

Mag. Nr. 20504-574
10 004

DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

04 2016

69. Jahrgang C 3188

WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND NACHHALTIGKEIT

Ein Gesamtbegriff zur Profilschärfung

► 34

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Beteiligungsrechte: Bedeutung
für Wohnungsunternehmen

► 12

ENERGIE + TECHNIK

Anforderungen an
Sanitärräume für Muslime

► 56

MARKT + MANAGEMENT

Cloud Computing: Effizienz-
Chancen durch Mobilität

► 73

B&O STEHT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Instandhalten
Modernisieren
Bauen



VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Wohngesundheit und nachhaltiges Bauen

Nachhaltigkeitskonzeptionen sind in der Wohnungswirtschaft längst angekommen. Sie entwickeln sich konstant weiter, Anfang März z. B. mit der Aktualisierung des „Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) - eine Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen“. Bereits Ende Februar ist der GdW für diesen Leitfaden mit dem Immobilienmanager Award in der Kategorie „Nachhaltigkeit“ ausgezeichnet worden (siehe Seite 39).

Viele Fragen im Kontext der Nachhaltigkeitsthemen sind allerdings noch unbeantwortet oder ergeben sich erst im Zuge genauerer Betrachtung. Dazu gehören u. a. Fragen nach Produktkreisläufen oder der Raumluftqualität. Wie kann Bauen z. B. in kompletten Produktzyklen funktionieren, ohne dass Abfall entsteht? Was ist im Hinblick auf den Brandschutz, die Ökobilanz und die Kosten zu beachten?

Hiermit hat sich die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt - mit Fokus auf Dämmmaterialien im Neubau und bei der Sanierung - befasst. Sie ließ vom Institut für angewandte Energiesimulation und Facility Management (ifes) wissenschaftlich untersuchen, welche Materialien für ihre Immobilienbestände optimal sind. Welche Empfehlungen sich daraus ergeben haben, lesen Sie ab Seite 30.

Was kann bereits bei der Ausschreibung und auf der Baustelle getan werden, wenn man an die spätere Raumluftqualität denkt? Funktioniert geprüft gesundes Bauen und Modernisieren unter den Rahmenbedingungen eines kleineren Wohnungsunternehmens? Am Beispiel einer Seniorenwohnanlage am südöstlichen Rand des Harzes in Sachsen-Anhalt zeigen wir, wie (Seite 26).

Mit der Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylbewerbern nach Deutschland ergeben sich für die Wohnungsunternehmen neue, teils religiös bedingte Anforderungen für die Ausstattung der Wohnungen. Im Speziellen gehen wir ab Seite 56 auf die Gestaltung von Sanitärräumen für Muslime in Wohnungen und Notunterkünften ein.

Ich wünsche Ihnen eine facettenreiche Lektüre!

Ihre



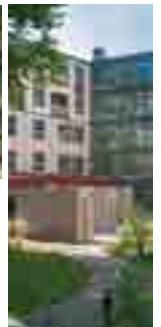
Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



Quelle: Neue GeWoGe



» Ressourcen
schonendes
Bauen?!
Zukunftsorientierte
Energiekonzepte?!
Sicher und bezahlbar!
Sprechen Sie uns an!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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





TITEL

▶ 34

Der Weg zum Nachhaltigkeitsbericht

Die Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts nach DNK-Kriterien ist eine spannende Aufgabe. Ein motivierender Erfahrungsbericht.



STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

▶ 12

Beteiligungsrechte

Was müssen Wohnungsunternehmen als Bauherren beachten, um Auseinandersetzungen mit Wutbürgern zu vermeiden?



NEUBAU UND SANIERUNG

▶ 50

Deutscher Bauherrenpreis

Der Bauherrenpreis zeichnet in den Kategorien Modernisierung und Neubau beispielgebende Projekte für den Wohnungsbau von morgen aus.

**STÄDTEBAU
UND STADTENTWICKLUNG**

- 6 Meldungen
- 12 **Beteiligungsrechte - Bedeutung für Wohnungsunternehmen**
Das öffentliche Planungsrecht und der „Wutbürger“

THEMA DES MONATS: NACHHALTIGKEIT UND WOHNGESUNDHEIT

Sozial, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltiges Handeln erhält einen immer höheren Stellenwert – auch in der Immobilienwirtschaft. So wird der Nachweis des nachhaltigen Agierens z. B. in der Außendarstellung von Unternehmen oder bei der Beurteilung ihrer Kreditwürdigkeit zunehmend wichtiger. Viele Wohnungsunternehmen zeigen daher in Nachhaltigkeitsberichten ihr verantwortungsvolles Handeln, belegen durch eine NaWoh-Zertifizierung den nachhaltigen Ansatz von Planung und Realisierung ihrer Wohnungsbauvorhaben, lassen die Nachhaltigkeit von Dämmstoffen für ihre Bauansprüche untersuchen oder achten auf eine geprüft raumgesunde Erstellung ihrer Bauten. Unser Thema des Monats zeigt Beispiele auf.



▶ 20

Foto: Sebastian Schels, München

Quelle: NaWoh, Foto: Howage

ENERGIE UND TECHNIK

► 60



Quelle: VSWG

Altersgerechter Wohnraum

Altersgerechter Wohnraum fehlt. Wie kann die technische und bauliche Anpassung von Wohnraum organisiert und finanziert werden?

NEUBAU UND SANIERUNG

14 Meldungen

20 Ist zu viel Nachhaltigkeit ungesund?

Thema des Monats: Nachhaltiges und gesundes Bauen

22 Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft

Thema des Monats:
NaWoh-Siegel des GdW

26 Wohngesundes Bauen für Senioren

Thema des Monats:
Geprüft raumgesundes Seniorendomizil

30 Wärmedämmverbundsysteme auf dem Prüfstand

Thema des Monats: Nachhaltigkeit

34 Der Weg zum Nachhaltigkeitsbericht

Thema des Monats: Nachhaltigkeit als Gesamtbegriff zur Profilschärfung

38 Kein Ding der Unmöglichkeit

Thema des Monats: Umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung

42 Der bestechende Charme der Fünfziger

Wohnen im Denkmal

46 Neubau im Herzen der Gothaer Innenstadt

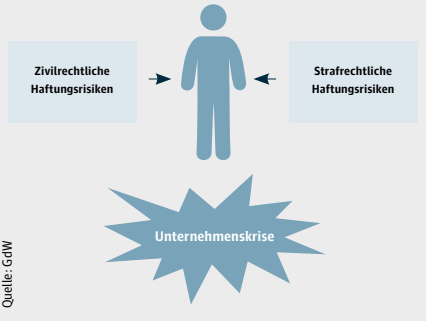
Ein zukunftsorientiertes Projekt im genossenschaftlichen Wohnungsbau

50 Deutscher Bauherrenpreis: Anregungen für den Wohnungsbau von morgen

Hohe Qualität zu tragbaren Kosten

MARKT UND MANAGEMENT

► 70



Bilanz- und Steuerwissen

Wie können Haftungsrisiken von Unternehmensleitern in der Krise begrenzt werden? Welche Anforderungen gehen damit einher?

ENERGIE UND TECHNIK

54 Meldungen

56 Anforderungen an Sanitärräume für Muslime

Trinkwasserhygiene

60 Gibt es ausreichend altersgerechten Wohnraum?

Pflegen zu Hause

64 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

66 Meldungen

70 Haftungsrisiken von Unternehmensleitern in der Krise

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

73 Effizienz-Chancen durch Mobilität

Cloud Computing als Basis von Effizienzgewinnen in der Wohnungswirtschaft

76 Analyse, Kommunikation und Changemanagement

Beratung bei einer Softwareumstellung

80 „Trendsetter und Spürnase für Entwicklungen der Zukunft“

Interview mit Andreas Breitner

82 Stellenmarkt

RECHT

85 Mietrecht, 87 WEG-Recht

LETZTE SEITE

88 Impressum

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



„Die Badrenovierung war klasse!“

„Die Monteure haben ihre Arbeit wunderbar gemacht und waren echt schnell. In sieben Tagen war alles fertig. Außerdem haben die Handwerker sehr sauber und umsichtig gearbeitet und alles abgehängt. Mit dem neuen Bad sind wir wunschlos glücklich und können die Firma Blome auf jeden Fall weiterempfehlen. Auch die Nachbarn sind voll des Lobes!“



Erika und Jan Dijs,
Mieter aus Wilhelmshaven





MIT LEIDENSCHAFT FÜR KUNDENWÜNSCHE – DIE KÖPFE VON DR. KLEIN.

„Diese und weitere Köpfe haben im vergangenen Jahr wieder Außergewöhnliches geleistet. Denn durch jeden einzelnen ist das vergangene Jahr das erfolgreichste unserer Firmengeschichte geworden.

Ob Finanzierung, Consulting, Versicherung, Immobilien-Investment oder Portfoliomanagement – in Euren Teams habt Ihr beste Lösungen für unsere Kunden erarbeitet. Zufriedene Kunden sind unsere Motivation.

Herzlichen Dank für Eure Verbindlichkeit und Leidenschaft.“

Euer

Hans Peter Trampe, Vorstand Dr. Klein & Co. AG

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN



Integration

Deutsch-Gesprächskreise im Nachbarschaftstreff

Seit Februar 2016 bietet der Verein Sprachbrücke-Hamburg e.V. in einem Nachbarschaftstreff der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) im Hamburger Gerichtsviertel Gesprächsrunden für erwachsene Migranten mit Deutschvorkenntnissen. Das kostenlose Angebot richtet sich an alle Zuwanderer, die ihre bereits erworbenen Deutschkenntnisse praxis- und alltagsnah anwenden und festigen möchten. Der Fokus liegt auf dem alltagsnahen Gebrauch der deutschen Sprache. Die Themen der Gesprächsrunden wechseln monatlich und orientieren sich an den Bedürfnissen der Teilnehmer.

„Sprache ist ein wichtiger Schlüssel für funktionierende Nachbarschaften“, sagte Burkhard Pawils, Vorsitzender des altoba-Vorstands.

„Leider haben viele Menschen, die in Hamburg ihr neues Zuhause finden



Quelle: altoba, Foto: Kristina Wiedeking

altoba-Mitglieder Conni Gliese (li.) und Gisela Frowerk leiten das neue Gesprächsangebot

möchten oder gefunden haben, keinen ausreichenden Zugang zu Sprachlernangeboten. Die Sprachbrücke bietet darum ein wichtiges Angebot für unsere Nachbarschaften.“ Pawils betonte auch, dass altoba-Mitglieder das Projekt durch ihr Engagement als Gesprächsleiterinnen ermöglichen.



Weitere Informationen:
www.altoba.de



Quelle: Roedig Schop Architekten GbR und Plancontext GmbH

Visualisierung des Siegerentwurfs

Quartier für Studenten und Senioren Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH schafft in Berlin-Adlershof im Projekt „Wohnen am Campus II“ bis zu 400 Wohneinheiten und 100 Plätze für Sonderwohnformen wie studentisches oder altengerechtes Wohnen. Der städtebauliche Ideenwettbewerb für das 2,7 ha große Grundstück wurde nun entschieden. Eine neunköpfige Jury zeichnete die Arbeit von Roedig Schop Architekten GbR und Plancontext GmbH aus. Der Entwurf vereine eine offene freiräumliche Gestaltung mit zugleich einem hohen Ausmaß an Bruttogeschossfläche und Wohnungszahl, sagte HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch. Mithilfe des Entwurfs könne ein guter Nutzungsmix erreicht werden, der unterschiedliche Zielgruppen ansprechen soll.



Weitere Informationen:
www.howoge.de

ZUKUNFTSAWARD 2016

Vorbildliche Nachbarschaftsprojekte ausgezeichnet

Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. zeichnete auf den 21. BBU-Tagen in Bad Saarow vorbildliche Nachbarschaftsprojekte mit dem BBU-Zukunftsaward 2016 aus.

In der Kategorie Genossenschaften bekam die GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG den ersten Preis. Ausgezeichnet wurde sie für die Bandbreite ihres nachbarschaftlichen Engagements, die sich unter anderem in einem Nachbarschaftscafé zeigt. Mit dem zweiten Platz wurden die EVM Berlin eG für das Netzwerk „EVM Wohlfühlnetz“ und die Fortuna Wohnungsunternehmen eG für die Aktivitäten der eigens gegründeten KIEZnet GmbH ausgezeichnet. Der dritte Preis ging an die Wohnungsbaugenossenschaft Wobag Schwedt eG für zahlreiche Kiezformate wie einen Seniorenverein und einen „Kids Club“. Eine besondere Anerkennung ging an die Wohnungsgenossenschaft Prenzlau eG für ihr „Zuckertütenfest“.

In der Kategorie Gesellschaften ging der erste Preis an die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH für ihre Nachbarschaftsgärten. Platz zwei belegen die Gewobag für die Inklusion von Roma-Familien in eine Hausgemeinschaft und die Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH für ihr Projekt, zum 25. Jubiläum 25 soziale Projekte mit 1.000 € zu fördern. Der dritte Preis ging an die Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH für ihren ganzheitlichen Nachbarschaftsansatz und die Integration von Flüchtlingen. Besondere Anerkennungen gingen an die Hilfswerk-Siedlung mbH, Berlin, für das „Netzwerk Lipschitzallee“ und an die Gesobau AG, Berlin, für „Märkisches Viertel bewegt“.



Weitere Informationen:
www.bbu.de

Qualitätssiegel Sicheres Wohnen

Erstmalig gesamtes Quartier ausgezeichnet

Die niedersächsische Justizministerin Antje Niewisch-Lennartz verlieh im Februar 2016 das Qualitätssiegel „Sicheres Wohnen“ an die Gemeinnützige Bauverein Wunstorf eG. Die Genossenschaft erhielt die Auszeichnung für ein Ensemble aus 34 Gebäuden mit 298 Wohnungen, das sich über sieben Straßenzüge in der Wunsdorfer Oststadt erstreckt. Es handelt sich um das erste Mal, dass ein ganzes Wohnquartier mit dem Siegel ausgezeichnet wird. Ausschlaggebend für die Vergabe waren die gut einsehbaren und gepflegten Außenanlagen, die Sicherheitsausstattung der Objekte sowie die Begegnungsstätte für die Anwohner, der „Wilhelm-Busch-Pavillon“. Die Begegnungsstätte trägt zu einem besseren nachbarschaftlichen Verhältnis bei und fördert damit das Sicherheitsempfinden der Anwohner. „Wir sind sehr stolz auf diese Auszeichnung. Mit ihr wird unser Engagement für dieses Quartier gewürdigt und anerkannt. Das ist für uns ein Ansporn, diesen Weg auch in Zukunft konsequent weiter zu gehen“, sagte Michael Nahrstedt, Vorstandsmitglied der Bauverein Wunstorf eG. Die auf Initiative des niedersächsischen Sozialministeriums gegründete „Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen“ hat sich das Ziel gesetzt, die Lebensqualität und Attraktivität der Städte und Gemeinden zu steigern und dabei den Fokus auf das Thema Sicherheit in Wohngebieten zu legen. Um diesen Prozess zu verstärken, entwickelte die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen das Qualitätssiegel für sicheres Wohnen, mit dem Wohnobjekte in Städten und Gemeinden, die eine hohe Lebensqualität aufweisen und aktiv an einem positiven sozialen Umfeld arbeiten, ausgezeichnet werden können. Für die Vergabe des Qualitätssiegels werden neben technischen, objektiven Sicherheitsvorkehrungen auch Aspekte einbezogen, die die subjektive, gefühlte Sicherheitslage betreffen.



Quelle: Gemeinnütziger Bauverein Wunstorf eG

Das Wohnquartier wurde u. a. wegen der gepflegten Außenanlagen (o.) und der Begegnungsstätte (u.) ausgezeichnet

 Weitere Informationen:
www.wbauverein.de



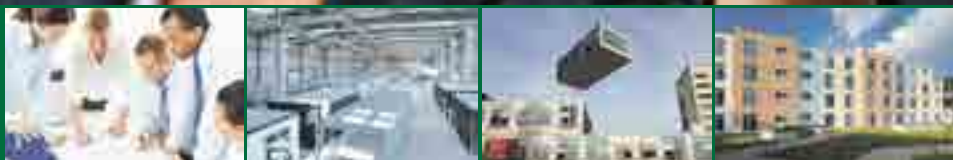
„Ich schaue zweimal hin, wenn ich eine Investition plane. Wer in kürzester Zeit hochwertigen, flexiblen und wirtschaftlichen Wohnraum schaffen will, sollte über Modulbau nachdenken.“

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



Planung

Modulproduktion

Montage

Fertigstellung



Stadtentwicklung in Hamburg

Gemischtes Quartier für die Elbinsel geplant

Die IBA Hamburg GmbH führt in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte den städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb „Auf gute Nachbarschaft – Wohnen und Arbeiten zwischen den Kanälen“ durch. Entstehen soll in Hamburg-Wilhelmsburg im Projektgebiet „Nord-Süd-Achse“ ein sozial und funktional gemischt genutztes Quartier. Ziel ist eine verträgliche Nachbarschaft von Wohnen, Gewerbe, Kleingartenanlagen, Freiflächen und Bildungs- sowie Betreuungseinrichtungen bei gleichzeitig hohen energetischen Standards.

Um die Bürgerbeteiligung zu vereinfachen, hat die Stadtwerkstatt der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ein interaktives Online-Beteiligungstool entwickelt, das ab Februar 2016 unter www.nordsuedachse.de abrufbar war. Bis Anfang März 2016 konnten Interessierte ihre Ideen, Wünsche, Anregungen und Kritik auf einer virtuellen Karte des Projektgebietes hinterlassen.

Nach der geplanten Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße im Jahr 2019 können im Projektgebiet Nord-Süd-Achse auf einer Fläche von ca. 49 ha rund 2.000 weitere Wohneinheiten und rund 30.000 m² Bruttogrundfläche für Gewerbe und Dienstleistungen entstehen. Das Gebiet grenzt nördlich an das Projektgebiet Dratelnstraße, für welches im Dezember der Wettbewerb entschieden wurde (siehe DW 2/2016, S. 6).



Weitere Informationen:
www.iba-hamburg.de/nord-suedachse



Quelle: IBA Hamburg GmbH / Falcon Crest Air

Luftbild von Wilhelmsburg mit eingezeichnetem Projektgebiet

PREIS SOZIALE STADT 2016

Die Nominierten stehen fest

Am **22. Juni 2016** wird auf dem Wohnzukunftstag des GdW bereits zum neunten Mal der Preis Soziale Stadt verliehen. Der Preis würdigt Projekte, die soziale Aktivitäten in den Wohnquartieren fördern. Eine elfköpfige Jury hat nun aus allen Bewerbungen die besten 18 Projekte in sechs Kategorien nominiert. Die nominierten Projekte sollen den sozialen Zusammenhalt im Stadtteil fördern und für ein Zusammenspiel von städtebaulicher Aufwertung und sozialem Engagement sorgen. Außerdem sollen sie zeigen, wie sozialen Konflikten innerhalb von Nachbarschaften sowie der sozialen Entmischung und krisenhaften Entwicklung von Wohnquartieren begegnet werden kann und wie Integrationserfolge nachhaltig gesichert werden können. Eine ausführliche Meldung mit Aufzählung aller 18 Projekte haben wir online veröffentlicht:



Weitere Informationen:
bit.ly/SozStadt2016

Stadterneuerung in Nürnberg

„Landbierparadies Nordost“ eröffnet

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen hat eine in ihrem Besitz befindliche Gaststätte mit Biergarten umbauen lassen und neu verpachtet. Das Wirtshaus war jahrzehntlang an eine Nürnberger Brauerei



Quelle: wbg, Foto: Birgit Hunger

wbg-Geschäftsführer Frank Thyroff (l.) übergab den Schlüssel an das Pächterehepaar Joachim und Charlotte Glawe mit seinem Kollegen Ralf Schekira (r.)



Weitere Informationen:
www.wbg.nuernberg.de

verpachtet. Nach mehreren Pächterwechseln ließ die Qualität der Bewirtschaftung jedoch nach. Im Rahmen des Stadterneuerungsprozesses, der in den Jahren 2000 bis 2012 stattfand, äußerten die Anwohner den Wunsch, dass dort wieder eine bürgerliche Gastwirtschaft entstehen sollte. Im Frühjahr 2015 fällt die wbg die Entscheidung, an die Besitzer der „Landbierparadies GmbH“ zu verpachten, die ein drittes Lokal eröffnen wollten. Die wbg Nürnberg investierte knapp 1 Mio. € in das Gebäude und in den Biergarten, die Pächter nochmals rund 250.000 € in die gastronomische Ausstattung.

„Im Rahmen unserer Überlegungen zur Quartiersentwicklung war uns wichtig, dass es einen Neuanfang im Sinne der Bürger gab“, sagte wbg-Geschäftsführer Ralf Schekira bei der Eröffnung. Er sei außerdem überzeugt, dass die neuen Pächter aufgrund ihrer sozialen Einstellung gut ins Konzept der wbg passen. Dies zeige nicht nur ein günstiges Eröffnungsangebot, sondern auch die Tatsache, dass die Betreiber anlässlich der Eröffnung anstelle von Geschenken um eine Spende zu Gunsten des Kindergartens St. Lukas gebeten hätten.

Rostocker Werftdreieck

Quartier der kurzen Wege

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH plant auf einem insgesamt 9,7 ha großen Areal, dem sog. Werftdreieck in Rostock, ein neues Wohnquartier mit mehreren Hundert Wohnungen. Ziel des Wohnungsunternehmens ist es, ein „Quartier der kurzen Wege“ zu schaffen, das grün und urban gleichzeitig ist. In einem städtebaulichen Wettbewerb wurde der Entwurf des Wiener Architekturbüros Albert Wimmer und der Londoner Landschaftsarchitektin Martha Schwartz als Sieger gekürt. Die Jury lobte die klare städtebauliche Konzeption mit unterschiedlichen Wohnbautypologien sowie die vielfältige und qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung für öffentliche und private Nutzungen. Besonders sensibel seien die Planer auf die komplexen Rahmenbedingungen wie

Lärmimmissionen, Verkehrsanbindung und Denkmalschutzaspekte eingegangen.

Der städtebauliche Entwurf sieht 4- bis 7-geschossige Quartiersblöcke vor. Terrassen und kleine Gärten, grüne Wege und Plätze, Kinderspielbereiche und quartiersbelebende Einrichtungen wie eine Kita, ein Café, eine Bäckerei, eine Fahrradwerkstatt und ein WIRO-Kundencenter bestimmen den Entwurf.

Drei Viertel aller Wege sollen öffentlich, zu Fuß oder mit dem Rad passiert werden können. Zwei Querungen durch das neue Gebiets sollen außerdem den Weg zwischen Parken, Wohnen, Arbeiten oder den Versorgungseinrichtungen stark verkürzen.



Quelle: WIRO. Entwürfe: Architekten



Weitere Informationen:
www.wiro.de

Watt Erbsenzähler

Punktgenau. Plausibel. Dokumentiert.

Präzision ist unsere Leidenschaft. Die verbrauchsorientierten Mess- und Abrechnungssysteme von Skibatron ermöglichen eine kundenorientierte und optimierte Bestandsbewirtschaftung. Lösungen, die über Standards hinausgehen. www.skibatron.de

SKIBATRON
Mess- und Abrechnungssysteme

Ein Unternehmen der Vivawest Dienstleistungen-Gruppe

Werkstattverfahren

degewo sammelt Ideen für Wiesenburg

Die degewo AG hat zur Entwicklung von Nutzungskonzepten für die Wiesenburg, ein denkmalgeschütztes Gebäude in Berlin-Wedding, ein dreistufiges Werkstattverfahren ausgelobt. Gemeinsam mit vier Architekturbüros, dem Verein Die Wiesenburg e. V., der die Interessen der aktuellen Nutzer vertritt, sowie dem Bezirksamt und dem Quartiersmanagement Pankstraße sollen Nutzungsideen für das rund 12.500 m² große Areal entwickelt werden.

Das kommunale Berliner Wohnungsunternehmen wolle die Wiesenburg zu einem lebendigen Quartier entwickeln, das sich nach außen öffnet und in dem Wohnen, Gewerbe, kulturelle und soziale Nutzungen integriert sind, sagte Cordula Fay, Abteilungsleiterin Quartiersmanagement bei degewo. „Wichtig ist uns dabei, dass die ansässigen Bewohner, Künstler und Gewerbetreibenden sich in dem Verfahren einbringen können.“ Bis Ende April 2016 werden in dem dreistufigen Werkstattverfahren sowohl städtebauliche und architektonische Aspekte als auch Fragen der Beteiligung und späteren Nutzung durch unterschiedliche Akteure behandelt. Auch die Sanierung der alten Bausubstanz und der Bau neuer Wohnungen, die im Einklang mit der Denkmalpflege auf dem Gelände entstehen könnten, gehören zu den Themen der Werkstatt. In einem Kolloquium im Februar wurden erste Entwürfe präsentiert.

Die degewo ist seit dem November 2014 im Besitz des Grundstücks und verwaltet die Gebäude, zu denen ein Wohnhaus mit acht Mietparteien so-

wie Gewerbeflächen gehören. Erbaut wurde die Wiesenburg im Jahr 1896 vom Berliner Asyl-Verein für Obdachlose. Bis zu 700 Männer und 400 Frauen fanden bis zum Ausbruch des Ersten Weltkriegs dort Asyl. Bis 1933 nutzte die jüdische Gemeinde die Gebäude. Im Zweiten Weltkrieg wurden sie teilweise zerstört. Später siedelten sich Kleingewerbe, Künstler und Kreative in den verlassenen Gebäuden an.



Quelle: Wolfgang Sahr



Weitere Informationen:
www.degewo.de

TERMINHINWEIS

Diskussionsveranstaltung zum Thema Zuwanderung

Der Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung an der RWTH Aachen bietet am **3. Mai 2016** unter dem Titel „Zuwanderung findet stadt“ (sic!) eine Gesprächsrunde an. Nach einleitenden Impulsvorträgen diskutieren Studierende und Lehrende mit Interessierten aus Wissenschaft und Praxis.

Das „Ankommen“ und „Bleiben“ von zugewanderten Menschen zu organisieren, stellt Wohnungswirtschaft, Städte und Gemeinden vor enorme Herausforderungen. Fragen der Migration, des Asyls und der Integration tangieren in vielfältiger Weise auch den Berufsalltag von Planern, Architekten und Immobilienfachleuten. Die Veranstaltung nimmt die Zuwanderung zum Anlass, das Planungs Handeln selbstkritisch zu hinterfragen. In welcher Rolle und mit welchem Selbstverständnis bringen sich Stadtplaner und Architekten in die Debatte um Zuwanderung ein? Welchen Beitrag kann die „planende Disziplin“ angesichts komplexer gesellschaftlicher Problemlagen leisten?



Weitere Informationen:
www.rwth-aachen.de

Weiterbildung

Wohnungsbau und Flüchtlinge

Das Institut für Städtebau Berlin der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) bietet Weiterbildungsseminare zu den Themen „Wohnen in der Stadt“ und „Unterbringung von Flüchtlingen“ an. Vom **9. bis 10. Mai 2016** findet das Seminar „Bauen und Wohnen in der Stadt“ statt. Es befasst sich mit aktuellen Herausforderungen des Wohnungsbaus. Wie kann bezahlbar, energieeffizient und nutzergerecht neuer Wohnraum geschaffen werden? Welche Strategien und Programme gibt es? Diesen Fragen nähert sich die Veranstaltung durch innovative Fallbeispiele und Fachexkursionen zu ausgewählten Innenstadtbereichen an. Die Fachtagung „Unterbringung von Flüchtlingen“ informiert über aktuelle Änderungen im Bauplanungsrecht und die Umsetzung in den Kommunen. Mit den gesetzlichen Neuregelungen zur Flüchtlingsunterbringung im Bauplanungsrecht vom 20. November 2014 hat die Bundesregierung die Schaffung öffentlicher Unterbringungseinrichtungen bereits erleichtert. Die Veranstaltung soll in diesem Kontext die neuen planungsrechtlichen Rahmensetzungen erläutern, die aktuellen Lösungsansätze darstellen und Strategien, Konzepte und Maßnahmen aufzeigen.



Weitere Informationen:
www.isw-isb.de

ENTSCHEIDEN SIE SICH HEUTE FÜR ZUFRIEDENE MIETER VON MORGEN

**JETZT
BERATEN
LASSEN!**

DER KABELANSCHLUSS DER TELEKOM FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

- Zukunftssicherer Anschluss dank hochmoderner Glasfaserkabel
- Maximale Zuverlässigkeit dank größter Service-Mannschaft Deutschlands
- Reibungsloser Anbieterwechsel durch perfekte Betreuung

Informieren Sie sich jetzt unter: www.telekom.de/einfach-umschalten



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Das öffentliche Planungsrecht und der „Wutbürger“

Beteiligungsrechte – Bedeutung für Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen als Bauherren haben bei Neubau und Modernisierung Verschiedenes zu beachten. Einerseits die Kommunikation über das Projekt, die Folgen für Umwelt und Nachbarschaft, die wirtschaftliche Bedeutung sowie den Nutzen, andererseits aber auch die rechtlichen Rahmenbedingungen, die bei Planung und Realisierung zu beachten sind. Dazu gehören die Beteiligung von Nachbarn, Anwohnern und weiteren Trägern öffentlicher Belange. Ein Überblick, was zu berücksichtigen ist.



Dr. Peter Hitpaß
VNW Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg

„Was tun gegen diese Wutbürger?“ oder „Ist die Bürgerbeteiligung in Hamburg ein Missverständnis?“ – diese Schlagzeilen betreffen Medienberichte über Bauprojekte, gegen die sich öffentlicher Widerstand stark machte. Prominente Beispiele sind der Streit um den Bau des Bahnhofs „Stuttgart 21“ und die geplanten An- und Abflugrouten des immer noch nicht eröffneten Berliner Großflughafen „BER“. Neben der „richtigen“ Kommunikation gilt es, weitere Punkte zu beachten.

Die Anhörung Beteiligter

Bei einer Anhörung gibt eine Behörde einer Person die Möglichkeit, den eigenen Standpunkt zu einer Behördenentscheidung vorzubringen. Sie dient dazu, den Sachverhalt aufzuklären, um eine richtige Entscheidung herbeizuführen, die die Rechte des Angehörten wahrt. Die Anhörung ist Ausprägung des Rechtsstaatsprinzips. Gemäß § 28 VwVfG muss eine Behörde jeden, in dessen Rechte sie eingreift, vor dem Erlass eines Verwaltungsaktes anhören (Bundesverwaltungsgericht, NVwZ 1983, S. 284).

Das öffentliche Baurecht

Das öffentliche Baurecht umfasst die Gesamtheit der Rechtsvorschriften, die Zulässigkeit und die Grenzen, die Ordnung und die Förderung der baulichen Nutzung des Bodens, insbesondere durch Errichtung, bestimmungsgemäße Nutzung, wesentliche Veränderung und Beseitigung baulicher Anlagen. In Abgrenzung dazu regelt das private Baurecht den Interessenausgleich privater Grund-

stückseigentümer (zivilrechtliches Nachbarrecht) und schließt ferner das Bauvertragsrecht mit ein.

Der Bebauungsplan und die Bauordnung

Den Bebauungsplan wird von den Gemeinden unter Beachtung diverser Vorgaben festgesetzt. Typische Festlegungen sind die Abgrenzungen der Baugrundstücke, Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen, die Art der Nutzung (Wohn-, Gewerbe-, Mischgebiet usw.) oder die bauliche Ausnutzung. Die Bauordnungen der Bundesländer beschränken die Baubarkeit u. a. durch erforderliche Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken und weitere diverse Mindestanforderungen (z. B. zur Raumhöhe). Sie regeln das Baugenehmigungsverfahren. Für Großprojekte gelten abweichende Vorschriften wie das Planfeststellungsrecht und das Bundesimmissionsschutzgesetz.

Anhörungsrechte/-pflichten

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist aufgrund der unter Umständen erheblichen Eingriffe in die Rechte der Grundstückseigentümer und Bewohner bis zum rechtswirksam Satzungsbeschluss einem förmlichen Verfahren unterworfen. In diesem Verfahren werden bereits alle Beteiligten durch Anhörungen frühzeitig eingebunden.

Die Aufstellung eines Bauleitplanes beginnt mit dem sog. Aufstellungsbeschluss der Gemeinde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Gem. § 3 Abs. 1 BauGB folgt darauf die frühzeitige Bürgerbeteiligung. Die betroffenen Bürger sollen sich über die geplante Reichweite der Planung informieren und Einfluss auf die Gestaltung nehmen können. Nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB können die Träger öffentlicher Belange innerhalb eines Monats gehört werden. Ihre Beteiligung dient dazu, alle abwä-



So weit muss es bei Wohnungsbauplanungen nicht kommen...!

gungsrelevanten Gesichtspunkte zu sammeln und diese in die Abwägung einzustellen. Der Beschluss des Bebauungsplans erfolgt als Satzung durch den Gemeinderat (§ 10 BauGB).

Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht

Eine typische verwaltungsrechtliche Dreieckskonstellation ergibt sich, wenn dem Wohnungsunternehmen eine Baugenehmigung erteilt wurde, durch die sich dessen Nachbar in seinen Rechten verletzt fühlt. Dieses dürfte die Standardkonstellation sein. Es liegt ein für den Bauherren begünstigender Verwaltungsakt mit belastender Drittwirkung vor. In diesem Fall wird der Nachbar (vielfach) durch einen Widerspruch oder eine Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht dafür sorgen, dass die Baugenehmigung zurückgenommen wird. Gemäß § 212a BauGB haben Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung. Damit soll verhindert werden, dass der Nachbar aus bloßer Schikane ein Bauvorhaben verhindert.

Die Planfeststellung

Die Planfeststellung ist ein besonderes Verwaltungsverfahren, das für Bauvorhaben in gesetzlich besonders geregelten Fällen durchgeführt wird – z. B. bei Bundesfernstraßen nach dem Bundesfernstraßengesetz, bei Eisenbahnverkehrsanlagen nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz, bei Deponien nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, beim Gewässer- bzw. Deichbau nach dem Wasserhaltungsgesetz sowie bei Hochspannungsleitungen. Die Unterschiede zum gewöhnlichen Verwaltungsverfahren bestehen in der umfassenden Beteiligung von Bürgern, deren Belange durch das Vorhaben

betroffen sind, und der Behörden, deren Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird. Die Feststellung eines Plans ersetzt andere behördliche Genehmigungen, Verleihungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder Zustimmungen.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Umweltprüfungen gemäß § 9 UVP-Gesetz sind ein wichtiger Bestandteil des Umweltschutzes. Durch den Einbezug von Behörden und Bürgern sowie Umweltberichten können frühzeitig die möglichen Folgen eines Projektes für die Umwelt erkannt und bei der Entscheidung über das Projekt berücksichtigt werden. Die UVP hat sich in mehr als 15 Jahren als zentrales umweltpolitisches Instrument in den EU-Mitgliedsstaaten etabliert.

Das Planvereinheitlichungsgesetz

Mit dem durch das PlVereinhG eingeführten Änderungen trug der Gesetzgeber den Diskussionen zu mehr Transparenz und Beschleunigung von Großvorhaben Rechnung. Hiernach soll die betroffene Öffentlichkeit bei Vorhaben, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Belange von Dritten haben können, bereits frühzeitig beteiligt werden, indem sie über die Ziele des Vorhabens, die Mittel, es zu verwirklichen, und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens unterrichtet wird.

Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz

Mit der Änderung von § 246 BauGB durch das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz will der Gesetzgeber die planungsrechtliche Zulassung von Flüchtlingsunterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende wesentlich erleichtern. Damit wird u. a. die Aufstellung eines Bebauungsplans mit obligatori-

scher Öffentlichkeitsbeteiligung entbehrlich gemacht (BT Drks. 18/2752, S. 11; Krautzberger in GuG 2015, Heft1)

Fazit

Das öffentliche Recht gewährt allen Bürgern – auch den „Wutbürgern“ – bereits vor dem Anrücken der Bagger die Möglichkeit, sich frühzeitig in ein Großverfahren wie z. B. Stuttgart 21 einzubringen. Nur werden diese Anhörungsmöglichkeiten in der Praxis bedauerlicherweise kaum oder gar nicht genutzt. Der Rechtsstaat stellt den Bürgern Anhörungsmöglichkeiten zur Verfügung, die diese leider oft nicht wahrnehmen, stattdessen öffentliche Anhörungstermine verstreichen lassen oder ihre Wut erst in dann vorbringen, wenn Entscheidungen von Behörden (oder Gerichten) bestandskräftig sind.

Hier kann man zwar konstatieren, die Bürger hätten den Sinn des Gesetzes nicht begriffen – schließlich bedeuten Demokratie und verwaltungsbehördliche Verfahren auch, unangenehme (aber rechtmäßige) Entscheidungen hinzunehmen, auch wenn sie einem persönlich nicht passen. Viel wichtiger ist jedoch, dass die handelnden Akteure in den Wohnungsunternehmen Folgendes erkennen: Sie sollten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes versuchen, frühzeitig Einfluss auf politische Entscheidungen zugunsten ihres Projektes zu nehmen. Sie sollten bei Bauvorhaben ihre Mieter sowie die interessierte Öffentlichkeit informieren, Stakeholder und insbesondere Nachbarn in die Planung einbeziehen. Dazu können die Mieterzeitung, der Internetauftritt und besonders Informationsveranstaltungen vor Ort genutzt werden. Die Geschäftsleitung sollte die Betroffenen (regelmäßig) persönlich informieren und Rede und Antwort stehen. ■



Viel mehr als
bodenständig
Elastische Bodenbeläge für den modernen Wohnungsbau

Objekt: GEBAG, Duisburg; Ausführung: GERBOTECH GmbH, Duisburg

objectflor[®]
Your Flooring Partner

LVT DESIGN FLOORING

TECHNICAL VINYL FLOORING

RUBBER FLOORING

expona

Simplay

POLYFLOR

artigo

www.objectflor.de

Gemeinschaftsprojekt in Kiel

Wohnen und Leben im Anscharpark

Im Kieler Stadtteil Wik will eine Kooperation von vier Wohnungsgenossenschaften – bestehend aus der Baugenossenschaft Mittelholstein eG, der Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG, der WOGGE Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG und der Wankendorfer Baugenossen-



Einige Altbauten des ehemaligen Marinehospitals bleiben erhalten

schaft für Schleswig-Holstein eG – im sog. Anscharpark 155 Neubauwohnungen bauen, darunter auch Wohneinheiten für Studenten, Senioren und Familien mit Kindern. Das Projekt soll bis Ende 2017 abgeschlossen werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen wird rund 33 Mio. € betragen. Beim Anscharpark handelt es sich um ein ehemaliges Marinelazarett mit Parkgelände. Nach Ende des Klinikbetriebs in den 1990er Jahren wurde der Anscharpark privatisiert. Durch mehrere Eigentümerwechsel kam es nie zu einer Neuplanung, sondern Gebäude und Park verfielen mehr und mehr. Vier Wohnungsgenossenschaften, die gemeinsam die „Anscharpark GbR“ gebildet haben, erwarben das Anwesen schließlich: Im Anscharpark entstehen ausschließlich Mietwohnungen, davon 72 als öffentlich geförderter Wohnungsbau. Die 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen sollen unterschiedliche Zielgruppen ansprechen; einige werden speziell für Menschen mit Einschränkungen gestaltet. Die neuen Gebäude sollen sich harmonisch in die Umgebung einfügen, alte Sichtachsen und Wegverläufe werden beibehalten.

Zudem werden einige Gebäude des Marinelazaretts im Einklang mit dem Denkmalschutz revitalisiert, eines davon dient als Atelierhaus für Künstler.



Weitere Informationen:
www.anscharpark-wohnen.de

Großmodernisierung

Energetische Sanierung plus in Essen

Ab Juni 2016 beginnt die Allbau AG mit einem großen Modernisierungsprojekt im Essener Südostviertel. Sie investiert dort rund 28 Mio. € in die Modernisierung von rund 600 Mietwohnungen und sieben Gewerbeeinheiten innerhalb von drei Jahren. Das Projekt wird vom Land Nordrhein-Westfalen im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative „Besser wohnen – energetische Sanierung plus“ gefördert.

