



DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

05
2013

66. Jahrgang C 3188

ZUKUNFTSWEISENDES NEUBAUPROJEKT

Ersatzneubau in Lübeck

► 30

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Preis Soziale Stadt:
Raus aus der Obdachlosigkeit

► 10

ENERGIE + TECHNIK

Das erste Nullenergie-Wohnprojekt
in Frankreich

► 38

MARKT + MANAGEMENT

Optimierung der
Vermietungsorganisation

► 56



Vertrauen Sie dem Marktführer



Ausführliche Informationen zu B & O: www.bo-wohnungswirtschaft.de



Ulrike Silberberg
Chefredakteurin

Holz – ein Baustoff als Alternative für die Wohnungswirtschaft?

Wir bauen immer noch wie vor über 100 Jahren – im Gegensatz zu den gerne in den Vergleich gezogenen Autos, die heute vom Fließband kommen. Dabei gab es seit der Industrialisierung den Traum der Architekten, Häuser in serieller Produktion zu erstellen, um sie billiger und besser zu machen.

Aber es gibt Alternativen – wie z. B. den Holzbau, den wir in diesem Heft als Thema des Monats gewählt haben. Doch wie definiert sich ein Haus als Holzkonstruktion? Welche Möglichkeiten gibt es im mehrgeschossigen Wohnungsbau mit dem Baustoff Holz – sicher und wirtschaftlich?

Grob gesehen, kann man sich die Produktion als Dreiteilung vorstellen: 1/3 fallen auf die Planung, 1/3 sind Vorfertigung und 1/3 entfällt auf die Montage. Gerade was den hohen Vorfertigungsgrad angeht, haben viele Einsatzbereiche einen Vorteil, wie z. B. bei der Fassadensanierung mit Holzfertigteilen – wie gerade in Berlin geschehen. Die Diskussion um die Wärmedämmung und daraus möglicherweise resultierenden „Schießscharten“ der Fassaden durch die tief liegenden Fenster hat diese Alternative in das Blickfeld der Architekten gerückt.

Um es ganz deutlich zu sagen: noch ist diese Alternative teurer und spielt ihre Vorteile erst im Laufe der Betriebsdauer/bei den Betreiberkosten aus. Aber gerade das ist ein Punkt, der für die Wohnungswirtschaft interessant ist, da sie langfristig kalkuliert...

Neben vielen Vorteilen, zu denen Ökologie, Gewicht und der Zeitfaktor zählen, gibt es auch „Nadelöhre“, durch die alle am Bau Beteiligten noch durch müssen: Planer, Holzbauindustrie und Handwerk müssen sich bewegen. Das hat unser Expertengespräch Holz eindeutig ergeben. Lesen Sie ab Seite 16, was darüber hinaus zum Thema Qualitätssicherung, Akzeptanz und Wirtschaftlichkeit gesagt wurde.

Ein Beispiel aus Wien zeigt einen großen Wohnungsbau aus Holz, der gerade in der Fertigstellung ist (Seite 24). Und zum Thema Brandschutz geben wir Ihnen ab Seite 22 einen aktuellen Überblick, welche Konsequenzen die Konstruktion mit Holz hat.

Neben dem Thema des Monats „Holz“ gibt es in der Rubrik Energie + Technik einen Bericht, auf den ich Sie aufmerksam machen möchte: Nach einer zweijährigen Testphase ist bei der HOWOGE eine Anlage mit Gasabsorptionswärmepumpen für die Wärmezeugung in den Regelbetrieb gegangen. Wir stellen Ihnen die Technik ab Seite 40 in einem Erfahrungsbericht vor.

Herzlichst
Ihre

IHR ZUVERLÄSSIGER
PARTNER

Aareal
AAcount®
Kauttionen

Kautionsmanagement für Fortgeschrittene.

Nutzen Sie die sichere und systemneutrale Kombination aus Electronic Banking und Kautionsverwaltung, speziell auf Ihre Abläufe zugeschnitten. Die Plug & Play-Lösung bietet vom ersten Moment an alle wichtigen Optionen des modernen Kautionsmanagements. Vollelektronisch und ausgereift ergänzt die Profi-Anwendung des Spezialisten für wohnungswirtschaftliche Bankdienstleistungen Ihre Bestandssysteme perfekt.

www.aareal-account-kauttionen.com

TRUSTED
SINCE 1923
90
YEARS



Aareal Bank

▶ 30



Quelle: Lübecker Bauverein

Ersatzneubau für Jung und Alt

Eine in mehreren Bauabschnitten geplante Bestandserneuerung in Lübeck schafft neue, differenzierte Wohnformen für Jung und Alt.

▶ 06



Quelle: IBA Hamburg GmbH / Bernadette Grimmstein

Smart Houses und anderes auf der IBA

Die IBA zeigt experimentelle und innovative Lösungen für das Wohnen von morgen - aber auch kleine Bürger aktivierende Projekte.

▶ 22



Foto: Firma Huber und Sohn Bachmehring

Brandschutz im Holzbau

Der Holzbau ist „in“, eine Angst aber beständig: Feuer. Welche Lösungen gewährleisten den sicheren Brandschutz?

THEMA DES MONATS: HOLZBAU

Kann das Bauen mit Holz zum günstigen Wohnungsbau führen? Und ist die Holzbaubranche überhaupt in der Lage, den Anforderungen der Wohnungswirtschaft gerecht zu werden? Diese und andere Fragen diskutierte auf Einladung der DW eine Runde hochkarätiger Experten. Holzbau hat Potenzial. Mehr dazu in unserem Thema des Monats ab Seite 16.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

6 Was verbindet ein Fertighaus mit einem Backhaus?

Internationale Bauausstellung Hamburg

10 Raus aus der Obdachlosigkeit - über den schweren Weg in die Normalität

Preis Soziale Stadt 2012



Foto: Torsten George

ENERGIE UND TECHNIK



Gasabsorptionswärmepumpe

Der Einsatz regenerativer Energien gilt als Gebot der Stunde. In Berlin wurde ein innovatives System für den Regelbetrieb vorbereitet.

MARKT UND MANAGEMENT



Unternehmensauftritt im Web 1.0

Die Bedeutung des Internet steigt immer mehr. Die Firmenwebsite prägt den ersten Eindruck von Interessenten. Was gilt es zu beachten?

NEUBAU UND SANIERUNG

14 Meldungen

16 Holzbau - eine Chance für die Wohnungswirtschaft?

Thema des Monats:
Expertengespräch Holz

22 Mehrgeschossige Holzgebäude - ein Trend mit Zukunft

Thema des Monats:
Brandschutz im Holzbau

24 Holzhäuser wachsen in den Himmel

Thema des Monats:
Holzbau - ein Beispiel aus Wien

27 Gewicht, Statik und Gestaltung

Thema des Monats:
Aufstockung in Holztafelbauweise

30 Zukunftsweisendes Neubauprojekt - Wohnquartier für Jung und Alt

Ersatzneubau

ENERGIE UND TECHNIK

33 Meldungen

38 Das erste Nullenergie-Wohnprojekt in Frankreich

Energieeffizienter Wohnungsbau

40 Neue Wege bei regenerativen Energien

Wärmeversorgung

42 VDI regelt Abrechnung von KWK-Anlagen

Wärmeerzeugungskosten

44 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

46 Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Vorbericht zum Aareon Kongress 2013

48 Meldungen

52 Nachhaltigkeitsbranche Wohnungswirtschaft

Zukunftsaufgabe und Beispiele, die Standards setzen

56 Dem Mieter auf der Spur

Optimierung der Vermietungsorganisation

60 Mit moderner E-Vergabe-Technologie zum Immobiliendienstleister

25% schneller und nachhaltig

62 Die Wohnungswirtschaft in Web 1.0

Was ist aus Interessentensicht bei der Homepage zu berücksichtigen?

66 Wiedereinführung der Vermögensteuer - massive Auswirkungen

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

68 Zukunftsaufgabe: Kompetenzentwicklung und -vermittlung

Serie: Strategische Personalentwicklung

70 Stellenmarkt

RECHT

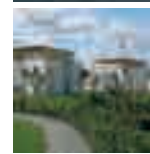
75 Mietrecht, 78 WEG-Recht

LETZTE SEITE

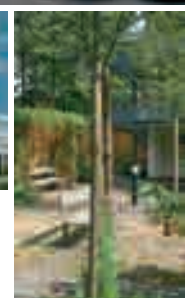
80 Impressum



Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



» Wohnen fängt mit "W" an!
"W" wie "Wohlfühlen"!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin, Braunschweig, Düsseldorf, Hamburg, Magdeburg, Pinneberg

Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
<http://www.diewohnungswirtschaft.de>

IBA Hamburg

Kostenlose App informiert über Ausstellung

Die SAGA GWG bietet eine kostenlose App zur Internationalen Bauausstellung in Hamburg zum Thema „Nachhaltige Quartiersentwicklung“ an. Diese bietet Nutzern die Möglichkeit, sich über den Standort Wilhelmsburg-Mitte, das SAGA-GWG-Weltquartier (siehe DW 4/2013, S. 14) oder den Welt-Gewerbehof zu informieren. Gezeigt wird außerdem, wie die Weltquartier-Bewohner aus mehr als 30 Ländern in die Planungen einbezogen wurden und ihren Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des SAGA-GWG-Quartiers in Hamburgs Süden geleistet haben. Die App bietet Bilder, Filme und Animationen wie auch Verlinkungen und kann über Updates stets auf den neuesten Stand gebracht werden.



Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de/app



Quelle: SAGA GWG

Die App stellt u. a. Bildungszentren in Wilhelmsburg vor



Quelle: Tina Merkau

Die Mieterbeiräte der GEWO BAG erhalten ein Training für einen besseren interkulturellen Dialog im Quartier

Weiterbildungsangebot

Training für interkulturellen Dialog im Quartier

Das kommunale Wohnungsunternehmen GEWO BAG Wohnungsbau AG Berlin bietet seinen Mieterbeiräten, in denen derzeit 38 Ehrenamtliche in acht Quartieren aktiv sind, eine Weiterbildung an, um den interkulturellen Dialog im Quartier zu fördern. Themen sind u. a. interkulturelle Kompetenzen und der Umgang mit Konflikten. Die Trainings fördern nachhaltig den interkulturellen Dialog im Quartier, verbessern damit die Lebenssituation von allen Mietern und stärken die Position der ehrenamtlichen Helfer, so die Einschätzung des Unternehmens. Das Training im Rahmen des Projekts „Soziale Nachbarschaften“ realisierten der soziale Träger Die Wille gGmbH und die Stadtentwicklungsgesellschaft STATTBAU mit Förderung vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend in Kooperation mit der Bundesarbeitsgemeinschaft Seniorenbüros, Programm „Nachbarschaftshilfe und soziale Dienstleistungen“.



Weitere Informationen:
www.gewobag.de



Quelle: SOP

Visualisierung des Siegerentwurfs

NRW-Landeswettbewerb

Nachhaltige Nachbarschaften ausgezeichnet

In einem Wohnquartier der Neusser Bauverein AG im Stadtteil Weckhoven, in dem das Wohnungsunternehmen vier achtgeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1960er Jahren zurückbaut, sollen etwa 170 neue Wohneinheiten entstehen. Dafür lobte das Bauministerium des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV) zusammen mit der Architektenkammer NRW und in Kooperation mit der Stadt Neuss sowie der Neusser Bauverein AG den NRW-Landeswettbewerb „nachhaltige Nachbarschaften“ aus. Der Siegerentwurf umfasst 134 Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnungen, drei Gruppenwohnungen sowie 30 Einfamilienhäuser in 2- bis 4-geschossiger Bauweise. Der Stadtteil Weckhoven werde durch die Errichtung eines lebendigen Stadtquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen und einer hohen Wohnqualität weiter deutlich aufgewertet, so Frank Lubig, Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauverein AG.



Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de

Transferwerkstatt Soziale Stadt – Investitionen im Quartier

Die Kürzungen im Programm „Soziale Stadt“ und die Streichung nicht-investiver Mittel stehen seit einiger Zeit im Fokus des Interesses der Fachöffentlichkeit. Vor diesem Hintergrund laden Bundesbauministerium (BMVBS) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) am **29. und 30. April 2013** zur Transferwerkstatt „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ nach Dortmund ein. Ziel ist der Erfahrungsaustausch zwischen lokaler, Landes- und Bundesebene über zentrale Themenfelder im neuen Programmansatz. Das Augenmerk liegt auf u.a. den Fragen: Wie sollte die Neuausrichtung des Programms in den Städten und Gemeinden umgesetzt werden? Welche guten Beispiele zu den Programmschwerpunkten gibt es bereits in den Kommunen? Welche Erfahrungen gibt es mit der Einbindung von Unternehmen und Stiftungen in die soziale Quartiersentwicklung? Wie kann die Verantwortung für das Miteinander vor Ort gestärkt werden? Welche Erfahrungen gibt es zur Einbindung ehrenamtlichen Engagements? Dazu werden Beispiele ausgewählter Kommunen präsentiert. Neben lokalen Praktikern referieren Vertreter aus Bundes- und Landesbehörden sowie der Wissenschaft über künftige Aufgaben und Herausforderungen in den Programmgebieten.



Weitere Informationen und Anmeldung:
www.staedtebaufoerderung.info

Forschungsprojekt Kooperation im Quartier

In vielen Programmgebieten der Städtebauförderung hemmen die begrenzten Möglichkeiten privater Immobilieneigentümer eine konsistente integrierte (Stadtteil)Entwicklung. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) starteten nun das Forschungsprojekt „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien“ (KIQ). Das Forschungsfeld untersucht in 15 Modellvorhaben Kooperationen zwischen Eigentümervereinen und Kommunen zur Aktivierung privater Immobilieneigentümer. Ziel ist die Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere. Die Modellvorhaben decken ein breites Spektrum an Quartierstypen, Akteuren, Handlungserfordernissen und Ansätzen im gesamten Bundesgebiet ab. Bis zum Frühjahr 2015 wird erprobt, wie Eigentümervereine und Kommunen gemeinsam im und für das Quartier agieren bzw. wie die Einbindung privater (Einzel)Eigentümer in die Quartiersentwicklung organisiert werden kann und welche Möglichkeiten sie haben, sich selbst zu qualifizieren. Diese Einbindung ist auch im Interesse der professionellen Wohnungswirtschaft, die in vielen Quartieren bisher die Hauptverantwortung für die Quartiersentwicklung trägt.



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

Pilotprojekt Mollerstadt Darmstadt beteiligt sich an Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“

Die Stadt Darmstadt erhielt den Zuschlag für die Aufnahme in das Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Beworben für ein Pilotprojekt hatte sich die Stadt mit dem Sanierungsgebiet Mollerstadt. Dieses wurde nach der vollständigen Zerstörung im Zweiten Weltkrieg in den 1950er Jahren wiederaufgebaut und es entstand eine City-Randlagen-typische Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistung, Verwaltung und Einzelhandel. Seit 2005 ist die Moller-

stadt ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Es umfasst eine Fläche von rund 30,4 ha; etwa 3.200 Menschen leben in diesem Quartier. Nach Angaben des Bau- und Umweltdezernats gelte das Gelände als thermisches Belastungsgebiet und weise einen sehr hohen Grad an Flächenversiegelung auf. Vorschläge von Bürgerinnen und Bürgern zur Begrünung des Geländes würden in einem Beteiligungsverfahren auch über elektronische Medien eingeholt, geprüft und im Programm zur Sanierung des Quartiers berücksichtigt.



Weitere Informationen:
www.energetische-stadtsanierung-darmstadt.de



Das Gelände der Mollerstadt



Quelle: IBA Hamburg GmbH / Bernadette Grimmstein

Case Study # 1 ist ein sog. Smart Price House, das zeigen soll, wie künftig preiswert und hochwertig gebaut werden kann. Das viergeschossige Bau mit sechs Wohnungen einer Fertighausfirma ist modular konzipiert und hat flexible Grundrisse

Internationale Bauausstellung Hamburg

Was verbindet ein Fertighaus mit einem Backhaus?

Im März feierte die IBA die Eröffnung zweier außergewöhnlicher Projekte: Das Stadthaus Smart Price Case Study #1 verdeutlicht, wie im Fertighaussegment im verdichteten urbanen Raum kostengünstig und attraktiv gebaut werden und das Backhaus an der Windmühle Johanna zeigt, wie die Zukunft des Miteinanders in der Metropole aussehen kann.



Sabine Richter
freie Immobilienjournalistin
Hamburg

Preiswertes Wohnen im Fertighaus auf höchstem Niveau bei besten Energiestandards und Zugang zu eigenem Grün – so fasste IBA-Chef Uli Hellwig

die Vorzüge des außergewöhnlichen Fertighauses zusammen, das er kurz vor der Eröffnung der Bauausstellung der Öffentlichkeit vorstellte.

Das innovative Stadthaus mit sechs Eigentumswohnungen gehört zum IBA-Themenfeld „Smart Price Houses“ (siehe Kasten auf S. 8). Das Case Study # 1 bietet sechs Wohnungen zwischen 45 und 150 m² auf vier Geschossen. Das Grundprinzip des vom Hamburger Architekturbüro Fusi & Ammann entworfenen Stadthauses ist einfach: quadratische

Wohnmodule, die aus vorgefertigten Elementen bestehen und deshalb schnell und kostengünstig zusammenzubauen sind. Die Innenräume der Module sind klar strukturiert und minimal gestaltet. Das macht das Gebäude in vielerlei Hinsicht flexibel. „Das Fertighaus ist an unterschiedlichsten Standorten realisierbar, als alleinstehendes Mehrfamilienhaus in weniger dicht besiedelten Räumen, innerstädtisch in einer Baulücke oder integriert in eine bestehende Reihenhaus- oder



Das urbane Fertighaus Case Study # 1 (dunkel) und das Haus CSH Case Study Hamburg (hell) sind nach dem Baukastenprinzip und zu einem großen Teil aus dem Baustoff Holz erstellt

Blockrandbebauung“, erklärt Johannes Schwörer, Geschäftsführer der SchwörerHaus KG aus dem schwäbischen Hohenstein-Oberstetten, die das Haus realisierte.

Zum anderen stellt die modulare und flexible Baustruktur des Case Study #1 eine Besonderheit dar. Die 45 m² großen Module mit quadratischer Grundfläche können horizontal oder vertikal zusammengesetzt und gestapelt werden. So entstehen Grundrisse, die eine individuelle Aufteilung ermöglichen und geschossübergreifend sein können. Die Wohnmodule konzentrieren sich um einen Schacht, der haustechnische Installationen beherbergt und sozusagen als statischer Anker wirkt. Die Module bestehen aus vorgefertigten Elementen wie Spannbetondecken mit integrierter Fußbodenheizung, Holz-Verbund-Konstruktionen und Beton-Fertigteilmwänden mit vorgehängter Holzkonstruktion.

Neuinterpretation des Fertighauses

„Das garantiert eine kurze Bauzeit und angemessene Preiskalkulationen, weil Überraschungen auf der Baustelle weitgehend ausgeschlossen sind“, erklärt Schwörer. Das Unternehmen will damit „eine Neuinterpretation des Fertighauses als Stadthaus“ versuchen. „Der Prototyp eines mehrgeschossigen Stadthauses zeigt, wie sich

das erfolgreich im Einfamilienhausbau erprobte Prinzip der hochgradigen Vorfertigung im urbanen Kontext umsetzen lässt“, so Schwörer.

Auch auf der Ebene der Wohnung sind flexible Ausgestaltungen möglich. „Anpassungsfähige Gebäude sind heute besonders wichtig, da Stadtbewohner zunehmend Wohnungen und Arbeitsstätten nachfragen, die schnell auf berufliche und familiäre Veränderungen reagieren können. Räume und Wohnungen müssen erweiterbar und auch wieder schrumpfungsfähig oder teilbar sein“, sagt Paolo Fusi. Das Case Study #1 ist so konzipiert, dass die Raumgrößen von 45 m², der Architekt nennt sie Mikro-Lofts, bis hin zu 140 m² großen Makro-Lofts variieren.

Extrem flexible Innenraumgestaltung

„Als Loft wird hier ein Raumtyp bezeichnet, der aufgrund seiner minimalen Gestaltung extrem flexibel genutzt werden kann“, erklärt Fusi. Möbel und Schiebeelemente ermöglichen wechselnde Raumgestaltungen, Räume können getrennt oder zusammengeschaltet werden. „Dieser Raumtyp ermöglicht außerdem Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Er kann also genauso von Singles, Alleinerziehenden und Familien mit Kindern genutzt werden“, erklärte Paolo Fusi beim Rundgang durch das Gebäude. „So etwas ist vorbildlich“, ▶

Hinter einfachen Dingen steckt oft mehr, als das Auge sieht.



Beispielsweise beim Verteilen Ihres Budgets auf Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Mit der automatisierten Maßnahmen- und Kostenplanung behalten Sie ganz einfach einen kühlen Kopf während epiqr® nach Ihren Anforderungen die Weichen für sinnvolle Investitionsentscheidungen stellt.

www.calcon.de

 **epiqr**[®]
erlebe einfach

ein Produkt der CalCon-Gruppe



Das neue Backhaus soll, u. a. an den Backtagen, zu einem zusätzlichen Ort der Begegnung im Quartier werden

Quelle: IBA Hamburg GmbH / Johannes Art



Quelle: IBA Hamburg GmbH / Johannes Art

Das Backhaus – ein kleines IBA-Projekt mit großer Bedeutung für den Stadtteil



Quelle: Schwörer KG / Martin Kunze

Zukunft des Wohnens: freie Gestaltung der Grundrisse und individuelle Anordnung der Räume – ermöglicht durch moderne Verbundkonstruktionen

kommentierte Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau. Eine flexible Innenraumgestaltung ist auch später noch möglich. Durch die vorgespannten Betondecken sind große Spannweiten überbrückbar. Die Bindung an Innentragwände entfällt. Die Konstruktion bleibt dennoch schlank. Jede Wohnung hat einen Zugang zu einem Garten oder einer Dachterrasse.

Das Energiekonzept des Case Study #1 Hamburg basiert auf dem Energieverbund Wilhelmsburg Mitte, in dem Energie-Erzeugungsanlagen in verschiedenen Gebäuden zu einem großen „virtuellen“ Kraftwerk zusammengeschaltet werden. Das Wärmenetz ist offen für alle Anlieger zur Einspeisung von erneuerbarer Wärme. Das Gebäude hat einen Anschluss an die Fernwärme des Energieverbundes, das mit einem Frischluft-Heizsystem zur kontrollierten Lüftung und Heizung mit Wärmerückgewinnung gekoppelt wird. Damit erfüllt es den KfW-Effizienzhaus-55-Standard. Alle Wohnungen sind inzwischen verkauft, teilt der Bauherr mit, zu Preisen von durchschnittlich 2.700 €/m².

Ein Backhaus für „Johanna“

Nicht nur die Historie und der Nutzen für die Bevölkerung machen das kleine Backhaus, das neben der traditionsreichen Windmühle Johanna im alten Wilhelmsburger Ortsteil Kirchdorf entstanden ist, zu etwas Besonderem. Das Kleinste der rund 60 IBA-Projekte ist durch außergewöhnlich großes Bürgerengagement entstanden. Damit wurde eine alte Tradition wiederbelebt. Das Backhaus, das zu dem IBA-Leitthema Kosmopolis gehört, ist eins der Projekte mit dem höchsten Anteil an Unter-

stützung und Mitarbeit von Förderern, Sponsoren und ehrenamtlichen Helfern, darunter viele Jugendliche. „Für das flächenmäßig kleinste IBA-Projekt war die gute Zusammenarbeit der dafür sehr großen Zahl an Beteiligten ganz besonders vorbildlich“, lobte IBA-Chef Uli Hellwig. Zehn Jahre hat der Windmühlenverein für das Backhaus gekämpft. Sein Vorsitzender Carsten Schmidt erinnert sich an zähe Grundstücksverhandlungen, an diverse nachbarliche Einsprüche u. a. wegen des Anfeuerns des Backofens, an Forderungen nach Baumschutz. „Was wir während der Bauphase erlebt haben, war fast wie eine Elbphilharmonie in klein“, sagt er rückblickend.

Das 60 m² große und 8,30 m hohe Backhaus ist ein Fachwerkgebäude aus roten Backsteinen und einem großen traditionellen Holzbackofen. Architekt Rolf Petersen hat sich für seine Pläne vom Backhaus im Freilichtmuseum Kiekeberg, vom Stil der direkt nebenstehenden historischen Windmühle und des nahen Fachwerk-Müllerhauses inspirieren lassen. Das neue Backhaus soll eine bedeutende Rolle im neuen „Hamburger Erlebnis-Mühlenmuseum“ spielen. Neben Mahltagen sollen künftig auch Backtage das Geschehen rund um die Mühle beleben.

Die Hamburger Bäcker- und Konditoreninnung will das Backhaus auch für Ausbildungszwecke nutzen. Eine Reihe weiterer Aktivitäten sind geplant. „Damit wird die Windmühle Johanna zu einem Ort der Bildung und Begegnung im Wilhelmsburger Osten“, sagte Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau bei der Eröffnung des Backhauses. „Das Zusammenwirken von Ehrenamt und Förderern wird sich in dem künftigen Betrieb fortsetzen“, sagt Carsten Schmidt. ■

„BAUAUSSTELLUNG IN DER BAUAUSSTELLUNG“

17 „Case Study Houses“ präsentieren Wohnungsbau des 21. Jahrhunderts

Innerhalb weniger Jahre ist in dem zerrissenen und lange vernachlässigten Wilhelmsburg ein neues Quartier entstanden: Wilhelmsburg-Mitte, mit dem Herzstück der IBA – der sog. Bauausstellung in der Bauausstellung. Hier ist ein „Schaufenster der visionären Architektur für das 21. Jahrhundert“ entstanden – innovative Wohnhäuser, teilweise experimentell und laut IBA weltweit einzigartig.

Anknüpfend an die Tradition früher Bauausstellungen werden Antworten auf die Frage gesucht, wie wir in Zukunft bauen und leben werden. Als gebaute Fallstudien (Case Studies) sollen die Häuser noch lange nach ihrer Fertigstellung als Anschauungs- und Diskussionsobjekt dienen und neue Bautypologien begründen. Die Bauausstellung in der Bauausstellung umfasst vier Themenbereiche.

1. *Hybrid Houses*, die zeigen, wie flexible Gebäude von morgen aussehen – die Häuser passen sich den Bedürfnissen der Nutzer an.
2. *Smart Material Houses*, die durch neuartige „intelligente“ Baumaterialien und Haustechnik dynamisch auf Veränderungen reagieren.
3. *Smart Price Houses*, die beweisen, dass kostengünstiges Bauen auch innerstädtisch möglich ist.
4. *Water Houses*, innovative und umweltfreundliche Konzepte für das Bauen auf und mit Wasser als Ressource und als Risikofaktor.

Aareon Kongress

Status. Trends. Visionen.

27. bis 29. Mai 2013
in Garmisch-Partenkirchen

„Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“
erleben und Top-Redner treffen:
Christian Gansch | Dr. Andreas Weigend | Ranga Yogeshwar



Jetzt online anmelden unter
www.aareon-kongress.com

we manage it for you

 Aareon



Quelle: LBG

Preis Soziale Stadt 2012

Raus aus der Obdachlosigkeit – über den schweren Weg in die Normalität

Mit der Vermietung eines Wohnhauses an den katholischen caritativen Fachverband für Prävention und Rehabilitation in der Erzdiözese Freiburg e. V. (AGJ) bietet die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG Wohnungslosen eine neue Lebensperspektive. „Wieder selbständig wohnen – von der Obdachlosigkeit in ein geregeltes Leben“ heißt das preisgekrönte Projekt der LBG in Sigmaringen. Teil 2 unserer Serie, in der die DW prämierte Projekte vorstellt.



Sabine Richter
freie Immobilienjournalistin
Hamburg

Vom Verlust der Wohnung sind nicht nur Menschen am Rande der Gesellschaft bedroht. Die Gründe, dass Menschen obdachlos werden, sind meist Ar-

beitslosigkeit, Krankheit, Scheidung und Verschuldung. Keine Wohnung, keine Arbeit heißt dann der Teufelskreis, der schwer zu durchbrechen ist. Das Wissen um diese Abwärtsspirale hat die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG aus Stuttgart (LBG) zu einem außergewöhnlichen sozialen Projekt veranlasst: „Wieder selbständig wohnen – von der Obdachlosigkeit in ein geregeltes Leben“ heißt es und wurde mit dem „Preis Soziale Stadt 2012“ ausgezeichnet (siehe DW 3/2013, S.8).

Mit der Vermietung eines kompletten Wohnhauses in der beschaulichen 17.000 Einwohner zählenden Stadt Sigmaringen an den katholischen caritativen Fachverband für Prävention und Rehabilitation (AGJ) bietet die Genossenschaft in Not geratenen Menschen eine neue Lebensperspektive.

Wiedereingliederung

Im Römerweg 1 können bis zu zwölf Wohnungslose durch eine umfassende Form des betreuten Woh-



Das Wohnprojekt in Sigmaringen: Ein modernisiertes Wohngebäude mit ca. 400 m² Wohnfläche dient zur Wiedereingliederung von Obdachlosen



Alltagsbewältigung und Wiedereinsteig in eine Beschäftigung – das sind die obersten Ziele des betreuten Wohnens. Ein für die Bewohner mitunter schwieriger Weg

nens wieder zu einem eigenständigen Leben geführt werden. Seit 2005 verläuft dort die Wiedereingliederung in mehreren Stufen. Erste Anlaufstelle ist eine Wärmestube, die Schlafplätze in der Aufnahmestation Bruder Konrad-Haus vermittelt. Bis zu drei Monate können Wohnungslose dort leben, hier wird geprüft, ob die Betreffenden für das betreute

Wohnen geeignet sind. Wenn ja, können sie in das 2005 von der LBG eigens für diesen Zweck sanierte Gebäude im Römerweg umziehen. Die Aufenthaltsdauer beträgt in der Regel 18 Monate bis zu drei Jahren. Ein großzügiger Garten umgibt das 380 m² große Haus mit seinen zwölf Wohnplätzen, das sich in einer ganz normalen Wohngegend befindet.

„Diese Nähe hilft, Vorurteile abzubauen und neue Kontakte zu knüpfen. Andere Vermieter sind inzwischen auch bereit, Obdachlosen eine Wohnung zu geben“, sagt Josef Vogel, geschäftsführender Vorstand der LBG. Von den Nachbarn werden Kleidung, Möbel, Lebensmittel und Geldspenden, oft ohne Aufforderung, zur Verfügung gestellt. ▶



8. Bielefelder Stadtentwicklungstage
5./6. Juni 2013 | Stadthalle Bielefeld

Kongress Kooperative Stadtentwicklung

Realisierbare Stadtentwicklung erfordert Kompromisse, auch innerhalb der Planungsverfahren. Die Vernetzung bedeutender Aspekte für allgemein tragfähige Prozesse ist einer davon. Weitere Wege zu einer neuen Kultur der Beteiligung zeigt der Kongress NetzWerkStadt.

Es referieren unter anderem:



Gerhard Matzig:
Architektur und Städtebau in Zeiten des Wutbürgers



Heinz Buschkowsky:
Neukölln ist überall



Dr. rer. pol. Stephanie Bock:
Von Inseln der Beteiligung zu einer integrierten Beteiligungskultur

Ein Friseur kommt vorbei, um die Haare zu schneiden, eine Arztpraxis spendete Möbel. Das Haus hat die LBG frisch renoviert übergeben. Die Wohnungen sind hell und modern, mit neu angebauten Balkonen und schönen alten Parkettböden. Für die Modernisierungsmaßnahmen wurden auch KfW-Mittel eingesetzt. „Wir haben die Wohnungen für die Obdachlosen bewusst nicht abgespeckt“, sagt Vogel. Mit einer gepflegten, liebevoll gestalteten Umgebung sei ein wichtiger psychologischer Effekt verbunden: „Die Bewohner fühlen sich wohl und ernst genommen.“

zum Konzept: „Dadurch steigt die Identifikation mit der Maßnahme, die Obdachlosen lernen, Verantwortung zu tragen“, hat Vogel erfahren. Auch eine gewisse Eigenverantwortung für die Mietzahlung ist Grundprinzip. Die zeitweiligen Bewohner kommen durch eigene Einkünfte, Zahlungen des Jobcenters oder des Sozialamts selbst für die Kaltmiete und die Betriebskosten auf.

Das Projekt kann beeindruckende Erfolge vorweisen: 91% aller Betreuungen verliefen erfolgreich. Nur neun der 105 Personen, die zwischen 2006 und 2011 beraten und begleitet wurden, leben

Nachfrage nach Wohnplätzen ist groß

Nach wie vor ist die Nachfrage nach den Wohnplätzen groß. Die auf zehn Jahre angelegte Vermietung des Gebäudes werde auch verlängert, so Vogel, zumal der Bedarf steige. Unter den Wohnungslosen sind nach einem Bericht der Erzdiozese Freiburg auch immer mehr junge Menschen, denen es an elementaren Prägnungen für die Alltagsbewältigung fehlt.

Staatliche oder städtebauliche Fördermittel gibt es nicht für dieses Projekt. „Der Preis zeigt eindrücklich, wie mit überschaubaren Beträgen viel erreicht werden kann“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko anlässlich der Preisvergabe. Die Jury findet an diesem Projekt besonders beeindruckend, „dass Wohnungsunternehmen mit dem Trägerverein, der Stadt, dem Landkreis und der Kirche kooperieren, um gemeinsam den Teufelskreis aufzubrechen. Hervorzuheben ist auch, dass die Wohnungslosen sich aktiv einbringen können, Betreuungs- und Qualifizierungsangebote erhalten und das Projekt Akzeptanz in der Nachbarschaft findet“. Zudem ist Wohnen ein elementares Lebensbedürfnis, welches allen Menschen zusteht.

Die 1921 gegründete LBG hat heute ca. 6.000 Mitglieder und besitzt 5.500 Wohnungen in Baden-Württemberg. „Als große Genossenschaft empfinden wir es als selbstverständlich, uns außerhalb der normalen Geschäftstätigkeit sozial zu engagieren“, sagt Josef Vogel: „Wir bekommen dafür viel Zustimmung.“ Das soziale Engagement reicht von der Förderung von Einzelprojekten über die Beteiligung bei der Entwicklung von Stadtbezirken, des personellen Einsatzes bei Institutionen bis zur Unterstützung von Vereinen, Kirchengemeinden, Schulen und Kinderhilfswerken. ■



Preisverleihung in Berlin (v. l.): Axel Gedaschko (GdW), Joachim Leitow, Josef Vogel und Mathias Friko (LBG), Achim Noefer, Joachim Freitag und Thomas Rutschmann (AGJ) sowie Lukas Siebenkotten (DMB)

Die Genossenschaft habe das Objekt der AGJ „zu einer sehr günstigen Miete“, zu einem Pauschalpreis, überlassen, erklärt Vogel. Konkreter mag er nicht werden, aber man habe „sorgsam gerechnet“. Der AGJ gibt die Wohnungen selbständig an die Bewohner weiter. Die langfristige Vermietung eines ganzen Hauses empfinden beide Vertragsparteien als Glücksfall. „Das Verfahren gestaltet sich so sehr einfach und unbürokratisch, die Kosten sinken, der Handlungsspielraum steigt“, erklärt LBG-Vorstand Vogel.

Die Helfer aus dem Team „Betreutes Wohnen“ des AGJ betreuen die Betroffenen intensiv, um sie zu unterstützen, wieder Struktur in ihr Leben zu bekommen. Der Weg in die Normalität ist schwer. Einige Bewohner haben Probleme, alltägliche Dinge wie Einkaufen, Kochen und die Haushaltsführung zu bewältigen. Manche absolvieren eine berufliche Weiterbildung, nehmen an Computerschulungen und Persönlichkeitstrainings teil.

Übernahme von Verantwortung

Dass sich die Bewohner im Rahmen ihrer Möglichkeiten einbringen, bei Arbeiten in Haus und Garten, bei der Renovierung oder Umbauten helfen, gehört

wieder auf der Straße oder in stationären Einrichtungen. Mehrere Bewohner konnten eine Ausbildung beginnen oder erfolgreich abschließen. Viele, die heute wieder eine eigene Wohnung haben, engagieren sich in der Einrichtung und geben ihre Erfahrungen weiter.

WIEDEREINGLIEDERUNG IN MEHREREN STUFEN

Obdachlose Menschen - insbesondere solche, die schon längere Zeit „Platte“ gemacht, in Haft oder therapeutischen Einrichtungen gelebt haben - haben mitunter große Schwierigkeiten, wieder ein „normales“, geregeltes Leben zu führen. Manche verlernen bestimmte soziale Fähigkeiten bzw. erlernen spezifische Verhaltensmuster der „Straße“. Pünktlichkeit, das Einhalten bestimmter Regeln und Normen, das Verstehen „normaler“ sozialer Codes bis hin zur Unterscheidung zwischen wichtigen amtlichen Schreiben oder unwichtigen Werbebriefen wird vor diesem Hintergrund für die Betroffenen teilweise zu einer großen Hürde. In manchen Fällen gehen mit der Obdachlosigkeit und den, sie teils auslösenden persönlichen Schicksalsschlägen, auch psycho-soziale Beeinträchtigungen einher. Aus diesen Gründen benötigen ehemals obdach- und wohnungslose Menschen nicht einfach nur eine Wohnung oder ein festes Dach über dem Kopf. Wichtig ist insbesondere eine professionelle, mehrstufig unterstützende Begleitung und Nachsorge auch in der neuen Wohnung. Fehlt diese, kann eine gewisse Selbstüberschätzung und falscher Stolz, keine Hilfe annehmen zu wollen, wieder Problemspiralen in Gang setzen, die zu Mietschulden, sozialem Rückzug und Vereinzelung, abweichendem Verhalten und wiederum Wohnungslosigkeit führen.

Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

www.q-gmbh.com

Chancen nutzen:

Das Management der Passiva zählt zu den strategischen Erfolgsfaktoren jedes Wohnungsunternehmens. Ein optimiertes Darlehens- und Sicherheitenportfolio sowie nachhaltige Hausbankbeziehungen sind dabei von zentraler Bedeutung. Wir haben die passenden Dienstleistungs- und Kreditprodukte, zahlreiche Referenzen und ein Geschäftsmodell, in dem die Wohnungswirtschaft auch in Zukunft fest verankert ist.

Interessiert? Ich bin für Sie da:

Jens Zillmann
Leiter Firmenkunden Wohnungswirtschaft
Telefon: 0391 589-1539
jens.zillmann@nordlb.de

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. Mehr unter www.nordlb.de/wohnungswirtschaft.



Quelle: Caparol Farben Lacke Bautenschutz/Andreas Weise

Jede einzelne Lamelle wurde abmontiert, abtransportiert und bearbeitet

Holzfassaden 5.000 m² Holz renoviert

In Düsseldorf wurde die Holzfassade von zwei fünfstöckigen Bauwerken mit einer Fläche von 5.000 m² renoviert. Die zwei parallel zueinander stehenden, in der Bauweise identischen Bürogebäude sind durch einen Verbindungsbau aneinander gekoppelt. Sie wurden im November 1999 fertiggestellt. Ringsum verlaufen, balkonartig vorgesetzte, leicht gekippte Holzkonstruktionen, die an Pagoden erinnern. Die kastenförmigen Vorbauten dienen der Beschattung der geschosshohen Glasfronten und fungieren als Absturzsicherung. Im Jahr 2009 stand die erste Renovierung der Holzlatten-Fensterbeschattung an. Die Hölzer waren je nach Exposition mehr oder weniger stark verwittert und ausgebleicht. Vorgabe war, die renovierten Holzteile stets parallel zum Ausbau weiterer Teile so schnell wie möglich wieder einzubauen, damit die Fassade nicht großflächig leer wirkt. Nach der Demontage und dem Austrocknen der Lamellen wurden im ersten Arbeitsgang die Reste der Altbeschichtung bis auf das rohe Holz abgeschliffen. Beschädigte oder verwitterte Hölzer wurden ausgetauscht. Dann erfolgte eine Imprägnierung und schließlich wurden die Hölzer dreimal beschichtet mit Lasur. Auch die Fenster- und Türrahmen wurden abgeschliffen und mit der Lasur eingelassen. Die Lasur bietet Feuchteschutz, Holzschutz und UV-Schutz. Der Feuchteschutz wird durch den wasserabweisenden Hydroperl-Effekt erreicht, der dennoch diffusionsoffen ist. Der RAL-geprüfte Holzschutz sorgt für ein geringes Risiko des Abblätterns und einen effektiven Bläue- und Fäulnischutz. Ein UV-Blocker sorgt zusätzlich zur Pigmentierung für optimalen UV-Schutz, da er die Strahlung reflektiert und so eine Erwärmung des Holzes deutlich verringert.

