Mat.-Nr. D6504-5175

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

05
2016

69. Jahrgang C 3188

DENKMALGESCHÜTZTER STAHLBETONSKELETTBAU

Eine nordenglische „Wohnmaschine“ wird „hip“

▸ 20

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Verknüpfung von Wohnungsbau und Mobilitätsdienstleistungen

▸ 10

ENERGIE + TECHNIK

Betriebsicherheitsverordnung: Auswirkungen auf Aufzugsanlagen

▸ 32

MARKT + MANAGEMENT

Integration von Zuwanderern: Was kann die Branche leisten?

▸ 48

B&O STEHT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Instandhalten

Modernisieren

Bauen

VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin

EDITORIAL

Chancen für die Wohnungswirtschaft

Zu dem Thema „Was können wir leisten bei Zuwanderung und gegenüber Flüchtlingen“ fand Anfang des Jahres ein Brandenburger-Hof-Gespräch statt. Der Tenor der Runde: Wir können das schaffen – auch wenn die Aufgabe schwer ist (Seite 48). Und die Wohnungswirtschaft kann diese Herausforderung nicht alleine bewältigen. Alle Akteure der Immobilienwirtschaft müssen sich daran beteiligen, möglichst schnell kostengünstige Wohnungen zu bauen – und das nicht nur für anerkannte Asylbewerber, sondern für alle, die eine bezahlbare Wohnung suchen. Denn der Zuzug von Flüchtlingen hat die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland ja nur verschärft.

Es gibt bereits beispielhafte Initiativen, neue Lösungen zu entwickeln. So haben z. B. Mitte April die niedersächsische Landesregierung, die Architektenkammern Niedersachsen und Bremen und der vdw Niedersachsen Bremen erstmals gemeinsam einen offenen Architektenwettbewerb auf den Weg gebracht. Ziel ist es, neue Ideen für bezahlbares Wohnen zu entwickeln und schnellstens umzusetzen. Verbandsdirektor Heiner Pott kündigte an, die Ergebnisse des Wettbewerbs schon im August 2016 präsentieren zu wollen.

Auch die DW engagiert sich, um Lösungen zu entwickeln. Im Veranstaltungsformat der WERKSTATT am **2. und 3. November 2016** treffen sich Entscheider aus 20 Wohnungsunternehmen und 20 Firmen aus Baustoffindustrie, Projektmanagement, Finanzdienstleistung und Software zum Thema „Kostengünstiger Wohnungsbau – Systembauweise und serielles Bauen“. In Workshops, Vorträgen und vor allem im persönlichen Gespräch sollen praxistaugliche Konzepte entwickelt werden, um schneller gute und qualitätvolle Wohnungen zu bezahlbaren Kosten errichten zu können. Interesse? Dann schreiben Sie mir gerne eine E-Mail an redaktion@diewohnungswirtschaft.de.

Anfang Juni wird der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft wieder auf dem Aareon Kongress verliehen. Die Jurysitzung hat stattgefunden, die Preisträger sind benachrichtigt und das Kamerateam ist unterwegs. Welche Unternehmen dieses Jahr zum Thema „Wohnungswirtschaft in Zeiten dynamischer Veränderung – zukunftsweisende Strategien und Konzepte“ als Preisträger ausgezeichnet werden, erleben Sie entweder live in Garmisch-Partenkirchen oder Sie lesen es in der DW 8/2016.

Sehen wir uns in Garmisch?

Ihre

iwb INGENIEURE

Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien

»Vertraut und fremd! Miteinander leben – voneinander lernen! Integration statt Separation!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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

iwb INGENIEURE

Berlin . Braunschweig . Düsseldorf . Hamburg . Magdeburg . Pinneberg

TITEL

▶ 20

Quelle: Daniel Hopkinson

Siedlungserneuerung in Sheffield

In den 1961 errichteten Wohnhäusern entstehen heute neben Sozial- auch schicke Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

▶ 10

Quelle: Inno2grid

Standortspezifische Mobilitätskonzepte

Frühzeitig in die Planung von Baumaßnahmen integrierte Mobilitätskonzepte helfen, Klimaschutz- und Stadtentwicklungsziele zu vereinen.

NEUBAU UND SANIERUNG

▶ 22

Quelle: Fluwog Nordmark

Hochhaussanierung

Die technische Sanierung von Großsiedlungen bietet die Chance, eine architektonische Aufwertung durchzuführen. Einige Beispiele.

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT
5|2016

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 **Meldungen**

10 **Wie Quartiersentwicklung mit Mobilitätskonzepten verknüpft werden kann**
Das Stellplatzäquivalent

THEMA DES MONATS: FLÜCHTLINGSUNTERBRINGUNG UND INTEGRATION

Das bereits 21. Brandenburger-Hof-Gespräch der Wohnungswirtschaft widmete sich der Frage, was die Branche bei Zuwanderung und gegenüber Flüchtlingen leisten könne. Politische Forderungen, eine durch starke Werte geprägte Haltung sowie praktische Hinweise kennzeichneten Statements und Debatte. Unser Thema des Monats liefert darüber hinaus zur Einordnung der Flüchtlingssituation einige soziodemografische Fakten. Und es erläutert, wie wichtig die interkulturelle Kompetenz der Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen ist, um Zuwanderer zu integrieren, Nachbarschaften zu stabilisieren und Wohnungen erfolgreich zu vermieten.

▶ 48

Quelle: A&K, Foto: stockpics / fotolia.com

ENERGIE UND TECHNIK

Quelle: Gang-Way GmbH

Badsanierung

Pflegekassenzuschüsse, Modernisierungsumlagen und Eigenbeteiligungen finanzieren in Potsdam individuelle Wohnraumanpassungen.

MARKT UND MANAGEMENT

Quelle: Building Construction Logistics (BCL)

Baustellenlogistik

Um Abläufe, Ressourceneinsatz und Kosten zu optimieren, helfen Logistikexperten beim Management großer Bau- und Sanierungsprojekte.

NEUBAU UND SANIERUNG

14 Meldungen

20 Park Hill: Eine nordenglische „Wohnmaschine“ wird „hip“
Grenzenloses Europa

22 Technische Sanierung als Chance für architektonische Quartiersentwicklung
Schlägt die Stunde der Architekten?

26 Mit besonderen Wohnmodellen in die Zukunft
Strategische Ausrichtung wird zum Erfolgsmodell

ENERGIE UND TECHNIK

30 Meldungen

32 Für Aufzugsanlagen müssen Notfallpläne angefertigt werden
Novellierte Betriebssicherheitsverordnung

36 Tolles Miteinander von Mietern und Monteuren!
Bad- und Strangsanierung

38 „Individuelle Modernisierungsmaßnahmen und Finanzierungswege sinnvoll bündeln“
Interview mit Jörn-Michael Westphal

41 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

42 Meldungen

48 Was können wir leisten bei Zuwanderung und gegenüber Flüchtlingen?
Thema des Monats: 21. Brandenburger-Hof-Gespräch der Wohnungswirtschaft

60 Nur Herausforderung oder auch Chance für die Wohnungswirtschaft?
Thema des Monats:
Fakten zur Flüchtlingswelle

62 Für Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen wichtiger denn je
Thema des Monats:
Interkulturelle Kompetenzen

64 Neues zur Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

66 Modell Wohnungswirtschaft 4.0
IT-Architektur

68 Dompteur mit Bauhelm
Baustellenlogistik

70 Stellenmarkt

RECHT

75 Mietrecht, 78 WEG-Recht

LETZTE SEITE

80 Impressum

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

Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG

BLOME seit 1989 ...einfach gute Bäder!

BLOME ®

...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand – alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: www.blome.org

„Das neue Bad gefällt uns sehr gut!“

„Wir sind sehr, sehr zufrieden. Die Renovierung ging sehr zügig. Der Monteur hat sogar am Wochenende gearbeitet, so dass unser Bad nach sechseinhalb Tagen fertig war. Wie waren überrascht, wie nett und entgegenkommend der Monteur war, wenn wir einen Wunsch geäußert haben. Das neue Bad gefällt uns sehr gut. Wir genießen es richtig, dass wir nun so bequem in die Dusche kommen. Ich habe zwei neue Kniegelenke, da kommt mir das besonders zugute. “

SPAR BAU

Ursula und Gustav Klusmann, Mieter aus Wilhelmshaven

11. Bielefelder Stadtentwicklungstage

Zuwanderung als Chance

Vom **7. bis 8. Juni 2016** finden die 11. Bielefelder Stadtentwicklungstage unter dem Titel „Schmelztiegel Stadt - Zuwanderung als Chance“ statt. Die Veranstalter erwarten rund 250 Stadtplaner, Architekten und weitere interessierte Fachbesucher. Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., wird auf die Themen Wohnungsbaudefizit und Zuwanderung zu sprechen kommen. Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW, erklärt, welche Investitionen notwendig sind, um Zuwanderer besser integrieren zu können.

Das Konzept einer „Architektur des Ankommens“ präsentiert Prof. Jörg Friedrich, Professor am Lehrstuhl für Gebäudelehre und Entwerfen der Leibniz-Universität Hannover. Weitere Redner sind TV-Journalistin Dunja Hayali, Politiker Cem Özdemir und Prof. Dr. Andreas Zick, Leiter des Instituts für interdisziplinäre Konflikt- und Gewaltforschung der Universität Bielefeld.

In fünf unterschiedlichen Workshops können die Teilnehmer die Themen Architektur, Segregation, Quartiersentwicklung, Ankommenskultur und Vielfalt vertiefen.

Die BGW mbH veranstaltet den Kongress gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe und der Stadt Bielefeld. Kooperationspartner sind zudem der GdW, der BFW (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.), der vhw (Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V.) und der VdW (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.).

Quelle: Bielefeld Marketing, Foto: Piecha

Der Veranstaltungsort: die Bielefelder Stadthalle

Weitere Informationen:
www.kooperative-stadtentwicklung.de

Stadtentwicklung in Neuss

An der Nordkanalallee entsteht ein neuer Stadtteil

Die Neusser Bauverein AG plant das größte Projekt in ihrer 125-jährigen Unternehmensgeschichte: Auf einem rund 126.000 m² großen Grundstück an der Nordkanalallee soll ein neuer Stadtteil zwischen Neusser Innenstadt und Gnadental entstehen. Das Wohnungsunternehmen kaufte das Gelände von der Ordensgemeinschaft der Alexianer-Brüder. Das Projekt ist für den Bauverein und die Stadt Neuss ein wichtiger Baustein zur Umsetzung des Programms „1000/2020“, das dem Ziel dient, in fünf Jahren 1.000 neue, bezahlbare Wohnungen zu errichten. „Wir prüfen derzeit, wie viele bezahlbare Wohneinheiten auf dem Areal in der Nähe zur Innenstadt mit hohem Naherholungswert konkret möglich sind“, sagte Frank Lubig, Vorstandsvorsitzender der Bauverein AG.

Neben Mietwohnungen sind auch Angebote für Menschen mit Demenz oder mit Handicap, betreutes Wohnen sowie Gruppenwohnungen und zwei Kindertagesstätten geplant. „Wie bei unseren anderen Projekten wird ein Sozialpartner einen Quartierstreff moderieren und für eine nachhaltige Entwicklung des neuen Stadtteils sorgen“, sagte der Vorstandsvorsitzende.

Quelle: Neusser Bauverein AG

Drohnenaufnahme eines Grundstücksteils: Rechts ist das frühere Alexianer-Krankenhaus zu sehen, das erhalten werden soll. Zurzeit dient es als Zentrale Flüchtlingsunterbringung (ZUE) des Landes NRW

Zudem will der Neusser Bauverein auf die Nachfrage nach Eigentum reagieren und auf dem Areal auch Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und Doppelhaushälften anbieten. Auch private Bauherren werden dort auf eigenen Grundstücken bauen können.

Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de

Karl Heinz Range,
Geschäftsführer KSG Hannover GmbH

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

300 Wohnungen entstehen bis 2018 am Rande der Marzahner Joachim-Ringelnatz-Siedlung – hier von der Cecilienstraße aus gesehen

Neubau statt Rückbau

Nachfrage in Marzahn wächst

Nachdem in Berlin-Marzahn vor rund einem Jahrzehnt im Rahmen des Stadtumbau Ost noch tausende von Wohnungen zurückgebaut wurden, wirkt sich die steigende Nachfrage nach Wohnungen inzwischen auch dort aus. Die degewo AG als größter Vermieter im Stadtteil beobachtet dort nach eigenen Angaben seit Monaten Vollvermietung. Als Reaktion darauf will das Unternehmen in den kommenden vier Jahren insgesamt rund 900 Wohnungen in Marzahn bauen.

Sieben neue Wohngebäude mit insgesamt 300 Wohnungen sollen die in den 1990er Jahren errichtete Joachim-Ringelnatz-Siedlung erweitern und zugleich das Quartier städtebaulich nach Süden hin abschließen. Unterschiedliche Gebäudehöhen gleichen das Geländegefälle nach Süden zur Cecilienstraße hin aus. Der Grünzug in der Mitte der Siedlung bleibt erhalten, um den Neubau mit dem Bestand zu verbinden. Ein Drittel der Wohnungen wird aus Mitteln der Wohnungsbauförderung des Landes Berlin gefördert. Der Baubeginn ist für September 2016 geplant.

Ebenfalls im September 2016 wird das kommunale Berliner Wohnungsunternehmen mit dem Bau von 126 Wohnungen an der Marchwitzastraße beginnen. In den vier Gebäuden entstehen vor allem 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen für Familien. Auch in diesem Projekt wird ein Drittel der Wohnungen als geförderter Wohnraum errichtet.

Darüber hinaus plant das Unternehmen Neubauten am Bürgerpark Marzahn, darunter 250 Wohnungen an der Karl-Holtz-Straße und 200 in der Ludwig-Renn-Straße. Bei den Neubauflächen handelt es sich um Grundstücke, die bis zum Stadtumbau Ost bebaut waren und nach dem Rückbau frei blieben.

Von 2002 bis 2010 hatte degewo insgesamt rund 3.500 Wohnungen in Marzahn abgerissen und 1.600 umgebaut und modernisiert. Finanziert wurden die Baumaßnahmen aus dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost.

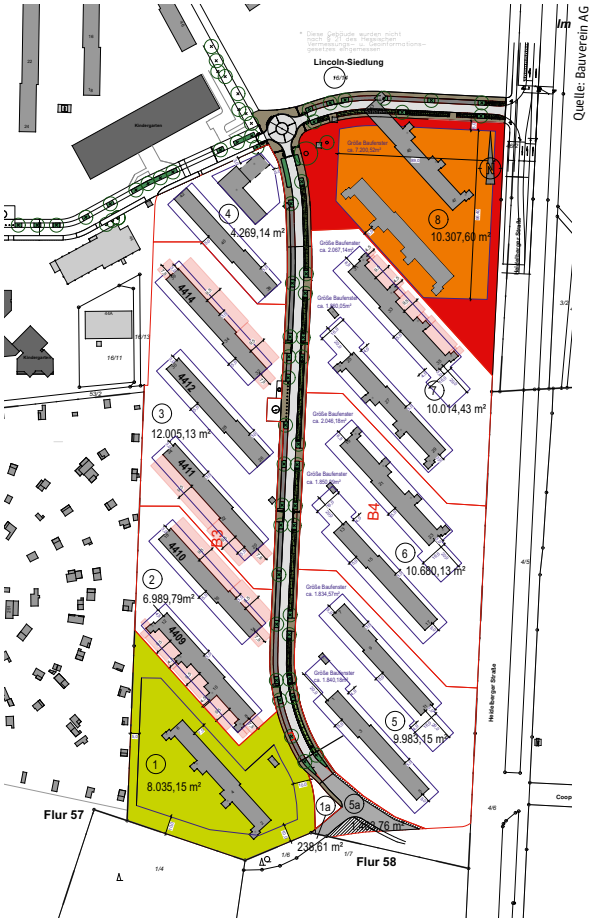
Weitere Informationen:
www.degewo.de

Konversion

Gestaltungswettbewerb ausgelobt

Die Bauverein AG plant auf zwei Grundstücken in der Darmstädter Lincoln-Siedlung den Bau von 230 Wohnungen, darunter auch Wohnungen für das „Förderprogramm mittlere Einkommen“ und Wohnungen für Menschen mit geistiger Behinderung. Das Wohnungsunternehmen hat einen Gestaltungswettbewerb für die beiden Baufelder ausgelobt. Ende Mai 2016 soll entschieden werden, welche Entwürfe umgesetzt werden. Auf dem einen Baufeld im Süden des südlichen Baugebiets sollen 80 frei finanzierte 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sowie zehn 1-Personen-Sozialwohnungen für den Caritasverband Darmstadt e. V. entstehen. Das andere Baufeld befindet sich im nördlichen Bereich des südlichen Baugebiets und soll mit einem deutlich größeren Gebäude bebaut werden. Dort entstehen 90 frei finanzierte 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sowie 50 Wohnungen für das „Förderprogramm mittlere Einkommen“. Außerdem sind neun Wohnungen für Menschen mit geistiger Behinderung geplant.

Bei der Lincoln-Siedlung handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände. Auf dem 244.000 m² großen Gelände soll durch Modernisierung und Neubau Wohnraum für etwa 3.000 Menschen entstehen. Die BVD New Living GmbH & Co. KG, eine Tochter der Bauverein AG, ist für die Konversion des Geländes verantwortlich. Die Bauverein AG übernimmt vor allem die Wiederherrichtung der in der Siedlung vorhandenen Bestandsgebäude.



Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

BBSR-STUDIE

Neue Mobilitätsformen

Sog. Mobilitätsstationen bündeln Fahrradverleih, Carsharing und ÖPNV-Haltepunkte an einem Standort und erleichtern den Wechsel zwischen den Verkehrsmitteln. Eine vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beauftragte Studie stellt Beispiele für die Realisierung von Mobilitätsstationen in Städten unterschiedlicher Größe vor und bietet Stadt- und Verkehrsplanern Hinweise, wie Kommunen diese realisieren können.
Bisher sind Mobilitätsstationen in Deutschland noch nicht weit verbreitet. Die ersten wurden 2003 in Bremen eingerichtet. Erst in den letzten Jahren haben weitere Kommunen das Konzept aufgegriffen. Die Varianten reichen von einer Ausstattung mit „einfachen" Stellen bis hin zu aufwändig gestalteten Bauwerken. Auch die Größe der Stationen variiert. „Die Mobilitätsstationen haben das Kernziel gemeinsam, alle Formen umweltschonender Mobilität - zu Fuß, Fahrrad, Carsharing, ÖPNV - strategisch zu denken, zu fördern und dies auch im Stadtbild sichtbar zu machen", sagte BBSR-Direktor Harald Herrmann.
Die Studie zeigt anhand von Beispielen, wie Anwohnern Anreize geboten werden können, umweltschonende Verkehrsmittel zu nutzen - ein wichtiger Schritt auf dem Weg zu Wohnquartieren mit weniger Autos (siehe auch S. 10 in dieser DW).

Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de

Alt werden im Quartier

WIS will mehr Servicewohnplätze für Senioren schaffen

Die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH hatte bereits 2006 das Servicewohnen-Projekt „Wohnen wie im Hotel" und 2015 das Projekt „gepflegt Wohnen" realisiert. Nach Angaben des Unternehmens hätten 70 Anmietungswünsche für das Servicewohnen nicht mehr erfüllt werden können, weswegen nun die Entscheidung gefallen sei, in der Robert-Schumann-Straße in der Nähe des Einkaufszentrums „Spreewald Kolosseum" ein weiteres Projekt zu realisieren. Zwei zurzeit leerstehende Bestandsgebäude sollen dafür miteinander verbunden werden. Die Gebäude werden seniorengerecht umgebaut und sollen über einen Concierge-Service und über Gemeinschaftsräume verfügen.
Ziel der WIS ist es, dass sich das Wohnprojekt nach den Umbaumaßnahmen harmonisch in die nähere Umgebung einfügt. Das Wohnungsunternehmen habe ein Planungsbüro damit betraut, neue Grundrisse sowie eine interessante städtebauliche Figur zu entwickeln, sagte WIS-Geschäftsführer Michael Jakobs. Die Umbaumaßnahmen sollen im Laufe des Jahres 2017 beginnen.

Weitere Informationen:
www.wis-spreewald.de

PARTNER SEIT GENERATIONEN.

Als ich 2012 Geschäftsführer der KSG Hannover wurde, habe ich eine Reihe von Prozessen und Geschäftsverbindungen hinterfragt. Etwas zu machen, weil es schon immer so gemacht wurde, war nicht meine Vorstellung.

Meine Mitarbeiter waren von der Zusammenarbeit mit Dr. Klein, die schon seit 1967 besteht, überzeugt. Ich hatte bis dahin keinerlei Erfahrungen mit Dr. Klein als Finanzierungspartner.

***Ergebnis:** Ich konnte mich davon überzeugen, dass sich die langfristige Partnerschaft zu Dr. Klein für uns immer wieder aufs Neue rentiert - und das nun schon seit mehreren Generationen in der Geschäftsführung. Das ist für mich eine wirklich vertrauensvolle Partnerschaft."*

Karl Heinz Range
Geschäftsführer KSG Hannover GmbH

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Stadtentwicklung in Hamburg

Neue Entwürfe für Mitte Altona ausgewählt

Das hochbauliche Auswahlverfahren für die letzten vier Baufelder des ersten Bauabschnitts im Hamburger Städtebauprojekt Mitte Altona ist abgeschlossen. Die Wohnungsgenossenschaften Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburger Wohnen eG und Kaifu-Nordland eG planen im Baublock Ib.03 den Bau von 139 öffentlich geförderten Wohnungen für Baugemeinschaften. Außerdem werden im Baufeld 1 auch 24 Eigentumswohnungen für die Baugemeinschaft Gleis 4a in Zusammenarbeit mit der Johann Daniel Lawaetz-Stiftung errichtet. Im Erdgeschoss entsteht ein Fahrradladen der Alsterarbeit gGmbH, in dem Menschen mit Behinderung arbeiten werden. Der hochbauliche Entwurf des Hamburger Büros DFZ Architekten wurde zur Realisierung ausgewählt.

Im Baufeld 2 baut die Baugemeinschaft „Mit Mekan gemeinsam älter werden“ in Kooperation mit der Wohnungsbaugenossenschaft Kaifu-Nordland eG etwa 49 Wohnungen für ältere Menschen mit und ohne Migrationshintergrund. Für dieses Projekt wurde der Entwurf vom Hamburger Büro SML Architekten ausgesucht.

Im Baufeld 3 wird die Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) 50 Wohnungen für die beiden Baugemeinschaften „Bliss“ und „Madset“ errichten. Bliss ist eine Baugemeinschaft, in der sich blinde, sehbehinderte und sehende Menschen zusammengeschlossen haben. Die Gruppe Madset („Mehr als die Summe einzelner Teile“) besteht aus Familien, Paaren, Alleinstehenden und Wohngemeinschaften. Der Architektenentwurf für dieses Baufeld stammt von dem Hamburger Büro Hartfil-Steinbrinck Architekten.

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Übersichtsplan Mitte Altona: Das Baufeld Ib.03 ist schwarz gestrichelt eingekreist

Für das gemeinsame Projekt der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG mit den Baugemeinschaften Stadtdorf und Altoja im Baufeld 4 wurde der Entwurf von Dohse Architekten, Hamburg, ausgewählt. Zu den 40 Wohnungen gehören drei Wohnungen für Menschen mit Assistenzbedarf und zwei Wohnungen für Flüchtlinge. Im Erdgeschoss ist eine inklusive Kindertagesstätte mit Krippen- und Elementarbereich geplant. Außerdem wird das Stadtdorf-Kontor im Erdgeschoss Büroflächen für Freiberufler anbieten, um Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden.

Weitere Informationen:
www.hamburg.de/mitte-altona

Neubau in München

Wohnungen, kulturelle Einrichtungen und Kinderbetreuung in der Nachbarschaft

Die Gewofag Holding GmbH errichtet im Neubaugebiet Freiham im Münchner Westen rund 240 Wohnungen sowie soziale und kulturelle Einrichtungen. Der städtebauliche Realisierungswettbewerb für das Projekt wurde nun entschieden; die eingereichten Entwürfe werden öffentlich ausgestellt. Insgesamt sollen in Freiham-Nord bis zum Jahr 2040 in Projekten unterschiedlicher Bauherren rund 8.000 Wohnungen entstehen. Die Gewofag baut auf dem einen Grundstück 212 Wohnungen mit einem bis fünf Zimmern, ein Kulturzentrum, eine Stadtteilbibliothek, ein Familien- und ein Gesundheitsberatungszentrum und ein Bildungslokal sowie ein Haus für Kinder mit drei Krippen- und drei Kindergartengruppen. Auf dem anderen Grundstück entstehen 25 Wohnungen und ebenfalls Räume für drei Krippen- und drei Kindergartengruppen.

Rund 60% der Mietwohnungen werden einkommensorientiert gefördert, etwa 22% werden nach dem „München-Modell Miete“ gefördert und 18% entstehen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB). Für die KMB-Wohnungen gelten keine Einkommensgrenzen.

Der Baubeginn soll Ende 2018 erfolgen. Das Unternehmen investiert nach aktuellem Planungsstand über 60 Mio. € in das Projekt.

Quelle: Alleswirdgut Architektur

Ansicht von Südwesten mit Kulturzentrum im Erdgeschoss

Weitere Informationen:
www.gewofag.de

Entdecken Sie nie wieder bohren.
- Hochwertige Armaturen, Accessoires und Austauschartikel
- Accessoires perfekt abgestimmt auf das **nie wieder bohren.**-Befestigungssystem
- Direkt vom Hersteller/Importeur für das beste Preis-Leistungs-Verhältnis

nie wieder bohren.

Badausstattung mit geprüfter Klebetechnik speziell für den Wohnungsbau.

Kosten von Montage und Instandhaltung senken.
Bausubstanzen erhalten.
Gestaltungsfreiheit gewinnen.

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

Profitieren Sie von den Vorteilen des Klebens

- **Voller Werterhalt -** Keine Beschädigung von teuren Oberflächen
- **Keine Folgeschäden durch Bohrlöcher -** Keine Schäden an verdeckten Leitungen und Dichtschichten
- **Flexibler Einsatz -** Freie Positionierbarkeit von Accessoires auch mitten auf der Fliese, über der Fuge und sogar über bestehenden Bohrlöchern
- **Einfache und kostengünstige Montage -** Schnell und sicher, ganz ohne zusätzliches Werkzeug
- **Kein Lärm, kein Schmutz -** Keine Belästigung von Anwohnern
- **Dauerhaft hoch belastbare Befestigung -** Sicherheit durch definierte Klebeflächen, Aushärtezeiten und geprüft hohe Haltekräfte (Belastungsspitzen bis zu 400 kg). Haltekraft von unabhängigen Instituten getestet
- **Rückstandslose Entfernbarkeit -** System- und Ausstattungswechsel jederzeit möglich

nie wieder bohren.®

Das Stellplatzäquivalent

Wie Quartiersentwicklung mit zukunftsfähigen Mobilitätskonzepten verknüpft werden kann

In der Planungspraxis wird Mobilität meist als Automobilität verstanden. Dies erhöht unweigerlich den Anteil des Autoverkehrs in der Stadt und widerspricht zudem ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeitszielen im Wohnungsbau. Die ersten Projektentwickler beginnen umzudenken: Im Zuge der Neubebauung der „Siedlung Westend" in Berlin-Charlottenburg plant die Deutsche Wohnen AG ein innovatives Mobilitätskonzept.

Richard Kemmerzehl
Projektmanager
Mobilitätskonzepte
Inno2grid GmbH
Berlin

Mehr als zwei von drei Wegen beginnen oder enden im Wohnquartier, wobei die Wahl des Verkehrsmittels davon abhängt, welche Verkehrsmittel einfach und schnell verfügbar sind. Somit entscheidet sich an der Haustüre, wie wir unterwegs sind. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass die urbane Verkehrspraxis immer multimodaler wird. In den Bauordnungen wird allerdings immer noch von der Alleinherrschaft des Autos ausgegangen: Mobilität wird in der Regel ausschließlich als Automobilität betrachtet und diese wird in der Planungspraxis auf zu errichtende Parkplätze reduziert. Das ist nicht mehr zeitgemäß und schon gar nicht zukunftsorientiert, denn das Verhältnis zwischen Stadt und Mobilität ist ein dialektisches: Wenn der Bau von Stellplätzen das Auto als präferiertes Verkehrsmittel fördert, so verhindert dies im gleichen Maße, dass andere Formen der Mobilität gestärkt werden.

Zukunftsfähige Verkehrsinfrastrukturplanung

Gemäß diesem Gedanken bedarf es einer zeitgemäßen Anpassung der Verkehrsinfrastrukturplanung. Anstatt zu fragen, welche Infrastruktur zu errichten ist, wenn vergangenes Verkehrsverhalten zu Rate gezogen wird, ist es zukunftsweisender, zu fragen: Welches alternative, standortspezifische Mobilitätsangebot muss bereitgestellt werden, um eine stadtverträgliche Verkehrsentwicklung zu erreichen? Der Planungsansatz des „Stellplatzäquivalents" greift diese Gedanken auf: Aus dem Wissen heraus, dass sich Mobilitätsverhalten über ein attraktives und haustürnahes Angebot bestimmt, ist die Planungspraxis anzupassen und zu ermitteln: Wie viele Stellplätze sind wir noch bereit zu halten, wenn wir stadtverträgliches Verkehrsverhalten fördern und fordern?

„Man kann nicht in die Zukunft schauen, aber man kann den Grund für etwas Zukünftiges legen – denn Zukunft kann man bauen", sagte schon Antoine de Saint Exupéry. Ein Gedanke, der auch die praktische Ausgestaltung des Planungsansatzes gemäß dem Stellplatzäquivalent leitet.

Standortspezifische Mobilitätskonzepte

Dabei wird der Standort des Bauprojektes unter die Lupe genommen und die verkehrliche Erschließung für alle Verkehrsmittel analysiert. Anschließend wird das Substitutionspotenzial von Wegen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) durch die Ertüchtigung, Optimierung und Bereitstellung von alternativen Verkehrsträgern (ÖPNV, Sharingangeboten, Rad- und Fußverkehr) betrachtet. Daraus ergibt sich ein standortspezifisches Mobilitätskonzept, das infrastrukturelle, angebotsseitige und informatorische Einzelmaßnahmen aufführt. Diese reichen von der Ausgestaltung der Fahrradabstellplätze über die Umsetzung von Sharingangeboten, der räumlichen und digitalen Vernetzung der Mobilitätsangebote hin zu Maßnahmen der Nutzeraktivierung beispielsweise durch Informationsveranstaltungen. Bereits in der Vorphase von Bauprojekten wird für den Standort eine Potenzialabschätzung aufgezeigt, wie viele

VARIANTE L	
Stellplatzbedarf ohne Mobilitätskonzept: 509 Stellplätze	
Handlungsfelder	**Umfang**
Förderung ÖPNV	+
Förderung Radverkehr	++
lokales Carsharingangebot	++
weitere Sharingangebote	+
Nutzeraktivierung	+
Vernetzung der einzelnen Angebote	+
Substitutionspotenzial: 253 Stellplätze	
Verbleibender Stellplatzbedarf: 256 Stellplätze	

Quelle: innoZ / Inno2grid

Stellplätze über ein vielfältiges Mobilitätsangebot substituiert werden können.

Grundlage dieser Abschätzung des Substitutionspotenzials sind Ergebnisse der Forschungsvorhaben BeMobility, BeMobility 2.0, der Mobilitätstypenstudie und der Studie zur Wirkung von E-Carsharing-Systemen auf Mobilität und Umwelt in urbanen Räumen (WiMobil). Alle Studien weisen nach, dass ein multimodales Mobilitätsangebot dazu führt, dass sich in der Gesamtbilanz der Fahrzeugbesitz unter Nutzern reduziert und sich nach Abschaffung eines Fahrzeuges das gesamte Mobilitätsverhalten der Nutzer grundsätzlich ändert.

Beispielprojekt in Berlin-Charlottenburg wurde ausgezeichnet

Wie man nachhaltigen Wohnungsbau und Mobilitätskonzepte im frühen Planungsstadium verknüpfen kann, zeigt das Neubauvorhaben der Deutsche Wohnen „Stadtquartier Westend" in Berlin-Charlottenburg. Das Projekt zeichnet sich durch einen ganzheitlichen Planungsansatz aus, der nachhaltige Lösungsansätze zu Themen wie Energie, Mobilität sowie die Verwendung von innovativen Regen- und Abwasserkonzepten bereits in der Vorplanung mitbetrachtet. Die Deutsche Wohnen erhielt dementsprechend bei der Vorzertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) die Höchstbewertung Platin.

Modern, energieeffizient und zukunftsfähig – das ist die Zielstellung für das „Stadtquartier Westend". Klaus Zahn, Leiter Neubau und Projektentwicklung der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, ist überzeugt, dass eine zukunftsfähige Mobilitätsversorgung nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit des Quartiers leistet, sondern auch die Aufenthaltsqualität im Quartier verbessert. Im Rahmen der Vorplanung wurden das Innovationszentrum für Mobilität und gesellschaftlichen Wandel (InnoZ) und das sich in dieser Zeit noch in Gründung befindliche Startup Inno2grid hinzugezogen. Dem Ansatz des Stellplatzäquivalents folgend, wurden drei Varianten eines standortspezifischen Mobilitätskonzepts entwickelt, die im Auslegeverfahren eine wichtige Rolle spielen (eine dieser Varianten wird in der Tabellen auf S. 10 und 12 exemplarisch dargestellt). Über die Micro-Webseite www.siedlung-westend.de informiert die Deutsche Wohnen auch die Mieter über den Stand der Planungen und fordert diese auf, mitzudiskutieren und sich so bei der Gestaltung der Siedlung aktiv einzubringen. So wird im Dialogverfahren ein standortspezifisches Mobilitätskonzept mit innovativen Mobilitätsdienstleistungen entwickelt, von dem nicht nur die Bewohner des Quartiers, sondern auch die Anrainer profitieren sollen.

