weitere Informationen:
www.wiwog.de

SENFT GmbH

Ihre erste Adresse im Bereich Wohnungsmodernisierung

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

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

THEMA DES MONATS

Modulares und serielles Bauen

Nutzen wir die Erfahrung und Kompetenz unserer Branche!

Wohl kaum ein anderer Wirtschaftsbereich erfährt zurzeit so viel politische und soziale Aufmerksamkeit wie der Wohnungsbau. In den Ballungsräumen zeigt sich ein eklatanter Mangel an bezahlbarem Wohnraum, verschärft durch den Zuzug von Migranten in einer Größenordnung, auf die niemand vorbereitet war. Demzufolge sind erhebliche Verstärkungen der Wohnungsbautätigkeit gefordert, verbunden mit der Dringlichkeit, das Bauen an sich zu beschleunigen.

Quelle: GWG München

Hans-Otto Kraus
Geschäftsführer
GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH

Da heute - mangels verfügbarer bebaubarer Grundstückskontingente - kaum mehr große Neubausiedlungen auf der grünen Wiese entstehen, spitzt sich die Problematik im Hinblick auf schnelle Lösungen zu. Wenn man die Verfahrenswege, die Komplexität, die Kompliziertheit der Bauentwicklung und der Bauerstellung betrachtet, kommt man unweigerlich zu dem Schluss, dass das Bauen in Deutschland teuer sein muss. Im Zuge der nun zwangsläufig angesagten Überlegungen zu Vereinfachungen und Beschleunigung des Bauens tritt ein ebenso altes wie aktuelles Thema in den Fokus: Bauen in Modulen und in Serie.

Zur Modulbauweise

Diese ist nun wirklich nichts Neues. Schon die alten Griechen und Römer haben mit Modulen gebaut. Der gute alte Ziegelstein ist das Urelement eines Modulsystems, das sich bis heute gehalten hat. Selbst die antiken Tempelbauten wurden in einer Art Vorfertigung z. B. bei den Säulen in Modulen vorgefertigt und an Ort und Stelle zusammengefügt.

Dieses Prinzip der Systemnutzung ist durch technische Entwicklungen und steigenden Wohlstand ausdiffundiert. Uns fehlen zeitgemäße Module im Wohnungsbau zur allgemeinen Gebräuchlichkeit, die uns in die Lage versetzen, wie in einem Baukastensystem sich wiederholende Teile einzuplanen und zu verwenden. Zwar gibt es unendlich viele Serienteile in verschiedensten Anwendungsbereichen wie Türen, Fenster, Sanitärgegenstände etc., aber sie bieten eben nur sektorale Einsatzmöglichkeiten. Deshalb beschränkt sich die Rationalisierung des Bauens im Wesentlichen auf diese Bereiche. Die Individualisierung des Bauens hat dies möglich oder auch nötig gemacht. Leider kann man nicht konstatieren, dass dadurch die Qualität der Architektur oder des Städtebaus gewonnen hätte.

Immerhin bietet die Betonindustrie eine Vielzahl von Fertigteilsystemen, jedoch sind diese dann immer Einzelanfertigungen. Allerdings lassen die aktuellen Untersuchungen und Beispiele im Holzsystembaubau hoffen.

Die organisierte Wohnungswirtschaft – für mich die Mitgliedsunternehmen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in Berlin – hat die Chance und die Aufgabe, mit der Bauindustrie und der zuständigen Wissenschaft gemeinsam an der Entwicklung allgemein verwendbarer Module für den Geschosswohnungsbau zu arbeiten. Dabei geht es um kleinteilige wie große Strukturen, vom vorgefertigten Bad bis zur Baukastenkonstruktion im Hochbau.

Dabei sind die Entwicklungen zu Regelungen und Normungen kritisch zu hinterfragen. Aber das wäre ein eigenes Thema. In diesem Zusammenhang muss ich auf die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission verweisen, die die wesentlichen Faktoren dargestellt hat. Man muss die Erkenntnisse nur umsetzen.

Zum seriellen Bauen

Auch hier kann man sich auf die Verfahren und Beispiele der Vergangenheit stützen. Ob es die großen Genossenschaftssiedlungen der 20er und 30er Jahre des vergangenen Jahrhunderts sind, die überaus große Menge der Wohnbauten der 1950er Jahre, die Plattenbauten der DDR oder die Betonbauten der 1960er und 1970er Jahre im Westen: Alles wurde in Richtung Serie schon praktiziert. Mit der Individualisierung unserer Gesellschaft wurde das individuelle Bauen zur Selbstverständlichkeit. Das ist im Prinzip eine positive Entwicklung, nur zeigen sich im Bezug auf die Lösung unserer aktuellen Aufgaben jetzt die wirtschaftlichen Grenzen.

Ohne die Planungskultur der freischaffenden Architektenschaft diskreditieren zu wollen, muss ich feststellen, dass der Wille und die Orientierung zur Verwendung bewährter Muster verlorengegangen ist. Jedes Objekt wird als Einzelfall entwickelt. Dies wird in der akademischen Ausbildung als Regelfall auch so unterstellt. Die Frage der Wiederholbarkeit, die unbestreitbar Vorteile in der Wirtschaftlichkeit bietet, wird kaum gestellt.

Wettbewerbe als Instrument

Ich vermisse Architektenwettbewerbe im Wohnungsbau, bei denen dieses Thema als Kriterium auftaucht. Es ist m. E. keine Schande, wenn man als Architekt auch diesen Instrumentenkasten öffnet. Damit keine Langeweile oder Eintönigkeit entsteht, bedarf es einer intelligenten und kreativen Entwicklung, die aber nicht aus dem Stand zu meistern ist. Man weiß aus der Industrie, dass Serien eine lange Vorlaufzeit benötigen. Deshalb sollte dieses Thema ein Standardbestandteil in der Ausbildung von Architekten und Ingenieuren sein. Auch hier ist die gemeinsame Anstrengung von Bauherrschaft, Planern und Bauwirtschaft gefragt. Wir haben genügend Erfahrung und Kompetenz in unserer Branche. Nutzen wir sie! ■

Weitere Informationen unter:
www.gwg-muenchen.de

Das Aufstocken bereits vorhandener Gebäudezeilen, wie hier in Darmstadt-Eberstadt, ist ein Modell mit Zukunft - insbesondere für Ballungszentren mit fehlenden Neubauflächen

THEMA DES MONATS

Modulbauweise: Holz, Stahl, Ziegel, Beton

On top, modular und mobil

Neuen Wohnraum schaffen – insbesondere in Ballungszentren! Ja, gerne – aber wie? Angesichts eines vielerorts knappen Flächenangebots sind neue Wege gefragt. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt testet mit unterschiedlichen Partnern in Darmstadt, Frankfurt am Main, Bergen-Enkheim und Kelsterbach neue Ansätze und Modelle mit Zukunftspotenzial.

Heike D. Schmitt
hd...s Agentur für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Wiesbaden

Quartiersergänzung, Aufstockung, modulares Bauen, Pop-up-Wohnen, Wohnen auf Zeit. Das sind die Schlagworte, die in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft seit Längerem die Runde machen. Doch welche Konzepte passen für welchen Standort? Diese Frage stellen sich viele Entscheider in der Wohnungswirtschaft.

„Modulare Baukörper punkten mit kürzerer Bauzeit, hoher Ausführungsqualität, nachhaltigen Umweltaspekten, sind energieeffizient und äußerst flexibel. Ihre Termin- und Kostensicherheit stellt für den Bauherren einen wesentlichen Entscheidungsvorteil dar“, so das Resümee von Monika Fontaine-Kretschmer, Technische Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt und im Konzern zuständig für Stadtentwicklung, Neubau, Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes, Zentral-Einkauf und Vertragswesen. „Charakteristische Nebeneffekte auf Baustellen wie Lärm, Staub, Abgase und Erschütterungen werden zudem reduziert – ebenso der Baustellenverkehr.“ Nach den bisherigen Erfahrungen des Wohnungsunternehmens

seien modulare Baukörper für bestimmte Flächen auch als temporäre Zwischennutzung von Interesse, da sie relativ staubfrei und leise wieder zu ersetzen seien. „Gerade im Bestand sind sie für die dort bereits lebenden Bewohner weitaus weniger beeinträchtigend als konventionelle Baumaßnahmen.“ Selbst über den gesamten Lebenszyklus des Bauwerks betrachtet, sieht Fontaine-Kretschmer zahlreiche Vorteile beim modularen Bauen, da sich auch bei einem eventuellen Rückbau die Belastungen für Mensch und Umwelt in Grenzen halten. „Außerdem kann durch die Schaffung einer Gemeinbedarfseinrichtung wie z. B. dem Bürgertreff in Kelsterbach (siehe nebenstehenden Kasten) oder einer medizinischen Einrichtung wie etwa einer Arztpraxis im Quartier ein belebender Input für alle Bewohner geschaffen werden.“

Die Herangehensweise entspricht der Philosophie und Strategie des Hauses: Als langjähriger Verfechter innovativer Ansätze in der Stadt- und Immobilienentwicklung verbindet die Unternehmensgruppe bei ihren Projekten soziale Aspekte mit Wirtschaftlichkeit, Investitionssicherheit, ansprechender Architektur, Ökologie und Nachhaltigkeit. Fontaine-Kretschmer räumt jedoch ein: „Die Frage, ob in Modulbauweise oder konventionell gebaut werden sollte, lässt sich dennoch nicht pauschal beantworten. Die Örtlichkeit sowie die spezifischen Anforderungen an das jeweilige Bauwerk sind einmalig und verlangen individuelle Entscheidungen und passgenaue Lösungen.“

BÜRGERTREFF KELSTERBACH MIT SOLARIS-MODULEN

Im Auftrag der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt erbaute Solaris Modular Housing GmbH, Frankfurt am Main, in Kelsterbach den Bürgertreff „Mainhöhe“. Die Bauzeit betrug lediglich vier Wochen. Das Gebäude in Modulbauweise wurde im November 2016 seinem Bestimmungszweck als Treffpunkt und zentrale Anlaufstelle für die Menschen im Quartier übergeben. Es dient als Ort des Austauschs für die Bewohner, soll für Veranstaltungen genutzt werden und steht Vereinen und Initiativen zur Verfügung. Staatssekretärin Dr. Beatrix Tappeser überreichte bei der Einweihungsfeier den aktuellen Förderbescheid des Landes Hessen in Höhe von 875.000 €. Mit dem Bürgertreff nimmt das Geschehen in Kelsterbach weiter Fahrt auf!

Errichtet wurden insgesamt neun Module in Holzständerbauweise mit 7,8 x 3 m Größe. Die Rauminnenhöhe beträgt 3 m. Bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume. Bei diesem Projekt wurden gesonderte Lärmschutzmaßnahmen getroffen: Eine spezielle Schalldämmung, die alle vorgeschriebenen Anforderungen erfüllt, wird durch das Einziehen einer von den Solaris-Technikexperten selbst entwickelten Akustikdecke in Holzbauweise erreicht.

Treffpunkt und zentrale Anlaufstelle für die Menschen im Quartier: der in Modulbauweise errichtete Bürgertreff in Kelsterbach

Quelle: NH/Marc Strohfeldt

Pilotprojekt in Darmstadt: Aufstockung

So auch in Darmstadt-Eberstadt, wo die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt im Rahmen eines Pilotprojekts eine vorhandene Gebäudezeile mit Modulen aufstockte. „Für uns gewinnt das Thema Quartiersergänzung immer mehr an Bedeutung, da wir gerade im Großraum Rhein-Main einfach nicht an genügend Grundstücke für neue Wohnungen herankommen“, ▶

objectflor®
Your Flooring Partner

LVT DESIGN FLOORING
TECHNICAL VINYL FLOORING
RUBBER FLOORING

EXPONA® POLYFLOR™ artigo

www.objectflor.de

CUBITY: DER WIEDERVERWERTBARE WOHNWÜRFEL

Ist Pop-up-Wohnen die Lösung für die Wohnungsnot? Ein neues Projekt in Frankfurt-Niederrad gibt möglicherweise in naher Zukunft Antworten auf diese Frage. Seit November 2016 wohnen acht Regelstudierende, drei Studenten mit Fluchthintergrund sowie ein Sozialwissenschaftler im Cubity und sammeln Erfahrungen mit einer neuen Art gemeinschaftlichen Wohnens. Den Bauplatz für das Pilotprojekt stellte die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, errichtet wurde der futuristische Würfel von der Deutschen Fertighaus Holding AG.

Quelle: Thomas Ott

Der Innenraum des Quaders ist großzügig und hell gestaltet und lädt zu gemeinschaftlichen Aktivitäten ein

Entstanden war das Cubity-Konzept unter der Federführung von Prof. Anett-Maud Joppien und dem zwischenzeitlich verstorbenen Prof. Manfred Hegger, die es gemeinsam mit Architekturstudenten der TU Darmstadt entwickelt haben. Neben Bauart und Gebäudetechnik stellt auch die soziale Komponente in dieser speziellen Form des Zusammenlebens eine Innovation dar.

Cubity setzt sich aus den Wörtern „cube“, „city“ und „community“ zusammen. Der Innenraum des 250 m² großen Quaders besteht aus einer großen Halle, in der ein zentraler „Marktplatz“ mit gemeinsamer Küche, Galerie und Terrasse untergebracht ist. Nach dem Haus-im-Haus-Prinzip beherbergt das Gebäude auf zwei Geschossen insgesamt zwölf 8 m² große Wohnwürfel. Sie stellen die nötige Privatsphäre für die Bewohner her und enthalten neben Bett, Tisch, Stuhl, Schrank und zusätzlichem Stauraum auch eine eigene Duschkabine.

Das Gebäude steht zudem für ein Wohnen auf Zeit, denn Cubity ist besonders für die temporäre Unterbringung geeignet. Die Polycarbonat-Hülle und die unter Nachhaltigkeitskriterien aus nachwachsenden Rohstoffen errichteten Wohnzellen lassen sich schnell zerlegen und binnen sechs Wochen an anderer Stelle wieder aufbauen. Dazu passt das Energiekonzept: Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach erzeugt mehr Energie, als das Haus verbraucht, für Heizung und Klimatisierung sorgt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Das mit Iconic-Award und DGNB-Preis ausgezeichnete Gebäude ist Teil des Pilotprojekts „Daheim: Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“, das vom Fachbereich Integrierte Stadtentwicklung der NH ProjektStadt und dem Deutschen Architekturmuseum gemeinsam umgesetzt und vom Bundesbauministerium gefördert wird (siehe DW 10/2014, S. 26).

Quelle: Thomas Ott

Privatsphäre bieten die zwölf 8 m² großen Schlafboxen. Sie enthalten neben Bett, Tisch, Stuhl und Stauraum auch eine eigene Duschkabine

erklärt Holger Lack, Leiter des Regionalcenters Frankfurt der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. „Deshalb bemühen wir uns umso intensiver um unsere vorhandenen Flächen.“ Das gilt vor allem für die klassische Quartiersergänzung, bei der zwischen bereits bestehenden Häusern auf großen Grundstücken zusätzliche Gebäudezeilen eingezogen werden. Das gilt aber in zunehmenden Maße auch für die Ergänzung in der Vertikalen, die Aufstockung.

Bereits 2014 entstand die Idee, Bestandsgebäude im Zuge einer energetischen Ertüchtigung aufzustocken (siehe DW 4/2014, S. 18 und DW 2/2015, S. 26). Das Konzept der Binovabau präsentierte eine intelligente Lösung zur effektiven Nachverdichtung und energetischen Aufwertung mehrgeschossiger Wohngebäude. „Wir haben geprüft, wo wir im Rahmen einer fälligen Modernisierung oder einer energetischen Sanierung gleichzeitig eine Dachaufstockung realisieren können.“ Von drei möglichen Standorten in Darmstadt erwies sich ein Gebäude im Stadtteil Eberstadt als prädestiniert, um das Konzept in die Praxis umzusetzen. Die Kosten: rund 1.950 €/m² Wohnfläche.

Systembauweise

Die behördlichen Auflagen waren in diesem Fall überschaubar: Für die sechs neu geschaffenen Appartements musste das Unternehmen sieben Pkw-Stellplätze errichten, was jedoch in den Außenanlagen problemlos umzusetzen war. Vorausschauend wurden die Parkflächen gleich so erweitert, dass der Stellplatznachweis auch für ein benachbartes Haus mitgeführt wurde, denn auch dieses Gebäude wird demnächst ebenfalls umfassend saniert und aufgestockt.

Die sechs Wohnungen wurden in Fertigbauweise beim Hersteller vorgefertigt und – nachdem das Dach abgetragen war – innerhalb einer Woche auf den 1960er-Jahre-Komplex mit bislang 27 Wohneinheiten aufgesetzt. Die modernen 2-Zimmer-Penthouses sind zwischen 70 und 80 m² groß. Jedes von ihnen entspricht den neuesten energetischen Standards und besitzt eine großzügige Dachterrasse. Die Module der Binovabau erhielten zudem den Plus-X-Award als „Bestes Produkt 2016/17“. Dies sei ein weiteres Indiz dafür, dass die enormen ökologischen und ökonomischen Vorteile von Dachaufstockungen in Systembauweise mittlerweile im Bewusstsein der Gesellschaft angekommen sind, so ein Statement des Unternehmens.

Einer der vielen Vorteile der Systembauweise bei Dachaufstockungen ist das geringere Gewicht der Bauteile, das in vielen Fällen eine Ertüchtigung der vorhandenen Bausubstanz unnötig macht. Hinzu kommt der Raumgewinn dank schmalerer Wände bei gleicher Wärmedämmung sowie der enorme

Das Bestandsgebäude in Darmstadt-Eberstadt wurde im Zuge einer energetischen Ertüchtigung aufgestockt

Quelle: Binovabau GmbH

Die sechs Wohnungen wurden in Fertigbauweise vorgefertigt und – nachdem das Dach abgetragen war – innerhalb einer Woche aufgesetzt

Zeitgewinn durch die industrielle Vorfertigung der Außenwandelemente.

Quartiersfokus

Bei Nachverdichtungsmaßnahmen habe die Unternehmensgruppe „grundsätzlich das gesamte Quartier im Blick", erklärt Lack. Voraussetzungen für eine Aufstockung seien daher die Notwendigkeit einer energetischen Sanierung der Altbestände und natürlich entsprechende baustatische Gegebenheiten. Darüber hinaus aber sollten die rechtlichen Auflagen einfach zu erfüllen sein – Denkmalschutz oder mangelnde Stellplätze seien derzeit noch schnell ein K.-o.-Kriterium. Er ergänzt: „Die Bauweise unserer Mietshäuser, die in den Jahren vor 1980 errichtet wurden, ist nahezu identisch. Daher lässt sich das Modell leicht auch auf andere Bestände der Unternehmensgruppe übertragen." Aktuell sei ein Objekt in Bergen-Enkheim in Planung: vier Wohnungen mit insgesamt rund 200 m² Wohnfläche.

Weitere Informationen:
www.naheimst.de

DEUTSCHLAND MACHT'S EFFIZIENT.

Entscheiden Sie sich für mehr Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit in Ihrem Unternehmen. Mit hocheffizienten Pumpen und Pumpensystemen von Wilo reduzieren Sie den Strombedarf Ihrer Heizungsanlage um bis zu 90 % – und erwirtschaften langfristig eine deutlich bessere Rendite als mit einer gängigen Kapitalanlage.

Optimale Energieeffizienz geht jetzt ganz einfach: Wilo-Energy Solutions unterstützt Sie mit gezielter Beratung rund um den proaktiven Pumpentausch. Der Staat fördert Ihre Investition mit 30 % der Nettokosten für Pumpen und Installation bis max. 25.000 Euro pro Maßnahme/Wärmeerzeuger.

Alles Wichtige zu Ihren Renditechancen: www.pumpenförderung.de

Pioneering for You

wilo

Die Wohnanlage Waldemardamm in Nauen besteht aus zwei 3-geschossigen L-förmigen Baukörpern, die sich jeweils auf einen eingeschossigen Anbau abstaffeln

THEMA DES MONATS

Modulbauweise schafft schnell flexiblen, hochwertigen Wohnraum

Modulbau bedeutet Raumgewinn

Der Modulbauspezialist Alho fungiert im Havellandkreis bei bereits drei realisierten Wohnungsbauprojekten nicht nur als Generalübernehmer, sondern auch als Investor und vermietet die Gebäude für die Dauer von vorerst zehn Jahren an die Kreisverwaltung. Nach der Erstnutzung als Flüchtlingswohnheime sollen die Bauten bald dem „freien“ Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Iris Darstein-Ebner
Ruess Publica B
Stuttgart

Die Bundesregierung will mit dem sog. 10-Punkte-Programm ein tragfähiges Modell bieten, mit dem auch Wohngebäude errichtet werden sollen, die für einen festen Zeitraum Flüchtlingen zur Verfügung stehen und im Anschluss als Sozialwohnungen genutzt werden können. Neben der Bereitstellung von Bauland, steuerlichen Vergünstigungen und einer Vereinfachung von Bauvorschriften ist auch das Vorantreiben seriellen Bauens Teil dieses Programms. Investoren und Wohnungsbaugesellschaften setzen bei aktuellen Wohnprojekten daher nicht auf provisorische, temporäre Lösungen

Quelle aller Fotos: Alho Holding GmbH

Die Höfe bieten Möglichkeiten für Spiel und Sport im Freien

oder gar Containeranlagen, sondern realisieren Wohngebäude mit Zukunft. Dabei nutzen sie die vielen Vorteile der modernen Modulbauweise: präzise Planung, qualitätsvolle Vorfertigung, kurze Bauzeit, Flexibilität und nachhaltige Wirtschaftlichkeit.

Wichtiger Schritt zu mehr Flexibilität

2015 startete der Hersteller Alho nach gewonnener Ausschreibung durch den Havellandkreis zwei Wohnbauprojekte, bei denen der Modulbauer als Bauherr wie als Generalübernehmer fungiert. Mieter der beiden Ensembles in Nauen und Falkensee – benachbarte Städte im „Speckgürtel" Berlins – ist der Landkreis Havelland, der die Bauten zunächst als Asylbewerberheime, später als Gebäude für den sozialen Wohnungsbau nutzen möchte. Mit diesem Realisierungskonzept, das bereits 2014 in Rathenow realisiert wurde, geht die Kommune keinerlei Finanzierungsrisiko ein. „Dem Landkreis Havelland ist es wichtig, flexibel nutzbaren Wohnraum auf innerstädtischen Grundstücken zu errichten, wo die Gebäude architektonisch und gestalterisch die Vorgaben der Umgebungsbebauung aufnehmen und sich harmonisch in den Ortsteil einfügen", erläuterte damals Martin Felstow, Leiter des Amtes für Gebäude- und Immobilienmanagement (GIM) des Landkreises Havelland. „Als dauerhafte Lösung sind Modulbauten in Qualität und Werthaltigkeit dem Massivbau gleichwertig, aber in einer erheblich kürzeren Bauzeit zu realisieren. Das hat uns überzeugt."