Weitere Informationen:
www.petzinka-pink.de

Bauen und Sanieren mit Holz Qualitätssicherung

Im mehrgeschossigen Wohnungs- und Verwaltungsbau erobert Holzbau neue Märkte und dringt in innerstädtische Bereiche vor. Für dieses Segment schufen jüngste Gesetzesnovellierungen, neue Richtlinien sowie Erkenntnisse eine verbesserte Ausgangslage. Die Wohnungswirtschaft sieht sich der Nachfrage nach gesundem und umweltschonendem Wohnraum gegenüber. Darauf reagieren Unternehmen mit Holzbauten. Jedoch existiert auch im Holzbau eine Vielzahl von Anbietern, die eine Auswahl nicht leicht machen. Die Holzbranche hilft mit der Vergabe eines anerkannten RAL-Gütezeichens, das Sicherheit für Bauherren und Planer bringt. Die in Berlin ansässige Gütegemeinschaft Holzbau-Ausbau-Dachbau (GHAD) vergibt das „RAL-Gütezeichen Holzhausbau“, das sich auf die komplette Herstellung und Montage von Holzhäusern bezieht. Die GHAD sieht dies als eine flächendeckende Qualitätssicherung für den Holzbau an.



Weitere Informationen:
www.fg-holzbau.de

Ersatzneubau Siegerentwurf steht fest

In der Unterrather Straße in Düsseldorf plant die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG im Rahmen von Ersatzneubau 58 neue Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von ca. 5.600 m². Die Mietpreise sollen moderat bleiben, so das Unternehmen. Vergleichbare Neubauobjekte der Genossenschaft wurden in der Vergangenheit für unter 10,- €/m² angeboten. Zur Vorbereitung des Neubaus führt die WOGEDO seit rund 14 Monaten intensive Gespräche mit den Mitgliedern und den Bewohnern des alten Bestands und erarbeitet gemeinsam mit ihnen individuelle Lösungen für eine Umsiedelung. Für viele Bewohner konnten bereits neue Wohnungen gefunden werden, anderen hat die WOGEDO Vorschläge unterbreitet. Der Wohnungsbestand soll voraussichtlich ab 2015 ersetzt werden. Das Konzept für den Ersatzneubau entstammt einem Architekturwettbewerb, den das Wohnungsunternehmen auslobte. Der Siegerentwurf überzeugte durch eine gestalterische Anlehnung an das vorherige Gebäude sowie durch den Einsatz von Klinkern, durch welchen sich das Gebäude an das Bild des gewachsenen Stadtgefüges anpasst. Geplant ist zudem ein begrünter Innenhof.



Quelle: WOGEDO

Der Siegerentwurf des Architekten Stefan Forster




Weitere Informationen:
www.wogedo.de

Bauvorhaben

Wogeno lässt Holzbau ruhen

Die Münchener Wohnungsgenossenschaft Wogeno München eG wird vorerst keine weiteren Wohnhäuser in Holzbauweise mehr realisieren. Das bestätigte Vorstandsmitglied Peter Schmidt. Bis vor Kurzem wollte die Wogeno noch ein Bauvorhaben im Münchener Stadtteil Forstenried mit 80 Wohneinheiten in Holzbauweise errichten. Allerdings hätten die Mehrkosten gegenüber der herkömmlichen Bauweise rund 10% oder 160 €/m² betragen. Das sei bei den ohnehin schon hohen Grundstücks- und Baukosten in München nicht darstellbar. „Wir müssen uns auf realisierbare Projekte konzentrieren“, erklärt Schmidt. Er sieht die Hauptverantwortlichen für die Mehrkosten bei der Industrie und fordert die Hersteller der Bauteile zu günstigeren Angeboten auf. Noch vor zwei Jahren realisierte die Wogeno in München ein Vorzeigeprojekt in Sachen Holzbau. Das viergeschossige Gebäude im Stadtteil Haidhausen bekam den „Ehrenpreis für vorbildliche Sanierung 2010“ der Landeshauptstadt München.

 Weitere Informationen:
www.wogeno.de

GDW-ARBEITSHILFE 68

Kooperationsmodelle beim Bauen im Bestand



Die Zusammenarbeit zwischen Bau- und Wohnungsunternehmen ist hinsichtlich der Projektorganisation und Vertragsgestaltung mitunter konfliktanfällig. Ursachen sind die teilweise unterschiedlichen Projektziele der Beteiligten sowie die fragmentierte Gestaltung des gesamten Planungs- und Bauprozesses. Jedoch sind angesichts ehrgeiziger Terminvorgaben und knapper Kostenbudgets alle Projektbeteiligten auf einen störungs-

freien Ablauf des Bauens angewiesen. Gefragt sind neue, verstärkt kooperationsorientierte Formen der Bauprojektentwicklung, insbesondere bei den naturgemäß sensiblen Baumaßnahmen im bewohnten Bestand. Die Arbeitshilfe „Kooperationsmodelle für Bau- und Wohnungsunternehmen beim Bauen im Bestand“ gibt dafür Hinweise und Leitfäden, die für die Praktiker in Bau- und Wohnungsunternehmen unmittelbar anwendbar sind. Die Praxis braucht eine Abkehr von Vertragsgestaltungen mit unklaren Leistungsbeschreibungen und einseitigen Risikoverlagerungen. Starre, voneinander isolierte Rollenverständnisse der Projektbeteiligten sind nicht mehr zeitgemäß. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat sich deshalb gemeinsam mit dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie entschlossen, die interessante Forschungsarbeit der Universität Kassel als Arbeitshilfe zu veröffentlichen, damit sie allen Interessierten aus der Bau- und Wohnungswirtschaft zur Verfügung steht.

Die GdW-Arbeitshilfe 68 „Kooperationsmodelle für Bau- und Wohnungsunternehmen beim Bauen im Bestand“ kann zu einem Preis von 15,- € bestellt werden unter: bestellung@gdw.de.”



Ihre Prozesse – unsere Erfahrung.

Wir optimieren Ihre Instandhaltung:

- Analyse Abrechnungsverhalten Handwerker
- Neuausrichtung interner Regiebetriebe
- Aufbau bedarfsgerechter Instandhaltungsbudgets
- Einführung von Einheitspreisabkommen (EPA)
- Verbindung mit Handwerkerportalen

Nähere Informationen erhalten Sie unter Tel. 0531/23808-38 oder nutzen Sie Ihr Smartphone für den direkten Link:



www.iwb-e.de

iwb Entwicklungsgesellschaft mbH
Schleinitzstr. 16, 38106 Braunschweig
Tel.: 0531/23808-0, info@iwb-e.de



Fotos: Torsten George

V.l.: Ulrike Silberberg, Axel Gedaschko, Stefan Winter, Ernst Böhm, Heinrich Köster, Christoph Dorn

THEMA DES MONATS

Expertengespräch Holz

Holzbau - eine Chance für die Wohnungswirtschaft?

Ist Bauen mit Holz der Schlüssel zum günstigen Wohnungsbau? Sind Holzbauten tatsächlich so umweltfreundlich wie vermutet? Und ist die Holzbaubranche überhaupt in der Lage, den Anforderungen der Wohnungswirtschaft gerecht zu werden? Diese und andere Fragen diskutierte auf Einladung der DW eine Runde hochkarätiger Experten. Moderiert wurde das Gespräch von Axel Gedaschko, dem Präsidenten des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, und DW-Chefredakteurin Ulrike Silberberg. Die Diskussion macht deutlich: Holzbau hat Potenzial - doch um dieses zu heben, muss die Holzbaubranche noch diverse Hausaufgaben erledigen.

Ulrike Silberberg: Das Interesse am Thema „Holz in der Wohnungswirtschaft“ ist riesig. Das haben wir beim DW-Sonderheft „Holz“ gemerkt, das im November 2012 erschien. Die Branche reagierte sehr stark darauf, und wir mussten das Heft schnell nachdrucken. Deshalb haben wir uns entschlossen, Fachleute einzuladen, um verschiedene Aspekte rund um den Baustoff Holz zu diskutieren. Wir wollen das Thema jedoch nicht zu stark in die Richtung „Holzkonstruktion“ treiben. Im Vordergrund soll vielmehr die Schnittstellen zwischen

der unternehmerischen Wohnungswirtschaft und den Holzbauexperten stehen, wobei wir uns auf den mehrgeschossigen Mietwohnungsbau konzentrieren wollen. Damit übergebe ich an unseren Moderator, den GdW-Präsidenten Axel Gedaschko.

Axel Gedaschko: Vielen Dank. Vor kurzem war ich mit dem Botschafter von Kasachstan in Hamburg unterwegs. Die Kasachen haben gerade die Bewerbung um die Ausrichtung der Expo 2017 gewonnen, bei der es um das Thema „Energien

der Zukunft“ gehen wird. Dabei machen sich die Verantwortlichen auch Gedanken, was man hinsichtlich der Bauweise anders machen könnte als bisher. Und so schaute sich der Botschafter mehrere Projekte der IBA Hamburg an,



DR. ERNST BÖHM

Dr. Ernst Böhm ist promovierter Jurist und Gesellschafter der B&O Gruppe. Das Unternehmen, das aus einer Dachdeckerei hervorgegangen ist, beschäftigt



(einschließlich Beteiligungsunternehmen) mehr als 1.200 Mitarbeiter und erzielte im Jahr 2012 einen Umsatz von 240 Mio. €. Es saniert pro Jahr rund 30.000 Wohneinheiten. Im Bereich Neubau ist es auf den Holzbau spezialisiert.

CHRISTOPH DORN

Christoph Dorn verfügt über langjährige Erfahrung in der Baustoffbranche. Seit 2012 ist er Mitglied der Geschäftsleitung der Knauf Gips KG in Iphofen und dort für den Vertrieb verantwortlich. Das Unternehmen, das aus einem traditionellen Gipsgeschäft entstanden ist, produziert heute als Systemanbieter eine breite Palette an Baustoffen für Trockenbau, Boden, Putz und Fassade inklusive Wärmedämmverbundsystemen.



PROF. HEINRICH KÖSTER

Heinrich Köster ist ausgebildeter Zimmermann und studierte an der Fachhochschule Rosenheim Holzingenieur. 1996 wurde er zum Professor an der Fakultät für Holztechnik und Bau an der Hochschule Rosenheim ernannt. Derzeit ist er Präsident der Hochschule Rosenheim und außerdem Präsident des Forums Holzbau, des weltweit größten Weiterbildungsveranstalters in Sachen Holzbau.



darunter das Wälderhaus der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald in Hamburg-Wilhelmsburg, das ein fast reines Holzhaus ist. Deshalb meine erste Frage an Sie: Was ist eigentlich der fundamentale Vorteil von Holz gegenüber den bewährten anderen Baustoffen?

Prof. Stefan Winter: Das ist ganz einfach. Holz ist der einzige nachwachsende Baustoff, den wir weltweit zur Verfügung haben. Und damit ist er ein wesentlicher Schlüssel, um energie- und ressourceneffizient zu bauen - nicht ausschließlich aus Holz, aber in einem intelligenten Mix mit anderen Baustoffen.

Dr. Ernst Böhm: Aus meiner Sicht bietet Holzbau enorme wirtschaftliche Chancen. Wenn in Deutschland 200.000 Wohnungen im Jahr gebaut werden und 10% davon aus Holz sind, so stellt das einen riesigen Markt dar. Holzbau stößt außerdem auf große Aufmerksamkeit. Das merken wir bei B&O ganz direkt: Obwohl nur etwa 1% unseres Jahresumsatzes von 240 Mio. € auf Holzbau entfällt, gilt 98% der Presseaufmerksamkeit diesem Thema. Dafür, dass wir 30.000 Bäder einbauen, interessiert sich niemand, aber Schweden, Engländer, Franzosen, Italiener, sie alle interessieren sich für den Holzbau.

Ulrike Silberberg: Woran liegt dieses große Interesse aus dem Ausland?

Dr. Ernst Böhm: Es hängt mit dem Zeitgeist zusammen. Nachhaltigkeit ist in. Außerdem hat Holz in Bezug auf Optik und Haptik angenehme Eigenschaften.

Prof. Heinrich Köster: Hinzu kommt, dass Architekten wie Hermann Kaufmann, der Kollege von Prof. Winter an der TU München, und Matteo Thun hervorragende Architektur mit Holz machen

Ein VW Golf hat heute noch 26 Stunden Montagezeit. Die Montagezeit für ein Bad beträgt 40 Stunden. Das ist einfach Mittelalter!

Dr. Ernst Böhm

und diese auch sehr gut nach außen darstellen. Ein zweiter Punkt ist die Vorfertigung, die es ermöglicht, energieeffizient zu bauen.

Christoph Dorn: Die Vorfertigung ist ein ganz wichtiger Punkt. Sie ermöglicht es, einen Mehrwert für die Investoren zu generieren. Holzbau ist Leichtbau, und der Leichtbau ist mittlerweile so hoch entwickelt, dass er leistungsfähig ist und sich technisch nicht hinter dem Massivbau verstecken muss.

Axel Gedaschko: Wir erleben im Moment einen Wettbewerb um Holz. Ist eigentlich der Rohstoff Holz in der Masse verfügbar, wie wir ihn bräuchten, wenn diese Idee sich in ganz Europa durchsetzen würde?

Prof. Stefan Winter: Mein Kollege Hermann Kaufmann hat in einer Ausstellung in München dargestellt, dass wir eigentlich sämtliche Neubauten in der Bundesrepublik Deutschland aus Holz errichten könnten und trotzdem nur einen kleinen Teil der nachwachsenden Menge verbrauchen würden. Allerdings gibt es einen Wettbewerb zwischen der energetischen und der stofflichen Nutzung. Aus Nachhaltigkeits- und Umweltgrün-

den plädieren wir dafür, die stoffliche Nutzung in den Vordergrund zu stellen. Zugegeben, bei der Fichte, dem Brot- und Butterbaum des deutschen Forstes, sind wir tatsächlich an der Nutzungsgrenze der Nachhaltigkeit angelangt.

Wir werden aber zunehmend neben den Nadelholzarten auch die Laubholzarten in die konstruktive Nutzung bringen, und dann ist das Potenzial riesig und noch lange nicht ausgeschöpft.

Prof. Heinrich Köster: Wie sich Buche und Eiche beim Bauen einsetzen lassen, ist noch zu klären. Aber grundsätzlich ist die Verfügbarkeit gegeben. Es fehlt nicht an der Ressource Holz, sondern an den Kapazitäten und an den Firmen, die mit Holz in der richtigen Größenordnung umgehen können.

Axel Gedaschko: Nehmen die Fertigungskapazitäten denn signifikant zu?

Dr. Ernst Böhm: Das Handwerk und die Wirtschaft werden nachziehen, wenn der Markt es verlangt. Aus unserer Sicht hat der Holzbau jedoch zwei Handicaps. Zum einen gibt es zu wenige holzbauerfahrene Architekten. Zum anderen stellt die klassische Gewerketrennung im deutschen Handwerk ein Hemmnis dar. Es ist ja vorgeschrieben, gewerkeweise auszuschreiben. Das ist so ähnlich, wie wenn die Stadt Berlin tausend Fahrräder kaufen möchte und dazu vom ersten Anbieter die Rahmen, vom zweiten die Reifen und vom dritten die Klingeln kaufen würde. Gerade der Holzbau verlangt nach ganzheitlicher Betrachtung und Umsetzung. Wenn man den Holzbau gewerkeweise ausschreibt, schöpft man sein ►

Potenzial nicht aus und macht ihn schlechter, als er in Wirklichkeit ist.

Axel Gedaschko: Wann ist eigentlich ein Holzhaus ein Holzhaus? Beim Wälderhaus der IBA Hamburg, das ich eingangs erwähnt habe, verlangte die Genehmigungsbehörde, im Erdgeschossbereich mit Stahlbeton zu bauen. Ist das trotzdem ein Holzhaus?

Dr. Ernst Böhm: Von der Konstruktion her schon.

Prof. Stefan Winter: Richtig. Auch ein Mauerwerksbau enthält Stahlbetonstützen, auch ein Stahlbetonskelettbau arbeitet mit einer Menge anderer Baustoffe. Ein Holzhaus kann man dann als Holzhaus bezeichnen, wenn seine wesentlichen Konstruktionselemente aus Holz bestehen. Holz ist nun mal ein natürlicher Werkstoff, und es ist durchaus sinnvoll, das Erdgeschoss, in dem vielleicht Geschäfte oder eine Kita untergebracht sind, in Massivbauweise zu errichten und erst von der Ebene plus Eins in Holzbau nach oben zu starten.

Prof. Heinrich Köster: Der Werkstoff Holz wird dann gewinnen, wenn das richtige Material am richtigen Platz angewandt wird. Ich errichte ja auch keinen Keller aus Holz.

Dr. Ernst Böhm: Viele Leute urteilen nach dem ersten Eindruck. Wer Urlaub in einer mit Holz vertäfelten Zirbelstube in Österreich macht, glaubt, sich in einem Holzbau aufzuhalten, auch wenn das Haus eigentlich Betonmauern hat. Die Ingenieure hingegen sagen: Wenn die tragenden Wände aus



Holz sind, ist es ein Holzbau. Dazu ein Beispiel aus London: Dort gibt es einen Holzbau, den Sie nicht als solchen wahrnehmen. Außen ist er geklinkert, innen mit Gipskartonplatten versehen – aber die tragenden Wände sind aus Holz. Und wissen Sie, warum? Weil darunter ein Abwasserkanal verläuft. Mit einem schwereren Baumaterial hätte man nur drei Stockwerke hoch bauen dürfen. Wenn man weiß, was in London der Quadratmeter Bauland kostet, versteht man, warum man sich für Holz entschieden hat.

Axel Gedaschko: Man sollte also nicht unbedingt das deutsche Reinheitsgebot auf den Bau übertragen... Ein anderer Punkt: Im Moment wird ja darüber nachgedacht, wie sich preisgünstiger Geschosswohnungsbau realisieren lässt. Das hängt natürlich stark von den Grundstückspreisen ab, aber auch von den Verarbeitungs- und Materialkosten. Wie verhält sich hier Holzbau zu anderen Materialien und Verarbeitungsweisen?

Dr. Ernst Böhm: Das ist meine Lieblingsfrage. Blicken wir doch einmal auf die Autoindustrie: Der entscheidende Faktor für den Erfolg beispielsweise von VW ist die modulare Bauweise. Und genau da hat Holz klare Vorteile, weil Holz einen wesentlich höheren Vorfertigungsgrad erlaubt. Das größte Handicap ist die deutsche Handwerks-trennung. Wir erlauben uns noch immer, das Handwerksystem mittelalterlich aufzustellen. Da gibt es den Schreiner, da gibt es den Elektriker – keine andere Industrie macht das noch. Wenn man dieses mittelalterliche Zunftwesen auflöst, wird der gesamte Bau günstiger, und dann kommen die Vorteile von Holz erst richtig zum Tragen. Wir bauen einen Achtgeschossiger in 14 Tagen auf. Und für den Investor macht es einen großen Unterschied, ob er seine Wohnungen ein Jahr früher vermieten kann oder nicht.

Christoph Dorn: Richtig. Für den Holzbau sprechen die Leistungsfähigkeit und die Flexibilität des Bauens. Hier hat Holz den Vorteil der Vorfertigung, der für Investoren einen entscheidenden Mehrwert bedeutet. Deshalb sollte man nicht den Baustoff in den Vordergrund rücken, sondern die Systemlösung, die dahintersteckt. Denn für die Baukosten ist nicht der Baustoff entscheidend. Weder der Flughafen in Berlin noch die Elbphilharmonie in Hamburg sind so teuer geworden durch die Baustoffe, sondern durch die Prozesse, die dahinterstehen. Und das gilt auch für Neubauten oder Aufstockungen in der Wohnungswirtschaft. Entscheidend für die Kosten sind die planerische Qualität und die Interaktion der verschiedenen Gewerke. Und die Komplexität des Bauablaufes kann durch Vorfertigung in hohem Maße reduziert werden.

Prof. Stefan Winter: Der Holzbau ist innovativ und qualitativ hochwertig. Der Billigste aber kann er nicht sein. Ohnehin muss man die Gesamtkosten betrachten. Wie viel Geld stecken Ihre Unternehmen denn in die Mängelbeseitigung eines Neubaus? Viele denken: Hauptsache, ich habe erst mal für 1.400 €/m² brutto gebaut. Aber das ist falsch gedacht. Denn die Vergabe an den billigsten Anbieter führt im Regelfall zu den teuersten Baustellen.

UNIV.-PROF. DR. STEFAN WINTER

Prof. Dr. Stefan Winter absolvierte eine Zimmererlehre und studierte Bauingenieurwesen an der TU München und der TU Darmstadt.



Seit 2003 ist er Ordinarius für Holzbau und Baukonstruktion an der TU München. Er ist Prüflingenieur für Baustatik, öbuv Sachverständiger, Fachrichtung Holzbau, und Partner in der bauart Konstruktions GmbH&Co KG, einem mittelständigen Ingenieurbüro, das an vielen der hohen Holzhäuser in Deutschland mitgewirkt hat.

Dr. Ernst Böhm: Wir haben schon den Anspruch, der günstigste Anbieter für die Wohnungswirtschaft zu sein. In zwei Segmenten ist Holzbau bei einer ganzheitlichen Betrachtung schon jetzt ganz klar der Kostenführer: bei der Aufstockung und bei der Errichtung von Punktbauten vor bestehenden Häusern.

Prof. Heinrich Köster: Um aufzuzeigen, vor welchen Herausforderungen wir stehen, möchte ich einen Blick auf die Möbelindustrie werfen, die grundsätzlich auch zur Holzwirtschaft gehört. Die Möbelindustrie hat in den letzten Jahrzehnten enorm an Effizienz gewonnen. Eine Küche benötigte früher pro 60-cm-Raster in der Herstellung 1,5 bis 2 Stunden, heute sind es noch 15 Minuten. Der Holzbau steht bei diesem Prozess noch ganz am Anfang. Außerdem muss sich der klassische Zimmerer von der Überzeugung verabschieden, alles selber machen zu können, und akzeptieren, dass der Architekt und der Bauingenieur eine Schlüsselposition innehaben. Aber auch hier tut sich etwas, und es gibt mittlerweile sehr gute Firmen im Holzbaubereich.



Axel Gedaschko: Wie sieht es diesbezüglich im Ausland aus?

Prof. Heinrich Köster: Was möglich ist, zeigt ein Blick auf die Schweiz, die bereits seit 1985 eine

Holzbauausbildung auf Ingenieurebene kennt. Heute sieht man die positiven Auswirkungen. In Zürich werden mittlerweile 20% aller mehrgeschossigen Bauten in vorgefertigten Konzepten erstellt, überwiegend mit dem Werkstoff Holz als Tragwerk. Auch in Deutschland wird sich die Holzbaubranche verändern müssen, ob sie will oder nicht. Manche Unternehmen arbeiten gerade mal an 220 Tagen im Jahr im Einschichtbetrieb, und das in einer Fabrik, die 60 oder 70 Mio. € gekostet hat. Das treibt natürlich die Preise in die Höhe. Der Markt wird hier Änderungen durchsetzen.

Axel Gedaschko: Wenn ich kurz zusammenfasse: Um die Kosten zu senken, müssen die Themen Ausschreibung, Standardisierung und Auslastung angepackt werden.

Dr. Ernst Böhm: Genau. Lassen Sie mich das Thema Kostensenkung an zwei Beispielen verdeutlichen: Ein VW Golf hat heute noch 26 h Montagezeit. Die Montagezeit für ein Bad beträgt 40 h. Das ist einfach Mittelalter! Der Schlüssel, um das zu ändern, liegt bei der Auflösung der Gewerktrennung im Handwerk. Beim Holzbau gilt: Wenn zehn Jahre lang jedes Jahr z.B. 1.000 Wohnungen aus Holz gebaut werden und wenn man jedes Jahr 1% besser wird, dann ist man nach zehn Jahren 10% günstiger.

Axel Gedaschko: Wie sieht das bei Knauf aus? Wie wird bei Ihnen gearbeitet?

Christoph Dorn: Grundsätzlich gehen wir von der systemischen Seite aus. Wir versuchen, die Baustoffe zu kombinieren. Der Holzbau, ich habe schon darauf hingewiesen, ist eine hochmoderne Leichtbauweise und liefert so die Grundvoraussetzung für die Optimierung des Fertigungsprozesses.



Unser Ziel ist es, den Leichtbau und speziell auch den Holzbau so weiterzuentwickeln, dass er nicht nur wettbewerbsfähig ist zum Massivbau, sondern dass er auch der Maßstab in der Zukunft sein wird.

Dr. Ernst Böhm: Gerade für die Wohnungswirtschaft ist es entscheidend, welcher Werkstoff nach 30 oder 50 Jahren eine Flexibilisierung der Grundrisse erlaubt. Denn die Lebensverhältnisse ändern sich: Zuerst haben Sie eine Wohnung mit zwei Kindern, dann mit einem Kind, dann nur noch die Eltern, dann bleibt einer übrig. Das Entscheidende ist, dass eine Grundrissänderung

leicht möglich ist. Und dafür bietet Holz – neben anderen Baustoffen – gute Voraussetzungen.

Axel Gedaschko: Nun gibt es allerdings auch Vorurteile in Bezug auf den Holzbau. Ich spiele jetzt mal den Bundesbedenkenträger und gebe Ihnen die Chance, Aufklärung zu leisten. Erste Frage: Der Holzbalken genügt selbst bei 30 cm Stärke nicht den Anforderungen der neuen EnEV im Neubaubereich. Wie kann die Holzbauphase der verschärften EnEV entsprechen?

Prof. Stefan Winter: Wir bauen ja keine Blockhäuser, bei denen alle Außenwände aus Massivholz bestehen, sondern arbeiten mit zusätzlichen Dämmschichten. Der beste Beweis dafür, dass Holz

Holzbau ist für eine energieeffiziente Bauweise weit besser geeignet als viele andere Baustoffe.

Prof. Dr. Stefan Winter

für eine energieeffiziente Bauweise weit besser geeignet ist als viele andere Baustoffe: ca. 95% aller bisher in der Bundesrepublik gebauten Passivhäuser wurden in Holzbauphase realisiert. Unserer Büro selbst durfte eine ganze Reihe von Passivhausprojekten für die ABG Frankfurt Holding errichten.

Axel Gedaschko: Wie steht es um den Brandschutz?

Prof. Stefan Winter: Wir haben die Möglichkeit, das Holz zu schützen, im Wesentlichen mit Gipsbauplatten. Denn Gips hat die wunderbare Eigen-



schaft, chemisch gebundenes Wasser einzulagern, und bietet damit für lange Zeit einen guten Schutz. Aber wir haben in den letzten zwei Jahrzehnten auch viele Konstruktionen weiterentwickelt. Wir bauen feuerbeständig, also F90 und plus, auch mit sichtbaren Holzoberflächen. Selbstverständlich baut man einen Holzbau auf exakt dem gleichen Sicherheitsniveau wie jedes andere Gebäude auch.

Axel Gedaschko: Es gibt aber auch Blitzschlag.

Prof. Stefan Winter: Davor ist das Gebäude durch die Blitzschutzanlage geschützt. Noch

einmal: Bloß weil ich einen brennbaren Baustoff verwende, ist das Brandrisiko in einem Holzhaus kein Stück höher als in jedem anderen Gebäude.

Axel Gedaschko: Ein anderes emotional belastetes Thema ist die Behandlung der Hölzer. Wir haben da eine nicht ganz glückliche Historie mit erheblichen gesundheitlichen Folgewirkungen und entsprechenden Prozessen. Wie sieht das heute aus?

Prof. Stefan Winter: Wir haben seit vielen Jahren die Normenreihe DIN 68 800. Nach dieser Norm gibt es die Gebrauchsklasse 0, in der wir keinen vorbeugenden chemischen Holzschutz verwenden. In meinem ganzen Büroleben habe ich kein einziges Holzgebäude gebaut, in dem vorbeugend chemischer Holzschutz verwendet wurde. Wir lösen das konstruktiv. Insbesondere bei hohen Holzhäusern müssen wir Wert auf eine richtige Konstruktion bezüglich des Feuchteschutzes legen. Denn Holz ist ein natürlicher Werkstoff, also ist er auch natürlich zersetzbar durch Holz zerstörende Pilze. Vor allem beim Feuchteschutz von außen, also beispielsweise gegen Schlagregen, müssen wir deshalb in der Tat sorgfältiger arbeiten als bei anderen Baustoffen. Da hilft die Industrialisierung erheblich, weil sich durch immer wiederkehrende Prozesse eine wesentlich höhere Qualitätssicherung erreichen lässt.

Prof. Heinrich Köster: Wir sind dabei schon weit gekommen. Im Fensterbereich zum Beispiel arbeitet man mit einer Kombination von Holz und Aluminium, bei der das richtige Material am richtigen Platz eingesetzt wird. Und bei der Außenfassade werden wir in den nächsten Jahren eine Revolution erleben. Wir werden Fassaden bekommen, die ein hervorragendes ökologisches Profil aufweisen, indem sie mit Papieren arbeiten, die übereinander in mehreren Layern als Lamine eingesetzt werden. Diese sind, um das klar zu sagen, dem Werkstoff Holz zuzurechnen und nicht etwa den Kunststoffen, wie das bei Laminat im Fußbodenbereich eigenartigerweise immer gedacht wird. Hier wird in den nächsten Jahren einiges passieren, was die Außenfassade ganz wesentlich beeinflussen wird.

Dr. Ernst Böhm: Die von Herrn Gedaschko angesprochenen Bedenken, die man in der Wohnungswirtschaft gegen den Holzbau findet, sind zum Teil sehr berechtigt. In Bayern gab es in den frühen Neunzigerjahren mal eine Holzbauinitiative, in Hessen ebenfalls, und da hat man jeden nur möglichen Fehler gemacht. Eine Folge davon ist, dass die Banken bei Holzbauprojekten 50% Eigenkapital verlangen und nicht 25%, wie es ►

bei Gebäuden aus anderen Baustoffen der Fall ist. Das ist das Ende jeder Projektentwicklung. Man löste damals das Problem mit der Feuchte nicht richtig, man arbeitete mit Architekten, die noch nie mit Holz gebaut hatten, und man produzierte durch die Gewerketrennung Mängel, die teilweise dazu führten, dass die Häuser wieder rückgebaut werden mussten.

Axel Gedaschko: Immer stärker werden Unternehmen hinsichtlich ihres Carbon Footprints, ihrer Ökobilanz, hinterfragt. Wie steht hier Holz im Vergleich zu anderen Baustoffen da?

Prof. Heinrich Köster: Ich habe hier einen Vergleich zwischen Massiv- und Holzaußenwänden vorliegen. Demnach ist das Treibhauspotenzial einer Holzaußenwand 93% kleiner als das einer Massivwand.

Dr. Ernst Böhm: Aber auch bei der Ökobilanz sind die Arbeitsprozesse zu berücksichtigen. Um das zu verdeutlichen: Wir führen eine Million Reparaturen aus. Diese benötigen durchschnittlich zwei Arbeitsstunden, wovon eine Stunde Fahrtzeit ist. Allein im Verkehrsaufkommen liegt wesentlich mehr Potenzial, als wenn ich irgendeinen Baustoff isoliert betrachte. Außerdem ist beispielsweise die Ökobilanz von Holzfenstern auch davon abhängig, in welchem Stockwerk Sie sie einbauen. Bauen Sie ein Holzfenster im siebten Stock ein und müssen es nach zehn Jahren streichen, müssen Sie ein Gerüst aufstellen und die Energiebilanz ist tot. Bauen Sie es im Erdgeschoss ein, gehen Sie hin, streichen es schnell – das schlägt alles.



Prof. Stefan Winter: Holz wächst im Wald. Die Energie, die ich reinstecken muss, um es zu produzieren, ist also vergleichsweise niedrig. Darüber hinaus hat Holz zwei weitere wesentliche Vorteile: Zum einen ist es ein Kohlenstoffspeicher und trägt damit wesentlich zu einer CO₂-Senkung bei. Und zum anderen steckt im Holz die Energie, die im Wald durch die Sonne eingelagert wurde. Das heißt, am Lebenszyklusende können wir Holz stofflich verwerten, also in die nächste Gebäudegeneration mitnehmen, und den Rest können wir energetisch verwerten. Und jetzt können Sie ja mal probieren, Beton zu verbrennen.



Prof. Heinrich Köster: Wir haben bei der Ökobilanzbewertung allerdings das Problem, dass Lobbyisten eine große Rolle spielen. Nun ist die Holzbranche relativ schwach und zieht deshalb bei der Lobbyarbeit den Kürzeren. Die Folge ist, dass die Ökobilanz zum Beispiel bei Fenstern bei fast allen Werkstoffen relativ gleich aussieht.

Weder der Flughafen in Berlin noch die Elbphilharmonie in Hamburg sind so teuer geworden durch die Baustoffe, sondern durch die Prozesse, die dahinterstehen. Entscheidend für die Kosten sind die planerische Qualität und die Interaktion der verschiedenen Gewerke.

Christoph Dorn

Aber eigentlich müssten wir bei der Ökobilanz noch ganz andere Kriterien berücksichtigen. Ein Beispiel: In der Gemeinde Stephanskirchen, in der ich wohne, gibt es die Firma Hamberger. Diese Firma erzeugt durch die Trocknungswärme so viel Strom, dass die ganze Stadt Rosenheim mit ihren 62.000 Einwohnern mit Strom versorgt werden könnte. Das aber fließt in die Ökobilanz gar nicht ein.

Prof. Stefan Winter: Ein zweites Problem: Es fehlt ein allgemein anerkanntes Verfahren bei der Ökobilanzierung. Es ist nicht wie bei der EnEV, wo mit nachvollziehbaren Berechnungen gearbeitet wird. Vielmehr werden Tricks angewandt, je nachdem, in welche Richtung man das Ergebnis treiben will. Deshalb müssen wir daran arbeiten, objektive, für alle nachvollziehbare Kriterien festzuschreiben.

Christoph Dorn: Der Baumarkt ist ja letztendlich ein Energiemarkt, und damit ist er ein Zukunftsmarkt, der durch energieeffiziente Gebäude geprägt sein wird. In der öffentlichen Diskussion liegt der Fokus noch überwiegend auf der Nutzungsphase der Gebäude. Der Primärenergiebedarf und die CO₂-Bilanz eines Gebäudes werden aber auch maßgeblich durch die verwendeten Baustoffe bei der Herstellung und deren Entsorgung oder Wiederverwertbarkeit am Ende des Lebenszyklus bestimmt. Hier haben wir im Holzbau Vorteile, die wir noch besser und nachvollziehbar herausarbeiten müssen. Gleichzeitig muss der Holzbau weiter-

entwickelt werden. Die stationäre Vorfertigung und ein optimierter Bauablauf müssen zu einer ernsthaften wirtschaftlichen Alternative zum Massivbau führen.

Axel Gedaschko: Damit sich der Holzbau durchsetzt, muss auch die Akzeptanz gegeben sein. Wie beurteilen Sie die Akzeptanz bei Mietern und bei Wohnungsunternehmen?

Prof. Stefan Winter: Ich habe noch keinen Mieter erlebt, der gesagt hat: O weh, ich Ärmster muss in ein Holzhaus ziehen. Im Gegenteil: Viele Mieter nehmen es als etwas sehr Positives wahr, in einem Holzhaus zu wohnen. Bei allen Projekten, die wir kennen, ist unser Empfinden, dass die Nutzer damit hochzufrieden sind.

Christoph Dorn: Der wichtigste Grund für die Wohnungswirtschaft, auf Holzbau zu setzen, ist die Nachverdichtung. Durch Aufstockungen entsteht in attraktiven innerstädtischen Lagen hochwertiger Wohnraum mit höchst überzeugenden Leistungseigenschaften. Die Vermietung ist da in aller Regel überhaupt kein Problem. Im Einfamilienhausbereich hat der Holzbau bezogen auf seine Leistungsfähigkeit und seinen Stellenwert längst aufgeholt. Das Problem für die Durchsetzung des Holzbaus liegt eher in der beschränkten Kapazität der industriellen Unternehmen. Der industrielle Ansatz ist ein Zukunftsthema, für dessen Bewältigung noch viele Hausaufgaben zu lösen sind.



Dr. Ernst Böhm: Wenn ich einen vielleicht etwas gewagten Vergleich ziehen darf: Mit dem Holzbau wird es sein wie mit der grünen Politik. Zuerst war sie nur ein Anliegen der Grünen, jetzt aber ist sie in allen Parteien fest verankert. Das könnte ähnlich auch für den Holzbau gelten.

Ulrike Silberberg: Braucht es eine bessere Lobbyarbeit der Holzbaubranche? Oder setzt sich der Holzbau aufgrund seiner Qualität ohnehin durch?

Christoph Dorn: Die Baustoffindustrie können Sie nicht mit der Stärke der Automobilindustrie

vergleichen. Dort wird in der politischen Arbeit eine einheitliche Sprache gesprochen. In unserer Branche verfolgen unterschiedliche Akteure unterschiedliche Ziele.

Axel Gedaschko: Wir erleben das täglich.

Prof. Heinrich Köster: Ich sehe das nicht so schwarz. Ich beobachte, dass die junge Generation ganz anders zusammenarbeitet. Da entsteht eine neue Lobbystruktur für den Holzbau aus jungen Ingenieuren, Betriebswirten und Marketingleuten. Die stecken ihre Köpfe zusammen und gestalten die Zukunft. Und auch auf der Nachfrageseite ist Holzbau der Markt der Zukunft. Wenn man die bekannten Sinus-Milieus nimmt, dann kann man den Anteil von knapp 20% Holzbau einem ganz bestimmten Sinus-Milieu zuordnen. Das sind die LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability), diejenigen, die einen höheren Bildungsabschluss haben. Und diese Gruppe nimmt zu – fast 50% der jungen Menschen absolvieren ja heute eine Hochschulausbildung.

Prof. Stefan Winter: Es ist erstaunlich, wie weit der Holzbau gekommen ist, ohne dass es einen Gesamtverband der Deutschen Holz- und Forstwirtschaft gibt, den wir dringend bräuchten. Herr

Der klassische Zimmerer muss sich von der Überzeugung verabschieden, alles selber machen zu können, und akzeptieren, dass der Architekt und der Bauingenieur eine Schlüsselposition innehaben. Prof. Heinrich Köster

Köster hat Recht, die jungen Unternehmer, die wir sehen, ticken anders, und deshalb geht die Entwicklung in die richtige Richtung.

Ulrike Silberberg: Wir haben jetzt anderthalb Stunden lang viele Aspekte des Baustoffs Holz und der Baukonstruktion mit Holz diskutiert. Ich bitte jetzt zum Abschluss die Runde, kurz zusammenzufassen, was Sie mitnehmen und wie Sie die Zukunft sehen.

Christoph Dorn: Der Holzbau ist hochmodern. Er ist Leichtbau und meines Erachtens das Bauverfahren der Zukunft. Klar ist, dass auf der Verarbeitungsseite wie auf der Planerseite noch viel Entwicklungsbedarf existiert. Den Mehrwert, den wir gerade auch der Wohnungswirtschaft bieten können, müssen wir noch klarer herausarbeiten.

Prof. Heinrich Köster: Meiner Meinung nach findet beim Bauen ein Paradigmenwechsel statt. Die Unternehmensstrukturen werden sich in Richtung intelligentes, integriertes Bauen entwickeln. Darin liegt unsere Chance. Eine entschei-

dende Rolle spielt dabei die Bildung. Bildung ist die Wirtschaft von morgen.

Dr. Ernst Böhm: Das Innovationspotenzial liegt in der Erneuerung der Prozesse. Und da hat es Holz ein bisschen leichter, einfach weil es nicht so viel wiegt wie Steine.

Prof. Stefan Winter: Ich kann mich den Vorrednern nur anschließen.

