



DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

03 2017

70. Jahrgang C 3188



WOHNRAUMLÜFTUNG

Bedarfs- und kostenorientiert planen

► 32

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Autoreduzierte Stadtteile:
Carsharing im Haus

► 8

NEUBAU + SANIERUNG

Wohnen im Alter: Wohnungs-
wirtschaft als Impulsgeber

► 18

MARKT + MANAGEMENT

Bilanz- und Steuerwissen:
Aktuelles zur Grundsteuerreform

► 56

SYSTEMBAU BEI B&O

12 MONATE VON IDEE BIS EINZUG

B&O verkürzt Bauzeiten durch intelligenten Holzbau seit 2008:

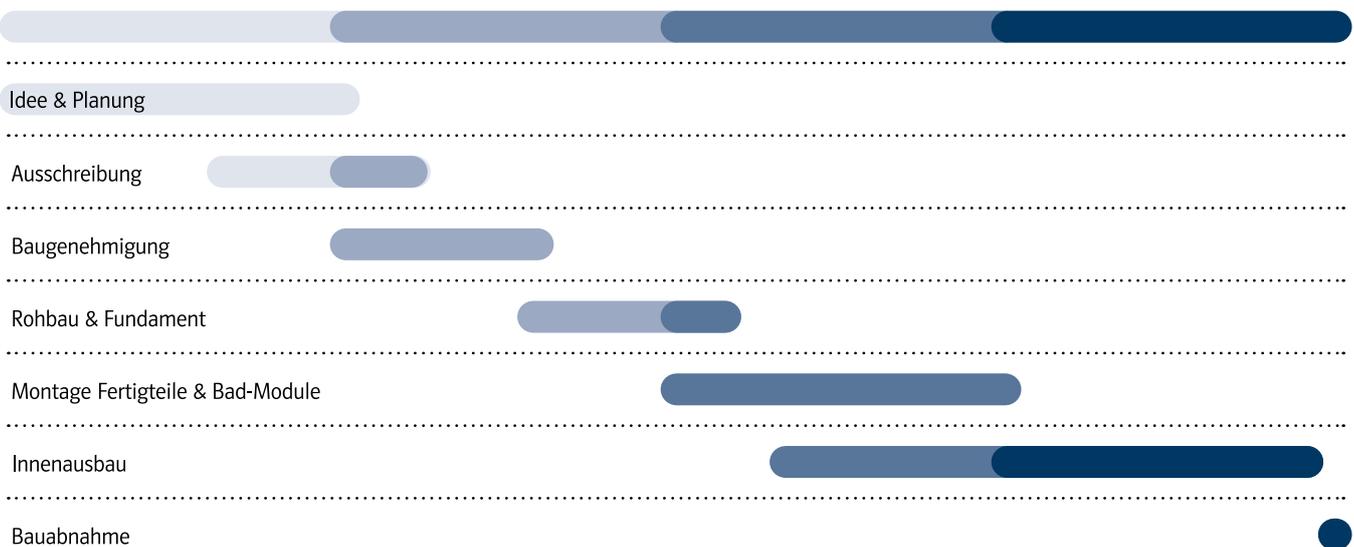
- Enge Abstimmung zwischen Bauherr, Behörden und Bauunternehmen
- Simultane Planung und vorgefertigte Module sparen Zeit

Quartal 1

Quartal 2

Quartal 3

Quartal 4



Weitere Informationen erhalten Sie bei Ihrem B&O-Ansprechpartner: www.bo-gruppe.de

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Gesundes Klima

Ein gutes Raumklima hängt von mehreren Faktoren ab: Neben dem Außenklima und der Luftwechselrate zählen die Beheizung und der Feuchteintrag (z. B. Duschen, Kochen) durch die Mieter dazu. Schimmelbildung entsteht nur, wenn die Luftfeuchtigkeit zu hoch und/oder die Bauteile zu kalt bzw. feucht sind. Das kann Auswirkungen auf die Gesundheit, die Hygiene und den Komfort in der Wohnung haben.

Die gängigen Regelwerke berücksichtigen nicht alle diese Faktoren. Daher werden bei der Planung von Wohnraumlüftung – sowohl im Neubau als auch der Sanierung – häufig Lüftungssysteme überdimensioniert. Grund ist die Orientierung an einer Fachnorm, die inhaltliche Schwächen hat und derzeit überarbeitet wird. Die Folge: Es werden Lösungen realisiert, die unwirtschaftlich sind oder vermeintlich günstige Alternativen, die hohe Wärmeverluste und teils wenig Komfort für die Nutzer mit sich bringen.

Individuelle Lüftungskonzepte erfordern oftmals keine technischen Lösungen. Technisch und rechtlich betrachtet, lassen sich Lüftungsanlagen bestens mit Fensterlüftung kombinieren, auch wenn es die derzeitige Norm DIN 1946-6 so nicht vorsieht. Unser Experte hat zum Thema des Monats „Wohnraumlüftung“ auf Seite 32 diese Zusammenhänge im Überblick zusammengefasst.

Das dominante Thema unserer Zeit ist die Digitalisierung, und zwar in allen Industrie- und Wirtschaftsbereichen, der Politik und der Gesellschaft. Sie krempelt unsere Arbeitswelt und Geschäftsprozesse um. Unternehmen und Arbeitnehmer müssen sich auf den Umgang mit stetiger Veränderung und immer wieder neues Lernen einstellen, um mit dem Wandel Schritt zu halten.

Daher widmet sich 2017 unser Veranstaltungsformat – die WERKSTATT – diesem Thema. Die DW Die Wohnungswirtschaft lädt, in Kooperation mit dem GdW, einen kleinen Kreis von Experten zum Thema „Digitalisierung – Zukunftsfähigkeit in Zeiten von Transformation“ am 21. und 22. November 2017 nach Berlin ein. Weitere Informationen dazu auf Seite 37.

Ihre



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Selbstbestimmt im Alter



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



»Heute schon
an morgen
denken – unsere
Projekte passen sich
den Veränderungen
des Lebens an!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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





Quelle: KPG, Payless/shutterstock.com

Lüftung und Fenster

Schimmel in der Wohnung - ein leidiges Thema für Vermieter. Moderne Lösungen helfen heute, Ärgernisse zu vermeiden. Einige Beispiele.



Quelle: Hartmut Netz

Autofreie Wohnquartiere

Der Verzicht auf den eigenen Pkw fällt Mietern leichter, wenn ihnen Carsharing-Fahrzeuge zu Sonderkonditionen zur Verfügung stehen.



Quelle: Bauverein AG

Großmodernisierung in Darmstadt

Bis 2021 modernisiert die Bauverein AG in Abstimmung mit dem Denkmalschutz rund 50 Gebäude am Rhön- und Spessarting.

4 Meldungen

8 Carsharing im Haus Autoreduzierte Stadtteile

THEMA DES MONATS: WOHNRAUMLÜFTUNG

In modernen Gebäuden mit luftdichten Gebäudehüllen gewinnt die Lüftung an Bedeutung. Die kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL) ist dabei ein wichtiges Thema. Verschiedene Systeme mit unterschiedlichen Funktionsprinzipien haben sich bereits auf dem Markt bewähren können. Aber auch die freie Lüftung von Wohnungen ist weiterhin gebräuchlich. Fensterlüftung und Schachtlüftung kommen nach wie vor zum Einsatz. Wie eine moderne Planung und Steuerung der Lüftung aussehen kann und welche Anforderungen heutzutage an Lufthygiene gestellt werden, zeigen wir in unserem Thema des Monats.



Quelle: Rewindo

ENERGIE UND TECHNIK



▶ 42

Allianz für klimaneutralen Gebäudebestand

Wohnungs- und Energiewirtschaft sowie Wissenschaft wollen erforschen, wie Klimaschutz bezahlbar umgesetzt werden kann.

MARKT UND MANAGEMENT



▶ 65

Handwerkermanagement leicht gemacht

Die LEG nutzt eine Serviceplattform, um Handwerksleistungen im Innenausbereich zeit- und kosteneffizient zu beauftragen.

NEUBAU UND SANIERUNG

12 Meldungen

18 Weniger Barrieren, mehr Ideen und Engagement

Wohnen im Alter – die Wohnungswirtschaft als Impulsgeber und Unterstützer

22 Neuer Glanz für alte Gemäuer: Großmodernisierung am Spessarting

Wohnen im Denkmal

ENERGIE UND TECHNIK

26 Meldungen

28 Betriebskosten aktuell

32 Bedarfsorientiert planen und Kosten im Blick behalten

Thema des Monats: Wohnraumlüftung

34 Langfristiges Denken in Langen

Thema des Monats: Nachhaltigkeit

38 Mehr Komfort, weniger Schimmel, gleiche Kosten

Thema des Monats: Lüftungen im Neubau und bei der Wohngebäudesanierung

42 Der lange (und schwierige) Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand

Allianz für klimaneutralen Gebäudebestand

46 Im Erzgebirge spricht die Wohnung mit den Bewohnern

AAL-Projekt

48 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

50 Meldungen

56 Aktuelles zur Grundsteuerreform

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

59 Ein Werkzeug für die Digitalisierung

Digitalisierungslandkarte

62 Mieter-Apps verbessern Kommunikation mit Bewohnern

Digitalisierung ist nicht zu bremsen

65 Leerwohnungssanierung 4.0

Optimierte Neuvermietungsprozesse dank Handwerkermanagementplattform

68 Verknüpfung von operativem und strategischem Risikomanagement

Beispiel Verkehrssicherung

70 Stellenmarkt

RECHT

77 Mietrecht, 78 WEG-Recht

LETZTE SEITE

80 Impressum



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



Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: www.blome.org



„Wir freuen uns schon auf die Monteure!“

Wir hatten einen tollen Monteur, der schon nach wenigen Tagen praktisch zur Familie gehörte. Auch die anderen Monteure waren sehr nett, haben immer alles abgedeckt und darauf geachtet, dass nichts herumsteht. Und am Schluss haben sie sogar geputzt. Wir freuen uns jetzt schon total darauf, dass im Laufe des Jahres der Nachbarblock saniert wird und unsere Monteure dann wieder kommen! Und unserem neuen Bad geben wir zehn Sterne!“



Mieter Muharrem und Diana Özdemir,
Schwenningen

Housing Improvement District

Bachelorarbeit behandelt neue Form der Zusammenarbeit



Peter Mair (Mitte) ist mit dem IfK-Preis ausgezeichnet worden

2012 wurde in Hamburg-Steilshoop der erste und bislang einzige „Housing Improvement District“ Deutschlands gegründet. Grundstückseigentümer schlossen sich für einen bestimmten Zeitraum zusammen, um mittels einer von allen Betroffenen verpflichtend zu entrichtenden Abgabe Maßnahmen zur Instandhaltung und Aufwertung des Wohnquartiers durchzuführen. Das Modell ist von innerstädtischen Geschäftsquar-

tieren bekannt: Um dem zunehmenden Verfall von Einkaufsstandorten durch private Initiative entgegenzutreten, können sich Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer zu einem „Business Improvement District“ zusammenschließen. In Hamburg-Steilshoop wurde die Idee erstmalig auf ein Wohnquartier übertragen.

Mit den Chancen und Problemen dieses Stadtentwicklungskonzepts hat sich Peter Mair, Absolvent des Studiengangs Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU), auseinandergesetzt. Seine Bachelorarbeit „Housing Improvement Districts - Eine spieltheoretische Analyse“ wurde mit dem Preis des Instituts für Kooperationswesen (IfK) ausgezeichnet.

Der mit 500 € dotierte Preis wird jeweils im Wintersemester für besondere Leistungen von Studierenden im Fach Kooperationswesen verliehen. Gestiftet wird der Preis von den Stuttgarter Wohnungsgenossenschaften BGC Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, Baugenossenschaft Feuerbach-Weilimdorf eG, BGZ Baugenossenschaft Zuffenhausen eG und GWF Wohnungsgenossenschaft eG, die dem Institutsbeirat des IfK angehören. Institutsleiter und Preisinitiator Professor Dr. Markus Mändle lobte den Preisträger: „Herr Mair wendet die formale Analyse der Spieltheorie auf ein praktisches wohnungswirtschaftliches Problem an. Genau so stellen wir uns den Theorie-Praxis-Transfer bei einer Abschlussarbeit vor.“

Weitere Informationen:
www.ifk-office.de

Bundesweite Kommunalkonferenz „Integration vor Ort leben“

Am **20. März 2017** findet in Dortmund die zweite bundesweite Kommunalkonferenz statt. Die Veranstaltung widmet sich der Frage, wie Integration und sozialer Zusammenhalt in der Stadtentwicklung gestärkt werden können. Diskutiert werden Lösungsstrategien für die Integration vor Ort durch Instrumente der Stadtentwicklung. Die Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Dr. Barbara Hendricks, wird die Konferenz eröffnen und außerdem das neue Förderprogramm, den Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ von Bund und Ländern, vorstellen. Mit 200 Mio. € jährlich unterstützt das BMUB in den Jahren 2017 bis 2020 die Kommunen bei der Sanierung und Weiterentwicklung von sozialen Infrastrukturen vor Ort, beispielsweise Bildungseinrichtungen wie Schulen, Bibliotheken, Kindergärten oder auch Quartierstreffe. Ziel ist es, Orte des gemeinsamen Austauschs und der Begegnung in den Stadtteilen zu schaffen und zu stützen, die einen wesentlichen Beitrag für den sozialen Zusammenhalt leisten. Förderfähig sind auch investitionsbegleitende Maßnahmen, insbesondere Integrationsmanager, die als begleitende Brückenbauer zwischen den geförderten Einrichtungen und den Bewohnern im Stadtteil agieren können.

Weitere Informationen:
www.bmub.bund.de

Nachhaltigkeit Mobilitätskonzept entwickelt

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NH) hat im Rahmen ihrer konzernweiten Nachhaltigkeitsstrategie das Verkehrsverhalten von Mitarbeitern und Mietern untersucht und mit Hilfe externer Berater ein mehrdimensionales Mobilitätskonzept erarbeitet. Zunächst wurde das Verkehrsverhalten des Unternehmens und seiner Mitarbeiter ins Visier genommen. Erstes Ergebnis: Mit einer intelligenten Buchungssoftware ließe sich am Standort Frankfurt die Anzahl der Dienstfahrzeuge halbieren. Statt zwölf benzinbetriebener Autos könnten so Zug um Zug vier Elektroautos und zwei Pedelecs für Dienstfahrten unter 10 km angeschafft werden. In Spitzenzeiten stehen über einen Carsharing-Vertrag zusätzliche Kapazitäten zur Verfügung. Die Betriebskosten würden um rund 26% reduziert, die CO₂-Emissionen sogar um bis zu 60%.

Im zweiten Schritt wurde die Mobilität der NH-Mieter untersucht. Zu den entwickelten Ideen zählt der weitere Ausbau von Carsharing-Angeboten. Zudem soll bis Oktober 2017 in vier ausgewählten Pilot-Siedlungen ein Verleihsystem für Fahrräder, Pedelecs und Lastenräder installiert werden. Auch eine Ladestation für Elektrofahrzeuge ist geplant.

Weitere Informationen:
www.naheimst.de



» **Flexibel und
verbindlich –
so finanzieren
wir heute**

Uwe Eichner,
Vorstandsvorsitzender
GAG Immobilien AG

Netzwerkprojekt Familien Stärken „Offene Familienwohnung“



Quelle: Tina Merdau

Diese Kinder fühlen sich in der „Offenen Familienwohnung“ schon pudelwohl

im Falkenhagener Feld. Die Angebote richten sich besonders an Familien, die sich in schwierigen Lebenssituationen befinden. Ziel der Einrichtung ist die Stärkung der Sicherheit von Kindern im Quartier. Darüber hinaus erleben Familien positive Formen des familiären Miteinanders und erweitern gute nachbarschaftliche Beziehungen. Am Vormittag haben die Eltern beim Frühstück Gelegenheit zum Austausch und erhalten bei Bedarf soziale Beratung oder auch Rechtsberatung. Kleinkinder werden in der Krabbelgruppe betreut. Am Nachmittag nutzen die Schulkinder Spiel-, Bastel- und Lernangebote. Die Gewobag als Partner stellt die 4-Zimmer-Wohnung zur Verfügung und übernimmt die Strom- und Betriebskosten. Senat und Bezirk übernehmen Personal- und Projektkosten und das Jobcenter Spandau unterstützt mit Arbeitsfördermaßnahmen. Der soziale Träger Casablanca gGmbH ist für die Angebote in der Familienwohnung verantwortlich.

In Berlin-Spandau ist die erste „Offene Familienwohnung“ eröffnet worden. Die geräumige 4-Zimmer-Wohnung in einem Wohnhaus der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin im Kraepelinweg ist täglich geöffnet. Sie ist Teil des Netzwerkprojekts Familien Stärken

Weitere Informationen:
www.gewobag.de

Integration im Quartier Eigene Wohnungen für Flüchtlinge

Das evangelische Wohnungsunternehmen Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) und die Berliner Stadtmission haben ein neues Projekt zur Unterbringung und Betreuung von geflüchteten Menschen in Mietwohnungen im Berliner Bezirk Zehlendorf gestartet. Die HWS sieht die Unterbringung in geeigneten Mietwohnungen als wesentliche Voraussetzung einer gelungenen Integration. Hierzu stellt sie 25% ihrer Leerwohnungen (15 Wohnungen) im Lupsteiner Weg zur Verfügung. Die Mieterauswahl erfolgt in Kooperation mit Kirchengemeinden und dem Kirchenkreis. Gut vier Wochen nach dem Start zogen die am Projekt Beteiligten ein erstes positives Fazit. Alltägliche Probleme zwischen den geflüchteten Familien und den anderen Anwohnern werden durch die hauptamtlichen Mitarbeiterinnen gelöst. Durch Ehrenamtliche ist es möglich, eine Hausaufgabenhilfe und ergänzende freizeitpädagogische Angebote anzubieten. Auch ein Deutschkurs für Frauen hat inzwischen begonnen.



Quelle: Luisa Lepski

60 Interessierte kamen zur Eröffnung des Projekts für Geflüchtete in Berlin-Zehlendorf

Weitere Informationen:
www.hws-berlin.de

SIGENA-STÜTZPUNKT IN MÖGELDORF

wbg-Hilfsangebot für ältere Mieter



Quelle: Dieter Barth, wbg

Bezirkstagspräsident Richard Bartsch, Lebenshilfe-Vorsitzender Horst Schmidbauer, wbg-Geschäftsführer Frank Thyroff und Sozialreferent Reiner Pröhl (v. l.)

Damit ihre älteren Mieter so lange wie möglich in der eigenen Wohnung leben können, hat die wbg Nürnberg GmbH gemeinsam mit sozialen Partnern das Projekt SIGENA - sicher, gewohnt, nachbarschaftlich - initiiert. Es handelt sich um eine Anlauf- und Beratungsstelle für alle Fragen außerhalb des Mietvertrages mit dem Schwerpunkt ältere Menschen. Der dritte Stützpunkt nach den Wohnanlagen Nordostbahn-

hof und St. Johannis wird ab April 2017 die Wohnanlage Mögeldorf. Sozialer Partner ist die Lebenshilfe Nürnberg. Für die Menschen, die trotz umfangreicher Unterstützung nicht mehr in der eigenen Wohnung bleiben können, werden auch spezielle Wohnungen für Pflegebedürftige angeboten. Im Rahmen von SIGENA wird die Lebenshilfe Nürnberg auch einen Beitrag zur Inklusion leisten und verstärkt Menschen mit Behinderung im Quartier betreuen.

Das Konzept SIGENA wird auf der Basis der Kooperationsvereinbarung „Soziales und Wohnen - die demografische Herausforderung gemeinsam gestalten“ umgesetzt, die im November 2013 zwischen der wbg Nürnberg und dem Referat für Jugend, Familie und Soziales abgeschlossen wurde. Die wbg Nürnberg will in allen ihren Kernwohnanlagen in Zusammenarbeit mit den verschiedenen Trägern der Wohlfahrtspflege Schritt für Schritt SIGENA-Stützpunkte errichten.

Weitere Informationen:
www.wbg.nuernberg.de

Stadtreparatur und Quartiersentwicklung degewo belebt Köpenick

Bis 2020 will die degewo AG in Treptow-Köpenick bestehende Wohnquartiere sinnvoll ergänzen und rund 1.100 neue Wohnungen bereitstellen. Dazu werden u. a. eine Brachfläche bebaut und ein ehemaliges Militärgelände umgenutzt. Mit dem zweiten Bauabschnitt des Wohnkomplexes Joachimstraße 1-7/Lindenstraße 6-7 entstehen bis 2018 insgesamt 134 neue Wohnungen in 4- bis 5-geschossigen Gebäuden. Mit der Bebauung und Arrondierung der etwa 11.000 m² großen Brachfläche betreibt die degewo zugleich Stadtreparatur und Quartiersentwicklung in der Köpenicker Dammvorstadt. Das Bauvorhaben wird dem Standort, der seit 2010 brach lag, ein neues Gesicht verleihen. Zudem stellt sich das Unternehmen mit dem Bau kleiner, bedarfsgerechter Wohnungen auf den Bedarf der Mieterschaft im Quartier ein.

Mit dem Bau von 172 Mietwohnungen in der Luisenstraße 26/Wendenschloßstraße 128 wird eine weitere Köpenicker Stadtbrache bis Sommer 2018 wiederbelebt. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss der geschichtsträchtige Ort, der seit dem 19. Jahrhundert überwiegend militärisch genutzt wurde, von Altlasten befreit und komplett beräumt werden: Insgesamt 13 Gebäude mit ehemaliger Handelsschule, Pferdeställen, Gefängnis, Büro-, Werkstatt- und Lagerflächen müssen weichen. Durch die Nachnutzung gewinnt der sog. Köpenicker „Kiez“ deutlich an Attraktivität. Die 4- bis 5-geschossigen Neubauten werden sich auf vorbildliche Weise in die Umgebung einfügen und den historischen Stadtgrundriss mit einer geschlossenen Blockrandbebauung wieder herstellen.



Quelle: degewo / Gevers & Pudewill

Bis Sommer 2018 entstehen 134 Wohnungen auf einem vorher überwiegend militärisch genutzten Gelände

Weitere Informationen:
www.degewo.de



Flexibel und verbindlich – so finanzieren wir heute

Die GAG Köln hat noch viel vor: Modernisierungen und Sanierungen sind für uns als Bestandhalter ebenso ein Thema wie Neubau. Um Projekte erfolgreich umzusetzen, agieren wir verantwortungsvoll und möchten Risiken weitestgehend ausschließen. Beim Thema Finanzierung ist daher Dr. Klein ein strategisch wichtiger Partner für uns.

Ergebnis: *Mit dem flexiblen Darlehenskontingent von Dr. Klein haben wir die Handlungsfreiheiten, die wir brauchen: Kredithöhe, Zinsbindung und Tilgungssatz sind ebenso flexibel wie der Beleihungsauslauf, der Auszahlungszeitpunkt und die Kontingentlaufzeit. Zinsänderungsrisiko ausgeschlossen, Top-Konditionen! Für mich ist diese Lösung ein sicherer Hafen, egal wie stürmisch der Zinsmarkt sich entwickelt.“*

Uwe Eichner,
Vorstandsvorsitzender
GAG Immobilien AG

DR. KLEIN



Auto, Roller, Lastenfahrrad:
Mieter können zwischen unterschiedlichen
Transportmitteln wählen

Quelle: aller Fotos: Hartmut Netz

Autoreduzierte Stadtteile

Carsharing im Haus

Werden Wohnungen künftig inklusive Auto vermietet? Erste Mietshäuser mit integriertem Carsharing gibt es bereits in mehreren Städten. Der Gedanke dahinter: Carsharing-Fahrzeuge, die den Mietern zu Sonderkonditionen zur Verfügung stehen, könnten für diese Anreiz sein, auf den eigenen Pkw zu verzichten.



Hartmut Netz
freier Journalist
München

Wohnungen mit Autos und anderen Transportmitteln vermieten? In Zeiten, in denen das Prinzip „Nutzen statt Besitzen“ Konjunktur hat, ein vielversprechender Ansatz. Vorteil für Wohnungsunternehmen: Planen sie Carsharing von Anfang an mit ein, müssen sie weniger Stellplätze bauen.

Eines der ersten Wohnungsunternehmen, das dieses Konzept umgesetzt hat, war die Wohn+Stadtbau GmbH in Münster. Im sog. Lincoln Quartier richtete das städtische Unternehmen im Jahr 2000 eine Carsharing-Station mit zwei Fahrzeugen ein, die die Mieter zu vergünstigten Tarifen nutzen können. Betrieben wird die Station vom örtlichen Anbieter Stadtteilauto. Das Konzept kam so gut an, dass das Angebot seit 2009 für alle Wohn- und Stadtbau-Mieter an allen Stadtteilauto-Stationen in Münster gilt. Aufnahmegebühr und Monatsbeitrag entfallen - beides übernimmt die Wohn- und Stadtbau für ihre Mieter.

Das Modell hat Schule gemacht: Vergleichbare Angebote gibt es heute beispielsweise von der ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, der wbg Nürnberg GmbH, der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin oder auch von der Bauverein der Elbgemeinden eG in Hamburg. In München kooperieren die Wohnbaugenossenschaft Wagnis eG und die WOGENO München eG, zwei junge Genossenschaften, seit mehr als zehn Jahren mit dem örtlichen Carsharing-Anbieter Stattauto, der aktuell über 110 Stationen mit insgesamt 450 Autos betreibt und damit in München Platzhirsch ist.

33 „Teilautos“, verteilt auf zehn Stationen, stehen in Häusern der beiden Genossenschaften für die Bewohner und alle anderen Stattauto-Nutzer bereit: „Inzwischen läuft es so, dass wir bei jedem Neubauprojekt automatisch eingeplant werden“, sagt Stattauto-Koordinator Olaf Rau.

Eine der Stationen befindet sich im Mehrgenerationenhaus der WOGENO am Reinmarplatz in München-Gern, das Anfang 2015 fertiggestellt wurde. Die dort lebenden 50 Haushalte können sich aus einem Fuhrpark, bestehend aus zwei Elektrofahrzeugen, einem Lastenrad, einem Lastenanhänger und insgesamt fünf Carsharing-Fahrzeugen verschiedener Klassen, das jeweils passende Gefährt herausuchen. Das Konzept dafür wurde bereits zwei Jahre vor Bezug des Hauses gemeinsam mit den künftigen Bewohnern entwickelt. Und es ist aufgegangen, wie eine Befragung vom Juli 2015 ergab: Von 30 Haushalten mit eigenem Auto hatten elf das Fahrzeug abgeschafft. Das lag sicherlich auch daran, dass Bus und U-Bahn in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Das Mobilitätskonzept hat die Stadtverwaltung davon überzeugt, den Stellplatzschlüssel, der im

Normalfall einen Parkplatz pro Wohnung fordert, für den Reinmarplatz auf 0,48 zu senken. Damit schrumpfte die Tiefgarage von 50 auf 24 Plätze und die Baukosten für das 8-Mio.-€-Projekt sanken um rund vier Prozent. Fünf Stellplätze hat Stattauto für seine Fahrzeuge gemietet, die WOGENO-Mitgliedern zu Sonderkonditionen zur Verfügung stehen: Statt 50 € Aufnahmegebühr und 500 € Kautions zahlen sie nur 25 und 250 €. „Die Kooperation garantiert uns Planungssicherheit und einen besseren Zugang zu unserer Zielgruppe“, begründet Olaf Rau die Vergünstigung. Zudem böte sich mitunter die Gelegenheit, Stationen in Stadtvierteln zu eröffnen, die für Stattauto zuvor Terra Incognita gewesen seien: „Das ist eine Chance für uns.“

Damit das Konzept „Wohnen und Autoteilen“ greifen kann, müssen allerdings bestimmte Voraussetzungen gegeben sein: „Die räumliche Lage spielt eine große Rolle“, erläutert Rau. Schule, Kindergarten, Supermarkt und Apotheke sollten in fußläufiger Entfernung liegen; auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wichtig. Zudem macht es einen Unterschied, ►



Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe



Die Schlüssel sind in einem Tresor hinterlegt, den die Nutzer mithilfe einer Karte öffnen können



Die Genossenschaft stellt nur die Parkplätze zur Verfügung; um Buchung, Abrechnung und Wartung kümmert sich das Carsharing-Unternehmen

Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.de →

WE MANAGE IT FOR YOU



Interview mit Christian Stupka

Mehr als Wohnen

Christian Stupka hat 1993 die Münchner WOGENO mitbegründet und war dort bis 2015 im Vorstand. Dass die WOGENO auf dem Gebiet des Wohnens mit integriertem Carsharing zu den Pionieren zählt, ist maßgeblich seiner Initiative zu verdanken. Heute ist Stupka Vorstand der Gima, einem Zusammenschluss von über 20 Wohnungsunternehmen in München zum Erwerb von Mehrfamilienhäusern und der Koordinierung von Neubautätigkeiten.

Die WOGENO hat bereits vor 15 Jahren in ihren Häusern Wohnen und Carsharing kombiniert. Warum?

Da sich mehrere Haushalte ein Auto teilen, spart Carsharing den Bau von Stellplätzen. Die Tiefgarage kann kleiner ausfallen und man bekommt Platz für großzügige Kellerabteile oder einen Spielkeller für die Kinder. Außerdem sinken die Baukosten. Ein Stellplatz kostet inklusive Unterhalt 20.000 €, aber nur die Hälfte dieser Summe lässt sich durch die Miete refinanzieren. Unterm Strich spart also jeder nicht gebaute Stellplatz 10.000 €.

Was haben die Mieter vom Carsharing im Haus?

Carsharing im Haus ersetzt ihnen den Privat-Pkw. Allerdings muss jede Fahrt geplant werden mit dem Risiko, dass zum gewünschten Zeitpunkt auch mal kein Auto verfügbar ist. Im Gegenzug sparen sich die Mieter jedoch die Stellplatzmiete und alle weiteren Kosten, die ein eigener Pkw verursacht. Auch um Wartung und Pflege müssen sie sich nicht mehr kümmern – das erledigt das Carsharing-Unternehmen. In Summe sind das schlagende Argumente für alle, die weniger als 10.000 km pro Jahr fahren und nicht täglich ein Auto brauchen.

Viele gute Gründe für Carsharing im Haus. Lässt sich das Konzept auf jedes Mietshaus übertragen?

ob es sich um geförderte, um Miet- oder um Eigentumswohnungen handelt: „Eigentum geht gar nicht“, sagt der Stattauto-Koordinator. „Wer eine Wohnung kauft, will meist auch den eigenen Stellplatz.“ Für den Erfolg gebe es keine Standardformel: „Jedes Projekt ist anders.“

Man braucht eine kritische Masse; integriertes Carsharing ist ab etwa 30 Wohneinheiten sinnvoll. Auch die Lage des Hauses spielt eine Rolle; liegt es innerstädtisch, am Stadtrand oder außerhalb? Stimmt die Nahversorgung und ist Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gut, wird das Konzept aufgehen. Natürlich wird man vorher mit den künftigen Bewohnern reden müssen; sie informieren und ihr Interesse abfragen. Carsharing im Haus wird nur funktionieren, wenn es als ein dem Privat-Pkw überlegenes Modell akzeptiert wird.

Schaffen die Mieter dann das eigene Auto ab?

Das Angebot ist Anreiz, auf das eigene Auto zu verzichten. Das zeigen die Erfahrungen in unserem Mehrgenerationenhaus am Reinmarplatz. Ein Jahr vor dem Einzug besaßen 30 der 50 Haushalte einen eigenen Pkw. Ein halbes Jahr danach hatten elf davon ihren Pkw abgeschafft. Carsharing im Haus bietet den Mietern einen Zusatznutzen à la „Mehr als Wohnen“, der ein starkes Werbeargument sein kann – insbesondere in Regionen, wo die Wohnungsunternehmen um jeden Mieter kämpfen.

In München muss für jede Wohnung eigentlich auch ein Stellplatz gebaut werden. Wie reagiert die Stadt auf das Modell „Wohnen mit integriertem Carsharing“?

In München hat das Modell Eigendynamik entwickelt: „Seit etwa einem Jahr fragen nicht nur Genossenschaften an, sondern auch viele andere Unternehmen der Wohnungswirtschaft“, berichtet Rau. Z. B. die GWG München und Gewofag, mit denen Stattauto bereits vier Stationen mit 15

Anfangs war das ein mühsames Geschäft. Aber die Stadt hat die Erfahrungen aufgegriffen, die wir in 15 Jahren mit diesem Modell gesammelt haben. Zwar gilt als Ausgangspunkt immer noch ein Stellplatzschlüssel von 1,0, doch sobald ein schlüssiges Mobilitätskonzept vorliegt, kann er bis auf 0,3 sinken.

Aber es müssen Nachrüstmöglichkeiten vorgehalten werden.

Ja, und damit hadern wir. Schließlich vergeben Genossenschaften ihre Wohnungen selbst und können somit steuern, ob Haushalte mit oder ohne Auto einziehen. In geringem Umfang lässt sich auch nachrüsten, etwa indem man in der Tiefgarage Gruben für Doppelparker vorhält.

Welches Fazit ziehen Sie nach 15 Jahren Erfahrung mit Carsharing?

Carsharing im Haus ist ein Konzept, das sich unglaublich leicht umsetzen lässt. Die Wohnungsunternehmen stellen nur die Parkplätze. Um Buchung, Abrechnung und Wartung kümmert sich das Carsharing-Unternehmen. Für die Mieter wird das Privatauto damit enbehrlich und für die Genossenschaften ist es Mittel zur Mitgliederbindung.

Herr Stupka, vielen Dank für das Gespräch!

Die Fragen stellte Hartmut Netz.

„Teilautos“ realisiert hat. Auch die Stadt selbst hat schon angeklopft, denn in den Neubauquartieren Domagkpark und Prinz-Eugen-Park sollen neue Mobilitätsformen erprobt werden, die die Quartiere vom Parkdruck entlasten, ohne die Mobilität der Bewohner einzuschränken. ■

KOMFORT MIT BALKONVERGLASUNG.

Wohnraum schaffen

Ein neuer Raum mit perfektem Balkoncharakter -
maßgeschneidert, flexibel und geschützt.
Garantiert Solarlux, garantiert made in Germany.

solarlux.de

VORHANGFASSADEN
GLAS-FALTWÄNDE
SCHIEBE-SYSTEME
BALKONVERGLASUNGEN

Geförderter Wohnraum

Eine grüne Oase auf dem Frankfurter Riedberg



Quelle: Architekturbüro Raumwerk, Frankfurt/Main

Visualisierung der Althenhöferallee auf dem Riedberg

Auf dem Riedberg in Frankfurt/Main baut die ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH 128 Wohnungen im Passivhausstandard, 67 werden gefördert, die restlichen 61 frei finanziert. Die Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen 44 und 84 m² auf. Die Anfangsmiete ohne Betriebskosten liegt bei 5,50 €/m². Im Rahmen der Baumaßnahme entsteht auch eine Kindertagesstätte mit einer Fläche von 300 m². Ein Innenhof mit Hochbeeten, Kirschbäumen, Spielbereichen und Sitzgelegenheiten soll als Treffpunkt für die Mieter dienen. Insgesamt belaufen sich die Kosten für das Bauprojekt auf rund 43 Mio. €. Das Land Hessen bezuschusst das Vorhaben mit rund 2,3 Mio. €, von der Stadt Frankfurt kommen mehr als 6 Mio. €. Die Mittel des Landes stammen aus dessen Förderprogramm „Sozialer Mietwohnungsbau“.

Weitere Informationen:
www.abg-fh.com

Darlehen und Tilgungszuschuss

Bezahlbares Wohnen in Speyer

Die GEWO Wohnen GmbH in Speyer errichtet drei Gebäude mit insgesamt 36 Wohnungen im Eduard-Mörke-Weg in Speyer-West. In dem Neubauprojekt sind auch barrierefreie Wohnungen geplant. „Mit dem Neubau kommen wir nicht nur der Forderung nach mehr bezahlbarem Wohnraum nach, sondern auch dem Wunsch unserer Kundinnen und Kunden, so lange wie möglich in der gewohnten Umgebung wohnen zu bleiben“, sagte GEWO-Geschäftsführer Alfred Böhmer.

Mit einem ISB-Darlehen in Höhe von knapp 3 Mio. € und einem Tilgungszuschuss in Höhe von fast 475.000 € fördert das Land Rheinland-Pfalz über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) das Neubauprojekt. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen wurden auf 46 Wohnungen im Quartier Speyer-West übertragen. Dadurch konnten gleichzeitig Sozialbindungen im Bestand geschaffen werden.



Quelle: ISB

OB Hansjörg Eger, die rheinland-pfälzische Finanzministerin Doris Ahnen, GEWO-Geschäftsführer Alfred Böhmer und Ulrich Dexheimer (v. l.)

Weitere Informationen:
www.isb.rlp.de

Preisreduzierter Mietwohnraum

Wohnungsbau Ludwigsburg startet Wohnbauoffensive

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) plant für 2017 den Bau von 165 neuen Wohnungen für fast 35 Mio. € in der Ludwigsburger Abelstraße, Carephillystraße, Marbacher Straße, Heinrich-Schweitzer-Straße und im Neubaugebiet Muldenäcker. 18 Wohnungen werden als Eigentumswohnungen vermarktet, 147 werden vermietet, 49 davon nach dem von der WBL entwickelten Fair-Wohnen-Modell. Hierbei werden eigenfinanzierte Wohnungen preisgedämpft an Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen vermietet. Die Verkaufserlöse durch die 18 Eigentumswohnungen werden zur Querfinanzierung der preisreduzierten Mietwohnungen benötigt. Planungen für weitere 600 Wohnungen im Stadtteil Grünbühl-West und auf dem Gelände der ehemaligen Jägerhofkaserne laufen auf Hochtouren.



Quelle: WBL

Visualisierung der Neubauten in der Heinrich-Schweitzer-Straße

Weitere Informationen:
www.wohnungsbau-ludwigsburg.de

Wohnen in der Bremer Überseestadt

GEWOBA und Justus Grosse bauen Hafenspassage

Die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen und der Projektentwickler Justus Grosse werden im Zuge des Projektes Hafenspassage weitere 150 öffentlich geförderte Wohnungen realisieren. Die Maßnahme ist ein Folgeprojekt des 2016 abgeschlossenen Gemeinschaftsprojektes Marcuskaje. Die GEWOBA wird die Wohnungen in den langfristigen Bestand übernehmen. Damit werden im Rahmen des Bündnisses für Wohnen und des Sofortprogramms Wohnungsbau des Bremer Senats neue 1- bis 5-Zimmer-Mietwohnungen in der Überseestadt entstehen. Besonderer Wert wird darauf gelegt, dass die Qualität der Wohnungen durch bodengleiche Duschen, Balkone und Loggien, durchgehende Fahrstühle und den energetischen Standard KfW 55 allen Anforderungen an modernes Wohnen entspricht. Zusätzlich werden alle Wohnungen barrierearm und einige zusätzlich behindertengerecht erstellt.