Vorteile für alle

Von einer zeitgemäßen Anpassung der Verkehrsinfrastrukturplanung gemäß dem Stellplatzäquivalent profitieren Wohnungsunternehmen und Kommunen gleichermaßen. Wird Mobilität bei Bauvorhaben auf den Bau von Stellplätzen reduziert, widerspricht dies den klima- und verkehrspolitischen Zielen einer Kommune. Zudem wird die Chance verkannt, mehr kostengünstigen Wohnraum in Städten zu schaffen. Der Bau von ▶

Mobilitätsstationen statt Stellplätze: Mobilität muss im Wohnungsbau umfassender gedacht werden

Quelle: InnoZ

Quelle: Deutsche Wohnen / Vandkunsten

Visualisierung aus der Siedlung Westend

Tiefgaragen treibt die Gesamtbaukosten in die Höhe und stellt vielerorts ein Investitionshemmnis dar. Zu guter Letzt addieren sich die Effekte: Verknappung des Wohnraums und hohe Baukosten ergeben in der Summe teuren Wohnraum. Vor dem Hintergrund des in deutschen Ballungsräumen besonders angespannten Wohnungsmarkts sind ein Dialogverfahren und die Modifizierung von Bauauflagen wichtiger denn je.

Wohnungsunternehmen „legen den Grundstein für etwas Zukünftiges“, wenn sie sich proaktiv mit alternativen Konzepten der Mobilitätsversorgung auseinandersetzen. Neben den ökonomischen und ökologischen Vorteilen einer Stellplatzreduktion im Areal verkennen viele Projektentwickler bislang den Wunsch ihrer Kunden nach haustürnahen alternativen Mobilitätsangeboten. Räumlich integrierte Mobilitätsstationen als Bestandteil des Wohnungsbaus sind neben der Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs und des Radverkehrs das Schlüsselelement einer flexiblen, günstigen und nachhaltigen Quartiersmobilität.

Das Stellplatzäquivalent als Planungsinstrument, um Mobilität im Wohnungsbau neu zu denken und neu zu gestalten, bietet also mindestens drei Vorteile: Es unterstützt die Schaffung von günstigerem und qualitativ hochwertigerem Wohnraum, die Bewohner profitieren von neuer Wahlfreiheit bei der Verkehrsmittelwahl und es stärkt eine zukunftsfähige Verkehrsentwicklung in Wohnvierteln und letztlich in Kommunen. ■

Weitere Informationen:
www.siedlung-westend.de und **www.inno2grid.de**

MOBILITÄTSKONZEPT WESTEND: MASSNAHMEN FÜR VARIANTE L UND AKTEURE

Carsharing-angebot	**Mind. drei Carsharingfahrzeuge pro Wohnanlage = mind. neun Carsharing-fahrzeuge für Standort**	CS-Anbieter oder Bauherr
	Attraktive Carsharingkonditionen (vergünstigte Registrierung, Freimonate)	CS-Anbieter / Bauherr
	Beschilderung des Carsharingangebots	CS-Anbieter / Bauherr
Sharing-angebote	Aufbau und Betrieb von E-Bike und / oder Bikesharing Stationen	Bikesharinganbieter / Bauherr
	E-Roller-Sharing oder Ausweitung des Operationsgebietes von Anbieter anstreben	E-Roller-Sharinganbieter / Bauherr
Nutzeraktivierung	Informationsmaterial (Mieterbroschüre) und mehrere Informations-veranstaltungen für Bestandsmieter und Neubewohner	Mobilitätsdienstleister / Bauherr
	Partizipationsangebot für Weiterentwicklung Mobilitätsangebot	Bauherr / Mobilitätsdienstleister
	Mobilitätsrechner für Mieter bereitstellen	Bauherr / Mobilitätsdienstleister
	Mobilitätsbeauftragter („Kümmerer“); Transparenz schaffen, Bezuschussung von Mobilitätsmitteln	Bauherr / Hausmeister
Vernetzung	Räumliche Integration des Mobilitätsangebots, beispielsweise durch eine zentrale Mobilitätsstation mit Carsharingfahrzeugen und Pedelecs	Bauherr / externer Dienstleister
	Entwicklung einer Mieter-Mobilitätskarte für Carsharing und Pedelecsystem (und Zugang zu Fahrradkellern)	Externer Dienstleister
	Zusammenführung der Buchungssysteme für Carsharing und Pedelecsystem in einem Buchungs- und Abrechnungssystem	Externer Dienstleister

Quelle: InnoZ / Inno2grid

NICHT VERPASSEN

Aareon Kongress 2016
01.06. – 03.06.2016

www.aareon-kongress.de

Digital.
Mobil.
Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.de →

Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

WE MANAGE IT FOR YOU

Aareon

Richtfest

GWW baut in Wiesbaden-Schierstein

Quelle: Christ Architekten, Wiesbaden

Visualisierung des ersten Bauabschnitts, für den die GWW bereits Richtfest gefeiert hat

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) treibt auch in Wiesbaden-Schierstein die Umsetzung ihres Neubauprogramms voran. Aktuell investiert das Unternehmen in dem 5 km südwestlich der Innenstadt gelegenen Stadtteil rund 10 Mio. € in den Bau neuer Wohnungen.

Für den ersten Bauabschnitt feierte die GWW bereits im April 2016 Richtfest. Auf einem Grundstück, das vorher ausschließlich als Garagenfläche genutzt worden war, entstehen insgesamt 16 Mietwohnungen und 48 Pkw-Stellplätze. Das Investitionsvolumen für diesen Bauabschnitt, der bis Ende dieses Jahres fertiggestellt werden soll, beläuft sich auf 5,2 Mio. €. Für den zweiten Abschnitt mit 26 Wohnungen, davon 16 altersgerechte Wohnungen, erfolgte zum Zeitpunkt des Richtfests der Baubeginn. Im Spätsommer 2017 sollen die Wohnungen des zweiten Bauabschnitts bezugsfertig werden. Insgesamt errichtet die GWW im Norden Schiersteins auf eigenen Grundstücken rund 40 neue Wohnungen.

Um auch seine Bestandsgebäude im Umfeld des Neubauprojekts in Schierstein energetisch und optisch sukzessive auf den aktuellen Stand zu bringen, investiert das Wohnungsunternehmen außerdem seit 2006 kontinuierlich in die Sanierung und Modernisierung der Wohnhäuser. Für Maßnahmen an den Gebäuden zwischen Heinrich-Zille-, Hermann-Löns- und Christian-Morgenstern-Straße hat die GWW bisher ca. 23 Mio. € investiert.

Weitere Informationen:
www.gww-wiesbaden.de

Revitalisierung

Größtes WGP-Sanierungsprojekt seit 15 Jahren

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) saniert im Pirnaer Stadtteil Copitz ein Wohn- sowie ein Wohn- und Geschäftshaus. Die beiden nebeneinander an einer Straßenecke liegenden Gebäude stammen aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts und stehen seit einiger Zeit leer. Sie werden nun erstmalig unter energetischen Gesichtspunkten saniert. Es wird eine moderne Gasheizung mit Brennwerttechnik für die neue Fußbodenheizung eingesetzt. Die Objekte erhalten ein Wärmedämmverbundsystem und Isolierglasfenster.

Im Rahmen der Sanierung entstehen in dem Gebäudekomplex zehn 2-Zimmer-Wohnungen, drei 4-Zimmer-Wohnungen, eine 5-Zimmer-Wohnung sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Jede Wohnung wird über einen Balkon mit 5 bis 10 m² Nutzfläche und Ausrichtung zum ruhigen Hinterhof verfügen, eines der Gebäude wird zudem mit einem Personenaufzug ausgestattet. Für alle Wohnungen werden PKW-Stellplätze im Innenhof zur Verfügung stehen.

Das Wohnungsunternehmen investiert ca. 2,5 Mio. € in das Sanierungsvorhaben. Es handelt sich um das größte Sanierungsprojekt der WGP seit 15 Jahren. Die Sanierung erfolgt ohne Aufnahme eines Darlehens unter Einsatz von Eigenkapital und Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Die Maßnahmen beginnen 2016 und sollen bis zum Herbst 2017 abgeschlossen werden.

Quelle: WGP

Das an einer Straßenecke gelegene Wohn- und Geschäftshaus wird von den Anwohnern auch „Alte Post“ genannt, weil sich dort früher eine Postfiliale befand

Weitere Informationen:
www.wg-pirna.de

Ersatzneubauprojekt

190 neue Wohnungen für Düsseldorf-Kaiserswerth

Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG) baut in der Verweyenstraße in Düsseldorf-Kaiserswerth 190 Wohnungen mit 16.500 m² Wohnfläche. Im ersten Bauabschnitt entstehen 62 öffentlich geförderte Wohnungen. Im zweiten und dritten Bauabschnitt werden Miet- und Eigentumswohnungen errichtet. Die Realisierung in drei Abschnitten soll den Bewohnern der zum Ersatz vorgesehenen Gebäude ermöglichen, in ihrer gewohnten Umgebung wohnen zu bleiben.
Um einen geeigneten Entwurf für die neue Wohnanlage zu ermitteln, führte die DWG unter Beteiligung der Öffentlichkeit ein mehrstufiges Gutachterverfahren durch. Der Siegerentwurf von Wienstroer Architekten und Greenbox Landschaftsplaner sieht u. a. vor, dass in der fertigen Anlage nicht offensichtlich sein soll, in welchen Baukörpern öffentlich geförderte, freifinanzierte oder Eigentumswohnungen zu finden sind. Bisher befand sich auf dem Gelände eine Wohnanlage der DWG, deren Wohnungsgrößen, Grundrisseinteilung und energetischer Standard nicht mehr zeitgemäß sind. Der Abriss der ersten Häuser soll im Sommer 2016 erfolgen, der Baubeginn ist für Anfang 2018 geplant.

Quelle: DWG

Lageplan der Ersatzneubauten

Weitere Informationen:
www.dwg-verweyenstrasse.de

S 50 Höhenverstellbare Module

HEWI

S 50 bietet mit elektronisch stufenlos höhenverstellbaren Waschtisch- und WC-Modulen barrierefreien Komfort für Generationen.
Per Funkfernbedienung können die Module auf die gewünschte Höhe eingestellt werden.
Weitere Informationen über S 50 finden Sie unter **www.hewi.de/s50**.

Bad-Mobiliar | Waschtische | Accessoires | Barrierefrei | Beschläge

www.hewi.com

Neubau in Wolfsburg

550 neue Wohnungen bis 2019

Die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) will bis zum Jahr 2019 rund 550 neue Wohneinheiten in Wolfsburg bauen. Aktuell befinden sich drei Neubauprojekte mit einem Umfang von insgesamt 92 Wohneinheiten in der Realisierung und zwei weitere Großprojekte starten noch in diesem Jahr: Für den Spätsommer 2016 ist der Baustart des Projektes „Wellekamp“ in zentraler Lage mit insgesamt 116 Wohneinheiten, davon 56 Mietwohnungen und 60 möblierten Studioappartements, geplant. Die vorbereitenden Erschließungsmaßnahmen für das Großprojekt „Steimker Gärten“ mit insgesamt 1.250 Wohneinheiten, von denen VWI rund 300 Wohnungen selbst realisiert, haben Ende 2015 begonnen. Der Baubeginn für die ersten Hochbauten ist für Ende 2016 geplant. Das Investorenauswahlverfahren für die geplanten weiteren 950 Wohneinheiten ist bereits gestartet (siehe auch DW 9/2015, S. 10).
Auch im Bereich der Bestandsaufwertung plant das Unternehmen weitere Maßnahmen. Im Fokus stehen dabei Wohngebäude in Detmerode, in Fallersleben, in der Teichbreite und in Westhagen. „Auch in diesem Jahr werden wir unsere erfolgreiche Bestandsentwicklung durch gezielte Investitionen in Höhe von 17,5 Mio. € weiterführen und unsere Gebäude und Außenanlagen kontinuierlich aufwerten“, sagte Ulrich Sörgel, Leiter Wohnimmobilien.

Quelle: VWI

Im Großprojekt „Steimker Gärten“ realisiert VWI 300 Wohnungen

Weitere Informationen:
www.vwimmobilien.de

SANIERUNGSPROJEKT

Wohnangebote für ein selbstbestimmtes Leben

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) setzt aktuell ihr Sanierungsprogramm in der Südstadt fort. Im Vogelherd werden bis November 2016 zwei Wohngebäude aus den 1960er Jahren saniert. Ein Drittel der Wohnungen wird rollstuhlgerecht umgebaut. Im Rahmen der Sanierung wird die Wohnungsanzahl von bisher 96 auf 48 halbiert. Damit entstehen teils deutlich veränderte Grundrisse mit Größen zwischen 53 und 90 m². Alle sanierten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen werden über einen Balkon verfügen und per Aufzug erreichbar sein. Neben 32 barrierearmen entstehen insgesamt 16 rollstuhlgerechte Wohnungen mit extra breiten Türen, rutschhemmenden Bodenbelägen sowie einer bodengleichen Dusche und einem unterfahrbaren Waschbecken im Bad. Zudem sind bei den entsprechenden Hauseingangsbereichen Automatiktüren vorgesehen. Auch werden behindertengerechte PKW-Stellplätze im Wohnumfeld eingerichtet.
Die Sanierung im Vogelherd zeige beispielhaft, wie altersgerechtes und rollstuhlgerechtes Wohnen aussehen kann, sagte HWG-Sprecher Steffen Schier. Die große Anzahl an Mietinteressenten mache außerdem deutlich, dass es in dem Wohngebiet einen entsprechenden Bedarf gebe. Das Wohnungsunternehmen investiert rund 5 Mio. € in das Projekt.

Weitere Informationen:
www.hwgmbh.de

Auslobung

DGNB-Preis „Nachhaltiges Bauen“ 2016

Zum vierten Mal wurde der Wettbewerb für den DGNB-Preis „Nachhaltiges Bauen“ ausgelobt. Ausgezeichnet werden Leistungen der Architektur, die auf vorbildliche Weise den ökologischen, sozialen und ökonomischen Herausforderungen der Zeit begegnen. Gute Chancen haben Gebäude, die Nachhaltigkeit in allen ihren Dimensionen mit herausragender Gestaltung und hoher Innovationskraft verbinden. Die Auszeichnung wird von der Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis e. V. in Kooperation mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen - DGNB e. V. verliehen. „Besonders gespannt bin ich auf Lösungen, die sich dem Zustrom von Flüchtlingen widmen. Wie nachhaltig können Lösungen sein, die schnell greifen müssen und deren Zeithorizonte ungewiss sind?“, sagte Stefan Schulze-Hausmann, Initiator des Deutschen Nachhaltigkeitspreises. Bis zum **10. Juni 2016** können Bauherren, Architekten oder Nutzer fertig gestellter Gebäude in Deutschland Projekte einreichen. Am 25. November 2016 findet in Düsseldorf die Preisverleihung im Rahmen des 9. Deutschen Nachhaltigkeitstages statt.

Weitere Informationen:
www.nachhaltigkeitspreis.de und **www.dgnb.de**

FORSCHUNGSINITIATIVE ZUKUNFT BAU

Neue Förderaktivitäten

Das Bundesbauministerium startet eine neue Förderrunde für die „Forschungsinitiative Zukunft Bau“, mit der bezahlbares und klimafreundliches Bauen unterstützt werden soll. Innovative Projekte im Bauwesen können bis zum **30. Juni 2016** eingereicht werden. Insgesamt stehen für die Antragsforschungsrunde 2016 Fördermittel in Höhe von 18,7 Mio. € zur Verfügung, mit denen rund 50 Projekte gefördert werden. Die Förderung soll die Themen kostengünstiger Wohnungsbau, Energieeffizienz und erneuerbare Energien im Gebäude- und Quartiersbereich, Innovationen für den Gebäudebestand, nachhaltiges Bauen und Bauqualität, demografischer Wandel, neue Materialien und Techniken, die Verbesserung der Bau- und Planungsprozesse sowie allgemein Innovationen für das Bauen und Wohnen voranbringen.
Bewerben können sich alle Institutionen und Unternehmen, die sich mit entsprechenden Projekten auf dem Gebiet des Bauwesens befassen. Mit der Forschungsinitiative Zukunft Bau unterstützen das Bundesbauministerium und das BBSR die Zukunfts- und Innovationsfähigkeit der Bauwirtschaft. Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit des deutschen Bauwesens zu stärken und insbesondere den Wissenszuwachs und die Erkenntnisse im Bereich technischer, baukultureller und organisatorischer Innovationen auszubauen. Beteiligt ist auch das Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau (IRB).
Seit der Gründung der Forschungsinitiative Zukunft Bau im Jahr 2006 wurden bereits über 1.000 Forschungsprojekte mit fast 115 Mio. € Bundesmitteln gefördert.

Weitere Informationen:
www.forschungsinitiative.de

Erweiterung in Holzständerbauweise

Neuer WIS-Geschäftssitz

Am Oer-Erkenschwick-Platz im brandenburgischen Lübbenau errichtet die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH ihren neuen Geschäftssitz. Ein teilrückgebauter Plattenbau wird dabei in Holzständerbauweise erweitert sowie aufgestockt. Ein Teil der Holzkonstruktion soll als architektonischer Effekt sichtbar bleiben.
Der 4-geschossige Neubau mit 290 m² Nutzfläche ist direkt mit dem bestehenden Gebäude verbunden. Er wird ab 2017 barrierefrei zugänglich sein und einen großzügigen Empfangsbereich, Konferrenz- und Veranstaltungsräume sowie Räume für Mieterbesprechungen aufweisen. Da gegenwärtig einige WIS-Mitarbeiter in Durchgangszimmern arbeiten, sollen durch Grundrissänderungen des Plattenbaus mehr separate Büros als bisher entstehen. Ein Teil des Gebäudes soll außerdem an einen Dienstleister vermietet werden.

Quelle: WIS

Der leerstehende Plattenbau wird in Holzständerbauweise erweitert und aufgestockt, ein Teil der Holzkonstruktion soll sichtbar bleiben

Weitere Informationen:
www.wis-spreewald.de

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

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

rwe.de/wohnungswirtschaft

RWE

Demografischer Wandel

Neuland setzt auf seniorengerechten Wohnraum

Quelle: Neuland

Barrierefreies Badezimmer in einer Bestandswohnung der Neuland

Die Neuland Wohnungsgesellschaft mbH beobachtet in Wolfsburg eine steigende Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum. Ein Viertel ihrer Mieter ist älter als 65 Jahre. Bis 2020 wird der Anteil 65- bis 85-Jähriger um 15%, der Anteil der über 85-Jährigen um 200% steigen.
2015 nutzten 260 Mieter die Möglichkeit, sich bei dem kommunalen Wohnungsunternehmen über senioren- oder behindertengerechte Umbaumöglichkeiten zu informieren und dabei unterstützen zu lassen. Das entspricht einer Steigerung von fast 50% im Vergleich zum Jahr 2014. Die größte Nachfrage besteht neben der Schwellenentfernung an den Zimmertüren und dem Umbau von Balkonzugängen beim alters- bzw. generationengerechten Umbau der Badezimmer. „Veränderte Lebenssituationen und eingeschränkte Mobilität, vielleicht durch einen Unfall oder altersbedingt, und darüber hinaus das stetig steigende Bevölkerungsalter machen die Anpassung von Wohnräumen an die Bedürfnisse unserer Mieter nötig“, sagt Silvia Mohaupt, Leiterin des Sozialmanagements. Im Rahmen von Modernisierungsprogrammen wie im Bartenslebenring und im Zuge von Mieterwechseln strebt die Neuland bei einem großen Anteil ihrer Erdgeschosswohnungen einen barrierearmen Umbau an (siehe auch DW 11/2015, S. 40).
„Bei Einzelmodernisierungen haben wir natürlich wenig Einfluss auf das Außengelände, das bei unseren größtenteils aus den 1940er bis 1960er Jahren stammenden Beständen viele Barrieren aufweist. Bei groß angelegten Standortmaßnahmen, wie bei der Neuen Burg, haben wir ganz andere Möglichkeiten auch das Außengelände ganzheitlich generationengerecht zu gestalten“, betont Mohaupt. Für die Neubauprojekte gilt daher eine barrierearme Gestaltung als Qualitätsstandard. Etwa jede achte in Planung und Entstehung befindliche Wohnung wird für Rollstuhl und Rollatoren geeignet sein.

Weitere Informationen:
www.neuland.de

Modernisierungsprojekt

VIVAWEST saniert in Bergkamen

2013 hatte die VIVAWEST Wohnen GmbH ihre Gebäude in der Bergkamener Hardenbergstraße mit 42 Wohnungen saniert. Nun wurde auch der zweite Abschnitt der Modernisierung mit 83 Einheiten in der Straße Auf den Birken sowie der Freiherr-vom-Stein-Straße abgeschlossen. Das Wohnungsunternehmen ließ die Dächer, Fassaden und Kellerdecken der 2-geschossigen Gebäude aus den Baujahren 1952, 1954 und 1955 dämmen und neue Fenster einbauen, um die energetischen Eigenschaften zu verbessern. Zudem wurden neue Gegensprechanlagen eingebaut und die Wohnungs- und Kellerausgangstüren ausgetauscht, um den Mietern mehr Komfort und Sicherheit bieten zu können. Die Fassaden erhielten einen neuen, hellen Anstrich.
Gemeinsam mit der konzerneigenen Dienstleistungsgesellschaft HVG Grünflächenmanagement legte VIVAWEST zudem einen neuen Spielplatz mit Schaukel, Klettergerüst und Rutsche an und stellte Bänke auf.
Das Unternehmen modernisiert rund 1.500 Wohnungen jährlich. In Bergkamen bewirtschaftet der große Wohnungsunternehmen mit Sitz in Gelsenkirchen rund 1.500 Wohnungen.

Quelle: Vivawest

Die modernisierte Wohnanlage wurde mit einem Spielplatz ausgestattet

Weitere Informationen:
www.vivawest.de

RENOVA NR. 1 COMFORT.
PERSÖNLICHE FREIRÄUME ERHALTEN.

Modernes Design und besonderer Komfort für vorausschauend geplante Bäder. Die Waschtisch-, WC- und Möbellösungen von Renova Nr. 1 Comfort sind funktional intelligent durchdacht. Erfahren Sie mehr auf: www.keramag.de/bad-serien/renova-nr-1-comfort

KERAMAG
Geberit Gruppe

Die Siedlung sprengte zur ihrer Entstehungszeit bewusst die baulichen Maßstäbe der Umgebung – neuer Städtebau und neue Wohnkonzepte waren gefragt. Im Bild: das höchste Gebäude des Komplexes nach der Sanierung

Grenzenloses Europa

Park Hill: Eine nordenglische „Wohnmaschine“ wird „hip“

Die 1961 gebaute Siedlung Park Hill gilt als größter denkmalgeschützter Gebäudekomplex Europas. Sie bot fast 1.000 Sozialwohnungen und war ein Vorzeigeprojekt des modernen Wohnungsbaus. Seit 2004 wird sie komplett saniert. Neben geförderten Wohnungen entstehen frei finanzierte Eigentumswohnungen.

Gabriele Kunz
freie Journalistin
Hamburg

Park Hill erstreckt sich unweit des Bahnhofs von Sheffield auf einem riesigen Gelände. Der Komplex besteht aus vier monumentalen Gebäuderiegeln mit 4 bis 13 Stockwerken. Der von Le Corbusier inspirierte „brutalistische“ Bau wurde von den Architekten Ivor Smith und Jack Lynn entworfen und war Teil eines großen Wohnungsbauprogramms der damaligen Labourregierung.

Die mehrgeschossigen Wohnungen in Park Hill boten fast 3.000 Menschen viel Licht, Querlüftung und weite Ausblicke auf die Stadt. Überdachte Erschließungswege auf jedem dritten Geschoss, sog. „streets in the sky“, sollten das nachbarschaftliche Leben fördern. Sie waren so breit, dass sogar Milchwagen auf ihnen fahren konnten. Park Hill war eine Stadt in der Stadt. Es gab dort Läden und Waschsalons, einen Kindergarten, eine Schule und vier Pubs. Als die lokale Stahlindustrie ihren Niedergang erlebte und Tausende arbeitslos wurde, ging es auch in Park Hill bergab. Im Laufe der Jahre entwickelte sich die Siedlung zu einem Auffangbecken für soziale Problemfälle.

Denkmalschutz

1998 wurde Park Hill unter Denkmalschutz gestellt. Als erhaltenswert betrachtete die Denkmalschutzbehörde allerdings nur das Betonskelett. Die Stadt Sheffield entschied sich, Park Hill zu sanieren. Unumstritten war diese Entscheidung

nicht; manche hätten den „Schandfleck“ lieber abgerissen. Künftig sollte die Bewohnerschaft von Park Hill jedoch sozial gemischt sein; die Stadt Sheffield wollte die Gegend aufwerten. Jeweils ein Drittel Sozialwohnungen, frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbeimmobilien waren geplant. Partner bei der geplanten Sanierung wurden das gemeinnützige Wohnungsunternehmen Great Places Housing Group und der Investor Urban Splash, der das Areal für ein symbolisches Pfund erwarb.

Die architektonische Gestaltung übernahm das Londoner Büro Hawkins & Brown in Zusammenarbeit mit dem Studio Egret West and Grant Associates. Für die Sanierung werden mittlerweile umgerechnet mehr als 200 Mio. € veranschlagt, umgerechnet fast 50 Mio. € stehen an öffentlichen Fördermitteln zur Verfügung. Der komplett sanierte Komplex soll einmal 874 Wohnungen umfassen. Davon sind 200 geförderte Mietwohnungen; 40 Wohnungen können nach dem Shared-Ownership-Prinzip erworben werden. Dieses Modell ermöglicht Interessenten, mindestens 25% der Wohnung zu kaufen und für den Rest eine Miete zu zahlen. Später können sie weitere Teile erwerben, bis ihnen die Wohnung ganz gehört.

Quelle: Peter Bennett

Vom Sozialbau zur schicken Bleibe für Zahlungskräftige? Musterwohnung in Park Hill

Erneuerung in Phasen

Die Sanierung erfolgt in mehreren Phasen und konzentrierte sich zunächst auf den höchsten Block des Komplexes. Er wurde bis auf das Tragskelett zurückgebaut und dann der brettgeschalte Beton saniert. Anstelle der ursprünglichen Sprossenfenster traten große Glasflächen und Öffnungsflügel aus eloxiertem Aluminium – von sattem Rot bis zu knalligem Zitronengelb. Schlankere Betonbrüstungen mit feinerer Oberfläche und haptisch angenehme Holzhandläufe ersetzen die alten Balustraden. Die Grundrisse der meist zweigeschossigen Wohnungen wurden offener und großzügiger gestaltet, im Innern Betonflächen teilweise sichtbar belassen. Komplett verglaste Aufzüge bieten Ausblicke über die Stadt.

In den unteren Geschossen sind großflächig verglaste 1,5- bis 3-geschossige Einheiten für Läden und Studios, Cafés, Bars und Restaurants vorgesehen. Die Wohn- und Gewerbeeinheiten sind mit zweifach verglasten Fenstern ausgestattet und werden mit Fernwärme beheizt.

Zu wenig Sozialwohnungen?

Zu den Kosten der inzwischen abgeschlossenen ersten Bauphase äußert sich Urban Splash auf Anfrage nicht. Fertiggestellt wurden 260 Wohnungen; 58 davon sind Mietwohnungen. Wer in Park Hill wohnen möchte, muss tief in die Tasche greifen. Derzeit wird eine 71 m² große 3-Zimmer-Wohnung für umgerechnet fast 1.140 € Miete monatlich angeboten, d. h. für umgerechnet rund 16 €/m².

Nur knapp die Hälfte der Mietwohnungen im ersten Bauabschnitt sind geförderte Sozialwohnungen. 19 dieser 26 Sozialwohnungen bewohnen ehemalige Mieter von Park Hill. Sie genießen, so Kate Hughes von der Stadt Sheffield, bei der Vergabe der Sozialwohnungen Priorität. Kritiker bemängeln, es seien viel zu viele Sozialwohnungen verloren gegangen. Nur wenige ehemalige Mieter hätten die Chance, nach Park Hill zurückzukehren. Die neuen schicken Wohnungen seien vor allem für zahlungskräftige jüngere Leute attraktiv. ■

Quelle: Urban Splash

Radikal, modern und cool – so zeigt sich die mittlerweile rund 55 Jahre alte Siedlung heute

Schlägt die Stunde der Architekten?

Technische Sanierung als Chance für architektonische Quartiersentwicklung in Großsiedlungen

Plattenbausiedlungen haben keinen guten Ruf in der Bevölkerung. Immer wieder wurden Versuche unternommen, Fehlentwicklungen in den Großsiedlungen entgegenzuwirken und sie aufzuwerten, sei es durch Quartiersmanagement, Sozialmanagement, Housing-Improvement-Districts oder auf anderen Wegen. Einen Beitrag zur Identitätsbildung können auch gezielte Eingriffe in die Architektur leisten.

Quelle: Fluwog Nordmark

Bei der Sanierung der Plattenbauten im Hamburger Stadtteil Mümmelmannsberg ging man behutsam vor, wertete Fassaden und Außenräume auf, erhielt jedoch den Charakter der Bauten

Dr. Holmer Stahncke
freier Journalist
Hamburg

Gleichförmige Betonelemente, häufig in Weiß- und Grautönen, aber auch in knallbunten Farben gestrichen, und immer wieder Waschbetonplatten – sie prägen das Bild vieler in den 1960er und 1970er Jahren gebauten Großsiedlungen. Architektonisch bieten sie dem Betrachter selten Anspruchsvolles. Und dennoch war der Architekt Carsten Roth angenehm überrascht, als er durch die Hamburger Großsiedlung Mümmelmannsberg im Osten der Hansestadt fuhr. „Ich wusste wenig über Großsiedlungen“, gesteht er ein. „Und ich habe ungeahnte Qualitäten entdeckt.“ In Mümmelmannsberg waren es unter anderem die großen Balkone. Auch wenn die meisten in Montagebauweise errichteten Plattenbauten sich in gleichförmiger Wuchtigkeit präsentieren, besteht vielerorts doch das Potenzial, sie im Zuge einer energetischen Sanierung auch architektonisch aufzuwerten.

Carsten Roth ist nicht der erste Architekt, der dafür plädiert, Plattenbauten neu zu interpretieren und damit einen positiven Beitrag zur Identitätsbildung einer Siedlung zu leisten. Und die Baugenossenschaft Fluwog-Nordmark eG, in deren Auftrag er in Mümmelmannsberg tätig war, ist nicht der erste Eigentümer, der den Wert einer neuen Architektursprache erkennt. „In der Nachbarschaft unserer Gebäude wurden Häuser des gleichen Typs energetisch saniert, aber architektonisch nicht verändert“, sagt Joachim Braun, Vorstandsmitglied der Fluwog-Nordmark. „So wollten wir es

nicht machen, sondern ein deutliches architektonisches Hightlight setzen. Wir lobten deshalb einen Architektenwettbewerb aus, an dem fünf Büros teilnahmen." Eine Vorgabe war, alle Maßnahmen im Rahmen der öffentlichen Förderrichtlinien zu planen. Außerdem musste die Modernisierung im bewohnten Zustand stattfinden.

Carsten Roth gewann den Wettbewerb, und die Baugenossenschaft ist vom Ergebnis begeistert. „Die Bewohner sind stolz auf ihr neues Haus. Sie erkennen an, dass hochwertige Materialien verbaut wurden", sagt Joachim Braun. „Es gibt keine Graffiti, keine Beschädigungen, auch nicht im Tordurchgang, der vor der Sanierung eine dunkle Röhre, ein Angstraum war, durch die man ungern ging." Sichtbares Zeichen des neuen Wohngefühls: Die neuen fest eingebauten Blumenkästen an den neuen Balkonelementen wurden sofort von den Bewohnern bepflanzt – und das im Spätsommer.

Charakter erhalten

Carsten Roth hatte sich an zwei Leitlinien orientiert. Der Charakter des Plattenbaus sollte erhalten bleiben, aber so bearbeitet werden, dass er Eleganz ausstrahlt. „Eleganz ist schwer zu definieren, aber jedermann spürt sie, wenn er ihr begegnet", sagt Carsten Roth. Der zu sanierende Gebäuderiegel bestand aus drei Teilen, die sich in der Fassadengestaltung unterschieden. Diese Unterschiede wurden beibehalten, wenn auch mit neuen Elementen. Nur in einem Fall blieb die alte Balkonbrüstung erhalten. Während die Brüstungen an zwei Gebäuden mit neuen blauen Metallelementen versehen wurden, wurden ausgerechnet die Waschbetonelemente nicht ausgetauscht, sondern lediglich gründlich gereinigt. „Waschbeton halten viele für ausgesprochen gruselig", weiß auch Roth. „Ich finde ihn aber ganz toll. Wir haben lediglich die Elemente in den eingeschnittenen Öffnungen der Brüstungen durch gewelltes Alublech ersetzt." Alles sei jetzt licht und freundlich, wozu auch die Champagnertöne an anderen Gebäudeteilen beitragen.