Architektur der kurzen Wege

Die Wohnanlage in Nauen auf einem 5.240 m² großen Grundstück am Waldemardamm beinhaltete einige anspruchsvolle Planungsaufgaben, denn der Bebauungsplan sah einige planungsrechtliche Festsetzungen vor (offene Bauweise bei gleichzeitig hoher Grundstücksausnutzung, Änderung der Nutzung innerhalb des Grundstücks, Ausgleichspflanzungen, Versiegelungsverbot). Diese musste das Planungsteam mit den Vorgaben des Auslobers und dessen Raumprogramm in Einklang bringen. Insgesamt 119 Raummodule wurden im Werk präzise vorgefertigt und zu zwei 3-geschossigen L-förmigen Baukörper montiert, die sich jeweils auf einen eingeschossigen Anbau abstaffeln. In ihrer Mitte entsteht Raum für eine klar definierte Erschließungsachse. Das „Prinzip der kurzen Wege" wird durch eine fußläufige Durchgängigkeit durch die Baukörper erzielt. Außentüren sind im Bereich der Treppenhäuser und dem gegenüberliegenden Gemeinschaftsraum vorgesehen. So können Parkplätze sowie die Spiel- und Sportflächen in den „Innenhöfen" schnell erreicht werden, ohne die Haupteingangstüre nutzen zu müssen. Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen sind zentral in der Erschließungsachse angeordnet.

Das mit einem bossierten Putz ausgerüstete und farblich leicht abgetönte Erdgeschoss bildet die ruhige Basis für die beiden Obergeschosse, in denen sich Fensterbänder mit zum teil bodentiefen Verglasungen und Putzflächen abwechseln. Vorspringende Gebäudeteile, wie die Treppenhäuser, gliedern die bis zu 38 m langen Gebäuderiegel und lassen sie kleinteiliger wirken.

Flexible Grundrisse

Bis zu 255 Personen können die Wohnanlage bewohnen. Gemeinschaftsküchen, Aufenthalts- ▶

Auf den Dachflächen in Falkensee ist eine thermische Solar-Anlage installiert, die Heizung und Warmwasseraufbereitung unterstützt

räume und Sanitäreinheiten, Trockenräume für die Wäsche, Bereiche für Wachschutz, Hausmeister und die notwendigen Diensträume für Heimleiter, Sozialarbeiter sowie ein Krankenzimmer ergänzen das derzeitige Raumprogramm. Grundrisse und technischer Ausbau der Gebäude sind dabei so flexibel angelegt, dass die Bauten nach ihrer Wohnheimnutzung ohne großen Aufwand für den freien Wohnungsmarkt umgewidmet werden können. Das flexible Bausystem mit seiner freitragenden Stahlskelettstruktur und den nichttragenden Wänden macht dies möglich: Wände können versetzt oder geöffnet werden. Auch das Aufstocken und Anbauen ist selbst in bewohntem Zustand möglich, da Baustellen im Modulbau leise, sauber und schnell sind.

Entwicklungspotenzial fördern

Gerade beim Bauen in der Stadt und bei der Schaffung von Wohnraum für viele sind Fantasie und neue Konzepte gefragt. Wie keine andere Bauwei-

Quelle: Alho

Interview mit Michael Lauer

„Nachhaltig und kostengünstig bauen ist kein Widerspruch“

Im Gespräch mit dem Architekten Michael Lauer vom Modulbauspezialisten Alho geht es hier um Vorurteile, Bauzeiten und die Frage, ab wann sich dieses System der freitragenden Stahlskelettstruktur und den nichttragenden Wänden rechnet.

Wie sehen Lösungen im Modulbau in diesem Fall konkret aus?

Gemeinsam mit einem auf Geschosswohnungsbau spezialisierten Architekten hat die Firma Alho Grundrisse für Wohnungstypen entwickelt – von der Microwohnung bis hin zur 4-Zimmer-Familienwohnung. Alle Grundrisse basieren auf einem wirtschaftlichen Modulraster, sind flächenoptimiert konzipiert und können auch an die jeweils spezifischen Wohnungsgrößen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus angepasst werden. Investoren und Bauträger können nun je nach Bedarf die unterschiedlichen Wohnungstypen zu einem Gebäude kombinieren. Es sind dabei unterschiedliche Gebäudekonfigurationen denkbar – von 2- bis 3-geschossigen Laubengangtypen über Punkthäuser bis hin zu 6-geschossiger Blockrandbebauung und Gebäuderiegeln. Was die Fassadengestaltung der Gebäude angeht, ist alles möglich, was auch der Massivbau bietet – von Auskragungen oder versetzten Anordnungen bis hin zu in die Fassade integrierten Terrassen und Balkonen. Modulbauten sind also keine Bauten von der Stange, sondern individuell vom Architekten geplante Bauten.

Die Modulbauweise scheint im öffentlichen Wohnungsbau bislang noch nicht so verankert wie in anderen Immobiliensparten. Woran liegt das?

Wenn Notunterkünfte aus einfachsten Containern von deren Anbietern als „Modulgebäude“ deklariert werden, lässt dies ein völlig falsches Bild in der Öffentlichkeit entstehen, das sich leider auch bei Entscheidern und Investoren einprägt. Alho wirkt diesem Bild jetzt gezielt entgegen und konzipiert Gebäude, die mit ansprechender Architektur überzeugen und von Massivbauten nicht zu unterscheiden sind – von deren konstruktionsbedingten Vorteilen Investoren in der privaten und der öffentlichen Wohnungswirtschaft allerdings deutlich profitieren.

se ist die Modulbauweise in der Lage, neue Wohnformen umzusetzen, mit deren offenen, flexiblen, reversiblen Strukturen sich Bewohner wahlweise komplett abschotten oder aber Räume wie Küchen und Wohnzimmer gemeinschaftlich nutzen können. Nach der Erstnutzung des Gebäudes als Gemeinschaftsunterkunft kann diese Flexibilität auch Familien, Patchwork-Familien, Alleinerziehenden, Best-Ager-Wohngemeinschaften und vielen anderen modernen Lebensgruppen zugutekommen, die die Räume heute als kollektives Wohnzimmer, morgen als Werkstatt oder als gemeinschaftlichen Arbeitsraum nutzen möchten.
Flexible Grundrisse schaffen eine „Architecture of hospitality" und mit ihr passende Wohnformen für eine moderne, sich weiter verändernde Gesellschaft.
In Falkensee „An der Lake" wurde eine Wohnanlage ebenfalls für den Landkreis Havelland realisiert, die auf H-förmigem Grundriss und zwei Etagen 80 vorgefertigte Raummodule zu einem ansprechenden, flexiblen Wohngebäude vereint. 160 Personen finden hier auf 2.770 m² Bruttogeschossfläche eine Heimat auf Zeit, bevor das Gebäude dem konventionellen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt wird. Das vorläufige Raumprogramm mit Zwei- und Dreibettzimmern, Gemeinschaftsflächen, Dienstzimmern und Nebenräumen ist ähnlich wie in Nauen. Und auch die Gestaltung der Fassaden gleicht mit einem spannungsvollen Wechsel aus Fenstern und farbig gestalteten Putzflächen den Wohnbauten im Nachbarort.
Mit ihren WDVS-Fassaden und den thermischen Solaranlagen auf den Dächern, erfüllen die Gebäude in Nauen wie in Falkensee die aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Gebäudehülle sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG).

Weitere Informationen:
www.alho.com

Inwieweit sind die Vorteile der Modulbauweise im Bereich des Geschosswohnungsbaus für Investoren und Träger denn attraktiv?
Vorteile haben Investoren mit Modulgebäuden bereits von Anfang an: Zwar sind die Kosten für die Erstellung eines Modulgebäudes mit denen eines konventionell errichteten vergleichbar. Aber aufgrund der witterungsunabhängigen Vorfertigung kann das ganze Jahr über gebaut werden und das Gebäude bis zu 70% schneller fertiggestellt werden. Hierdurch lässt sich zum einen die Finanzierungsperiode entsprechend verkürzen, und kürzere Finanzierungszeiten wirken sich positiv auf die anfallenden Zinsen aus.
Zum anderen können die Immobilien schneller in Betrieb genommen und vermietet werden, erzielen also früher Einnahmen. Zudem steht der Modulbau durch seine zertifizierten Abläufe und stetigen Kontrollen für Qualität. Bedenkt man, dass „Kostentreiber Nummer eins" am Bau die Mängel und deren Beseitigung darstellen, bietet der Modulbau diesbezüglich einfach Sicherheit - technisch, zeitlich und finanziell.

Wie flexibel sind Investoren in der Wohnungswirtschaft, wenn sie sich für ein Gebäude in Modulbauweise entscheiden?
Dieses Bausystem mit seiner freitragenden Stahlskelettstruktur und den nichttragenden Wänden bietet die Möglichkeit, den Wohngebäudekomplex an sich wandelnde Anforderungen sehr flexibel anzupassen. Wände können versetzt oder geöffnet werden, das Aufstocken und Anbauen ist jederzeit möglich. Die ursprüngliche Investition ist daher unabhängig von der mittel- und langfristigen gesellschaftlichen Entwicklung gesichert.

Können Sie eine Aussage über die Lebenszykluskosten eines in Modulweise erstellten Wohngebäudes treffen?
Nachhaltig und kostengünstig bauen ist kein Widerspruch. Modulgebäude haben systembedingt in Sachen Nachhaltigkeit und Lebenszykluskosten gegenüber konventionellen Gebäuden Vorteile. Konkrete Berechnungen an unterschiedlichsten Projekten der verschiedenen Sparten sind immer wieder zu dem Ergebnis gekommen, dass der Modulbau rund 12% günstiger in der Lebenszykluskosten-Betrachtung abschneidet als konventionell errichtete Gebäude. Dies gilt auch für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau.

Gibt es eine Gebäudegröße, ab der die Modulbauweise besonders wirtschaftlich wird?
Die Wirtschaftlichkeit der Modulbauweise liegt in der seriellen Herstellung immer wiederkehrender, gleichbleibender Einheiten. Für die „Einrichtung" einer solchen Serie entstehen Engineeringkosten, die je nach Komplexität des Projekts leicht variieren können. Dies hat zur Folge, dass erst mit einer bestimmten Anzahl von Einheiten und entsprechender Bruttogrundfläche eine Realisierung des Gebäudes in Modulbauweise wirtschaftlich interessant wird. Als Referenzwert kann man von einer Mindestgröße von ca. 800 m² Grundfläche ausgehen.

Und wie steht es um die Anforderungen der Nutzer an behagliches Wohnen?
Hier kommen die optimalen bauphysikalischen Eigenschaften der Modulbauweise zum Tragen. Dank des systembedingten zweischaligen Wand- und Deckensystems erreichen Modulbauten in Sachen Schallschutz sowohl im Geschossdeckenbereich als auch im Zwischenwandbereich bessere Werte als in der DIN 4109 gefordert. Ähnliches gilt für den Wärmeschutz.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Iris Darstein-Ebner.

THEMA DES MONATS

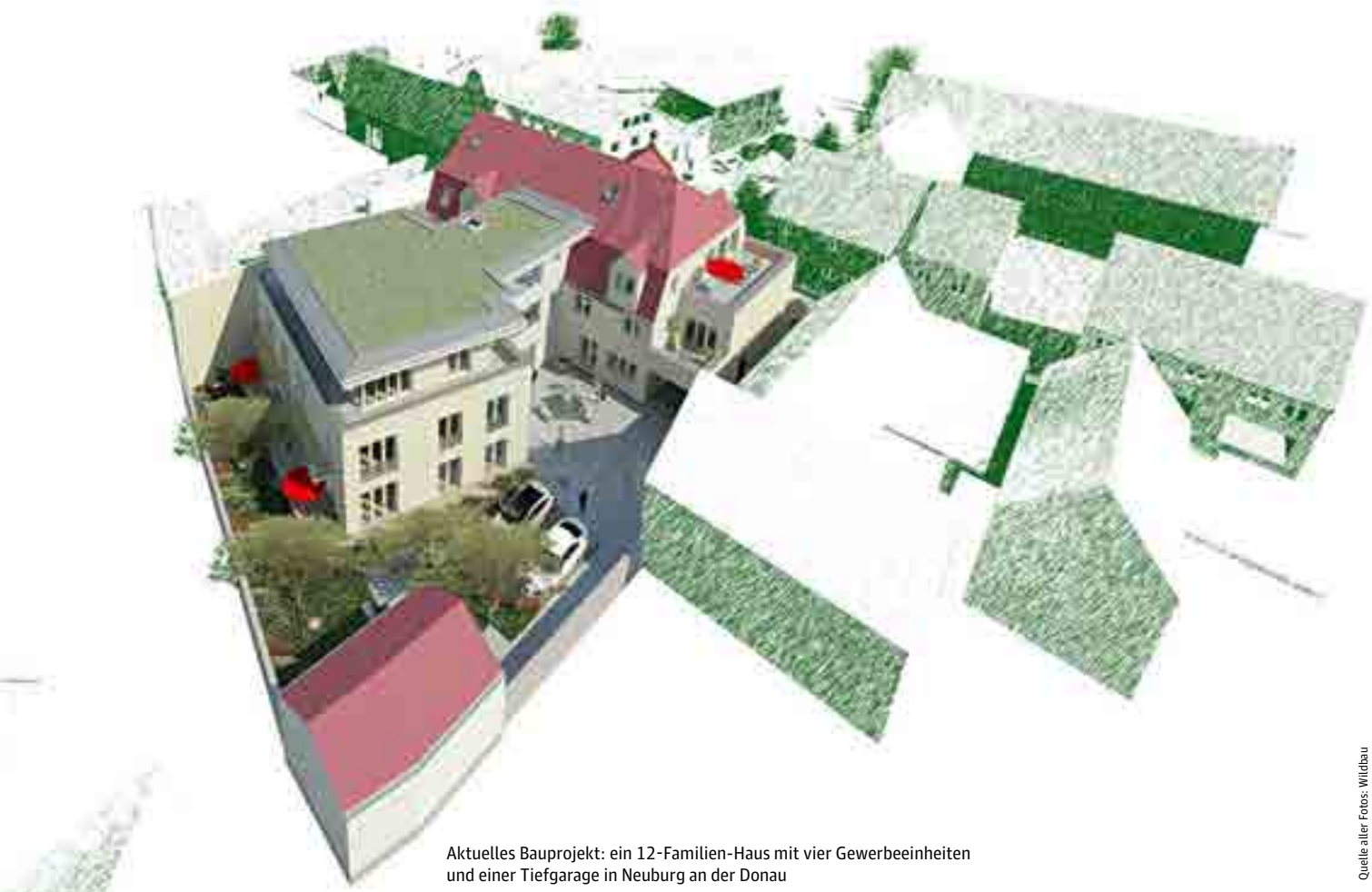
BIM – Building Information Modeling

Modellbasiertes Arbeiten bringt Zeitersparnis von rund 30 bis 40%

Die Firma Wildbau errichtet aktuell ein barrierefreies 12-Familien-Haus mit Tiefgarage in Neuburg an der Donau in massiver Holzbauweise. In den HOAI-Leistungsphasen 1 bis 7 sorgt ein spezielles Projektsteuerungssystem für eine zügige und wirtschaftliche Abwicklung – in 3D-Modellen.

Verena Mikeleit
Tech-PR für RIB
Süßen

Das in Wasserburg am Inn ansässige Generalplanungsunternehmen Wildbau verantwortet seit mehr als 20 Jahren die Planung, den Neubau und die Sanierung bestehender Gebäude. Schwerpunkte des Unternehmens, das sich vorwiegend auf die Region Oberbayern fokussiert, sind der Wohn- und Gewerbebau. Zu den elementaren Werkzeugen in der Planung gehört das modellorientierte Arbeiten mit BIM-5D – einer Kombination aus dreidimensionalen Gebäudemodellen mit durchgängig integrierten Baukosten. Das Unternehmen arbeitet hier mit den Softwareprogram-



Aktuelles Bauprojekt: ein 12-Familien-Haus mit vier Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage in Neuburg an der Donau

Quelle aller Fotos: Wildbau

men Revit Architecture von Autodesk und iTWO 5D von RIB Software. Mit Hilfe der durchgängigen Integration der IT-Lösungen ist es in der Lage, in den Leistungsphasen 1 bis 7 je nach Projektgröße mehrere Wochen Zeit im Vergleich zu einer konventionellen Arbeitsweise mit 2D-CAD-Plänen und händischer Übernahme der Massen und Ausstattungen in eine technische Software einzusparen.

Derzeit ist der Generalplaner mit der Planung und Umsetzung eines 12-Familien-Hauses mit vier Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage auf dem 1.046 m² großen Grundstück in Neuburg an der Donau betraut. Der Bauherr hat den Wunsch nach einem barrierefreien Gebäude geäußert. Die Wohneinheiten sowie ein bis vier alternativ für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Einheiten sollen allesamt vermietet werden.

Das Gebäude wird in massiver Holzbauweise errichtet. Beheizt wird es über eine Wärmepumpe. Weiter soll moderne Technik den Mietern Komfort bringen. Das Bauwerk besteht aus einem historischen und einem modernen Gebäudetrakt, die über einen Treppenturm mit Aufzug verbunden sind. Darunter wird eine Tiefgarage errichtet, die Platz für insgesamt zwölf Fahrzeuge schafft. Das Bauvolumen für diese Maßnahme liegt bei insgesamt ca. 4 Mio. €. Geplanter Fertigstellungstermin ist im Februar 2018.

Leistungsverzeichnisse auf Knopfdruck ...

Objekte wie diese werden schlüsselfertig geplant und realisiert – von der Baugrube bis hin zu Kleinstteilen, wie z. B. Silikonfugen in Sanitärräumen oder Fußbodenleisten. Diese und weitere Daten hält die Software entsprechend bereit. In der Entwurfsplanung beginnen Geschäftsführer Markus Wild und seine fünf bis sechs Kollegen bereits in einer sehr frühen Phase mit der Ausstattung und Bauteildefinition. Die Bauteile werden in der 3D-BIM-Software zunächst grob aufgebaut. Bei einem Dach wäre das beispielsweise nur eine einschichtige Dachfläche.

„Die RIB-Software iTWO 5D übernimmt auf dieser sehr simplen Basis sämtliche weiteren anstehenden Arbeitsschritte, aus denen wir letztlich ganz einfach ein Leistungsverzeichnis (LV) mit allen Massenberechnungen und Kalkulationspreisen erhalten“, erklärt der Geschäftsführer und IT-Experte Markus Wild.

... auf Basis grober 3D-Modellierungen

Zunächst erkennt das System über eine sog. Matchkey-Liste aus der Ausstattungsliste, dass es sich um eine Dachfläche handelt. Dieser individuelle Bauteilkatalog wird vom Unternehmen selbst angelegt und gepflegt. Die Software greift anhand der zugewiesenen Nummer für das Bauteil Dach auf alle relevanten Informationen im Teilleistungskatalog zu, die zur Erstellung des LVs erforderlich sind. So „weiß“ die Software auch über die Klassifizierung mit Variablen in der Ausstattung, dass Sparren benötigt werden, und generiert entsprechend der Vorgaben der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) die Massen und Leistungsbereiche. Zusätzlich stellt das Softwareprogramm Variablen zur Verfügung. Über die Variablenlisten speziell für Zimmererarbeiten ermittelt das Programm in diesem konkreten Fall Sparrenabstände und -querschnitte. Aus diesen Ergebnissen wer- ▶

Neubauvorhaben in Neuburg: Das Bauvolumen für diese Maßnahme liegt bei 4 Mio. €. Geplanter Fertigstellungstermin ist im Februar 2018

den schließlich die erforderlichen Laufmeter und Kubikmeter Bauholz errechnet.

Datenbank-Pflege als Basis

Zur Ermittlung dieser Informationen dient der individuelle Content, den ein Unternehmen, ebenso wie die Matchkey-Liste, selbst erstellt und bei Bedarf erweitert. Der Content beinhaltet Bauteile mit Leistungspositionen und Formeln. „Damit der gesamte Prozess auf Knopfdruck funktioniert und am Ende jeder meiner Mitarbeiter – auch ohne ingenieurtechnischen Hintergrund – in der Lage ist, ein LV zu generieren, ist es wichtig, die Matchkey-Liste sowie den Content stets gut zu pflegen. Jedes neue Bauteil, das wir verwenden, wird daher in unserem Unternehmen umgehend in der Matchkey-Liste sowie im Ausstattungskatalog der Software angelegt, sodass die Daten unmittelbar zur Verfügung stehen“, erklärt Markus Wild.

Die Zeitersparnis bei dieser Methode ist enorm, denn das Team kommt mit groben Zeichnungen ohne entsprechende Detaillierung sehr schnell zum gewünschten Ergebnis, nämlich dem fertigen Leistungsverzeichnis. „Alle Leistungspositionen stehen im System fest“, führt Wild weiter aus. „Und dank der Variablen können wir die Planung wie gewünscht verfeinern.“

Mit der Software können Projekte wie diese kaufmännisch bis zur Schlussrechnung abgewickelt werden

Mit grober Skizze zum Volumen für den Erdaushub

Auf diese Weise reduziert sich der Aufwand beim schlüsselfertigen Bauen signifikant. Denn auch eine Baugrube muss nicht mehr gezeichnet werden, um ein LV für die Erdarbeiten zu erstellen. Nach Angaben des Unternehmens genügt es in diesem Fall, den Keller im BIM-CAD grob zu skizzieren. Die Ausstattungsliste mit den Teilleistungen für den Kellerbereich und zugehörige Variablen, wie beispielsweise Bodenart, Tiefe und Böschungswinkel, helfen dabei, am Ende die Massen für den Erdaushub zu generieren. Die fertig generierten LVs dienen am Ende als Basis für die Ausschreibung und schließlich für die Bauverträge, die ebenso automatisch erstellt werden. „Diese Aufgaben können allesamt von unseren kaufmännischen Angestellten erledigt werden“, resümiert der Geschäftsführer. „Jeder Mitarbeiter in unserem Unternehmen arbeitet mit dem RIB-System iTWO 5D. Dabei stehen den Kollegen jeweils die für ihre Belange relevanten Funktionalitäten zur Verfügung.“

Objekte wie diese werden schlüsselfertig geplant und realisiert – von der Baugrube bis hin zu Kleinstteilen

Größte Hürde: 3D-Modellierung verinnerlichen

Nachdem Markus Wild sich 2010 für die Arbeit mit BIM-Modellen entschieden hatte, vergingen zwei Jahre, bis das Unternehmen die produktive Phase erreicht hatte. „Auch wenn wir zu Beginn eines Projektes nur grobe Zeichnungen erstellen, ist die Umstellung vom händischen Zeichnen oder 2D-CAD auf die 3D-Geometrie mit größerem Aufwand verbunden“, weiß der IT-affine Firmenleiter. Überhaupt sieht er die 3D-Modellierung als größte Hürde für den Umstieg auf modellbasiertes Arbeiten – insbesondere im Bereich des Mittelstands. Ist dieser einmal geschafft, bietet die neue Arbeitsweise eine sehr große Zeitersparnis bei jeder Maßnahme und sorgt für ein durchweg wirtschaftlicheres Arbeiten entlang der gesamten Wertschöpfungskette Bau. ■

Gestaltungs R A U M

Funktions E B E N E

Wechseln Sie doch mal die Perspektive: Das neue Miele Buch ZWIEGESPRÄCHE stellt Themen unserer Zeit einander gegenüber, zeigt Meinungspole, die inspirieren. Tauchen Sie ein in Spannungsfelder wie Konvention – Vision, Funktion – Emotion, Grenze – Weite. Und entdecken Sie die beiden Designlinien unserer neuen Gerätegeneration. Projektentwickler, Architekten, Innenarchitekten und Planer können das Buch kostenlos anfordern unter architekten@miele.de www.miele-project-business.com

Miele

Monolithisches Ziegelmauerwerk

Bezahlbarer Wohnraum mit Weltkulturerbe-Charakter

In Berlin-Wedding baute die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 (BBWO 1892) die Siedlung Schwyzer Straße. Bei der Planung musste das Architekturbüro Bruno Fioretti Marquez nicht nur den Wunsch nach einer wirtschaftlichen Bauweise beachten, sondern sich auch mit der Architektur der gegenüberliegenden Siedlung Schillerpark aus den 1920er-Jahren auseinandersetzen. Eine Lösung entstand nun mit Ziegelmauerwerk.