Justus Grosse realisiert im Projekt Hafenspassage weitere 50 freifinanzierte Mietwohnungen. Gemeinsam mit den öffentlich geförderten Wohnungen bilden sie ein abgeschlossenes Karree. Baubeginn ist im April 2017, die Gesamtfertigstellung des Projektes Hafenspassage ist für den Herbst

2018 vorgesehen. Insgesamt wird das Projekt ein Investitionsvolumen von ca. 41 Mio. € umfassen. Hierbei entfällt für den gemeinsam zwischen GEWOBA und Justus Grosse projektierten Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen ein Investitionsvolumen von ca. 29 Mio. €.



Quelle: Justus Grosse

Die Bremer Hafenspassage soll 2018 fertiggestellt werden

Weitere Informationen:
www.gewoba.de

Instandhaltungsmanagement

Gewährleistung der
Verkehrssicherungspflicht

Reduzierung der
Lebenszykluskosten

Nachhaltige
Quartiersplanung

Bessere Planbarkeit
der Betriebskosten



15 Jahre Garantie
auf Recycling-Kunststoff

Nutzen Sie das Potential von
Recycling-Kunststoff & Westfalia Spielgeräte



langlebig & stabil • wartungsarm
vandalismussicher • witterungsbeständig

Kostenfreie Spielplatzplanung vor Ort
Alles aus einer Hand • Modulare Bauweise

Wirtschaftlichkeit spielend optimieren? Rufen Sie uns einfach an!

☎ 05257 98891-0

Bauoffensive für München GWG baut günstige Wohnungen



Baustelle des kommunalen Wohnungsunternehmens

Bis 2021 sieht die GWG München den Bau von über 3.700 freifinanzierten und geförderten Wohnungen vor. Zusätzlich errichtet das Unternehmen auf einer Fläche von über 20.000 m² Kindergärten, Kindertagesstätten, soziale Einrichtungen sowie Supermärkte und Arztpraxen. „Das Bauprogramm 2017-2021 ist unser Beitrag dazu, dass München für die Bürgerinnen und Bürger bezahlbar bleibt“, erklären die Geschäftsführer Christian Amlong und Gerda Peter die ambitionierte Agenda der GWG München. Das Unternehmen investiert knapp 700 Mio. €. Für die langfristige Realisierung des Bauprogramms unterstützt die Landeshauptstadt die GWG München mit Mitteln aus der Wohnungsbaupolitik. Für den Zeitraum von zehn Jahren erhält sie 150 Mio. €. Außerdem überlässt die Landeshauptstadt der GWG München kostenfrei Grundstücke zum Mietwohnungsbau und verlängerte den Verzicht der Gewinnausschüttung bis ins Jahr 2022. Die GWG München beteiligt sich auch am städtischen Wohnungsbauprogramm „Wohnen für alle“. Derzeit entsteht z. B. am Frankfurter Ring ein Gebäudekomplex mit 55 Wohnungen, der noch in 2017 bezogen werden kann. Ebenfalls in diesem Jahr wird ein Haus an der Achwaldstraße bezugsfertig.

Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de

Angebotsmix für Wiesbaden GWW baut Ulrich-Weinerth-Häuser



Richtfest im Quartier „Waldstraße Süd“

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) errichtet im Quartier „Waldstraße Süd“ 28 neue Wohnungen. Ende 2017 wird der Komplex aus drei neuen Wohnhäusern, zu dem auch eine Tiefgarage gehört, bezugsfertig sein. Nahezu alle 16 frei finanzierten Wohnungen sind bereits vermarktet. „Dass die frei finanzierten Wohnungen bereits vor dem offiziellen Vermarktungsbeginn, den wir ursprünglich für September angesetzt haben, auf eine derart große Nachfrage stoßen, freut uns sehr“, so GWW-Geschäftsführer Stefan Storz. „Wir werten dies als Indiz dafür, dass wir an dieser Stelle den richtigen Angebotsmix geschaffen haben.“ Gleichzeitig zeige der Vermarktungsstand jedoch auch, wie dringend Wohnraum in Wiesbaden gebraucht werde.

Das Gebäudeensemble, das sowohl ein Angebot an altersgerechten 2- als auch familiengerechten 4-Zimmer-Wohnungen umfasst, ist dem verstorbenen GWW-Aufsichtsratsmitglied Ulrich Weinerth gewidmet. Weinerth war Vorsitzender im Ausschuss für Soziales und Gesundheit, hat als Aufsichtsratsmitglied die GWW über viele Jahre begleitet und sich dabei stets auch für die Interessen der Mieter eingesetzt. Das Wohngebiet der südlichen Waldstraße lag ihm besonders am Herzen.

Weitere Informationen:
www.gww-wiesbaden.de

Wohnhochhaus in Berlin-Lichtenberg Wohnungen für Senioren, Singles und Studenten

Neun Monate nach der Grundsteinlegung hat die HOWOGE Wohnungsbau-gesellschaft mbH gemeinsam mit dem Projektentwickler Treucon Gruppe Berlin und dem Bauunternehmen Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH Richtfest für 113 Wohnungen am Rosenfelder Ring in Berlin-Lichtenberg gefeiert. Auf dem 2.700 m² großen Areal nahe des Lichtenberger Bahnhofs werden auf elf Geschossen vor allem kleine Wohnungen für Senioren, Singles und Studenten errichtet. Bei 80% der Mieteinheiten handelt es sich um 1,5- und 2-Zimmer-Wohnungen – die übrigen Wohnungen umfassen drei bis vier Zimmer. Die Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen und

verfügen fast alle über einen Balkon oder eine Terrasse. Ein Drittel der Wohnungen wird als geförderter Wohnraum zu einer Miete von 6,50 €/m² angeboten. HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch hob die kompakte, flächeneffiziente Architektur des Gebäudes hervor. Die schlüsselfertige Übergabe an die HOWOGE soll Ende 2017 erfolgen.



Visualisierung des Wohnhochhauses am Rosenfelder Ring

Weitere Informationen:
www.howoge.de

Verschönerung in Pirna

WGP-Sanierungsprojekte

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) lässt den Gebäudekomplex Hauptstraße 18 c/Leglerstraße 1 seit dem Frühjahr 2016 umfassend sanieren (siehe auch DW 5/2016, S. 14). Das Wohn- und Geschäftshaus wird von den Anwohnern auch als „Alte Post“ bezeichnet, da sich in der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss früher eine Postfiliale befand. Es handelt sich bei dem Projekt „Alte Post“ um das größte Sanierungsvorhaben der WGP seit dem Jahr 2003. Die Gebäude haben u. a. frische Farben auf einer wärmegeämmten Fassade erhalten. Es wurden wärme- und schallgedämmte Kunststofffenster eingebaut, die eine neue Sprossenteilung erhalten haben. Diese orientiert sich an den benachbarten Bestandsobjekten. Die neuen Fenster im Erdgeschoss verfügen über einen verbesserten Einbruchschutz mit Rollläden bzw. aufgearbeiteten Fenstergittern. Die Haustüren werden nach dem Vorbild der bisher vorhandenen Türen neu angefertigt. Auch die Dächer der beiden Objekte konnten zwischenzeitlich fertiggestellt werden. Die jetzige Wärmedämmung des Daches entspricht dem Stand der Technik. Ab August 2017 können die frisch sanierten Wohnungen den zukünftigen Mietern zur Verfügung gestellt werden.

Die WGP plant bereits die nächste umfassende Sanierung für Herbst 2017. Das Wohn- und Geschäftshaus Dohnaische Straße 72, das sich in Pirnas Fußgängerzone befindetet, war bisher noch nicht umfassend saniert worden. Nachdem die letzten Wohnungsmieter ausgezogen sind, bietet sich nun die Möglichkeit, u. a. auch die Grundrisse zu überarbeiten. Aus zwei kleineren Wohnungen pro Etage wird künftig jeweils eine große 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Laubengang entstehen. Jeweils zwei Bäder und eine geräumige Wohnküche bieten viel Platz für Familien. Das Ladengeschäft im Erdgeschoss wird in der bisherigen Form erhalten bleiben.



Quelle: WGP

Ab August 2017 können die Wohnungen in der „Alten Post“ bezogen werden

Weitere Informationen:
www.wg-pirna.de



KIRCHHOF PROWOH®

Mobil und digital



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF

www.simplex-armaturen.de

simplex

Besuchen Sie uns in Frankfurt am Main

ISH vom 14. bis 18. März 2017
in der Halle 9.1, Stand F48



KOMFORT PLUS – 3 in 1 für Ihre Flexibilität

Die einzigartige und patentierte Konstruktion mit Federklammer und Filmscharnier bietet höchsten Montagekomfort. Dazu ist sie flexibel einsetzbar für alle Montagevarianten. Ob vor der Rohrinstallation oder bei nachträglicher Montage mit und ohne Zwischenlager ist die neue Befestigungsschelle KOMFORT PLUS eine wirtschaftliche und komfortable Lösung.

Simplex – einfach clever. Clever einfach.



Wohnen für jedermann HWS schafft Berliner Mischung



Quelle: EYE Images

Visualisierung des neuen Quartiers in der Bachstraße

2009 hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) ein 8.140 m² großes Grundstück des ehemaligen Konsistoriums der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz an der Bachstraße 1-2 in Berlin-Tiergarten übernommen. Gemeinsam mit der Hamburger B&L Gruppe möchte die HWS dort ein Projekt mit insgesamt 170 Wohnungen realisieren, in dem die „Berliner Mischung“ mit unterschiedlichen Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse und Einkommenshöhen umgesetzt werden kann. Die 69 barrierearmen 1,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen der HWS sind für Familien, Senioren, Alleinstehende oder für Paare geeignet. Sie verfügen über bodengleiche Duschen sowie Fußbodenheizungen und können per Aufzug erreicht werden. Die B&L Gruppe errichtet Eigentumswohnungen in einem Hochhaus und in sog. Stadtvillen. Das beauftragte Bauunternehmen East Construction Baugroup GmbH (ECB) soll die Wohnungen im vierten Quartal 2018 fertigstellen.

Weitere Informationen:
www.hws-berlin.de

Bezahlbarer Wohnraum in Frankfurt/Main Moderne geförderte Wohnungen

Mit der „Riedbergwelle“, einem Neubauprojekt der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, entstehen auf dem Frankfurter Riedberg 160 barrierefrei erreichbare Neubauwohnungen. „Wir zeigen an dieser Stelle einmal mehr, dass man geförderten Wohnungsbau mit hoher architektonischer und stadtplanerischer Qualität verwirklichen kann“, sagt Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt.

Der zweite Bauabschnitt steht kurz vor der Fertigstellung, die Unternehmensgruppe rechnet damit, dass Anfang April 2017 90% der Wohnungen vermietet sein werden. Die Gebäude erreichen Passivhausstandard. Die Flachdächer sollen begrünt werden. Alle Wohnungen werden über Balkone oder Terrassen verfügen, in den freistehenden Häusern sind für die Erdgeschosswohnungen Mietergärten vorgesehen.



Quelle: NH/Dirk Metzner

Die Riedbergwelle in der Fertigstellung

Weitere Informationen:
www.naheimst.de

LITERATURTIPP

Qualitätssiegel Barrierearmes Wohnen



Quelle: IQD

Das Institut für Qualitätskennzeichnung sozialer Dienstleistungen (IQD) hat ein Handbuch samt Zertifizierung und Siegel für barrierefreies Wohnen auf den Markt gebracht. Das 200 Prüfkriterien umfassende Handbuch richtet sich an Wohnungsunternehmen, Immobilienverwalter, Architekten und Bauträger, die damit eine verkaufsfördernde Anleitung bekommen, wie Wohneinheiten beschaffen sein müssen, um der gehandicapten Zielgruppe bei größtmöglicher Sicherheit maximale persönliche Freiheit zu bieten. Geprüft und zertifiziert werden die innere und äußere Erschließung eines Gebäudes, die Wohnräume selbst sowie allgemeine Maßnahmen wie Beleuchtung oder Farbsysteme zur besseren Wahrnehmung etwa für Sehbehinderte oder Demenzerkrankte. Entsprechend wird das Qualitätssiegel ab 75% Erfüllung in fünf Abstufungen vergeben, wobei es ab 93% die vollen fünf Sterne gibt. Entstanden ist das 50-seitige Curriculum auf der Basis der neuen DIN 18040 und der Ausbildung zum Sachverständigen für Barrierefreies Planen und Bauen an der Universität Konstanz.

Handbuch zum Qualitätssiegel Barrierearmes Wohnen. Institut für Qualitätskennzeichnung sozialer Dienstleistungen GmbH, Filderstadt. 1. Auflage, 51 Seiten. 39 € inkl. Versandkosten. Bestellung über www.iqd.de

Sahle Wohnen schließt zwei Projekte ab

Neubauten in Frankfurt und Münster

Mit den „Helenenhöfen“ hat Sahle Wohnen 396 öffentlich geförderte Wohnungen im westlichen Teil des Europaviertels in Frankfurt am Main errichtet. Bei 257 Wohnungen handelt es sich um 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen im 1. Förderweg mit einer Grundmiete von 5 €/m², 110 Wohnungen sind geförderte 2-Zimmer-Seniorenwohnungen im Passivhausstandard, deren Grundmiete 5,50 €/m² beträgt; 29 Wohnungen sind nach dem Programm für familien- und seniorengerechtes Wohnen gefördert: Die Grundmiete der 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen orientiert sich am Einkommen und liegt bei 7,15 oder 9,35 €/m². Sämtliche Wohnungen sind bereits vermietet. Im neuen Wohnquartier haben mehr als 850 Menschen aus 32 Nationen, darunter viele Familien und Senioren, ein bezahlbares Zuhause gefunden.

Ein weiteres Projekt hat Sahle Wohnen im Stadtteil Münster-Kinderhaus abgeschlossen. Im „Paulinum Kinderhaus“ sind 81 geförderte Seniorenwohnungen entstanden. Die 2-Zimmer-Wohnungen in den fünf Wohngebäuden sind zwischen 44 und 64 m² groß. Die Nettokaltmiete beträgt 6,25 €/m². Alle Hauseingänge, die Zugänge zu den Wohnungen, den

Balkonen und Aufzügen sind barrierefrei. Eine gemeinnützige Dienstleistungsgesellschaft wird künftig im Auftrag von Sahle Wohnen in einer Begegnungsstätte im Erdgeschoss Gemeinschaftsaktivitäten anbieten.



Quelle: Sahle Wohnen

Die Wohnhäuser der Seniorenwohnanlage „Paulinum Kinderhaus“ in Münster

Weitere Informationen:
www.sahle.de

Always precise **WINKHAUS**

Fenster kann man schließen und öffnen. Jetzt kann man sie auch „schlöffnen“.



Die ideale Kombination aus Schließen und Öffnen für moderne Gebäude. Das Fenster im „geschlöffneten“ Zustand stellt den Flügel rund 6 mm vom Rahmen ab. Damit ist es offen genug für eine kontinuierliche Frischluftzufuhr, um Schimmel zu vermeiden und ein gesundes Raumklima zu erhalten. Gleichzeitig ist es geschlossen genug für Einbruchhemmung, Schallreduzierung und Energieeffizienz.

Die Vorteile beider Öffnungsarten in einer vereint – dank der activPilot Comfort Fensterbeschläge von Winkhaus. Ein echter Mehrwert für jede Immobilie.



Gesundes
Raumklima



Energie-
effizient



Einbruch-
hemmend



Insekten-
schutz

www.schloeffnen.de

Wohnen im Alter – die Wohnungswirtschaft als Impulsgeber und Unterstützer Weniger Barrieren, mehr Ideen und Engagement

Der Bedarf an geeignetem Wohnraum für ältere Menschen steigt deutlich. Allein bis zum Jahr 2020 werden etwa 3 Mio. altersgerechte Wohnungen benötigt. Diese brauchen eine Verknüpfung mit passenden Dienstleistungs- und Unterstützungsangeboten sowie Gemeinschaftseinrichtungen vor Ort. Welche Rolle dabei die Wohnungswirtschaft spielt, zeigt eine aktuelle Studie.



DV_Michael_Kristen

Nadja Ritter
Deutscher Verband für
Wohnungswesen, Städtebau und
Raumordnung e. V.
Berlin

Seniorenwohnen ist längst kein Nischenprodukt mehr, sondern Teil eines diversifizierten Wohnungsmarktes. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist neben Kommunen, karitativen und sozialen Dienstleistern sowie Bürgern auf lokaler Ebene ein wichtiger Impulsgeber und Kooperati-

onspartner bei der Gestaltung des Wohnens älterer Menschen. Welche Rolle sie einnehmen kann, zeigt die jüngst vorgelegte Expertise des Deutschen Verbandes (DV) zum BMFSFJ-Programm „Anlaufstellen für ältere Menschen“ (siehe auch DW 4/2015, S. 10). Darin hat der DV als Geschäfts-



Quelle: S. Towarnicki

Gemeinschaftliches Wohnen in Varel - das sind nicht nur altersgerechte Wohnungen, sondern auch Beschäftigungs- und Beratungsangebote

stelle anhand ausgewählter Praxisbeispiele Handlungsansätze beleuchtet. Diese reichen von baulichen Maßnahmen zur Schaffung altersgerechten und barrierefreien Wohnraums sowie Beratungs- und Informationsangeboten hin zu kulturellen und kommunikativen Angeboten, die die gesamte Mietergemeinschaft stärken und insbesondere ältere Menschen aus deren Isolation lösen.

Leerstandsminimierung, Mieterbindung und bezahlbares Wohnen

Wohnungs- und Immobilienunternehmen tragen dazu bei, älteren Menschen ein selbstbestimmtes Altern zu ermöglichen. Triebfeder für ihr Engagement im Kontext des altersgerechten Wohnens ist u. a. auch die Stärkung der Wirtschaftlichkeit und Marktgängigkeit des vorhandenen Bestandes.

Besonders in Regionen mit deutlicher Überalterung und hohen Leerstandsquoten sind solche Unternehmen erfolgreich, die sich die Kompetenz für das Wohnen im Alter aneignen und vermarkten, wie ein Beispiel aus Halle belegt. Die Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH betreibt fünf Service-Wohnanlagen und hat darüber hinaus an drei Standorten Wohneinheiten zu Begegnungszentren umgebaut. Darin bietet sie ihren Mietern neben einer barrierefrei gestalteten Musterwohnung mit Beispielen zum Anfassen Beratungs- und Begegnungsangebote kostenfrei an. Das wirkt positiv auf das Unternehmensimage und steigert die Attraktivität als Vermieter.

In Wachstumsräumen ist es besonders wichtig, bezahlbaren Wohnraum vorzuhalten. Hier setzt die Münchener Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG (GEWOFAG Holding GmbH) an. Sie ermöglicht älteren Menschen mit dem Wohn- und Versorgungskonzept „Wohnen im Viertel“ auch bei zunehmender Hilfebedürftigkeit ein selbstbestimmtes

Wohnen in der vertrauten häuslichen Umgebung. Dazu zählen neben altersgerechten Wohnraumanpassungen Wohncafés für gemeinsame Aktivitäten und die Kooperation mit ambulanten Diensten, ohne dass eine Betreuungspauschale erhoben wird.

Kooperation statt Wettbewerb

Insbesondere soziale und kulturelle Angebote werden oft durch Kooperation mit Partnern geschaffen. Die Wohnungsgesellschaft Adorf/Vogtl. mbH ermöglicht z. B. zusammen mit dem im eigenen Bestand ansässigen Verein Kulturwerk e. V. zahlreiche Freizeitangebote und Dienstleistungen für ältere Menschen. Treten Wohnungsunternehmen selbst als soziale Dienstleister auf, werden oft Organisationsformen außerhalb des Unternehmens gefunden, häufig in Form eines Vereins. Den Verein WoHL e. V. gründete z. B. die Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH, um nachhaltig seniorengeeignete Dienstleistungen anzubieten.

Erfolgreiche Unternehmen haben somit ein enges Netzwerk zu vielen lokalen Akteuren. Das macht sie vor Ort zu einem wichtigen Mitgestalter. Das belegt auch ein Beispiel aus Niedersachsen. In Varel bietet die Wohnungsbaugesellschaft Friesland mbH gemeinschaftliches Wohnen mit einer Beratungsstelle in einer ehemaligen Schule an.

Ehrenamtliche erweitern das Angebot der Wohnungswirtschaft

Eine erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteuren senkt die Kosten für verschiedene Services. So setzt auch die Hamburger Wohnbaugenossenschaft Bauverein der Elbgemeinden eG auf eine enge Zusammenarbeit und schafft Angebote für Ältere, junge Familien und Pflegebedürftige. Ohne die Einbindung Ehrenamtlicher ist eine wirtschaftlich tragbare

STUDIE



Die vollständige Expertise mit Handlungsempfehlungen aus dem Programm mit Blick auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht kostenfrei als

Download unter folgendem Link bereit:

<http://bit.ly/dv-studie>



Weitere Informationen:

www.deutscher-verband.org

Umsetzung vieler Strategien nicht möglich. Sie werden daher von Wohnungsunternehmen identifiziert, aktiv angesprochen und eingebunden. So haben Wohnungsunternehmen im Kontakt mit ihren Kunden eine aufsuchende Rolle; sie beraten und informieren vor Ort. Die Senioren-Infothek im Berliner Märkischen Viertel z. B. erhält durch die GESOBAU AG kostenfrei Räume und wird durch Ehrenamtliche betrieben. Regelmäßig werden Auskünfte zu Beratungs-, Freizeit- und Pflegeangeboten gegeben oder Hausbesuche, Behördengänge und Handwerkerservice vermittelt.

Regionale Unterschiede

Fakt ist, dass sich die Situation mit Blick auf das altersgerechte Wohnen deutschlandweit nicht einheitlich darstellt, sondern eng mit der Eigentümer- und Nutzerstruktur verknüpft ist. So ist der Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft in Klein- und Mittelstädten im ländlichen Raum der alten Bundesländer im Vergleich zu den neuen ►



Die Neißestrasse in Nienburg mit Wohngebäuden aus den 1960er Jahren nach und vor dem Umbau. In vielen Quartieren schaffen Wohnungsunternehmen und Partner parallel zum altengerechten Umbau von Wohnungen und Gebäuden auch eine entsprechende soziale Infrastruktur

Quelle: Netzwerk Märkisches Viertel



In der „Senioren-Infothek Märkisches Viertel“ berät Marianne Grabowsky zweimal wöchentlich Senioren, Nachbarn, Angehörige zu allen Fragen rund ums Älterwerden



Quelle: GEWOFAG

Bei der Münchener GEWOFAG ermöglicht das Konzept „Wohnen im Viertel“ auch im Alter ein selbstbestimmtes Wohnen in der vertrauten häuslichen Umgebung

Bundesländern eher gering. Hier können insbesondere landkreiseigene Wohnungsunternehmen Impulse setzen, wie die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH zeigt. So wurden Teile des Bestandes im Hauptstandort Rödentäl altersgerecht umgebaut, in eine Gemeinschaftseinrichtung investiert und ein Netzwerk mit Akteuren rund um das altersgerechte Wohnen gebildet. Infolgedessen ist sogar eine Betreuungsgruppe für Menschen mit Demenz entstanden.

In den neuen Bundesländern kann die organisierte Wohnungswirtschaft (zumeist kommunale Unternehmen) mit verhältnismäßig großen Wohnungsbeständen umfangreiche Maßnahmen und personalintensive Aktivitäten umsetzen, wie die Beispiele belegen. Dabei arbeiten kleinere Unternehmen eher fokussiert und beschränken sich auf Maßnahmen mit überschaubaren Kosten für das Unternehmen. Gleichwohl gilt für alle Wohnungsunternehmen, dass sowohl die ökonomische Leistungsfähigkeit des eigenen Unternehmens als auch die Zahlungsfähigkeit der Mieterschaft zu berücksichtigen sind. Nach wie vor sind sowohl die finanziellen Potenziale als auch die grundlegende Bereitschaft von Mietern, für wohnbegleitende, unterstützende Dienste zu bezahlen, relativ gering.

Wettbewerbsvorteil altersgerechtes Wohnen

Zukunftsfähige Angebote müssen daher auf die individuellen Bedarfe und finanziellen Möglichkeiten der Bewohnerschaft in verschiedenen Lebenslagen und der differenzierten Wohnungsmärkte in den Beständen eingehen. Mit einem „langen Atem“ und kreativen Ideen können Wohnungs- und Immobilienunternehmen ihre Position als wichtiger Akteur der Stadt- und Quartiersentwicklung weiter stärken. Wohnen ist ein entscheidender Standortfaktor. Altersgerechtes Wohnen im Sinne eines Wohnens, das allen Generationen gerecht wird, kann Wettbewerbsvorteile schaffen. ■

MASSNAHMEN IM ÜBERBLICK

Für die Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bieten sich viele Möglichkeiten, im Kontext des Wohnens im Alter aktiv zu werden. Aus den untersuchten Praxisbeispielen lassen sich die folgenden Maßnahmen zusammenfassend darstellen.

Wohnungsbezogene Maßnahmen:

- Umbau/Ertüchtigung von Wohnungen und Gebäuden entsprechend der Standards zum altersgerechten Wohnen
- Individuelle Beratungen zum altersgerechten Umbau von Wohnungen
- Koordination von Umzügen innerhalb des Unternehmens in bedarfsgerechte Wohnungen

Wohnumfeldbezogene Maßnahmen:

- (barrierefreie) Umgestaltung von Außenanlagen und des Wohnumfeldes
- Kostenfreie oder preisgünstige Bereitstellung von Räumen für Angebote von Kooperationspartnern oder auch für eigene Veranstaltungen und Termine
- Schaffung von Anlaufstellen zur Vermittlung von Informationen zu eigenen Leistungen und Angeboten Dritter
- Finanzierung oder Kofinanzierung von Personal im sozialen Bereich (z. B. Sozialarbeiter) und Beratern innerhalb und außerhalb des eigenen Unternehmens

Vernetzende Maßnahmen:

- Initiierung von und Mitwirkung in Netzwerken und Vereinen mit Quartiersbezug
- Kooperation mit:
 - professionellen Pflegediensten
 - sozialen Einrichtungen und Partnern
 - medizinischen Versorgungseinrichtungen, Physiotherapien und Ärzten
 - bis hin zu kosmetischen Dienstleistern (Friseur, Fußpflege)
- Bereitstellung und Koordination niedrigschwelliger Hilfen, oft in Zusammenarbeit mit Ehrenamtlichen:
 - Umzugshilfen
 - Hilfen beim Einkauf
 - Begleitservice (Arzt, Behörden, Grabpflege etc.)
- Freizeitangebote
 - Ausflugsfahrten
 - (saisonale) Feste
 - Vorträge
 - Seniorenbildung (z. B. Internet- oder Sprachkurse)
- Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltungs R A U M Funktionen 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

Wohnen im Denkmal

Neuer Glanz für alte Gemäuer: Startschuss für die Großmodernisierung im Spessarting

Zwischen 1921 und 1928 ließ der Darmstädter Architekt und Stadtbaurat August Buxbaum im Rhön- und Spessarting rund 50 Gebäude mit 900 Wohnungen für einkommenschwache Bewohner der Residenzstadt schaffen. Bis 2021 führt die Bauverein AG eine Großmodernisierung der unter Ensembleschutz stehenden Gesamtanlage durch - in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz.



Armin Niedenthal
Technischer Vorstand
Bauverein AG
Darmstadt

Wer aus östlicher Richtung kommend nach Darmstadt fährt, der kennt den insgesamt 1,5 km langen Rhön- und Spessarting, der sich von der Dieburger Straße bis an die vielbefahrene Frankfurter Straße erstreckt. Ende des

19. Jahrhunderts verlief dort, wo sich heute eine der Einfallsstraßen zu Arbeitgebern wie Merck oder der Entega AG befindet, noch die Trasse der Odenwaldbahn. Erst als diese verlegt wurde, erfolgte die Bebauung am Rande des Martinsviertels (siehe Kasten).

Neue Auffassung vom Schlichtwohnungsbau
Während auf der einen Seite stuckverzierte Patrizierhäuser, die den Wohlstand ihrer Bewohner verrieten, aus dem Boden wuchsen, entstand auf der gegenüberliegenden Straßenseite etwas Neu-

es: Architekt und Stadtbaurat August Buxbaum ließ hier zwischen 1921 und 1928 Wohnungen für den ärmeren Teil der Bevölkerung errichten. Mit dem bislang üblichen Schlichtwohnungsbau hatte das freilich nur mehr wenig zu tun. Denn Buxbaum griff, obwohl es sich bei dem Bauvorhaben um ein Großprojekt handelte, auf im klassizistischen Villenbau verwendete Stilelemente wie Ziersimse, allegorische Darstellungen, Fensterfriese oder Erker zurück und sorgte dadurch, wie auch durch die Variation von Geschosshöhen für Dynamik innerhalb der immerhin 1,5 km langen Anlage.



Quelle: Bauverein AG



Quelle: Bauverein AG

Erheblicher Aufwand: denkmalgerechte Sanierung am Spessartring



Aufwändige Details mit bauhistorischer Bedeutung. Fensterläden aus Metall ließ der Denkmalschutz nicht zu

Fast 100 Jahre nach Errichtung nagte allerdings der Zahn der Zeit an dem schmucken Ensemble: Fensterläden waren reparaturbedürftig, ein Fassadenanstrich war aufgrund der Verkehrsdichte und der damit verbundene Schadstoffausstoß ebenfalls dringend notwendig. Die Bauverein AG entschloss sich daher im September 2015 zur Überarbeitung der stadtbildprägenden Anlage. Bis 2021 sollen rund 50 Gebäude im Rhön- und Spessartring modernisiert werden - Investitionssumme: stolze 50 Mio. €! Der Zeitpunkt für das Modernisierungsvorhaben hätte besser nicht gewählt werden

können: Darmstadt bewirbt sich mit dem Jugendstilensemble Mathildenhöhe für das UNESCO-Weltkulturerbe. Sollte die Mathildenhöhe 2020 in die Weltkulturerbe-Liste aufgenommen werden, würde die Bedeutung von Rhön- und Spessartring als Entree zu der berühmten Sehenswürdigkeit zunehmen!

Enge Zusammenarbeit mit Denkmalschutz

Den Auftakt der groß angelegten Modernisierungsmaßnahme bildeten im Juli 2016 zwei Eckgebäude im Spessartring 27/Hohler Weg 26 sowie im Spessartring 16/Alfred-Messel-Weg 2. Wie bei

einer unter Ensembleschutz stehenden Anlage üblich, wurde von Beginn der Maßnahme an eng mit dem Denkmalschutz zusammengearbeitet. Ganz gleich, ob es um das Material für Fenster und Fensterläden, um die Aufarbeitung von Schmuckleisten, den Brandschutz oder die Hauseingänge ging - immer hatten die Schützer historischer Bausubstanz ein Wörtchen mitzureden.

Keine Kompromisse bei Klappläden und Brandschutz

Für die Bauverein AG bedeutete dies neue Erkenntnisse, aber auch eine Vielzahl an Kompromissen und deutlich höhere Kosten. So musste die Idee, weniger instandhaltungsintensive Aluklappläden anstelle von Holz einzusetzen, ebenso verworfen werden wie das Vorhaben, vorhandene Fassadenzierleisten lediglich aufzuarbeiten. Stattdessen bestand der Denkmalschutz auf dem Einbau von Klappläden aus Lärche sowie Holzsprossenfenstern. Das originalgetreue Arrangement sieht zwar schöner aus, benötigt, anders als Aluklappläden und Kunststoffenster, jedoch alle fünf Jahre einen Anstrich. Auch die an den Fassaden angebrachten Zierelemente galt es nun aufwändig zu behandeln. Die Elemente wurden abgestrahlt und abgedampft. Das wiederum bedeutete einen höheren Zeitaufwand - und höhere Kosten. Zudem mussten umliegende Fenster abgedeckt werden - für die Mieter nicht immer erfreulich! Ähnlich ging man bei dem Natursandsteinsockel vor.

Auch bei der Dacheindeckung gab es Abweichungen von der Planung, da die Denkmalschützer die Nutzung der unter Buxbaum verwendeten Biberschwanzziegel anstelle der vorher eingesetzten Frankfurter Pfanne zur Auflage machten. Die wertigere Eindeckung bedeutete einen höheren



Das neue, mit dem Denkmalschutz abgestimmte Farbkonzept am Beispiel der Kopfbauten am Washingtonplatz



Auch damals schon das Tor zur Mathildenhöhe: der Spessarttring im Jahr 1930

Materialaufwand und schlug mit deutlich mehr Handwerkerstunden zu Buche. Zudem gab es im Zuge der Neueindeckung beim Objekt im Spessarttring 16 Überraschungen. So waren vermutlich im Zweiten Weltkrieg verkohlte Dachsparren nicht fachgerecht, sondern nur durch dünne, hochkant gestellte Bretter ersetzt worden. Eine Notkonstruktion, die mit der Frankfurter Pfanne funktionierte, aber natürlich keine tragfähige Lösung darstellte – schon gar nicht mit der deutlich schwereren Biberschwanz-Eindeckung. Folglich mussten sog. Zulegesparren eingebaut werden.

Dass die Sanierung denkmalgeschützter Häuser oftmals in der Planung nicht vorhersehbare Herausforderungen birgt, zeigte sich zudem bei der brandschutztechnischen Ertüchtigung. Um den nicht überall vorhandenen zweiten Rettungsweg zu gewährleisten, hatte die Bauverein AG geplant, vorhandene kleine Gauben zu vergrößern. Auch hier legte der Denkmalschutz ein Veto ein und bestand als Lösung auf dem Einbau sog. Cabrio-Fenster, die den zweiten Rettungsweg gewährleisten. Für die

Mieter stellt der Kompromiss freilich einen Mehrwert dar, werden die Wohnungen durch die zusätzlichen Dachflächenfenster doch deutlich heller.

Auf der Suche nach der Originalfarbe

Als echter Glücksfall stellte sich die Einschaltung eines Restaurators heraus, der in Abstimmung mit dem Denkmalamt ausgesucht wurde, um die Häuser im Rahmen der Modernisierung wieder möglichst originalgetreu herrichten zu können. Seine Aufgabe war es, herauszufinden, in welcher Farbe die Häuser zu Buxbaums Zeit gestrichen waren. Nach umfangreicher Recherche konnte der Experte Farbreste rekonstruieren: So besaßen die Häuser ursprünglich einen Anstrich in Amberger Gelb, einer Art Ocker. Einen kräftigen Kontrast dazu bildeten die Klappläden aus Lärchenholz, die im Spessarttring 16/Alfred-Messel-Weg 2 in einem dunklen Oxidrot und im Spessarttring 27/Hohler Weg 26 in einem satten Moosgrün gestrichen waren. Auf der Grundlage dieser Befunduntersuchung beauftragte die Bauverein AG schließlich die Firma Caparol mit

der Erstellung eines eigenen Farbkonzeptes auf historischer Grundlage. Von einer Fassadendämmung, die dazu beigetragen hätte, den energetischen Standard der Gebäude erheblich zu verbessern, hatte die Bauverein AG bereits in einem frühen Planungsstadium aus Denkmalschutzgründen Abstand nehmen müssen.

Eine Überraschung gab es übrigens nicht nur in Sachen Dachkonstruktion. So zeigte sich bei der Voruntersuchung des Putzes, dass beide Gebäude irgendwann neu, jedoch unglücklicherweise unsachgemäß verputzt worden waren: Der Putz lag hohl, war keine Verbindung mit dem Mauerwerk eingegangen. In Konsequenz bedeutete diese Entdeckung, dass der alte Putz entfernt und durch neuen ersetzt werden musste. Damit lagen Kosten wie Zeitaufwand über den kalkulierten Budgets.

Und wie geht es weiter?

Trotz der Widrigkeiten gelang es, die Modernisierung der beiden Gebäude im Spessarttring in knapp sechs Monaten abzuschließen: Rechtzeitig zum Weihnachtsfest 2016 erstrahlten die Bauten in neuem Glanz. Die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, ein Café und ein Friseurladen, freuen sich über eine bessere Beleuchtung ihrer in einem Arkadengang untergebrachten Eingänge – und über eine positive Resonanz der Kundschaft. Mit etwas Glück können im Frühjahr sogar noch ein paar neue „Mieter“ im Spessarttring 27 begrüßt werden: Die Bauverein AG ließ an beiden Häusern in Absprache mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) Mauerseglerkästen installieren, um dem Zugvogel eine Brutmöglichkeit anzubieten. 2017 wird die Modernisierung mit sieben Gebäuden im Spessarttring fortgesetzt. ■



Quelle: Bauverein AG



Die Baumaßnahmen wurden intensiv mit dem Denkmalschutz abgestimmt – ein „Während“- und ein „Nachher“-Foto

BUXBAUM, DAS MARTINSVIERTEL & DIE MATHILDENHÖHE

Darmstadt war schon Ende des 19. Jahrhunderts eine wachsende Stadt: Seit Beginn der Industrialisierung zog es Zuwanderer aus der Umgebung in die Residenzstadt. Allein im Martinsviertel wuchs die Bevölkerung zwischen 1880 und 1910 von 1.630 auf 5.200 Haushalte an. Folge war eine verstärkte Bautätigkeit, aus der auch die für weite Teile des Martinsviertels noch heute typische Gründerzeitbebauung resultierte.

August Buxbaum (1876-1960) schloss sein Architekturstudium an der TU Darmstadt 1898 ab. Danach zog es ihn u. a. nach Berlin und Nürnberg. 1904 kehrte der Architekt nach Darmstadt zurück und fand Anstellung im Bauamt. 1906 wurde er zum Stadtbauinspektor ernannt, 1909 zum Stadtbaurat. Die bis 1930 in seiner Zeit als Baubeamter entstandenen Gebäude - z. B. die Kyritzschule sowie etliche andere Schulgebäude, das Darmstädter Stadtbad (heute das: Jugendstilbad), sieben Kiosk-Häuschen auf verschiedenen Plätzen der Innenstadt sowie die Wohnbebauung am Ostbahnhof - prägen das Darmstädter Stadtbild bis heute. 1930 schied Buxbaum aus dem öffentlichen Dienst aus und arbeitete anschließend als selbstständiger Architekt.

Das Gestaltungsprinzip der Anlage Rhön-/Spessarttring am Rande des **Martinsviertels** ist besonders: Sind im unteren Teil des Rhönrings noch eher schlichte dreigeschossige Bauten zu finden, so kombiniert sie Bux-



Quelle der Schwarzweißfotos: Stadtdachiv Darmstadt

Entrée zur Stadt: der Rhönring in den 1930er Jahren ...

und Dynamik zu sorgen. Buxbaum nutzt auch die Anordnung der Fenster als Gestaltungselement, baut hier und da Erker und Loggien, um die Häuserzeilen zu gliedern und gegeneinander abzusetzen. Eine ungeheure Gestaltungsvielfalt, die davon ablenkt, dass im Grunde immer wieder dasselbe Gestaltungsprinzip variiert wurde.