Licht und Luft waren entscheidende Themen für diese Sanierung. So wurden die eigentlichen Fassadenelemente hinter den Balkonen durch neue mit bodentiefen Fenstern ersetzt. „Eine logistische Herausforderung", erinnert sich Fluwog-Nordmark-Vorstandsmitglied Jörg Tondt. „Die Heizkörper hingen an den alten Fensterelementen und mussten zunächst entfernt werden. Erst dann konnte das Fassadenelement durch ein neues ersetzt werden." Zunächst wurde das Verfahren, bei dem keine Kräne, sondern Aufzüge zum Einsatz kamen, an einer leerstehenden Wohnung ausprobiert. „Am ersten Tag haben die Handwerker bis abends um 21.30 Uhr gearbeitet", erinnert sich Tondt. „Erst am zweiten Tag, abends um 19 Uhr, waren sie fertig." Doch schon bald konnten sie pro Tag zwei Elemente austauschen. Die gute Stube der Bewohner wurde so lange durch eine Staubwand geschützt. In zehn Wochen hatten die 108 Wohnungen neue Balkone und Fassadenelemente.

Außenräume

Zum Gebäude gehört auch der Außenraum. Er wurde ebenfalls neu gefasst und strukturiert. Auch wenn der Bauherr auf die Gestaltung der benachbarten Gebäude keinen Einfluss hat, sind ▶

Interview mit Prof. Carsten Roth

„Den Plattenbau nicht durch eine Modernisierung konterkarieren"

Der Hamburger Architekt und Universitätsprofessor am Institut für Industriebau und Konstruktives Entwerfen der TU Braunschweig erklärt, warum es seiner Meinung nach sinnvoll ist, Gebäude und Siedlungen in Plattenbauweise behutsam erhaltend und nicht überformend zu sanieren.

Wie ist Ihr Verhältnis zum Plattenbau?

In Hamburg geboren, bin ich mit dem Unterbewusstsein aufgewachsen, dass die Plattenbau-Großsiedlungen in Steilshoop, am Osdorfer Born und anderswo problematische, fremde Welten sind. Eigentlich wusste man wenig über sie. Als ich dann 2015 nach Mümmelmannsberg kam, war ich angenehm überrascht. Ich habe mich richtig etwas in die Konstruktion dieser Gebäude mit ihren riesigen Fertigbauteilen verliebt. Besonders begeistern mich die breiten Balkone. Ich bin ein ausgesprochener Balkon-Freak.

Wie sollte man mit einem zu modernisierenden Plattenbau umgehen?

Man sollte mit Respekt zur Fertigteilkonstruktion vorgehen, ihren Charakter erhalten und ins Positive steigern. Für uns war klar, dass wir den Plattenbau auf keinen Fall ungeschehen machen wollten und man ihn nicht durch eine Modernisierung konterkarieren darf. Man sollte ihn so bearbeiten, dass er möglichst gut zur Geltung kommt.

Was bedeutet das konkret?

Unsere Maßnahmen in Mümmelmannsberg waren eine Art Implantat, wir haben Elemente in die Konstruktion integriert, sie damit aber nicht umgearbeitet. Wir haben mit neuen Materialien gearbeitet, in erster Linie Metall, und neue farbliche Akzente gesetzt, und so eine gewisse Eleganz in die Gebäude gebracht. Die Häuser in Mümmelmannsberg sind jetzt „vornehmer" – und das kommt auch der Nachbarschaft zugute.

Prof. Roth, vielen Dank für das Gespräch!

Die Fragen stellte Dr. Holmer Stahncke

Quelle: Fluwog Nordmark

Die erneuerten fest eingebauten Blumenkästen an den Balkonen wurden sofort von den Bewohnern bepflanzt

Quelle: Fluwog-Nordmark

Während einige Balkone vorher durch schlichte Geländer geprägt waren, gibt die neue Einfassung dem Bau eine elegante Anmutung

sich Braun und Tondt doch sicher, dass ihr Gebäuderiegel erkennbar zur Aufwertung der Siedlung beitrage. Eines sei allerding auch klar. „Mümmelmannsberg war für uns ein einmaliger Kraftakt. Wir müssen mit unserem Geld auskommen und können allenfalls alle zwei, drei Jahre in einem anderen Stadtteil etwas Besonderes machen." Für ihr Engagement in Mümmelmannsberg wurden der Architekt und der Bauherr mit dem Zweiten Preis beim Wettbewerb „BDA, Bauen im Bestand 2015" ausgezeichnet, mit dem zukunftsweisende, energieeffiziente Lösungen bei Modernisierungen und architektonisch vorbildliche Erneuerungen des Gebäudebestandes gewürdigt werden.

Jede Großsiedlung hat ihre Geschichte und ihre eigene regionale Struktur – auch wenn sie sich wie ein Ei dem anderen zu gleichen scheinen. Ihnen gemeinsam ist, dass sie in ihrer rationalen Montagebauweise die schnelle und kostengünstige Antwort auf eine Notsituation auf dem Wohnungsmarkt waren. Seit Mitte der 1960er Jahre schossen sie in beiden deutschen Staaten wie Pilze aus dem Boden. Doch mit wesentlichen Unterschieden, wie der Frankfurter Architekt Stefan Forster betont. Er hat im Rahmen der „Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010" für die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH einen 120 m langen Plattenbau in Halle modernisiert. „Ich bin kein Freund des Plattenbaus in der DDR", betont Forster. „Die Siedlungen mit ihrer Monostruktur und ihrer gleichförmigen Architektur waren Ausdruck einer Mangelwirtschaft. Weder spielte der Faktor ‚Genießen' eine Rolle, noch waren Abgrenzungen erlaubt. Öffentlicher, halböffentlicher und privater Raum – alles hatte die gleiche Wertigkeit." Seinen Umbau in Halle will der Architekt deshalb auch als Kritik an der sozialistischen Denkweise verstanden wissen, nach der alle Räume allen gehörten.

Forster entschied sich in Halle-Neustadt für einen radikalen Eingriff, der dem Gebäude und dem ihn umgebende Raum eine neue Struktur und ein neues Gesicht gab. „Wir haben die Privatisierung des Außenraumes vorgenommen und ihn dem Erdgeschoss zugeschlagen. Dadurch haben wir das eigentliche System von der Großsiedlung Halle mit seinen in Windmühlenfiguren angeordneten Gebäuden komplett verletzt." Das geschah nicht ohne Widerspruch. Die sozialistische Siedlung müsse als Denkmal bewahrt bleiben, Vorgärten hätten hier keinen Platz. „Viele Menschen identifizierten sich mit der Platte. Für sie war sie ein Stück Ostidentität, das sie bewahren wollten."

Grenzen ausloten

Auch Forsters Umgang mit dem Gebäude, aus dem er in der oberen Etage ganze Stücke herausschnitt, war Plattenbau-Puristen ein Dorn im Auge. „Wir haben die Grenzen ausgelotet, was man mit einem Plattenbau alles machen kann, und dabei festgestellt, dass die Konstruktion mehr hergibt, als viele denken", so Forster. Im Grunde gehe es immer um die gleichen Themen: vernünftige Wohnsituationen, mehr Licht und verschiedene Wohnungsgrößen, größere Balkone. „Durch das Herausschneiden von Elementen haben wir neue Wohnungstypen wie Terrassenwohnungen und Penthäuser generiert", erklärt Forster. „Die Typologie der verschiedenen Wohnungen zeichnet sich auch in der Ansicht ab, man braucht sie nicht auch noch durch farbliche Akzentuierungen hervorzuheben, sondern soll ruhig die Strenge des Hauses beibehalten, aber mit einer Differenzierung von unten nach oben." Forster versteht seinen Umbau als ein Angebot, einen Hinweis, wie man es machen könnte. „Viele Architekten in den neuen Bundesländern sahen uns als Eisbrecher, wie mir ein Kollege sagte. Der Forster macht es doch auch, warum lässt man uns nicht?"

Grenzen ausloten, sehen, was machbar ist, bestimmt auch die Herangehensweise im Westen – wobei häufig die technischen Möglichkeiten im Vordergrund stehen und die architektonische Neubestimmung gewissermaßen Beiwerk ist. An die Grenzen der technischen Möglichkeiten ging das städtische Wohnungsunternehmen Freiburger Stadtbau GmbH, das weltweit Schlagzeilen in der Fachpresse machte, als es ein Ende der 1960er Jahre gebautes 16-geschossiges Hochhaus in ein Passivhaus umbaute (siehe DW 8/2013, S. 20).

Großen Wert legte der Architekt Stefan Forster im Oleanderweg neben dem abgetreppten Teilrückbau auch auf den privaten Außenraum: So entstanden u. a. Mietergärten

Quelle: Stefan Forster Architekten, Frankfurt/Main, Foto: Jean-Luc Valentin

Für die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen in Bremen stellte sich diese Herausforderung, als ein Hochhaus im Gartenstadtteil der Großsiedlung Neue Vahr modernisiert werden sollte. „Uns war von vornherein klar, dass die Maßnahme in der Eislebener Straße ein Pilotprojekt bleiben würde, an dem wir einmal alles ausprobieren, was denkbar ist“, sagt Lars Gomolka, Leiter Bestandstechnik und Immobilienbewertung bei der GEWOBA (siehe hierzu DW 10/2015, S. 30). Das betraf den barrierefreien Innenausbau, wie auch die energetische Sanierung mit dem Ziel, das Hochhaus in ein KfW-55-Gebäude umzubauen. Erreicht wurde das mit einer weithin sichtbaren Veränderung der Fassade des Hochhauses. Sie wurde auf einer Fläche von 569 m² mit Photovoltaikplatten verkleidet. „Die Fassade fungiert jetzt als eigenes kleines Kraftwerk“, so Gomolka. Allein durch die neue, moderne Fassadengesteltung steht der städtebauliche Wert dieser Modernisierung für ihn außer Frage. Doch ob eine solche Maßnahme in absehbarer Zeit noch einmal wiederholt werden kann, bezweifelt er. „Wir haben ein Vorzeigeprojekt geschaffen, ein Musterbeispiel. Nicht weniger, aber auch nicht mehr.“ ■

Quelle: Stefan Forster Architekten, Frankfurt/Main, Foto: Jean-Luc Valentin

Plattenbautransformation: Der 120 m lange Riegel der GWG Halle-Neustadt im Oleanderweg wurde völlig umgestaltet, 9.000 m² BGF wurden um- und 81 Wohnungen zurückgebaut

mit CalCon
KÖNNEN SIE AUCH.

WIR MACHEN AUS DUMMEN DATEN ECHTE INFORMATIONEN.

epiqr®

Sie erreichen einfach viel schneller viel mehr.

OBJEKTBEWERTUNG
BESTANDSMANAGEMENT
POTENTIALANALYSE
ENERGIE-SCORING
ZUKUNFTSPROGNOSE

www.calcon.de

CalCon
Fraunhofer
eine Ausgründung des IBP

Strategische Ausrichtung wird zum Erfolgsmodell

Mit besonderen Wohnmodellen in die Zukunft

Die Vorteile des Wohnens in einer selbst gewählten Gemeinschaft haben sich herumgesprochen: eine verbindliche Nachbarschaft, Unterstützung und Hilfe bei der alltäglichen Lebensführung. Wenn die Wahrscheinlichkeit, auf Hilfe angewiesen zu sein, steigt, ist es besonders wichtig, dass zusätzlich externe Dienstleistungen organisiert werden können. Wohnmodelle, die dies und Ähnliches ermöglichen, sind für die Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim AG (gbg) zum Erfolgsmodell geworden.

Frank Satow
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Gemeinnützige Baugesellschaft
zu Hildesheim AG

Eines von zwei besonderen Wohnhäusern, die „Gemeinschaftliches Wohnen“ bieten, konnte direkt in der Innenstadt von Hildesheim realisiert werden, ein zweiter Neubau mit 17 Wohnungen wurde 2015 in der Oststadt gebaut. Das kommunale Wohnungsunternehmen hat beide Projekte in Kooperation mit der Stadt und der Serviceagentur Neues Wohnen geplant und umgesetzt. Die Stadt selbst hebt beide Häuser in Informationsbroschüren als „Modellhafte Wohnprojekte“ hervor. Denn: Vergleichbare Wohnangebote für gemeinschaftliches Wohnen zur Miete gab es in dieser Größen-

Quelle aller Fotos: gbg

Service-Wohnen im Neubaugebiet unterhalb des Steinberges (Hannah-Arendt-Straße 42), wo neue Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern entstanden sind

ordnung in Hildesheim bis dahin noch nicht. Auch in anderen Regionen von Niedersachsen und Bremen müssen diese noch gesucht werden.
Die Idee dahinter: Man wohnt in einer barrierefreien Wohnung zur Miete und hat Gleichgesinnte um sich herum, mit denen man eine eingeschworene Gemeinschaft bildet. Einer unterstützt den anderen.

Organisationsformen

Die Bereitschaft zur gegenseitigen Hilfe ist, das hat die Erfahrung in Hildesheim gezeigt, ist ein zentrales Anliegen all derer, die sich für diese gemeinschaftlichen Wohnformen interessieren. Und so hatten sich viele der jetzigen Bewohner beider Projekte bereits im Vorfeld zusammengeschlossen, um ihren Traum vom gemeinschaftlichen Wohnen Wirklichkeit werden zu lassen. In regelmäßigen Gruppentreffen wurde das Zusammenleben besprochen, die Wünsche und Verträge mit dem Vermieter ausgearbeitet und auch neue Interessenten gesucht und aufgenommen. Die Bewohner haben sich in einer GbR organisiert und treten gegenüber ihrem Vermieter, der gbg, gemeinsam auf.

Das erste Gebäude in der Straße „Alter Markt" im Welterbe-Viertel ist mit acht 2- und 3-Zimmer-Wohnungen konsequent barrierefrei gebaut, verfügt über einen Aufzug und ein modernes Energiekonzept mit Solaranlage. Neu für ein Mietprojekt bei der gbg sind ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss, ein Gemeinschaftsgarten sowie ein Gästeappartement im Dachgeschoss.
Das zweite Objekt in der „Orleansstraße" in der Hildesheimer Oststadt bietet 17 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Auch hier sind Gemeinschaftsräume mit Küche sowie ein Gästeappartement zur gemeinschaftlichen Nutzung integriert. Ein Aufzug steht den Bewohnern ebenso zur Verfügung wie ein attraktiver Gemeinschaftsgarten.

Service-Wohnanlagen

Mit einem zweiten Themenschwerpunkt „Service-Wohnen" richtet sich die gbg an Kunden, die die Vorzüge einer betreuten Wohnanlage in Anspruch nehmen, aber weitgehend eigenständig wohnen möchten. Ein Beispiel für eine solche Wohnanlage findet sich im Ortsteil Drispenstedt. Dort bietet die gbg in der Hildebrandstraße insgesamt 39 barrierefreie 2- und 3-Zimmer-Wohnungen in einer solchen Service-Wohnanlage an. Das Haus, das vom niedersächsischen Sozial- und Familienministerium mit dem „Qualitätssiegel für sicheres Wohnen" ausgezeichnet wurde, bietet private Wohnräume sowie die Möglichkeit zum Gemeinschaftserlebnis und die Sicherheit bei nachlassenden Kräften schnell kompetente Unterstützung zu bekommen. Über das Hauses das Service- und ▶

KENNZAHLEN DER GBG FÜR 2014

Bilanzsumme:	143 Mio. €
Gewinn:	1,75 Mio. €
Wohnungen:	4.164
Leerstand:	
125 Wohnungen	
Davon wegen Modernisierung:	75
Durchschnittsmiete:	5,09 €/m²
Durchschn. Wohnungsgröße:	63 m²
Bauliche Maßnahmen:	17,7 Mio. €

Weitere Informationen:
www.gbg-hildesheim.de

Gemeinschaftliches Wohnen in der Oststadt

Die von der gbg in Hildesheim realisierten Wohnmodelle für die dritte Lebensphase erwiesen sich als äußerst begehrt - wie hier das Service-Wohnen im Ortsteil Drispenstedt

Informationsbüro des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) können die Bewohner Serviceleistungen und ambulante Dienste direkt vor Ort in Anspruch nehmen.

Die große Nachfrage nach diesem Wohnmodell hat dazu geführt, dass die gbg mittlerweile auch im Stadtteil Ochtersum eine derartige Service-Wohnanlage mit integriertem Büro des ASB gebaut hat: Im Neubaugebiet unterhalb des Steinberges entstanden in der Hannah-Arendt-Straße 42 neue Wohnungen mit 2- oder 3- Zimmern. Alle Wohnungen verfügen über Terrasse oder Balkon und sind barrierefrei. Die Wohnflächen liegen zwischen 58 m² und 88 m². Darüber hinaus gibt es aber auch eine 4-Zimmer-Wohnung mit etwa 120 m² und großzügiger Dachterrasse. Auch dieses Gebäude hält im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume bereit. Ebenerdige Abstellflächen für Gehhilfen und Fahrräder sind ebenfalls vorhanden.

Nachfrage ist da, Strategie ist richtig

Noch während der Bauphase konnten alle Wohnungen vermietet werden. Bei den Mieter kommen sie gut an - und schon sehr schnell entwickelte sich außerdem ein ausgesprochen gutes Miteinander in den Häusern.

Mit der strategischen Ausrichtung auf die Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft, deren Ansprüche an Komfort und Individualität sich massiv verändern, die andererseits aber auch bereit ist, sich einzubringen und gegenseitige Unterstützung zu gewähren, ist die gbg gut für die Zukunft aufgestellt. Kontinuierliche Investitionen in den bestehenden Hausbestand, wie auch der Neubau dieser Wohnmodelle, tragen dem Rechnung.

So hat die gbg im Stadtteil Moritzberg in den vergangenen acht Jahren 12 Mio. € in Neubauten investiert. 5,5 Mio. € gab sie dort zusätzlich für Vollmodernisierungen, 1 Mio. € für energetische Maßnahmen und 1,2 Mio. € für Einzelmodernisierungen aus. Somit werden hier insgesamt fast 20 Mio. € allein in dieses Quartier investiert. Im März 2016 konnte Richtfest für den vorerst letzten Mosaikstein der Neubauten in besagtem Stadtteil gefeiert werden.

Der Rohbau, in dem sieben barrierefreie Wohnungen entstehen, wird nach Fertigstellung das Viertel um drei 2-Zimmer-Wohnungen, eine behindertengerecht und zwei rollstuhlgeeignet, sowie weitere vier große 3-Zimmer-Wohungen bereichern.

Als besonderes Ausstattungsmerkmal bekommen alle Wohnungen des Hauses eine „Smart-Home-Ausstattung“. In jeder Wohnung wird ein 7-Zoll-Display installiert, worüber die gesamte Wohnungsbeleuchtung gesteuert werden kann. Lichtschalter und Steckdosen können je nach Bedarf individuell freigeschaltet oder auch die Sonnenschutzanlagen an den Fenstern einzeln gesteuert werden. Und alles selbstverständlich auch über das Smartphone. Die Grundmiete in diesen Neubauten liegt bei 7,50 €/m², die in den voll-modernisierten Gebäuden zwischen 5,50 und 6 €/m².

Aufgrund der hohen Nachfrage und der Kundenwünsche wird die gbg auch in Zukunft den Fokus weiter auf derartige Neubauprojekte legen. Vorgespräche über Möglichkeiten auf dem Gelände der ehemaligen Mackensen-Kaserne hat es mit der Stadt Hildesheim bereits gegeben. ■

Gemeinschaftlich Wohnen in der Innenstadt von Hildesheim

Berker –
serienmäßig einzigartig

Design

in zeitlos schöner Form

Schalterprogramme von Berker sind nicht nur einfach schön, sondern auch schön einfach. Ausgestattet mit intelligenten Einsätzen übernehmen sie alle wichtigen Steuerungsfunktionen im Haus. Und mit ihrer Vielzahl an Designvarianten ergänzen sie perfekt individuelle Architekturkonzepte und Einrichtungsstile.
berker.de

B.
Berker

A member of Hager Group

Auch die neu entstehenden Wohnungen im Warnemünder Dünenquartier werden ab 2017 größtenteils mit Erdwärme beheizt

Quelle: WIRO

Klimaschutz

WIRO setzt auf Geothermie

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH will mit Geothermie-Projekten dazu beitragen, dass Rostock den „Masterplan 100 Prozent Klimaschutz“ erfüllt. Bis 2050 soll der Energieverbrauch halbiert und der CO_2-Ausstoß um 95% verringert werden. Rostock ist eine von 19 Städten in Deutschland, die im Rahmen des Masterplans vom Bundesumweltministerium finanziell unterstützt werden. 600.000 € bekam die Hansestadt zur Verfügung gestellt. Nun sei die Initiative der städtischen Töchter gefragt, sagte WIRO-Geschäftsführer Ralf Zimlich. „Die Strom- und Heizungskosten haben sich für unsere 70.000 Mieter in den vergangenen 15 Jahren verdoppelt, und sie steigen weiter.“ Darum setze das Unternehmen auf regenerative Energieerzeugung. Insgesamt betreibt es zurzeit 53 Photovoltaik- und 24 Solarthermieanlagen, drei Wärmepumpen und eine Eisspeicherheizung.

Zwei neue Projekte, für die 2015 die Grundsteinlegung erfolgte, sollen über Geothermie mit Wärme versorgt werden: Im Inselquartier auf der Rostocker Holzhalbinsel sollen die entstehenden 180 Wohnungen vollständig mit Geothermie in Verbindung mit einer Wärmepumpe beheizt werden. 80 Erdwärmesonden wurden dafür 130 m tief in die Erde gebohrt. 69 t CO_2-Emission sollen dadurch jährlich eingespart, 545 MWh nutzbare Wärmemenge produziert werden. Um Brauchwasser bereitzustellen, wird Fernwärme genutzt. Die Kosten für die Anlage belaufen sich auf ca. 865.000 €. Auch die 60 Wohnungen im Dünenquartier in Warnemünde sollen zum Großteil durch Geothermie beheizt werden. 24 Erdwärmesonden wurden dafür in den Untergrund eingebaut.

Weitere Informationen:
www.wiro.de

Betriebskostenerfassung

WIS-Tochter weitet ihr Tätigkeitsgebiet aus

Quelle: Bekotec GmbH

Zählerwechsel durch die WIS-Tochtergesellschaft

Die Bekotec GmbH, eine auf Messdienstleistungen spezialisierte Tochterfirma der WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH, hat seit ihrer Gründung ausschließlich Aufgaben für ihre Muttergesellschaft übernommen. Nun wurde der Messdienstleister zum ersten Mal für ein anderes Wohnungsunternehmen tätig. Auftraggeber war die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda, die acht Liegenschaften mit der erforderlichen Messtechnik zur Erfassung von Wasser- und Wärmeverbräuchen ausstatten ließ. Die eingesetzten Geräte ermöglichen eine Funkübertragung der Messwerte.

Die WIS hatte sich im Jahr 2010 zur Gründung der Tochtergesellschaft entschieden, um ihren Mietern einen besseren Service bei der Betriebskostenabrechnung inklusive aller damit im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten und Abläufe bieten zu können. Die Bekotec GmbH wurde als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB gegründet. Geschäftsführer der Bekotec ist WIS-Geschäftsführer Michael Jakobs.

Weitere Informationen:
www.wis-spreewald.de

NEUE
PERSPEKTIVEN

COMING SOON: DIE NEUE MESSE ESSEN

www.messe-essen.de

MESSE
ESSEN

Novellierte Betriebssicherheitsverordnung

Für Aufzugsanlagen müssen Notfallpläne angefertigt werden

Am 1. Juni 2015 trat die novellierte Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) in Kraft. Für die Wohnungswirtschaft ist sie insbesondere in Bezug auf die Aufzugsanlagen wichtig. Für die Anforderungen an den sicheren Betrieb der Anlagen gab es generell keine Übergangsvorschriften. Sie gelten also seit Juni 2015, bzw. schon vorher. Die zu erstellenden Notfallpläne müssen nun bis zum 31. Mai 2016 vorliegen.

Fabian Viehrig
wissenschaftlicher Mitarbeiter
Energie, Technik, Normung
GdW
Berlin

Die BetrSichV regelt Anforderungen an die Sicherheit und den Gesundheitsschutz von Beschäftigten bei der Verwendung von Arbeitsmitteln sowie an den Schutz anderer Personen („Dritter") im Gefahrenbereich überwachungsbedürftiger Anlagen. Sie trat am 1. Juni 2015 in Kraft. Zwischenzeitlich ist sie bereits einmal geändert worden. Diese Änderung betraf Paternoster (Personenumlaufaufzüge) und deren Benutzung durch andere Personen als Beschäftigte. Paternoster sind vielfach in Bundesbauten „zu bewundern".

Die BetrSichV richtet sich an alle Betreiber überwachungsbedürftiger Anlagen. Aufzugsanlagen gehören im Sinne des § 2 Nummer 30 ProdSG zu diesen Anlagen. Bislang fielen nur gewerblich genutzte Aufzüge in Betrieben unter die BetrSichV. Nun werden pauschal alle Aufzüge als Arbeitsmittel klassifiziert.

Der bisher in der BetrSichV verwendete Begriff des „Betreibers" kommt in der aktuellen Version nicht mehr vor (in diesem Text wird jedoch weiterhin „Betreiber" verwendet). Die gesamte Verordnung orientiert sich am Arbeitsschutz und kennt nur noch die Begriffe „Arbeitgeber" und „Beschäftigte".

Nach § 2 Absatz 3 BetrSichV ist der Betreiber einer Aufzugsanlage dem Arbeitgeber gleichgestellt. Arbeitgeber ist, wer nach Arbeitsschutzgesetz als solcher bestimmt ist. Dem Arbeitgeber steht gleich, wer, ohne Arbeitgeber zu sein, zu gewerblichen oder wirtschaftlichen Zwecken eine überwachungsbedürftige Anlage verwendet [...].

Der Aufzug im Geschosswohnungsbau wird also zum Arbeitsmittel nicht nur, weil der Hausmeister damit fährt, sondern weil Vermietung von Wohnraum und der dazugehörige Aufzug wirtschaftlichen Zwecken dient. Im Kern gilt weiterhin das, was schon immer galt: Der Betreiber einer Aufzugsanlage ist für die Sicherheit verantwortlich.

Wichtige Neuerungen

Zu jeder Aufzugsanlage ist bis spätestens 31. Mai 2016 ein Notfallplan anzufertigen, der beim Notdienst der Anlage zu hinterlegen ist. Er muss u. a. eine Notbefreiungsanleitung für die Aufzugsanlage enthalten sowie Angaben zum Standort der Anlage, zum verantwortlichen Arbeitgeber und zu Personen, die Zugang zu allen Einrichtungen der Anlage haben, sowie zu Personen, die eine Befreiung von Eingeschlossenen vornehmen können.

Im Fahrkorb muss bis spätestens 31. Dezember 2020 ein wirksames Zwei-Wege-Kommunikationssystem installiert sein, über das ein Notdienst ständig erreicht werden kann.

Instandhaltungsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung von Art und Intensität der Nutzung der Anlage durchzuführen. Heute schon Pflicht ist eine deutlich sichtbare und dauerhafte Kennzeichnung

BIS 31. MAI 2016 ANZUFERTIGEN

Notfallplan mit Notbefreiungsanleitung

- Standort der Aufzugsanlage
- Verantwortlicher Arbeitgeber (Betreiber)
- Personen, die Zugang zur Anlage haben
- Personen, die eine Befreiung Eingeschlossener vornehmen können
- Kontaktdaten der Personen, die erste Hilfe leisten können
- Notbefreiungsanleitung für die Aufzugsanlage

Quelle: GdW

Mit der Neufassung der BetrSichV ergeben sich für Betreiber von Aufzügen zahlreiche Änderungen: Anlagen werden strenger geprüft, moderne Notrufsysteme werden Pflicht und es gelten neue Haftungsregeln

(z. B. Prüfplakette) im Fahrkorb, die auf die nächste fällige Prüfung hinweist. Dabei ist die Angabe von Monat und Jahr erforderlich.
Die Sicherheit der Anlage, der sichere Betrieb, bemisst sich am Stand der Technik. Damit entfällt der gewöhnlich herangezogene Bestandsschutz.

Notfallplan

Der Notfallplan ist vom Betreiber der Anlage zu erstellen. Vorlagen für Notfallpläne sind bei vielen Herstellern und Wartungsfirmen verfügbar. Das Vorhandensein und seine Aktualität werden im Rahmen der wiederkehrenden Prüfung geprüft. Der Notfallplan muss insbesondere dem Notdienst vorliegen, um im Notfall für einen reibungslosen Ablauf zu sorgen. Sofern kein Notdienst vorhanden ist, ist der Notfallplan in der Nähe der Aufzugsanlage anzubringen. Eine Kopie sollte in der Anlagendokumentation hinterlegt sein. Dies kann auch elektronisch geschehen.

Anforderungen an den Betrieb bestehender Anlagen

Gemäß BetrSichV hat der Betreiber eine Aufzugsanlage sicher nach dem Stand der Technik zu betreiben und die notwendigen Maßnahmen für den sicheren Betrieb festzulegen. Auf Grundlage einer Gefährdungsbeurteilung (GBU) wird ermittelt, welche Gefährdungen von der Aufzugsanlage ausgehen und welche Maßnahmen ergriffen werden. Außerdem legt der Betreiber die Frist der wiederkehrenden Prüfung, also wie lang die Anlage sicher verwendet werden kann, mit Hilfe der GBU fest. Diese Frist dauert jedoch maximal zwei Jahre. Die Überwachungsstellen können diese jedoch kürzen, z. B. bei Unfällen, häufigen Betriebsstörungen, Änderungen des Nutzerkreises oder schlechter Wartungslage.
Im Rahmen der GBU wird der Abstand zum aktuellen Sicherheitsniveau festgestellt. Dieses ist in der Norm EN 81-20 definiert. Die EN 81-20 definiert die Vorgaben für die Konstruktion und die technischen Eigenschaften von Aufzügen. Sie schreibt auch vor, welche Randbedingungen beim Einbau von Aufzügen zu beachten sind. Das DIN hat die EN 81-20 Ende 2014 veröffentlicht. Damit wurde sie auch für die BRD in Kraft gesetzt. Die Norm EN 81-20 ist bereits gültig, wird aber erst zum 1. September 2017 verbindlich. Sie löst dann die bis dahin ebenfalls weiter anwendbare bekannte Norme EN 81-1 ab.
Die meisten Hersteller von Aufzugsanlagen, aber auch Prüforganisationen etc. bieten Hilfestellungen (z. B. Checklisten) zur Einschätzung der vorhandenen Anlage an – oft sogar kostenlos. Die Erstellung einer GBU erfordert dennoch Fachwissen. Insofern sollte der Betreiber ggf. Aufzugshersteller, Prüforganisation oder ein Ingenieurbüro seines Vertrauens mit der Erstellung einer GBU beauftragen, zumindest aber zu Rate ziehen.
Aus der GBU dürften sich in Anbetracht einer Vielzahl in Betrieb befindlicher älterer Anlagen meist Maßnahmen oder Modernisierungserfordernisse ergeben. Es liegt auf der Hand, dass diese nicht innerhalb weniger Wochen oder Monate aufzuarbeiten sind. Daher wird in der Regel ein Maßnahmenplan erarbeitet. Bis vor kurzem wurde ein Fehlen eines solchen Plans seitens der zugelassenen Überwachungsstelle (ZÜS – Prüforganisation, die von der Zentralstelle der Länder für Sicherheitstechnik akkreditiert wurde, zugelassen für die Prüfung von Aufzügen) als Mangel im Prüfbericht vermerkt. Dies hat sich mittlerweile geändert. Dennoch gebietet die Betreiberverantwortung die Aus- und Abarbeitung solcher Pläne, nicht zuletzt, um im Schadensfalle dem Vorwurf der Fahrlässigkeit zu entgehen.
Die BetrSichV verpflichtet den Betreiber zur Erstellung und regelmäßigen Pflege einer GBU. Ohne GBU darf ein Aufzug nicht betrieben werden. Für die Aktualisierung sind aber keine Fristen oder Zeitspannen definiert. Vielmehr richtet sich die Aktualisierung danach, ob sich der Stand der Technik wesentlich weiterentwickelt hat oder sich Änderungen in der Nutzung des Aufzugs ergaben. Wie immer sollten GBU, Maßnahmenkonzept, Abarbeitung und Aktualisierung ausreichend ▶

dokumentiert sein – was auch in elektronischer Form erfolgen kann.

Unabhängig von einer GBU hat der Betreiber seine Aufzugsanlage regelmäßig einer Inaugenscheinnahme und Funktionskontrolle zu unterziehen (Prüfung Notruf, Bündigkeit, Beleuchtung im Fahrkorb usw.). Die Häufigkeit bzw. den Zeitraum legt der Betreiber fest. Eine Hilfestellung kann ggf. die TRBS 3121 geben. Der Richtwert für die regelmäßige Inaugenscheinnahme ist wöchentlich.

Bestehende Anlagen müssen regelmäßig geprüft werden. Die Prüfung haben zugelassenene Überwachungsstellen vorzunehmen. Das Intervall (in GBU festgelegt, max. zwei Jahre) beträgt meist zwei Jahre. Nach der Hälfte der Zeit hat eine Zwischenprüfung zu erfolgen. Bei Abweichungen der Aufzugsanlage vom Stand der Technik können die ZÜSen eine Verkürzung der Prüffrist fordern.

Quelle: Schindler press picture

Die Neufassung der BetrSichV betrifft laut Dachverband der Technischen Überwachungsvereine mehr als 630.000 Aufzüge

Prüfvorschriften für neue/modernisierte Aufzugsanlagen

Nach dem Inverkehrbringen einer Aufzugsanlage ist in jedem Fall eine Prüfung vor Inbetriebnahme erforderlich. Für Betreiber neuer Aufzüge haben sich die Abläufe und Verantwortlichkeiten für die Inbetriebnahme geändert. Früher waren für die Betriebsfreigabe die Prüfung zur Inverkehrbringung und die ausgestellte Konformitätserklärung vom Hersteller notwendig. Seit Juni 2015 ist eine zusätzliche Prüfung vor Inbetriebnahme durch eine ZÜS verpflichtend. Diese muss durch den Betreiber veranlasst werden. Erst nach Durchlaufen der drei Schritte darf ein Aufzug genutzt werden. Die ZÜSen prüfen die sichere Verwendung der neuen Aufzugsanlage:

- im Betrieb (z. B. Notruf, Notfallplan)
- im Gebäude (z. B. Zugänge zum Aufzug)
- mit seinem Umfeld (aufzugexternen Sicherheitseinrichtungen, wie Notstrom oder Schachtentrauchung).