Trotz der hohen Investitionen soll die Grundmiete nicht in der üblichen Höhe bei Modernisierungsmaßnahmen angehoben werden. Durch verbesserte Fördermaßnahmen des Landes Nordrhein-Westfalen und eine Vereinbarung mit der Stadt Essen über die Berücksichtigung der niedrigeren Energiekosten bei Transferleistungsempfängern im Quartier kann die Allbau AG eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5 €/m² direkt nach den Maßnahmen garantieren.

Die Fassaden der Gebäude aus den Baujahren 1921 bis 1958 werden energetisch saniert, gedämmt und mit neuen Balkonen versehen. Die Nachtspeicherheizungen werden durch moderne Heizungsanlagen ersetzt und die in die Jahre gekommenen Bäder sukzessive attraktiver gestaltet. Die Außenanlagen sollen durch das Aufstellen von weiteren Bänken, eine Überarbeitung des Beleuchtungskonzepts, eine weitere Optimierung des Müllmanagements sowie durch einen neuen Fassadenanstrich eine

optische Aufwertung erfahren. Auch die bestehende Kooperation zur Einbruch- und Kriminalprävention mit der Polizei Essen will die Allbau AG intensivieren.



Quelle: Allbau

Oberbürgermeister Thomas Kufen (L.) und Stadtdirektor Hans-Jürgen Best übergeben die Förderzusage für das Modernisierungsprojekt im Südostviertel an Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski (M.)



Weitere Informationen:
www.allbau.de

Zeitgemäßes Wohnen

Umfangreiches Modernisierungsprogramm in Mariendorf

Die Gewobag investiert in Berlin-Mariendorf rund 69 Mio. € in die Modernisierung von 734 Wohnungen. Das kommunale Wohnungsunternehmen baut Gebäude und Außenanlagen barrierearm um und realisiert neueste Energiestandards. Die Gebäudehüllen der Plattenbauten aus dem Jahr 1969 werden energetisch ertüchtigt, Fenster, Haustüranlagen und Briefkästen erneuert. Schadstoffhaltige Bodenbeläge und alle Leitungen werden ausgetauscht, Bäder und Küchen saniert. Auch auf Mieterwünsche, wie z. B. den Einbau einer Dusche statt einer Badewanne, geht die Gewobag hierbei ein. Um neuen Wohnraum zu schaffen, werden zudem 73 Dachgeschosswohnungen auf die 4- und 6-geschossigen Gebäude aufgesetzt.

Zugleich schafft das Wohnungsunternehmen Anlagen zur lokalen Erzeugung regenerativer Energien und richtet Carsharing-Angebote ein. Mithilfe sog. Smart Boxen sollen Mieter außerdem Licht und Heizung unkompliziert von unterwegs aus steuern können.

Saniert wird in drei Bauabschnitten. Der Abschluss der Arbeiten ist für Ende 2018 geplant. Seit November 2015 steht die Gewobag im Austausch mit den Bewohnern und dem Mieterbeirat. Während der Arbeiten werden den Mietern für bis zu zwölf Wochen Übergangswohnungen zur Verfügung gestellt, die z. B. in Kooperationen mit dem städtischen Wohnungsunternehmen STADT UND LAND organisiert werden.



Quelle: Gewobag

Die Sanierung wird in drei Bauabschnitten erfolgen

Weitere Informationen:
www.gewobag.de

A woman with dark hair is wearing blue safety goggles. She is looking through the goggles at a blurred background of a modern building with large windows. The image is part of an advertisement for Baumit CreativTop.

**Baumit
CreativTop**

Was bietet Ihnen kreative Gestaltungsvielfalt an der Fassade?

Strukturen von glatt bis grob mit einem Putz.

Der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Ob gerillt, vermischt, feinporig, grobkörnig oder spiegelglatt – diese und unzählige Fassadenstrukturen mehr können mit CreativTop Realität werden.



Ideen mit Zukunft.

BAUMIT
baumit.com

Neubau und Modernisierung

VIVAWEST investiert in Düsseldorf und Dinslaken



Visualisierung des Neubauprojekts

Die VIVAWEST Wohnen GmbH baut in Düsseldorf-Oberbilk an der Mindener Straße eine barrierearme Mehrgenerationen-Wohnanlage mit rund 400 Mietwohnungen, davon 40% öffentlich gefördert oder preisgedämpft, der Rest frei finanziert. Auf dem rund 33.000 m² großen Gelände entstehen auch ein Kindergarten mit 80 Plätzen und ein Park mit Spielplatz. Geplant ist ein Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen für verschiedene Zielgruppen und Menschen mit unterschiedlich hohem Einkommensniveau. Die Wohnungen werden über Wohnflächen zwischen 55 und 110 m² verfügen und per Aufzug erreichbar sein. Das geplante Investitionsvolumen für das Neubaugebiet beläuft sich auf über 70 Mio. €



Weitere Informationen:
www.vivawest.de



Sanierungsobjekte in Dinslaken

und verteilt sich auf mehrere Bauabschnitte, die bis 2022 vollständig fertiggestellt sein sollen.

In Dinslaken-Lohberg modernisiert das Unternehmen 152 Wohnungen. In den vorherigen Jahren wurden in der Siedlung bereits 344 Wohnungen energetisch und optisch aufgewertet. Die 2-geschossigen Gebäude aus dem Baujahr 1963 werden an Dächern, Fassaden und Kellerdecken wärmedämmend und mit neuen Fenstern versehen. Zudem sollen Gegensprechanlagen eingebaut und die Wohnungs- und Kellerausgangstüren ausgetauscht werden. Ein farbenfroher Anstrich soll die Siedlung optisch aufwerten. Das Investitionsvolumen beträgt 10,2 Mio. €.

BARRIEREFREIES WOHNEN

87 Wohnungen in Bremer Überseestadt fertiggestellt

Ende 2015 hat die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen das letzte Gebäude des Projekts „Magellan-Quartier“ mit 87 neuen Wohnungen in der Bremer Überseestadt fertig gestellt.

Auf einer Fläche von knapp 6.000 m² entstanden fünf Gebäude mit 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, Maisonnetten sowie mehreren Penthouses mit Wohnflächen zwischen 71 und 152 m². Alle Apartments sind barrierefrei und verfügen über Terrassen, Loggien oder Balkone mit Weserblick. Solarkollektoren auf den Dächern der Häuser unterstützen die Warmwasserbereitung und die Heizung. Im Rahmen des Projekts entstanden außerdem ein Laden, ein Café sowie eine Tiefgarage mit 97 Stellplätzen. Das gesamte „Magellan-Quartier“ wurde nach drei Jahren Bauzeit Ende 2015 fertiggestellt. Viele der Apartments sind bereits vermietet.

Preiswerte Mietwohnungen
- teils mit Wasserblick



Weitere Informationen:
www.gewoba.de

Generationengerechtes Wohnen

Neubau auf Grundstück der Tochtergesellschaft

Die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. (WGS) baut in Dresden-Zschertnitz insgesamt 39 Wohnungen, die sich sowohl für Familien mit Kindern als auch für Paare und Senioren eignen sollen. Der Neubau wird rund 6 Mio. € kosten. Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH, einer WGS-Tochtergesellschaft, entstehen drei 4-geschossige Gebäude im KfW-Energieeffizienzstandard 70. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen 60 und 125 m² auf und sind mit Fußbodenheizung, Design-Bodenbelägen und elektrischen Außenrollläden ausgestattet. Zudem verfügen alle Wohneinheiten über einen Balkon oder eine Terrasse.



Quelle: WGS

Visualisierung der drei Gebäude

 Weitere Informationen:
www.wgs-dresden.de

Flüchtlingsunterbringung

Wankendorfer baut nach Kieler Modell

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG baut in Bad Bramstedt Wohnraum für 56 Flüchtlinge. Nach einer geplanten Nutzungsdauer von fünf Jahren sollen durch Umbauten 15 Seniorenwohnungen entstehen. Das Projekt wird mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein gefördert. Es basiert auf dem sog. Kieler Modell, einer Planungshilfe, die dazu beitragen soll, dass Flüchtlingsunterkünfte wandelbar geplant und mögliche Nachnutzungen berücksichtigt werden.

Das Investitionsvolumen beträgt für den Neubau 2,1 Mio. €, für den Umbau 300.000 €. Baubeginn ist im Frühsommer 2016, im Frühsommer 2017 soll die Unterkunft bezugsfertig sein. In Bad Segeberg baut die Wohnungsgenossenschaft seit Ende März 2016 eine weitere Unterkunft nach dem Kieler Modell.

 Weitere Informationen:
www.wankendorfer.de



Willkommen daheim!

**Zuhause ist es am schönsten.
Und schön kommt von schonen.**

Zeigen Sie Ihren Mietern, dass die eigenen vier Wände am schönsten sind, wenn sie so makellos bleiben wie beim Einzug. Mit Basis-Badaccessoires von **nie wieder bohren.** in der Grundausstattung. Und mit Testhaken und Rabattgutscheinen für den **nie wieder bohren.**-Online-Shop für alles, was Ihre Mieter sonst noch an die Wand bringen möchten.

Ganz sicher!
Sprechen Sie uns an.



nie wieder bohren.

Ihr Spezialist für Badausstattung zum Kleben.



nie wieder bohren.

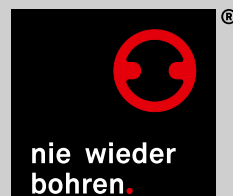
Badausstattung mit geprüfter Klebetechnik

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



**Ihr Ansprechpartner:
René Trageser**

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



Nichtwohnungsbau

Neue Polizeidienststelle für den Oberbergischen Kreis

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Gummersbach (GWG Gummersbach) baut eine neue Dienststelle für die Kreispolizeibehörde auf einem ehemaligen innerstädtischen Industrieareal. In dem vorangegangenen öffentlichen Investoren-Ausschreibungsverfahren konnte sich die GWG Gummersbach als bestplatzierter Anbieter gegen zehn Mitbewerber durchsetzen.

Auf 6.800 m² Mietfläche sollen ab Mitte 2018 250 Polizeibedienstete arbeiten. Das kommunale Wohnungsunternehmen hat in den vergangenen

15 Jahren bereits mehr als 11.000 m² Büroflächen für öffentliche und gewerbliche Verwaltungen errichtet. Das neue Bauprojekt betrachtet das Unternehmen als Beweis für seine Leistungsfähigkeit.

Die GWG bündelt als Bauherr das 20 Mio. € teure Objekt gemeinsam mit örtlichen Investoren in einer eigens zu diesem Zweck gegründeten Objektgesellschaft. Architektur und Planung übernimmt das Büro JBR-Partner Architekten aus Münster. Die Baubetreuung sowie Projektorganisation erfolgt durch die eigene Architekturabteilung.



Mitte 2018 soll die Polizeidienststelle in Betrieb genommen werden



Quelle: GWG Gummersbach

Weitere Informationen:
www.gwg-gummersbach.de

Beispielhaftes Bauen

Wohn- und Geschäftshaus ausgezeichnet

Ein Wohn- und Geschäftshaus der Bauverein Breisgau eG in der Ortsmitte von Stegen wurde von der Architektenkammer Baden-Württemberg für „Beispielhaftes Bauen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald 2005-2015“ ausgezeichnet. Im Februar 2016 erfolgte die offizielle Auszeichnung. Die Genossenschaft hatte ein Wohn- und Geschäftshaus mit sieben Mietwohnungen und fünf Gewerbeeinheiten realisiert. Mit dem Neubauvorhaben wurden rund 1.800 m² Gewerbefläche, 620 m² Gesamtwohnfläche, eine Tiefgarage mit 25 Stellplätzen sowie 19 oberirdische Stellplätze geschaffen. Das Investitionsvolumen des Bauvereins belief sich auf 6,5 Mio. €.

Die Jury bewertete die äußere Gestaltung des Bauvorhabens sowie Maß und Proportion der parallel angeordneten Baukörper, die im Erdgeschoss und ersten Stock durch Gewerbe- und Büroflächen miteinander verbunden sind. Auch die innere Zuordnung der Räume sowie die Angemessenheit der Mittel und Materialien gehörten zu den Kriterien. Lobend



Quelle: Bauverein Breisgau

hervorgehoben wurden unter anderem „die maßvolle Einbettung des Gebäudevolumens in die Umgebung und die Aufnahme der Zeilenstruktur in den Obergeschossen“.

Weitere Informationen:
www.bauverein-breisgau.de



Quelle: HWG

Denkmalgerechte Modernisierung Innerstädtisches Ensemble saniert

Im November 2015 wurde in Berlin der Deutsche Bauherrenpreis Modernisierung für Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsprojekte verliehen. Dabei erhielt die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) eine „Besondere Anerkennung“ für die Wiederbelebung des Gebäudeensembles Delitzscher Straße/Freimfelder Straße unweit des Hauptbahnhofs. Die HWG bekam als einziges Wohnungsunternehmen aus Sachsen-Anhalt diese Auszeichnung. Darüber hinaus realisierte die HWG nach eigenen Angaben als einziges Wohnungsunternehmen unter allen Finalteilnehmern die komplette Planung für die Sanierungsmaßnahme hausintern mit eigenen Mitarbeitern.

Die HWG sanierte im Jahr 2013 die aus den 1950er Jahren stammenden, straßenbildprägenden Gebäude im Kreuzungsbereich Delitzscher Straße/ Freimfelder Straße und investierte dafür rund 8 Mio. €. Nach umfangreichen Sanierungsarbeiten entstanden 109 Wohnungen in dem denkmalgeschützten Ensemble. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz konnten Aufzüge und Treppenlifte eingebaut werden. Darüber hinaus wurden zwei Pelletanlagen installiert, die die Nutzung regenerativer Energien ermöglichen. Neben Wohnungen entstanden in dem Gebäudeensemble eine Kindertagesstätte mit großer Spielfläche im Innenhofbereich, eine Physiotherapiepraxis sowie ein Quartiersmanagementbüro. Die Jury zeigte sich beeindruckt von der Risikobereitschaft, ein so umfängliches Baudenkmal zu modernisieren. Das Unternehmen habe mit diesem Projekt den Startpunkt zur Revitalisierung des bisher benachteiligten Wohnquartiers gesetzt.

Der Deutsche Bauherrenpreis wird jährlich vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dem Bund Deutscher Architekten BDA sowie dem Deutschen Städtetag (DST) ausgelobt. In der beendeten Bewerberrunde wurden insgesamt 67 Arbeiten eingereicht. Am 17. Februar 2016 wurde der Bauherrenpreis Neubau 2016 verliehen (siehe S. 50 in dieser DW).

 Weitere Informationen:
www.hwgmbh.de

WOHNUNGSMIX IN WIESBADEN

Neue Miet- und Eigentumswohnungen

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) baut in der Wiesbadener Dantestraße im zweiten Bauabschnitt auf einem bislang noch freien Baufeld bis 2018 knapp 80 neue Wohnungen sowie Tiefgaragenstellplätze. Dabei setzt das Unternehmen auf den Wohnungsmix, den es an diesem Standort bereits im ersten Abschnitt realisiert hatte. Neben Mietwohnungen ist auch ein Kontingent an Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Größen und Zuschnitten vorgesehen.

„Hinsichtlich der Architektur und Ausstattungsmerkmale der Wohnungen knüpfen wir an das Konzept vom ersten Bauabschnitt an, denn das neue Quartier soll sich stimmig in das Gesamtensemble einfügen“, sagte GWW-Geschäftsführer Hermann Kremer. Jede Etage wird über einen Aufzug zu erreichen sein, die Wohnungen sollen zudem entweder über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen. Die GWW investiert in diesen Bauabschnitt etwa 15 Mio. €.



Weitere Informationen:
www.gww-wiesbaden.de

www.simplex-armaturen.de

simplex



Besuchen Sie uns
vom 5. bis 8. April 2016
in Halle 7, Stand 7.003
in Nürnberg!



KOMFORT PLUS – 3 in 1 für Ihre Flexibilität

Die einzigartige und patentierte Konstruktion mit Federklammer und Filmscharnier bieten 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.





THEMA DES MONATS

Nachhaltiges und gesundes Bauen

Ist zu viel Nachhaltigkeit ungesund?

Aktuelle Umweltthemen, Sozialaspekte und Governance müssen mit unternehmerischem Verstand angegangen werden. So steht nicht erst nach der Klimakonferenz von Paris der Klimaschutz im Fokus der Nachhaltigkeitsdiskussion. Mit beachtlichen Folgen: Diese bringen sowohl gewaltige ökonomische Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft mit sich. Sie werfen aber auch neue Fragen auf zu einem unserer wertvollsten Güter: dem gesunden Wohnen.



Quelle: seventi, Oliver Ackers

**Dr. Sebastian Reich, Franz Knecht,
Christian Donath und Ingo Schwarz** (v. l.)
RKDS & Partners
Essen

Das Bestandsmanagement erfordert heute deutlich mehr Aufmerksamkeit als bisher. Gewohnte Neubau-Planungsstandards werden im Wust neuer Anforderungen schnell zur Treibsandwanderung. Der wunde Punkt dabei ist die Betrachtung des Lebenszyklus und dessen Kosten. Was heute kurzfristig renoviert oder errichtet wird, kann morgen zur dreifachen Belastung werden: Der Unterhalt wird teurer, es schadet dem Nutzer und ein Ersatz ist aufwändiger.

Energieeffizienz versus Sozialverträglichkeit?

Schon vor der Pariser Klimakonferenz 2015 standen Energieeffizienzthemen oben auf der Agenda. Damit verbunden ist die Frage, wie die gesetzlichen Vorgaben in der gebauten Praxis zu ökonomisch vertretbaren Lösungen führen. Insbesondere in Stadtquartieren, die vielerlei sozialen Spannungen ausgesetzt sind, tritt die Herausforderung eines energieeffizienten und sozialverträglichen Quartiersmanagements zutage.

Die Kosten des Neubaus oder der energetischen Sanierung im Bestand sind von manchen Mietergruppen kaum mehr zu verkraften. Und dies, obwohl der möglichen Umlage seitens der Wohnungswirtschaft enge Grenzen gesetzt sind. Die erhoffte Einsparung bei den Energiekosten kann die Mieterhöhung durch die Modernisierungsumlage oft nicht kompensieren.

In diesem „energiegeladenen“ Umfeld kann ein wichtiger Aspekt der Produktverantwortung unterschätzt werden: die Gesundheit der Mieter. Neben vielen Themen, wie z. B. dem altersgerechten Wohnen kommen auf den Vermieter in seiner Fürsorgepflicht neue Herausforderungen zu. Diese ergeben sich aus zwangsläufig abgedichteten Gebäudehüllen und dem dadurch deutlich reduzierten Luftwechsel. So ist die Schimmelthematik so alt wie die rabiate bautechnische Veränderung am Bestandsgebäude und stellt die „Bedienung“ des Gebäudes durch den Mieter auf eine harte Probe.

Wohngesundheit als Wert

Zunehmend wird deutlich, dass ungezählte neue Bestandteile in Baumaterialien bei dichten Gebäudehüllen zu einer Verschlechterung der Innenraumluftqualität führen können. Das Umweltbundesamt hat mit der Kommission Innenraumhygiene hierzu Empfehlungen ausgearbeitet. Diese stellen zwar kein geltendes Recht dar, dienen im Streitfall und vor Gericht aber als Richtschnur.

Die im Dezember 2014 vom Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung veröffentlichten Ergebnisse über die Auswirkungen flüchtiger organischer Verbindungen auf Atemprobleme bei Babys und Kleinkindern sprechen eine deutliche Sprache. Laut der Studie ließen sich allein in Deutschland pro Jahr ca. 20.000 Fälle von pfeifender Atmung bei Kleinkindern, die eine ärztliche Behandlung erfordern, vermeiden, wenn während der Schwangerschaft oder im ersten Jahr nicht renoviert werden würde!

Lösungen sind verfügbar

Die Wohnungswirtschaft ist an dieser Stelle aktuell eher zurückhaltend, da einfache Lösungen im Zusammenhang mit energieeffizientem oder nachhaltigem Bauen vermeintlich fehlen. Die

Meinung, die Bemühungen des Vermieters um schadstoffarme Baumaterialien würden in der Praxis oft genug durch hoch schadstoffbelastete Möbel und Alltagsgegenstände ad absurdum geführt, greift dennoch zu kurz. Denn hier - wie beim Thema Energieeffizienz - geht es im Kern um das Zusammenspiel verschiedener Aspekte und Akteure im legitimen Interesse von Gesundheit und Wohlbefinden des Mieters.

Und tatsächlich ist das Thema kein weißer Fleck auf der Landkarte des Bauens. Einerseits bietet die Baustoffindustrie eine steigende Zahl geprüft schadstoffreduzierter Baustoffe und kompletter Bauteilsysteme an. Diese weisen ihre Eignung nicht nur in der Messkammer, sondern auch im gebauten Objekt nach. Andererseits bieten ausgearbeitete und erprobte Qualitätsmanagementsysteme die für den Bauherrn erforderliche Prozesssicherheit.

So hat z. B. das Freiburger Sentinel Haus Institut ein praxisorientiertes QM-System in einer Online-Datenbank verdichtet. Die Gesundheits- und Nachhaltigkeitsaspekte sind so miteinander verknüpft, dass Baubeteiligten und der Baustoffindustrie ein transparenter Informationsaustausch zur Verfügung steht. Weiterhin kann über geschulte Baubeteiligte vom Planer bis zum Fachhandwerksbetrieb mit dem Bauherrn vor Baubeginn eine definierte Innenraumluftqualität vertraglich festgelegt werden.

In zahlreichen gebauten Referenz- und in Modellprojekten werden solche strukturierten Vorgehensweisen als zielführend für alle Beteiligte bestätigt. Bemerkenswert ist die annähernd kostenneutrale Realisierung wohngesunder Aspekte, die in einem Forschungsprojekt mit achtzehn Baustoffherstellern und dem TÜV Rheinland in Köln (mit zwei im Paarvergleich gemessenen Klassenräumen) bestätigt wurde.

Fazit

Nachhaltiges und gesundes Bauen sind heute untrennbar miteinander verknüpft. Die Herausforderungen, die sich mit der aktuellen, energieeffizienten Bauweise ergeben, sind relevant und müssen stärker in die Planungs- und Managementsystematik wohnungswirtschaftlicher Unternehmen einfließen.

Diese Entwicklung scheint unter dem Aspekt steigender Erwartungen an Transparenz und Produktsicherheit unumgänglich zu sein. Es gibt praktische Lösungen im Markt, die eine konsequente Berücksichtigung der Gesundheitsaspekte beim nachhaltigen Bauen gewährleisten und zumindest nicht verteuern. Im Wettbewerb stellt diese Differenzierung bereits heute einen wesentlichen Vorteil dar. ■

NaWoh-Siegel des GdW

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft

In der Immobilienwirtschaft ist Nachhaltigkeit im Gebäudebereich seit langem ein Thema. Für Bestandshalter ist dieses Prinzip sogar überlebenswichtig, sichert es doch die Basis des unternehmerischen Erfolgs. Insofern ist das Grundverständnis von Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft fest verankert, was aber nicht zwangsläufig zur Folge hat, dass es sichtbar in die Öffentlichkeit transportiert wird. Ein Artikel über das NaWoh-Siegel des GdW und vier der 2015 ausgezeichneten Unternehmen.



Fabian Viehrig
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Energie, Technik, Normung
GdW
Berlin

Eine Geschäftspolitik im Sinne der Devise „Tue Gutes und rede darüber“ ist in der wohnungswirtschaftlichen Realität noch nicht allzu lange verankert. Eine Informationsgesellschaft fordert aber permanent neuen Input.

Das NaWoh-Siegel erfreut sich zunehmender Beliebtheit, gleiches gilt für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Wohnungsunternehmen gegenüber ihren Stakeholdern (siehe S. 34 und 38 in diesem Heft).

NaWoh – Stand der Dinge

Seit Gründung des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau im Jahr 2012 konnten bereits 17 NaWoh-Zertifikate plus zwei Planungszertifikate verliehen werden. 2015 wurden davon allein sechs Zertifikate vergeben. 2016

konnte der Verein bereits ein neues Objekt mit dem NaWoh-Siegel auszeichnen, insgesamt elf weitere Anträge liegen vor.

Für diese Entwicklung lassen sich mehrere Gründe identifizieren. Zum einen spricht sich in der Immobilienwelt das NaWoh-System herum. Auf ein aufwändiges und teures Marketingkonzept wurde bewusst verzichtet, soll doch NaWoh eine möglichst niedrigschwellige Möglichkeit bleiben, ein Gebäude zu zertifizieren. Andererseits sollten Nachhaltigkeitsaspekte schon in einem sehr frühen Planungsstadium Berücksichtigung finden. Gebäude benötigen nun einmal bis zur Fertigstellung einige Zeit und das Siegel ist erst vier Jahre alt. Erst nach Fertigstellung können die letzten Nachweise für die NaWoh-Zertifizierung erbracht werden. Insofern wird hier das nachgewiesen, was tatsächlich auch gebaut wurde, und nicht das, was nach Möglichkeit gebaut werden sollte.

Noch nicht mit vollem Durchschlag, aber dennoch sichtbar zeichnet sich auch die steigende Bautätigkeit im Wohnungsneubau ab. Hieraus werden für 2016 zusätzliche Impulse erwartet. Weiterhin wird sich 2016, wie in Ansätzen bereits 2015, die Förderung von Nachhaltigkeitszertifikaten innerhalb der Förderung des Neubaus von Mietwohnungen durch die IFB Hamburg bemerkbar machen. Hier wird ein einmaliger Zuschuss von 10 €/m² Wohnfläche für das Erreichen des NaWoh-Zertifikats mit zusätzlichen Anforderungen gewährt.

NaWoh – Anerkanntes System

Am 2. Dezember 2015 hat der Verein einen Antrag auf Anerkennung des Qualitätssiegels auf Basis der Bekanntmachung über die Nutzung und die Anerkennung von Bewertungssystemen für das nachhaltige Bauen vom 23. Juni 2005, Kapitel V durch das BMUB gestellt. Das BMUB prüft der- ▶

Diesem Diktat der Informationsgesellschaft sind, ob gewollt oder nicht, auch die Wohnungsunternehmen und deren Teilhaber zunehmend ausgesetzt. Insofern ist es nicht verwunderlich, dass sich das Qualitätssiegel nachhaltiger Wohnungsbau, kurz NaWoh, offensichtlich zunehmender Beliebtheit erfreut.

NAWOH-SIEGEL

Mit dem Ziel, die Qualität neu errichteter Wohngebäude zu steigern, die Transparenz beim Bauen in Bezug auf Nachhaltigkeit zu fördern und einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung zu leisten, haben wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Bundesverbände den Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) gegründet. Mitglieder des Vereins NaWoh sind u. a. der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie das EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Der Verein bietet das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau an. Dieses wird für neue Wohngebäude vergeben, die den Kriterien des Bewertungssystems NaWoh entsprechen und die sich einer Prüfung unterzogen haben. Es erlaubt die Beschreibung und Bewertung der Qualität und Nachhaltigkeit neu zu errichtender Wohngebäude auf freiwilliger Basis.



Alle Informationen zum Siegel sind verfügbar unter:
www.nawoh.de

Vier ausgezeichnete Wohnprojekte aus 2015

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Mit dem Baustart der Treskow-Höfe fiel 2013 der Startschuss für die HOWOGE-Neubauoffensive. Inzwischen sind auf dem knapp 27.000 m² großen Areal an der Treskowallee in Berlin-Karlshorst 414 neue Mietwohnungen entstanden. Dabei setzte die HOWOGE ein Nutzungskonzept um, das die Integration von altersgerechten Wohnungen, zwei Senioren-Wohngemeinschaften, einer Kindertagesstätte für rund 90 Kinder sowie Einzelhandelsangeboten im Quartier umfasst. Die Wohnungen in den Treskow-Höfen variieren zwischen 1,5 und 4 Zimmern und konnten im Frühjahr 2015 vorfristig fertiggestellt werden.

„Unser Ziel war es, mit den Treskow-Höfen nachhaltigen und vor allem auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dass uns das gelingen

Quelle: Ligne Architekten CN Architekten



ist, belegen zum einen die Zertifizierung mit dem Nawoh-Qualitätssiegel und zum anderen unsere guten Vermietungszahlen innerhalb kurzer

Zeit“, sagt Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der HOWOGE.

Weitere Informationen unter: www.howoge.de

Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG

Die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG (WGJ) zählt zu den großen Wohnungsunternehmen in Dresden. Sie verfügt über rund 7.600 Wohnungen, umgeben von gepflegten Grün- und Außenanlagen im Herzen der Innenstadt.

Seit dem Jahr 2010 sind alle Wohnungen modernisiert. Beim Neubau von Wohnraum ist für die WGJ der Punkt Nachhaltigkeit ein Zusammenspiel von ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Aspekten. Von der Konzeption über die Nutzung bis zum Abriss werden alle Lebenszy-

klen eines Gebäudes einbezogen. Besonders beim Neubau können die technischen Möglichkeiten optimal umgesetzt werden und tragen dazu bei, den Energieverbrauch zu senken. Gleichzeitig hilft der sparsame Umgang mit Ressourcen dabei, die Umwelt zu schonen.

Nach diesen Grundsätzen wurde 2015 im Dresdner Stadtteil Striesen, in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Raumfeld Architekten, ein attraktives, mit hohem Wohnkomfort ausgestattetes Gebäude fertiggestellt. Dieses gliedert sich in das Gesamtbild der Umgebung ein und ist zen-

tral sowie verkehrsgünstig gelegen. Der Neubau wurde nach dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet. Dafür sorgen moderne technische Anlagen, u. a. für eine kontrollierte Wohnlüftung mit Wärmerückgewinnung, die eine hohe Raumluftqualität garantiert. Wassersparende Armaturen, eine Dreifachverglasung der Fenster, Sonnenschutz durch Markisen und zusätzliche Abstellräume sind nur einige Punkte, welche die WGJ als Initiative für nachhaltiges Bauen sieht, da sie als Bestandhalter für eine lange Nutzungsdauer plant. Die 58 Wohnungen in dem 6-geschossigen Gebäude wurden barrierefrei, im Erdgeschoss teilweise behindertenfreundlich gestaltetet – knapp die Hälfte davon sind 2-Raumwohnungen. Im August 2015 wurden die Wohnungen an die Mieter übergeben, die sich schon auf den Einzug in ihr neues Zuhause freuten.

Die Dresdener Wohnungsgenossenschaft setzt seit Jahren deutliche Zeichen bei Kunst am Bau. Sie investiert als in Bauherr in künstlerische Details bei der Gestaltung der Fassaden und Außenanlagen – so auch bei diesem Neubau. Die Kompositionen Joseph Haydns, Namensgeber der Straße, an der sich der Neubau befindet, waren für den brasilianischen Künstler Fernando Vilela die Vorlage der grafisch-melodisch gestalteten Balkonpaneele. Auf vier Etagen und über 44 Loggien erstreckt sich das Kunstwerk, dem die Werke des Komponisten zugrunde liegen als eine Symbiose zwischen Architektur und Kunst.

Weitere Informationen unter: www.wgj.de



Quelle: WGJ

Wohnungsgenossenschaft Unitas eG

Bereits 2013 erhielt die Unitas das Planungszertifikat Nachhaltiger Wohnungsbau für den Leipziger Neubau „Unitas Apels Bogen“. Das Planungssiegel wird nun durch das Qualitätssiegel ersetzt. In dem Projekt mit dem markanten Gebäude am Westplatz befinden sich 28 Wohnungen sowie der Firmensitz der Genossenschaft. Das Gebäude tritt als Schlussstein in den Bestandsgebäuden auf, mit unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Bereits die organische Form von Apels Bogen ermöglicht neuartige, zum Teil barrierefreie Grundrisse aus 2-Raum-, 3-Raum- und einer 4-Raum-Wohnung. Besonders innovativ ist das Energiekonzept (siehe DW 12/2015, S. 53). Dazu gehört u.a. eine energetisch optimierte Gebäudehülle aus einer Stahlbetonkonstruktion mit 20 cm mineralischer Wärmedämmung. Für die Verglasung verwendet die Genossenschaft eine spezielle Wärmeschutzverglasung, durch die auf äußere Jalousien verzichtet werden kann. Um den EnEV und KfW-Anforderungen zu genügen, entschied sich die Unitas für eine dezentrale Be- und Entlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Über die raumluft-

technischen Anlagen im Gebäude wird eine Wärmerückgewinnung von 95% erreicht.

Das besondere Merkmal des Energiekonzepts aber ist die zentrale Fernwärmeübergabestation. Sie verknüpft die Altbauten am Standort mit dem Neubau. Anliegende Fernwärme, erzeugt durch Kraft-Wärme-Kopplung (Stadtwerke Leipzig), versorgt so insgesamt 170 Wohnungen in beiden Bereichen. Die Wärmeverteilung erfolgt flächenhaft über Fußbodenheizung auf einem niedrigen Temperaturniveau. Außerdem speist die Genossenschaft vorhandenes Rücklaufwasser aus den angrenzenden Bestandsgebäuden des sekundären Heizungssystems in den Vorlauf für die Fußbodenheizung des Neubaus ein. Über einen Kreislauf wird 110 °C heißes Wasser so auf unter 50 °C abgekühlt und an die Stadtwerke zurückgeführt. Diese wiederum honorieren die Temperaturdifferenz von 5 Kelvin mit einem niedrigeren Jahresgrundpreis – der direkt an die Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung weitergegeben wird.

Unitas-Vorstand Steffen Foede: „Diese spezifische Situation, Bestands- mit Neubaugebäude in der



Quelle: Sven Witter

Wärmeversorgung zu verknüpfen, ist derzeit ein absolutes Novum. Es war für uns eine sehr anspruchsvolle Aufgabe, die hydraulischen Gegebenheiten von Bestand und Neubau aufeinander abzustimmen, um die die Rücklauftemperatur von 50 °C zu unterschreiten. So kann die Unitas allerdings an einem Standort in unmittelbarer Citynähe Wohnraum zu günstigeren Konditionen anbieten als der Wettbewerber.“

Weitere Informationen unter: www.wg-unitas.de

Ulmer Heimstätte eG

Mit über 2.400 Wohnungen ist die 1896 gegründete Ulmer Heimstätte heute der zweitgrößte Wohnungsanbieter in Ulm. Zu den Schwerpunkten ihrer Tätigkeit zählt neben der Instandhaltung und Modernisierung der teils über 100 Jahre alten Wohnungsbestände auch die konsequente Fortentwicklung des Portfolios durch Neubauten. Ziel

ist dabei, den Wohnungsbestand um zeitgemäßen, energetisch optimierten und barrierefreien Wohnraum zu erweitern. Zudem müssen Neubauwohnungen kostenoptimiert und damit für die Mitglieder bezahlbar sein.

Mit diesen Vorgaben entstanden in einer Baulücke der Ulmer Weststadt 43 Wohneinheiten mit Tiefgarage. Das im Mai 2015 bezogene Gebäude

wurde im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 (EnEV 2009) barrierefrei nach DIN 18040 konzipiert. Rund ein Drittel der Wohnungen sind durch das Landeswohnraumförderprogramm des Landes Baden-Württemberg gefördert und stehen damit unteren und mittleren Einkommensschichten zur Verfügung. Durch den Wohnungsmix bietet der Neubau Wohnraum für alle Generationen plus zwei Wohnungen für Menschen mit Behinderungen als betreute Wohngruppe. Die Erschließung mit vier Treppenhäusern bedingt überschaubare Hausgemeinschaften. Dies fördert u. a. die sozialen Kontakte. Die Kaltmiete liegt für die frei finanzierten Wohnungen bei ca. 8,50 €/m², für den geförderten Wohnungsbau bei ca. 6 €/m². Der Marktpreis für vergleichbaren Wohnraum in Ulm liegt bei ca. 9,50 €/m².

Die von Beginn an angestrebte Zertifizierung des Projekts durch das NaWoh-Siegel wurde von den Projektbeteiligten durch den Planungs- und Bauprozess hindurch als interne Qualitätssicherungsmaßnahme genutzt. Auch für ein weiteres, gerade im Bau befindliches, Neubauprojekt ist daher die Zertifizierung mit dem NaWoh-Siegel vorgesehen.

Weitere Informationen unter: www.heimstaette.de



Quelle: Ulmer Heimstätte eG

zeit die Einhaltung der vorgegeben Grundsätze. Nach erfolgreicher Prüfung würde NaWoh für die Planungs- und Baupraxis empfohlen. Zudem könnte NaWoh mit dem Zusatz „vom BMUB geprüftes und anerkanntes System-Nutzungsprofil“ werben. Darüber hinaus würde ein anerkanntes System im Internetportal des Bundes gelistet.

NaWoh - Weiterentwicklung

Derzeit befindet sich die Steckbriefversion 3.0 in der Überarbeitung. Nach vier Jahren haben sich einige Veränderungen hinsichtlich anzuwendender Normen und Gesetze ergeben. Aus diesem Grund werden die Normenbezüge aktualisiert. Mit der EnEV Novelle und der seit 2016 um 25% verschärfte Anforderung an den Primärenergiebedarf eines Neubaus, musste der Steckbrief an die energetische Qualität angepasst werden.

Im der noch jungen Anwendungszeit der Steckbriefe hat sich gezeigt, dass der überwiegende Teil der formulierten Anforderungen an das Gebäude, aber auch die geforderten Nachweise praktikabel und anwendbar sind. Es ist aber nicht überraschend, dass dennoch Anwendungsfragen auftreten. Man hat sich daher überlegt, analog zur EnEV Auslegungen für verschiedene Fragen zu treffen. Diese Auslegungen werden dann zur allgemeinen Anwendung veröffentlicht. Im Rahmen der derzeitigen Überarbeitung wird versucht die bereits beschriebenen Auslegungen in die Steckbriefe zu integrieren.

Beispielsweise hat sich gezeigt, dass der Steckbrief Flächeninanspruchnahme innerstädtisch sehr schwierig nachzuweisen ist. Grund ist nicht etwa der fehlende Wille der Bauherren, sondern die höhere Ausnutzung des Geländes. In der Konzeption des Steckbriefs standen ursprünglich neu ausgewiesene Baufelder im Fokus.

Im Förderpaket für Variowohnen (Mikroapartments, Studentenwohnen) wird die Anwendung eines Nachhaltigkeitsiegels gefordert. NaWoh wird hier explizit erwähnt. Da sich die Konzeption von NaWoh an einem „normalen“ Wohnungsbau, nicht an Studentenwohnen orientierte, wird es auch hierfür möglicherweise entsprechende Auslegungen für einzelne Steckbriefe geben müssen.

In Vorbereitung ist weiterhin ein Leitfaden für die Nachhaltigkeitskoordinatoren. Nachhaltigkeitskoordinatoren sind für die Erarbeitung und Zusammenstellung einer prüffähigen Dokumentation verantwortlich. Der Leitfaden soll neben praktischen Hilfestellungen insbesondere aufzeigen, wann welche Nachweise von wem im Bauprozess zu erstellen sind.

Der Leitfaden steht in Kürze unter

www.nawoh.de kostenlos zur Verfügung. ■

Immobilienverwalter haben viel zu tun.

Oder Minol als Partner.

Rauchwarnmelder-
Service von Minol.
Jetzt informieren und
attraktive Komplett-
angebote sichern.
rundumservice.minol.de



Rauchwarnmelderservice



Heiz- und Betriebskostenabrechnung



Legionellenprüfung

**Wirtschaftlich, rechtssicher, pünktlich –
setzen Sie für Ihre Liegenschaften auf Minol.**

Das bedeutet auch: individuelle Beratung von Anfang an – zu wirtschaftlichen Lösungen, gesetzlichen Anforderungen und technischen Gegebenheiten.

Minol
Alles, was zählt.

Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG
70766 Leinfelden-Echterdingen • minol.de

THEMA DES MONATS

Geprüft raumgesundes Senioren-domizil

Wohngesundes Bauen für Senioren

Ist geprüft gesundes Bauen und Sanieren bezahlbar, planbar und praxistauglich?
Das Projekt der BWB Benndorf in Sachsen-Anhalt gibt darauf eine eindeutige Antwort.