Wolfgang Deil
PR-Agentur Große GmbH
Berlin

Seit 2008 zählt die Siedlung Schillerpark zum UNESCO-Weltkulturerbe. Es galt daher, das Architekturkonzept des renommierten Architekten und Stadtplaners Bruno Taut weiterzuführen und mit Anforderungen zeitgemäßen Bauens in Einklang zu bringen.

Der Siegerentwurf für den Neubau wurde im nichtoffenen Planungswettbewerb ermittelt. Die Jury lobte das schlüssige Konzept des Hybrids aus Zeilenbau, Block und Hof, welches den besonderen Anforderungen an den Standort entspreche. Die städtebauliche Figur, die auf einem Konstrukti-

Quelle Fotos: Deutsche Poroton, Foto: Gerhard Zwickert

Die Wohnungen vom Erd- bis zum 3. Obergeschoss verfügen auf der Hofseite über Loggien. Im Erdgeschoss ermöglichen bodentiefe Fenster direkten Zugang zum begrünten Innenhof mit Spielmöglichkeiten für die Kinder

Quelle: Bruno Fioretti Marquez

31 der 73 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind barrierefrei, zwei davon rollstuhlgerecht. Zudem gibt es eine Senioren-WG, ein Café sowie leicht zugängliche Abstellräume für Kinderwagen oder Rollstühle. Eine Tiefgarage sorgt für ausreichend Parkraum

Die Lochfassaden der Siedlung Schwyzer Straße führen die zum UNESCO-Weltkulturerbe zählende Architektur des Berliner Schillerparks von Bruno Taut weiter

Der Gartenhof ist über Durchgänge mit der Weltkulturerbe-Siedlung und den umliegenden Grünanlagen vernetzt. Er bildet mit der Wiesenfläche und den Obstbäumen ein „grünes Zimmer“

onsmodul basiert, ist Grundlage für gut nutzbare und flexibel anzuordnende Grundrisse. Das Maß des Moduls beträgt 6,50 m auf 3,75 m. Für die monolithische Mauerwerkskonstruktion wurden dämmstoffverfüllte Poroton-Ziegel verwendet.
„Unser Ziel war es, generationsübergreifenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der sich sowohl an den Traditionen des Schillerparks als auch an aktuellen Gegebenheiten orientiert“, erläutert Ines Schenke, Architektin bei der BBWO 1892. Gemäß dieser Vorgaben entstanden hier 73 1- bis 4-Zimmerwohnungen, eine Senioren-WG mit zehn Zimmern und ein Café. 31 Wohnungen sind barrierefrei, zwei davon rollstuhlgerecht. Die Unterbringung von Kinderwagen und Rollstühlen ist in leicht zugänglichen Räumen in den Eingangsbereichen möglich.

Stilprägender sozialer Wohnungsbau

Die gegenüberliegende Siedlung Schillerpark wurde zwischen 1924 und 1930 im Stil der Berliner Moderne errichtet. Sie war für den sozialen Wohnungsbau nach dem Ersten Weltkrieg prägend. Mit klaren Formen sowie sozialem Anspruch setzte diese Programmatik außerdem wichtige Akzente für den Städtebau des gesamten 20. Jahrhunderts. Herausragender Vertreter war der Architekt und Stadtplaner Bruno Taut. Seine Entwürfe für den Schillerpark sind schlicht gehalten. Die Gebäude besitzen ausgewogene Lochfassaden - Fenster und Farben sind präzise gesetzt. „Es war uns wichtig, diese schlichte, konzentrierte Einfachheit für die Siedlung Schwyzer Straße zu adaptieren“, erläutert Rainer Schmitz, Projektleiter bei Bruno Fioretti Marquez.
Das 4-geschossige Gebäude folgt dem Verlauf der umliegenden Straßen und bildet einen geschützten Hof als grünes Zimmer für Gemeinschaft ▶

Quelle: Deutsche Poroton, Foto: Gerhard Zwickert

Dieser spezielle Schalldämmlüfter wurde in die Fensterlaibung integriert und dämmt u. a. den Lärm des Straßenverkehrs

Quelle: Deutsche Poroton

Der dämmstoffverfüllte Ziegel ist durch seine hohe Druckfestigkeit, seine Schallschutz-, Brandschutz- und Wärmedämmeigenschaften gut für den Einsatz im Geschosswohnungsbau geeignet

und Erholung. Die großzügigen Durchgänge an den Gebäudeecken schaffen Bezüge zur gegenüberliegenden Taut-Siedlung und zu den Grünflächen des Schillerparks. „Die einfache Figur des Ensembles haben wir durch die Aufnahme örtlicher Besonderheiten gebrochen“, erläutert Rainer Schmitz. „Das sind bewusste Anleihen bei Bruno Taut.“

Monolithisches Ziegelmauerwerk für nachhaltiges Wohnen

„Um eine nachhaltige Bauweise nach dem Vorbild Tauts zu erreichen, haben wir uns für eine monolithische, verputzte Mauerwerkskonstruktion aus dämmstoffverfüllten Ziegeln entschieden. Damit erreichten wir architektonisch unser Ziel und nutzen gleichzeitig die Vorteile des Ziegels“, so Schmitz. Trotz der sehr hohen Anforderungen an Statik, Brand-, Wärme- und Schallschutz konnte die Mauerwerkskonstruktion fast vollständig mit Ziegeln gestaltet werden. Um eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten und den Straßenlärm zu minimieren, sind die Wohnungen mit besonderen Schalldämmlüftern ausgestattet, die in den Laibungen und nicht im Fenster integriert sind.

Wo es aus statischen Gründen notwendig war, griffen die Planer bei tragenden Wänden auf eine Kombination aus Stahlbeton und Ziegeln oder betonverfüllten Planfüllziegeln zurück. So bei den Auskragungen und Überspannungen an den beiden Eckdurchgängen des Komplexes oder bei den Erdgeschosswohnungen, die sich über der Tiefgarage befinden. Um die benötigten Wärmedämmwerte und den einheitlichen Putzgrund sicherZustellen, wählten die Planer an solchen Stellen eine Wärmedämmfassade.

Wirtschaftlich bauen für Generationen

Als weitere Pluspunkte einer Ziegelbauweise ohne zusätzliche Außendämmung sieht der Projektleiter Nachhaltigkeit sowie geringe Wartungs- und Instandhaltungskosten. „Genauso wichtig wie ein mineralischer Außenputz war uns, die Wohnungen mit klassischen Holzdielen in drei Zentimeter Stärke und mit Fenstern in Holzkonstruktion auszustatten. Mit Hilfe dieser Materialien gelang es uns, Details des Gebäudes wie in der Tautsiedlung präzise herauszuarbeiten.“

Ines Schwenke von der BBWO 1892 geht davon aus, dass das neue Quartier eine vergleichbare Identifikation der Bewohner mit ihrem Zuhause schaffen kann wie die benachbarte Schiller-Siedlung. Dort leben einige Familien bereits seit mehreren Generationen. „Wir sind überzeugt, dass uns dies auch mit der Schwyzer Straße gelingt.“

Das Bauprojekt wurde budget- und fristgerecht abgeschlossen. Als Gründe nennt Ines Schenke die gute Planung und das Zusammenspiel der Baubeteiligten: „Wir werden die guten Erfahrungen mit Ziegel in weiteren Gebäuden fortsetzen.“ ■

LITERATURTIPP

Modulares Wohnhaus-Konzept

Dieses Konzept basiert im Wesentlichen auf zwei Bausteinen. Zum einen auf den zweihüftig angelegten Wohnmodulen der 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 28 bis 87 m² und zum anderen den Erschließungsmodulen. Die einzelnen Module sind je nach Grundstücksgröße und baurechtlichen Vorgaben (z. B. Geschossigkeit), regionalem Wohnraumbedarf, gewünschtem Wohnungsmix, horizontal und vertikal im ländlichen/städtischen Kontext oder auf der „grünen Wiese“ individuell konfigurierbar. Je nachdem, wie langfristig geplant wird, können auch die Ausbaudetails variieren. Die gewünschte Erscheinungsform ist je nach Budget und Umgebung anpassbar.

Die Broschüre **„Modular - Wohnungen planen & bauen“** vom Ziegel Zentrum Süd e. V. ist als E-Book online über die Seite **ziegel.com > Ziegel Zentrum Süd > Literatur > Broschüren des ZZS** downloadbar

DIE EFFIZIENTE ERP-SOFTWARE FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Haufe wowinex ist die einzige wohnungswirtschaftliche ERP-Software, die Fachwissen, Vorlagen und Arbeitshilfen aufgaben- und vorgangsbezogen in die Arbeitsprozesse einbindet. Dank zahlreicher Erweiterungsmöglichkeiten durch Zusatzmodule, mobile Applikationen und Partnerlösungen ist Haufe wowinex die perfekte Plattform, um Geschäftsprozesse signifikant zu vereinfachen und zu beschleunigen.

- **Zukunftssicher in der Funktionalität**
- **Transparente Weiterentwicklung für Planungs- und Investitionssicherheit**
- **Deckt die Kernprozesse für die professionelle Bewirtschaftung und Verwaltung des Eigen- und Fremdbestandes ab**

www.wowinex.de

Das neue Spendenprojekt der Haufe Benefiz-Golfturnierserie 2017

Golf baut auf!
Ein Schul- und Ausbildungszentrum in Tansania

Die Benefiz-Golfturnierserie zugunsten der DESWOS widmet sich 2017 einem Thema, das der Wohnungswirtschaft sehr vertraut ist und sich mit dem deckt, was viele Wohnungsunternehmen auch in ihren Wohnsiedlungen und Quartieren tun: fördern, unterstützen, befähigen. Unterstützt wird der Bau eines Schul- und Ausbildungszentrums in Kigamboni, Dar-es-Salaam, Tansania. Denn auch in Tansania gilt: „Wir müssen alle Talente fördern ...“

Werner Wilkens
Geschäftsführer
DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
Köln

Dass ein Land wie Tansania alle Talente fördern und seiner Jugend Bildung, Ausbildung und aussichtsreiche Beschäftigung geben muss, ist die feste Überzeugung von Nassoro Mkwesso. Er ist Projektleiter des Kigamboni Community Centres (KCC), einer Partnerorganisation der DESWOS.

Förderung, Befähigung und alternative Angebote

Nassoro Mkwesso kämpft seit zehn Jahren mit gleichgesinnten Jugendlichen um die Verwirklichung dieses Ziels. Das KCC ist ein von Jugendlichen selbstverwaltetes Jugend- und Gemeindezentrum für den Stadtteil Kigamboni in Dar-es-Salaam. Es entstand 2006 aus einer privaten Initiative von Menschen aus dem Viertel. Das KCC bietet bis zu 300 Kindern und Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren eine kostenlose Schulbildung und berufliche Förderung. Das Programm wendet sich an Kinder und Jugendliche, die in ihren Familien aufgrund von Armut und schwierigen sozialen Situationen keine angemessene Betreuung und Fürsorge erfahren. „Verletzliche Kinder“, nennt Habiba Mkota, Tanzpädagogin des KCC, sie.
Fast 30 Lehrer, Ausbilder und Trainer wie Habiba Mkota engagieren sich ehrenamtlich und unter-

Quelle aller Fotos: DESWOS

Die Akrobatik-Kunststücke und Hiphop-Tänze sehen spielerisch aus, erfordern aber hartes körperliches Training, viel Selbstvertrauen, hohe Disziplin und ausgeprägten Teamgeist. Das sind Qualitäten, die die Jugendlichen aus überwiegend armen Familien im Stadtteil Kigamboni, in ihrem sozialen Umfeld in Dar-es-Salaam, bislang kaum erwerben konnten

Die Philosophie des KCC lautet: Mit einfachen Dingen beginnen, Talente fördern, Selbstvertrauen aufbauen

richten die Kinder im Nachmittagsunterricht. Das Lehrangebot ist vielfältig und reicht von der Nachhilfe in den gängigen Schulfächern für die Jüngeren, über berufliche Förderung an der Nähmaschine und am Computer bis zu Bewerbungstrainings und der Gewaltprävention für die Älteren. Sport- und Kulturaktivitäten wie Theaterspiel, Tanz und Akrobatik gehören ebenfalls zum Programm. Jungen Menschen ohne Arbeit werden Alternativen zum „Abhängen" und zum Abgleiten in die Kriminalität geboten, ihre Talente werden gefördert und die Armut der Familien durch soziale und wirtschaftliche Entwicklung bekämpft. Clarence Lutumo schlug sich als Straßenjunge mit Gelegenheitsjobs, z. B. als Autowäscher, durch. Ein Streetworker des KCC holte ihn von der Straße. Kurse in Akrobatik, Englisch und eine Kochausbildung stärkten den Glauben des Jugendlichen an seine Kräfte und Fähigkeiten. Heute arbeitet er als Koch in einem Hotel.

Auch Hilfe zur Selbsthilfe braucht einen Ort

Die Projektbeteiligten haben viel Erfahrung über die Jahre gesammelt und würden ihr Angebot gerne auf eine qualitativ neue Stufe heben und noch mehr Kinder und Jugendliche in Bildungs- und Ausbildungsmaßnahmen bringen. Doch die örtliche Verwaltung will das aktuell vom KCC genutzte Gebäude für andere Zwecke nutzen, so dass die Gruppe voraussichtlich ab 2018 ohne Veranstaltungsräume sein wird. Darum hat das KCC am Stadtrand von Kigamboni ein Baugelände erworben. Dort will die DESWOS in mehreren Phasen ein 4-geschossiges Schul- und Ausbildungszentrum errichten. Im Jahr 2017 rechnet die DESWOS mit einem Investitionsaufwand von 70.000 €.

In der ersten barrierefreien Ausbaustufe sollen sechs Klassenräume gebaut werden. Sie bieten Platz für drei Kindergartengruppen und Vorschulklassen, einen Ess- und Schlafsaal sowie kleine Büros. Der Bau wird so ausgelegt, dass in den Folgejahren eine Aufstockung möglich ist. Zu Beginn des Betriebs müssen die Räume zunächst multifunktional genutzt werden. Das KCC benötigt eine einfache Möblierung, für deren Beschaffung Handwerker vor Ort beauftragt werden sollen. Des Weiteren wird in einem separaten Bau eine Toilettenanlage mit Abwasserklärung erstellt. Mit dem Bau des Schul- und Ausbildungszentrums werden Nassoro Mkwesso und die Mitarbeiter des KCC ihr außerordentliches Engagement fortsetzen können. Mit Hilfe der DESWOS und ihrer Spender erhalten Kinder und Jugendliche im KCC eine Chance auf Bildung und damit auf eine bessere Zukunft. Und eine starke Jugend ist mit entscheidend für die erfolgreiche zukunftsfähige Entwicklung Tansanias.

Weitere Informationen und einen Film über das Kigamboni Community Centre finden Sie unter:
www.deswos.de

Ob Computerkurs (oben) oder Schneiderausbildung: das KCC-Angebot ist vielfältig

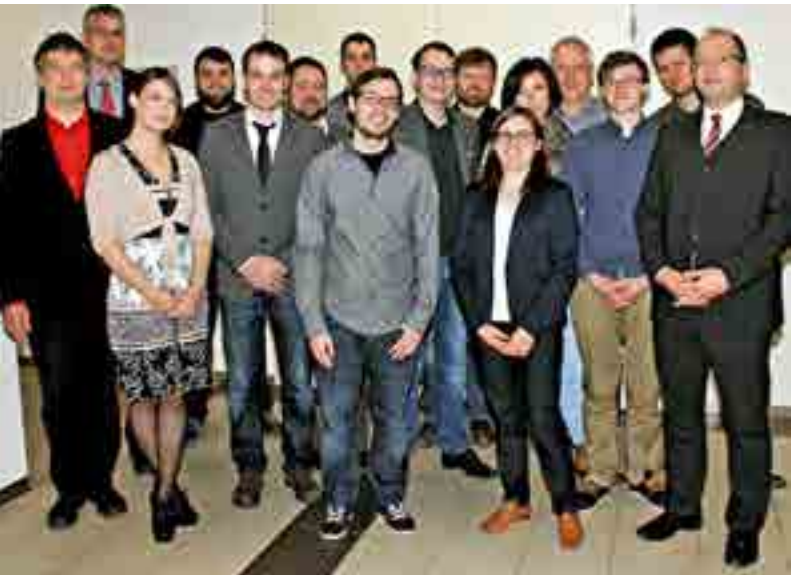
GOLF BAUT AUF!

Die Haufe Benefiz-Golfturnierserie wurde 2006 ins Leben gerufen und ist seitdem kontinuierlich gewachsen.
Im Jahr 2016 konnten, unterstützt durch die Sponsoren B&O, Domus, Dr. Klein und Vallox sowie EBZ Business School Alumni, Knauf, M-Teq, Techem, Viessmann und WL-Bank, insgesamt 56.000 € zugunsten der DESWOS erspielt werden. Wenn Sie mehr über die Golfserie erfahren oder die Stimmung der Turniere „erspüren" wollen, finden Sie Eindrücke in Form von Fotos und Filmen auf:

Weitere Informationen:
www.golf.haufe.de

Projekt Winner gestartet

Grüner Strom für Mieter und Elektroautos



Quelle: VSWG

Gruppenfoto zum Auftakt aller beteiligten Partner des Projekts Winner

Unter Federführung der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg) und des Verbands Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) sind in Chemnitz erstmals die Beteiligten des Projekts Winner zusammengekommen. Ziel des Projekts ist die Gewinnung von Strom durch eine Photovoltaikanlage auf einem Gebäude der CSg. Der „grüne" Strom soll als Mieterstrom und zum Antrieb von Elektrofahrzeugen genutzt werden. Die mittels Solarstrom betriebenen Elektroautos sollen in erster Linie von wohnungswirtschaftlichen Dienstleistern genutzt werden, etwa Pflegediensten oder Handwerkern.

Langfristig sollen auch die Mieter von der Ladesäule vor dem Haus profitieren. Die Mitglieder der CSg sollen die Möglichkeit bekommen, die Elektroautos selbst auszuleihen und privat zu nutzen. Auf diese Weise könnten einige Mieter auf die Anschaffung eines eigenen Autos verzichten, was die Umwelt und die angespannte Parksituation entlasten würde. Das Projekt Winner ist Teil des Technologieprogramms „IKT für Elektromobilität III: Einbindung von gewerblichen Elektrofahrzeugen in Logistik-, Energie- und Mobilitätsinfrastrukturen" und wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) gefördert.

Weitere Informationen:
www.vswg.de

Interdisziplinärer Kongress

Energieforum West 2017

Beim Energieforum West am **23. und 24. Januar 2017** in der Philharmonie in Essen treffen erneut hochkarätige Akteure, Experten und Praktiker zusammen. Der Kongress bietet Akteuren der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die Möglichkeit, innovative Konzepte, Projekte und Geschäftsmodelle kennenzulernen und neuestes Wissen mitzunehmen.

15 Mitveranstalter wirken beim interdisziplinären Kongress mit. Sie bieten den Teilnehmern eigene Veranstaltungen mit Vorträgen, Workshops und Podiumsdiskussionen. Was leisten Wärmepumpen? Welche Erfahrungen wurden beim Mieterstrom in der Praxis gemacht? Welche Kostentreiber gilt es bei Sanierung und Modernisierung zu vermeiden? Welche Potenziale und Synergieeffekte bleiben ungenutzt? Welche rechtlichen Änderungen greifen, welche politischen Vorhaben gilt es umzusetzen?

Das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft veranstaltet den Kongress zum dritten Mal in Folge und kooperiert mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen und der Energie- und Umweltmanagementberatung Pöschk. Besonders unterstützt wird der Kongress vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Die EnergieAgentur.NRW wird in 2017 gemeinsam mit dem NRW-Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz als Partner und Mitveranstalter teilnehmen.

Weitere Informationen:
www.energieforum-west.de

Allensbach-Studie

Vorbehalte gegen Smart Home

Quelle: Deutsche Telekom/T-Systems

Das Institut für Demoskopie Allensbach hat im Auftrag von T-Systems und in Kooperation mit dem Centrum für Strategie und Höhere Führung einen Sicherheitsreport erstellt, der die Risikoeinschätzung der Bevölkerung untersucht. Die Studie beschäftigte sich auch mit der Smart-Home-Anwendung einer automatischen Heizungsregulierung. 45% der Befragten gehen davon aus, dass sich Geld sparen lässt, da durch diese Entwicklung nur geheizt würde, wenn sie zu Hause sind. 39% gehen davon aus, dass die Wohnung immer optimal beheizt würde.

Die Studie verdeutlichte gleichzeitig, dass es große Vorbehalte gegen derartige Technologien gibt. So wollen 42% der Befragten nicht, dass registriert wird, wann sie zu Hause sind und wann nicht. Unter den nicht an dieser Anwendung Interessierten lag dieser Wert bei 55%. 38% der Befragten gaben an, dass sie selbst darüber entscheiden möchten, wie sie die Heizung einstellen. Unter den Skeptikern sprachen sich sogar 58% gegen eine automatische Einstellung der Heizung aus. Vor einem Missbrauch der Daten scheinen sich nur wenige Befragte zu fürchten – mit 25% wurde hier der niedrigste Wert erreicht.

Weitere Informationen:
www.ifd-allensbach.de

Klimaschutz beim Wohnen

Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand gegründet

Um die Klimaschutzziele der Bundesregierung in Bezug auf einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 erreichen zu können, sind umfangreiche energetische Maßnahmen an Gebäuden notwendig. Insbesondere die immer höheren Anforderungen stoßen auf Kritik der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Sie seien mit immer höheren Sanierungskosten und steigenden Mieten verbunden, die weder Vermieter noch Mieter durch höhere Mieten oder eingesparte Energiekosten kompensieren könnten.

Ende November 2016 wurde daher in Berlin die „Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand" gegründet. Mitglieder sind der GdW, die Wohnungsunternehmen Vonovia, LEG, DOGEWO21, Spar- und Bauverein eG Dortmund, die EBZ Business School - University of Applied Sciences (Professur für Energiefragen der Immobilienwirtschaft), die Technische Universität Dresden (Professur für Gebäudeenergietechnik und Wärmeversorgung) sowie die Firmen Danfoss, Techem, Bosch Thermotechnik und Ista. Dieses Bündnis hat das Ziel, den Klimaschutz beim Wohnen bezahlbar umzusetzen. Es gelte, die technische Infrastruktur von Gebäuden durch Maßnahmen mit einem hohen Kosten-Nutzen-Effekt zu verbessern, um nicht genutzte Effizienzpotenziale bei der Wärmeversorgung mit relativ geringen Kosten heben zu können, so die Allianz. Sie setzt sich dabei für einen kostenoptimierten, technologieoffenen Maßnahmenmix ein.