Die Prüfung vor Inbetriebnahme wird auch nach umfangreicher Modernisierung des Aufzuges notwendig (prüfpflichtige Änderung gem. BetrSichV). Die Prüfung vor Inbetriebnahme birgt ein erhebliches Terminrisiko, da im Baustellenbetrieb von Neubauten vielfach nicht alle Gewerke rechtzeitig zur Prüfung geliefert haben oder auch nicht alle notwendigen Verantwortlichen terminlich zu koordinieren sind.

PRÜFUNGSANFORDERUNGEN

Prüfinhalt (Hauptprüfung)

- Vorhandensein der technischen Unterlagen einschl. EG-Konformitätserklärung
- Vorhandensein einer inhaltlich plausiblen Notbefreiungsanleitung, Prüfung der Notrufweiterleitung an eine ständig besetzte Stelle
- Prüfung aufzugsexterner Sicherheitseinrichtungen, die für die sichere Benutzung der Aufzugsanlage erforderlich sind
- Prüfung der Sicherheit der elektrischen Anlage, soweit dies für die sichere Verwendung erforderlich ist
- Prüfung, ob die Notrufweiterleitung an eine ständig besetzte Stelle gewährleistet ist

Quelle: GdW

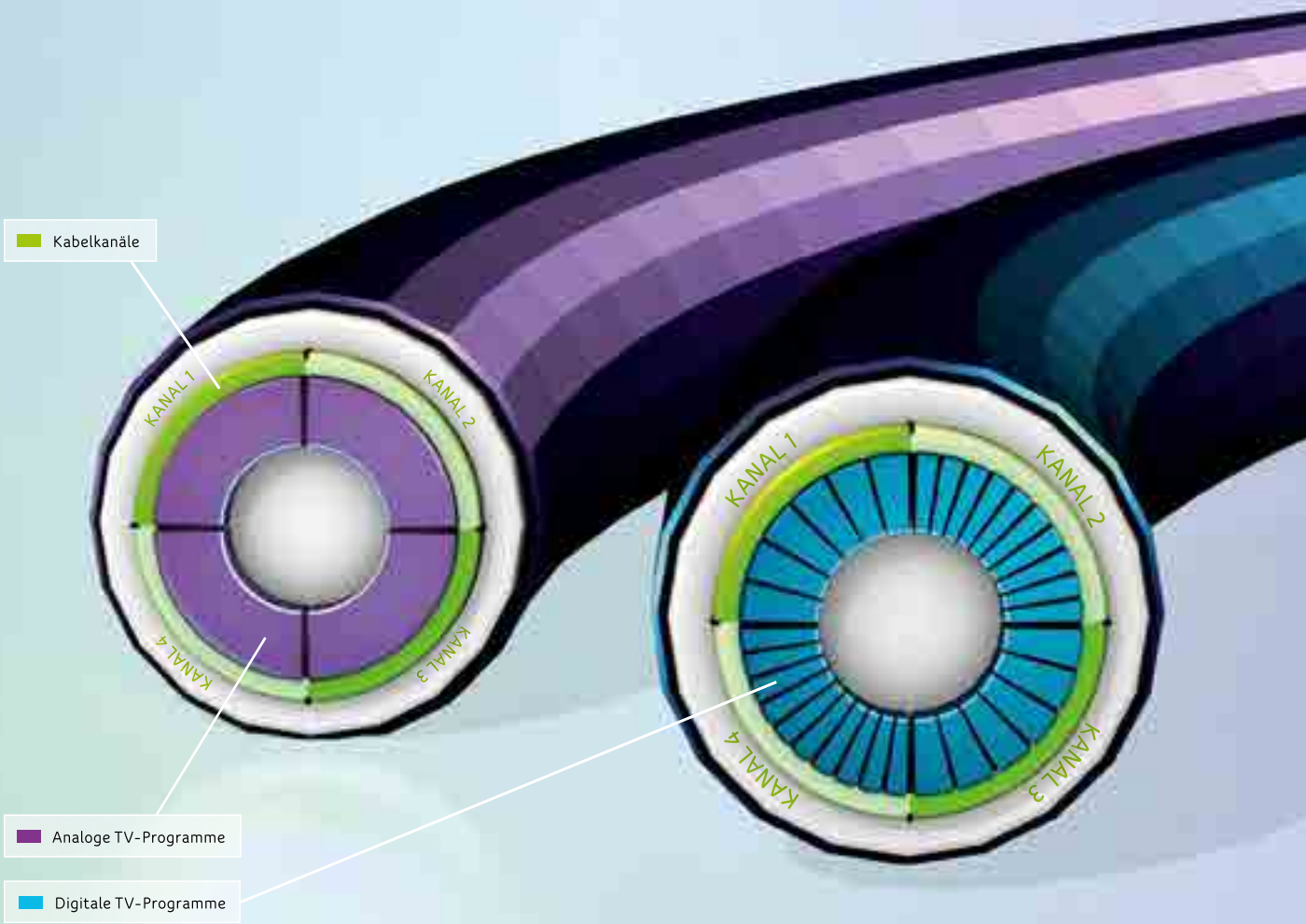
Zusammenfassung

Die aktuelle BetrSichV wird große Auswirkungen auf bestehende Aufzugsanlagen haben. Insbesondere ältere Anlagen sind langfristig hinsichtlich der Sicherheit auf den Stand der Technik zu modernisieren. Auch dem Gesetzgeber (als Arbeitgeber) musste klar sein, dass die formulierte Anforderung nicht kurzfristig umzusetzen ist. Deshalb hat er diesbezüglich keine Fristen terminiert. Es bleibt zu hoffen, dass Prüforganisationen und Prüfer zukünftig maßvoll agieren. Dennoch ist im Rahmen der Betreiberverantwortung ein planvolles Vorgehen angezeigt. Schließlich ist das Argument „zu viel in kurzer Zeit" irgendwann aufgebraucht. Zum Schluss sei auf eine qualitative Wartung des Aufzugs hingewiesen, die entsprechend beauftragt sein sollte. ■

Weitere Informationen:
www.gdw.de

Digital verbindet.

Unitymedia baut sein digitales TV-Angebot – auch in HD-Qualität – weiter aus.
Um ein größeres Programmangebot bieten zu können, stellt Unitymedia im Gegenzug sukzessive die Verbreitung analoger Sender ein.



Ein größeres TV-Angebot mit besserer Bild- und Tonqualität.

Mit der Digitalisierung unseres TV-Angebots ist ein noch vielfältigeres Programm möglich. Warum? Wir erklären es Ihnen: Das Kabelnetz teilt sich in Kanäle auf. Ein analoges TV Programm nimmt immer einen kompletten Kanal ein. Es liefert aber eine schlechtere Bild- und Tonqualität und ist störanfälliger als digitale Programme. Digitale Bild- und Tondaten werden komprimiert. Sie benötigen bei der Übertragung weniger Kapazität als ein analoges TV-Programm. So können auf einem Kanal 12 TV-Sender in SD (Standard-Bildauflösung) und 6 in HD (Höhere Bildauflösung als SD) übertragen werden.

Erfahren Sie mehr über die Zukunft des Fernsehens: **www.unitymedia.de/digital-verbindet**

unitymedia

Bad- und Strangsanierung

„Tolles Miteinander von Mietern und Monteuren!“

Bad- und Strangsanierung in zehn Arbeitstagen: Die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH (wbg) ließ 16 Bäder mit 16 separaten WCs samt Strängen in bewohntem Zustand modernisieren. Dabei entstand ein ungewöhnlich herzliches Verhältnis zwischen Mietern und Montagepartnern.

Ellen Krause
Padertext
Paderborn

„So ein tolles Miteinander von Mietern und Monteuren auf einer Baustelle habe ich noch nie erlebt. Mieter und Monteure haben sich geduzt“, berichtet Michael Werdich. Der 50-jährige Architekt betreute als Bau- und Projektleiter der ausführenden Firma Blome die Baustelle in der Grabenäckerstraße in Villingen-Schwenningen.

Doch wie kam es zu der guten Stimmung? Immerhin stellt eine Badsanierung in bewohntem Zustand ja für alle Beteiligten eine Belastung dar. „Es fing schon damit an, dass uns im Vorfeld mehrfach gesagt wurde, dass sich Geschäftsführung und Techniker auf uns freuen“, erinnert sich Werdich an den freundlichen Empfang in der baden-württembergischen Kreisstadt. Auch für die Mieter sollte die Modernisierung möglichst angenehm werden. „Wir hatten im Vorjahr eine Sanierung in bewohntem Zustand nach herkömmlicher Art und Weise durchführen lassen. Das dauerte vier bis sechs Wochen und war mit hohen Belastungen für die Bewohner verbunden“, erklärt wbg-Geschäftsführer Rainer Müldner. „Deshalb haben wir uns bei dem Projekt für diesen Weg entschieden, da hier die Bad- und Strangmodernisierung in nur zehn Arbeitstagen angeboten wurde.“

Vorproduzierte Elemente

Um die kurze Baustellenzeit zu gewährleisten, werden die Bäder zu rund 80% im Herstellerwerk vorproduziert. Möglich wird dies durch ein patentiertes Bad/Wand-System. Hierbei werden raumhohe Wandelemente bereits im Werk nach Maß angefertigt, verfliest und mit allen nötigen Leitungen für Wasser, Strom und Heizung versehen. Gemeinsam mit dem restlichen Zubehör werden sie in einen Container verpackt und zum Einbauort geliefert. Dort kann jedes Bad von nur einem Monteur installiert werden. Jeden Morgen gibt es eine Baubesprechung mit allen Monteuren, bei der Fragen geklärt und das weitere Vorgehen besprochen wird.

Keine Beschwerden der Mieter

Nach 17 Tagen waren alle 16 Bäder, 16 Gäste-WCs und Stränge fertig. „Alle Versprechen sind eingehalten worden!“, bilanziert Rainer Müldner. „Sehr positiv war auch, dass wir uns überhaupt nicht mit Mieterbeschwerden auseinandersetzen mussten. Die Monteure haben alles direkt selbst mit den Mietern geregelt, so dass wir die personellen Res-

Quelle: Blome

Kurze Baustellenzeit: In der Grabenäckerstraße in Villingen-Schwenningen fand im Rahmen einer Komplettsanierung die Erneuerung der Bäder und Stränge statt

Quelle: wbg Villingen-Schwenningen mbH

Begeisterte Mieter schmieren Brötchen

sourcen anderweitig nutzen konnten. Das hat sich auch betriebswirtschaftlich ausgezahlt."
Damit die Monteure bei Problemen jederzeit erreichbar sind, wird zu Beginn jeder Baumaßnahme ein Ausweis mit Foto und Handynummer jedes Einzelnen im Treppenhaus aufgehängt. Das zuvorkommende Verhalten der Handwerker stößt bei den Mietern auf positive Resonanz. Sie revanchieren sich mit Kaffee und belegten Brötchen. ■

DIE WBG

Die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH (wbg) ist ein traditionsreiches, 1927 gegründetes, kommunales Wohnungsunternehmen. Der anteilsmäßig größte Gesellschafter ist die Stadt Villingen-Schwenningen. Heute besitzt die wbg rund 1.500 Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten und beschäftigt 19 Mitarbeiter. Die Leerstandsquote liegt bei 2,91%.

Weitere Informationen:
www.wbg-vs.de

Quelle: wbg Villingen-Schwenningen mbH

Für alle Altersgruppen geeignet: fertiges Bad mit barrierefreier Dusche

Die Städte stehen mit der aktuellen Flüchtlingssituation vor riesigen Herausforderungen. Wenn es gelingt, die geflüchteten Menschen in unsere Städte und unser Leben zu integrieren, liegt neben den Herausforderungen aber auch eine große Chance.

Es referieren unter anderem:

Foto © GdW, Urban Ruths

Axel Gedaschko GdW-Präsident
Zuhause ist mehr als vier Wände

Prof. Dr. Andreas Zick Universität Bielefeld
Zwischen Willkommenskultur und neuen Gräben – Chancen einer zivilgesellschaftlichen Integrationsgemeinschaft

Prof. Jörg Friedrich Leibniz Universität Hannover
Flüchtlingskrise – eine Chance für innovative Architektur und neue Stadtplanungskonzepte

Foto © Manuel Krug

Dunja Hayali TV-Journalistin
Migration – Herausforderung und Chance gesellschaftlicher Entwicklung

Michael Groschek Bauminister des Landes NRW
Integration braucht Investition

Foto © Harry Weber (CC BY 3.0)

Cem Özdemir Bundesvorsitzender Bündnis 90/Die Grünen
Heimat entsteht dort, wo man sich wohlfühlt und erfolgreich zusammenlebt

Interview mit Jörn-Michael Westphal

„Individuelle Modernisierungsmaßnahmen und Finanzierungswege sinnvoll bündeln“

Quelle: ProPotsdam GmbH

Die individuelle Wohnraumanpassung ist ein Lösungskonzept, das zur Unterstützung im Alter und bei der Pflege beiträgt. Bestandteil sollte ein solider Finanzierungsplan sein, der die förderfähigen Möglichkeiten für die Mieter ausschöpft. Ein geldwerter Baustein sind dabei Fördergelder der Pflegekassen für die Barrierefreiheit (siehe auch DW 4/2016, S. 60). Der Unternehmensverbund ProPotsdam nutzt dieses Instrument. Wie Umbaumaßnahmen auf diesem Weg mit bisher gut 500.000 € bezuschusst wurden, erklärt der Geschäftsführer Jörn-Michael Westphal.

Quelle: ProPotsdam GmbH

Der Geschäftssitz von ProPotsdam

Auf welchem Betätigungsfeld sehen Sie in Zukunft die größten Chancen?

Als kommunale Wohnungsgesellschaft verstehen wir uns als Dienstleister für die Stadtentwicklung. Unser Tätigkeitsfeld hat sich über die klassische Hausverwaltung hinaus erweitert, so zählen zu unserem Unternehmensverbund zwölf Gesellschaften, unter anderem Sanierungs- und Entwicklungsträger. Dabei kümmern wir uns stets um eine sorgsame Quartiersentwicklung. Unterm Strich heißt das für unser Betätigungsfeld: Wir übernehmen vielfältig soziale, ökologische und wirtschaftliche Verantwortung im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. So werden wir auch wahrgenommen.

Welche Faktoren bestimmen in Ihren Augen künftig mit den Marktwert einer Wohnung bzw. einer Immobilie?

Neben der Lage gewinnt zunehmend der Energiestandard an Bedeutung. Für ein Gebäude in Passivhausstandard sind Interessenten z. B. durchaus bereit, eine höhere Nettokaltmiete zu zahlen. Ferner sind wir bei der ProPotsdam der Meinung, dass ein attraktiver Kundenservice an Bedeutung gewinnt. Deshalb garantieren wir unter anderem eine 24-stündige Erreichbarkeit für unsere Mieter. Dieser Punkt spielt nicht zuletzt bei der Bewertung einer Immobilie eine stärker wahrnehmbare Rolle. Ein ebenso wichtiger Punkt ist für uns die zielgruppengerechte Ausstattung der Wohnungen, Stichwort Barrierefreiheit.

In welchem Umfang modernisieren Sie Gebäude und nach welchen Kriterien legen Sie die Maßnahmen fest?

Die ProPotsdam verfolgt bei der Modernisierung zwei Stoßrichtungen. Abhängig vom Alter der Ge-

DIE PROPOTSDAM GMBH

Die Gemeinnützige Wohn- und Baugesellschaft mbH (GEWOBA) wurde 1990 als kommunales Wohnungsunternehmen gegründet und 2006 zur ProPotsdam GmbH umfirmiert. Die ProPotsdam ist damit das größte Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Potsdam und führender Dienstleister in den Bereichen Stadtsanierung, Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Wohnfürsorge. Mit einem Bestand von knapp 17.000 Mietwohnungen ist sie gleichzeitig der größte Wohnungsanbieter auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt.
Die strategische Ausrichtung der ProPotsdam orientiert sich an einer nachhaltigen Stadtentwicklung und sucht die Balance zwischen ökologischen, ökonomischen und sozialen Zielsetzungen, um sich langfristig für die brandenburgische Landeshauptstadt zu engagieren. Aktuell sind im Unternehmensverbund 280 Mitarbeiter beschäftigt.

Weitere Informationen:
www.propotsdam.de

bäude und der Wohnungen streben wir entweder eine komplette Modernisierung bzw. Sanierung an oder wir nehmen individuelle Wohnraumanpassungen vor. Die komplexe Sanierung betrifft vor allem Häuser, die zum Teil bis zu 80 Jahre alt sind und an denen nicht mehr viel getan wurde. Diese Generalsanierungen gestalten wir für die Bewohner sozial verträglich, indem wir öffentliche Förderprogramme mit einbinden. Die Programme geben uns ein Stück weit vor, welche energetischen Maßnahmen wir angehen. Bei den meisten Projekten kümmern wir uns auch gleich noch um das Thema Barrierefreiheit. Dafür beseitigen wir Barrieren in den Gebäuden sowie in einzelnen Wohnungen. Unterm Strich bedeutet das: Wir orientieren uns bei komplexen Maßnahmen sehr stark an dem, was Förderprogramme vorgeben.

Wie gehen Sie bei der individuellen Wohnraumanpassung vor?

Im jüngeren Wohnungsbestand nehmen wir individuelle Wohnraumanpassungen vor. Da liegt unser Schwerpunkt eindeutig auf dem Thema Barrierefreiheit bzw. Barriereduzierung aus der individuellen Mieterperspektive. Für die Beratung und Umsetzung haben wir mit dem Unternehmen Gang-Way GmbH aus der Nähe von Magdeburg eine Kooperation abgeschlossen. Im Rahmen dieser Zusammenarbeit informiert das Unternehmen unsere Mieter darüber, welche Maßnahmen im jeweiligen Einzelfall sinnvoll sind und durchgeführt werden können.
Darüber hinaus nutzen wir und unsere Bewohner die Firma als einen universellen Ansprechpartner für das Thema möglicher Zuschüsse, welche unsere Mietern bei ihren Kranken- bzw. Pflegekassen beantragen können. Durch diese Kooperation gelingt es uns, die vielen individuellen Modernisierungen in einem für alle Beteiligten – einschließlich der Mieter – einfachen und verständlichen Prozess zu bündeln.

Wie nutzen Ihre Mieter die Beratungsangebote?

In unserem Auftrag werden regelmäßige Beratungstage angeboten. Dieses Angebot nutzen Mieter, die einmal aus Interesse schnuppern wollen, ebenso wie Bewohner, die bereits konkrete Vorstellungen haben. Gerade wenn es sich um größere Maßnahmen handelt, ist es gut, einen Partner zu haben, der die Leistungen koordiniert und abwickelt.

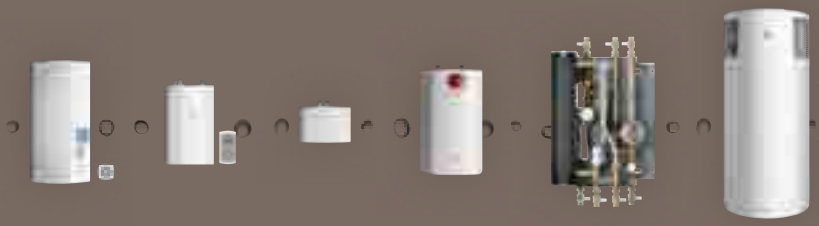
Welche Vorteile hat das bisher gebracht?

Unsere Mieter leben dank der reduzierten Barrieren zufriedener, selbstbestimmter und länger in ihren Wohnungen. Das birgt auch positive Effekte für die Stadt Potsdam. Die Kommune muss für Senioren- oder Pflegeheime weniger Mittel aufbringen, da die Menschen länger eigenständig in ihrer vertrauten Umgebung bleiben. Und zwar genau da, wo sie verwurzelt sind. Zudem ist es uns ▶

AEG
WARMWASSER VON
A–Z

W WIE – WUNDERBARE WOHNUNGS WERTSTEIGERUNG

Schon im Jahr 1909 haben wir den Grundstein für unser Warmwasser-Sortiment gelegt. Heute bietet die AEG Haustechnik effiziente Warmwasser-Lösungen von A–Z. Profitieren auch Sie bei Ihren Wohnungsbau-Projekten von unserer Erfahrung und lernen Sie den hohen Komfort unserer Haustechnik-Lösungen noch besser kennen. Zum Beispiel bei einem Messebesuch oder im Internet.



EHT Haustechnik GmbH | Markenvertrieb AEG | Gutenstetter Str. 10 | 90449 Nürnberg | Tel. 0911 9656-254 | info@eht-haustechnik.de | www.aeg-haustechnik.de

AEG Haustechnik ist eine eingetragene Marke unter der Lizenz von AB Electrolux (publ.)

Jetzt QR-Code scannen oder:
www.aeg-haustechnik.de/ww

Warmwasser-Kompendium kostenlos bestellen: marketing@eht-haustechnik.de

AEG HAUSTECHNIK

gelungen, unseren Wohnungsbestand punktuell weiterzuentwickeln.

Wie viele barrierefreie Wohnungen realisieren Sie im Jahr?

Seit 2010 haben wir auf diese Art mehr als 120 individuelle Maßnahmen umgesetzt. Diese punktuellen Verbesserungen im Gebäudebestand sind eine ideale Ergänzung zu den komplexen Maßnahmen. Bei etwa 90% der Maßnahmen aus den vergangenen eineinhalb Jahren handelt es sich um Anpassungen im Bad. Der Rest verteilt sich auf Türverbreiterungen und Schwellenbeseitigungen zum Balkon hin.

Welche Rolle nimmt in diesem Zusammenhang ein schwellenloser Duschplatz ein?

Für ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ist ein schwellenloser Duschplatz ein wesentliches Kriterium. Insbesondere für ältere Bewohner wird dadurch eine latente Unfallquelle im Bad beseitigt: die Badewanne. Außerdem achtet unser Partner darauf, rutschhemmende Bodenfliesen zu verwenden. Durch die bodengleiche Gestaltung des Duschplatzes entstehen zusätzliche Bewegungsflächen. Bei Mietern mit Pflegebedürftigkeit ist ein schwellenloser Duschplatz sehr wichtig, da dieser die Pflege sowohl für Pfleger als auch für den zu Pflegenden einfacher und komfortabler macht.

Lassen Sie Kompromisse hinsichtlich der Einstiegshöhe bei barrierefreien Duschen zu?

Die Frage stellt an sich schon einen Widerspruch dar. Ein Kompromiss bei der Einstiegshöhe ist nicht barrierefrei. Dort, wo es technisch möglich ist, werden barrierefreie Duschen eingerichtet.

Welche Möglichkeiten der Finanzierung nutzen Sie für den Umbau?

Die Finanzierung erarbeiten wir zusammen mit unserem Projektpartner. Wie bereits erwähnt, konzipiert der die Wohnraumanpassungen anhand der individuellen Möglichkeiten und Bedürfnisse unserer Mieter. Die Finanzierung setzt sich aus Pflegekassenzuschüssen, Modernisierungsumlagen und Eigenbeteiligungen zusammen. Aber auch aus den Zuschüssen der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) und aus Förderkrediten der KfW für altersgerechtes Umbauen.

Gelingt das mit Blick auf die Mietpreise sozialverträglich?

Das gelingt sozialverträglich, da wir gemäß der Vorgabe unseres kommunalen Gesellschafters die jährliche Modernisierungsumlage auf 9% gekappt haben. Darüber hinaus wurden in diesem Jahr die Zuschüsse durch die Pflegekassen auf 4.000 € erhöht. Dies trägt dazu bei, den Eigenanteil zu verringern und den Mieter zu entlasten. Eine schwellenlose Dusche lässt sich so teilweise ohne Eigenanteil oder Modernisierungsumlage realisieren. Die soziale Verträglichkeit der Modernisierungsumlage wird bei uns individuell geprüft.

Wie genau bindet die ProPotsdam die Förderung durch die Pflegekassen in Höhe von bis zu 4.000 € in das Finanzierungskonzept ein?

In der Beratung zur Wohnraumanpassung spricht Gang-Way GmbH mögliche Varianten einer Lösung an. Das setzt umfangreiche Kenntnisse der Lösungsmöglichkeiten voraus, die sich an den Vorgaben des Sozialgesetzbuches (SGB XI § 40) orientieren. Solche Kenntnisse sind i. d. R. weder beim Vermieter noch beim Mieter vorhanden. Oder wussten Sie, dass auch Hilfsmittelversorgungen durch ein Rezept des Hausarztes eine Ausstattung ergänzen können?

Nein.

Dieses spezialisierte Know-how ist während des gesamten Prozesses der Beratung, Konzeptionierung, Antragsstellung und Umsetzung essentiell, weshalb wir uns für diesen Partner entschieden haben. Bei gut 120 Wohnungen beläuft sich die Investition allein aus den Pflegekassenzuschüssen auf fast 500.000 €, die wir zusätzlich zu unseren Instandsetzungsbudgets eingesetzt haben. Vor dieser Zusammenarbeit war die mieterindividuelle Anpassung kein Thema für uns. Aber mittlerweile ist das sehr wichtig geworden. Der Dienstleister hat hier vor Ort die entsprechenden Kontakte aufgebaut, etwa zu den Pflegekassen.

Herr Westphal, vielen Dank für das Gespräch!

Die Fragen stellte Dennis Jäger, PR-Redaktion Jägerei, Waiblingen.

Quelle: Gang-Way GmbH

Vorher: Das Bad bzw. die Wanne wird für Bewohner mit Bewegungseinschränkungen zum unüberwindbaren Hindernis

Nachher: Trotz des schlauchförmigen Grundrisses wirkt das modernisierte Bad geräumig. Der barrierefreie Umbau wird ab Pflegestufe 0 mit bis zu 4.000 € von den Pflegekassen gefördert

Volumenströme

Statische Strangregulierung

Quelle: Honeywell

Mit einem statischen hydraulischen Abgleich des Heiz- oder Kühlsystems können bis zu 5% Energie eingespart werden. Dabei begrenzen voreinstellbare Strangregulierventile die Volumenströme auf die Durchflusswerte, die der jeweils geforderten Wärmemenge entsprechen. Für diese Art des hydraulischen Abgleichs sind die statischen Strangabsperr- und Strangregulierventile Kombi-2-Plus von Honeywell eine richtige Wahl. Der Haustechnik-Spezialist hat die Serie jetzt überarbeitet und ergänzt.

Weitere Informationen:
www.honeywell.com

Schneller einbauen

Duschrinne mit vormontiertem Fixbauadapter

Quelle: Gutjahr

Durch diesen vormontierten Fixbauadapter der Firma Gutjahr ist der Einbau einer schwellenfreien Duschrinne, sowohl für den vertikalen als auch für den senkrechten Abgang, möglich. Der Einbau kann schneller erfolgen, weil das Hinterfüllen des Rinnenkörpers mit Estrichmörtel entfällt. Zudem reduziert der Fixbauadapter den Trittschall und die Ablaufgeräusche im Bad – was gerade in Mehrfamilienhäusern eine große Rolle spielt. Das Fraunhofer Institut hat vor kurzem die Schallschutzleistung der Duschrinne getestet. Bei der Trittschallprüfung erreicht das Duschrinnensystem einen Wert von 42 dB – bereits ab 46 dB wären die erhöhten Anforderungen gemäß DIN 4109 erreicht. Das entspricht einem Trittschallverbesserungsmaß von +35 dB. Ähnlich sieht es beim Installationsschall aus, der durch Wassergeräusche erzeugt wird. Die IndorTec Flex-Drain liegt mit 11 dB deutlich unter den geforderten 25 dB der DIN 4109 für erhöhte Anforderungen.

Weitere Informationen:
www.gutjahr.com

BODENGLEICHE DUSCHEN

Vollemaillierte Ablaufdeckel für besonders flachen Einbau

Kaldewei bietet durch eine Sortimentserweiterung die emaillierten Ablaufdeckel für alle Duschflächen mit 90er-Ablaufloch an. Somit sind nun auch Duschflächen aus dem mittleren Preissegment, wie z. B. die Scona, in einer vollemaillierten Ausführung für den besonders flachen, bodenebenen Einbau bestellbar. Ganz gleich, ob mittig oder in der Ecke der Duschfläche positioniert – die neuen Ablaufdeckel integrieren sich bündig in das Design der Dusche. Neben den ästhetischen Vorteilen überzeugt der vollemaillierte Ablaufdeckel mit Stabilität und Trittkomfort, da nun der gesamte Duschbereich aus Stahl-Email gefertigt ist.

Weitere Informationen:
www.kaldewei.com

Quelle: Ideal Standard GmbH

Komplettbadserie

Zeitlose Eleganz im Alltag

Eine neue Komplettbadserie von Ideal Standard schafft durch dünnwandige Keramiken mit geschwungener Linienführung eine klassisch-moderne Atmosphäre. Die geometrische Formgebung bildet das Designkonzept von Connect Air. Robin Levien, britischer Produktdesigner, zeichnet verantwortlich für die neue Komplettbadserie. „Mit Connect Air wollten wir eine Kollektion kreieren, die sowohl den Geist der Zeit trifft als auch zeitlos elegant ist. Unser Ziel war es, ein modernes Produkt zu schaffen, das auch noch in 20 Jahren gut aussieht."

Weitere Informationen:
www.idealstandard.de

Ankäufe in Berlin

HOWOGE erweitert Bestand

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH hat ihren Bestand zum April 2016 auf rund 58.600 Wohnungen erhöht. Das kommunale Berliner Wohnungsbauunternehmen übernahm 1.050 Wohnungen in der Anna-Ebermann-Straße im Stadtteil Hohenschönhausen von der In-West Partners GmbH. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen waren in den vergangenen Monaten vom Voreigentümer saniert worden.
Im Bezirk Lichtenberg hat die HOWOGE außerdem zwei Neubauprojekte erworben. Am Rosenfelder Ring übernimmt sie 113 Wohnungen in einem 11-geschossigen Wohnensemble, das Ende 2017 fertig gestellt werden soll. Für die schlüsselfertige Errichtung ist eine zur Treucon Gruppe Berlin gehörende Projektentwicklungsgesellschaft zuständig. In der Genslerstraße übernimmt die HOWOGE im Sommer 2018 nach der Fertigstellung 186 Wohnungen mit einem bis fünf Zimmern, eine Kita sowie zwei Wohngemeinschaften für Seniorenwohnen. Verkäufer und Projektentwickler ist die Ten Brinke Gruppe.
„Ziel ist es, dieses Wachstum mit gleichbleibender Intensität und Qualität weiter zu forcieren und bis 2025 die Zielmarke von 73.000 Wohnungen im Bestand zu erreichen“, sagte Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der HOWOGE.

Quelle: HOWOGE, Foto: Süß

Das Ankaufsobjekt in der Anna-Ebermann-Straße in Hohenschönhausen

Weitere Informationen:
www.howoge.de

Transaktion

LEG kauft 1.100 Wohneinheiten

Die LEG Immobilien AG hat ein Portfolio mit rund 1.100 Wohnungen, die in ihren Kernmärkten in Nordrhein-Westfalen liegen, erworben. Der vereinbarte Immobilienwert beträgt 53 Mio. €. Verkäufer ist die britische Wohnimmobilienfirma Grainger. Übernommen werden Verbindlichkeiten in Höhe von rund 20 Mio. €. Das Portfolio generierte nach Angaben der LEG im vergangenen Geschäftsjahr Mieteinnahmen von rund 4 Mio. €. Der Vollzug der Transaktion wird bis spätestens Ende Juli 2016 erwartet.

Quelle: LEG

LEG-Bestand in Gelsenkirchen – die nun erworbenen 1.100 Wohnungen liegen in verschiedenen nordrhein-westfälischen Städten

Weitere Informationen:
www.leg-nrw.de

STUDIE

Grunderwerbsteuer als Kostentreiber

Die Grunderwerbsteuer ist ein Kostentreiber für den Wohnungsneubau – zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Bedeutung der Grunderwerbsteuer für das Wohnungsangebot“. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat die Studie im Auftrag des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) erstellt. Sie zeigt, dass die in vielen Ländern gestiegenen Steuersätze den bezahlbaren Wohnungsneubau hemmen. Seit 2007 haben fast alle Bundesländer die Grunderwerbsteuersätze deutlich erhöht, manche sogar auf 6,5%. Eine Sonderregelung des Länderfinanzausgleichs sorgt dafür, dass die Länder einen Großteil der Mehreinnahmen behalten können – ein Anreiz, die Sätze weiter zu erhöhen. Als der Bund den Ländern die Steuersatzautonomie zugestand, war er von einem preissenkenden Steuerwettbewerb unter den Ländern ausgegangen. Diese Annahme erfüllte sich jedoch nicht.
Die vom DV koordinierte Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik“, die zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen gehört, fordert Bund und Länder deshalb auf, die Grunderwerbsteuer wieder auf einheitliche 3,5% zu senken. Dazu wird eine bundeseinheitliche Regelung angeregt. Zudem sollte der Bund bei Neubau eine vorsteuerliche Berücksichtigung der Grunderwerbsteuer ermöglichen. Auf jeden Fall sollte die Grunderwerbsteuer vollständig in den Länderfinanzausgleich einbezogen werden, um einer Erhöhung durch die Länder entgegenzuwirken. Dies wäre ein wichtiger finanzieller Beitrag zum bezahlbaren Wohnen und Bauen.