Volker Lehmkuhl
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Sentinel Haus Institut GmbH
Herrenberg

Gerhard Blume, Geschäftsführer der Benndorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH (BWB) wollte es genau wissen: Funktioniert geprüft gesundes Bauen und Modernisieren unter den straffen Rahmenbedingungen eines kleineren Wohnungsunternehmens? Mittlerweile ist der Beweis für das

Seniendomizil Pestalozzistraße mit Brief und Siegel erbracht. Gemeinsam mit verschiedenen Akteuren vom Planungsbüro bis zu den beteiligten Handwerkern wurde der Planungs- und Bauprozess auf eine gute Innenraumhygiene getrimmt. Das Ergebnis kann sich sehen lassen.

Der besondere Charakter wird erst von der Hofseite her sichtbar, wo durch den angebauten Fahrstuhl und barrierefreien Zugang das Gebäude architektonisch ein neues Gesicht erhielt



Vor-Ort-Termin

Die Vergangenheit als Wohnhaus für Bergarbeiter sieht man dem langgestreckten Dreigeschosser mit Satteldach noch an. Ansonsten erinnert an dem soliden Ziegelbau aber wenig an das frühere Erscheinungsbild. Eine rollstuhlgerechte Rampe erschließt das Gebäude über die frühere Rückseite, wo sich auch der mittig angebaute Fahrstuhl befindet. Die beiden ursprünglichen Treppenhäuser dienen heute vornehmlich als Fluchtwege. Neue Fenster und Türen, ein Vollwärmeschutz und ein neues Farbkonzept geben dem rund 60 Jahre alten Gebäude ein zeitgemäßes Äußeres.

Benndorf liegt im Mansfelder Land am südöstlichen Rand des Harzes in Sachsen-Anhalt. Die über Jahrhunderte vom Bergbau nach Kupferschiefer geprägte Gemeinde hat heute rund 2.200 Einwohner. Viele von ihnen leben in Wohnungen der BWB. Das kommunale Unternehmen, Gesellschafter sind die Gemeinden Benndorf und Klostermansfeld, hat rund 800 Wohnungen im Bestand. Etliche der Gebäude stammen aus den 1950er Jahren,

als das Gebiet nach dem Zweiten Weltkrieg neu entwickelt wurde. Diesen Gebäuden eine neue Zukunft zu geben und sie an die Ansprüche der zunehmend älteren Bewohner anzupassen, ist eine der Hauptaufgaben von Gerhard Blume und seinen Mitarbeitern.

Das Haus in der Benndorfer Pestalozzistraße ist bereits das dritte Objekt, das die BWB seit 2009 seniorengerecht umgebaut hat. Allerdings ist es das Erste, das über eine geprüft gesunde Innenraumluft nach dem Konzept des Freiburger Sentinel Haus Instituts verfügt - und das sogar deutschlandweit.

Auffälliges Detail:

Der Neubaugeruch fehlt

Auffällig ist das Fehlen jedweden Neubaugeruchs in dem kernsanierten Gebäude. „Das haben schon viele Besucher gesagt, die wir u. a. bei einem Tag der offenen Tür anlässlich der Einweihung zu Gast hatten“, freut sich Gerhard Blume. Zurückzuführen ist das auf die konsequente Verwendung

emissionsarmer Baustoffe und die umfassende gesundheitliche Qualitätssicherung bei den Bauarbeiten. Denn was üblicherweise riecht, ist nichts anderes als Schadstoffe aus den verwendeten Bauprodukten.

Das geruchlich neutrale und gesundheitlich einwandfreie Erscheinungsbild ist das Ergebnis der Zusammenarbeit der BWB mit den Experten des Freiburger Instituts, deren Arbeit Gerhard Blume auf einer Fortbildungsveranstaltung kennengelernt hatte.

Die Experten stellten die verwendeten innenraumrelevanten Baustoffe auf die Probe und schulten die beteiligten Planer und Handwerker. „Gerade bei alten Menschen ist das Immunsystem nicht mehr so widerstandsfähig. Da können Schadstoffe aus Bauprodukten wie Formaldehyd oder flüchtige organische Verbindungen (VOC) die Gesundheit stark beeinträchtigen“, sagt Olaf Peter, Architekt aus Hamburg und ausgebildeter Fachplaner für gesundes Bauen, der das Projekt im Auftrag des Instituts betreut hat. ▶



Quelle: BWB Benndorf

Interview mit Gerhard Blume

„Eine runde Geschichte“

Die Vorbereitungszeit für den Umbau war lang, die Grundrissgestaltung eine Herausforderung und die Schaffung einer gesunden Umgebung bedingte umfangreiche Investitionen. Mit dem Seniorendomizil wurden Maßstäbe gesetzt, an denen sich die Benndorfer Wohnungsbaugesellschaft auch zukünftig messen lassen will. Ein Gespräch mit dem Geschäftsführer über seine Erfahrungen.

Herr Blume, warum eine geprüft wohn-gesunde Seniorenresidenz?

Das hat mehrere Aspekte: Einer davon ist natürlich der Vorteil, dass die Bewohner hier in einem geprüft gesunden Umfeld gut betreut werden. Das spricht sich herum und sorgt für eine gute Auslastung. Die ist bei uns im ländlichen Raum nicht selbstverständlich.

Wie groß war der organisatorische Aufwand?

Gar nicht so groß. Wir haben schon immer Wert auf gesundheitlich unbedenkliche Produkte gelegt. Mineralische Putze und Farben z. B. sind nicht nur schadstoffarm, sondern auch schimmelresistent.

In manchen Punkten haben wir aber noch ein gutes Stück dazugelernt durch die professionelle Zusammenarbeit mit dem Sentinel Haus Institut.

Und die Kosten?

Die sind sehr überschaubar, wenn man sowieso schon in guter Qualität baut und saniert. Bei diesem Projekt lag der Mehraufwand bei den Sanierungskosten bei 0 - 2% der Bausumme. Bei einem Mietniveau von normalerweise 4,35 € bis 5,50 € und in diesem Objekt von rund 6 €/m² (nettokalt) muss das auch so sein. Die Schulungen sind ein Fortbildungsaufwand für die Zukunft. Der zahlt sich dann bei weiteren Projekten aus.

Profitiert Ihr Unternehmen durch das gesundheitliche Qualitätsmanagement?

Ja, und zwar zum einen intern, weil viele Abläufe in der Planung, Ausschreibung und Ausführung jetzt klarer geregelt sind und mehr Sicherheit da ist. Zum anderen aber auch nach außen: Wir stehen als innovatives Unternehmen da, das sich um das Wohlergehen seiner Bewohner kümmert. Das für uns als kleinere Wohnungsgesellschaft wichtig. Auch bei den Handwerkern und in der Presse gab es eine gute Resonanz. Das alles spricht sich herum, in positiver Weise. Insgesamt ist das eine runde Geschichte.

Herr Blume, vielen Dank für das Gespräch!

Alle Bäder in den Wohnungen sind barrierefrei. Für stärker bewegungsbeeinträchtigte Bewohner steht auch eine besondere Ausstattung für die persönliche Hygiene zur Verfügung



Quelle: BWB Berndorf

Freimessung dokumentiert Status quo

Außer den tragenden und einigen nicht tragenden Wänden sowie den Ziegeldecken samt Putz und Estrich wurden sämtliche Einbauten entfernt. Eine sog. Freimessung des Rohbaus – eine Maßnahme, die das Sentinel Haus Institut bei Sanierungen grundsätzlich empfiehlt – dokumentiert, dass nur geringe Konzentrationen von Schadstoffen aus alten Baustoffen vorhanden waren.

Anschließend ging es mit dem Wiederaufbau los: „Keine Wohneinheit ist so geblieben, wie sie war. Die Grundrisse wurden komplett verändert und eine Verbindung zwischen den ehemals getrennten Hausteilen geschaffen“, berichtet der Architekt Sebastian Thomasch von der Kramer + Partner Ingenieurgesellschaft mbH, die die Umbauarbeiten plante und beaufsichtigte. Entstanden sind insgesamt 18 Appartements mit Kochzeile und barrierefreiem Bad, mit 28 bis 41 m² Wohnfläche zuzüglich der anteiligen Gemeinschaftsflächen. Drei verfügen über ein zweites Zimmer z. B. für pflegende Angehörige. Ein Gemeinschaftsraum sorgt für die nötige Kommunikation der Bewohner. „Das funktioniert wie eine große Wohngemeinschaft“, erklärt Gerhard Blume, der das Haus an einen privaten Betreiber vermietet hat. Die Bewohner können von diesem individuell Betreuung- und Pflegeleistungen dazubuchen, ein klassisches Pflegeheim ist das Seniorenheim aber nicht. Das Konzept kommt an: „Bei Übergabe waren bereits 50% der Appartements vermietet, nach zwei Monaten war die Bewohnerschaft komplett“, sagt Gerhard Blume.

Erfahrung mit Baustoffen

Bei den Baustoffen konnten die BWB und die beteiligten Planer auf gute Erfahrungen zurückgreifen

(siehe auch Interview auf S. 27). Wände und Decken wurden rein mineralisch mit Kalkputzen und Silikatfarben beschichtet. Auch der Bodenbelag ist emissionsarm, die Türen mit Stahlzargen wurden möglichst ohne Bauschaum montiert. „Dass wir aber auch bei so geringen Massen wie Dichtungsfugen aus Silikon und Acryl aufpassen müssen, hat uns die Zusammenarbeit mit dem Institut gezeigt“, sagt Bauingenieur Jens Ruggaber von Kramer + Partner. Dass die Entscheidungsfreiheit bei der Stoffauswahl erhalten bleibt, dafür sorgen die vielen Alternativen, die im Online-Bauverzeichnis des Instituts in Kooperation mit TÜV Rheinland aufgeführt sind.

Wie war die Reaktion der Handwerker?

„Nach einer leichten Skepsis haben alle gut mitgezogen“, berichtet Jens Ruggaber. „Bei den Baustellenregeln waren einige Punkte dabei, die wir schon lange angehen wollten.“ Der Aufwand hat sich gelohnt: Bei der Abschlussmessung eines unabhängigen Experten lagen die Werte unter den Empfehlungswerten des Umweltbundesamtes für flüchtige organische Verbindungen und für Formaldehyd, wo das Institut mit 50 mcg/m³ Raumluft strenge Grenzen setzt. Und wie reagieren die Bewohner? Nicht nur anlässlich der Übergabe des Gesundheitspasses ist die Freude groß, in der Pestalozzistraße sicher gesund zu leben. ■



Der gemeinsame Aufenthalts- und Speiseraum verfügt über eine Teeküche. Bei der Ausstattung wurde auf emissionsarme Baustoffe in hellen Farben geachtet

Quelle: BWB Berndorf



- Trinkwasser überprüft
- Haftungsrisiko minimiert
- im Positivfall gut beraten

Das Rundum-sorglos-Paket

Techem Legionellenprüfung – für die Sicherheit Ihrer Mieter.

Vermieter und Verwalter von vielen Mehrfamilienhäusern in Deutschland müssen alle drei Jahre das Trinkwasser ihrer Wohnanlagen auf Legionellen überprüfen lassen. Vertrauen Sie hierbei der hohen Qualität und Professionalität von Techem, um die zahlreichen gesetzlichen Pflichten zu erfüllen. In Zusammenarbeit mit dem Institut Fresenius bieten wir Ihnen eine Komplettlösung, aus der Sie auch einzelne Module wählen können. So entlasten wir Sie ganz gezielt. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**

Telefon: 08 00/2 77 99 22 (kostenfrei)
www.techem.de/legionellenpruefung

techem
Näher sein. Weiter denken.



THEMA DES MONATS

Nachhaltigkeit

Wärmeverbundsysteme auf dem Prüfstand

Mit einer umfangreichen Studie ließ die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt das Institut für angewandte Energiesimulation und Facility Management (ifes) wissenschaftlich untersuchen, welche Dämmmaterialien im Neubau und bei der Sanierung ihrer Immobilienbestände ideal sind. Im Fokus standen dabei die Kriterien Ökobilanz, Brandschutz und Kosten. Die Empfehlung der Experten: synthetische und mineralische Wärmeverbundsysteme.



Jens Duffner
Leiter Unternehmenskommunikation
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt
Frankfurt/Main

Der Markt für Dämmstoffe wird täglich differenzierter: von Mineralwolle über synthetisches Polystyrol, Dämmwatte und Glaswolle, von Porenbeton über Flachsplatten bis hin zu Kork, Holz,

Schafswolle und Neptunbällen. Die Produkte und ihre Bestandteile sind vielfältig. Doch welches Material eignet sich am besten? Welches ist am preisgünstigsten? Welcher Stoff hat die sauberste Ökobilanz? Kurz: Welche Dämmung erfüllt am „nachhaltigsten“ ihre Aufgabe?

Für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, die mehr als 60.000 Wohneinheiten in 140 hessischen Städten und Gemeinden bewirtschaftet, sind diese Fragen von großer Tragweite. Dr. Thomas Hain, leitender Geschäfts-

fürer des Unternehmens: „In den kommenden vier Jahren werden wir etwa 574 Mio. € in Neubauvorhaben investieren sowie rund 519 Mio. € für die Modernisierung und Instandhaltung unseres Bestandes ausgeben. Für uns ist es daher essenziell, zu wissen, welche Stoffe die Umwelt am nachhaltigsten entlasten, welche Materialien über ihre gesamte Lebensdauer die besten Ergebnisse erzielen, welche Ressourcen wirtschaftlich tragbar sind und welche Alternativen der Markt bereithält.“

Studie mit Fokus auf Ökologie und Ökonomie

Als wichtigen Baustein seiner umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie beauftragte das Wohnungsunternehmen deshalb das in Köln ansässige Institut für angewandte Energiesimulation und Facility Management (ifes) mit einer breit angelegten Studie zu Wärmedämmsystemen. Die im ifes zuständige Projektingenieurin Britta Birkner meint: „Die Studie ist sehr umfangreich geworden, denn die Nassauische Heimstätte wollte keinen Schnellschuss - sondern vielmehr belastbare, nachhaltige und verlässliche Ergebnisse.“

Erster Schritt der Kölner: eine umfassende Bewertung aller auf dem Markt befindlichen Systeme. Unterschieden wurden die Stoffe nach den Kategorien „Synthetische Dämmstoffe“ wie Expandiertes Polystyrol (EPS) oder Extrudiertes Polystyrol (XPS), „Mineralische Dämmungen“ wie Glas- oder Steinwolle sowie Systeme aus nachwachsenden Rohstoffen wie Holz, Kork oder Zellulose. Der Ergebnisband listet nicht weniger als 40 verschiedene Wärmedämmsysteme, die unter anderem auf Einsatzzeichnung, Wärmeleitfähigkeit, Baustoffklasse, Entsorgung und natürlich Marktpreis untersucht wurden. Aufgeführt werden die Vor- und Nachteile: Polystyrol etwa punktet bei der Wärmedämmung, vor allem, wenn wenig Platz zur Verfügung steht oder Anbauten Wärmebrücken bilden. Allerdings: Für den Brandschutz müssen in diesem Fall zusätzliche Brandriegel aus mineralischer Dämmung in der Fassade eingesetzt werden.

KfW-Effizienzhäuser als Referenz

Im nächsten Schritt definierte die Arbeitsgruppe aus ifes-Fachleuten und einem Team der Nassauischen Heimstätte die Referenzgebäude: Für den Neubaubereich wählten sie einen Wohnblock im Wiesbadener Künstlerviertel und für den Bestand eine sanierungswürdige Immobilie in Frankfurt-Unterriederbach. Festgelegt wurde außerdem die Berechnungsgrundlage für beide Häuser. Der Neubau sollte das Niveau KfW-Effizienzhaus 70 und der sanierte Altbau nach Abschluss der Maßnahme die Werte eines KfW-Effizienzhauses 115 erreichen. Ein neues Gebäude darf - diesen Referenzen folgend - max. 85% vom Transmissions-Wärmeverlust des EnEV-Referenzhauses aufweisen, das Bestandsgebäude immerhin noch 130%.

Unter diesen Vorgaben erarbeitete die Gruppe jeweils eine zusätzliche bauliche Ausführung der beiden Musterhäuser. Danach entwickelten die Fachleute Varianten mit unterschiedlichen Materialkombinationen für die Dämmung. Ein Materialmix war immer ein rein ökologischer, bei dem möglichst nur Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen berücksichtigt wurden. Für jedes Ge-



Quelle: Nassauische Heimstätte, Foto: Fotolia

Welcher Dämmstoff ist für welches Einsatzgebiet der Beste? Wie sieht seine Nachhaltigkeitsbilanz aus? Das ließ die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt untersuchen

bäude definierte das Team zudem „Zielvarianten“, die alle Materialien enthielten, die für das jeweilige Haus bautechnisch am sinnvollsten erschienen. Für jeweils zwei Gebäudetypen im Neubau und im Altbau standen am Ende 14 verschiedene Varianten zur Auswahl. Britta Birkner berichtet: „Wir haben für alle diese Varianten einen EnEV-Nachweis gerechnet mit den Dämmstärken, die für die Einhaltung der geforderten Werte notwendig sind.“

Empfehlung: Steinwolle im Neubau, Polystyrol bei der Sanierung

Die Ergebnisse waren überraschend: Rein von den Kosten her gewann im Neubau eine Variante das interne Ranking, deren Materialmix aus Steinwolle an der Wand, EPS auf dem Dach und Schaumglasgranulat unter der Bodenplatte besteht. Die Kostenersparnis resultiert dabei im Wesentlichen aus dem günstigeren Preis für das Granulat im Vergleich zum XPS. Die kostengünstigere Dämmung verursacht bei ihrer Herstellung rund vier Tonnen CO₂-Äquivalent mehr als der bislang eingesetzte Stoffmix. Die verschiedenen Kombinationen von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen führen über alle Varianten hinweg zu einer Kostensteigerung von bis zu 3% bezogen auf den Lebenszyklus. Dafür entsteht bei der Produktion der natürlichen Materialien bis zu 30% weniger CO₂-Äquivalent.

Eingeflossen sind bei der ökologischen Betrachtung alle Faktoren wie Herstellung, Einbau, Transport und Entsorgung. Die LCC (Life Cycle Costs)-Berechnung berücksichtigt alle Kosten, die über den Zeitraum von 50 Jahren entstehen - inklusi-

ve der Aufwendungen für Bau, Nutzung, Betrieb, Wartung, gegebenenfalls nötige Erneuerung und Entsorgung.

Bei der Sanierung von Altbauten konnte sich der bisher bereits angewandte Dämmstoffmix bei der LCC-Kostenbetrachtung durchsetzen. Nur 1.242 €/m² BGF kostet der Materialmix aus EPS an Wänden und Dächern sowie Mineralfaser an der Kellerdecke über einen Lebenszyklus von fünf Jahrzehnten. Gut 1.278 € sind es hingegen bei der teuersten ökologischen Variante aus nachwachsenden Rohstoffen. „Das ideale Dämmmaterial, das allen Aspekten gleich gut Rechnung trägt, gibt es nicht“, erklärt Ingenieurin Birkner. „Überall da, wo man wenig Raum hat, aber gute Dämmergebnisse erzielen muss, haben synthetische Dämmstoffe klare Vorteile gegenüber mineralischen und natürlichen. Steinwolle hingegen weist beim Brandschutz Vorteile auf, nachhaltige Materialien punkten in Sachen Ökologie.“

Belastbare Ergebnisse auf breiter Datenbasis

Unter Abwägung aller Faktoren kann die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt somit eine wissenschaftlich begründete Empfehlung aussprechen. „In der nun fertiggestellten Untersuchung wurden verschiedene gängige Dämmstoffe unter brandschutztechnischen, ökologischen, bautechnischen und ökonomischen Aspekten untersucht und bewertet. Für eine unter Sicherheits- sowie Nachhaltigkeitsgesichtspunkten tragfähige Investitionsentscheidung müssen alle Aspekte sorgfältig abgewogen werden. Die Studie stellt sicher, dass wir mit dem uns zur Verfügung stehenden Gesamt- ▶



Quelle: ifes

Interview mit Britta Birkner

„Nachhaltiges Handeln berücksichtigt alle Faktoren“

Die diplomierte Ingenieurin und staatlich anerkannte Sachverständige für Schall- und Wärmeschutz bei der ifes GmbH fungierte als Projektleiterin der Studie über die Nachhaltigkeit von Dämmstoffen.

Frau Birkner, was ist das ökologischste Dämmmaterial?

Diese Frage ist pauschal nicht zu beantworten. Man muss hierbei hervorheben, dass Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen nicht zwangsläufig die beste Ökobilanz aufweisen. Nehmen wir Baumwolle: Das hört sich zunächst sehr naturverbunden an – aber wenn etwa bei der Herstellung die Pflanzen großflächig mit Pestiziden behandelt, künstlich gedüngt und diese aus Übersee antransportiert wurden, dann ist dies irgendwann definitiv nicht mehr ökologisch. Dennoch haben nachhaltig hergestellte Dämmmaterialien aus natürlichen Materialien, neben der Dämmwirkung, meist einen zusätzlichen positiven Effekt auf die Ökobilanz eines Gebäudes.

Gibt es noch weitere Überraschungen?

Ja, Polystyrol-Dämmstoffe auf Erdölbasis schneiden im Vergleich zu Stein- oder Glasfasern leicht

besser ab. Zwar ist die Herstellung dieser Materialien sehr energieaufwändig, jedoch können synthetische Materialien am Ende ihres Lebenszyklus durch Verbrennung energetisch nutzbar gemacht werden, während die Steinfaser meist auf der Deponie landet.

Betrachtet man die tatsächliche Verwendung, ändert sich das Bild ...?

Das konnten wir sehr gut nachweisen! Beispiel Polystyrol: Aufgrund der besseren Dämmeigenschaften sind hier wesentlich dünnere Schichten nötig. Das kommt vor allem im Sanierungsfall zum Tragen, wenn wenig Platz vorhanden ist, wie etwa in Anschlussbereichen an oberste Geschossdecken, Balkone und Erker. Wenn Sie allerdings eine Kellerdecke im Fluchtwegebereich eines Mehrfamilienhauses dämmen, ist Steinwolle aufgrund der höheren Brandschutzklasse trotz enger Platzverhältnisse besser geeignet.

Ist die Empfehlung, Produkte auf Erdölbasis bei der Sanierung zu verwenden, ökologisch zu rechtfertigen?

Polystyrol punktet durch niedrige Kosten. Bei einer Wohnungsgesellschaft als wirtschaftlicher Einheit führt die Wahl eines teuren Dämmstoffes dazu, dass man möglicherweise kein Budget mehr hat, um weitere Gebäude zu sanieren. Und das ist sicher die falsche Herangehensweise.

Die Studie hat gezeigt, dass durch ein gedämmtes Haus mit entsprechend reduziertem Energiebedarf über die Nutzungsdauer deutlich mehr CO₂ eingespart wird, als zur Herstellung des Dämmstoffes nötig ist.

Frau Birkner, vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Jens Duffner.

budget den größtmöglichen ökologischen, sozialen und ökonomischen Effekt erzielen“, erklärt Felix Lüter, Nachhaltigkeitsbeauftragter der Unternehmensgruppe. „Entsprechend nutzen wir im Neubau neben synthetischen Dämmstoffen auch Mineralwolle. Im Bestand können wir mit EPS und XPS bei gleichem Mitteleinsatz eine wesentlich höhere Zahl an Gebäuden energetisch sanieren. In der Breite erreichen wir damit einen stärkeren Effekt für den Klimaschutz.“

Wie geht es weiter?

Über ein Jahr hat die Untersuchung gedauert. Britta Birkner war von der Ernsthaftigkeit, mit der die Nassauische Heimstätte an das Thema

Nachhaltigkeit herangeht, beeindruckt: „Hier wurden – und werden – keine Entscheidungen übers Knie gebrochen.“ Bereits in fünf Jahren werde die Studie wiederholt. „Wir nehmen dann die aktuellen EnEV-Werte für Effizienzhäuser, rechnen die neuen Kennzahlen und möglicherweise günstigere Preise für Dämmstoffe ein und prüfen innovative Materialien. Vielleicht brauchen wir sogar neue Referenzgebäude“, erläutert die Projektleiterin. „Die Ergebnisse könnten dann ganz anders aussehen.“

Geschäftsführer Dr. Thomas Hain zeigt sich sehr zufrieden mit der Empfehlung. „Damit ist die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt eines der ersten Wohnungsunter-

nehmen, das die Auswahl seiner Dämmstoffe auf eine fundierte wissenschaftliche Grundlage stellt und diese auch transparent nach außen vertreten kann“, betont er. „Es ist uns ein großes Anliegen, mit den zukünftig von uns neu errichteten bzw. modernisierten Gebäuden einen adäquaten Beitrag zur Erreichung der nationalen und internationalen Klimaschutzziele zu leisten.“ ■



Weitere Informationen:
www.naheimst.de,
www.ifes-koeln.de



BALKONVERGLASUNGEN | VORHANGFASSADEN | GLAS-FALTWÄNDE | SCHIEBE-SYSTEME

BALKONE VERGLASEN - WERTSTEIGERUNG ERLEBEN

Verglaste Balkone und Fassaden bieten nicht nur Wetter- und Schallschutz, sondern auch eine Verbesserung der Wohnqualität. Erfahrene Planer entwerfen für alle Anforderungen bedarfsgerechte Lösungen, die aus einer Hand abgewickelt werden - von der Planung bis zur Montage. Mit Solarlux komplett „Made in Germany“, zum Vorteil für Besitzer und Bewohner.

www.solarlux.de



Nachhaltigkeit als wertvoller Gesamtbegriff zur Profilschärfung

Der Weg zum Nachhaltigkeitsbericht

Mit dem Titel „Genossenschaft leben - verantwortungsvoll miteinander, nachhaltig füreinander“ hat die Spar- und Bauverein eG Dortmund parallel mit dem Geschäftsbericht 2014 erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht entsprechend der Vorgaben des Rats für Nachhaltige Entwicklung (RNE) veröffentlicht. Ein Bericht über Beweggründe, Herangehensweise, erste Erfahrungen, Feedback sowie die weitere Vorgehensweise.



Franz-Bernd Große-Wilde
Vorstandsvorsitzender
Spar- und Bauverein eG
Dortmund

Auf Grundlage der wohnungswirtschaftlichen branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)¹ war die Spar- und Bauverein eG Dortmund Teil des Modellprojekts, eine Nachhaltigkeitsberichterstattung auf Grundlage der zwanzig vom RNE vorgegebenen DNK-Kriterien zu erarbeiten. In enger Abstimmung mit dem GdW ist es dem Unternehmen – als erste Genossenschaft Deutschlands – bereits im März 2015 gelungen, eine anerkannte RNE-

Entsprechenserklärung abzugeben. Die Spar- und Bauverein eG veröffentlichte daraufhin im Mai 2015 ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht. Zudem ist sie als DNK-Mentor aktiv.

Beweggründe

Nachhaltigkeit hat sich in der Unternehmenssprache als „Modewort“ entwickelt, das der Spar- und Bauverein mit Substanz und Struktur füllen wollte. Denn gerade die Charakteristika der Rechtsform Genossenschaft sind ein Indiz dafür, dass dieses Unternehmensmodell nachhaltiges Handeln per se begünstigt. So macht z. B. das generationenübergreifende Gedankengut, etwa die in der Genossenschaft weitgehend verbleibenden Unternehmenswertsteigerungen, aber auch die partizipativ und solidarisch ausgerichteten Organisations- und

Verhaltensprinzipien eine ausgewogene Balance in der Realisierung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Leitzielen möglich.

Vorgehensweise

Zur Erarbeitung eines Berichts auf Grundlage der 20 DNK-Kriterien wurde beim Spar- und Bauverein ein abteilungsübergreifendes Projektteam gebildet: Innerhalb dieser Arbeitsgruppe wurden die Verantwortlichkeiten festgelegt, die relevanten Daten erhoben und analysiert, Stakeholder identifiziert, konkrete Ziele und Vorgaben nach DNK-Kodex abgeleitet und dokumentiert. Es wurde festgestellt, dass sehr viele der zu dokumentierenden Informationen bereits im Unternehmen vorhanden sind und lediglich gebündelt werden müssen. „Die Erarbeitung der Berichterstattung





Umweltfreundlich und farbenfroh: Seit Herbst 2012 versorgt ein Blockheizkraftwerk in Dortmund-Schüren über 300 Wohnungen deutlich effizienter mit Wärme



Das Insektenhotel im Wohngebiet Dortmund-Brackel symbolisiert die Verantwortung der Genossenschaft und ihrer Mitglieder für die Umwelt

ist schon Fleißarbeit und auf der Führungsebene zu koordinieren“, stellt Nicole Brückner-Lotsch, Pressereferentin der Genossenschaft und Mitglied des Projektteams, heraus.

Die Verantwortlichen beim Spar- und Bauverein haben festgestellt, dass Nachhaltigkeit grundsätzlich eine ganzheitliche Sicht voraussetzt, jede Handlungsweise als ein Puzzleteilchen im Gesamtgefüge anzusehen ist. Sie setzten sich in Form einer gründlichen Eigenreflektion mit den Stärken und Schwächen des unternehmerischen Handelns auseinander. Genauer beleuchtet wurden zudem Fragen nach der regionalen Veranke-

rung, dem gesellschaftlichen Engagement, verbundwirtschaftlichen Kooperationen sowie einem risikobewussten Management.

Es wurde festgestellt, dass jedes der 20 Kriterien bei der Genossenschaft Anwendung findet, in ihrem Handeln verankert ist. Zur anschaulichen Darstellung im Nachhaltigkeitsbericht wurden alle Darstellungen der Unternehmensprozesse noch einmal betrachtet und neu geordnet. In Zusammenfassung der DNK-Kriterien 1-4² wurde beispielsweise die grundsätzliche Unternehmensstrategie hinsichtlich der Nachhaltigkeit herausgearbeitet, es wurde in einem anderen

Zusammenhang die bestehende Arbeitnehmerkultur hinterfragt oder etwa analysiert, inwieweit Wohnmodelle und Mitgliederbedürfnisse korrespondieren.

„Wenn es mal hakt ...“

Einzelne der - auch im Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des DNK³ vorgesehenen - Aspekte konnten zum Erstellungszeitpunkt noch nicht bearbeitet werden, da sich gewisse Leistungsindikatoren nicht ermitteln ließen. So war es beispielsweise nicht möglich, detaillierte Angaben zur den Treibhausgas-Emissionen (gemäß ►



Die Spar- und Bauverein eG veröffentlichte 2015 ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht und gab als erste Genossenschaft eine RNE-Entsprechenserklärung ab

Das Projektteam aus Prokurist Ulrich Benholz, Pressereferentin Nicole Brückner-Lotsch, Vorstandsvorsitzendem Franz-Bernd Große-Wilde und Vorstandsreferent Sven Glocker (v. l.), das sich um die Implementierung des Themas Nachhaltigkeit im Unternehmen kümmert



Quelle: Spar- und Bauverein eG

Greenhouse Gas Protocol) zu machen und darauf basierend Ziele zur Reduzierung der Emissionen anzugeben. Dies stellt jedoch für die Erstellung der Entsprechenserklärung kein Hindernis dar, solange Absichtserklärungen zur Lösung aufgezeigt werden. Das an dieser Stelle noch fehlende Berichtswesen nahm die Spar- und Bauverein eG zum Anlass, das Bewusstsein für Ressourcenverbräuche im Unternehmen weiter zu schärfen.

Gestaltung des Nachhaltigkeitsberichts

Ob Mitgliederförderbericht, Leitbild, Corporate-Responsibility-Bericht oder Compliance-Kodex: Der Spar- und Bauverein stellte bei der Erarbeitung fest, dass sich sehr viele Berichtstypen in Form eines Nachhaltigkeitsberichts bündeln lassen, da sie allesamt Facetten von Nachhaltigkeit

abbilden. Die große Resonanz und das positive Feedback auf die inhaltliche und optische Gestaltung des entstandenen Berichts belegen für den Spar- und Bauverein dabei, dass über einen Nachhaltigkeitsbericht sehr unterschiedliche Stakeholder erreicht werden können.

Im konkreten Fall wurde für die Gestaltung eine Kombination aus Text, Fotos und Illustrationen gewählt. So wie Nachhaltigkeit alle Geschäftsfelder und Handlungsstränge durchzieht, so wählte die Genossenschaft etwa in der Illustration das grafische Element eines „roten Fadens“, der sich analog zu den Unternehmensfarben als „blauer Faden“ durch die gesamte Publikation des Nachhaltigkeitsberichts zieht.

Erste Erkenntnisse

Den ersten eigenen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen, wertete die Genossenschaft als „Augenöffner“. Über die reine Sensibilisierung für das Thema hinaus werden seitdem relevante Unternehmensentscheidungen am Grundsatz der Nachhaltigkeit ausgerichtet. Auch der eigene Mitarbeiterkreis sowie die Gremienmitglieder verstehen Nachhaltigkeit als wertvollen Gesamtbegriff zur Profilschärfung. Viele neue Ideen „ob groß oder klein“ werden seitdem zusammengetragen: Beispielsweise gibt es nunmehr jede Woche Obst und kostenfreies Wasser für die Mitarbeiter, es werden weitere Maßnahmen zur Gesundheitsförderung angeboten (siehe DW 3/2016, S. 72) und, wo möglich, ersetzt ein Dienstfahrrad das Auto in der Bauleitung.

Grenzen der Nachhaltigkeit

So wertvoll es ist, beim Einsatz von Baumaterialien, bei der Nutzung von Energietechnik oder auch bei der Auswahl von Werbematerialien

nachhaltiges Bewusstsein in die Entscheidung mit einfließen zu lassen, so gibt es aus Sicht der Genossenschaft bei der Betrachtung von Nachhaltigkeit auch Grenzen. Nicht bei jeder Anschaffung kann der gesamte Produktlebenszyklus hinterfragt werden, nicht immer können lokale Produkte oder Handwerker der Region zum Zuge kommen. Jedoch ist es für die Spar- und Bauverein eG wichtig, bei jeder Entscheidung auch den Blickwinkel von Nachhaltigkeit einzunehmen, selbst wenn tatsächlich einmal nach anderen Prioritäten entschieden werden muss.

Wie geht es weiter

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung ist ein niemals abgeschlossener Prozess. Schon längst laufen beim Spar- und Bauverein die Erhebungen für die Erstellung des - alle zwei Jahre fortzuschreibenden - nächsten Berichts. Wesentliche Akteure im Nachhaltigkeitsmanagement sind der Vorstandsvorsitzende selber, der Referent des Vorstands, der für die Bautätigkeit und die Bestandsbewirtschaftung zuständige Prokurist sowie die Pressereferentin. Gemeinsam durchleuchten sie Geschäftsprozesse und bauen ein unternehmensweites, sensibilisiertes Netzwerk auf mit dem Ziel, ein an Nachhaltigkeit ausgerichtetes konsistentes Handeln mit der inneren Haltung aller Beteiligten in Einklang zu bringen! ■

¹ Die branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex wurde im November 2013 von GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., AGW Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen und dem Rat für Nachhaltige Entwicklung veröffentlicht (siehe S. DW 1/2016, S. 58).

² Kriterien „Strategische Analyse und Maßnahmen“, „Wesentlichkeit“, „Ziele“ und „Tiefe der Wertschöpfungskette“

³ siehe Kasten auf S. 39 in dieser DW

SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

Gegründet:	1893
Wohneinheiten:	11.589
Gewerbeeinheiten:	82
Garagen und Stellplätze:	2.468
Mitglieder:	19.449
Mitarbeiter:	112
davon Azubis:	8
Bilanzsumme 2015:	383,7 Mio. €
Mod./Inst.-Investitionen 2015:	27,1 Mio. €
Neubauinvestitionen 2015:	2,4 Mio. €
Spareinlagen 2015:	102,5 Mio. €



Weitere Informationen:
www.sparbau-dortmund.de

Licht automatisch schalten
Gira Automatikschalter 2



Dimmen auf den Punkt gebracht
Gira Touchdimmer



Bessere Orientierung durch Licht
Gira SCHUKO-Steckdose mit
LED Orientierungsleuchte



Jalousien automatisch steuern
Gira Elektronische Jalousiesteuerung
easy



Temperatur für jeden Raum einfach
einstellen
Gira Raumtemperatur-Regler



Stromquelle für alle mobilen Geräte
Gira USB Spannungsversorgung
2-fach



Die Türsprechanlage passend zum
Schalterprogramm
Gira Wohnungsstation Video AP Plus



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



Doppelt sicher durch Wärme- und
Streulichtmessung
Gira Rauchwarnmelder Dual Q



Lösungen für die zukunftssichere Elektroinstallation

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

Einfache und umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung Kein Ding der Unmöglichkeit!

Um ihr Engagement für die Allgemeinheit zu dokumentieren, veröffentlichen viele Wohnungsunternehmen bereits CSR-Berichte, weisen die Sozial- bzw. Stadtreidite nach oder publizieren vermehrt Berichte, die ihr Handeln entlang aller Nachhaltigkeitsdimensionen aufzeigen. Der Nachweis einer nachhaltigen Unternehmensführung wird Wohnungsunternehmen immer wichtiger. Was kann oder sollte man wie tun, wenn man einen Nachhaltigkeitsbericht erstellen möchte?



Thomas Rücker
Geschäftsführender Gesellschafter
Rueckerconsult GmbH
Berlin

Die Bau- und Immobilienwirtschaft ist weltweit einer der wesentlichen Treiber der Ressourcenverknappung und des Klimawandels. Nach Angaben der OECD werden durch den Bau, Betrieb und Rückbau von Gebäuden weltweit bis zu 40% des Energieverbrauchs und bis zu 40% der Treibhausgasemissionen verursacht. Deutschen Immobilienunternehmen – und dabei insbesondere Wohnungsunternehmen – ist diese Verantwortung bewusst. Bereits heute haben die deutschen Wohnungsunternehmen die CO₂-Emission ihrer Bestände im Vergleich zu 1990 um über 50% reduziert und damit die Einsparziele der Bundesregierung früher erreicht als gefordert. Die deutsche Wohnungswirtschaft ist hier Vorbild für andere Branchen.

Daher stehen in Deutschland bei Wohnungsunternehmen von den drei Nachhaltigkeitssäulen weniger die ökologische, sondern vielmehr die ökonomische und gesellschaftlich-soziale Nachhaltigkeit im Vordergrund, um einen dauerhaften Unternehmensfortbestand zu sichern. Denn nichts anderes bedeutet nachhaltiges Handeln.

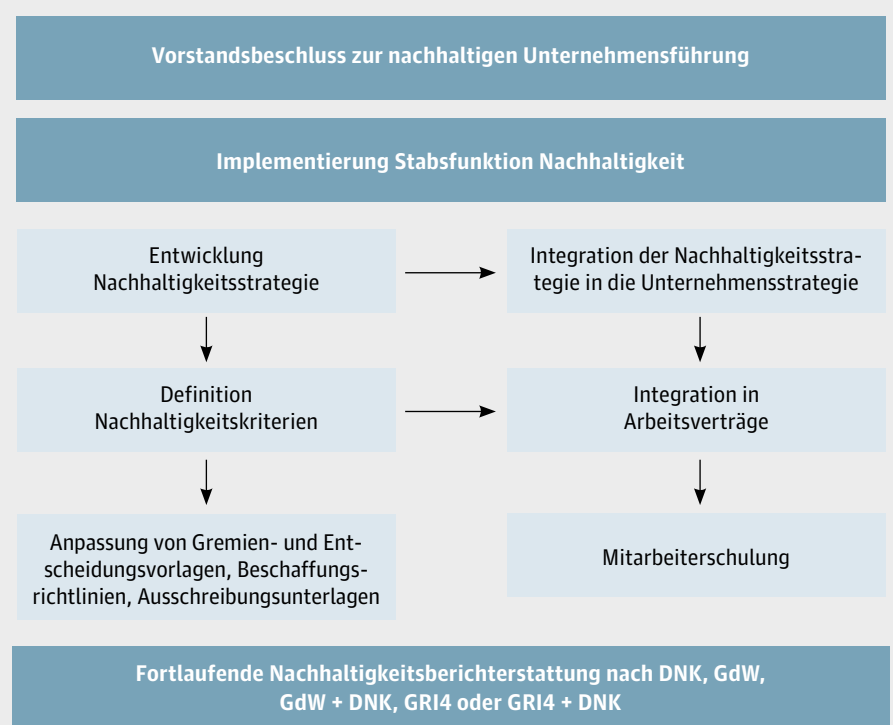
Um eine nachhaltige Unternehmensführung zu implementieren, bedarf es umfangreicher Maßnahmen, damit diese durchgeführt und gelebt wird. Ihre Bemühungen sollten Unternehmen fortlaufend in einem Nachhaltigkeitsbericht dokumentieren. Für börsennotierte große Unternehmen ist diese Berichterstattung nach einer EU-Vorgabe ab dem Jahresabschluss 2016 Pflicht.