In einem eigens durchgeführten, praxisnahen Forschungsprojekt werden deutschlandweit in über 500 Mehrfamilienhäusern verschiedene Technologien auf ihre Einspareffekte hin untersucht. „Die Forschungsergebnisse sollen zeigen, welche Maßnahmen gemessen an der notwendigen Investition besonders hohe Einspareffekte bringen", so Projektleiter Prof. Dr. Viktor Grinewitschus von der EBZ Business School. Geplant sind eine Datenanalyse bereits durchgeführter Sanierungsmaßnahmen, eine Studie zu Möglichkeiten der Effizienzsteigerung von Heizkesseln sowie eine Pilotstudie, bei der verschiedene technische Maßnahmen im praktischen Einsatz untersucht werden. Dazu zählen sowohl die Optimierung der Wärmeverteilung im Gebäude, wie etwa der hydraulische Abgleich, als auch die Unterstützung der Bewohner bei möglichst sparsame, Heizverhalten z. B. durch programmierbare Heizkörperthermostate, eine mobile Steuerung der Heizkörper über vernetzte Technik, zeitnahe Informationen zum Wärmeverbrauch oder Lüftungsassistenten. „Ich bin überzeugt, dass man mit solchen Maßnahmen für weniger als 10 €/m² Wohnfläche viel Energie einsparen und damit bis zu 15% CO_2 zusätzlich vermeiden kann", sagte Techem-Geschäftsführer Frank Hyldmar.

Vertreter der „Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand"

Weitere Informationen:
www.energieeffizient-wohnen.de

HBCD-haltige Dämmstoffe

Wohnungswirtschaft begrüßt Ausnahmeregelung für Entsorgung

Dämmstoffe aus Polystyrol, die zu mehr als 0,1% das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) enthalten, müssen seit dem 1. Oktober 2016 als gefährlich eingestuft werden. Nun hat der Bundesrat eine Ausnahmeregelung beschlossen: Befristet auf ein Jahr sollen die HBCD-haltigen Dämmstoffe nicht als „gefährlicher Abfall" gelten und können wie gewohnt entsorgt werden. Der entsprechende Verordnungsentwurf wurde mit der Bitte um endgültigen Erlass der Bundesregierung zugeleitet (Stand: Redaktionsschluss am 19. Dezember).

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. begrüßte den Bundesratsbeschluss. „Diese Übergangsregelung würde den Wohnungs- und Bauunternehmen Luft verschaffen, um die aktuellen Probleme bei der Dämmstoffentsorgung zu regeln", erklärte GdW-Prädident Axel Gedaschko. So könnten die bisherigen Entsorgungswege genutzt werden, bis eine abfallrechtliche Lösung gefunden ist.

Zuvor hatten sich der GdW und andere Verbände besorgt über die Auswirkungen der seit dem 1. Oktober geltenden Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) geäußert: Zu befürchten sei, dass es dadurch zu Verzögerungen und Mehrkosten bei Sanierungen komme. Nach Angaben des GdW nahmen viele Entsorgungsunternehmen das Material nicht an, da ihnen die Genehmigungen dafür fehlten oder sie nicht über die technischen Vorrausetzungen verfügten. Neben Kostensteigerungen durch höhere Annahmekosten bei den Verbrennungsanlagen seien daher auch höhere Transportkosten zu erwarten gewesen, weil nur einzelne Verbrennungsanlagen über eine entsprechende Anlagengenehmigung verfügten. Zusätzlich dürfe nicht jedes Transportunternehmen gefährlichen Abfall transportieren. Auch die Bereitstellung separater Entsorgungscontainer auf der Baustelle sowie die Dokumentation des Umgangs mit gefährlichen Abfällen verursache erhöhte Kosten.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen) hatte das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen und das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz aufgerufen, die Regelung zu prüfen. „Die Wohnungsunternehmen tun viel für bezahlbares, energieeffizientes und demografiegerechtes Wohnen", sagte Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Mehr erreichen können sie, wenn sie nicht durch neue Kostentreiber belastet werden."

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. hatte eine Umfrage unter seinen Mitgliedsunternehmen zu den Auswirkungen der Verordnung durchgeführt. Rund 60% der befragten Mitgliedsunternehmen gaben an, die Regelung wirke sich auf geplante Sanierungsmaßnahmen aus. Knapp 60% gaben an, dass sich die Entsorgungskosten von HBCD-haltigen Dämmstoffen zwischen 10 und 30% verteuert hätten. 38% gaben an, dass Entsorgungsbetriebe in ihrem Umfeld keine HBCD-haltigen Dämmstoffe annehmen würden und sie die Stoffe daher in Containern oder anderweitig zwischenlagern müssten. Rund ein Drittel gab an, Sanierungen auf unbestimmte Zeit zurückgestellt zu haben.

Weitere Informationen:
www.gdw.de

MESSE

E-world 2017 setzt auf Innovationen

Vom **7. bis 9. Februar 2017** findet in der Messe Essen die E-world energy & water statt. Europas Leitmesse der Energiewirtschaft baut die Zukunftsfelder der Branche weiter aus: Die E-world energy & water gibt jungen Start-up-Unternehmen und Forschungseinrichtungen mehr Raum für ihre Präsentationen. In vielen Bereichen der Energiebranche setzen frisch gegründete Firmen neue Impulse mit innovativen Geschäftsideen. Diese Ideen müssen sichtbar werden. Dazu eröffnet die E-world 2017 einen eigenen Themenbereich namens Innovation. Hier haben Firmengründer und junge Unternehmen die Chance, wichtige Kontakte zu Investoren und Vertretern der Industrie zu knüpfen.

Der Themenbereich Innovation vereint den Gemeinschaftsstand der jungen und innovativen Unternehmen, den Gemeinschaftsstand „E-world meets Start-ups" sowie die Aussteller aus dem Bereich Wissenschaft und Forschung. Ergänzt wird der neue Themenbereich mit einem Fachforum. Hier diskutieren Branchenexperten neue Geschäftsmodelle, Konzepte und Ideen für die Energiezukunft.

Weitere Informationen:
www.e-world-essen.com

Quelle: E-world

Mobilität durch regenerative Energien – eines der Themen auf der E-world

Energieversorgung

WIRO gründet Tochtergesellschaft WIR

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH hat eine neue Gesellschaft gegründet. Ab dem 1. Januar 2017 betreibt die „WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH“ alle gasbetriebenen, zentralen Heizungsanlagen des Wohnungsunternehmens. Die Energietochter WIR will nicht nur gute und günstigere Konditionen mit Gaslieferanten aushandeln, sondern auch in alternative Heizsysteme investieren, erklärt Geschäftsführer Ingolf Wenzel: „Technologien wie Solarthermie, Blockheizkraftwerke und Erdwärmeanlagen senken ebenfalls die Kosten und den CO_2-Ausstoß.“ Hintergrund der Gründung der Tochterfirma: Die WIRO muss in mehr als 6.500 Wohnungen die Wärmetechnik erneuern. Die Gasanlagen sind teilweise 20 Jahre alt. Ralf Zimlich, Vorsitzender der WIRO-Geschäftsführung, schätzt die Kosten auf 19,5 Mio. €.

Weitere Informationen:
www.wiro.de

Quelle: Gewobag

Die Kombination aus Windkanal und Solarpaneelen soll besonders effektiv sein

Öko-Kraftwerk

Stromgewinnung auf dem Dach

Die Gewobag setzt in Kooperation mit den Berliner Stadtwerken erstmalig eine neue Technik zur Gewinnung von Ökostrom auf dem Dach eines 12-geschossigen Wohngebäudes am Blasewitzer Ring ein. Zehn sog. Windrails - hierbei handelt es sich um Solar-Wind-Kraftanlagen - sowie zusätzliche Photovoltaikanlagen wurden dort montiert. Die Windrails bestehen pro Modul aus vier Solarpaneelen und einem Windkanal mit jeweils zwei Windturbinen. Dieser Windkanal verstärkt den natürlichen Wind, der die Dachkante überströmt und nutzt die Druckunterschiede am Gebäude: Die Luft strömt durch einen 2,5 m langen sog. Venturi-Kanal. Durch den Druckunterschied vor und hinter dem Kanal wird die natürliche Windgeschwindigkeit erhöht. Dadurch steht mehr Windleistung bei gleicher Fläche zur Verfügung. Die Windströmungen kühlen zugleich die Solarpaneele und erhöhen so deren Wirkungsgrad.
Der Strom wird im Haus für Licht, Fahrstühle und Lüftung genutzt und kann von den Mietern direkt bei den Stadtwerken bezogen werden.

Weitere Informationen:
www.gewobag.de

ISH

Weltleitmesse
Erlebniswelt Bad
Gebäude-, Energie-, Klimatechnik
Erneuerbare Energien

Frankfurt am Main
14. – 18. 3. 2017

Water. Energy. Life.

Das gesamte Spektrum zukunftsweisender Lösungen für Gebäudetechnik.

messe frankfurt

Kombination von BHKW und Begleitheizung

Energieeffizienz senkt Betriebskosten

In der Spreewaldstadt Lübben stand die Genossenschaftliche Wohngemeinschaft Lübben eG (GWG) vor einer Herausforderung. Die zu Zeiten der Vollvermietung realisierte und günstige Heizungslösung wurde mit steigenden Leerständen und Stromkosten kontraproduktiv. Eine Contracting-Lösung mit BHKW lieferte ein für die Wohnkosten der Mieter und die inzwischen wieder rückläufige Leerstandsentwicklung optimales Resultat.

Nicole Jaegers
Vorstandsmitglied
Genossenschaftliche Wohngemeinschaft Lübben eG
Lübben (Spreewald)

Jürgen Busch
Vorstandsmitglied
Genossenschaftliche Wohngemeinschaft Lübben eG
Lübben (Spreewald)

Die beiden 5-geschossigen Plattenbauten vom Typ P2 mit jeweils 50 Wohnungen entstanden 1983. Die Versorgung mit Wärme und Warmwasser erfolgte über das Fernwärmenetz der Stadtwerke. Jeweils eine Fernwärmeübergangsstation in den Kellergeschossen schlossen die Gebäude an das Netz an. Die Heizungsanlage war – so wie bei vielen Wohngebäuden aus der Zeit – als Einrohrheizsystem konzipiert worden. Jedes Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 2.840 m² und einer Heizfläche von ca. 2.565 m². Die Häuser weisen auf jeder Etage jeweils zwei Wohnungen auf; insgesamt 90 typische 3-Raum-Wohnungen und zehn 2-Raum-Wohnungen sind vorhanden.

Die innenliegenden Bäder und Küchen werden ebenfalls ganz zeitgemäß durch einen gemeinsamen Versorgungsschacht mit Wasser versorgt sowie belüftet. Die Belüftung des Sanitär- und Küchentraktes erfolgte durch Schwerkraft. Die

Die Mieter des Gebäudes Heinrich-von-Kleist-Straße 10-19 profitieren von der Sanierung sowie – dank eines BHKW – von gesunkenen Betriebskosten

Quelle: GWG Lübben

Quelle: GWG Lübben

Früher grau, heute bunt – der modernisierte P2-Typ der GWG Lübben ist auch Standort eines modernen Mini-BHKWs

Quelle: GWG Lübben

In einem der Häuser wurde Raum für neue Wohnformen geschaffen. Der Gemeinschaftsraum (hier im Rohbau) ist Teil des Konzepts

Küchen waren grundsätzlich durch „große" als Mobiliar fungierende Küchendurchreichen vom Wohnzimmer getrennt. Zahlreiche Küchendurchreichen waren allerdings mit den Jahren entfernt und die Küchentüren geschlossen worden, sodass der Küchenbereich dem Wohn-und Essbereich zugeordnet war.

Erste Modernisierung

Im Jahr 1997 erfolgte die energetische Modernisierung der Häuser. Dabei wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Wärmedämmung der Fassade,
- Austausch der Fenster,
- Erneuerung der HA-Station mit Warmwasserspeicher,
- Erneuerung der Sanitärstränge,
- Sanierung der Treppenhäuser und Einbau neuer Wohnungseingangstüren,
- Erneuerung der Hauseingangsbereiche (Klingel- und Briefkastenanlage, zentrale Schließanlage),
- Dämmung der Dachböden und Kellerdecken,
- Erneuerung der Dacheindeckung,
- Einbau einer zentralen Lüftungsanlage.

Vor der komplexen Modernisierung wurde die Versorgung der Häuser mit Warmwasser durch den Einbau einer elektrischen Begleitheizung im Jahr 1994 bereits umgestellt. Dabei wurde direkt an der Rohrleitung bis zur Entnahmestelle - in diesem Bereich wird die Wärme benötigt, damit die Temperatur gehalten werden kann - ein leicht montierbares Heizband befestigt. Bei dem verwendeten Produkt handelte es sich um HWAT-Plus-Heizbänder des Herstellers Raychem.

Die Wärmeabgabe erfolgt an jedem Punkt der Rohrleitung. Wird warmes Wasser gezapft, erhöht sich die Rohrtemperatur und die Heizleistung kann entsprechend sinken. Sinkt jedoch die Rohrtemperatur bei stehendem Wasser ab, steigt die Heizleistung. Die Wassertemperatur bzw. Haltetemperatur kann über einen Temperatursteller eingestellt werden. Die Versorgung der Fernwärme blieb auch nach der Sanierung zunächst erhalten.

Handlungsbedarf: Begleitheizung und Wohnungsleerstand

Die elektrische Rohrbegleitheizung hatte zum Zeitpunkt der Sanierung aus Sicht der Planer viele Vorteile: Die Verlegung nur einer Rohrleitung spart Kosten sowie Platz im Installationsschacht. Wärmeverluste werden sofort ausgeglichen. Das Warmwasser wird sicher auf der gewünschten Temperatur gehalten. Gegenüber einem Zirkulationssystem verfügt die Begleitheizung nicht über mechanische Bauteile wie Pumpen, die im Schadensfall zum Ausfall des gesamten Systems führen können. Der relativ hohe Stromverbrauch der elektrischen Rohrbänder kann über die Betriebskostenabrechnung als Bestandteil der Heiz- und Warmwasserkosten auf die Mieter umgelegt werden. Auftretende Wärmeverluste müssen durch die elektrische Begleitheizung ausgeglichen werden. Die Begleitheizung hat einen relativ hohen Stromverbrauch.

Unter den zum damaligen Zeitpunkt vorherrschenden Bedingungen zeigte eine Wirtschaftlichkeitsberechnung jedoch deutliche Kostenvorteile eines Begleitheizungssystems gegenüber einem Zirkulationsheizungssystem sowohl im Energieaufwand wie auch bei den Jahreskosten. Gleichzeitig wurden auch ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt. So waren der Primärenergieaufwand und die CO_2-Emissionen bei dem Heizbandfabrikat nicht einmal halb so hoch wie bei der Zirkulationsleitung.

Zum Zeitpunkt der Investitionsentscheidung konnten die dramatisch steigenden Stromkosten jedoch noch nicht abgeschätzt werden. Diese wurden im Wesentlichen durch gesetzgeberische Entscheidungen nach der energetischen Modernisierung der Häuser im Jahr 1997 verursacht. So wurde 1999 die sog. Ökosteuer eingeführt, der im Jahr 2000 die EEG-Umlage auf der Grundlage des Erneuerbare-Energien-Gesetz sowie die KWK-Umlage nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz im Jahr 2002 folgten. Zum Ausgleich der Netzentgeltbefreiung stromintensiver Unternehmen mussten zudem im Jahr 2012 die Umlage nach § 19 Abs. 2 StromNEV und bereits ab 2013 die Offshore-Haftungsumlage nach § 17f EnWG zur Deckung von Schadenersatzkosten, die durch den verspäteten Anschluss von Offshore-Windparks an das Übertragungsnetz entstehen können, verkraftet werden. Eine weitere Umlage nach § 18 der Verordnung über Vereinbarungen zu abschaltbaren Lasten wurde erst im Jahr 2014 eingeführt. Alles in allem summiert sich der derzeitige Anteil des Strompreises für Steuern, Abgaben und Umlagen auf fast 55%.

Die gesetzgeberischen Maßnahmen führten im Zeitverlauf zu einer erheblichen Kostensteigerung der Verbrauchseinheit für Strom und damit zu steigenden Betriebskosten für die Warmwasserbereitung, die für die Mieter zu einer großen Belastung wurden. Gleichzeitig bildete sich ab dem Jahr 2001 in den Beständen struktureller Leerstand, der bis zum Jahr 2012 auf insgesamt 28% anwuchs. Durch den Leerstand stieg der ▶

CONTRACTING-LÖSUNG BEI DER GWG LÜBBEN

Quelle: GWG Lübben

Anteil der Wohnungen, in denen kein warmes Wasser bezogen wurde, an. Der flächendeckende und regelmäßige Wasserbezug ist jedoch die Voraussetzung für die wirtschaftliche Arbeitsweise der Begleitheizung. Mit steigendem Leerstand stieg der Stromverbrauch (zusätzlich zu den steigenden Kosten pro Stromverbrauchseinheit) an, da die verbleibenden Mieter auch den Mehrverbrauch für die Rohrstreckenabschnitte der nicht mehr bewohnten Wohnungen tragen mussten. Es entstand ein Teufelskreis. Die überdurchschnittlich hohen Betriebskosten stellen ein weiteres Vermietungshemmnis dar.

Für den Vorstand der Genossenschaft ergaben sich somit zwei wichtige Aufgaben:

1.) Leerstandsabbau und
2.) Senkung der Stromkosten für die Begleitheizung.

Senkung der Stromkosten durch ein BHKW

Im Jahr 2013 wurde die Fernwärmeversorgung durch die Stadtwerke in Lübben beendet und die Genossenschaft musste eine geeignete Beheizungsart finden, die gleichzeitig die hohen Stromkosten berücksichtigt. Schnell rückte daher der Einsatz eines BHKW in den Fokus. Der erzeugte Strom sollte bei diesem Modell vorrangig für den Verbrauch vor Ort insbesondere für die Begleitheizung eingesetzt und nur subsidiär eingespeist werden. Soweit der Verbrauch der Begleitheizung abgedeckt ist, sollten weitere betriebskostenrelevante technische Anlagen in den Häusern mit dem BHKW-Strom versorgt werden. Ziel war es, möglichst wenig Strom in das Stromnetz einzuspeisen. Das Problem waren jedoch die „zwingend" zu vereinnahmenden Einspeisevergütungen.

Grundsätzlich ist die Genossenschaft ein Gewerbebetrieb, deren Tätigkeit in vollem Umfang der Gewerbesteuer unterliegt. Für Wohnungsgenossenschaften wurde jedoch das Instrument der „erweiterten Gewerbesteuerkürzung für Grundstücksunternehmen" geschaffen. Dies soll ihnen ermöglichen, den Teil ihrer Einkünfte, der aus der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes stammt, gewerbesteuerfrei zu stellen. Darüber hinaus sind eng formulierte „Nebentätigkeiten" möglich, deren Erträge zwar gewerbesteuerpflichtig sind, die aber die erweiterte Kürzung für das Kerngeschäft nicht in Frage stellen. Die Einspeisevergütung gehört nicht zu den privilegierten „Nebentätigkeiten" und würde zum Verlust der erweiterten Kürzung führen. In der Folge müssten alle Einkünfte der Genossenschaft gewerbesteuerpflichtig werden. Daher war der Einbau und Betrieb eines BHKW durch die Genossenschaft nicht möglich.

Es kam also nur die Zusammenarbeit mit einem Contractor in Betracht, der unter Einsatz eines BHKW der Genossenschaft günstigen Strom sowie Wärme für die Versorgung der Häuser in der Heinrich-von-Kleist-Straße liefert. Die Suche nach einem geeigneten Partner führte 2013 zum Erfolg: Der Wärmelieferungsvertrag mit der ECS Energieconsulting und Service GmbH aus Dresden, der auch den Arbeitspreis für den aus dem BHKW gelieferten Strom umfasst, wurde unterzeichnet. Dieser liegt deutlich unter dem Marktniveau und gewährleistet so eine deutliche Reduzierung der Stromkosten über viele Jahre.

Umstellung der Fernwärmebeheizung auf BHKW

Im August 2013 wurde die Umstellung von der Fernwärmeheizung auf die neue Heizanlage vollzogen. Die Heizstation befindet sich seitdem in den Kellerräumen der Heinrich-von-Kleist-Straße 10. Neben dem BHKW mit 5 kW elektrischer Leistung wurde für die insgesamt 100 Wohnungen ein Gas-Brennwertkessel installiert (Viessmann Vitocrossal 200, 400/370 kW). Zwischen dem Heizraum und dem gegenüberliegenden, 45 m entfernten Gebäude Heinrich-von-Kleist-Straße 19 wurden ein Wärmeverteilnetz zur Versorgung mit Heizenergie und ein Stromverteilnetz zur Stromversorgung durch das BHKW verlegt.

Ein neues elektrisches Verteilnetz verbindet heute den Heizraum mit dem BHKW und versorgt die elektrische Begleitheizung in allen Wohnungen mit Strom. Darüber hinaus werden die Lüftungsanlagen für die innenliegenden Bäder und der Hauslichtstrom in insgesamt acht Hausaufgängen mit dem Strom aus dem BHKW versorgt. Nach der Inbetriebnahme des BHKW erfolgte im Jahr 2014 die sukzessive Ausweitung des elektrischen Verteilnetzes, um eine optimale Auslastung des BHKW zu erreichen, d. h. möglichst viel erzeugten Strom als betriebskostenrelevanten Strom nutzen zu können. Der Betrieb der Heizungsanlage wird von einem ortsansässigen Unternehmen rund um die Uhr fernüberwacht. Bei Störungen kann ein Eingriff erfolgen, bevor Mieter diese bemerken.

Eingesetzt wird ein gasbetriebenes Mini-BHKW (Typ Neo Tower Premium S der Firma RMB Energie GmbH aus dem niedersächsischen Saterland) mit einer elektrischen Leistung von 5,0 kW, das für einen jährlichen Energiebedarf von 20.000 bis 50.000 kWh Strom und von 60.000 bis 100.000 kWh Wärme ausgelegt ist. Die eingesetzte Energie (Erdgas) wird bis zu 90% genutzt, um daraus Strom und Wärme dezentral zu erzeugen. Dabei wird die bei konventioneller Strom-/Wärmeerzeugung anfallende CO_2-Menge um ca. 30% reduziert. Das BHKW leistet damit einen erheblichen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz.

Da die neuen Mini-BHKW mittlerweile serienmäßig mit einem Mobilfunk-Internetanschluss ausgestattet sind, ist ein Zugriff auf das BHKW rund um die Uhr gewährleistet. Zudem wird die Anlage durch den Hersteller in Echtzeit überwacht, sodass bei Problemen schnell reagiert werden kann. Eine konstante und geringe Drehzahl des Mini-BHKW soll zudem den Verschleiß auf ein Minimum reduzieren und hohe Wartungsintervalle erreichen.

Ergebnis nach der Umstellung der Wärme- und Stromversorgung

Im Jahr 2014 wurden durch das BHKW insgesamt 40.357 kWh Strom erzeugt, wovon 12.598 kWh in das öffentliche Netz eingespeist und 27.759 kWh vor Ort verbraucht wurden. Im Jahr 2015, nachdem das elektrische Verteilnetz optimiert wurde, wurden von den 37.639 kWh erzeugten Strom lediglich 7 kWh eingespeist und 37.632 kWh in den Häusern für betriebskostenrelevanten Strom verbraucht. Eine optimale Auslastung des BHKW wurde somit erreicht.

Durch den günstigen Strompreis konnten die Mieter der 100 Wohnungen im Jahr 2015 rund 4.960 € Stromkosten einsparen. Der Leerstand wiederum wurde infolge der Sanierung, in deren Rahmen auch neue Wohnprojekte bei der GWG Lübben realisiert wurden (siehe DW 1/2016, S. 16ff.), sowie der Betriebskostensenkung inzwischen vollständig abgebaut.