Axel Gedaschko: Die Diskussion hat gezeigt, dass ein Hauptproblem für den Erfolg des Holzbaus in der Struktur der Arbeits- und Vergabeprozesse liegt. Von diesen Hemmnissen müssen wir uns ver-



abschieden, und das ist nie leicht. Es wird einige Zeit brauchen, um das Rechtssystem zu ändern, das hinter dieser Struktur steht. Aber die Tatsache, dass wir dringend bezahlbares, gutes Wohnen benötigen, macht diesen Prozess unumkehrbar. Damit danke ich Ihnen für das anregende Gespräch. ■



Brandschutz im Holzbau

Mehrgeschossige Holzgebäude – ein Trend mit Zukunft

In Zeiten der Besinnung auf ressourcensparendes und umweltgerechtes Bauen gewinnt der Holzbau auch für den mehrgeschossigen und verdichteten Bereich wieder zunehmend an Bedeutung. Insbesondere in innerstädtischen Ballungsgebieten eignet sich der Holzbau aufgrund seines hohen Vorfertigungsgrades zur Schließung von Baulücken sowie durch sein geringes Eigengewicht zur Aufstockung bestehender Gebäude. Welche Rolle dabei der Brandschutz spielt, stellen wir hier vor.



Dr. Mandy Peter
Niederlassungsleiterin
Bauart Konstruktions GmbH &
Co. KG München

Unlängst wurde das erste achtgeschossige Wohn- und Bürogebäude in Holzbauweise auf dem B&O-Parkgelände in Bad Aibling errichtet. Das Holz8 genannte Gebäude ist mit einer Höhe von insgesamt 25 m derzeit Deutschlands höchster Holzbau (siehe auch DW 2/2012, S. 57).

Knapp unterhalb der Hochhausgrenze

Der Geschossfußboden des siebten Obergeschosses liegt mit 21,79 m knapp unterhalb der Hochhausgrenze. Der Neubau ist somit gemäß der Bayerischen Bauordnung der Gebäudeklasse 5 zuzuordnen. In dieser Gebäudeklasse wird für alle tragenden Wände, Pfeiler, Stützen und Decken eine feuerbeständige Bauweise gefordert. Diese Anforderung schließt zunächst formal die Holzbauweise aus, da sie neben dem geforderten Feuerwiderstand von 90 min zusätzlich eine Anwendung nichtbrennbarer Baustoffe in den tragenden Teilen voraussetzt. Über den Artikel 63 der BayBO besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, von den Vorschriften des Gesetzes abzuweichen. Voraussetzung für eine Bescheinigung dieser Abweichungen ist jedoch stets der Nachweis, dass über kompensatorische Maßnahmen das geforderte Sicherheitsniveau eingehalten werden kann. Auf der Grundlage

eines ganzheitlichen Brandschutzkonzeptes unter Berücksichtigung von kompensatorischen Maßnahmen war es in Abstimmung mit der zuständigen Prüfsachverständigen für Brandschutz sowie der zuständigen Feuerwehrdienststelle möglich, die geplante Holzbauweise umzusetzen.

Das Konzept

Mit Ausnahme des notwendigen Treppenraumes sowie des Aufzugsschachtes wurde das Gebäude vollständig in einer Massivholzbauweise errichtet. Für den notwendigen Treppenraum einschließlich Aufzugsschacht haben sich die Beteiligten aus Brandschutzgründen für eine Herstellung in Betonfertigteilen entschieden. Diese Ausführung hat darüber hinaus den Vorteil, dass über diesen Kern im Wesentlichen die Aussteifung des Objektes realisiert werden konnte und somit das Gebäude selbst flexibel in seinen Grundrissen auf die Bedürfnisse der Nutzer reagieren kann.

Mit Ausnahme des obersten Geschosses wurden alle Wände in einem eigens von dem Holzbauunternehmen Huber & Sohn, Bachmehring, entwickelten Massivholzsystem ausgeführt. Das oberste Geschoss ist aus Brettsperrholzelementen in Sichtqualität gefertigt. Die Massivholzwand besteht aus lose aneinandergereihten Kanthölzern, die oben und unten durch ein Rähm bzw. eine Schwelle eingefasst und durch Verklammerung mit beidseitigen Beplankungslagen zu einer Wandscheibe verbunden werden. Die Beplankung der Elemente erfolgte mit beidseitig jeweils zwei Lagen Gipsfaserplatten. Es handelt sich hierbei

im Sinne des Bauordnungsrechtes um eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung, die eine Kapselung der Bauteile über eine Brandbeanspruchungsdauer von 60 min sicherstellt. Sie erfüllt das Kriterium K260 nach DIN EN 13501 2.

Alternativ können zur Erfüllung dieser Anforderung ebenfalls Gipskarton-Feuerschutzplatten (GKF) eingesetzt werden. Die brandschutztechnisch wirksame Bekleidung gewährleistet, dass die Holzkonstruktion während der relevanten Branddauer von 60 min die Entzündungstemperatur von ca. 270° C nicht erreicht (Kapselkriterium). Die Bauteile erfüllen somit hinsichtlich der brandschutztechnischen wirksamen Bekleidung die gemäß der „Musterrichtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise – M-HFHolzR“ (Muster-Holzbaurichtlinie) gestellten Anforderungen an hochfeuerhemmende Holzbauteile. Aufgrund der Bekleidung der Wände mit 2 x 18 mm Gipsplatten erreichen diese zudem einen Feuerwiderstand, der deutlich oberhalb von 90 min liegt. Insgesamt konnten die Wände somit formal der Feuerwiderstandsklassifikation F 90 B + K260 zugeordnet werden.

Die Geschossdecken und das Dach wurden aus Brettsperrholzelementen mit ebenfalls einem Feuerwiderstand von mindestens 90 min gefertigt. Auf der Grundlage des Brandschutznachweises konnte einer Ausführung der Brettsperrholzdecken als gestalterische Elemente in den Wohnräumen mit unterseitiger Sichtqualität ohne Kapselung zugestimmt werden.



Quelle: Autor

Fünfgeschossiges Wohngebäude in Holzbauweise der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH in der Lilienstraße Münchner am Paulanerplatz

Kompensationsmaßnahmen

Als Kompensation, insbesondere für die sichtbaren Holzdecken, aber auch für die Holzkonstruktion allgemein als Abweichung zur geforderten feuerbeständigen Bauweise wurde ein gut funktionierendes Sicherheitssystem als Kombination aus Brandfrüherkennung, gesicherten Rettungswegen und guten Möglichkeiten zur Durchführung wirksamer Löschmaßnahmen erarbeitet. Beispielhaft

sei an dieser Stelle die Ausbildung eines offenen Laubenganges benannt, der durch die dreiseitige Öffnung sicherstellt, dass der notwendige Trepfenraum im Brandfall nicht verraucht.

Fassade zu großen Teilen ebenfalls in Holz

Ab der Gebäudeklasse 4, also für Gebäude ab einer Höhe von 13 m oberster Geschossfußboden über der Geländeoberfläche im Mittel, verlangen

die Landesbauordnungen üblicherweise eine Ausführung von Außenwandbekleidungen aus mindestens schwerentflammenden Baustoffen der Baustoffklasse B1. Für Holz8 konnte die Fassadenbekleidung größtenteils aus Holz gefertigt werden. Sie wurde als geschlossene, kraftschlüssig verbundene Profiltretschalung (Nut- und Federbekleidung) ausgeführt. Dies ist das Ergebnis eines internationalen Forschungsprojektes, das an der Materialforschungs- und Prüfanstalt für das Bauwesen in Leipzig (MFPA Leipzig GmbH) in Zusammenarbeit mit der Schweizerischen Lignum durchgeführt wurde. Im Rahmen dieses Projektes wurden Holzaußenwandbekleidungen im Hinblick auf ihr Brandverhalten umfassend experimentell untersucht.

Als Ergebnis dieser Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass bei Einhaltung definierter baulicher Schutzmaßnahmen das B1-Schutzziel an der Fassade für die ausgeführten Holzaußenwandbekleidungen eingehalten werden kann.

Der mehrgeschossige Holzbau hält Einzug in die Städte

Auch weitere Beispiele zeigen, dass der mehrgeschossige Holzbau der Gebäudeklassen 4 und 5 vermehrt Einsatz im innerstädtischen Bereich findet. So werden derzeit beispielsweise durch die GEWOBAU Erlangen in der Isarstraße in Erlangen ein sechsgeschossiges Wohngebäude der Gebäudeklasse 5 sowie ein angegliedertes Bürgerzentrum in Holzbauweise errichtet. Auch im Auftrag der GBW Gruppe entsteht derzeit in München-Schwabing ein mehrgeschossiges Wohnhaus der Gebäudeklasse 4 in Holzbauweise.

Darüber hinaus setzt das Büro Bauart Konstruktion für die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH ein fünfgeschossiges Wohngebäude in reiner Holzbauweise am Paulanerplatz in München um, das in diesem Jahr seiner Nutzung übergeben wird. Auch dieses Gebäude ist umlaufend mit einer geschlossenen Holzaußenwandbekleidung ausgestattet, die durch ihre farbliche Gestaltung zeigt, dass der Holzbau neben seinen weiteren Vorteilen auch hohen ästhetischen Ansprüchen gerecht werden kann.

Fazit

Mit den bislang errichteten mehrgeschossigen Holzgebäuden konnte gezeigt werden, dass sich moderner, energieeffizienter Holzbau mit bis zu acht Geschossen auch mit den hohen gestellten Brandschutzanforderungen exzellent in Einklang bringen lässt. Die bisherige Erfahrung mit diesen Gebäuden zeigt, dass sich diese auch bei den Nutzern aufgrund ihres Raumklimas und der Behaglichkeit sehr großer Beliebtheit erfreuen. ■



Quelle: Archiv Autorin

Ausschnitt aus dem Brandschutzplan 4. OG für die GWG München am Paulaner Platz



THEMA DES MONATS

Holzbau: Ein Beispiel aus Wien

Holzhäuser wachsen in den Himmel

Der Holzhausbau ist seit Jahren wieder auf dem Vormarsch. Doch große Wohnhäuser sind bisher eher die Ausnahme. In Österreich entstand jetzt ein siebengeschossiger Wohnbau in reiner Holzbauweise.



Alexander Heintze
freier Journalist, München

Bäume wachsen ja bekanntlich nicht in den Himmel. Bei Wohnhäusern aus Holz ist das ähnlich – noch. Denn mehrgeschossige Wohnhäuser, die rein in Holzbauweise errichtet werden, sind noch selten. In Österreich entstand nun nach gut einem Jahr Bauzeit das bis dato höchste Wohngebäude

des Landes in reiner Holzbauweise. Zwar legen die Handwerker in der Wagramer Straße in Wien noch letzte Hand an. Doch seit Februar 2013 sind die insgesamt 101 Wohnungen bereits bezogen. Bauherr und Verwalter der Sozialwohnungen ist die gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Familie“.

Sieben Geschosse

Die Anlage besteht aus einem siebengeschossigen Baukörper sowie aus drei niedrigeren, je dreigeschossigen Riegeln. Jede Wohneinheit verfügt über ein kleines privates Refugium in Form einer

Loggia, eines Balkons oder einer Terrasse. Im Erdgeschoss befinden sich zudem die Gemeinschaftseinrichtungen sowie eine Gästewohnung.

Ein komplettes Holzgebäude verhindern auch in Österreich die Bauvorschriften. So besteht das Erdgeschoss – wie es die Wiener Bauordnung für Holzbauten ab vier Geschossen vorschreibt – aus Stahlbeton. Ebenso die drei Treppenhauskerne, die aus Gründen der Gesamtaussteifung und zur Abtragung der Gebäudelasten massiv errichtet wurden.

Auf das Erdgeschoss wurden in fünfmonatiger Bauzeit die sechs Geschosse gesetzt. Kern dieser



Quelle: Bruno Komářík / Michael Schlüder

Ansicht des siebengeschossigen Holzwohnbaus in der Wagramer Straße

Obergeschoße ist eine Massivholzkonstruktion aus Brettsperrholz. Zum Einsatz kamen hier kreuzweise verleimte Massivholzelemente für die Wohnungstrennwände sowie als Trägermaterial der Gebäudehülle. Diese noch junge Technik im Holzbau sorgt dafür, dass sich die Holzschichten nicht ausdehnen können. Für die horizontalen Bauteile kamen Brettsperrholz-Betonverbund-Elemente (BBS) zum Einsatz. Insgesamt wurde etwa 19.400 m² Brettsperrholz an Wand- und Deckenelementen verbaut.

Brandschutzvorschriften

Die Schwierigkeit solcher großer Holzbauten besteht in den meisten Ländern darin, die strengen Brandschutzvorschriften einzuhalten. Das ist in Österreich nicht anders als in Deutschland. Beim Projekt Wagramer Straße musste nachgewiesen werden, dass BBS durch eine ausreichende Beplankung mit Gipskarton (die sogenannte Kapselung) bei 90 min. Dauerbeflammung nicht zu brennen beginnt. Die Lieferanten Binderholz Bausysteme und Saint-Gobain Rigips Austria entwickelten dafür Bauteilaufbauten, welche die geforderten Anforderungen erfüllten. Die Holzkonstruktion ist mineralisch verkleidet, also an der Fassade verputzt und innen mit Gipskarton beplankt. Damit geht zwar ein Teil des Holzgefühls für die Bewohner verloren, doch die Holzbauteile können nicht mehr so leicht entzündet werden.

Die europaweit uneinheitlichen Brandschutzvorschriften sieht die Arbeitsgemeinschaft der österreichischen Holzwirtschaft, proHolz Austria, als eines der größten Hindernisse bei großen Holzwohnbauten. So werde das etwa in der Schweiz, in Italien oder in Großbritannien deutlich einfacher gehandhabt als zum Beispiel in Österreich oder Deutschland. Einheitliche Vorschriften aber erlauben es den Herstellern, für Europa einheitliche Bauteile herzustellen. ▶



INTHERMO
meine natürliche Dämmung!




**NATÜRLICH
MIT SYSTEM**

Ihre Kunden suchen Wohngesundheit und Behaglichkeit? Wollen weniger CO₂-Ausstoß und sicheren Schutz vor Wind und Wetter? INTHERMO Wärmedämmverbundsysteme auf Holzfaserbasis sorgen für bestes Klima. In der Atmosphäre. In der Umwelt. Im Haus. Und bei Ihren Kunden.

Natürlich INTHERMO WDVS:

- **Maximaler Schutz vor Kälte, sommerlicher Hitze, Brandgefahren und Schall.**
- **Dämmsysteme für jeden Bedarf: INTHERMO ist Vollsortimenter für Profis.**
- **Wärmedämmung mit System: alle Einzelkomponenten, d.h. Dämmplatten, Putze, Farben und Zubehör, ergeben ein modulares Komplettsystem.**
- **Beratung und Service von A bis Z aus einer Hand.**

Informationen zu unseren Systemprodukten finden Sie auf unserer Website. Oder Sie rufen uns an:
www.inthermo.de | +49 (0) 61 54/71-1669





Quelle: WAG

Schaubild der Wohnanlage



Jede Wohneinheit verfügt über eine Loggia, Terrasse oder Balkon

Massivholzelemente für die Wohnungstrennwände



Die Kosten im Vergleich

Mit dem Wiener Projekt wollte das verantwortliche Architekturbüro Schluder den Beweis antreten, dass Holz nicht nur ökologisch und wegen seiner positiven Auswirkungen auf Wohnkomfort und Raumklima ein hervorragender Baustoff ist, sondern auch ökonomisch und praktisch im städtischen Bauen seine Berechtigung hat. Ganz gelungen ist das nicht. Denn auch in Österreich ist das Bauen mit Holz nicht billig. Allein die Rohbaukosten liegen bei der Wagramer Straße rund 20 % über denen der herkömmlichen Bauweise. Auch in Österreich zeigt sich, dass die industrielle Herstellung der Holzbauteile noch in den Händen weniger Firmen liegt. Das verhindert Größeneffekte bei der Fertigung und hält die Preise hoch. Insgesamt beliefen sich die Baukosten auf rund 15 Mio. €. Die Stadt Wien unterstützte das Projekt im Rahmen der Wohnbauförderung mit 6,3 Mio. €. Wegen der höheren Kosten im Vergleich zur konventionellen Bauweise sind private Investoren beim Thema Holz immer noch zurückhaltend. Darum sind Holzbauten vielerorts noch eine Domäne von Wohnbaugenossenschaften.

„Solange die graue Energie und die gesamte Ökobilanz bzw. der Lebenszyklus nicht vom Gesetzgeber zwingend vorgeschrieben, ergo mit eingerechnet werden muss, ist Holzbau teurer“, gibt auch proHolz-Sprecher Kurt Zweifel zu. Bisher muss die Entsorgung von Materialien wie Plastikfenster oder Styroporfassaden nicht in die Gesamtbilanz eingerechnet werden. In Frankreich ist

das ab 2015 vorgeschrieben, mittelfristig rechnet Zweifel in ganz Mitteleuropa mit entsprechenden Vorschriften.

Wien forciert Holzbau

Dass ausgerechnet in Wien immer höhere Holzbauten entstehen, ist kein Zufall. Der österreichische Staat forciert seit Jahren das Bauen mit nachhaltigen Baustoffen. Derzeit sind in Wien rund 40 geförderte Wohnprojekte in Holz- oder Holz-mischbauweise mit 2.700 Wohnungen in Planung, in Bau oder wurden bereits fertiggestellt. Insgesamt wurden in diesen Projekten rund 379 Mio. € verbaut. 20 Projekte sind reine Holzbauprojekte. Das größte Projekt in Holzmischbauweise mit 419 geförderten Wohnungen wird derzeit im Sonnwendviertel beim neuen Hauptbahnhof errichtet. Die Gesamtbaukosten des Projekts, das von der Stadt Wien mit 20 Mio. € gefördert wird, betragen rund 50 Mio. €.

Generell sieht man bei proHolz Austria einen internationalen Trend, wonach großvolumiges Bauen mit Holz im städtischen Bereich im Vormarsch ist. „Der um 2005 europaweit begonnene Trend, Mehrgeschosser in Holz zu bauen, hat ganz eindeutig an Fahrt aufgenommen“, stellt Kurt Zweifel von proHolz Austria fest. Vor allem die Schweiz gilt als Vorreiter der Entwicklung. Seit dem Jahr 2000 wurden dort landesweit rund 1.500 mehrgeschossige Wohnhäuser errichtet. Allein in Zürich sind derzeit rund 1.000 Wohneinheiten aus Holz geplant oder bereits im Bau. Doch auch in ande-

ren Metropolen ist der Holzbau angekommen. In London wurde ein Projekt mit acht Geschossen verwirklicht. Derzeit entstehen auf Europas größter Holzbaustelle in der Via Cenni in Mailand vier neungeschossige Holztürme mit insgesamt 124 Wohnungen. Gebaut werden diese in Holz-Massivbauweise mit großflächigen Brettsperrholzelementen. Baubeginn in der Via Cenni war Anfang dieses Jahres, innerhalb von nur 14 Monaten sollen die Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Ausblick

Mittelfristig sieht Kurt Zweifel den Anteil von Holzbauten auf zehn bis 15% ansteigen. Die Vorteile der Holzkonstruktionen liegen seiner Einschätzung nach in der hohen Vorfabrikation, der Geschwindigkeit im Bauprozess und in der besseren Ökobilanz. Die ist in der Wagramer Straße deutlich positiv. In den 2.400 m² Brettsperrholz sind rund 2.400 Tonnen CO₂ gespeichert. Das entspricht in etwa der Jahresemission von 1.630 Mittelklassewagen.

Zerlegt man das Gebäude am Ende der Lebensdauer, kann man die rund 24 Terajoule an eingespeicherter Energie nutzen und diese in Strom und Wärme umwandeln. Damit würde allein durch das Baumaterial Holz fossile Energie in bedeutenden Mengen eingespart. ■



Weitere Informationen:
www.proholz.at



Quelle: Knauf/Kroneburg

Gestaltung: Tageslicht durchflutet die großzügig geschnittenen Räume

THEMA DES MONATS

Aufstockung in Holztafelbauweise Gewicht, Statik und Gestaltung

In Kronberg/Taunus sind differenzierte Bauteillösungen für tragende wie nicht tragende vorgefertigte Wandelemente in Holzbauweise entwickelt und im Vorfeld der Bauausführung exakt für ein Wohnensemble aus den 1960er Jahren abgestimmt worden. Dabei galt es unterschiedlichste Anforderungen im Bereich Statik, Brandschutz und Schallschutz möglichst effektiv und wirtschaftlich zu lösen.



Knut Anthes
Knauf Gips KG/Trockenbau
Iphofen

Der bundesweite Trend „Zurück in die Stadt“ ist ungebrochen. Gerade Klein- und Mittelstädte in Metropolregionen gelten als besonders attraktiv.

Die DeWAG Gruppe hat die Attraktivität der Stadt Kronberg erkannt und im September 2006 ein Immobilien-Ensemble aus den 1960ern erworben, das unmittelbar am Viktoriapark und dem Schloss Friedrichshof liegt.

Die Wohnanlage hatte alle Voraussetzungen für eine hochwertige und nachhaltige Weiterentwicklung. Das Ensemble, das aus drei Gebäuden inmitten großzügigen Grüns besteht, liegt nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt.

Es entstanden zusätzlich zu den 28 Wohnungen mit 75 bis 140 m² Wohnfläche neun großzügige Penthaus-Wohnungen - von 85 m² auf einer Ebene bis zu 215 m² teilweise als Maisonette über zwei Ebenen. Geplant hat die Aufstockung der ortsansässige Architekt Wolfgang Ott.

Detaillierte Planung und Know-how

„Wir hatten mehrere harte Nüsse zu knacken“, erinnert sich Ott an den Planungsstart. Zum ▶



einen galt es die Forderungen des Baurechts zu erfüllen, zum anderen zwang die Statik der Baubsubstanz dem Architekten, einen konstruktiven Lösungsansatz für die Penthaus-Etagen zu finden, der auch eine individuelle Gestaltung zulässt. Die feuerpolizeilichen Vorgaben sowie der Nachweis zusätzlicher Stellplätze und eines Spielplatzes sind durch die Neustrukturierung des Grundstücks mit neuen Zufahrten für die Feuerwehr und Standflächen für Löschfahrzeuge im Gelände erreicht. Zudem fanden insgesamt 32 Stellplätze in einer neu angelegten Tiefgarage mit Parkdeck Platz. Im Bestand wurden Aufzüge ergänzt, die auch die neu aufgesetzten Etagen erschließen.

Statisches Konzept: Trägerrost aus Holz und Stahl

„Gewicht sparen, möglichst wenige statische Er-tüchtigungen am Bestand und höchstmögliche Unabhängigkeit vom Bestand lautete unser Ansatz“, erklärt der Architekt seine Entscheidung für die Holztafelbauweise. Konstruktiv sind die neuen Geschosse auf einem Trägerrost aus Holz und Stahl aufgebaut, der über dem bestehenden Dachaufbau der einzelnen Gebäude gelegt ist. Die Lastabtragung erfolgt über Abfangträger, die auf Stahlstützen aufliegen. Diese wiederum sind in der Rohdecke verankert. „Die bestehende Dachabdichtung wurde belassen und lediglich im Bereich der Stahlstützen

aufgeschnitten. Nach Setzen der Stützen ist die Abdichtung wieder ergänzt worden“, gibt Ott den Arbeitsablauf kurz wieder. Der Trägerrost bringt seiner Überzeugung nach mehrere Vorteile, da:

- statische Ertüchtigungen am Bestand kaum nötig wurden,
- die Leitungsführung der gesamten Haustechnik in der Ebene des Trägerrostes erfolgen kann,
- die Entwässerung der Terrassen gut und problemlos zu lösen war und
- vorhandene Lüftungsleitungen nach Bedarf verzogen werden konnten.

„Vom architektonischen Ansatz her haben wir auf den Bestand neun Einfamilienhäuser aufgesetzt, was wir auch in der Fassadengestaltung sichtbar gemacht haben“, erläutert Ott. Insgesamt sind

in Kronberg fünf eingeschossige Aufstockungen und vier zweigeschossige Aufstockungen in Holz-bauweise realisiert worden. Die Geschossausstei-fung ist gemäß Vorgabe durch den Statiker über Wand- und Deckenscheiben in Holzrahmenbau sichergestellt.

Standardisierte Details erleichtern individuelle Planung im Holzbau

Den Konstruktionsaufbau und die jeweiligen sta-tischen und bauphysikalischen Anforderungen der unterschiedlichen Bauteile hat das Architek-turbüro Ott bereits im Vorfeld der Ausschreibung in Zusammenarbeit mit dem Baustoffhersteller standardisiert. „Wir sind bei unserer Planung sehr strukturiert vorgegangen und hatten stets im Fokus, welche Konsequenz der Bestand auf die Neuplanung nimmt“, gibt der Architekt Einblick in seine Arbeitsweise. Für die unterschiedlichen Wand- und Deckenelemente, wie Außenwand, tra-gende bzw. nicht tragende Innenwand und Decke wie Dachebene sind Qualitäten im Hinblick auf Brandschutz, Schallschutz, U-Wert und Flächen-gewicht genau beschrieben, wie z. B. für eine:

- Wohnungstrennwand: Brandschutz F90-BA bei gleichzeitiger Erfüllung eines Schallschutzprofils von $R'w, R \geq 70$ dB, Flächengewicht ca. 230 kg/m^2 ,
- tragende Holztafelwand: Brandschutz F90-BA, Flächengewicht ca. 70 kg/m^2 ,

BAUTAFEL

Bauherr: DeWAG 1. Objektgesellschaft mbH, Stuttgart

Architekt: Wolfgang Ott, Dipl.-Ing. Architekt BDA, Kronberg

Statik: Ingenieurbüro für Baustatik Zendel, Wiesbaden

Brandschutzkonzept: Brandschutz-Consulting Dipl.-Ing. Herrmann, Fulda

Technische Beratung: Knut Anthes, Knauf Gips KG



Quelle: Sabine Dobre © DeWAG



Quelle: Sabine Dobre © DeWAG

Statik: Auf die Gebäude aus den 1960er Jahren wurden in Holztafelbauweise komplette Häuser aufgesetzt

- Außenwand mit vorgehängter hinterlüfteter Fassade: F90-AB, U-Wert $\leq 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$, Flächen-gewicht 125 kg/m^2 .

Eine Herausforderung: der Brandschutz

Die Außenwände sind als Holz-Riegel-Konstruktion mit Wandhölzern $200 \times 120 \text{ mm}$ (B/T) ausgeführt mit Vollwärmedämmung. Zum Einsatz kam die speziell zur Wärme- und Schalldämmung im Holzrahmenbau entwickelte, nichtbrennbare Glaswolle-Dämmrolle Naturoll 35 (WLG035) mit einem formaldehydfreien Bindemittel. Auf der Außenseite ist die Konstruktion zweifach mit 15 mm dicken Hartgipsplatten (GKFI) beplankt, zur Innenseite ist die Dampfbremse aufgebracht, dann folgt wiederum eine zweifache Beplankung mit der 15-mm -Hartgipsplatte.

Der Brandschutz gilt im Holzbau als eine Herausforderung an Planung und Ausführung. „Eigentlich ist für einen Holztafelbau wie in Kronberg, der in der

Gebäudehöhe von bis zu $18,50 \text{ m}$ ausgeführt wird, generell die Brandschutzanforderung F90 A vorgeschrieben. In enger Abstimmung mit dem Brandschutzgutachter Arribert Herrmann (öbuv SV. VfdB) konnten wir jedoch ein Brandschutzkonzept erarbeiten, das eine brandschutztechnische Qualität von F90-BA für den Holztafelbau zulässt, da eine Kompensation über Rauchmelder stattfindet. Die Detailplanung haben wir dann mit dem Baustoffhersteller umgesetzt“, erklärt der ausführende Architekt Ott.

In Kronberg wurden Lösungen erreicht, die dem Brandschutz wie auch der geforderten hohen Schallschutzqualität entsprechen. Die verwendete Hartgipsplatte ist für den Einsatz im Holzbau ideal geeignet. Zum einen ist sie als aussteifende Platte nach DIN 1052:2004-08 zugelassen, zum anderen ist sie mit F90 auch im Brandschutz überzeugend und bietet durch ihre hohe biege-weiche Flächenmasse die Basis für effektiven Schallschutz. Zudem ist die nach DIN 18180 imprägnierten Platte

mechanisch hoch beanspruchbar. Für eine sichere und frei planbare Installationsführung in den entstandenen Penthäusern ist durch die Anordnung einer Installationsebene an der Innenseite der Außenwandkonstruktion gesorgt. „Diese zusätzliche Ebene ist bauphysikalisch wie brandschutztechnisch ein wichtiges Detail, das zudem individuellen Innenausbau erheblich erleichtert. Elektrische Verkabelung, Anordnung von Steckdosen oder Lichtschaltern können so problemlos erfolgen“, erläutert der Architekt.

Fazit

Unter dem Label „ParksAvenue“ ist die Symbiose aus konventionellem Gebäudebestand und reduzierter Gegenwartsarchitektur gelungen. Die Aufstockung durch ein- bzw. zweigeschossige Wohnungen in Holzbauweise setzt dabei nicht nur architektonische Akzente, sondern erfüllt auch die Qualitäts- und Gestaltungsansprüche der Eigentümer. ■



Kindergarten ^{Skistation}
Logistikzentrum
Universität Druckerei
Verwaltungsgebäude
Schloss ^{Eventbau}
Feriendorf Wohnhaus
Geschäftshaus ^{Konzeptstudie}
Lasergestützte Vermessung
strenge Materialprüfung
100% Fertigungstiefe
CNC-Steuerung
Präzisionswerkstoff Holz
wetterunabhängige Fertigung

gumpp & maier
lösungen aus holz

Gumpp & Maier GmbH
Hauptstraße 65
86637 Binswangen

info@gumpp-maier.de
www.gumpp-maier.de



Quelle: Lübecker Bauverein

Luftbild des neu zu bebauenden Bestands. Die doppelt stehende Zeile befindet sich im Nordosten des Gebiets

Ersatzneubau

Zukunftweisendes Neubauprojekt – Wohnquartier für Jung und Alt

Ein neues Viertel wird bis zum Jahr 2020 in der Hansestadt Lübeck im Stadtteil St. Jürgen entstehen. Hier plant der Lübecker Bauverein ein ganzes Quartier neu zu bebauen. Unter dem Projekttitel „Wohnquartier für Jung und Alt“ wird in einem der begehrten Lübecker Stadtteile ein vielfältiges Angebot mit unterschiedlichen Wohnformen und differenziertem Wohnungsmix für alle Generationen realisiert.



Heike Heickmann
Leiterin Marketing und
Öffentlichkeitsarbeit
Lübecker Bauverein eG

Der Lübecker Bauverein beabsichtigt, das Quartier in Lübeck-St. Jürgen beidseitig der Ratzeburger Allee neu zu bebauen. Nach und nach sollen hier

die langgestreckten, Anfang der 1950er Jahre erbauten Wohngebäude mit insgesamt 233 Genossenschaftswohnungen durch Neubauten ersetzt werden.

Das Wohnquartier entstand auf Grundlage einer Planung aus den 1930er Jahren: Damals sollte die Ratzeburger Allee die Einmarschstraße der Nazis werden (siehe Kasten), heute ist sie eine 4-spurige Eingangsstraße in bzw. aus Richtung Innenstadt. Die besondere Situation am südlichen Stadtein-

gang stellt heute spezielle Anforderungen an eine Neubebauung in diesem Stadtteil – vor allem bezüglich der städtebaulichen und architektonischen Qualität der Bauten. Aus diesem Grund führten der Lübecker Bauverein und die Hansestadt Lübeck einen Architektenwettbewerb durch. Zwölf namhafte Architekturbüros aus Lübeck, Hamburg, Hannover, Braunschweig, Stuttgart und Kopenhagen beteiligten sich am bundesweit ausgeschriebenen konkurrierenden Gutachterverfahren.



Das Wohnquartier für Jung und Alt soll eine hohe Lebensqualität aufweisen, eine moderne Architektursprache und vielfältige Räume prägen es



Die heutige Ratzeburger Allee 54-56 von der Gartenseite gesehen

Wohnquartier für Jung und Alt

Der bisherige Gebäudebestand weist erhebliche Mängel verglichen mit den heutigen Baustandards auf. Zudem entsprechen die Wohnungsgrundrisse nicht mehr den Anforderungen zeitgemäßen Wohnens. Die Modernisierung ist wirtschaftlich nicht vertretbar, da die geschätzten Aufwendungen auf dem Niveau der Neubaukosten liegen würden. Deshalb hat sich die Genossenschaft, ähnlich wie vor einigen Jahren in der Robert-Koch-Straße im Stadtteil St. Jürgen, auch hier entschlossen, an-

stelle einer aufwendigen Sanierung und Modernisierung den alten Gebäudebestand beidseitig der Ratzeburger Allee durch neue Gebäude zu ersetzen.

Ziel des städtebaulichen Ideenwettbewerbs war es, eine der Lage und Funktion angemessene Neuordnung der Erschließung, der Bebauung und der Freiflächen zu entwickeln. Es sollten eine interessante Vielfalt urbaner Wohnmöglichkeiten und ein besonderer architektonischer Ausdruck für dieses Quartier entstehen. Das ca. 20.000 m² große

Grundstück weist beste Standortvoraussetzungen auf. Sie sind die Basis für unterschiedliche Wohnformen mit spezifischen Qualitäten. Die Nähe zur Lübecker Altstadt und zur Lübecker Universität sowie die gute Verkehrsanbindung machen die Ratzeburger Allee zu einem idealen Wohnstandort mit hoher Lagegunst.

Wohnungsmix

Aufgrund der Standortbedingungen ist eine differenzierte Bebauung geplant. Es soll ►

LÜBECKER BAUVEREIN EG

Gegründet: 1892

Eigene Wohneinheiten: 5.280

Fremdverwaltete Wohneinheiten: 2.677

Mitglieder: 7.904

Mitarbeiter: 65

Bilanzsumme (31.12.2012): 293,7 Mio. €

Eigenkapitalquote: 13,9%

Instandhaltungsinvestitionen: 3,1 Mio. €

Bauinvestitionen: 2,0 Mio. €

Ø Nettokaltmieten: 5,31 €/m²

Bestände in: Lübeck, Ostholstein, Herzogtum Lauenburg, Nordwestmecklenburg



Weitere Informationen:
www.luebecker-bauverein.de

STÄDTEBAULICHE ENTSTEHUNGSGESCHICHTE

Die Ratzeburger Allee existiert bereits seit der Frühzeit Lübecks im 12. Jh. Sie war über Jahrhunderte von größter wirtschaftlicher Bedeutung, da sie den nördlichsten Abschnitt der Alten Salzstraße nach Lüneburg darstellte. Bis weit ins 19. Jh. befanden sich entlang der locker bebauten Allee einige Gärtnereien, Gehöfte und Sommerhäuser. Erst nach 1864 verdichtete sich mit dem Anstieg der Bevölkerungszahl der Vorstadt St. Jürgen die Bebauung. Mitte der 1930er Jahre wurde ein umfassender repräsentativer Ausbau der Straße im Sinne der architektonischen Ideale des Dritten Reichs projektiert. Hierbei sollte sie mit langen Reihen mehrstöckiger Wohnhäuser in Backsteinbauweise gesäumt werden und das südliche Eingangstor Lübecks darstellen. Nur ein 180 m langer Abschnitt auf der östlichen Straßenseite wurde tatsächlich gebaut. Durch seine turmartig betonten Flankenbauten und den zurückgesetzten langen Mittelteil besteht bis heute ansatzweise der angestrebte Eindruck der Gruppierung um einen „Ehrenhof“, den allerdings das Fehlen des baulichen Pendants auf der gegenüberliegenden Seite kennzeichnet. Ihre eigentliche architektonische Prägung erhält die Ratzeburger Allee in diesem Teil vorwiegend durch Wohnbauten der 1950er Jahre, wobei nach Süden hin Einfamilienhäuser dominieren.



Nach Abschluss der Gesamterneuerung wird ein attraktives Stadtquartier mit lebendigen, generationsübergreifenden und familienfreundlichen Lebensräumen entstanden sein

ein vielfältiges Angebot mit unterschiedlichen Wohnformen und einem Wohnungsmix für mehrere Generationen realisiert werden: familien-, seniorengerechte, Single- und Studentenwohnungen. Es entstehen sowohl Wohnungen nach den Förderbestimmungen zur sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein als auch frei finanzierte Einheiten. Insgesamt werden ca. 190 Genossenschaftswohnungen errichtet, die Hälfte davon mit öffentli-

chen Mitteln. Rund 50% der Wohnungen sollen über Aufzüge erreichbar sein. Die seniorengerechten Wohnungen werden barrierefrei gebaut. Für den ruhenden Verkehr ist eine Tiefgarage geplant. Durch die geplanten Tiefgaragen soll das Wohnquartier nahezu autofrei bleiben.

Bei der Umsetzung der Maßnahme spielt der Aspekt des Lärmschutzes eine wesentliche Rolle. Insbesondere die straßenbegleitende Bebauung ist durch die hohe Verkehrsbelastung auf der Rat-



Blick auf das Modell: Preisträger-Architekt Daniel v. Hayden

zeburger Allee von verkehrsbedingten Emissionen betroffen. Zur Sicherung des notwendigen Lärmschutzes sollen eine schallschutztechnisch günstige, städtebauliche Anordnung der Baukörper sowie passive Lärmschutzmaßnahmen beitragen.

Wettbewerb und Realisierung

Ende 2012 entschied die Auswahlkommission über die eingereichten Architekturentwürfe. Den ersten Preis erhielt am 24. Januar 2013 das Architekturbüro Dissing + Weitling architecture aus Kopenhagen. Das Büro überzeugte mit einer Inszenierung des Kontrastes zwischen straßenseitiger, verdichteter Bebauung und rückwärtiger Bebauung mit vielen kleinen Einheiten, Hofsituationen, Dachterrassen und vielseitigen Fensterformen sowie mit unterschiedlich nutzbaren Außenflächen.

Bei ihrem Entwurf hatten sich die dänischen Architekten von Details der Lübecker Altstadt inspirieren lassen. Ende des Sommers 2013 will der Lübecker Bauverein die überarbeitete Planung der zukünftigen Bebauung den Mitgliedern der Genossenschaft vorstellen und anschließend der Öffentlichkeit präsentieren. Die Quartierserneuerung soll in sechs Bauabschnitten bis zum Jahr 2020 erfolgen.

Mit dem ersten Bauabschnitt wird voraussichtlich Mitte 2014 begonnen. Die Planung der Bauabschnitte sieht eine sukzessive Umsetzung der Mieter von den Bestandsgebäuden in die Neubauten vor. Die vorhandenen Wohnungen sollen möglichst lange vermietet werden. Um ältere Mieter zu unterstützen, wird ein Umzugsmanagement-Team bei der Genossenschaft gebildet. ■

DAS NEUBAUPROJEKT „WOHNQUARTIER FÜR JUNG UND ALT“

Westseite Ratzeburger Allee

1. BA • geförderter Wohnungsbau mit einem hohen Anteil seniorengerechter Wohnungen
 - ca. 38 WE
 - Wohnungsmix: 2- und 2½-Zimmer-Wohnungen, 45-60 m², vorwiegend barrierefrei
2. BA • frei finanziert familiengerechter Wohnungsbau mit Gartenbezug
 - ca. 34 WE
 - Wohnungsmix: EG und 1. OG Maisonettewohnungen, ca. 80-95 m², zwei Typen für jeweils 3- bis 5-Personen-Haushalte; Dachgeschoss (2-, 2½- und 3-Zimmer-Wohnungen)
3. BA • Studentenwohnungen
 - ca. 22 WGs (mit optimaler Umnutzungsmöglichkeit zu 2-Zimmer-Wohnungen)
 - Wohnungsmix: WG-Wohnungen für je 4-5 Studenten, ca. 100 m²

Ostseite Ratzeburger Allee

1. BA • geförderter seniorengerechter Wohnungsbau als „Wohnen mit Service“
 - ca. 32 WE
 - Wohnungsmix: ca. 45-60 m², 1½- (eventuell), 2- und 2½-Zimmer-Wohnungen, barrierefrei, gewerbliche Nutzung und Mehrfunktionsraum der seniorengerechten Nutzung und Servicebüro im EG, Gästezimmer
2. BA • frei finanziert Wohnungsbau
 - ca. 32 WE
 - Wohnungsmix: 2- und 2½-Zimmer-Wohnungen, ca. 50-75 m², gewerbliche Nutzung im EG
3. BA • frei finanziert gehobener Wohnungsbau (im rückwärtigen Bereich)
 - ca. 35 WE
 - Stadtvillen (Solitäre mit Geschosswohnungen) sowie Stadt-/Reihenhäuser zur Miete

24 Jahre für weniger als 2% p. a. möglich Neue KfW-Laufzeitvariante bei energetischen Investitionen

Die KfW bietet ab dem 8. Juni 2013 eine Erweiterung der endfälligen Laufzeitvarianten an. Konnte bislang maximal die Variante 8/8/8 beantragt werden, wird diese nun auf die Variante 10/10/10 erweitert. Damit wird die Zinsbindung der tilgungsfreien Variante den der anderen Laufzeitvarianten gleichgesetzt. Durch die um zwei Jahre verlängerte Laufzeit des KfW-Darlehens kann ab Juni 2013 bei energetischen Investitionen ein Zinsniveau von zumeist unter 2% p. a. für knapp 24 Jahre gesichert werden. Diese Änderung der KfW-Laufzeitvarianten kann mit Zinssicherungsinstrumenten wie dem Dr. Klein-Energie-Effizienz-Darlehen (DEED) zum Ausschluss von Zinsänderungsrisiken nach Auslauf der KfW-Förderung kombiniert werden (siehe DW 3/2013, S. 60). Die Laufzeitvarianten für Neubau (NEU) und Modernisierung (MOD) zeigt unten stehende Grafik, die zur Kalkulation des Zinssatzes nicht subventionierte KfW-Zinssätze (volle Bankmarge) verwendet. Bei einer Reduktion des KfW-Zinssatzes um 0,25% würde sich je nach gewählter Variante der Zinssatz um mindestens 0,20% ermäßigen und die Laufzeit um bis zu einem halben Jahr verlängern. Die Annuität ist während der gesamten Laufzeit konstant, die Restschuld ist am Ende der Laufzeit null.