Auffällig ist auch, dass bei vielen Blocks das zweite und dritte Geschoss mit Hilfe zweier Simsleisten zu einer Einheit zusammengefasst werden, während das vierte Geschoss optisch gestaucht und dadurch viel niedriger wirkt. Sehenswert ist zudem der schöne, zum Teil allegorische Reliefschmuck. So trägt die Verzierung des Rhönrings 38 beispielsweise den Namen „Des Leides Abwehr“, die im Rhönring 50 den Namen „Das Glück sich keinem Narren vertraut“.

Die **Mathildenhöhe** ist eine der bekanntesten Sehenswürdigkeiten Darmstadts. Im 19. Jahrhundert befand sich hier bereits eine Gartenanlage des großherzoglichen Hofes, 1833 wurden die Gärten in einen Landschaftspark umgewandelt. Hierbei entstand auch der Platanenhain. 1897 wurde die Russische Kapelle erbaut, ab 1899 erfolgte die Bebauung des südlichen Teils durch die von Großherzog Ernst Ludwig im gleichen Jahr gegründete Künstlerkolonie. 1906 bzw. 1908 folgten der von Joseph Maria Olbrich entworfene Hochzeitsturm und das Ausstellungsgebäude. Mit dem Jugendstilensemble, einem Mix aus experimenteller Architektur, neuen Raumkonzepten und zukunftsweisendes Design, bewirbt sich Darmstadt als UNESCO-Weltkulturerbe-Stätte.



... und der Spessarttring im Jahr 1929

baum im weiteren Verlauf der Straße mit viergeschossigen Gebäuden, bei denen er viel Sorgfalt auf einen dezenten - im öffentlichen Wohnungsbau dieser Zeit äußerst untypischen - Fassadenschmuck verwendet. Er setzt jedoch nicht nur vertikale und horizontale Zierleisten, Simse, Rosetten, Fenstergiebel und Reliefskulpturen geschickt ein, um für Abwechslung



Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de



Ihre erste Adresse im Bereich Wohnungsmodernisierung

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

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

Energieforum West 2017

Dämmung allein reicht nicht aus

Vertreter von Wohnungswirtschaft, Industrie und Landespolitik, die am Energieforum West in Essen teilgenommen haben, halten ein weiteres Umdenken für notwendig, damit die Energiewende im Gebäudebereich noch gelingen kann. Bei Energieeinsparungen in Wohnhäusern werde oft viel zu konservativ gedacht. „Mehr Dämmung alleine wird nicht helfen“, so lautete der Konsens, den VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter zusammenfasste.

Nordrhein-Westfalens Umweltminister Johannes Rimmel richtete die Forderung an den Bund, die veraltete Gesetzeslage zu ändern und Mieterstrommodelle besser zu unterstützen.

Alexander Rychter und Nordrhein-Westfalens Bauminister Michael Groschek stimmten dieser Einschätzung zu. Wichtig sei, flächendeckend im Gebäudebestand mehr zu erreichen – „sonst wird es mit der Erfüllung der Ziele des Klimaschutzplans 2050 knapp“, so Groschek.

Rychter dankte dem Bauminister, der sich gemeinsam mit seinen Kollegen der anderen Bundesländer gegen eine EnEV-Novelle nach altem Muster einsetzt. „Wenn eine Novelle kommt, dann muss sie mehr Flexibilität erlauben“, so Rychter. 70% der Teilnehmer des Energieforums West vertraten die Ansicht, dass das Gelingen der Energiewende aufgrund der steigenden Anforderungen und der komplexer werdenden Technologie stärker denn je von den Kompetenzen der verantwortlichen Akteure abhängt.

Weitere Informationen:
 www.e-b-z.de und www.vdw-rw.de



Quelle: EBZ

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, EBZ-Vorstandsvorsitzender Klaus Leuchtman, Johannes Rimmel, Minister für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, sowie der nordrhein-westfälische Bauminister Michael Groschek (v. l.)

Veranstaltet wurde das Energieforum West vom EBZ in Kooperation mit dem VdW Rheinland Westfalen und der Energie- und Umweltmanagementberatung Pöschk.

Gutachten

Energetische Standards treiben Baukosten in die Höhe

Energetische Standards treiben die Baukosten in die Höhe – zu diesem Ergebnis kommt das Gutachten „Baukosten und Energieeffizienz“, das die InWIS Forschung und Beratung GmbH im Auftrag des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW), des Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Nord e. V. (IVD Nord) und des BFW Landesverband Nord e. V. erstellt hatte. Das Gutachten soll laut VNW die im September 2016 vorgelegte Studie der Hamburger Behörde für Umwelt und Energie widerlegen, laut der die Energieeffizienzstandards die Baukosten nicht beeinflussen würden.

Die wichtigsten Ergebnisse der Studie „Baukosten und Energieeffizienz“:

- bezahlbares Wohnen erfordert kostengünstigen Wohnungsbau und eine Kostensenkung und Optimierung bei allen Einflussfaktoren.
- der Energieeffizienzstandard eines Gebäudes hat einen hohen Einfluss auf die Höhe der Baukosten und ist ein wesentlicher Einflussfaktor,
- anhand von Typengebäuden lässt sich der kostensteigernde Einfluss – unabhängig von anderen Faktoren – isoliert nachweisen,

- bei der vergleichenden Analyse unterschiedlicher abgerechneter Bauvorhaben ist – je nach methodischem Ansatz und projektindividuellen Faktoren (Gebäudedefaktoren, Vergabe- und Bauprozess) – der kostensteigernde Einfluss des Energieeffizienzstandards statistisch nicht nachweisbar,
- durch eine Kombination von Energieeffizienzmaßnahmen an der Gebäudehülle und der Anlagentechnik lassen sich die Baukosten je nach Situation des Einzelfalles optimieren,

„Das Gutachten weist eindeutig nach, dass höhere energetische Standards die Baukosten nach oben treiben. Das ist für uns nicht neu, aber jetzt nochmal fundiert belegt worden. An den gesetzlichen Energieeffizienzstandards lässt sich nicht rütteln, aber sie dürfen nicht noch weiter verschärft werden – die Grenze des Wirtschaftlichen ist erreicht. Wir unterstützen den Klimaschutz, aber die Wohnungswirtschaft kann den Zielkonflikt zwischen hohen energetischen Gebäudestandards und bezahlbarem Wohnraum nicht alleine auflösen“, kommentierte VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner das Gutachten.

Weitere Informationen:
 www.vnw.de

Contracting- und Mieterstrom-Modell Energielösung auch für ältere Bestandsgebäude

Kraft-Wärme-Kopplung, Mieterstrom und Online-Energiemanagement: Diese technischen Feinheiten lassen eher an anspruchsvollen Neubau als an Bestandsgebäude denken. Im Auftrag der CW Immobilien hat der Stuttgarter Energiedienstleister Lava Energy nun ein Contracting- und Mieterstrom-Modell entwickelt, das auch ältere Immobilien in Köln in Sachen Energietechnik und -versorgung auf dem neuesten Stand bringt. Insgesamt werden 278 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Stolberger Straße 2-6 und der Oskar-Jäger-Straße 109 und 111 innerhalb der nächsten 15 Jahren modernisiert, um künftig effizient mit Wärme, Warmwasser und Strom versorgt zu werden.

Der Energieversorger hat u. a. rund 280.000 € in zwei Gas-Brennwertkessel, zwei Pufferspeicher sowie ein sog. NeoTower-Blockheizkraftwerk (BHKW) mit einer elektrischen Leistung von 50 kWh investiert. Der hausgemachte und kostengünstige Strom kommt den Bewohnern und einem Gewerbetreibenden zugute. Das Energiemanagement übernimmt eine sog. Lava-Box, die die Betriebsdaten online in die Leitzentrale des Versorgers überträgt. Dort wird der Betrieb rund um die Uhr überwacht. Schon vor der Beauftragung von LAVA wurde die Heizzentrale der Wohngebäude von einem Contractor betreut. Da die 30 Jahre alte Heizzentrale nicht mehr dem Stand der Technik entsprach, wurde sie durch eine neue Anlage ersetzt.

Gegenüber der Altanlage können nach Angaben der beteiligten Akteure rund 300.000 kWh Primärenergie pro Jahr eingespart werden, ohne dass die Eigentümer selbst investieren mussten. Alle Leistungen wie Finanzierung, Installation, Betrieb und Verwaltungsaufgaben wurden vom Versorger übernommen.



Weitere Informationen:
www.lavaenergy.de

Internetnutzung GESOBAU stellt kostenfreies WLAN im Märkischen Viertel bereit

Für immer mehr Menschen ist heutzutage eine leistungsfähige Internetverbindung nicht nur zu Hause, sondern auch in der Nachbarschaft ein wichtiger Faktor. Die GESOBAU hat daher zehn kostenfreie WLAN-Hotspots im Märkischen Viertel eingerichtet. Bewohner und Gäste der Großwohnsiedlung können seit Mitte Dezember 2016 über das kostenlose „GESOBAU free Wi-Fi MV“ im Internet surfen. Die Hotspots befinden sich an Hauptverkehrspunkten und zentralen Plätzen im Märkischen Viertel, wie z. B. dem Märkischen Zentrum, dem Ribbeck-Haus und am Geschäftssitz des Wohnungsunternehmens. Benutzer können sich direkt, ohne vorherige Registrierung, Benutzernamen oder Passwort in das unverschlüsselte WLAN-Netz einwählen. Auf den mobilen Geräten erfolgt eine automatische Weiterleitung auf die Login-Seite mit den Nutzungsbedingungen. Nach Bestätigung ist das Gerät für das WLAN freigeschaltet und wählt sich automatisch innerhalb aller Hotspots im Märkischen Viertel in das WLAN ein. Erst nach 24 Stunden müssen der Login und die Zustimmung zu den Nutzungsbedingungen erneut erfolgen.

„Mit diesem Service setzen wir unsere Online-Strategie weiter um“, erklärte Irina Herz, Leiterin des zuständigen Geschäftsbereichs 1 des kommunalen Berliner Wohnungsunternehmens. „Unsere Mieter können bereits seit 2011 Reparaturbedarfe und Mietangelegenheiten über den Online-Mieterservice - ob als Web-Anwendung oder als App - in nur wenigen Schritten rund um die Uhr melden. Diese moderne, unbürokratische und nachhaltige Online-Feedbackmöglichkeit wird bereits stark genutzt.“ Irina Herz erwartet, dass die Nutzungsrate aufgrund der neuen WLAN-Hotspots im Märkischen Viertel künftig noch weiter zunehmen wird.



Weitere Informationen:
www.gesobau.de



„Ich schaue zweimal hin, wenn ich eine Investition plane.
Wer in kürzester Zeit hochwertige, flexible und wirtschaftliche
Büroräume schaffen will, sollte über Modulbau nachdenken.“



Planung

Modulproduktion

Montage

Fertigstellung

AUF DEN ZWEITEN BLICK DIE ERSTE WAHL.

Genaueres 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



Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 1 · März 2017

Betriebskosten aktuell online

Sämtliche seit 2004 erschienenen Ausgaben „Betriebskosten aktuell“ stehen unter www.vnw.de/publikationen/betriebskosten-aktuell als Download zur Verfügung.

Stromspiegel für Deutschland 2016

Stromverbrauch vergleichen leicht gemacht

2012 gründete das Bundesministerium für Umwelt, Natur, Bau und Reaktorsicherheit die Stromsparinitiative, die u. a. von der Bundesagentur für Arbeit, dem Deutschen Städtetag und dem Verband kommunaler Unternehmen unterstützt wird. Ziel der Initiative ist es, private Haushalte zu motivieren, ihre Energiesparpotenziale zu nutzen und Strom zu sparen. Auch das Klima soll profitieren und die Abhängigkeit Deutschlands von Energieimporten sinken. Der aktualisierte Stromspiegel 2016 für

Deutschland soll dabei helfen. Auf Grundlage von 144.000 Verbrauchsdaten und aktuellen Studien der Projektpartner liefert er bundesweit gültige Vergleichswerte. Private Nutzer bekommen so die Möglichkeit, abzuschätzen, ob sie im Vergleich mit Haushalten ähnlicher Größenordnung viel oder wenig Strom verbrauchen. Dabei wird der Verbrauch in sieben Kategorien unterteilt (siehe Schaubild). Relativ leicht lässt sich so ablesen, ob man ein „Energiesünder“ ist oder nicht.

Gebäudetyp	Warmwasser	Personen im Haushalt	Verbrauch in Kilowattstunden (kWh) pro Jahr						
			Gering A	B	C	D	E	F	Sehr hoch G
Ein- oder Zweifamilienhaus	ohne Strom	1 Person	bis 1.500	bis 2.100	bis 2.700	bis 3.200	bis 3.500	bis 4.200	über 4.200
		2 Personen	bis 2.100	bis 2.500	bis 3.000	bis 3.300	bis 3.800	bis 4.500	über 4.500
		3 Personen	bis 2.600	bis 3.200	bis 3.500	bis 4.000	bis 4.500	bis 5.500	über 5.500
		4 Personen	bis 3.000	bis 3.500	bis 4.000	bis 4.500	bis 5.000	bis 6.000	über 6.000
	mit Strom	1 Person	bis 1.800	bis 2.400	bis 3.000	bis 3.600	bis 4.300	bis 6.000	über 6.000
		2 Personen	bis 2.500	bis 3.000	bis 3.500	bis 4.000	bis 4.700	bis 6.500	über 6.500
		3 Personen	bis 3.200	bis 4.000	bis 4.400	bis 5.000	bis 6.000	bis 7.500	über 7.500
		4 Personen	bis 3.500	bis 4.400	bis 5.000	bis 5.800	bis 6.600	bis 8.200	über 8.200
Wohnung im Mehrfamilienhaus	ohne Strom	1 Person	bis 800	bis 1.100	bis 1.300	bis 1.500	bis 1.900	bis 2.500	über 2.500
		2 Personen	bis 1.300	bis 1.700	bis 2.000	bis 2.300	bis 2.600	bis 3.200	über 3.200
		3 Personen	bis 1.800	bis 2.200	bis 2.600	bis 3.000	bis 3.500	bis 4.000	über 4.000
		4 Personen	bis 2.000	bis 2.500	bis 3.000	bis 3.400	bis 4.000	bis 4.600	über 4.600
	mit Strom	1 Person	bis 1.200	bis 1.500	bis 1.900	bis 2.100	bis 2.600	bis 3.400	über 3.400
		2 Personen	bis 2.000	bis 2.500	bis 3.000	bis 3.200	bis 3.600	bis 4.400	über 4.400
		3 Personen	bis 2.700	bis 3.400	bis 3.900	bis 4.300	bis 5.000	bis 6.000	über 6.000
		4 Personen	bis 3.100	bis 4.000	bis 4.500	bis 5.000	bis 5.800	bis 7.100	über 7.100

■ Herzlichen Glückwunsch, Sie verbrauchen viel weniger Strom als vergleichbare Haushalte. Weiter so!

■ Sie benötigen weniger Strom als vergleichbare Haushalte. Doch auch Sie können noch sparen. Nutzen Sie Ihre Sparmöglichkeiten voll aus!

■ Ihr Verbrauch liegt im Schnitt bzw. leicht darunter. Einige Möglichkeiten zum Stromsparen werden offensichtlich bislang nicht ausreichend genutzt. Das sollten Sie ändern.

■ Sie verbrauchen mehr Strom als vergleichbare Haushalte. Für Sie lohnt es sich besonders, nach Ursachen für Ihren hohen Verbrauch zu suchen und Strom zu sparen.

■ Ihr Stromverbrauch ist sehr hoch. Sie sollten dringend herausfinden, woran das liegt und schnell aktiv werden.

Weitere Informationen:
www.die-stromsparinitiative.de

8. Auflage des Standardkommentars



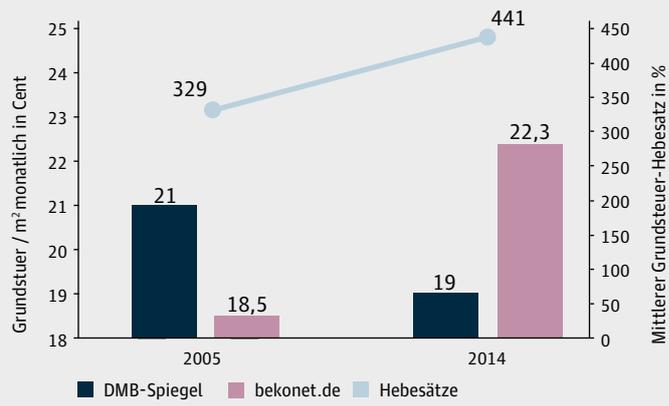
Die achte Auflage von Langenberg/Zehlein „Betriebs- und Heizkostenrecht“ ist erschienen. Auf über 700 Seiten behandelt der Standardkommentar alle für die Betriebs- und Heizkostenabrechnung praxisrelevanten Themen. Von der wirksamen Umlagevereinbarung über die sachgerechte Verteilung bis zur Erstellung einer ordnungsgemäßen Abrechnung bleibt keine Frage offen. Durch die Aufnahme von Dr. Kai Zehlein ins Autorenteam hat das Werk an Tiefe gewonnen.

Langenberg/Zehlein, Betriebs- und Heizkostenrecht, 8. Auflage, C.H. Beck, ISBN 978-3-406-69197-3; www.beck-shop.de

Zweite Betriebskostentagung Abgerechnet wird zum Schluss

Nach der Premiere im November 2016 veranstaltet das Ifni Institut für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) am **27. Juni 2017** in Frankfurt am Main die zweite bundesweite Betriebskostentagung. Unterstützt wird die Veranstaltung vom VdW südwest. Unter dem Titel „Abgerechnet wird zum Schluss! Die Betriebskosten im Spannungsfeld von bezahlbarem Wohnen und Wirtschaftlichkeit“ beleuchten Referenten das Themenfeld Betriebskosten und Betriebskostenmanagement aus verschiedenen Blickwinkeln. Anmeldung: Gisela.Zimmermann@hfwu.de; Telefon: 07331-22599.

STREITFALL GRUNDSTEUER



DMB-Betriebskostenspiegel Grundsteuer - steigt sie oder nicht?

Merkwürdig: Das ständige Drehen an der Steuerschraube und die Wertfortschreibungen nach umfassenden, insbesondere energetischen Modernisierungen haben dazu geführt, dass die Grundsteuer unangefochtene Nummer Zwei bei den kalten Betriebskosten ist. Vielerorts hat sie bereits den höchsten Anteil hieran. In den letzten Jahren ist die Belastung der Mieter dadurch permanent gestiegen. Wenn man den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes (DMB) jedoch Glauben schenken darf, ist dem nicht so. Danach soll sich die Grundsteuerbelastung für die Mieter von 2005 bis 2014 um 9,5% verringert haben. Das Statistische Bundesamt weist für den gleichen Zeitraum dagegen einen Anstieg der Durchschnittshebesätze um 12,5% aus - bezieht man 2015 mit ein, lag der Anstieg sogar bei 16,1%! Die Grundsteuer bleibt Streitthema.

PETER KAY - AUFGESPIESST

Strompreise: Warum nicht wie Pellets oder Leitungswasser besteuern?



Quelle: Kasper Flugfang

Erinnern Sie sich noch? 2011 versprach Kanzlerin Merkel, dass die Umlage für erneuerbare Energien (EEG-Umlage) den damaligen Betrag von 3,5 ct/kWh nicht überschreiten werde. Heute, sechs Jahre später, ist die EEG-Umlage mit 6,88 ct/kWh fast doppelt so hoch. Seit 2010 hat sie sich um 220% erhöht! Die Netznutzungsentgelte sind im gleichen Zeitraum um ca. 80% gestiegen. Eine „Offshore-Haftungsumlage“ ist 2013 eingeführt worden. Für sämtliche

im Strompreis enthaltenen Steuern, Umlagen und Abgaben kassiert der Fiskus noch einmal die Umsatzsteuer. Insgesamt machen staatlich veranlasste Preisbestandteile 54% des Strompreises aus. Rund 300 Stromversorger haben ihre Preise bereits entsprechend erhöht - weitere werden folgen. Das hat dazu geführt, dass deutsche Haushalte 2017 trotz

historisch niedriger Strompreise an der Strombörse mit durchschnittlich 30 ct/kWh den höchsten Strompreis aller Zeiten bezahlen müssen. Für einen 3-Personen-Haushalt mit einem Jahresverbrauch von 3.500 kWh sind das rund 1.050 € und damit mehr, als er für die Erwärmung seiner Wohnung aufwenden muss. Im Windschatten niedriger Energiepreise klettern die Strompreise auf ungeahnte Höhen! Das Prekäre aus Vermietersicht: Die Kosten für den privaten Haushaltsstrom ihrer Mieter tauchen in keiner Betriebskostenabrechnung auf. Die Gesamtbelastung lässt sich nur ahnen und wird möglicherweise erst bei der nächsten Mieterhöhung offengelegt, wenn nichts mehr geht. Doch „Hilfe“ naht von der EU-Kommission: Nach den Staubsaugern will sie für weitere Produktarten, wie z. B. Wasserkocher und Handtrockner, Vorgaben für Stromverbrauch und entsprechende Kennzeichnungen erlassen...

Wie wär's denn mal mit der Idee, für den Strompreis nur den halben Mehrwertsteuersatz von 7% zu erheben - bei Kaminholz, Holzpellets oder Leitungswasser geht es doch auch!

Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 1 · März 2017

Interview mit Evelyn Loock und Andreas Fecker

Best Practice Betriebskosten: Arbeitsgruppe gegründet



Quelle: GEWOBA



Quelle: GBG

Teilnehmer des AGW-Arbeitskreises „Wohnungsmarkt“ haben die Arbeitsgruppe „Benchmark Best Practice Betriebskosten“ gegründet. Evelyn Loock, verantwortlich für das Betriebskostenmanagement bei der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen, und Andreas Fecker, u. a. verantwortlich für das Betriebskostenmanagement bei der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, sprachen über die Ziele der Arbeitsgruppe.

Warum wurde die Arbeitsgruppe gebildet?

Loock: Viele kennen das vielleicht aus der eigenen Praxis: Man hat mühsam eine Kennzahl erarbeitet und will diese nutzen, um sich mit einem anderen Unternehmen zu vergleichen, geeignete Maßnahmen abzuleiten und nach Bestwerten zu optimieren. Beim Vergleich merken Sie allerdings, dass Sie selbst Äpfel mitgebracht haben, während der andere Birnen gezählt hat. Die Kennzahl allein reicht eben nicht aus, um die richtigen Aktivitäten einzuleiten.

Fecker: Die Teilnehmer unseres Arbeitskreises teilen diese Einschätzung, sodass es aus unserer Sicht folgerichtig ist, dieses Spezialthema in einer eigenen AG zu behandeln. Die bereits erprobte Geislinger Konvention bietet dabei die Grundlage der von uns auszuarbeitenden Rahmenbedingungen.

Inwieweit gehen Sie über die Ansätze der Geislinger Konvention hinaus?

Loock: Objekte mit den niedrigsten Kosten stehen nicht unbedingt auch für den Best-

Practice-Ansatz. Eine Menge anderer weicher Faktoren ist bedeutsam und muss berücksichtigt werden. Beim Müll sind das z. B. die jeweilige kommunale Abfallsatzung, eventuelle Mindestbehältergrößen, leerstehende Wohnungen in den betrachteten Objekten oder die Verschleißbarkeit der Entsorgungsgefäße.

Fecker: Wir wollen diese Faktoren benennen und in einer Art standardisiertem Steckbrief pro Betriebskostenart zusammenstellen. Denn zur Optimierung der Betriebskosten nach Bestwerten benötigt man die kostenverursachenden Leistungen und die ausschlaggebenden Einflussfaktoren als Vergleichskriterien in aufbereiteter Form.

Was sind die besonderen Herausforderungen bei Ihrem Projekt?

Loock: Die größte Herausforderung liegt wohl in der massenhaften Bereitstellung der zusätzlich benötigten Stammdaten. Neben den einfacher zu ermittelnden harten Faktoren spielen dabei auch viele weiche Faktoren eine

Rolle. Ohne Unterstützung eines geeigneten IT-Systems wird dieses Big Data-Thema sicherlich nicht zu lösen sein.

Fecker: Unser erstes Ziel ist es, für ausgewählte Betriebskostenarten einen Steckbrief zu erstellen, der die vorhandene Geislinger Konvention sinnvoll ergänzt. Mit Hilfe der in den Unternehmen zur Verfügung stehenden IT-Systeme sollen dann die Vergleichbarkeit hergestellt, einzelne Best-Practice-Ansätze identifiziert und miteinander geteilt werden.

Wann rechnen Sie mit ersten Ergebnissen?

Loock: Die Themenstellung ist sehr komplex. Mit ersten belastbaren Ergebnissen rechnen wir im Laufe des Jahres.

Fecker: Wichtig dabei ist uns eine enge Abstimmung mit dem Arbeitskreis Geislinger Konvention, mit dem wir in ständigem Austausch stehen.

Danke für das Gespräch!

Die Fragen stellte Dr. Peter Hitpaß.

DMB-Beratungsthemen

Betriebskosten als Spitzenreiter

Rund 1,1 Mio. Rechtsberatungen haben die Juristen der 320 örtlichen Mietervereine 2015 durchgeführt. Beratungsthema Nr. 1 waren wie im Vorjahr die Betriebskosten, um die sich ein Drittel aller Beratungen drehte. Die Beratungszahlen zum Thema Betriebskosten sind zwar leicht gesunken, auf knapp 34%. Heizkosten und Nebenkosten sind aber nach wie vor das dominierende Rechtsberatungsthema. Fast 11% aller Beratungen hatten Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete zum Thema.

bekonet.de

Experten-Netzwerk Betriebskosten gestartet

Niemand ist so schlau wie wir alle zusammen. Diese - an sich banale - Erkenntnis hat das Ifnl Institut für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen - Geislingen (HfWU) und weitere Mitstreiter veranlasst, das Experten-Netzwerk Betriebskosten ins Leben zu rufen. Am 1. Januar 2017 ist es mit einer eigenen Internet-Adresse an den Start gegangen. Ziel ist es, möglichst viele Betriebskostenexperten zusammenzuschließen und Interessierten die Möglichkeit zu geben, ihre Fragen und Themen in einem moderierten Forum beantworten bzw. diskutieren zu lassen. Die Teilnahme ist kostenlos und an keine Bedingungen geknüpft.

 Weitere Informationen:
www.bekonet.de

Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgebot

Kein Einwendungsausschluss

Die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB (Anm.: Einwendungen des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung) findet auf Verstöße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot keine Anwendung. Das hat das AG Dortmund unter Vorsitz des auch als Mietrechtskommentators bekannten Richters Prof. Dr. Ulf Börstinghaus am 22. März 2016 entschieden (Az. 425 C 9513/15). Im vorliegenden Fall hatte der Mieter den Einwand hinsichtlich eines Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot erst nach Ablauf der zwölfmonatigen Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB erhoben. Im Einklang mit der überwiegenden Auffassung hat das AG Dortmund jedoch festgestellt, dass diese Ausschlussfrist auf Verstöße gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit weder im preisgebundenen noch im nicht preisgebundenen Wohnraum Anwendung findet. Damit hätten Vermieter auch nach Ablauf der Einwendungsfrist keine Klarheit darüber, ob ihre Mieter möglicherweise noch Gegenrechte erheben.

Anmerkung: Mit der in § 556 Abs. 3 BGB geregelten Abrechnungs- und Einwendungsfrist als Ausschlussfrist wollte der Gesetzgeber zügiges Handeln und möglichst zeitnahe Klarheit über Betriebskostennachforderungen des Vermieters auf der einen und Einwendungen des Mieters auf der anderen Seite ermöglichen bzw. einfordern. Dass das für Einwände wegen Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht gelten soll, ist vor diesem Hintergrund nicht überzeugend. Mit Urteil vom 11. Mai 2016 (Az. VIII ZR 209/15) hat der BGH entschieden, dass der Mieter grundsätzlich auch für solche Kosten Einwendungen innerhalb der Ausschlussfrist geltend machen muss, die generell nicht auf Wohnraummieter umgelegt werden dürfen (z. B. Verwaltungs- und Instandhaltungskosten). Da ist es nicht plausibel, dass Verstöße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot hiervon ausgenommen sein sollen. Schließlich hätte der Mieter mit jeder neuen Betriebskostenabrechnung erneut die Möglichkeit, diesen Einwand fristgerecht zu erheben.

NEUES ZU § 35A EStG

BMF aktualisiert Anwendungsschreiben

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat sein Anwendungsschreiben zu § 35a EStG vom 10. Januar 2014 mit Schreiben vom 9. November 2016 aktualisiert (GZ: IV C8 - S - 2296-b/07/1000:008). Hintergrund hierfür sind verschiedene Urteile des Bundesfinanzhofes zu Steuerermäßigungen bei Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen. Interessant für den Bereich der Betriebskostenabrechnung ist u. a., dass der Begriff „im Haushalt“ künftig auch das angrenzende Grundstück umfassen kann, sofern die Dienst- oder Handwerkerleistung dem eigenen Grundstück dienen. So können z. B. Lohnkosten für den Winterdienst auf öffentlichen Gehwegen vor dem eigenen Grundstück als haushaltsnahe Dienstleistungen berücksichtigt werden. Das BMF hat auch klargestellt, dass z. B. die Prüfung der ordnungsgemäßen Funktion einer Anlage als haushaltsnahe Handwerkerleistung begünstigt ist. Dazu gehören z. B. Kontrollmaßnahmen des TÜVs bei Aufzügen, die Kontrolle von Blitzschutzanlagen, die Legionellenprüfung, die Feuerlöscherverwaltung oder die Feuerstättenschau des Schorn-

steinfegers. Das Anwenderschreiben einschließlich der umfangreichen beispielhaften Aufzählung begünstigter und nicht begünstigter Leistungen kann unter www.bundesfinanzministerium.de heruntergeladen werden.

Impressum

Ein Sonderteil der DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:

Dr. Peter Hitpaß

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tel.: 040 52011-0

Fax: 040 52011-201

E-Mail: info@vnw.de

Herstellung:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Standort Hamburg, Grafik: Würzburg



THEMA DES MONATS

Wohnraumlüftung

Bedarfsorientiert planen und Kosten im Blick behalten

Laut Energieeinsparverordnung müssen Wohngebäude nahezu luftdicht sein. Als Folge kann sich Schimmel bilden. Fensterlüfter und Abluftventilatoren wirken dem entgegen, sind aber aufgrund eines nicht praxistauglichen Regelwerks häufig überdimensioniert. Damit drohen womöglich hohe Installations- und Betriebskosten. Wirtschaftlicher ist es, die Wohnraumlüftung bedarfsorientiert und auf den Einzelfall bezogen zu planen.

von Lärmbelastung nahezu immer geschlossen bleiben müssen?

Die Ausgangslage: Energiebewusstes Bauen führt zwangsläufig zu immer dichteren Gebäudehüllen. Die Restinfiltration von Außenluft durch verbleibende, zulässige Leckagen kann so gering ausfallen, dass Schimmelbildung auftritt - sogar bei mehrmaligem Fensterlüften pro Tag. Aber auch Altbauten sind betroffen: Die Ursache können hier neue und damit luftdichtere Fenster sein, die den Lüftungsbedarf verändern. Dieser hängt von zahlreichen Faktoren ab. Dazu zählen die Luftwechselraten, die Beheizung und Feuchteerzeugung (Nutzungsweise) sowie das Außenklima. Bei einer ganzheitlichen Betrachtung sämtlicher Einflussfaktoren, bei der überprüft wird, welche Luftwechselraten bspw. erforderlich sind, sollte nur auf den Einzelfall bezogen entschieden werden.

Norm verlangt nutzerunabhängige Lüftung

Die Lüftung zum Feuchteschutz ist nutzerunabhängig sicherzustellen - so legt es die DIN-Norm 1946-6 „Lüftung von Wohnungen“ fest. Zur Begründung: Neubauten und modernisierte Wohngebäude seien so luftdicht, dass ohne Verwendung von technischen Lüftungssystemen sehr oft die Fenster zu öffnen wären. Die Norm fordert eine kontrollierte Wohnraumlüftung - unabhängig von der Anwesenheit der Bewohner und damit auch unabhängig von manuellem Fensterlüften.

DIN 1946-6 schreibt den Nachweis eines Lüftungskonzepts für Neubauten vor. Aber auch bei Modernisierungen im Bestand kann die Norm zur Anwendung kommen. Entscheidend ist hierbei der Umfang der Sanierungen: Werden mehr als ein Drittel der vorhandenen Fenster gegen neue und damit luftdichtere Varianten ausgetauscht bzw. wird mehr als ein Drittel der Dachfläche neu abgedichtet, greift DIN 1946-6 ebenfalls. Die Norm gibt verbindliche Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Luftwechselraten vor. Ohne zusätzliche Maßnahmen wie Fensterlüfter und Abluftventilatoren gelingt der Nachweis des erforderlichen Lüftungskonzeptes nur selten.

Wie praxistauglich ist das Regelwerk?

Im Mehrfamilienhausbau in Deutschland werden nur selten Zu- und Abluftanlagen, vor allem mit Wärmerückgewinnung, nach DIN 1946-6 errichtet. Das hat zwei wesentliche Ursachen: Die in der Norm geforderten Luftwechselraten sind im Regelfall höher, als dies in der Praxis tatsächlich notwendig ist. Und die zu veranschlagenden Kosten spielen eine entscheidende Rolle. Denn pro Wohneinheit sind bis zu 15.000 € Zusatzkosten für ein System mit kontrollierter Wohnraumlüftung inklusive Wärmerückgewinnung anzusetzen. Moderatere Lösungs-

ansätze kämen mit oft noch vertretbaren 6.000 € aus. In der Praxis werden daher häufig Konzepte mit Fensterlüftung oder aber mit Abluftanlagen, angelehnt an bzw. nach DIN 18017-3 „Lüftung von Bädern und Toilettenräumen ohne Außenfenster mit Ventilatoren“, realisiert.

In vielen Fällen wäre ein Lüftungskonzept besser, das die Kombination aus kontrollierter Wohnraumlüftung mit manuellem Fensterlüften zulässt. Dieser wichtige Aspekt findet aber in DIN 1946-6 keine Berücksichtigung. Es fehlen Angaben darüber, wie normales Fensterlüften - in Kombination mit Lüftungsanlagen - in die vorgeschriebenen Kalkulationen integriert werden kann. Die Norm lässt hier keinen Spielraum: Bei Verwendung einer ventilatorgestützten Lüftung ist diese nach Nennlüftung auszulegen. Eine Ergänzung durch Fensterlüftung ist nicht vorgesehen.

Aus Sicht des TÜV Süd ist das Planen der Lüftung nichts anderes als das Erstellen eines Lüftungskonzepts. Die Wohnraumlüftung sollte grundsätzlich im Einzelfall betrachtet und dann auch so geplant werden. Wichtig ist, die bauphysikalischen Gegebenheiten und weitere ortstypische Rahmenbedingungen im Blick zu haben. Für bestimmte Wohnungen oder einzelne Räume kann ein Lüftungskonzept sogar alleine aus Fensterlüften bestehen. Für andere Gebäude oder andere Rahmenbedingungen wäre eine Kombination verschiedener Lüftungstechnischer Maßnahmen die beste Lösung. Bei Experten gilt die Norm DIN 1946-6 aufgrund offener und teils auch widersprüchlicher Passagen mindestens in entscheidenden Teilen nicht als anerkannte Regel der Technik. Daher sollte allenfalls in Anlehnung an die Norm DIN 1946-6 geplant werden und z. B. der DIN-Fachbericht 4108-8 Berücksichtigung finden.

Fazit und Leitlinie für die Zukunft

Bei jedem Neubau und jeder Modernisierungsmaßnahme, die einen festgelegten Umfang überschreitet, ist ein Lüftungskonzept zu erstellen. Die Empfehlung lautet daher, situationsbezogen und bedarfsgerecht zu planen und dabei alle beteiligten Gewerke fachübergreifend einzubeziehen. Die Erstellung eines Lüftungskonzepts kann in Anlehnung an DIN 1946-6 erfolgen. Eine zu enge Auslegung der Norm führt aber mit hoher Wahrscheinlichkeit zu unverhältnismäßigen und nicht wirtschaftlichen, in häufigen Fällen mindestens zu energetisch schlechten Lösungen. Ein kritischer Punkt ist die mögliche Überdimensionierung von Lüftungssystemen. Begünstigt wird sie durch fehlende Angaben zur Kombination von normalem Fensterlüften mit automatisierten Lüftungsanlagen. In der derzeit anstehenden Überarbeitung der Norm wird dieser Punkt bereits diskutiert. ■

Herbert Gottschalk

Leiter Bautechnik
TÜV Süd Industrie Service GmbH
München

Feuchteschäden und Schimmelbildung in fast dichten Wohngebäuden sind keine Seltenheit. Experten diskutieren, wie und durch wen eine ausreichende Lüftung sicherzustellen ist. Folgende Fragen stehen dabei im Fokus: Welche technischen Lösungen sind erforderlich? Wie sollten diese dimensioniert sein? Lassen sie sich mit konventionellem Fensterlüften kombinieren? Welches Lüftungskonzept ist für Räume in Betracht zu ziehen, in denen die Fenster aufgrund

Nachhaltigkeit

Langfristiges Denken in Langen

Bemerkenswert bei dem Projekt „Feldbergstraße 35“ ist nicht nur der künftig hohe energetische Standard. Der Bauherr, die Baugenossenschaft Langen eG, bezog darüber hinaus den Grundgedanken von Nachhaltigkeit auch auf die bei der Modernisierung entstehenden Bauabfälle. In der Folge wurde die Idee des ausführenden Fensterbauunternehmens umgesetzt, die PVC-Altfenster werkstofflich recyceln und wiederverwerten zu lassen.



Michael Vetter
Geschäftsführer
Rewindo Fenster-Recycling-
Service GmbH
Bonn

Die rund 36.000 Einwohner zählende Mittelstadt Langen im Süden der Mainmetropole Frankfurt ist ein begehrter Wohnstandort in der Rhein-Main-Region. In der Feldbergstraße nördlich des Zentrums ragen zwei markante Hochhäuser empor. Die Sanierungsarbeiten im Haus Nr. 35 mit 105 Wohneinheiten laufen noch bis Ende 2017. Sie betreffen neben der Gebäudehülle auch die technische Gebäudeausstattung, die sanitären Anlagen und die Verbesserung des Brandschutzes. Ziel ist eine deutliche Senkung des Primärenergiebedarfs um ca. 80% und die Anerkennung des Wohnhauses als KfW-Energieeffizienzhaus 70. Die Baugenossenschaft Langen eG, Eigentümerin des 1973 errichteten 15-stöckigen Gebäudes, investiert hierfür 9,7 Mio. €.