TECHNISCHE DATEN DES BHKW

Nennleistung elektrisch: 5,0 kW
Nennleistung thermisch: 11,45 kW
Leistungsmodulation elektrisch:
2,9-5,0 kW
Leistungsmodulation thermisch:
7,9-11,45 kW
Wirkungsgrad elektrisch: 30,1%
Wirkungsgrad thermisch: 68,9%
Wirkungsgrad gesamt: 99,0
ErP Energieeffizienzlabel: A++
Wartungsintervall:
10.000 Betriebsstunden
Abmessungen Modul
L x B x H:
1.160 x 620 x 1.100 mm
Gewicht:
395 kg

Das bei der GWG Lübben eingebaute Mini-BHKW schafft für die Genossenschaft riesige Vorteile

Quelle: RMB Energie

Connecting Global Competence

Messe München

Die Zukunft des Bauens

Messe München GmbH
info@bau-muenchen.com
Tel. +49 89 949-11308
Fax +49 89 949-11309

BAU 2017
16.–21. Januar · München
Weltleitmesse für Architektur, Materialien und Systeme
www.bau-muenchen.com

Neu auf der BAU 2017

Gesamtlösungen für die Gebäudetemperierung

Uponor präsentiert ganzheitliche Konzepte für die Gebäudetemperierung. Das Spektrum reicht dabei von der effizienten Energieerzeugung über deren bedarfsgerechte Verteilung bis hin zur optimalen Energieübertragung in den Räumen. Dazu kommen Systemlösungen für eine hygienisch einwandfreie Trinkwasserversorgung, die zusammen mit dem Tochterunternehmen KaMo komplett aus einer Hand angeboten werden. Diese Gesamtkompetenz unterstreicht der Hersteller durch eine Vielzahl von Neuentwicklungen. Z. B. soll das Smatrix Aqua Plus Hygiene-Spülsystem eine optimale Trinkwasserqualität im Gebäude sicher, indem es vor Stagnationen und kritischen Wassertemperaturen schützt und die gesamte Trinkwasserinstallation lückenlos überwacht.

Quelle: Uponor

Uponor präsentiert auf der BAU 2017 in München Gesamtlösungen für die Gebäudetemperierung und eine hygienisch einwandfreie Trinkwasserversorgung

Weitere Informationen:
www.uponor.com; www.uponor.de

Quelle: Velux Deutschland GmbH

Neu auf der BAU 2017

Lösungen für gutes Wohnen unter dem Dach

Velux stellt auf der Messe eine Fensterlösung für den Einsatz in flachen oder flach geneigten Dächern vor, die in dieser Variante in Deutschland zum ersten Mal präsentiert wird. Darüber hinaus wird eine Tageslichtlösung für das Schrägdach vorgestellt, die nicht nur lichtdurchflutete Räume, sondern auch ein ganz neues Raumgefühl verspricht. Sie wird Teil einer neuen Produktkategorie sein, die das Unternehmen in München erstmals vorstellt.
Lüftungslösungen zur nutzerunabhängigen Sicherstellung einer guten Raumluftqualität werden darüber hinaus ein wichtiges Thema sein.
Das bisherige Interesse an Velux Smart Ventilation, dem seit August 2015 verfügbaren ersten Fensterlüfter mit Wärmerückgewinnung für Dachfenster, bestärkte das Unternehmen darin, dieses Zubehör 2017 für weitere Fenstergrößen anzubieten. Genauere Informationen zu dieser Lüftungslösung wie auch zu Balanced Ventilation erhalten Besucher am Messestand.

Weitere Informationen:
www.velux.de

Neu auf der BAU 2017

Die Revolution der Glas-Faltwand

Die Glas-Faltwand, das Kernprodukt von Solarlux, wurde von Grund auf neu gedacht und wird auf der BAU 2017 erstmals der Öffentlichkeit vorgestellt. Seit der Markteinführung vor über dreißig Jahren entwickelte der Hersteller die Glas-Faltwand ständig weiter. Die verschiedenen Systeme wurden dabei konsequent und immer entlang der Parameter Transparenz, Offenheit, Wärmedämmung und Einbruchschutz ausgerichtet.
Die wärmegedämmten Fenster- und Fassadenlösungen eignen sich sowohl für die Verbindung von Innen- und Außenraum als auch für hochwertige Balkonverglasungen. Neu auf der Messe sollen u. a. die Gestaltungsmöglichkeiten als auch die technische Umsetzung sein.

Weitere Informationen:
www.solarlux.de

Die Glas-Faltwand von Solarlux als Balkonverglasung, aufgesetzt auf eine eigens dafür entwickelte Balkonbrüstung

Neu auf der BAU 2017

Mauerziegel – die nächste Generation

Im Fokus der Unipor-Ziegel-Gruppe stehen nachhaltige Baustofflösungen sowie ein erhöhter Wohnkomfort. Vor allem die neue Ziegelgeneration „Unipor Silvacor“ mit ihrem Dämmstoffkern aus sortenreinen Nadelhölzern bietet hier viele Möglichkeiten. „Diese Mauerziegelgattung ist nicht nur besonders wohngesund, sondern auch ökologisch verträglich“, erklärt Dr.-Ing. Thomas Fehlhaber, Geschäftsführer der Unipor-Gruppe. „Der Silvacor vereint erstmals witterungsbeständige Ziegel mit dem nachwachsenden Rohstoff Holz.“

Quelle: Unipor, München

„Unipor W07 Silvacor“: Mit seinem Dämmstoffkern aus sortenreinen Nadelhölzern schafft dieser Mauerziegel erstmals eine Kombination aus massivem Wandbaustoff und nachwachsendem Rohstoff

Weitere Informationen:
www.unipor.de

Quelle: Lunos Lüftungstechnik GmbH

Neu auf der BAU 2017

Zuluftelement erreicht Normschallpegeldifferenz

Zwei auf einen Streich: Ein neuer schallschutzoptimierter Außenwand-Luftdurchlass sorgt für frische Luft und gewährleistet auch bei lauten Verkehrsgeräuschen eine angenehme Wohnatmosphäre. Das neue Lüftungselement dient als passive Nachströmungsöffnung für Wohn- und Schlafräume in Kombination mit Abluftgeräten in Funktionsräumen wie Bad und Küche. Um die hohen Schallschutzanforderungen zu erfüllen, hat der Hersteller Lunos den Außenwand-Luftdurchlass ALD-S mit vier sternförmigen Schalldämpfern, einem Schallreflektor, zwei Schalldämmringen sowie einem waschbaren G2-Filter ausgestattet. Damit gewährleistet der Luftdurchlass einen hohen Schutz vor störendem Lärm – selbst in der Nähe von Flughäfen, verkehrsreichen Straßen und schon bei Häusern mit dünnen Wänden.

Weitere Informationen:
www.lunos.de

Quelle: GEWOFAG

Das Cross-Mentoring startete mit einer Kick-off-Veranstaltung in der Hauptverwaltung der GEWOFAG

Cross-Mentoring-Programm

GEWOFAG stärkt Frauen in Führungspositionen

Die GEWOFAG fördert gezielt weibliche Beschäftigte und Führungskräfte, um ein attraktiver Arbeitgeber für Frauen zu sein und zu bleiben. In der Hauptverwaltung des Münchner Wohnungsunternehmens fiel nun der Startschuss zum Cross-Mentoring-Programm für rund 20 weibliche Führungskräfte sowie männliche und weibliche Mentoren aus Unternehmen im Großraum München.

„Mit dem Cross-Mentoring können wir an einem attraktiven Format teilnehmen, um weibliche Führungskräfte in ihrer Laufbahn zu unterstützen und Frauen noch stärker für anspruchsvolle Aufgaben im Unternehmen zu gewinnen“, erklärt Dr. Klaus-Michael Dengler, Sprecher der Geschäftsführung der GEWOFAG.

Das Unternehmen hat im September 2015 das Memorandum für Frauen in Führung (MFF) unterzeichnet. Damit bekennt es sich zu den 15 Punkten der freiwilligen Selbstverpflichtung für mehr Frauen in Führung. Ein Aspekt ist die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Die GEWOFAG ermöglicht Arbeitszeitmodelle wie Teil- oder Gleitzeit, stellt Krippenplätze bereit und bietet betriebliche Sozialberatungen an. 2015 wurde die GEWOFAG mit dem Qualitätssiegel zum Audit Berufundfamilie ausgezeichnet.

Weitere Informationen:
www.gewofag.de

European Responsible Housing Awards

Integrationsprojekt der Gewobag ausgezeichnet

Die Gewobag wurde für ihr Projekt „Berufsausbildung - Schlüsselfaktor für erfolgreiche Integration geflüchteter Menschen“ mit einem Award der European Responsible Housing Initiative (ERHIN) ausgezeichnet. Das Projekt erreichte den ersten Platz in der Kategorie „Responsible Human Resources Management“. Im Rahmen des Projekts werden junge Geflüchtete auf ihrem Weg in die Berufsausbildung, währenddessen und im Anschluss intensiv betreut. Im Mittelpunkt stehen der Erwerb der deutschen Sprache und eine kaufmännische Ausbildung mit einer langfristigen Perspektive bei der Gewobag. Jeder Geflüchtete wird durch einen Paten unterstützt. Die Auszeichnung trägt der gestiegenen Bedeutung unternehmerischer Sozialverantwortung in der Wohnungswirtschaft Rechnung. Personalleiterin Martina Heger nahm den Preis in Brüssel entgegen. Barbara Steenbergen, Juryvorsitzende und Leiterin des Büros der internationalen Mieterallianz in der Europäischen Union, sagte, sie hoffe, dass viele Unternehmen dem Beispiel der Gewobag folgen. Auf ihrer Website hat die Gewobag einen Kurzfilm veröffentlicht, der das Projekt erläutert.

Quelle: Gewobag

Personalleiterin Martina Heger erläutert das Projekt im Imagefilm

Weitere Informationen:
www.gewobag.de/berufsausbildung

Deutsche Wohnen

Weiteres Vorstandsmitglied bestellt

Quelle: Deutsche Wohnen

Der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG hat **Philip Grosse** als weiteres Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt. Seit September 2016 verantwortet er in seiner künftigen Funktion die Bereiche Corporate Finance, Investor Relations sowie Legal/Compliance. Der Diplomkaufmann ist seit 2013 in führenden Funktionen für den Deutsche Wohnen Konzern tätig, zuletzt als Leiter für die Unternehmensbereiche Corporate Finance und Investor Relations. Vor seinem Wechsel zur Deutsche Wohnen war er als Managing Director für das Equity Capital Markets Geschäft der Credit Suisse in Deutschland und Österreich zuständig.

Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com

Konzern-Umbenennung

SAGA GWG wird zur SAGA Unternehmensgruppe

Quelle: SAGA

Die Hamburger SAGA GWG heißt seit 1. Januar 2017 SAGA Unternehmensgruppe. 1999 hatten die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg und die GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH einen Gleichordnungskonzern gebildet. Nachdem die SAGA inzwischen rund 90% der GWG-Anteile aufgekauft hat und nur noch knapp 10% aller Konzernmitarbeiter einen GWG-Arbeitsvertrag haben, gehört der damals eingeführte Konzernname SAGA GWG nun der Vergangenheit an – im Sprachgebrauch heißt das Unternehmen ohnehin kurz SAGA. „Die beiden kommunalen Wohnungsunternehmen SAGA und GWG mit ihren anfangs verschiedenen Kulturen sind in den vergangenen Jahren eng miteinander verwachsen. Wir sind heute ein Konzern und das wollen wir ab 2017 auch in der Öffentlichkeit dokumentieren“, erklärte Dr. Thomas Krebs, Sprecher des SAGA-Vorstands. Sowohl für die Mieter als auch für Kunden und Handwerker ergeben sich keine Änderungen im Tagesgeschäft.

Infolge der Umbenennung des Konzernnamens ist die SAGA Unternehmensgruppe im Internet nun unter www.saga.hamburg zu finden. Das Unternehmen setzt verstärkt auf Digitalisierung: Seit Herbst 2016 ist ein modernes Intranet etabliert und zu Beginn des Jahres 2018 wird der Konzern über ein neues ERP-System mit einer zentralen Kundenhotline verfügen.

Weitere Informationen:
www.saga.hamburg

FSB-Verbund

Neue technische Geschäftsführerin

Quelle: FSB

Seit 1. Dezember 2016 ist **Magdalena Szablewska** technische Geschäftsführerin der Freiburger Stadtbau GmbH (FSG) und der dazugehörigen Gesellschaften. Die Diplom-Ingenieurin für Architektur war zuvor als Bereichsleiterin Technik und Prokuristin für die Münchener GBW-Gruppe tätig. Für die FSB wird sie die Bereiche „Technik“ und „Wohnen & Vermieten“ sowie für die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG das sog. Keidel Bad, die Parkhausbetriebe und die Regio Bäder GmbH verantworten.

Ralf Klausmann, der in den vergangenen zehn Jahren den gesamten Unternehmensverbund als Alleingeschäftsführer verantwortlich geleitet hat, ist nun für die FSB sowie für alle Verbundgesellschaften für den Gesamtbereich der kaufmännischen Geschäftsführung verantwortlich.

Weitere Informationen:
www.freiburger-stadtbau.de

Weiterbildung

ADI-Standort Düsseldorf eröffnet

Die ADI Akademie der Immobilienwirtschaft bietet den berufsbegleitenden Studiengang Immobilienökonomie seit Oktober 2016 auch in Düsseldorf an. Akademiedirektor Thomas Ceppok begrüßte die neuen Studierenden in den Räumen der internationalen Anwaltskanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek. Mit der Eröffnung des Standorts Düsseldorf bietet die ADI den Studiengang bundesweit nun an den sieben Standorten Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart an.
Die Studierenden erwerben den staatlich verliehenen Abschluss Diplom-Immobilienökonom/in (ADI). Das Studium ist von der RICS akkreditiert, sodass auch die Weiterqualifikation zum Chartered Surveyor möglich ist.

Quelle: ADI Akademie der Immobilienwirtschaft

Weitere Informationen:
www.adi-akademie.de

Quelle: Sahle Wohnen

Die Wohnanlage an der August-Kierspel-Straße 92-96 in Bergisch Gladbach

Neuerwerb in Bergisch Gladbach

Sahle Wohnen erweitert Bestand

Die Sahle Wohnen GbR aus dem westfälischen Greven ist neue Eigentümerin einer aus drei Gebäuden bestehenden Wohnanlage im Stadtteil Hand in Bergisch Gladbach. Nach Angaben des Wohnungsunternehmens waren Zustand und Lage der Gebäude ausschlaggebend für die Kaufentscheidung. Mit dem Kauf wächst der Bestand des Unternehmens in Bergisch Gladbach auf insgesamt 124 Wohnungen. „Das Umfeld ist grün und ruhig, gleichzeitig bietet es alle Vorteile einer städtischen Infrastruktur. Ebenso spricht die Nähe zu Köln und Leverkusen für den Wohnstandort“, berichtet Sybille Jeschonek, Leiterin Wohnmanagement Süd/West. Die mehrgeschossigen Wohnhäuser aus dem Jahr 1976 umfassen insgesamt 106 öffentlich geförderte 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit rund 22 bis 107 m². Der Quadratmeterpreis liegt derzeit zwischen 4,63 und 4,76 € ohne Betriebs- und Heizkosten.

Weitere Informationen:
www.sahle.de

EBZ Business School

Auszeichnungen für Absolventen

Im Rahmen der Expo Real hat die EBZ Business School – University of Applied Sciences einen studiengangsbezogenen Beirat berufen. Er besteht aus zehn hochkarätigen Vertretern der Immobilienwirtschaft. Diese sollen die Bekanntheit des Masterstudiengangs Projektentwicklung zum Zweck der Nachwuchsförderung weiter steigern und den Studiengang auch inhaltlich begleiten.
Zwei Absolventen des Masterstudiengangs sind für ihre herausragenden Leistungen mit dem Nachwuchspreis Projektentwicklung auf der Expo Real geehrt worden. Paul Gehling, Architekt bei msm meyer schmitz-morkramer, hat gemeinsam mit seinem Kommilitonen Leo Sibbing eine fiktive Projektentwicklung für ein zum Verkauf stehendes Grundstück in zentraler Innenstadtlage in Frankfurt am Main erarbeitet. Maurizio Lindemann, Quartiersmanager der Vivawest Wohnen GmbH, hatte gemeinsam mit Christian Weiser ein Projekt im Sinne der Nachhaltigkeit für ein Neubauvorhaben entwickelt. Ausgezeichnet wurden auch Verena Darmovzal, Stefan Rode und Sandra Altmann – die drei besten Masterabsolventen der EBZ Business School. Verena Darmovzal arbeitet als Property Managerin der Strabag Property and Facility Services GmbH. Stefan Rode ist Programmleiter für die Wohnungsprogramme im Produktmanagement/Portfoliomanagement der Vonovia SE, Sandra Altmann ist Projektleiterin im Bereich Portfoliomanagement der iwb Entwicklungsgesellschaft mbH.

Quelle: Tatjana Kunath Fotografie

Paul Gehling (2. v. l.) und Maurizio Lindemann (3. v. l.) sind mit dem Nachwuchspreis Projektentwicklung ausgezeichnet worden

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

GWG München

Neue Doppelspitze

Quelle: GWG

Hans-Otto Kraus und Dietmar Bock, langjährige Geschäftsführer der GWG München, sind aus Altersgründen aus der Unternehmensführung ausgeschieden. **Christian Amlong** als Sprecher der Geschäftsführung und **Gerda Peter** als Geschäftsführerin haben das Ruder ab dem 1. Januar 2017 übernommen.
Amlong war bisher bei der Stadtwerke München GmbH als Bereichsleiter Recht / Konzernangelegenheiten tätig, Peter war als langjährige Bereichsleiterin zuletzt bei der Preuss Unternehmensgruppe.

Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de

Studie

Frauen in der Immobilienwirtschaft: gut ausgebildet wie nie

Frauen in der Immobilienwirtschaft sind so gut ausgebildet wie noch nie, dennoch ist die Erhöhung des Frauenanteils in vielen Immobilienunternehmen noch nicht in der Unternehmensstrategie verankert. Zu diesem Ergebnis kommt eine Befragung von 448 Frauen, deren Ergebnisse der Verein Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V. auf der Expo Real 2016 präsentiert hat.
Die befragten Frauen in der Immobilienwirtschaft sind besonders gut ausgebildet: Knapp zwei Drittel verfügen über ein abgeschlossenes Hochschulstudium und 15% absolvierten ein Weiterbildungsstudium. Die meisten Frauen sind länger als zehn Jahre in der Immobilienbranche tätig.
Lediglich 20% der Befragten gaben an, dass bei ihren jeweiligen Arbeitgebern die Erhöhung des Frauenanteils als Ziel in der Unternehmensstrategie verankert sei. Bei 62% der befragten Frauen war dies nicht der Fall und 17% konnten sich nicht zu der Frage äußern. Die Erhöhung des Frauenanteils in Führungspositionen war laut der Umfrage sogar nur in 8% der Unternehmen Teil der Strategie.
2012 hatte der Verein der Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V. bereits eine erste Studie durchgeführt. Die diesjährige Studie entstand in Zusammenarbeit mit Studentinnen der Hochschule für angewandte Wissenschaften Würzburg-Schweinfurt. Im Zeitraum vom 20. April bis zum 10. Mai 2016 wurde ein anonymisierter Fragebogen an Frauen in der Immobilienwirtschaft verschickt. Von den 700 ausgewählten Frauen füllten 448 den Fragebogen aus.

Weitere Informationen:
www.immofrauen.de

Quelle aller Fotos: GdW, Foto: Winfried Mausolf

GdW-Präsident Axel Gedaschko (l.) und der Vorsitzende des GdW-Verbandsrates, Franz-Bernd Große-Wilde

GdW-Tag der Wohnungswirtschaft

Bauen. Wohnen. Leben. – Wohnungspolitik neu denken

Der Tag der Wohnungswirtschaft des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. stand in diesem Jahr unter dem Motto „Bauen. Wohnen. Leben. - Wohnungspolitik neu denken". Er fand am 10. November 2016 in Berlin statt und kann als Auftakt der Branche zum Bundestagswahlkampf gewertet werden. Denn pünktlich zum Tag der Wohnungswirtschaft hatte der GdW seine Positionen zur Bundestagswahl 2017 veröffentlicht - und forderte „keine Experimente beim Wohnen".

OB - Vor fast 600 Gästen bedankte sich GdW-Präsident Axel Gedaschko bei den Mitarbeitern des Bauministeriums und des Deutschen Bundestags für die konstruktive Zusammenarbeit und das Ringen um den richtigen Kurs u. a. in Bezug auf die soziale Stadt, die Wohnraumförderung, das Wohngeld und die Themen Mieterstrom, Kraft-Wärme-Kopplung oder serielles Bauen. Gedaschko ging aber auch mit der Politik ins Gericht: Er beklagte die fragmentierte, sektorale Politik und die Abwesenheit von politisch-integriertem Handeln. „Wir leben in postfaktischen Zeiten", betont er.

Gut ein Jahr vor der Bundestagswahl scheine das groteske Verleugnen von Realitäten in der politischen Auseinandersetzung en vogue zu sein. Es habe sich nicht nur in Amerika, sondern auch in Deutschland einen Stammplatz erarbeitet. „Unser postfaktisches Trauma heißt nicht nur EnEV", sagte Gedaschko. Er kritisierte vor allem die bisher mangelhafte Umsetzung der Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, den Umgang mit der Gesetzeslage zur Entsorgung von HBCD-haltigen Dämmstoffen sowie Klimaschutzvorhaben, die um jeden Preis und ohne Rücksicht auf die soziale und finanzielle Situation der Mieter bzw. die Lasten für die Vermieter vorangetrieben würden.

Sascha Lobo referierte über das Internet und die Auswirkungen der Digitalisierung auf die Wohnungswirtschaft

Kanzleramtsminister Peter Altmaier betonte vor den Delegierten und Gästen, wie wichtig ausreichend bezahlbarer Wohnraum für den sozialen Frieden sei

Forderungen zur Wahl

Deutschland brauche eine Wohnungsbaubeschleunigungsinitiative, sagte Gedaschko. Alle bisherigen politischen Ankündigungen hätten nicht zum erhofften Ziel – ausreichend bezahlbarer Wohnraum in Wachstumsregionen – geführt. Die Diskrepanz zwischen Wohnbaubedarf und Wohnungsgenehmigungen müsse mit „zu wenig, zu langsam, zu teuer" beschrieben werden. Auch die Energiewende funktioniere nur, wenn ganze Quartiere und der Endenergieverbrauch in den Fokus gerückt würden und faire Regeln für die dezentrale Stromerzeugung und -verwendung bestünden. Unverhältnismäßige Verschärfungen des Mietrechts müssten unterbleiben, die Wohnraumförderung angepasst und Schrumpfungsregionen verstärkt gefördert werden.

Ergänzend klärte Magister Karl Wurm, Obmann des Österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bauvereinigungen, über die Faktoren auf, die das Bauen in Österreich verteuern.

Nicht die Technik, ihre Nutzung ändert die Welt

Blogger Sascha Lobo sprach über die Folgen der digitalen Vernetzung für Gesellschaft und Wohnungswirtschaft und erzeugte nachdenkliche Gesichter. Er referierte über digitale Parallelgesellschaften auf sozialen Plattformen, über die Divergenz zwischen bürgerlichen Medien der Mäßigung und sozialen Gefühlsmedien, über den ständigen Spagat zwischen Wissen, Vernunft und Dummheit im Netz, über Netzwerk- und Verstärkereffekte, über Datenbegeisterung sowie die datenbeherrschte Plattformwirtschaft. In der derzeitigen sozialen, mobilen Revolution würden sich Wettbewerb und Wertschöpfung mehr und mehr in die digitale Sphäre verlagern. Auf und mit Plattformen gelte es, die Wertschöpfung zu realisieren.