Nachhaltigkeit vorleben

Grundsätzlich gilt: Auch wenn die Nachhaltigkeitsberichterstattung nicht der Beginn, sondern die Konsequenz eines glaubhaften Bekenntnisses zur nachhaltigen Unternehmensführung ist, so kann die Entscheidung zum Erstellen eines ersten Nachhaltigkeitsberichtes die Initialzündung zur Auseinandersetzung mit den Erfordernissen für eine nachhaltige Unternehmensführung sein. In dem Prozess bedarf es der durchgängigen Anwendung und Kommunikation. Dabei sind drei Aspekte hervorzuheben:

Erstens muss das Bekenntnis zur unternehmerischen Nachhaltigkeit vom Vorstand oder der Geschäftsführung vorgelebt werden. Es darf nicht nur ein Lippenbekenntnis sein. Die Nachhaltigkeitsstrategie sollte Bestandteil der Unternehmensstrategie werden. Wenn ein Unternehmen berichtet, was es zur nachhaltigen Entwicklung unternimmt, dann ist dies unmittelbar relevant für die nächsten strategischen Entscheidungen. Das macht den Bericht zur Chefsache, denn er übt strategisches Denken ein, beziehungsweise ergänzt und erneuert es immer wieder und wird so Teil innovativer

ENTWICKLUNG EINER NACHHALTIGEN UNTERNEHMENSFÜHRUNG



GDW-LEITFADEN ZUR BRANCHENSPEZIFISCHEN ERGÄNZUNG DES DEUTSCHEN NACHHALTIGKEITSKODEX



Zur Nachhaltigkeitsberichterstattung gegenüber Stakeholdern hat der GdW gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen und dem Rat für Nachhaltige Entwicklung 2014 eine auf die Wohnungswirtschaft ausgerichtete branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) vorgenommen. Der Leitfaden ist eine Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen und gibt insbesondere kleinen und

mittelgroßen Unternehmen, die keine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung durchführen, ein Instrument zur Beantwortung der DNK-Kriterien und für eine sehr schlanke, fokussierte Berichterstattung an die Hand. Sie können damit ihr Engagement im Bereich Nachhaltigkeit noch einfacher sichtbar machen. Die Broschüre ist über den GdW zu beziehen unter: bestellung@gdw.de

Unternehmenskultur. Organisatorisch bedeutet dies, dass die Verantwortung für die Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien sowohl im Vorstand oder in der Geschäftsführung als auch in einer Stabsfunktion der zweiten Führungsebene verankert sein muss. Prozessual sollten die zu definierenden Nachhaltigkeitsaspekte in Entscheidungsvorlagen für Gremien und Geschäftsprozesse integriert werden. So sind z. B. Ausschreibungen und das Beschaffungswesen entsprechend zu gestalten, um eine Durchgängigkeit der Nachhaltigkeitsstrategie bis hin zur Lieferanten- und Baumaterialauswahl sicherzustellen. Zweitens sind Mitarbeiter zur Berücksichtigung der Nachhaltigkeitskriterien im täglichen Handeln (arbeitsvertraglich) zu verpflichten. Der dritte Schritt ist die regelmäßige Berichterstattung über den Fortschritt und Erfolg der Nachhaltigkeitsstrategie. Nur so kann Akzeptanz bei Eigentümern, Mietern, Mitarbeitern, Banken, Geschäftspartnern sowie der allgemeinen und po-

litischen Öffentlichkeit gewonnen werden. Denn all diese Stakeholder legen zunehmend den Fokus auf Nachhaltigkeitsaspekte, da sie die Weitsicht des Managements belegen und damit Einfluss auf die langfristige Unternehmensbonität haben. So beurteilen auch zahlreiche Ratings und Rankings auf dem Kapitalmarkt die Unternehmensleistung aus einer Corporate-Responsibility-Sichtweise.

Orientierungshilfen im Dschungel der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Im Bereich Nachhaltigkeit gibt es zahlreiche Aufstellungs- und Prüfungsstandards wie die Leitlinien der Global Reporting Initiative (GRI), der European Federation of Financial Analysts Societies (EFFAS) oder der EURHONET. Das schafft bei vielen Unternehmen Unsicherheit, die sich zum ersten Mal mit dem Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung auseinandersetzen. Welcher Standard ist der geeignetste und für das eigene Unternehmen der praktikabelste?

Grundsätzlich gilt, dass für international tätige und börsennotierte Unternehmen der Nachhaltigkeitsbericht nach den Kriterien der GRI empfehlenswert ist. Diese Kriterien werden weltweit angewandt und somit ist auch die Vergleichbarkeit mit ausländischen Wettbewerbern gegeben.

Eine Alternative sind die Kriterien der GdW Arbeitshilfe 73 „Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft“, die u. a. auf dem Sustainability-Reporting Framework der GRI basiert, aber nicht so komplex ist. Denn die Arbeitshilfe des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ist bereits auf die Bedürfnisse der Wohnungsunternehmen zugeschnitten und bietet eine Vorauswahl von Kennzahlen sowie eine standardisierte Anwendung.

Einfache Berichterstattung für kleine und mittlere Unternehmen

Für kleine und mittlere Unternehmen der Wohnungswirtschaft sind die Kriterien der GRI i. d. R. zu aufwendig. Daher hat der GdW gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) und dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) eine auf die Wohnungswirtschaft ausgerichtete und branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) vorgenommen (siehe DW 1/2016, S. 58).

Damit wird vor allem kleineren und mittleren Unternehmen, die keine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung durchführen, ein Instrument für eine sehr schlanke und fokussierte Berichterstattung an die Hand gegeben. Dieser bietet mehrere Vorteile:

- Er ist auf die Bedürfnisse von Wohnungsunternehmen zugeschnitten.
- Zudem bietet die Vorauswahl von Kennzahlen und standardisierten Anwendungen eine Komplexitätsreduktion im Vergleich zum internationalen Standard GRI. ▶

BERICHTSMODELLE ZUR NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN: UMFANG UND GESCHÄTZTE EXTERNE KOSTEN FÜR EINEN NACHHALTIGKEITSBERICHT

	Entsprechenserklärung DNK (nur Text)	Entsprechenserklärung DNK (Text + Layout)	GdW Nachhaltigkeitsbericht Arbeitshilfe 73	GdW+ Entsprechenserklärung DNK (nur Text)	GRI 4	GRI 4 + Entsprechenserklärung DNK (nur Text)
Umfang (ca. Seiten)	8-10	16-20	40	40 + 8-10	56 + 8-10	56 + 8-10
Komplexität:	x	x	xx	xx	xxx	xxx
Geeignet für	Kleine Unternehmen	Kleine + mittlere Unternehmen	Mittlere + große Unternehmen	Mittlere + große Unternehmen	Große + börsennotierte Unternehmen	Große + börsennotierte Unternehmen
Kosten (ca. in €):	10.000 €	18.000 €	28.000 €	32.000 €	50.000 €	55.000 €

Kleine Wohnungsunternehmen: bis 5.000 Wohneinheiten (WE); mittlere Wohnungsunternehmen: bis 12.500 WE; große Wohnungsunternehmen: mehr als 12.500 WE

Quelle: Ruederconsult



Quelle: Archiv DW

- Eine Arbeitshilfe zur kapazitätsschonenden Erfassung von Kennzahlen ist ebenfalls vorhanden. Und die Branchenakzeptanz und Vergleichbarkeit ist gegeben.

MOTIVATION ZUR NACHHALTIGEN UNTERNEHMENSFÜHRUNG

1. Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Unternehmens,
2. Aufbau von Vertrauen und Glaubwürdigkeit für das Unternehmen,
3. Schlüsselthema für die Verantwortung der Branche in ihrer Wahrnehmung in der Öffentlichkeit,
4. gesellschaftliche Rückkehr positiver Werte,
5. gesamtgesellschaftlicher Trend: 52% der Deutschen sind bereit mehr Geld für Produkte und Dienstleistungen von Unternehmen auszugeben, die sich für Gesellschaft und Umwelt engagieren,
6. Externe Anforderungen und Motivation zur Nachhaltigkeitsberichterstattung*:
 - 70% Informationsbedürfnisse der Shareholder und anderer Stakeholder,
 - 36% Nachhaltigkeitsberichterstattung der Wettbewerber,
 - 35% Regulatorische Anforderungen,
 - 18% Anfragen im Rahmen von Recruiting-Maßnahmen.

* Quelle: Studie „Pflicht oder Kür? Nachhaltigkeitsberichterstattung in Deutschland: Standortbestimmung“, Ernst & Young GmbH 2014, S. 11

In dem 84 Seiten starken Werk fließen die Praxiserfahrungen von sechs Wohnungsunternehmen ein. In einem gemeinsamen Modellprojekt haben sie begonnen, die Forderungen des DNK umzusetzen. Im Wesentlichen bietet der Leitfaden Erläuterungen und Formulierungsbeispiele für den Fragenkatalog des DNK. Unternehmen, die bereits Nachhaltigkeitsberichte nach anderen Standards erstellen, können zusätzlich eine DNK-Entsprechenserklärung abgeben.

Die DNK-Entsprechenserklärung gliedert sich in vier Bereiche, in denen Wohnungsunternehmen über ihr nachhaltiges Handeln und Wirtschaften berichten sollten: Strategie, Prozessmanagement, Umwelt und Gesellschaft. Unter diesen Schwerpunkten werden insgesamt 20 Kriterien abgefragt - wie z. B. der CO₂-Fußabdruck verwendeter Baustoffe, die Einbindung verschiedener gesellschaftlicher Gruppen in Projekte oder die Behandlung der Arbeitnehmer im Unternehmen. Werden bestimmte Kriterien nicht erfüllt, besteht jedoch die Möglichkeit einer Erklärung darüber, warum dies so ist oder ob sich ein Berichtswesen dahingehend aktuell in der Planung befindet.

Kostengünstige und effizient erstellte Nachhaltigkeitsberichte

Der zeitliche Aufwand für die Bearbeitung der wesentlichen Kriterien für den Nachhaltigkeitsbericht hängt davon ab, wie tief das Thema bereits im Unternehmen verankert ist - und insbesondere in welchem Umfang die einzelnen Kriterien erst erhoben und erfasst werden müssen.

Wenn ein Wohnungsunternehmen zum ersten Mal eine Entsprechenserklärung - also sozusagen ein „Nachhaltigkeitsbericht light“ - erstellt, dauert dies bei einem gut erschlossenen internen Reportingsystem i. d. R. ein bis drei Wochen. Der Zeitaufwand und der interne Personalaufwand verringert sich, wenn man sich externe Hilfe einholt, die im Erstellen von Nachhaltigkeitsberichten erfahren ist.

Die Kosten halten sich dabei in Grenzen. Die Generierung eines 16-seitigen gestalteten Nachhaltigkeitsberichts - auf Grundlage der 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex mit Ergänzungen für die Wohnungswirtschaft inklusive Entsprechenserklärung - kostet bei einem externen Dienstleister ab rund 18.000 € (ohne Druckkosten). Hier kann auf vorgegebene Strukturen, Raster, Kennzahlendarstellungen, Layouts etc. zurückgegriffen werden.

Ein ausführlicher Nachhaltigkeitsbericht mit rund 35 bis 40 Seiten auf Grundlage der GdW-Arbeitshilfe 73 und den 20 DNK-Kriterien kostet rund 28.000 €. Und für einen Bericht nach GRI G4 auf etwa 50 bis 60 Seiten sollte man rund 50.000 € einplanen. Kosten für die zusätzliche Ermittlung von Kennzahlen, zur Formulierung von Nachhaltigkeitskriterien, für Strategieworkshops mit Vorstand oder Geschäftsführung können hinzukommen, wenn auf keine ausreichende Basis im Unternehmen zurückgegriffen werden kann. ■



Weitere Informationen:
www.gdw.de, www.agw-online.de,
www.rueckerconsult.de



Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

Keine Frage: Gute Adressen der Branche bauen auf uns. Denn wenn es darum geht, die Chancen eines Wohnungsportfolios zu erkennen, sie optimal zu nutzen und Risiken zu vermeiden, sind wir seit über 20 Jahren der kompetente, strategische Partner. Und das für Finanzierung, Geldanlage und Risikomanagement. Darüber hinaus beraten wir Sie fundiert zu Standortanalyse, Konzeptentwicklung und Stadtumbauprozessen. Wir kennen die Anforderungen und Trends der regionalen Wohnungsmärkte und Ihre speziellen Bedürfnisse als Unternehmen der Branche – ohne Frage.

Erfahren Sie mehr unter www.nordlb.de/wohnungswirtschaft

Wohnen im Denkmal

Der bestechende Charme der Fünfziger

Für mehr als 3 Mio. € hat die Nassauische Heimstätte das sog. Kammgebäude in Hanau restauriert und energetisch ertüchtigt. Bei Projekten wie diesem denkmalgeschützten 1950er-Jahre-Schmuckstück steckt der Teufel allerdings im Detail: Was ist aus Sicht der Wärmedämmung und der Kosten sinnvoll? Und: Was sagt die Denkmalschutzbehörde dazu?



Robert Schmauß
hd...s Agentur für Presse- und
Öffentlichkeitsarbeit
Wiesbaden

Steffen Brinkmann traute seinen Augen nicht. Ordentlich und gerade hatten die Arbeiter die schönen, länglichen und extra ausgesuchten Riemchen verlegt, unten die grauen in einem Block, darüber die weißen. Wohlgeordnet, beste Handwerkskunst, nur leider - alles andere als originalgetreu. Denn

die typischen Fliesen müssen in unregelmäßigem Muster „bichromatisch“ angeordnet werden - im Stil der 1950er Jahre eben. „Ich musste den armen Männern sagen, dass sie einige graue Riemchen unten wieder herausnehmen und oben unregelmäßig zwischen die weißen verlegen sollen - und das auf



Quelle: Archiv Nassauische
Heimstätte/Wohnstadt

Das Kammgebäude in Hanau kurz nach der Fertigstellung in den 1950er Jahren: Innovative Flugdächer, asymmetrische Balkone - die Form eines liegenden Kammes ist gut zu erkennen

keinen Fall so, wie sie es gelernt haben. Sie verstanden die Welt nicht mehr ...“, so der Architekt und Projektleiter bei der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt. Er hat zahlreiche Gründe und eine große Motivation, sich für denkmalgeschützte Bauten zu engagieren: „Ich finde es spannend, in der alten Substanz zu arbeiten. Jedoch weiß man nie, was einen an der nächsten Ecke erwartet.“

Das Beispiel zeigt, was Eigentümern und Bauherren blühen kann, wenn ein denkmalgeschütztes Gebäude energetisch saniert wird. Im Spannungsfeld zwischen Substanzbewahrung und Klimaschutz sind Improvisationstalent, finanzielle Spielräume und langer Atem gefragt. Besonders dann, wenn das Ensemble beispielhaft für eine ganze Epoche steht, wie das Kammgebäude am Hanauer Freiheitsplatz, das die Eignerin - die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt - für mehr als 3 Mio. € aufwändig modernisierte.

Ein typischer Komplex der 1950er Jahre

In seiner Auflistung der Kulturdenkmäler gerät das Landesamt für Denkmalpflege in Hessen nahezu

ins Schwärmen. Und das für ein Haus, das in den 1950er Jahren errichtet wurde - jener Dekade, die in ihrer städtebaulichen und ästhetischen Bedeutung gerne unterschätzt wird. Über das Hanauer Kammgebäude, das zentral am Freiheitsplatz seine Flugdächer in die Höhe reckt, steht dort zu lesen: „Die jeweils schmalseitig zum Platz stehenden, 5-geschossigen und als Punkthäuser ausgeführten Kopfbauten wirken durch die einen Laubengang ausbildende Pfeilerkonstruktion im Erdgeschoss, die leicht vorstehenden sowie asymmetrischen Grabendächer und die schiefwinklig zum Platz hin ausgreifenden Balkone elegant und dynamisch durchgestaltet.“

Das im Jahr 1957 von der Nassauischen Heimstätte entworfene und gebaute Gebäude-Ensemble beherbergt 56 Wohnungen und zehn Geschäftseinheiten. An den Stirnhäusern schließen sich in südlicher Richtung langgezogene Wohntrakte an. Schräg angebaute Balkone und Erker beleben die Fassaden. Der Einsatz von Kleinmosaiken und Riemchenverkleidungen trägt ebenfalls zu einem sehr individuellen Gesamtbild bei.

Wiederherstellung der ursprünglichen Optik

„Wer ein so einmaliges Haus möglichst original sanieren will, muss sich stets auch auf unliebsame und teure Überraschungen einstellen“, weiß Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt zu berichten, denn er zeichnet für die Immobilienbewirtschaftung und auch für dieses Revitalisierungsprojekt verantwortlich. Ein Beispiel für die Probleme, die sich im Laufe einer energetischen Sanierung ergeben können, sind die Vitrinen-Schaufenster in der stattlichen, immerhin 130 m langen Ladenzeile. Um die Fenster mit Verbundsicherheitsglas ausrüsten zu können, musste zunächst der Originalzustand recherchiert werden, denn die dort vorgefundenen Bauteile stammten aus den 1980er Jahren.

„Zur Rekonstruktion des Urzustandes hatten wir nur ein - nicht ganz lückenloses - Restaurator-Gutachten und einige Schwarz-Weiß-Fotos“, erinnert sich Architekt Brinkmann. „Aber dort sind sehr filigrane Profile zu sehen, die die Denkmalbehörde gerne so wiederhaben wollte - idealerweise in der Farbe, die dem ursprünglichen Bronzeton entspricht.“ Der Projektleiter begab sich auf die Suche, erst bei einem deutschen Traditionsunternehmen wurde er fündig. Er legte dem Denkmalschutzamt drei verschiedene Profilformen aus eloxiertem Aluminium vor - Viertelkreis, Winkel und Dreieck - sowie unterschiedliche Farbmuster, bis annähernd der richtige Bronzeton gefunden war. Allein die Ladenzeile, so schätzt Brinkmann, habe 250.000 € gekostet.

Enge Kooperation mit dem Denkmalschutz

„Bei allen Eingriffen in das äußere Erscheinungsbild des Kammgebäudes mussten sich unsere Mitarbeiter stets eng mit der Denkmalschutzbehörde abstimmen. Diese Kooperation, verbunden mit außerordentlichem Engagement, hat sich jedoch bei diesem Objekt ganz besonders gelohnt“, so die Meinung von Geschäftsführer Dr. Westphal, die alle Beteiligten mit ihm teilen.

Ein weiteres Beispiel für die Akribie, mit der der Bauherr die Sanierung betrieb, sind die äußeren Betonwerkstein-Fensterbänke. Sie ragten im Originalzustand fünf Zentimeter aus der Fassade und geben den Häusern einen charakteristischen Schattenwurf. Der allerdings wäre verschwunden, nachdem 10 cm Wärmedämmverbundsystem - auf die üblichen 16 cm wurde aus Denkmalschutzgründen bereits verzichtet - auf der Hauswand angebracht worden wären. Also bauten die Fachleute der Nassauischen Heimstätte und deren Handwerker auf Wunsch der Behörde die Fensterbänke mit Fassadenprofilen aus mineralischen Leichtwerkstoffen nach. Die Originale wurden ►



Quelle: NH/Roehne

Charakteristischer Laubengang nach der Sanierung: Riemchen an den Balkonen und am Quertrakt, abgestützte Balkone, Dämmung an der Fassade und unter dem Dach

Quelle: Nassauische Heimstätte/Wohnstadt



Das Kammgebäude wurde behutsam erneuert und wärmedämmte. Dank der Rekonstruktion prägender baulicher Details an den Fenstersimsen, Dachüberständen und Einfassungen der Schaufenster sowie des Kleinmosaikpflasters entstand ein kleines Juwel

Das denkmalgeschützte Kammgebäude am Hanauer Freiheitsplatz sollte wieder ein Schmuckstück werden – und das ist es nicht nur als Visualisierung geworden

Quelle: HHVISION



im Bauwerk belassen, sie sind jedoch jetzt nicht mehr zu sehen. An ihrer Stelle zieren nun die – optisch identischen – Werkstoffbänke die Fassade. Von den 25 cm Verbunddämmung, die den Sanierern für das Dach vorschwebten, waren die Denkmalschützer zunächst nicht angetan, denn das charakteristische Flugdach durfte nicht verändert werden. Die Nassauische Heimstätte schnitt in enger Absprache mit dem Amt die Dachsparren ab, sicherte die Winddichtheit, brachte die Dämmung an und setzte die Flügel an neue Sparren an. „Wir haben hier die Skyline von Hanau um 25 cm erhöht“, sagt Brinkmann. Kosten der Dachversetzung für das ganze Ensemble: rund 100.000 €.

Für ein weiteres Detail konnte bislang keine zufriedenstellende Lösung gefunden werden: Das Kleinmosaikpflaster, das in unregelmäßigen Grautönen den Arkadengang und die Säulen verschönert, war nirgendwo aufzutreiben. „Das gibt es leider nur noch selten als recycelte Ware in Bauhöfen“, weiß Brinkmann nach Recherchen zu berichten. Die Verantwortlichen hätten deshalb vorläufig entschieden, die Originale dort zu belassen – auch wenn sie an einigen Stellen herausgebrochen oder mit Graffiti überzogen sind.

STECKBRIEF KAMMGEBÄUDE, HANAU

Adresse:	Flur 30, Flst. 353/3, Am Freiheitsplatz 5, 7/7a, 9, 11/11a, 13, 15 sowie Fahrstraße 11, 13
Bauherr:	Nassauische Heimstätte
Architekt:	Nassauische Heimstätte
Baujahr:	1957
Wohnraum:	56 Wohnungen plus zehn Ladengeschäfte
Beschreibung:	Abfolge von vier 5-geschossigen Wohn- und Geschäftsbauten mit zwischengeschalteten zweigeschossigen Ladentrakten – dadurch entsteht die Form eines liegenden Kamms
Besonderheiten:	Asymmetrische Flugdächer, schiefwinkliger Balkone mit Riemchenverzierung – stilistisch an Hans Scharoun angelehnt, schlanke Treppenhäuser mit vertikal durchlaufenden Fensterbändern, Laubengang unter einer Pfeilerkonstruktion mit Kleinmosaikpflaster und vieles mehr
Dämmung:	10 cm Wärmedämmungsverbundsystem mit 25 cm Aufdachdämmung, 6 cm Kellerdecke, Ergebnis: Mit 77 kWh/m ² per anno rund 50% weniger Heizwärmebedarf, Isolierfenster mit VSG-12 Zweifachverglasung, U-Wert 1,6 W/m ² K, entlang der Schaufensterfront
Technik:	Umstellung der Heizung und der Warmwasserversorgung auf Fernwärme, zentraler Wärmetauscher (Rückbau der Gasleitungen und Gas-Wasser-Heizer)
Gesamtinvestition für die Sanierung:	über 3 Mio. €
Zuschuss:	KfW-Förderprogramm und Fassadenprogramm der Stadt Hanau

Schlüsselobjekt des Stadtumbaus in Hanau

Die Sanierung zog sich insgesamt über einige Jahre hin: Bereits im Jahr 2005 wurden Setzrisse, das städtische Kanalnetz unter dem Gebäude und die Abwasserleitungen saniert. 2012 folgten die Balkone, im Jahr darauf schließlich wurde die Wärme- und Warmwasserversorgung von Heizöl auf Fernwärme umgestellt. 2014 begann dann die eigentliche energetische Modernisierung. Bemerkenswert dennoch, dass alle Mieter während der Maßnahme in ihren Wohnungen bleiben konnten. Dr. Westphal: „Natürlich waren nicht alle Bewohner begeistert von den dauernden Bauarbeiten, jedoch gab es auch viele, die gesagt haben: Ich wohne jetzt seit 50 Jahren hier, aber erst jetzt fühle ich mich so richtig zu Hause!“

Echte 1950er: Unten am Pilaster das in verschiedenen Grautönen ausgeführte Kleinmosaikpflaster, am Balkon die Originalriemchen

Quelle: Archiv Nassauische Heimstätte/Wohnstadt



Für die Stadt Hanau war das denkmalgeschützte Ensemble ebenfalls ein Schlüsselobjekt. Bernhard Köppler von der NH ProjektStadt - der Stadt- und Projektentwicklungsmarke der Nassauischen Heimstätte - Kernstadtmanager in Hanau: „Das Kammgebäude ist quasi das Entree in die City von Süden aus und daher aus städtebaulichen Gründen ein ganz wichtiges und zentrales Gebäude. Deshalb sind viele begeistert, dass nach der Sanierung ein derartig attraktives Schmuckstück daraus geworden ist. Wir verfügen jetzt wieder über eine herausragende 1950er-Jahre-Architektur, die einen schönen Spannungsbogen setzt zum gegenüberliegenden, neu gebauten Forum mit seiner eher zeitgenössischen Formgebung.“

Die Stadt förderte das Projekt im Rahmen des Anreizprogramms für Fassadenmodernisierung. Hanaus Oberbürgermeister Claus Kaminsky würdigte das Engagement des größten hessischen Wohnungsunternehmens: „Mit der Sanierung des Kammgebäudes trägt die Nassauische Heimstätte dazu bei, dass ein dank seiner markanten Gestaltung identitätsstiftendes Gebäude in neuem Glanz erstrahlt.“ ■

 Weitere Informationen:
www.naheimst.de

VALLOX
Komfortlüftungs-Systeme

EINZELRAUMLÜFTUNG B44

NEU!



... die „pick-feine“ Frischluft-Lösung für Einzelräume demnächst auch bei uns!

Dezentrale Lüftung für ein gutes Raumgefühl im Detail - die Frischluftexperten beraten Sie gerne!



heinemann-gmbh.de

Ein zukunftsorientiertes Projekt im genossenschaftlichen Wohnungsbau Neubau im Herzen der Gothaer Innenstadt

Gotha – eine Mittelstadt im Zentrum Thüringens – muss sich wie viele andere Städte Deutschlands Gedanken um Stadtentwicklung und demografischen Wandel machen. Um innerstädtisch barrierefreien Wohnraum zu schaffen, entschloss sich die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. (wbG) zu einem Neubau in der Altstadt der Residenzstadt. Im Februar wurde er fertiggestellt.



Alexandra Schulz
Pett PR Strategische
Unternehmenskommunikation
Gotha

Mit einem Investitionsvolumen von 5 Mio. € wurde im historischen Brühl Gothas eine Gesamtwohnfläche von rund 2.000 m² durch Neubau geschaffen, die sich auf 29 barrierefreie Wohnungen und eine Gewerbeeinheit verteilen. Planung und Umsetzung dieses Projekts stellten eine große Herausforderung für alle beteiligten Akteure dar, denn der Eingriff in die Altstadt sollte möglichst schonend erfolgen. Außerdem galt es, einen würdigen Ersatz für den historischen Gebäudekomplex Brühl 9, 11, 13/15 zu schaffen, dessen Fachwerkgebäude aufgrund von irreparablen Mauerwerksschä-

den abgerissen werden mussten. Das entstandene Wohngebäude ist das erste Neubauprojekt der wbG seit 1990 und setzt neue Maßstäbe für bezahlbaren, modernen und barrierefreien Wohnraum.

Vorausschauend bauen für die Region

Der demografische Wandel ist auch in Gotha ein prägender Faktor, den die wbG bei der Planung und Bewirtschaftung von Wohnraum zu berücksichtigen hat. Der Bedarf an hochwertigen, modernen und vor allem barrierefreien Wohnungen für alle Generationen wächst stetig. Im Hinblick auf die Stadtentwicklung ist dieses wbG-Projekt also auch ein erster Schritt zur Stärkung Gothas als Alternative zum teuren Wohnraum im angrenzenden Großraum der Landeshauptstadt Erfurt. Erfolge bei Rückbau und Modernisierung anderer Genossenschaftsobjekte konnten schon früher verzeichnet werden. Bereits 2010 erhielt die wbG

den „Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2009“ für die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Fritzelsgasse 8-22. Damit wurden neue Wohnqualitäten am Rande der historischen Altstadt geschaffen. Dieser Hintergrund ermutigte das Planungsteam, ein ambitioniertes Projekt wie den Brühl-Neubau anzugehen. Dabei galt es, einen großen Planungsaufwand zu bewältigen, für den die wbG sich frühzeitig Kooperationspartner suchte. Am Anfang stand eine Planwerkstatt, an der sich neben dem Architekturbüro Wiegand aus Waltershausen und zwei weiteren Architekturbüros auch Gothas Bürgermeister, die Denkmalschutzbehörde und das Stadtplanungsamt beteiligten. Zudem wurden zahlreiche Gespräche mit der städtischen Baugesellschaft Gotha GmbH (BGG) geführt, die damals noch Eigentümer der ins Auge gefassten Objekte war. In enger Zusammenarbeit mit Denk-



Die historischen Gebäude – darunter das älteste Fachwerkhaus Gothas – mussten leider abgerissen werden. Eine Folge von Bauschäden aufgrund langjährigen Leerstands

HISTORIE DES BRÜHLEMBLES

Erstmalige Erwähnung des Straßenzugs „Brühl“ 1492.

Haus 9-11 wurde von einem Bauhistoriker mittels Holzanalysen als das älteste bekannte Fachwerkhaus Gothas identifiziert: Über die Jahresringablesung lässt es sich in seiner Grundsubstanz auf das Jahr 1525 datieren.

Haus 13-15 beherbergte im Laufe seiner Geschichte viele Gewerbetreibende: seit 1859-1928 verschiedene Fleischereien, seit 1930 eine Buchhandlung, seit 1937 eine Graveurswerkstatt und zuletzt von 1988-1999 ein Stempeldienst, danach Leerstand.

Seit 2005 befand sich in dem verwaisten Schaufenster eine Ausstellung zur Geschichte des Straßenzuges und zu Projekten des Vereins für Stadtgeschichte Gotha.

Abriß im Frühjahr 2014 aufgrund des katastrophalen Zustands und großräumigem Schwammbefall.



Unweit des Hauptmarkts im historischen Zentrum der Residenzstadt Gotha errichtete die wbg moderne, barrierefreie Wohnungen

malschutz, BGG und Stadtverwaltung entstand auf diese Weise die Konzeption für Kauf, Abriss und Neubau der Gebäude Brühl 9-15. Im November 2013 präsentierte die wbg die Pläne des Projekts zum ersten Mal der Öffentlichkeit.

Vision für einen Ort mit Geschichte

Ein solcher Eingriff in die Altstadt sollte behutsam und durchdacht angegangen werden. Der 1482 erstmals erwähnte Straßenzug Brühl liegt im Denkmalensemble „Altstadt“ und stellt das Tor zur ebenjener dar. Durch seine repräsentative Lage ist eine besondere Berücksichtigung von Bausubstanz und Umgebungsbebauung wichtig. Zunächst stand deshalb die bauliche Bewertung der Gebäudereihe Brühl 9-15 im Fokus. Durch jahrelangen Leerstand hatte die Bausubstanz aller Teilgebäude enormen Schaden erlitten. Ein von der Baugesellschaft Gotha in Auftrag gegebenes Gutachten bestätigte irreparable Schäden durch Feuchtigkeit und Mauerschwamm. Die Häuser waren bereits in so schlechtem Zustand, dass eine akute Einsturzgefahr bestand und das Betreten nicht mehr möglich war. Die BGG übernahm den Abriss der Häuser einschließlich ihrer Hinterhöfe. Dieser wurde im Frühjahr 2014 vollzogen. Mit dem Ende der Abrissarbeiten und archäologischen Grabungen hatte die BGG ihren Teil des Vertrages erfüllt.

Die wbg erwarb das Grundstück und nahm sich der Aufgabe an, einen Ersatz für das – wie sich bei der Analyse der Holzbalken herausstellte – vermutlich älteste Haus Gothas zu schaffen. Die

Altstadt sollte durch den Neubau geprägt und nachhaltig gestaltet, gleichzeitig das historische Umfeld jedoch nicht gestört werden. Die Herausforderung bestand darin, eine städtebauliche und architektonisch anspruchsvolle Lösung für die Neubebauung der Grundstücke zu finden, die aber auch den funktionellen und wirtschaftlichen Anforderungen der Genossenschaft Rechnung trägt. Im Zuge dessen wurde auch die Modernisierung der angrenzenden Wohnblöcke Fritzelsgasse 2-6 und Blumenbachstraße 10-16 beschlossen, die im November 2016 abgeschlossen sein soll. Dazu gehören der Rückbau des fünften Geschosses in

der Blumenbachstraße, die Reduzierung von ursprünglich 72 Wohnungen auf 48, ein barrierefreier Zugang sowie eine umfassende haustechnische und energetische Sanierung.

Von der Ruine zum wertvollen Wohnraum

Am 21. Mai 2014 erfolgte nach langer Vorbereitungsphase der erste Spatenstich des Bauvorhabens „Neubau Brühl“. Um das Bild der historischen Altstadt während der Bauzeit nicht zu stark zu stören, wurde ein Wettbewerb zur Gestaltung eines ansprechenden Bauzaunes ausgelobt. Die Schulen der Stadt reichten ihre Entwürfe ein ►



Die Badezimmer weisen i. d. R. eine Badewanne sowie eine barrierearme Dusche auf



Die historischen Gebäude wurde samt Nebengebäuden noch durch den Voreigentümer - die städtische BGG - abgerissen



Im Herzen der Stadt Gotha schuf die wbg modernen, weitgehend barrierefreien Wohnraum. Im Rahmen der umfassenden Erneuerung des umliegenden wbg-Bestands entstand auch ein gemeinsamer Wohnhof

DIE WBG

Die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. (wbg) ist die größte und mit 120 Jahren auch älteste Wohnungsgenossenschaft Gothas. Derzeit befinden sich 2.323 Wohnungen in ihrem Bestand. Während bis vor wenigen Jahren der Fokus noch auf Erhalt und Sanierung bestehender Objekte lag, wurde mit dem Rückbau verschiedener Gebäude der erste Schritt gemacht, die Wohnsituation der Stadt nachhaltig zu verbessern. Für eines dieser Projekte, die Fritzelsgasse 8-26, wurde die wbg 2009 mit dem Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung ausgezeichnet.

Besonders der Bedarf an barrierefreien und altersgerechten Wohnungen wird künftig weiter ansteigen. Der Neubau am Brühl war das erste Neubauprojekt der wbg seit über 25 Jahren. Er erweitert den Bestand der stark nachgefragten Wohnungstypen und trägt zur Attraktivität des Wohnstandorts Innenstadt bei.



Weitere Informationen:
www.wohnungsbaugenossenschaft-gotha.de

BRÜHL 9-15

- 27 2- bis 3-Raum-Wohnungen mit einer Größe von 55-70m²
- zwei 3-Raum-Wohnungen mit einer Größe von 80-92m²
- Mietpreis ab 8,50 €/m²
- Gewerbeinheit (Büro/Ladenlokal) mit einer Größe von 33 m²
- Investitionsvolumen: 5 Mio. € (EK 3 Mio. €, 2 Mio. kap. Marktdarlehen)
- Bauzeit: 21 Monate
- Ausstattung der Wohnungen:
 - barrierefrei
 - Fahrstuhl
 - Parkett und Fußbodenheizung
 - Badezimmer mit Wanne und ebenerdiger Dusche
 - Balkone und Loggien
 - Videogegensprechanlagen

und gestalteten während der Bauphase den Zaun bunt und attraktiv.

Nach zehn Monaten konnte am 26. März 2015 Richtfest gefeiert werden, bevor Anfang 2016 die Einweihung des Neubaus erfolgte. Das gesamte Projekt nahm von der ersten Idee bis zum Einzug der Mieter etwa drei Jahre in Anspruch - die reine Bauzeit betrug 21 Monate. Bauherr und Planern gelang es mit diesem Neubau, ein wichtiges Stück der Gothaer Innenstadt wiederherzustellen, da der Neubau in seiner Gestaltung an die ursprüngliche städtebauliche Situation erinnert: Das neue Gebäude nimmt die Kubatur der früheren Bebauung auf und seine Fassaden führen die Trauflinie der vorhandenen Häuser weiter. Die sparsame Farbgestaltung in verschiedenen Weiß- und Grautönen nimmt Rücksicht auf den umliegenden historischen Bestand, während die als Akzent verwendeten dunkelroten Faserzementplatten einen gewollten Kontrast herstellen.

Doch nicht nur neue Wohnungen und Gewerbeflächen sind entstanden - inmitten der Innenstadt verbindet eine einladende Grünzone alle drei wbg-Objekte. Dieses Brühlkarree bietet nicht nur eine neue Wohnqualität, sondern rundet darüber hinaus auch die Verschönerung der Innenstadt ab. Das neue Bauensemble dient der wbg als Vorbild für Überlegungen zur Zukunft des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Vermietungserfolg und Kundeninteresse sprechen dabei für sich: Bis auf wenige Einheiten sind bereits alle Wohnungen vergeben. ■



Wenn Sie ein Wohnhaus nicht
nur streichen, sondern auch
gestalten wollen, dann brauchen
Sie ..mehr als Farbe.

Der Brillux Objektservice

**Behalten Sie den Überblick in jeder Bauphase.
Mit dem Brillux Objektservice.**

Ein professioneller Farbwurf für eine ganze Wohnanlage? Die Übertragung des Corporate Designs auf die farbige Gebäudegestaltung? Die Entwicklung eines neuen Farbleitsystems? Oder eine Präsentation der Farbkonzepte in Form von 3D-Visualisierungen?

Der Brillux Objektservice hilft effizient, zuverlässig, direkt – auch bei der Erstellung Ihrer Leistungsbeschreibung, bei der bauphysikalischen Bewertung und der Berechnung von U- und Schalldämmwerten des WDV-Systems oder bei der regelmäßigen Baustellenbetreuung.

Rufen Sie uns gerne an: +49 (0) 251 7188-8824

Hohe Qualität zu tragbaren Kosten

Der Deutsche Bauherrenpreis liefert Anregungen für den Wohnungsbau von morgen

Der Bau von günstigen und trotzdem guten Wohnungen ist in den deutschen Ballungszentren das Gebot der Stunde. Wie in diesem Spannungsfeld erfolgreich Projekte umgesetzt werden können, zeigen die zwanzig Preisträger des Deutschen Bauherrenpreises, der in den Kategorien Modernisierung und Neubau verliehen worden ist.



Quelle: WOBAK, Konstanz

In Konstanz ist der WOBAK nach Ansicht der Jury auf vorbildliche Weise die Neuordnung einer ehemaligen Bahnfläche gelungen



Quelle: Sebastian Schels, München

Eine ungewöhnliche Architektur zeigen die Neubauten der Joseph-Stiftung in der Ansbacher Herbartstraße, die im Rahmen des Modellvorhabens „e% - Energieeffizienter Wohnungsbau“ errichtet wurden



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Die Grundstückspreise in den deutschen Ballungsräumen verteuern sich massiv, die Baukosten steigen, die energetischen Anforderungen werden weiter verschärft und vielerorts protestieren Anwohner gegen Neubauten vor ihrem Balkon. Es sind wahrlich schwierige Rahmenbedingungen für die Unternehmen, die in Deutschland Wohnungen bauen wollen - zumal wenn diese Wohnungen sowohl günstig als auch hochwertig sein sollen.