Weitere Informationen:
www.deutscher-verband.org

Ankauf

Bielefelder Beginenhof wechselt den Besitzer

Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG (GSWG) kauft den Beginenhof in Bielefeld mit 29 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und 1.731 m² Wohnfläche. Die Familie von Rudi Assauer, dem ehemaligen Manager des FC Schalke, hat das 2009 fertig gestellte öffentlich geförderte Mehrfamilienhaus an die Genossenschaft veräußert. Nach Angaben der GSWG haben die Verhandlungen für alle Beteiligten, auch für den Bielefelder Beginenverein, zu einem zufriedenstellenden Ergebnis geführt. Der Beginenverein bietet gemeinschaftliches Wohnen für Frauen an. Die GSWG möchte diese Wohnform erhalten. Die Wohnungen werden zu Netto-Kaltmieten um 5 €/m² vermietet. Damit trage sie weiterhin dazu bei, öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu bezahlbaren Mieten auch in Bielefeld nachhaltig zu erhalten.
In Zusammenarbeit mit dem Bielefelder Beginenverein e. V. ist eine jederzeitige Vermietbarkeit des Objektes gewährleistet. Die Nachfrage nach dieser Wohnform ist größer als das Angebot, so die Vertreterinnen des Beginenvereins (zu einem ähnlichen Frauenwohnprojekt in Berlin siehe auch DW 3/2014, S. 30).

Quelle: GSWG

Der Bielefelder Beginenhof hat den Besitzer gewechselt

Weitere Informationen:
www.gswg-senne.de

Familienbewusste Personalpolitik

Zertifikat „Audit Berufundfamilie“ um drei Jahre verlängert

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) hat erfolgreich an der Re-Auditierung Berufundfamilie teilgenommen. Das Unternehmen darf auch in den kommenden drei Jahren das Zertifikat tragen und erhält damit eine Würdigung seiner familienbewussten Personalpolitik. 2012 bekam die HWG erstmals das von der gemeinnützigen Hertie-Stiftung initiierte und von der Berufundfamilie gGmbH vergebene Zertifikat.
„Mit unserer familienfreundlichen Personalpolitik wollen wir die Vereinbarkeit von Beruflichem und Privatem fördern. Die damit verbundenen Kosten rentieren sich für die HWG, indem die Motivation und die Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter gestärkt werden“, sagte HWG-Sprecher Steffen Schier. Zu den familienfreundlichen Arbeitsbedingungen zählen unter anderem eine flexible Arbeitszeitregelung mit Gleitzeitarbeit, Kernarbeitszeit und Jahresarbeitszeitkonten, die Einführung eines Kontakthalteprogramms zu Mitarbeitern, die sich z. B. in Elternzeit befinden, ein betriebliches Eingliederungsmanagement, die Übernahme von Kita-Betreuungskosten oder die Durchführung eines betrieblichen Gesundheitsmanagements. In Zukunft will sich das Unternehmen verstärkt dem Thema Beruf und Pflege widmen.

Weitere Informationen:
www.hwgmbh.de

Quelle: GdW

Der GdW-Arbeitskreis „Demografie und Migration“ mit dem Arbeitskreisvorsitzenden Axel Fietzek (7. v. l.), GdW-Präsident Axel Gedaschko (6. v. r.) und der stellvertretenden Vorsitzenden Stefanie Frensch (4. v. r.)

GdW

Arbeitskreis „Demografie und Migration“ gegründet

Der neue Arbeitskreis „Demografie und Migration“ des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. soll diese beiden wichtigen Themen künftig enger miteinander verbinden. Den Vorsitz des Arbeitskreises übernimmt Axel Fietzek, Vorstandsvorsitzender LebensRäume Hoyerswerda eG. Stefanie Frensch, Geschäftsführerin Immobilien HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, ist stellvertretende Vorsitzende. „In Zeiten von gesellschaftlichem Wandel, geprägt von starker Zuwanderung und alternder Bevölkerung, ist es wichtiger denn je, dass sich die betroffenen Akteure vernetzen und koordinieren“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko anlässlich des ersten Treffens des Arbeitskreises in Berlin.

Die Mitglieder des Arbeitskreises erörterten, wie Wohnen in ländlichen Räumen attraktiver gestaltet und der Wegzug in die Schwarmstädte gebremst werden kann. Darüber hinaus ist es aus Sicht der Unternehmer notwendig, befristete wohnsitzzuweisende Regelungen für anerkannte Asylbewerber einzuführen. Die Wohnungswirtschaft braucht ebenso wie die Städte mehr Planungssicherheit für die anstehenden integrativen Aufgaben.

Weitere Informationen:
www.gdw.de

Familienheim Freiburg

Neues Vorstandsmitglied bestellt

Quelle: Familienheim Freiburg

Alexander Ehrlacher wurde vom Aufsichtsrat der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zum hauptamtlichen Vorstand bestellt. Die stellvertretende Vorstandsvorsitzende Anja Dziolloß übernimmt am 1. August 2016 den Vorstandsvorsitz von Werner Eickhoff, der sich aus dem operativen Geschäft zurückziehen und künftig als nebenamtlicher Vorstand fungieren wird.

Alexander Ehrlacher war vorher viele Jahre in leitender Funktion für den Bereich Finanzen und Controlling zuständig. Im Vorstand wird er zusammen mit Anja Dziolloß die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft sowie die Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands verantworten.

Weitere Informationen:
www.familienheim-freiburg.de

LITERATURTIPP

Die Flüchtlingskrise

Was ist über die Ursachen der aktuellen Wanderungsbewegungen bekannt? Welche Kriterien spielen bei der Wahl der Zielstaaten eine Rolle? Ist es möglich, Migration zu steuern? Und welche Maßnahmen müssten ergriffen werden, um Flüchtlinge mit dauerhafter Bleibeperspektive zu integrieren? In dem Fachbuch „Die Flüchtlingskrise. Ursachen. Konflikte, Folgen“ befasst sich der Politikwissenschaftler Dr. Stefan Luft mit diesen Fragen. Er zeichnet die Wanderungsbewegungen durch Migration und Flucht im 21. Jahrhundert nach, erläutert Migrationspolitik und Grenzregime der EU, klärt die rechtlichen Grundlagen der Steuerbarkeit von Zuwanderung und Asylmigration und schließt mit einer Analyse der Bedingungen gelingender Integration.

Die Flüchtlingskrise. Ursachen. Konflikte, Folgen. Dr. Stefan Luft, C.H.Beck Wissen, 128 Seiten, 8,95 €, ISBN 978-3-406-69072-3.

CSR

Spende für Kinder in Armut

Die Neusser Bauverein AG hat 2.500 € an den Verein Himmelblaue Traumfabrik e. V. gespendet, der das Ziel verfolgt, Kindern und Jugendlichen, die in Armut leben, unbürokratisch zu helfen. Benachteiligte Kinder sollen durch die Projekte des Vereins eine neue Perspektive bekommen; Einzelfälle, die akut Hilfe benötigen, werden unterstützt. Die Spende des Wohnungsunternehmens ermöglicht es dem Verein, ein Nutzgartenprojekt weiterzuführen und ein Ferienprogramm für Kinder aus sozial schwachen Familien anzubieten. Mit der Spende will die Neusser Bauverein AG zur gesellschaftlichen Teilhabe von Kindern, die in Armut leben, beitragen und sich zudem als kinderfreundliches Unternehmen positionieren.

Quelle: Neusser Bauverein AG

Frank Lubig (r.) und Dirk Reimann (l.) überreichen den Scheck an Vertreterinnen des Vereins Himmelblaue Traumfabrik e. V.

Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de

Quelle: ABG

Integration

Arbeitschancen für Asylbewerber im Handwerk

Die Altenaer Baugesellschaft AG (ABG) veranstaltete im März ein sog. Handwerkerfrühstück, bei dem sie über Arbeitsmöglichkeiten für Flüchtlinge informierte. 20 Vertreter von Handwerksbetrieben aus Altena und der Region nahmen teil. In Anwesenheit des Bürgermeisters Dr. Andreas Hollstein und des Abteilungsleiters Soziales, Jugend und Familie der Stadt, Uwe Krischer, wurde diskutiert, welche Chancen Flüchtlinge für das heimische Handwerk bieten. Die Veranstaltung solle sich in die Anstrengungen der Bürger, der Vereine und Verbände sowie der Amtsträger und Unternehmen der Stadt einreihen, Flüchtlinge in die Gesellschaft zu integrieren, sagte ABG-Vorstand Joachim Effertz. Als Ergebnis der Veranstaltung werden nun konkrete Möglichkeiten ausgelotet, wie Flüchtlinge in Berufsorientierungsmaßnahmen gebracht werden können.

Weitere Informationen:
www.altenaer-baugesellschaft.de

Nachwuchsförderung

Azubi-Austausch in Pirna

Zwei Auszubildende der Wohnungsbaugesellschaft mbH Hoyerswerda mbH haben Ende Januar ein Praktikum bei der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) in Pirna absolviert. Die angehenden Immobilienkaufleute befinden sich im zweiten Jahr der Berufsausbildung. Ihr Ausbildungsunternehmen hat sie für einige Wochen nach Pirna geschickt, um dort neue Erfahrungen zu sammeln. Im Gegenzug reisten im Februar zwei Pirnaer Azubis nach Hoyerswerda, um das dortige Wohnungsunternehmen kennenzulernen. Der Austausch von Auszubildenden ist seit einigen Jahren ein fester Bestandteil im Ausbildungsplan beider Wohnungsunternehmen.

Ebenfalls im Februar 2016 absolvierte ein Auszubildender der Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG (WG Aufbau) ein Praktikum bei der WGP. Sein Praktikum diente dazu, seine Kenntnisse im Bereich der Wohneigentums- und Fremdverwaltung zu vertiefen. Neben eigenen

Quelle: WGP

Markus Neumann, Auszubildender bei der Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG (2. v. l.) mit Ausbildern in Pirna

Immobilien verwaltet die WGP in und um Pirna eine Vielzahl an Objekten anderer Eigentümer und verfügt deshalb über eine auf dieses Segment spezialisierte Abteilung. Im nächsten Jahr sollen zwei Auszubildende der WGP ein Praktikum bei der WG Aufbau in Dresden absolvieren.

Weitere Informationen:
www.wg-pirna.de

Quelle: Aareon

Die Verleihung des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft findet traditionell zum Höhepunkt des Kongresses auf dem Galaabend statt

AAREON-KONGRESS 2016

Zeit für Veränderung – Wandel als Erfolgsfaktor

Drei Tage, die wichtige Impulse für die Zukunft geben sollen: Auf dem Branchentreff der Wohnungswirtschaft in Garmisch-Partenkirchen dreht sich vom **1. bis 3. Juni 2016** alles um den Erfolgsfaktor Wandel. Denn sicher ist, Digitalisierung, Globalisierung, Demografie und Zuwanderung verändern Wirtschaft und Gesellschaft in Europa weitreichend. Die Wohnungswirtschaft steht dabei vor zahlreichen Herausforderungen.

Die Branche muss sich auf die Digitalisierung, die sich ändernden Anforderungen ihrer Mieter, den Neubau vieler kostengünstiger Wohnungen und die Energiewende einstellen. Für Wohnungsunternehmen geht damit ein umfassender Veränderungsprozess einher. Wie sie sich auf die Dynamik der Zukunft einstellen und den Wandel als Erfolgsfaktor nutzen können, steht im Fokus des Kongresses.

Renommierte Gäste und Referenten gehen u. a. folgenden Kernfragen auf den Grund: Wohin entwickelt sich unsere Welt? Und insbesondere wohin entwickelt sich Europa? Wie wirken sich die Veränderungen und vor allem die Zuwanderung auf unsere Gesellschaft und die Wohnungswirtschaft aus? Wie wird die nächste Generation wohnen wollen? Welche Beweglichkeit verlangt das bei Organisation und Arbeitsweise von Wohnungsanbietern?

Die Keynote Speaker

- Prof. Dr. h. c. Wolfgang Ischinger: Was kommt mit dem Wandel der Welt auf uns zu? Und wie gehen wir damit um? Der Botschafter und Vorsitzender der Münchner Sicherheitskonferenz sieht bei aller Euroskepsis keine Alternative zu einer Fortsetzung des europäischen Integrationsprozesses, wenn wir unsere Rolle in der Welt sichern oder gar ausbauen wollen.
- Dr. Amel Karboul: Die ehemalige Tourismusministerin von Tunesien und Unternehmensberaterin sagt: „Europa darf nicht mehr so tun, als hätte es mit seinen Nachbarn nichts zu schaffen.“ Das China von morgen heißt Afrika und liegt vor der Tür. Es gilt heute die Weichen zu stellen für eine Partnerschaft auf Augenhöhe: „Wir werden in den nächsten 100 Jahren entweder gemeinsam reich oder arm.“
- Prof. Dr. Dr. Jivka Ovtcharova: Die Ingenieurin und IT-Wissenschaftlerin spricht in ihrem Impulsvortrag über die Vorteile von Virtual Engineering und Gebäudedatenmodellierung (BIM) für die Branche. Sicher sei, die Zukunft verlange Agilität und einen tiefgreifenden Wandel.

Gemeinsam mit GdW-Präsident Axel Gedaschko und dem Aareon-Vorstandsvorsitzenden Dr. Manfred Alflen diskutieren die drei Keynote Speaker am zweiten Kongresstag das Thema „Migration bewegt!“, moderiert von Corinna Wohlfeil (n-tv).

Ein Blick auf die Agenda

Dr. Manfred Alflen spricht über die Herausforderungen und Chancen des Wandels und beleuchtet den Erfolgsfaktor Digitalisierung. Hermann J.

Links oben: Impulsvortrag auf dem Kongress im letzten Jahr

Rechts: Talkrunde mit den Keynote Speakern des Kongresses 2015 sowie Axel Gedaschko (3. v. r.) und Dr. Manfred Alflen (2. v. r.)

Links unten: Der Kongress soll auch in diesem Jahr wieder viele Gelegenheiten zum fachlichen Austausch bieten

Merkens, Vorsitzender des Vorstands der Aareal Bank Group, spricht über Kontinuität und Agilität als Basis für dauerhaften Erfolg in der Aareal Bank Gruppe. Über die Zukunftsgestaltung in der Wohnungswirtschaft durch Innovation referiert Thomas Ortmanns, Mitglied des Vorstands der Aareal Bank Group. Wie Wohnungsunternehmen mit dem digitalen Ökosystem „Aareon Smart World" immer einen Schritt voraus sein können, führt Hans-Georg Schneider, Generalbevollmächtigter Aareon AG, aus.
Auf die Immobilienfinanzierung 4.0 geht Dr. Peter Schaffner, Managing Director Wohnungswirtschaft bei der Aareal Bank AG, in seinem Vortrag „Die digitale Crowd auf der Suche nach Betongold" ein. Seine provokante Frage „Dient Wandel nicht nur als Selbstzweck?" beantwortet GdW-Präsident Axel Gedaschko selbst: „Es kommt darauf an, was wir daraus machen." Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW, stellt die Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen in den Mittelpunkt.

Abwechslungsreicher Austausch

Mit dem Get-together am Vorabend, dem Rahmenprogramm und der Gala bietet der Aareon Kongress auch in diesem Jahr wieder Gelegenheit zu einem entspannten Austausch mit Kollegen und weiteren Vertretern der Immobilienbranche.
Die Verleihung des 13. DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft durch GdW-Präsident und Schirmherr Axel Gedaschko ist der Höhepunkt des Galaabends. Unter dem Motto „Wohnungswirtschaft in Zeiten dynamischer Veränderung - zukunftsweisende Strategie und Konzepte" würdigen Aareon und die DW drei Immobilienunternehmen.

Live dabei

Immer auf der Suche nach spannenden Begegnungen und Themen sind Journalist Kai Heddergott und sein Reporterteam. Texte, Bilder und Videos rund um das Kongressgeschehen sind über die mobile Kongress-Internetseite jederzeit und von überall abrufbar.

Stefanie Meik
Corporate Marketing & Communications
Aareon AG
Mainz

Weitere Informationen:
www.aareon-kongress.de

BRANDENBURGER-HOF-GESPRÄCHE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN BERLIN

DIE ZUKUNFTSTHEMEN IN DER DW

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

Aareal Bank

Lars Ernst | Karl Heinz Range | Lukas Siebenkotten | Axel Gedaschko | Ulrike Silberberg

THEMA DES MONATS

21. Brandenburger-Hof-Gespräch

Was können wir leisten bei Zuwanderung und gegenüber Flüchtlingen?

Kein Thema bewegt die Öffentlichkeit zurzeit so sehr wie die Zuwanderung von Flüchtlingen. Dadurch steht auch die Wohnungswirtschaft vor gewaltigen Herausforderungen. Das 21. Brandenburger-Hof-Gespräch fragte nach innovativen Möglichkeiten der Wohnraumschaffung, nach der Verantwortung von Politik und Verwaltung, nach dem Für und Wider der Residenzpflicht und nach Wegen der Integration. Fazit der Runde: Wir können das schaffen – aber die Aufgabe ist schwer. Statements und Debatte auf den folgenden Seiten.

Prof. Dr. Herbert Ludl Maren Kern Jürgen Steinert Dr. Peter Schaffner

Alle Fotos Brandenburger-Hof-Gespräch: T. George, Berlin

Axel Gedaschko, Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Wir brauchen eine Wohnortzuweisung

Die Flüchtlingskrise pointiert die Krisis des bezahlbaren Wohnungsbaus in Deutschland. Deshalb darf man das Thema des bezahlbaren Wohnens nicht vom Flüchtlingsthema trennen. Wenn man aber über finanzielle Mittel nachdenkt, die die Bundesrepublik Deutschland nun in erheblichem Umfang aufwenden will, wäre es Wasser auf die Mühlen bestimmter politischer Parteien, dieses Geld ausschließlich für Flüchtlinge auszugeben. Vielmehr müssen die Anstrengungen allen Menschen gelten, die in Deutschland leben und wohnen wollen.

Was auf uns zukommt, hat die NRW-Bank zusammen mit dem Bauministerium von Nordrhein-Westfalen zu beziffern versucht. Wir hatten die Faustformel entwickelt, dass wir pro 100.000 Flüchtlinge ungefähr 16.000 bis 20.000 zusätzliche Wohnungen benötigen. Die NRW-Bank hat allein für Nordrhein-Westfalen einen zusätzlichen Flächenbedarf von 1.840 ha für Wohnungsneubau errechnet. Nun gibt es ja Stimmen, die behaupten, dass wir keine einzige neue Wohnung bräuchten. Wir müssen mit der Mär aufräumen, es gebe 1,7 Mio. leere Wohnungen in Deutschland. Diese Zahl stammt vom Zensus 2011 und umfasst auch Wohnungen, die gar nicht in einem vermietbaren Zustand waren. Seither haben wir - unabhängig von den Flüchtlingen - eine massive Zuwanderung erlebt. Die damalige Leerstandszahl müssen wir deshalb um mindestens 25 % reduzieren. Wenn wir dann noch die Bestände, die nicht mehr bewohnbar, in der Modernisierung oder im Vermietungsprozess sind, herausrechnen, kommen wir auf max. 700.000 freie Wohneinheiten. Von denen gehört über die Hälfte Privateigentümern, die z. T. gar nicht vermieten wollen.

Wenn wir uns auf das konzentrieren, was die Wohnungswirtschaft leisten kann, ist es die Situation nach Abschluss des Asylverfahrens. Das ist zumindest die Theorie. Praktisch ist die Wohnungswirtschaft auch schon während des Asylverfahrens mit im Boot, da je nach Bundesland zwischen einem Drittel (Baden-Württemberg) und 90 % (Schleswig-Holstein) der Asylbewerber dezentral in Wohnungen untergebracht sind. In diesem Stadium gibt es noch eine Begleitung durch die Kommune oder den Landkreis. Wenn das aber abgeschlossen ist und der anerkannte Flüchtling Freizügigkeit genießt, müssen sich Menschen, die mit den deutschen Gegebenheiten überhaupt nicht vertraut sind, eine Wohnung organisieren. Diesen Menschen muss also erklärt werden, wie sie am Wohnungsmarkt agieren können.

Um eine konfliktträchtige Situation zu vermeiden und Integration zu ermöglichen, brauchen wir eine Wohnortzuweisung. Wir haben dieses Instrument schon einmal gehabt, als in den 1990er Jahren 4 Mio. sog. Russlanddeutsche in die Bundesrepublik kamen. Wohnortzuweisung bedeutet, die Menschen z. B. drei Jahre an einen Wohnort zu binden. Wenn sie doch wegziehen, verlieren sie jeglichen Anspruch auf staatliche Unterstützung. Man hat 2007 diese Maßnahme evaluiert und festgestellt, dass sie hochgradig erfolgreich war. Denn zu diesem Zeitpunkt lebten noch zwei Drittel der Menschen an dem Ort, dem sie zugewiesen waren. Mittlerweile scheint diese Idee der Wohnortzuweisung weitgehend Konsens zu sein. Diese Maßnahme würde die Situation für Städte wie Berlin oder Hamburg etwas entschärfen, die derzeit auf dem Wohnungsmarkt massive Probleme haben.

Bei allen Gedanken über mehr Neubau gibt es eine Grenze der finanziellen Belastbarkeit unserer Unternehmen. Eine Umfrage in den Gremien hat ergeben, dass die Neubaubereitschaft groß ist, dass sich aber 12% der Unternehmen schon jetzt Restriktionen ausgesetzt sehen. Um die Dimension der Aufgabe zu verdeutlichen: Alle GdW-Unternehmen zusammen haben im Jahre 2015 20.400 Wohnungen fertiggestellt. Insgesamt wurden in Deutschland im Jahr 2014 44.000 Geschossmietwohnungen gebaut. Wir brauchen aber zusätzlich in diesem Sektor jedes Jahr 140.000 Wohneinheiten, und zwar 80.000 im geförderten und 60.000 im preiswerten Segment. Deshalb ist es so wichtig, dass der Staat auch eigenkapital ersetzende Maßnahmen ergreift. Das wäre für viele unserer Unternehmen die Investitionszulage, und zwar parallel zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus, die der Bund jetzt auf den Weg bringen will.

Maren Kern, Vorstand, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., Berlin

Wir müssen uns auf unsere Kernaufgabe besinnen

Wir sollten endlich akzeptieren, dass wir längst ein Zuwanderungsland sind. Das wird ja vielfach immer noch negiert. Und auch wenn ich weiß, dass es dazu in unserer Branche durchaus unterschiedliche Einschätzungen gibt, bin ich der Auffassung, dass die Zuwanderung ein Stück weit unser demografisches Problem löst, weil gerade viele junge Menschen zu uns kommen. Allerdings verschärft die Flüchtlingssituation viele der Herausforderungen, die wir ohnehin beobachten. In den Schwarmstädten haben wir Wachstum und damit einen erheblichen Neubaubedarf. Erst in letzter Zeit ist das in den Köpfen endlich angekommen.

Unsere Hauptstadt lebte z. B. zu lange im Glauben, kaum Wachstum zu haben und um jeden Preis sparen zu müssen. Erst im letzten Jahr hat sich diese Einschätzung geändert. Und jetzt werden wir konfrontiert mit einer regelrechten Explosion: Die prognostizierten Zahlen der nach Berlin kommenden Flüchtlinge und der anderen Zuzügler sind kontinuierlich angehoben worden, und entsprechend stark sind die Zahlen gestiegen, wie viele Wohnungen neu gebaut werden müssen. Zu Beginn dieses Jahres hat Stadtentwicklungssenator Geisel dann ein Neun-Punkte-Programm für den Wohnungsbau vorgelegt, das weitgehend unseren bisherigen Forderungen entspricht. Endlich ist das Thema also angekommen - zumindest in der Politik. Bei der Bevölkerung sieht das anders aus. Das „not in my backyard"-Denken ist in Berlin leider noch immer sehr weit verbreitet.

In unserem Verbandsgebiet haben wir die besondere Situation, dass Berlin stark wächst, während sich Teile des Landes Brandenburg weiter entvölkern. Deshalb fordern manche Experten, die Flüchtlinge könnten doch in die in vielen Orten leer stehenden Objekte ziehen. Das aber ist eine Milchmädchenrechnung. Denn zum einen sind viele der Gebäude, die leer stehen, zum Abriss vorgesehen und deshalb in einem so schlechten baulichen Zustand, dass man sie mit vernünftigem Aufwand nicht wieder herrichten kann. Zum anderen fehlen Arbeitsplätze. Da, wo es seit vielen Jahren keine Arbeitsplätze mehr gibt, werden sie auch in Zukunft kaum entstehen.

Ich bin überzeugt, dass wir als Branche viel leisten können. Dabei müssen wir uns aber auf unsere Kernaufgabe besinnen. Und die besteht nicht in der Erstunterbringung, sondern in der dauerhaften Unterbringung von bleibeberechtigten Flüchtlingen.

Dabei kommt uns eine Schlüsselrolle bei der Integration zu. Ich denke z. B. an Patenschaften, mit denen sich Mieter in den Wohnungsbeständen um neu zugezogene Flüchtlinge kümmern. Wie viel die Wohnungswirtschaft in dieser Beziehung leisten kann, hat sie in sozialen Brennpunkten bisher schon vielfach bewiesen.

Dr. Peter Schaffner, Leiter Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft, Aareal Bank AG, Wiesbaden

Potenzial des „Civic Crowdfunding“ nutzen

Zur Integration gehört die Akzeptanz. Deshalb müssen wir uns in den nächsten Jahren verstärkt um die Menschen in der Nähe von Wohnblöcken kümmern, in denen Migranten und Flüchtlinge untergebracht sind. Diese Menschen müssen wir einbinden und ihnen ein Stück weit die Angst nehmen, damit sie lernen, die Situation zu akzeptieren.

Als ich mir die Frage gestellt habe, welche Instrumente es gibt, um dieses Mitnehmen zu organisieren, bin ich auf das „Civic Crowdfunding“ gestoßen. Das ist eine Weiterentwicklung des bekannten Themas Crowdfunding, bei dem zahlreiche Investoren ein Projekt mit kleinen Beträgen unterstützen. „Civic Crowdfunding“ kommt bei Projekten zum Einsatz, für welche die eigentlich erforderlichen öffentlichen Mittel fehlen und bei denen gleichzeitig eine hohe Akzeptanz für die Entwicklungsmaßnahme im städtischen Raum erreicht werden soll. Das kann z. B. das Anlegen eines Parks oder eines Gartens sein, das können aber auch Bildungs- oder Erziehungsprojekte sein. In New York etwa will eine solche Crowd am Hudson ein öffentliches Schwimmbad realisieren und in Rotterdam wurde auf diese Art und Weise eine Fußgängerbrücke finanziert.

Was bedeutet das gesellschaftlich? Ich habe den Eindruck, dass dieses „Civic Crowdfunding“ die Partizipation der Mitmenschen an ihrem öffentlichen Umfeld fördert. Auf diese Weise können wir ein Stück weit eine Kultur der Mitverantwortung in der Stadt und in der Gesellschaft schaffen und damit die Integrationsfähigkeit der Städte erhöhen. Es ist aus meiner Sicht zwingend erforderlich, die Bürger stärker einzubinden, um die Herausforderung durch die Flüchtlingsproblematik bewältigen zu können. Das Besondere an diesem Ansatz ist, dass die Mitbürger eben nicht nur mit-

reden oder wie das Amtsdeutsch so schön sagt, Gehör finden, sondern auch mitmachen, indem sie mitfinanzieren und so Verantwortung übernehmen.

Dabei geht es nicht darum, dass der Einzelne eine vier- oder gar fünfstellige Summe zur Verfügung stellt. Vielmehr investieren möglichst viele Menschen kleine Beträge, vielleicht 20 oder 30 €. Damit unterstützen sie ein Projekt, das sie persönlich betrifft und das sie mitgestalten können. Am besten lässt sich das über regionale Crowdfunding-Plattformen organisieren. So etwas gibt es auch schon in Deutschland, in Berlin zum Beispiel oder in Hamburg, aber auch in Universitätsstädten wie Paderborn.

In Deutschland gibt es bereits ein besonders interessantes „Civic-Crowdfunding“-Projekt, nämlich die Kiron University, eine Online-Universität für Flüchtlinge. Sie bietet fünf Bachelor-Studiengänge mit sog. OpenSource-Vorlesungen an, die große Universitäten ins Netz stellen. Wer daran teilnehmen will, muss noch nicht einmal einen geklärten Aufenthaltsstatus haben. Die Studierenden bekommen ein kleines Stipendium, das über eine überregionale Crowdfunding-Plattform finanziert wird. In kürzester Zeit wurde hier über eine halbe Mio. € eingesammelt.

Das zeigt, welches Potenzial das „Civic Crowdfunding“ bieten kann, um die Menschen in einer schwierigen gesellschaftlichen Entwicklung mitzunehmen und Bürgerbeteiligung zu leben.

Karl Heinz Range, Geschäftsführer, KSG Hannover GmbH, Laatzen

Ich bin überzeugt, dass wir es schaffen können

Bundeskanzlerin Angela Merkel hat etwas sehr Richtiges getan und gesagt: Lasst die Flüchtlinge kommen. Dank dieser wundervollen Formel „Wir schaffen das“ hat sich das Ansehen der Bundesrepublik Deutschland in der Welt deutlich verbessert. Doch ich bin aktuell in großer Sorge um die politische Kultur in Deutschland. Denn die Kommunikation der etablierten Parteien, wie wir diese Herausforderung bewältigen sollen, ist unglaublich unprofessionell und führt zu einem Erstarken von Gruppierungen am rechten Rand des politischen Spektrums. Meine Sorge ist, dass wir in Deutschland einen Rechtsruck bekommen. Dabei bin ich wie die Kanzlerin überzeugt, dass es uns gelingen kann, die vielen Menschen zu integrieren, die jetzt nach Deutschland kommen, weil sie kein Zuhause mehr haben, das ihnen Auskommen und Sicherheit bietet.

Außerdem bin ich überzeugt, dass Wohnungsneubau für alle ein ganz wichtiges Thema ist. Allerdings hat sich diese Erkenntnis noch nicht überall ▶

durchgesetzt. So gerne wir von der großen GdW-Familie und der Allianz der Willigen reden, so oft stelle ich doch in meinem geografischen Raum fest, dass längst nicht alle Kollegen für Wohnungsneubau in den Bereichen sorgen wollen, in denen tatsächlich eine Marktentlastung nötig ist, also im Segment für Menschen mit kleinem und mittlerem Geldbeutel.

Als KSG Hannover leisten wir schon jetzt einen ganz konkreten Beitrag zur Lösung des Problems. Wir sind das ehemalige kreiseigene Unternehmen und haben heute eine Gesellschafterstruktur, die aus den 20 Umlandkommunen der Region Hannover besteht. Bereits 2014 entwickelten wir gemeinsam mit der Gebietskörperschaft ein Modell für günstigen Wohnungsbau zur Unterbringung von Flüchtlingen. Mein Ansatzpunkt war, keine Heime zu errichten und keine Container aufzustellen, sondern ein richtiges Wohnprojekt für 50 bis 70 Menschen zu realisieren.

In Bezug auf die Nutzung denken wir in zwei Phasen: Für die ersten zehn Jahre stellen wir den Wohnraum Flüchtlingen zur Verfügung; danach bekommen wir von der Region eine Förderung, um das Objekt zu modernisieren und dann dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zuzuführen. Dieses Modell realisieren wir jetzt in unterschiedlichen Kommunen insgesamt acht Mal, so dass Unterbringungsmöglichkeiten für 700 bis 800 Menschen entstehen.

Dabei setzen wir nicht auf ein serielles Produkt, sondern ein Wohnprojekt, das wir mit allen beteiligten Planern und einem Generalunternehmer gemeinsam entwickelt haben. Ich bin kein Freund des seriellen Wohnungsbaus, über den jetzt so viel gesprochen wird, weil ich befürchte, dass damit eine Absenkung von Standards verbunden ist, die nicht in die nachhaltige Bewirtschaftungsstategie der KSG passt. Wir bauen unsere Häuser nicht irgendwo auf der grünen Wiese, sondern in einem vernünftigen städtebaulichen Zusammenhang, der einen langfristigen wirtschaftlichen Erfolg verspricht.

Lars Ernst, Segmentbereichsleiter C/DL, Aareal Bank AG, Wiesbaden

Integration kann nur über das Wohnen erfolgen

Die Flüchtlingsfrage ist eine der größten Herausforderungen für uns in Deutschland, aber auch in ganz Europa geworden. Gefordert sind nicht nur einzelne Segmente wie die Wohnungswirtschaft, sondern wir alle. Wir sollten das Thema allerdings versachlichen. Die Emotionen, die in den letzten Monaten hochgeschossen sind, helfen nicht dabei, die Herausforderung zu bewältigen. Wir sollten die Hysterie herausnehmen und gleichzeitig die Sorgen unserer Bürger nicht kleinreden.

Zum Zeitpunkt unseres Gesprächs wird in Deutschland darüber diskutiert, ob wir eine Begrenzung der Flüchtlingszuwanderung wollen. Ich bin der Meinung, dass eine derartige Begrenzung keine Lösung ist, sondern bloße Augenwischerei. Deutschland kann und darf eine Schließung der Grenzen nicht wollen. Denn die offenen Grenzen sind nicht zuletzt ein Grund unserer wirtschaftlichen Stärke, die wir gerade jetzt brauchen, um der Herausforderung gerecht zu werden. Wenn die Höhe der Zuwanderung begrenzt werden soll, dann kann das nur auf gesamteuropäischer Ebene passieren.

Was aber kann die Immobilienwirtschaft machen? Ich kann nur wiederholen: Die Flüchtlingsfrage ist eine gesellschaftliche Herausforderung, die wir als Gesellschaft lösen müssen und können. Die Wohnungswirtschaft für sich kann das monetär allein nicht leisten. Wenn man berücksichtigt, dass die 1,5 Mrd. € des Sonderprogramms Flüchtlingsunterkünfte, das die KfW aufgelegt har, innerhalb kürzester Zeit abgerufen wurden, zeigt das die Größenordnung, über die wir hier diskutieren.