Viel geschafft

Der GdW-Präsident lobte – an das Motto des letzten Verbandstags anknüpfend – die Vertreter der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften, die mit ihren Teams und Ehrenamtlichen die Herausforderungen durch die vielen Geflüchteten gemeistert hätten. Die Wohnungswirtschaft habe einen maßgeblichen Anteil an ihrer erfolgreichen Unterbringung und Integration – und daran, dass diese unaufgeregt und weitgehend ohne hässliche Begleiterscheinungen geglückt sei. „Es lief dort, wo die Erfahrungen der Wohnungswirtschaft beachtet und umgesetzt werden konnten", sagte er. „Die entscheidende Wegstrecke für eine gelungene Integration liegt noch vor uns", mahnte Gedaschko. In noch zu vielen Kommunen herrsche Funkstille wenn es darum gehe, sich abzustimmen und engagierte Wohnungsunternehmen zu unterstützen.

Hohes Spendenaufkommen für die DESWOS

Insgesamt 29.700 € Spenden kamen auf dem Tag der Wohnungswirtschaft 2016 für die DESWOS-Entwicklungszusammenarbeit zusammen.

GEORG-POTSCHKA-TATENDRANG!-PREIS ERSTMALS VERLIEHEN

Auf dem Tag der Wohnungswirtschaft wurde der Georg-Potschka-Tatendrang!-Preis 2016 der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. verliehen. Preisträger sind die Auszubildenden der VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum. Gewürdigt wird ihr gesellschaftliches Engagement. Gemeinsamen beteiligen sich die Azubis seit zehn Jahren an der Gedenkaktion „Stolpersteine". Zum Gedenken an die Opfer des Holocausts werden sog. Stolpersteine am letzten Wohnort der Verfolgten verlegt. Die Jury zeigte sich beeindruckt von der Tradition des Engagements der Azubis. Sie würdigte, dass sich junge Menschen so initiativ um die Aufarbeitung der schlimmsten Schuld in der deutschen Geschichte kümmern.

Hintergrund ist das Lebenswerk des früheren DESWOS-Generalsekretärs Georg Potschka. Er setzte sich für eine weitsichtige Ausbildung von Jugendlichen ein, die deutlich über die reine Vermittlung von Fachkenntnissen hinausging. Wert legte er auf ehrenamtliches Engagement. Die Preisträger bekommen einen Förderbeitrag von 5.000 €, der einem DESWOS-Projekt ihrer Wahl zugutekommt. Sie entschieden sich für den Bau einer Grundschule in Mulanga in Sambia.

Quelle: GdW, Foto: Winfried Mausolf

DESWOS-Generalsekretär Gerhard Müller, Isabel Waldschmidt, Pia Döhmann, GdW-Präsident Axel Gedaschko (v.l.): Die VBW-Azubis sind die ersten Gewinner des Georg-Potschka-Tatendrang!-Preises. Der Preis wird alle zwei Jahre verliehen

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Tax Compliance: ein „Must“ – oder ein „Nice to have“?

Der Begriff „Tax Compliance“ ist in letzter Zeit in aller Munde. Doch was verbirgt sich eigentlich dahinter? Braucht jedes Wohnungs- und Immobilienunternehmen ein Tax-Compliance-Management-System (Tax-CMS)? Der Artikel beantwortet diese Fragen.

Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand
Vorstandsmitglied
BBU und VSWG
Berlin, Dresden

Daniela Jochmann-Markus
Rechtsanwältin/Syndika
DOMUS AG
Berlin

Viele Unternehmen haben bereits unternehmensindividuell angepasste Compliance-Management-Systeme (CMS) etabliert. Diese Systeme bilden solide Ecksteine, die Sicherheit für die unternehmensweite Regelbefolgung gewähren. Fast zehn Jahre Compliance in Deutschland haben sich bewährt. Selbstverständlich beinhalten diese Systeme auch die Befolgung steuerlicher Vorgaben. Ein Tax-Compliance-Baustein ist mit Sicherheit bereits jetzt - neben den typischen Risikofeldern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft - in der überwiegenden Anzahl der Systeme eingebettet.

Das rechtliche Umfeld hat sich jedoch in der letzten Zeit deutlich geändert. Das Steuerrecht und die zu erfüllenden steuerlichen Pflichten sind komplexer geworden. Und dies wird sich in Zukunft auch nicht ändern. Im gleichen Maße hat sich die Rechtsprechung zum Steuerstrafrecht verschärft. Die Anforderungen an den Steuerpflichtigen sind gestiegen. Die Steuerbehörden werden restriktiver und forcieren ein schärferes Vorgehen gegen diejenigen, die ihre steuerlichen Pflichten nicht ordnungsgemäß erfüllen. Anforderungen an Transparenz und Dokumentation steigen, und natürlich macht das Thema „Digitalisierung“ auch vor den Steuerabteilungen nicht Halt. Auf die Erfüllung der steuerlichen Sorgfaltsanforderungen wird daher zukünftig mehr Gewicht gelegt.

CMS IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Bauwesen/ Auftragsvergabe	Wohnungsvergabe und -verwaltung
Verkehrssicherungs-pflichten	Steuern (Tax Compliance)
Geschenke, Zuwendungen, Spenden, Sponsoring	weitere sensible Bereiche der Wohnungswirtschaft

Quelle: GdW, Berlin

Grundlagen

Mit Schreiben vom 23. Mai 2016 hat das Bundesministerium der Finanzen (BMF) den Anwendungserlass zu § 153 AO mit sofortiger Wirkung ergänzt (BStBl. I, 2016, 490). Das BMF-Schreiben erläutert, wie die „Berichtigung einer Steuererklärung“ (§ 153 AO) von einer „Selbstanzeige“ (§§ 371, 378 Absatz 3 AO) abzugrenzen ist. Unter Ziffer 2.6 des BMF-Schreibens befindet sich die entscheidende Aussage: Ein „innerbetriebliches Kontrollsystem“, ergo ein Tax-Compliance-Management-System (Tax-CMS), kann als Indiz angesehen werden, Vorsatz oder Leichtfertigkeit im Hinblick auf eine Steuerstraftat auszuschließen. Wie das geforderte innerbetriebliche Kontrollsystem inhaltlich ausgestaltet werden soll, gibt das BMF nicht vor. Nur eines ist klar: Wer künftig kein angemessenes, auf sein Unternehmen individuell zugeschnittenes Tax-CMS hat, läuft Gefahr, auch für kleine Fehler in strenge Haftung genommen zu werden.

Wie muss dieses innerbetriebliche Kontrollsystem nun ausgestaltet sein, um die benötigte Indizwirkung entfalten zu können?

Schon kurze Zeit nach Veröffentlichung des BMF-Schreibens hat die Arbeitsgruppe „Tax Compliance“ des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW), Düsseldorf, einen Entwurf über die „Ausgestaltung und Prüfung eines Tax-Compliance-Management-Systems gemäß IDW PS 980“ (Entwurf Praxishinweis 1/2016, Stand 22.06.2016, IDW Life 9/2016, S. 792) herausgegeben. In Abschnitt 4 dieses Entwurfs wird die „Ausgestaltung eines Tax-CMS“ beschrieben. Sieben Grundelemente eines TAX-CMS, die abhängig vom jeweiligen Unternehmen und dessen Bedürfnissen unterschiedlich ausgeprägt sein können, werden erläutert. Die im Entwurf aufgeführten Grundelemente stellen dabei ausdrücklich keinen Mindeststandard dar (vgl. Textziffer 25 dieses Entwurfs).

Die sieben Elemente eines TAX-CMS

Die Elemente stellen dar, was ein Tax-CMS leisten sollte, um das Tatbestandsmerkmal der „Leichtfertigkeit“ im Rahmen einer Steuerverkürzung oder das Tatbestandmerkmal des „Vorsatzes“ im Rahmen der Steuerhinterziehung zu widerlegen und um als Indiz der Ordnungsmäßigkeit des Umgangs mit steuerlichen Angelegenheiten zu gelten.

Bei der Einrichtung eines Tax-CMS müssen die individuellen Gegebenheiten im Unternehmen natürlich berücksichtigt werden. Geschäftszweck, Größe, Organisation, Strukturen, Ablauf- und Organisationsprozesse bilden den Ausgangspunkt für die Entwicklung eines passenden unternehmensindividuellen Tax-CMS (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit). Somit ist bei kleinen Unternehmen mit übersichtlichen steuerlichen Vorgängen das Tax-CMS deutlich weniger ausgeprägt als bei großen Unternehmen mit z. B. Bauträger- oder internationalem Geschäft. Daher empfiehlt es sich, vor der Überprüfung der bereits eingerichteten Kontrollmaßnahmen bzw. der Einrichtung eines Kontrollsystems eine Bestandsaufnahme der steuerlichen Risikofelder im Unternehmen vorzunehmen.

Tax Compliance

Auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft muss sich mit Tax Compliance befassen. Hier gibt es eine Vielzahl von Bereichen, die Tax-CMS-sensibel sind. Immobilienerwerbe und -veräußerung einzelner Objekte bzw. Portfolios stehen dabei besonders im Fokus. Es gilt, Steuerkonzepte zu kontrollieren, die steuerliche Gestaltungsberatung zu überwachen und Steueroptimierung im Auge zu behalten. Weitere sensible Schwerpunkte für Tax Compliance bilden die Grunderwerb-, die Grund- und natürlich auch die Umsatzsteuer.

Diese Aufzählung ist keinesfalls abschließend: Aber welches Tax-CMS-Konzept ist das Beste für ein Unternehmen, das im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig ist?

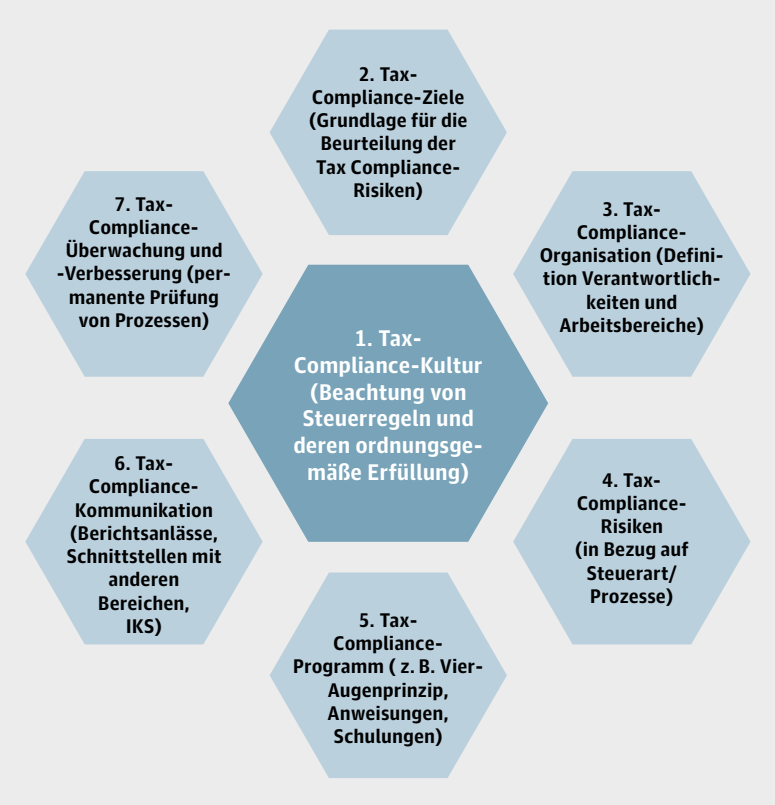
Tax-CMS und seine Umsetzung

Für ein Tax-CMS müssen Wohnungs- und Immobilienunternehmen ihre steuerlichen Prozesse betrachten, überprüfen und möglicherweise individuell anpassen (siehe oben). Die relevanten Steuervorschriften müssen systematisch erfasst werden und „auf dem Radar“ bleiben. Zeitnah sind gesetzliche Änderungen im Steuerrecht zu identifizieren und im System zu implementieren. Risikoeinschätzungen sind für alle relevanten Steuerarten durchzuführen. Alle im Unternehmen mit Buchhaltung und Steuerwesen beteiligten Personen müssen aufgelistet werden, ferner zuständige Behörden und Ämter sowie Geschäftspartner und andere Unternehmen, die mit den unternehmenssteuerlichen Angelegenheiten Berührungspunkte haben. Auch die Überprüfung und die regelmäßige Fortbildung sind wichtig.

Fristenbücher sind ebenfalls wichtig. Steuerverbindlichkeiten müssen präzise berechnet, offengelegt und fristgerecht bezahlt werden. Der Einbehalt und die Abführung von Abzugssteuern sind zu überwachen. Die Prüfung, ob außergerichtliche oder gerichtliche Rechtsbehelfe einzulegen sind, gehört an eine kompetente Stelle. Von Bedeutung sind natürlich auch die präzise und vollständige Berechnung von Steuerrückstellungen. Betriebseinnahmen und -ausgaben sind Besteuerungsgrundlagen und gehören in den Fokus. Bei Kapitalgesellschaften sind mögliche verdeckte Gewinnausschüttungen und verdeckte Einlagen im Blick zu behalten. Im Bereich der Umsatzsteuer ist auf Umsatzsteuerfreiheit, Vorsteuerabzug und Umsatzsteuerhaftung für Dritte zu achten. Ein weiteres Thema ist die Vorbereitung und Begleitung von Betriebsprüfungen. Für die Zusammenarbeit mit Steuerberatern und Finanzbehörden müssen Arbeitsanweisungen erstellt werden.

Und, und das ist besonders wichtig: All diese Angelegenheiten müssen kommuniziert werden. Für alle steuerlich relevanten Bereiche muss es adäquate Dokumentationspflichten geben. Es muss klar sein, wer welche Aufgaben und Verantwortlichkeiten hat und wer autorisiert ist, bestimmte Entscheidungen zu treffen. Dazu gehören auch ein fristgerechtes „Steuer-Reporting“ an die Geschäftsleitung sowie eine fundierte Steuerplanung.

SIEBEN ELEMENTE EINES TAX-CMS



Quelle: DOMUS AG

Fazit

Eine Herausforderung für das Jahr 2017 ist somit die Überprüfung des vorhandenen unternehmensindividuellen Tax-CMS auf Angemessenheit und Wirksamkeit bzw. der Aufbau eines solchen.

Neben der Schutzfunktion für die Geschäftsleitung und die Steuerabteilung vor steuerlichen und strafrechtlichen Haftungsrisiken bietet ein gut eingerichtetes Tax-CMS noch mehr. Zusätzlich dient es als gute Grundlage für eine valide Steuerplanung und Optimierung, damit eine möglichst geringe Steuerbelastung erreicht werden kann.

Für Fragen zum Aufbau eines Tax-CMS stehen die genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gerne beratend zur Verfügung. Weiterführende Informationen finden sich in der Neuauflage der früheren GdW Arbeitshilfe 62 „Compliance in der Wohnungswirtschaft“, die Anfang 2017 erscheinen wird.

Weitere Informationen:
www.pruefungsverbaende.de

Gewohnt oder übernachtet?

Gästewohnungen in Zeiten von Zweckentfremdungsverboten

Viele Genossenschaften haben für vorübergehende Aufenthalte Gästewohnungen eingerichtet, die sie an Genossenschaftsmitglieder, deren Freunde oder Verwandte sowie an Mitglieder anderer Genossenschaften vermieten, die z. B. in der Stadt Urlaub machen. Die Zweckentfremdungsverbote, die einige Städte mit „erhöhtem Wohnraumbedarf" verabschiedet haben, können dieses Modell ins Wanken bringen. Worauf müssen Genossenschaften achten, wenn sie weiterhin solche Wohnungen offerieren möchten?

RA Rüdiger Bonnmann
Miet- und WEG-Recht, Verwaltungsrecht, Immobilienrecht
Partner Kanzlei Osborne Clarke
Köln

Eigentlich richten sich Zweckentfremdungsverbote an private Vermieter, die möblierte Wohnungen in attraktiven Städten wie Berlin, München oder Hamburg als Ferienwohnung über einschlägige Portale wie Airbnb und Wimdu vermieten. Sie sorgen für zusätzlichen Druck auf den ohnehin angespannten Wohnungsmärkten und sind außerdem der lokalen Hotellerie, aber auch Nachbarn ein Dorn im Auge, weil ihre Gäste oft einen anderen Tag-Nacht-Rhythmus haben. Allein in Berlin soll es 23.000 Wohnungen dieser Art geben.

Aber auch Wohnungsgenossenschaften mit Gästewohnungen können, obwohl sie nicht die eigentliche „Zielgruppe" der Verbote sind, davon betroffen sein. Zwar ist derzeit die Zahl der Kommunen mit Zweckentfremdungsverboten überschaubar (Berlin, Bonn, Dortmund, Freiburg, Köln, München und Stuttgart). Entwarnung kann für alle anderen Orte aber längst nicht gegeben werden. Denn weitere Städte stehen in den Startlöchern. Auch gehen die Kommunen unterschiedlich mit dem Verbot um: Während in Bonn bis zu einem Fixtermin für bestehende Ferienwohnungen Bestandsschutz existiert und nur neue Angebote verboten sind, hatte die Stadt München allen Eigentümern eine Frist gewährt, die betroffenen Wohnungen regulär zu vermieten. Wer seitdem plant, seine Bleibe temporär zu vermieten, kann bei seiner Kommune eine Genehmigung beantra-

Ob Verwandtenbesuch oder Urlaub in einer anderen Stadt – Genossenschaftsmitglieder profitieren von der Nutzung von Gästewohnungen

Quelle: Iurii Stepanov / Shutterstock.com

Ob es zulässig ist, Gästewohnungen anzubieten, sollte gewissenhaft geprüft werden

Quelle: Sebastian Duda / Shutterstock.com

gen. Werden illegal betriebene Ferienwohnungen aufgedeckt, drohen – je nach Kommune – Bußgelder von bis zu 100.000 €. Dies ist beispielsweise die maximale Höhe in der Hauptstadt.

Zusätzliche Serviceangebote

Entscheidend für Wohnungsunternehmen ist die Frage, ob die möblierten Wohnungen mit oder ohne zusätzliche Services angeboten werden. Falls sie ohne Serviceleistungen offeriert werden, fallen sie in der Regel unter eine klassische Vermögensverwaltung. Die Vermietung unterliegt nicht der Umsatzsteuer (siehe hierzu DW 12/2014, S. 62). Es besteht allerdings die Gefahr, dass sie unter das Zweckentfremdungsverbot fallen. Etwas anderes gilt, wenn sie mit Zusatzdiensten als so genannte Serviced Apartments und damit ähnlich wie ein Hotel betrieben werden. Dann wird die Vermietung als gewerblich erachtet und unterliegt zumeist der Umsatzsteuer.

Für die Zuordnung ist ferner entscheidend, wie lange die Nutzer darin wohnen wollen: nur einige Tage oder Wochen oder mehrere Monate? Dies ist für die Frage wichtig, ob der Mieter die Mieterschutzrechte des BGB für sich in Anspruch nehmen kann. Auch für einen Beherbergungsvertrag gilt Wohnraummietrecht, allerdings mit Ausnahme der Mieterschutzvorschriften, falls die Vermietung nur zum vorübergehenden Gebrauch erfolgt (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Ist ein solcher zweifelhaft, besteht die Gefahr, dass ein reguläres Wohnraummietverhältnis vorliegt und vermieterfreundliche Privilegien wie Vereinbarungen kürzerer Mietzeiten und Kündigungsfristen hinfällig sind.

Leider gibt es keine klare zeitliche Abgrenzung, wann der Gebrauch nur vorübergehend ist, was Rechtsunsicherheiten für den Vermieter bedeutet. Da dies abhängig vom Einzelfall ist, kann gegebenenfalls auch eine mehrmonatige Nutzung, etwa im Rahmen eines Praktikums, das Kriterium des vorübergehenden Gebrauchs erfüllen.

Wohnen oder Beherbergung?

Zweifelhaft ist oftmals auch die baurechtliche Zulässigkeit. Anders als im Mietrecht kommt es hier darauf an, ob es sich bei der Art der baulichen Nutzung um Wohnen oder Beherbergung handelt. So sind Beherbergungsbetriebe in allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) nicht ohne Weiteres bauplanungsrechtlich zulässig. Umgekehrt sind Wohnnutzungen in Gewerbegebieten unzulässig. Obendrein fehlt eine eindeutige gesetzliche Definition und Abgrenzung zwischen Wohnen und Beherbergen. Etwas Licht lässt sich – dank einschlägiger Gerichtsurteile – dennoch in das Begriffswirrwarr bringen. So wird allgemein von Wohnen ausgegangen, wenn die Nutzer in ihren vier Wänden dauerhaft leben wollen und darin eine eigenständige Haushaltsführung möglich ist. Dazu zählen eine Kochgelegenheit und eine Waschmaschine in der Wohnung oder im Keller. Auch dürfen sie ihre Bleibe frei gestalten, Bilder aufhängen und Gäste empfangen.

Für einen Beherbergungsbetrieb sprechen hingegen hoteltypische Dienstleistungen wie Zimmerreinigung, Getränke in Kühlschrank oder Minibar sowie Wäsche- und Frühstücksservice. Auch das Vorhandensein von Neben- und Gemeinschaftsflächen wie Lager, ein Fitness- oder Frühstücksraum sind Indizien für einen hotelähnlichen Betrieb. Zudem deutet die Möglichkeit spontaner und kurzer Aufenthalte darauf hin. Für eine Beherbergung spricht ferner, dass die Einrichtung nicht verändert werden darf (BVerwG, Beschluss vom 8.5.1989, 4 B 78.89) und die Zimmer eine Größe von 25 bis 45 m² nicht übersteigen.

Auf Wohnungsgenossenschaften bezogen bedeutet dies, dass sie ihr Vermietungsmodell rechtlich prüfen und klar strukturieren und kommunizieren sollten, um gegebenenfalls Problemen des Mietrechts, der Zweckentfremdung und baurechtlichen Zulässigkeit zu entgehen. Bieten sie Gästewohnungen für Dritte an, sollten sie dies mit den genannten zusätzlichen Serviceleistungen tun. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Nutzer diese optional buchen können oder diese im Angebot inbegriffen sind. So ist klar, dass sie ein gewerblicher Beherbergungsbetrieb sind und nicht unter das Zweckentfremdungsverbot fallen. Zu prüfen ist hierbei aber im Einzelfall die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit.

Wollen sie Wohnungen nicht nur kurzfristig für wenige Tage, sondern langfristig mehrere Monate als Serviced Appartments offerieren, sind damit ebenfalls Serviceleistungen verbunden. Solche Wohnungen werden z. B. von Fernpendlern wie Projektarbeitern oder Gastdozenten unter der Woche an ihrem Arbeitsort genutzt. Hier besteht aber das Risiko, dass die Nutzung nicht nur zum vorübergehenden Gebrauch erfolgt.