KONDITIONEN-TABLEAU (GÜLTIG AB 8.6.2013)			
	NEU 17	NEU 20	NEU 23
Gesamtlaufzeit	17 Jahre, 3 Monate	19 Jahre, 8 Monate	22 Jahre, 10 Monate
Zinssatz*	1,74% p. a.	1,96% p. a.	2,03% p. a.
Annuität	6,73% p. a.	6,14% p. a.	5,48% p. a.
	MOD 17	MOD 20	MOD 23
Gesamtlaufzeit	17 Jahre, 6 Monate	20 Jahre	23 Jahre, 5 Monate
Zinssatz*	1,30% p. a.	1,58% p. a.	1,71% p. a.
Annuität	6,42% p. a.	5,85% p. a.	5,19% p. a.

*Zinssatz (Dr. Klein-Energie-Effizienz-Darlehen-Zinssatz), Kombination KfW-Darlehen und Bauspar-Darlehen. Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Unter der Annahme von unveränderten KfW-Konditionen. Stand: 2.4.2013

Weitere Informationen:
www.drklein.de/DEED.html und www.kfw.de

Veranstaltungshinweis Berliner Energietage

Vom **15. bis 17. Mai 2013** finden die 14. Berliner Energietage statt, mit-veranstaltet durch die drei Bundesministerien für Wirtschaft & Technologie, für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Vertreter aus Politik, (Immobilien-)Wirtschaft und Verbänden sowie Praktiker wie Energieberater, Architekten und Ingenieure treffen sich im Berliner Ludwig Erhard Haus, um gemeinsam darüber zu diskutieren, wie sich Energieeffizienz und der Einsatz erneuerbarer Energien steigern lassen. Themenschwerpunkte der Veranstaltung sind u. a. die deutsche Energie- und Klimapolitik, die Perspektiven einer effizienten und nachhaltigen Energieversorgung und die Wohnungs-, Bauwirtschaft und Architektur als zentrale Handlungsfelder für Energieeffizienz.

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.berliner-energietage.de

Ein Grund zur Aufregung?

Anfang April rauschte es gewaltig im Blätterwald der Presse. Das Prognos-Institut hatte im Auftrag der KfW eine Studie erstellt, in der stand, dass zur Umsetzung der politischen Klimaschutzziele im Gebäudesektor kumulierte Investitionen in Höhe von 838 Mrd. € vonnöten seien, denen 370 Mrd. € kumulierte Energieeinsparung gegenüberstünden. Dies war einerseits Anlass für eine Reihe von Artikeln mit dem Tenor „Wärmedämmung lohnt sich nicht“ (2.100 Treffer bei Google) und andererseits für etliche Gegendarstellungen sowie eine Studie der dena „Wärmedämmung lohnt sich doch“ (2.640 Google-Treffer). Große Aufregung also.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die ganze Aufregung unnötig. Prognos hat die Vollkosten energetischer Modernisierungen in KfW-geförderten Standards angesetzt. Die Tatsache, dass sich Vollkosten nicht über Energieeinsparungen refinanzieren lassen, ist altbekannt. Die dena betrachtet stark instandsetzungsbedürftige Gebäude und zieht von den Vollkosten die sog. Ohnehinkosten für die Instandsetzung ab. Übrig bleiben verhältnismäßig geringe Mehrkosten für die energetische Modernisierung, im Fall der Dämmung das Material samt Anbringung, also ohne Gerüst und ohne Verputzen. Auch das ist bekannt. Beide Seiten haben aus ihrer Sicht auch Recht - nur dass beides nicht die Wirklichkeit abbildet. Die liegt nämlich irgendwo dazwischen. Deshalb suchen Wohnungsunternehmen auch für jedes Modernisierungsobjekt die passende und sozialverträgliche Lösung. Das kann die Modernisierung nach KfW-Standard sein, das kann aber auch nur ein neuer Heizkessel sein.

Was aber an dieser Debatte traurig ist: Die ganze Diskussion geht wieder mal nur um die Wärmedämmung der Außenwand. Energieeffizienz ist aber eine komplexe Aufgabe - von der Wahl des Energieträger über die Wärmeerzeugung, die Verteilung und Regelung, alle einzelnen Außenbauteile eines Gebäudes, die Wärmebrücken, intelligente Konzepte zur raumweisen Regelung bis hin zur Nutzerinformation und zum Nutzerverhalten. Wirtschaftliche Energieeinsparung ist ohne Zweifel rational sinnvoll, sie muss aber individuell für ein Gebäude geplant werden.

Warum fokussiert sich die Debatte eigentlich immer wieder auf die Dämmung der Außenwand? Liegt vielleicht der Fehler in der teilweise vereinfachten Kommunikation: Dämmung drauf, möglichst dick, alles gut? Glücklicherweise hat die seriöse Diskussion um gute Energieeffizienzkonzepte, auch um die die Vor- und Nachteile von nachträglicher Dämmung, um gute Architektur, intelligente Strom- und Wärmeversorgungskonzepte und vieles mehr längst begonnen. Sie macht nur nicht so viel Lärm.



Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik, Normung
GdW, Berlin



Quelle: dena

Die Preisverleihung im Jahr 2012

Energieeffizienz Dena-Wettbewerb für Energiesparprojekte gestartet

Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) lobt den Wettbewerb „Energieeffizienz in öffentlichen Einrichtungen – Gute Beispiele 2013“ für innovative Projekte aus, die möglichst viel Endenergie eingespart haben. Bewerben können sich u.a. Gemeinden, Städte, Landkreise, Landes- und Bundesbehörden ebenso wie kommunale, landes- und bundeseigene Unternehmen. Der Wettbewerb wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) gefördert. Er findet in Kooperation mit den kommunalen Spitzenverbänden Deutscher Städtetag, Deutscher Landkreistag und Deutscher Städte- und Gemeindebund statt und steht 2013 erstmalig allen öffentlichen Einrichtungen offen. Neben der Chance auf ein Preisgeld werden alle eingereichten Projekte das öffentlichkeitswirksame Label „Good Practice Energieeffizienz“ der dena erhalten, sofern sie die Anforderungen des Labels erfüllen und unabhängig davon, ob sie zu den Gewinnern des Wettbewerbs zählen. Das Good-Practice-Label kennzeichnet beispielgebende Projekte, die zur Endenergieeinsparung beitragen. Teilnahmeschluss für den Wettbewerb ist der 14. August 2013.



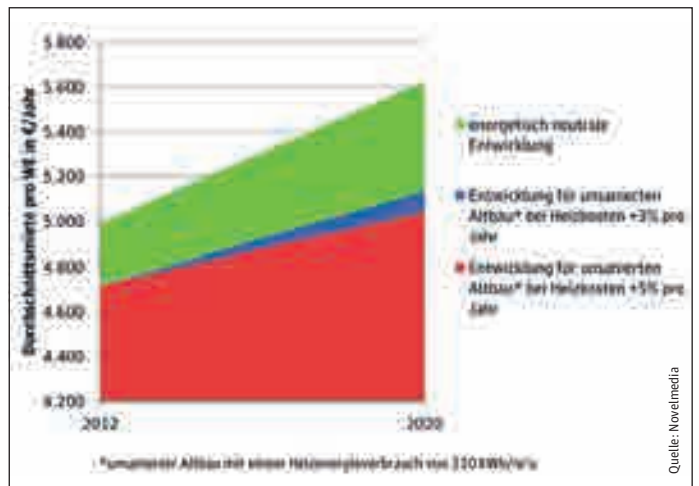
Weitere Informationen:
www.dena.de

Polystyrol-Fassadendämmung Brandtests beschlossen

Fassadendämmsysteme auf Polystyrolbasis werden vertieft auf ihre Brandgefahr getestet, dies beschlossen Ende März 2013 die Bauminister der Länder. Hessens Wirtschaftsminister Florian Rentsch hatte das Brandverhalten von Wärmedämmverbundsystemen mit Polystyrol-Dämmstoffen im vergangenen Jahr auf die Tagesordnung der Bauministerkonferenz setzen lassen. Nach Analyse der Brände bestätigten die Fachleute, dass Wärmedämmverbundsysteme mit Polystyrol-Dämmstoffen bei den üblichen, auf Zimmerbränden basierenden Szenarien hinreichend sicher sind. Sie sprachen sich jedoch für zusätzliche Tests unter Bedingungen aus, wie sie etwa beim Brand eines Müllcontainers entstehen. Dieser Empfehlung folgte die Konferenz. In den vergangenen 50 Jahren wurden in Deutschland mehr als 800 Mio. m² Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) an Gebäudefassaden angebracht. Den größten Marktanteil haben dabei Dämmstoffe aus expandiertem Polystyrol-Hartschaum (EPS).



Weitere Informationen:
www.wirtschaft.hessen.de



Prognose der Mietpreisentwicklung in Mehrfamilienhäusern in Abhängigkeit von Energieeffizienz und Energiepreisentwicklung

Energiewende Faktor für die Mietpreisentwicklung

Eine Studie im Auftrag des Hamburger Bauträgers Invest Projektentwicklung untersuchte für durchschnittliche Mehrfamilienhäuser (6 Wohneinheiten à 66 m²) den Einfluss des energetischen Standards von Objekten auf die potenziell erzielbaren Mieten. Demnach ergibt sich bei einem unsanierten Altbau mit einem Heizenergieverbrauch von 210 kWh/m² bis 2020 ein um 30% geringeres Mieterhöhungspotenzial als bei einem durchschnittlichen Anstieg von 1,5% jährlich. Die Studie geht von einem Gaspreisanstieg für private Haushalte bis 2020 von jährlich 3% aus. Bei einem Heizkostenanstieg um jährlich 5% würden Eigentümern von Immobilien mit niedrigem Energieeffizienz-Standard fast 50% der potenziellen Mehreinnahmen entgehen, da auch der energetische Standard im Querschnitt aller Gebäude ansteigt. Blicke ein Anstieg der Kaltmieten aus, wäre für verbrauchsstarke Quartiere sogar ein Preisverfall von knapp 10% möglich.



Weitere Informationen:
www.invest-hh.de

Heizenergie in Wohngebäuden Verbrauch sinkt langfristig

Witterungsbereinigte Energieverbrauchskennwerte, die die gemeinnützige co2online GmbH bei 1,2 Mio. internetbasierten Energieberatungen von Hausbesitzern gewann, zeigen, dass der Heizenergieverbrauch in Wohngebäuden seit 2002 stetig gesunken ist – eine Gesamtminderung von 22%. Der Anteil vielverbrauchender Gebäude mit über 200 kWh/m² halbierte sich in den letzten zehn Jahren von ca. 20% auf 10%. Heute verbrauchen zentralbeheizte Altbauten im Durchschnitt nur noch 125 kWh/m². Das bedeutet eine Verbesserung um eine Effizienzklasse. Die Entwicklung sei vornehmlich auf die vermehrte energetische Gebäudesanierung, sparsameres Heizen und Zuheizen mit Holz sowie auf einen Temperaturanstieg von 1,3°C seit 1970 zurückzuführen, so ein Sprecher des Unternehmens.



Weitere Informationen:
www.co2online.de

Geberit Duschelement

■ GEBERIT

Duofix für die Dusche.

**KNOW
HOW**
INSTALLED

Die Geberit Duschelemente integrieren den Ablauf bodenebener Duschen elegant in die Wand. Die Wandelemente für die Installationssysteme Geberit GIS und Duofix machen die Montage schnell, einfach und sicher, die typischen Gewerkeschnittstellen sind clever gelöst. Erfahren Sie mehr über Geberit Duschelemente auf → www.geberit.de/duschelement-technik



← Innovativer
Wandablauf für
bodenebene
Duschen



Energieverbrauch vor und nach der Sanierung

Energetische Sanierung Resultate erreichen geplante Ziele

Bei energetischen Sanierungen entsprechen die Resultate meist der Planung, so das Ergebnis einer neuen Studie der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena). Untersucht wurde der Energieverbrauch von 63 hocheffizient sanierten Wohngebäuden, mit einer angestrebten Energieeinsparung von durchschnittlich 80%. Die Studie beruht auf dem dena-Modellvorhaben Effizienzhäuser, in dem seit 2003 mehr als 350 Wohngebäude hocheffizient saniert werden. Die Studie analysierte die Energieverbrauchsdaten der fertiggestellten und bereits über mehrere Heizperioden bewohnten Gebäude und prüfte, ob der geplante energetische Standard in der Praxis erreicht wird und wie groß die tatsächliche Einsparung beim Verbrauch ist. Im Mittel wurde der Energieverbrauch von 223 auf 54 kWh/m² jährlich reduziert. Die Einsparung von 76% entspricht etwa den geplanten, vorab berechneten 80% Energieeinsparung. Die Studie wurde vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) unterstützt.

Weitere Informationen und Download der Studie:
www.zukunft-haus.info/sanierungsstudie



Unter diesem Platz laufen Glasfaserkabel entlang. Erdarbeiten waren nicht nötig

Glasfaser-Satellitennetz 208 Wohnungen angeschlossen

Im März 2013 schloss die Wohnungs-Verein Rheine eG 208 Wohnungen an ein neues Glasfaser-Satellitennetz an. Damit ist in mittlerweile 900 Wohnungen der neue Fernsehstandard HD verfügbar. Die Wohnungen beziehen ihr Fernsehen ab sofort über eine Satellitenanlage, wobei eine Anlage 208 Wohnungen mit Signalen beliefern kann. Von dieser Anlage aus wurden Glasfaserkabel unterirdisch bis in die Häuser verlegt. Erdarbeiten waren dabei kaum nötig; die Glasfaserkabel sind so dünn, dass sie durch bereits vorhandene Leerrohre durchgeschoben werden konnten. Die Mieter empfangen nun alle freien HD-Programme und internationale Sender. Außerdem hat die Wohnungs-Verein Rheine eG mit dem Umbaupartner BIG Medienversorgung jeweils einen kostenfreien HD-Receiver pro Wohnung ausgehandelt. Die Genossenschaft hatte sich im letzten Jahr für eine Umstellung von insgesamt 1.900 Wohnungen von Kabel auf Satellitenfernsehen mit Glasfasernetzen entschieden.

Weitere Informationen:
www.wohnungs-verein-rheine.de

NOVELLIERUNG DER TRINKWASSERVERORDNUNG


Erste Bilanz zur Legionellenprüfung

Im Rahmen des sog. Frankfurter Abends gingen Experten der Frage nach, welche Erfahrungen Wohnungswirtschaft, Dienstleister und Gesundheitsämter seit der Novellierung der Trinkwasserverordnung im Herbst 2012 mit der Umsetzung der Verordnung gemacht haben. Am Vorabend der Messe ISH diskutierten Ingeborg Esser (Hauptgeschäftsführerin GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen), Susanne Kreibe-Förster (Prokuristin und Ressortleiterin Immobilienbewirtschaftung, GAGFAH), Hans-Lothar Schäfer (Vorsitzender der Geschäftsführung der Techem GmbH) und Hellmuth Simon (Standortleiter Environmental Services im Labor Taunusstein, SGS Institut Fresenius) über Aufgaben für Wohneigentümer, Bewohner, Versorger und Gesundheitsämter und wie sich die Risiken einer Legionelleninfektion vermeiden lassen. Die im Herbst 2012 erneut novellierte Trinkwasserverordnung hat der Wohnungswirtschaft einen Aufschub

bei der Erstbeprobung zur Warmwasseranalyse in Gebäuden gewährt, um einem „Meldestau“ in 2012 vorzubeugen. Die Untersuchung sollte dennoch zeitnah erfolgen, um sowohl die Gesundheit der Mieter zu schützen als auch einem möglichen Meldestau in 2013 entgegenzuwirken, so die gemeinsame Einschätzung der Experten. Gesetzliche Vorgaben müssen im Sinne der Gesundheit der Bewohner eingehalten und im vorgesehenen Zeitkorridor abgearbeitet werden. Ingeborg Esser regte an, nach Ablauf der Frist für die erstmalige Überprüfung auf Legionellen eine wissenschaftliche Untersuchung zum Umfang der Legionellenkontamination durchzuführen. Anhand dieser Ergebnisse sollten die Erfordernisse und Maßnahmen aus der Trinkwasserverordnung erneut geprüft werden.

Weitere Informationen:
www.legionellenprüfung.de

Jetzt gleich anfordern!

-  **Per Fax:** 0800/5050446 (kostenlos)
-  **Per Post:** Haufe Service Center GmbH
Postfach, 79091 Freiburg

Sie haben nie rechtzeitig die aktuelle Ausgabe der „DW Die Wohnungswirtschaft“ auf Ihrem Tisch?

Dann bestellen Sie jetzt ein weiteres Abo plus Prämie für Ihre Abteilung.



12 Ausgaben nur € 121,-



Ihre Prämie

Ja, ich abonniere „DW Die Wohnungswirtschaft“ für mind. 1 Jahr zum Preis von € 121,- inkl. MwSt. und Versand. Das Abonnement verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn ich den Bezug nicht spätestens 4 Wochen vor Ende eines Bezugsjahres schriftlich kündige.

Name, Vorname

Ich zahle per Rechnung bequem per Bankeinzug

Straße, Nr

Kontonummer

BLZ

PLZ Ort

Name der Bank

Telefon

Datum

Unterschrift

E-Mail

Das Prämienangebot gilt nicht bei Geschenk-, Gutschein-, Studenten- oder Ausbildungsabonnements. Ihre Prämie erhalten Sie innerhalb von 4 Wochen nach Bezahlung des Abonnements.

Bestellnummer: A06504VJ
Werbenummer: 02687665
Prämienbestellnummer: 5817498

HAUFE.



In Brétigny-sur-Orge steht die erste Nullenergie-Wohnanlage Frankreichs. Die Nullenergiehäuser produzieren mit Hilfe von Solaranlagen auf dem Dach Strom für Lüftungsanlagen und zur Erwärmung von Wasser.

Energieeffizienter Wohnungsbau

Das erste Nullenergie-Wohnprojekt in Frankreich

Beim energieeffizienten Bauen herrscht in Frankreich Nachholbedarf gegenüber Ländern wie Deutschland oder der Schweiz. Dennoch gibt es einige Projekte, die ihrer Zeit voraus sind. Dazu gehört Frankreichs erste Nullenergie-Wohnanlage in Brétigny-sur-Orge, einer kleinen Gemeinde rund 30 km südlich von Paris.



Gabriele Kunz
freie Journalistin
Hamburg

Das Zauberwort heißt Fast-Nullenergiestandard. Ab Ende 2020 wird er in der EU für alle Neubauten verpflichtend. Die Regelung schreibt vor, dass

alle Neubauten fast keine fossile Energie mehr für Heizung, Warmwasser, Beleuchtung und Lüftung benötigen dürfen. Dieses Ziel soll vor allem durch bessere Dämmung und die Nutzung erneuerbarer Energien erreicht werden. Im Grunde ist das Nullenergiehaus eine technische Weiterentwicklung des Passivhauses. Es benötigt nicht nur sehr wenig Heizenergie, sondern produziert auch Strom für Lüftungsanlagen und zur Erwärmung von Wasser. Dies geschieht in der Regel durch

Solaranlagen auf dem Dach - wie in Frankreichs erster Nullenergie-Wohnanlage in Brétigny-sur-Orge. Die Häuser in dieser Anlage sind Teil der Ökosiedlung „Clause Bois-Badeau“. Wie viele andere Ökosiedlungen in Frankreich, in Rennes (siehe DW 11/2011, S. 28) oder Lyon (siehe DW 9/2012, S. 11), hat sie sich zum Ziel gesetzt, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen und gleichzeitig den Energieverbrauch deutlich zu senken.





Zentrumsnahe Wohnungen

„Clause Bois-Badeau“ entsteht in der Nähe des Bahnhofs von Brétigny-sur-Orge, auf dem 48 ha großen Gelände eines ehemaligen Saatgut-Unternehmens. Sie umfasst mehr als 2.000 Wohnungen – ein Viertel davon Sozialwohnungen – sowie Läden, öffentliche Einrichtungen und einen Park. Fast 60% des Geländes sind Grünflächen. Im Einklang mit ökologischen Prinzipien soll das Regenwasser möglichst im Boden versickern oder aufgefangen werden; Fuß- und Fahrradwege erhalten besondere Beachtung. Alle Gebäude entsprechen mindestens dem Standard für Niedrigenergiegebäude. Die künftigen Bewohner der Siedlung profitieren nicht nur davon, dass sie in der Nähe des Zentrums von Brétigny-sur-Orge leben. Sie sind auch schnell in Paris, die Fahrt zum Gare d'Austerlitz dauert mit dem Zug nur rund 30 Minuten. „Clause Bois-Badeau“ wurde als ÉcoQuartier, das heißt als beispielhaftes nachhaltiges Viertel, ausgezeichnet und hatte aus diesem Grund im Dezember 2012 hohen Besuch: Der Bürgermeister von Brétigny-sur-Orge führte Cécile Duflot, die neue französische Wohnungsbauministerin, durch die Ökosiedlung.

Energieeffizient und bezahlbar

Die Nullenergie-Wohnanlage in „Clause Bois-Badeau“ hat das Architektenteam Lipa & Serge Goldstein entworfen; Bauherr ist das Unternehmen Immobilière 3F. Es verwaltet fast 190.000 Sozialwohnungen, die meisten davon befinden sich in der Île-de-France, dem Ballungsraum Paris. Immobilière 3F investierte für die Nullenergie-Wohnanlage in Brétigny-sur-Orge rund 7,6 Mio. €. Diese Wohnanlage in „Clause Bois-Badeau“ umfasst 4.000 m² Geschossfläche und 54 Sozialwohnungen, die sich auf sechs Häuserblöcke mit zwei bis vier Etagen verteilen. Die Wohnungen haben ein bis fünf Zimmer. Alle sind bereits reserviert. Die Miete beträgt monatlich 5,- bis 9,- €/m². Alle Gebäude haben gut gedämmte Fassaden. Die Sockel der Häuser werden meist mit Ziegelsteinen verputzt, der Rest mit Holz verkleidet. Die Fenster sind dreifachverglast, ihre Rahmen aus Holz und Aluminium. Für die kontrollierte Wohnraumlüftung werden Zweiraumlüfter eingesetzt. Die Dächer der Gebäude sind auf einer Fläche von 1.200 m² mit Photovoltaikanlagen bestückt. Um die Energie für Heizung und Warmwasser CO₂-neu-



In sechs Wohnblöcken mit zwei bis vier Etagen entstehen 54 Sozialwohnungen

tral bereitzustellen, sind die Wohnungen an eine mit Holz betriebene Heizzentrale angeschlossen. Innerhalb eines Jahres müssen die Gebäude ebenso viel Energie erzeugen, wie sie verbrauchen. In die Berechnung fließt auch ein, wie viel Strom die künftigen Mieter aufwenden, um ihre Haushaltsgeräte zu betreiben. Die Planer und ihr Bauherr rechnen mit einem Gesamt-Primärenergieverbrauch für Heizung, Warmwasser, Beleuchtung, Aufzüge und Lüftung von 35 kWh/m²/Jahr. Für den Stromverbrauch der Haushaltsgeräte sind 75 kWh/m²/Jahr veranschlagt. Im Februar dieses Jahres wurde die Nullenergie-Wohnanlage fertiggestellt. Danach will Immobilière 3F zwei Jahre lang prüfen, ob die Gebäude den geplanten Fast-Nullenergiestandard auch erreichen. ■



Quelle: 3F/DB



Quelle: HOWOGE

Im und auf dem HOWOGE-Gebäude Manetstraße 45 wurden Luft-Wasser-Gasabsorptionswärmepumpen in einer mehr als zweijährigen Pilotphase getestet. Die Technologie wurde im April 2012 in den Regelbetrieb überführt

Wärmeversorgung

Neue Wege bei regenerativen Energien

Als Wohnungsunternehmen, das eine klare Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt, sieht sich die kommunale HOWOGE in der Verantwortung, auch entsprechende innovative technische Lösungen bereitzustellen. Mit der Wärmeerzeugung über Gasabsorptionswärmepumpen wurde ein zukunftsfähiges System implementiert. Nach einer zweijährigen Testphase ging die Anlage vor einem Jahr in den Regelbetrieb. Ein Erfahrungsbericht.



Steffen Liebmann
Geschäftsführer
HOWOGE Wärme GmbH
Berlin

Regenerative Energien können auf vielfältige Art gewonnen werden – die Nutzung von solarer Energie, Wind oder Wasser sind vermutlich diejenigen Ansätze, die am bekanntesten und sichtbarsten sind, beispielsweise in Form von Windparks oder Wasserkraftwerken. Bei Immobilienunternehmen ist der Einsatz erneuerbarer Energien oft eher unsichtbar – aber dennoch von allergrößter Relevanz: So soll beispielsweise ab 2014 die novellierte EnEV in Kraft treten; eine andere Richtlinien fordert, dass

alle EU-Mitgliedsstaaten ab 2021 nur noch Niedrigstenergie- oder Nullenergie-Neubauten erlauben sollen.* Vor diesem Hintergrund ist es dringend erforderlich, die Erforschung und Entwicklung neuer Technologien weiter voranzutreiben.

Geothermie und Blockheizkraftwerk als „Standard“

Je nach Standort hat sich die Geothermie (Erdwärme) als eine mögliche Technologie etabliert. In Abhängigkeit der geologischen Beschaffenheit des Bodens kann die in der Erde gespeicherte Energie zum Heizen sowie zur Raumkühlung, aber auch für die Stromerzeugung genutzt werden. Auch mit Biogas betriebene Blockheizkraftwerke – ein weiteres Beispiel für die Nutzung erneuerbarer Energien – sind in der Immobili-

enwirtschaft mittlerweile etabliert und erzeugen Strom vor Ort, beispielsweise im Keller von Mietshäusern. Der Strom wird für das Gebäude selbst verwendet, je nach Leistung kann zusätzlich Strom ins Netz einspeist werden. Zugleich wird die Abwärme für Heizzwecke genutzt – das Prinzip ist bekannt als Kraft-Wärme-Kopplung. Beide Ansätze – Geothermie und das Blockheizkraftwerk – sind jedoch längst breite Realität in der Branche. Wie sieht es also mit innovativen Neuerungen aus? Wo liegen neue Möglichkeiten, die darüber hinausgehen?

Neue Wege beschreiten

So seltsam es klingen mag – die Innovation liegt u. a. in der Luft: So genannte Luft-Wasser-Gasabsorptionswärmepumpen, installiert z. B. auf dem



Das Gebäude Manetstraße 45 im Berliner Stadtteil Hohenschönhausen, in welchem die innovative Gasabsorptionswärmepumpe eingesetzt wird

Mit Expertenhilfe wurde ein geeigneter Schwingungsdämpfer gefunden, der die Körperschallübertragung reduziert

Dach eines Gebäudes, gewinnen (vereinfacht gesagt) Energie aus der Luft. Das Wirkprinzip: Die Umgebungswärme der Außenluft wird über Pumpen auf ein höheres Niveau gebracht. Die Wärmezufuhr setzt einen Wärmetauschprozess in Gang, über den der Außenluft Energie entzogen wird. Das Prinzip funktioniert effektiv bis etwa 3° C Außentemperatur. Dabei wird diese Wärmepumpen-

Nach einer Testphase von mehr als zwei Jahren ist die Anlage im April 2012 in den Regelbetrieb übergegangen und versorgt gemeinsam mit einem Spitzenlastkessel insgesamt 120 Wohneinheiten in Berlin-Hohenschönhausen mit der Energie für die Warmwassererzeugung und Beheizung. Auf Basis der mit der Prototypanlage gewonnenen Erkenntnisse werden für alle anstehenden und künftigen

erheblichen Vereisungen der Aggregate kam. Das gesamte Frostschutzmanagement wurde infolge mehrfach aufgetretener Probleme maßgeblich überarbeitet.

Ein anderes Thema ist die Gebäudestatik, insbesondere die Dachbelastung, die es zu prüfen gilt. Da die Anlagen der direkten Witterung ausgesetzt sind, ist der Umgang mit Windlasten innerhalb der Umsetzung ebenfalls zu berücksichtigen. Dass außerdem die Regelungstechnik an die neue Anlage anzupassen ist, dürfte sich von selbst erklären.

AUSZEICHNUNG FÜR HOWOGE-GASABSORPTIONSWÄRMEPUMPEN

Das Pilotprojekt wurde jüngst als Preisträger beim BBU-(Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen)-Wettbewerb 2013 mit dem Titel „Zukunft macht Unternehmen“ gewürdigt. Die Jury lobte dabei insbesondere die „herausragende und klar nachhaltigkeitsorientierte und in die Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens eingebettete technische Leistung“ des Projektes sowie dessen Innovations- und Vorbildcharakter (siehe S. 52-54 dieser DW).

bauart mit Gas betrieben. In Verbindung mit einem entsprechenden Brennwertkessel und moderner Gebäudeleittechnik können Jahresnutzungsgrade von z.T. deutlich über 100% erreicht werden. Zum Vergleich: Der Jahresnutzungsgrad herkömmlicher gasbetriebener Brennwert-Kesselanlagen liegt bei etwa 90-95%.

Ziele erfüllt - Herausforderungen beachten

Die Luft-Wasser-Gasabsorptionswärmepumpe ist zwar schon lange erfunden, aber erst seit einigen Jahren auf dem Markt. Als erste deutsche Wohnungsgesellschaft setzte die HOWOGE die Technologie zur nachhaltigen Erzeugung von Wärme ein und beschritt damit neue Wege in der Energieversorgung. So reduziert die neue Anlagenkonfiguration den Bedarf an fossilen Energieträgern sowie die CO₂-Emissionen und verbessert damit die Energiebilanz des jeweiligen Gebäudes. Gegenüber der Altanlage generiert das aktuelle System eine temperaturbereinigte Gaseinsparung von jährlich 275.000 kWh bzw. rund 20%. Rund ein Drittel der benötigten Wärme stellen dabei die Wärmepumpen bereit. Damit wird neben der Trinkwarmwasserbereitung auch ein Teil des Raumwärmebedarfs gedeckt.

Projekte Machbarkeitsuntersuchungen hinsichtlich des Einsatzes von Luft-Wasser-Gasabsorptionswärmepumpen durchgeführt.

Denn so erfreulich sich der Einsatz der Gasabsorptionswärmepumpen aus ökologischer und ökonomischer Sicht darstellt, so waren und sind dabei durchaus zahlreiche technische Besonderheiten zu beachten. Herausforderungen in der Testphase des Projektes ergaben sich beispielsweise im Bereich der Körperschallübertragung sowie dem Betrieb unterhalb des Gefrierpunktes. Gerade bei der Implementierung neuer Systeme in Wohngebäuden spielt die Beachtung möglicher Quellen, die zu Geräuschbelastigungen führen können, eine wesentliche Rolle. So wurde bereits in der Entwurfsphase bei der Standortwahl der zu erwartende Luftschall durch die Lüfter der Wärmepumpen berücksichtigt. Trotz der eingesetzten originalen Schwingungsdämpfer kam es unerwartet zu erheblichen Körperschallübertragungen. Das Problem wurde nach gutachterlichen Untersuchungen durch den Einsatz genau auf den Einsatzfall angepasster Schwingungsdämpfer behoben. Darüber hinaus ist in der Testphase die Betriebsführung der Wärmepumpen mehrfach optimiert worden, da es insbesondere bei niedrigen Außentemperaturen zu

Fazit

Die deutsche Immobilienwirtschaft gilt längst als führend beim Thema Nachhaltigkeit und Ökologie - entsprechend haben sich Systeme wie Geothermie oder auch Blockheizkraftwerke etabliert. Dennoch muss es Ziel und Aufgabe der Immobilienunternehmen bleiben, zusätzliches Know-how zu gewinnen, um darüber hinausgehende zukunftsfähige Systeme implementieren zu können. Gasabsorptionswärmepumpen, wie sie die HOWOGE in Berlin als Pilotprojekt getestet und für den Regelbetrieb konfiguriert hat, können hier eine mögliche Richtung aufzeigen. Die Betonung liegt auf „möglich“, denn die Immobilienwirtschaft wird weitere praxistaugliche Wege eröffnen müssen, um das Ziel eines Nahe-Null-Energiestandards im Neubaubereich zu erreichen.

Dabei steht es außer Frage, dass die jeweiligen Maßnahmen miteinander korrespondieren und im Sinne einer Gesamtstrategie aufeinander abgestimmt sind. Maßnahmen für ein höheres Maß an Energieeffizienz müssen immer Teil eines sinnvollen Ganzen sein. Gleiches gilt für Nachhaltigkeit an sich in Bezug auf das Immobilienunternehmen: Nachhaltigkeit ist ein ganzheitlicher Ansatz und muss fest in der Gesamtstrategie, Philosophie und Ausrichtung des Unternehmens verankert sein. ■

* Vgl. <http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Artikel/SW/energieeinsparverordnung-aktuelles-novellierungsverfahren.html>



Quelle: Vresmann

Kraft-Wärme-Kopplung - hocheffiziente Blockheizkraftwerke versorgen immer mehr Wohngebäude mit Wärme und Strom. Eine neue VDI-Richtlinie (VDI 2077/3.1) regelt jetzt, wie Betreiber die Wärmeerzeugungskosten mit der Heizkostenabrechnung umlegen können

Wärmeerzeugungskosten

VDI regelt Abrechnung von KWK-Anlagen

Ermittlung der umlagefähigen Wärmeerzeugungskosten war bisher bei Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) schwierig. Für die Abrechnung nach Heizkostenverordnung regelt nun eine neue Richtlinie bei KWK die „Ermittlung der umlagefähigen Wärmeerzeugungskosten“. Der Autor fasst die Richtlinie und die zugrunde liegenden Maßnahmen zusammen und spricht eine Empfehlung für Betreiber aus.



Ronny Woschick
Technischer Support,
Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Leinfelden-Echterdingen

Der Verein Deutscher Ingenieure (VDI) hat im November 2012 erstmals verbindliche Grundlagen für die Abrechnung von KWK-Anlagen in Anlehnung an die Heizkostenverordnung (HeizkV) geschaffen. Nach rund zweijähriger Vorarbeit ist

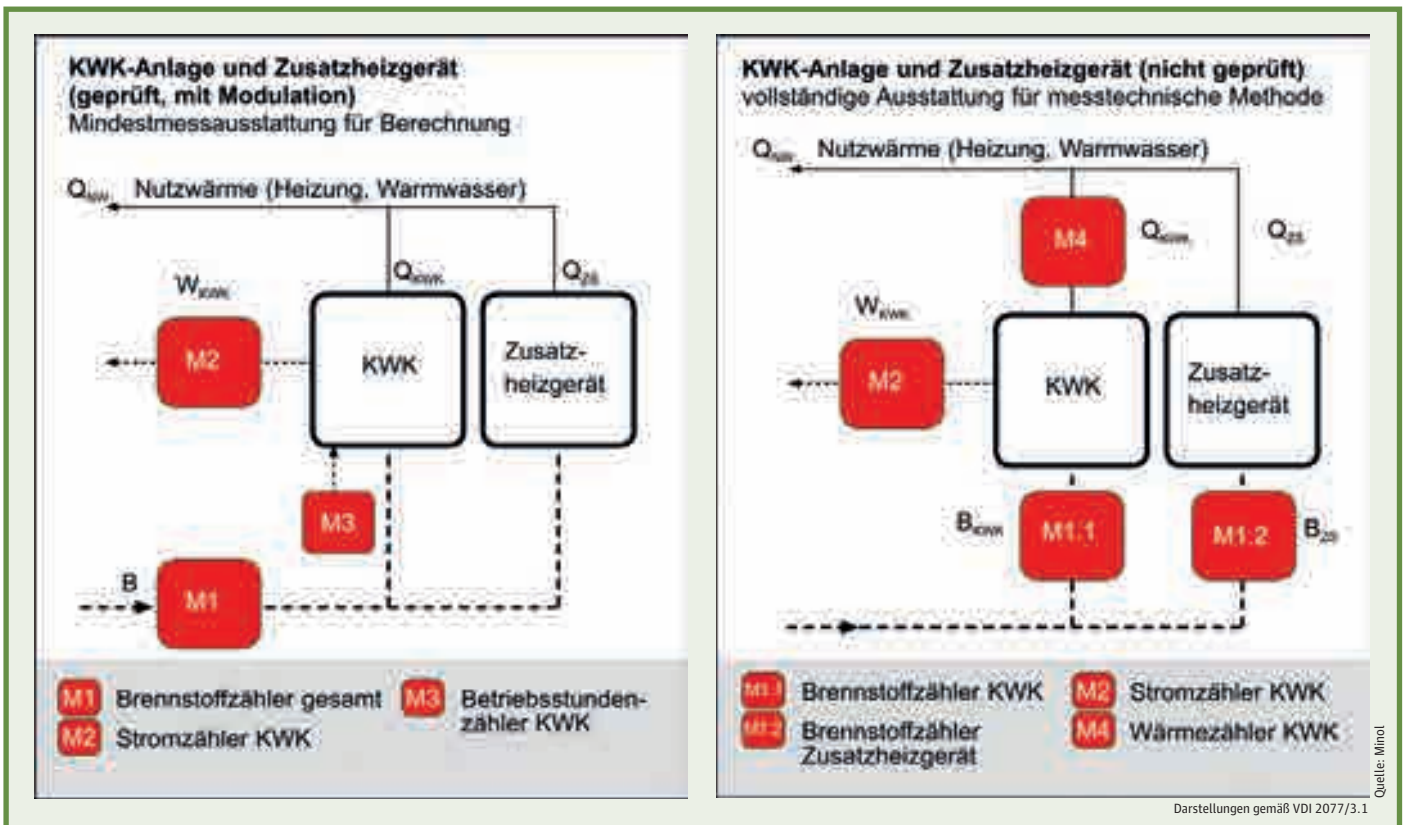
die VDI-Richtlinie 2077/3.1 „Verbrauchskosten-erfassung für die Technische Gebäudeausrüstung - Ermittlung der umlagefähigen Wärmeerzeugungskosten von KWK-Anlagen“ erschienen. Die Richtlinie bringt Klarheit in ein fachlich komplexes Thema. Sie schafft Rechtssicherheit für alle Eigentümer, Vermieter und Verwalter, die KWK-Anlagen nach der HeizkV abrechnen müssen oder es sinnvollerweise wollen.

Auch wenn nicht jede KWK-Anlage der HeizkV unterliegt, ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung immer in Betracht zu ziehen, weil sie

Wohnungsnutzer zu einem bewussten Umgang mit Energie motivieren und so den Verbrauch um bis zu 25% senken kann. KWK-Anlagen mit Wärmecontracting sind von der neuen Richtlinie nicht betroffen - für sie gilt die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV).