Wir dürfen nicht zulassen, dass bei der Schaffung von günstigem Wohnraum Flüchtlinge gegen die restliche Bevölkerung ausgespielt werden. Aus diesem Grund müssen wir – zumindest für eine begrenzte Zeit – alte Strukturen aufbrechen. Das betrifft z. B. die Grundstücksfrage. Wenn wir keine Ghettoisierung zulassen wollen, dann brauchen wir auch Grundstücke in attraktiven Lagen, um eine Mischung der Bevölkerung zu erzielen und so eine schnellstmögliche Integration zu ermöglichen. Integration kann nur über das Wohnen erfolgen, nicht über ein Ausquartieren.

Wenn wir über eine Beschleunigung des Wohnungsbaus reden, dann reden wir auch über eine Anpassung der rechtlichen Vorgaben. Außerdem brauchen wir eine Bewusstseinsänderung in der Bevölkerung, wenn es um die konkreten Bauvorhaben vor Ort geht. Hier brauchen wir auf allen politischen und gesellschaftlichen Ebenen eine stringentere Vorgehensweise.

Zum Schluss: Ich glaube, dass wir es schaffen werden. Aber wir dürfen uns nichts vormachen: Es wird länger dauern und deutlich mehr Ressourcen benötigen, als wir es uns vorstellen.

Lukas Siebenkotten, Direktor, Deutscher Mieterbund e. V., Berlin

Keine Wohnungen ausschließlich für Flüchtlinge

Die Frage, was wir bei der Zuwanderung und gegenüber Flüchtlingen leisten können, möchte ich nicht ausschließlich auf die Wohnungswirtschaft beziehen, sondern auf die gesamte Gesellschaft. Dabei spielt die Wohnungsfrage aber eine entscheidende Rolle, denn diese betrifft mehrere Gruppen: Zunächst einmal die Menschen, die schon lange hier leben und bezahlbaren Wohnraum suchen. In diesem Bereich gab es im letzten Jahrzehnt erkennbare Versäumnisse der Politik auf Bundes- und Länderebene. Dann haben wir die Gruppe der Zuwanderer, also der Menschen, die ▶

Die effiziente ERP-Software für die Wohnungswirtschaft
Haufe wowinex ist das einzige wohnungswirtschaftliche Softwaresystem, das Fachwissen, Vorlagen und Arbeitshilfen kontextsensitiv in die Arbeitsprozesse einbindet.
Dank zahlreicher Erweiterungsmöglichkeiten durch Zusatzmodule, mobile Applikationen und Partnerlösungen ist Haufe wowinex die perfekte Plattform, um Geschäftsprozesse signifikant zu vereinfachen und zu beschleunigen.
✓ Zukunftssicher in Technologie und Funktionalität
✓ Transparente Weiterentwicklung für Planungs- und Investitionssicherheit
✓ Deckt die Kernprozesse für die professionelle Bewirtschaftung und Verwaltung des Eigen- und Fremdbestandes ab
www.haufe.de/wowinex
Haufe wowinex
Prozesse effizient gestalten
Haufe.

keine Flüchtlinge sind, sondern aus anderen Gründen nach Deutschland gezogen sind, z. B. weil sie hier einen Arbeitsplatz gefunden haben oder zu finden hoffen. Die dritte Gruppe schließlich sind die Flüchtlinge.
Natürlich ist es richtig, dass sehr viele Wohnungen gebaut werden müssen. Wir brauchen jede Menge zusätzlicher bezahlbarer Wohnungen, die für alle diese drei Gruppen geeignet sind. Doch selbst dann, wenn die Wohnungswirtschaft und private Investoren sofort mit dem Bauen beginnen, wird es lange dauern, bis diese Wohnungen fertig sind. Diese Zwischenzeit müssen wir vernünftig überbrücken. Und deshalb vertreten wir als Mieterbund die Auffassung, dass es erforderlich ist, kurzfristig Wohnraum zu schaffen, der vielleicht nicht alle Anforderungen erfüllt, die normalerweise an Wohnungen gestellt werden, der es aber ermöglicht, dass anerkannte Asylbewerber und geduldete Flüchtlinge schnell eine Wohnung finden.
Noch einmal: Entscheidend ist, dass diese Wohnungen auf gar keinen Fall ausschließlich Flüchtlingen zur Verfügung gestellt werden. Das wäre ein Riesenfehler. Vielmehr sollten allen Menschen, die bezahlbaren Wohnraum benötigen, freiwillig – nicht gezwungen! – dort einziehen dürfen. Ich würde sogar dafür plädieren, Quoten für beide Gruppen festzulegen.

„Wir brauchen eine Offensive aller staatlichen Ebenen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums: für die vielen Menschen, die schon lange danach suchen, wie auch für die Flüchtlinge, die bei uns bleiben dürfen." Lukas Siebenkotten

Einen Aspekt möchte ich noch betonen: Die Wohnungswirtschaft wird die Aufgabe nicht alleine bewältigen können. Wir müssen deshalb alles tun, um private Investoren zur Mitwirkung zu bewegen. Deswegen ist es richtig, steuerliche Anreize zu setzen, auch wenn wir vom Mieterbund sonst keine Fans der steuerlichen Abschreibung sind. Wichtiger als die Frage, bis zu welchen Baukosten diese steuerliche Förderung gilt, ist für uns die Frage, welche Miete daraus resultiert. Bezahlbarer Wohnraum wird erst dann geschaffen, wenn die steuerliche Entlastung an eine Höchstmiete gebunden ist. Erfreulich ist übrigens, dass wir in der Einschätzung, wie viele Wohnungen gebaut werden müssen, nicht mehr so weit auseinanderliegen, wie es über viele Jahre der Fall war. Jetzt teilen auch die Bundesregierung und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) die Auffassung, dass wir ca. 400.000 neue Wohnungen pro Jahr brauchen. Insofern können wir hoffnungsfroh sein, dass es wirklich vorangeht.

Prof. Dr. Herbert Ludl, Vorstandsvorsitzender, Sozialbau AG, Wien

Integration funktioniert nirgendwo so gut wie am Wohnort

Wir sind Zeugen einer der größten menschlichen Katastrophen seit dem Zweiten Weltkrieg. Als Wohnungswirtschaftler müssen wir drei Phasen unterscheiden. Die erste Phase ist die, in der Notunterkünfte erforderlich sind für die Tausenden, die über die Grenze kommen. Dann folgt die zweite Phase, in der wir Flüchtlingsquartiere als Übergangslösung brauchen. Die dritte Phase schließlich wirft die für mich brennendste Frage auf, nämlich die nach der langfristigen Integration der Flüchtlinge.
Ich möchte aus Österreich berichten: Wir stehen in Wien vor einer besonderen Herausforderung, weil wir auch schon ohne Flüchtlingsstrom eine Wohnungsknappheit sondergleichen haben. In Bezug auf die erste Phase haben die Zivilgesellschaft und Organisationen wie das Rote Kreuz, der Samariterbund und die Diakonie bei der Betreuung eine entscheidende Rolle übernommen. Auch die Administration hat sehr schnell Hilfe geleistet. Wien ist eine soziale Stadt.
Für die zweite Phase gibt es in einzelnen Bundesländern interessante Programme. In Niederösterreich z. B. ist angekündigt worden, günstige Wohneinheiten in Fertigbauweise zu errichten. In Vorarlberg gibt es eine große gemeinnützige Organisation, die leer stehende Wohnungen anmieten und an Flüchtlinge vermitteln soll. Wenn also jemand eine Wohnung ohne zwingenden Grund leer stehen lässt, dann soll diese Wohnung von einer gemeinnützigen Bauvereinigung angemietet und Flüchtlingen zur Verfügung gestellt werden. Und in Wien hat man angekündigt, Pop-up-Quartiere zu bauen, die kurzfristig errichtet und nach ein paar Jahren wieder abgebaut werden können. Das ist sicher alles vernünftiger als die derzeitige Situation, in der Schutzsuchende in Sporthallen und ähnlichen Einrichtungen untergebracht sind.
Die entscheidende Aufgabe für unsere Unternehmen sehe ich aber in der dritten Phase. Wir müssen mehrere Jahre vorausdenken und deshalb jetzt Gas geben und die Bautätigkeit intensivieren. Wenn wir jetzt nicht bauen, dann wird es in fünf Jahren schlimm werden, weil sich die provisorischen Zwischennutzungen als soziale Brennpunkte herausstellen werden. Denn eines ist klar: Es kommen Leute zu uns, die in vielerlei Hinsicht sich erst einmal an unsere Art zu leben gewöhnen müssen. Und Integration funktioniert nirgendwo so gut, so rasch und so intensiv wie am Wohnort. Aber es muss ein Wohnort sein, an dem die einheimische Bevölkerung in der Überzahl ist. Integration funktioniert nicht, wenn lauter Syrer, lauter Türken oder lauter Pakistani an einem Ort sind. Natürlich helfen auch die Schule und der Arbeitsplatz bei der Integration, aber die wirkliche Integration passiert am Wohnort.
In dieser Gemeinschaftsbildung haben gerade Wohnbaugenossenschaften eine große Tradition. Dabei haben wir die Erfahrung gemacht, dass ein Anteil von 30% Zuwanderern in einem Haus – und zwar nicht nur von einer Ethnie – funktioniert, wenn es Gemeinschaftseinrichtungen gibt und wenn man den Prozess begleitet. Dazu gehört auch, dass man sich von Leuten trennt, die einfach nicht reinpassen. Aber das Gros der Zuwanderer kann relativ rasch, das heißt innerhalb von zehn Jahren, dazu gebracht werden, sich so als Teil der Gemeinschaft zu verstehen, dass das am Ende des Weges auch der Gesamtgesellschaft guttut.

Weiter geht es mit der Diskussion ▶

21. Brandenburger-Hof-Gespräch

Umdenken und Zwischenlösungen ermöglichen

In der anschließenden Debatte um Baugrundstücke und Finanzierungsmöglichkeiten, Pro und Contra seriellen Neubaus und den Gedanken, wieder große Wohnsiedlungen zu entwickeln, endete das Gespräch mit dem Appell, ein Konklave für die Parteispitzen der großen Koalition einzuberufen ...

Jürgen Steinert: Meine Damen und Herren, Frau Silberberg von der Chefredaktion der DW und ich heißen Sie herzlich willkommen zum 21. Brandenburger-Hof-Gespräch. Wir treffen uns heute erstmals nicht mehr im ehemaligen Hotel Brandenburger Hof, das unserer Gesprächsreihe den Namen gegeben hat, sondern an einem neuen Ort, nämlich im Hotel Stue in Berlin. Möglich macht dies unser langjähriger Sponsor, die Aareal Bank AG, der ich dafür und für die Begleitung in den elf Jahren herzlich danke.

Unser Thema lautet: „Was können wir leisten bei Zuwanderung und gegenüber Flüchtlingen?" Wir haben dieses Thema – es ist ein existenzielles Thema – schon vor einigen Monaten gewählt. In dieser Zeit hat sich enorm viel getan. Und was sich in nächster Zeit tun wird, ist sehr schwer vorherzusagen. Es ist also viel Dynamik in diesem Thema und deshalb nicht auszuschließen, dass die eine oder andere Aussage bei Veröffentlichung dieses Gesprächs schon wieder überholt sein wird.

Erlauben Sie mir zwei grundsätzliche Vorbemerkungen. Wenn man aus der Perspektive z. B. des afrikanischen Kontinents auf Europa blickt, ist es nicht verwunderlich, dass die Menschen nach Europa wollen. Bei den menschenunwürdigen Lebensverhältnissen und den existenzbedrohenden Kriegsfolgen darf es niemanden wundern, wenn diese Menschen Zuflucht suchen. Wer sagt, die sollen gefälligst dort bleiben, wo sie sind, der ist herzlos. Die Bundesrepublik Deutschland ist durch die ökonomische Globalisierung reich geworden. Jetzt erleben wir die Kehrseite dieser Globalisierung im Politischen und wir werden einen Teil dessen, was wir erwirtschaftet haben, mit anderen Menschen teilen müssen.

Was mich bei der Debatte allerdings ärgert, ist der Umstand, dass wir fast unvorbereitet in sie hineingeschlittert sind. Wir haben die Grenzen geöffnet, ohne zu wissen, wie wir mit dem Zustrom der Flüchtlinge umgehen sollen. Darin steckt ein ungeheurer Zündstoff für die Glaubwürdigkeit der Politik. Nötig wäre es, dass die Politik mit geordneten Strukturen und Abläufen mit dem Problem fertig wird, statt sich mühsam voranzutasten. Außerdem – Frau Kern hat in ihrem Statement darauf hingewiesen – muss auch die Verwaltung befähigt werden, diese gigantische Aufgabe zu bewältigen und die politischen Ziele in angemessener Frist umzusetzen.

Axel Gedaschko: Den Kommunen ist es mit Unterstützung vieler Freiwilliger fast überall in nicht erwarteter Geschwindigkeit gelungen, die unvorhersehbare Situation mit Unterbringung und Versorgung in den Griff zu bekommen. Während die einen sich ins Zeug legten, lamentierten anderen insbesondere in den neuen Medien wie Facebook und Co. und beschworen apokalyptische Situationen herauf. Und leider hat auch ein Teil der Medien jegliche Neutralität fahren lassen. Statt Erklärungen wurden Aufgeregtheiten verbreitet.

> **„Die Bundesrepublik Deutschland ist durch die ökonomische Globalisierung reich geworden. Jetzt erleben wir die Kehrseite dieser Globalisierung im Politischen und wir werden einen Teil dessen, was wir erwirtschaftet haben, mit anderen Menschen teilen müssen."**
> Jürgen Steinert

Lukas Siebenkotten: Hier widerspreche ich Ihnen. In den Medien wird zwar die Bundeskanzlerin kritisiert, aber ich erkenne noch nicht einmal in der „Bild"-Zeitung, dass gegen Flüchtlinge gehetzt würde. Nein, ich habe wirklich nicht den Eindruck, dass in den Leitmedien über die Flüchtlinge hergezogen wird.

Prof. Dr. Herbert Ludl: In Österreich ist das leider anders. Wir haben eine Medienkonzentration, und die Medien sind damit beschäftigt, alle Straftaten von Afghanen oder anderen Migranten ▶

breit auszuwalzen. Es ist ein Sisyphos-Kampf: Wir werben jeden Tag um Verständnis für die Zuwanderer und am nächsten Tag wird wieder eine solche Meldung veröffentlicht, und dann müssen wir wieder von vorne beginnen. Wir haben einen deutlichen Rechtsruck. Wobei man differenzieren muss: Vielfach sind die Leute nur verunsichert. Sie sehen die Ordnung zerbrechen, an die sie sich klammern, und fordern von der Politik Taten statt Worte. Wer schon lange verzweifelt eine Wohnung sucht, greift irgendwann zum Stimmzettel und sagt: Jetzt reicht es. Deshalb muss die Politik endlich etwas tun.

Prof. Dr. Herbert Ludl

Lukas Siebenkotten

Lukas Siebenkotten: Unsere Bundeskanzlerin zeigt Haltung und sagt: Aus meiner Grundüberzeugung heraus möchte ich, dass unser Land denjenigen hilft, die von Krieg, Mord und Folter bedroht sind. Ich bin der Meinung, dass wir diese Haltung nicht aufgeben dürfen. Wir dürfen nicht einknicken und müssen diese innere Grundeinstellung, die wir hier wahrscheinlich alle haben, vor uns hertragen. Wir dürfen auch nicht aus Angst davor, dass Parteien am rechten Rand immer stärker werden könnten, unsere Haltung verstecken. In der Frage der Umsetzung haben wir Defizite, das ist richtig. Aber es geht für mich nicht um die Frage des Ob, sondern nur um die Frage des Wie. Dabei bin ich der Auffassung, dass die bayerische Verwaltung die nötigen Maßnahmen in einer bemerkenswerten Professionalität umgesetzt hat, als in München so viele Flüchtlinge ankamen.

„Wir sollten endlich akzeptieren, dass wir ein Zuwanderungsland sind. Die Zuwanderung löst ja auch ein Stück weit unser demografisches Problem, weil gerade viele junge Menschen zu uns kommen. Darüber hinaus müssen wir uns auf unsere Kernaufgabe besinnen. Und die sehe ich in der dauerhaften Unterbringung von Flüchtlingen. Dabei kommt uns eine Schlüsselrolle bei der Integration zu."

Maren Kern

Karl Heinz Range: Auch ich mache beim Verwaltungsbashing nicht mit. Gefühlt arbeitet die Verwaltung ja zu 90% nur noch an der Flüchtlingsthematik und sie versucht wirklich, die damit verbundenen Herausforderungen zu bewältigen. Was aber tatsächlich eine Katastrophe ist, ist die Kommunikation. Es ist erschütternd, was z. B. in der Bundespressekonferenz kommuniziert wird. Von unseren politischen Protagonisten hören wir nur noch repressive Aussagen.
Es wird nicht mehr deutlich gemacht, was wir alles geleistet haben, und es gibt schon gar keinen konstruktiven Blick mehr nach vorne. Wer so kommuniziert, öffnet den ganz einfachen Antworten Tür und Tor.

Maren Kern: Da gebe ich Ihnen Recht, Herr Range. Das Positive, das erreicht worden ist, wird zu wenig nach außen getragen. Es geht immer nur um das Negative. Und ich teile auch die Ansicht, dass wir Haltung zeigen und Haltung bewahren müssen. Wir sollten die Diskussion nicht angstgetrieben führen. Was die Leistung der Verwaltung betrifft, so muss man differenzieren: In Berlin, dabei bleibe ich, war die Verwaltung bis zum Jahreswechsel überfordert. In Bayern und auch Nordrhein-Westfalen läuft es viel besser. Allerdings müssen wir uns und der Verwaltung auch Zeit geben. Es wurde sehr früh geschimpft, die Behörden würden die Lage nicht in den Griff kriegen. Dabei müssen wir berücksichtigen, dass wir uns in einer Situation befinden, die es seit der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr gegeben hat. Da braucht es Zeit und Raum, damit sich bestimmte Dinge einpendeln können.

Axel Gedaschko: Völlig richtig. Wir sind in einer Situation, die es noch nicht gegeben hat und die man auch nicht vorausahnen konnte. Den Schlaumeier, der behauptet, er habe das alles gewusst, machen wir zum Bundeskanzler. Aber mittlerweile läuft es Gott sei Dank sehr viel besser, als es in der Öffentlichkeit dargestellt wird.
Gerade die Wohnungswirtschaft zeigt, was möglich ist. Ich möchte ein vorbildliches Beispiel aus Sachsen anführen, und zwar von der kommunalen Wohnungsgesellschaft in Pirna. Diese hat ganz am Anfang die eigenen Mitarbeiter mitgenommen. Denn auch sie sind Bürger, die dem medialen Sturm ausgesetzt sind. Ich halte es für die Aufgabe der Wohnungsunternehmen, intern für Struktur und Ordnung zu sorgen, die Mitarbeiter zu überzeugen und ihnen deutlich zu machen, was vor dem Hintergrund der mit den Flüchtlingen verbundenen Herausforderungen der Auftrag des Unternehmens ist. Den Verbänden stellt sich die Aufgabe, diesen Prozess zu unterstützen.

Dr. Peter Schaffner

Karl Heinz Range

Lars Ernst

Dr. Peter Schaffner: Wir sind uns ja alle einig, dass wir eine Riesenherausforderung vor uns haben, auch in finanzieller Hinsicht. Wenn wir 200.000 Wohnungen bauen und mit 3.000 bis 3.500 €/pro m² rechnen, so landen wir bei Gesamtkosten von 35 bis 40 Mrd. €. Vielleicht ist es an der Zeit, deutlich zu sagen, dass uns allein die Griechenland-Rettung mehr gekostet hat. Wo ist also das Problem? Wir haben im vergangenen Jahr einen Haushaltsüberschuss von 12 Mrd. € erzielt. Müssen wir da nicht etwas mutiger denken und fordern, dass der Bund die benötigten 30 Mrd. € in die Hand nimmt? Natürlich ist mir klar, dass die Verhandlungen darüber mit Herrn Schäuble sehr schwierig werden. Trotzdem muss man diesen Gedanken einmal in die Presse tragen. Und die gesamte Wohnungswirtschaft ist mit Sicherheit in der Lage, in zwei oder drei Jahren diese 200.000 Wohnungen zu bauen, sofern die Grundstücke dafür vorhanden sind. Ja, der Betrag ist gewaltig, aber nicht so gewaltig, dass er uns umhauen würde.

Karl Heinz Range: Aber für uns Unternehmen ist die Finanzierung schon eine Herausforderung. Gerade bei uns im Raum Hannover, wo wir aberwitzige Gestehungskosten im Neubau haben. Unter 3.000 €/m² Wohnfläche können wir nicht mehr bauen. Um wirtschaftlich tragfähige Objekte zu entwickeln, brauchen wir eine zielgenaue Förderung. Deshalb sind wir in einen sehr intensiven Dialog mit dem Land Niedersachsen eingetreten mit dem Ziel, das bisherige Darlehensprogramm durch Zuschüsse zu ergänzen. Wir sind gewillt, für Menschen mit wenig Geld zu bauen; aber das geht nur, wenn wir neben den Darlehen auch Zuschüsse bekommen.

Prof. Dr. Herbert Ludl: Herr Range, Sie haben in Ihrem Statement ein Konzept der klugen Zwischennutzung vorgestellt, das mich wirklich überzeugt. Ich halte es für eine vernünftige Lösung, für einen bestimmten Zeitraum solche Wohnungen Flüchtlingen zur Verfügung zu stellen und sie anschließend an Ortsansässige zu vermieten. Das ist übrigens keine neue Idee, wenn ich an das olympische Dorf denke, das für die Olympischen Winterspiele 1976 in Innsbruck gebaut wurde. Das sind heute kleine, einfache Wohnungen, die gern angenommen werden.

Maren Kern: Wahrscheinlich werden wir mit diesen Zwischenunterkünften länger leben müssen, als uns das lieb ist, auch wenn wir dabei die Gefahr einer Ghettobildung nicht ganz ausschließen können. Umso wichtiger ist es, schneller Wohnungen zu bauen, damit die Integration beschleunigt wird und sich kein sozialer Sprengstoff aufbaut.

Prof. Dr. Herbert Ludl: Dabei sollten wir aber einfache Gebäude bauen, nicht hoch technisierte Wohnhäuser, für die man drei Ingenieure braucht, um zu wissen, wie das Ding funktioniert. Und wir sollten wieder große Wohnhausanlagen bauen, weil es dann billiger ist. Das kann trotzdem gut aussehen. Der ganze Wiederaufbau nach dem Krieg wurde doch mit großen Einheiten realisiert. Ansonsten wäre es gar nicht möglich gewesen, das benötigte Volumen zu schaffen.

Axel Gedaschko: Hilfreich wäre ein gesetzlicher Vorrang nicht nur für den Flüchtlingsbau, sondern für den gesamten Wohnungsbau für einen Zeitraum von fünf Jahren. Und wir müssen die Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen möglichst schnell umsetzen. Beim Bund erkennen wir eine erhöhte Bereitschaft dazu, aber leider nicht bei den Bundesländern. Ich denke z. B. an die Anpassung der Musterbauordnung, die notwendig ist, um dem günstigen Bauen in Typenbauweise näherzukommen. Denn wenn wir uns fragen, wie wir schneller und günstiger bauen können, müssen wir uns mit Fragen der Typenbauweise und des seriellen Bauens auseinandersetzen.

Maren Kern: Wir brauchen, da hat Herr Ludl völlig Recht, einen Bewusstseinswandel. Wir müssen uns von den alten Strukturen lösen und neu denken. Wir sind bei wunderbar gestalteten, großen, hoch technisierten Wohnungen angelangt. Jetzt brauchen wir ein Umdenken. Wir müssen die Wohnungen kleiner machen und den Standard reduzieren. Und warum setzen wir da nicht beim Standard der zwanziger Jahre des letzten Jahrhunderts an? Damals entstanden innerhalb kurzer Zeit Hunderttausende von Wohnungen, und darunter waren herausragende Siedlungen, die heute auf der UNESCO-Welterbeliste stehen.

„Ohne Zwischenlösungen mit der Errichtung von Gebäuden, die nur vorübergehend der Wohnnutzung dienen, wird es dabei nicht gehen. Auch dieser Wohnraum darf nicht nur Flüchtlingen zur Verfügung gestellt werden."

Lukas Siebenkotten

Jürgen Steinert: Ich teile die Auffassung, dass wir bei den Standards neu denken müssen. So neu ist das gar nicht. In den 1970er Jahren betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf 23,5 m². Jetzt sind es weit über 40 m². Wenn wir den Wohnflächenkonsum verringern, wohnen wir deshalb noch lange nicht unwürdig.

Axel Gedaschko: Allein mit Nachverdichtung und Aufstockung werden wir aber die Aufgabe des massiv gesteigerten Neubaus nicht bewältigen können. Wir müssen ganz klar sagen, dass wir auch neue Stadtquartiere bauen müssen. Und wenn wir uns fragen, welche Stadtquartiere aus der Vergangenheit heute noch gut angenommen werden, dann gibt es zwei Antworten: das Gründerzeitmodell und die Gartenstadt. Ich finde es deshalb hervorragend, dass der Berliner Senat am Modell einer Gartenstadt des 21. Jahrhunderts ▶

Axel Gedaschko

Maren Kern

Jürgen Steinert

arbeitet und dass auch das Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Visionen einer Gartenstadt 21 entwickelt. Gerade für kleine Unternehmen ist es allerdings nicht einfach, die für den Neubau nötige Kompetenz aufzubauen. Deshalb plädiere ich dafür, Typenhäuser – vielleicht auch in serieller Bauweise – zu entwickeln, die man schlüsselfertig zu einem Festpreis bestellen kann.

„Was die meisten nicht gerne hören, ist, dass sich im Prozess der Integration auch die Einheimischen ändern werden. Integration ist keine Einbahnstraße."

Prof. Dr. Herbert Ludl

Genau so hat man es in Schweden gemacht, wo die Unternehmen jetzt aus dem Katalog solche Häuser bestellen können. Diese werden mittlerweile in ganz Schweden gebaut. Wir sollten das neue serielle Bauen nicht schlechtreden. Es ist einfach eine andere Art und Weise des Bauens.

Karl Heinz Range: Ich wollte mich nicht generell gegen das serielle Bauen aussprechen. Es gibt sicherlich gute Ansätze, um den Bauprozess zu verschlanken, schneller zu werden und günstigere Gestehungskosten zu erreichen. Aber als Architekt habe ich die Sorge, dass wir, wenn wir dieses Thema zu weit in den Vordergrund rücken, das nächste Märkische Viertel und die nächste Plattenbausiedlung errichten. Was das von Ihnen, Herr Gedaschko, erwähnte Modell aus Schweden betrifft: Auch wir haben unser Konzept ganz bewusst offen gestaltet, um eine hohe Durchdringung zu erreichen. Wir teilen unsere Erkenntnisse gern mit anderen Unternehmen.

Axel Gedaschko: Praktisch ist das leider oft gar nicht so einfach. Es gibt z. B. eine Gesellschaft in Bielefeld, die ihre Entwürfe weitergibt. Das Dumme ist nur, dass der Bielefelder Entwurf im benachbarten Landkreis Gütersloh nicht mehr genehmigt wird, weil dort andere Brandschutzvorgaben gelten. Dieses Beispiel unterstreicht, dass wir in Deutschland ein Umdenken benötigen.

Maren Kern: Dabei ist es doch so wichtig, dass es schnell geht! Je länger wir brauchen, um Wohnungen zu schaffen, desto höher wird der Druck im Kessel. Einzelne Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Alle Menschen – sowohl Ortsansässige als auch Flüchtlinge mit Bleibeperspektive – müssen mit gutem und bezahlbarem Wohnraum versorgt werden. Je knapper der Markt wird, desto stärker wird das Ganze brodeln. Gott sei Dank berichtet die Presse im Moment noch sachlich.

Axel Gedaschko: Wir brauchen neue Ideen. Einen interessanten Vorschlag haben Mitglieder des VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. in Hamburg gemacht. Ihre Überlegung: Da wir gar nicht so viel bauen können, wie nötig wäre, müssen wir alle Reserven ausschöpfen – also z. B. Einliegerwohnungen, deren Eigentümer diese eigentlich nicht an Flüchtlinge vermieten wollen, weil sie befürchten, mit den neuen Mietern nicht angemessen umgehen zu können. Deshalb kam die Idee auf, vor Ort eine Agentur zu gründen, die Mietinteressenten mit Vermietern zusammenbringt und gleichzeitig den Vermietern die Garantie gibt, dass sie von der Kommune bei der Betreuung unterstützt werden.

Karl Heinz Range: Wir benötigen die Unterstützung der Politik aber auch noch in anderer Hinsicht. In Hannover sitzen wir gerade mit dem Rat der Stadt und dem Stadtplanungsdezernenten am Tisch, um über ein Bündnis für das Wohnen zu sprechen, wie es schon in anderen Großstädten existiert. Dabei vertreten wir die These, dass es ein solches Bündnis eigentlich nur geben kann, wenn Partner am Tisch sitzen, die wechselseitig etwas zu geben haben. Derzeit ist die Kommune aber noch dabei, die Wohnungswirtschaft beispielsweise durch hohe Anforderungen an die energetische Qualität zu knebeln. Gleichzeitig ist sie nicht in der Lage, durch die Bereitstellung von ausreichend Grundstücken dafür zu sorgen, dass die angestrebte Zahl von Wohnungen gebaut werden können.

Jürgen Steinert: Hüten sollten wir uns vor allgemeinen Rezepten. Bei der Residenzpflicht z. B. müssen wir differenziert argumentieren. Sicher, wir haben in der Vergangenheit gute Erfahrungen damit gemacht. Aber die Residenzpflicht darf nicht dazu führen, dass man Menschen dazu zwingt, in einer Region zu wohnen, in der sie keine Chance haben, in absehbarer Zeit eine Arbeit zu finden. Man muss ihnen eine Perspektive eröffnen, an die sie sich heranarbeiten können. Natürlich gibt es in extrem strukturschwachen Regionen Leerstände; aber wir dürfen nicht Flüchtlinge auf Nimmerwiedersehen dorthin abschieben und dort vereinsamen lassen. Der politische Zündstoff, den wir damit in Teile der Republik transportieren würden, wäre gigantisch.

Axel Gedaschko: Aber die Residenzpflicht ist doch immer noch besser, als wenn ich die Flüchtlinge in irgendwelchen Notunterkünften und ohne Aussicht auf minimalste Integrationschance zwischenparke!

Jürgen Steinert: Mag sein, aber ich habe da meine Zweifel, insbesondere wenn ich daran denke, in welches Umfeld die Menschen versetzt werden.

Prof. Dr. Herbert Ludl: Was die meisten nicht gerne hören, ist, dass sich im Prozess der Integration auch die Einheimischen ändern werden. Integration ist keine Einbahnstraße. Es müssen sich beide Teile verändern, die einen ein bisschen mehr, die anderen ein bisschen weniger, aber beide werden am Ende des Weges, also z. B. nach zehn Jahren, nicht mehr dieselben sein.

Jürgen Steinert: In Berlin zeigt die Diskussion über die Nutzung des Tempelhofer Feldes, dass einem großen Teil der Bevölkerung überhaupt nicht klar ist, welche Dimension die Unterbringung und die Integration der Flüchtlinge in den nächsten Jahre für die Bundesrepublik haben. Wenn wir dieser Haltung nicht entgegenwirken, werden die politischen Extreme stärker werden. Und entgegenwirken können wir dieser Stimmung nur, wenn wir mit dem Argument der menschenwürdigen Unterbringung aller Menschen in unserer Gesellschaft arbeiten.

Prof. Dr. Herbert Ludl: Keine anderen Unternehmen können den Prozess der Integration in Österreich so effizient unterstützen wie gemeinnützige Bauvereinigungen mit ihrer genossenschaftlichen Tradition. So haben wir z. B. in Wien die Tradition der Gemeinschaftswaschküchen. Die werden fleißig benutzt. Die Waschküche ist der Ort, wo man sich trifft, wo die Kinder in Sichtweite im Hof miteinander spielen, wo man sich austauscht und seine täglichen Probleme bespricht. Das dient auch dem Spracherwerb. Solche Gemeinschaftseinrichtungen baut kein privater Investor.

Axel Gedaschko: Genau solche positiven Meldungen brauchen wir. Es gibt mittlerweile überall in Deutschland Projekte, bei denen über Zwischennutzung nicht geredet wird, sondern bei denen sie realisiert wird. Die Wankendorfer Baugenossenschaft in Schleswig-Holstein z. B. – kein großes Unternehmen – baut solche Unterkünfte, die als Erstaufnahmeeinrichtung und dann zur Zwischenunterbringung dienen. Und wenn man dann Balkone anbaut und Fahrstühle installiert, hat man gute Wohnungen.
Solche Projekte werden von Pionieren in der Wohnungswirtschaft mittlerweile überall realisiert. Unsere gemeinsame Aufgabe ist es, diese Pionierprojekte stärker ins Licht zu rücken und auch unsere anderen Kollegen zu motivieren, sich an diesem Prozess zu beteiligen.

Jürgen Steinert: Ich habe mit einer politischen Bemerkung begonnen, ich möchte mit einer enden: Die Bevölkerung erwartet, dass die großen politischen Parteien mit den Problemen fertig werden. Deshalb ärgere ich mich, dass SPD, CDU und CSU in einen Wettbewerb der parteipolitischen Profilierung um das Flüchtlingsthema eingetreten sind, ohne daran zu denken, wie die Wähler das aufnehmen. Es wäre des Schweißes der Edlen wert, die Parteispitzen zu einem Konklave zu zwingen, damit sie begreifen, dass der Bestand unseres demokratischen Systems nicht gesichert wird, wenn der Wettbewerb in dieser existenziellen Frage zu weit ausufert.
Frau Kern, meine Herren, ich bedanke mich für die Diskussion. ■

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

Aareal Bank

THEMA DES MONATS

Fakten zur Flüchtlingswelle

Nur eine Herausforderung oder auch eine Chance für die Wohnungswirtschaft?