Möglicherweise werden Zweckentfremdungsverordnungen wieder gestrichen, falls sich die lokale Wohnraumnachfrage beruhigt. Bereits 2003 hatte Niedersachen diese abgeschafft, Berlin 2002. Zwischen 2014 und 2016 führten viele Städte sie wieder ein. Außerdem ist in den nächsten Monaten mit ersten Urteilen zur Rechtmäßigkeit der Zweckentfremdungsregeln zu rechnen. Mehrere Eigentümer haben geklagt. Sie berufen sich auf ihre Eigentumsfreiheit, die es ihnen erlaube, ihre Liegenschaft auch als Ferienwohnung zu vermieten. ■

BEI BEREITSTELLUNG VON GÄSTEWOHNUNGEN BEACHTEN:

- Begrifflichkeit zwischen einer Beherbergung und einer Wohnnutzung sind nicht klar definiert.
- Mit Zweckentfremdungsverboten vieler Kommunen werden kurzfristige Vermietungen ohne Serviceleistungen wie Wäsche- und Frühstücksservice für Wohnungsunternehmen schwieriger.
- Sie sollten Indizien, die für einen Beherbergungsbetrieb sprechen, befolgen.
- Bei Unklarheiten bei der Kommune mit Zweckentfremdungsverbot um eine Erlaubnis bitten bzw. die Situation klären.

Zahlungsfähigkeit im Alter

Das Armutsrisiko älterer Menschen – heute und morgen

Jedem zweiten Bundesbürger droht im Alter eine gesetzliche Rente unterhalb der Armutsgrenze – zu diesem Ergebnis kam der WDR nach eigenen Recherchen und Berechnungen im Frühjahr 2016. Ein medialer Aufschrei war die Folge. Die Studie „Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen" wirft nun einen genaueren Blick auf die Lebens- und Wohnsituation von Senioren und entwirft ein Zukunftsszenario für ein Thema, mit dem sich auch die Wohnungsunternehmen beschäftigen sollten.

Matthias Klupp
Geschäftsleitung
Analyse & Konzepte
Hamburg

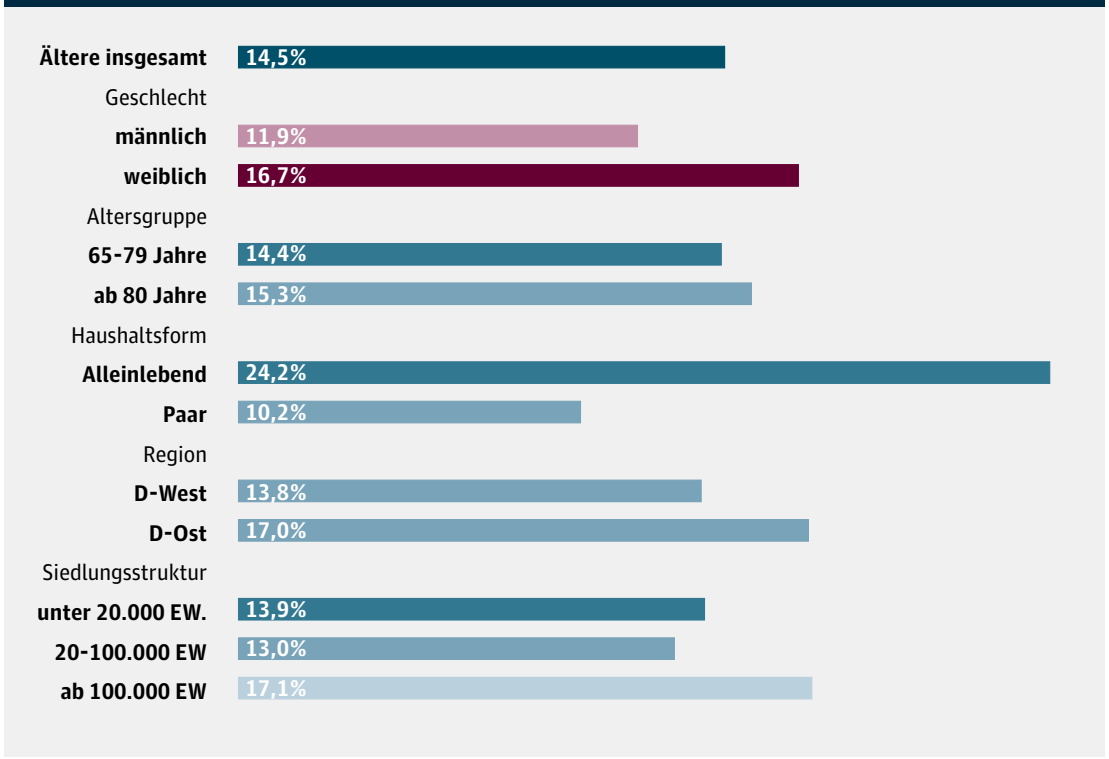
Auch wenn das o. g. Szenario plakativ ist – klar ist: Bei dieser Prognose kann es sich nur um eine Risikoabschätzung handeln. Das betont der WDR selbst. Dennoch besteht kein Zweifel: Drohende Altersarmut ist ein gesellschaftlich relevantes Thema, das auch die Wohnungswirtschaft angeht.

Im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH gemeinsam mit dem Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH (ISG) die Studie „Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen" erstellt. Die Untersuchung wurde kürzlich veröffentlicht und liefert eine breite systematische Aufbereitung aller vorliegenden Daten bezüglich Lebenslagen, Einkommenssituation, Wohnkosten und Wohnungsversorgung von Senioren in Deutschland. Sie analysiert die aktuelle Lebens- und Wohnsituation älterer Menschen und entwirft ein Zukunftsszenario für das Jahr 2030.

Die Situation heute

2011 waren laut sozio-ökonomischem Panel (SOEP) 16,9 Mio. Bundesbürger oder 21% der Bevölkerung 65 Jahre und älter, davon 4,4 Mio. sogar

SOZIODEMOGRAFISCHE MERKMALE ÄLTERER HAUSHALTE MIT ARMUTSRISIKO



Quelle: BBSR

WOHNSTATUS DER SENIORENHAUSHALTE UND BELASTUNG DER SENIOREN DURCH WOHNKOSTEN NACH ARMUTSRISIKO UND TRANSFERBEZUG (IN %)

	mit Armutsrisiko	ohne Armutsrisiko	mit Transferbezug	ohne Transferbezug
Eigentümer	13,3	60,1	9,7	51,5
Mieter	82,1	34,5	89,8	42,9
darunter Mieter mit hoher Wohnkostenbelastung (> 40%)	58,9	11,9	51,1	22,6

Quelle: BBSR

älter als 80 Jahre. Die Armutsrisikoquote dieser Gruppe beträgt aktuell rund 14%. Als armutsgefährdet gilt dabei der Einkommensbereich unterhalb von 60% des mittleren Nettoäquivalenzeinkommens. Das vorhandene Sachvermögen wird nicht hinzugerechnet. Deswegen ist hier nicht von Armut, sondern von einem – rechnerischen – Armutsrisiko die Rede. Grundsätzlich sind in erster Linie diejenigen Menschen armutsgefährdet, die während ihrer Erwerbskarriere wegen

- Beschäftigung im Niedriglohnsektor,
- geringfügiger Beschäftigung oder
- längerer Arbeitslosigkeit

geringe Einkommen bezogen oder als mithelfende Familienangehörige gar kein Einkommen hatten.

Arme Singles, arme Städter

Das Armutsrisiko wird außerdem von mehreren Faktoren beeinflusst (siehe Grafik links). Ein wesentlicher Aspekt ist die Haushaltsgröße: Alleinlebende Ältere sind eher armutsgefährdet (24%) als Paarhaushalte (10%) ab 65 Jahre. Darüber hinaus sind ältere Frauen (17%, Männer: 12%) und Ältere in Ostdeutschland (17%, Westdeutschland: 14%) eher gefährdet.

Die Gefahr, in Altersarmut zu geraten, nimmt zudem bei Hochaltrigen (80 Jahre und älter) zu. Denn sie leben häufiger alleine und unterliegen einem höheren gesundheitlichen Risiko.

Grundsicherung bezogen laut Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2008 in Westdeutschland bereits 3% aller älteren Menschen, in Ostdeutschland betrug die Quote 1,3%. Auch hier sind ältere Alleinlebende stärker auf die Unterstützung angewiesen als ältere Paare. Wohngeld bezogen in Ostdeutschland 4,0% und in Westdeutschland 4,4% der Senioren. Auch beim Wohngeld betrugen die Bezugsquoten der Alleinlebenden ein Mehrfaches der Quoten von Paarhaushalten.

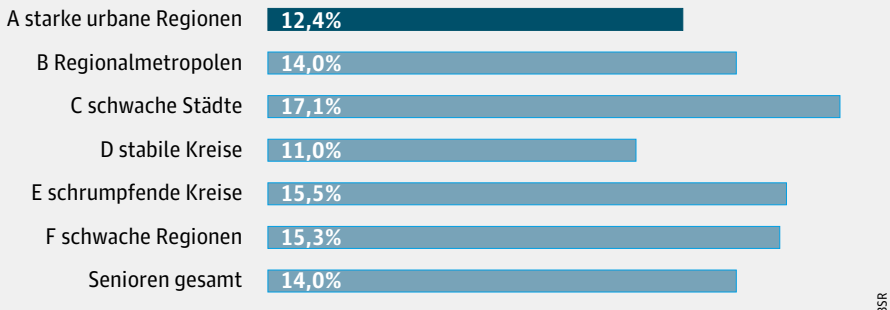
Mieter eher gefährdet als Eigentümer

Der Anteil der Mieter unter den Senioren liegt laut Mikrozensus 2010 mit 42% um 9 Prozentpunkte niedriger als in der Bevölkerung unter 65 Jahren. Dabei ist der Eigentümeranteil bei den Älteren in Westdeutschland mit 63% um 24 Prozentpunkte höher als in Ostdeutschland (39%). Für die älteren Eigentümer besteht ein deutlich geringeres Armutsrisiko als für Senioren, die zur Miete wohnen: Von den Mietern sind 25% armutsgefährdet, von Senioren mit Wohneigentum dagegen nur 7%. Oder anders herum formuliert: Der Großteil der Menschen mit Armutsrisiko wohnt zur Miete. Sie geben im Schnitt 58% ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Wohnkosten aus, und liegen damit ▶

Armut im Alter ist bzw. wird leider für viele Menschen ein Thema. Auch die Wohnungswirtschaft muss sich damit auseinandersetzen

Quelle: Alexander Raths / Fotolia.com

ARMUTSRISIKO ÄLTERER MENSCHEN NACH WOHNUNGSMARKTTYPEN



Äquivalenzgewichtetes Nettoeinkommen (2010), Armutsgrenze 60 % des Median

Quelle: BBSR

deutlich über dem Durchschnitt (siehe Tabelle auf Seite 63).
Dabei verfügen die Senioren mit Armutsrisiko mit durchschnittlich 52 m² pro Person über weniger Wohnraum als die Gesamtbevölkerung über 65 Jahren (61 m² pro Person). Mehr als 65% der armutsgefährdeten Senioren bewohnen 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen. Der überwiegende Teil der Wohnungen hat eine Fläche von 45 bis 60 m². Das zeigt: Sowohl was Raum- als auch Quadratmeterzahl betrifft, passen sie den Wohnraum überwiegend dem Einkommen an.

Das Risiko steigt

Prognosen zukünftiger Entwicklungen sind immer mit einem Unsicherheitsgrad verbunden. Wie die zukünftige Wohlstandsentwicklung und die Entwicklung regionaler Wohnungsmärkte verlaufen könnten, ist daher nur näherungsweise und in Szenarien abschätzbar. Es ist jedoch zu erwarten, dass es in Zukunft absolut noch mehr armutsgefährdete Senioren in Deutschland geben wird, als dies aktuell der Fall ist: Bundesweit wird damit auch die Zahl der armutsgefährdeten Älteren auf schätzungsweise 3,9 Mio. im Jahr 2030 ansteigen, was einem Zuwachs von 66% gegenüber 2011 (2,36 Mio.) entspricht.

Regionale Unterschiede

Aufgrund der soziodemografischen Unterschiede wird sich die Armutsgefährdung allerdings regional unterschiedlich entwickeln. Besondere Risikofaktoren sind das Bildungsniveau, Migrationshintergrund, geringfügige Beschäftigung und Phasen der Arbeitslosigkeit.

Urbane Regionen

Insbesondere der hohe Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund in den starken, urbanen Regionen wird dazu führen, dass hier die Armutsrisikoquote von 2011 (12%) bis 2030 (16%) deutlich steigen wird. Da dies zugleich Zuzugsregionen sind, wird die Wohnungsnachfrage zu überdurchschnittlichen Mietsteigerungen führen. Darum ist hier auch von einem überdurchschnittlich hohen Transferleistungsbedarf auszugehen.

Regionalmetropolen

In den Regionalmetropolen wird die Armutsrisikoquote im Jahr 2030 durch die hohe Zahl an Personen in geringfügiger Beschäftigung bei etwa 18% liegen und somit ebenfalls deutlich ansteigen (2011: 14%). Der Wohnungsmarkt wird sein überwiegend hohes Preis- und Mietniveau ferner beibehalten, wodurch der Transferleistungsbedarf überdurchschnittlich hoch bleiben wird.

Städte mit schwachen Wohnungsmärkten

In Städten mit schwachen Wohnungsmärkten wird die jetzt schon hohe Armutsrisikoquote (17%) auf 24% ansteigen.
Wegen der entspannten Wohnungsmärkte und stagnierender Mieten wird der Transferleistungsbedarf durchschnittlich stark von 5 auf 7% steigen.

Stabile Kreise

In den stabilen Kreisen wird der Wohnungsmarkt weiter angespannt sein. Insgesamt wird ein Anstieg der Armutsrisikoquote von 11% im Jahr 2011 auf 14% im Jahr 2030 erwartet. Auch der Transferleistungsbedarf nimmt durchschnittlich stark von 2,8% auf 4,5% zu.
In den schrumpfenden Kreisen wird die Risikoquote deutlich von 15,5% im Jahr 2011 auf 19% 2030 ansteigen. Die Wohnungsmarktentwicklung mit dem vielerorts niedrigen Miet- und Preisniveau wird aber zu einem stagnierenden Transferleistungsbedarf führen.

Regionen mit schwachen Wohnungsmärkten

In Regionen mit schwachen Wohnungsmärkten werden die Entwicklungen moderater verlaufen. Niedrige Mieten, Wertverluste der Immobilien, höhere Arbeitslosenzahlen, mehr geringfügige Beschäftigung sowie weniger Personen mit geringer Bildung und Migrationshintergrund lassen zwar die Armutsrisikoquote auf rund 18% im Jahr 2030 (2011: 15%) moderat ansteigen. Der Transferleistungsbedarf wird jedoch wegen der entspannten Wohnungsmärkte auf niedrigem Niveau stagnieren.

Handlungsansätze für die Wohnungswirtschaft

Diese Prognosen fordern die Politik, aber auch die Wohnungswirtschaft: Sie sollte angesichts der künftigen Entwicklung einen zielgruppenorientierten Ansatz der Bestandsentwicklung wählen, der einkommensschwache Personen einbezieht. Hauptansatzpunkte sind hierbei der Erhalt preiswerten Wohnraums und die Schaffung kleiner Wohnungen für alleinlebende Ältere.
Außerdem werden künftig nicht zwangsweise dieselben Quartiere von Altersarmut betroffen sein wie heute. Für die Bestandsentwicklung ist somit auch die Bewohnergruppe der heute 50- bis 60-Jährigen zu berücksichtigen.
Zielführend ist in jedem Fall auch eine Kooperation der Wohnungsanbieter mit den Kommunen sowie den öffentlichen und sozialen Einrichtungen. Dies erhöht letztlich die Passgenauigkeit der Maßnahmen.

Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de,
www.analyse-konzepte.de und
www.isg-institut.de

HAUFE. Stellenmarkt
für Fach- und Führungskräfte

Foto: Khakimullin Aleksandr/shutterstock.com

Buchungsschluss
für die nächste Ausgabe
ist am **10.01.2017.**

Zielgruppe **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

Mitarbeiter/in im Rechnungswesen für die Betriebskostenabrechnung und Mietenbuchhaltung
Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH
Dormagen
Job-ID 004539972

Ingenieur/-in Vermessung und Geoinformation
Wahnbachtalsperrenverband
Siegburg
Job-ID 004588797

Kalkulator (m/w)
Bauunternehmung HERMANN GmbH
Furtwangen
Job-ID 004588518

Vorstandsassistentin / Vorstandsassistent
Wohnungsbaugenossenschaft »Süderelbe« eG
Hamburg
Job-ID 004564876

Techniker (m/w) Gebäude-/ Facilitymanagement
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)
Stuttgart
Job-ID 004532178

Corporate Real Estate Manager (m/w)
GILDEMEISTER Beteiligungen GmbH
Bielefeld
Job-ID 004310850

Teamleiter (m/w) Privatkundengeschäft Baufinanzierung
Interhyp Gruppe
München
Job-ID 004491816

Beamtin/Beamter Baurechtsamt als Stellvertretung der Amtsleitung
Stadt Gerlingen
Gerlingen
Job-ID 004583801

Objektmanager (m/w)
über TOPOS Personalberatung München GmbH
München
Job-ID 004193634

Job-ID eingeben und bewerben!

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

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

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

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

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

CSF Immobilienservices

Änderungen im Aufsichtsrat unserer Gesellschaft

Aus dem Aufsichtsrat wurden abberufen:
Herr Markus Dietz, Stadt Oldenburg (Oldb), zum 31.10.2016
Herr Dr. Armin Frühauf, Stadt Oldenburg (Oldb), zum 31.10.2016
Herr Werner Kaps, Stadt Oldenburg (Oldb), zum 31.10.2016
Herr Michael Rosenkranz, Stadt Oldenburg (Oldb), zum 31.10.2016
Herr Helmut Hinrichs, Landkreis Oldenburg, zum 07.11.2016

In den Aufsichtsrat wurden neu berufen:
Herr Ratsherr Hans Henning Adler, Stadt Oldenburg (Oldb), zum 01.11.2016
Frau Ratsfrau Ursula Burdiek, Stadt Oldenburg (Oldb), zum 01.11.2016
Frau Ratsfrau Rita Schilling, Stadt Oldenburg (Oldb), zum 01.11.2016
Herr Ratsherr Thomas Theilsiefje, Stadt Oldenburg (Oldb), zum 01.11.2016
Herr Kreistagsabgeordneter Franz Duin, Landkreis Oldenburg, zum 08.11.2016

GSG OLDENBURG, Bau- und Wohngesellschaft mbH, Der Geschäftsführer

Bekanntmachung

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015

Die Gesellschaft hat
- den Jahresabschluss
- den Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- den Lagebericht
- den Bericht des Aufsichtsrates
- die Verwendung des Ergebnisses
- die Liste der Gesellschafter nach § 40 GmbH-Gesetz

am 7. Dezember 2016 beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Sankt Augustin, im Dezember 2016

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH
- Die Geschäftsführung -

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Celle stellt als größter lokaler Anbieter am Markt bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung. Als kommunale Tochter betätigen wir uns auf allen Geschäftsfeldern eines klassischen Wohnungsbauunternehmens. Unsere technische Abteilung nimmt dabei die ganze Bandbreite des Bauens in den Blick: vom Neubau bis zur Kleinreparatur.

Wir suchen zum nächst möglichen Termin eine/einen Architekten (m/w) als

Leiter technische Dienste (m/w)

Ihre wesentlichen Aufgaben:
- Projektsteuerung, Vertragscontrolling, Planung und Überwachung von Baumaßnahmen
- Durchführung des Gebäudemanagements gemein. mit der Abt. Vermietung
- Investitionsplanung und Budgetkontrolle gemein. mit der Abt. Rechnungswesen
- Leitung der Abt. technische Dienste mit den Bereichen Neubau, Modernisierung, Instandsetzung, Kleinreparaturen und Hausmeisterdienste

Ihr Profil:
- Abgeschlossenes Hochschulstudium der Fachrichtung Architektur; mehrjährige Erfahrung im Bereich Neubau und Modernisierung, idealerweise in der Wohnungswirtschaft
- Sicherheit in der Anwendung der HOAI, VOB, LBauO, BauGB sowie den wohnungswirtschaftlichen Vorschriften; idealerweise mit Bauvorlageberechtigung
- Hohe Entscheidungs- und Sozialkompetenz; ausgeprägtes Kommunikationsvermögen
- Sicherer Umgang mit gängigen EDV-Programmen der Branche; Führerschein Kl. B

Wir bieten:
- Eine anspruchsvolle Führungstätigkeit mit hohem Gestaltungsanteil
- Einen sicheren Vollzeit-Arbeitsplatz und eine Anstellung in Anlehnung an TVöD E12
- Zusatzversicherung bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL)
- Gutes Betriebsklima mit kollegialem Führungsstil und angenehmen Arbeitsbedingungen

Klingt gut? Dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen, mit Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins, bis zum **31. Januar 2017** an:
Geschäftsführung, Städtische Wohnungsbau GmbH,
Am Französischen Garten 2, 29221 Celle.
Für etwaige Rückfragen steht Ihnen Herr Dr. Hardinghaus unter Tel. 05141 902310 zur Verfügung.

Am Französischen Garten 2
29221 Celle
Telefon (0 51 41) 90 23 0
Telefax (0 51 41) 90 23 90
www.wbg-celle.de

WBG Städtische Wohnungsbau GmbH Celle

Wir sind ein erfolgreiches Wohnungsunternehmen mit rund 1.000 Wohneinheiten und zahlreichen Gewerbeeinheiten in Lehrte bei Hannover. Um zukunftsweisenden Projekten in den Bereichen Instandhaltung, Modernisierung und Neubau in den nächsten Jahren gerecht zu werden, suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt zur Verstärkung unserer technischen Abteilung einen

Bauingenieur (m/w) / Bautechniker (m/w)
als stellv. Technischen Leiter

Sie verfügen über einen Abschluss als staatlich geprüfte/r Bautechniker/in oder Bauingenieur/in und konnten bereits Erfahrungen mit Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauprojekten, speziell in der Wohnungswirtschaft, sammeln. Zu ihrem Aufgabengebiet gehört neben der eigenverantwortlichen Planung, Ausschreibung, Vergabe, Abnahme und Abrechnung von Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten auch die Unterstützung unseres technischen Leiters bei der Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Sie sind eine fachlich wie menschlich überzeugende Persönlichkeit mit Teamgeist und Durchsetzungsfähigkeit. Gute EDV-Kenntnisse (MS-Office) und ein vertrauter Umgang mit dem Werkvertragsrecht (VOB, BGB, HOAI) runden Ihr Profil ab.

Wir bieten einen attraktiven und langfristigen Arbeitsplatz in einem modernen Verwaltungsgebäude, ein familiäres Betriebsklima, eine Vergütung mit 13,7 Gehältern, eine betriebliche Altersversorgung sowie eine Tantiemeregelung.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung. Bitte senden Sie diese bis zum **31.01.2017** an folgende Adresse:

Herrn Dipl.-Kfm. Frank Wersebe
Lehrter Wohnungsbau GmbH
Bahnhofstr. 6, 31275 Lehrte
Tel.: 05132 / 83 31-41
wersebe@lehrter-wohnungsbau.de

LEHRTER WOHNUNGSBAU

Wir sind eine moderne Wohnungsbaugenossenschaft mit einem Bestand von mehr als 2.200 Wohnungen im Kreis Pinneberg. Zur Unterstützung der Geschäftsleitung suchen wir kurzfristig, möglichst zum **01.04.2017** eine/einen engagierte/n

Assistentin / Assistenten der Geschäftsleitung

Aufgabengebiet:
- verantwortliche Betreuung von Projekten
- Erstellung von Entscheidungsvorlagen, Präsentationen und Protokollen
- Recherche und Aufbereitung von Zahlen und Fakten
- Unterstützung bei der Erstellung der jährlichen Wirtschafts- und Finanzpläne
- Vorbereitung von Gremiensitzungen, insbesondere Aufsichtsratssitzungen
- Terminkoordination und -überwachung, Nachverfolgung der Protokolle und Besprechungen
- Mitarbeit an abteilungsübergreifenden Aufgaben
- Vorbereitung von Pressemitteilungen

Anforderungsprofil:
- Abschluss eines Hochschulstudiums, vorzugsweise in Betriebswirtschaftslehre, Rechtswissenschaften oder Immobilienwirtschaft
- mehrjährige Berufserfahrung
- analytisches, unternehmerisches und ergebnisorientiertes Denken
- Organisations- und Umsetzungsstärke
- sehr gute EDV-Kenntnisse
- hohe Einsatzbereitschaft
- Teamfähigkeit

Wir bieten einen anspruchsvollen und vielseitigen Arbeitsplatz in einem mittelgroßen Wohnungsunternehmen mit einem guten teamorientierten Arbeitsklima.