Thermischen und elektrischen Anteil trennen

Was KWK-Anlagen von herkömmlichen Heizungen unterscheidet: Sie produzieren sowohl



Grafik 1: Auch wenn der thermische Anteil der Brennstoffkosten rechnerisch ermittelt wird, ist nach VDI 2077/3.1 eine bestimmte Mindestausstattung mit Zählern erforderlich. Das Beispiel zeigt eine (mit herstellerunabhängigem Prüfprotokoll) geprüfte KWK-Anlage mit Modulation. Die Spitzenlast deckt ein separater Heizkessel

Grafik 2: Bei nicht geprüften Anlagen (d. h. ohne herstellerunabhängigem Prüfprotokoll) muss der thermische Anteil der Brennstoffkosten nach VDI 2077/3.1 mit Zählern gemessen werden

Wärme (für Heizung und Warmwasser) als auch Strom (zur Eigennutzung oder Einspeisung ins Stromnetz). Laut HeizkV dürfen Eigentümer jedoch nur die Kosten für thermische Energie auf die Hausbewohner umlegen. Die VDI-Richtlinie beschreibt Methoden, um von den gesamten Erzeugungskosten jene für Strom zu trennen. Denn nur die Erzeugungskosten für Wärme sind für die Abrechnung relevant.

Praxis spricht für messtechnische Lösung

Der überwiegende Teil der Erzeugungskosten sind Brennstoffkosten, etwa für Gas. Wie der umlagefähige Anteil der Brennstoffkosten nach VDI 2077/3.1 zu ermitteln ist, hängt davon ab, ob die KWK-Anlage geprüft oder ob sie ungeprüft ist.

Geprüft sind Anlagen, für die ein Prüfprotokoll mit Angaben zum thermischen und elektrischen Wirkungsgrad vorliegt. Solche Protokolle werden von unabhängigen Prüfinstituten ausgestellt. Für geprüfte KWK-Anlagen ist ein geringerer messtechnischer Aufwand erforderlich als für ungeprüfte Anlagen, weil die Wirkungsgrade aus dem Prüfprotokoll für die Berechnung genutzt werden können. Aus Sicht des Autors ist für geprüfte wie auch für nichtgeprüfte KWK-Anlagen

eine messtechnische Lösung vorzuziehen. Zum einen ist die Messung der einzelnen Verbrauchspositionen mit geeichten Zählern einfach nachvollziehbar. Zum anderen zeigt die Praxis, dass es für Betreiber oft schwierig ist, die Daten für die rechnerische Lösung bereit zu stellen. Die Betreiber müssen Daten aus dem Anlagenbetrieb sowie den Herstellerunterlagen ermitteln und dem Abrechnungsdienstleister die umlagefähigen Brennstoffkosten einreichen.

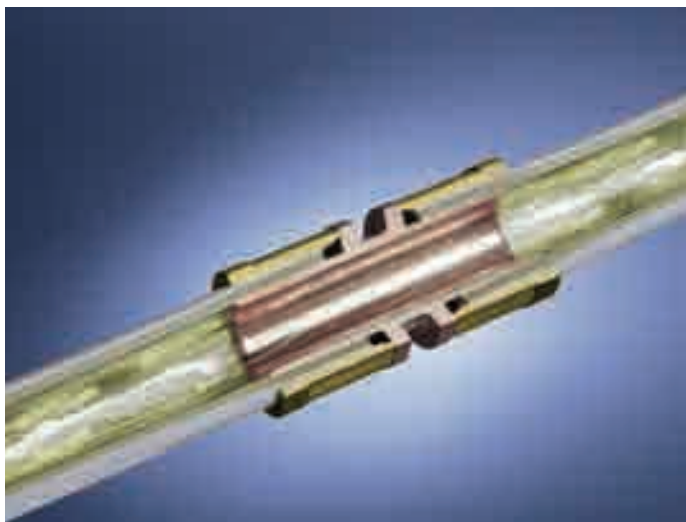
Auch für Rechenverfahren ist eine Mindestausstattung mit Zählern erforderlich (siehe Grafik 1). So benötigt die Anlage immer einen Gesamt-Brennstoffzähler (wie z. B. Gaszähler) und einen Stromzähler nach der KWK-Einheit. Je nachdem, ob die Anlage modulierend oder nicht modulierend arbeitet, ist auch ein Betriebsstundenzähler nötig. Die messtechnische Lösung (siehe Grafik 2) braucht nur ein bis zwei Zähler mehr, und zwar immer einen Wärmehzähler, der die produzierte Nutzwärme der KWK-Einheit misst und – je nach Anlagenaufbau – gegebenenfalls einen Brennstoffzähler vor der KWK-Einheit oder dem Zusatzheizgerät. Grundsätzlich erleichtert ein separater Brennstoffzähler vor der KWK-Einheit dem Anlagenbetreiber die genaue Ermittlung des Verbrauches für die Beantragung von Steuerrückvergütungen beim zuständigen Haupt-

zollamt. Die messtechnische Ausstattung muss immer individuell der KWK-Anlage angepasst werden.

Wartungskosten richtig verrechnen

Außer den Brennstoffkosten gibt es noch weitere Betriebskosten, die gemäß HeizkV umlagefähig sind – zum Beispiel die Wartungskosten der KWK-Anlage. Die VDI-Richtlinie 2077/3.1 beschreibt, wie ein anlagenspezifischer Umlagefaktor für diese Betriebskosten zu berechnen ist. Wie bei den Brennstoffkosten soll auch hier nur der thermische Anteil in die Heizkostenabrechnung einfließen. Die Betreiber von KWK-Anlagen schließen mit Installationsbetrieben oft komplette Service-Verträge ab. Darin sind außer den umlagefähigen Wartungskosten häufig auch nicht umlagefähige Kosten enthalten, etwa für Instandsetzungsarbeiten. Hier ist den Betreibern zu empfehlen, separate Verträge abzuschließen, damit die umlagefähigen Kosten im Streitfall immer transparent nachweisbar sind. ■

Mehr Informationen zur VDI-Richtlinie: <http://www.vdi.de/2077>



Trinkwasserhygiene Rotguss - eine gute Wahl für Trinkwasserinstallationen

Das neue Fitting-Sortiment mit Rotguss der Firma Tece entspricht den abgesenkten Bleigrenzwerten der Trinkwasserverordnung. Vom Grenzwert von 0,01 mg/l dürfen maximal 0,005 mg/l Blei vom Trinkwasserinstallationssystem eingebracht werden. Das Umweltbundesamt hat die hygienische Qualität von Rotguss bestätigt und das Material in die Positivliste für Metalle im Kontakt mit Trinkwasser aufgenommen. Das Gießen als Fertigungsverfahren ermöglicht strömungsoptimierte Rotguss-Fittings mit geringem Druckverlust, Energieeffizienz und geräuscharmen Transport des Wassers. Der Fitting ist formstabil und beständig gegen Erosions-, Entzinkungs- und Spannungsriss-Korrosion.

Weitere Informationen:
www.tece.de

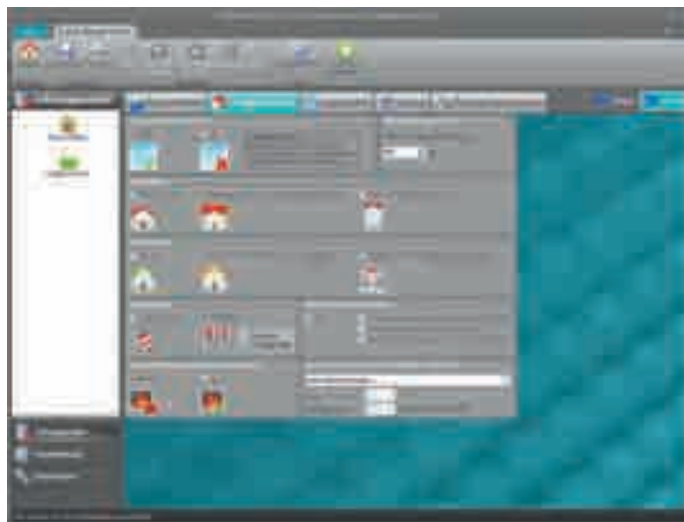
Wohnmarktanalyse Tool zur Preisfindung

Die FlowFact AG und das Institut Innovatives Bauen (IIB) haben ihr gemeinsames Produkt Wohnmarktanalyse herausgebracht. Mit diesem neuen Tool können Nutzer direkt aus ihrem Immobilien-CRM eine genaue Wettbewerbsanalyse zu einzelnen Objekten bestellen. Damit wird der Objektbesitzer bei der Preisfindung und Positionierung seines Objek-

tes unterstützt. Durch die professionelle Zusammenstellung und Präsentation von Informationen steigert der Vermarkter die Transparenz seiner Arbeit. Die Daten umfassen u. a. Lagequalität, Preisentwicklung, Verweildauer und Vergleichsobjekte und werden als Dokument zum Download bereitgestellt.



Weitere Informationen:
www.flowfact.de



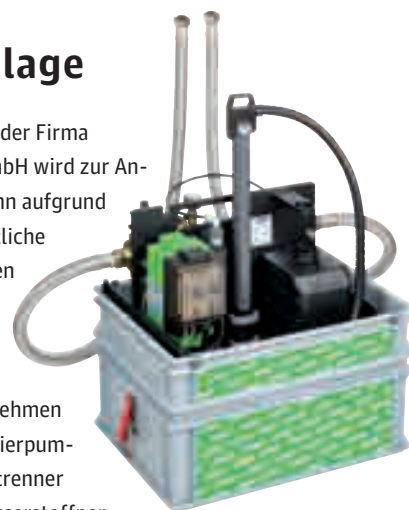
Gebäudelüftung Planungsprogramm ermittelt Lüftungskonzept

Das Planungsprogramm Airplan der Firma Heinemann prüft nach Eingaben einiger Gebäudedaten, die Notwendigkeit einer Lüftungstechnischen Maßnahme für das Bauvorhaben. Außerdem bietet die Software die Schnellerfassung einer Nutzungseinheit, verschiedene Eingabemöglichkeiten der Räume und diverse Ausgabevarianten projektbezogener Dokumente, u. a. einen DIN-Bericht, ein Strangschema oder ein Lüftungskonzept, in mehreren Dateiformaten.

Weitere Informationen:
www.heinemann-gmbh.de

Anlagendesinfektion Mobile Dosieranlage

Die mobile Dosieranlage Mobidos der Firma Grünbeck Wasseraufbereitung GmbH wird zur Anlagendesinfektion eingesetzt, wenn aufgrund behördlich oder durch verantwortliche Personen angeordnete Maßnahmen eine vorübergehende Desinfektion der Trinkwasserinstallation gemäß DIN EN 806-4 6.3 und DVGW-Arbeitsblatt W 557 vorzunehmen ist. Über eine Sauglanze, eine Dosierpumpe und einen integrierten Systemtrenner wird das Desinfektionsmittel (Wasserstoffperoxid, Chlordioxid oder Chlor) dem Trinkwasser zum Zweck der diskontinuierlichen Anlagendesinfektion zudosiert. Ein Kontaktwasserzähler übernimmt die Ansteuerung der Dosierpumpe. Zur einfachen Handhabung ist die mobile Dosieranlage in einer handlichen Transportbox eingebaut. Diese dient als Auffangwanne für die eingesetzte Chemikalie und nimmt gleichzeitig anfallendes Tropfwasser auf.



Weitere Informationen:
www.gruenbeck.de

Kapselbauweise Außenwand für den Holzbau

Für Brandschutzanforderungen im mehrgeschossigen Holzbau bis Gebäudeklasse 4 bietet Knauf eine Kapselbauweise für Außenwände komplett



aus einer Hand an. Planer und Holzbaunternehmen haben damit nur einen Ansprechpartner und können mit der geprüften Systemlösung die Kapselklasse K260 für Holzständer-Außenwände

raumsparend und wirtschaftlich realisieren. Mit dem jetzt vorliegenden allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis der MFPA Leipzig für eine hochfeuerhemmende System-Außenwand wird die Klassifizierung K260 mit Feuerschutzplatten (GKF) schon bei einer Beplankung von 2 x 18 mm auf der Innenseite und auf der Außenseite mit einer Lage 12,5 mm Feuerschutzplatten (GKF) sowie einer 60 mm dicken und verputzten Steinwolle Putzträgerlamellenplatte erreicht.

Die tragenden, raumabschließenden und hochfeuerhemmenden Wände entsprechen der Feuerwiderstandsklasse REI 60 gemäß DIN EN 13501-2 und ermöglichen hochfeuerhemmende Außenwände in Holzständerbauweise bis Gebäudeklasse 4 nach Musterbauordnung, also für Gebäude bis 13 m OKF und Nutzungseinheiten nicht über 400 m².

Weitere Informationen:
www.knauf.de

Raumluftsystem Geräuscharme Betriebsweise

Das System WS170 bietet Wärmerückgewinnung mit einer, aufgrund von Gleichstrommotoren, geräuscharmen und sparsamen Betriebsweise. Mittels Wärmetauscher wird über 90% der vorhandenen Energie aus der Abluft zurückgewonnen, auf die Zuluft übertragen und somit weitergenutzt. Im Wärmetauscher laufen die Luftströme getrennt voneinander. Dem Anwender stehen drei Lüftungsstufen zur Verfügung: Tag-, Nacht- und Intensivbetrieb. So kann die Lüftung der jeweils zugrundeliegenden Situation angepasst und bedarfsorientiert gesteuert werden.



Die digitale Steuerung ermöglicht das Einstellen verschiedener Funktionen wie Wochenprogramm, Sommerfunktion, Bypasssteuerung, Ferienprogramm, Statusmeldungen und Fehlerdiagnose, Außenlufttemperatur und Raumlufttemperatur.

Weitere Informationen:
www.maico-ventilatoren.com

Wärmemengenzähler Zähler mit mechanischen und Ultraschall-Sensoren

Die Firmen Minol und Zenner bieten Wärmezähler in drei Variationen an: mit Einstrahl-Durchflusssensor, mit konzentrischer Mehrstrahl-Messkapsel und mit Ultraschalldurchflusssensor. Das Rechenwerk verfügt über einen großen Datenlogger und diverse Kommunikationsschnittstellen. So lässt es sich in Funk-, M-Bus- und optional auch in Wireless M-Bus-Systeme einbinden. Jeder Zähler der Firma Zenner ist auch mit einer Langzeitbatterie mit einer Laufzeit von bis zu elf Jahren erhältlich.



Weitere Informationen:
www.minol.de und www.zenner.com

UV-Strahlung Lichtschutzanstrich verhindert Nachdunkeln

Das Produkt Delta Hydrolasur 5.10 der Firma CD Color verzögert das Nachdunkeln von hellen Holzflächen im Innenbereich. Durch eine spezielle Light-Care-technologie bietet die Lasur zweifachen Schutz vor UV-Strahlung. UV-Absorber wandeln das UV-Licht in Bewegungsenergie um, ohne sich dabei zu verbrauchen; spezielle Lichtschutz-Pigmente bieten zusätzlichen Schutz.



Weitere Informationen:
www.delta-woodprotection.de



Vorstandsvorsitzender der Aareon AG - Dr. Manfred Alflen - wird auch den 23. Aareon Kongress eröffnen



Impressionen vom Aareon Kongress 2012

Quelle: Aareon AG, Mainz

Aareon Kongress 2013

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

US/ST - Hochtechnisiert, vernetzt, virtuell - die Welt von morgen ist komplex, die Anforderungen an uns steigen. Gefragt sind Effizienz, Flexibilität und Mobilität, gepaart mit der Bereitschaft zu lebenslangem Lernen. Wie bereiten wir uns und unsere Unternehmen auf diese Herausforderungen vor? Die Besucher des 23. Aareon Kongresses vom **27. bis 29. Mai 2013 in Garmisch-Partenkirchen** erleben das Thema „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ mit allen Trends und Fakten. Der Branchentreff lädt ein zum Austausch mit Kollegen, Experten und prominenten Diskussionspartnern. Nach der Begrüßung durch Dr. Manfred Alflen leitet Thomas Ortmanns, Vorstandsmitglied der Aareal Bank AG, mit dem Thema „Aareal Bank Gruppe - aus Tradition zukunftsorientiert“ die Vorträge ein. Anschließend spricht Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., über die Problematik „Bezahlbares Wohnen in Deutschland - wenn Politik auf Realität trifft“.

Beherrschen wir die Datenflut oder beherrscht sie uns?

Insgesamt 15 Fachvorträge in drei Vortragsreihen stehen in diesem Jahr auf der Agenda. Aufgeteilt in Themenbereiche „IT“, „Gesellschaft und Ökonomie“ und „Politik und Wirtschaft“ bietet der Kongress ein breites

Wir wissen nichts, aber wir können es messen.

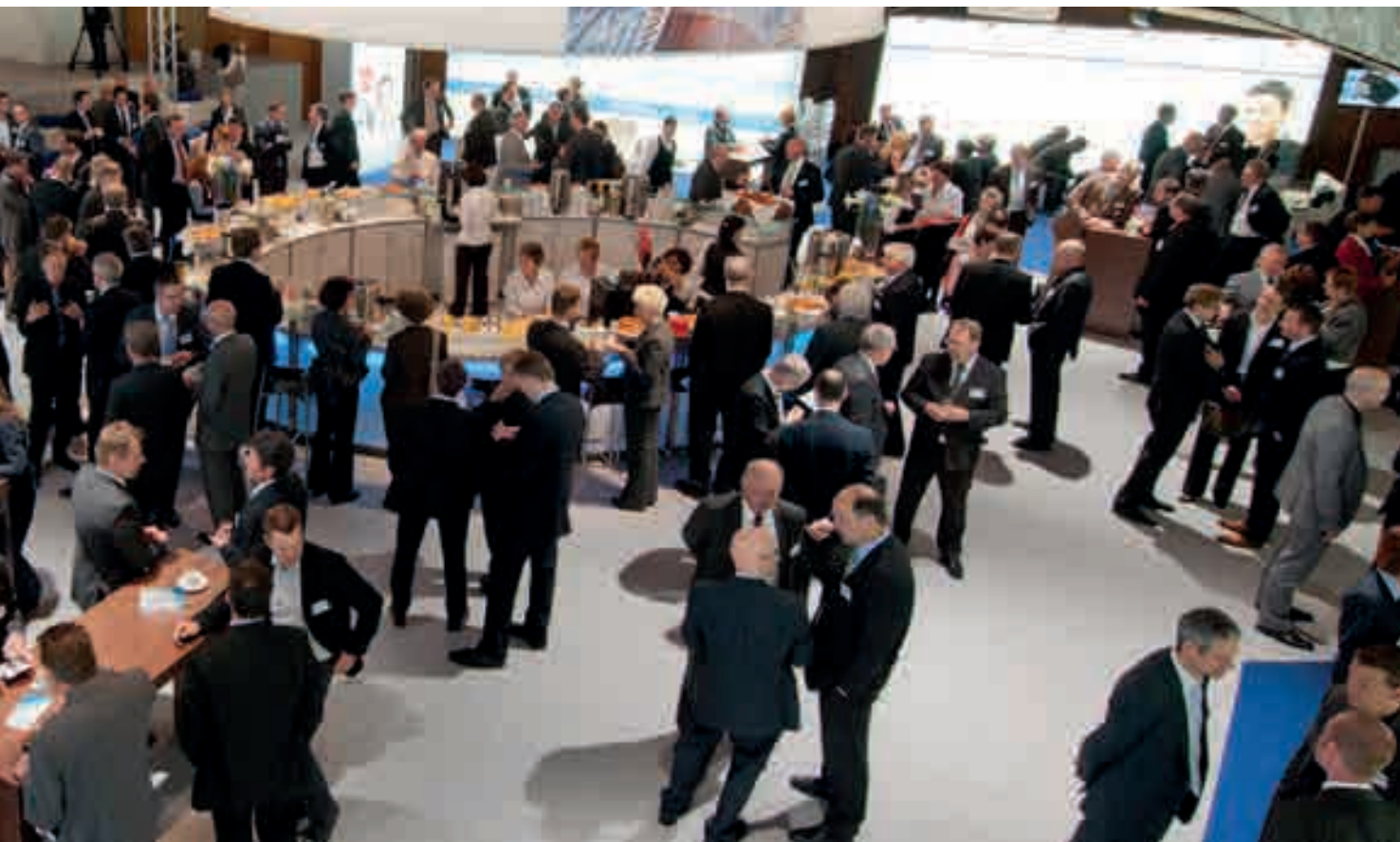
Dr. Andreas Weigend

Spektrum an Informationen für die Branche. Drei Impulsvorträge hochkarätiger Referenten sind die Höhepunkte der Vortragsreihen. Beherrschen wir die Datenflut oder beherrscht sie uns? Dr. Andreas Weigend, Internet-Vordenker und ehemaliger Chief-Scientist von Amazon, behauptet: „Wir wissen nichts, aber wir können es messen.“ Er gibt Denkanstöße, wie das Nutzungsverhalten von Kunden im Internet gemessen werden kann. Die

Analyse des Nutzungsverhaltens dient als Basis für die Entwicklung internetbasierter Services für Kunden, die den (Wohnungs-) Unternehmen helfen, mehr und gegebenenfalls bessere Services zu gleichen Kosten anzubieten.

Dirigent, Produzent und Coach Christian Gansch gibt Anregungen zur Gestaltung des Unternehmensalltags. Erfolgreiche Orchester sind Paradebeispiele für effiziente Führungs- und Konfliktlösungsstrategien. Hier arbeiten Spitzenkräfte auf engem Raum und ordnen sich einem gemeinsamen Ziel unter.

Ranga Yogeshwar, Physiker und renommierter Wissenschaftsvermittler, stellt die Frage „Was passiert, wenn nichts passiert?“. Knappe Ressourcen und hohe Technik- und Technologieabhängigkeit machen unsere Gesellschaft verwundbar. Der rasante Innovationsschub unserer Zeit müsste von nachhaltigem Handeln begleitet sein. Ranga Yogeshwars Vortrag



Die drei Impulsvorträge kommen in diesem Jahr von (v.l.n.r.): Dr. Andreas Weigend, Christian Gansch, Ranga Yogeshwar

über die Herausforderungen von Energiewende und Nachhaltigkeit macht komplexe Zusammenhänge greifbar und gibt spannende Ausblicke in eine mögliche Zukunft.

„Nachhaltigkeit - nicht nur gut gemeint, sondern auch gut gemacht“

Krönender Abschluss des Aareon Kongresses 2013 ist die Talkrunde „Nachhaltigkeit - nicht nur gut gemeint, sondern auch gut gemacht“. Moderiert von Corinna Wohlfeil, n-tv, diskutieren Christian Gansch, Axel Gedaschko, Dr. Andreas Weigend und Ranga Yogeshwar aus ihren ganz persönlichen Sichtweisen heraus, welche Wechselwirkungen und Spannungsfelder zwischen den einzelnen Themengebieten entstehen und wie man damit umgehen kann.

Die begleitende Ausstellung, in der Sie auch mit der DW ins Gespräch kommen können, ist wichtiger Treffpunkt zum Austausch mit Kollegen und Experten. Abgestimmt auf die Vortragsthemen bieten hier die Ausstellungsstände vertiefende Informationen zu den IT-Lösungen und Innovationen für die Wohnungswirtschaft. Die Teilnehmer können sich

wieder auf zweieinhalb spannende Tage mit fachlichen, sportlichen und kulturellen Highlights in einem einzigartigen Ambiente freuen. So viel sei schon verraten: Echo-Gewinnerin Stefanie Heinzmann und Band sorgen für jede Menge Soul mit Beats und Charakter am Galaabend. ■

PREISVERLEIHUNG DES DW-ZUKUNFTSPREISES

Als einer der Kongress-Höhepunkte wird zum zehnten Mal der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft verliehen. In diesem Jahr vergibt Schirmherr Axel Gedaschko den Preis an drei Wohnungsunternehmen, die für herausragende Beispiele zum Thema „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ ausgezeichnet werden.



Weitere Informationen und Anmeldung:
www.aareon-kongress.com

KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

» Wohin mit dem Geld?

Nicht erst seit dem Hickhack um die Bankenrettung in Zypern und über die Beteiligung der Anleger an dieser Rettung stellt sich die Frage, wo Geld noch ordentliche Erträge bringt und vor allem, wo es noch sicher ist. Unabhängig vom Anlass und regionalen Besonderheiten ist alleine die Diskussion über eine mögliche direkte Beteiligung von Anlegern und privaten Sparern an der Bankenrettung ein Tabubruch. Selbst wenn die Politik und vorneweg unsere Kanzlerin sofort beschwichtigt und noch einmal die Sicherheit der Spareinlagen in Deutschland bekräftigt haben, bleibt ein fader Beigeschmack. Schließlich erinnern wir uns noch alle gut an das politische Statement des Ex-Arbeitsministers Blüm: „Die Rente ist sicher!“

Zusätzlich gibt es bei Geldanlagen das bekannte Problem, dass bei einer aktuellen Inflationsrate von 1,5% Wohnungsunternehmen mit klassischen Termingeldanlagen nicht mal einen Inflationsausgleich erreichen können. Selbst bei einjährigen Geldanlagen liegt der Guthabenzins in der Regel nur knapp über der 1,0%-Grenze. Anders sieht dies bei Privatpersonen aus. Diese bekommen zumindest bei der einen oder anderen meist ausländischen Bank noch bis zu 2,0% auf Sichteinlagen bzw. Monatsgelder. Aus Gründen, die sich zumindest nicht auf den ersten Blick erschließen, können juristische Personen von solchen Anlagezinsen momentan nur träumen. Sonstige Geldanlagen in Form von Schuldverschreibungen, Genussrechten, Fonds oder Aktien versprechen zwar eine höhere Rendite, sind aber natürlich auch mit entsprechenden Kurs- und Ausfallrisiken verbunden. Dabei gilt noch immer die alte Regel: Je höher die Rendite, desto höher ist auch das Risiko!

Gold als Alternative galt schon immer als Schutz vor Inflation und Geldvernichtung. Aber wer kann schon die Barren im firmeneigenen Safe sicher lagern, zumal der Safe bei einem Goldpreis von fast 40.000 € je Kilo schon ziemlich groß sein müsste, um z.B. 1 Mio. € in 25-Kilo-Goldbarren zu verwahren. Dazu kommt, dass Gold trotz oder gerade wegen der Verdoppelung seines Wertes innerhalb der letzten fünf Jahre eine höchst spekulative Anlageform ist und für Wohnungsunternehmen ohnehin nicht in Betracht kommt.

So bleibt nur die gute alte Immobilie übrig! Was liegt da näher, als sein Geld dort gut und sicher anzulegen, wo man sich auskennt: in Immobilien. Dabei geht es natürlich nicht nur um Neubau oder den Ankauf von Beständen, sondern auch um die Optimierung des Bestandsportfolios. Der Einsatz der vorhandenen Liquidität zur weiteren Aufwertung der eigenen Bestände, bspw. im Rahmen energetischer Sanierungen oder altersgerechter Umbauten, kann oftmals eine erstaunlich hohe Rendite abwerfen und ist dabei gleichzeitig eine absolut sichere Geldanlage.



Sven Rudolph (li.), BBT GmbH, Berlin
sven.rudolph@bbt-gmbh.net



Kay Schorsch, BBT GmbH, Berlin
kay.schorsch@bbt-gmbh.net



Aktuelle Zinskonditionen und weitere Informationen unter www.bbt-gmbh.net/financial-news.html

Jubiläum 120 Jahre Bau- und Sparverein eG

Am 4. März 1893 traf sich eine Gruppe Dortmunder Bürger mit dem gemeinsamen Ziel, die Wohnungsnot in ihrer Stadt zu lindern. Am 4. März 2013, 120 Jahre danach, feierte die Bau- und Sparverein eG Dortmund ihr Jubiläum. Weltkriege und Wiederaufbau (im 2. Weltkrieg blieben von 4.338 Wohn- und 62 Gewerbeeinheiten nur vier Häuser unbeschädigt) stellten im Verlauf der Jahre ebenso Herausforderungen dar wie der heutige demografische Wandel. Mittlerweile zählen 11.669 Wohnungen und 18.050 Mitglieder zur Spar- und Bauverein eG Dortmund. Im Rahmen des Jubiläums fand eine Festwoche statt mit verschiedenen Veranstaltungen und Angeboten. So kannten u. a. Mitglieder und Bewohner in der Hauptverwaltung gemeinsam mit den Mitarbeitern Geschichten aus 120 Jahren Genossenschaft austauschen und auf 120 erfolgreiche Jahre anstoßen. Anlässlich des Jubiläums entstand ein Magazin, das das Prinzip einer Genossenschaft vorstellt und 120 spannende Jahre Revue passieren lässt.



Quelle: Bau- und Sparverein eG Dortmund

Bestand im Jahr 1911/12 und heute



Weitere Informationen:
www.sparbau-dortmund.de

11. Mitteldeutscher Immobilienkongress Wohnen muss in Deutschland für alle bezahlbar bleiben

Mitte Februar 2013 fand in Leipzig der 11. Mitteldeutsche Immobilienkongress statt. Ausgerichtet wurde die Fachveranstaltung von den Verbänden IVD Mitte-Ost Immobilienverband Deutschland, dem Landesverband Mitteldeutschland des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), dem Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG), dem vdw Sachsen - Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, dem vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, dem ptw Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen und dem Leipziger Fachkreis Gewerbe-Immobilien. Themen der Veranstaltung waren die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Großstädten und Ballungsgebieten, Altersarmut sowie die Zunahme der Bautätigkeit. Im Hinblick auf energetische Sanierungen forderten die Ausrichterverbände die Bundes- und Landespolitik auf, die Rahmenbedingungen zu verbessern. Weder dürften die Hauseigentümer noch die Mieter finanziell überfordert werden.



Weitere Informationen:
www.mik2013.de

Gewoba-Imagekampagne Mieter zeigen ihre Wohnung

„Das ist mein Zuhause“: Unter diesem Motto startet die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen eine neue Imagekampagne. Auf zehn verschiedenen Plakatmotiven gewähren Mieter des Unternehmens einen Blick in ihre Wohnungen. Ab Anfang April sind die Motive auf Plakatawänden in Bremen und Bremerhaven und in Lokalzeitungen zu sehen. Authentische Mieter und ihre Aussagen über ihre Wohnungen und Nachbarschaften seien dafür glaubwürdigere Botschafter als professionelle Models, so die Einschätzung des kommunalen Wohnungsunternehmens. Der Kampagne ging Ende 2012 ein Mieteraufruf über Plakatmedien in den Quartieren des Unternehmens und der Mieterzeitung voraus. Alle 40.000 GEWOBA-Haushalte wurden außerdem mit Flyern und Postern im Hausingang aufgerufen, sich für die Kampagne zu bewerben. Die Laienmodels erhielten auch eine kleine Gage für ihren Aufwand.



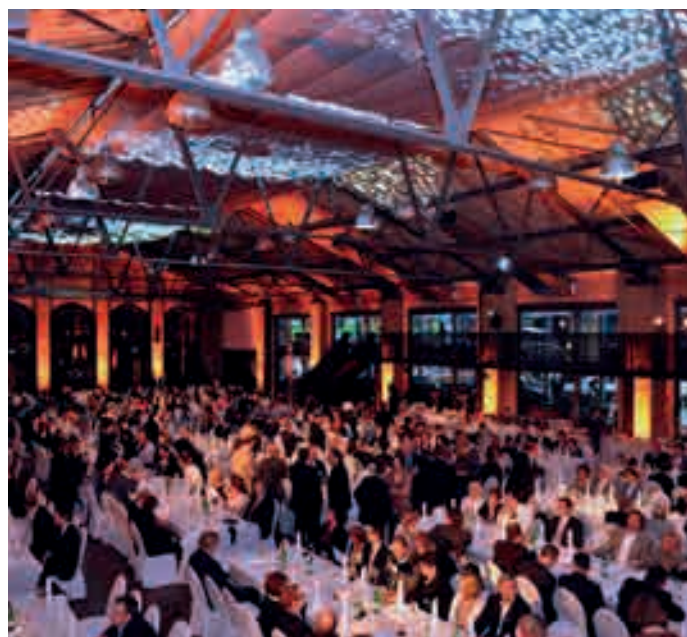
Die GEWOBA setzte für ihre Kampagne „echte“ Mieter ein – die stolzen GEWOBA-Mieter Fatima und Mustafa U. vor „ihrem“ Motiv



Weitere Informationen:
www.gewoba.de

Veranstaltungshinweis Deutscher Immobilienkongress 2013

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. lädt am **16. und 17. Mai** zum Deutschen Immobilienkongress 2013 unter dem Motto „Standort bestimmen. Trends setzen. Erfolg sichern.“ nach Berlin ein. Im Rahmen des Kongresses werden folgende Arbeitsgruppen angeboten: Energie und Steuern, Bauträger/Bautechnik, Hotelimmobilien, Seniorenimmobilien, Neue Finanzierungsinstrumente, Immobilienmarketing, Mietrecht, Denkmalimmobilien und Stadtentwicklung. In dem Themenblock Seniorenimmobilien wird das Schlagwort „Demografischer Wandel: Chance oder Risiko für die Wohnungswirtschaft“ in den Blick genommen. Dabei wird eine BFW-Umfrage zum Thema „Die Wohnungswirtschaft und der demografische Wandel – Entwicklungen und Trends“ vorgestellt. Außerdem widmen sich die Teilnehmer den Schwerpunkten „Der Markt für Wohnen, Unterstützung und Pflege im Umbruch – Neue Chancen und Risiken für die Anbieter“ sowie „Chancen und (rechtliche) Grenzen des Betreuten Wohnens“.



Impressionen vom Kongress im Jahr 2012

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.bfw-bund.de

PRESSESTELLEN-RANKING

Testsieger SAGA GWG

In einer anonymen Untersuchung der Zeitschrift PR-Magazin wurden die Pressestellen deutscher Wohnungsunternehmen auf Erreichbarkeit, Reaktionstempo, Umfang sowie Qualität der Auskunft getestet. Testsieger im Ranking ist die SAGA GWG aus Hamburg, die in vier von fünf Kategorien die volle Punktzahl erreichen konnte. Dafür erhielt das Wohnungsunternehmen die Bewertung „erstklassig“. Als „sehr gut“ und „gut“ ausgezeichnet wurden ebenfalls die Pressestellen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., der GSW Immobilien AG, der GAG Immobilien AG, der Gagfah Group, der Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG und der LEG Management GmbH.



Weitere Informationen:
www.prmagazin.de/pressestellentest

Geislinger Konvention Gütesiegel für vorbildliches Betriebskostenmanagement

Die GEWOBAG-Tochter GEWOBAG VB erhielt das Gütesiegel der Geislinger Konvention, wie die Muttergesellschaft im Jahr 2011. Das Siegel ist bundesweit die Grundlage für die Vergleichbarkeit von Abrechnungen der Wohnnebenkosten und bestätigt Hauseigentümern und Verwaltungsgesellschaften ein kontinuierliches aktives Betriebskostenmanagement. Die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen entwickelte das Siegel 2010 gemeinsam mit Verbänden der Immobilienwirtschaft, wohnungswirtschaftlichen Dienstleistern und Immobilienunternehmen und erarbeitete die Maßstäbe des Betriebskosten-Benchmarkings. Auf dieser Grundlage werden in Deutschland mehr als 3,5 Mio. Wohneinheiten einem Betriebskosten-Benchmarking unterzogen.



Weitere Informationen:
www.gewobag.de

Berlins bester Arbeitgeber 2013 Auszeichnung für degewo

Das Institut für Management- und Wirtschaftsforschung (IMWF) zeichnete die degewo AG beim Wettbewerb „Berlins beste Arbeitgeber 2013“ aus. „Die Auszeichnung hat auch für künftige Bewerberinnen und Bewerber eine Signalwirkung. Die Anziehungskraft der degewo wächst auch mit solchen Preisen“, sagt Tom Goerke, Leiter Zentrales Personal- und Betriebsmanagement des kommunalen Wohnungsunternehmens.



Weitere Informationen:
www.degewo.de

Benchmarkstudie Mieterzufriedenheit WIRO Rostock belegt dritten Platz

Die kommunale WIRO Wohnen in Rostock hat in einer bundesweiten Umfrage des Beratungsunternehmens TTR Group aus Frankfurt/Main zur Mieter-zufriedenheit den dritten Platz belegt. Im Rahmen der Umfrage bewerteten 3.500 Mieter aus 25 Wohnungsunternehmen das Unternehmensimage, die kaufmännische und technische Betreuung sowie den Hausmeisterservice.



Weitere Informationen:
www.wiro.de

Aus- und Weiterbildung Studiengruppe „Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung“ fortan für alle Arbeitgeber



Die derzeitige Studiengruppe bei einem Besuch in Berlin

Die Studiengruppe „Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung“ der EBZ Business School, die im Herbst 2013 starten wird, soll nicht mehr allein für Teilnehmer aus den regionalen Prüfungsverbänden und verbandsnahen Prüfungsgesellschaften offenstehen sondern für die Allgemeinheit zugänglich sein. Die Studiengruppe gehört am EBZ zum staatlich

anerkannten Studiengang B. A. Business Administration. Der Studiengang startete im Wintersemester 2011/2012 als Werkstudentenprogramm der Prüfungsverbände des GdW, um den Nachwuchsfachkräften neben dem Studium auch praktische Erfahrungen in den Unternehmen zu ermöglichen (siehe auch DW 6/2012, S. 66).



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



Quelle: Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V.

Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau (2. v. l.), eingerahmt von Vertretern des Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V.: Petra Böhme, Vorstandsvorsitzende (l.), Kristina Weigel und Frank Seeger, Vorstände (r.)

Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften Investitionen auf Rekordniveau

Die 28 Mitgliedsunternehmen des Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. erhöhen ihre Gesamtinvestitionen im Jahr 2013 um mehr als 8% auf die Summe von 470 Mio. €. 218 Mio. € davon entfallen auf den Wohnungsneubau. Wie der Arbeitskreis auf seiner Jahrespressekonferenz Ende März 2013 bekannt gab, stiegen die Neubauinvestitionen im Vergleich zum Vorjahr um knapp 15% an. Insgesamt werden 889 Wohnungen neu geschaffen – ein Zuwachs um 36%. Damit wird das im „Bündnis für das Wohnen“ festgesetzte Ziel quasi erreicht. 252 Mio. € fließen ferner in die Modernisierung und Instandhaltung. Die Ausgaben für Modernisierungen liegen mit über 98 Mio. € ebenfalls leicht über denen des Vorjahrs. Rund 3.800 Wohnungen wurden dafür modernisiert. Die Aufwendungen für Instandhaltungen steigen gleichfalls leicht, auf fast 154 Mio. €. Somit ergeben sich für das laufende Jahr Investitionen zur CO₂-Reduktion von 60 Mio. €. Investitionen im gesamten Umweltmanagement belaufen sich auf ca. 65 Mio. €. Das Umweltengagement umfasst die Wärmedämmung, den Einbau energieeffizienter Heiztechnik sowie von Solaranlagen und die Begrünung und Pflanzung von Bäumen. Von 2005 bis 2011 haben die Genossenschaften bei der Endenergie dauerhaft 7 kWh/m² jährlich eingespart – was einem Volumen von ca. 155 Heizölastern entspreche, so Vorstandsvorsitzende Petra Böhme.

 Weitere Informationen:
www.wohnungsbaugenossenschaften-hh.de

Mietwohn-Index 2013 90 % der Bundesbürger fürchten Wohnungsknappheit

Der Mietwohn-Index 2013, eine vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. (VdW Bayern) beauftragte Umfrage des Marktforschungsinstituts GfK, ergab, dass 90% der Bundesbürger sich vor einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum in deutschen Großstädten fürchten. Diese Sorge ist von 82% im Vorjahr am stärksten angestiegen. 89% fordern daher mehr Engagement vom Staat und beinahe jeder Befragte (97%), ist der Meinung, dass Sozialwohnungen auch in Zukunft nötig seien.

 Weitere Informationen:
www.vdwbayern.de

GESOBAU AG Jörg Franzen für weitere fünf Jahre bestellt

Der GESOBAU-Aufsichtsrat bestellte **Jörg Franzen** für weitere fünf Jahre in den Vorstand, dem er seit 2006 angehört. Jörg Franzen leitet die GESOBAU gemeinsam mit seinem Vorstandskollegen Christian Wilkens.