Die 1947 gegründete Genossenschaft mit rund 3.600 Mitgliedern bewirtschaftet in Langen, Dreieich und Egelsbach knapp 2.700 eigene Wohnungen. 1.800 davon sind überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren. Sie ist damit der größte lokale Vermieter und eine der zehn größten Baugenossenschaften im VdW Südwest.

Wiederverwertung der PVC-Altfenster

Nach der Erneuerung des Brandschutzes und der Installation der Steigleitungen in den Treppenhäusern war ab Frühjahr 2016 die umfassende Wärmedämmung der Fassade ein weiterer wichtiger Schritt - sie wurde mit einem Vollwärmeschutz aus 180 mm Mineralwolle (100 mm an



Fassadenansicht mit der neuen Gestaltung

den Balkonrückwänden) verkleidet. Damit einher ging ein Austausch der ca. 600 alten PVC-Fenster, die durch moderne Energie sparende Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und integriertem Fensterfalzlüfter ersetzt wurden. Die ausgedienten Bauelemente hätten wie häufig üblich in einer Müllverbrennungsanlage entsorgt werden können. Doch Bauherr und Fensterbauunternehmer hatten eine bessere Lösung parat: Man entschied sich für das werkstoffliche Recycling der PVC-Altfenster mit Hilfe des bundesweiten Sammel- und Wiederverwertungssystems der Rewindo GmbH. „Nachhaltiges Handeln und Verantwortung gegenüber Menschen und Umwelt spielen in unserer Philosophie generell eine wichtige Rolle“, betont

Wolf-Bodo Friers, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Langen. Anerkennung fand die Vorgehensweise der am Bau Beteiligten auch bei der Stadt: „Die Modernisierung des Hochhauses an der Feldbergstraße 35 ist gewiss ein Vorzeigeprojekt. Die Baugenossenschaft Langen zeigt hier, wie die besonderen Ansprüche an Nachhaltigkeit und Umweltschutz erfüllt werden können“, so der erste Stadtrat Stefan Löbig. „Das wird auch am Beispiel des Fensteraustauschs deutlich. Die 600 Altfenster landen nicht im Abfall. Vielmehr wird aus ihnen in einem technisch hochwertigen Recyclingprozess der Ausgangsstoff für neue Kunststofffenster gewonnen. Ich begrüße es sehr, dass das große

Sanierungsvorhaben nicht zuletzt durch diesen Recyclingaspekt auch unter ökologischen Gesichtspunkten mustergültig gelingt.“

Das Verfahren

Der verantwortliche Fensterbauunternehmer Löwe schloss zunächst mit einem der langjährigen Recyclingpartner der Initiative eine Vereinbarung über die Entsorgung der Altfenster ab. Diese wurden dann direkt an der Baustelle in Containern gesammelt und anschließend in die Recyclinganlage transportiert. Das Recyclingverfahren erfolgt dort in mehreren Schritten: Zunächst werden die PVC-Altfenster geschreddert und weiter zerkleinert. Dann erfolgt in unterschiedlichen Verfahren die sortenreine Trennung in Metall, Gummi, Glasreste und Kunststoff. Letzterer wird erhitzt und durch einen Filter gepresst, um verbliebene Fremdpartikel auszusondern. Das dabei zurückgewonnene reine PVC-Granulat ist schließlich der Ausgangsstoff für neue Kunststofffenster mit Recyclingkern.

Die Altfenster aus Langen haben ihr Leben also nicht etwa bereits hinter sich, sondern noch ein langes Leben vor sich. Durch die Recyclingfähigkeit von PVC könnten die Fenster sogar noch Jahrhunderte weiter ihren Dienst tun. Denn wissenschaftliche Versuche ergaben, dass Kunststofffenster, deren Lebensdauer wenigstens 30 bis 40 Jahre beträgt, ohne Qualitätsverlust mindestens siebenmal recycelt und wiederverwertet werden können.

Neue Fassadengestaltung

Einen besonderen gestalterischen Akzent setzte der Bauherr in der Feldbergstraße 35. Er beauftragte den Künstler Ulrich Allgaier, der sich seit über 30 Jahren intensiv mit der individuellen, künstlerischen Gestaltung von Wänden, Böden, Decken, Räumen und Fassaden bis hin zu kompletten Großobjekten beschäftigt, mit der farblichen Ausgestaltung der Außenwände. „Die Farbigkeit des Hochhauses steht für die Natur. Durch blaue Farbfelder im oberen Teil geht das Haus in den Himmel über. Der Betrachter aus der Ferne sieht im Bereich der unteren fünf Stockwerke das Grün entfernter Landschaft bis zum Horizont. Darüber erhebt sich der blaue Himmel mit seinen Wolkengebirgen“, erläutert Allgaier sein Konzept. Um der Fassadengestaltung mehr Spannung und Struktur zu geben, sind in die harmonischen Farbreihen bewusst einige Brüche eingefügt. Eine weitere, naturalistische Ebene der Landschaftsdarstellung im unteren Bereich soll Mietern und Passanten optische Tiefe vermitteln. Allgaier: „Der vor dem Haus stehende Betrachter kann den Blick über Wälder und Felder schweifen lassen ▶



Fensterdemontage



PVC-Altfensterrecycling



Fassadenplan für die neue Gestaltung

Quelle: Ulrich Allgair

Luftbild des Zustands vor der Sanierung



Quelle: Baugenossenschaft Langen

BEST PRACTICE FÜR DIE UMWELT

Das Beispiel aus Langen soll auch in weiteren Bundesländern Schule machen: Zusammen mit der Arbeitsgemeinschaft PVC und Umwelt e. V. (AGPU) sowie der Arbeitsgemeinschaft PVC-Bodenbelag Recycling (AgPR) hat die Recycling-Initiative die Schwerpunktaktion „Best Practice für die Umwelt“ ins Leben gerufen. Ihr Ziel ist es, in speziell Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen beispielhafte Bauprojekte zu ermitteln, bei denen ausgediente PVC-Baustoffe wie z. B. Fenster oder Bodenbeläge recycelt und wiederverwertet werden. Die gemeinsame Initiative erfreut sich schon jetzt der Unterstützung einer Reihe von Institutionen, Verbänden und Unternehmen. In Bad Langensalza fiel im Sommer 2016 der Startschuss für die Aktion. Sie soll bis zum Herbst 2017 dauern. Aus ausgewählten „Best Practice“-Referenzprojekten entsteht im Anschluss eine Dokumentation. Zur Teilnahme aufgerufen sind Wohnungsunternehmen, öffentliche Bauherren, Fensterbau-, Abbruch- und Entsorgungsunternehmen.



Weitere Informationen:
www.rewindo.de

und vergisst dabei fast, dass er nur eine schlichte Hochhauswand betrachtet.“

„Wir investieren in die Fassadengestaltung der Feldbergstraße rund 175.000 €. Das ist viel Geld. Trotzdem eine bewusste Entscheidung. Auch bezahlbares Wohnen darf schön sein“, sagt Friers. „Wir schaffen hier ein Leuchtturmprojekt und werten damit das ganze Quartier auf“, ergänzt Vorstandsmitglied Stephan Langner. „Im Rahmen der Modernisierung investieren wir in das Hochhaus 10 Mio. €. Das ist deutlich mehr, als wir über die Mieten wieder reinbekommen werden.“ Die Feldbergstraße 35 wird noch bis Ende 2017 energetisch modernisiert.

Ausblick

Die Baugenossenschaft Langen verfolgt in der Bestandspflege langfristige Pläne. Bis 2026 sollen rund 70% des Bestandes durch energetische Sanierung den KfW-85-Standard erreichen. Dafür nimmt die Baugenossenschaft etwa 80 Mio. € in die Hand. Nach Aussage der Geschäftsführung

wird der Energiebedarf dann mehr als sechsmal niedriger sein als der aktuelle Verbrauch. Darüber hinaus will man im Rahmen des Modernisierungsprogrammes den Gebäudebestand auch auf Quartiersebene weiterentwickeln und kooperiert dabei u. a. mit der Nassauischen Heimstätte (NH). Für ein Projekt „Energetische Stadtsanierung“, das durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau gefördert wird, wurden rund 600 Wohneinheiten aus dem „Langener Norden“ ausgewählt. 398 Wohnungen gehören dabei zur Baugenossenschaft Langen.

Das Förderprogramm ermöglicht die Umsetzung von Projekten, die über das eigene Modernisierungsprogramm hinausgehen. Neben sozialen Aspekten wie Sicherheit, Mobilität und Freiraumgestaltung wird u. a. eine zentrale Energieversorgung für alle Liegenschaften im Quartier angestrebt. Die Gebäude sollen dann - ebenfalls im Sinne von Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit - weitestgehend durch regenerative Energiequellen versorgt werden. ■

21. und 22.
November



2017
in Berlin

Das Thema 2017

Digitalisierung

Zukunftsfähigkeit in Zeiten
von Transformation

- > Software: ERP, Apps, Cloud-Lösungen, BIM & Co.
- > Smart Building, Gebäudesteuerung, AAL bis IoT
- > Bestandsverwaltung: Verkehrssicherung, Wohnungsabnahme, Vermietungsprozesse
- > Interne und externe Kommunikation
- > Finanzierung: Kautionsmanagement, Crowd-investing

Was ist die

WERKSTATT?

Der GdW nutzt, als Kooperationspartner der DW, die WERKSTATT als Veranstaltungsformat, um neue Wege und Partnerschaften zu finden. Dabei steht der **Netzwerkgedanke** im Vordergrund, den 20 Teilnehmer aus der Wohnungswirtschaft und 20 Teilnehmer aus Industrie und Dienstleistung mit Leben füllen. Dieses Jahr wird das Thema „**Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft**“ im Fokus der Diskussionen stehen. Ob Medienversorgung, Smart Home, AAL & Co – die Digitalisierung verändert das Wohnen und damit auch die Wohnungsunternehmen. Neue Geschäftsmodelle und Unternehmen tauchen im Umfeld der Wohnungswirtschaft auf und sorgen erst einmal für Unruhe – Googles Rauchwarnmelder ist da nur ein Beispiel. Im Umkehrschluss wird immer häufiger nach der Zukunftsfähigkeit altgedienter Geschäftsmodelle gefragt – dies betrifft z. B. Banken, Energie- und Messdienstleister, Vermietungsplattformen, aber auch die Wohnungswirtschaft.

Ziel der unterschiedlichen Gesprächs- und Diskussionsformate soll z. B. eine Klärung sein, welche Bedürfnisse zu berücksichtigen sind, wie Datensicherheit gewährleistet werden kann oder wie Arbeitsprozesse nachhaltig verändert werden können.

Information

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin DW
T 040 - 21 11 65 34
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de



Das Veranstaltungsformat der

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT

In Kooperation mit



THEMA DES MONATS

Lüftungen im Neubau und bei der Wohngebäudesanierung

Mehr Komfort, weniger Schimmel, gleiche Kosten

Der aktuell diskutierte und für die Nebenkosten günstige Niedrigstenergiehausstandard gibt die Technologien für den Wohnungsneubau und die Sanierung vor. Gut gedämmte Häuser benötigen wenig Wärmeenergie, aber dafür eine Lüftung. Die braucht mehr Strom, verhindert aber Schimmel.



Frank Urbansky
freier Journalist
Leipzig

Lüftungen sind auch in älteren Bestandsbauten, etwa bei den in der ehemaligen DDR weitverbreiteten Plattenbauten WBS 70, keine Unbekannten. Nur waren sie dort meist passiv. Ein einfacher Schacht reichte, um den in den Wohnungen entstehenden Unterdruck zu nutzen und so verbrauchte Luft ab-

zuführen. Dafür bedurfte es jedoch auch einer nicht ganz dichten Gebäudehülle, durch die ausreichend Luft nachströmte. Denn auf regelmäßiges Lüften der Mieter konnte man sich noch nie verlassen. Moderne Lüftungen funktionieren mechanisch. Das braucht Strom. Wie viel davon, bleibt vage,



Quelle: Autor

Abluftventilator mit Wärmerückgewinnung



Neubau der WOBA Oranienburg vom Sommer 2016 mit Lüftungs-Außenwandelement und integrierter Wärmerückgewinnung

denn der Energiebedarf für die Lüftung bleibt vom Nutzer abhängig und ist schwer beeinflussbar. Der technische Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG (WG Freiberg), Jürg Kriesten, schätzt, dass die Kosten dennoch nur im unteren einstelligen Bereich für den gesamten Mieterstrom liegen.

Zentrale Lüftungen gut umzusetzen

Im Wohnungsbau technisch gut umsetzbar sind nach wie vor die zentralen Lüftungsanlagen. „In Plattenbauten nutzen wir dafür nach wie vor die vorhandenen Installationsschächte“, so Cai-Patric

Schulze, technischer Leiter der Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg (WOBA). Auf dem Dach sorgen dann Ventilatoren am Schachtausgang für die Fortführung der verbrauchten Luft. Teils waren diese schon seit DDR-Zeiten vorhanden, wurden aber komplett neu installiert oder nachgerüstet.

Als Hauptgrund für die Nachrüstung nennt Schulze das Wohnraumklima. Selbst bei Sanierungen setze man neben der DIN 1946 (siehe Kasten auf S. 40) auf den neuesten, energetischen Standard, der von der EnEV vorgegeben wird. Die Wärme

werde im Wohnraum belassen. Durch die nach einer Sanierung dichtere Gebäudehülle komme man um eine mechanische Lüftung nicht herum. Deren Standards wiederum sind technisch durch die DIN 1946 vorgegeben. Zum Einsatz kommen bei der WOBA zentrale und dezentrale Anlagen, aber auch solche mit Wärmerückgewinnung (siehe Kasten unten). „Wir nutzen dazu Luftwärmepumpen. Die machen aus Abwärme Warmwasser. Das ist immer günstiger, als das mit Fernwärme zu erzeugen oder jedes Mal aufs Neue das Kaltwasser von 10 auf 60 °C zu heizen“, so Schulze.

Abluftwärme zurückgewinnen

Aktuell baut sein Unternehmen fünf Wohnhäuser am Schlosshafen in Oranienburg - alle mit Abluftwärmegewinnung. Zwar ist auch Schulze klar, dass die Lüftung mal mehr Strom braucht. Aber bei den Wärmekosten könnte das wieder eingespart werden. Exakte Daten kann er dafür noch nicht nennen, denkt aber, dass es insbesondere bei den Neubauten auf eine positive energetische Lüftungsbilanz hinausläuft. „Doch die Energieeinsparung ist ja nicht nur das Hauptziel, sondern auch das verbesserte Wohnraumklima“, so Schulze. Insbesondere die Schimmelgefahr, übrigens auch einer der Hauptpunkte in der DIN 1946, sei geringer, auch durch hygrostatische Messfühler in den Wohnungen. Die messen kontinuierlich die Raumfeuchte. Liege die über 60%, dann öffneten sie automatisch die Lüftungsventile.

Ziel der WOBA ist es, jede Lüftungsneuinstallation im Bestand in zehn Arbeitstagen bewerkstel- ▶

WÄRMERÜCKGEWINNUNG IN LÜFTUNGEN

Für die Wärmerückgewinnung mittels Abluftwärmepumpe kommen drei Lüftungsvarianten in Frage:

1. Eine klassische Lüftungsanlage führt Abluft aus Küche oder Bad zum zentralen Lüftungsgerät, wo sie von der Wärmepumpe aufgewärmt wird. Von ihm führt die Zuluft in Schlafräume oder Wohnzimmer.
2. Der Unterdruck in der Wohnung lässt frische Luft über Außenwandventile nachströmen. Die Wärmepumpe nutzt die Abwärme der Abluft und führt sie der frischen Zuluft zu. Bei dieser Variante wird eine Verrohrung nach draußen für Fort- sowie für Zuluft benötigt.
3. Ein Kreuzgegenstromwärmeaustauscher nimmt der Abluft einen Großteil ihrer Energie ab und wärmt so die Zuluft vor. Sie kann je nach Wärmebedarf noch über die Oberfläche des Luft/Wasser-Wärmepumpenverdampfers strömen. Dort gibt sie Restwärme an den Kältekreislauf der Wärmepumpe ab. Reine Abluftwärmepumpen jedoch benötigen keinen Kreuzstromwärmetauscher.

Jede Wohnung wird mit der Wärmerückgewinnungsanlage ausgestattet





Quelle: WG Freiberg

Die mechanischen Lüftungen waren bei der Wohnungsgenossenschaft Freiberg noch aus DDR-Zeiten vorhanden. Modernisierter Plattenbau in der Johanna-Römer-Straße

ligen zu können. „Länger wollen wir die Mieter nicht belasten“, so Schulze. Die Fallstricke seien nicht allzu groß. Lediglich bei den Öffnungen der Installationsschächte in der Küche, die sich nach dem Mindestvolumenstrom richteten, müsste man aufpassen, damit hinterher die Einbauküche wieder reinpasst. Eingebaut würden die Lüftungen sowieso nur, wenn eine komplexe Sanierung anstünde. Dann sei erst mal für 15 Jahre Ruhe, so lange würden seiner Erfahrung nach die Lüftungen halten. Die Installationskosten würden dabei gegen null tendieren, weil die WOBA sehr darauf achte, nur wartungsarme Systeme einzubauen.

Veränderte Geräuschkulisse

Einen kleinen „Nachteil“ gebe es dennoch für die Mieter in den Plattenbautypen WBS 70. Das statische Lüftungssystem vorher machte keine Geräusche. Nun kämen welche hinzu, zum einen durch die Ventilatoren auf dem Dach, zum anderen durch die Strömungsgeschwindigkeit in den Lüftungsschächten. Die könne man nicht verhindern, so Schulze. Allerdings wurden alle Mieter darüber aufgeklärt und zeigten sich nun entsprechend zufrieden. Inzwischen seien die Mieter auch so sensibilisiert, dass sie auf Fehlgeräusche bei der Lüftung achteten und dies schnell der Verwaltung meldeten.

Nachrüsten musste die WG Freiberg nur die Fenster. Die mechanische Lüftung wurde in ihren Plattenbauten, die zwischen den 1970er Jahren und 1989 entstanden, schon von Anfang an eingebaut. Jede Wohnung war in Bad und Küche mit Abluftschächten ausgerüstet. Auf den Dächern sorgen schon immer elektronisch geregelte Ventilatoren für den Abtransport der verbrauchten Luft. Dennoch kam es zu Schimmelbildung. „Das lag

an den Fenstern“, erläutert Kriesten. Die hatten noch nicht – wie heute üblich – Zwangslüftungen in den Fensterrahmen eingebaut. Mit der Auswechslung der alten Fenster im Zuge einer umfassenden

energetischen Sanierung zwischen 1990 bis 2005 verschwand das Problem fast. Wenn es dennoch zu Schimmelbildung käme, so Kriesten, läge das eindeutig am Mietverhalten. ■

NORMEN FÜR LÜFTUNGEN

Alle wesentlichen Normen für den Lüftungsbau in Neubau und Bestand finden sich in der DIN 1946, Teil 6. Hier einige Schwerpunkte:

Unabhängig von energetischen Maßnahmen (etwa durch EnEV, in Zukunft durch Gebäudeenergiegesetz, GEG) soll die Einhaltung garantieren, dass Schimmelbildung vermieden wird. Diese wird insbesondere durch dichte Gebäudehüllen, Wasserdampfbildung in Wohnungen (durch Wäschewaschen, Grünpflanzen etc.) begünstigt.

Eine nutzungsunabhängige Lüftung ist Voraussetzung für den Fensteraustausch im Sanierungsfall.

Die Lüftungswärmeverluste werden im Wohnbereich über den erforderlichen Mindestaußenluftvolumenstrom bestimmt, der sich aus hygienischen und gesundheitlichen Gründen der Schadstoffbelastung des Gebäudes ergibt.

Die Lüftung kann über zwei Wege erfolgen:

1. mehrere Stoßlüftungen über 24 Stunden durch den Mieter/Bewohner
2. nutzerunabhängige Lüftungseinrichtung

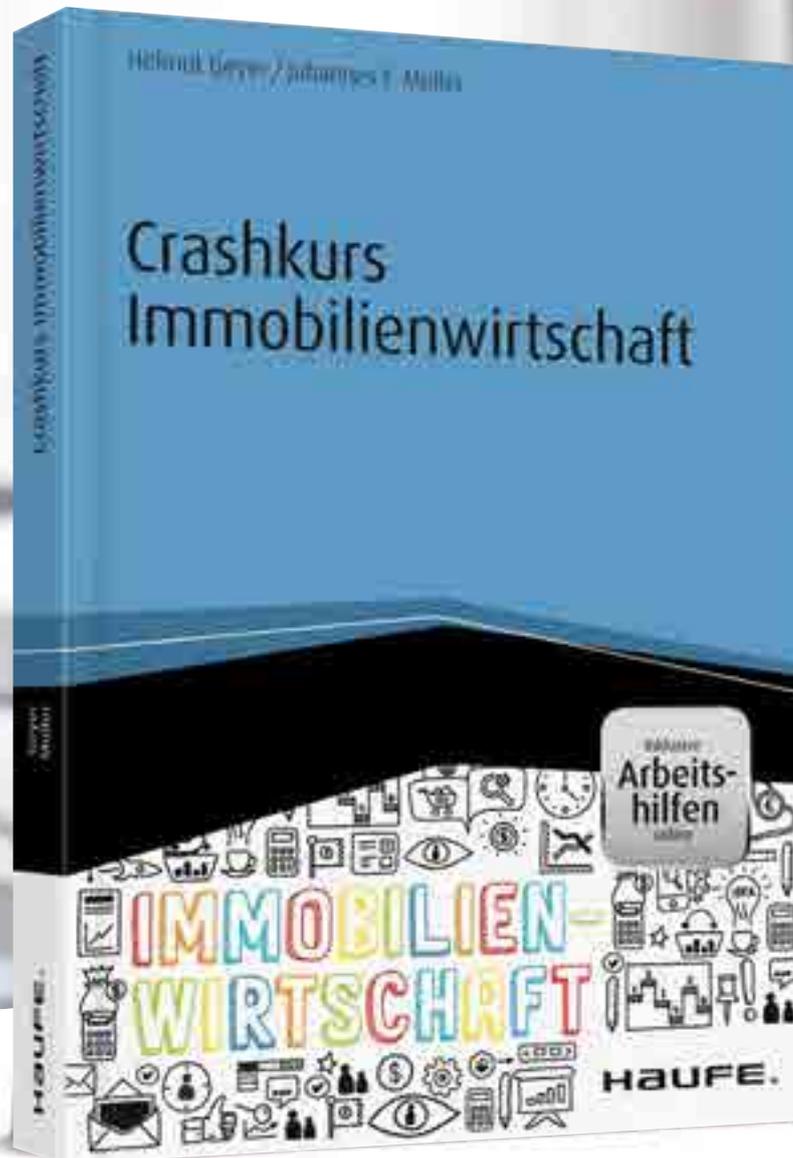
In der Norm sind vier Grundlüftungsprinzipien ausgeführt:

1. Lüftung zum Feuchteschutz (FL)
2. Mindestlüftung (ML)
3. Grundlüftung (GL)
4. Intensivlüftung (IL)

Eine Wohnung muss so geplant werden, dass auch bei Abwesenheit des Nutzers und geschlossenen Fenstern keine kritische Raumluftfeuchte mit dem Risiko der Schimmelbildung auftreten kann. Das gilt schon seit der Einführung der Wärmeschutzverordnung 1995 (WSVO 95).

Info: Der häufig in Mietverträgen benutzte Begriff „ausreichend“ für die Lüftung ist weder quantifizierbar noch qualifizierbar. Eine normgerechte nutzerunabhängige Lüftung ist in vielen Fällen nur durch den Einsatz der hier beschriebenen kontrollierten Wohnungslüftung zu realisieren.

DER KOMPAKTE ÜBERBLICK



ISBN 978-3-648-08296-6
Bestell-Nr. E16035
Buch: € 29,95 [D] | eBook: € 24,99 [D]

IDEALER EINSTIEG FÜR STUDIERENDE, PRAKTIKER UND QUEREINSTEIGER

Dieser Crashkurs bietet einen praxisnahen und anwendungsorientierten Einstieg in die Immobilienwirtschaft: von der Grundstücks- und Immobilienbewertung über die Kapitalbeschaffung bis zur Immobilienpolitik. So erhalten Sie einen schnellen Gesamtüberblick und sind für Prüfungen und den Berufsalltag optimal gerüstet.

- ✓ Grundlagen und volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft
- ✓ Wertermittlung von Immobilien, private Immobilieninvestitionen, gewerbliches Immobilienmanagement
- ✓ Ausgewählte juristische Aspekte, spezielle Aspekte der Immobilienwirtschaft

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch

0800 5050445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

Allianz für klimaneutralen Gebäudebestand

Der lange (und schwierige) Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand

Ende November 2016 gründeten Partner aus Wohnungs- und Energiewirtschaft sowie Wissenschaft die „Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand“. Das Bündnis hat das Ziel, den Klimaschutz beim Wohnen bezahlbar umzusetzen und zu erforschen, wie die technische Infrastruktur von Gebäuden durch Maßnahmen mit einem hohen Kosten-Nutzen-Effekt verbessert und nicht genutzte Effizienzpotenziale bei der Wärmeversorgung mit relativ geringen Kosten gehoben werden können. Eine Bestandaufnahme.



Prof. Dr. Viktor Grinewitschus
EBZ Business School
Bochum



Michael Neitzel
Geschäftsführer
InWIS Forschung & Beratung
GmbH
Bochum

dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum stehen. Dies ist dann der Fall, wenn die Maßnahmen sich innerhalb einer angemessenen Zeit durch die Energieeinsparungen (oder Fördergelder?) refinanzieren lassen.

Die Bundesregierung hat der Immobilienbranche ambitionierte Ziele für die Energiewende vorgegeben. 2030 sollen die durch den Gebäudebetrieb verursachten CO₂-Emissionen um 66 bis 67% gegenüber den heutigen niedriger sein, um bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand in Deutsch-

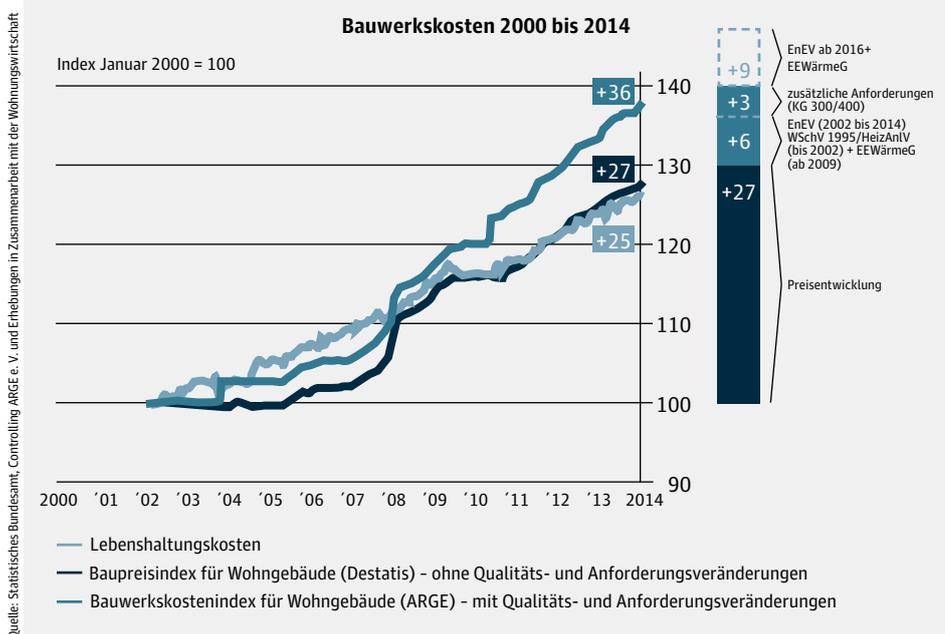
land zu erzielen. Erreicht werden soll dies durch anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise erfolgende Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Für einen gesellschaftlichen Konsens ist es notwendig, dass die Klimaschutzziele nicht im Widerspruch zu

Kostensenkung

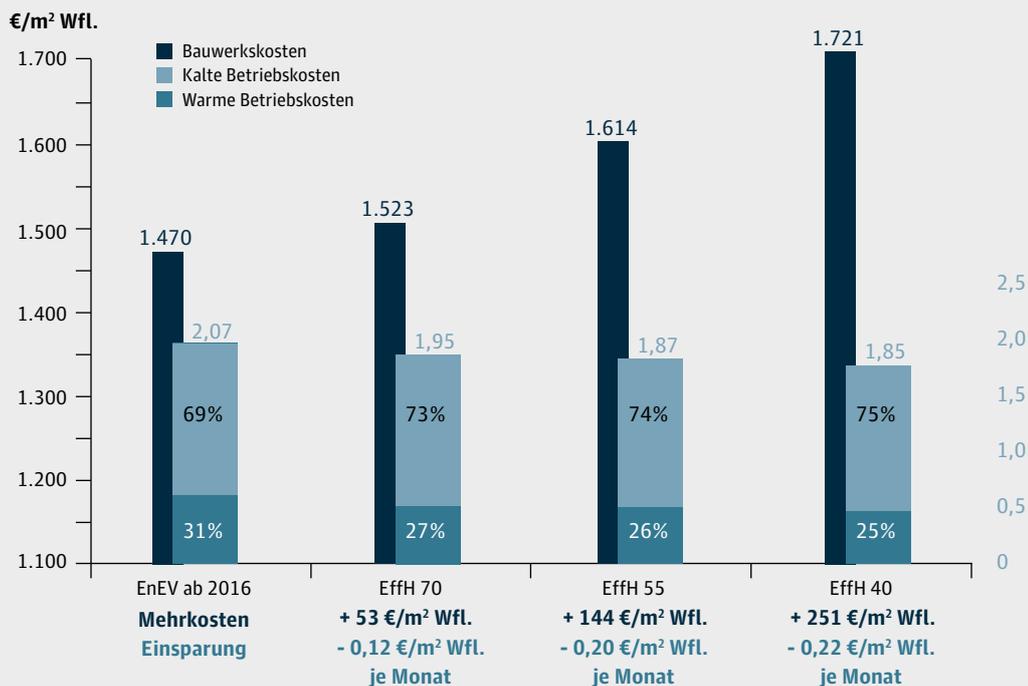
Beim Neubau sind die Baukosten in den letzten Jahren massiv gestiegen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat daher zur detaillierten Untersuchung der kostentreibenden Effekte eine Baukostensenkungskommission (BSK) gegründet, die unter Begleitung des InWIS die Preisentwicklungen beim Bauen genauer unter die Lupe nahm. Dabei wurde festgestellt, dass nicht etwa die Baupreise grundsätzlich überdurchschnittlich gestiegen sind, sondern dass es in den letzten Jahren zu einer wesentlichen Veränderung der Mengen und der Qualitäten gekommen ist.

Die Kostensteigerungen fanden überwiegend in den Ausbaugewerken und den Baunebenkosten statt. Lag das Verhältnis zwischen Ausbau und Rohbau im Jahre 2000 im Mittel noch bei 0.84, so lag es 2016 bereits bei einem Faktor von 1.2 - d. h. der Ausbau hat mittlerweile einen Anteil von 54,6% an den Bauwerkskosten (KG 300 und 400 der DIN 276). Im Bereich der Baunebenkosten sind die Preissteigerungen ebenfalls wesentlich durch eine Änderung der baulichen Qualität bei den Ausbaugewerken (Gutachten, zusätzliche Prüfungen wie Blower-Door-Test etc.) verursacht. Zu den beobachteten Kostensteigerungen beigetragen hat im Beobachtungszeitraum auch die Preissteigerung bei Metallen (z. B. Kupfer) um

KOSTENENTWICKLUNG UND EINFLUSS EnEV/EEWärmeG



KOSTEN-NUTZEN-BETRACHTUNG BAUWERKSKOSTEN VS. BETRIEBSKOSTEN



BKSK zur EnEV-Stufe 1. Januar 2016: „Das aus volkswirtschaftlicher Sicht ‚kostenoptimale Niveau‘ im Sinne der europäischen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2010/31/EU vom 19. Mai 2010) wird unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen als im Wesentlichen erreicht angesehen.“ (S. 80)

Quelle: ARGE Kiele.V., Präsentation zum 8. Wohnungsbautag am 9. Juni 2016

50%, die jedoch nach Sinken der Weltmarktpreise nicht wieder zurückgenommen wurde. Infolge der beschriebenen Effekte stiegen die BKI-Kostenkennwerte zwischen 2000 und 2013 deutlich stärker als der DESTATIS-Baupreisindex, daher lassen sich die am Markt beobachteten Steigerungen nicht über allgemeine Baukostensteigerungen zurückführen.

Energieeffizienzstandards ...

Obwohl es nicht das primäre Ziel der BSK war, den Einfluss der unterschiedlichen Energieeffizienzstandards auf die Kostensteigerungen zu untersuchen, lassen sich anhand der erhobenen Zahlen deutliche Tendenzen erkennen, wenn die Kosten von Gebäuden ähnlicher Struktur und unterschiedlicher Effizienzklassen für den Neubau (nach EnEV ab 2014, KfW 70, KfW 55, KfW 40) verglichen werden.

- Qualitätsstufe 1: Effizienzhaus 70 (max. 70% des Jahres-Primärenergiebedarfs im Vergleich zum Referenzgebäude nach EnEV): Kostensteigerung gegenüber dem Standard EnEV 2014: 6,5 bis 9,3%
- Qualitätsstufe 2: Effizienzhaus 55 (max. 55% des Jahres-Primärenergiebedarfs im Vergleich zum Referenzgebäude nach EnEV): Kostensteigerung gegenüber dem Standard EnEV 2014: plus 14,3 bis 19,5%



Gemeinsam mit
Weitblick
planen.

Von Anfang an auf lange Sicht – wir begleiten Sie als verlässlicher und dauerhafter Partner der Wohnungswirtschaft.

Ihre Vorteile:

- Gute Konditionen,
- flexible Produkte und
- individuelle Betreuung auf Augenhöhe.

info@wlbk.de
www.wlbk.de

WL BANK

KOSTENEINFLUSS UNTERSCHIEDLICHER ENERGETISCHER STANDARDS BEI NEUBAU UND MODERNISIERUNG

Energetische Standards im Neubau	Bauwerkskosten je m ² Wohnfläche	Kostenindex KG 300-400	Endenergieverbrauch je m ² Gebäudenutzfläche	Verbrauchsdifferenz [kWh/m ² _{AN} a]
	Median	Median	von/Median/bis	Median
WSch V 1995	1.288 €/m ² Wfl.	87,6	75/113/134 kWh/m ² _{AN} a	60
EnEV 2014	1.377 €/m ² Wfl.	93,7	45/67/98 kWh/m ² _{AN} a	14
EnEV ab 2016	1.470 €/m ² Wfl.	100	36/53/83 kWh/m ² _{AN} a	0
EffH 55	1.614 €/m ² Wfl.	109,8	29/40/67 kWh/m ² _{AN} a	-13
EffH 40	1.721 €/m ² Wfl.	117,1	25/36/58 kWh/m ² _{AN} a	-17

Darstellung der Bauwerkskosten (KG 300/400) und des Endenergieverbrauchs für Heizwärme und Warmwasserbereitung. (Bezug: Typengebäude MFH in seiner Grundvariante), Kostenstand: 1. Quartal 2016, Bundesdurchschnitt, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

Energetische Standards im Bestand	Modernisierung je m ²	Kostenindex KG 300-400	Endenergieverbrauch je m ² Gebäudenutzfläche	Verbrauchsdifferenz [kWh/m ² _{AN} a]
	Median	Median	von/Median/bis	Median
EnEV-Bestand	312 €/m ² Wfl.	100	64/86/122 kWh/m ² _{AN} a	0
EffH 115	351 €/m ² Wfl.	112,5	56/76/110 kWh/m ² _{AN} a	-10
EffH 100	395 €/m ² Wfl.	126,6	49/65/98 kWh/m ² _{AN} a	-21
EffH 85	490 €/m ² Wfl.	157,1	42/56/88 kWh/m ² _{AN} a	-30
EffH 70	568 €/m ² Wfl.	182,1	36/47/80 kWh/m ² _{AN} a	-39
EffH 55	679 €/m ² Wfl.	217,6	33/42/73 kWh/m ² _{AN} a	-44

Quelle: IMWS/ARGE KIEL, 2016. Daten der ARGE Kiel

Darstellung der energetischen Modernisierungskosten (KG 300/400) und des Endenergieverbrauchs für Heizwärme und Warmwasserbereitung (Bezug: Gebäude des mehrgeschossigen Wohngebäudes der Baujahre 1979, Ausgangszustand „nicht bzw. gering modernisiert“), Kostenstand: 1. Quartal 2016, Bundesdurchschnitt, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

- Qualitätsstufe 3: Effizienzhaus 40 (max. 40% des Jahres-Primärenergiebedarfs im Vergleich zum Referenzgebäude nach EnEV): Kostensteigerung gegenüber dem Standard EnEV 2014: plus 18,7 bis 25,9%

Die ARGE Kiel kommt gar zu dem Ergebnis, dass für ein Effizienzhaus 40 eine Mehrinvestition von 251 €/m² Wohnfläche notwendig ist, die jährlichen Energieeinsparungen betragen dagegen nur ca. 2,64 €/m² Wohnfläche. Daraus ergeben sich – statisch betrachtet – Amortisationszeiträume von annähernd 100 Jahren. Letztlich verändern steigende Anforderungen an die Energieeffizienz die Qualitäten und Mengen beim Neubau deutlich und haben damit einen erheblichen Einfluss auf die Kosten und die Wirtschaftlichkeit.

... im Grenzbereich der Wirtschaftlichkeit

So kommt die BSK zu dem Schluss, dass mit den ab 2016 geltenden Anforderungen der EnEV für den Neubau ein „kostenoptimales Niveau“ aus volkswirtschaftlicher Sicht (gemäß Gebäudeeffizienzrichtli-

nie) unter gegenwärtigen Rahmenbedingungen als im Wesentlichen erreicht anzusehen ist. Die BSK sieht die aktuellen Mechanismen der EnEV mit ihren gegenwärtigen Bilanzierungsparametern im Grenzbereich der Wirtschaftlichkeit aus betriebswirtschaftlicher Sicht. Die aktuelle Situation bei der heutigen Energiepreisentwicklung sowie der Zins- und Kosten-Randbedingungen verschärfen die Situation weiter. Daher empfiehlt die BSK die zügige Weiterentwicklung der EnEV dahingehend, die Senkung des Endenergiebedarfs/(-verbrauchs) stärker in den Fokus zu nehmen und Maßnahmen stärker am CO₂-Senkungsziel auszurichten. Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes stellt dabei eine besondere Herausforderung dar. Hier ist eine Warmmietenneutralität bei energetischen Sanierungen analog zu der beim Neubau beschriebenen Situation umso schwerer zu erreichen, je höher der gewählte energetische Standard der Sanierungsmaßnahme gewählt wird. Maßnahmen, die beim Neubau von Gebäuden sich bereits im Grenzbereich der Wirtschaftlichkeit befinden,

sind bei der Bestandssanierung in der Regel unwirtschaftlich. Die Lösung liegt in einer intelligenten Kombination von Maßnahmen. Neben einer angemessenen Verbesserung der Wärmedämmung sind die Effizienzsteigerung der Anlagentechnik und die Unterstützung von Anwendern beim energiesparenden Verhalten unverzichtbare Bestandteile.