Knapp 500.000 Flüchtlinge stellten im Jahr 2015 einen Asylantrag in Deutschland. Nicht alle Asylsuchenden werden langfristig in Deutschland bleiben und eine Wohnung benötigen. Voraussichtlich wird nur etwa die Hälfte langfristig hier bleiben. Ein paar Fakten zur Einodnung der sog. Flüchtlingskrise.

Bettina Harms
Geschäftsführerin
Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Hamburg

476.649 Flüchtlinge stellten im Jahr 2015 einen Asylantrag in Deutschland. Zum Vergleich: Im Jahr 2005 zählte das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) lediglich 42.908 Anträge. Kurzfristig steht zwar die Frage der Erstunterbringung noch im Vordergrund. Schnellstmöglich muss es dann aber auch darum gehen, den Asylsuchenden mit Bleiberecht die Möglichkeit zu geben, eine reguläre Wohnung zu beziehen. Mit dieser Aufgabe steht auch die Wohnungswirtschaft fraglos vor einer großen Herausforderung. Deshalb sind Fakten notwendig, um gute Lösungen vorzubereiten.

Nur ein Teil bleibt langfristig

Nicht alle Asylsuchenden werden langfristig in Deutschland bleiben und eine Wohnung benötigen. Lediglich 42,6% aller Flüchtlinge kommen aus Syrien und dem Irak – ihre Anträge werden im beschleunigten Verfahren behandelt und sie werden mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit in Deutschland bleiben. 23,6% der Asylsuchenden kommen wiederum aus Serbien, Albanien und dem Kosovo. Diese Länder gelten mittlerweile als sichere Herkunftsstaaten, weshalb diese Menschen so gut wie keine Chance haben, in Deutschland zu bleiben. Insgesamt wird von den knapp 500.000 Asylsuchenden voraussichtlich nur etwa die Hälfte langfristig im Land bleiben.

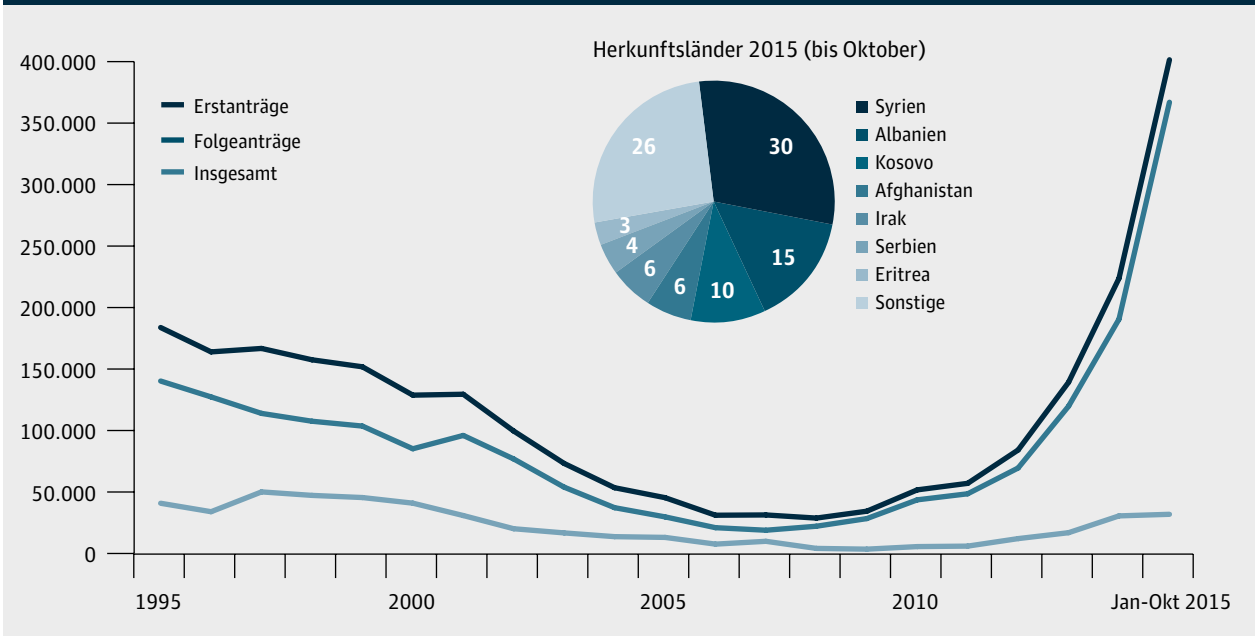
Jünger als deutsche Bevölkerung

Doch wer sind die Menschen, mit denen die Wohnungsunternehmen als neue Mieter und die bestehenden Mieter als neue Nachbarn rechnen müssen? Mit 71,1% ist der größte Anteil der Asylsuchenden jünger als 30 Jahre. Dabei sind die meisten Antragssteller unter 16 Jahre (26,5%) oder zwischen 18 und 25 Jahre alt (24,8%). Im Gegensatz dazu ist die deutsche Bevölkerung überwiegend zwischen 40 und 70 Jahre alt.

Über 50% haben 10 Jahre die Schule besucht

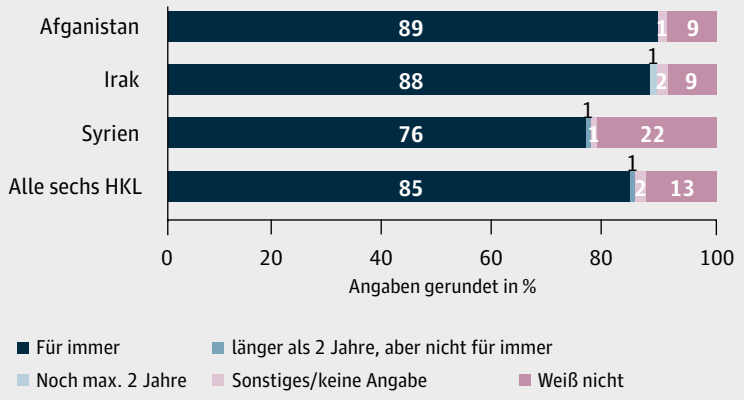
Eine Studie des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge hat sich mit den Flüchtlingen aus Her-

ENTWICKLUNG DER ASYLANTRAGSZAHLEN 1995-2015



Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge

BLEIBEABSICHTEN



Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, BAMF-Flüchtlingsstudie 2014

kunftsländern mit großer Bleibewahrscheinlichkeit (Afghanistan, Eritrea, Irak, Iran, Sri Lanka, Syrien - siehe Grafik oben) befasst. Der Anteil der Flüchtlinge, die in ihrem Heimatland keine Schule besucht haben, liegt bei 16%. Mehr als die Hälfte der Flüchtlinge ist aber länger als zehn Jahre zur Schule gegangen. Eine Berufsausbildung zumindest begonnen haben 38% dieser Flüchtlinge. Der Anteil der Flüchtlinge, die weder eine Ausbildung begonnen noch eine Schule besucht haben, liegt bei rund 13%.

Der Anteil der höher Qualifizierten liegt bei 10%, wobei dieser Anteil bei den Flüchtlingen aus Afghanistan mit fast 13% am höchsten ist.

85% wollen in Deutschland bleiben

Von denjenigen, die ein Bleiberecht haben, möchten 85% gern für immer in Deutschland leben. Die anerkannten Asylbewerber kommen nach drei Monaten in den SBG-II-Rechtskreis. Das heißt: Sie erhalten die gleichen Leistungen wie Bedarfsgemeinschaften. Damit übernehmen die Kommunen die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung. In der Befragung des BAMF zeigt sich auch, dass fast die Hälfte der anerkannten Flüchtlinge und Asylanten inzwischen berufstätig ist oder in einer Ausbildung (9%). Von den Berufstätigen sind 27% geringfügig beschäftigt, etwas mehr als die Hälfte haben eine Vollzeitbeschäftigung.

Migranten in Deutschland – als Mieter unzufriedener

Zur Orientierung, wie sich die zukünftige Nachfrage der Flüchtlinge in Deutschland entwickeln wird, kann man Informationen über Migranten, die bereits in Deutschland wohnen, heranziehen: Studien von Analyse & Konzepte zeigen, dass sich migrantisch geprägte Haushalte sehr stark an traditionellen Werten orientieren.

Haushaltsgrößen und in der Folge die Belegungsdichte der Wohnungen liegen etwas höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt dabei 44,7 m² (Haushalte ohne Migrationshintergrund: 53,9 m²). Gleichzeitig liegt die durchschnittliche Miete mit 7,82 €/m² etwas höher als bei den anderen Haushalten (7,48 €/m²). Die Wohnzufriedenheit liegt bei Haushalten mit Migrationshintergrund deutlich niedriger als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund.

WOHNKONZEPTE VON HAUSHALTEN MIT MIGRATIONSHINTERGRUND

Wohnkonzept	Mit Migrationshintergrund	Ohne Migrationshintergrund
Konventionell	7,7%	18,7%
Kommunikativ	21,5%	14,1%
Häuslich	27,2%	22,4%
Anspruchsvoll	21,8%	26,5%
Bescheiden	13,1%	14,2%
Funktional	8,7%	4,2%

Quelle: Analyse & Konzepte

Deutlich angewachsen ist in den letzten Jahren die Gruppe der Eigentümer unter den Haushalten mit Migrationshintergrund. Sie lag 2010 bei fast 13%.

Wohnungsunternehmen und Flüchtlinge

Zahlreiche Wohnungsunternehmen haben inzwischen Erfahrungen mit der Unterbringung von Flüchtlingen gesammelt, etwa durch die Belegung von Leerwohnungen. Diese Erfahrungen waren überwiegend positiv.

Gerade im Hinblick auf die zu erwartenden demografischen Veränderungen liegt hier eine große Chance. Denn wer die neuen Nachbarn heute gut integriert, bindet sie als Mieter für morgen. So kann sich die Unterbringung von Flüchtlingen langfristig auch wirtschaftlich auszahlen.

Räumliche und menschliche Integration

Für ihr weiteres Leben haben die Befragten der Flüchtlingsstudie des BAMF vor allem einen Wunsch: berufliche Integration (47% der Nennungen), gefolgt von dem Wunsch nach „persönlicher Erfüllung und einem guten Leben“ (26%).

Dafür spielen die Wohnsituation und die Integration in die Nachbarschaft eine wichtige Rolle. Hier können Wohnungsunternehmen die Integration der Flüchtlinge unterstützen, indem sie eng mit den Kommunen und Wohlfahrtsverbänden zusammenarbeiten. Konkrete Maßnahmen helfen den neuen Mietern, sich leichter in die Nachbarschaft einzufügen. Dabei hat es sich bewährt, die Hausgemeinschaft auf die neuen Nachbarn vorzubereiten. Sie können kleine Aktionen im Stadtteil anregen, um eine Willkommenskultur in der Nachbarschaft zu schaffen. In diesem niedrigschwelligen Rahmen fällt es den neuen Nachbarn leichter, sich kennenzulernen. Zudem hat es sich bewährt, Hausordnung und Informationsschriften in verschiedenen Sprachen herauszugeben, sodass alle Mieter diese verstehen und sich auf allgemeingültige Regeln beziehen können. Außerdem können die Unternehmen die Integration der Flüchtlinge vereinfachen, indem sie Nachbarschaftstreffs und Sozialräume anbieten, in denen sich die Mieter treffen und gemeinsam etwas unternehmen können. Hier sind auch private Unterstützungsangebote und Patenschaften sinnvoll.

Weitere Informationen:
www.analyse-konzepte.de

THEMA DES MONATS

Interkulturelle Kompetenzen

Für Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen wichtiger denn je

Im Jahr 2015 erreichten mehr als 1 Mio. Flüchtlinge Deutschland. 2016 werden Hunderttausende hinzukommen. Derzeit liegt das Augenmerk der Wohnungsunternehmen auf der Unterbringung der Menschen. Die Sicherstellung des Grundbedürfnisses Wohnen legt den ersten Schritt für eine erfolgreiche Integration. Für das Gelingen einer Wohnungsvermietung oder die Einbindung der Migranten in die Nachbarschaften sind jedoch interkulturelle Kompetenzen nötig, die es Mitarbeitern zu vermitteln gilt.

Christian Kesselring
Stellv. Leiter
EBZ Akademie
Bochum

Andrea Bohn
Bildungsreferentin
EBZ
Bochum

476.649 Flüchtlinge stellten nach Angaben des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge (BAMF) im Jahre 2015 Anträge auf Asyl. Mehr als die Hälfte der Asylbewerber kommen aus Syrien. 99% der Asylanträge von Syrern und ungefähr jedem zweiten Asylantrag von Bewerbern aus Afghanistan (47%) sowie dem Iran (55%) wird stattgegeben. Insgesamt wurden 60,4% der Asylanträge aus dem letzten Jahr bewilligt. Aktuell sind 71,6% der Antragssteller unter 30 und sogar 30% minderjährig. Sie benötigen eine besondere Betreuung. Bei dieser Aufgabe wird u. a. die Wohnungswirtschaft immer stärker in die Pflicht genommen.

In den Beständen der Wohnungsunternehmen angekommen, gilt es, die Menschen erfolgreich in die Nachbarschaft einzubinden. Treffen jedoch Bewohner verschiedener Länder und unterschiedlicher Kulturkreise aufeinander, kann es schnell und unabsichtlich zu interkulturellen Missverständnissen kommen. Unter einer angespannten Atmosphäre leiden sowohl die Migranten bzw. Asylbewerber, als auch Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen, andere Mieter und womöglich sogar der Ruf des Unternehmens, Quartiers etc. Mietrechtliches Fachwissen hilft hier nicht weiter. Ein Bewusstsein über die unterschiedlichen Kulturen zu entwickeln, beinhaltet weit mehr als den Schutz davor, versehentlich in unangenehme „Fettnäpfchen“ zu treten.

Fort- und Weiterbildungen helfen! Symbolbild einer Seminarsituation

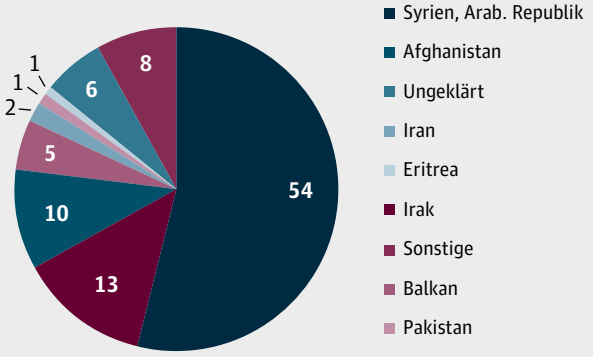
Quelle: EBZ

Was sind interkulturelle Kompetenzen?

Laut Prof. Dr. Jürgen Bolten, Professor für interkulturelle Wirtschaftskommunikation der Friedrich-Schiller-Universität Jena, legen interkulturelle Kompetenzen „Voraussetzungen zur erfolgreichen Bewältigung interkultureller Überschneidungssituationen“.[1] Zu diesen Situationen kommt es, wenn Menschen unterschiedlicher Kulturen aufeinandertreffen, denn ihre Herkunft prägt ihr Denken und hat Einfluss auf ihr Handeln. Im Dialog stoßen dann verschiedene Weltanschauungen aufeinander.

Interkulturelle Kompetenzen sind daher relevant für Fach- und Führungskräfte, für Mitarbeiter aus dem Bereich Bestand bzw. Vermietung sowie für Hausmeister, die oft im intensiven Kontakt mit Menschen aus unterschiedlichen Kulturkreisen stehen. Damit diese Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen „interkulturelle Überschneidungssituationen“ erfolgreich meistern können, gilt es, ihnen die kulturellen Unterschiede und mögliche

HERKUNFTSLÄNDER DER FLÜCHTLINGE (JANUAR 2016)



Quelle: BAMF; alle Angaben in Prozent

EBZ-WEITERBILDUNGSANGEBOTE

- Flüchtlingskoordinator in der Wohnungswirtschaft. Seminarreihe ab dem 25. April 2016
- Fremde Kulturen im Wohnungsbestand – Schlüsselrolle Hausmeister. Seminar am 9. Juni 2016
- Migranten, Asylbewerber und Flüchtlinge: Umgang mit einer wachsenden Zielgruppe. Seminar am 20. September 2016

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

Konfliktherde zu erläutern. Sie benötigen ein Verständnis für die Mieter und ihre kulturellen Hintergründe, um auf diese situativ gut eingehen und vermitteln zu können. Auf Grundlage des Wissens können Lösungswege für das harmonische Miteinander erarbeitet werden.

Förderung interkultureller Kompetenzen

Es ist zunächst wichtig, sich über das eigene Kulturverständnis bewusst zu werden. Um im nächsten Schritt ein Verständnis für andere Kulturen zu erhalten, ist es hilfreich, die Herkunftsländer in Hinblick auf

- den Umgang mit Zeit, Zeitplanung und Zeitempfinden,
- die Art und Weise, wie Informationen ausgetauscht werden,
- den Umgang mit den Themen Macht und Hierarchie,
- die Besonderheiten der Gesellschaftsformen – z. B. im Bezug auf Individualismus und Kollektivismus sowie Risikobereitschaft und Unsicherheitsvermeidung[2].

zu betrachten und sich ausgehend davon für die jeweiligen Unterschiede zu sensibilisieren. Mit diesem Bewusstsein können Fach- und Führungskräfte achtsamer handeln und kommunizieren.

Weiterbildungsangebote

Mit einer Weiterbildung im Bereich interkultureller Kompetenzen erhalten Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen vor allem praktische Tipps und Informationen für die direkte Anwendung im Berufsalltag. So ist es z. B. bei Mietern aus dem arabischen Raum sehr wichtig, zunächst ein Vertrauensverhältnis aufzubauen. Mitarbeiter sollten in ihrem Terminkalender für das erste Gespräch daher mehr Zeit einräumen und eine kleine Aufmerksamkeit mitbringen. Dies könnte z. B. eine Begrüßungsmappe „Wohnen in Deutschland“ sein. In unterschiedlichen Sprachen und mit Bildern illustriert, legt sie den Grundstein für ein harmonisches Miteinander.

In Seminaren besprechen die Teilnehmer beispielsweise Fallbeispiele aus der Praxis und erarbeiten gemeinsam Kommunikations- und Integrationsstrategien. So können z. B. bebilderte Hausordnungen Sprachbarrieren überwinden und Patenschaften zwischen Bestands- und Neumietern Vertrauen schaffen. Sinnvoll kann auch der Aufbau eines „Dolmetscher-Netzwerkes“ aus der Mieterschaft sein oder die Einbindung von karitativen oder öffentlichen Netzwerken. Wichtig ist es auch, das Wohnumfeld zu betrachten und innerhalb des Quartiers interkulturell zu vermitteln. Die ersten Wohnungsunternehmen bilden dafür Integrationslotsen aus – dies sind zumeist Sozialarbeiter mit einem interkulturellen Hintergrund. ■

[1] Jürgen Bolten. In: L. R. Tsvasman (Hg.): Das große Lexikon Medien und Kommunikation. Würzburg 2006, 163-166. Hier S. 163.

[2] In Anlehnung an die Theorie der fünf Kulturdimensionen von Geert Hofstede sowie der Kulturtheorie von Edward T. Halls.

ZEIGEBÜCHLEIN „WILLKOMMEN“ FÜR FLÜCHTLINGE

Gegenseitiges Verständnis und Integration beginnen bei der Sprache. Mit einem von Haufe New Times entwickelten Zeigebüchlein können ehrenamtliche Helfer in der Flüchtlingshilfe oder Flüchtlinge direkt unterstützt werden. Illustrationen zeigen und benennen die wichtigsten Alltagsgegenstände zu den Themen wie Familie, Geld, Medizin, Kleidung und Ernährung. Im Sozialmanagement oder in der Vermietungsabteilung einiger Wohnungsunternehmen ist die Broschüre ein willkommenes Kommunikationsmittel. Als Handreichung untermauert sie eine Willkommenskultur und hilft, Barrieren abzubauen. Die Mitarbeiter setzen damit ein Zeichen interkultureller Kompetenz und für eine Unternehmenskultur, die auf einer offenen Gesellschaft beruht. Einfach, klar, verständlich, ohne viele Worte.

„Willkommen“, 32 Seiten, farbig, DIN A6, Bestellmöglichkeit: **jana.schulz@haufe-newtimes.de**

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Neues zur Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen

Das Niedrigzinsumfeld stellt Unternehmen mit (hohen) Pensionsverpflichtungen vor erhebliche bilanzielle Herausforderungen, denn je niedriger die für die Bewertung relevanten Abzinsungssätze sind, desto höher sind die Pensionsverpflichtungen. Der Gesetzgeber hat nun die Vorschriften zur Bewertung von Pensionsverpflichtungen geändert, um die bilanziellen Effekte der Niedrigzinsphase abzumildern.

WP Christian Gebhardt
Referent Betriebswirtschaft/ Standardsetting, Rechnungslegung und Prüfung, GdW
Vorstand GdW Revision AG
Berlin

WP/StB Martin Unterrainer
VdW Bayern
München

Mit dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurden im Jahr 2009 die handelsrechtlichen Vorschriften zur Bilanzierung von Pensionsverpflichtungen erheblich angepasst. Intention des Gesetzgebers war es, bilanzpolitische Möglichkeiten der Unternehmen durch objektivierte Bilanzierungsvorgaben einzuschränken und die Akzeptanz des handelsrechtlichen Jahresabschlusses auch im internationalen Umfeld zu steigern. Hierbei sollten die Pensionsrückstellungen die künftige Belastung der Unternehmen im Jahresabschluss möglichst realistisch abbilden.

Dabei wurde, anders als bei den International Financial Reporting Standards (IFRS), bewusst nicht auf einen Marktzinssatz zum Stichtag, sondern auf einen durchschnittlichen Marktzinssatz abgestellt, um starke Bewertungsvolatilitäten zu vermeiden. Der Gesetzgeber ging bei der Einführung der Regelung davon aus, dass ein 7-jähriger Betrachtungszeitraum für die Ermittlung des anwendbaren Zinssatzes eine ausreichend stabile Durchschnittsbetrachtung sichert. Die Abzinsungssätze werden von der Deutschen Bundesbank ermittelt und veröffentlicht.

Annahmen aus 2009 bewahrheiten sich nicht

Zum 31. Dezember 2009 betrug dieser Zinssatz für eine 15-jährige Restlaufzeit 5,25%. Durch das BilMoG bzw. die geänderten Bewertungsregeln ergaben sich in der Regel höhere Pensionsrückstellungen als in Zeiten vor BilMoG. Zur Vermeidung von Härten gestattete der Gesetzgeber, den Unterschiedsbetrag ratierlich über einen Zeitraum von 15 Jahren (also bis zum Jahr 2024) aufwandswirksam zuzuführen. Zum 31. Dezember 2015 betrug der Zinssatz für die Bewertung der Altersvorsorgeverpflichtungen mit 15-jähriger Restlaufzeit 3,89% und lag damit um 136 Basispunkte unter dem Wert zum 31. Dezember 2009. Nach einer Faustregel erhöhen sich die Barwerte der Altersvorsorgeverpflichtungen mit jedem Prozentpunkt, mit dem die Abzinsungssätze fallen, um rd. 15 bis 20%.

Die korrespondierende Erhöhung der Pensionsverpflichtung ist letztlich ein Ergebnis des Niedrigzinsumfelds und führt zu erheblich steigenden bilanziellen Belastungen der Unternehmen, welche die aus den geringeren Abzinsungssätzen resultierenden (höheren) Barwerte der Pensionsverpflichtungen bilanziell zurückstellen müssen. Die zusätzlichen Belastungen der Unternehmen infolge des Niedrigzinsumfelds veranlassten wiederum den Gesetzgeber, geänderte handelsrechtliche Bewertungs- und Bilanzierungsvorgaben für Altersvorsorgeverpflichtungen zu definieren.

Verlängerung des Betrachtungszeitraums

Das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, das u. a. eine Anpassung des § 253 HGB zur Abzinsung von Altersversorgungsverpflichtungen enthält, ist am 17. März 2016 in Kraft getreten. Anders als bisher ist für die Bewertung der Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf den durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, sondern auf den durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abzustellen. In Phasen fallender Zinsen führt die Verlängerung des Betrachtungszeitraums zur Einbeziehung höherer (historischer) Zinsen und daher insgesamt zu höheren Abzinsungssätzen und folglich zu niedrigeren Pensionsverpflichtungen. Wie bisher ermittelt und veröffentlicht die Deutsche Bundesbank entsprechende Zinssätze.

Kurzfristiger Effekt der Verlängerung des Betrachtungszeitraums

Durch die Anpassung des Betrachtungszeitraums sollen ausweislich der Gesetzesbegründung die Effekte der Niedrigzinsphase abgemildert werden. Zum 31. Dezember 2015 betrug der Zinssatz für eine 15-jährige Restlaufzeit unter Zugrundlegung eines 10-jährigen Betrachtungszeitraums 4,31% und lag damit um 42 Basispunkte über dem Zins bei 7-jähriger Betrachtung. Folgt man der oben dargestellten Faustregel betreffend Zinssatz und Rückstellungshöhe, ergibt dies eine Bewertungsentlastung bei den Altersvorsorgeverpflichtungen in einer Bandbreite zwischen 6% und 8%.

Wichtig ist, dass der geänderte Betrachtungszeitraum nur für (unmittelbare und mittelbare) Altersvorsorgeverpflichtungen, nicht jedoch für mit diesen vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen gilt. Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen oder sonstige langfristige Verbindlichkeitsrückstellungen sind demzufolge weiterhin mit dem durchschnittlichen Zinssatz von sieben Jahren zu bewerten.

Aber auch für die Bilanzierung von Altersvorsorgeverpflichtungen bleibt der 7-jährige Betrachtungszeitraum von Bedeutung: Die Unternehmen sind zu jedem Abschlussstichtag verpflichtet, den Unterschiedsbetrag zwischen den auf 10-jähriger Basis ermittelten Altersvorsorgeverpflichtungen und den auf 7-jähriger Basis ermittelten Altersvorsorgeverpflichtungen zu ermitteln. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, soweit die frei verfügbaren Rücklagen zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags mindestens diesem Unterschiedsbetrag entsprechen. Darüber hinaus ist der Unterschiedsbetrag in jedem Geschäftsjahr entweder im Anhang oder unter der Bilanz darzustellen. Ersichtlich ist, dass sich der zeitliche und finanzielle Aufwand für die Bilanzierung insoweit erheblich erhöhen wird, denn anders als bisher sind damit für handelsrechtliche Zwecke zwei Werte zu ermitteln und in den Jahresabschluss zu integrieren.

Welche Auswirkungen ergeben sich auf die Steuerbilanz?

Steuerlich wurden die geänderten handelsrechtlichen Bilanzierungsvorgaben für Altersvorsorgeverpflichtungen nicht übernommen, sodass für steuerbilanzielle Zwecke weiterhin ein Abzinsungssatz von pauschal 6% anzusetzen ist. Sich hieraus ergebende Bewertungsunterschiede führen in der Handelsbilanz in der Regel zu aktiven latenten Steuern, für die aber ein Ansatzwahlrecht besteht.

Ab wann sind die neuen Regelungen anzuwenden?

Die neuen Regelungen gelten verpflichtend für Geschäftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2015 enden. Entspricht das Geschäftsjahr dem Kalenderjahr, sind die neuen Regelungen damit erstmals verpflichtend für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 anzuwenden. Ein Wahlrecht zwischen der bisherigen 7-jährigen und der nunmehr geltenden 10-jährigen Berechnungsweise besteht nicht, d. h. die Altersvorsorgeverpflichtungen sind dann zwingend auf Basis der 10-jährigen Marktzinsbetrachtung zu bewerten.

Möglich ist hingegen, die neuen Bewertungsvorschriften bereits vorzeitig auf den 31. Dezember 2015 anzuwenden (Wahlrecht). Hinsichtlich der Wahlrechtsausübung können sich Auswirkungen auf die Jahresabschlussprüfung bzw. den Bestätigungsvermerk ergeben:

- Entscheidet sich ein Unternehmen dazu, im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 die „alten" Bewertungsvorschriften anzuwenden, ergeben sich keine besonderen Auswirkungen auf die Bilanzierung oder Prüfung. Vielmehr sind die Altersvorsorgeverpflichtungen wie bisher auf Basis einer 7-jährigen Zinsbetrachtung zu ermitteln.
- Entscheidet sich ein Unternehmen dazu, freiwillig rückwirkend im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 bereits die neuen Bewertungsvorschriften anzuwenden, ist ein bereits aufgestellter Abschluss zu ändern und - sofern die Jahresabschlussprüfung mit Anwendung der „alten" Bewertungsvorschriften bereits abgeschlossen ist - einer Nachtragsprüfung zu unterwerfen. Ist der Abschluss (unter Anwendung der alten Bewertungsvorschriften) bereits festgestellt, darf er nach den einschlägigen Verlautbarungen des IDW nachträglich nur noch geändert werden, wenn gewichtige Gründe vorliegen. Derartige Gründe könnten zum Beispiel sein, wenn sich infolge der mit der Neubewertung ergebenden Verstärkung des Eigenkapitals Auswirkungen auf die Erfüllung von Nebenabreden eines Unternehmens (sog. financial covenants) ergeben.

Fazit

Zukünftig sind zu jedem Bilanzstichtag drei Werte für die Bewertung der Altersvorsorgeverpflichtungen zu ermitteln:

1. Für die handelsrechtliche Bilanzierung zunächst der Barwert der Altersvorsorgeverpflichtungen unter Zugrundelegung des Zinssatzes bei zehnjähriger Durchschnittsbetrachtung (Bilanzansatz).
2. Für die Ermittlung der Ausschüttungssperre der Unterschiedsbetrag der Altersvorsorgeverpflichtungen unter Zugrundelegung des Zinssatzes bei 7-jähriger Durchschnittsbetrachtung (Anhangangabe).
3. Für die steuerliche Bilanzierung der Barwert der Altersvorsorgeverpflichtungen auf Basis eines Abzinsungssatzes von 6% (Steuerbilanz).

Für Auskünfte und bei Fragen stehen Ihnen die genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gerne zur Verfügung.

Weitere Informationen:
www.pruefungsverbaende.de

ECKPUNKTE DER NEUREGELUNG ZUR ABZINSUNG VON ALTERSVERSORGUNGSVERPFLICHTUNGEN

Ziel	• Abmilderung der bilanziellen Belastung resultierend aus der Niedrigzinsphase
Folge	• Geringere Zuführung bzw. Rückstellungsauflösung • In späteren Jahren je nach Zinsentwicklung u. U. höhere Zuführungen erforderlich
Neuformulierung § 253 Abs. 2 HGB	• Betrifft nur Altersversorgungsverpflichtungen • 10-Jahres- statt 7-Jahres-Durchschnitt
Einfügung eines neuen § 253 Abs. 6 HGB	• Ausschüttungssperre und Darstellung des Unterschiedsbetrages im Anhang oder unter der Bilanz
Rückwirkende Anwendung zum 31.12.2015 möglich	• Zinssatz: statt 3,89% jetzt 4,31%

Quelle: GdW

IT-Architektur

Modell Wohnungswirtschaft 4.0

Die KSG Hannover GmbH steuert ihren komplexen Geschäftsalltag seit 2014 mit einem flexiblen Softwaresystem. Neben Eigen- und Fremdbestand betreut das Unternehmen auch Neu- und Umbauten. Nach der Umstellung auf eine neue IT-Architektur sowie weitere Zukunftstechnologien richtet sich ihr Blick auf den Einsatz mobiler Lösungen vor Ort.

Nadja Hußmann
freie Journalistin
Berlin

Für den Aufbruch in die Wohnungswirtschaft 4.0, bei dem die KSG Qualitäts- und Serviceführer werden will, gingen viele Projektbeteiligte an den Start. Gleichzeitig hat sich das Unternehmen auch intern neu aufgestellt. Seine Mitarbeiter können Herausforderungen wie dem demografischen Wandel oder Erwartungen hinsichtlich Erreichbarkeit positiv entgegensehen. Partner und Dienstleister sind ebenfalls digital besser eingebunden.

Blick in die 1980er Jahre

Das kommunale Wohnungsunternehmen bewirtschaftet nicht nur eigene Mietwohnungsbestände, sondern betreut auch Fremdeigentum und weitere Liegenschaften. Daneben hat es als Bauträger ein hohes Bauvolumen. Gerald Westphalen von der Beratungssocietät Westphalen & Cie hat die KSG bei der Auswahl eines IT-Systems begleitet: „Für die Steuerung von Massenprozessen, Kundenservices und die Quartiersentwicklung sind effiziente Abläufe entscheidend."

Da der Markt seinerzeit keine geeigneten Branchenstandards bot, entwickelte ein Mitarbeiter Anfang der 1980er ein eigenes Verwaltungssystem, das wenig später unter dem Namen WohnData auch kommerziell erfolgreich vermarktet wurde. Rund 30 Jahre lang ergänzte die KSG ihr System durch weitere Funktionen, bis die Datenbank „aus allen Nähten platzte". Um neuen Markttrends entsprechen und die Services verbessern zu können, suchte man nach einer Lösung, die flexibler und sicher war.

Anforderungen

KSG-Geschäftsführer Karl Heinz Range erläutert die Prioritäten zu Projektbeginn: Die Software sollte vor allem das breite Tätigkeitsspektrum der Mitarbeiter unterstützen und die Freiheit bieten, weitere Anwendungen „anzudocken".