 Weitere Informationen:
www.gesobau.de



Quelle: GESOBAU

vdw Niedersachsen Bremen Heiner Pott wird neuer Verbandsdirektor

Der ehemalige Staatssekretär im Niedersächsischen Sozialministerium, **Heiner Pott**, wird zum 1. Juni 2013 neuer Direktor beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. Der 58-Jährige Pott tritt die Nachfolge von Bernd Meyer an.

 Weitere Informationen:
www.vdw-online.de



Quelle: vdw Niedersachsen Bremen

GSW Bernd Kottmann wird neuer Vorstandsvorsitzender



Quelle: GSW

Die GSW Immobilien AG verpflichtete zum 16. April 2013 **Dr. Bernd Kottmann** als neuen Vorstandsvorsitzenden. Er tritt damit die Nachfolge von Thomas Zinnöcker an, der das Unternehmen auf eigenen Wunsch zum 15. April 2013 verließ, um sich einer neuen beruflichen Herausforderung zu stellen. Kottmann wird als Vorsitzender des Vorstandes die Zukunftsstrategie der GSW gemeinsam mit dem Vorstandsmitglied Jörg Schwagenscheidt und dem Finanzvorstand Andreas Segal gestalten.

 Weitere Informationen:
www.gsw.de

Baugenossenschaft 1894 Gießen Wechsel im Vorstand

Zum 1. Januar 2013 trat **Michael Schulte** die Position des geschäftsführenden Vorstands bei der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG an. Damit folgt er auf Lothar Döhler, der nach 13 Jahren in den Ruhestand gegangen ist.

 Weitere Informationen:
www.bg1894.de



In der Kategorie Gesellschaften wurden zum BBU-Preis diesmal zwei erste und ein dritter Preis sowie eine besondere Anerkennung vergeben

Zukunftsaufgabe und Beispiele, die Standards setzen

Nachhaltigkeitsbranche Wohnungswirtschaft

Die Erde für künftige Generationen bewahren – ohne nachhaltiges Handeln ist das undenkbar. Welche Rolle spielt die Wohnungswirtschaft dabei? Wie ist es hier um die drei Nachhaltigkeitsdimensionen Soziales, Ökologie und Ökonomie bestellt? Diese und andere Fragen rund um den „Erfolgsfaktor Nachhaltigkeit“ stehen im Fokus der Branche.



Dr. David Eberhart
Pressesprecher BBU
Berlin



Mieke Eschment
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
BBU, Berlin

In weiten Teilen der Wohnungswirtschaft hat nachhaltiges Handeln einen festen Platz auf der Agenda. Belege hierfür sind bei den Wohnungsun-

ternehmen in Berlin-Brandenburg beispielsweise bezahlbare Mieten, stabile Betriebskosten, hohes soziales Engagement und eine nachweisliche Re-

duzierung der CO₂-Emissionen der Wohnungsbestände um rund die Hälfte im Vergleich zum Kyoto-Basisjahr 1990. Auf den 18. BBU-Tagen Anfang März in Bad Saarow standen die drei Nachhaltigkeitsdimensionen im Mittelpunkt von Vorträgen und Workshops.

„Zukunft macht Unternehmen“

Das umfassende Engagement der Wohnungsunternehmen spiegelte sich auch im BBU-Wettbewerb



Die stolzen Preisträger des BBU-Wettbewerbs in der Kategorie Genossenschaften

wider, den der BBU zusammen mit der DW als Medienpartner im Rahmen der BBU-Tage auslobte. Unter dem Motto „Zukunft macht Unternehmen“ wurden in diesem Jahr Projekte der Mitgliedsunternehmen gesucht, die besonders nachhaltiges Handeln im Neubau, bei Modernisierungen, im sozialen Bereich oder bei der Unternehmensorganisation zeigten. Der Jury unter Vorsitz von Prof. Dr. Rainer Hascher, Lehrstuhlinhaber an der Technischen Universität Berlin und Gründungsmitglied der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, wurde mit einer Rekordbeteiligung von 25 Beiträgen die Wahl der Gewinner nicht leicht gemacht. „Die Vielfalt der Projekte und ihre Innovationsstärke haben uns positiv überrascht. Besonders beeindruckend war dabei, wie viele Unternehmen sich überhaupt schon intensiv mit diesem Thema auseinandergesetzt haben“, so Hascher.

Insgesamt zeichnete die Jury sieben Projekte in den Kategorien „Genossenschaften“ und „Gesellschaften“ aus. Der Wettbewerb blieb auch von der Politik nicht unbeachtet. Berlins Stadtentwicklungssenator Michael Müller äußerte sich lobend: „Wohnungsunternehmen schaffen Zukunft. Ob im Neubau wie beim Berliner Neubauwettbewerb für Genossenschaften, im sozialen Engagement oder in der Modernisierung: Sie setzen Standards für

Nachhaltigkeit.“ Brandenburgs Infrastrukturminister Jörg Vogelsänger setzte nach: „Dank der klar an Nachhaltigkeitskriterien orientierten Wohnungsunternehmen können Brandenburgs Städte heute und in Zukunft ihre Funktion als Ankerpunkte im Raum hervorragend wahrnehmen. Das ist vorbildlich.“

Nachhaltigkeit als Herausforderung

Die Branche steht dennoch weiterhin vor großen Herausforderungen - vor allem auch durch immer weiter steigende gesetzliche Auflagen, aber auch durch den voranschreitenden demografischen Wandel. Die weitere Sensibilisierung der Bevölkerung - sowohl für die Kosten als vor allem auch für die Notwendigkeit nachhaltigen Handelns - ist dabei von hoher Wichtigkeit. Nur so kann der weit verbreiteten Einstellung „Nachhaltigkeit jederzeit, aber nur wenn sie nichts kostet“ wirkungsvoll entgegengetreten werden. Denn es stellt sich in zunehmendem Maße auch die Frage: Wer kommt für die damit verbundenen Kosten auf?

Wie kann z. B. angesichts langjährig stagnierender Haushaltseinkommen sichergestellt werden, dass nachhaltiges Wohnen auch weiterhin für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar bleibt? Hierzu fand bspw. Club-of-Rome-Mitglied Prof. Dr. Dr.

Franz Josef Radermacher mahnende Worte: Eindringlich kritisierte er das Auseinanderdriften der Einkommens- und Vermögensverteilung, die für das Gesellschaftsgefüge insgesamt einen großen Stressfaktor darstelle. Was auf der gesellschaftlichen Ebene eine Gerechtigkeitsfrage darstellt, hat für Wohnungsunternehmen auch ganz praktische Folgen: die Bezahlbarkeit des Wohnens. Dabei spielen aus Sicht der Wohnungswirtschaft nicht nur die wachsenden Investitionen z. B. für energetische Modernisierungen eine Rolle, sondern auf der anderen Seite auch die rasch steigenden Kosten für Haushaltsenergie - entweder steigen also die Nettokaltmieten infolge der Investitionen, oder die Gesamtwohnkosten wachsen durch steigende Energiekosten an.

Nachhaltigkeit konkret: ALFA

Dieses Delta kann jedoch durch ausgewogene und wirtschaftlich sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen geschlossen werden. Wie diese aussehen können, zeigte in Bad Saarow ein Workshop zum ALFA-Projekt beim BBU. Bei dieser „Allianz für Anlageeffizienz“ kooperieren zahlreiche Partner aus Wohnungswirtschaft, Industrie, Dienstleistungen und Handwerk mit dem Ziel, möglichst kosteneffiziente Ansätze zu weiteren Energieeinsparungen zu entwickeln. ▶



Quelle: 1892

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG erhielt den BBU-Preis für ihr Projekt „100 Jahre Nachhaltigkeit in der Gartenstadt Falkenberg“. Stand der Arbeiten im Februar/März 2013 des aktuellen Bauabschnitts der Neuen Gartenstadt Falkenberg (2012-2014)



Der im Sommer 2012 fertig gestellte Bauabschnitt der Neuen Gartenstadt Falkenberg (2010-2012) im schneereichen Winter 2013

Bisherige Erfahrungen mit dem ALFA-Prozess zeigen, dass in vielen Fällen mit Investitionen von etwa 5-7 €/m² Wohnfläche Energieeinsparungen zwischen 10 und 20% erzielt werden können. Gute Ansätze hierfür bieten z. B. die gebäudespezifische Einstellung vorhandener Regeltechnik und der Einbau von Regelventilen in die Warmwasserzirkulation.

Etliche Wohnungsunternehmen haben bereits positive Erfahrungen mit dem ALFA-Prozess gesammelt. Neben vielversprechenden technischen Ansätzen zeigt sich dabei, dass der Qualifikation von Handwerkern, aber auch Hausbewerkschaftern eine rasch wachsende Bedeutung zukommt. Der Trend geht dabei zu neuen, speziellen Zusatzqualifikationen, beispielsweise dem „Betriebskostenmanager nach Geislinger Konvention“.

Nachhaltige Rahmenbedingungen

Mit solcher Eigeninitiative leisten Wohnungsunternehmen einen wichtigen Nachhaltigkeitsbeitrag. Der gelingt aber nur, wenn hierfür die Rahmenbedingungen stimmen. Denn gerade die Wohnungswirtschaft mit ihren sehr langfristigen Projekten ist auf stabile, vorhersehbare und planbare Rahmenbedingungen angewiesen. Eine wesentliche Rolle vor allem bei der ökonomischen

und sozialen Nachhaltigkeit spielt ausdrücklich auch die öffentliche Förderung der ökologischen Nachhaltigkeit. Dieser Dreiklang aus Eigeninitia-

tive, Planbarkeit und Förderung ist die Grundlage für die „Nachhaltigkeitsbranche Wohnungswirtschaft“. ■

NACHHALTIGE PROJEKTE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die Gewinner des BBU-Wettbewerbs 2012 „Zukunft macht Unternehmen“ - in der Kategorie „Gesellschaften“ wurde sogar zwei erste Preise vergeben sowie eine besondere Anerkennung.

Genossenschaften

1. Preis: Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG für „100 Jahre Nachhaltigkeit in der Gartenstadt Falkenberg“
2. Preis: Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Berlin“ eG für „Wohnen im Alter“
3. Preis: Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e.G. für die „Umnutzung eines ehemaligen Internats im Rahmen einer Nachhaltigkeitsstrategie“

Gesellschaften

1. Preis: ProPotsdam GmbH für das strategische Gesamtprojekt „Unser Engagement für unsere Stadt“
1. Preis: GESOBAU AG für „Unternehmensstrategie Nachhaltigkeit“
3. Preis: WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH für die Projekte „DU-ICH-WIR Nachbarschaften unter einem Dach“ und „Kindertreff im SCHWEITZER ECK“

Besondere Auszeichnung: HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH für „Pilotprojekt im Regelbetrieb: Nachhaltige Wärmeerzeugung durch Gasabsorptionswärmepumpen“



Weitere Informationen:
www.bbu.de



„Golf macht Schule“

Benefiz-Golfturniere 2013 für ein Schulbauprojekt der DESWOS

Nutzen Sie die Gelegenheit und spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für einen wohltätigen Zweck. **Helfen Sie mit!**

 Cup, Bad Saarow 25. Mai 2013

 Cup, Bad Aibling 13. Juli 2013

HAUFE.  Cup, Hamburg 3. August 2013

  Cup, Köln 14. September 2013













Weitere Infos zur Teilnahme, der Anfahrt, sowie den genauen Ablauf erhalten Sie mit der Anmeldebestätigung oder unter: www.hammonia.de/golf, und bei Klaus Böck: klaus.boeck@haufe-lexware.com, Tel.: 0761 8983160

HAUFE. 

Optimierung der Vermietungsorganisation

Dem Mieter auf der Spur

Das Kerngeschäft von Wohnungsunternehmen ist die Vermietung von Wohnraum. Was wie eine Plattitüde klingt, wird im harten Wettbewerb zu einer zentralen Herausforderung für das Management. Wer den Anspruch erhebt, die Vermietung so professionell, effizient und rentabel wie möglich zu gestalten, steht in der Regel vor einem umfassenden Umbau von Unternehmen, Prozessen und Strukturen. So auch bei der LEG Immobilien AG aus Düsseldorf. Ein Blick auf die entscheidenden Stellschrauben.



Holger Hentschel
Vorstand (COO)
LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Nach dem Motto „Wenn schon, denn schon“ entwickelte die LEG Immobilien AG eine detaillierte „Wohnen-Strategie“ mit dem Ziel, sich als Wohnen-Spezialistin mit einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis und einer konsequenten Ausrichtung auf die Mieter- bzw. Kundenwünsche zu positionieren. Abgeleitet davon wurden die Vermarktungsstrategie, ein neuer Vertriebsansatz, eine restrukturierte Vermietungsorganisation – und eine Palette von Instrumenten vor allem aus der IT, mit denen aus theorielastigen Analysen und Konzepten echte Vermietungsperformance werden konnte.

Allein 2011 konnte die LEG, die zu den größten Wohnungsanbietern Nordrhein-Westfalens zählt, die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung von rund 487 Mio. € im Vorjahr auf rund 499 Mio. € steigern. Dies wäre ohne eine operative Stärke im Kerngeschäft Wohnungsbewirtschaftung nicht möglich gewesen. „Vermietet haben wir schon immer“, könnte man einwenden und fragen, wie ein solch deutliches Plus überhaupt zustande kommen kann. Dahinter verbirgt sich kein Hexenwerk, sondern die konsequente Umsetzung einer neuen und aus zahlreichen Bausteinen bestehenden Vermietungsstrategie.

Das Produkt „Wohnen“ im Wettbewerb

Deren Ausrichtung speiste sich aus zwei Erkenntnissen: Wohnung und Mieter wurden bisher fast in der gesamten Wohnungswirtschaft traditionell als Verwaltungseinheiten und nicht als Managementeinheiten gesehen. Hier ist die LEG im

Rückblick keine Ausnahme. Inzwischen realisieren wohl die meisten Anbieter, dass Wohnungen wie andere Produkte im Wettbewerb stehen. Ebenso werden Wohnungsunternehmen wie alle anderen Unternehmen an ihrer Leistung, dem Erfolg ihrer Produkte, gemessen. In solch einem System kann der Mieter logischerweise kein Bittsteller sein, der versorgt wird. Er muss als Kunde betreut werden, der aufgeklärt ist und differenzierte Wünsche ans Wohnen hat. Der neuralgische Punkt, auf den das Geschäft des Vermieters heute zusteuert, liegt darum in dem Moment, der Kunde und Produkt, Mieter und Wohnung, zum ersten Mal zusammenbringt.

Ob aus dem Kontakt ein Mietvertrag wird, hängt von einer ganzen Reihe von Faktoren ab. Vor allem aber davon, wie der Kunde das Produkt „Wohnen“ eines Anbieters im Vorfeld über Werbung, Anzeigen oder Publikationen wahrgenommen hat und ob er das Preis-Leistungs-Verhältnis am Ende an-



Abb. 1: Im Marketing Mix der Housing Strategy sind die Ansätze zur operativen Anwendung im Tagesgeschäft heruntergebrochen und „übersetzt“

gemessen findet. Auch das Bauchgefühl spielt eine große Rolle. Wohnen kann man nur da, wo man sich wohl fühlt. Somit muss das Produkt „Wohnen“ dem Kunden wie ein Auto oder ein neues Kleid eben einfach auch gefallen.

Wohnung ist nicht gleich Wohnung – Kundenbedürfnisse erkennen und bedienen

Doch wie optimiert man den hochkomplexen Vorgang des Vermietens bzw. des Vertriebs? Wie macht man aus einem Wohnungssuchenden einen neuen Bestandskunden? Und was macht das Produkt Wohnen am Markt überhaupt erst interessant? Die LEG hat im Zuge ihrer Optimierungskampagne alle drei Stellschrauben bewegt: das Produkt, das Marketing und den Vertrieb. Als „Theorie-Dach“ fungiert die „Housing Strategy“, die mit der übergeordneten Unternehmensstrategie verzahnt und gleichzeitig auf die operative Anwendung im Tagesgeschäft heruntergebrochen wurde.

Ein Teil dieser Strategie fokussiert sich auf das Produkt, das Wohnen bzw. die Wohnung. Stellte die US-amerikanische Schriftstellerin Gertrude Stein in ihrem Poem „Sacred Emily“ 1912 fest, „a rose is a rose is a rose“, so gilt für die Wohnungswirtschaft heute das glatte Gegenteil. Zwar setzt die LEG Immobilien AG für ihre rund 91.000 Wohnungen einheitliche Ausstattungs- und Modernisierungsstandards um. Auch wurden technische und kaufmännische Prozesse standardisiert, verschlankt und/oder zentralisiert. Von zentraler Bedeutung war hierbei sicherlich die Einführung der Aareon-SAP-Lösung Blue Eagle, die durch automatisierte Workflows und ein stark verbessertes Berichtswesen einen wesentlich höheren Grad der Transparenz ermöglicht. Unterstützt wird das unternehmensweite Berichtswesen in Vermietungshinsicht dabei durch das Wohnungsbewirtschaftungssystem polyEstate der AT Estate AG. Dieses ist mit dem System Blue Eagle eng verzahnt und vereint alle wohnungswirtschaftlichen Elemente von den Kontaktdaten möglicher Mietinteressenten bis hin zum Forderungsmanagement in einem System.

Gleichzeitig aber zielt die sog. Housing Strategy darauf ab, das Produkt „Wohnen“ selbst stärker zu differenzieren und an den Mieterwünschen auszurichten. Und die sind bekanntermaßen recht unterschiedlich. So finden sich in den Beständen der LEG Immobilien AG heute sowohl alten- als auch behindertengerechte Wohnungen, es werden Lebensphasenmodelle, Wohnungen auf Zeit und Wohnungen zum Selbstausbauen angeboten. Entsprechend vielfältig gestalten sich auch die Mietpreise, die nicht pauschal festgelegt, sondern für



Esszimmer einer LEG-Musterwohnung in Meschede, Weidenstraße 11

jede Wohnung individuell bestimmt werden. Das Stichwort lautet hier: Produkt-Preis-Differenzierung. In sogenannten „Settlement Meetings“ erarbeiten die lokalen Vermietungsteams gemeinsam mit dem Team des Zentralen Vermietungsmanagements differenzierte Vermietungskonzepte für Quartiere aus, die besonders wettbewerbsintensiv sind und als Mietermarkt gelten (siehe Abb. 1).

Vorteile klipp und klar kommunizieren

Doch die Wirkung der Optimierungskampagne würde verpuffen, wenn sie nicht entsprechend medial begleitet würde. Ohne professionelle Werbung und eine in sich stimmige Kommunikationsstrategie kann sich heutzutage kein Unternehmen im Wettbewerb behaupten. Die LEG-Gruppe hat sich hier ebenfalls andere Industrien zum Vorbild genommen. So ist das Unternehmen heute quasi auf allen Kanälen präsent. Der Internetauftritt wurde umfangreich überarbeitet und konsequent in Grafik und Inhalt an den Hauptzielgruppen ausgerichtet. Um Reibungsverluste zu vermeiden und

Kosten zu sparen, hat sich das Unternehmen zudem für das sogenannte „Ein-Agentur-Modell“ entschieden. Eine einzige Lead-Agentur zeichnet für alle Werbemittel und Marketingprodukte verantwortlich.

Mit der neuen Marketingkampagne „Klipp-und-klar“ werden die Services der LEG und somit die Bedürfnisse künftiger LEG-Mieter in den Vordergrund gestellt. Die Angebotspalette reicht von der Wohnraumanpassung bis hin zu regelmäßigen Mieter-Events. Auch heißt die LEG ausdrücklich jene Nachfragegruppen willkommen, die sonst häufig Probleme haben, eine passende Wohnung anzumieten oder durch die Wohnungsknappheit in Großstädten tendenziell unterversorgt sind. Dazu zählen unter anderem Alleinerziehende, Azubis, Studenten und Mieter mit Haustieren.

Spezialisierung im Vertrieb – mehr Vertragsabschlüsse

In einem weiteren Baustein der Optimierungsstrategie steht die konkrete Vermietungssituation ▶

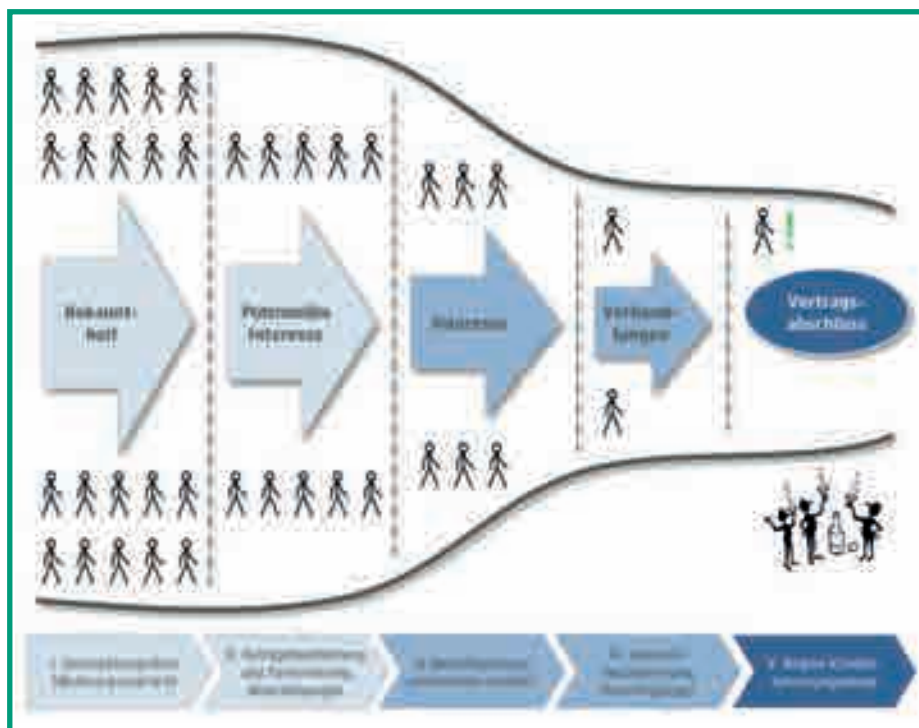


Abb. 2: Performancesteigerung durch innovative Vertriebsansätze anstelle einer „08/15“-Vermietung

im Fokus und damit der erste Kontakt zwischen Anbieter, Produkt und Kunde. Dazu hat die LEG in verschiedenen Regionen LEG-Vermieter im Alltag begleitet. „Ziel war es, ein Gespür dafür zu bekommen, wo auf dem Weg vom Erstinteresse bis zum Abschlusserfolg - dem Mietvertrag - Verluste zu verzeichnen waren und warum“, erläutert Arne Steinhof, geschäftsführender Gesellschafter der Düsseldorfer Managementberatung Radtke & Associates. Es unterstützt die LEG als Branchenkenner mit seinem Know-how. Der Erfolg der grundlegenden Analyse des Vertriebsprozesses ruht auf zwei Säulen: Einerseits waren die befragten Mitarbeiter offener und ehrlicher in ihren Antworten gegenüber einem neutralen Berater. Andererseits besitzt dieser bereits eine profunde

Kenntnis der bisherigen Prozesse, Strukturen und Mitarbeiter der LEG.

Die Aktion „Day in a Life“ wurde dabei in Anlehnung an die Analyse klassischer Vertriebsorganisationen durchgeführt, die im persönlichen Kundenkontakt arbeiten, und brachte erstaunliche Erkenntnisse zutage. Haben Bekanntheitsgrad des Unternehmens und potenzielles Interesse einen Wohnungssuchenden dazu veranlasst, in Kontakt mit einem LEG-Vermietungsmitarbeiter zu treten, so traf er bisher auf drei unterschiedliche Vertriebsstrukturen. Im ersten Fall manage te der Vermieter die Anfragen und überließ die Besichtigung dem Hauswart (Bürovermieter als Koordinator). In der zweiten Konstellation koordinierte ein Backoffice-Mitarbeiter die eingehenden

Telefonate und der Vermieter schloss die Wohnung auf (Vermieter als operativer Frontmann). Und im dritten Fall übernahm er gleich beide Aufgaben (Bürovermieter mit Außendienstesatz). In der Auswertung der Vermietungserfolge je Kunden-center stellte sich heraus, dass die dritte Struktur die ineffizienteste war und die geringste Anzahl neuer Verträge brachte. Die Aufgaben zwischen Koordinator und Frontmann bzw. -frau wurden daher u.a. den Neigungen entsprechend neu verteilt, die Mitarbeiter somit spezialisiert. Auch musste ein Umdenken initiiert werden: „Nicht der Mieter kommt zum Vermieter, der Vermieter muss sich heute vielmehr um den Mieter, den er haben will, kümmern“, so Arne Steinhof weiter. Der persönliche Kontakt stellt hier den entscheidenden Erfolgsfaktor dar (siehe Abb. 2).

Schnelligkeit steigert Performance

Ein weiteres Ergebnis der Vermieter-Begleitung war, dass der Faktor „Geschwindigkeit“ eine immer größere Rolle spielt. Als besonders erfolgreich erwiesen sich Kontakte, die noch am gleichen Tag in einem Besichtigungstermin mündeten. Durch die Neustrukturierung im Vertrieb konnte eine bemerkenswerte Verbesserung der Performance erreicht werden: Hatte vor der Optimierung jeder LEG-Vermieter im Monat durchschnittlich 13 neue Mietverträge abgeschlossen, so erhöhte sich die Anzahl nach der Veränderung der Prozesse auf 17 Verträge. Zwischen Juni und Dezember 2012 haben 6.975 Mieter neue Verträge bei der LEG unterschrieben, der Leerstand wurde um 900 Einheiten oder umgerechnet 25% reduziert. Die Leerstandsquote sank innerhalb dieses kurzen Zeitraumes von 3,9 auf 3,1%.

Fazit

Die Zahlen dokumentieren eindrucksvoll, dass auch im „Traditionsgeschäft“ Wohnungsvermietung noch erhebliche Effizienzpotenziale zu erschließen sind. Wichtig dabei ist, dass der strategische Handlungsrahmen konsequent eingehalten wird. Eine effizient aufgestellte Organisation der Vermietung, optimierte Prozesse und beschleunigte interne Abläufe sowie die entsprechende IT-seitige Unterstützung sind dabei entscheidende Erfolgsfaktoren, die auch im Rahmen eines operativen Controllings überprüfbar sein müssen. Die Wohnungswirtschaft ist dabei, zu lernen, systematisch über den Tellerand der eigenen Branche hinauszublicken und sich Best-Practice-Ansätze von anderen Branchen anzueignen. Es lohnt sich dabei, statt in blinden Aktionismus zu verfallen, erst nach sorgfältiger Analyse des Ist-Zustandes übergeordnete Ziele zu definieren und stringente Maßnahmen abzuleiten. ■



Wohnzimmer einer LEG-Musterwohnung in Duisburg, Ursulastraße 31



„Im WohnungsWirtschafts Office Professional von Haufe finden Sie die Musterverträge und Formulare sowie die wichtigsten Fachbücher und Arbeitshilfen des GdW – alles stets aktuell über den Online-Zugriff!“

Ingeborg Esser

*Hauptgeschäftsführerin des GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.*

Mit Haufe und Hammonia meistern Sie die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. Versprochen.

Stets aktuell und mit wenigen Klicks abrufbar:

- > Haufe- und Hammonia-Fachwissen
- > Mustervorlagen und Arbeitshilfen des GdW
- > Inhalte vieler Fachtitel wie dem Wohnungs- und Immobilienlexikon
- > Online-Seminare für die Wohnungswirtschaft

Jetzt 4 Wochen kostenlos und unverbindlich testen.



www.haufe.de/wowi

Hammonia

HAUFE.



Quelle: WBM

25 % schneller und nachhaltig

Mit moderner E-Vergabe-Technologie zum Immobiliendienstleister

Moderne Technik effektiv nutzen ist das Leitbild der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM). Die elektronische Vergabe zählt zu den elementaren IT-Systemen des Unternehmens, das niemand mehr missen möchte.



Verena Mikeleit
RIB Software AG
Stuttgart

Mit einem Bestand von rund 33.000 Wohneinheiten zählt die WBM zu den größten Immobiliendienstleistern in der Hauptstadt. Ca. 1.700 Gewerbeeinheiten komplettieren den umfassenden Bestand der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Der Immobilienbestand liegt zum Großteil im Zentrum der Stadt. Die von den rund 360 Mitarbeitern eigenständig entwickelten Unternehmensleitlinien beinhalten Werte wie Kundennähe und -treue, eine transparente Kommunikation, Teamarbeit, kontinuierliche Verbesserung sowie Nachhaltigkeit.

Effektiver Datentransfer

Mit dem Einsatz der elektronischen Vergabeplattform der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung offeriert die WBM Mitarbeitern sowie Bieterfirmen des Landes eine moderne, Zeit sparende sowie nachhaltige IT-Lösung. Susanne Ernst, Leiterin der Abteilungen Vergabe und Einkauf der WBM, betont: „Die E-Vergabeplattform ermöglicht es uns, sehr schnell zwischen Aufgaben in Planung, Bau und Vergabe zu agieren. Diese trägt effizient zu einem wirtschaftlicheren Gesamtprozess innerhalb des Unternehmens bei und ermöglicht einen guten und schnellen Datentransfer zwischen WBM und den Bieterfirmen.“

Im November 2009 fiel bei der WBM die Entscheidung für den Startschuss zur E-Vergabe. Das Ziel: ein durchgängig verbesserter Prozess innerhalb des gesamten Vergabeverfahrens. Nachdem in einem ersten Schritt fünf Mitarbeiter der

Mannschaft Vergabe und Einkauf im Rahmen einer Schulung mit den Grundfunktionalitäten der Lösung vertraut gemacht worden waren, führte das Unternehmen bereits einen Monat später die erste elektronische Submission durch. Zwei Jahre später berichten die Berliner stolz von einer Downloadquote der Ausschreibungsunterlagen von nahezu 100%. Mehr als 30% der Bieterunternehmen nutzen zusätzlich die Möglichkeit der elektronischen Abgabe von Angeboten. „Ein Erfolg auf der ganzen Linie“, wie Susanne Ernst stolz resümiert.

Lästiges Kopieren, Ausdrucken und viele weitere zeitaufwändige Aufgaben des klassischen Papierverfahrens gehören bei der WBM nun der Vergangenheit an. Nach Angaben des Unternehmens konnte der Gesamtprozess um rund 25% beschleunigt werden. Über ein intelligentes Interface übertragen die Berliner die Angebote, die auf elektronischem Wege bei der WBM eingehen, ganz einfach per Klick in ihr Softwaresystem für die Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen. Das Unternehmen arbeitet hier mit iTWO von RIB. Der Datentransfer ist vor allem deshalb so einfach, da auch die Vergabeplattform vom Stuttgarter Softwarefabrikanten RIB realisiert wurde. Die Systeme sind optimal aufeinander abgestimmt und ermöglichen so eine medienbruchfreie und sehr schnelle Übertragung der Informationen.

„Green-IT“

Die E-Vergabe hilft den Berlinern zudem, einen Beitrag zur Nachhaltigkeit im Unternehmen und in der Hauptstadt zu leisten. Susanne Ernst erinnert sich an Unmengen von Papierunterlagen, die bei der WBM in der Vergangenheit entsorgt werden mussten. Durch die Möglichkeit, das Protokoll einer Submission auf elektronischem Wege zu versenden, hat das Unternehmen eine

reduzierte Anzahl an Personen aus den Bieterunternehmen festgestellt, die der Submission aktiv beiwohnen.

Am Ende stellt sich die Frage, wie es der WBM in diesem kurzen Zeitrahmen gelungen ist, von derart hohen Wertschöpfungspotenzialen mit der E-Vergabe zu profitieren. Die Basis für den wirtschaftlichen Einsatz einer elektronischen Vergabeplattform bilden nach Erfahrungen des Unternehmens insbesondere zwei Aspekte. Zum einen eine hohe Bereitschaft seitens der Mitarbeiter, sich in neue Prozesse einzuarbeiten sowie eine kontinuierliche Analyse der Ist-Situation und - wann immer erforderlich - deren Verbesserung. Susanne Ernst weiter: „Wann immer sich neue Bieterunternehmen bei uns bewerben, informieren wir sie umgehend über die Möglichkeit der Registrierung auf der Vergabeplattform und erklären ihnen, was sie dazu tun müssen. Hinzu kommt, dass wir uns fortwährend über neue Entwicklungen der im Unternehmen eingesetzten IT-Systeme schlaue machen und uns für den schnellstmöglichen Einsatz dieser wappnen. Wichtig ist auch, den IT-Unternehmen ein umfassendes Feedback zu geben, was wir speziell in unserem Unternehmen benötigen. Hier haben wir mit der RIB Software AG einen sehr guten Partner an unserer Seite, der Kundenbedürfnisse sehr genau erfragt und analysiert und uns im Gegenzug schon oft maßgeschneiderte Lösungen konzipiert hat.“

Fazit

Die WBM ist ein innovativer Immobiliendienstleister. Der effektive IT Einsatz - hier im Speziellen die E-Vergabe - trägt u. a. dazu bei, dass Mitarbeiter gern bei der WBM arbeiten. Das Ziel, mit dem Einsatz der E-Vergabe schnell und möglichst unbürokratisch im Bereich Vergabe arbeiten zu können, ist erreicht. ■

Was ist aus Interessentensicht bei der Homepage zu berücksichtigen?

Die Wohnungswirtschaft in Web 1.0

Angesichts des Bedeutungszuwachses des Internets trägt die Firmenhomepage immer mehr zum ersten Eindruck des Unternehmens bei Wohnungssuchenden bei. Für Unternehmen gilt es, die Interessenten mit einem positiven, informativen und professionellen Auftritt im Internet für sich zu gewinnen. Dies gelingt jedoch noch nicht allen Wohnungsunternehmen, wie aktuell in einer Querschnittsstudie festgestellt wurde. Nachfolgend werden einige Aspekte näher beleuchtet, die es beim Unternehmensauftritt im Internet zu berücksichtigen gilt.



Kerstin Rieke
F+B GmbH,
Hamburg

Bevor sich ein Interessent auf der Homepage eines Wohnungsunternehmens umsehen kann, muss er diese zunächst einmal im Internet finden können. Neben den drei großen Online-Wohnungsvermarktungsportalen stellt dabei vor allem Google, als die mit Abstand meistgenutzte Suchmaschine, den wesentlichen Zugang zur Unternehmenshomepage dar. Nicht umsonst heißt es: „Wen es auf Google nicht gibt, den gibt es nicht.“

Defizite bei Google-Suche

In einer Querschnittsstudie, bei der F+B Forschung und Beratung GmbH im Herbst 2012 im Auftrag des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw Niedersachsen Bremen) die Internetauftritte von rund 100 Mitgliedsunternehmen aus Vertriebs-sicht bewertete, konnten insbesondere bei der stichwortbezogenen regionalen Google-Suche erhebliche Defizite festgestellt werden.

Zwar wurden rund 97% aller Unternehmen bei der Suche nach dem vollständigen Unternehmensnamen oder dem Unternehmenskurznamen auf der ersten Google-Seite an erster Stelle gefunden. Die meisten Wohnungsinteressenten suchen jedoch erfahrungsgemäß nicht nach einem konkreten Unternehmensnamen, sondern betreiben eine

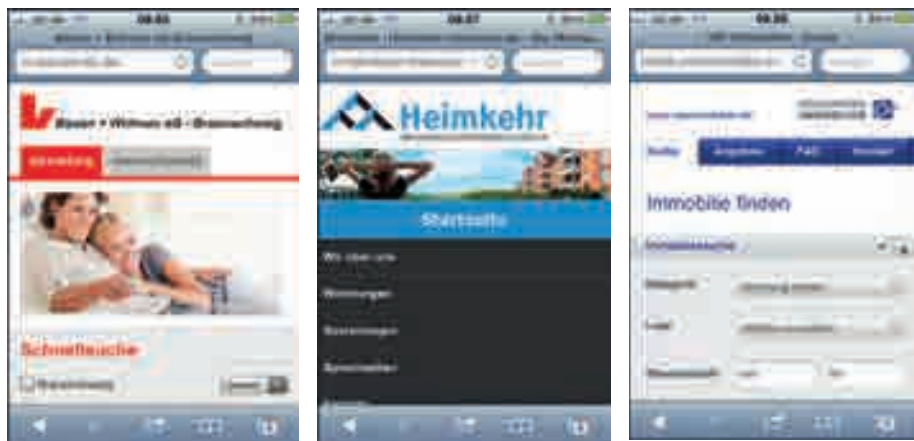
bezogen auf bestimmte Suchbegriffe offenere, zu- meist regionale Wohnungssuche. Suchten die F+B-Testinteressenten beispielsweise mit den Stichwort „Wohnungsangebote“ ergänzt um den Namen der Stadt ihrer Suche, erschienen lediglich die Domains von 23% der im Rahmen der vdw-Querschnittsstudie untersuchten Unternehmen auf der ersten Google-Seite. Für mehr als die Hälfte aller Unternehmen fanden sich bei dieser Suche keinerlei auf die Unternehmensdomain weiterführende Links auf den ersten drei Google-Ergebnisseiten. Noch schlechter fiel das Ergebnis bei der regionalisierten Suche mit dem Stichwort „Wohnungssuche“ aus, bei der nur 12% der Unternehmen auf der ersten Google-Seite landeten. Die Abb. auf Seite 64 verdeutlicht dies.

Diese Ergebnisse der Querschnittsstudie zum Homepage-Check verdeutlichen, was in der Be-

ratungspraxis häufiger festzustellen ist: Bei der Erstellung bzw. Überarbeitung einer Unternehmenshomepage wird häufig noch immer an einer professionellen Suchmaschinenoptimierung gespart. Auch der vdw Niedersachsen Bremen sieht hier noch erhebliche Defizite. Aus diesem Grund waren dem Verband auch die Aspekte „Google-Suche“ sowie „Lesbarkeit auf mobilen Endgeräten“ als Bewertungskriterien sehr wichtig.

Einstiegsbarrieren vermeiden

Ist eine Unternehmenswebpage erst einmal gefunden, gelingt es erfahrungsgemäß vielen Unternehmen im nächsten Schritt nicht, mit ihrem Internetauftritt einen positiven ersten Eindruck bei den interessierten Wohnungssuchenden zu hinterlassen. Zum Teil trägt bereits die mangelnde Funktionalität des Internetauftritts zu einem schlechten



Screenshots ausgewählter vdw-Mitglieder mit mobilen Websites – hier besteht bei vielen Unternehmen noch Nachholbedarf

Quelle: F+B



Quelle: Nibelungen Wohnbau GmbH

Eine aus Vertriebsicht gelungene Startseite - jung, frisch und übersichtlich gestaltet. Sie richtet sich ganz konkret und an mehreren Stellen an Interessenten. Besonders gut: die Wohnungsschnellsuche als Eyecatcher im zentralen Bereich

Ersteindruck bei. So brauchen einige Internet-auftritte, beispielsweise aufgrund von großen Bildern, sehr lange, um sich auf dem Bildschirm aufzubauen. Auch ein vorgeschalteter Introfilm, den man im ungünstigsten Fall noch nicht einmal überspringen kann, verhindert, dass Wohnungssuchende schnell an die von ihnen gewünschten Informationen kommen. Unternehmen sollten berücksichtigen, dass das Internet ein schnelles Medium ist. Gelangt ein Nutzer nicht innerhalb der ersten fünf Sekunden auf eine Homepage, steigt die Wahrscheinlichkeit, dass er auf andere Suchergebnisse bzw. Webpages weiterklickt.

Mobile Endgeräte immer wichtiger

Der Aspekt Funktionalität schließt selbstverständlich zunehmend auch die Funktionalität auf mobilen Endgeräten ein. Die Zahl der Smartphones in Deutschland ist rasant gestiegen, die Zuwachsrate des Verkaufs von Tablet-Computern lag in den vergangenen zwei Jahren im dreistelligen Bereich. Insbesondere auf Smartphones lassen sich die normalen Internetseiten oftmals nur sehr unbefriedigend lesen und bedienen. Zudem laufen auf

iOS-Geräten, wie dem iPhone und dem iPad, einige Player nicht, die für die Animation auf zahlreichen Homepages von Wohnungsunternehmen zur Nutzung notwendig sind.