Breite Allianz

Die unter Führung des GdW gegründete Allianz für den klimaneutralen Gebäudebestand (siehe auch DW 1/2017, S. 43) hat sich zum Ziel gesetzt, die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit verschiedener Maßnahmen im Mehrfamilienhausbestand zu untersuchen. Hierzu gehören:

- Vergangenheitsbezogene Datenanalyse (zum Effekt von Sanierungsmaßnahmen),
- Optimierung Wärmeerzeugung,
- Optimierung Wärmeverteilung (hydraulischer Abgleich),
- Nutzerassistenz (smarte Thermostate, Verbrauchsvisualisierung, Smart Home, Lüftungsassistenz).

Die Maßnahmen im Detail

Für die Wirksamkeit von Maßnahmen zur energetischen Sanierung (Dämmung, Kesseltausch, weitere technische Maßnahmen) werden die Verbrauchsdaten von ca. 500 Liegenschaften ausgewertet, bei denen in den vergangenen fünf Jahren entsprechende Maßnahmen umgesetzt wurden.

Zur Bewertung möglicher Effizienzsteigerungen von Heizungsanlagen im Bestand werden in den kommenden zwei Jahren ca. 350 Liegenschaften optimiert und die Wirkung verschiedener Maßnahmen eingehend vermessen.

Wesentliche weitere Schwerpunkte des Projektes sind die Untersuchung der Wirksamkeit technischer Maßnahmen an der Wärmeverteilung im Gebäude und die Unterstützung von energiesparendem Nutzerverhalten durch Smart-Home-Systeme. Hierzu haben die beteiligten Wohnungsbau-Gesellschaften 56 weitere geeignete Objekte in ihren Beständen identifiziert und in das Projekt eingebracht. Diese Gebäude haben i. d. R. 10-12 Wohneinheiten, einen durchschnittlichen Energieverbrauch und sind repräsentativ für einen Großteil des Wohnungsbestandes. Im Bereich der Wärmeverteilung wird in ausgewählten Liegenschaften ein hydraulischer Abgleich vorgenommen. Dieser erfolgt durch den Einbau von Strangregulier- und dynamischen Heizkörperventilen. Anschließend wird das Temperaturniveau bedarfsgerecht eingestellt und – wenn möglich – die Pumpenleistungen reduziert. Im Projekt wird untersucht, ob der Komfort für die Mieter erhalten bleibt, der Nutzungsgrad des Kessels positiv beeinflusst wird und wie sich

die Maßnahme auf die Leitungsverluste sowie den Hilfsenergieeinsatz auswirkt.

In Mietwohnungsgebäuden lassen sich über konventionelle Thermostatventile die Temperaturen bei teilweiser Abwesenheit nicht bedarfsgerecht einstellen. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsgewohnheiten wird auf eine Nachtabsetzung in vielen Fällen verzichtet. Programmierbare Thermostatventile schaffen hier Abhilfe, im Projekt kommen zwei verschiedene Varianten zum Einsatz. Bei der einfachen Version wird die Programmierung am Thermostatkopf vorgenommen, bei der erweiterten Version lässt sich

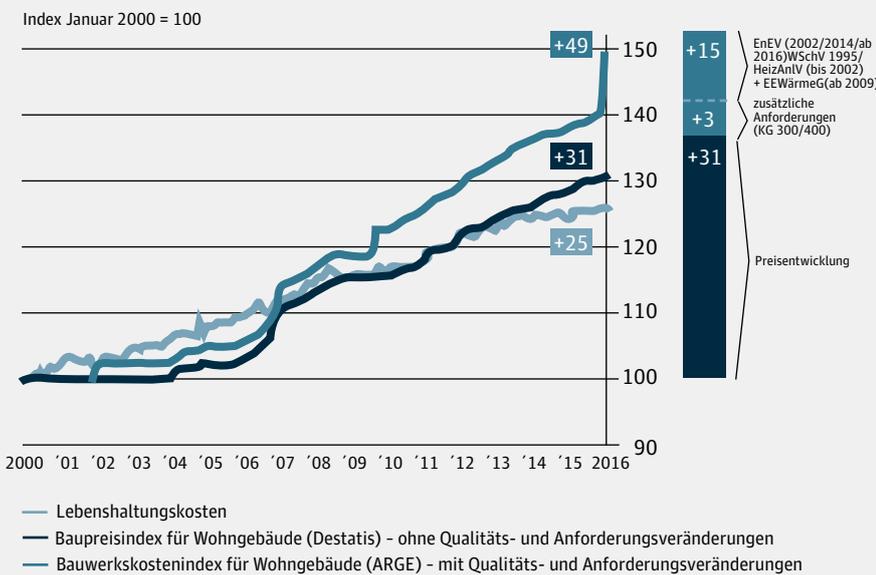
eine Programmierung an einem Wanddisplay vornehmen. Untersucht wird, welche Varianten die größere Akzeptanz beim Mieter finden und welche Einsparungen sich damit erzielen lassen. Ein Teil der Wohnungen wird mit einem Lüftungsassistenten in Form einer App ausgestattet. Gemessen wird die Luftfeuchte. Nutzer werden darauf hingewiesen, bedarfsgerecht zu lüften, um zu hohe Raumluftfeuchten zu vermeiden und so die Gefahr von Schimmelbildung deutlich zu reduzieren. Das Problem der Schimmelbildung tritt insbesondere in Bestandsgebäuden auf und ist in vielen Fällen auf eine falsche Wohnungs-

lüftung zurückzuführen. Die Teilnehmer haben darüber hinaus die Möglichkeit, sich zeitnah über ihren aktuellen Wärmeenergieverbrauch zu informieren und so eine Rückmeldung zu erhalten, wie hoch der Energieverbrauch der Wohnung ist. Denn verschiedene Studien haben gezeigt, dass eine zeitnahe Rückmeldung über den Energieverbrauch die Mieter motiviert, sich energiesparend zu verhalten und energieeffizientes Nutzerverhalten zu trainieren.

Im Projekt werden zwei Heizperioden ausgewertet, die ersten Ergebnisse sind zum Ende der aktuellen Heizperiode zu erwarten. ■

KOSTENENTWICKLUNG UND EINFLUSS VON REGELUNGEN

Bauwerkskosten 2000 bis 2016 (jeweils 1. Quartal)



PROJEKTKONSORTIUM

Projektkoordinator:

GdW

Wohnungsunternehmen:

Dogewo21 (Dortmund), LEG (Düsseldorf), Vonovia (Bochum), Spar- und Bauverein eG (Dortmund)

Industriepartner:

Bosch, Danfoss, Ista, Techem, Viessmann

Wissenschaftliche Leitung:

EBZ Business School (Prof. Dr. V. Grinewitschus), TU Dresden (Prof. Dr. C. Felsmann)



Weitere Informationen:

www.energieeffizient-wohnen.de

!nnotec
abfall-management

Dies ist kein Müllplatz,

... um den kümmern wir uns.



Gebühren reduzieren, Wohnqualität maximieren: Die Innotec Gruppe ist Ihr **starker Partner** im Abfallmanagement - von der klassischen **Bewirtschaftung** mit umfangreichen **Servicemodulen** bis zu unserem bewährten **Premiumservice** rund um die Innotec-Müllschleuse. **Und wir können noch mehr ...**

www.innotec-gruppe.de



AAL-Projekt

Im Erzgebirge spricht die Wohnung mit den Bewohnern

Die Wohnungsgesellschaft Raschau mbH hat zusammen mit Partnern aus eigener Kraft und ohne Fördermittel ein Haus umgebaut und mit AAL-Technologie ausgestattet - und dabei immer darauf geachtet, dass nur solche technischen Angebote zum Einsatz kommen, die sich die Mieter tatsächlich wünschen.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Kai Schwengfelder steht vor einer Herausforderung, die auch viele andere Chefs von Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum kennen: Seine Kunden werden immer älter. Rund 52 Jahre beträgt das Durchschnittsalter der Mieter der Wohnungsgesellschaft (WG) Raschau mbH, deren Geschäftsführer Schwengfelder ist. Gleichzeitig fehlen in Raschau-Markersbach, einer 5.500 Einwohner zählenden Gemeinde im sächsischen Erzgebirge, barrierearme Wohnungen. Die Woh-

nungsgesellschaft Raschau ist hier mit 860 eigenen Wohnungen der größte Vermieter.

Doch seit Jahresbeginn hat Schwengfelder ein Objekt im Bestand, das für ältere Menschen perfekt geeignet ist: In der Beethovenstraße 24 hat das Unternehmen ein Wohnhaus so umgebaut, dass die Wohnungen nicht nur schwellenfrei zugänglich, sondern auch mit Anwendungen des Ambient Assisted Living (AAL) ausgestattet sind. „2013 wurde die Idee geboren, langes und selbstbestimmtes Wohnen in der eigenen Wohnung zu ermöglichen“, berichtet Schwengfelder. Er fasste dafür das Gebäude in der Beethovenstraße ins Auge, das 1971 als Arbeiterwohnheim entstand. Seit langem war es in schlechtem baulichen Zustand. „Deshalb“, sagt Schwengfelder, „standen wir vor der Frage, ob wir es abreißen oder umgestalten sollten.“

Das ehemalige Ledigenwohnheim ist das einzige Objekt im Portfolio des kommunalen Wohnungsunternehmens, das ohne Stufen zugänglich ist. Dieser Vorteil bot die Basis für eine barrierearme Erschließung sämtlicher Wohnungen, die jetzt dank Aufzug auch körperlich beeinträchtigte Mieter problemlos erreichen können. Darüber hinaus wurde der Zuschnitt der Wohneinheiten komplett geändert: Während es ursprünglich 28 1- und 1,5-Zimmer-Wohnungen gab, stehen nun 16 2-Raum-Wohnungen mit jeweils etwa 64 m² Wohnfläche sowie zwei großzügige Einheiten im neu ausgebauten Dachgeschoss zur Verfügung.

Sicherheit dank Technik

Innerhalb der Mauern wurde technisch gewaltig aufgerüstet. Dafür holte sich Schwengfelder als



Das 1971 errichtete Wohnhaus vor dem Umbau



So sieht die Elektro- und AAL-Zentrale in den Wohnungen in der Beethovenstraße 24 aus



Nach einem Umbau verfügt das ehemalige Ledigenwohnheim über 18 moderne, schwellenfrei zugängliche und mit AAL-Technik ausgestattete Wohnungen

Partnerin die NSC GmbH aus dem sächsischen Lichtenstein ins Boot. Sie ist eine Tochtergesellschaft der ACX GmbH und hat das Gebäudeautomatisierungssystem ViciOne entwickelt. Bei der Planung, erläutert Produktmanager Frank Brylok, „lag der Schwerpunkt darauf, dass die Bedienung der Wohnungen problemlos wie gewohnt über die im Raum befindlichen Schaltstellen erfolgen kann“. Das Licht schalten die Bewohner also ganz normal über einen Taster ein, und auch die Heizung können sie nach ihren Bedürfnissen regeln. Ungewöhnlich ist dagegen der Kommen- und Gehen-Taster neben der Wohnungstür. Drückt der Mieter beim Betreten der Wohnung diesen Schalter, wird er über einen Lautsprecher mit einem freundlichen „Guten Tag“ begrüßt. Beim Verlassen der Wohnung sorgt das Betätigen dafür, dass Licht und Herd – sofern nicht schon geschehen – ausgeschaltet werden. Sicherheit garantieren auch die Leckage-Sensoren, die in Bad und Küche eingebaut sind und im Fall der Fälle automatisch die Wasserzufuhr absperren.

Die Temperatur in den Räumen lässt sich über einen Dreifach-Taster regeln. Als Grundeinstellung sind dabei drei Temperaturen (19,5, 21 und 23°C) gesetzt. Mieter, die sich bei einer anderen Temperatur wohler fühlen, haben zwei Möglichkeiten: Sie können den Hausmeister bitten, die Temperatur nach ihren Wünschen einzustellen, oder aber – sofern sie einen Tablet-PC haben – die Temperatur selbst in 0,5°C-Schritten verändern. Auch die anderen Funktionen in der Wohnung lassen sich wenn gewünscht über eine auf dem Tablet installierte App steuern.

Für weiteren Komfort und zusätzliche Sicherheit sorgen zudem Sensoren, die in allen Räumen an der Decke eingebaut sind und die zahlreiche Funktionen übernehmen. Merkt z. B. der Sensor, dass

sich Rauch entwickelt, warnt er den Bewohner akustisch mit einem Piepton und schaltet zudem in der gesamten Wohnung das Licht an. Und wenn die Luftfeuchtigkeit eine Stunde lang bei über 70% liegt, sagt eine automatische Stimme so lange „Schimmelgefahr“, bis der Bewohner das Fenster geöffnet und die Luftfeuchte wieder den akzeptablen Bereich erreicht hat. Zudem nimmt der Sensor wahr, wenn sich der Mieter längere Zeit nicht bewegt. Reagiert der Bewohner dann nicht auf die akustische Nachfrage, wird automatisch eine E-Mail an Angehörige, Nachbarn oder einen Pflegedienstleister verschickt.

Bei alledem steht der praktische Nutzen im Vordergrund, wie Schwengfelder betont: „Es geht um Dinge, die aus unserer Sicht zweckmäßig sind.“ Wichtig ist für ihn außerdem, dass die Bewohner selbst entscheiden können, in welchem Ausmaß sie die technische Assistenz beanspruchen wollen. Die Nutzung des Kommen-und-Gehen-Schalters ist genauso freiwillig wie die Aktivierung des Bewegungssensors.

Realisierung mit Partnern

In das gesamte Projekt – also die baulichen Maßnahmen und den Einbau der Technik – investierte die WG Raschau rund 1,6 Mio. €, was bei einer Wohnfläche von 1.130 m² einem Aufwand von gut 1.400 €/m² entspricht. Fördermittel wurden nicht in Anspruch genommen. Unverzichtbar für die Realisierung war laut Schwengfelder jedoch die Zusammenarbeit mit Partnern, wobei die Volksbank Chemnitz die Finanzierung übernahm. Finanziell beteiligte sich auch der Energieversorger Envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM): Er brachte 27.000 € auf und damit knapp die Hälfte der auf 60.000 € bezifferten Kosten für die AAL-Technik. „Unser Anliegen als Energiedienstleister ist es,

Wohnraum aufzuwerten und so für Vermieter und Mieter attraktiver zu machen“, begründet enviaM-Pressesprecher Stefan Buscher das Engagement seines Unternehmens. Dabei gehe es u. a. darum, die Infrastruktur für AAL-Anwendungen bereitzustellen. Das Projekt in Raschau bietet Buscher zufolge „einen idealen Rahmen, um auszuloten, wie wir das Wohnen der Zukunft mitgestalten können: Wir testen Assistenzsysteme, die für möglichst alle Mieter einen Mehrwert bieten.“

Diesen Testcharakter unterstreicht auch Geschäftsführer Schwengfelder: Ziel sei es, Erfahrungen zu sammeln, welche Anwendungen bei den Mietern gut ankämen, und diese nach Möglichkeit auf andere Häuser zu übertragen. Bei den Wohnungssuchenden kommt das Projekt auf jeden Fall schon mal gut an: Bei Übergabe der Wohnungen zu Beginn dieses Jahres war eine einzige der 18 Wohnungen noch nicht vermietet. Dabei hat Schwengfelder zahlreiche Neukunden gewonnen, die zum Teil aus einem Umkreis von 20 km nach Raschau gezogen sind. Das Altersspektrum reicht von 55 bis knapp 80 Jahre. Jüngere Mieter sind zwar im Prinzip herzlich willkommen, konnten aber noch nicht für das Wohnhaus der besonderen Art begeistert werden.

Die Kaltmiete beträgt 5,60 €/m², was im Erzgebirge nicht wenig ist – die Durchschnittsmiete im Bestand der WG Raschau liegt bei 4,70 €/m². Trotz der moderaten Miete rechnet sich das Projekt auf lange Sicht für das Wohnungsunternehmen, betont der Geschäftsführer. Ein ähnlich ehrgeiziges Nachfolgeprojekt ist allerdings nicht in Sicht: „Eine so große Investition“, sagt Schwengfelder, „werden wir so schnell nicht wieder tätigen.“ ■

 Weitere Informationen:
www.wg-raschau.de



Komfortabel und energieeffizient Lüften mit bis zu 68% Wärmerückgewinnung

Quelle: Rehau AG + Co.

Lüftung Fenster, das geschlossen lüftet

Je dichter die Gebäudehülle, desto wichtiger der Luftwechsel – ein Grundsatz, der bei Neubauten und energetischen Sanierungen bereits seit vielen Jahren gilt. Ein platzsparendes Lüftungsfenster, das seine Vorzüge vor allem bei Sanierungen ausspielt, hat Kneer-Südfenster vorgestellt. Bei diesem Fenster ist ein Lüftungssystem mit Wärmetauscher nahezu unsichtbar in den Fensterrahmen integriert.

Das Lüftungsfenster sorgt für den notwendigen Luftaustausch bei geschlossenem Fenster, filtert die angesaugte frische Luft und auch Lärm bleibt außen. Zusätzlich bietet das System einen hohen Einbruchschutz bis zur Widerstandsklasse RC 2, da das Fenster zum Lüften weder gekippt noch geöffnet werden muss.

Weitere Informationen:
www.kneer-suedfenster.de

Auch bei null Grad Dachneigung Neuerfindung des Flachdachfensters

Die Ingenieure von Velux haben ein neues Flachdachfenster, verfügbar ab April 2017, auf der Messe BAU vorgestellt: Die Tageslichtlösung „Konvex-Glas“ fügt sich mit ihrer leicht gewölbten äußeren Scheibe ins flache oder flachgeneigte Dach ein und wurde für den Einsatz von Sonnenschutzprodukten des Herstellers optimiert. Gleichzeitig sorgt die konvexe, randlose Scheibe im Außenbereich dafür, dass Regenwasser vollständig abläuft und damit eine Montage auch bei null Grad Dachneigung ohne zusätzlichen Aufkeilrahmen zur Gewährleistung einer Mindestneigung möglich ist.



Quelle: Velux Deutschland GmbH

Das neue Flachdachfenster Konvex-Glas hat ein elegantes Design und fügt sich in die Dächer von Wohngebäuden und Büros ein

Weitere Informationen:
www.velux.de

Bis zu 63 Einheiten an ein Lüftungsgerät Luftversorgung mit System

Fünf bis zehn Minuten stoßlüften pro Stunde lautet die Empfehlung, um Schimmelbildung und einer Verschlechterung des Raumklimas vorzubeugen. Doch dies ist in der Praxis kaum durchführbar, weshalb immer öfter Lüftungsanlagen in Wohnimmobilien Einzug halten, um einen angenehmen Wohnkomfort und notwendigen Bestandsschutz sicherzustellen. Mit dem Übergabemodul, der Smart Box von Airflow, ist gutes Klima individuell steuerbar. Im Keller oder auf dem Dach der Immobilie wird ein zentrales Lüftungsgerät installiert, anschließend werden über zentrale Versorgungskanäle die Übergabemodule der einzelnen Parteien versorgt. Der Hersteller bietet ein Komplettsystem aus Zentralgerät, Übergabemodul und Bedieneinheit aus einer Hand. Das erleichtert und beschleunigt Planung sowie Einbau und verhindert Probleme an den Schnittstellen.

Weitere Informationen:
www.smartbox.airflow.de



Quelle: Airflow Lufttechnik GmbH

Komplettsystem mit Smart Box

Gutes Klima

Schallgeschützt lüften

Die Fensterlüftung AK80 von Renson ist ein schalldämmendes, wärmeentkoppeltes Lüftungselement für Wohngebäude, die z. B. aufgrund von Kinderspielflächen oder verkehrsreichen Straßen mit entsprechender Lärmentwicklung in den Wohnanlagen einen durchdachten Schallschutz erfordern.

Die in den Fensterblendrahmen integrierten Lüftungselemente sollten im geöffneten Zustand einen Mindestschallschutz von 40 dB und einen Volumenstrom Q bei 2 Pa von mindestens 10 m³/h/m sicherstellen und dies bei einer thermischen Trennung, also ohne Kälteübergang. Sie lässt sich ästhetisch an jedes Fenstermaterial anpassen und sorgt mit ihrer fünfmal verstellbaren Lüfterklappe als auch dem sog. Coanda-Effekt, wodurch die Frischluft zuerst unter die Decke geleitet wird, für eine angenehme Verteilung der Frischluft im Raum. Mit diesem Lüftungssystem kann unabhängig vom Nutzerverhalten eine vorhersehbare Luftqualität in den Räumen sichergestellt werden.



Schnitt durch die AK80: Lüftung, Wärme- und Schallschutz auf hohem Niveau

Weitere Informationen:
www.renson.de



Das Laibungselement wird vollständig in die Dämmung integriert. Zu sehen ist nur das Lüftungsgitter

Dezentrale Wohnraumlüftung

Laibungselement

Damit möglichst wenig von der Lüftungsanlage sichtbar ist, hat der Hersteller Helios ein Laibungselement entwickelt, das die Außenfassadenblende verschwinden lässt. Die Wärmerückgewinnung erfolgt mit diesem Element im Reversierbetrieb, das heißt Zu- und Abluftphasen wechseln sich ab. In der Abluftphase nimmt der Keramik-Wärmespeicher die Wärme der Raumluft auf und speichert diese. Im anschließenden Zuluftbetrieb wird die frische Außenluft durch den Keramikspeicher geleitet und übernimmt dessen Wärme, so dass die frische Luft vorgewärmt in den Wohnraum strömt. Aufgrund der Konstruktion kann eine flexible Montage von rechts oder links, ohne Umbau oder Mehraufwand erfolgen.

Weitere Informationen:
www.heliosventilatoren.de

Lüftungslösung für Mehrgeschosswohnbauten

Für Einheiten von bis zu 80 m²

Für die Wohnungswirtschaft ist die nutzerunabhängige Betriebsweise eines Lüftungssystems mit Wärmerückgewinnung sowohl für den Neubau als auch die Sanierung gut geeignet. Führungsgröße für diese vollautomatische Systemsteuerung des Herstellers Pluggit ist die relative Luftfeuchte. Für die Bewohner besteht keinerlei Notwendigkeit einzugreifen - und sie haben auch keine Möglichkeit dazu. Aufgrund der geringen Abmessungen kann das Lüftungsgerät PluggPlan z. B. platzsparend an der Wand oberhalb des WCs in der Vorwandinstallation oder unter der Decke montiert werden. Auch die Mieter können zufrieden sein, denn die Lüftungslösung arbeitet leise und ohne lästiges Zugluftempfinden zu verursachen.



Das Lüftungsgerät kann sowohl an der Wand, oberhalb des WCs, in der Vorwandinstallation oder auch unter der Decke im Bad montiert werden

Weitere Informationen:
www.pluggit.com

Gründung

Netzwerk Datenschutz in der Wohnungswirtschaft

Wohnungsunternehmen verarbeiten eine Vielzahl personenbezogener Daten ihrer Mieter. In zunehmendem Maße sind Wohnungsunternehmen in den Fokus der Landesdatenschutzbeauftragten oder der Presse geraten. So hat der Düsseldorfer Kreis (Zusammenschluss der Datenschutzbeauftragten der Bundesländer) Hinweise zur zulässigen Datenerhebung bei der Neuvermietung gegeben, die in der unternehmerischen Wohnungswirtschaft nur schwer oder mit erheblichem Verwaltungsaufwand umzusetzen sind. Zur Bündelung der Interessen der Wohnungswirtschaft in Bezug auf den Datenschutz wurde am 4. Oktober 2016 in Stuttgart das Netzwerk Datenschutz in der Wohnungswirtschaft gegründet. Gründungsmitglieder sind die

- VdW Bayern Treuhand GmbH in München,
- VdW Treuhand GmbH in Düsseldorf,
- TdW Südwest GmbH in Frankfurt und
- WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH.

Fester Bestandteil des Leistungsportfolios dieser Treuhandgesellschaften ist die Stellung des externen Datenschutzbeauftragten für Wohnungsunternehmen.

Mit der Gründung des Netzwerkes soll der Informationsaustausch zu Fragen des Datenschutzes befördert und gegenüber den Landesdatenschutzbeauftragten eine einheitliche Position im Sinne der Wohnungsunternehmen vertreten werden. Inhalt des ersten Treffens waren neben dem allgemeinen Erfahrungsaustausch folgende Themen:

Datenerhebung bei der Neuvermietung

Großen Raum nahm die Diskussion über die datenschutzrechtlich zulässigen Fragen in den Mieterselbstauskünften ein. Diskutiert wurde u. a. die Zulässigkeit der Erhebung der Nationalität bei Abgabe einer Selbstauskunft. Für einen Verzicht dieser Erhebung könnte sprechen, dass sie neben datenschutzrechtlichen Aspekten auch unter Berücksichtigung des Antidiskriminierungsgesetzes (AGG) eine mittelbare ethnische Ungleichbehandlung vermuten lassen könnte. Dem stehen aber ggf. die Vormerk- und Belegungsrichtlinien der Kommunen entgegen. So ist in den Belegungsrichtlinien einer süddeutschen Großstadt folgender Passus enthalten: „Der Anteil von Haushalten, die nicht über eine EU-Staatsangehörigkeit verfügen, darf im Interesse der Integration grundsätzlich nicht mehr als ein Fünftel (20%) betragen.“

EU-Datenschutz-Grundverordnung

Die Verabschiedung der Datenschutz-Grundverordnung durch die EU führt ab 2018 zu zahlreichen Änderungen beim Datenschutz. Die Verordnung enthält zahlreiche unbestimmte Rechtsbegriffe, die durch die nationale Gesetzgebung oder den durch die DSGVO neu bei der EU eingerichteten Datenschutzausschuss näher bestimmt werden müssen. Als für die Wohnungswirtschaft wichtige Punkte der DSGVO wurden identifiziert und besprochen:

- Die Pflicht zur Bestellung eines Datenschutzbeauftragten wird durch eine nationale Regelung konkretisiert, die wohl die bereits im BDSG enthaltene Regelung übernimmt. Danach ist ein Datenschutzbeauftragter zu bestellen, wenn personenbezogene Daten automatisiert verarbeitet werden und mindestens zehn Arbeitnehmer damit ständig beschäftigt sind (§ 4f Abs. 1 Satz 1 und Satz 4 BDSG).



Quelle: WTS

Die Gründer des Netzwerks Datenschutz (v. l.): Christoph Schmidt (WTS Stuttgart), Christian Fischer (VdW Bayern Treuhand), Frank Vohwinkel (VdW Treuhand Düsseldorf), Harald Schweißguth (TdW Südwest) und David Hummel (WTS Stuttgart)

- Die Einrichtung eines schriftlichen/elektronischen Verzeichnisses (Art. 30 DSGVO) soll die Pflicht der Erstellung des öffentlichen Verfahrenszeichnisses und der internen Verarbeitungsübersicht ersetzen. Allerdings müssen Verzeichnisse vorgehalten werden, die auf Anfrage den zuständigen Datenschutzbehörden zur Verfügung gestellt werden müssen.
- Durch den „One-Stop-Shop“-Ansatz soll es Bürgern möglich sein, sich bei einem vermuteten Datenverstoß direkt an die Datenschutzbehörde ihres Mitgliedsstaats zu wenden, egal wo der Datenmissbrauch entstanden ist. Ansprechpartner für das Wohnungsunternehmen bleibt die nationale Datenschutzbehörde, also i. d. R. der Landesdatenschutzbeauftragte.
- Der Sanktionsrahmen für Datenschutzverstöße wird deutlich erhöht, es können nun Strafen von 20 Mio. € oder bis zu 4% des weltweiten Jahresumsatzes verhängt werden. Die Sanktionen nach dem BDSG waren auf 300.000 € begrenzt (§ 43 Abs. 3 BDSG).

Auftragsdatenverarbeitung (ADV)

Kann ein Zugriff auf personenbezogene Daten während einer Auslagerung von Datenverarbeitungsprozessen („Outsourcing“) durch den Auftragnehmer nicht ausgeschlossen werden, bleibt der Auftraggeber grundsätzlich verantwortlich für den Schutz der übermittelten Daten. Die Erscheinungsformen der Auftragsdatenverarbeitung in der Wohnungswirtschaft sind vielfältig, sie reichen vom Webhosting, der Fernwartung der IT über die Lohn- und Gehaltsabrechnung bis zu den Dienstleistungen der Wärmemessdienste und anderen ausgelagerten Dienstleistungen.

Alle anwesenden Datenschutzbeauftragten konnten über die gleiche Erfahrung berichten, dass in vielen Fällen die notwendigen vertraglichen Ergänzungen zur Auftragsdatenverarbeitung von den Dienstleistern noch nicht vorgenommen waren. I. d. R. können die notwendigen vertraglichen Ergänzungen dann aber von den Wohnungsunternehmen schnell bei den Dienstleistern beschafft werden.

Schwerpunkte für das kommende Treffen im Oktober 2017 in München sind neben der Umsetzung der Datenschutz-Grundverordnung datenschutzrechtliche Fragen bei der E-Mail-Verschlüsselung, beim Mobile Device Management (Einsatz von Smartphones und Tablet-Computern) und bei Dokumentenmanagementsystemen. Vereinbart wurde, dass das Netzwerk auch für andere Personen, die mit dem Datenschutz in der Wohnungswirtschaft betraut sind, offen sein soll.



Weitere Informationen:
www.wts-vbw.de

Bauverein Breisgau eG

Neubesetzung des Vorstands

Bei der Neubesetzung des Vorstands hat sich der Aufsichtsrat des Bauverein Breisgau eG für **Marc Ullrich** entschieden, der bisher die Geschäftsführung der Bau- und Sparverein Ravensburg eG als Vorstandsvorsitzender verantwortete. Spätestens zum 1. August 2017 beginnt Ullrich seine Tätigkeit im Vorstand. Nach Ausscheiden von Reinhard Disch, der den Bauverein Breisgau, eine der mitgliederstärksten und ältesten Wohnungsgenossenschaften in Deutschland, über 20 Jahre als geschäftsführender Vorstandsvorsitzender leitete und in den Ruhestand wechseln wird, übernimmt Marc Ullrich auch den Vorstandsvorsitz. Ullrich absolvierte seine Ausbildung bei der Familienheim-Rhein-Neckar in Mannheim. Seit 2009 leitet er die Wohnungsbaugenossenschaft Bau- und Sparverein Ravensburg. Die Position des zweiten Vorstands, in dessen Verantwortungsbereich die Spareinrichtung fällt, soll in den kommenden Wochen besetzt werden.



Quelle: Bauverein Breisgau eG

Weitere Informationen:
www.bauverein-breisgau.de

Ausgezeichneter Arbeitgeber

altoba dreifach geehrt

Die Handelskammer Hamburg hat bei der „Hamburger Bestenehrung“ 61 Absolventen ausgezeichnet, die ihre Ausbildung als jeweils beste ihres Berufs abschlossen haben. Natalie Tautz, die ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) absolvierte und nun als Beraterin im Kundencentrum Sparen der altoba tätig ist, wurde mit der Trophäe „Unsere Ausbildungsbesten 2016“ geehrt. Sie gehörte zu den zwei besten ihres Ausbildungsberufs, die ihre Prüfung punktgleich mit 95 von 100 Punkten bestanden und die Note „sehr gut“ erhielten. Auch ihr Ausbildungsbetrieb wurde ausgezeichnet: Die altoba erhielt eine Ehrung für ihre „besonderen Verdienste um die duale Berufsausbildung“. Die Auszeichnung nahm Personalleiterin Sandra Balicki im Namen der altoba entgegen und konnte gleich die nächste Auszeichnung entgegennehmen: An dem von der Kommunikationsberatung Faktenkontor veranstalteten Wettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber“ hatten sich mehr als 250 Unternehmen beteiligt. Mit vier von fünf möglichen Sternen gehört die altoba zu den 33 am besten bewerteten Teilnehmern. Das Unternehmen erreichte das Ergebnis zum fünften Mal in Folge.



Quelle: altoba

Natalie Tautz ist von der Handelskammer Hamburg ausgezeichnet worden

Weitere Informationen:
www.altoba.de



Warum ich das mach?

WEIL ICH ES KANN.

mit CalCon
KÖNNEN SIE AUCH.

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



Sie erreichen einfach
viel schneller viel mehr.

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

www.calcon.de



Fraunhofer
IBP
eine Ausgründung des

BBSR-Studie

Börsennotierte Wohnungsunternehmen: angespanntes Verhältnis

Forscher des Instituts für Transformation, Wohnen und Soziale Raumentwicklung (TRAWOS) der Hochschule Zittau/Görlitz analysierten im Auftrag des BBSR die Entstehung und Entwicklung börsennotierter Wohnungsunternehmen, ihre Besonderheiten, Geschäftsmodelle und Strategien sowie Auswirkungen auf Bestände und Mieter.

Das Verhältnis börsennotierter Wohnungsunternehmen zu ihren Mietern könne als konfliktbeladen bezeichnet werden; bei allen börsennotierten Anbietern gebe es Auseinandersetzungen rund um die Betriebskostenabrechnung – so lautet ein Ergebnis einer vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegebenen Studie. Unternehmen mit einer aktiven Modernisierungsstrategie hätten außerdem Konflikte um modernisierungsbedingte Mieterhöhungen zu bewältigen. Zudem ließen sich organisatorische Mängel im Hinblick auf Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und Reaktionsgeschwindigkeit bei den Unternehmen feststellen.

Die Einschätzungen zum Verhalten der börsennotierten Wohnungsunternehmen sind aufgrund ihrer bisher äußerst dynamischen Entwicklung und den entsprechend kurzen Beobachtungszeiträumen vorläufiger Natur.

Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de

LITERATURTIPP

Web oder stirb!



Unternehmen, die das Netz vernachlässigen, werden über kurz oder lang ein Problem bekommen. Das hebt die Strategie- und Content-Spezialistin Dr. Kerstin Hoffmann in ihrem Buch „Web oder stirb!“ hervor. Die meisten Firmen haben zwar eine Website, begegnen dem digitalen Wandel aber mit Aktionismus und ungesteuerten Einzelaktionen. Leser von „Web oder stirb!“ erfahren, wie Strategien im digitalen Zeitalter

funktionieren und wie Unternehmen die für sie passende Vorgehensweise entwickeln. Dabei behält die Autorin die klassischen Kernkompetenzen im Auge und beschreibt, wie sich Bewährtes und Neues erfolgreich verbinden lassen. Anhand zahlreicher Praxisbeispiele wird aufgezeigt, wie die Meister auf dem Feld der digitalen Kommunikation arbeiten, welche Fehler es zu vermeiden gilt und wie der aktuelle Stand der Fachdiskussion aussieht. Nach der Lektüre verfügen die Leser über einen umfassenden Rundumblick über zeitgemäße Kommunikation sowie über ganz konkrete Tipps und Anleitungen für die erfolgreiche Umsetzung.

„Web oder stirb!“, Kerstin Hoffmann,
Haufe-Lexware, 224 Seiten, 29,95 €,
ISBN: 978-3-648-06600-3

EVALUATION

Kunden- und Stakeholderbefragung



Quelle: bauverein AG

Gebäude der Bauverein AG im Darmstädter Woogsviertel

Die Bauverein AG führt regelmäßig Befragungen durch, um die Erwartungen ihrer Mieter und anderer Stakeholder kennenzulernen. Nun hat das Unternehmen Mieter im Darmstädter Woogsviertel zur Zufriedenheit mit Angebot und Service des kommunalen Wohnungsunternehmens befragt. 89% der Befragten gaben an, sich in ihrem Quartier sicher oder sogar sehr sicher zu fühlen, 94% fühlen sich zu Hause. Bezüglich der Wohnungen lobten die Kunden vor allem die Punkte „Aufteilung“ und „Helligkeit“. Weniger zufrieden zeigten sie sich mit dem Zustand von Treppenhäusern, Hauseingängen und Müllplätzen. Was den Service der bauverein AG angeht, empfanden Kunden vor allem die telefonische Erreichbarkeit als verbesserbar, die Freundlichkeit der Mitarbeiter lobten 82%. Von den wohnungsnahen Dienstleis-

tungen der Bauverein AG war nur das Lärmtelefon bekannt. Dass das Unternehmen auch über ein Sozialmanagement verfügt oder mit der SOPHIA Hessen GmbH Dienstleistungen für Senioren anbietet, wussten nur wenige der Befragten. Die Rücklaufquote der Befragung fiel mit 25,48% deutlich höher aus als bei den vorangegangenen Befragungen in Kranichstein (11,45%) und im Pallaswiesenviertel (16,55%). Zum dritten Mal lässt die Bauverein AG auch ihre Stakeholder befragen: Um herauszufinden, welche Anforderungen und Erwartungen unterschiedliche Gruppen an das Unternehmen stellen, etwaige Zielkonflikte aufzuzeigen und Handlungsschwerpunkte abzuleiten, ließ die Bauverein AG bereits 2011 und 2013 zusammen mit der TU Darmstadt diese Befragung durchführen und nutzte die Ergebnisse beider Befragungen dazu, das unternehmenseigene Zielsystem zu optimieren und insbesondere die Kommunikation stärker als bisher an den Erwartungen der wichtigsten Stakeholder auszurichten (siehe auch DW 1/2015, S. 58-60).

Aktuell werden die Fragebögen an rund 1.500 Menschen, darunter Kunden, Mitarbeiter, Journalisten sowie Vertreter aus Politik, Verwaltung, Banken und Non-profit-Organisationen, verschickt.

Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de



Quelle: EBZ

Die InWIS-Geschäftsführung: Peter Wallner, Michael Neitzel und Torsten Bölting (v.l.)

InWIS Forschung & Beratung Dritter Geschäftsführer berufen

InWIS Forschung & Beratung hat seine Geschäftsführung um **Peter Wallner** erweitert. Er wird federführend das Dienstleistungsangebot im Bereich „Unternehmensberatung“ ausbauen.

Wallner hat über 20 Jahre Erfahrung in der Beratung von Immobilienunternehmen. U. a. war er als Partner bei Deloitte verantwortlich für die Beratung von Immobilienunternehmen in Deutschland. Zudem war Wallner COO Germany der Jones Lang LaSalle GmbH. Mit seiner Expertise in der Beratung von Wohnungs- und Immobilienunternehmen begleitet er diese bei der unmittelbaren Umsetzung von Werttreibern sowie bei der Unternehmensentwicklung.