Insofern kommt die Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises genau zur rechten Zeit. Denn seit die Auszeichnung im Jahr 1986 zum ersten Mal vergeben wurde, lautet ihr Motto „hohe Qualität - tragbare Kosten“. „Qualitativ hochwertiger und gleichzeitig bezahlbarer Wohnungsneubau ist angesichts der aktuellen Herausforderungen von der Zuwanderung bis hin zur Energiewende aktueller denn je“, sagte Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium, anlässlich der Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2016, die im Februar im Rahmen der Baufachmesse bautec in Berlin über die Bühne ging. Der Preis in der Kategorie Modernisierung war bereits im November 2015 vergeben worden. Ausgelobt wird der Preis von der Arbeitsgruppe Kooperation von GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Deutschem Städtetag und Bund Deutscher Architekten (BDA).

Schwierige Lagen werden bebaut

Bemerkbar macht sich der wachsende Druck auf den Grundstücksmärkten darin, dass Wohnungsunternehmen verstärkt auch schwierige Areale in den Blick nehmen. Das zeigt z. B. die Wohnbebauung, für die die WOBAG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz mit einem Preis in der Kategorie Neubau ausgezeichnet wurde. Sie bebaute ein schwieriges Grundstück direkt an der Bahnlinie mit einer kammartigen Struktur. Sie zeigte nach Einschätzung der Jury auf, „wie lärmbelastete Orte wieder städtebaulich in den Stadtkontext eingebunden und für qualitativ volles Wohnen nutzbar gemacht werden können“.

Vor einer komplexen Aufgabe stand auch die SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, als sie sich anschickte, einen Parkplatz im Stadtteil Rot zu bebauen. Entstanden ist daraus der Hans-Scharoun-Platz, der von zwei 5-geschossigen, im Winkel zueinander angeordneten Gebäuden mit Wohnungen und Geschäften im Erdgeschoss gebildet wird. Für Dr. Bernd Hunger vom GdW, steht dieses Projekt für die Tendenz, durch den Wohnungsbau „Stadtreparatur und urbane Aufwertung komplizierter städtebaulicher Situationen“ zu schaffen (siehe Interview auf S. 52).

Eine weitere Erkenntnis aus dem Bauherrenpreis ist, dass manche Nachkriegsbauten nicht mehr zu retten sind. So entschied sich z. B. die Joseph-Stiftung Bamberg, in Ansbach drei Gebäuderiegel aus den 1950er Jahren durch zwei Baukörper in Holzbauweise zu ersetzen. Das Projekt ist im Rahmen des Modellvorhabens „e% - Energieeffizienter Wohnungsbau“ entstanden (siehe DW 10/2012, S. 44) und überzeugt durch seine besonders hohe Energieeffizienz. Zum Mittel des Ersatzneubaus griff auch die Stadtbau Würzburg GmbH: Sie riss in Würzburg-Zellerau Wohnblöcke aus den 1950er Jahren ab und ersetzte sie durch neun versetzt zueinander angeordnete Häuser. Beispielhaft daran ist nach Einschätzung der Jury nicht zuletzt „die

soziale Mischung der Nachbarschaft, die durch den Mix von Wohneigentum sowie freifinanziertem und geförderten Wohnungsbau ermöglicht wird“.

Das soziale Dorf in der Großstadt

Eine ausgewogene soziale Mischung ist auch das Ziel anderer preisgekrönter Projekte. Besonders weit geht hier die Matthias-Claudius-Stiftung, die in Bochum mit den Claudius-Höfen ein „soziales Großstadt-Dorf“ realisierte: Rund um einen Quartiersplatz entstanden Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungen und Studentenapartments sowie ein breites Dienstleistungs- und Kommunikationsangebot, das sich an Menschen sowohl mit als auch ohne Handicap richtet.

Die Berliner HOWOGE ihrerseits schuf in Berlin-Karlshorst mit ihren Treskow-Höfen - mit 414 Wohnungen das größte der prämierten Neubauvorhaben - Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen, so dass eine generationenübergreifende Wohnanlage mit sozial gemischter Mieterstruktur entstanden ist (siehe auch S. 23 in dieser DW). Wie sich diese so oft geforderte soziale Mischung erreichen lässt, wurde auch auf einem Symposium („Mehr Wohnungsneubau - Klasse und Masse“) im Vorfeld der Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises Neubau thematisiert. Die Berliner Architektin Anne Lampen stellte in diesem Rahmen eine von ihr für die städtische Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land entworfene Wohnanlage in Berlin-Johannisthal vor, in der ursprünglich eine Mischung aus Eigentums- und Mietwohnungen vorgesehen war. Weil aber das Land Berlin den Verkauf städtischer Wohnungen mittlerweile grundsätzlich ablehnt, werden die 32 neuen Wohnungen nun alle vermietet - allerdings mit unterschiedlichen Standards und zu unterschiedlichen Mieten.

Kommt das serielle Bauen?

Welche Hindernisse dem dringend nötigen Wohnungsbau im Wege stehen, beleuchtete im

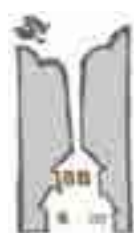
Rahmen des Symposiums Hans-Otto Kraus, Geschäftsführer der GWG München. Die eigenen Bestandsmieter stünden Neubauten vor ihrer Haustür in der Regel offen gegenüber, berichtete Kraus. In der weiteren Nachbarschaft aber sei „der Egoismus der Mitbürger sehr ausgeprägt“. Als weiteres Hemmnis für kostengünstigen Wohnungsbau bezeichnete er die Stellplatzsatzung, die, anders als in Hamburg oder Berlin, in München noch immer gilt. Darüber hinaus kritisierte Kraus, die derzeitige Bauweise sei „unindustriell“ und hemme so das schnelle Bauen.

Das serielle und modulare Bauen, das derzeit in der Branche so intensiv diskutiert wird, spielt bei den mit dem Bauherrenpreis ausgezeichneten Projekten noch kaum eine Rolle. Gut vorstellbar ist, dass das schon bei der nächsten Auflage des Wettbewerbs ganz anders aussehen wird. Anregungen gab hier die Gewoba Bremen, über deren aus dem Projekt „ungewöhnlich wohnen“ hervorgegangene Vorhaben im Rahmen des bautec-Symposiums Vorstandsvorsitzender Peter Stubbe berichtete. Mit dem „Bremer Punkt“ hat die Gewoba ein Modell entwickelt, das an unterschiedlichen Standorten realisiert werden kann und im Inneren auf einem modularen Baukastensystem basiert. „Vorfertigung führt nicht zwingend zu einer Senkung der Baukosten“, gab Stubbe aufgrund der dabei gemachten Erfahrungen zu bedenken. Auch benötige das serielle Bauen eine lange Vorlaufzeit, da sehr viele Details bedacht werden müssten.

Revitalisierung in schrumpfenden Städten

Dass es in Deutschland nicht nur boomende Städte mit akutem Neubaubedarf gibt, verdeutlichen die Ergebnisse des Deutschen Bauherrenpreises Modernisierung. Besonders bemerkenswert unter den zehn preisgekrönten Projekten sind zwei aus schrumpfenden Städten. In der brandenburgischen 25.000-Einwohner-Kommune Rathenow modernisierte die städtische Wohnungsbau- ▶

Öffentliche Ausschreibung der Wohnungsgesellschaft mbH Thale



Leistung: Vergabe einer Geschäftsbesorgung / erweiterte Verwaltungstätigkeit
Einreichungsfrist für Teilnahmeantrag: 09. Mai 2016

Die vollständige Bekanntmachung ist am 31. März 2016 im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union erfolgt.

Ansprechpartner im gesamten Verfahren ist die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH.

Weitere Informationen sowie die vollständige Bekanntmachung und die Ausschreibungsunterlagen erhalten Sie bei:

Franziska Tölle ■ toelle@domusconsult.de ■ www.domusconsult.de





Quelle: Ulf Krag

Am Märkischen Platz in Rathenow wurde ein Plattenbau grundlegend umgestaltet. Er trägt jetzt zu einem attraktiven Erscheinungsbild des Stadtzentrums bei



Quelle: Anja Steinmann

Die denkmalgeschützte Eisenbahnersiedlung in Wustermark zeigt sich wieder in ihrem ursprünglichen Charakter. Die Sanierung erhöhte den energetischen Standard

gesellschaft am zentral gelegenen Märkischen Platz zwei Plattenbauten aus den 1980er Jahren, die nun nicht nur besser aussehen, sondern auch eine hohe Energieeffizienz sowie barrierearme Wohnungen mit vielfältigen Grundrissen bieten. Damit habe die Wohnungsbaugesellschaft zur Revitalisierung des Stadtzentrums beigetragen,

betonte die Jury. Ebenfalls massiv Einwohner verloren hat das brandenburgische Eisenhüttenstadt, wo die Gebäudewirtschaft Eisenhüttenstadt einen denkmalgeschützten Wohnkomplex aus den 1950er Jahren unter dem Stichwort „GenerationenWohnen“ umgestaltete. Dank der neuen, flexiblen Grundrisse können nun ältere und jüngere

Menschen sowie Alleinstehende und Familien zusammenleben.

Folgt man den Ergebnissen des Deutschen Bauherrenpreises Modernisierung, so scheinen Wohnungsunternehmen auf schwierigen Märkten besonders innovativ zu sein. Einen Preis erhielt auch die kommunale Wohnungsbau- und Verwaltungs-



Quelle: GdW

Interview mit Dr. Bernd Hunger

„Ersatzneubau spielt eine wachsende Rolle“

Die Projekte werden größer, sie leisten in vielen Fällen Stadtreparatur, und sie beweisen, dass kostengünstiges Bauen möglich ist: Das sind einige der Erkenntnisse, die der Deutsche Bauherrenpreis geliefert hat. Was an den ausgezeichneten Projekten besonders bemerkenswert ist, erläutert der Referent für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Herr Dr. Hunger, „hohe Qualität - tragbare Kosten“ ist seit 30 Jahren das Leitbild des Deutschen Bauherrenpreises. Selten war dieses Leitbild so aktuell wie heute. Wie gut gelingt es Bauherren und Architekten, diesem Anspruch gerecht zu werden?

Wenn wir die Baukosten der prämierten Projekte betrachten, ist es ziemlich gut gelungen. Das ist aber auch eine Voraussetzung, um einen Preis zu erhalten; der Deutsche Bauherrenpreis zielt ja nicht auf das Hochpreissegment. Bei den Baukosten gibt es zwar einige Ausreißer, aber die sind dadurch be-

gründet, dass die Projekte außergewöhnlich komplex waren - entweder durch die schwierige städtebauliche Situation oder durch ihren sozialen bzw. ästhetischen Anspruch. Ganz bewusst hebt die Jury auch Projekte hervor, die nicht dem Durchschnitt des Wohnungsbaus entsprechen, aber durch ihre Qualität beispielhaft sind.

Welches sind die wichtigsten innovativen Ansätze der preisgekrönten Projekte?

Es gibt eine ganze Reihe solcher Ansätze. Die Berliner Projekte der HOWOGE und der Genossenschaft

Berolina z. B. zeigen, dass jetzt auch größere Bauvolumina realisiert werden. Zudem erweist sich bei mehreren Projekten der Neubau als ein Mittel, um den Bestand zu ertüchtigen, indem er beispielsweise neue Grundrisse anbietet und den Lärmschutz verbessert. In diesen Fällen ist der Wohnungsbau also Stadtreparatur und urbane Aufwertung komplizierter städtebaulicher Situationen. Ebenfalls interessant ist, dass Ersatzneubau eine wachsende Rolle spielt. Bestimmte Schlichtbauweisen der 1950er Jahre gerade in den alten Bundesländern sind eben nicht ohne Weiteres revitalisierbar.

gesellschaft der brandenburgischen Kleinstadt Luckau, die eine ehemalige Justizvollzugsanstalt unter Beachtung denkmalgeschützter Aspekte einer Wohnnutzung zuführte und dabei sehr niedrige Mieten garantiert (siehe DW 6/2015, S. 22). Und in Wustermark, unweit von Berlin, wagte sich die Deutsche Wohnen AG an die Sanierung der denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung aus der Zwischenkriegszeit. Angesichts des niedrigen Mietniveaus vor Ort sei das keine Investition mit kurzfristiger Rendite, sondern ein Gewinn für die gesamte Region, hob die Jury hervor.

Betrachtet man die für den Deutschen Bauherrenpreis wesentliche Frage der Kosten, so zeigt sich eine große Bandbreite. In der Kategorie Neubau reichen die Baukosten (brutto, jeweils KG 300 + KG 400) von 1.436 €/m² (Claudius-Höfe Bochum) bis 2.531 €/m² (Weltquartier Hamburg), in der Kategorie Modernisierung von 508 €/m² (Kunst-WohnWerke München) bis 1.599 €/m² (Märkischer Platz Rathenow). Bei allen Bemühungen, Kosten zu sparen, dürften indes qualitative Aspekte nicht aus den Augen verloren werden, mahnte im Rahmen des bautec-Symposiums Hans-Otto Kraus von der GWG München: „Wir bauen die Stadt weiter und müssen deshalb auf Qualität achten.“ ■

DEUTSCHER BAUHERRENPREIS 2015/2016

Folgende Projekte von GdW-Unternehmen wurden in der Kategorie **Neubau** ausgezeichnet:

- HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH: Treskow-Höfe, Berlin
- Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH: Wohn- und Geschäftshaus Hans-Scharoun-Platz, Stuttgart
- Stadtbau Würzburg GmbH: Neues Wohnen Brunostraße, Würzburg
- Joseph-Stiftung: e% - Energieeffizienter Wohnungsbau, Ansbach
- Wohnungsbaugenossenschaft Berolina eG: Myrica, Berlin
- WOBAG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz: Wohnbebauung Bahnhof Petershausen, Konstanz
- Matthias-Claudius-Stiftung: Claudius-Höfe, Bochum
- GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH: Wohnbebauung Berg am Laim, München
- SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg: Kopfbauten Weltquartier Wilhelmsburg, Hamburg

In der Kategorie **Modernisierung** erhielten diese Projekte von GdW-Unternehmen den Preis:

- Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Luckau: Umbau JVA, Luckau
- Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow: Neugestaltung Märkischer Platz, Rathenow
- Deutsche Wohnen AG: Sanierung Eisenbahnersiedlung, Wustermark
- Baugenossenschaft Hegau eG: Modernisierung Punkthäuser, Singen
- Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft mbH: GenerationenWohnen im Wohnkomplex I, Eisenhüttenstadt

Verliert damit das Bauen im Bestand gegenüber dem Neubau an Bedeutung?

Was den Wettbewerb betrifft, ist das so. Das spiegeln auch die Einsendungen wider: Für den Neubaupreis gab es wesentlich mehr Bewerbungen als für den Modernisierungspreis. Allerdings war es für die Jury bei vielen Projekten gar nicht so einfach, zu entscheiden, ob es nun ein Neubau oder ein Modernisierungsprojekt ist - z. B. wenn eine Baulücke geschlossen und gleichzeitig das benachbarte Bestandsgebäude ertüchtigt wird.

Erwarten Sie, dass für den nächsten Bauherrenpreis mehr große Neubauprojekte auf der grünen Wiese eingereicht werden?

Ich bin überzeugt, dass wir beim nächsten Bauherrenpreis mehr große Projekte neuen Typs sehen werden. Und ich halte es auch für richtig, dass wir die Großsiedlung neu betrachten. Diese Wohnform ist überhaupt nicht Vergangenheit. Die Menschen wollen immer noch ruhig und sicher im Grünen wohnen. Dabei sollte es allerdings das Ziel sein, eine Vielfalt der Funktionen und der Trägerschaft zu erreichen und die Losgrößen zu begrenzen. Wir reden also eher über 5.000 Wohneinheiten als über 20.000.

Nun ist das Thema „Klasse und Masse“ ja nicht neu, sondern schon in der Zwischenkriegszeit intensiv bearbeitet worden. Kann man etwas von den damaligen Projekten lernen?

Ich wundere mich ein bisschen, dass man nur auf die Siedlungen der 1920er Jahre schaut und nicht auch auf die großen Leistungen des Siedlungsbaus der 1950er, 1960er und 1970er Jahre.

Wenn über das serielle Bauen gesprochen wird, wird die Großtafelbauweise oft nicht einmal erwähnt. In vielen Vorträgen hört die Welt bei Bruno Taut auf. Aber man hat auch nach dem Zweiten Weltkrieg Großartiges geleistet. Man sollte das serielle Bauen insgesamt in seiner Historie betrachten.

Könnte man also die WBS-70-Platte reaktivieren?

Es gibt im Bauen nie ein schlichtes „Zurück“. Aber es lohnt sich immer, sehr genau anzuschauen, was unsere Vorgänger erdacht und erbaut haben. Dabei wird deutlich: Es ist alles andere als trivial, die Qualität der Grundrisse und die Effizienz der Nebenflächen im heutigen kostengünstigen Bauen zu übertreffen.

Unter den Preisträgern vor allem in der Kategorie Neubau ist die organisierte Wohnungswirtschaft sehr stark vertreten, stärker als private Wohnungsunternehmen und Baugruppen. Wie ist das zu interpretieren?

Die kommunalen und kirchlichen Wohnungsunternehmen sowie die Wohnungsgenossenschaften sind vor allem im Segment des bezahlbaren Wohnungsbaus, dem der Bauherrenpreis gewidmet ist, gut unterwegs. Auch unter Beachtung des Kostenaspekts realisieren sie überzeugende Projekte. Baugruppen leisten Verdienstvolles, können aber zur Masse des notwendigen Neubaus nur einen überschaubaren Anteil beitragen. Und viele private Unternehmen orientieren sich eher auf das lukrative Hochpreissegment.

Herr Dr. Hunger, vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Christian Hunziker.



Weitere Informationen:
www.deutscherbauherrenpreis.de
und www.gdw.de



Quelle: BEA

Die neue Photovoltaikanlage in Berlin-Hellersdorf

Dezentrale Energieversorgung Mieterstrom aus Photovoltaikanlage

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH hat in einem Gebäude in Berlin-Hellersdorf eine Photovoltaikanlage errichten lassen. In dem Gebäude aus den 1990er Jahren befinden sich 44 Wohneinheiten, die künftig mit Mieterstrom vom eigenen Dach versorgt werden sollen. Die Anlage hat einen Jahresertrag von 37 MWh und erzielt eine CO₂-Einsparung von 22 t pro Jahr. Insgesamt wurden 156 Module auf einer Dachfläche von 820 m² verbaut. Es handelt sich bereits um das zweite Projekt zur dezentralen Energieversorgung, das das kommunale Wohnungsunternehmen in Kooperation mit der Berliner Energieagentur (BEA) durchführt. In Berlin-Marzahn betreiben die beiden Partner bereits ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zur Wärme- und Stromversorgung.

Weitere Informationen:
www.stadtundland.de

Energieversorgung Neue Tochtergesellschaft gegründet

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, Kiel, ist im Februar 2016 mit dem bundesweit tätigen Energiedienstleister Getec, Magdeburg, ein Joint Venture eingegangen und hat die Tochtergesellschaft Energie für Schleswig-Holstein GmbH gegründet. Der Energiedienstleister und die Genossenschaft sind je zur Hälfte an der neuen GmbH beteiligt, deren Ziel es ist, alle Liegenschaften der Wankendorfer im Rahmen eines sog. Wärmecontracting mit Wärme zu beliefern. Die Tochtergesellschaft wird ihre Arbeit zum Juli 2016 aufnehmen. Von Beginn an wird ein Jahresumsatz in Höhe von 5 Mio. € erwartet.



Quelle: Thomas Eisenkrämer

(v. l.) Wankendorfer-Vorstand Bernd Hentschel, Vorstandsvorsitzender Helmut Knüpp, Getec-Vorstandssprecher Michael Lowak, Stefan Jentzsch und Thomas Otto (Getec-Mitarbeiter)

Weitere Informationen:
www.wankendorfer.de

ENERGIEEFFIZIENZ

Weltweit größtes Passivhausensemble eröffnet

Auf dem Gelände der Bahnstadt Heidelberg wurde unter dem Namen „Campus Gardens“ nach 22 Monaten Bauzeit das nach Angaben des Bauherrn, der i-Live-Gruppe, weltweit größte Passivhausensemble eröffnet. 370 Mikro-Apartments, die sich speziell für jüngere Bewohner eignen sollen, sind seit Februar 2016 bezugsfertig. Der Bau entspricht dem Standard KfW-Effizienzhaus 55. Diesen Standard in Objekten mit vielen kleinen Wohneinheiten zu erfüllen, sei eine besondere Herausforderung, sagte Architekt Amos Engelhardt. Um die Apartments für die junge Zielgruppe attraktiv zu machen, wurde eine eigene Smartphone-App für Bewohner entwickelt. Die App soll den Dialog sowohl unter den Bewohnern als auch zwischen Mietern und Hausverwaltung beleben, indem sie z. B. Gruppenchats innerhalb der Nachbarschaft ermöglicht. Eine Übersicht über alle Hausbewohner ermöglicht nach dem Einzug die unkomplizierte Kontaktaufnahme zu neuen Nachbarn. Die Bewohner können über die Anwendung außerdem



Quelle: i-Live

Visualisierung des Passivhausensembles

Schäden melden und an regelmäßigen Umfragen zur Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld teilnehmen. Das Projekt ist Teil der neuen Bahnstadt Heidelberg, einem der größten Konversionsprojekte Deutschlands.

Weitere Informationen:
www.i-live.de



Quelle: VSWG



Rückblick

Energiewende oder Energieende?

Unter dem Motto „Energie(w)ende“ lud der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) gemeinsam mit dem vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. am 2. März 2016 zur Energiefachtagung nach Dresden. Nach Angaben der Veranstalter erschienen über 150 Teilnehmer aus Wohnungswirtschaft, Industrie und Politik. Die Tagung befasste sich u. a. mit der Zukunft der rechtlichen Rahmenbedingungen. Bereits seit vielen Jahren setzt sich die Wohnungswirtschaft aktiv dafür ein, den z. B. im Rahmen der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) produzierten Strom auch an die Mieter weitergeben zu können. „Noch immer widerspricht jedoch der politische Wille zur dezentralen Stromerzeugung dem Steuerrecht, indem Wohnungsunternehmen für die Stromproduktion steuerlich bestraft werden“, kritisierte Sven Winkler, Referent für Betriebswirtschaft beim VSWG.

Unter dem Titel „Was haben Tesla und BMW mit der Wohnungswirtschaft zu tun?“ stand ein Vergleich der derzeitigen Stromspeichertechnologien auf dem Programm. Weitere Themen waren die Einbindung von Elektromobilität in Wohngebiete sowie das Konzept der „All-inclusive-Mieten“. Den Rahmen um die Veranstaltung bildete ein Vortrag von Fabian Viehrig vom GdW. Unter dem Titel „Energie(w)ende - Was in Berlin und Brüssel passiert“ informierte er über aktuelle und geplante Gesetze und Verordnungen.



Weitere Informationen:
www.vswg.de und
www.vdw-sachsen.de

Mehr Transparenz beim Energieverbrauch

Das Funksystem von ista schafft die Basis für eine verbrauchs-gerechte Datenerfassung und spürbare Energieeinsparungen. Alle Vorteile im Detail: www.ista.de



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

ista

Trinkwasserhygiene

Anforderungen an Sanitärräume für Muslime

Praktizierende Muslime haben spezielle Anforderungen an ihre Sanitärräume. Für die Wohnungswirtschaft sind Muslime eine wichtige Kundengruppe. Schätzungen zufolge leben rund 5 Mio. Menschen muslimischen Glaubens in Deutschland. Sie bewohnen mehr als 1 Mio. Wohnungen und Häuser und arbeiten in einer Vielzahl von Geschäften und Betrieben. Hinzu kommen nun die Flüchtlinge, die z. T. ebenfalls muslimischen Glaubens sind. Für sie wird mittelfristig ebenfalls Wohnraum benötigt.



Dr. Peter Arens
Leiter Produktmanagement
Schell GmbH & Co. KG
Olpe

In großer Zahl leben Muslime seit gut 55 Jahren in Deutschland - am 30. Oktober 1961 wurde in Bad Godesberg ein Anwerbeabkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Türkei unterzeichnet. Zuvor waren bereits solche Abkommen mit Italien (1955), Griechenland (1960) und Spanien (1960) geschlossen worden. Sog. Gastarbeiter prägen seither die Wohnungsbestände

vieler Städte mit. Viele der Arbeitsmigranten aus der Türkei sind muslimischen Glaubens. So ist auch die Zahl der Muslime anderer ethnischer Gruppen in Deutschland insgesamt auf rund 5 Mio. angestiegen. Damit stellen Muslime einen Anteil von rund 6% an der Gesamtbevölkerung dar. Dennoch war bislang auch in der Fachöffentlichkeit zu wenig über ihre speziellen Ansprüche an die Ausstattung von Sanitärräumen bekannt. Durch die aktuellen Zuwanderungsbewegungen rückt das Thema in den Fokus.

Bei der Gestaltung von Flüchtlingsunterkünften, aber auch für die dezentrale Unterbringung in einzelnen Wohnungen ist es wichtig, sich über die für gläubige Muslime notwendigen rituellen

Waschungen und deren Auswirkungen auf die Gestaltung von Sanitärräumen im Klaren zu sein.

Muslime nutzen Toiletten und Waschtische anders

Es ist seit Jahrhunderten eine religiöse Pflicht für gläubige Muslime, sich nach dem Toilettengang und vor jedem Gebet umfassend zu waschen. Für die Reinigung des Intimbereichs mit fließendem Wasser nach dem Toilettengang kennen Muslime - z. T. aus ihren Heimatländern - einfache Hygieneduschen oder kostengünstige Dusch-WCs. Doch deren direkten Anschluss an die Trinkwasser-Installation lehnen die Gesundheitsämter mit Verweis auf die DIN EN 1717 ab (siehe Kasten auf S. 58).

RITUELLE WASCHUNGEN IM ISLAM



Quelle: nejal / shutterstock.com

(HD) Im islamischen Glauben kann die rituelle Reinheit („Tahara“) durch verschiedene Reinigungsrituale erzielt werden. Für die Gestaltung des Badezimmers ist vor allem das sog. Wudu (auch: „Wudhu“), die „kleine rituelle Waschung“, relevant. Praktizierende Muslime führen das Wudu durch, bevor sie beten oder den Koran berühren. Es umfasst das Waschen von Gesicht und Händen, das Streichen über den Kopf und das Waschen der Füße mit fließendem Wasser als Pflichtbestandteile. Je nach Auslegung können weitere Waschungen hinzukommen.

Die durch das Wudu hergestellte Reinheit wird durch Ausscheidungsvorgänge, Blutungen, Schlaf und bestimmten Auslegungen zufolge auch durch Berührungen andersgeschlechtlicher Personen oder durch unkeusche Gedanken aufgehoben und muss dann erneuert werden. Nach Ausscheidungen müssen praktizierende Muslime ihren Intimbereich zudem mit fließendem Wasser reinigen, um ihren Körper auf das nächste Wudu vorzubereiten. Besonders die

sehr häufig durchgeführten Waschungen der Füße und des Intimbereichs können in Badezimmern, die nicht darauf ausgelegt sind, zu Problemen führen - zumal nicht nur junge und gelenkige, sondern auch ältere Muslime diese Regeln befolgen.

Auch gängige Rohrunterbrecher oder Systemtrenner sind keine ausreichende Absicherung dieser Einrichtungen gegen die Trinkwasser-Installation.

Waschungen der Füße im Waschbecken sind in Hinblick auf die Trinkwasserhygiene grundsätzlich unproblematisch. Wichtig ist nur, dass das Waschbecken ausreichend sicher befestigt ist. Als zusätzliche Maßnahme können Waschbecken auch niedriger gehängt werden als üblich, um die mechanische Belastung zu minimieren.

Regelverstöße und Verantwortlichkeiten

Fachhandwerker oder Vermieter wurden bislang nur selten mit religiös bedingten Hygieneduschen und Dusch-WCs in Wohnungen konfrontiert. Stattdessen werden derartige Anschlüsse vielfach in Eigenregie installiert - und damit häufig nicht regelkonform. Zudem werden diese Produkte nur selten vom Großhandel geführt. Daher haben sich viele der hier lebenden Muslime ihre Hygienedusche oder auch ein einfaches Dusch-WC aus muslimisch geprägten Ländern mitgebracht. In vielen Wohnungen und Häusern sind solche Einrichtungen über Schläuche direkt mit der Trinkwasser-Installation verbunden - oft unter dem Waschtisch. Aus diesen nicht fachgerechten Anschlüssen kann man niemandem einen Vorwurf machen - denn außerhalb von Fachkreisen kennt kaum jemand die DIN EN 1717. Dennoch ist der Vermieter gemäß § 17 (6) auch dafür verantwortlich, dass die Trinkwasser-Installation mit entsprechenden Sicherungseinrichtungen gegen „nichttrinkwasserführende“ Bauteile oder Bereiche abgesichert ist. Einen „Bestandschutz“ gibt es dabei nicht, da auch im Betrieb die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten sind (TrinkwV, §17 (1)). Man muss aber auch deutlich sagen, dass einerseits ein direkter Anschluss dieser Einrichtungen zwar ein Verstoß gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik ist, aber andererseits (noch?) keine bedeutsamen Auffälligkeiten in der Fachöffentlichkeit bekannt geworden sind.

Bidets, Dusch-WCs oder Hygieneduschen?

Wer eine Möglichkeit zur Reinigung mit fließendem Wasser anbieten will, um unsachgemäße Eigeninstallationen zu vermeiden, steht vor der Frage, ob Bidets, Dusch-WCs oder Hygieneduschen zum Einsatz kommen sollen.

Für alle drei Lösungen gibt es gute wirtschaftliche Gründe. Fest steht jedoch, dass Bidets in muslimischen Ländern nahezu unbekannt sind. Weiterhin benötigen Bidets deutlich mehr Platz als die anderen beiden Lösungen und sind daher für kleine Badezimmer oder Toilettenanlagen kaum geeignet.

Dusch-WCs sind dagegen eine gute Alternative. Sie gibt es in einfacher Form in vielen moslemischen Ländern. Gleiches gilt auch für einfache nachrüstbare Toilettensitze mit identischem Wirkprinzip. Für den gehobenen Wohnungsbau gibt es die komfortablen Dusch-WCs großer Anbieter mit Warmwasserangebot bis hin zum Trocknungsföhn. Eine weitere Alternative sind Hygieneduschen, die mittels Schlauch an der Toilette genutzt werden können.

Allen Varianten ist gemeinsam, dass sie einen Wasseranschluss benötigen und gemäß DIN EN 1717 nach Kategorie 5 gegen die Trinkwasser-Installation abzusichern sind. Nur bei den komfortablen und teuren Dusch-WCs ist diese Absicherung in aller Regel bereits im Produkt integriert.

Gibt es Alternativen zum „Freien Auslauf“ der EN 1717?

Ein Wassergefäß oder eine Schale mit einer Schöpfkelle sind grundsätzlich ausreichend zur rituellen Reinigung. Zumindest im privaten Bereich sind dies Alternativen, wenn es keine andere Möglichkeit gibt, am WC fließendes Wasser zur Verfügung zu haben. Für Toilettenanlagen sind die Lösungen selbstverständlich ungeeignet. Auch deshalb, weil sich darüber Möglichkeiten der gegenseitigen Ansteckung über Fäkalkeime ergeben könnten. Lokale Epidemien mit Noroviren können die Folge sein.

„Rohrunterbrecher Typ DC“ statt „Freiem Auslauf“?

Generell ist ein Rohrunterbrecher vom Typ DC ebenfalls zur Absicherung der Kategorie 5 geeignet, wenn nachgelagert der Wasserdruck dem atmosphärischen Druck entspricht ($p = atm$ gemäß DIN EN 1717). Es darf also hinter diesem Rohrunterbrecher keine Absperrung mehr vorhanden sein - auch nicht bei einer Hygienedusche. Darauf weisen die DIN EN 1717 und die Hersteller auch deutlich hin! Weiterhin muss der Rohrunterbrecher mindestens 150 mm über dem maximalen Flüssigkeitsspiegel liegen. Dadurch wird das Ganze nicht mehr praktikabel, wenn man sich vorstellt, man hätte eine Hygienedusche ohne endständige Betätigung in der rechten Hand und müsste gleichzeitig mit der rechten Hand das Eckregulierventil aufdrehen. Daher könnte man sich einen solchen Rohrunterbrecher DC höchstens übergangsweise in Wohnungen mit einfachem Dusch-WC vorstellen, die heute über keine Absicherung verfügen. Man müsste dann aber noch im Einzelfall prüfen, wie die notwendige Anschlusshöhe sicherzustellen und die theoretisch mögliche Nachrüstung einer Hygienedusche mit Absperrung durch Informationsschriften und Kontrollen zu verhindern ist. ▶



Quelle aller Fotos: Schnell GmbH & Co. KG

Musterinstallation einer fachgerecht abgesicherten Hygienedusche an einem hochhängenden Spülkasten

Typisches Dusch-WC in einem muslimischen Haushalt mit nicht fachgerechtem direktem Anschluss an die Trinkwasser-Installation „kalt“. Hier ist die Nachrüstung eines Rohrunterbrechers DC nur dann möglich, wenn er 150 mm über dem maximal möglichen Wasserspiegel läge



Bidet-Duschen und Dusch-WCs als normgerechte Lösungen für den Wohnungsbau

Jeder WC-Spülkasten verfügt selbstverständlich über eine Absicherung nach Kategorie 5 der DIN EN 1717. Es ist also naheliegend, einen solchen Spülkasten wieder deckenhoch zu hängen und mit einem zweiten Abgang zu versehen. Das wirkt zwar altertümlich, ist jedoch der Zielgruppe teilweise bereits bekannt und zudem sehr wirtschaftlich. An diesem zusätzlichen Abgang des Spülkastens kann man eine Hygieneschüssel oder ein einfaches Dusch-WC direkt oder indirekt über ein kurzes

Rohr mit Aufputz-Wandscheibe anschließen. Der anstehende geodätische Druck von ca. 0,2 bar ist mehr als ausreichend für die Nutzung einer Hygieneschüssel bzw. eines Dusch-WCs.

Wenn diese Einrichtung indirekt angeschlossen wird, ist es darüber hinaus möglich, noch eine Absperrung zwischen Spülkasten und Hygieneschüssel/Dusch-WC installieren. Auf diese Weise kann der anstehende Wasserdruck einstellbar gestaltet werden – dies lässt sich am einfachsten über ein handelsübliches Eckregulierventil realisieren.

Aufputz- oder Unterputzspülkästen mit Hygieneschüssel und Dusch-WC?

Dieses vorgenannte Installationsprinzip lässt sich für beide Varianten mit Aufputz- und Unterputzspülkästen gleichermaßen realisieren. In beiden Fällen benötigt man eine Fernauslösung des hochhängenden Spülkastens. Auch dies kennt die Zielgruppe aus ihrer Heimat. Die Aufputzlösung ist deutlich kostengünstiger und problemlos nachrüstbar. Letztendlich geht es aber in den meisten Fällen weniger um die Ästhetik, sondern um eine auf die Situation und Anforderungen abgestimmte kostengünstige und funktionale Lösung.

ABSICHERUNG VON NICHT-TRINKWASSER GEMÄSS DIN EN 1717

Gemäß DIN EN 1717 ist es notwendig, z. B. eine Hygieneschüssel oder ein Dusch-WC nach Kategorie 5 abzusichern. Kategorie 5 beschreibt „Flüssigkeit, die eine Gesundheitsgefährdung für Menschen durch die Anwesenheit von mikrobiellen oder viruellen Erregern übertragbarer Krankheiten darstellt“. Sie gilt auch für den Übergang von Trinkwasser-Installationen auf abwasserführende Einrichtungen.



Jede Sanitärarmatur erfüllt sie, indem sich der Auslauf mindestens 20 mm über der Waschtischoberkante befindet (siehe Foto).

Erreicht wird dies beim Anschluss technischer Einrichtungen vor allem über einen freien Auslauf AA, AB oder AD in einen Vorlagebehälter, der dann meist über eine Pumpe für die notwendige Wasserversorgung im nachgelagerten Apparat verfügt. Dies kennt man beispielsweise von Zahnarztstühlen. Auch jeder WC-Spülkasten verfügt über einen freien Auslauf des Trinkwassers von mindestens 20 mm Höhe über der maximalen Stauhöhe des Wassers. Nur so kann sicher verhindert werden, dass bei einem Unterdruck im System bakterienhaltiges Wasser zurück in die Trinkwasser-Installation gelangt.

Hygieneschüsseln immer rechts vom WC

Die Hygieneschüssel bzw. das Eckregulierventil für ein einfaches Dusch-WC sollte immer in Sitzrichtung rechts von der Toilette installiert sein. Denn jeder der beiden Hände wird religiös eine klare Aufgabe zugewiesen. Die rechte Hand ist die saubere Hand, die linke ist die reinigende Hand. Somit wird die Hygieneschüssel auch mit rechts gehalten.

Waschtischhöhe verringern?

Sicherlich gibt es gute Gründe für die übliche Befestigungshöhe von 85 cm bei Waschtischen. Wenn diese gut befestigt sind (auch im Altbau), erfordern sie bei der Fußwaschung zwar eine hohe Gelenkigkeit. Es geht aber von ihnen keine erhöhte Unfall- und Verletzungsgefahr durch einen abbrechenden Waschtisch aus.

Dort aber, wo man den Komfort erhöhen möchte oder wie in Moscheen von regelmäßigen rituellen Waschungen der Füße ausgehen muss, könnte man die Waschtische auf ungefähr 60 cm Höhe hängen. Im gehobenen Wohnungsbau sind höhenverstellbare Waschtische eine Alternative.



Mithilfe von Piktogrammen können Wohnungsunternehmen Migranten über Unterschiede im Sanitärbereich informieren - z. B. darüber, dass das Wasser in Deutschland trinkbar ist

Quelle: FlatIcon.com

Chance für Vermieter

Ist man sich der wenigen Unterschiede im Sanitär- raum bewusst, sind sie keine besondere technisch- wirtschaftliche Herausforderung für Investoren, Planer oder Fachhandwerker. Hygieneschalen und Dusch-WCs sind beim Großhandel genauso erhältlich wie z. B. der zugehörige Aufputz-Spülkasten, der als Besonderheit an der Unterkante über eine horizontale Dichtfläche für den Hygieneschalen- Abgang verfügt.

Das Thema wird jedoch die Wohnungswirtschaft noch über längere Zeit beschäftigen. Denn zum einen sind Wohnungsunternehmen für die Trink- wasserbeschaffenheit in ihren Gebäuden verant- wortlich, zum anderen sind Muslime zumindest

regional eine interessante Mietergruppe - nicht zuletzt im anstehenden Wohnungsbauprogramm aufgrund der Flüchtlinge. Bietet man ihnen entsprechend ausgestattete bzw. vorgerüstete Wohnungen an, kann dies der ausschlaggebende Mietgrund sein.

Zusammenfassung der Maßnahmen

- Anbringung von Erklärungen und Piktogram- men, dass man das Wasser in Deutschland be- denkenlos trinken und für die Zubereitung von Babynahrung verwenden kann. Zudem sollte deutlich gemacht werden, dass ggf. genutztes Toilettenpapier hierzulande problemlos in die Toilette entsorgt werden kann.

- Installation einiger Waschbecken auf 60 cm Höhe statt auf 85 cm Höhe. Auf diese Weise lässt sich die Unfallgefahr durch herausbrechende Waschbecken während der Fußwaschungen reduzieren.
- Hygieneschalen anbieten - das verhindert unerwünschte und unsachgemäße „Eigenin- stallationen“ der Mieter in den Wohnungen. Ver- mieter bekommen von solchen Maßnahmen in Eigenregie oftmals nichts mit, sind jedoch für die Einhaltung der entsprechenden DIN-Norm verantwortlich. In Erstaufnahmeeinrichtungen können Hygieneschalen zudem den Papierbe- darf deutlich reduzieren, da das Papier nur noch zum Abtrocknen genutzt werden muss. ■



www.aareal-bank.com/wohnungswirtschaft

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



Aareal Bank

Pflegen zu Hause

Gibt es ausreichend altersgerechten Wohnraum?

Die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland steigt stärker als bisher vorausgesagt. Im Jahr 2060 werden geschätzt 4,52 Mio. Menschen deutschlandweit gepflegt werden. Aufgrund der Alterung der Pflegebedürftigen und ihrer steigenden Zahl wird auch der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum steigen.