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen senden Sie, gerne auch per E-Mail (**a.jung@neue-gewoge.de**), bitte bis zum **23. Januar 2017** an die

Neue GeWoGe Wohnungsbaugenossenschaft eG, z. Hd. Frau Anja Jung,
Rübekamp 2, 25421 Pinneberg

NEUE GeWoGe WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

Die MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg sucht im Rahmen einer Nachfolgeregelung zum **01.04.2017** eine/einen

Leiter/(in) Finanzmanagement

Magdeburg
als Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt ist ein kulturell und wirtschaftlich attraktiver Standort. Steigende Einwohnerzahlen, die attraktive verkehrstechnische Lage sowie gute Wachstumsprognosen erfordern auch künftig ein gutes und breitgefächertes Wohnungsangebot.

Die MWG
ist eine Wohnungsgenossenschaft mit 9.000 eigenen und 1.000 fremdverwalteten Wohnungen, einer eigenen Spareinrichtung, einem Nachbarschaftsverein, einer Stiftung sowie vier Tochtergesellschaften in der Rechtsform der GmbH.

Ihre Aufgaben
- Fachliche und personelle Verantwortung für das gesamte Finanz- und Rechnungswesen, einschließlich Geschäftsbesorgung für die eigenen Tochterunternehmen
- Erstellung der Monats- und Quartalsberichte sowie der Jahresabschlüsse inklusive Anhang und Lagebericht
- Erstellung der Jahressteuererklärungen in Zusammenarbeit mit dem WP/StB
- Ansprechpartner für Banken sowie Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
- Erstellen von Reportings, Statistiken, Auswertungen und Ad-hoc-Anfragen
- Aufbau/Steuerung eines Beteiligungsmanagements

Ihr Profil fachlich
- erfolgreich abgeschlossenes betriebswirtschaftliches oder vergleichbares Studium
- mehrjährige leitende Tätigkeit im Finanz- und Rechnungswesen
- steuerrechtliche Kenntnisse
- idealerweise Kenntnisse im Umgang mit einem ERP-System (Wodis)

Ihr Profil als Persönlichkeit
- ausgeprägte Sozial- und Führungskompetenz
- selbständige und strukturierte Arbeitsweise
- ausgesprochen gute analytische Fähigkeiten
- Flexibilität und Zuverlässigkeit

Ihre aussagefähige Bewerbung
richten Sie bitte mit Angaben zum möglichen Eintrittstermin und Ihren Gehaltsvorstellungen bis spätestens **20.01.2017** an:

MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg
Vorstand
Letzlinger Str. 5
39106 Magdeburg

Bewerbungen per E-Mail sind willkommen:
a.herrmann@MWG-Wohnen.de

MWG

MIETRECHT

BGB § 573 Abs. 2 Nr. 2, ZPO §§ 286 Abs. 1, 529 Abs. 1 Nr. 1

Eigenbedarf; „Verdichtung“ des Selbstnutzungsinteresses

Für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB reicht eine sogenannte Vorratskündigung, der ein noch nicht absehbarer Nutzungswunsch zugrunde liegt, nicht aus. Vielmehr muss sich der Nutzungswunsch so weit „verdichtet“ haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung besteht.

BGH, Beschluss vom 11.10.2016, VIII ZR 300/15

Bedeutung für die Praxis

Die bisherigen Ausführungen des Berufungsgerichts zum Umfang seiner Prüfungskompetenz lassen befürchten, dass es verkannt hat, dass diese nicht - wie die revisionsrechtliche Prüfung - auf eine reine Rechtskontrolle beschränkt ist. Bei der Berufungsinstanz handelt es sich auch nach Inkrafttreten des Zivilprozessreformgesetzes um eine zweite - wenn auch eingeschränkte - Tatsacheninstanz, deren Aufgabe in der Gewinnung einer „fehlerfreien und überzeugenden“ und damit „richtigen“ Entscheidung des Einzelfalles besteht. Daher hat das Berufungsgericht die erstinstanzliche Überzeugungsbildung nicht nur auf Rechtsfehler zu überprüfen. Vielmehr können sich Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen, anders als das Berufungsgericht offenbar gemeint hat, auch aus der Möglichkeit unterschiedlicher Bewertungen der erstinstanzlichen Beweisaufnahme ergeben. Besteht aus der für das Berufungsgericht gebotenen Sicht eine gewisse Wahrscheinlichkeit dafür, dass im Fall der Beweiserhebung die erstinstanzliche Feststellung keinen Bestand haben wird, ist es zu einer erneuten Tatsachenfeststellung verpflichtet.
Der Mieter hat in die für den Eigenbedarf geltend gemachten Tatsachen regelmäßig keinen Einblick und kann ohne nähere Darlegung seitens des Vermieters nicht beurteilen, ob dessen Kündigung wegen Eigenbedarfs, die den Mieter zum Auszug veranlasst hat, berechtigt war. Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat um, so liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen ist. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll; insoweit sind strenge Anforderungen zu stellen. Erst wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestand.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 566 Abs. 1, 578

Ankaufsrecht

Der Erwerber eines gewerblich vermieteten Grundstücks tritt nicht kraft Gesetzes in ein zwischen dem Veräußerer und dem Mieter vereinbartes Ankaufsrecht ein

BGH, Urteil vom 12.10.2016, XII ZR 9/15

INHALT

MIETRECHT

69 BGB § 573 Abs. 2 Nr. 2, ZPO §§ 286 Abs. 1, 529 Abs. 1 Nr. 1
Eigenbedarf; „Verdichtung“ des Selbstnutzungsinteresses

69 BGB §§ 566 Abs. 1, 578
Ankaufsrecht

70 BGB §§ 242, 535 ff., 543, UStG § 14
Gewerberaummiete: Anspruch auf Erstellung einer Mietdauerrechnung

70 BGB §§ 241 Abs. 2, 543, 546, 569 Abs. 2, 573 Abs. 2 Nr. 1
Kündigung wegen Geruchsbelästigung und Gesundheitsgefährdung durch Zigarettenrauch

WEG-RECHT

70 WEG §§ 21, 23, 46 Abs. 1 Satz 2, 2. Alt.
Nachgenehmigungsbeschluss für eine bereits erfolgte Auftragsvergabe

71 WEG §§ 14, 22 Abs. 1; BGB §§ 195 ff., 1004
Verbliebener Bauzaun als bauliche Veränderung

71 WEG §§ 10 Abs. 6, 15 Abs. 1 und 3, BGB § 1004
Zweckbestimmungswidrige Nutzung des „Ladens“ als Vereinsheim

71 WEG § 28 Abs. 3, HeizkostenV § 7 Abs. 2 S. 1
Zweckbestimmungswidrige Nutzung des „Ladens“ als Vereinsheim

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

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

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

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

Bedeutung für die Praxis

Der Erwerber eines gewerblich vermieteten Hausgrundstücks tritt anstelle des Vermieters in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Mit dem Eigentumsübergang entsteht ein neues Mietverhältnis zwischen dem Erwerber des Grundstücks und dem Mieter mit dem gleichen Inhalt, mit dem es zuvor mit dem Veräußerer bestanden hat. Von § 566 BGB erfasst werden allerdings nur solche Rechte und Pflichten, die als mietrechtlich zu qualifizieren sind oder die in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen. Der Erwerber tritt deshalb nicht in Rechte und Pflichten ein, die außerhalb des Mietverhältnisses liegen, selbst wenn sie als zusätzliche Vereinbarung im Mietvertrag geregelt sind. Für die Frage, welche Rechte und Pflichten § 566 BGB unterfallen, ist daher auf den materiellen Gehalt der jeweiligen Vertragsbestimmung abzustellen. Das Ankaufsrecht kann nicht als mietrechtlich qualifiziert werden. Vielmehr stellt es als kaufrechtliche Regelung ein Aliud zur Miete dar. Dabei kommt es nicht darauf an, was die ursprünglichen Mietvertragsparteien als rechtlich untrennbar vereinbaren wollten. Vielmehr ist eine objektive Betrachtung unter Berücksichtigung des materiellen Gehalts der jeweiligen Vertragsbestimmung entscheidend.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 242, 535 ff., 543, UStG § 14

Gewerberaummiete: Anspruch auf Erstellung einer Mietdauerrechnung

Will der Mieter die auf Miete und Betriebskosten geleistete Umsatzsteuer im Wege des Vorsteuerabzuges geltend machen, benötigt er hierzu gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 UStG eine Rechnung nach § 14 UStG.

LG Aachen, Urteil vom 9.3.2016, 8 O 355/15

Bedeutung für die Praxis

Die Beklagte hat sich erfolgreich auf ein Zurückbehaltungsrecht berufen. Sie hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie - um ihrer vertraglichen Verpflichtung nachkommen zu können - um Zusendung einer Mietrechnung bitte. Hieraus ergibt sich mit hinreichender Deutlichkeit, dass die Beklagte ihre Leistung von der Erteilung einer Mietrechnung abhängig machen und sich dementsprechend auf ein Zurückbehaltungsrecht berufen will. Die Beklagte hat auch einen Anspruch auf eine Dauermietrechnung. Denn will der Mieter die auf die Miete und die Betriebskosten geleistete Umsatzsteuer im Wege des Vorsteuerabzuges geltend machen, benötigt er gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 UStG eine Rechnung im Sinne des § 14 UStG. Als solche kommt jede Urkunde in Betracht, aus der der Leistende, der Leistungsempfänger, die Menge und Art der Leistung, der Zeitraum der Leistung und der auf das Entgelt entfallende Umsatzsteuerbetrag erkennbar sind. Es müssen also sowohl das Nettoentgelt als auch der Betrag der Umsatzsteuer genannt werden. Grundsätzlich kommen als Rechnungen im Sinne des § 14 UStG alle Verträge in Betracht, die einen Vertragspartner zu regelmäßigen Teilzahlungen verpflichten. Die in einem solchen Vertrag enthaltene gesonderte Inrechnungstellung der Steuer muss wie bei jeder anderen Abrechnungsform eindeutig, klar und unbedingt sein. Für die Anerkennung eines Vertrags als Rechnung ist Voraussetzung, dass er alle Angaben enthält, die § 14 IV UStG fordert.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 241 Abs. 2, 543, 546, 569 Abs. 2, 573 Abs. 2 Nr. 1

Kündigung wegen Geruchsbelästigung und Gesundheitsgefährdung durch Zigarettenrauch

Durch das Rauchen in der Mietwohnung allein wird die Grenze zum vertragswidrigen Gebrauch nicht überschritten, denn Rauchen gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch des Mieters.

LG Düsseldorf, Urteil vom 28.9.2016, 23 S 18/15

Bedeutung für die Praxis

Eine Kündigung nach § 569 Abs. 2 BGB setzt voraus, dass eine Partei den Hausfrieden stört, diese Störung nachhaltig ist, sie aufgrund ihrer Nachhaltigkeit zu einer Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung führt, der Störende vor der Kündigung abgemahnt wurde und dass zwischen Störung und Ausspruch der Kündigung ein zeitlicher Zusammenhang besteht. Der Begriff des Hausfriedens beruht auf der Erwägung, dass die Nutzung von Wohn- und Geschäftsräumen durch mehrere Mietparteien ein gewisses Maß an Rücksichtnahme voraussetzt. Mithin muss jede Mietpartei sich bei der Nutzung der Mieträume so verhalten, dass die anderen nicht mehr beeinträchtigt werden, als dies nach den konkreten Umständen unvermeidlich ist. Rauchen gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch des Mieters. Die Grenze zum vertragswidrigen Gebrauch wird erst dann überschritten, wenn der Mieter bei Ausübung des grundsätzlich vertragsgemäßen Rauchens in der Wohnung das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 241 Abs. 2 BGB nicht genügend beachtet, etwa indem er einfache und zumutbare Maßnahmen, wie z. B. ausreichendes Lüften oder Entsorgen der Asche, nicht ergreift, um die übrigen Parteien des Hauses nicht mehr als vermeidbar zu beeinträchtigen. Nimmt er diese Maßnahmen nicht vor und kommt es zu einer Beeinträchtigung der übrigen Parteien, liegt eine Störung des Hausfriedens vor. Wann die Grenze zum vertragswidrigen Gebrauch insoweit überschritten ist, lässt sich jedoch nur im Einzelfall belegen. Wegen des Kerngehalts der Gebrauchsnutzung einer Wohnung sind jedenfalls an die Prüfung strenge Anforderungen zu stellen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG-RECHT

WEG §§ 21, 23, 46 Abs. 1 Satz 2, 2. Alt.

Nachgenehmigungsbeschluss für eine bereits erfolgte Auftragsvergabe

Die Wohnungseigentümer können eine ohne vorherige Beschlussfassung erfolgte Auftragsvergabe nachträglich genehmigen, wenn diese einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprochen hat.

LG Itzehoe, Urteil vom 9.8.2016, 11 S 9/15

Bedeutung für die Praxis

Da der Verwalter - vgl. § 27 Abs.3 Nr.7 WEG: „durch Beschluss ermächtigt" - als Vollzugsorgan nur bei entsprechender Beschlussfassung etwa Bauverträge für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abschließen darf, kann bei

einer den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechenden Maßnahme eine ermächtigungslos vorgenommene rechtsgeschäftliche Handlung des Verwalters quasi durch nachträglichen Beschluss „geheilt“ werden.
Auch bei eigenmächtigen baulichen Veränderungen durch einen Wohnungseigentümer wird oft eine Heilung über die Nachgenehmigung versucht. War die Maßnahme rechtswidrig, dann muss der Betroffene zuerst mal den Nachgenehmigungsbeschluss durch Anfechtungsklage aus der Welt schaffen, bevor er die Beseitigung der ihn störenden Maßnahme weiterverfolgen kann.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 14, 22 Abs. 1; BGB §§ 195 ff., 1004

Verbliebener Bauzaun als bauliche Veränderung

Regelungen in der Teilungserklärung, die vom Gesetz abweichen, sind eng auszulegen und müssen inhaltlich ausreichend bestimmt sein.
Es gibt keinen allgemeinen Grundsatz, dass nur derjenige Rechte geltend machen darf, der sich selbst rechtstreu verhalten würde (OLG München ZMR 2007, 884, 885).
Mangels einer Legalisierung der ursprünglichen baulichen Maßnahme stellt daher jede Veränderung, die an der baulichen Maßnahme vorgenommen wird, einen erneuten Eingriff dar, der erneut zu einem Beseitigungsanspruch des benachteiligten Miteigentümers führt.

AG München, Urteil vom 3.3.2016, 484 C 30422/14

Bedeutung für die Praxis
Auch wenn die Teilungserklärung ein umfassendes und großzügiges Sondernutzungsrecht den Berechtigten einräumt, bedeutet dies nicht zugleich, dass die übrigen Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen an und auf der Sondernutzungsfläche dulden müssen. Insoweit bedarf es gesonderter Regelungen (Vereinbarungen nach § 10 WEG oder Beschlüsse nach § 22 Abs.1 WEG).
Wenn eine ursprünglich rechtswidrige bauliche Maßnahme nach Verjährung - die die Maßnahme nicht rechtmäßig macht - des Beseitigungsanspruchs umgestaltet wird, führt dies zu einem neuen Beseitigungsanspruch des benachteiligten Miteigentümers.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 10 Abs.6, 15 Abs.1 und 3, BGB § 1004

Zweckbestimmungswidrige Nutzung des „Ladens“ als Vereinsheim

Die Nutzung eines Teileigentums „Laden“ als Vereinsheim kann nach Vergemeinschaftung qua Beschluss durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Prozessstandschafterin – unabhängig von der bisherigen Nutzung – untersagt werden. Nicht erlaubt sind Nutzungsarten, die typischerweise mehr stören als die erlaubte Nutzungsart.
Die Bezeichnung „Laden“ in der Teilungserklärung bedeutet nicht lediglich einen unverbindlichen Nutzungsvorschlag, sondern enthält eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter im Sinne von §§ 10 Abs. 2, 15 Abs. 1 WEG.

AG München, Urteil vom 3.2.2016, 482 C 18351/15

Bedeutung für die Praxis
Bei der zweckbestimmungswidrigen Nutzung kommt es für die Frage, ob diese Nutzung als solche zu dulden ist, immer auf die Wahl des richtigen Vergleichsmaßstabs an.
Ein allgemein gehaltener Begriff wie „Laden“ lässt naturgemäß mehr Nutzungsarten zu, die typischerweise nicht mehr stören als die erlaubte Nutzungsart. Ein Vereinsheim geht jedoch in jedem Fall über die zulässige Nutzung weit hinaus.
Außerdem ist zu bedenken, dass der in der Gemeinschaftsordnung verwendete Begriff einem Wandel unterliegen kann. Beim „Laden“ z. B. durch Wegfall der Ladenschlussgesetze.
Wegen der vermehrten Geräuschbelastung und Geruchsbelästigung überschreitet ein sog. Office- und Partyservice, der die regelmäßige Zubereitung und Verabreichung warmer Mittagsmahlzeiten sowie warmer Speisen betreibt, die für einen „Laden“ übliche Nutzung, selbst wenn man den zulässigen Gebrauch der Ladenräume nicht auf die Nutzung als bloße Verkaufsstätte beschränkt (vgl. OLG Hamburg ZMR 2003, 770).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 28 Abs. 3, HeizkostenV § 7 Abs. 2 S. 1

Jahresabrechnung: Kosten des Betriebsstroms für die Heizung

In der Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergemeinschaft müssen die Kosten des Betriebsstroms der zentralen Heizungsanlage nach Maßgabe der Heizkostenverordnung verteilt werden; wird der Betriebsstrom nicht über einen Zwischenzähler, sondern über den allgemeinen Stromzähler erfasst, muss geschätzt werden, welcher Anteil an dem Allgemeinstrom hierauf entfällt.

BGH, Urteil vom 3.6.2016, V ZR 166/15

Bedeutung für die Praxis
Auf den ersten Blick überraschend ist, dass der BGH auch die Gesamtabrechnung für ungültig erklärte. Da nicht zwingend aus der Gesamtabrechnung die Einzelabrechnungen entwickelt werden können, hätte möglicherweise eine Position „Strom“ (Allgemeinstrom und Betriebsstrom für die Heizanlage) in der Gesamtabrechnung den Zweck (Kontrolle der Mittelverwendung durch den Verwalter) erfüllt.
Lediglich für die Einzelabrechnungen (Zweck ist die Kostenverteilung und Berechnung der Abrechnungsspitze) muss zwischen Allgemeinstrom (meist nach MEA zu verteilen; § 16 Abs. 2 WEG) und Betriebsstrom (nach HeizkostenVO zu verteilen) differenziert werden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

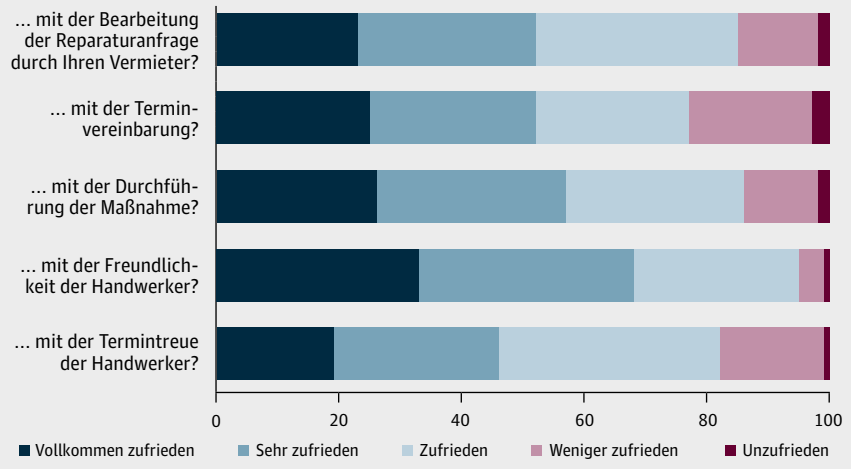
15 %

Wenn der Wasserhahn tropft

Schnelle und unkomplizierte Reaktionen auf ihre Anfragen sind für 96% aller Mieter in Deutschland sehr wichtig oder wichtig. Aber 15% von ihnen sind weniger zufrieden oder sogar unzufrieden damit, wie ihr Vermieter Reparaturanfragen bearbeitet. Damit hat sich dieser Wert in den vergangenen Jahren deutlich erhöht (2012: 9%). Das geht aus dem Servicemonitor Wohnen 2016 hervor. Für diese repräsentative Studie hat Analyse & Konzepte mehr als 1.000 Mieter aus ganz Deutschland befragt. Am besten schneiden bei der Beantwortung von Reparaturanfragen die privaten Wohnungsunternehmen ab. 29% ihrer Mieter sind damit vollkommen zufrieden. 2012 lagen die städtischen und kommunalen Wohnungsunternehmen noch auf Platz eins (44%).

Auch der Anteil der Mieter, die mit der Terminvereinbarung nicht zufrieden sind, ist in den vergangenen Jahren gewachsen: von 10 auf 23%. In dieser Hinsicht schneiden unverändert die privaten Einzelvermieter am besten ab. 31% ihrer Mieter sind mit der Terminvergabe vollkommen zufrieden. Die eingesetzten Handwerker werden zwar überwiegend als freundlich wahrgenommen. 18% der Mieter wünschen sich aber mehr Pünktlichkeit.

ZUFRIEDENHEIT MIT REPARATURANFRAGEN UND -DURCHFÜHRUNGEN



Quelle: Analyse & Konzepte, Servicemonitor Wohnen 2016, Anteile in Prozent

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

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

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

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

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

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

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

HERAUSGEBER UND VERLAG
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe
Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft
Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg,
Telefax: 040-211165-3332, redaktion@diewohnungswirtschaft.de,
www.diewohnungswirtschaft.de

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

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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)
Heike Tiedemann, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de
Oliver Cekys, 0931-2791-731, oliver.cekys@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

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

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2017.
www.mediacenter.haufe.de

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

Bezugspreise: Jahresabonnement 134,40 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Das Abonnement kann spätestens vier Wochen vor Ende des jeweiligen Bezugsjahres gekündigt werden (Preise ab dem 1.1.2017).

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

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

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

kompetent – klar – meinungsstark

Das Magazin für die Wohnungswirtschaft

DW Die Wohnungswirtschaft
Das Leitmedium der Branche

Jetzt 3 Ausgaben im Miniabo testen und hinter die Kulissen der Branche schauen.

0800/72 34 253 (kostenlos)

www.haufe.de/dw

HAUFE.

SSS SIEDLE

Ganz neu.
Ganz Siedle.

Siedle auf der
BAU 2017
Halle C2 / 300

Siedle Basic

Preisgünstig, einfach zu, bedienen, hervorragend zu verarbeiten: Siedle Basic ist ideal für große Bauprojekte mit vielen Wohneinheiten.

www.siedle.de

Meiré und Meiré