 Weitere Informationen:
www.inwis.de

SOPHIA Hessen GmbH Franz Volkers in Ruhestand verabschiedet



Quelle: Bauverein AG

Ende 2016 ist **Franz Volkers**, früherer Vorstand der Bauverein AG Darmstadt und zuletzt Geschäftsführer des Dienstleistungsunternehmens „Soziale Personenbetreuung und Hilfen im Alltag“ (SOPHIA), in den Ruhestand getreten. Von 1985 bis 2009 war Volkers nebenamtlicher Vorstand der Bauverein AG. Er begleitete die Übernahme der HEGEMAG und die Eingliederung der Bauverein AG in den HEAG-Stadtkonzern sowie Projekte wie die

Entwicklung des Bürgerparkviertels Mitte der 1990er Jahre oder den Bau des Wissenschafts- und Kongresszentrums Darmstadtdium.

 Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

VALLOX
HOME of FRESH AIR

B44

Einzelraumlüftung als dezentrale Frischluftlösung



- Effizienter Feuchte- und Schimmelschutz
- Innovative Steuerung und schnelle Inbetriebnahme mittels Basic Connect
- Sicherheit vor Fassade Schäden durch innovative Kondensatabführung
- Steuerungsseitige Systemintegration von Abluftventilatoren
- Komplette Wartung einschließlich Außenschutzgitter von innen möglich
- Einfacher Zugang zu allen wartungsrelevanten Teilen im Gerät
- Professionelle Unterstützung von der Planung bis zur Inbetriebnahme und Wartung
- Optionales Fensterlaibungsmodul zur dezenten Außenluftansaugung
- Optionaler Mauerstein aus Styropor zur einfachen Montage der Lüftungseinheit

vallox.de

Termin

Kieler Immobilien Dialog 2017 in Kiel-Strande

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. und Vodafone Kabel Deutschland bieten vom **30. Juni bis 4. Juli 2017** den Kieler Immobilien Dialog in Kiel-Strande an. Gesprächsrunden und Workshops mit Experten aus Immobilienwirtschaft, Wissenschaft und Politik sowie ein begleitender Segelkurs sollen die Führungskompetenz und Teamfähigkeit der Teilnehmer stärken.

Dieses Format stellt generationsübergreifenden Erfahrungsaustausch zwischen Experten und Nachwuchskräften in den Mittelpunkt. Aktuelle und zukünftige Herausforderungen werden in Gesprächsrunden unter der Leitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach diskutiert.

Ein begleitender Segelkurs mit Trainern der Universität Kiel soll für einen Ausgleich zum fachlichen Input sorgen und außerdem die „Soft Skills“ der Teilnehmer weiter verbessern.

Die Veranstaltung ist in diesem Jahr erstmalig für Anmeldungen aus dem gesamten Bundesgebiet geöffnet. Bis zum **17. März 2017** können sich Teilnehmer, die bei einem immobilienwirtschaftlichen Unternehmen beschäftigt sind, für den Kieler Immobilien Dialog 2017 anmelden.



Quelle: Presse Company, Stuttgart

BFW-Landesverbandsgeschäftsführer Gerald Lipka und EBZ-Akademieleiter Rüdiger Grebe (v. l.)

Aus- und Weiterbildung

EBZ und BFW kooperieren

Das EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist eine Partnerschaft mit dem BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e. V. eingegangen. Das Bildungszentrum will sein Bildungsangebot im Verbandsgebiet ausweiten. Gemeinsam mit dem BFW Landesverband sollen neben Seminaren, Tagungen, Führungsforen, Lehrgängen und Fernunterricht spezielle Bildungsangebote für Bauträger entwickelt werden. Zudem unterstützt das EBZ die Mitgliedsunternehmen mit Inhouse-Trainings und Beratungen bei der Personalentwicklung. Auch die Präsenzveranstaltungen der Fernstudiengänge der immobilienwirtschaftlichen Hochschule EBZ Business School - University of Applied Sciences finden im Verbandsgebiet statt. Die Bildungspartnerschaft ergänzt die bestehende Kooperation mit dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. (VdW südwest). Seit Juli 2016 ist das EBZ in Frankfurt am Main vertreten und steht den Mitgliedsunternehmen des VdW südwest mit seinen Angeboten zur Verfügung.



Quelle: Martina Nebelung

VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner (r.), Schirmherr des Kieler Immobilien Dialogs, bei der Übergabe der Zertifikate an die 2016er-Teilnehmer

Weitere Informationen:
www.kieler-immobilien-dialog.de

Weitere Informationen:
www.e-b-z.de und www.lfw-h-rp-s.de

Mieterkommunikation

SAGA Unternehmensgruppe überarbeitet Kundenmagazine

Die SAGA Unternehmensgruppe (früher SAGA GWG) hat parallel zu ihrer zum Jahreswechsel erfolgten Umbenennung auch ihre Mieterzeitschrift und ihr Fernsehformat überarbeitet.

Das Kundenmagazin „Wir in Hamburg“ wird künftig ausgewählte Wohnquartiere in den Mittelpunkt stellen. In vierseitigen Text- und Bildstreifen sollen die Quartiere porträtiert und Hinweise auf interessante Cafés, Galerien, kulturelle Highlights und Ausflugsziele gegeben werden.

Das Kundenmagazin erscheint sechsmal jährlich in einer Auflage von 137.000 Exemplaren.

Auch das Fernsehformat „Wir in Hamburg“ wurde überarbeitet: Künftig wird ein Reporter das jeweilige Wohnquartier aus der Titelgeschichte des Kundenmagazins besuchen und dem Publikum vorstellen. „Wir in Hamburg“ wird an jedem letzten Dienstag im Monat auf Hamburg 1 ausgestrahlt.

Weitere Informationen:
www.saga.hamburg.de

Integration

BBU stellt Wohnleitfaden in vier weiteren Sprachen zur Verfügung

Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. hat einen Wohnleitfaden entwickelt, der Geflüchteten Informationen zur in Deutschland üblichen Nutzung einer Wohnung bietet. Aufgrund der großen Nachfrage wurde der Wohnleitfaden inzwischen in vier weitere Sprachen übersetzt und ist nun in sieben Sprachen erhältlich. Wohnungsunternehmen und Hilfsinitiativen können den Leitfaden kostenlos herunterladen und bei Bedarf für ihre jeweilige Nutzergruppe anpassen und ergänzen.

Mithilfe von Piktogrammen und Texten werden Themen wie „Heizen und Lüften“, „Müllentsorgung“ und „Gemeinschaftlicher Umgang“ erklärt. In anderen Kulturen sind die Vorstellungen davon, was gutes Wohnen ist, anders, z. B. stellen praktizierende Muslime spezielle Anforderungen an Sanitärräume (siehe DW 4/2016, S.56). Der Wohnleitfaden soll helfen, Missverständnisse, Konflikte und Schäden an der Wohnung zu vermeiden. Ursprünglich wurde der Wohnleitfaden auf Deutsch, Arabisch und Englisch angeboten. Inzwischen wurde er auch auf Urdu, Somali, Tigrinya und Farsi übersetzt. Er erreicht somit auch Geflüchtete aus Pakistan,

Somalia, Eritrea und Äthiopien sowie dem Iran. Der Wohnleitfaden steht in allen sieben Sprachversionen auf der BBU-Website zum kostenlosen Download zur Verfügung. Bei Bedarf können Wohnungsunternehmen den Leitfaden außerdem per E-Mail als offene Datei anfordern, um ihn modifizieren zu können.



Quelle: BBU

Das Treppenhaus ist kein Abstellplatz - mit Piktogrammen wie diesen wird die richtige Nutzung einer Wohnung erklärt

Weitere Informationen:
bbu.de/wohtleitfaden_gefluechtete



GROSSER AUFTRITT FÜR IHREN UMSATZ: UNSERE TV-KAMPAGNE

Wir unterstützen unser Immobilienportal mit einer nationalen TV-Kampagne. Profitieren Sie von der zusätzlichen Reichweite und sichern Sie sich einen kostenlosen Monat im Wert von bis zu 179€. Informationen auf **033 203/851 777**.

**JETZT
KOSTENLOSEN
MONAT
SICHERN.***



*Mit unserer Aktion „Kostenloser Probemonat“ für Neukunden - gilt für Vertragsabschlüsse bis 31.03.2017.

ebay Kleinanzeigen
Kostenlos. Einfach. Lokal.

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Aktuelles zur Grundsteuerreform

In den letzten zwanzig Jahren gab es mehrere Anläufe zur Reform der Grundsteuer, d. h. zur Neuregelung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer. Die derzeitige Bemessungsgrundlage, die Einheitswerte von 1964/1935, gelten zwischenzeitlich als verfassungswidrig. Bislang waren alle Reformbestrebungen nicht von Erfolg gekrönt. Nun liegt ein neuer Vorschlag auf dem Tisch. Der Bundesrat hat im November 2016 ein Gesetzgebungsverfahren zur Reform der Grundsteuer auf den Weg gebracht.



WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin
GdW
Berlin

Die Finanzministerkonferenz hat sich im Juni 2016 – mit Ausnahme von Bayern und Hamburg – auf einen Vorschlag zur Reform der Grundsteuer verständigt. Die Länder Hessen und Niedersachsen haben daraufhin im September 2016 einen entsprechenden Gesetzentwurf zur Änderung des Bewertungsgesetzes in den Bundesrat eingebracht.

Neue Bemessungsgrundlage: Kostenwert

Mit der vorgeschlagenen Änderung des Bewertungsgesetzes soll die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer neu geregelt werden. Die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer knüpft derzeit (noch) an die Einheitswerte an. Das hinter der Ermittlung der Einheitswerte stehende Bewertungsziel ist der gemeine Wert (Verkehrswert). Mit der nun beabsichtigten Reform der Grundsteuer wird allerdings nicht mehr die Ermittlung des gemeinen Werts angestrebt. Neues Bewertungsziel ist stattdessen der sog. *Kostenwert*. Dieser Kostenwert soll (typisiert) den Investitionsaufwand für die Immobilie abbilden. Die Höhe des Investitionsvolumens soll als Indikator für die durch das Grundstück vermittelte Leistungsfähigkeit dienen. Das derzeitige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer (siehe nebenstehende Abbildung) soll auch weiterhin beibehalten werden. Zunächst wird der Wert des Grundstücks ermittelt.



Antje Große
Referentin Steuern
GdW
Berlin

Auf den Wert des Grundstücks wird die Steuermesszahl angewendet. Die Steuermesszahl für Mietwohngrundstücke und gewerbliche Grundstücke beträgt derzeit bundeseinheitlich 3,5 von Tausend. Auf den Steuermessbetrag wendet die Gemeinde dann den in der Gemeinde geltenden

ERMITTLUNG DER GRUNDSTEUER

$$\begin{aligned}
 &\text{Wert des Grundstücks} \\
 &\quad \times \\
 &\quad \text{Steuermesszahl} \\
 &\quad = \\
 &\quad \text{Steuermessbetrag} \\
 &\quad \times \\
 &\quad \text{Hebesatz der Gemeinde} \\
 &\quad = \\
 &\quad \text{Grundsteuer}
 \end{aligned}$$

Hebesatz an und setzt die Grundsteuer durch Steuerbescheid fest. Zeitgleich mit dem neuen Bewertungsvorschlag wurde allerdings auch der Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes vorgelegt. Dieser sieht vor, den Ländern künftig das Recht zur Bestimmung eigener, jeweils landesweit geltender Grundsteuermesszahlen einzuräumen. Das grundgesetzlich geschützte Hebesatzrecht

der Gemeinden soll dabei nicht angetastet werden.

Künftige Bewertung des Grundvermögens

Zunächst unterscheiden die neuen Bewertungsvorschriften die Grundstücksarten nach unbebauten und bebauten Grundstücken. Bei den bebauten Grundstücken wird zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken unterschieden. Wohngrundstücke sind dabei Grundstücke, die zu mehr als 80% Wohnzwecken dienen – nunmehr berechnet nach der *Brutto-Grundfläche* –

BRUTTO-GRUNDFLÄCHE

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Vereinfacht gesagt entspricht die Brutto-Grundfläche im Wesentlichen dem Produkt aus bebauter Fläche und der Anzahl der Geschosse (einschließlich der Kellergeschosse). Der Gesetzentwurf verweist zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche auf die DIN 277-1:2005-02 (Februar 2005), die allerdings zwischenzeitlich durch die DIN 277-1:2016-01 (Januar 2016) ersetzt wurde.

und nicht mehr nach der Wohn- oder Nutzfläche. Alle übrigen bebauten Grundstücke sind Nichtwohngrundstücke. Unbebaute Grundstücke sind

Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden.

Bewertung unbebauter Grundstücke

Der Kostenwert unbebauter Grundstücke ermittelt sich aus der Grundstücksfläche und dem vom Gutachterausschuss auf den Hauptfeststellungszeitpunkt ermittelten Bodenrichtwert (§ 196 BauGB), (siehe den nebenstehenden Infokasten).

Bewertung bebauter Grundstücke

Der Kostenwert bebauter Grundstücke ermittelt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert - unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung (siehe ebenfalls den nebenstehenden Infokasten).

Der Bodenwert entspricht dem Wert unbebauter Grundstücke und ermittelt sich aus Grundstücksfläche und Bodenrichtwert. Der Gebäudewert ergibt sich aus den sog. *Pauschalherstellungskosten* zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und der Brutto-Grundfläche des Gebäudes.

Die Pauschalherstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart werden einer neuen Anlage 36 zum Bewertungsgesetz zu entnehmen sein. Eine

ERMITTLUNG DES KOSTENWERTS VON GRUNDSTÜCKEN

Ermittlung des Kostenwerts eines unbebauten Grundstücks:

$$\text{Kostenwert} = \text{Grundstücksfläche in m}^2 \times \text{Bodenrichtwert in €/m}^2$$

Ermittlung des Kostenwerts eines bebauten Grundstücks:

$$\begin{aligned} \text{Kostenwert} &= \\ &\text{Bodenwert: Grundstücksfläche in m}^2 \\ &\quad \times \text{Bodenrichtwert in €/m}^2 \\ &+ \\ &\text{Gebäudewert: Pauschalherstellungskosten} \\ &\quad \text{€/m}^2 \times \text{Brutto-Grundfläche in m}^2 \\ &\quad \text{abzüglich Alterswertminderung (unter} \\ &\quad \text{Beachtung Mindestwert von 30 \%)} \end{aligned}$$

weitere Differenzierung soll nach drei Baualtergruppen erfolgen: Baujahre vor 1995, Baujahre zwischen 1995 und 2004, Baujahre ab 2005 (siehe Tabelle auf S. 58).

Die Pauschalherstellungskosten sollen zu jedem Hauptfeststellungszeitpunkt entsprechend angepasst werden. Eine Alterswertminderung - bezogen auf die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (Mietwohngrundstücke und Mehrfamilienhäuser = 70 Jahre; Anlage 22 des Bewertungsgesetzes) - soll Berücksichtigung finden; der Ansatz eines Mindestwerts ist vorgesehen.

Grundstücke sollen erstmals zum 1. Januar 2022 nach den neuen Regelungen bewertet werden (erster Hauptfeststellungszeitpunkt). Der nächste Hauptfeststellungszeitpunkt soll der 1. Januar 2030 sein; danach alle sechs Jahre. Nach gegenwärtigem Planungsstand sollen die neuen Werte für die Grundsteuer ab dem Jahr 2027 zur Anwendung kommen.

Bewertung des Reformvorschlags

Das vorgeschlagene Bewertungsverfahren stellt ein stark vereinfachtes Sachwertverfahren dar, das generell für die Verkehrswertermittlung von Mietwohngrundstücken nicht geeignet ist. Für Mietwohngrundstücke kann zur Verkehrswertermittlung nur ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren in Frage kommen. Allerdings ▶

BERATUNG · TRAINING · DIALOG

EBZ AKADEMIE

Als langjähriger Begleiter der Branche kennen wir die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und die Anforderungen an die Arbeitsplätze in den Unternehmen. Denn so unterschiedlich unsere Trainings im Einzelfall auch sind, wir garantieren einen hohen Praxisbezug und die Umsetzbarkeit der Trainingsinhalte im Berufsalltag.

Berufsbegleitend zum Erfolg – Flexibilität frei Haus

Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ)

Start am 01.03. und 01.09.2017 – Jetzt informieren

AUCH ALS PRÄSENZLEHRGANG
START IM HERBST 2017

Immobilienkaufmann/-frau (IHK/EBZ)

Start am 01.04. und 01.10.2017 – Jetzt informieren

EINMALIG IN DEUTSCHLAND -
NUR AN DER EBZ AKADEMIE

Kompakt auf den Punkt gebracht

Seminare für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Kompakt und aktuell – Jetzt informieren

STANDORTE IN BOCHUM, KÖLN
UND FRANKFURT AM MAIN



Inhouse Angebote der EBZ Akademie

Maßgeschneidert für Sie und Ihr Unternehmen. Jetzt beraten lassen.

BERATUNG

Offene
TRAININGS

Inhouse
TRAININGS

DIALOG

ist zu berücksichtigen, dass das Bewertungsziel „gemeiner Wert“ und damit der „Verkehrswert“ aufgegeben werden soll. Neues Bewertungsziel soll ein „Kostenwert“ sein, der nach der Begründung des Gesetzentwurfs den Investitionsaufwand widerspiegelt.

Das ist grundsätzlich legitim und noch nachvollziehbar, inkonsistent ist dann allerdings, dass bei der Ermittlung des Bodenwerts über die Bodenrichtwerte doch die Verkehrswerte einfließen; es erfolgt keine Orientierung an den (ursprünglichen) Anschaffungskosten und damit am Investitionsaufwand des Grundstückseigentümers.

Bei der Ermittlung des Gebäudekostenwerts erfolgt dagegen eine starke Typisierung der Pauschalherstellungskosten. Es sollen nur drei Baualtersklassen zur Anwendung kommen. Eine echte wertmäßige Differenzierung – nach tatsächlichem Investitionsaufwand – findet damit nicht statt. Auch wird der Modernisierungsstand der Gebäude nicht berücksichtigt, der mit Investitionen verbunden ist. Die Pauschalherstellungskosten sollen zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt nach Maßgabe der aktuellen Baupreisindizes angepasst werden.

Das Absetzen einer Alterswertminderung und der vorgegebene Mindestwert von 30% werden zur Folge haben, dass z. B. alle (Wohn-)Gebäude, die zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt mindestens 49 Jahre alt sind (wegen der unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren), mit dem gleichen Gebäudekostenwert bewertet werden. Werttreiber wird somit in den Ballungsräumen auf jeden Fall der Bodenwert und damit wiederum eine am Verkehrswert orientierte Komponente sein. Begründet wird das Verfahren mit Gerechtigkeitsaspekten. Der Bürger würde ein nicht

wertorientiertes Verfahren (z. B. entsprechend dem ursprünglichen Südländer-Modell, das am Äquivalenzprinzip ausgerichtet war) nicht akzeptieren. Klar sollte allerdings sein, dass das jetzt vorgelegte Modell auch nicht gerecht ist. Wenn Gebäude mit dem gleichen Baujahr (z. B. Villa und kleines Siedlungshaus) in der gleichen Gemeinde mit dem gleichen Kostenwert angesetzt werden, ist das dem Bürger wohl auch schwer vermittelbar.

Außerdem soll zur Ermittlung des Gebäudewerts künftig auf die Brutto-Grundfläche eines Gebäudes gemäß DIN abgestellt werden und nicht mehr auf die Wohn- bzw. Nutzfläche. Die Brutto-Grundfläche liegt – anders als die Wohn- bzw. Nutzfläche – bei den Steuerpflichtigen häufig nicht vor. Das bedeutet, die Datengrundlage „Brutto-Grundfläche“ müsste aufwändig über Ingenieurbüros bzw. amtlich bestellte Vermesser ermittelt werden, was zu einem zusätzlichen Aufwand für die Steuerpflichtigen führt. Hier haben die Länder allerdings angekündigt, im Gesetz ein Umrechnungsverfahren anbieten zu wollen.

Nach Kenntnis über die Auswirkungen der Neubewertung der Grundstücke sollen in einem zweiten Schritt die Grundsteuermesszahlen (neu) festgelegt werden. Ziel soll eine bundesweite Aufkommensneutralität der Reform der Grundsteuer sein. Hierzu wird vorgeschlagen, den Ländern die Möglichkeit zu eröffnen, jeweils eigene, landesweit geltende Steuermesszahlen zu bestimmen. Der Gesetzgeber denkt hier an ein Korrektiv für den Fall einer künftigen Höherbewertung der Grundstücke. So ließe sich allerdings nur mit Blick auf das landesbezogene Messbetragsvolumen in gewisser Weise Aufkommensneutralität – nicht Belastungsneutralität – herstellen. Solange den

Gemeinden das uneingeschränkte Recht zur Bestimmung des Hebesatzes zusteht, erscheint das Korrektiv auf Landesebene aber nicht ausreichend. Eine Aufkommensneutralität würde dann voraussetzen, dass auch die Gemeinden ihre Hebesätze konsequent so anpassen, dass das Grundsteuer-aufkommen gleichbleibt. Welche künftige Grundsteuerbelastung die Steuerpflichtigen trifft, ist daher völlig ungewiss.

Wie geht es weiter?

Der Bundesrat hat im November 2016 die Einbringung der Gesetzentwürfe zur Reform der Grundsteuer beim Deutschen Bundestag beschlossen.¹ Beide Gesetzentwürfe wurden der Bundesregierung zur Stellungnahme zugeleitet. Die Bundesregierung hat diese zwischenzeitlich zur weiteren Beratung an den Deutschen Bundestag überwiesen.² Die Bundesregierung unterstützt das Ziel des Gesetzesvorhabens zur Änderung des Bewertungsgesetzes, eine rechtssichere, zeitgemäße und verwaltungsökonomische Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer zu schaffen. Ob dieses für den Bereich des Grundvermögens mit dem vorgeschlagenen neuen Kostenwertverfahren erreicht werden kann, bedarf allerdings noch einer vertiefenden Prüfung. Eine Aussage zum weiteren zeitlichen Ablauf des Gesetzgebungsverfahrens kann derzeit noch nicht getroffen werden – auch nicht dahingehend, ob in dieser Legislatur überhaupt mit einer Einigung gerechnet werden kann. Hinzu kommt die anstehende Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts³, die die vorgesehene Ausgestaltung der Neuregelung und den Zeitplan des Inkrafttretens in Frage stellen könnte. Der GdW wird auf der Grundlage des Gesetzesvorschlags Proberechnungen vornehmen. ■

¹ vgl. BR-Drs. 514/16 (B) und 515/16 (B) vom 4.11.2016.
² vgl. BT-Drs. 18/10751 und 18/10753 vom 21.12.2016.
³ Az. des BVerfG: 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15.

PAUSCHALHERSTELLUNGSKOSTEN GEMÄSS ANLAGE 36 BEWG-E*

Gebäudeart	Pauschalherstellungskosten (PHK) in €/m² BGF Baujahr		
	vor 1995	1995 - 2004	ab 2005
Mehrfamilienhäuser**	680	780	935
Gemischt genutzte Grundstücke***	675	860	1.085
Banken und ähnliche Geschäftshäuser	715	910	1.450
Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	815	1.040	1.685
Wohnheime, Internate, Alten-, Pflegeheime	850	1.085	1.330

* Auszug, Stand Bundesrat-Drucksache 515/16 (B) vom 4.11.2016; PHK noch nicht auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022 indiziert.
 ** Mehrfamilienhäuser sind Gebäude, die zu mehr als 80 %, berechnet nach der Brutto-Grundfläche, Wohnzwecken dienen, und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.
 *** Eine gemischte Nutzung liegt bei Gebäuden vor, die jeweils zu mindestens 20 %, berechnet nach der Brutto-Grundfläche, Wohnzwecken und eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum oder Teileigentum sind.

Quelle aller Grafiken: GdW

Weitere Informationen:
www.pruefungsverbaende.de

Digitalisierungslandkarte

Ein Werkzeug für die Digitalisierung

Besserer Kundenservice, mehr Effizienz, Erschließung neuer Geschäftsfelder und damit Ausschöpfung zusätzlicher Erlöspotenziale – die Digitalisierung ermöglicht ein hohes Wertschöpfungspotenzial für Wohnungsunternehmen. Sie bietet den Unternehmen damit Möglichkeiten der Kosteneinsparungen und Erlössteigerungen, die hier im Einzelnen vorgestellt werden.



Dr. Mathias Hain
Partner
Ritterwald Unternehmens-
beratung GmbH
Berlin



Holger Grüneberg
Project Manager
Ritterwald Unternehmens-
beratung GmbH
Berlin

In einer Studie von DMK Innovations und dem FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung aus dem Jahr 2015¹ gaben 72% von 113 befragten Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften an, sich schon über die Frage Gedanken gemacht zu haben, wie ein über das Kerngeschäft hinausgehendes digitales Geschäftsmodell aussehen könnte. Dennoch werden Digitalisierungspotenziale in der Wohnungswirtschaft noch zu selten genutzt. Von den 113 befragten Wohnungsunternehmen verfügen 8% über keinerlei digitale Strategie, der Großteil (58%) sieht sich durch die Verwendung von digitalen Vertriebs- und Vermarktungskanälen bereits als digital.

Die Digitalisierungslandkarte

Bei der Digitalisierungslandkarte handelt es sich um ein Werkzeug, das die Ritterwald Unternehmensberatung entwickelt hat, um Digitalisierungsziele zu erkennen und ihre Umsetzbarkeit zu prüfen. Anhand dieser Landkarte misst man den Status quo und zeigt Digitalisierungspotenziale entlang der gesamten Wertschöpfungskette auf. In der Wohnungswirtschaft besteht sie aus der Komponente „Wohnungsunternehmen“, die die Aspekte Verträge, Prozesse, Technologie sowie Mitarbeiter abbildet, sowie aus den Komponenten „Mieter“ und „Dienstleister“ (siehe Abbildung 1).

Die Digitalisierung interner Prozesse

Oft tun sich Unternehmen schwer damit, jahrelang bewährte Prozesse und Strukturen zu verändern

oder neue Software und Hardware einzuführen. Die Grundlage für die Digitalisierung interner Prozesse ist dabei eine saubere und umfassende Prozesserschfassung. Die Erstellung einer Digitalisierungslandkarte erfordert daher zunächst eine genaue Erfassung der internen Prozesse sowie deren Bedeutung für das Unternehmen. Soweit diese erfasst sind, ist der Grad der Digitalisierung der internen Prozesse im nächsten Schritt zu bestimmen. Ein digitalisierter Prozess zeichnet sich durch die Erfüllung der Kriterien Automatisierung, Vernetzung, Datenspeicherung und Auswertung aus. Anschließend können anhand von Hardware-, Softwarelösungen und innovativen IT-Systemen Digitalisierungsmöglichkeiten für noch nicht digitale Prozesse und Strukturen aufgezeigt werden. Dieses methodische Vorgehen garantiert eine strukturierte Analyse. Interne Prozesse werden über alle Unternehmensbereiche hinweg optimiert und vereinfacht.

Digitalisierter Vermietungsprozess

Ein Beispiel für die Digitalisierung interner Prozesse ist der Vermietungsprozess. Dieser teilt sich in mehrere Unterprozesse und umfasst i. d. R. die Erstellung und Veröffentlichung eines Exposés, die Bearbeitung von Anfragen, die Auswahl potenzieller Mieter, die Besichtigung der Wohnung und letztendlich das Finden eines idealen Mieters. Häufig ist der Vermietungsprozess nur zum Teil digitalisiert, vor- und nachgeschaltete Prozesse sowie einzelne Unterprozesse finden üblicherwei-

se noch analog statt und sind folglich mit viel Aufwand verbunden. Eine typische Vermietung dauert im Durchschnitt 20 bis 25 Arbeitsstunden und ist verbunden mit 380 bis 420 € Personalkosten pro Vermietung (in einer Stadt wie Berlin).

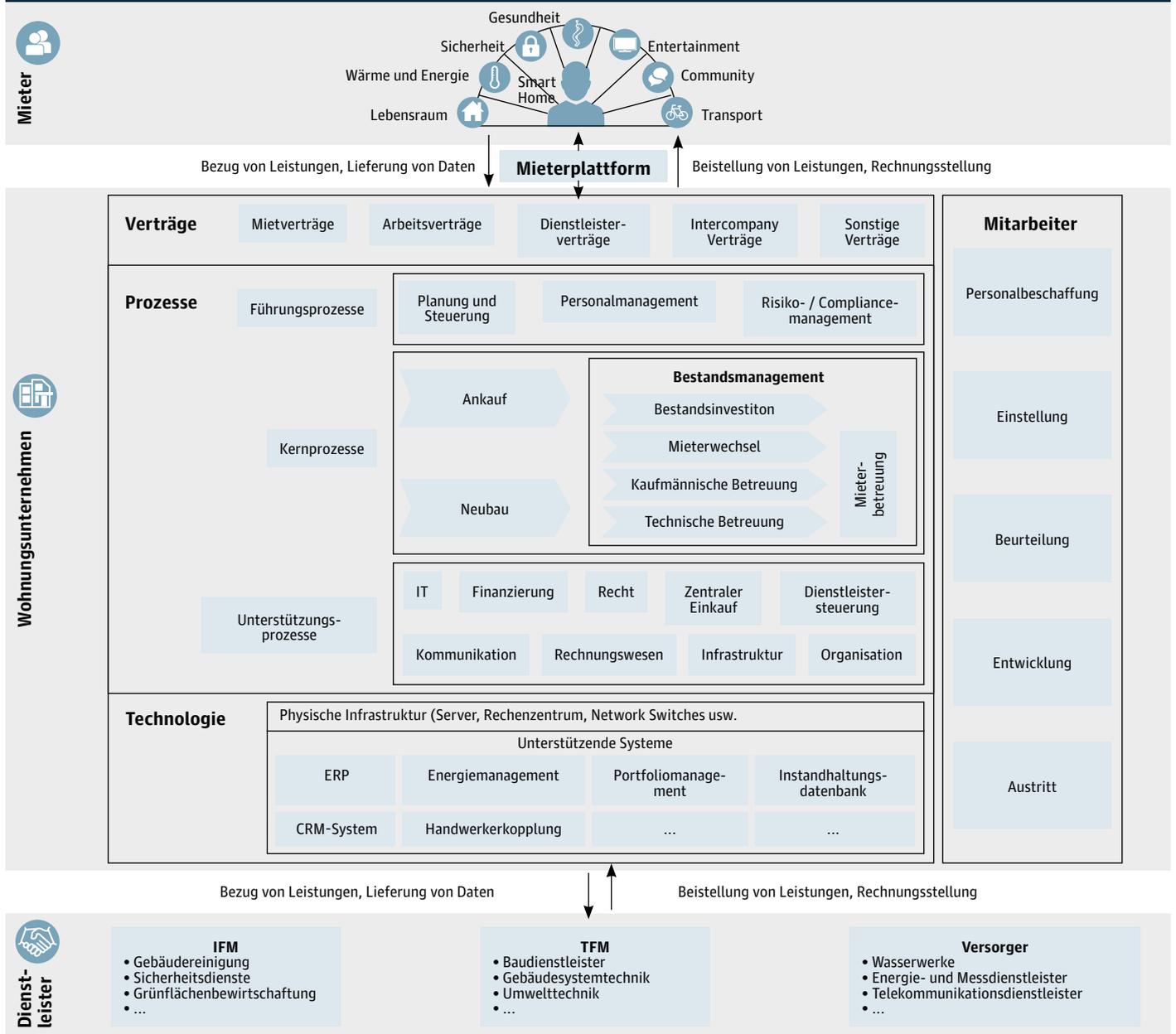
Mit digitalen Lösungen ist hier ein erheblicher Effizienzgewinn möglich. Um dies zu verifizieren, muss zunächst nach passenden Digitalisierungslösungen gesucht werden. Tatsächlich existiert am Markt eine Vielzahl von Anbietern, die beispielsweise Matching-Lösungen für Wohnungsunternehmen anbieten und so den Vermietungsprozess digitalisieren – z. B. indem sie anhand eines vorab definierten Profils die Wunschmieter finden und auswählen. Dies spart Zeit und Aufwand auf Seiten der Vermieter und der Kunden, da z. B. Mieter-selbstauskünfte und Massenbesichtigungstermine wegfallen.

Das Einführen eines digitalen Mietermatchings kann den Vermietungsprozess von 20 bis 25 Arbeitsstunden pro Vermietung auf 7 bis 10 Arbeitsstunden senken. Dies geht einher mit der Senkung der Personalkosten von 380 bis 420 € auf 130 bis 170 € pro Vermietung – eine Einsparung von bis zu 66%.

Digitalisierte Mieterkommunikation

Ein weiteres Beispiel ist die Digitalisierung der Kommunikation mit dem Mieter. Hier erhält der Mieter meistens Briefe von seinem Vermieter (wie etwa die Nebenkostenabrechnungen), oder der Mieter ruft an, wenn er z. B. einen Schaden melden möchte. Ein Wohnungsunternehmen mit rund 10.000 Wohnungen zahlt für die analoge und bisher dominierende Kommunikation mit dem Mieter (Telefonie und Briefpost) ca. 310.000 € pro Jahr. D. h., es fallen pro Wohnung und Jahr rund 31 € für die Kommunikation an, davon 28 € für Telefonie (Callcenter) und 2,85 € für den Briefverkehr. ►

ABB. 1: DIGITALISIERUNGSLANDKARTE FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Dabei ist der Anteil der Mieter, die eine persönliche Kommunikation mit dem Wohnungsunternehmen wünschen, seit 2008 kontinuierlich gesunken: 2008 bevorzugten 24% der 1.000 deutschlandweit befragten Mieter den persönlichen Kontakt, 2016 nur noch 9%, wie das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte im Rahmen der Studie „Servicemonitor Wohnen 2016“ herausfand. Über die Digitalisierung der Kommunikation mit dem Mieter haben sich bereits verschiedene Anbieter Gedanken gemacht und bieten entsprechende Smartphoneapplikationen (Apps) an, die die Kommunikation effizienter und folglich günstiger gestalten. Die o. g. Studie von DMK Innovations und dem FOG-Institut zeigte, dass im Jahr 2015 nur 5% über eine eigene App mit ihren Mietern kommunizieren. Dabei lässt sich über eine

App die gesamte Kommunikation mit dem Mieter abbilden, angefangen von der bereits erwähnten Terminvereinbarung mit dem Handwerker, der Schadensmeldung durch den Mieter bis hin zur papierlosen Wohnungsabnahme (siehe hierzu auch S. 62 ff. und 65 ff. in dieser DW). Die Kosten für die Kommunikation mit dem Mieter mittels einer digitalen Lösung betragen im Durchschnitt 10.000 € pro Jahr für ein Wohnungsunternehmen mit rund 10.000 Wohnungen. Dies entspricht Kosten in Höhe von 1 € pro Wohnung pro Jahr (bei einem größeren über die Kommunikation mit dem Mieter hinausgehenden Leistungsumfang berechnen typische Dienstleister 1 € bis 10 € pro Wohnung und Jahr) und somit einer Kostensenkung von knapp 97% im Vergleich zur analogen Mieterkommunikation.

Ein weiterer Vorteil einer digitalen Mieterkommunikation ist, dass alle Mieterinformationen direkt und zentral über ein einziges IT-System, auf das alle relevanten Personen Zugriff haben, verwaltet werden können. Dadurch können der Digitalisierungsgrad der Vermietung immens gesteigert werden, Kosten für Vermieter gesenkt und gleichzeitig die Kundenzufriedenheit erhöht werden.

Digitalisierung rund um den Mieter

Durch Digitalisierung der Prozesse im Wohnungsunternehmen erschließen sich auch erhebliche Wertschöpfungspotenziale, indem Mietern beispielsweise Zusatzleistungen angeboten werden können. Dabei kann es sich um hausnahe Dienstleistungen (etwas im Bereich der Energieversor-

gung) oder erweiterte Dienstleistungen (z. B. Carsharing) handeln. Diese Zusatzleistungen schaffen einen Mehrwert für den Mieter und können zugleich einen zusätzlichen Erlös für Wohnungsunternehmen bieten. Deshalb wird auf den Mieter in der Digitalisierungslandkarte der Wohnungswirtschaft besonderes Augenmerk gelegt.

te bis hin zum Anzeigen, wann der Kühlschrank abgetaut werden sollte. Eine Studie des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik (IBP, Holzkirchen) aus dem Jahr 2013³ fand heraus, dass ein Haushalt durch die Nutzung einer App zur intelligenten Heizungssteuerung den Heizbedarf um 14% bis 26% reduzieren kann.

denstmeldung gibt der Mieter bereits im Vorfeld notwendige Informationen als „Pflichtfelder“ an, eine Vorsortierung des Schadens durch eine Kategorisierung findet statt. Im gleichen Zug geben Verantwortliche die Schadensbeseitigung frei. Über die App verringert sich der Aufwand für den Vermieter, der Status der Mangelbeseitigung ist jederzeit für alle Beteiligten einsehbar, der Mieter meldet die Schadensbeseitigung ebenso per App und über eine Schnittstelle zum Rechnungswesen wird die Rechnung automatisch beglichen. Bei Verwendung einer App verkürzt sich die Bearbeitungsdauer auf sechs bis sieben Minuten - rund 67% der Arbeitszeit wird somit gespart. Gleichzeitig trägt es zu einem positiven Image des Vermieters bei, er wird als digitaler Vorreiter angesehen. Ein weiterer Vorteil ist die Erhöhung der Mieterzufriedenheit. ■

Die Studie „Wohntrends 2030“ des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte aus dem Jahr 2013 zeigte z. B., dass Mieter vor allem die Themen rund um Energie und Sicherheit interessieren.

Die Wohnungsunternehmen entscheiden selbst, ob sie dabei lediglich als Vermittler zwischen dem Anbieter und dem Mieter fungieren oder selbst wirtschaftlich partizipieren wollen.

Beispiel aus Zürich

Der Mehrwert der Digitalisierung für Mieter wird durch folgendes Beispiel deutlich: Eine Studie des Mobiliar Lab für Analytik der ETH Zürich und der Softwarefirma „Qipp“ unter 1.000 Mietern aus dem Jahr 2015 ergab, dass sich 82% der Befragten eine App zur Kontrolle und zum Vergleich ihres Energieverbrauchs wünschen. Für den Bereich Energie können Wohnungsunternehmen also mit Anbietern solcher Apps kooperieren und die Installation der dazugehörigen Geräte (i. d. R. ein Steuergerät) in den Wohnungen fördern.