Alexandra Brylok
Referentin Soziales und Projekte
Verband Sächsischer Wohnungs-
genossenschaften e. V. (VSWG)
Dresden

Die Zahl der Pflegebedürftigen steigt in den kommenden Jahren unvermindert an. Bis 2060 werden rund 4,52 Mio. Menschen in Deutschland pflegebe-

dürftig sein. In Sachsen wird die höchste Anzahl mit 223.000 Pflegebedürftigen bereits 2050 erwartet. Gleichzeitig aber werden auch Pflegebedürftige immer älter. Die Lebenserwartung in Deutschland liegt aktuell für Männer bei 78 und für Frauen bei 83 Jahren. Langfristige Trends zeigen, dass nicht nur der Anteil der Pflegebedürftigen gemessen an der Gesamtbevölkerung steigt, sondern auch die Anzahl aller Menschen, die jemals in ihrem Leben gepflegt werden mussten. Allein innerhalb von vier

Jahren stiegen deren Raten um 2%. Hochgerechnet auf die kommenden Jahrzehnte werden sich immer mehr sehr hochbetagte Menschen (85 bis über 90 Jahre) in der Pflege befinden. Mit der steigenden Lebenserwartung steigt somit auch für jeden von uns die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit im Alter.

Ursächlich dafür sind die Lebensumstände und der medizinische Fortschritt. Die Folgen dieser Entwicklung zeigen sich in der stark steigenden Zahl



Interview mit Dr. Axel Viehweger (r.) und Paul-Friedrich Loose (l.)

Über Zuschüsse informieren

Die gesellschaftlichen Herausforderungen durch die steigende Zahl Pflegebedürftiger können nur mit gemeinsamen Anstrengungen bewältigt werden. Der VSWG-Vorstand (r.) und der Landesgeschäftsführer der Barmer GEK Sachsen (l.) erklären, wie.

Was bringt die aktuelle Pflegereform?

Loose: Die Pflegereform der Bundesregierung war notwendig und ist ein weiterer Schritt in die richtige Richtung. Mit dem Pflegestärkungsgesetz II wird endlich ein neuer Pflegebedürftigkeitsbegriff eingeführt und damit eine der Schwächen der Sozialen Pflegeversicherung beseitigt. Diese Reform ist entschlossen und weitreichend. Sie verspricht, dass weder in der ambulanten noch in der statio-

nären Pflege beim Übergang in das neue System von Pflegegraden und Begutachtung ein bisher Pflegebedürftiger schlechtergestellt werden soll.

Was folgt aus der erhöhten Pflegebedürftigkeit für die Wohnungswirtschaft?

Viehweger: Nötig ist eine optimale und nachhaltige Verteilung der Ressourcen und eine effektive – auch städtebauliche – Planung der notwendigen

ambulanten und stationären Wohn- und Versorgungsformen.

Können wohnumfeldverbessernde Maßnahmen helfen?

Loose: Kommt es zum Pflegefall, hat die Pflege in der gewohnten Umgebung für die meisten Menschen Priorität. Dies wird durch eine Reihe von Maßnahmen der Pflegeversicherung unterstützt,



Für den barriere-reduzierenden Umbau sowie für die Ausstattung des individuellen Wohnraums mit technischen Assistenzsystemen stehen den Nutzern finanzielle Zuschüsse aus der Pflegeversicherung zur Verfügung

Quelle: VSWG

an pflegebedürftigen Menschen, deren Betreuung durch konventionelle stationäre Betreuung in Zukunft nicht mehr darstellbar sein wird. Da auch die familiäre Betreuung aufgrund des Wegzugs der Kinder und Enkel oft nicht mehr als Alternative herangezogen werden kann, bedarf es neuer Konzepte nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“.

Bedarfsgerechte Versorgung

Wichtig ist es, den zukünftigen Anforderungen der bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung bis 2030 und 2050 mit einer optimalen und nachhaltigen Verteilung der notwendigen ambulanten und stationären Wohn- und Versorgungsformen im Rahmen effektiver Städtebau- und Stadtentwicklungsstrategien entgegenzutreten. Der VSWG veröffentlichte deshalb zusammen mit Partnern 2015 die Studie „Städtebau der Zukunft – eine volkswirtschaftliche Analyse“ (im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums des Innern, siehe DW 8/2015, S. 69), die fachlich durch den Barmer GEK Sachsen unterstützt wurde. Dabei beziffert sich der heutige Mindestgesamtbedarf an barrierearmen Wohnungen in Sachsen – allein aus den Zahlen für pflegebedürftige Personen – auf rund 93.000 Wohnungen. Die Forderung nach einem weiteren Sofortausbau zur Schaffung von etwa insgesamt 100.000 barrierearmen Wohnun- ▶

schließlich gilt der Grundsatz „ambulant vor stationär“. Fällt die Entscheidung zur Pflege im häuslichen Umfeld, ist das oft eine Entscheidung für viele Jahre. Auch die Anpassungen der konkreten Wohnumgebung an die Bedürfnisse des pflegebedürftigen Menschen oder der Umzug in eine bedarfsgerechte Wohnung können das Führen eines selbstbestimmten Lebens trotz Pflegebedürftigkeit fördern und das Wohlbefinden deutlich erhöhen.

Was erschwert die Schaffung barrierearmer Wohnungen?

Vieheweger: Die Möglichkeiten, die barriere-reduzierende bauliche Maßnahmen sowie der Einsatz technischer Assistenzsysteme bieten, insbesondere wenn sie in quartiersbezogenen Betreuungskonzepten der Wohnungswirtschaft eingebunden sind, liegen auf der Hand. Leider sind die Zuschüsse, die betroffene Haushalte für individuelle Maßnahmen in Wohnung und Wohnumfeld erhalten können, jedoch kaum bekannt und werden zu wenig abgerufen. Die Wohnungswirtschaft kann dies – trotz ihrer Anstrengungen bei Bau- und Umbau barrierearmer Wohnungen – nicht auffangen. Deshalb begrüßen

wir, dass die Pflegekassen subsidiär finanzielle Zuschüsse für Maßnahmen – wie z. B. Umbaumaßnahmen oder technische Hilfen im Haushalt – zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes von Pflegebedürftigen gewähren.

Warum werden die Leistungen der Pflegeversicherung nicht abgerufen?

Loose: Trotz bestehender Beratungsangebote der Pflegekassen, Pflegedienste oder -netze sowie der Beratung im Rahmen der Begutachtung durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen (MDK) stellen wir leider immer noch erhebliche Informationsdefizite bei den Betroffenen fest. Nur etwa die Hälfte der von uns befragten eigenen Versicherten, die eine entsprechende Maßnahme zur Verbesserung des Wohnumfeldes durchgeführt haben, erhielt einen diesbezüglichen Hinweis von offizieller Seite (Pflegekasse, MDK, Pflegedienste etc.). Ein Drittel derjenigen, die bisher noch keine dieser Leistungen genutzt haben, wussten nicht, dass die Pflegeversicherung Zuschüsse für Umbaumaßnahmen bezahlt. Diese Informationslücke müssen wir schließen. Dies wäre ein Beitrag zur Verbesserung

der Versorgung und hilft den Betroffenen, länger in ihrer häuslichen Umgebung zu bleiben. Es kann jedoch nicht alleinige Aufgabe der Pflegedienste und -kassen sein. Es gilt, auch Städte, Gemeinden oder Wohnungsunternehmen mit ins Boot zu holen.

Welchen Beitrag kann der VSWG leisten, um Informationslücken zu schließen?

Vieheweger: Es ist immens wichtig, dass vorhandene finanzielle Möglichkeiten auch Eingang bei der Bevölkerung finden. Hierzu ist es notwendig, dass wir die Vorstände der Wohnungsgenossenschaften und diese ihre Mitglieder über die Möglichkeit der wohnumfeldverbessernden Maßnahmen informieren. Dies ist ein weiterer Schritt, der zur Umsetzung barrierearmer Wohnraums beitragen kann. Denn Sensibilisierung ist ein Erfolgsfaktor. In Sachsen gehen wir zudem mit gutem Beispiel voran – z. B. im Rahmen unseres Projekts Gesundheitsregion Chemnitz+.

Meine Herren, vielen Dank für das Interview!

Die Fragen stellte Olaf Berger.



Altengerechter Wohnraum: Die Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG stattet u. a. die Bäder mit einer ebenerdigen Dusche und Haltegriffen aus



Technische Assistenzsysteme gewährleisten ein Höchstmaß an Sicherheit sowie ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter

gen in Sachsen scheint angesichts des Interesses auch jüngerer, noch nicht pflegebedürftiger Personen realistisch.

Langfristig ist mit einem weiter steigenden Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu rechnen: Denn bis 2050 wird gemäß Status-quo-Szenario die Anzahl der Personen, die pflegebedürftig sind und nicht stationär untergebracht werden können, um über 50% steigen. Darüber hinaus haben auch Personen, die älter als 65 Jahre sind und keine Pflegebedürftigkeit aufweisen, den Wunsch, in einer barrierearmen Wohnung zu leben. Perspektivisch wird damit ein möglichst langer Verbleib in der eigenen Häuslichkeit auch bei Pflegebedürftigkeit gesichert, ohne dass ein Umzug nötig wird.

Zuschüsse werden nicht ausgenutzt

Bereits seit dem 1. Januar 2015 steht Pflegebedürftigen ein Zuschuss für Umbaumaßnahmen im häuslichen Umfeld bis zu 4.000 € zur Verfügung. Doch leider wird dieser nach Auskunft der Barmer GEK im Pflegereport 2015 nur schleppend abgefordert. Bundesweit haben lediglich 1,06% aller Anspruchsberechtigten der Barmer GEK den Zuschuss für eine Umbaumaßnahme oder für einen Umzug in eine bedarfsgerechtere Wohnung in 2015 genutzt. In Sachsen waren es 0,94%. Kam es zu einem Umbau, handelte es sich in den meisten Fällen um den Einbau von Duschen, Treppenliften, Handläufen und Haltegriffen sowie WC-Umbauten.

Technische Assistenzsysteme

Die Schaffung barrierearmen Wohnraums und der Einsatz technischer Assistenzsysteme innerhalb der Quartierskonzepte ermöglichen entsprechend der Ziele des Quartiersansatzes eine Optimierung der professionellen Pflege durch die regionalen Anbie-

ter ambulanter Pflegeleistungen, die Unterstützung der Pflegebedürftigen innerhalb des Quartiers und eine bessere Nutzung der Infrastruktur.

Erschwert wird die Schaffung barrierearmen Wohnraums vor allem in Regionen mit niedrigem Haushaltseinkommen und Mietniveau durch die entstehenden baulichen Kosten. Die Kosten für den Umbau von Wohnungen in Mehrgeschossbauten liegen in Sachsen bei ca. 20.000 bis 35.000 €/WE – in Abhängigkeit der Baustruktur des Gebäudes. Aus den Kosten für den baulichen und technischen Umbau von Wohnungen (Konzept der „Mitalternenden Wohnung“) lässt sich damit ein Referenzwert von durchschnittlich 35.000 bis 45.000 €/WE ableiten – in Abhängigkeit der Art des technischen Assistenzsystems (funk- versus kabelbasiert sowie dessen modularisierten Funktionalitäten).

Positiv sind die finanziellen Zuschüsse zu werten, die Krankenkassen für die Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes von Pflegebedürftigen gewähren – wie z. B. Umbaumaßnahmen und/oder technische Hilfen im Haushalt (§ 40 Abs. 4 SGB XI). Der VSWG regt ferner an, die Definition der technischen Hilfen, die mehr Sicherheit für Pflege-

bedürftige in der Wohnung schaffen, zu erweitern. Vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung der Gesellschaft und der Pflegekräfteverknappung sind Anpassungen geboten: Neben der Installation von Lichtschaltern oder Steckdosen wäre auch ein Basismodul denkbar, das Sensorik und Server enthält – um Funktionen wie Alles-aus, Herdabschaltung, Wassermeldung/-abschaltung, Rauch-/Einbruchsmeldung und Hilferuf abzubilden. Was in der Praxis – auch außerhalb Deutschlands – sinnfälliger implementiert wurde und welche politische Rahmenbedingungen notwendig sind, listet das „Positionspapier wohnungswirtschaftlicher Akteure – Etablierung eines neuen Standards für lebenswertes Altern in der eigenen Häuslichkeit“ auf.

Fazit: Aufklärung ist nötig

Es ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht wichtig, dass vorhandene finanzielle (Förder-)Möglichkeiten auch von der Bevölkerung genutzt werden. Geschäftsführer und Vorstände der Wohnungswirtschaft müssen ihre Mieter bzw. Genossenschaftsmitglieder über die Möglichkeit der Wohnumfeldverbessernden Maßnahmen informieren.

Der VSWG wird weiter mit der Barmer GEK und anderen Partnern zusammenarbeiten, um innovative Konzepte für eine zukunftsgewandte gesundheitliche, mobile und soziale Versorgung in einer alternden Gesellschaft anbieten zu können. Nur in der Zusammenarbeit aller Akteure auf lokaler, regionaler und Landesebene liegt der Erfolg einer integrierten Versorgung und gewährleistet das individuelle Recht auf Selbstbestimmtheit. ■

ZUKUNFT LEBENSÄUME

Die Kongressmesse Zukunft Lebensräume diskutiert am **20. und 21. April 2016** in der Messe Frankfurt weitere Möglichkeiten in der Zusammenarbeit von Kranken- und Pflegekassen sowie Wohnungsunternehmen (siehe DW 3/2016, S. 52).



Weitere Informationen:
www.zukunft-lebensraeume.de



Weitere Informationen:
www.zukunftsregion-sachsen.de
und www.vswg.de.de



„RWE versteht mich, so wie ich meine Mieter.“

Zufriedene Mieter und weniger Aufwand: als Partner der Wohnungswirtschaft kümmert sich RWE um Strom, Wärme, Leerstand und vieles mehr!

[rwe.de/wohnungswirtschaft](https://www.rwe.de/wohnungswirtschaft)

RWE



Quelle: Viessmann

Wärmetauscher Ausgeglichene Raumlufffeuchte

Neue Wohnungslüftungssysteme von Viessmann sorgen für ein angenehmes und gesundes Wohnklima und schützen zugleich die Bausubstanz: Mit dem Feuchte-Wärmetauscher – auch als Enthalpie-Wärmetauscher bezeichnet – wird nicht nur Wärme aus der Abluft zurückgewonnen, sondern auch rund 70% der Luftfeuchtigkeit. Der Enthalpie-Wärmetauscher kann bei Neugeräten optional

Mit dem Enthalpie-Wärmetauscher gewinnen Lüftungen neben Wärme auch Feuchte aus der Abluft zurück

gewählt werden und lässt sich auch in bestehende Anlagen einsetzen. Im Winter schützt ein ausgeglichener Feuchtehaushalt der Raumluff Schleimhäute und Augen vor dem Austrocknen und hilft so, Erkältungskrankheiten vorzubeugen. Eine Membran im Wärmetauscher trennt sauber den Zu- und Abluftstrom. Sie wirkt antimikrobiell und gewährleistet die hygienisch einwandfreie Übertragung der Feuchtigkeit auf die Zuluft.

Weitere Informationen:
www.viessmann.de

Smart Home Neue Plattform zur Vernetzung von Mehrfamilienhäusern

Der Energiedienstleister Ista und die Dr. Riedel Automatisierungstechnik GmbH bieten eine Plattform zur digitalen Vernetzung von Mehrfamilienhäusern an. Während viele Smart-Home-Produkte den Einsatz im selbstgenutzten Wohneigentum ausgerichtet sind, soll das neue System „Ista Smart Building“ im mehrgeschossigen Wohnungsbau Verwendung finden. Das System soll Vermietern und Mietern durch Submetering Verbrauchstransparenz bieten und verschiedene Steuerungsfunktionen ermöglichen. Es erlaubt eine gezielte Steuerung des zentralen Heizkessels in Mehrfamilienhäusern. Über ein Display können sich Mieter über ihren Verbrauch informieren und persönliche Energiesparprofile definieren. Weitere Anwendungen wie Lichtsteuerung, Regelung der Lüftung oder funkbasierte Rauchwarnmelder sind integrierbar. Die Plattform ist technologie-offen und kann daher mit Services unterschiedlicher Anbieter ergänzt werden.



Quelle: Ista

Weitere Informationen:
www.ista.de



Die neue mobile Wohnungsübergabe von Haufe

Mit der neuen mobilen Wohnungsübergabe von Haufe erstellen, verteilen und archivieren Sie rechtssichere elektronische Abnahme- und Übergabeprotokolle.

Das Besondere: Die Daten werden direkt im ERP-System **Haufe wowinex** weiterverarbeitet und automatisch archiviert. Sie organisieren so den gesamten Prozess der Wohnungsübergabe effizient und zeitsparend.

www.haufe.de/wohnunguebergabe

HAUFE.

Flachdach-Fenster

Flachglas anstatt Kuppel

Dieses neue Flachdach-Fenster mit Flachglas von Velux verfügt im Gegensatz zum „klassischen“ Flachdach-Fenster nicht über eine Kuppel im Außenbereich, sondern über eine ebene Scheibe aus gehärtetem Glas. Die Kombination aus doppelverglaster Isolierglasscheibe und der äußeren, 4 mm starken Scheibe aus gehärtetem Glas sorgt für gute Wärmedämmeigenschaften und soll nach Herstellerangaben Regen- und Hagelgeräusche, aber auch Flugzeug-, Straßen- oder sonstigen Lärm deutlich reduzieren. Das Fenster ist als festverglaste und elektrisch zu öffnende Ausführung in acht verschiedenen Größen erhältlich und kann mit einer Neigung von 5-15 Grad eingebaut werden. Bei Dächern ohne Neigung ist ein Adapterkranz erforderlich, der die Mindestneigung von fünf Grad gewährleistet.

Das Flachdach-Fenster sorgt für viel Tageslicht unter dem flachen oder flach geneigten Dach. Die Motorenkomponenten der automatischen Fenster sind in den Rahmen integriert, sodass ein ungehinderter Blick in den Himmel möglich ist

 Weitere Informationen:
www.velux.de



Quelle: Velux Deutschland GmbH



KIRCHHOF PROWOH®

Leistungsstark und effizient:
Digitale Wohnungsabnahme



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF



HolzbauPlus

Bundeswettbewerb –

Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen 2016



Bundesministerium
für Ernährung
und Landwirtschaft

Gesucht werden die besten Gebäude aus nachwachsenden Rohstoffen. Neben Holz sollen auch andere biobasierte Bauprodukte verbaut sein – z. B. Dämmstoffe aus Hanf, Stroh, Holzfasern, Schafwolle oder Zellulose, Fußböden aus Linoleum oder Kork. Die Preise sind für Sanierung oder Neubau in den Kategorien Wohnungsbau, öffentliches und gewerbliches Bauen ausgelobt.

 **HOLZBAUPLUS**
Bundeswettbewerb – Bauen mit
nachwachsenden Rohstoffen

www.holzbauplus-wettbewerb.info

© Oliver Heint

GdW

Vorsitzender des Fachausschusses Planung/Technik/Energie



Quelle: wbg

Der Vorstand des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat den Geschäftsführer der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, **Ralf Schekira**, erneut in den Fachausschuss Planung/Technik/Energie berufen. Die Entscheidung wurde Ende Januar 2016 getroffen und gilt für die Amtsperiode 2016 bis 2020. Mit der Wahl

zum Vorsitzenden dieses Gremiums wurde die langjährige Berufserfahrung von Ralf Schekira gewürdigt.



Weitere Informationen:
www.gdw.de und www.wbg.nuernberg.de

SAVE THE DATE

BFW Deutscher Immobilien Kongress 2016

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. begeht sein 70. Jubiläum. Auf dem diesjährigen Deutschen Immobilien Kongress, der am **28. April 2016** in Berlin stattfindet, soll dieser Umstand gefeiert werden. Der Kongress steht unter dem Motto „Deutschland jetzt gestalten!“ und beleuchtet die aktuellen Herausforderungen und praxisnahe Lösungen in den Bereichen Bau-recht, Mietrecht und Bautechnik.

Im Dialog mit Politik und Praxis wird Mitgliedsunternehmen, Partnern und externen Interessenten ein vielseitiges Tagungs- und Networkingprogramm angeboten.



Weitere Informationen:
www.bfw-bund.de

Benchmark Event

Wohnungsunternehmen wetteifern um mehr Mieterzufriedenheit

Am 3. März 2016 wurden in Hamburg auf dem ersten deutschen Benchmark Event des Mieterbefragungs-Anbieters Aktivbo die sog. Kundenkristalle an die Wohnungsunternehmen mit den zufriedenen Kunden verliehen. Etwa 40 Vertreter verschiedener Unternehmen und Genossenschaften waren angereist, um Vorträge zu hören, sich über Veränderungsprozesse auszutauschen und die Gewinner zu feiern.

Geschäftsführer Jon Svensson erläuterte das Leitbild des schwedischen Dienstleisters. Wie jede andere Branche müsse die Wohnungswirtschaft ihr Handeln auf den Kunden ausrichten und konsequent dessen Bedürfnisse in den Mittelpunkt stellen. Befragungen sollen helfen, sinnvolle Veränderungen einzuleiten (siehe auch DW 2/2016, S. 52).

Christian Kiefer, Bereichsleiter Immobilienverwaltung bei der Münchner GEWOFAG, hielt einen Vortrag über die systematische Steigerung der Mieterzufriedenheit. Das kommunale Münchner Wohnungsunternehmen führt über drei Jahre hinweg Befragungen mit jeweils einem Drittel der Mieter durch, analysiert diese und leitet in Mitarbeiterworkshops

Maßnahmen aus den Ergebnissen ab. Aus der Befragung 2014 wurden z. B. rund 370 konkrete Maßnahmen abgeleitet: Einzelne Treppenhäuser wurden neu gestrichen, Sitzgelegenheiten in bestimmten Außenanlagen erneuert und eine Reparaturhotline eingeführt. 2014 waren 89,3% der GEWOFAG-Mieter zufrieden, 2015 waren es rund 92%.

Kicki Björklund vom Göteborger Wohnungsunternehmen Bostadsbolaget ermöglichte mit ihrem Vortrag einen Ausflug in die schwedische Wohnungswirtschaft. Auch dort wurde die Kombination aus Umfragen, Mitarbeiterworkshops und gezielten Maßnahmen erfolgreich eingesetzt. Da die Befragungen u. a. ergaben, dass die Mieter in bestimmten Quartieren in stark überbelegten Wohnungen leben, entstand dort das Konzept „offenes Wohnzimmer“ - unterschiedliche Aktivitäten, die den Mietern in Gemeinschaftsbereichen angeboten werden.

Nach den Vorträgen wurden die Kundenkristalle verliehen. In der Kategorie kleine Wohnungsunternehmen (<3.000 Wohnungen) erhielt die Lehter Wohnungsbau GmbH den Kundenkristall für besten Service und für bestes Profil; die Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG bekam den Kundenkristall „Bestes Produkt“. In der Kategorie mittlere Wohnungsunternehmen (3.000-8.999 Wohnungen) wurde die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG mit allen drei Kundenkristallen ausgezeichnet: bester Service, bestes Produkt und bestes Profil. Bei den großen Wohnungsunternehmen (> 9.000 Wohnungen) wurde die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG für ihren Service ausgezeichnet, die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH erhielt den Kundenkristall „Bestes Produkt“ und die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG bekam den Kundenkristall für das beste Profil. Ein Ehrenpreis für die beste Kundenbeteiligung ging an die Adlershorst Baugenossenschaft eG.



Manche Mietermeinungen trugen zur Erheiterung bei



Weitere Informationen:
www.aktivbo.de

Vonovia

Vorstandsmitglied geht



Quelle: Ista

Thomas Zinnöcker, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Vonovia SE, hat seine Tätigkeit für das Wohnungsunternehmen beendet. Das Unternehmen gab im Februar 2016 bekannt, dass der Vertrag einvernehmlich aufgehoben wurde. Zinnöcker war im Zuge des Zusammenschlusses der Vonovia (damals noch Deutsche Annington) und der GAGFAH in den Vorstand berufen worden. Dort verantwortete er insbesondere die Integration der beiden Un-

ternehmen. Mit dem erfolgreichen Abschluss der Integration der GAGFAH entfällt diese Vorstandsposition.

Er habe die Integration der GAGFAH mit großem Engagement vorangetrieben und vor der geplanten Zeit erfolgreich abgeschlossen, weswegen der Vertrag nun aufgehoben worden sei, sagte Dr. Wulf H. Bernotat, Aufsichtsratsvorsitzender der Vonovia SE, und bedankte sich für die konstruktive Mitarbeit.

Thomas Zinnöcker wird neuer Chief Executive Officer (CEO) des Energiedienstleisters Ista. In der Vergangenheit hatte er unterschiedliche Führungspositionen in der Immobilienbranche inne. Vor seiner Tätigkeit bei Vonovia war er seit 2013 CEO bei der GAGFAH. Davor stand er acht Jahre an der Spitze der GSW Immobilien AG in Berlin.

Weitere Informationen:
www.vonovia.de

Wohnbau eG Essen

Neuer Vorstandsvorsitzender

Seit Anfang 2016 hat die Wohnbau eG Essen mit **Claus-Werner Genge** einen neuen Vorstandsvorsitzenden. Er war bereits Mitte 2015 vom Aufsichtsrat zum Nachfolger des bisherigen kaufmännischen Vorstands Winfried Zysk gewählt worden. Dieser wollte seinen Nachfolger einarbeiten und im Frühjahr 2016 in den Ruhestand gehen. Leider verstarb er jedoch unerwartet im Januar 2016 im Alter von 65



Quelle: Wohnbau eG Essen

Jahren. Sein Nachfolger, der Diplom-Finanzwirt Claus-Werner Genge war seit 1990 Mitglied des Aufsichtsrates und bekleidete verschiedene Ämter bei der Wohnbau eG Essen. Im Jahr 2010 sammelte er bereits als Interimsvorstand Erfahrung, als er für sechs Monate für den erkrankten Winfried Zysk einsprang. Von 2012 bis 2015 war er Vorsitzender des Aufsichtsrates der Genossenschaft. Bevor Genge sein Amt als kaufmännischer Vorstand bei der Wohnbau eG antrat, war er Prokurist bei der Essener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH.

Weitere Informationen:
www.wohnbau-eg-essen.de



Wohn- und Gewerbeimmobilien professionell managen und effektiv verwalten.

Unsere Lösung für die Wohnungswirtschaft umfasst unter anderem:

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

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

degewo

Veränderungen im Vorstand

Kristina Jahn, Vorstand der degewo, wird das kommunale Berliner Wohnungsunternehmen auf eigenen Wunsch verlassen. Bis zur Benennung eines neuen Vorstandsmitglieds wird Christoph Beck das Unternehmen als alleiniger Vorstand führen.

Kristina Jahn war als Vorstandsmitglied vor allem für den operativen Bereich zuständig. Sie war im Februar 2014 zum Vorstandsmitglied bestellt worden und hatte im Oktober 2014 die Nachfolge des altersbedingt ausgeschiedenen Frank Bielka angetreten. Der Aufsichtsrat des Wohnungsunternehmens dankte ihr für ihre hervorragende Arbeit und wünschte ihr alles Gute für die Zukunft.



Quelle: degewo

Christoph Beck und Kristina Jahn

Weitere Informationen:
www.degewo.de



Quelle: Elke Brochhagen

Essens Oberbürgermeister Thomas Kufen (r.) und Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski unterzeichnen den Kooperationsvertrag

Flüchtlingsunterbringung Neue Kooperation in Essen

Der Zustrom von Flüchtlingen stellt die Stadt Essen vor Herausforderungen. Zum Jahresende 2015 waren in Essener Einrichtungen rund 4.200 Flüchtlinge untergebracht, aktuell sind es rund 4.600. Monatlich erwartet die Stadt für das Jahr 2016 die Zuweisung von mindestens 700 neuen Asylbewerbern. Die Stadt Essen und die Allbau AG haben nun ihre Absicht, eine Wohnungsvermittlungsagentur für Flüchtlinge einzurichten, schriftlich festgehalten. Die beiden Partner wollen in den nächsten zwei Jahren insgesamt 2.000 Wohnungen für 4.000 Flüchtlinge zur Verfügung stellen.

Kernziele der Kooperation sind die gemeinsame Mieterauswahl und die Wohnungsakquise. Durch die Beratung der Allbau AG soll die Umsetzungsgeschwindigkeit erhöht werden. Die potenziellen Mieter sollen zukünftig direkt in den Unterkünften ermittelt werden. Daran werden bald vier Teams arbeiten, die jeweils durch Mitarbeiter der Stadt und des kommunalen Wohnungsunternehmens besetzt sind und außerdem Unterstützung durch landessprachliche Übersetzer zur Seite gestellt bekommen.

Weitere Informationen:
www.allbau.de

FORDERUNGSMANAGEMENT

Zweite Chance für Mietschuldner

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH setzt zur Unterstützung von Mietschuldnern auf persönliche Begleitung und Lebenshilfe. Forderungsmanagement, Sozialarbeiter und künftig auch freie Berater arbeiten daran, soziale Probleme ihrer Mieter aufzudecken und zu bewältigen, Zahlungsrückstände zu verringern und Räumungen zu verhindern.

Seit 1995 unterstützt das Wohnungsunternehmen Mieter, die aus eigener Kraft nicht in der Lage sind, ihre persönlichen Probleme zu lösen. Dazu kooperiert es eng mit Schuldnerberatungs- und sozialen Einrichtungen, dem Hanse-Jobcenter sowie psychologischen Diensten

und bringt die Mieter mit diesen in Kontakt. Gemeinsam wird dann nach Wegen gesucht, um die Mietrückstände möglichst außergerichtlich abzubauen, zum Beispiel durch Tilgungspläne oder Ratenzahlungen. Wenn sich abzeichnet, dass es die beste Lösung ist, in eine kleinere Wohnung umzuziehen, die zu den Lebensumständen passt, unterstützt das Unternehmen seine Mieter dabei, den Wohnungswechsel zu organisieren.

Weitere Informationen:
www.wiro.de

Trauer um langjährigen Verbandsdirektor



Quelle: vdw Niedersachsen Bremen

Prof. Dr. Dr. h.c. **Helmut Jenkis** ist im Januar 2016 im Alter von 88 Jahren verstorben. Er war von 1966 bis 1991 Direktor des Verbands der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. Vor seiner Zeit als Verbandsdirektor fungierte er als Revisionsassistent beim VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. Im Laufe seiner Karriere war er außerdem als Wohnungsbauberater in

europäischen und außereuropäischen Ländern tätig.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen würdigte das Lebenswerk von Professor Jenkis 1989 mit der Verleihung der Victor-Aimé-Huber-Medaille.



Weitere Informationen:
www.vdw-wohnen.de

Ranking

Deutschlands beste Arbeitgeber

Die SAGA GWG gehört in der Kategorie Dienstleistungen zu den zehn besten Arbeitgebern des Landes – so lautet ein Ergebnis einer Untersuchung mit mehr als 70.000 Urteilen von Mitarbeitern zu ihrem eigenen Unternehmen. Damit hat sich das kommunale Unternehmen im Vergleich zum Vorjahr um zehn Plätze verbessert.

„Für SAGA GWG gehört es seit langem zur lebendigen Unternehmenskultur, ein wertschätzendes und vorurteilsfreies Arbeitsfeld zu bieten“, sagte Dr. Thomas Krebs, Sprecher des SAGA-GWG-Vorstands. Ein 50%iger Frauenanteil in der Führungsebene, umfassende Aus- und Weiterbildungsangebote sowie die Unterstützung der Mitarbeiter bei der Vereinbarkeit von Familie und Beruf seien Ausdruck des Selbstverständnisses des Unternehmens. Für das Ranking ermittelte Focus in Zusammenarbeit mit Xing und Kununu die 1.000 besten Arbeitgeber mit mehr als 500 Mitarbeitern aus insgesamt 22 Branchen. Die repräsentative Befragung, die vom Hamburger Marktforschungsinstitut Statista durchgeführt wurde, basiert auf Urteilen von Mitarbeitern aus allen Hierarchie- und Altersstufen.



Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

BFW – Deutscher Immobilien Kongress 2016



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
veranstaltung@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

Deutschland jetzt gestalten!

28. April 2016: Römischer Hof, Unter den Linden 10, 10117 Berlin

Seit 70 Jahren sind die BFW-Mitgliedsunternehmen Motor der Immobilienwirtschaft.

Welche Rolle spielt der Mittelstand heute hinsichtlich der Herausforderungen, vor denen unsere Gesellschaft steht? Wie sehen praxisnahe Lösungen aus? Was sind die aktuellen Entwicklungen in Baurecht, Mietrecht und Bautechnik? Profitieren Sie vom direkten Austausch zwischen Politik und Praxis – und feiern Sie anschließend mit uns Jubiläum!

Buchen Sie jetzt online unter: www.bfw-bund.de

**Save the Date:
28. April 2016**

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Haftungsrisiken von Unternehmensleitern in der Krise

Auch genossenschaftliche oder kommunale Wohnungsunternehmen, die vermeintlich sicheren „Betongoldunternehmen“, sind vor Krisen nicht gefeit. Häufig sind die Probleme „hausgemacht“, weil das Controllingssystem des Unternehmens nur mangelhaft eingerichtet ist, nicht angemessen gesteuert wird oder schlicht, weil unsolide gewirtschaftet wird.

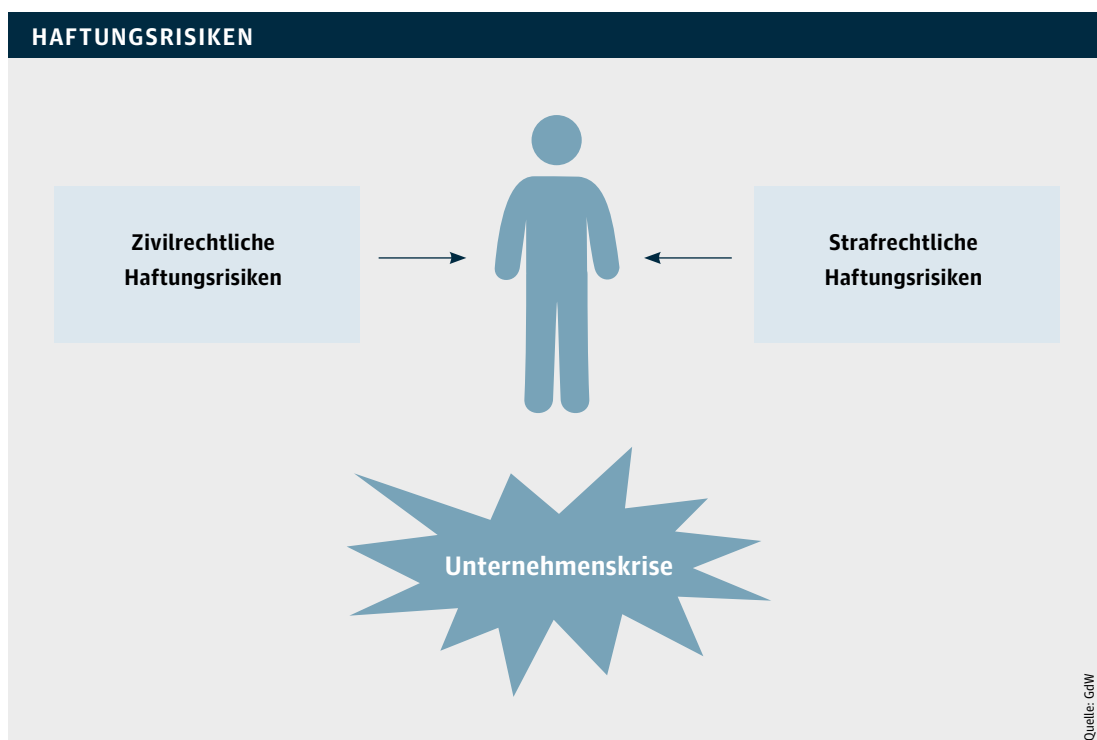


Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand
Vorstandsmitglied
BBU und VSWG
Berlin, Dresden

Den Leitungsebenen obliegt eine Vielzahl von Pflichten, deren genaue Kenntnis und deren Befolgen im komplexen Tagesgeschäft immer schwieriger geworden ist. Jüngst ergangene Urteile und Gesetze zeigen eine Tendenz auf, wonach Gesellschafter und Gläubiger in einer akuten Un-

ternehmenskrise den Unternehmensleiter – selbst im Routinegeschäft – auch persönlich in die Pflicht nehmen. Die Versicherungen haben darauf reagiert, denn heute gehören D&O-Versicherungen auch im Mittelstand zum Standard. Die Verantwortung, die auf einem Geschäftsleiter in einer Unternehmenskrise lastet, ist hoch. Der Geschäftsleiter kämpft z. B. damit, dass die liquiden Mittel nicht mehr zur Begleichung der laufenden Verbindlichkeiten seines Unternehmens ausreichen. In der Praxis ist es schwierig, den Übergang von der bloßen Zahlungsstockung zur Zahlungsunfähigkeit zu erkennen. Geschäfts-

partner üben Zahlungsdruck aus, Banken drohen mit Kündigung und die Mitarbeiter müssen informiert werden. Manche Handlungen, die im Routinebetrieb folgenlos sind, sind in der Krise, gar in der Insolvenz, anders zu beurteilen. Zivil- und auch strafrechtliche Haftungsrisiken des Geschäftsleiters erhöhen sich mit dem Eintritt der Zahlungsunfähigkeit. Ist ein Insolvenzverwalter bestellt, prüft dieser natürlich auch mögliche Haftungsansprüche gegen den Unternehmensleiter, denn sein Ziel ist es, die Insolvenzmasse zu vergrößern. Daraus folgt: Die Leitungsorgane müssen ihre persönlichen Haftungsrisiken und



Handlungsoptionen kennen, wenn ihre Unternehmen ins Trudeln geraten.

Grundsätze der Haftung

Haftung entsteht, wenn eine haftungsbegründende Pflicht verletzt worden ist. Der dem Unternehmensleiter gesetzlich und vertraglich definierte übertragene Pflichtenkreis muss klar sein, der Umfang der Verantwortung deutlich. Es macht einen Unterschied, ob jemand Mitglied eines Kollegialorgans ist oder ob er als Alleingeschäftsführer agiert.

Haftungsmaßstab ist die Sorgfalt eines ordentlichen, gewissenhaften Geschäftsleiters. Keine Pflichtverletzung liegt vor, wenn der Geschäftsleiter bei seiner unternehmerischen Entscheidung vernünftigerweise annehmen darf, auf Grundlage angemessener Informationen zum Wohle der Gesellschaft zu handeln. Dieser im Aktiengesetz seit 1995 verankerte Rechtssatz beruht auf der sog. Business Judgement Rule. Der Unternehmensleitung soll ein weiterer Handlungsspielraum zugewilligt werden, ohne den unternehmerische Tätigkeit nicht denkbar ist.

Das zivilrechtliche Haftungsrecht unterscheidet zwischen der Innenhaftung wegen der Verletzung des Pflichtenkreises gegenüber dem Unternehmen selbst und der Außenhaftung wegen der Verletzung des Pflichtenkreises gegenüber Dritten. Nach einer aktuellen Statistik von Versicherungen, die D&O-Versicherungen anbieten, liegt das Verhältnis von Innen- zu Außenhaftungsfällen bei 90:10!

Außenhaftung

Vertragliche Haftungstatbestände können sich z. B. aus der Übernahme von Bürgschaften ergeben, vertragsähnliche Haftungstatbestände (§ 311 III S. 2 BGB) aus der schuldhaften Verletzung einer Pflicht, wie einer Auskunftspflicht. Rechtsschein-Haftungstatbestände wären möglich, wenn ein Geschäftsführungsorgan nicht ausdrücklich erkennbar zeigt, dass er im Namen der Gesellschaft tätig wird.

BUSINESS JUDGEMENT RULE

Die Business Judgement Rule stellt Vorstände und Aufsichtsräte einer AG gemäß §§ 93 Abs. 1 Satz 2, 116 Satz 1 AktG unter bestimmten Voraussetzungen haftungsfrei, obwohl ein Schaden aufgrund unternehmerischer Entscheidungen entstanden ist. Diese Haftungsprivilegierung wird heute auch für Geschäftsführer einer GmbH angewendet.