Vor allem für jüngere Nachfrager, die einen sehr hohen Anteil unter den Wohnungssuchenden einnehmen, ist das „mobile Internet“ heute aber eine Selbstverständlichkeit. Trotzdem bieten bislang nur die wenigsten Wohnungsunternehmen eine mobile Version ihres Internetauftritts an. Im Verbandsgebiet des vdw Niedersachsen Bremen waren es im Herbst 2012 gerade einmal rund 5% der Unternehmen. Dies ist umso erstaunlicher,

weil die Lesbarkeit auf mobilen Endgeräten keine eigene App erfordert, die zunächst aufwändig programmiert und vom Nutzer gezielt heruntergeladen werden muss. Von mobilen Endgeräten lesbare Seiten lassen sich heutzutage schon kostengünstig programmieren.

Der erste Eindruck zählt

Wie im richtigen Leben zählt auch im Internet der erste Eindruck. Hier gilt es, durch ein professionelles Visual Design und vor allem einen zeitgemäßen Auftritt positiv zu beeindrucken. Gerade den Webpages kleinerer Wohnungsunternehmen ist oftmals anzusehen, dass Programmierung und Design vielfach in „die Jahre gekommen ist“.

Beim Ersteindruck spielen neben der Funktionalität nicht nur die verwendeten Farben und der harmonische und übersichtliche Aufbau der Startseite eine Rolle, sondern auch das dort verwendete Bildmaterial. In der Querschnittsstudie beim vdw konnte zwar festgestellt werden, dass die meisten Unternehmen Bilder auf ihren Startseiten verwenden. Bei zwei von drei Unternehmen riefen diese Bilder bei den bewertenden Testinteressenten ▶

FUNKTIONALITÄT - VDW-ERGEBNIS

- Positiv: Fast alle Websites schnell hochgeladen
- Negativ: Ein Drittel aller Websites auf Smartphone und Tablet-PC nicht gut lesbar
- Bislang erst fünf Unternehmen mit Version für mobile Endgeräte



Die Wohnungssuche mittels mobiler Endgeräte wird immer wichtiger - ein Beispiel aus Hattingen. Auch in NRW soll eine entsprechende Studie starten

jedoch keine positiven Emotionen hervor. Genau dies ist jedoch die Aufgabe des Bildmaterials im Rahmen des Marketings.

Neben dem ersten Eindruck spielt auch die klare Navigation auf den Internetseiten eine wichtige Rolle für die Nutzerzufriedenheit. Aus Vertriebs-sicht sollten Wohnungssuchende immer direkt auf der Startseite angesprochen werden. Dies kann beispielsweise durch eine Wohnungssofortsuche oder aber einen eindeutig benannten Navigationspunkt im Hauptmenü erfolgen, unter dem Wohnungsinteressenten Hilfestellungen zu ihrer Wohnungssuche finden. Werden Wohnungen online angeboten, sollten Interessenten spätestens nach drei Klicks auf individuellen, ihren Wohnwünschen entsprechenden Angeboten landen.

Kontaktinformationen richtig platzieren

Der Homepage-Check bewertet neben den Kategorien „Google-Suche“, „Der erste Eindruck“ und „Angebotsverhalten und -intensität“ auch den „Informationsgehalt für Interessenten“. Eine gute Unternehmenshomepage sollte den Wohnungssuchenden nicht nur über das Unternehmen, den Wohnungsbestand sowie das Prozedere im Such- bzw. Anmietprozess des Unternehmens informieren, sondern auch Kontaktinformationen bereitstellen. Letztgenanntes klingt zwar wie eine Selbstverständlichkeit, ist aber bei vielen Wohnungsunternehmen nur unzureichend umgesetzt. Nicht selten werden auf den Internetseiten der Unternehmen Zeiten für den persönlichen Kontakt zum Wohnungsunternehmen unterschiedlich und teilweise widersprüchlich ausgewiesen. Die Problematik beginnt oftmals schon bei der Bezeichnung, die von Öffnungszeiten über Geschäftszeiten bis hin zu Sprechzeiten reicht.

Im Idealfall erhält der Interessent entweder eine zentrale Rufnummer für seine Wohnungssuche oder aber ihm werden Rufnummern und Namen von Ansprechpartnern in der Vermietung nebst

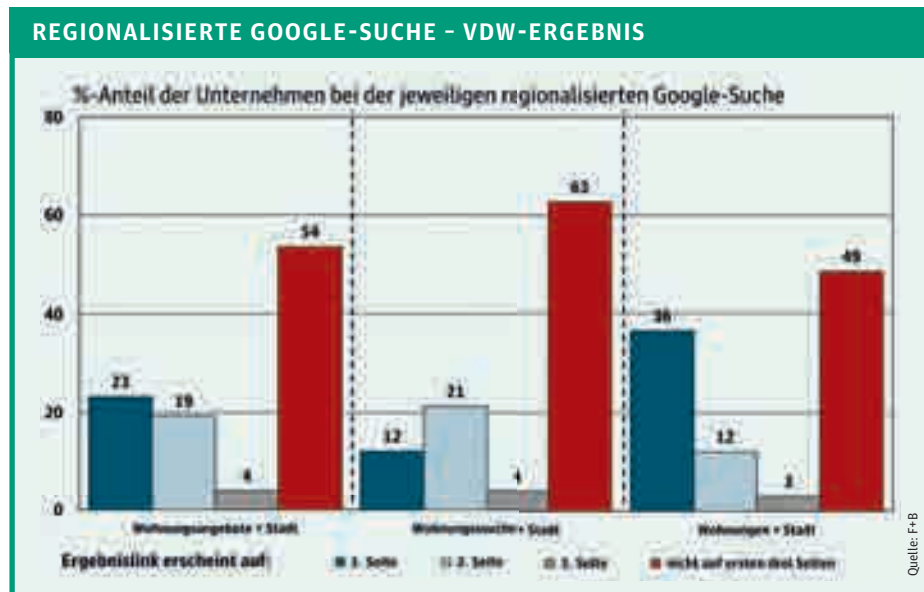
Zeiten zur persönlichen und telefonischen Erreichbarkeit genannt.

Erst die Hausaufgaben im Web 1.0, dann Web 2.0

Heutzutage ist das Schlagwort „Web 2.0“ in aller Munde. Darin wird der Besucher der Websites

zunehmend zum Mitgestalter, als bloßer Leser zu sein. Immer mehr Wohnungsunternehmen unternehmen erste Schritte in Facebook; auch Dienste wie Twitter und YouTube werden vermehrt ausprobiert und eingebunden. Dieses Engagement dient nicht zuletzt auch der Verbesserung des Google-Rankings sowie der Nutzung der Möglichkeiten des Viralen Marketings.

Trotzdem gilt es für viele Wohnungsunternehmen derzeit zunächst einmal den Auftritt im Web 1.0 zu optimieren, bevor der nächste Schritt ins Web 2.0 unternommen wird. Dies umfasst die sorgfältige Pflege sowie die periodische Neuprogrammierung der Unternehmenshomepage für eine professionelle Außendarstellung und ein gezieltes Marketing. Die Zielgruppe der Wohnungssuchenden ist dabei neben den Bestandskunden sicherlich die wichtigste Gruppe, die es zu erreichen gilt. Bei vielen Wohnungsunternehmen können bereits kleine Maßnahmen zu einer deutlichen Optimierung des Internetauftritts beitragen. Der „ungeschminkte Blick von außen“ auf den eigenen Internetauftritt kann dafür hilfreiche Hinweise liefern. ■



QUERSCHNITTSTUDIE HOMEPAGE-CHECK

Im Rahmen der Querschnittstudie wurden die Homepages aller 101 Verbandsmitglieder des vdw Niedersachsen Bremen mit mehr als 500 Wohnungen untersucht. Die Analyse umfasste über 80 Bewertungskriterien und wurde u. a. mittels Testinteressenten durchgeführt, die die Unternehmensdomain sowie eventuell vorhandene Facebook-Seiten sichteten und bewerteten. Die Ergebnisse, die unter anderem Noten in 14 Teilaspekten umfassen, wurden dem vdw als Querschnittsergebnis präsentiert. Dabei erfolgte auch eine Differenzierung nach Unternehmenstypen, Unternehmensgrößen und Wohnungsmarkttypen. Jedes untersuchte Unternehmen hatte die Möglichkeit, sein individuelles Untersuchungsergebnis in Form eines Steckbriefs oder aber eines ausführlichen Berichts bei dem Beratungsinstitut abzufordern. Zahlreiche Unternehmen haben davon Gebrauch gemacht und größtenteils ihre Homepage bereits angepasst.

Weitere Informationen: www.vdw-online.de und www.f-und-b.de



Der Mietertaschenkalender 2014

Das Jahr wird heiß.

Immer griffbereit. Der Mietertaschenkalender 2014 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 2014 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.

HAUFE. Hammonia

Preise Mietertaschenkalender 2014

Bei einer Abnahme	Einzelpreis	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.

Bestellung bitte bis zum 19.07.2013, die Auslieferung erfolgt Ende September.

Jā, ich bestelle den Mietertaschenkalender 2014

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: **mtk@hammonia.de**

Nach Auftragseingang erhalten Sie eine Auftragsbestätigung.

Lieferanschrift:

Firma

Kundennummer

Straße

PLZ/Ort

Name des Bestellers

Telefon/Telefax

E-Mail

Datum/Unterschrift

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Wiedereinführung der Vermögensteuer – massive Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

Die Diskussion über die Wiedereinführung der Vermögensteuer beschäftigt die Wohnungswirtschaft seit dem vergangenen Jahr. Die von SPD und den Grünen geführten Bundesländer hatten ursprünglich geplant, bereits nach der Sommerpause 2012 eine entsprechende Bundesratsinitiative zu starten. Dieses Vorhaben wurde dann allerdings bis zur Bundestagswahl im Herbst 2013 ausgesetzt und ist nunmehr Thema im Bundestagswahlkampf. Welche Bedeutung bzw. Auswirkungen eine Vermögensteuer für die Wohnungswirtschaft haben würde, ist Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen.



WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin GdW
Berlin

Die von SPD und den Grünen geführten Bundesländer fordern die Wiedereinführung der Vermögensteuer. Das Vermögensteueraufkommen stünde den Ländern zu. Es würde zur Sanierung der öffentlichen Haushalte herangezogen und steht im Zusammenhang mit den Verpflichtungen zur Schuldenbremse.

Vermögensteuer in Deutschland?

Eine Vermögensteuer wurde in Deutschland zuletzt bis Ende 1996 erhoben. Rechtsgrundlage war das Vermögensteuergesetz von 1990. Das Bundesverfassungsgericht erklärte die damalige Vermögensteuer 1995 für verfassungswidrig, weil die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Vermögensteuer eine verfassungswidrige Ungleichbehandlung der verschiedenen Vermögens-



Antje Große
GdW
Berlin

arten darstellte. Mangels einer entsprechenden Neuregelung wird die Vermögensteuer seit 1997 nicht mehr erhoben. Das Vermögensteuergesetz wurde damals allerdings nicht aufgehoben, sondern ist formal rechtlich noch in Kraft.

Was käme auf die Wohnungsunternehmen zu?

Im vergangenen Jahr hatte das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW Berlin) im Auftrag der Länder Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Hamburg die Aufkommens- und Verteilungswirkungen einer wiederbelebten Vermögensteuer untersucht.¹ Das DIW Berlin war dabei – unter anderem – von folgenden Annahmen ausgegangen:

- verkehrswertnahe Bewertung des Vermögens,

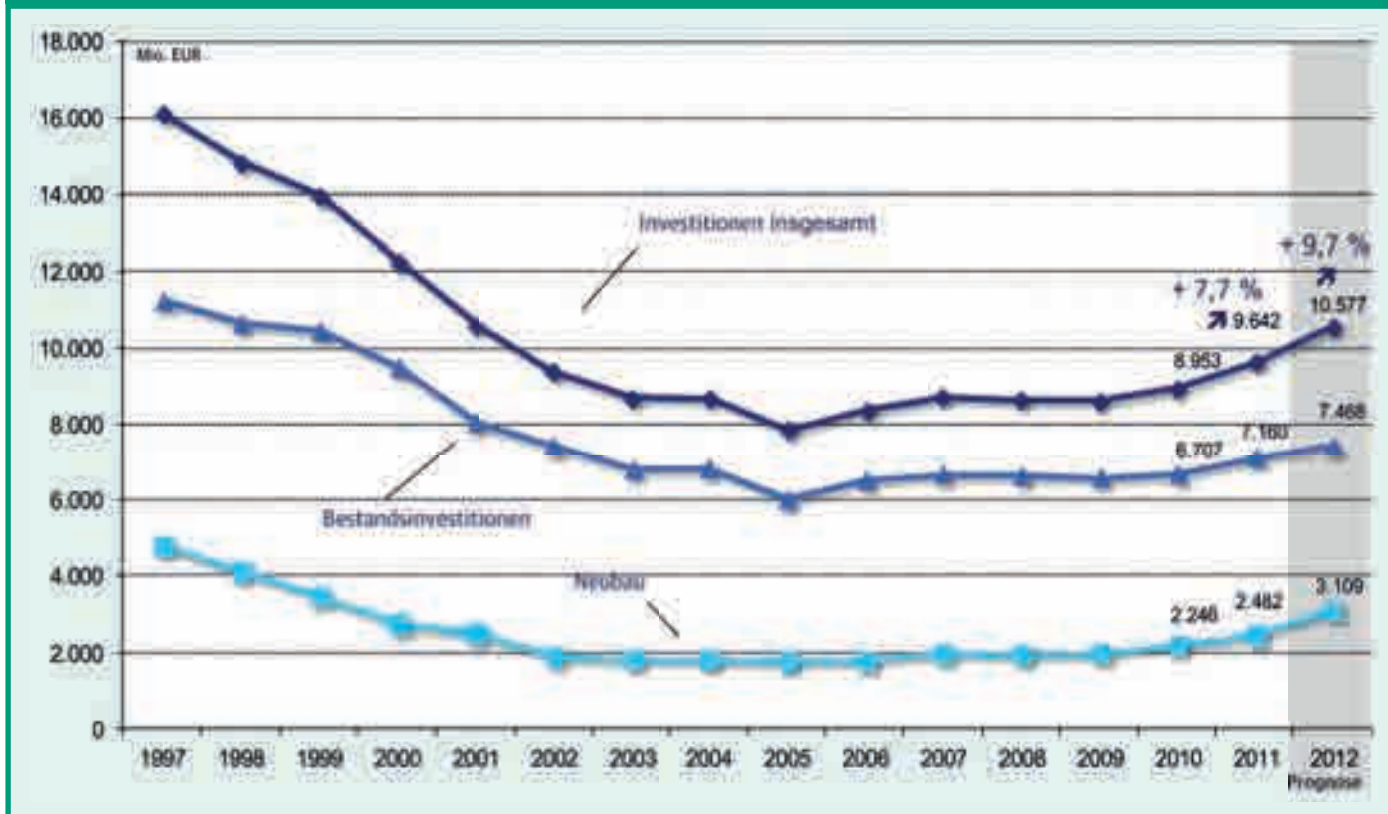
- keine Freibeträge für das Betriebsvermögen,
- Steuersatz von 1% p. a.

Unter diesen Prämissen würde eine Vermögensteuer für die Wohnungswirtschaft eine extreme Belastung darstellen und zu einer Substanzbesteuerung führen. Das (Betriebs-)Vermögen der Wohnungsunternehmen besteht zu fast 90% aus Grundbesitz, also den Wohnungsbeständen. Nach ersten vorsichtigen Schätzungen des GdW käme auf die Wohnungsunternehmen im GdW – unter der Annahme einer Bewertung der Grundstücke und Gebäude mit dem **Verkehrswert** und einem Vermögensteuersatz von 1% – eine jährliche Belastung mit Vermögensteuer von bis zu 1 Mrd. € zu.

Dies entspräche ca. einem Zehntel des gesamten jährlichen Investitionsvolumens von rund 10 Mrd. €. Stellt man den Aufwand aus der Vermögensteuer dem jährlichen Neubauvolumen von 3 Mrd. € gegenüber und berücksichtigt dabei, dass der Eigenkapitaleinsatz beim Neubau nur bei etwa 25% liegt, wird klar, dass die gesamte Neubautätigkeit wegbrechen kann.

Ein Abstellen auf den Verkehrswert wäre allerdings nicht die einzige Möglichkeit der Be-

ENTWICKLUNG DER INVESTITIONSLEISTUNGEN DER GDW-UNTERNEHMEN 1997-2012



messungsgrundlage für die Vermögensteuer. Es wird ebenfalls diskutiert, für die Zwecke der Bewertung des Betriebsvermögens von Unternehmen auf das vereinfachte Ertragswertverfahren gemäß §§ 200 ff. des Bewertungsgesetzes abzustellen (= Bewertungsvorschriften für die Erbschaftsteuer). Außerdem könnte die Vermögensteuerbelastung auf einen bestimmten Prozentsatz des sog. zu versteuernden Einkommens begrenzt werden.

Was wäre die Konsequenz für die Wohnungsunternehmen?

Für die Wohnungsunternehmen gäbe es nur drei Möglichkeiten der Refinanzierung der Vermögensteuer: Sie können die Vermögensteuer zulasten ihrer Investitionstätigkeit, insbesondere im Neubaubereich, durch Verkäufe von Beständen oder durch Anhebung der Mieten refinanzieren.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen wären immens. Die Wohnungswirtschaft stellt einen der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren in Deutschland dar. Die Wohnungsunternehmen sorgen für bezahlbaren Wohnraum, sichern bestehende und

schaffen neue Arbeitsplätze, sind Auftraggeber für das Handwerk und weitere Dienstleister rund um das Wohnen. Außerdem stehen sie vor gewaltigen investiven Herausforderungen: In Ballungsräumen wird Neubau zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums dringend benötigt, in strukturschwachen Regionen ist der Rück- und Umbau zu bewältigen, die Energiewende erfordert erhebliche Investitionen in die energetische Sanierung der Wohngebäude und bis zum Jahr 2020 werden außerdem drei Millionen altersgerecht ausgestattete Wohnungen gebraucht. Dass Wohnungsbestände verkauft oder die - ohnehin steigenden - Wohnungsmieten angehoben werden, wäre angesichts der aktuellen politischen Diskussion zum Thema „Bezahlbares Wohnen“ ebenfalls nicht wünschenswert.

Gäbe es eine Lösung für diese Problematik?

In Anbetracht dessen, welche erheblichen negativen gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen bei einer Wiedereinführung der Vermögensteuer drohen, kann die Forderung nur lauten: Zumin-

dest das betriebsnotwendige Betriebsvermögen (= Produktivvermögen) muss von der Besteuerung ausgenommen werden.

In diesem Zusammenhang darf aber nicht vergessen werden zu erwähnen, dass eventuelle Ausnahmen von der Vermögensbesteuerung immer unter dem Vorbehalt des verfassungsrechtlich Zulässigen stehen. Vor dem Hintergrund der zur Erbschaftsteuer ergangenen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und dem aktuellen Vorlagebeschluss des Bundesfinanzhofs zur Erbschaftsteuer an das Bundesverfassungsgericht erscheinen Ausnahmen allerdings möglich, wenn ausreichende Sach- und Gemeinwohlgründe vorliegen, Ausnahmeregelungen zielgenau ausgestaltet sind und eine gleichmäßige Begünstigungswirkung eintritt. Bei entsprechender Ausgestaltung wäre somit eine Ausnahmeregelung für das betriebsnotwendige Betriebsvermögen (= Produktivvermögen) - wie vom GdW gefordert wird - verfassungsrechtlich durchaus machbar. ■

¹ vgl. Bach/Beznoska, Politikberatung kompakt 68, Hrsg. DIW Berlin, 2012.



Quelle: DAIG

Interview mit Elke Nippold-Rothes Zukunftsaufgabe: Kompetenzentwicklung und -vermittlung

Die Auswahl der richtigen Fach- und Führungskräfte ist der wesentliche Erfolgsfaktor für ein Unternehmen. Es sind auch die Menschen bei der Deutschen Annington Group (DAIG) arbeiten, die den Slogan „Schön, hier zu wohnen“ mit Leben füllen. Deshalb bietet die DAIG ihnen vielfältige Karriere- und Entwicklungsmöglichkeiten. Nachwuchsführungskräfte werden im Rahmen interner Personalentwicklungsprogramme systematisch auf ihre Aufgaben vorbereitet. Wie, erfahren Sie von Elke Nippold-Rothes, Senior-Referentin Personalentwicklung.

Frau Nippold-Rothes, auf welchen Zeitraum ist Ihre Personalbedarfsplanung angelegt?

Grundsätzlich überprüfen und budgetieren wir regelmäßig zu Jahresbeginn unseren aktuellen Personalbedarf. Dadurch können wir eine höchstmögliche Flexibilität gewährleisten. Die strategische Nachfolgeplanung erfolgt in unserem Haus vorausschauend auf fünf Jahre.

Über welche Ressourcen (Printanzeigen, Internetportale, Personalberater) rekrutieren Sie Mitarbeiter?

Wir nutzen ganz unterschiedliche Ressourcen zur Mitarbeiterrekrutierung. Dabei stimmen wir die Rekrutierungskanäle auf die jeweiligen Zielgruppen und die speziellen Stellenanforderungen ab. Im Trainee- und Absolventenbereich setzen wir zum Beispiel verstärkt auf Messeauftritte; im obersten Führungs- und Fachkräftesegment ziehen wir auch Personalberater hinzu.

Wie hoch ist die Ausbildungsquote?

Parallel zur Verdopplung unserer Belegschaft verdoppelt die Deutsche Annington seit 2012 die Zahl der Neueinstellungen von Auszubildenden pro Ausbildungsjahr sukzessive, so dass 2014 insgesamt rund 120 junge Menschen, teilweise im dualen Stu-

dium, ausgebildet werden. Den Schwerpunkt bildet dabei die Ausbildung zur Immobilienkauffrau/-kaufmann. Der hohe Bedarf an gut ausgebildeten Mitarbeitern besteht jedoch nicht ausschließlich im kaufmännischen Bereich. Daher bildet die Deutsche Annington seit 2013 in ihrer Tochtergesellschaft Deutsche TGS GmbH/ Deutsche TGS West GmbH zusätzlich im Handwerk aus und bietet zum Beispiel Ausbildungsplätze zum Anlagenmechaniker und Elektroniker an. In beiden Bereichen gilt die Besonderheit, dass 10% der Ausbildungsplätze für Mieter beziehungsweise Mieterkinder vorgesehen sind. Und noch eine erfreuliche Zahl: 20% unserer Führungskräfte haben bei uns ihre Ausbildung absolviert.

Gibt es Anreize zur Mitarbeiterbindung? Welche sind das?

Sämtliche Maßnahmen, die wir im Bereich Personalmanagement anbieten, fungieren gleichzeitig als Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung. Darüber hinaus haben wir gerade unsere Personalabteilung personell verstärkt, um für weitere Anreize der Mitarbeiterbindung zu sorgen. Die im Personalmanagement neu geschaffene Stelle widmet sich ausschließlich dem Thema „Gesundheit und Soziales“. Sie stellt eine Weiterentwicklung unserer

vielfältigen Projekte zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie dar und wird von unseren Mitarbeitern sehr geschätzt.

Werden die Potenziale der Mitarbeiter systematisch analysiert? Nach welchem Ansatz?

Ja, darauf legen wir großen Wert. Über eine in der Regel jährlich stattfindende Personalentwicklungsrunde (PE-Runde) werden unternehmensweit Potenzialträger und Talente aller Ebenen identifiziert, um anschließend in spezifischen Netzwerkprogrammen weiterentwickelt zu werden. Diese PE-Runden dienen gleichzeitig der Ermittlung des Weiterbildungsbedarfs. Zudem wird hierüber ein Austausch aller Führungskräfte eines Bereiches über relevante Führungsthemen sowie Innovationen und Ideen im Bereich Qualifizierung und Entwicklung gefördert.

Als Maßstab zur Identifizierung von Potenzialen haben wir ein eigenes Kompetenzprofil für Führungspersönlichkeiten entwickelt. Dabei spielen sowohl eine hohe Leistungsbereitschaft und zielorientierte Initiative als auch Veränderungskompetenz eine besonders wichtige Rolle. Daneben betrachten wir die ganz individuellen Stärken eines jeden Potenzialträgers, um diese Stärken möglichst erfolgreich für beide Seiten und

strategieunterstützend einzusetzen. In einem internen Führungstrainingsprogramm werden neue und angehende Führungskräfte in vier Modulen systematisch auf die Rolle einer Führungskraft vorbereitet.

Welche Maßnahmen sind Bestandteil der Personalentwicklungsprogramme (z. B. Förderung der Aus- und Weiterbildung)?

Kern unserer Entwicklungsprogramme ist das DAIG-Karrieremodell. Hier finden sich Talente und Potenziale aller Ebenen in verschiedenen Netzwerkprogrammen zusammen. Bausteine dieser Programme sind die Entwicklung der eigenen (Führungs-)Persönlichkeit sowie Trainings zu Methodenkompetenzen und Bearbeitung konkreter Projektaufgaben. Mir persönlich liegt dabei besonders unser Programm für junge, leistungsstarke Talente, die Annington Summer School, am Herzen. Hier kommen jährlich rund 30 unserer jungen, besonders hoch engagierten Talente aus allen Bereichen der Deutschen Annington zu einem zweieinhalb-tägigen Workshop zusammen und erarbeiten in einer kreativen Atmosphäre Ideen zu einer konkreten Projektaufgabe. Die Europäische Bildungszentrum (EBZ) Akademie unterstützt uns dabei in der Umsetzung und ist Sparringspartner für neue Wege der Kompetenzvermittlung. Ein Jahr lang bleibt diese Summer-School-Gruppe

zusammen und setzt ihre Ideen im operativen Geschäft um. Präsentationen vor dem Vorstand und eine enge Begleitung durch Schirmherren sowie Mentoren der obersten Führungsebene stärken und inspirieren die Persönlichkeiten der jungen Mitarbeiter. Zu unserer großen Freude wurde die Annington Summer School vor kurzem beim „HR-Excellence Award“ in Berlin, der vom Bundesverband der Personalmanager gemeinsam mit der Süddeutschen Zeitung vergeben wird, mit dem Silberpreis ausgezeichnet.

Neben den Programmen für unsere Toptalente ist uns die Förderung und bedarfsgerechte Qualifizierung aller Mitarbeiter ein wichtiges Anliegen. So haben wir für zwei neu geschaffene Stellenprofile eigene Fortbildungsmaßnahmen kreiert, die mit einer Prüfung vor der IHK abschließen. Das ist zum einen die Fortbildungsmaßnahme „Kundenmanager für Wohnimmobilien“ (IHK) und zum anderen „Objektbetreuer für Wohnimmobilien“ (IHK). Rund 400 Objektbetreuer, die stark erwei-

terte Hausmeisteraufgaben übernehmen, werden in Kooperation mit der EBZ-Akademie wohnungswirtschaftlich fortgebildet.

Werden diese Programme von den Mitarbeitern angenommen?

Diese Frage überrascht mich etwas. Schließlich liegen Fortbildung, Förderung und Qualifizierung nicht nur im Interesse des Unternehmens, sondern genauso im Interesse des Mitarbeiters, in den der Arbeitgeber investiert. Auch die Bewerber fragen explizit nach entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten und Fortbildungen.

Gibt es Maßnahmen, ältere Mitarbeiter gezielt zu fördern?

Ein neues Personalprojekt wird sich 2013 mit den Themen innovative Lernformen und Lernen

von gut ausgebildeten Mitarbeiterinnen und wollen ihr Wissen und ihre erworbenen Kompetenzen nicht dadurch verlieren, dass sie nach der Geburt eines Kindes nicht mehr arbeiten gehen können. Ein Eltern-Kind-Arbeitszimmer und die Kooperation mit einem Familiendienstleister runden hier das Unterstützungsangebot ab.

Welche Möglichkeiten offeriert Ihr Unternehmen, einen Beitrag zur Work-Life-Balance der Mitarbeiter zu leisten? Z. B. Zuschüsse zu Fitnesskursen, Gesundheitschecks, Ernährungsberatung...

Seit sechs Jahren bereits gibt es bei uns unter dem Namen „balance body&mind“ ein fest installiertes Gesundheitsmanagement, das sich zum Ziel setzt, alle Mitarbeiter DAIG bei der Verbesserung ihrer körperlichen und seelischen Fitness zu unterstüt-

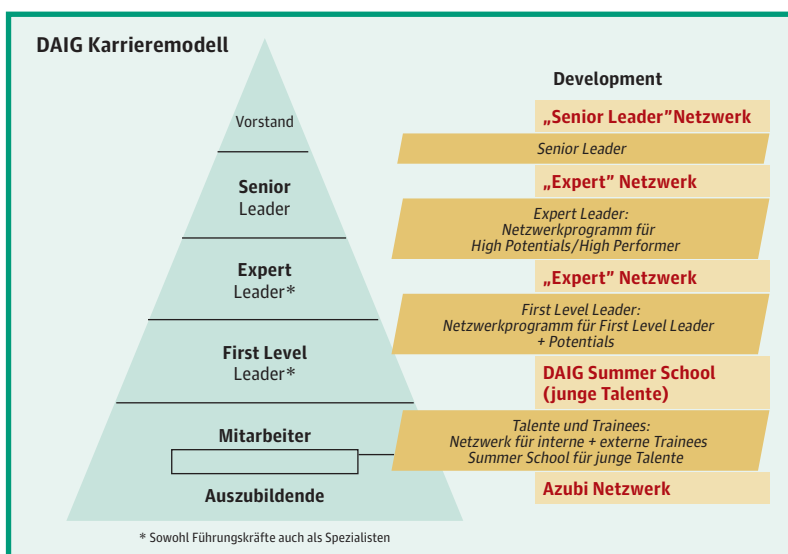
zen. Hierzu wurden verschiedene Angebote für alle DAIG-Mitarbeiter entwickelt. So gibt es z. B. einen Gesundheitstag für die Mitarbeiter. Des Weiteren werden Hautkrebsscreenings, Termine zur Darmkrebsvorsorge und Raucherentwöhnungskurse kostenlos angeboten. Zusätzlich können Mitarbeiter von Kooperationen der DAIG mit verschiedenen Fitness-Studios und einer Masseurin am Standort Bochum profitieren. Außerdem steht die Mitarbeiterin im Bereich Gesundheit und Soziales für Beratungsgespräche zur Verfügung. Workshops

für Führungskräfte zum Thema „Gesund Führen“ runden das Angebot ab.

Für welche Tätigkeitsbereiche und Aufgabenfelder der Wohnungswirtschaft wird es künftig schwieriger, Personal zu rekrutieren?

Besonders im Bereich der Bautechniker und Ingenieure sehen wir für die gesamte Wohnungswirtschaft Handlungsbedarf. Wir planen daher zusammen mit unserem Bildungsträger, eine Fortbildung zum Immobilien Techniker aufzulegen, die auch Kaufleute und motivierte Handwerker ansprechen soll. Zusätzlich wünschen wir uns im deutschen Berufsausbildungssystem auch den Ausbildungsberuf „Immobilien Techniker“. Hierzu haben wir bereits erste Gespräche aufgenommen und werden die Umsetzung gerne federführend mit in die Wege leiten. ■

Das Interview führte Alexandra May, freie Immobilienjournalistin, Wiesbaden.



am Arbeitsplatz beschäftigen. Dabei werden wir mit wissenschaftlicher Unterstützung auch der Frage nachgehen, ob ältere Mitarbeiter andere Lernbedingungen benötigen. Grundsätzlich wird bei der Frage nach der Förderung unserer Mitarbeiter aber kein Unterschied gemacht. Ganz im Gegenteil: Wir rekrutieren für die Position des Objektbetreuers sogar ganz bewusst Mitarbeiter im Alter von über 50 Jahren, die wir dann zielgerichtet fortbilden.

Gibt es bestimmte Arbeits- und Zeitmodelle zur Vereinbarkeit von Familien und Beruf?

Bereits im Jahr 2007 haben wir uns als erstes Wohnungsunternehmen durch das „audit berufundfamilie“ zertifizieren lassen. Damals und heute werden hierdurch insbesondere unsere äußerst flexiblen Arbeits- und Zeitmodelle gewürdigt, die in Abstimmung mit dem jeweiligen Bereich und der Führungskraft völlig variabel gestaltet werden können. Wir setzen sehr stark auf die Fähigkeiten



ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für
Stellenanzeigen in der DW 6/2013
ist am **29. April 2013**.

Anmeldung kostenfrei unter: <http://www.diewohnungswirtschaft.de>

Wir sind eine Immobilienbeteiligung der SaarLB und saarländischer Sparkassen. Auf dieser soliden Grundlage sind wir seit 1949 als Wohnungsgesellschaft, Bauträger und Bauservicepartner erfolgreich in Südwestdeutschland und in Luxemburg tätig. Zu unseren Kunden zählen private Bauherren, institutionelle Investoren und die öffentliche Hand. Mit 30 Mitarbeitern führen wir die Unternehmensgruppe auf einem expansiven Kurs erfolgreich in die Zukunft.

Zur Verstärkung unseres Bereichs Finance suchen wir Sie als

„Senior Financial Accountant u. stellv. Leiter des Bereichs (m/w)“

Ihre Aufgaben:

- Kontierung und Verbuchung von Geschäftsvorfällen nach HGB
- Verwaltung von Sach-, Bestands- und Verrechnungskonten
- Anlagenbuchhaltung
- Erstellen von Halbjahres- und Jahresabschlüssen nach HGB einschl. Vorbereitungstätigkeiten
- Erstellen von Umsatzsteuervoranmeldungen und -jahresmeldungen
- Begleitung der Jahresabschlussprüfung
- Stv. Leitung des Bereichs und Koordinierung der Dienstleistungspartner

Ihr Profil:

- Sie verfügen über eine Ausbildung zum Buchhalter sowie eine erfolgreiche Weiterqualifizierung zum Bilanzbuchhalter und idealerweise über mind. 10 Jahre Berufserfahrung, vorzugsweise i. d. Immobilienwirtschaft
- Sie verfügen über ein ausgeprägtes analytisches Zahlenverständnis und beherrschen das HGB
- Sie zeichnen sich durch eine hohe Belastbarkeit, insbesondere bei kurzfristig angelegten Deadlines aus
- Sie sind ein Teamplayer und die Übernahme von verantwortungsvollen Tätigkeiten ebenso wie selbständiges arbeiten gewohnt

Unser Angebot:

- Eine Position mit interessanten Gestaltungsspielräumen und einem abwechslungsreichen Aufgabengebiet
- Ein solider und moderner Arbeitgeber sowie eine leistungsgerechte Dotierung

Ihr Kontakt:

Wenn Sie die beschriebene Aufgabe als Chance und Herausforderung für Ihren weiteren beruflichen und persönlichen Werdegang sehen, freuen wir uns auf Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen, unter Angabe Ihrer Einkommensvorstellung und frühest möglichem Eintrittstermin. Absolute Diskretion ist selbstverständlich.

Saarland Bauträger Gruppe

Wilhelm-Heinrich-Straße 11, D 66117 Saarbrücken

Tel: 0681.58600-40, Fax: 0681.58600-33

e-mail: info@sbt-gruppe.de



**telefonischer Mieterservice
betreute Mietinteressenten**

www.call-surf.de

call & surf factory
14776 Brandenburg
Tel.: 03381 500



Die Baugenossenschaft Kempten eG ist eine wirtschaftlich erfolgreiche Wohnungsgenossenschaft mit einem landschaftlich und kulturell attraktiven Umfeld im Allgäu. Von einem Team kompetenter Mitarbeiter werden insgesamt rund 1.100 Wohnungen betreut. Die Gesellschaft stellt ihren Mietern durch effizientes Bestandsmanagement und marktorientierte Modernisierung hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Im Zuge einer Nachfolgeregelung wird eine engagierte Persönlichkeit gesucht als

Vorstandsmitglied (m/w)

Sie übernehmen in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat die Gesamtverantwortung für die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft und die unternehmerische Ausrichtung der Geschäftspolitik unter Einhaltung der genossenschaftlichen Grundsätze. In Ihre operative Zuständigkeit fallen die Vermietung, das kaufmännische und technische Bestandsmanagement sowie die Verantwortung für die Modernisierung. Dabei sind Sie ein kompetenter Partner bei der Entwicklung und Umsetzung von nachhaltigen Wohnungskonzepten. Nicht zuletzt steuern Sie das Unternehmen hinsichtlich aller kaufmännischen Belange wie Rechnungswesen, Controlling und Finanzierung. Mit dem Aufsichtsrat arbeiten Sie kooperativ zusammen und engagieren sich für eine langfristige Bindung der Mitglieder.

Um diese Aufgabe erfolgreich auszuüben, haben Sie ein geeignetes Hochschulstudium erfolgreich abgeschlossen oder eine adäquate Ausbildung mit entsprechender Zusatzqualifikation vorzuweisen. Als Führungskraft konnten Sie bereits mehrjährige Erfahrung in der kaufmännischen Leitung oder im Management von Wohnungsbeständen sammeln. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch ausgeprägte Motivations- und Kommunikationsfähigkeit sowie Durchsetzungsvermögen und Entscheidungsstärke aus. Neben Teamgeist und der Freude am Umgang mit Mitarbeitern, Mietern und Mitgliedern verfügen Sie über ein hohes Maß an Sozialkompetenz. Eine ausgeprägte Identifikation mit den genossenschaftlichen Grundsätzen sowie die Bereitschaft zur aktiven Teilhabe am gesellschaftlichen Leben in der Region runden Ihr Profil ab.

Wir wenden uns auch an führungserfahrene Prokuristen aus der Wohnungswirtschaft, die sich von dieser unternehmerischen Aufgabe angesprochen fühlen. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie uns bitte unter Angabe der Kennziffer MA 15.450/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für telefonische Vorabinformationen stehen Ihnen dort Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) und Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141; daniel.corbic@ifp-online.de) gerne zur Verfügung. Absolute Diskretion ist für uns selbstverständlich.

Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

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



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

Ihre Ansprechpartnerin: Michaela Freund
Tel: 0931 2791 777; michaela.freund@haufe.de

www.haufe.de/stellenmaerkte

HAUFE.

DICK Immobilienmanagement e. K.

Wir sind eine zertifizierte Immobilienverwaltung (ISO 9001, 14001) und suchen für die Bearbeitung neuer Aufträge **ab sofort** oder später mehrere:

Mitarbeiter/in Immobilienverwaltung (Vollzeit)

sowie eine/n

Buchhalter/in (Teilzeit 20-25 Stunden)

mit fundierter Berufserfahrung in der Immobilienverwaltung. Spezialisierung nach WEG, Miethäusern und Gewerbe möglich. Wir erwarten eine kundenorientierte und loyale Arbeitsweise sowie Kenntnis der in einer modernen Immobilienverwaltung üblichen EDV-Programme.

Wir bieten Ihnen einen modernen Arbeitsplatz (ab Mai auf dem EUREF-Campus), flexible Arbeitszeit sowie ein adäquates Einkommen. Schicken Sie uns Ihre Unterlagen bitte per E-Mail an: info@dick-immobilien.de

DICK Immobilienmanagement e. K.,
Torstraße 49, 10119 Berlin

WIRO – ein starkes Team für Rostock

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir:



Bauleiter (m/w)

Als Stelleninhaber übernehmen Sie die Bauleitung und Projektverantwortung für Neubauvorhaben sowie Modernisierungs und Großsanierungsmaßnahmen.

Ihre Aufgaben

- eigenverantwortliche Kalkulation, Bauvorbereitung und Bauleitung der Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Projektentwicklung
- Überwachung baulicher Zustände von Gebäuden, Schadensbeurteilung und Veranlassung der Schadensbeseitigung

Ihre Qualifikationen

- Diplom-Ingenieur (FH/Uni) Fachrichtung Architektur oder Bauingenieurwesen
- vertiefte bautechnische und bauphysikalische Kenntnisse
- mehrjährige Berufserfahrung im Bereich der Baudurchführung

Vergütung

nach Tarif G V der Deutschen Immobilienwirtschaft.

Nähere Informationen finden Sie unter WIRO.de

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung an:
WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
Personalabteilung • Lange Straße 38 • 18055 Rostock
oder personal@WIRO.de



Wir sind ein seit über 75 Jahre bestehendes kommunales Wohnungsunternehmen mit einem eigenen Wohnungsbestand von ca. 2.200 Wohnungen in Delmenhorst.