Über die App bzw. das Steuergerät lassen sich Elektrogeräte und Heizkörper steuern. Sie besitzen Funktionen wie das Anzeigen von Strom- und Wassereinsparmöglichkeiten, Verbrauchsprognosen für Wasser, Strom und Gas, das Abschalten aller elektronischen Geräte über eine einzige Tas-

Die Vernetzung von Mietern und Dienstleistern

Die dritte Komponente der Digitalisierungslandkarte sind die Dienstleister. Die Digitalisierung kann Mieter und Dienstleister direkt miteinander vernetzen. Denn eine Schadensmeldung über eine digitale Lösung verschlankt den Regelprozess erheblich - das Einsparpotenzial liegt bei zwei Drittel der Arbeitszeit (siehe Abbildung 2).

Ein klassischer und unveränderter Prozess der Schadensmeldung verläuft i. d. R. bisher telefonisch und analog von der Mangelaufnahme über die Beauftragung eines Dienstleisters, der Meldung der Schadensbeseitigung bis hin zur Bezahlung und Bearbeitung der Rechnung. Die Bearbeitungsdauer für einen Mitarbeiter beträgt dafür ca. 18 bis 20 Minuten. Über eine App lässt sich dieser Prozess digitalisieren. Bei der Scha-

¹ DMK (2015): Mehr Chance als Risiko - digitale Transformation in der Wohnungswirtschaft. www.dmk-innovations.de/blog/artikel/wohnungswirtschaft-und-digitalisierung (1.12.2016).

² ETH Zürich (Mobiliar Lab für Analytik) & qipp AG (2015): Digitale Wohnservices für Mieter. www.mobiliarlab.ethz.ch/wp-content/uploads/2015/03/Digitale_Wohnservices_für_Mieter.pdf (1.12.2016).

³ Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP (2013): Simulationsstudie zum Energieeinsparpotential einer Heizungsregelung mit Abwesenheitserkennung und Wetterprognose. publica.fraunhofer.de/dokumente/N-323585.html (1.12.2016).

ABB. 2: SCHADENSMELDUNG PER APP - VEREINFACHTE DARSTELLUNG



Digitalisierung ist nicht zu bremsen

Mieter-Apps verbessern Kommunikation mit Bewohnern

In Deutschland sind knapp 50 Mio. Smartphones im Umlauf – Tendenz steigend.¹ In Zeiten, in denen der Mobile-Zweig derart rasant wächst, ist es auch für die Immobilienbranche nötig, sich an die weitreichenden Wirkungen der Digitalisierung anzupassen. Mit der Mieter-App öffnen Wohnungsanbieter einen neuen und zeitgemäßen Kommunikationskanal, der zahlreiche Vorteile bietet.



Thorsten Gleitz
Geschäftsführer Immobilien-
management Deutschland
BUWOG Group
Hamburg

Die Digitalisierung ist weltweit präsent. Branchenübergreifend sind viele Unternehmen damit beschäftigt, mit den Entwicklungen der digitalen Welt Schritt zu halten. In der Immobilienbranche widmet man sich bereits seit einigen Jahren

diesem Thema. Die daraus entstandenen Errungenschaften auf Basis moderner Informations- und Kommunikationstechnologie werden der Kategorie Property Technology, kurz Proptech, zugeordnet. Sie beinhaltet die verschiedenen Anwendungsfelder technologischer Entwicklungen in Hinblick auf Immobilien. Angesichts dessen, dass die Anzahl der Smartphone-User kontinuierlich steigt, ist es an der Zeit, sich als Wohnungsunternehmen auch an das Kommunikationsverhalten der Generation Smartphone anzupassen und damit auch die Mieterkommunikation zu vereinfachen. Eine Mobile-App ist dafür der geeignete Weg.

Einige Firmen haben den Wert digitaler Kommunikation bereits erkannt und bieten von den Bereichen Immobilienvermietung und -verkauf über Immobilien-Crowdfunding bis hin zum Smart Building als Bestandteil des Internet of Things (IoT) zahlreiche Anwendungen an. So bietet die BUWOG Group seit Ende 2016 im Bereich der serviceorientierten Apps eine Mieter-App an.

Von der Idee zum Produkt

Einige Firmen haben den Wert digitaler Kommunikation bereits erkannt und bieten von den Bereichen Immobilienvermietung und -verkauf über Immobilien-Crowdfunding bis hin zum Smart Building als Bestandteil des Internet of Things (IoT) zahlreiche Anwendungen an. So bietet die BUWOG Group seit Ende 2016 im Bereich der serviceorientierten Apps eine Mieter-App an.



Ein Smartphone nutzt heute fast jeder. Besonders aus dem Alltag der jüngeren Menschen ist es nicht mehr wegzudenken. Warum also nicht auch die Mieterkommunikation darüber abwickeln?

Bei deren Entwicklung stand ein wesentlicher Faktor im Zentrum: Es sollte ein neuer Kommunikationskanal für Mieter geschaffen werden, der den hohen Serviceanforderungen gerecht werden kann, weil er als Kommunikations- und nicht als IT-Projekt gesehen wird, auch wenn IT natürlich grundlegend nötig ist. Dazu braucht es eine offene Einstellung, kreative Köpfe, Querdenker und eine Person, die das Projekt intern vorantreibt. Für die Entwicklung einer Mieter-App ist es außerdem wichtig, Wohnungsmarkt-affine Partner an seiner Seite zu wissen. Die Anzahl geeigneter Anbieter am deutschen Markt ist begrenzt, es gibt nur wenige mit umfassendem Immobilien-Know-how. Die Entscheidung der BUWOG Group fiel auf die DIT Deutsche Immobilien IT & Marketing GmbH, die bereits die Reporting-App des Immobilienkonzerns erfolgreich umsetzte und darüber hinaus auch hinsichtlich des Preis-Leistungs-Verhältnisses überzeugte. Lässt man sich nach eingehender Recherche nach vergleichbaren Produkten und Anbietern auf die Ideen und Kreationen der Agenturen ein, erkennt man schnell, welche Möglichkeiten eine Mieter-App für Nutzer und Unternehmer bietet.

Eine einfache App mit vielen Funktionen

Ziel des Unternehmens war eine App, die als zusätzliches Kommunikationsmedium für Zeiterparnis sowohl auf Mieter- als auch auf Unternehmensseite sorgt und damit auf hohe Akzeptanz

bei den Nutzern stößt. Während Apps anderer Wohnungsanbieter über eine Art Social-Media-Funktion verfügen, mit der Bewohner miteinander in Kontakt treten und ein Nachbarschaftsnetzwerk aufbauen können, hat sich die BUWOG Group dazu entschieden, den Fokus auf zentrale Serviceleistungen zu legen.

Allen voran geht hier die Funktion „Schadensmeldung“, die nicht nur von Bewohnern, sondern zukünftig auch von Hausmeistern genutzt werden kann und damit Verwaltungsaufwand reduziert: In wenigen einfachen Schritten können sie ein Foto des Schadens aufnehmen und in die App hochladen, via Drop-Down-Feld auswählen, in welchem Raum sich der Schaden befindet, und danach den Schadenstyp auswählen. Dazu werden verschiedene Kategorien wie Fenster/Türen, Dach oder Heizung vorgegeben, aus denen der konkrete Schaden ausgewählt wird. Ob defekte Wohnungseingangstüre, fehlender Wasserdruck oder erste Anzeichen von Schimmelbildung - alle bekannten Mängel können über die App gemeldet werden. Die Terminvereinbarung mit Handwerkern stellt insbesondere Berufstätige häufig vor Herausforderungen. Mit der App können Nutzer bereits bei Schadensmeldung zwei mögliche Wunschtermine für die Behebung des Schadens angeben. Abschließend gibt es noch die Option, eine detaillierte Beschreibung als Freitext einzufügen. Im Sinne der Serviceorientierung erhalten Nutzer zwei



Das Digitale Brett im Treppenhaus

Näher dran am Mieter!



Mieterkommunikation der Zukunft

- jederzeit schnelle Informationen für alle Mieterinnen und Mieter
- Verkehrssicherungspflichten
- aktuelle Hinweise und Warnungen
- Unternehmensinformationen
- Nahverkehr
- Termine, Aktionen, Tipps
- Reparaturanfragen und Schadensmeldungen
- vandalismus- und diebstahlsicher
- praxiserprobt
- einfach zu bedienen
- Entlastung Ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Mehr Effizienz für Ihr Unternehmen,
mehr Sicherheit für Ihre Mieterinnen und Mieter.



MOSTRON

www.DasDigitaleBrett.de



Quelle aller Fotos/Grafiken: BUWOG

Insbesondere für jüngere Mieter ist heute eine moderne Kommunikation zwischen Vermieter und Mieter wichtig - z. B. über Apps

Wochen nach Bekanntgabe der Schadensmeldung eine Push-Notification, ob der Schaden bereits behoben wurde, und können überdies eine Bewertung des Handwerkers abgeben.

Eine weitere Funktion der App, die das Mieterleben vereinfacht, ist die Möglichkeit, Formulare für einfache Verwaltungsaufgaben, unter anderem SEPA-Teilnahme, Lärmprotokoll, Vermieterbescheinigung oder Wohnungsgeberbestätigung einzureichen. Häufig gestellte Fragen werden im Bereich FAQ mit einem Schlagwortverzeichnis zur Verfügung gestellt. Ebenso kann die Hausordnung mit der App mobil aufgerufen werden.

Die Zukunft der Mieterkommunikation via App

Eine App ist nie statisch - ihre Funktionen sollten jederzeit erweiter- und anpassbar sein, um auf die Bedürfnisse der Nutzer eingehen zu können. Vor ihrem Roll-Out wurde die App 3.000 Mietern zum Vorabtest zur Verfügung gestellt. Während man im Unternehmen von einer durchschnittlichen Nutzungsrate von 5% ausging, war das Ergebnis überraschend: 10% der Test-User nutzten die App regelmäßig und trugen dazu bei, sie mit ihrem Feedback zu verbessern. Neben zahlreichen kleinen Optimierungen umfasste ein Teil der Rückmeldungen beispielsweise auch das Thema Vorteilskonditionen, woraus die Idee für einen „Marktplatz“ erwuchs. Dieser kann in Kürze bereits vor der Anmeldung in der App genutzt werden und bietet Mietern exklusive Angebote von Kooperationspartnern wie der Deutschen Kautionskasse oder Sky. 2017 wird die App des Weiteren um eine Inbox-Funktion sowie Sprachauswahl erweitert. Darüber hinaus soll sie als zusätzlicher Kommunikationskanal auch für die Durchführung von Mieterbefragungen eingesetzt werden.

Auch hinsichtlich interner Prozesse sind die ersten Ausbaustufen bereits in Planung. ERP-Systeme unterstützen sämtliche Geschäftsprozesse in fast allen großen Unternehmen. Wird ein solches System - wie bei der BUWOG Group SAP - genutzt, kann dieses auch für die Mieter-App eingesetzt werden: Benutzer können in der App die Kontaktdaten ihrer Betreuer einsehen. Mit dem nächsten Update der App erfolgt die Verknüpfung mit SAP, die es ermöglicht, Daten und Kontaktinformationen der Mitarbeiter automatisch zu aktualisieren, wenn es zu Personalrochaden kommt. Auch Schadensmeldungen werden dann in das SAP-Ticket-System eingespielt, was eine rasche Bearbeitung garantiert. Mittels Reporting-Funktion, die im Back-End erweiternd eingefügt wird, kann auch analysiert werden, in welchem Ausmaß Angebote wie der Marktplatz genutzt werden. Ein selbsterklärendes Back-End mit einem hohen Maß an Selbstadministration kommt hier besonders zum Tragen und sollte bei der Entwicklung nicht außer Acht gelassen werden, da damit Folgekosten für Wartung und Content-Aktualisierung eingespart werden können.

Tool mit Vorteilen für Nutzer und Unternehmen

Die Chancen, die sich durch die Umsetzung einer Mieter-App ergeben, und die damit verbundenen Vorteile sind sowohl für Nutzer- als auch für Unternehmensseite spürbar. Bewohner profitieren davon, ihre Schadensmeldung via App auch am Wochenende oder nachts versenden zu können und damit Zeit zu sparen. Darüber hinaus können durch die Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern zahlreiche Vergünstigungen für diverse Produkte angeboten werden. Eine Social-Media-Funktion eröffnet die Möglichkeit, die eigene

Nachbarschaft auf digitalem Wege besser kennenzulernen.

Auch für Unternehmer ergibt sich der Vorteil der Zeitersparnis, da durch die Abwicklung von Anfragen via App der Verwaltungsaufwand reduziert wird. Ein simpel gestaltetes Back-End sorgt zusätzlich für Zeitersparnis bei der Einarbeitung von Mitarbeitern. Außerdem ergibt sich ein positiver PR-Effekt - allerdings nur dann, wenn der neue Kommunikationskanal auch als Kommunikationsprojekt umgesetzt wird. ■



Weitere Informationen:
www.buwog.com

¹ Quelle: Statista, April 2016

CHECKLISTE

- Eine Mieter-App ist ein Kommunikations- und kein IT-Projekt
- Festlegen der Funktionen: Was möchten wir unseren Mietern bieten? Und was hilft uns?
- Internen Projektleiter bestimmen - mit Durchsetzungskraft!
- ERP-Systeme mit einbeziehen - erleichtert die Arbeit und beschleunigt Prozesse
- Eine Testphase vor dem Launch ist anzuraten
- Eine App muss erweiterbar sein
- Einhaltung der Regeln von Apple-App-Store und Google-Play-Store
- Dauer von der Entwicklung bis zum Roll-Out: zwischen drei und sechs Monaten



Quelle: Shutterstock.com/Zilkovec

Zieht ein Mieter aus, müssen die anstehenden Arbeiten rasch erledigt werden, um Mietausfälle möglichst zu reduzieren

Optimierte Neuvermietungsprozesse dank Handwerkermanagementplattform Leerwohnungssanierung 4.0

Bevor eine Wohnung weitervermietet werden kann, müssen i. d. R. einige Reparaturen durchgeführt werden: Ein Prozess, der Vermieter regelmäßig vor Herausforderungen stellt. Leerstehende Wohnungen, die nicht schnell weitervermietet werden können, weil die Renovierung oder Sanierung auf sich warten lässt, bedeuten Mietausfälle. Die börsennotierte Düsseldorfer Immobiliengesellschaft LEG hat nun eine Lösung gefunden, die gut zur digitalen Optimierungsstrategie des Unternehmens passt.



Birgit Hölker-Schüttler
Unternehmenskommunikation
LEG Management GmbH
Düsseldorf



Nicholas Neerpasch
Geschäftsführer
Doozer Real Estate Systems
GmbH
Berlin

Die Lösung für eine möglichst schnelle Neuvermietung von Leerständen liefert eine Onlineplattform des Berliner Unternehmens Doozer Real Estate Systems. Das 2014 gegründete Unternehmen betreibt eine Anwendung, welche die Beauftragung von Handwerksleistungen im Innenausbau- ►

Quelle: LEG Immobilien AG / Doozer Real Estate Systems GmbH



Abb. 1: Wohnungskonfiguration



Abb. 2: Leistungskonfiguration (Preise sind Symbolpreise)

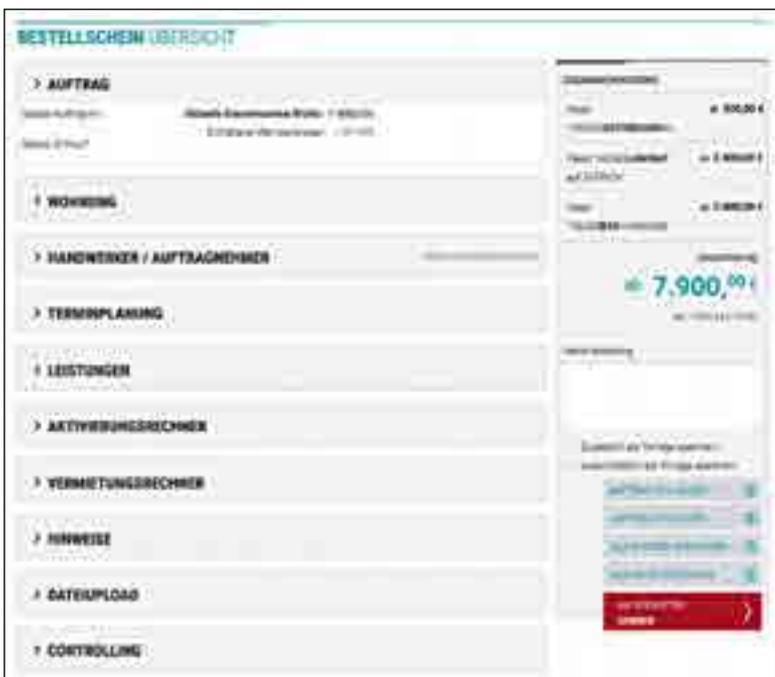


Abb. 3: Bestellscheinübersicht und Freigaben

bereich, also innerhalb einer Wohnung, zeit- und kosteneffizient möglich macht. Transparent und innerhalb kurzer Zeit können die verantwortlichen Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens fertig vorkonfigurierte Leistungspakete für Modernisierungs- und Sanierungsaufgaben beauftragen, nach dem Vier-Augen-Prinzip freigeben lassen und abwickeln. Die Kosten für die geordneten Leistungen sind in mit dem Generalunternehmer vereinbarten Festpreisen hinterlegt.

Kostensparende Lösung für die LEG

Da die LEG aktuell viele ihrer Kernprozesse durch Digitalisierung effizienter gestalten will, nutzt das Unternehmen, welches rund 130.000 Wohnungen bewirtschaftet, seit Sommer 2016 die Serviceplattform des Berliner Dienstleisters. Dafür kooperieren das Start-up Doozer und die Aareon AG. Das Softwarehaus Aareon ist seit langem Vertragspartner der LEG und bietet mit „Blue Eagle“ eine passgenaue SAP-Lösung für das Wohnungsunternehmen. Dementsprechend sorgt Aareon für die Anbindung der neuen Plattform ins bestehende SAP-System. Mit der Plattform kann die LEG fertig gebündelte Leistungspakete für Handwerksdienstleistungen terminieren und auch direkt beauftragen. Damit können Renovierungs- und Sanierungsprozesse, deren Beauftragung auf analogem Wege und mittels ungenügend miteinander verzahnten Softwareanwendungen in der Vergangenheit im Schnitt eine Woche in Anspruch nahm, deutlich verschlankt werden. „Mit dem neuen System sind wir nun in der Lage, innerhalb einer Stunde alle Leistungen zu veranlassen, die benötigt werden, um eine Wohnung wieder in die Vermietung zu geben. Somit sind wir wesentlich schneller und daher auch leistungsfähiger geworden“, erläutert Bernd Schlothane aus dem Bereich Zentraler Einkauf und Technik der LEG.

Die Plattform wurde entsprechend der internen Prozesse der LEG individuell angepasst, um einen gut funktionierenden Workflow zu erhalten. Neben der Anpassung der Mengenautomatik des Systems, der Entwicklung neuer Features sowie der Migration einer Schnittstelle zu SAP fanden dabei Schulungen mit rund dreihundert Mitarbeitern der LEG sowie mit den als Generalunternehmen tätigen Handwerksunternehmen statt.

Digitale Sanierungsaufträge

Die Digitalisierung der Abläufe spart nicht nur Zeit, sie führt dazu, dass sich alle Ressourcen effektiver organisieren lassen. Wie der Sanierungsprozess im Einzelnen optimiert werden kann, zeigt das folgende Beispiel einer Sanierungsbeauftragung:

Mit Hilfe der eingesetzten Lösung kann die LEG die zu sanierende Wohnung einfach und direkt aus dem vorab via SAP-Schnittstelle in das System eingespeisten Bestand auswählen. Die Flächen berechnet die Plattform mit Hilfe intelligenter Algorithmen anhand weniger Parameter, wie z.B. der Gesamtfläche und der Deckenhöhe automatisch (zur Wohnungskonfiguration siehe Abbildung 1).

Die gewünschten Leistungen (zur Leistungskonfiguration siehe Abbildung 2) können im Anschluss – angelehnt an praxisbewährte Onlineshop-Konzepte – ausgewählt, konfiguriert und per „Drag and Drop“ in den Warenkorb gelegt werden. Dazu zählt auch die Auswahl sämtlicher Materialien (z. B. Bodenbeläge) oder Produkte (z. B. Badausstattung). Nach der Konfiguration der Sanierungsleistungen werden diese in der Bestellscheinübersicht zusammengefasst. Je nach Sanierungsmaßnahme greifen hier automatisierte Freigabeprozesse, die im Ergebnis dann die Beauftragung der angeschlossenen Generalunternehmer zur Folge haben. Die Preise der zusammengestellten Sanierungsleistungen werden dabei sofort angezeigt und im Zuge der Konfiguration in Echtzeit entsprechend angepasst (zur Bestellscheinübersicht siehe Abbildung 3).

Darüber hinaus haben sich aus LEG-Perspektive bislang folgende Features bewährt:

- **Terminplanung:** Die eingesetzte Plattform übernimmt für die LEG die für die Leerstands-sanierung relevante Terminplanung, wobei die gesamte Terminkoordination vollständig automatisiert ist. Bei relevanten Ereignissen, wie z. B. die Überschreitung eines Termins, erfolgt automatisch ein Versand von Mails an die Beteiligten.
- **Aktivierungsrechner:** Der Aktivierungsrechner enthält Informationen zur Aktivierbarkeit der

ausgewählten Sanierungsmaßnahmen und ermöglicht die Bewertung oder Anpassung von Aufträgen nach ihrer Aktivierbarkeit.

- **Vermietungsrechner:** Mit Hilfe des Vermietungsrechners erhält der Nutzer diverse Informationen über die Vermietbarkeit einer Wohnung. Dazu können z. B. Vergleichsmieten des Postleitzahlengebiets oder bestehende Mietpreisbremsen hinterlegt werden. Zudem gibt es die Möglichkeit, durch eine Berechnungsfunktion die Investitionskosten nach den Vorgaben der LEG zu bewerten.

Auftragserfassung gestern und heute

In der Vergangenheit haben die Hauswarte des Immobilienunternehmens nach einer Leerstandsmitteilung den jeweils anstehenden Sanierungsaufwand im Rahmen einer Begehung der betreffenden Wohnung händisch erfasst. Im Anschluss erfolgte die interne Abstimmung und damit verbunden die Suche nach geeigneten Handwerkern mit freien Kapazitäten. „Das waren natürlich Faktoren, die von vielen individuellen Voraussetzungen abhingen. Die neue Plattform hingegen ermöglicht all diese Prozesse in einer Lösung“, erläutert Schlothane. „Hinzu kommt eine Standardisierung von Maßnahmenpaketen und notwendigen Leistungen, die je nach Gewichtung an unterschiedliche Freigabeprozesse gekoppelt sind. Inzwischen reicht für eine einfache Fensterreparatur, die ein Hauswart aufnimmt, die Freigabe des Vermieters. Komplexere Maßnahmen, wie etwa der Einbau eines seniorengerechten Bades, gelangen über den Workflow automatisch an die passenden Freigabestellen.“ Schlothane bezeichnet das System, das fertig konfigurierte Pakete für Leistungen vom einfachen Neuanstrich bis hin zur Komplettsanierung oder gar Modernisierungs-

maßnahmen zu leicht kalkulierbaren Festpreisen bündelt, augenzwinkernd als „Amazon der Leerstandssanierung“.

Darüber hinaus bleiben Auftraggeber und Handwerker über den gesamten Prozess in Kontakt und können über die Plattform Zwischentermine vereinbaren, etwa um zu prüfen, wie weit die Arbeiten fortgeschritten sind. „Dabei ist auch die Terminplanung digital optimiert. Zum einen verpflichtet sich der beauftragte Generalunternehmer, die Arbeiten bis zu einem vereinbarten Zeitpunkt fertiggestellt zu haben. Zum anderen können aber auch – wenn etwa überraschend Wohnungen dazwischenkommen, die schneller instandgesetzt werden müssen, um am Markt verfügbar zu sein – Termine problemlos neu miteinander abgestimmt werden“, erklärt Schlothane weiter. Darüber hinaus profitiert die LEG von der Einbindung des Systems in ihr bereits bestehendes SAP-System. Über eine Schnittstelle werden buchungsrelevante Daten von Doozer direkt in SAP eingespielt und dort weiterverarbeitet.

Fazit: Positive Zwischenbilanz

Schlothanes Zwischenbilanz knapp ein halbes Jahr nach der Einführung des neuen Systems ist positiv: „Es läuft wirklich gut. Natürlich gibt es auch noch Verbesserungspotenzial. Um das weiter ausschöpfen zu können, arbeiten LEG, unsere IT-Gesellschaft LCS und Doozer fortlaufend eng zusammen.“

Für die LEG ist die Einführung und Weiterentwicklung digitaler Lösungen ein logischer, nächster Schritt auf dem eingeschlagenen Weg hin in Richtung Digitalisierung. Bereits seit 2010 setzt die Immobiliengesellschaft z. B. ein IT-gestütztes Steuerungssystem für das Kundenbeziehungsmanagement ein (für das sie 2013 mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet wurde). Inzwischen nutzen die Mitarbeiter des Unternehmens für viele ehemals analoge Prozesse, wie z. B. die Wohnungsabnahme oder die Dokumentation der Verkehrssicherheit, Tablets und führen die dabei notwendigen Schritte digital durch. In diese Linie passt auch der Einsatz der Handwerker-Plattform: „Das ist eine zeitgemäße Lösung für unseren Beauftragungsprozess im Bereich der Leerwohnungssanierung und ein weiterer wichtiger Schritt zur Digitalisierung unserer Kernprozesse“, so Holger Hentschel, COO der LEG Immobilien AG. „Neben der Prozessoptimierung profitieren auch unsere Kunden von einer unkomplizierten Neuvermietung. Mit der neuen Plattform haben wir zudem ein Instrument zur Mitarbeiterentlastung im anspruchsvollen Tagesgeschäft an der Hand, das gleichzeitig dafür sorgt, dass der Hauswart mehr Zeit für unsere Mieter hat.“ ■



Von Malerarbeiten bis zur Totalsanierung – die im Rahmen eines Mieterwechsels anfallenden Arbeiten können vielfältig sein

Beispiel Verkehrssicherung

Verknüpfung von operativem und strategischem Risikomanagement

Immobilienwirtschaftliche Entscheidungen sind mit Risiken behaftet, sei es der Bau von Gebäuden, der Erwerb von Objekten oder die Nutzung und Bewirtschaftung dieser. Zunehmend werden zur Bewertung und Steuerung dieser Risiken spezifische technische Systeme eingesetzt. Damit der Risikomanagementprozess richtig und systematisch abläuft, bedarf es der Umsetzung auf zwei Ebenen - auf strategischer und operativer Ebene.



Dr. Claudia Wagner
Projektleiterin und
Produktverantwortliche
„Risikomanagement“
BBT GmbH
Berlin



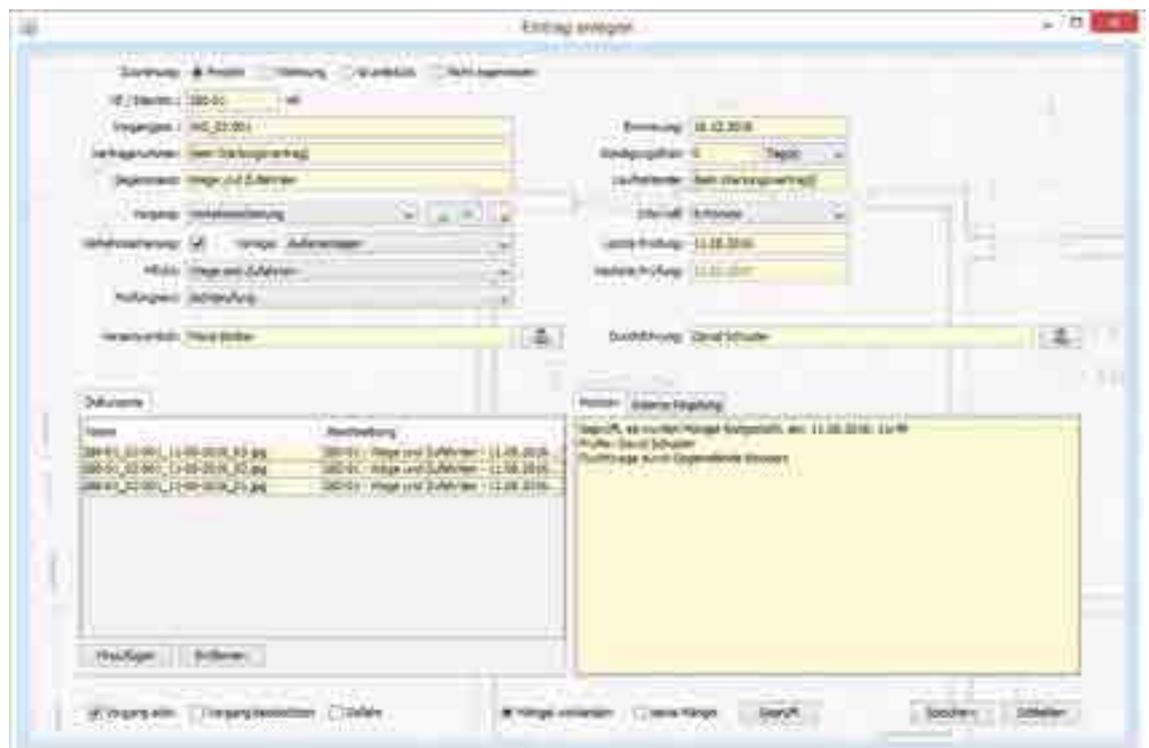
Stephan Langner
Vorstand
Baugenossenschaft Langen eG

Zudem erfolgen auf strategischer Ebene die Identifikation der Risiken und die Aufstellung des Risikoinventars. Die Einschätzung der Relevanz der Risiken nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe sowie die Festlegung entsprechender Risikokennzahlen sind ebenso Teil des strategischen Risikomanagements.

Das operative Risikomanagement trägt Sorge dafür, dass der strategisch definierte Risikomanagementprozess laufend umgesetzt wird. D. h., hierbei geht es um die laufende Überwachung und notwendige Steuerung der identifizierten Risiken. Zum opera-

Im Rahmen des strategischen Risikomanagements werden die grundsätzlichen Risikoziele eines Unternehmens sowie dessen strategische Richtung festgelegt. Klassische Wohnungsunternehmen, die als eher risikoscheue Investoren gelten, ver-

folgen beispielsweise die Zielsetzung der nachhaltigen Entwicklung des Immobilienbestandes (Abbau von Instandhaltungstau) sowie einer nachhaltigen Sicherung der Wertstabilität des Immobilienbestandes.



Auszug aus dem Programm Mevivo

tiven Risikomanagement gehört auch die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten.

Die Verkehrssicherungspflicht ist eine Rechtspflicht. Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Vermeidung, Beseitigung oder Reduzierung von Gefahrenquellen zu ergreifen. Wird diese Pflicht schuldhaft verletzt und es kommt zu einem Personen- oder Sachschaden, besteht gemäß § 823 Abs. 1 BGB Anspruch auf Schadensersatz für den Geschädigten. Die ordnungsgemäße Durchführung der Verkehrssicherungspflichten nimmt somit maßgeblichen Einfluss auf das Risikomanagement-Ergebnis.

Ein Beispiel

Diese wesentliche Verbindung zwischen Risikomanagement und Verkehrssicherung haben auch die „Wohnraumkönner“ der Baugenossenschaft Langen eG (www.wohnraumkoenner.de) erkannt. Die Genossenschaft möchte zukünftig die Umsetzung der Verkehrssicherung stärker kontrollieren. Hierbei sollen insbesondere die Einhaltung definierter Fristen, die Anzahl gemeldeter Mängel und Schäden sowie die Dauer der Mängelbearbeitung überwacht werden. Diese Ergebnisse sollen dann im Rahmen des Risikomanagements regelmäßig ausgewertet werden.

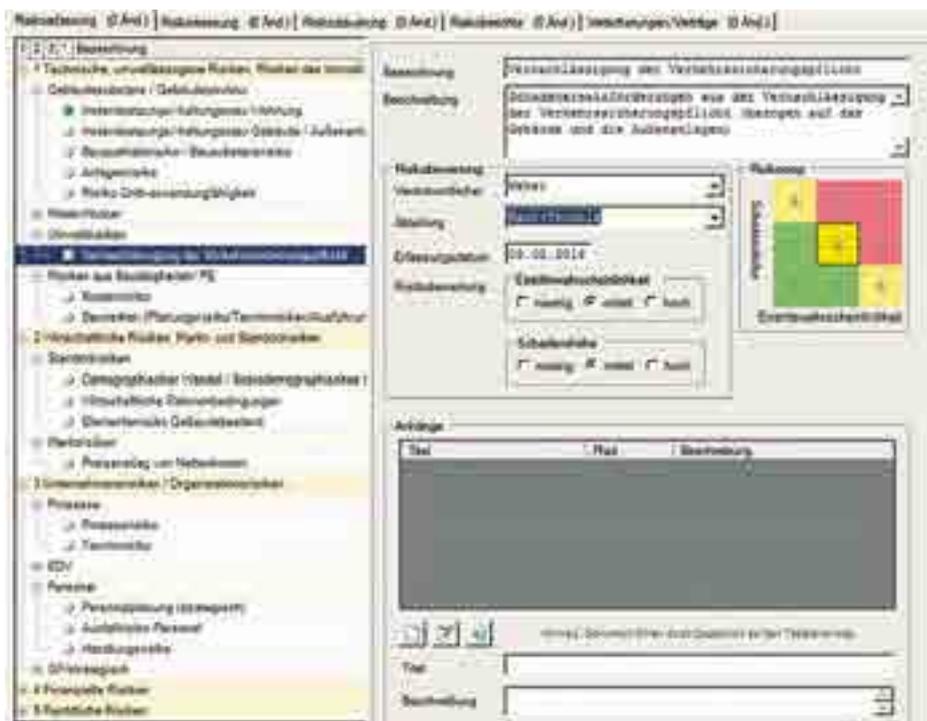
Pflichtenheft

Voraussetzung für die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten ist die Erstellung eines Pflichtenhefts. In diesem werden sowohl die spezifischen Bestandsrisiken des Wohnungsunternehmens festgelegt und bewertet als auch Zeit- und Fristenpläne zur Umsetzung der Verkehrssicherungsmaßnahmen dokumentiert.

Die Baugenossenschaft Langen verfügt über ein umfassendes Pflichtenheft mit mittlerweile mehr als 80 Prüfpflichten für Wohngebäude. Der Katalog der Verkehrssicherungspflichten ist im System Mevivo der Wowiconsult GmbH hinterlegt. Zu den jeweiligen Maßnahmen lassen sich verschiedene Eckdaten erfassen:

- Prüfungspflicht inkl. entsprechender Gesetzestexte,
- Prüfungsart,
- Verantwortliche Personen für die Durchführung der Maßnahmen,
- Ausführungsintervalle inkl. Erinnerungsfunktion vor Ablauf der Prüffrist,
- Ergebnisse der Besichtigungen (Vorhandensein von Schäden oder Mängeln) und daraus resultierende Aufgaben,
- Fotos.

Die Ergebnisse der Maßnahmendurchführung können mobil erfasst und protokolliert werden. Gleichzeitig lassen sich Notizen hinterlegen und



Auszug aus dem Programm Avestrategy

Schadensmeldungen auslösen. Dadurch wird eine manipulationssichere Dokumentation aller Maßnahmen gewährleistet.

Risikokennzahlen

Zur aktiven Steuerung und Überwachung relevanter Objekt-, Markt- und Unternehmensrisiken setzt die Baugenossenschaft Langen das Modul „Risikomanagement“ der Software Avestrategy ein. Im System ist bereits ein Risikokatalog mit den für das Unternehmen relevanten Risiken hinterlegt. Zudem wurden wesentliche Risikokennzahlen definiert, die durch das Unternehmen laufend überwacht und kontrolliert werden. Nun sollen für Risiken, die sich aus der Vernachlässigung der Verkehrssicherungspflichten ergeben, weitere Kennzahlen herangezogen werden.

Besonderer Fokus bei der Kennzahlenanalyse liegt dabei auf der Analyse der Qualität, der Kosten sowie der Bearbeitungszeit bei der Umsetzung der Verkehrssicherungspflichten. Für die Auswertung werden die relevanten Daten aus Mevivo über eine Schnittstelle an das Modul Risikomanagement übergeben. Folgende Kennzahlen dienen zur Risikobewertung der Verkehrssicherungspflichten:

- Anzahl gemeldeter Mängel und Schäden,
- Einhaltung definierter Fristen,
- Dauer der Mängelbeseitigung und Schadenbearbeitung,
- Kosten der Bearbeitung,
- Häufigkeit auftretender Schäden in bestimmten Objekten/an bestimmten Gewerken,
- Beschwerden/Reklamationen.

Durch die Definition von Schwellenwerten für die Risikokennzahlen ist es zudem möglich, auffällige Risiken und Risikobereiche rechtzeitig zu erkennen: Werden kritische Schwellenwerte überschritten, ist dies das Signal, die Risiken sowie die Gegenmaßnahmen zu überprüfen.

Einblick in die Umsetzung

Aus den Ergebnissen will die Unternehmensführung einen tieferen Einblick in die Umsetzung der Verkehrssicherungsmaßnahmen erhalten und möglichen Handlungsbedarf ableiten, etwa:

- Wie lässt sich der Prozess schneller und effizienter gestalten?
- Wie lassen sich die Personalressourcen effizienter planen?
- Welche Verkehrssicherungsmaßnahmen sollten an externe Unternehmen übertragen werden?
- Bei welchen Objekten und an welchen Gewerken treten häufig Mängel oder Schäden auf und wie lassen sich diese Erkenntnisse für die Planung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nutzen?
- Bei welchen Maßnahmen ist eine Anpassung der vorgesehenen Prüfrhythmen erforderlich?
- Wie kann die Qualitätssicherung noch besser sichergestellt werden?

Die Durchführung der Verkehrssicherungspflichten ist Teil des gesamtheitlichen Risikomanagements. Durch eine bessere Verknüpfung der Themen und der technischen Systeme lassen sich prozessuale, strukturelle und organisatorische Optimierungspotenziale aufzeigen. ■

HAUFE.Stellenmarkt

für Fach- und Führungskräfte



Foto: Khakimullin Aleksandr/shutterstock.com

Buchungsschluss
für die nächste Ausgabe
ist am **09.03.2017**.

Zielgruppe **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

Geschäftsführung (m/w)

über ifp - Institut für Managementdiagnostik Will & Partner GmbH & Co. KG
Nordrhein-Westfalen
Job-ID 004881945

Kaufmännischer Geschäftsführer (m/w)

Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH
Cottbus
Job-ID 004756825

Projektleiter Wohnungsbau (m/w)

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH
Ulm
Job-ID 004882076

WEG-Verwalter (m/w) als zukünftiger Abteilungsleiter

Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG
Laupheim
Job-ID 004881473

Geschäftsführer (m/w)

Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG
Wuppertal
Job-ID 004766871

Assistentin / Assistent der Geschäftsleitung

Baugenossenschaft Lörrach eG
Lörrach
Job-ID 004770026

Bilanzbuchhalter (m/w)

Hofheimer Wohnungsbau GmbH
Hofheim
Job-ID 004748882

Geschäftsführer (m/w)

Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG
Großraum Amberg und Regensburg
Job-ID 004723347

Mitarbeiter (m/w) Raumkommission

Klinikum der Universität München
München
Job-ID 004636686

Job-ID eingeben und bewerben!