Gesetzliche Haftungstatbestände beruhen auf Deliktsrecht, also der Vornahme unerlaubter Handlungen (§ 823 II i. V. m. Schutzgesetz, § 826 BGB). Eine Vielzahl der Vorschriften, die für Unternehmensleiter gelten, stellen Schutzgesetze i. S. d. § 823 II BGB dar. Bei vorsätzlichem oder fahrlässigem Verstoß gegen das Schutzgesetz macht sich ein Geschäftsführungsorgan nicht nur persönlich haftbar, sondern häufig auch strafbar. Ein besonders wichtiges Schutzgesetz, dessen Verletzung zu einer Außenhaftung führt, ist § 15 a I InsO (Insolvenzantragspflicht/Insolvenzverschleppung). Das Geschäftsführungsorgan einer kommunalen Gesellschaft oder Genossenschaft muss gem. § 15 a I InsO ohne schuldhaftes Zögern, spätestens jedoch drei Wochen nach Eintritt der Zahlungsunfähigkeit gem. § 17 InsO und/oder Überschuldung gem. § 19 InsO der Gesellschaft, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragen.

Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens hat keinen Einfluss auf die Organstellung der Geschäftsleitung. Er kann auch im laufenden Insolvenzverfahren gemäß § 38 GmbHG durch die Gesellschafterversammlung abberufen werden oder sein Amt niederlegen. Der Insolvenzverwalter hat keine Kompetenz zur Abberufung der Geschäftsleitung, aber die Befugnisse der Geschäftsführung werden reduziert auf den sog. insolvenzfreien Bereich.

Ein weiteres wichtiges Schutzgesetz bildet § 266a StGB, die Haftung wegen der Vorenthaltung von Sozialversicherungsbeiträgen, wenn die Geschäftsleitung die Sozialbeiträge nicht mehr abführt aufgrund fehlender Liquidität. Das Gleiche gilt für §§ 69, 34 AO, welche die Haftung für die Nichtabführung von Lohn- und Umsatzsteuer eines Unternehmens bergen.

Gelegentlich kommen darüber hinaus Haftungsfälle vor, die im Zusammenhang mit Betrugs- und Untreuevorwürfen (§§ 263 bis 266b StGB) sowie mit Insolvenzstraftaten (§§ 283 bis 283 d StGB) stehen.

Innenhaftung

Bei der Innenhaftung handelt es sich um die Haftung des Geschäftsleiters gegenüber dem eigenen Unternehmen, d. h. die Gesellschaft geht gegen ihren Unternehmensleiter vor. Leitende Organe haften ihrem Unternehmen für Schäden, die durch schlichte Managementfehler oder durch schuldhaft Pflichtenverletzungen entstanden sind. Diese Haftung ist persönlich und unbeschränkt. Sie erstreckt sich auf das gesamte Vermögen und beruht auf Verletzungen der allgemeinen Pflicht zur sorgsam, ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführung (§ 93 AktG, § 43 GmbHG, § 34 GenG), aber auch auf Verstößen gegen ▶



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





gesetzlich geregelte Einzelpflichten. Mehr als zwei Drittel aller Ansprüche betreffen die Innenhaftung. Besonders risikoreich ist die hier herrschende Beweislastumkehr. Üblicherweise muss ein Anspruchsteller seine Schadenersatzforderung begründen und beweisen, zwischen Unternehmen und ihren Organen gilt aber das Prinzip der Beweislastumkehr. Ist eine Pflichtverletzung streitig, so muss der Beklagte, also der Geschäftsführer, nachweisen, dass er sorgfältig gehandelt hat und keine Pflichtverletzung vorliegt. Ist die streitige Pflichtverletzung gravierend, stellt das Unternehmen seinen Geschäftsleiter häufig sofort frei. Damit hat dieser keinen Zugang mehr zu möglicherweise entlastenden Unterlagen.

Die Anforderungen an die Sorgfaltspflicht sind individuell. Sie unterscheiden sich je nach Branche, Unternehmensgegenstand, Größe des Unternehmens und - ganz wesentlich - nach der jeweiligen konkreten Situation.

Lediglich in zwei Fällen ist die Haftung ausgeschlossen, zum einen, wenn die Handlung, die den Schaden verursacht hat, auf einem Gesellschafterbeschluss beruht, zum anderen, wenn das gesetzlich verankerte Haftungsprivileg, die sog. Business Judgement Rule (siehe Kasten auf S. 71), greift. Will ein Unternehmensleiter dieses Privileg in Anspruch nehmen, so trägt er für das Vorliegen der Tatbestandsmerkmale die Beweislast.

Die Innenhaftung wird unterteilt in drei Kategorien von Verschulden, beruhend auf Organisations- Auswahl- und Überwachungsfehlern. Folgende typische Fälle können Haftpflichtansprüche der Gesellschaft oder Genossenschaft gegen ihren Geschäftsführer oder Vorstand auslösen:

- Nichteinhaltung von Satzungsbestimmungen und mangelnde Kontrolle von Satzungsverstößen,
- Fehleinschätzung von Unternehmensrisiken, Versäumnis, ein funktionierendes Risikomanagement zu errichten, Fristversäumnisse,
- lückenbehaftete Arbeitsanweisungen sowie mangelhafte Organisation von Betriebsabläufen,
- Bauaufträge: Fehler bei Befolgung oder Durchführung von Vergabeverfahren (Stückelung von Aufträgen, Auswahl des Dienstleisters hinsichtlich seiner Kompetenz und Verlässlichkeit der Leistungserbringung, Budgetplanung, Realisierungszeitrahmen),
- Zusammenarbeit der Bereiche Technik und Finanzen: Effizienzverluste wegen fehlender Kontrollmechanismen bei abteilungsübergreifender Auftragsabwicklung,
- Inanspruchnahme ungünstiger Kreditmittel und Ausgabe von Bürgschaften ohne Gesellschafterbeschluss,
- unzureichende Finanzierungsmaßnahmen,
- Nichtinanspruchnahme von Fördermöglichkeiten oder Falschverwendung von Fördermitteln,
- Immobilienerwerb: Investitionsentscheidungen ohne angemessene Berücksichtigung der Marktlage,
- Immobilien- bzw. Anteilsverkauf unter Wert,
- Immobilien-/Beteiligungserwerb ohne vorherigen Due Diligence,
- unzureichende Liquiditätskontrolle, mangelnde Sicherung liquider Mittel gem. § 64 S. 1 GmbHG, §§ 92 II S. 1, 93 II S. 1 AktG, § 34 III Nr. 4 GenG,
- Verstoß gegen Kapitalerhaltungspflicht, §§ 43 III i. V. m. 30, 31 GmbHG,

- verfrühte Stellung des Insolvenzantrages,
- Zahlung an Gläubiger nach Insolvenzreife (§ 64 S. 1 GmbHG, §§ 92 II, 93 II S. 1 AktG und § 34 III Nr. 4 GenG),
- existenzvernichtender Eingriff (z. B. Zahlung an den Gesellschafter).

Zusammenfassung

Das persönliche Haftungsrisiko eines Geschäftsführers, dessen Unternehmen sich in der Krise befindet, wird unterschätzt. Es ist hoch. Die Praxis hat gezeigt, dass die von einer Krise betroffenen Geschäftsführer häufig nicht wissen, welche Haftungsgefahren ihnen persönlich drohen.

Die Geschäftsführung muss sich absichern, sie muss sich laufend über die wirtschaftliche Entwicklung ihrer Gesellschaft ein Bild machen. Es ist z. B. wichtig, rechtzeitig ein Insolvenzverfahren zu beantragen. Damit hält ein Geschäftsleiter Schaden von sich und den Gläubigern des Unternehmens fern. Häufig ist es günstig, schon bei drohender Zahlungsunfähigkeit einen Insolvenzantrag zu stellen, dies erlaubt eher eine rechtzeitige Sanierung. Die Geschäftsleitung muss die Gesellschafter zeitnah und umfassend über die Krise informieren, mehrere Unternehmensleiter müssen sich gegenseitig informieren und überwachen. Auch die Gläubiger müssen informiert werden. Für all diese Verpflichtungen obliegt der Geschäftsleitung eine erhöhte Dokumentationspflicht.

 Weitere Informationen:
www.pruefungsverbaende.de

Cloud Computing als Basis von Effizienzgewinnen in der Wohnungswirtschaft

Effizienz-Chancen durch Mobilität

Welche Vorteile kann Cloud Computing bringen und welche Risiken sind damit verbunden?

Diese Frage beschäftigt aktuell auch Immobilienunternehmen, denn die Cloud ist eines der zurzeit am intensivsten, häufig auch kontrovers diskutierten IT-Themen. Während Befürworter von cloud-basierten Lösungen einen unaufhaltsamen Trend sowie praktische und ökonomische Vorteile sehen, dominieren bei anderen Marktteilnehmern Befürchtungen wegen möglicher Sicherheitsrisiken.

Quelle: Promos



Jens Kramer
Geschäftsführer
PROMOS Consult GmbH
Berlin

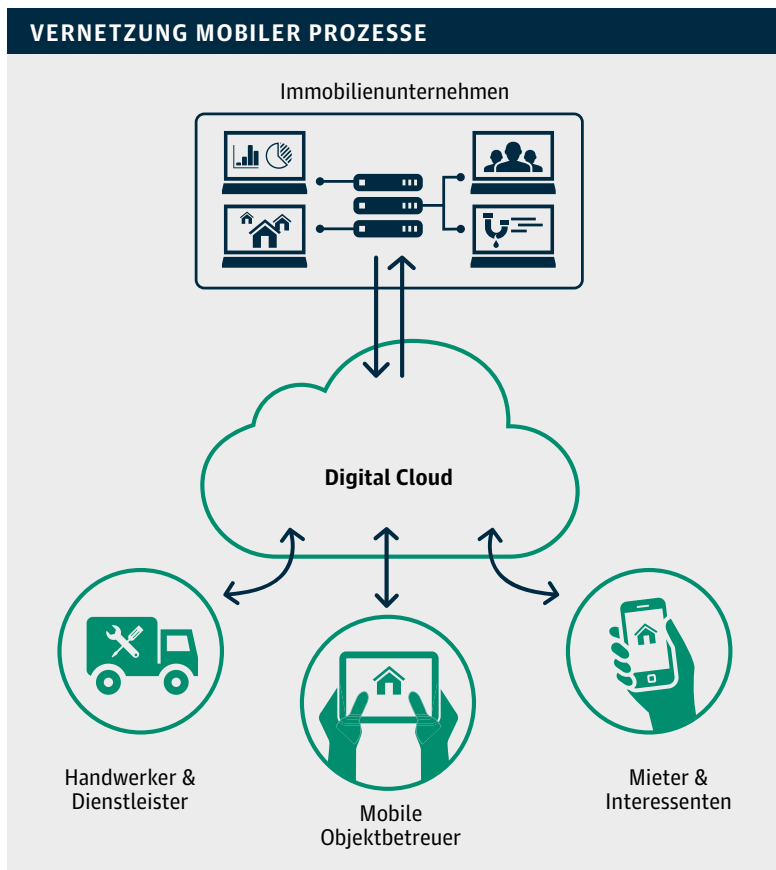
Ob und in welcher Form Cloud Computing vorteilhaft sein kann, lässt sich nicht pauschal beantworten, sondern hängt in starkem Maße vom Geschäftsmodell des Unternehmens und von dessen Anforderungen ab. Eine intensivere Auseinandersetzung mit der Materie lohnt aber in jedem Fall. Denn wer frühzeitig eine auf das eigene Unternehmen abgestimmte Cloud-Strategie entwickelt, erspart sich unnötige Kosten und Zeitverluste, die sich ergeben können, wenn ungeeignete Cloud-Lösungen später aufwendig an die tatsächlichen Bedürfnisse des Unternehmens angepasst werden müssen.

Public, Private oder Hybrid Cloud?

Grundsätzlich stehen zwei verschiedene Cloud-Modelle zur Verfügung. Bei der Public Cloud werden Services von externen Anbietern genutzt, die sich theoretisch an jedem beliebigen Standort befinden können. Diese Lösung erfordert seitens der betreffenden Unternehmen den geringsten Aufwand für die Schaffung einer eigenen Cloud-Infrastruktur, da kein eigenes Rechenzentrum erforderlich ist. Dadurch ist jedoch eine besonders starke Abhängigkeit von externen Partnern gegeben; zugleich sind bei diesem Modell auch die Herausforderungen im Bereich des Datenschutzes am größten. Der Bezug von Services aus der Public Cloud ist vor allem dann interessant, wenn

Unternehmen Services für einen relativ kleinen Nutzerkreis benötigen, sodass es relativ teuer wäre, diese Services selbst anzubieten. Auch die mangelnde interne Verfügbarkeit notwendiger Storage- und Netzwerk-Kapazitäten ist ein häufiges

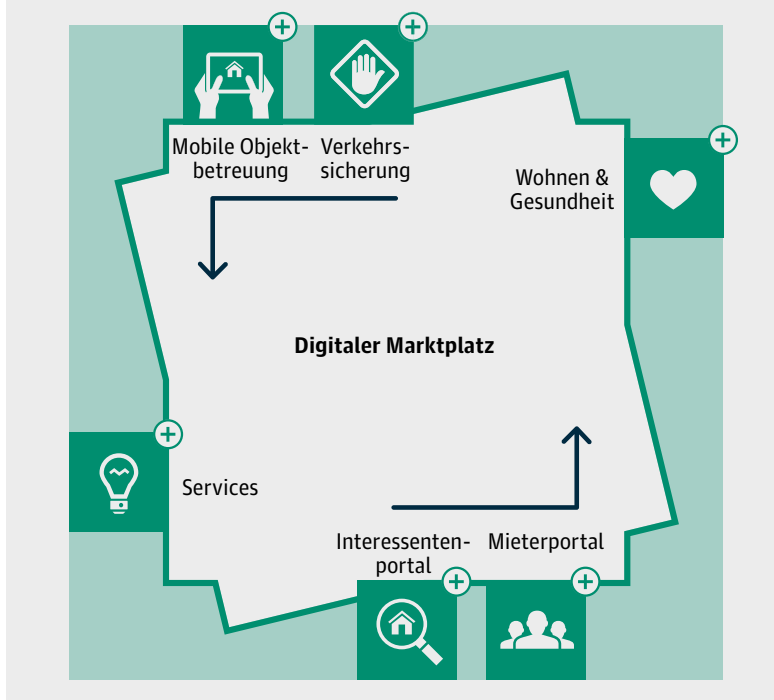
Motiv für die Nutzung einer Public Cloud. Das konträre Modell dazu ist die Private Cloud, bei der das Unternehmen sämtliche IT-Services inklusive Infrastrukturen und Virtualisierungstechniken im eigenen Rechenzentrum betreibt. Der ►



Eine intelligente Vernetzungslösung für mobile Prozesse verbindet alle Beteiligten rund um das professionelle Immobilienmanagement auf einer gemeinsamen Plattform, auf der sich die Kommunikation einfach und effektiv gestaltet

Quelle aller Grafiken: Promos

DIGITALER MARKTPLATZ ALS BASIS INDIVIDUELLER DIENSTE



Wie bei einem Shop-in-Shop-System bildet der digitale Marktplatz die Basis für alle individuellen Dienste und Anwendungen

notwendige technische Aufwand ist dabei deutlich größer – aber auch die Unabhängigkeit von externen Partnern.

In der Praxis entscheiden sich viele Unternehmen jedoch nicht strikt für eine der beiden Lösungen, sondern bevorzugen Hybrid Clouds, die Elemente beider Modelle miteinander verbinden. Gerade weil die Grenzen zwischen beiden Modellen in der Praxis oft fließend sind, sollten Unternehmen ihre Anforderungen und die technische Umsetzung sorgfältig planen und dabei insbesondere die für ihre eigene Geschäftstätigkeit kritischen Prozesse im Blick behalten. Der Erfahrungsaustausch mit anderen Branchenteilnehmern und die Begleitung durch einen erfahrenen Berater können dabei wichtige Impulse geben und für eine möglichst realistische Erwartungshaltung sorgen.

Immobilienunternehmen schätzen flexible Zugriffsmöglichkeiten

Das Hauptargument für die Nutzung von Cloud Computing sind Effizienzgewinne bei den unternehmensinternen Prozessen. An erster Stelle steht dabei die Möglichkeit, zu jeder Zeit und von jedem Standort aus auf die in der Cloud gespeicherten Daten zugreifen zu können. Gerade dieser Aspekt stellt für Immobilienunternehmen oft den wichtigsten Vorteil beim Cloud Computing dar. Das gilt sowohl für Gesellschaften, die

selbst größere Immobilienbestände verwalten, als auch für immobiliennahe Dienstleister, die ihre Kunden und deren Objekte an unterschiedlichen Standorten betreuen. Beide Arten von Geschäftsmodellen erfordern es häufig, dass Mitarbeiter von unterwegs aus Zugriff auf die unternehmensinterne IT-Infrastruktur haben, so dass eine Cloud-Lösung hier den Zeitaufwand und den Bedarf an interner Kommunikation spürbar reduzieren kann.

Auch Deutschlands führendes börsennotiertes Immobilienunternehmen Vonovia SE (vormals Deutsche Annington Immobilien SE) sieht großes Potenzial in der Vereinfachung ihrer Massenprozesse und entschied sich für die Einführung mobiler Prozesse mit Hilfe der Vernetzungslösung easysquare von PROMOS consult.

Nach dem Zusammenschluss mit der GAGFAH zählt Vonovia 370.000 Wohnungen in ganz Deutschland und beschäftigt derzeit über 6.000 Mitarbeiter. Der Fokus des Unternehmens liegt besonders auf nachhaltiger Bestandsoptimierung und effizienter Bewirtschaftung. Vonovia versteht sich als Ansprechpartner und Dienstleister, der seinen Mietern kundenorientierten Service rund ums Wohnen bietet. Um nah am Kunden und an den Beständen zu sein, stattete das Unternehmen über 3.000 Außendienstmitarbeiter mit iPads und der offlinefähigen Applikation aus. Sämtliche mobile Tätigkeiten der Außendienst-

mitarbeiter, wie z. B. Vor-Ort-Begehungen, Mängelerfassungen, Verkehrssicherung oder Handwerksleistungen, werden damit digital unterstützt. Alle Prozessbeteiligten werden mit Hilfe der gemeinsamen Plattform einfach und effizient einbezogen. Die easysquare-Plattform ist eine SAP-zertifizierte mobile Lösung mit nativer iOS-App für die Immobilienwirtschaft. Digitale Formulare bilden das Kernelement der App und ermöglichen es jedem Beteiligten, Tätigkeiten jederzeit und von überall auszuüben. So sorgen die Außendienstmitarbeiter dafür, dass die Anliegen der Mieter zeitnah, unkompliziert und zuverlässig erledigt werden. Die mobilen Mitarbeiter haben neben dem o. g. iPad und einem Mobiltelefon keine weitere Rechentechnik im Einsatz. Vonovia betreibt das System inhouse im eigenen Rechenzentrum.

Potenzial mobiler Endgeräte optimal nutzen

Durch die Verwendung mobiler Endgeräte in Kombination mit einer entsprechenden Softwarelösung können die Prozessdurchlaufzeiten z. B. bei Wohnungsabnahmen um mehr als 50% verringert werden. Das ist das Ergebnis einer Studie, die im Rahmen einer Masterarbeit an der Fachhochschule Brandenburg durchgeführt wurde.

Die enorme Zeitersparnis lässt sich im Wesentlichen auf drei Gründe zurückführen. Wichtige Stammdaten, die bei der Wohnungsabnahme benötigt werden, stehen in digitalen Formularen auf dem mobilen Endgerät bereits zur Verfügung, während sie bei Papierformularen i. d. R. erst manuell eingetragen werden müssen. Der zweite Grund ist, dass die Datenerfassung vor Ort durch die Verwendung von Mobilgeräten und digitalen Formularen erheblich erleichtert wird. Z. B. können die vier Schritte der Vorabnahme mittels hinterlegter Kataloge zur Mehrfachauswahl von Zuständen und Maßnahmen sowie durch Nutzung eines Fotoeditors parallel durchgeführt werden. Die größte Zeitersparnis wird allerdings bei der Nachbereitung realisiert. Im herkömmlichen Verfahren dauerten die Übertragung der gewonnenen Daten ins ERP-System und die Archivierung insgesamt rund 20 Minuten. Bei der mobilen Wohnungsabnahme entfällt der Aufwand für die manuelle Archivierung dagegen komplett, weil die vor Ort erfassten Daten gleich automatisch über das in einer Cloud liegende ERP-System übernommen werden.

Angesichts des erheblichen Effizienzgewinns wird sich der Einsatz mobiler Geräte mit entsprechenden Softwarelösungen in der Wohnungswirtschaft immer stärker durchsetzen. Die starke

Verbreitung von Smartphones und Tablet-PCs bietet Potenziale, die mittels entsprechender cloud-basierter Softwarelösungen erschlossen werden können, ohne zusätzliche IT-Strukturen schaffen zu müssen. Statt eines einmaligen hohen Investitionsaufwandes fallen lediglich gut kalkulierbare monatliche Kosten für die in der Cloud angemietete Software an.

Gut skalierbar

Auch die Skalierbarkeit der in der Cloud genutzten Dienste ist ein wichtiges Argument. Denn cloud-basierte Lösungen können mit dem Immobilienportfolio bzw. mit dem betreuten Kundenstamm „mitwachsen“, ohne dass mit dem Überschreiten bestimmter Kapazitätsgrenzen umfangreiche Investitionen in neue IT-Systeme und Softwarelösungen notwendig werden. Auch die Tatsache, dass die eigenen personellen Ressourcen im Bereich IT mit Cloud Computing in überschaubarem Rahmen gehalten werden können und dennoch stets entsprechendes Know-how auf dem neuesten Stand der Technik zur Verfügung steht, ist für viele Immobilienunternehmen attraktiv, weil sie sich so stärker auf ihr Kerngeschäft fokussieren können. So werden z. B. bei der Vonovia die mobilen Anwendungen innerhalb des Formularservicedienstes federführend von nur zwei Mitarbeitern aus der IT selbst entwickelt.

BEGRIFFLICHKEITEN

Cloud Computing:

Arbeiten mit Software und Zugriff auf Daten, die nicht auf dem lokalen Rechner installiert beziehungsweise gespeichert sind

Public Cloud:

Cloud-Lösungen, die komplett auf Services und Infrastrukturen externer Partner setzen

Private Cloud:

Cloud-Lösungen, die in eigenen Rechenzentren der jeweiligen Nutzer vorgehalten werden

Hybrid Cloud:

Verbindung von Elementen von Public Cloud und Private Cloud

Kritische Erfolgsfaktoren

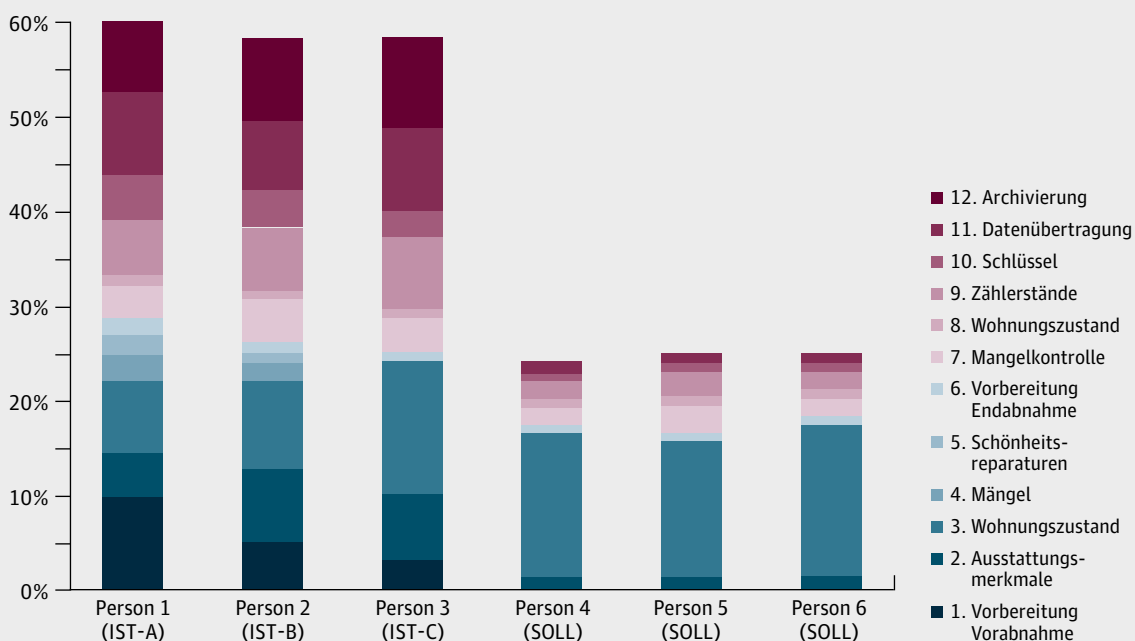
Kritische Erfolgsfaktoren beim Einsatz von Cloud Computing sind insbesondere die Abhängigkeit vom jeweiligen Cloud-Anbieter, seiner fachlichen Kompetenz und nicht zuletzt auch von dessen wirtschaftlicher Solidität sowie die Zuverlässigkeit und die Kapazität der verfügbaren Internetverbindungen. Dazu kommen eventuell notwendige Anpassungen von eigenen Prozessen

an die in der Cloud genutzte Software. Durch eine professionelle Beratung und Begleitung lassen sich derartige Kompatibilitätsprobleme jedoch meist lösen. Sicherheitsrisiken im Hinblick auf den Datenschutz sind vor allem dort relevant, wo Daten im Ausland gespeichert werden und die Datenschutzbestimmungen des betreffenden Landes nach deutschem Recht unzureichend sind. Ausfallrisiken aufgrund von Hardwareproblemen, Stromausfällen und dergleichen können beim Cloud Computing dagegen durch Redundanz und unterbrechungsfreie Stromversorgung weitestgehend reduziert werden.

Fazit

Insgesamt betrachtet, bietet Cloud Computing vor allem für diejenigen Immobilienunternehmen interessante Vorteile, die Wert auf eine flexibel nutzbare und erweiterbare IT-Infrastruktur legen – sei es, weil sie in ihrem Alltagsgeschäft auf dezentrale Zugriffsmöglichkeiten angewiesen sind oder weil sie in starkem Maße wachsen wollen. Vorausgesetzt, der „Umzug in die Cloud“ basiert auf einer soliden, an die Bedürfnisse des Unternehmens angepassten Cloud-Strategie und wird systematisch – ggf. unter Hinzuziehung externer Experten – umgesetzt, dann erschließen sich damit Effizienz- und Wachstumspotenziale, die ohne Nutzung der Cloud kaum erreichbar sein dürften. ■

EINSPARPOTENZIAL BEI MOBILER WOHNUNGSABNAHME



Testergebnisse der Studie „Entwicklung eines Softwareproduktes anhand evaluierter Prozessdaten der Immobilienbranche zur Durchführung des Wohnungsabnahmeprozesses auf Basis einer mobilen Vernetzungslösung“

Beratung bei einer Softwareumstellung

Analyse, Kommunikation und Changemanagement

Seit über 20 Jahren arbeitet die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG Braunschweig mit dem wohnungswirtschaftlichen System GES der Aareon AG. Mehrfach wurde seitens des Mainzer Softwarehauses bereits angekündigt, dass sich der Produktlebenszyklus seinem Ende neigt. Deswegen hat der Vorstand in Braunschweig die Entscheidung getroffen, jetzt die Weichen für ein neues wohnungswirtschaftliches System zu stellen und dies mit professioneller Hilfe durch die VdW Bayern Treuhand begleiten zu lassen.



Quelle: Wiederaufbau



Quelle: VdW Bayern Treuhand

Interview mit Projektbeteiligten

„Wir hoffen auf eine noch bessere Funktionalität, die unsere Arbeit vereinfacht.“

Joachim Blätz (l.), Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG, und Gerald Pfretzschner, Prokurist der VdW Bayern Treuhand (r.), im gemeinsamen Gespräch über Chancen und Risiken bei der Softwareumstellung.

Wohnungsunternehmen lassen sich heute beraten, um die richtige Wahl bei einer neuen Software zu treffen. Worauf kommt es an?

Blätz: Es geht bei der Auswahl einer neuen Software darum, die größtmögliche Schnittmenge der fachlichen und technischen Anforderungen herauszufinden. Nach der getroffenen Auswahl ist das Thema Changemanagement das Wichtigste. Hierbei geht es um die Information und die Einbeziehung jedes einzelnen Mitarbeiters. Informatio-

nen, z. B. über den internen Newsletter, aber auch weitere Ideen zur Information der Mitarbeiter sind hierbei wichtige Faktoren.

Pfretzschner: Die Systeme gleichen sich heute sowohl in der Darstellung als auch in den Funktionalitäten sehr. Wichtig ist, dass die Mitarbeiter bei den Anbieterpräsentationen einen möglichst vergleichbaren Eindruck über die unterschiedlichen Systeme bekommen und dabei klar wird, wie das jeweilige System die Geschäftsprozesse künftig

unterstützen kann. Neben den hard facts kommt es bei einer so wichtigen Entscheidung auch immer auf den ersten Eindruck, ein gutes Gefühl der Mitarbeiter an, die später täglich mit dem System arbeiten müssen.

Welche Chancen werden sich mit einem neuen System ergeben?

Pfretzschner: Die GES ist ein System, das es nun seit mehreren Jahrzehnten auf dem Markt gibt und



Oliver Schmitz
Senior Consultant
VdW Bayern Treuhand
München

Die VdW Bayern Treuhand kam nach einem Vortrag von Gerald Pfretzschner, Geschäftsbereichsleiter Consulting und Prokurist der Treuhand, zum Themenbereich, wie bei einer wohnungswirtschaftlichen Softwareumstellung vorzugehen ist, ins Gespräch mit der Genossenschaft. Joachim Blätz, Vorstandsvorsitzender der Wiederaufbau: „Wir haben im Unternehmen viele kompetente und

erfahrene Mitarbeiter, aber dieses Projekt übersteigt in seiner Komplexität unsere gesammelte Kompetenz. Deswegen sollen uns auch erfahrene Berater bei der Produkt- bzw. Softwareauswahl unterstützen, mit klar definierten Projektabläufen entlasten und dieses Projekt gemeinsam mit uns gestalten.“

Was, wann, mit wem?

Eine Migration des wohnungswirtschaftlichen Systems GES ist eine sehr anspruchsvolle Aufgabe. Das haben die gemeinsamen Workshops als Kick off im Oktober 2015 bereits gezeigt. Die wichtigsten Kernprozesse, sprich, das Tagesgeschäft, wurden analysiert und das Augenmerk darauf gelegt,

nicht ohne Grund die am häufigsten verwendete wohnungswirtschaftliche Software auf dem deutschen Markt ist. Aber: Irgendwann müssen „alte Zöpfe“ abgeschnitten werden. Alle Systeme auf dem Markt entsprechen in der Ergonomie, also im Bedienkomfort und im Aussehen, dem aktuellen Entwicklungsstand. Die tägliche Arbeit wird sich um ein Vielfaches erleichtern und sicherlich auch beschleunigen lassen. Es wird die Möglichkeit geben, einige Arbeitsschritte vom System erledigen zu lassen und Automatismen einzurichten.

Eine der größten Schwächen der GES ist sicherlich, dass man mühsam eingegebene Daten und Informationen nur schwer wieder heraus bekommt, meist nur in Listenform über komplizierte Auswertungen und Reports. Das ist bei allen modernen Systemen besser gelöst. Themen wie Planung, Budgetierung, Controlling lassen sich in diesen Systemen deutlich besser abbilden. Aber auch normale Auswertungen können sich meist über einen einfachen Export nach Excel realisieren lassen. Dort können die Daten dann nach Belieben weiterbearbeitet werden.

Blätz: An einigen Punkten wird eine Umstellung bzw. ein Umlernen notwendig sein - z. B. wird das Verständnis des Buchens mit T-Konten wieder aktiviert. Aber im Endeffekt soll das neue System eine Erleichterung darstellen.

Wie ist Ihr Eindruck von der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG? Welche Erfahrungen konnten Sie in den Workshops sammeln?

Pfretzschner: Die Wiederaufbau tut aufgrund des umfangreichen Wohnungsbestands und der vielfältigen Geschäftsfelder gut daran, sich des Themas so frühzeitig anzunehmen. Vom Auswahlprozess eines Nachfolgesystems über die Ent-

scheidung und die sich anschließende Einführung ist es ein langer Weg, verbunden mit einer hohen Investition an Zeit und Kosten. Die VdW Bayern Treuhand, insbesondere der Gesamtprojektleiter Oliver Schmitz, unterstützt dabei.

Die von der Wiederaufbau eG bereits vor Projektbeginn vorgenommene Neuorientierung der Aufbauorganisation mit der Abbildung ihrer Prozesse in einem elektronischen Organisationshandbuch ist ein gutes Fundament, um darauf ein neues wohnungswirtschaftliches System einzuführen. Gerade in den zurückliegenden Workshops haben wir den Eindruck gewonnen, dass die Mitarbeiter mitziehen und die Bereitschaft an den Tag legen, diesen Aufwand zusätzlich zum Tagesgeschäft aufzubringen.

Entscheidend ist ferner, dass die Wiederaufbau ein sehr fortschrittliches Unternehmen ist, das klare Vorstellungen von der Zukunft hat. In den bisherigen Workshops haben wir erkannt, dass die Wiederaufbau auch heute schon ein sehr umfangreiches IT-System betreibt und die „klassische“ GES um zahlreiche Drittsysteme erweitert wurde. Das macht die Umstellung natürlich nicht einfacher und wir müssen bei der Auswahl des neuen Systems darauf achten, dass auch diese Funktionalitäten in Zukunft wieder verfügbar sind.

Welche Erwartungen haben Sie an eine neue Software und welche Chancen sehen Sie?

Blätz: Zuerst einmal hoffen wir auf eine noch bessere Funktionalität, die unsere Arbeit vereinfacht. Daneben möchten wir erreichen, dass unsere Prozesse weiter optimiert werden können. Hier bieten neue EDV-Lösungen das höchste Optimierungspotenzial. Außerdem wollen wir eine einfachere Anbindung von externen Systemlö-

welche Geschäftsvorfälle in einem bevorstehenden Auswahlprozess für eine neue Softwarelösung wichtig sind.

Auf dieser Grundlage hat die VdW Bayern Treuhand einerseits einen detaillierten Fragenkatalog zur schriftlichen Beantwortung durch die Systemhäuser erstellt und andererseits eine umfangreiche Zusammenstellung der durch die Systemhäuser live zu präsentierenden kundenindividuellen Geschäftsvorfälle erarbeitet. Dazu bekamen die Systemhäuser eine Vorbereitungszeit von vier bis fünf Wochen und die Möglichkeit, jederzeit Rückfragen zu stellen. Die Auswahl der Systemhäuser, welche sich präsentieren sollten, erfolgte aufgrund unserer Expertise und Empfehlung. Die von den ▶

sungen mit dem entsprechenden Datentransfer in beide Richtungen erreichen. Mit einer neuen Software stellen wir uns auch zukunftsfähiger auf, um der zunehmenden Digitalisierung unserer Welt zu begegnen und auf zukünftige Kundenwünsche und Ansprüche reagieren zu können.

So werden wir parallel zur ERP-Migration auch ein elektronisches Archiv einführen. Des Weiteren werden wir ein leistungsfähiges CRM-System installieren, um die Kommunikation mit unseren Kunden zeitgemäß zu gestalten. Auch Aufträge können durch diese systemseitige Unterstützung schneller abgearbeitet werden.

Wo sehen Sie die Risiken des Projektes und was sind die Chancen?

Blätz: Das größte Risiko besteht selbstverständlich in der falschen Auswahl des ERP-Systems, wobei ich davon überzeugt bin, dass wir durch die Unterstützung der VdW Bayern Treuhand und unser eigenes Know-how die richtige Wahl treffen werden. Ein wichtiger Punkt ist natürlich auch die Akzeptanz unserer Mitarbeiter, die sich auf diese Veränderung einlassen müssen und sich gleichzeitig bei der Produktauswahl konstruktiv eingebracht haben.

Eine große Chance sehe ich noch in der notwendigen Datenbereinigung. Diese werden wir als Erstes vor Start des Migrationsprojekts durchführen.

Vielen Dank für das Gespräch!

Die Fragen stellte Olaf Berger.



Weitere Informationen:
www.wiederaufbau.de und
www.vdwbayern-treuhand.de

Systemhäusern beantworteten Fragenkataloge wurden ausgewertet und dem Vorstand sowie der zweiten Führungsebene präsentiert. Die Präsentationstermine waren von den Geschäftsvorfällen bis hin zu einer vorgegebenen Tagesordnung einheitlich, so dass jeder der vier Softwareanbieter die gleichen Voraussetzungen vorgefunden hat.

Changemanagement

Bei solch einer unternehmensweiten Entscheidung ist es unbedingt empfehlenswert, die Mitarbeiter „mit in das Boot zu nehmen“. Gemeinsam mit dem Abteilungsleiter für Marketing, Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit der Wiederaufbau Braunschweig, Dshay Herweg, wurde ein Kommunikationsplan entworfen, über welche Meilensteine die Mitarbeiter informiert werden. Von der Gesamtleitung (ca. 100 Mitarbeiter) erhielten über 30 Mitarbeiter die Möglichkeit, fachbezogen an den jeweiligen Präsentationen der Softwarehäuser teilzunehmen. Die Belegschaft in solch einen Veränderungsprozess, bei dem sich Strukturen der Aufbau- sowie der Ablauforganisation ändern werden, einzubeziehen, ist die beste Lösung, die ein Wohnungsunternehmen wählen kann.

In Vorbereitung auf die Präsentationstermine wurde ein Bewertungsbogen für die Mitarbeiter entwickelt. Darin wurden z. B. Themen wie der Leistungsumfang für die tägliche Arbeit, die Übersichtlichkeit/der Bedienkomfort der Anwendung, der fachliche Inhalt sowie die möglichen Auswertungen zu den einzelnen wohnungswirtschaftlichen Kernprozessen abgefragt und durch die Mitarbeiter bewertet. Im Anschluss erfolgte eine Auswertung seitens der VdW Bayern Treuhand und die aufbereiteten Ergebnisse wurden allen Mitarbeitern präsentiert.

Ein weiteres Element, mit dem die Mitarbeiter in den Entscheidungsprozess einbezogen wurden, waren durch die Projektleitung moderierte Feedbackrunden. Im Anschluss an jeden einzelnen Präsentationstag gaben alle teilnehmenden Mitarbeiter ein Feedback ab. Auf Basis der ausgewerteten Feedbackbögen sowie der Feedbackrunden wurde vom Gesamtvorstand, den Führungskräften und den Mitarbeitern gemeinsam die Entscheidung getroffen, welche Systemanbieter in eine zweite Präsentationsrunde kommen sollen.

Das Prozedere der zweiten Präsentationsrunde war ähnlich wie im ersten Durchgang. Es wies spe-

zifischere Fragestellungen auf und wurde sechs Wochen später durchgeführt – alles in Allem ein zeitlich aufwendiges Vorgehen. Doch unter dem Gesichtspunkt, dass für die Mitarbeiter eine optimale Softwarelösung für ihr Tagesgeschäft – mit der Besonderheit, dass die Wiederaufbau auch eine Spareinrichtung ist –, gefunden werden soll, ist dies ein stabiles Fundament für die bevorstehende Umstellung auf eine neue Software.

Stand der Entscheidung

Zurzeit ist das Projekt an dem Punkt, dass Vertragsentwürfe vorliegen und beurteilt werden müssen. Hierbei wird die Wiederaufbau von der VdW Bayern Treuhand bei der fachlichen Prüfung der Vertragsentwürfe unterstützt, werden Stellungnahmen angefertigt und mit der Führungsmannschaft und den Systemanbietern besprochen.