Wir suchen zum nächstmöglichen Eintrittstermin

eine/n

Mitarbeiter/-in im Rechnungswesen

Ihre Hauptaufgaben:

- Finanzbuchhaltung einschließlich Jahresabschlussstellung
- Betriebs- und Heizkostenabrechnung
- Erstellen von Wirtschaftsplänen und Quartalsberichten

Ihr Profil:

- Kaufmännische Ausbildung, vorzugsweise in der Immobilienwirtschaft, mit Zusatzqualifikation als Finanzbuchhalter/-in oder Bilanzbuchhalter/-in
- einschlägige Berufserfahrung im Rechnungswesen eines Wohnungsunternehmens
- gute EDV-Kenntnisse, idealerweise in der Finanzbuchhaltungssoftware Diamant /3 IQ und der wohnungswirtschaftlichen Software WMW von Alexander Quien
- hohe Einsatzbereitschaft

Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung) an:

GSG-Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft
Delmenhorst mbH
z. H. der Geschäftsleitung
Kirchplatz 12
27749 Delmenhorst



Die WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH ist eine Unternehmensberatungsgesellschaft, die sich der Wohnungswirtschaft sehr verbunden fühlt und dort den Schwerpunkt ihrer Geschäftstätigkeit sieht. Unsere

Mitarbeiter in den einzelnen Fachbereichen stellen ihre fachspezifischen Kompetenzen und langjährigen Erfahrungen insbesondere Wohnungsgeossenschaften und Wohnungsgesellschaften zur Verfügung.

Zum Aufbau eines neuen Fachbereiches „Rechnungswesen“ suchen wir für unsere Geschäftsstelle in Dresden in Vollzeit und/oder Teilzeit

2 Sachbearbeiter(innen) im Rechnungswesen

Zu Ihren Aufgaben gehören u. a.:

- Die tägliche Finanzbuchhaltung einschließlich aller Nebenbuchhaltungen
- Die Erstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Die Abrechnung der Betriebskosten
- Die Bearbeitung von Steuerangelegenheiten
- Die Ausführung von Jahresabschlussarbeiten und die Bilanzerstellung

Sie sollten über eine immobilienwirtschaftliche Ausbildung mit umfangreichen Buchhaltungskennnissen in der Wohnungswirtschaft und über bereits erworbene Berufserfahrung verfügen. Der sichere Umgang mit MS-Office und der Branchensoftware GES sowie Bilanzsicherheit nach dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft sind für Sie selbstverständlich. Sie sind gewohnt, selbständig, kundenorientiert und zuverlässig in einem Team zu arbeiten. Sie sind belastbar, flexibel und engagiert.

Wir freuen uns, wenn wir Ihr Interesse geweckt haben und Sie unser Team vervollständigen wollen. Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Lichtbild, Gehaltsvorstellungen, frühester Eintrittstermin) bis zum 31.05.2013 an:

persönlich/vertraulich
Geschäftsführung Herrn Krimling
WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH
Maxstraße 8, 01067 Dresden

oder gern auch per E-Mail an: Krimling@wtm-dresden.de

Informationen zu unserem Unternehmen finden Sie im Internet unter www.wtm-dresden.de

AXEL GEDASCHKO PRÄSIDENT DES GDW, BUNDESVERBAND DEUTSCHER
WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E. V.

„Ich lese die DW, weil sie Deutschlands Fachmagazin für
die Wohnungswirtschaft ist. So habe ich den bundesweiten
Überblick und bin mit allen Akteuren im Markt vernetzt.“



**Testen Sie jetzt 3 Ausgaben im Miniabo
und sichern Sie sich Ihre Prämie.**

 **0800/72 34 253 (kostenlos)**

 **www.diewohnungswirtschaft.de/miniabo**

MIETRECHT

BGB §§ 288 Abs. 1, 556 Abs. 3

Gewerberaummiete: Verzugszinsen aus Betriebskostenguthaben

Wenn ein Betriebskostenguthaben verspätet an den Mieter ausbezahlt wird, weil der Vermieter mit der Verpflichtung auf Erstellung einer Betriebskostenabrechnung in Verzug geraten ist, ergibt sich ein Anspruch auf gesetzliche Verzugszinsen auch nicht aus einer entsprechenden Anwendung des § 288 Abs. 1 BGB.

BGH, Urteil vom 5.12.2012, XII ZR 44/11

Bedeutung für die Praxis

Nach § 288 Abs. 1 Satz 1 BGB ist eine Geldschuld, mit der der Schuldner in Verzug geraten ist, zu verzinsen. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift liegen bereits deshalb nicht vor, weil die Klägerin in dem Zeitraum, für den die Beklagte Verzugszinsen verlangt, nur zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung verpflichtet war und daher keine Geldschuld vorlag. Die Beklagte konnte in dem genannten Zeitraum von der Klägerin weder die Erstattung eines Betriebskostenguthabens noch die Rückerstattung der geleisteten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten verlangen. Es ergibt sich ein Anspruch auf Verzugszinsen für die Beklagte auch nicht aus der entsprechenden Anwendung des § 288 Abs. 1 BGB. § 288 Abs. 1 BGB gewährt dem Gläubiger einer Geldschuld einen Anspruch auf Verzugszinsen in der durch die Vorschrift festgelegten Höhe, ohne dass ein konkreter Verzugschaden dargelegt werden muss. Damit trägt das Gesetz dem Umstand Rechnung, dass die Vorenthaltung geschuldeten Geldes stets einen Schaden darstellt, weil die mit dem Besitz von Geld verbundenen Nutzungsmöglichkeiten regelmäßig geldwerte Vorteile bieten, die dem Gläubiger durch die Nichterfüllung einer Geldschuld genommen werden. Die Vorschrift trägt insoweit dem besonderen Schutzbedürfnis des Gläubigers einer Geldforderung Rechnung. Aufgrund dieses gerade auf den Verzug mit einer Geldschuld bezogenen Schutzzwecks des § 288 Abs. 1 BGB kann diese Vorschrift nicht entsprechend angewendet werden, wenn der Vermieter eine Betriebskostenabrechnung nicht fristgerecht erfüllt und in der Folge ein Betriebskostenguthaben verspätet an den Mieter ausgezahlt wird. Hinzu kommt, dass der Mieter – anders als der Gläubiger einer „echten“ Geldschuld – über ausreichende Möglichkeiten verfügt, den Vermieter zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung zu veranlassen. Während eines laufenden Mietverhältnisses kann er die Zahlung weiterer Betriebskostenvorauszahlungen gemäß § 273 Abs. 1 BGB verweigern. Im beendeten Mietverhältnis kann der Mieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist sofort die Rückzahlung der geleisteten Betriebskostenvorschüsse verlangen. Darüber hinaus hat der Mieter auch die Möglichkeit, den Vermieter in Verzug zu setzen und einen konkreten Schaden, der ihm aufgrund der verspäteten Abrechnung entstanden ist, nach §§ 280 Abs. 2, 286, 249 BGB geltend zu machen, etwa wenn der Mieter einen Überziehungskredit in Anspruch nimmt. Schließlich kann der Mieter auch eine abstrakte Schadensberechnung nach § 252 BGB vornehmen, wenn er zum Beispiel geltend machen kann, er habe das Guthaben gewinnbringend anlegen können. Eine zusätzliche Möglichkeit, den Vermieter zur Erbringung der geschuldeten Leistung zu veranlassen, erfordert der Schutz des Mieters nicht.



Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

INHALT

MIETRECHT

- 75 BGB §§ 288 Abs. 1, 556 Abs. 3
Gewerberaummiete: Verzugszinsen aus Betriebskostenguthaben
- 76 BGB §§ 307, 556; BetrKVO § 2
Kosten der jährlichen Wartung einer Gastherme
- 76 ZPO § 253; BGB §
Mietforderung und Saldoklage
- 76 BGB § 535
Mischmietverhältnis; konkludenter Mietvertragsabschluss
- 77 BetrKVO § 1 Satz 2
Betriebskosten; Abrechnung eigener Kosten über fiktive Kosten eines Drittunternehmens
- 77 BGB §§ 275 Abs. 2, 313 Abs. 3, 543 Abs. 1
Leistungser schwerung; Wegfall der Geschäftsgrundlage; Kündigung eines Langzeitmietverhältnisses

WEG-RECHT

- 78 WEG § 5 ; BGB §§ 93, 94
Keine Begründung von Sondereigentum an wesentlichen Gebäudebestandteilen durch Teilungserklärung
- 78 ZPO § 253 Abs. 2; WEG §§ 43 Nr. 4, 46
Auslegung einer Beschlussanfechtungsklage
- 78 WEG §§ 7 Abs. 4, 15 Abs. 3; BGB § 1004
Betrieb einer Speisegaststätte in einer als „Laden“ bezeichneten Teileigentumseinheit
- 79 WEG §§ 24 Abs. 4; 25 Abs. 5
Nichteinhaltung der Einberufungsfrist; Stimmrechtsmissbrauch
- 79 WEG § 14 Nr. 4
Zutrittsrecht für beauftragte Handwerker; Sanierungsarbeiten
- 79 WEG §§ 3, 5 Abs. 1 und 2
Sondereigentumsfähigkeit von Bauteilen einer Doppelstockgarage



RiAG Dr. Olaf Riecke

WEG-Recht

Baumweg 1, 22589 Hamburg

Telefon: 040 871683

olaf@riecke-hamburg.de, www.riecke-hamburg.de



RA Heiko Ormanschick

Mietrecht

Blankeneser Bahnhofstraße 46, 22587 Hamburg

Telefon: 040 866060-0

kanzlei@ormanschick.de, www.ormanschick.de



Download:

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



Nutzung der QR-Codes:

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

BGB §§ 307, 556; BetrKVO § 2**Kosten der jährlichen Wartung einer Gastherme**

Eine Klausel in einem vom Vermieter gestellten Formalmietvertrag, die dem Mieter die anteiligen Kosten der jährlichen Wartung einer Gastherme auferlegt, benachteiligt den Mieter auch dann nicht unangemessen, wenn die Klausel eine Obergrenze für den Umlagebetrag nicht vorsieht (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 15. Mai 1991, VIII ZR 38/90, WM 1991, 1306).

BGH, Urteil vom 7.11.2012, VIII ZR 119/12

Bedeutung für die Praxis

Die Wartungskosten für eine Gastherme gehören zu den Betriebskosten einer Wohnung im Sinne von § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Nr. 4 a, 4 b BetrKV. Sie können gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenVO vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden, sofern es sich bei der Gastherme um eine zentrale Heizungs- und/oder Warmwasserversorgungsanlage gemäß § 1 Nr. 1 HeizkostenVO handelt und keine Ausnahmeregelung hinsichtlich der Anwendbarkeit der Verordnung gemäß §§ 2, 11 HeizkostenVO eingreift. Die Betriebskosten einer Mietwohnung, deren Umlegung auf den Mieter entweder gesetzlich bestimmt oder von den Vertragsparteien vereinbart ist, hat der Mieter grundsätzlich in der angefallenen Höhe zu tragen. Eine Obergrenze dafür sieht die gesetzliche Regelung nicht vor. Es ist lediglich das Gebot der Wirtschaftlichkeit aus § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BGB bei der Abrechnung und der Verursachung von Betriebskosten zu beachten. Dass die hier entstandenen Kosten der Gasthermenwartung dem Wirtschaftsgebot widersprechen, wird von der Revision nicht geltend gemacht.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



chend bestimmt. Diese Angaben sind nicht deshalb ungenügend, weil die Kläger nicht für jeden einzelnen Monat aufgeschlüsselt haben, welcher Betrag unter Berücksichtigung der von den Beklagten geleisteten Zahlungen jeweils noch als restliche Nutzungsentschädigung begehrt wird. Diese Angaben sind nicht erforderlich, weil sie weder für den Entscheidungsumfang des Gerichts (§ 308 ZPO) noch zur Ermittlung der Rechtskraft einer späteren gerichtlichen Entscheidung oder eine Zwangsvollstreckung von Bedeutung sind.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

**BGB § 535****Mischmietverhältnis; konkludenter Mietvertragsabschluss**

- 1. Wenn die Parteien über einen langfristigen Mietvertrag keine endgültige Einigung erzielt haben, steht dies dem Zustandekommen eines konkludenten – vorläufigen – Mietvertrags, der nach den Vorstellungen der Parteien durch einen langfristigen schriftlichen Vertrag abgelöst werden sollte, nicht entgegen, wenn das Mietobjekt dem Mieter schon vorab übergeben worden ist und angesichts der wirtschaftlichen Bedeutung für beide Parteien nicht davon auszugehen ist, dass die Übergabe des Mietobjekts ohne vertragliche Grundlage erfolgen sollte.**
- 2. Für die Abgrenzung zwischen einem Mietverhältnis über Wohnräume und einem gewerblichen Mietverhältnis kommt es nicht darauf an, wie der Mieter das Anwesen tatsächlich genutzt hat. Entscheidend ist alleine die vertragliche Vereinbarung. Das heißt: Es kommt darauf an, welche Art der Nutzung die Parteien vertraglich vorgesehen hatten.**

OLG Karlsruhe, Beschluss vom 26.7.2012, 9 U 18/12

Bedeutung für die Praxis

Das Mietobjekt wurde den Beklagten zur Nutzung übergeben. Die Parteien waren sich darüber einig, dass diesen eine beliebige Nutzung, insbesondere auch zu gewerblichen Zwecken, möglich sein sollte. Es wurde von den Beklagten die vorgesehene Miete bezahlt. Außerdem entrichteten sie – absprachegemäß – eine Kautions. Damit waren sich die Parteien über die wesentlichen Punkte eines Mietvertrages einig. Ab dem Vollzug des Mietvertrages ist von einem konkludenten Mietvertrag auszugehen. Der Umstand, dass die Parteien den Abschluss eines langfristigen schriftlichen Mietvertrags mit einer Vertragsdauer bis zum Jahr 2025 beabsichtigten, ändert daran nichts. Denn angesichts der wirtschaftlichen Bedeutung für beide Parteien ist nicht davon auszugehen, dass die Übergabe des Mietobjekts ohne vertragliche Grundlage erfolgen sollte. Für das Zustandekommen des vorläufigen (mündlichen bzw. konkludenten) Mietvertrags reicht es aus, dass sich die Parteien zu diesem Zeitpunkt über die erforderlichen Punkte des vorläufigen Vertrags (Mietobjekt, Zweck der Gebrauchsüberlassung, Miethöhe und Kautions) einig waren. Für die Abgrenzung zwischen einem Mietverhältnis über Wohnräume und einem gewerblichen Mietverhältnis kommt es nicht darauf an, wie die Beklagten das Anwesen tatsächlich genutzt haben. Entscheidend ist alleine die vertragliche Vereinbarung. Das heißt: Es kommt darauf an, welche Art der Nutzung die Parteien vertraglich vorgesehen hatten.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

**ZPO § 253; BGB § 535****Mietforderung und Saldoklage**

Zur Zulässigkeit einer „Saldoklage“, mit der Mietrückstände aus einem mehrere Jahre umfassenden Zeitraum geltend gemacht werden.

BGH, Urteil vom 9.1.2013, VIII ZR 94/12

Bedeutung für die Praxis

Werden in einer Klage mehrere Ansprüche erhoben, sind deshalb grundsätzlich die für jeden Anspruch geforderten Teilbeträge anzugeben; insbesondere ist bei einer Teilleistungsklage, mit der mehrere selbständige Ansprüche geltend gemacht werden, genau anzugeben, wie sich der eingeklagte Betrag auf die einzelnen Ansprüche verteilen soll und in welcher Reihenfolge diese Ansprüche zur Entscheidung des Gerichts gestellt werden sollen. Den so beschriebenen Anforderungen sind die Kläger nach Auffassung des BGH vorliegend gerecht geworden. Denn sie haben ihre Forderung damit begründet, dass ihnen für den gesamten streitigen Zeitraum eine konkret bezifferte Nutzungsentschädigung zugestanden habe und die Beklagten von dem sich daraus ergebenden Gesamtbetrag einen Betrag in Höhe der Klageforderung schuldig geblieben seien. Sie haben damit keine Teilforderung geltend gemacht, sondern die gesamte von ihnen noch beanspruchte Nutzungsentschädigung für den streitigen Zeitraum eingeklagt. Dieser einheitliche (Gesamt-)Anspruch ist hinrei-

BetrKVO § 1 Satz 2

Betriebskosten; Abrechnung eigener Kosten über fiktive Kosten eines Drittunternehmens

Zur Abrechnung der mit eigenen Arbeitskräften erbrachten Gartenpflege- und Hausmeisterdienste.

BGH, Urteil vom 14.11.2012, VIII ZR 41/12

Bedeutung für die Praxis

Es durfte die Klägerin die von ihr durch eigenes Personal erbrachten Hausmeisterdienste und Gartenpflegearbeiten gemäß § 1 Abs.1 Satz 2 BetrKV nach den fiktiven Kosten (ohne Umsatzsteuer) abrechnen, die bei Erbringung der Leistungen durch einen Dritten (ein Unternehmen) entstanden wären. Diese gesetzliche Regelung dient der Vereinfachung der Abrechnung für den Vermieter. Sie steht nicht nur dem privaten Vermieter zur Verfügung, der seine eigene Arbeitskraft einsetzt; vielmehr können auch institutionelle Eigentümer, die diese Leistungen durch ihre Arbeitnehmer oder durch unselbständige Einheiten erbringen, nach den Kosten abrechnen, die bei Beauftragung eines Dritten (Unternehmen) entstanden wären. Durch diese Abrechnung nach fiktiven Kosten eines Fremdunternehmens können Streitigkeiten der Mietparteien darüber vermieden werden, inwieweit vom Vermieter eingesetzte eigene Arbeitskräfte mit umlagefähigen und nicht umlagefähigen Aufgaben betraut waren und wie diese Kosten voneinander abzugrenzen sind. Die Klägerin hat die der Abrechnung zugrunde gelegten fiktiven Kosten schlüssig dargetan, indem sie ein von ihr erstelltes - detailliertes - Leistungsverzeichnis über die anfallenden Gartenpflege- und Hausmeisterarbeiten (u. a. Größe der Rasenfläche, Mähturnus) sowie das hierzu von der Firma abgegebene Angebot vorgelegt und vorgetragen hat, es habe sich um das günstigste von mehreren erhaltenen Angeboten gehandelt. Es ist unschädlich, dass die Firma in ihrem Angebot nicht aufgeschlüsselt hat, mit welchem Zeitaufwand und welchem Stundenlohn sie ihr Angebot kalkuliert hat.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 275 Abs. 2, 313 Abs. 3, 543 Abs. 1

Leistungserschwerung; Wegfall der Geschäftsgrundlage; Kündigung eines Langzeitmietverhältnisses

Die Frage nach der Berechtigung der außerordentlichen Kündigung eines Mietvertrages wegen wirtschaftlicher Unmöglichkeit bzw. Unerschwinglichkeit für den Vermieter (Unterfall der Leistungserschwerung) ist auf der Grundlage der Regelung in § 313 Abs. 3 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage) zu entscheiden, nicht aber anhand von § 275 Abs. 2 BGB. Eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 Abs. 1 BGB setzt grundsätzlich voraus, dass der Kündigungsgrund in der Person oder dem Risikobereich des Kündigungsgegners begründet ist.

OLG Dresden, Urteil vom 16.8.2012, 5 U 1350/11

Bedeutung für die Praxis

Ein Kündigungsrecht des Vermieters wegen Überschreitens der sog. „Opfergrenze“ kann nur dann ausnahmsweise begründet werden, wenn die Abwägung der beiderseitigen Interessen unter Berücksichtigung des Inhaltes der von den Parteien geschlossenen Vereinbarung ergibt, dass das Interesse des Vermieters an der Lösung vom Vertrag das Interesse des Mieters, am Vertrag festzuhalten, übersteigt. Ein wesentlicher Gesichtspunkt, der vorliegend gegen ein Kündigungsrecht des Vermieters spricht, ist die vertragliche Regelung zur Risikoverteilung. Der Vermieter hat im Mietvertrag die Instandsetzungsverpflichtung übernommen. Damit hat er zugleich das Risiko übernommen, dass während der Vertragslaufzeit ein Instandsetzungsbedarf entsteht, für den er aufzukommen hat. Gerade im vorliegenden Falle eines langfristig befristeten Mietvertrages liegt ein typisches Vertragsrisiko darin, dass der Instandsetzungsbedarf im Laufe der langen Mietzeit entsteht. Im vorliegenden Falle gilt dies umso mehr, als der Vermieter bzw. sein Rechtsvorgänger ein historisches Gebäude vermietet hat, welches zum Zeitpunkt der Vermietung schon seit längerer Zeit nicht mehr entscheidend saniert worden war. Es stammten die letzten wesentlichen Veränderungen im Dachtragwerk des Westflügels aus dem Jahre 1953, wobei es sich um eine typische Konstruktion aus der Mangelzeit, wo Holzreste unterschiedlichster Dimensionen und Längen verarbeitet wurden, handelte. Wenn aber knapp 40 Jahre nach einer solchen Reparatur zu Zeiten des Mangels in der DDR ein Vertrag mit einem Mieter geschlossen wird, dessen Vertragslaufzeit unter Berücksichtigung der Option für den Mieter potenziell 30 Jahre beträgt, dann ist es zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorhersehbar, dass während der Vertragslaufzeit erhebliche Sanierungen an der Dachkonstruktion erforderlich sein werden. Mithin enthält der Mietvertrag eine entsprechende vertragliche Risikoübernahme durch den Vermieter. Dieses vertraglich übernommene Risiko hat sich nunmehr verwirklicht.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



Infolyer Richtig heizen und lüften – Gesundes Raumklima für Mieter und Wohnung

Zur Erreichung eines behaglichen Wohnklimas und der Vermeidung von Feuchte – oder gar Schimmelbildung, müssen Wohnräume richtig geheizt und gelüftet werden. Tipps und Informationen hierzu erteilt diese Broschüre.

Ihr Ansprechpartner in Sachen Infolyer:

Nicole Behrend · Tel.: 040 520103-22
nicole.behrend@haufe-lexware.com

Auch online über den Haufe-Shop zu bestellen

HAUFE · Hammonia

Mit Ihrem
individuellen
Firmen-
eindruck

WEG § 5 ; BGB §§ 93, 94

Keine Begründung von Sondereigentum an wesentlichen Gebäudebestandteilen durch Teilungserklärung

1. Durch die Teilungserklärung kann Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes nicht begründet werden; diese kann die Grenze zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum nur zu Gunsten, nicht aber zu Ungunsten des gemeinschaftlichen Eigentums verschieben (Bestätigung des Senatsbeschlusses vom 3. April 1968, V ZB 14/67, BGHZ 50, 56, 60).

2. Versorgungsleitungen, die wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum, soweit sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen. Das gilt auch dann, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 8. Juli 2011, V ZR 176/10, ZMR 2011, 971 mit Anm. Jennißen = NJW 2011, 2958).

BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12

Bedeutung für die Praxis

In BGH ZMR 2011, 971 hieß es noch: „Die Heizzentrale und die Steigleitungen einer Zentralheizung stehen ... im Gemeinschaftseigentum. Insoweit sieht die Teilungserklärung auch keine Abweichungen vor.“ Damit suggerierte der BGH, dass die Teilungserklärung Abweichendes regeln könnte. Das ist schlicht falsch. Zu den Heizkörpern und den dazugehörigen Anschlussleitungen in den Wohnungen hieß es weiter: „Diese Teile der Heizungsanlage gehören nach § 2 Abs. 1 der Teilungserklärung zum Sondereigentum der Wohnungseigentümer. Die Erneuerung der Heizkörper und Anschlussleitungen ist danach Angelegenheit des einzelnen Wohnungseigentümers, nicht Aufgabe der Gemeinschaft... Die Regelung in der Teilungserklärung ist vielmehr wirksam und deshalb maßgeblich.“ Auch diese Begründung ist falsch. Von diesem falschen Weg ist der BGH nunmehr abgerückt. Richtig stellt er fest: „Auf die Regelung in der Teilungserklärung, nach der die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an zum Sondereigentum gehören, kommt es allerdings nicht an. Durch eine Teilungserklärung kann Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes (§§ 93, 94 BGB), zu denen die innerhalb des Gebäudes verlegten Wasserleitungen zählen, nämlich nicht begründet werden. ... Den umgekehrten Weg, also die konstitutive Zuordnung von wesentlichen Gebäudebestandteilen zum Sondereigentum durch die Teilungserklärung, sieht das Gesetz hingegen nicht vor.“ Wenn der BGH dann erklärt: „Aus der Entscheidung des Senats zur Sondereigentumsfähigkeit von Heizkörpern, die teilweise anders verstanden worden ist (vgl. nur Hügel/Elzer, DNotZ 2012, 4, 7 f.), ergibt sich nichts Abweichendes. Denn die dort maßgebliche Teilungserklärung entsprach der gesetzlichen Regelung (Urteil vom 8. Juli 2011 - V ZR 176/10, ZMR 2011, 971)“, so wird nur schlecht kaschiert, dass der BGH seine eigene falsche Begründung schnell wieder kassiert hat.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



ZPO § 253 Abs. 2; WEG §§ 43 Nr. 4, 46

Auslegung einer Beschlussanfechtungsklage

Erhebt ein Wohnungseigentümer eine Beschlussanfechtungsklage, ohne die beklagte Partei zu nennen, ist durch Auslegung zu ermitteln, gegen wen sich die Klage richten soll. Dabei ist grundsätzlich davon auszugehen, dass er die übrigen Wohnungseigentümer verklagen will.

BGH, Urteil vom 14.12.2012, V ZR 102/12

Bedeutung für die Praxis

Jeder Anfechtungskläger will die oder den Richtigen (hier: die übrigen Wohnungseigentümer) verklagen. Wenn aber derjenige, der selbst recherchiert, gegen wen er klagen muss und sich für einen bestimmten Beklagten entscheidet, schlechter gestellt wird als derjenige, der einfach gar keinen Beklagten benennt, stimmt etwas nicht. Schon der umstrittene (dagegen LG Düsseldorf, ZMR 2010, 632), vom BGH jedoch zugelassene privilegierte Parteiwechsel (BGH, Urteil vom 05.03.2010, V ZR 62/09, ZMR 2010, 547) vom Verband auf die übrigen Eigentümer war prozessual verfehlt, führte aber wenigstens noch zur Erstattung der Prozesskosten des zu Unrecht Verklagten. Die „lockere“ neue BGH-Rechtsprechung geht noch über die Rechtsprechung des LG München I (ZMR 2012, 136) hinaus, wonach eine Korrektur der zwar rechtzeitig im Sinne des § 44 I 2 WEG eingereichten, aber in einzelnen Punkten unvollständigen oder fehlerhaften Eigentümerliste grundsätzlich auch noch nach dem Zeitpunkt gemäß § 44 I 2 WEG möglich ist.



Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 7 Abs. 4, 15 Abs. 3; BGB § 1004

Betrieb einer Speisegaststätte in einer als „Laden“ bezeichneten Teileigentumseinheit

Die Bezeichnung einer Teileigentumseinheit im Aufteilungsplan als „Laden“ steht einer Nutzung des Teileigentums als Speisegaststätte nicht entgegen. Der Aufteilungsplan regelt grundsätzlich nur die räumliche Abgrenzung, nicht aber die Nutzung der Räumlichkeiten. Die Bezeichnungen des planenden Architekten im Aufteilungsplan enthalten grundsätzlich keine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit.

BGH, Urteil vom 16.11.2012, V ZR 246/11

Bedeutung für die Praxis

Aufgabe des Aufteilungsplans ist es (vgl. § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG) die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich zu machen. Der Plan soll nicht die Rechte der Wohnungs- und Teileigentümer über die Bestimmung der Grenzen des jeweiligen Eigentums hinaus erweitern oder beschneiden. Hier durften die Einheiten zwar nicht zum Wohnen, aber zu jedem anderen Zweck genutzt werden. Dafür, dass die nur in dem Aufteilungsplan enthaltenen Bezeichnungen als „Laden“ bzw. „Gaststätte“ ausnahmsweise nicht nur reine Nutzungsvorschläge, sondern eine bindende Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit enthalten, gab es keine Anhaltspunkte.



Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 24 Abs. 4; 25 Abs. 5

Nichteinhaltung der Einberufungsfrist; Stimmrechtsmissbrauch

Die Einberufungsfrist in Teilungserklärungen und aus § 24 Abs. 4 S. 2 WEG ist lediglich eine Sollvorschrift, deren Nichteinhaltung allein noch nicht zur Ungültigkeit der gefassten Beschlüsse führt. Der formelle Mangel ist erst dann beachtlich, wenn die Beschlussfassung kausal auf ihm beruht und bei ordnungsgemäßer Einberufung der Beschluss anders gefasst worden wäre. Die Verfolgung privater Sonderinteressen eines Eigentümers bei der Wahl des Verwalters schließt diesen grundsätzlich nicht nach § 25 Abs. 5 WEG von der Abstimmung aus, wenn zur Majorisierung nicht weitere Umstände hinzutreten, die eine unangemessene Bevorteilung darstellen.

LG Frankfurt/Oder, Urteil vom 18.9.2012, 16 S 9/12 (Revision zugelassen)

Bedeutung für die Praxis

Auch ein Wohnungseigentümer darf eigene Interessen verfolgen, dies allein ist nicht schon als treuwidrig anzusehen. Eine Majorisierung – i.d.R. eines Mehrheitseigentümers – ist erst dann rechtsmissbräuchlich, wenn weitere Umstände hinzutreten, die sich als Verstoß gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen der Gemeinschaft und damit gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung darstellen. Hierzu zählen die Verschaffung unangemessener Vorteile oder die Bestellung eines persönlich ungeeigneten oder fachlich unfähigen Verwalters (BGH NJW 2002, 3704). Die übrigen Wohnungseigentümer müssen konkret benachteiligt, geschädigt oder der Gefahr von Vermögensnachteilen ausgesetzt werden. Die Unterschreitung der Einberufungsfrist (Sollvorschrift) allein in Verbindung mit der sonst bei Verstößen angenommenen vermuteten Kausalität eines Fehlers rechtfertigt nicht immer quasi automatisch die gerichtliche Ungültigerklärung der fehlerhaft gefassten Beschlüsse.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 14 Nr. 4

Zutrittsrecht für beauftragte Handwerker; Sanierungsarbeiten

1. Ein umfassendes Zutrittsrecht für „beauftragte Handwerker für die Durchführung von Sanierungsarbeiten einschließlich erforderlicher vorbereitender Maßnahmen“ besteht nicht, solange von der WEG-Verwaltung noch keine Handwerkeraufträge vergeben worden sind; dann steht noch gar nicht fest, welche Handwerker welche Arbeiten durchführen sollen, zu deren Umsetzung und Vorbereitung ein Betreten des Sondereigentums der Beklagten erforderlich ist. Es kann nicht quasi prophylaktisch schon im Vorwege ein umfassender Duldungstitel erlangt werden.

2. Ein gewillkürter Parteiwechsel liegt vor, wenn statt der ursprünglichen WEG-Verwaltung (Prozessstandschafter) nun der Verband „Wohnungseigentümergeinschaft ...-Straße“ klagt; dies ist kein Fall der bloßen Rubrumsberichtigung..

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 27.2.2013, 539 C 26/12

Bedeutung für die Praxis

Die Gemeinschaft kann nicht prophylaktisch einen umfassenden Duldungstitel zwecks Betretung einer Sondereigentumseinheit beanspruchen. Der Antrag ist im Vorfeld der Sanierung z. B. auf Besichtigungen zwecks Angebotsabgabe zu beschränken. Der Antrag kann nicht zeitlich unbefristet – an 6 Tagen in der Woche (Samstag ist ein Werktag) – von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr zur Duldung des Zutritts verpflichtet. Das Zutrittsrecht hängt auch von einer vorherigen Ankündigung ab. Eine verfrühte und umfassende Duldung scheidet aus. Es sind die Grundrechte aus den Art. 13 (Wohnung) und 14 (Eigentum) GG zu berücksichtigen. Kein Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das Betreten seiner Sondereigentumseinheit durch namentlich noch nicht einmal benannte, geschweige denn beauftragte Handwerker zu dulden. Richtigerweise wird der entsprechende Wohnungseigentümer sogar darauf bestehen können, dass sich die einzelnen Handwerker durch Vorlage z. B. des Personalausweises selbst ausweisen (vgl. AG München WuM 1994, 425). Gerade im Hinblick darauf, dass durch Handwerksarbeiten Schäden am Sondereigentum entstehen können, ist es von Bedeutung, zu wissen, wer im Einzelnen ihre Wohnung betritt. Das gilt insbesondere deshalb, weil die betroffenen Eigentümer derzeit die Wohnung nicht selbst nutzen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 3, 5 Abs. 1 und 2

Sondereigentumsfähigkeit von Bauteilen einer Doppelstockgarage

1. An Bauteilen einer Doppelstockgarage (Duplexparker) kann auch dann Sondereigentum bestehen, wenn die zugehörige Hydraulikanlage infolge des Betriebs mehrerer Garageneinheiten zwingendes Gemeinschaftseigentum darstellt.
2. Sind in einer Teilungserklärung Mehrfachparker als Sondereigentum aufgeführt, sind einzelne Bauteile des Mehrfachparkers nur dann sondereigentumsfähig, wenn sie ausschließlich einer Sondereigentumseinheit und nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen.
3. Das zur Hebebühne einer Doppelstockgarage gehörende Fahrblech ist – soweit es entfernt werden kann, ohne die Funktionsfähigkeit der Hebeanlage im Übrigen zu beeinträchtigen – sondereigentumsfähig.

LG München I, Urteil vom 5.11.2012, 1 S 1504/12

Bedeutung für die Praxis

Die Vornahme und Organisation der Instandsetzung der Duplexparker fällt nur in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum, nicht aber auch hinsichtlich des Sondereigentums in die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft. Im Anschluss an die umstrittene Heizkörperentscheidung des BGH (ZMR 2011, 971 mit krit. Anm. Jennißen), wonach der Heizkörper, auch wenn er an die gemeinschaftliche Heizungsanlage angeschlossen ist, dennoch sondereigentumsfähig sei, hat das LG München I jetzt ohne Not auch den Duplexparker „seziert“. Eine einheitliche Zuordnung einer technischen Ausstattung zum Gemeinschafts- oder zum Sondereigentum wäre in der Praxis einfacher handhabbar. Jetzt muss die eigentumsmäßige Zuordnung jedes einzelnen Bestandteils jeweils im Einzelfall geklärt werden. Erfasst der Beschluss nur ein Bauteil im Sondereigentum, droht über § 139 BGB Gesamtnichtigkeit.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

Private Wohnungsunternehmen haben die meisten anspruchsvollen Mieter

28

Gibt es eine Korrelation von Vermieter- und Mietertyp? Unter anderem dieser Frage geht der Servicemonitor Wohnen 2012 des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte nach. Demnach leben in den Wohnungen privater Wohnungsunternehmen besonders viele Haushalte mit anspruchsvollem Wohnkonzept* (28%). Grund für ihren hohen Anteil bei den privaten Wohnungsunternehmen

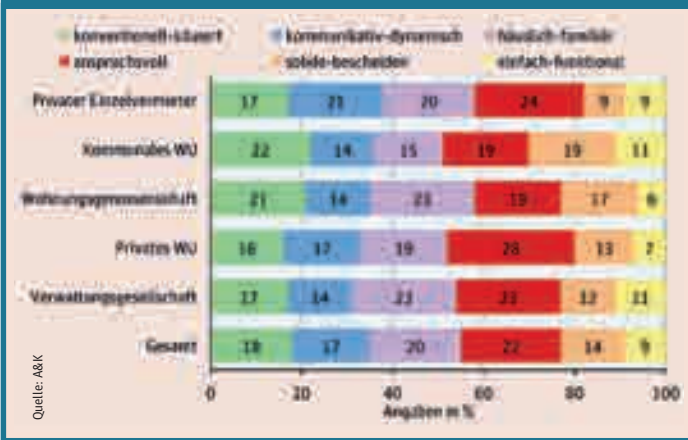
ist die große Zahl exklusiver Neubauten in diesem Bereich. Anspruchsvolle Haushalte bilden auch die größte Gruppe (24%) bei den privaten Einzelvermietern. Ebenso sind Mieter mit konservativ-dynamischem Wohnkonzept hier überdurchschnittlich oft vertreten (21%). Diese Menschen legen großen Wert auf Gemeinschaft und Netzwerke, bevorzugen ein urbanes Umfeld, sind flexibel und mobil.

Bei kommunalen Wohnungsunternehmen zeigt sich der besondere Versorgungsauftrag: 11% ihrer Mieter gehören zur Gruppe der einfach-funktionalen Haushalte. Darüber hinaus ist der Anteil der konventionell-situierten und der solide-bescheidenen Haushalte hier überdurchschnittlich hoch.

Auch Wohnungsgenossenschaften beherbergen vor allem konventionell-situierte und solide-bescheidene Mieter. Aufgrund der häufig sehr guten Nachbarschaften fühlen sich hier aber auch viele häuslich-familiäre Haushalte wohl. Sie sehen das Haus als Raum für Begegnung und legen großen Wert auf eine gute Nachbarschaft. Auch Verwaltungsgesellschaften zählen überdurchschnittlich viele Haushalte mit häuslich-familiärem Wohnkonzept zu ihren Kunden.

* Die unterschiedlichen Wohnkonzepte sind der Wohnmatrix entnommen, die Analyse & Konzepte zusammen mit InWIS im Rahmen des GdW Branchenberichts 3 entwickelt hat. Sie identifiziert Menschen mit vergleichbaren Wohnbedürfnissen und beschreibt deren Gemeinsamkeiten einerseits sowie ihre Anforderungen an das Wohnen andererseits.

VERTEILUNG DER WOHNKONZEPTE NACH VERMIETERTYP



Weitere Informationen: www.analyse-konzepte.de

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Ulrike Silberberg (US)
Chefredakteurin
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-20



Olaf Berger (OB)
Redakteur
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-23



Sarah Tekath (ST)
Volontärin
sarah.tekath@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-21



Heike Tiedemann
Anzeigenleiterin
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-39



Wolfgang Boge
Grafiker
wolfgang.boge@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-33



Nicole Behrendt
Redaktionsassistentin
nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-22

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

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

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

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

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg,
Telefax: 040 520103-12, redaktion@diewohnungswirtschaft.de,
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 kein 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, Buecheggstraße 109 · Postfach · CH-8042 Zürich

ANZEIGEN

Die neue Anzeigenpreisliste ist gültig seit 1.1.2013.

Anzeigenleitung: Heike Tiedemann,
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-39 Telefax: 040 520103-12

Anzeigenverwaltung: Monika Thüncher, Telefon: 0931 2791-464, Telefax: 0931 2791-477, daten@haufe.de

Mediaberatung Stellenmarkt: Michaela Freund, Telefon: 0931 2791-777, Telefax: 0931 2791-477, michaela.freund@haufe.de

Anzeigenverwaltung Stellenmarkt: Christine Wolz, Telefon: 0931 2791-472, Telefax: 0931 2791-477, daten@haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

Aboverwaltung: Telefon (kostenfrei): 0800 7234249, Telefax (kostenfrei): 0800 50 50 446, Zeitschriften@haufe.de

Bezugspreise: Jahresabonnement 121,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 162,00 € jährlich. Abonnementkündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise seit Januar 2013). Einzelheft 13,50 €.

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

Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
<http://www.diewohnungswirtschaft.de>





Mit dem Haufe Software-Berater finden Sie per Knopfdruck die passende Software. Versprochen.

Ob Hausverwaltung oder Wohnungsgenossenschaft – mit dem interaktiven Software-Berater von Haufe finden Sie schnell und unkompliziert heraus, welche Software zu den Anforderungen Ihres Unternehmens passt. Einfach eingeben und Vorschlag per Klick erhalten.

Jetzt gleich informieren
www.haufe.de/realestate

HAUFE.

Der Marktführer wird am intensivsten genutzt.

Im zweiten Halbjahr 2012 haben im Durchschnitt 13 Mio. Unique Visitors pro Monat die Kategorie Immobilien (Real Estate) für die Suche nach ihrer Traumimmobilie genutzt. 57 % der Nutzungszeit pro Monat verbrachten die Suchenden bei ImmobilienScout24. Damit liegt ImmobilienScout24 mit großem Abstand vor vergleichbaren Marktplätzen.

Quelle: comScore MMX, Deutschland Home & Work, monatliche Durchschnittswerte Juli bis Dezember 2012



www.immobilienscout24.de

IMMOBILIEN
SCOUT 24

Der Marktführer:
Die Nr. 1 rund um Immobilien