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

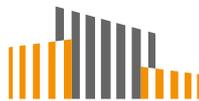


Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

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 **Immobilien**services

Änderungen im Aufsichtsrat unserer Gesellschaft

Aus dem Aufsichtsrat wurden abberufen:

Herr Franz Thole, Bremer Landesbank, zum 31.12.2016
Herr Harald Groppe, Bremer Landesbank, zum 31.12.2016

In den Aufsichtsrat wurden neu berufen:

Herr Axel Seidenschwarz, Bremer Landesbank, zum 01.01.2017
Herr Thomas Wreesmann, Bremer Landesbank, zum 01.01.2017

GSG OLDENBURG
Bau- und Wohngesellschaft mbH
Der Geschäftsführer



Jede Woche die aktuellsten
Informationen mit dem News-
letter Wohnungswirtschaft:

- Neues aus Wohnungsunternehmen und Verbänden
- Veranstaltungshinweise
- Urteil der Woche



SCHON GEWUSST?

Mit dem Stellenmarkt von Haufe ...

... VERÖFFENTLICHEN SIE IHRE
PRAKTIKUMSANZEIGEN KOSTENLOS.



Der Stellenmarkt für Fach- und Führungskräfte – Wir schaffen Perspektiven für Ihren Erfolg: www.stellenmarkt.haufe.de

Seit unserer Gründung haben wir 5.100 Wohnungen gebaut und gehören mit 1.700 eigenen Mietwohnungen und 1.900 verwalteten Wohnungen nach WEG zu den großen Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg.

Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir baldmöglichst einen

WEG-Verwalter (m/w) als zukünftigen Abteilungsleiter

Ihre Aufgaben:

- Kaufmännische und technische Betreuung der Wohnungseigentümergeinschaften
- Anleitung und Führung eines Teams von 5 Mitarbeitern
- Erfüllung der geschäftspolitischen Ziele der Genossenschaft
- Verantwortung für die Aufbau- und Ablauforganisation der Abteilung
- Sicherstellung eines kundenfreundlichen Geschäftsbetriebs und reibungsloser effizienter Arbeitsabläufe

Ihr Profil:

- Einschlägige Berufsausbildung/Studium sowie mehrjährige Berufserfahrung in der WEG-Verwaltung
- Technisches Interesse
- Gute EDV-Kenntnisse
- Team- und Kommunikationsfähigkeit
- Sicheres Auftreten sowie Durchsetzungsvermögen
- Strukturierte und zielorientierte Arbeitsweise
- Zuverlässigkeit, Belastbarkeit, Flexibilität und hohe Einsatzbereitschaft

Fühlen Sie sich angesprochen und wollen Ihre berufliche Zukunft mit uns – einem sicheren und innovativen Partner – gemeinsam gestalten, dann senden Sie bitte Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres Gehaltswunsches bis 17.03.2017 postalisch an:

Genossenschaft
für Wohnungsbau
Oberland eG



Marktplatz 18
88471 Laupheim
Telefon 07392/7097-0
E-Mail: info@gwo.de
www.gwo.de



WWW.GARTENSTADT-KARLSRUHE.DE



Unsere Wohnungsgenossenschaft bietet mit rund 2.000 Mietwohnungen seit über 100 Jahren attraktiven Lebensraum in Karlsruhe an. 10.000 Mitglieder profitieren von der Vermögensbildung unserer eigenen Spareinrichtung.

Im Rahmen der altersbedingten Nachfolge des Stelleninhabers suchen wir zum 01. März 2018 eine/n

Bereichsleiter/in Finanzen und Controlling

Ihre Aufgaben

- Führung und Organisation des Bereichs mit den Schwerpunkten Rechnungswesen, Finanzbuchhaltung, Betriebskostenabrechnung, Spareinrichtung, Mitgliederverwaltung sowie Finanz- und Liquiditätssteuerung
- Aufstellen der Jahresabschlüsse nach HGB
- Unternehmensplanung und -controlling
- Compliance- und Geldwäschebeauftragte/r sowie Risikocontroller/in

Ihr Profil

- Betriebs- oder volkswirtschaftliches Studium oder langjährige Tätigkeit als Bilanzbuchhalter/in
- Führungserfahrung, möglichst innerhalb der Immobilienwirtschaft
- Kommunikations- und Teamfähigkeit
- Mehrjährige Erfahrung in der Erstellung von Jahresabschlüssen und Bilanzsicherheit
- Geschäftsleiterqualifikation für Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung erwünscht, aber nicht Bedingung

Unser Angebot

- Selbstständiges und eigenverantwortliches Arbeiten in einem modernen, zukunftsorientierten Unternehmen mit Tradition
- Leistungsorientierte Vergütung sowie freiwillige Leistungen und eine zusätzliche Altersversorgung

Bitte senden Sie Ihre aussagefähige Bewerbung unter Angabe eines möglichen Eintrittstermins an den Vorstand der Gartenstadt Karlsruhe eG, Ostendorfplatz 2, 76199 Karlsruhe, oder per E-Mail an: bewerbung@gartenstadt-karlsruhe.de
Für Fragen steht Ihnen Ralf Neudeck unter Telefon 0721 9 88 21-11 zur Verfügung.

Layout: © www.projektart.eu



Hier
wohnt
Ulm.

Für unser Team Bautechnik suchen wir baldmöglichst einen Diplom-Ingenieur (m/w), Master oder Bachelor der Fachrichtung Architektur, Bauingenieurwesen oder Projektmanagement Bau als

Projektleiter Wohnungsbau (m/w)

Sie möchten gerne eigenständige Projekt- und Bauleitungsverantwortung im Wohnungsbau übernehmen? Wir freuen uns auf eine Persönlichkeit mit fachlicher und sozialer Kompetenz. Auf Basis Ihres breiten Fachwissens sind Sie bereit, die komplette Projektabwicklung beim größten Wohnungsunternehmen in Ulm verantwortlich zu übernehmen.

Sie bringen mit:

- Hohe Einsatzbereitschaft und eigenverantwortliches Arbeiten
- Strukturierte und ergebnisorientierte Arbeitsweise
- Kenntnisse in HOAI und VOB
- MS-Office- und AVA-Software-Kenntnisse
- PKW-Führerschein Klasse B

Ihre Aufgaben bei Neubau- & Modernisierungsvorhaben:

- Projektentwicklung und -vorbereitung
- Steuerung der Budgets, Kosten, Termine, Leistungen, Qualität
- Bauleitung, Überwachung
- Koordination und Steuerung der externen Architektur- & Ingenieurbüros
- Steuerung der Bauunternehmen und Handwerker

Als Arbeitgeber bieten wir einen sicheren Arbeitsplatz in einem modernen und wirtschaftlich erfolgreichen Unternehmen mit technisch hervorragend ausgestatteter Infrastruktur. Wir betreuen rund 7.000 Wohnungen und engagieren uns erfolgreich für den Neubau und die Modernisierung von Mietwohnungen. Objektbewirtschaftung und die Fremdverwaltung gehören ebenso zu unseren Aufgaben. Es erwarten Sie flexible Arbeitszeiten sowie individuelle Weiterbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten. Die Vergütung und Nebenleistungen erfolgen gem. TVöD.



Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung

mit Angabe Ihrer Einkommenserwartung per Post oder an bewerbung@uws-ulm.de.
Bewerbungsfrist bis 12.03.2017.



Unternehmerische Gesamtverantwortung

Als leistungsfähiges Wohnungsunternehmen managt unser Kunde in einer sehr attraktiven und prosperierenden Region in Nordrhein-Westfalen ca. 4.000 WE. Auf einer wirtschaftlich gesicherten Basis verfolgt die Kommune als Gesellschafterin das Ziel, die Potenziale und Synergien im Immobiliensektor konsequent zu nutzen. Angestrebt wird eine zukunftsorientierte Geschäftsstrategie im Sinne eines dynamischen Portfoliomanagements sowie einer stetigen Optimierung der Prozesse und Qualität. Neben dem verstärkten Auftreten als Partner in der Stadtentwicklung sollen die Marktchancen im Bauträgergeschäft sowie im Angebot von Immobiliendienstleistungen wahrgenommen werden. Aufgrund einer Nachfolgeregelung sucht man für diese Aufgabe eine kompetente und engagierte Persönlichkeit.

Geschäftsführung (m/w)

In der Position der Geschäftsführung tragen Sie die unternehmerische Verantwortung, wobei Ihnen in Abstimmung mit der Gesellschafterin ein großer Gestaltungsspielraum eröffnet wird. Die Steuerung sämtlicher Geschäftsaktivitäten richten Sie an den Maßstäben von Effizienz und Transparenz aus und erarbeiten auf der Basis der strategischen Ziele einen Maßnahmenplan für die Bestandsoptimierung, Projektentwicklungen oder Dienstleistungsmandate. Dabei werden Sie die Entwicklung vom Bestandsunternehmen zu einem modernen Immobiliendienstleister konsequent begleiten. Ferner stärken Sie als Integrationsfigur das vorhandene lokale Kontaktnetzwerk.

Als Voraussetzung wird eine fundierte Ausbildung, bevorzugt aber ein erfolgreiches Studium mit betriebswirtschaftlichem, juristischem oder technischem Schwerpunkt, erachtet. Darauf aufbauend haben Sie breite Führungserfahrung in der Immobilien- oder Finanzwirtschaft erlangt und damit das Fundament für eine generalistische Managementaufgabe geschaffen. Praktische Erfahrungen in der Bewirtschaftung und/oder dem Bauträgergeschäft runden Ihr Profil ab. Persönlich sollten Sie sich durch eine starke unternehmerische Prägung auszeichnen und mit analytischer Schärfe, Kreativität sowie Weitblick agieren. Mit sozialer Kompetenz und Souveränität fördern Sie den Teamgeist und begeistern Ihre Mannschaft für das aktive Mitwirken am Veränderungsprozess. Durch eine stetige Kommunikation schaffen Sie die notwendige Transparenz gegenüber der Gesellschafterin sowie Öffentlichkeit.

Haben wir Ihren Unternehmergeist und Ihre Neugier geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer MA 16.390. Vorab beantworten Ihnen Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) sowie Frau Merle Klarman (Tel.: 0221/20506-101; merle.klarman@ifp-online.de) gerne Ihre Fragen. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Bewerbung absolut vertraulich.

Als leistungsstarke kommunale Gesellschaft sind wir seit über 90 Jahren auf dem Heidelberger Immobilienmarkt aktiv. Neben der Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen rund 7.200 Wohnungen verwalten wir rund 1.500 Einheiten für Dritte und nach WEG. Darüber hinaus betreiben wir Bauträgergeschäft und betätigen uns als Sanierungsträgerin nach BauGB.

Im Zuge einer Nachbesetzung suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

Leiter/in Stabsstelle Unternehmensentwicklung & Organisation

in Vollzeit

Ihr Aufgabengebiet:

In dieser Position obliegt Ihnen die Leitung eines engagierten Expertenteams für die Bereiche Organisation/Zentrale Dienste, Personal/Gehaltsabrechnung und Unternehmenskommunikation. Dabei sind Sie schwerpunktmäßig mit Aufgaben der Personalleitung und der Unternehmensorganisation betraut. Die Stabsstelle ist direkt der Geschäftsführung unterstellt, die Sie bei der strategischen und organisatorisch-prozessualen Weiterentwicklung des Unternehmens sowie bei vielfältiger Verbandstätigkeit qualifiziert unterstützen. Dazu gehören beispielsweise die Erarbeitung von Positionspapieren zu wohnungspolitischen Themen sowie die Konzeption und Organisation von Fachtagungen. Klassische Referententätigkeiten wie das Erstellen von Präsentationen und Vorlagen runden Ihre Aufgaben ab.

Unsere Anforderungen:

Sie verfügen über ein abgeschlossenes rechts- oder betriebswissenschaftliches Studium und konnten bereits Erfahrung in einer Position mit vergleichbaren Aufgaben oder in einem der Tätigkeitsschwerpunkte sammeln. Eine wohnungswirtschaftliche Zusatzqualifikation ist von Vorteil. Sie überzeugen durch kommunikative Stärke, die Sie in einer sehr guten Ausdrucksfähigkeit in Wort und Schrift unter Beweis stellen. Analytische Fähigkeiten, hervorragendes organisatorisches Geschick und konzeptionelle Stärke sind ebenso unabdingbar. Es gelingt Ihnen, sich schnell in neue Themen einzuarbeiten. Dabei ist eine selbstständige und ergebnisorientierte Arbeitsweise für Sie selbstverständlich. Hohe Leistungsbereitschaft und verbindliches Auftreten zeichnen Sie ebenso aus wie Ihre Fähigkeit, im Team zu arbeiten.

Unser Angebot:

Wie bieten Ihnen eine außertarifliche und leistungsorientierte Vergütung mit sehr guten Sozialleistungen an.

Bitte richten Sie Ihre aussagekräftige Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 15. März 2017 an die Geschäftsführung, gern auch elektronisch an personal@ggh-heidelberg.de.

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg, Berghheimer Str. 109, 69115 Heidelberg
www.ggh-heidelberg.de



Die Bau- und Sparverein Ravensburg eG sucht im Zuge einer Nachfolgeregelung ein

hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w)

bis spätestens zum **1. August 2017 oder früher** für den kaufmännischen Bereich und die Verwaltungsebene. Zusammen mit einem weiteren hauptamtlichen Vorstandsmitglied werden Sie unsere zukunftsfähig aufgestellte Genossenschaft als einer der großen Wohnraumanbieter in der Region auf dem erfolgreich eingeschlagenen Wachstumspfad weiterführen.

Angesichts der komplexen Anforderungen der Wohnungswirtschaft erwarten wir vom neuen Vorstandsmitglied eine einschlägige und fundierte Ausbildung sowie eine mehrjährige wohnungswirtschaftliche Berufspraxis. Erfahrungen in einem genossenschaftlichen Unternehmen wären von Vorteil.

Ein engagiertes und schlagkräftiges Team unterstützt Sie bei Ihren neuen Aufgaben und Zielen. Vollständige und aussagekräftige Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte bis zum **9. März 2017** an:

Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Dr. Hans Gerstlauer

Postfach 1149

88181 Ravensburg

(Diskretion und das Beachten von Sperrvermerken werden zugesichert)

www.bsv-rv.de . personal@bsv-rv.de



Die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC) ist ein erfolgreiches kommunales Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von über 17.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Die GWC mit 130 Beschäftigten ist zugleich Mutterunternehmen und leitende Einheit des GWC-Konzerns, zu dem folgende Tochtergesellschaften gehören: Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH, GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH und Lagune Cottbus GmbH. Der Gesamtkonzern hat über 250 Mitarbeiter/-innen. Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung und zur Verstärkung der Geschäftsleitung suchen wir zur Einstellung im 2. Halbjahr 2017 einen

Kaufmännischen Geschäftsführer (m/w)

Ihre Aufgaben:

- Vorbereitung und Erstellung von Jahres- und Konzernabschlüssen des Mutterunternehmens und der Töchter
 - Mitwirkung bei der Erstellung der Steuererklärungen im Konzern
 - Bearbeitung von kaufmännischen und steuerlichen Sachverhalten mit Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Banken
 - Ansprechpartner für Betriebsprüfer des Finanzamtes
 - Auswertung und Umsetzung der Ergebnisse aus Betriebs- und sonstigen Prüfungen
 - Fachliche Leitung und Kontrolle der Bereiche Finanz- und Mietenbuchhaltung, Unternehmens- und Objektfinanzierung, Versicherung und innere Verwaltung
 - Führung, Anleitung und Kontrolle der Mitarbeiter der genannten Bereiche
 - ordnungsgemäße Abwicklung aller kaufmännischen Vorgänge unter Berücksichtigung unternehmensinterner, gesellschaftlicher und externer Richtlinien und Gesetze
 - Sicherung der Finanzierung von Baumaßnahmen, Vorbereitung zum Abschluss von Kreditverträgen
 - Überwachung und Aktualisierung der Darlehensportfolios zur Sicherung optimaler Zinsen und Beleihungswerte
 - Erstellung und Analyse der betriebs- und finanzwirtschaftlichen Kenngrößen zur kaufmännischen Steuerung des Unternehmens und Reporting an Aufsichtsrat und Gesellschafter
 - konzeptionelle Steuerung und Weiterentwicklung der kaufmännischen Funktionen, insbesondere Planung, Controlling, Liquiditäts- und Risikomanagement
 - Gewährleistung einer umfassenden strategischen Unternehmens- sowie der operativen Finanz- und Erfolgsplanung und permanente Abstimmung mit dem Vorsitzenden der Geschäftsführung
- Sie vertreten das Unternehmen gemeinsam mit dem Vorsitzenden der Geschäftsführung bzw. mit einem Prokuristen.

Ihr Profil:

- erfolgreich abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Hochschulstudium mit Schwerpunkt Buchführung/Finanzen/Steuern
- examinierter Wirtschaftsprüfer (m/w) oder mehrjährige Tätigkeit in der Wirtschaftsprüfung, vorzugsweise in Immobilienunternehmen
- nachgewiesene Kenntnisse der Bilanzierungsvorschriften für Wohnungsunternehmen
- nachgewiesene mehrjährige Führungserfahrung
- ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit und soziale Kompetenz

Wir bieten:

- hervorragende Arbeitsbedingungen
- selbstständige und erfolgsorientierte Tätigkeit in einem angenehmen kommunalen Umfeld
- attraktives Gehalt mit Erfolgsanteile, Rentenregelungen und Dienstwagen mit Privatnutzung

Es ist an ein langfristiges Engagement gedacht. Die Erstbestellung erfolgt für 5 Jahre. Dabei setzen wir voraus, dass nach angemessener Zeit der Lebensmittelpunkt in die Stadt Cottbus oder deren näheren Umkreis verlegt wird.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, bewerben Sie sich bitte bis zum **15. März 2017** mit vollständigen Bewerbungsunterlagen und Angaben zum möglichen Eintrittstermin sowie Ihren Gehaltsvorstellungen bei:

Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH, Aufsichtsratsvorsitzender
Herr Reinhard Drogl, Werbener Straße 3, 03046 Cottbus, bzw.
per E-Mail an: ines.tangermann@gwc-cottbus.de



**Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH**

SCHLÜSSELPOSITION GESUCHT?



DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Hier öffnen sich neue Türen für Ihren beruflichen Erfolg!

Unter www.stellenmarkt.haufe.de finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Personal, Immobilien, Marketing, Controlling und vielen mehr.



www.stellenmarkt.haufe.de



MIETRECHT

BGB §§ 546, 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, 985

**Zahlungsverzug des Mieters;
ordentliche Kündigung**

Der Zahlungsverzug des Mieters mit einem die Bagatellgrenzen des Europäischen Verfahrens für geringfügige Forderungen („small claims procedure“) erheblich unterschreitenden Betrag kann bei einem langjährigen Mietverhältnis die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB u. U. nicht rechtfertigen.

LG Berlin, Urteil vom 20.10.2016, 67 S 214/16

Bedeutung für die Praxis

Ein Mieter, der wegen seiner Erwerbslosigkeit an der Entrichtung des Mietzinses gehindert ist, handelt nicht schuldhaft i. S. d. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Ein Verschulden kann sich allerdings daraus ergeben, dass er auch seine Mierte deckende Transferleistungen beanspruchen kann und er die Leistung nicht rechtzeitig und unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen beantragt oder bei etwaigen Säumnissen der Behörde auf eine pünktliche Bearbeitung und Zahlung drängt. Hier kann dahinstehen, ob den Mietern bei der Beantragung und Überwachung ihrer Transferleistungen ein eigenes Verschulden zur Last gefallen ist. Denn ein solches wäre lediglich geeignet gewesen, den Vorwurf einfacher Fahrlässigkeit zu begründen. Zwar steht auch dieser vergleichsweise geringe Grad des Verschuldens der Bejahung einer schuldhaften Pflichtverletzung nicht entgegen, doch ist der darauf gründende Zahlungsverzug der Beklagten nicht hinreichend erheblich, um auch unter Berücksichtigung der sonstigen Umstände eine Beendigung des Mietverhältnisses zu rechtfertigen. Die Erheblichkeit der Pflichtverletzung ist im Rahmen einer umfassenden Abwägung zu klären, bei der sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind. Dazu zählen vor allem die beanstandungsfreie Dauer des bisherigen Mietverhältnisses, das Gewicht und die nachteiligen Auswirkungen der Vertragspflichtverletzung, eine mögliche Wiederholungsgefahr und der dem Mieter zur Last zu legende Grad des Verschuldens. Gemessen daran ist dem Zahlungsverzug der Mieter in der Gesamtschau kein Gewicht beizumessen, das die Annahme einer erheblichen Pflichtverletzung rechtfertigen würde. Es ist zu Gunsten der Mieter vor allem der bisherige beanstandungsfreie Verlauf des über 15 Jahre andauernden Mietverhältnisses zu berücksichtigen. Dieser erheblichen Dauer steht bei der gebotenen absoluten Betrachtung mit Mietrückständen in Höhe von 911,92 € ein vergleichsweise geringer Betrag entgegen, der in einem überschaubaren Zeitraum von lediglich einem halben Jahr angefallen ist und zudem nicht geeignet war, die wirtschaftlichen Interessen der gewerblichen Vermieterin spürbar zu gefährden. Eine der Vermieterin günstigere Beurteilung ergibt sich schließlich nicht daraus, dass der Kündigungsrückstand in der Summe den auf eine von den Mietern zu leistende Monatsmiete entfallenden Betrag geringfügig überschritten hat. Denn es ist allenfalls umgekehrt die Unterschreitung der Grenze des § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB, die im Wege einer abstrakten Negativabgrenzung bei einer Verzugsdauer von weniger als einem Monat unabhängig von der wirtschaftlichen Bedeutung des Rückstands zu einer Unerheblichkeit der Pflichtverletzung führen kann. Davon ausgehend bedarf es keiner Entscheidung, ob die Pflichtverletzung der Mieter bereits deshalb nicht hinreichend erheblich war, weil es sich bei dem Kündigungsrückstand von 911,92 € mit Blick auf das in den §§ 1097-1104 ZPO implementierte

INHALT

MIETRECHT

- 77 BGB §§ 546, 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, 985
Zahlungsverzug des Mieters; ordentliche Kündigung
- 78 BGB §§ 536, 543, 573
Vermietung von Wohnungen an Touristen; Minderung der benachteiligten Mieter



WEG-RECHT

- 78 WEG § 43 Nr. 1
Verbaler Streit unter Wohnungseigentümern
- 78 WEG §§ 21, 22
„Notwendige Sanierungsarbeiten“
- 79 WEG §§ 21 Abs. 5 Nr. 4 und Abs. 8; 26; 28; 43 Nr. 4
Darstellung der Instandhaltungsrücklage; gerichtliche Abberufung des Verwalters
- 79 WEG §§ 21, 26
Anforderungen an die Alternativangebote bei der Verwalterwahl (Neubestellung)
- 79 WEG §§ 10 Abs. 6 Satz 3, 24 Abs. 4
Vergemeinschaftung von Individualansprüchen; Ladungsfrist



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

**RA Heiko Ormanschick**

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

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

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

**Online:**

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

**Nutzung der QR-Codes:**

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

Europäischen Verfahren für geringfügige Forderungen („small claims procedure“, VO (EG) Nr. 861/2007) und die in dessen § 2 Abs. 1 als Grenze ausgewiesenen 2.000,00 € um eine bloße Bagatellforderung handelte.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 536, 543, 573

Vermietung von Wohnungen an Touristen; Minderung der benachbarten Mieter

Stützt der Vermieter eine außerordentliche oder ordentliche Kündigung des Mieters auf dessen unbefugte oder nicht angezeigte Untervermietung, ist bei der Prüfung der Wirksamkeit der Kündigung auf sämtliche Umstände des Einzelfalls abzustellen.

LG Berlin, Urteil vom 6.10.2016, 67 S 203/16

Bedeutung für die Praxis

Im Falle einer unbefugten Gebrauchsüberlassung ist auf sämtliche Umstände des Einzelfalls abzustellen. Für diese Abwägung sind neben der beanstandungsfreien Dauer des bisherigen Mietverhältnisses und den nachteiligen Auswirkungen der Vertragspflichtverletzung auf den Vermieter auch ein möglicher Anspruch des Mieters auf Erteilung der - tatsächlich nicht eingeholten - Untermieterlaubnis sowie ein pflichtwidriges (Vor-) Verhalten des Vermieters erheblich. Zu Gunsten der Mieter streitet nicht nur der Umstand, dass das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des ersten Kündigungsausspruchs bereits mehr als zwölf Jahre - und damit seit geraumer Zeit - unbeanstandet währte. Gegen die Erheblichkeit des behaupteten Pflichtverstoßes spricht ebenfalls, dass den Mietern ein auch von der Vermieterin nicht in Zweifel gezogenes berechtigtes Interesse zur teilweisen Überlassung der Wohnung an ihre Tochter zugestanden hätte, so dass die Vermieterin ohnehin zur Genehmigung der Gebrauchsüberlassung verpflichtet gewesen wäre. Es tritt hinzu, dass die nicht umfassend, sondern räumlich und persönlich lediglich beschränkt erfolgte Gebrauchsüberlassung angesichts der in erheblichem Umfang entfalteten touristischen Nutzung des (Wohn-)Gebäudes nicht geeignet war, die wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen der Vermieterin mehr als nur unwesentlich zu beeinträchtigen. Schon diese Umstände stehen einer hinreichenden Erheblichkeit der behaupteten Pflichtverletzung entgegen. An einer solchen fehlt es unabhängig davon aber auch deshalb, weil der Vermieterin vor Ausspruch der Kündigungen selbst gravierende Pflichtverletzungen gegenüber den Mietern zur Last gefallen sind. So hat sie gegenüber den Mietern im Vorfeld des hiesigen Rechtsstreits nicht nur schuldhaft eine materiell unwirksame Zahlungsverzugskündigung ausgesprochen, sondern an dieser in dem vor dem Landgericht zweitinstanzlich geführten weiteren Räumungsrechtsstreit unter wahrheitswidriger Verneinung der von den Beklagten zutreffend behaupteten Beeinträchtigungen durch die Vermietung von Nachbarwohnungen an Touristen bis zum dort erst nach einer umfangreichen Beweisaufnahme erfolgten Abschluss des Verfahrens festgehalten. Dieses unredliche (Prozess-)Verhalten stellt bereits für sich genommen eine besonders schwerwiegende Pflichtverletzung dar.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG-RECHT

WEG § 43 Nr. 1

Verbaler Streit unter Wohnungseigentümern

Wird ein Wohnungseigentümer von einem anderen Wohnungseigentümer auf Unterlassung bzw. auf Widerruf von Äußerungen in Anspruch genommen, die er in der Wohnungseigentümerversammlung getätigt hat, liegt eine Streitigkeit im Sinne von § 43 Nr. 1 WEG vor, es sei denn, ein Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer ist offensichtlich nicht gegeben

BGH, Beschluss vom 17.11.2016, V ZB 73/16

Bedeutung für die Praxis

Die Zuständigkeitsnorm des § 43 WEG ist zwar kein Auffangtatbestand, aber dennoch weit auszulegen. Ein Zusammenhang des anspruchsbegründenden Sachverhalts mit dem Gemeinschaftsverhältnis eröffnet den Zugang zum WEG-Gericht. Seit der vorstehenden Entscheidung dürfte eine Berufung nur noch fristwährend beim sog. Konzentrationsgericht im Sinne des § 72 Abs. 2 GVG eingelegt werden können. Der BGH-Fall war insoweit eindeutig, als die umstrittene Äußerung auf der Versammlung gefallen war. Zweifelhaft ist die Rechtslage weiterhin für den Fall, dass die „Konversation“ außerhalb der WEG-Anlage stattfindet und/oder keinen Bezug zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 21, 22

„Notwendige Sanierungsarbeiten“

Das Gesetz unterscheidet Instandhaltung, Instandsetzung, bauliche Veränderung, Modernisierung und modernisierende Instandsetzung. Den Begriff „Sanierung“ kennt das WEG nicht. Ein Beschluss über „notwendige Sanierungsarbeiten“ ist nicht eindeutig und wäre nicht nur anfechtbar, sondern sogar nichtig.

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 11.1.2017, 539 C 41/15

Bedeutung für die Praxis

Die Ablehnung eines Beschlussantrags ist i. d. R. geboten, wenn ein Positivbeschluss zu diesem so formulierten Antrag erkenn- und vorhersehbar erfolgreich nach fristgerecht erhobener Anfechtungsklage gerichtlich für ungültig erklärt oder gar seine Nichtigkeit festgestellt werden müsste. Der Verwalter sollte hier auf einen präzisen Antrag hinwirken. Bleibt der antragstellende Eigentümer dann bei seiner Pauschalantragsstellung, sollte die Mehrheit diesen (!) Antrag ablehnen und nicht generell bestimmte Regelungen zum betreffenden Themenkomplex verweigern. Im gegenteiligen Fall wäre eine erneute Vorbefassung der Eigentümerversammlung bloße Förmelerei und nicht erforderlichlich vor Beschreiten des Rechtswegs.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 21 Abs. 5 Nr. 4 und Abs. 8; 26; 28; 43 Nr. 4

Darstellung der Instandhaltungsrücklage; gerichtliche Abberufung des Verwalters

1. Die Darstellung der Instandhaltungsrücklage entspricht auch dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn eine Aufschlüsselung nach einzelnen Eigentümern nicht erfolgt. Auch ist es nicht notwendig, Abgänge der Instandhaltungsrücklage konkret nach Datum der Beschlussfassung und durchgeführter Maßnahme zu bezeichnen.
2. Der Antrag eines Wohnungseigentümers, den Verwalter außerordentlich abzuberufen, ist grundsätzlich unzulässig, wenn sich die Eigentümer nicht hiermit auseinandersetzen konnten.

AG Halle/S., Urteil vom 26.1.2017, 122 C 2318/16

Bedeutung für die Praxis

Die Instandhaltungsrücklage ist Teil des Verbandsvermögens. Anteile an diesem können nicht isoliert vom Wohnungseigentümer übertragen werden. Gegenteilige Formulierungen in alten notariellen Verträgen sind obsolet. Es ist unerheblich, ob der Erwerb von Wohnungseigentum rechtsgeschäftlich oder im Wege der Zwangsversteigerung erfolgt. Vor diesem Hintergrund haben die einzelnen Eigentümer auch keine Anteile an der Instandhaltungsrücklage (vgl. § 10 Abs. 6 und 7 WEG). Die Vorbefassung der Wohnungseigentümergeinschaft ist selten nachweisbar eine unnötige Förmelerei. Nur dann wäre der direkte Weg zum Gericht eröffnet. Ansonsten muss der Beschlussantrag einmal auf der Versammlung „durchgefallen“ sein (Negativbeschluss).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 21, 26

Anforderungen an die Alternativangebote bei der Verwalterwahl (Neubestellung)

1. Liegen der Eigentümerversammlung 3 aussagekräftige Alternativangebote zur Wahl eines Verwalters vor, ist es unschädlich, wenn ein Angebot am Versammlungstag zurückgenommen wird.
2. Hinsichtlich der Berechtigung zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung und des Stimmrechts ist allein auf die Umschreibung im Grundbuch abzustellen, um Rechtsklarheit auch für den Verwalter und die Miteigentümer herzustellen.

AG Bonn, Urteil vom 22.7.2016, 27 C 160/15

Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung der Gemeinschaft soll nach der Rechtsprechung nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn sie auf einer hinreichend fundierten Tatsachengrundlage beruht. Deshalb wird meist postuliert, dass vor der Beschlussfassung über die Wahl eines neuen Verwalters und dessen Vertrag mindestens drei Vergleichsangebote eingeholt werden müssten (vgl. etwa LG Dortmund, Urteil vom 21.10.2014, 1 S 371/13). Dies ist etwa bei Sondersituationen auf Inseln in der Nord- oder Ostsee oft schwierig; Anbieter vom Festland sind dort i. d. R. teurer und einheimische Unternehmen machen sich nicht wirklich immer Konkurrenz. Dagegen sind bei der Wiederwahl des aktuellen Verwalters Alternativangebote entbehrlich.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 10 Abs. 6 Satz 3, 24 Abs. 4

Vergemeinschaftung von Individualansprüchen; Ladungsfrist

Durch den Umstand, dass der Ermächtigungsbeschluss zur Vergemeinschaftung von Individualansprüchen wegen eines weiten Ermessensspielraums der Wohnungseigentümer ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, ist gerade noch nichts darüber gesagt, ob der Anspruch wirklich besteht.

Eine Unterschreitung der 2-wöchigen Ladungsfrist führt im Fall der Anfechtung nicht ohne Weiteres zur Ungültigerklärung der in der Versammlung gefassten Beschlüsse, vielmehr wird die Fristunterschreitung nur relevant, wenn der Anfechtende durch die Fristunterschreitung gehindert war, an der Versammlung teilzunehmen, einen Vertreter zu entsenden oder sich auf die Versammlung hinreichend vorzubereiten.

AG Pinneberg, Urteil vom 11.10.2016, 60 C 39/16

Bedeutung für die Praxis

Die Wohnungseigentümer haben bei der Durchsetzung von Individualansprüchen durch den Verband als Prozessstandschafter ein weites Ermessen (Beurteilungsspielraum). Sowohl ein Positivbeschluss zum sog. „Ansziehen“ als auch ein Negativbeschluss können ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Dies hängt nicht nur vom Prozessrisiko und vom Streitwert ab. Wenn es einen einzelnen prozessfreudigen Wohnungseigentümer gibt, könnte dieser seinen Anspruch einfach durchsetzen und alle übrigen Eigentümer profitieren hiervon. Die Nichteinhaltung der Ladungsfrist gemäß § 24 Abs. 4 S. 2 WEG stellt alleine keinen Grund für die Ungültigkeit der auf der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse dar.

Der Anfechtende muss darlegen, dass ihm gerade aufgrund dieses Fehlers die Mitwirkung auf der Eigentümerversammlung versagt war (AG Idstein ZMR 2016, 318, a.A. LG München I, Urteil v. 6.11.2014, 36 S 25536/13, MietRB 2015, 47). Grundsätzlich wird aber von der h.M. (vgl. LG Frankfurt ZMR 2015, 780) die Kausalität eines formellen Beschlussfehlers widerlegbar vermutet. Nur wenn zweifelsfrei festgestellt wird, dass der Mangel keinen Einfluss auf das Beschlussergebnis hatte, ist diese Vermutung widerlegt.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

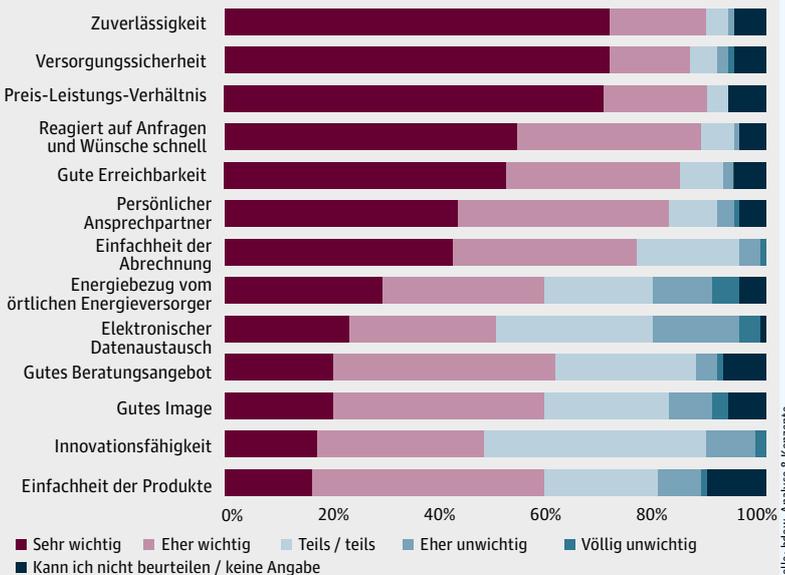
ZAHL DES MONATS

71 % Sicher versorgt

71% aller deutschen Wohnungsunternehmen halten Zuverlässigkeit und Versorgungssicherheit bei der Auswahl ihres Energieversorgers für sehr wichtig. 70% legen Wert auf ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. Außerdem werden schnelle Reaktion (54%), gute Erreichbarkeit (52%) und persönlicher Ansprechpartner (43%) als sehr wichtig erachtet. Zu diesen Ergebnissen kommt die Studie „Heizungsmarkt Wohnungswirtschaft“, die das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte für den Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e. V. (bdew) durchgeführt hat. Die Studie stellt der Energiewirtschaft insgesamt ein gutes Zeugnis aus. Denn 74% aller gewerblich-professionellen Vermieter sind sehr zufrieden oder zumindest „eher zufrieden“ mit ihrem Energieversorger. Nur 1% ist eher unzufrieden. Die Studie zeigt auch, dass die Vermieter eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Energieversorgern anstreben. Einige wünschen sich gemeinsame Mieterberatungen, um den Energieverbrauch zu verringern. Auch ganzheitliche Beratungen zu Energieeffizienz und Fördermöglichkeiten würden die Wohnungsunternehmen in Anspruch nehmen.

AUSWAHL DES ENERGIEVERSORGERS

„Wie wichtig waren für Sie bei der Wahl des Energieversorgers folgende Aspekte?“



Quelle: bdew, Analyse & Konzepte

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.mediacybernet.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



Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2017

Innovativer bauen - nachhaltig, effektiv und effizient



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



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW | 2017

© Shutterstock.com /
Grapesstock,
osiv, radomia

Ich will etwas bewegen.

Dafür brauche ich den richtigen Partner.

Johannes Voßwinkel, Heizungsbauermeister

Unsere Lösungen.
Ihre Leistung.

Besuchen Sie uns:

ISH | 14. - 18.3.2017
Halle 8
Stand B 93

Zusammen Ziele erreichen - besuchen Sie uns auf der ISH 2017

Sie planen und installieren jeden Tag Heiztechnik, die ökonomisch, ökologisch und intelligent vernetzt sein soll. Wir bieten maßgeschneiderte, ganzheitliche Lösungen, die genau Ihren Anforderungen und den Bedürfnissen Ihrer Kunden entsprechen. Entdecken Sie auf der ISH 2017 unsere Lösungskompetenz für Ihre Leistungen - in den neuen Vaillant Themenwelten!

Mehr Informationen zur ISH und unseren Themenwelten finden Sie auf vai.vg/ish