Mit dem bevorstehenden Vertragsabschluss wird der erste große Meilenstein erreicht sein. „Erst dann kann die Detailplanung für die bevorstehende Migration erfolgen, die unterjährig im zweiten Halbjahr 2017 stattfinden soll“, betont Joachim Blätz. ■

Haufe Kongress für die Wohnungswirtschaft

Innovation erleben. Prozesse vereinfachen.
15. bis 17. Juni 2016 im Factory Hotel Münster

Jetzt informieren & anmelden
www.haufe.de/kongress-wohnungswirtschaft

HAUFE.



Preise Mietertaschenkalender 2017

Bei einer Abnahme**		Einzel- preis	Mehrpreis Vorsatzblatt*
bis	100 Stück	1,70 €	-
bis	300 Stück	1,65 €	0,38 €
bis	500 Stück	1,60 €	0,36 €
bis	1.000 Stück	1,57 €	0,33 €
bis	5.000 Stück	1,55 €	0,31 €
über	5.000 Stück	1,50 €	0,29 €

*inkl. Eindruck in schwarz. Pro zusätzliche Farbe: 29,10 €.
 Alle Preise zzgl. MwSt. Der Versand erfolgt frei Haus.
 ** bestellbar in 50er-Schritten

BESTELLUNG BITTE BIS ZUM 30.06.2016,
 die Auslieferung erfolgt Ende September.

DAS SUPERWAHLJAHR – MIT DEM MIETERTASCHENKALENDER 2017

Immer griffbereit. Der Mietertaschenkalender 2017 ist ein kompakter Kalender im Taschenformat und bietet Ihren Mietern alles aus einer Hand – von der Adressverwaltung bis zur Zeitplanung.

Immer eine runde Sache – mit informativen Tipps. Der Mietertaschenkalender 2016 dient nicht nur als Kalender, sondern enthält zusätzlich hilfreiche Fachbeiträge und Tipps rund um das Thema Wohnen.

Das Medium für tägliche Präsenz. Mit einem individuell gestalteten Vorsatzblatt sind Sie täglich präsent bei Ihren Mietern – 365 Tage im Jahr. Ab einer Bestellmenge von 100 Stück können Sie einen bleibenden Eindruck hinterlassen. Schicken Sie uns Ihr Firmenlogo und Ihre Texte gleich zusammen mit der Bestellkarte und wir gestalten Ihnen ein Vorsatzblatt, das Eindruck schafft.



Ja, ich bestelle den Mietertaschenkalender 2017

ohne Vorsatzblatt: Expl.**

mit Vorsatzblatt: Expl.**

Anzahl der Zusatzfarben:

Bitte senden Sie die Bestellung an:
 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
 Standort Hamburg
 Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg
 per Fax: **040 520103-12**
 oder per Mail: jana.schulz@haufe-newtimes.de
 Nach Auftragsingang erhalten Sie eine Auftragsbestätigung.

Lieferanschrift:

.....
 Firma

.....
 Kundennummer

.....
 Straße

.....
 PLZ / Ort

.....
 Name des Bestellers

.....
 Telefon/Telefax

.....
 E-Mail

.....
 Datum / Unterschrift

Interview mit Andreas Breitner

„Wie kann der Verband Trendsetter und Spürnase für Innovation und Entwicklung der Zukunft sein?“



Quelle: VNW

Seit Mitte 2015 ist Andreas Breitner Verbandsdirektor beim VNW - Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. Davor war der 49-Jährige von 2012 bis 2014 Innenminister des Landes Schleswig-Holstein. Mit der DW zieht er ein Resümee nach mehr als 250 Tagen.

Sie sind jetzt ein gut neun Monate im Amt. Wie geht es Ihnen? Ein kurzes Resümee?

Sehr gut. Ich habe in meinem ersten halben Jahr viele Hände geschüttelt und interessante Gespräche geführt, man kann sagen: Ich bin gut angekommen. Die Wohnungswirtschaft ist eine spannende Branche und hat ein überzeugendes Produkt: die bezahlbare Wohnung. Die wohnungswirtschaftlichen Welten im VNW sind aber sehr unterschiedlich.

Als Drei-Länder-Verband haben wir es gleichermaßen mit stark nachgefragten und schrumpfenden Wohnungsmärkten zu tun. Das ist eine interessante Aufgabe. Bisher läuft die Zusammenarbeit - auch mit Vertretern aus Politik und Wirtschaft - sehr gut.

Womit haben Sie nicht gerechnet?

Ich komme aus der Politik. Daher weiß ich, dass man immer mit allem rechnen sollte. An meine neuen Aufgaben bin ich unvoreingenommen herangegangen. Überrascht hat mich, wie stark das Thema „Flüchtlingsunterbringung“ schon die ersten Monate dominiert hat. Aber dies ist ja auch für die Wohnungswirtschaft eine große Aufgabe. Die Aufnahme, Unterbringung und Integration geht uns alle an.

Sie steigen in einer Phase in die Wohnungswirtschaft ein, in der eine große Anzahl an

erheblichen Aufgaben zu lösen ist. Darf ich Ihnen Schlagworte nennen und Sie geben ein kurzes Statement dazu ab?

Gerne!

Flüchtlingerunterbringung und Unterkünfte für Asylbewerber: Was können die Unternehmen im VNW leisten?

Die Verbandsunternehmen leisten schon jetzt viel. Sie haben in Norddeutschland tausende geflüchtete Menschen untergebracht. In Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein verschieben sie geplante Rückbauten, richten leer stehende Wohnungen wieder her und beteiligen sich an Gemeinschaftsunterkünften. Mit Projekten, wie z. B. dem „Probewohnen“ in Lübeck, bringen sie Menschen in reguläre Mietverhältnisse. In Hamburg ist vor allem das kommunale Unternehmen SAGA GWG sehr aktiv.

Neben dem Wohnraum spielt die Integration eine entscheidende Rolle. Die Wohnungsunternehmen im VNW engagieren sich seit Jahrzehnten intensiv in diesem Bereich. Mit eigenen Sozialarbeitern, Nachbarschaftstreffs, Veranstaltungen, Deutschkursen u. v. m. Viele Mitglieder bzw. Mieter unterstützen das Angebot ihrer Genossenschaft bzw. ihrer Wohnungsgesellschaft ehrenamtlich, so dass häufig ein Netzwerk von Nachbarn für Nachbarn entsteht. Die Verbandsunternehmen wissen, dass Integration der beste Weg zum sozialen Frieden im

Quartier ist. Sie werden sich weiterhin intensiv dafür einsetzen und damit einen hohen gesellschaftlichen Beitrag leisten.

Zukunft bezahlbares Wohnen: Neubau - aber wie und wie schnell?

Wichtiges Thema! Unsere Unternehmen stehen für bezahlbare Mieten. Ende 2014 lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten in Hamburg bei 6,19 €, in Mecklenburg-Vorpommern bei 4,92 € und in Schleswig-Holstein bei 5,24 €/m². Auch künftig wird bei den Verbandsunternehmen der Mensch im Mittelpunkt stehen und nicht die Rendite. Doch kaputt wirtschaften können sie sich auch nicht. In Hamburg z. B. sind die Grundstückspreise eindeutig zu hoch. Mit erforderlichen Architektenwettbewerben, Antragsstellungen etc. müssten die Unternehmen eine Nettokaltmiete von 12,50 €/m² ansetzen, um mit einer schwarzen Null rauszukommen. Das ist weder das, was wir uns unter „bezahlbar“ vorstellen, noch ist es wirtschaftlich.

Wir brauchen bessere Rahmenbedingungen. Gerade bei städtischen Grundstücken müssten die Verantwortlichen noch genauer hinschauen, wer da was bauen will. Nur dann können wir gemeinsam für bezahlbaren Neubau sorgen.

Das Tempo ist das zweite Thema. Wir erleben es, dass vom Bauantrag bis zur Baufertigstellung bis zu acht Jahre vergehen. Im Verbandsgebiet liegt

der Bau von über tausend Wohnungen auf Eis, weil z. B. ein Parkplatz zu wenig angesetzt wurde, ein Baum im Weg steht oder einfach die personellen Kapazitäten zur Sachverhaltsprüfung fehlen. Hier erwarten wir, dass die Relevanz des Wohnungsbaus erkannt und schneller gehandelt wird.

Ein anderes Thema sind die einfachen Bauten, die zurzeit in der Wohnungswirtschaft diskutiert werden. Das Kieler Modell in Schleswig-Holstein erfüllt alle Vorgaben und könnte als Modulbau überall eingesetzt werden. Die Standardausstattung ließe sich beizeiten ergänzen - Balkone könnten beispielsweise später angebaut werden. Damit hätten wir die Möglichkeit, schnell, bezahlbar und sicher zu bauen und der aktuellen Nachfrage zu begegnen.

Bündnis für das Wohnen in Hamburg:

Wie sieht die Zukunft aus?

Der Erfolg des Bündnisses ist offensichtlich. Allein im Jahr 2015 wurden insgesamt 9.560 Wohneinheiten genehmigt. Nun, nach der Bürgerschaftswahl 2015, wird das Bündnis neu verhandelt. Es muss dringend der aktuellen Entwicklung Rechnung tragen. Im vergangenen Jahr haben über 60.000 Menschen in Hamburg Schutz gesucht, davon sind nach der Verteilung über 20.000 Menschen geblieben. Diese benötigen kurzfristig eine Unterkunft und viele in den kommenden Jahren auch eine reguläre Wohnung.

Durch den erhöhten Zuzug haben wir noch mehr Druck im „Wohnungsbau-Kessel“. Es muss vorrangig um Wohnungsbau gehen - dieser muss

Welchen Einfluss hat das auf unsere Baukultur, das Baurecht, das Genehmigungsverfahren? Und: Wenn wir bundesweit deutlich mehr Neubau brauchen, kommt dann mehr serielles Bauen?

Zukünftig werden uns auch die Baukapazitäten beschäftigen. Schon jetzt sind Baufirmen auf längere Zeit ausgebucht, in einigen Kreisen sind schon kaum noch Fachkräfte verfügbar. Da müssen Wirtschaft und Politik gleichermaßen ran und das Problem lösen. Junge, motivierte Menschen gibt es genug. Viele der Flüchtlinge sind handwerklich ausgebildet, Potenzial ist reichlich vorhanden - wir müssen es nur nutzen.

Die Energiewende und deren Auswirkungen auf die gesetzlichen Mindestanforderungen im Wohnungsbau: Wie sind die Baukosten mit diesen Auflagen noch in den Griff zu bekommen?

Tatsächlich sind die Baukosten eine Belastung für unsere Unternehmen. Seit 2000 sind sie um gut 40% gestiegen. Preistreiber sind vor allem die immer höheren Anforderungen beim Klimaschutz, Schallschutz, der Haustechnik usw. Die Mitgliedsunternehmen bauen seit Jahrzehnten, teilweise seit über einem Jahrhundert, nachhaltige und bezahlbare Wohnungen. Dies tun sie freiwillig und mit höchstem Sachverstand.

Gesetzliche Anforderungen sind deshalb unnötig und häufig kontraproduktiv. Die Dämmvorgaben oder auch die Novellierung der EnEV sind gute Beispiele dafür. Hier werden Vorschriften gemacht, die nur sehr geringfügige bis gar keine Auswirkungen auf den Klimaschutz haben, aber hohe Kosten verursachen.

Die Verantwortlichen sollten also mehr Weitblick zeigen. In Deutschland müssen wir davon wegkommen, immer gleich das technisch Machbare zum Standard zu erklären.

zünftig erfolgen und bezahlbar sein. Klima-, Natur- und Denkmalschutzvorgaben sowie weitere Rahmenbedingungen sollten überprüft und gegebenenfalls temporär ausgesetzt werden. Auch die Baukapazitäten werden ein Thema sein. Unser Ziel ist es, das Bündnis für das Wohnen im Februar abzuschließen. Bis dahin müssen wir noch so manchen Konflikt mit der Behörde lösen.

Welche noch nicht angesprochenen Punkte liegen Ihnen darüber hinaus am Herzen?

Welchen Fragen stellen sich Ihnen noch?

Wie stellen wir uns auf die digitale Zukunft ein? Wie kann der Verband Trendsetter, Zukunftsforscher und Spürnase für Innovation und Entwicklung der Zukunft sein? Das wird nicht leicht, ist aber eine unserer Aufgaben.

Wenn wir bundesweit deutlich mehr Neubau brauchen, kommt dann mehr serielles Bauen? Welchen Einfluss hat das auf unsere Baukultur, das Baurecht, das Genehmigungsverfahren?

Fragen über Fragen, und wir arbeiten an den Antworten. Auch 2016 wird wieder ein wohnungswirtschaftlich spannendes Jahr. Da bin ich mir sicher.

Herr Breitner, vielen Dank für das Gespräch!

Die Fragen stellte Ulrike Silberberg.



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.

Sprechen Sie mit uns:

Matthias Brauner (Regionaldirektor)
Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen
Tel. +49 30 220021-4310
matthias.brauner@wlbank.de

Berndt Henke (Regionaldirektor)
Hessen, Rheinland, Rheinland-Pfalz, Saarland
Tel. +49 211 210942-4330
berndt.henke@wlbank.de

Thomas Herngreen (Regionaldirektor)
Baden-Württemberg, Bayern
Tel. +49 89 4523207-4320
thomas.herngreen@wlbank.de

Jürg Schönherr (Direktor)
Berlin
Tel. +49 30 220021-4300
juerg.schoenherr@wlbank.de

Frank Thureau (Regionaldirektor)
Bremen, Niedersachsen, Westfalen
Tel. +49 251 4905-4305
frank.thureau@wlbank.de

Horst Warneke (Regionaldirektor)
Hamburg, Schleswig-Holstein
Tel. +49 40 5544869-4350
horst.warneke@wlbank.de

info@wlbank.de
www.wlbank.de



Ein Unternehmen der WGZ BANK-Gruppe

 Genossenschaftliche Finanzgruppen
Volksbanken Raiffeisenbanken





DW STELLENMARKT

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen in der DW 5/2016 ist am **8. April 2016**.

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

BEKANNTMACHUNGEN UND STELLENANGEBOTE

GEWOG-Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG Kaiserstr. 11, 51145 Köln

Einladung an die gewählten Vertreter zur Vertreterversammlung am Dienstag, 03. Mai 2016, 18:00 Uhr im Leonardo Hotel, Köln-Bonn-Airport, Waldstraße 255, 51147 Köln.

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- Beratung über:
2. Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2015
3. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2015
4. Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2014

Beschluss über:

5. Feststellung des Jahresabschlusses 2015
6. Verwendung des Bilanzgewinns 2015
7. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
8. Wahlen zum Aufsichtsrat

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
gez. Jürgen Hollstein

Gemeinnütziger Beamten-Wohnungsverein e. G., 28205 Bremen

EINLADUNG
zur **88. ordentlichen Mitgliederversammlung**
am **Montag, 25. April 2016, um 18:00 Uhr,**
in **Bremen, Aula der Schule Stader Straße 150**

TAGESORDNUNG:

1. Lagebericht des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
4. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2015
6. Beschlussfassung nach § 49 GenG
7. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2014
8. Wahlen für den Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss, die Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang sowie der Lagebericht des Vorstandes zusammen mit dem Bericht des Aufsichtsrates liegen in der Zeit **vom 18. April bis 22. April 2016** im Geschäftszimmer, Stader Straße 70, zur Einsicht für die Mitglieder aus.

Bremen, den 11. März 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, K. Kanstein

Die EVM Berlin eG wurde vor mehr als 111 Jahren mit dem Ziel, guten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, gegründet. Die Genossenschaft besitzt heute über 5.150 Wohnungen in acht Bezirken. Ihr fühlen sich um die 10.800 Mitglieder verbunden.

Im Zuge der geregelten Nachfolge suchen wir

zum 1. Oktober 2016 ein Mitglied des Vorstandes (w/m)

Wir erwarten

ein abgeschlossenes Studium der Betriebswirtschaft oder eine vergleichbare kaufmännische Qualifikation. Sie verbinden unternehmerisches Denken und Handeln sowie eine mehrjährige ergebnisverantwortliche Berufspraxis mit einem ausgeprägten Verständnis der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft. Sie führen Mitarbeiter effektiv und verantwortungsbewusst und beherrschen den Umgang mit IT-gestützten Managementsystemen.

Sie engagieren sich uneingeschränkt für die Belange und Besonderheiten unserer Genossenschaft und arbeiten mit den Organen der genossenschaftlichen Selbstverwaltung partnerschaftlich zusammen.

Wir bieten

eine interessante und vielseitige Führungsaufgabe in der Wohnungswirtschaft verbunden mit einer leistungsgerechten Vergütung.

Ihre aussagekräftige Bewerbung richten Sie bitte unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühestmöglichen Eintrittstermins an den Aufsichtsratsvorsitzenden der EVM Berlin eG, Postfach 41 01 45, 12111 Berlin.





Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

Die erstklassige Jobbörse in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft für Vorstände und Führungskräfte.

Haufe-Lexware Services GmbH & Co. KG,
Unternehmensbereich Media Sales
Im Kreuz 9
D-97076 Würzburg

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

www.haufe.de/stellenmaerkte



HAUFE.



Wir sind ein kommunales Wohnungsunternehmen und bewirtschaften derzeit rd. 2.000 Wohn- u. Gewerbeeinheiten. Des Weiteren sind wir im Bauträgergeschäft aktiv.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

Kauffrau/Kaufmann der Wohnungswirtschaft

Voraussetzungen:

- Abgeschlossene Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/ Immobilienkaufmann oder mit entsprechenden Kenntnissen und Erfahrungen in der Mietwohnverwaltung
- Verhandlungsgeschick, Durchsetzungsvermögen und die Fähigkeit im Team zu arbeiten

Tätigkeitsbereich:

- Das Aufgabengebiet umfasst die Vermietung sowie die Bewirtschaftung für einen Teil unseres Wohnungs- und Gewerbestandes mit all den dazugehörigen Details.

Wir bieten Ihnen eine leistungsgerechte Vergütung in Anlehnung an den TVöD mit zusätzlicher Altersversorgung.

Bitte richten Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen an die Geschäftsführung der Wohnungsbau Aalen GmbH, Südlicher Stadtgraben 13, 73430 Aalen oder an ulmer@wohnungsbau-aalen.de.

Weitere Infos finden Sie unter: www.wohnungsbau-aalen.de.

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG besteht seit über 90 Jahren und bewirtschaftet für ihre Mitglieder 1337 Wohnungen im Stadtgebiet von Braunschweig. Ein engagiertes Mitarbeiterteam verwaltet den Wohnungsbestand nach den Grundsätzen eines modernen Dienstleistungsunternehmens. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir zum 01. September 2016 eine/einen

Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann für die Vermietung

Ihre Aufgaben:

- Eigenständige Bearbeitung sämtlicher Vorgänge von der Erstkontaktaufnahme zum Mietinteressenten bis zum Mietvertragsabschluss
- Durchführung von Mietvertragsverhandlungen und Objektbesichtigungen
- Betreuung der Mietverhältnisse nach genossenschaftlichen Grundsätzen und Verwaltung der Mieterakten
- Erledigung allgemeiner administrativer Arbeiten, Änderungen und Anpassungen von Mietverträgen
- Durchführung von Wohnungsabnahmen und Wohnungsübergaben
- Telefonische und schriftliche Korrespondenz mit Mietern, Dienstleistern und Behörden

Ihr Profil:

- Erfolgreich abgeschlossene Ausbildung in der Immobilienwirtschaft und einschlägige Berufserfahrung im Bereich der Wohnungsvermietung/ Wohnungsverwaltung
- Fundierte Kenntnisse und sichere Anwendung des Mietvertragsrechts
- Sehr gute Kenntnisse und sicherer Umgang mit der Immobiliensoftware GES und den gängigen MS-Office Anwendungen

Wir erwarten von Ihnen eine sorgfältige und eigenverantwortliche Arbeitsweise sowie eine hohe Einsatzbereitschaft und Belastbarkeit. Teamfähigkeit und Kommunikationsstärke setzen wir voraus. Wir bieten Ihnen einen verantwortungsvollen Arbeitsplatz in einem Team von netten Kolleginnen und Kollegen. Ihre Vergütung richtet sich nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann richten Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres möglichen Eintrittstermins bitte bis zum 30. April 2016 an:

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG
Vorstand
Postfach 47 50
38037 Braunschweig
www.vwg-braunschweig.de





Das effiziente ERP-System für die Wohnungswirtschaft

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

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

www.haufe.de/wowinex

MIETRECHT

BGB § 542

Mietvertragsaufhebung, Wohnungsabnahme, Schlüsselübergabe

Keine konkludente Mietvertragsaufhebung durch vorzeitige Wohnungsabnahme und Schlüsselübergabe.

LG Wuppertal, Urteil vom 5.11.2015, 9 S 69/15

Bedeutung für die Praxis

Die Parteien können im Rahmen der Vertragsfreiheit unabhängig von einer vereinbarten Mietzeit das Mietverhältnis zu jeder Zeit durch einen Aufhebungsvertrag beenden, wobei konkludentes Verhalten ausreichend sein kann. Die Bewertung einer Erklärung als Angebot zum Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags ist nur gerechtfertigt, wenn dadurch mit hinreichender Deutlichkeit zum Ausdruck kommt, dass sich der Erklärende hierdurch binden will. An den Bindungswillen dürfen nicht zu geringe Anforderungen gestellt werden. Ein Angebot zum Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags ist nur dann anzunehmen, wenn aus bestimmten Umständen der Schluss gezogen werden kann, dass der Vermieter gleichzeitig seine Ansprüche gegen den Mieter abschließend regeln will. Dies ist dann gerechtfertigt, wenn z. B. der Vermieter dem Mieter die Rückgabe der Kaution anbietet oder hierüber abrechnet und damit zum Ausdruck bringt, dass das Mietverhältnis beendet sein soll. Allein durch die Abnahme der Wohnung bringt der Vermieter nicht zum Ausdruck, dass das Mietverhältnis beendet sein soll.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 242, 556 Abs. 3

Betriebskosten; Abrechnungsfrist; neue Adresse des Mieters

Ein Vermieter verstößt fahrlässig gegen seine Verpflichtung, die Betriebskostenabrechnung dem Mieter innerhalb der Abrechnungsfrist mitzuteilen, wenn er sich bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht oder nicht rechtzeitig um dessen neue Anschrift bemüht.

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 9.10.2015, 532 C 172/15

Bedeutung für die Praxis

Der Kläger hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Zahlung des Betriebskostensaldos aus der Abrechnung für 2012/2013. Den verspäteten Zugang hat der Kläger zu vertreten. Zu berücksichtigen ist zunächst, dass die Beklagte dafür Sorge getragen hat, postalisch erreichbar zu sein, zumal sie bei der Post einen Nachsendeantrag gestellt hatte. Zudem verfügte der Kläger über eine Telefonnummer der Beklagten, über die er die Anschrift rechtzeitig hätte in Erfahrung bringen können. Der Kläger kann sich insoweit auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass er erst am 22.12.2014 von seiner Abrechnungsfirma erfahren haben will, dass diese nicht über eine aktuelle Anschrift der Beklagten verfügt. Etwaige ▶

INHALT

MIETRECHT

- 85 BGB § 542
Mietvertragsaufhebung, Wohnungsabnahme, Schlüsselübergabe
- 85 BGB §§ 242, 556 Abs. 3
Betriebskosten; Abrechnungsfrist; neue Adresse des Mieters
- 86 BGB §§ 558 Abs. 1 Satz 2, 558a Abs. 1, 558b Abs. 2 Satz 2; WoFG § 16 Abs. 1
Änderung der Baualtersklasse bei kernsaniertem Plattenbau
- 86 BGB §§ 536, 536a, 536b, 536c
Vorbehaltlose Mietvertragsverlängerung; Mängelrechte des Mieters



WEG-RECHT

- 87 WEG §§ 27 Abs. 2 Nr. 2 und 4, 28; BGB § 139
Bloße Teilungültigerklärung einer Jahresabrechnung
- 87 WEG § 10
Festlegung der Sondernutzungsrechte durch Lageplan, nicht Aufteilungsplan
- 87 WEG §§ 13, 14, 15
Hausordnung; Hunde- und Katzenhaltung
- 87 WEG §§ 21 ff.; BGB §§ 687, 812
Eigenmächtige Instandsetzung oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums



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!

Versäumnisse der Abrechnungsfirma, sei es bei der Anschriftenermittlung oder bei der Kommunikation etwa fehlender Anschriften, müsste sich der Kläger nach § 278 BGB zurechnen lassen, wobei es für die Zwecke des vorliegenden Rechtsstreits dahinstehen kann, wie die Pflichten zwischen dem Kläger und seiner Abrechnungsfirma intern verteilt waren. Schließlich wertet das erkennende Gericht es auch als fahrlässig, dass der Kläger keinen Zustellversuch unternommen hat, nachdem er die neue Anschrift der Beklagten am 30.12.2014 tatsächlich in Erfahrung gebracht hatte.

Auch wenn ihm ein Zustellversuch auf dem normalen Postwege in Anbetracht des bevorstehenden Jahreswechsels zu risikobehaftet erschienen sein mag, hätte er einen rechtzeitigen Zugang durch Einwurf in den Briefkasten der Beklagten in W. sicherstellen können - sei es persönlich oder durch Boten. Dies wäre dem Kläger, der in B. und damit in örtlicher Nähe lebt, zuzumuten gewesen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 558 Abs. 1 Satz 2, 558a Abs. 1, 558b Abs. 2 Satz 2; WoFG § 16 Abs. 1

Änderung der Baualtersklasse bei kernsaniertem Plattenbau

Wird ein Plattenbau nach längerem Leerstand umfassend und aufwändig kernsaniert (inkl. neuer Wohnraumzuschnitte) und erreichen die Sanierungskosten die Kosten eines Neubaus, sind die dabei neu errichteten Wohnungen in eine jüngere Baualtersklasse einzuordnen.

LG Potsdam, Urteil vom 25.9.2015, 13 S 26/14

Bedeutung für die Praxis

Es ist zwar grundsätzlich davon auszugehen, dass das Baualter der Wohnung auch nach einer Modernisierung maßgeblich ist. Eine Erfassung der Daten der Vergleichswohnung in der Baualtersklasse der Zeit der Modernisierung ist jedoch anerkannt und kommt in Betracht, wenn mit ihrer Bezugfertigkeit auch rechtlich ein Neubau vorliegt. Hierzu können die Bestimmungen des Wohnungsförderungsgesetzes (WoFG) herangezogen werden. Dort ist zwar nur der öffentlich geförderte Wohnungsbau geregelt, jedoch sind die Begriffsbestimmungen des Gesetzes auch sonst zugrunde zu legen. Demgegenüber ist, wie dies dem unstreitigen Sachverhalt zu entnehmen ist, der de facto als Rohbau hinterlassene Baukörper durch die Baumaßnahmen vollständig neu gestaltet worden. Die vollständige Sanierung und Modernisierung umfasste die Neugestaltung der Fassaden, die einen Vollwärmeschutz in Form eines Wärmeverbundsystems mit Vor- und Rücksprüngen erhielten. Die Kellerwände wurden mit einem Vollwärmeschutz aus extrudierten Dämmplatten im Spritzwasserbereich versehen. Die Sanitär-, Elektro- und Heiztechnik wurden nach dem Stand der Technik im Jahr 1998 neu eingebaut. Fenster- und Balkontüren wurden als Kunststofffensterkonstruktionen mit einer Zwei-Scheiben-Isolierverglasung mit einem K-Wert 1,6 eingebaut. Weiterhin erhielten die Wohnungen neue Bäder mit Sanitäreinrichtungen. Ebenso wurden die Küchen neu errichtet und als Einbauküchen gestaltet. Heizungsstränge wurden mit neuer Heizungstechnik und mit einem Anschluss an das Fernwärmenetz neu eingebaut. Der hierfür notwendige Bauaufwand mit >1.300 DM/m² pro Wohnung liegt damit über dem üblichen Sanierungsaufwand und erreicht ca. 1/3 des für eine Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes, was allgemein im Rahmen des § 16 Abs. 1 WoFG für eine neue Wohnung im rechtlichen Sinne anerkannt ist. Erreicht somit der Baukostenaufwand die Kosten eines Neubaus, ist es sachlich gerechtfertigt, eine Höherstufung der Wohnung in eine jüngere Baualtersklasse vorzunehmen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 536, 536a, 536b, 536c

Vorbehaltlose Mietvertragsverlängerung; Mängelrechte des Mieters

Die vorbehaltlose Ausübung einer Verlängerungsoption durch den Mieter führt nicht dazu, dass der Mieter für die Zukunft mit seinen Rechten aus §§ 536, 536 a BGB ausgeschlossen ist.

BGH, Urteil vom 14.10.2015, XII ZR 84/14

Bedeutung für die Praxis

Bei der Ausübung einer Verlängerungsoption handelt es sich nicht um einen Vertragsschluss im Sinne des § 536 b BGB. Durch ihre Ausübung kommt kein neuer Vertrag zustande. Vielmehr wirkt sie unmittelbar auf das bestehende Mietverhältnis ein, indem sie mit ihrer Gestaltungswirkung lediglich die ursprünglich vereinbarte Vertragslaufzeit ändert und ihr einen neuen Zeitabschnitt hinzufügt. Auch die entsprechende Anwendung des § 536 b BGB kommt bei vorbehaltloser Ausübung einer Verlängerungsoption nicht in Betracht. Es fehlt nämlich seit der Neuregelung durch das Mietrechtsreformgesetz an der für eine Analogie erforderlichen planwidrigen Regelungslücke. Im Zuge der Einführung des Mietrechtsreformgesetzes hat der Gesetzgeber bewusst davon abgesehen, eine Regelung für den Fall zu treffen, dass der Mieter den Mangel erst nach Vertragsschluss erkennt und trotz Kenntnis des Mangels die Miete über einen längeren Zeitraum hinweg vorbehaltlos in voller Höhe weiterzahlt, sondern mit § 536 c BGB eine abschließende Regelung für nachträglich sich zeigende Mängel getroffen. Eine entsprechende Anwendung des § 536 b BGB auf die vorbehaltlose Ausübung der Verlängerungsoption durch den Mieter ist auch nicht in Ansehung des Gesetzeszwecks geboten. Die vorbehaltlose Optionsausübung durch den Mieter während des Mietverhältnisses ist von der Situation des Vertragsschlusses bzw. Vertragsbeginns verschieden. Die Grundentscheidung für das Mietverhältnis und den konkreten Zustand der Mietsache als vertragsgemäß ist gefallen, die mietvertraglichen Rechte und Pflichten sind festgelegt und das Dauerschuldverhältnis von Mieter und Vermieter besteht (oft seit längerer Zeit). Der Mieter setzt sich daher nicht dem Vorwurf des widersprüchlichen Verhaltens aus, indem er eine mangelhafte Sache von vornherein als vertragsgerecht akzeptiert, hiervon abweichend aber zu einem späteren Zeitpunkt die Rechte aus §§ 536 und 536 a BGB geltend macht.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG §§ 27 Abs. 2 Nr. 2 und 4, 28; BGB § 139

Bloße Teilungültigerklärung einer Jahresabrechnung

Eine Beschlussfassung über Ersatzansprüche gegen Wohnungseigentümer in der Jahresabrechnung ist unzulässig. Betroffene Eigentümer müssen ggf. eine Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels erwirken; sonst ist der allgemeine Verteilungsschlüssel nach Miteigentumsanteilen maßgeblich (vgl. etwa LG Itzehoe ZMR 2015, 51).

LG Frankfurt, Urteil vom 23.7.2015, 2-13 S 172/14

Bedeutung für die Praxis

Wenn es sich bei den beanstandeten Teilen der Jahresabrechnung um rechnerisch selbständige und abgrenzbare Teile handelt, kommt in der Regel nur eine teilweise Ungültigerklärung des Genehmigungsbeschlusses in Betracht. Oft ist ein Fehler nur im Rahmen der Kostenverteilung gegeben. Dann ist die Gesamtabrechnung nicht betroffen und kann isoliert in Bestandskraft erwachsen. Nur soweit die Einzelabrechnungen formal korrekt angegriffen wurden, ist der Genehmigungsbeschluss für ungültig zu erklären. Die darüber hinaus gehende Anfechtung führt zu anteiliger meist nicht unerheblicher Kostentragungspflicht des Anfechtenden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 10

Festlegung der Sondernutzungsrechte durch Lageplan, nicht Aufteilungsplan

1. Zur Bezeichnung einer bestimmten zur Sondernutzung zugewiesenen Fläche kann auf einen Lageplan Bezug genommen werden, der nicht der Aufteilungsplan ist.
2. Auch wenn der Lageplan für die zugewiesene Fläche vom Aufteilungsplan abweicht, bedingt dies im Bereich gemeinschaftlichen Eigentums nicht die Unzulässigkeit der Vereinbarung.

OLG München, Beschluss vom 4.2.2016, 34 Wx 396/15

Bedeutung für die Praxis

Während Sondereigentum nur in den Grenzen entstehen kann, die sich aus dem zur Eintragung in das Grundbuch gelangten Aufteilungsplan ergeben – so jüngst BGH, Urteil vom 20.11.2015, V ZR 284/14 – gilt für Sondernutzungsrechte Anderes. Umfang und Grenzen müssen nicht zwingend aus dem Aufteilungsplan abzulesen sein. Entscheidend ist, dass die Sondernutzungsrechte hinreichend bestimmt umschrieben sind. Die Ermächtigung des Bauträgers zur Begründung von Sondernutzungsrechten hat dem Bestimmtheitsgrundsatz zu genügen. Denn: Wohnungseigentümer sind später nicht befugt, eine (solche) Vereinbarung etwa durch Beschluss zu konkretisieren.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 13, 14, 15

Hausordnung; Hunde- und Katzenhaltung

Die Einschränkung der Bewegungsfreiheit von Tieren auf Wohngrundstücken ist häufig anzutreffen. Selbst wenn es bei Anschaffung der Katze noch keine entsprechende Regelung gegeben hat, musste der Tierhalter damit rechnen, dass deren freies Herumlaufen durch eine zukünftige Änderung der Hausordnung untersagt werden kann.

LG Frankfurt, Urteil vom 14.7.2015, 2-09 S 11/15

Bedeutung für die Praxis

Ob die in einem Mehrheitsbeschluss enthaltene, nicht gegen ein gesetzliches Verbot verstoßende Regelung (egal, ob Verbot oder Erlaubnis), Tiere (Hunde, Katzen etc.) auch unangeleint auf einer Rasenfläche des Gemeinschaftseigentums spielen zu lassen, ordnungsmäßigem Gebrauch entspricht, kann nicht generell bejaht oder verneint werden. Die Eigentümer haben hier ein weites gerichtlich nicht überprüfbares Ermessen. Das Gericht hat lediglich zu prüfen, ob die Ermessensgrenzen gesehen und beachtet wurden. Als absolute Grenze kommt ein vollständiges Tierhaltungsverbot einerseits sowie eine unbeschränkte Tierhaltungserlaubnis andererseits in Betracht (vgl. LG Itzehoe ZMR 2014, 912).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 21 ff.; BGB §§ 687, 812

Eigenmächtige Instandsetzung oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums

1. Ein Bereicherungsanspruch für eine eigenmächtige Instandsetzung oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums kommt nur in Betracht, wenn die Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen.
2. Wer einen solchen Bereicherungsausgleich schuldet, bestimmt sich danach, ob die Maßnahme zum Zeitpunkt ihrer Vornahme erst noch beschlossen werden muss (dann die Wohnungseigentümer) oder ob sie – sei es wegen eines entsprechenden Beschlusses, sei es aus Dringlichkeit – durchgeführt werden musste (dann die Gemeinschaft).
3. Schuldner des Entschädigungsanspruchs nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG ist jedenfalls der Verband.

BGH, Urteil vom 25.9.2015, V ZR 246/14

Bedeutung für die Praxis

Der BGH hat die umstrittene Frage, wer wegen Bereicherungsansprüchen einzelner Wohnungseigentümer in Anspruch genommen werden kann, endgültig und mit einer WEG-spezifischen Begründung entschieden. Es kommt nun zu einem Gleichlauf mit dem – unterstellt bestehenden – Instandsetzungsanspruch. Lag zum Zeitpunkt der Aufwendungen nur ein Negativbeschluss oder gar keine Entscheidung in Beschlussform vor, ist der Verband der falsche Anspruchsgegner.

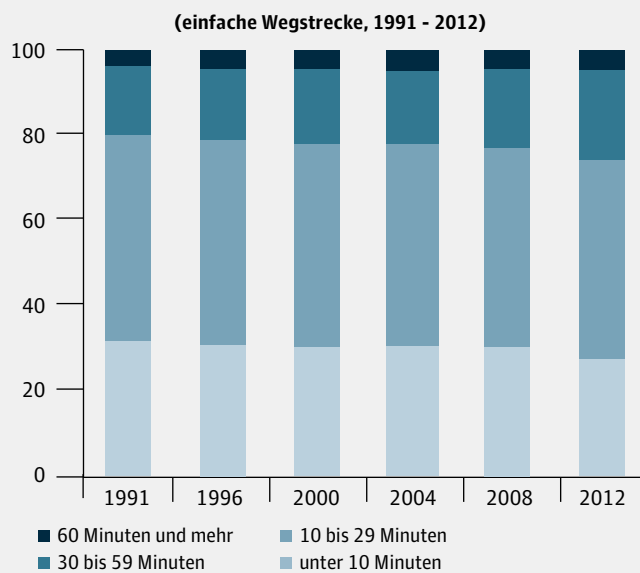
Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

25,9% Pendler brauchen immer länger

Erwerbstätige nehmen für den Weg zur Arbeitsstelle immer längere Anfahrtszeiten in Kauf. Das zeigen die Berechnungen des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung (BiB). Während 1991 immerhin 31,8% der Erwerbstätigen den Arbeitsplatz in weniger als 10 min erreichten, waren es im Jahr 2012 nur noch 27,2%. Gleichzeitig ist die Zahl der Personen mit längeren Pendelzeiten kontinuierlich angestiegen: 1991 brauchten 20,4% der Erwerbstätigen in Deutschland 30 min oder länger für die einfache Wegstrecke zur Arbeit, mittlerweile sind es schon 25,9%. Jeder Zwanzigste pendelt sogar eine Stunde oder länger. Die langen Fahrzeiten können erhebliche Auswirkungen auf die Gesundheit haben, z. B. in Form von Stress. Davon sind besonders Frauen betroffen, denn für sie bedeuten lange Pendelzeiten häufig Zeitkonflikte. Infolgedessen sind laut BiB Frauen ohne Kinder deutlich häufiger für ihren Beruf mobil als erwerbstätige Mütter. „Innerstädtisches Wohnen mit kurzen Wegen und einer guten Infrastruktur hat für junge Familien einen hohen Wert. Dies ist ein Grund für die gestiegene Nachfrage nach Wohnungen in den attraktiven Städten“, erklärt Matthias Klupp von Analyse & Konzepte die Bedeutung dieser Entwicklung für den Wohnungsmarkt.

ZEITAUFWAND FÜR DAS PENDELN ZUR ARBEITSSTÄTTE



Quellen: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung / 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 Debertin (HD)
 Redakteurin
 helene.debertin@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

Michaela Freund, 0931-2791-535, michaela.freund@haufe.de
 Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2016.

www.mediacentner.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement 128,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 14,40 €. Abonnementkündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2016).

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

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



„Golf baut auf.“



HAUFE BENEFIZ-GOLFTURNIERE

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für ein Siedlungsbau-programm der DESWOS in Rayapudi Lanka, Indien.

Merken Sie sich schon jetzt diese Termine vor:

Bad Saarow: 21.05.2016

Hamburg: 02.07.2016

Bad Aibling: 30.07.2016

Sprockhövel: 24.09.2016

Weitere Informationen zur Teilnahme erhalten Sie unter: www.haufe.de/golf und bei Klaus Böck: klaus.boeck@haufe-lexware.com, Tel.: 0761 898-3160



DOMUS

DR. KLEIN
IHR PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

B&O
Lösungen für die Dienstleistungsbranche

VALLOX
Klimaschutzsysteme

EBZ BUSINESS SCHOOL
ALUMNI

KNAUF

M-TEQ
www.m-teq.de
Energieeffiziente Platten

TECE
Technische Abwasserlösungen

techem

VIESSMANN

WL BANK

Helfen Sie mit!  **DESWOS**

HAUFE.

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