Auch in ökonomischer Hinsicht sollte das ERP-System tragfähig bleiben – für die selbstentwickelte Inhouselösung waren bisher kaum Kosten

Quelle: DKB Service GmbH

Zukunftsfähige IT-Architektur auf SAP-Basis im Application Service Provider (ASP)-Betrieb (Symbolbild)

Mit neuen, teils mobilen IT-Lösungen zeigt das KSG-Team Kundennähe

angefallen. Zunächst stellte die KSG Hannover gemeinsam mit Westphalen & Cie einen Anforderungskatalog auf, der schon konkrete Vorgaben für die Ausschreibung enthielt. Vor allem sollte der Betrieb in einer ASP-Umgebung (ASP = Application Service Provider), also extern im Rahmen eines Managed-Services-Konzepts, erfolgen. Und: Das System sollte internetbasierte Zukunftstechnologien, vor allem den Einsatz mobiler Lösungen, ermöglichen, um Kundennähe und Servicequalität langfristig zu steigern. Die Bedingungen gingen an alle marktführenden Anbieter.

„Das neue System ermöglicht uns die kundenorientierte Abbildung moderner Prozesse, das ist Wohnungswirtschaft 4.0. Nach wie vor stehen wir im Austausch mit allen Beteiligten und erreichen so eine Win-win-win-Situation – für unsere Kunden, unsere Partner und unser Unternehmen."

Karl Heinz Range, Geschäftsführer KSG Hannover

Datensicherheit und Freiheitsgrad

Es folgte ein sechswöchiger intensiver Wettbewerbsdialog, den die Verantwortlichen mithilfe der Katalogkriterien auswerteten. Den Auftrag erhielt DKB@win, ein SAP-basiertes Produkt der DKB Service GmbH.

Ausschlaggebend waren laut Range neben dem Portfolio der „hohe Freiheitsgrad, weitere Softwarelösungen einzubinden, und die Datensicherheit". Auch das Preis-Leistungs-Verhältnis konnte überzeugen, sowohl die Einführung als auch den Betrieb betreffend.

Das ERP-System wird in einem zertifizierten Rechenzentrum gehostet und ist eines der wenigen auf SAP-Basis, die extern im Full-Service-Betrieb angeboten werden. Die Anwendungsbausteine gruppieren sich um die Bereiche Immobilienverwaltung mit Ausprägungen für die Fremd-/WEG- und Genossenschaftsverwaltung sowie Finanzbuchhaltung inklusive Nebenbüchern und Controlling. Der KSG sind besonders die zahlreichen Optionen der Echtzeitauswertung und das Segment Bau und Projektmanagement wichtig.

Meilensteine

Vertraglich wurden Meilensteine für die Einführung des Systems vereinbart. Nach der Kick-off-Veranstaltung für das Projekt im Februar 2013 lautete das erste Ziel, ein ausführliches Fachkonzept vorzulegen. Die im April fertiggestellte Blaupause schlüsselte die Aufgaben zur Einrichtung des Systems für alle Projektbeteiligten detailliert auf. Zieltermin für den Wechsel war der 1. Januar 2014. Solch ein Phasenmodell ist, wie DKB-Service-Vertriebsleiter Dirk Mündelein berichtet, für das Team mittlerweile Standard. Abgesehen von der parallel zu leistenden SEPA-Umstellung habe man das Projekt „mit bewährten Planungswerkzeugen durchführen können".

Wie geplant ging das System zu Neujahr an den Start. Zeitgleich waren wichtige Lösungen weiterer Partner integriert. Dazu gehörten Immosolve, eine Vertriebslösung des gleichnamigen Unternehmens mit Schnittstellen zu allen großen Portalen für Wohnungssuchende, sowie das Kundencenter und das Lieferantenportal der Datatrain GmbH.

Laut Datatrain-Geschäftsführer Mark Finley macht ein „ganzheitliches IT-Management der Kunden- und Lieferantenbeziehungen die Unternehmensarbeit für alle Vertragspartner transparent". Das Datatrain-Angebot ist auf die Kommunikation zwischen Kunde, Unternehmen und Dienstleister spezialisiert – in beiden Richtungen. Einen Großteil der Anwendungen hat die KSG schon implementiert.

Die mobilen Lösungen für die Mieterbetreuung, das Begehungsmanagement und die Verkehrssicherung vor Ort stehen als Nächstes auf der Liste.

Prozessbegleitung

Das Gesamtsystem bietet der KSG Hannover zuverlässige und hinreichend offene Dienste, die auch im Rahmen eines ASP-Modells überzeugen. Weitere Anwendungen sind mit überschaubarem Aufwand integrierbar.

Die Lösung kommt bei den Mitarbeitern gut an. Sie waren von Anfang an am Prozess beteiligt und für die Partner präsent. Wie schon während des Projekts gibt es auch jetzt noch regelmäßig Lenkungsausschüsse mit allen – auch den externen – Projektbeteiligten, um „am Ball zu bleiben". Die Fragen: „Wo stehen wir? Wen müssen wir abholen? Was ist optimierbar?"

Auch Unangenehmes wird an- und ausgesprochen. Von dem Austausch profitieren alle Beteiligten, die Grundidee ist überall spürbar: Im Dialog geht's am besten.

DIE KSG HANNOVER

Die KSG wurde am 30. März 1949 mit dem Ziel gegründet, die Bevölkerung mit soliden und preisgünstigen Wohnungen zu versorgen. Dieser Aufgabe ist sie, rotz Aufhebung des Gemeinnützigkeitsgesetzes, bis heute verpflichtet.

Sie vermietet 7.700 Wohnungen sowie 1.800 Garagen, Stellplätze und Gewerbeeinheiten und verwaltet fast 900 Wohnungen bzw. komplette Wohnanlagen für andere Eigentümer.

Die KSG plant und baut Ein- und Mehrfamilienhäuser, realisiert Seniorenwohnanlagen, Um-, An- und Ausbauten, Gewerbeobjekte, Kindertagesstätten sowie Verwaltungsgebäude.

Zuzeit erzielt das kommunale Wohnungsunternehmen mit rund 80 Mitarbeiter eine Bilanzsumme von 199 Mio. €.

Weitere Informationen:
www.ksg-hannover.de

Baustellenlogistik

Dompteur mit Bauhelm

Bei größeren Neubau-, Sanierungs- oder Nachverdichtungsprojekten von Wohnungsunternehmen empfiehlt es sich, Baustellenlogistikexperten hinzuzuziehen. Bei innerstädtischen Bauvorhaben ist z. B. vorab zu klären, welche Firmen mit LKW und Materialien wann auf die Baustelle dürfen. Anrainer dulden keine chaotischen Verhältnisse vor ihrer Haustür und erwarten professionelles Management. Worauf müssen Bauherren achten?

RA Friedrich Munding
Bereich
Immobilienwirtschaftsrecht
Beiten Burkhardt
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Frankfurt

Kontrollschranken und geordnete Wege für die Zu- und Abfahrten der LKW sorgen für reibungslose Abläufe auf der Baustelle

Quelle aller Fotos: Building Construction Logistics (BCL)

Auf großen Baustellen sind häufig mehrere hundert Firmen tätig. Bauschutt, Aushub, Baumaterialien und Maschinen müssen abtransportiert und angeliefert werden. Studien belegen, dass Bauhandwerker oft ein Drittel ihrer Zeit damit vergeuden, auf Materialien zu warten oder ihre Werkzeuge und Maschinen auf- oder umzuräumen, weil eine andere Firma den Platz benötigt. Abhilfe schafft dabei eine professionelle Baustellenlogistik. Die spezialisierten Dienstleister, die sich darum kümmern, legen fest, in welchen Bereichen des Baufeldes Material und Aushub gelagert und wie die Zu- und Abfahrten organisiert werden. Gerade bei innerstädtischen Baustellen mit wenig Platz ist dies ein wichtiger Aspekt.

Häufig muss die Kommune hinzugezogen werden, weil öffentliche Flächen wie Gehwege, Fahrbahnen oder Fußgängerzonen für die Baustelleneinrichtung genutzt werden müssen und die Stadt dies vorab genehmigen muss. Ihr Ziel ist es, sicherzustellen, dass der Straßenverkehr sowie die Anwohner möglichst wenig durch die Anlieferung von Baumaterialien und die Baustelleneinrichtung beeinträchtigt werden. Bebauen unterschiedliche Bauherren verschiedene Baufelder in einem Quartier, fungiert die Logistikfirma oft als neutraler Dritter mit Schiedsrichterfunktion. Sinnvoll ist ihr Einsatz bei komplexen Bauvorhaben oder wenn mehrere Objekte in unmittelbarer Nähe errichtet werden. Die Kosten der Baulogistik liegen in der Regel zwischen 1,5 und 2 % der Bausumme. Je nach Komplexität der Anforderungen und gegebenen Platzverhältnissen auf den Baufeldern können die Kosten auch höher oder niedriger liegen.

WAS IST BAUSTELLENLOGISTIK?

- Sie koordiniert Abläufe wie Zu- und Abfahrten, Materiallagerung, Zugangskontrollen und Entsorgung.
- An den „Flaschenhälsen“ der Baustelle wie bei Zugängen und Lastenaufzügen sorgt sie für reibungsloses Arbeiten.
- Sie ist sinnvoll bei innerstädtischen und komplexen Baustellen.
- Im Logistikhandbuch sind Rechte und Pflichten festgelegt.

Richtig planen

Wichtig ist es, die Baustellenlogistiker bereits in der Planungsphase einzubeziehen. Denn die „Dompteure mit Bauhelmen“ sorgen später dafür, dass alle Materialien, die verbaut werden sollen, sowie die dafür nötigen Maschinen „just in time“ auf der Baustelle und dort am richtigen Ort sind. Jede Anlieferung sollte ferner mindestens 48 Stunden im Voraus angemeldet werden. Die Möglichkeiten moderner Planungstools sind vielfältig: So können die Firmen und Nachunternehmen online einsehen, in welchen Zeitfenstern und über welche Zufahrt sie liefern dürfen. Bei Abriss oder Aushub werden die LKW per GPS-Ortung zur Stauvermeidung gesteuert. Typische Engpassstellen der Baustelle, wie etwa Lastenaufzüge oder Kran-Kapazitäten, gilt es effektiv im Vorfeld zu berechnen und zu managen. Nicht weniger wichtig

ist die Lagerung und Entsorgung von Bauschutt und anderen Materialien, verbunden mit einer firmengenauen Zuordnung, sodass eine transparente Abfall-Weiterberechnung möglich ist.

Verbindliches Logistikhandbuch

In einem Logistikhandbuch sollten Rechte und Pflichten der ausführenden Firmen sowie des Baulogistikers festgeschrieben werden, da trotz unterschiedlicher Leistungen alle Unternehmen auf der Baustelle die gleichen Rahmenbedingungen vorfinden sollten. Es ist ebenso Vertragsbestandteil wie das Leistungsverzeichnis, die Baustellenordnung oder beim Bauen im bewohnten Zustand eine Vereinbarung, wie sich Handwerker auf der Baustelle zu verhalten haben.

Baulogistiker können darüber hinaus beauftragt werden, mit einer Sicherheitsfirma auf der Baustelle präsent zu sein, um Zugangskontrollen durchzuführen, Diebstahl und Vandalismus sowie illegale Beschäftigung zu unterbinden.

Juristische Aspekte

Auch juristische Aspekte müssen berücksichtigt werden. So gehören in das Logistikhandbuch auch Strafen bei Fehlverhalten – etwa Schadensersatzansprüche, wenn ein LKW nicht im avisierten Zeitfenster das Material liefert und es zu Zeitverzögerungen bei den Abläufen kommt. Dabei sollte fixiert werden, dass die Firma, welche die Verzögerung zu verantworten hat, eine festgelegte Summe zu entrichten hat. Es kann auch vereinbart werden, juristische Streitigkeiten mit einer Schlichtung klären zu müssen (Schiedsvereinbarung), bevor der Weg zum Gericht beschritten und möglicherweise eine vorübergehende Stilllegung der Baustelle nötig wird. Zu einem professionellen Management gehören ferner Vereinbarungen zum Umgang mit Mietminderungen aufgrund von Baulärm oder anderen Störungen im Mietgebrauch, mit welchen sich die Eigentümer von benachbarten Wohnungen konfrontiert sehen können. Hier sollte es einen Ansprechpartner für betroffene Vermieter geben.

Überschwenkrechte von Baukränen

Ferner sind beim Einrichten innerstädtischer Baustellen Nachbarschaftsrechte zu beachten.

Ein häufiger Streitpunkt sind Überschwenkrechte der Baukräne über Nachbargrundstücke. In den meisten Landesbauordnungen ist geregelt, dass Anrainer Einwände geltend machen können, falls ein Kran ihr Gebäude überschwenkt. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass eine Beeinträchtigung bestehen kann, wenn der Ausleger des Krans in einem Abstand von weniger als 25 m oder (unabhängig von der Höhe) mit Lasten versehen ist, die Nachbargrundstücke zeitweise überragen. Gemäß z. B. der hessischen Bauordnung sind die Nachbarn detailliert über die geplante Errichtung eines Krans zu informieren und haben dann zwei Wochen Zeit, Bedenken geltend zu machen. Diese Abwehrrechte sind etwa der Angst vor herabfallendem Material sowie herabtropfendem Wasser oder Öl geschuldet. Widersprechen Anwohner, muss geprüft werden, ob der Kran nur an der geplanten Stelle errichtet werden kann oder ob durch einen höheren Kran oder andere Transportmittel Abhilfe geschaffen werden kann. Sind mehrere Kräne im Einsatz, sollten alternativ Nadelkräne eingesetzt werden, deren Ausleger nach oben gezogen werden können. Sie benötigen weniger Platz und aufgrund ihres geringeren Radius ist die Nachbarschaft weniger betroffen.

Im Rahmen des Baustellenmanagements sollten Messgeräte für Erschütterungen und Lärm aufgestellt werden. Gibt es Streitigkeiten mit Nachbarn, können die Bauherren zeigen, ob Grenzwerte überschritten wurden.

Auch eine professionelle Baustellenlogistik kann nicht garantieren, dass die Bauzeit eingehalten wird; Verzögerungen ausführender Firmen können nicht ausgeschlossen werden. Sehr wohl aber trägt sie dazu bei, Rückstände frühzeitig zu erkennen und die Abläufe daraufhin flexibel anzupassen. ■

Die Anlieferung der Baumaterialien muss „just in time" koordiniert werden

Abfallprodukte und Bauschutt werden auf der Baustelle zentral gesammelt

DW STELLENMARKT

ANZEIGENSCHLUSS

DW 6/2016: **10. Mai 2016**. Michaela Freund, Tel.: 0931 2791-777, stellenmarkt@haufe.de.

BEKANNTMACHUNGEN UND STELLENANGEBOTE

Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG

Einladung zur 44. Ordentlichen Vertreterversammlung am Montag, 30. Mai 2016, 18.00 Uhr im Haus der Wirtschaft, König-Karl-Halle, Willi-Bleicher-Str. 19, 70174 Stuttgart

Tagesordnung

1. Berichte
a) Lagebericht des Vorstands für das Jahr 2015
b) Bericht des Aufsichtsrats
c) Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahres 2014
d) Aussprache zu den Berichten

2. Beschlussfassung über
a) die in Punkt 1a - c der Tagesordnung erstatteten Berichte
b) Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015
c) Verwendung des Bilanzgewinns 2015
d) Entlastung des Vorstands
e) Entlastung des Aufsichtsrats

3. Wahlen in den Aufsichtsrat
Wiederwahl: Axel Alt, Christa Kemeth, Joachim Klemp

Mit freundlichem Gruß

Vorsitzender des Aufsichtsrats
Dr. Kuhn

Vorstand
Autenrieth, Melzer, Prof. Mutschler

Göttingen ist eine junge lebendige Universitätsstadt mit ca. 130.000 Einwohnern, international agierenden Unternehmen und einer exzellenter Forschungslandschaft. Sie ist das Oberzentrum für Südniedersachsen und Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg.

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen versorgt seit mehr als 50 Jahren den Göttinger Wohnungsmarkt mit bezahlbaren Wohnungen. Als kommunales Wohnungsunternehmen ist sie ein enger Partner der Kommune bei der Wohnraumversorgung sowie der Stadt- und Quartiersentwicklung. Neben der Bewirtschaftung, Modernisierung und Sanierung ihres Bestandes von rund 4.600 Wohnungen und 21 gewerblichen Einheiten liegt ihre Aufgabe in der Schaffung von neuem zeitgemäßem und bedarfsgerechtem Wohnraum und der Unterstützung der Stadt Göttingen bei Infrastrukturprojekten.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine

Abteilungsleitung Wohnungsbewirtschaftung (m/w)

Die vollständige Stellenausschreibung finden Sie im Internet unter www.swb-goettingen.de

Reinhäuser Landstr. 66
37083 Göttingen
Tel.: (05 51) 49 67-0
www.swb-goettingen.de

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Wir sind ein führendes Wohnungsunternehmen in der Region Nordbayern, das 5.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten bewirtschaftet und einen Umsatz von über 30 Mio. € generiert. Neben den klassischen Aufgabenfeldern eines modernen und kundenorientierten Wohnungsunternehmens ist die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt bei der Stadtentwicklung engagiert.

Aufgrund Altersteilzeit des bisherigen Stelleninhabers suchen wir zum 01.01.2017 eine/einen

Bereichsleiter/in Bauplanung/Bauleitung (m/w)

Ihre Aufgaben:

- Sie verantworten alle im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten im Planungsbereich sowohl im Neubau, bei Modernisierungsmaßnahmen, wie auch im Instandsetzungsbereich. Sie übernehmen Budgetverantwortung, Projektcontrolling und optimieren kontinuierlich die Prozesse.

Ihr Profil:

- Sie haben ein abgeschlossenes Architekturstudium, sind Mitglied in einer Architektenkammer, uneingeschränkt bauvorlageberechtigt und verfügen über mehrjährige Berufserfahrung mit vertieften Kenntnissen in der HOAI. Kreativität, Kostenbewusstsein und Durchsetzungsfähigkeit gehören zu Ihren Stärken. Sie behalten stets den Überblick und überzeugen durch sicheres, kontaktfreudiges Auftreten. Ihre Mitarbeiter führen Sie mit klarer Aufgabenzuweisung verantwortungsbewusst und stets motivierend. Sie besitzen sehr gute Kenntnisse in den gesetzlichen Vorschriften wie z.B. EnEV, VOB, Baugesetzbuch, Bayerische Bauordnung usw.

Wir bieten:

- eine abwechslungsreiche und verantwortungsvolle Aufgabe
- einen modern ausgestatteten Arbeitsplatz mit flexiblen Arbeitszeiten
- ein angenehmes und offenes Betriebsklima
- die Vergütung und Sozialleistungen richten sich nach den Bestimmungen des TVöD
- Unterstützung Ihrer persönlichen Entwicklungsmöglichkeiten durch interne und externe Fortbildungen

Es handelt sich um eine Vollzeitstelle, die direkt der Geschäftsführung zugeordnet ist. Das erste halbe Jahr dient der Übergabe und Einarbeitung durch den bisherigen Bereichsleiter. Schwerbehinderte Bewerber/innen werden bei gleicher Eignung besonders berücksichtigt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie uns bitte bis spätestens zum 31.05.2016 Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe des frühestmöglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellungen zu.

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt Personalabteilung, Klingenbrunnstraße 13, 97422 Schweinfurt, oder an unsere E-Mail-Adresse: **info.perso@swg-sw.de**. Für telefonische Auskünfte steht Ihnen Herr Rüdiger Rudolph, **Tel. 09721/726-240** gerne zur Verfügung.

SCHWEINFURT

Jeder Bewerber (m/w) stimmt mit der Zusendung seiner Bewerbungsunterlagen der Speicherung und Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten zu, soweit dies für Zwecke des Bewerberauswahlverfahrens erfolgt. Wir weisen zusätzlich darauf hin, dass Bewerbungsunterlagen, die uns per E-Mail übermittelt werden, aus technischen Gründen über einen Zeitraum von 10 Jahren in unserem digitalen Archiv abgespeichert werden. Sollten Sie einer solchen Speicherung nicht zustimmen, dann senden Sie uns ihre Bewerbungsunterlagen bitte auf dem Postweg zu. Eine vorzeitige Löschung von E-Mail-Bewerbungen aus dem Archiv ist aus technischen Gründen nicht möglich.

DORMAGENER
WOHNUNGSBAU GmbH

Mehr als 2.500 Mitglieder und rund 2.400 eigene, sowie ca. 400 fremdverwaltete Wohnungen im Bestand: die Dormagener Wohnungsbau GmbH – eine 100%ige Tochter der Baugenossenschaft Dormagen eG – ist ein führender Wohnungsanbieter im Rheinland. Eine hohe Lebensqualität, demokratische Mitsprache, gelebte Gemeinschaft und gute soziale Konditionen zeichnen uns als Genossenschaft aus.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

Abteilungsleiter/in Finanz- und Rechnungswesen mit Entwicklungsperspektive zur/zum Prokuristin/Prokuristen

In dieser Position mit direkter Anbindung an die Geschäftsführung verantworten Sie die prüfsichere Erstellung der Jahresabschlüsse nach HGB und BilMoG. Sie koordinieren die Schnittstellen zu den anderen Abteilungen und sind Hauptansprechpartner für Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Finanzamt und Behörden.

Ihre Aufgaben im Detail:

- Fachliche und disziplinarische Führung der unterstellten Mitarbeitern
- Erstellung der üblichen Jahresabschlüsse
- Erstellung der Steuerbilanzen und Vorbereitung der Steuererklärungen
- Vorbereitung und Umsetzung der Wirtschafts- und Finanzplanung
- Steuerung des Liquiditätsmanagements
- Fachliche Verantwortung für die Finanzbuchhaltung Mitgliederbereich, die Mietenbuchhaltung einschl. Mahn- und Klagewesen sowie für das Betriebskostenmanagement
- Darlehensverwaltung
- Controlling

Ihr Profil:

- Bilanzbuchhalter oder wirtschaftswissenschaftliches Studium bzw. eine vergleichbare Qualifikation
- Mehrjährige Erfahrung in der Führung eines Teams, idealerweise in einem immobilienwirtschaftlichen Unternehmen bzw. in einer Genossenschaft
- Fundierte Kenntnisse und Erfahrungen im Handels- und Steuerrecht
- Erfahrungen mit Planungs-, Kontroll- und Steuerungselementen
- Erfahrungen mit dem ERP-System „Wodis Sigma“ wünschenswert
- Kenntnisse im Genossenschaftsrecht wünschenswert
- Sicherer Umgang mit dem MS Office-Paket
- Hohes Maß an Eigeninitiative, Motivation und Verantwortungsbewusstsein
- Leistungsbereitschaft und Teamfähigkeit
- stark analytisches, unternehmerisches und ergebnisorientiertes Denken

Unser Angebot:

- Interessantes und vielseitiges Aufgabengebiet
- Betriebliche Altersversorgung
- Angenehmes Betriebsklima
- Arbeitsplatz in einem modernen Verwaltungsgebäude
- Zusätzliche Sozialleistungen

Wenn Sie das Aufgabengebiet anspricht freuen wir uns über Ihre Bewerbung. Bitte senden Sie diese schriftlich oder per E-Mail an die Geschäftsführung der Dormagener Wohnungsbau GmbH, Weilerstraße 11 in 41540 Dormagen oder an info@dowobau.de.

Die **Wohnstätte Krefeld AG** ist mit einem Bestand von rund 8.800 Wohnungen das größte ortsansässige Wohnungsunternehmen. Unsere Haupttätigkeit liegt in der Vermietung und Verwaltung des eigenen über das gesamte Stadtgebiet verteilten Alt- und Neubaubestandes.
Für die kompetente Verstärkung als Leiter der IT-Abteilung, innerhalb des Geschäftsbereiches III Innere Verwaltung, suchen wir im Rahmen der altersbedingten Neubesetzung der Stelle zum 01. Oktober 2016 oder früher einen/eine

EDV Administrator(in)

Ihre Aufgaben:

- Administration und Weiterentwicklung des IT-, Telekommunikations- und Applikationsbereiches sowie deren Infrastruktur
- Betrieb, Überwachung, Wartung und Aktualisierung der gesamten IT unter Einhaltung relevanter Sicherheitskonzepte und Standards
- Selbstständige Betreuung des Netzwerkes, der realen wie virtuellen Server-Systeme und Arbeitsplatzrechner
- Beschaffung, Installation, Konfiguration und Inbetriebnahme neuer Hard- und Software
- Analyse und Behebung von Störungen sowie nachhaltige Problemlösung
- Unterstützung unserer internen Anwender sowie externer Partner im gesamten IT-Umfeld
- Umsetzung von Datenschutzrelevanten Maßnahmen in Zusammenarbeit mit unserem Datenschutzbeauftragten
- Projektmanagement für Projekte im IT-Bereich
- Organisation und Pflege sämtlicher IT-Verträge für die erforderliche Einhaltung und Nutzung von Wartungen, Lizenzen usw.
- IT-Einkauf, Koordination und Controlling von IT-Dienstleistern

Ihre Qualifikationen:

- Studium im IT-Umfeld oder eine vergleichbare Ausbildung
- Mehrjährige Berufserfahrung als Systemadministrator
- Umfassende Kenntnisse im IT-Infrastrukturbereich und in IT-Basistechnologien
- Fachwissen im Betrieb von IT-Systemen wie Betriebssystemen, Netzwerken, Datenbanken
- Erfahrung im Umgang mit Microsoft-, Unix- und VMware-Technologien
- Sehr gute Kenntnisse im Umgang von Microsoft-Office Professionell
- Sicherer Umgang mit SQL Datenbanken von Oracle, SQL-Server oder MySQL
- Von Vorteil sind auch Erfahrungen im Bereich des ERP-Systems Wodis-Sigma von Aareon und dem Backup-Tool von SEP
- Gute Kenntnisse im Umgang mit Datensicherheit und Datenschutz
- Schnelle Auffassungsgabe sowie eine strukturierte und lösungsorientierte Arbeitsweise
- Hohes Maß an Eigeninitiative, Organisationsgeschick und Kommunikationsstärke

Wir bieten eine langfristige berufliche Perspektive mit guten Entwicklungsmöglichkeiten sowie eigenverantwortliches Arbeiten mit abwechslungsreichen, herausfordernden Aufgaben. Die ausgeschriebene Tätigkeit wird entsprechend den gestellten Anforderungen übertariflich vergütet.

Interessierte Damen und Herren werden gebeten, ihre aussagekräftigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe ihrer Gehaltsvorstellung und des frühestmöglichen Eintrittstermins bis zum 12.05.2016 an den Geschäftsbereichsleiter, Herrn Fenzke, zu senden.

WOHNSTÄTTE KREFELD AG · KÖNIGSTR. 192 · 47798 KREFELD
TEL. 02151 63 27-0 WWW.WOHNSTAETTE-KREFELD.DE ·

wohnbau
RADEBERG
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH

Unser Unternehmen: Wir sind ein gut aufgestelltes Wohnungsunternehmen mit rd. 1.750 eigenen und rd. 350 fremd verwalteten Wohn- und Gewerbeobjekten. Außerdem sind wir in weiteren Bereichen der Immobilienwirtschaft tätig (Erschließung und Verkauf von Baugrundstücken, Bauträgermaßnahmen, WEG-Verwaltung etc.).
Besonderes Augenmerk legen wir auf ein ausgewogenes Verhältnis von Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung, auf Nachhaltigkeit unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und auf Verbesserung der Energieeffizienz. Dabei werden die Quartiere als attraktive Lebensräume weiterentwickelt und soziale Projekte in der Nachbarschaft gefördert.
Hauptgesellschafter ist die Große Kreisstadt Radeberg.

Die Wohnbau Radeberg mit Sitz in Radeberg sucht zum **01.01.2017** (spätestens 01.03.2017) eine/n

Geschäftsführer/in

Ihre Aufgaben:

- Gesamtverantwortung für die strategische und operative Unternehmensführung
- Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit aller Geschäftsvorfälle, der Erstellung von Wirtschafts- und Finanzplänen sowie der Finanzierung
- Steuerung der laufenden Bestandsmodernisierung und Bestandsentwicklung (Neubau) auf der Basis einer an den Mieterbedürfnissen und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen orientierten Strategie
- Durchführung von Baulanderschließungen und Bauträgermaßnahmen
- Führung und Weiterentwicklung aller Mitarbeiter
- Repräsentation der Gesellschaft nach außen und dabei kompetenter und akzeptierter Ansprechpartner für Kunden, Gremien, Politik und Wirtschaft.

Unsere Anforderungen:

- Sie haben eine kaufmännische Ausbildung mit Immobilienbezug bzw. ein Studium der Fachrichtung Bauwesen (Hochbau) erfolgreich abgeschlossen
- Sie bringen umfassendes wirtschaftliches und technisches Verständnis sowie Kenntnisse über rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft mit
- Sie sind eine qualifizierte Persönlichkeit und haben bereits umfangreiche Erfahrungen und Kenntnisse im Management der Wohnungswirtschaft gesammelt und besitzen ausgeprägte Führungskompetenzen
- Soziale Kompetenz, Entscheidungssicherheit, Belastbarkeit, Teamorientierung, Kreativität und Verhandlungsgeschick runden Ihr Profil ab
- Sie sollten bereit sein, Ihren Lebensmittelpunkt nach Radeberg zu verlegen.

Wir bieten Ihnen eine interessante Aufgabe mit unternehmerischer Verantwortung und großem Entscheidungsspielraum sowie ein engagiertes, motiviertes und gut eingespieltes Mitarbeiterteam. Eine systematische Einarbeitung durch den jetzigen, altersbedingt ausscheidenden Geschäftsführer ist selbstverständlich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann bewerben Sie sich bitte bis zum **30.05.2016** unter Angabe Ihrer Vergütungsvorstellungen unter folgender Anschrift:
Herrn Gerhard Lemm - persönlich -, Vorsitzender des Aufsichtsrates und Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Radeberg, Markt 17 - 19, 01454 Radeberg

Unsere Mandantin, die GGZ Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der Stadt. Mit ihren rund 7.100 Wohnungen ist sie der größte Wohnungsanbieter in Zwickau und beschäftigt 49 Mitarbeiter sowie 3 Auszubildende.

Unsere Mandantin sucht im Rahmen der Nachfolgeregelung zum **1. April 2017** einen

Geschäftsführer (m/w)

Ihre wesentlichen Aufgaben erstrecken sich auf die strategische und operative Ausrichtung des Unternehmens. Sie übernehmen Verantwortung für die kaufmännische und technische Bestandsentwicklung, die Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Erstellung von Finanz- und Wirtschaftsplänen. Nach außen repräsentieren Sie die Gesellschaft als kompetenter Ansprechpartner und arbeiten vertrauensvoll mit Kunden, Geschäftspartnern sowie kommunalen Entscheidungsträgern zusammen.

Wir erwarten von Ihnen ein abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Hochschulstudium (vorzugsweise mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft) oder eine vergleichbare Qualifikation mit immobilienwirtschaftlichem Hintergrund. Weiterhin setzen wir mehrjährige Berufs- wie Leitungserfahrung in der Wohnungswirtschaft voraus sowie ein umfassendes kaufmännisches und technisches Fachwissen.
Sie sind in der Lage, Mitarbeiter zu motivieren und die Geschäftsbeziehungen im Interesse der Gesellschaft zu pflegen.
Ein hohes Maß an Integrität und sozialer Kompetenz sowie Teamfähigkeit und Flexibilität runden Ihre Persönlichkeit ab.

Wir freuen uns, Sie kennenzulernen:

Wenn Sie Interesse an dieser anspruchsvollen und vielseitigen Position haben, senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen einschließlich Ihrer Gehaltsvorstellung, Ihrem frühestmöglichen Eintrittsdatum sowie der Angabe der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: „GGZ - Geschäftsführer (m/w)“ bis zum **7. Juni 2016** an:

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Ansprechpartnerin: Frau Saskia Scheffler
E-Mail: bewerbungen@domusconsult.de
Web: www.domusconsult.de

Wir sind die kommunale Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Weil am Rhein und bewirtschaften einen Bestand von ca. 1.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Wir suchen ab 01.07.2016 in Vollzeit als Altersnachfolger/-in eine/einen

Leiter/-in der kaufmännischen Abteilung

Ihr Verantwortungsbereich:
Sie sind verantwortlich für den kaufmännischen Ablauf vom Beschwerdemanagement über den Zahlungsverkehr, das Mahnwesen bis zur Organisation der Hausbewirtschaftung. Sie unterstützen den WEG-Verwalter bzw. übernehmen diesen Geschäftsbereich und sind für die Erstellung des Jahresabschlusses nach HGB sowie das Controlling zuständig. Die Handlungsvollmacht wird für diese Position in Aussicht gestellt.

Wir erwarten:
Idealerweise ein abgeschlossenes kaufmännisches Studium sowie Erfahrung bei der Erstellung von Jahresabschlüssen. Hohe wohnungswirtschaftliche Kompetenz durch entsprechende Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft. Professionellen Umgang mit IT (MS-Office Anwendungen, ERP-System) ist Voraussetzung.

Sie haben ein verbindliches und sicheres Auftreten, organisatorisches Talent und arbeiten gerne selbständig. Sie zeigen hohe Einsatzbereitschaft, sind kundenorientiert und teamfähig und haben ein freundliches und gepflegtes Erscheinungsbild. Sie besitzen technisches Verständnis sowie einen Führerschein und PKW. Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung.

Senden Sie bitte aussagefähige Unterlagen einschließlich Gehaltsvorstellungen bis spätestens 20. Mai 2016 an unseren Geschäftsführer Andreas Heiler. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Herr Heiler. Eine vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.

Wir bieten

- eine interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit.
- leistungsgerechte Vergütung gem. TVöD und zusätzliche Altersversorgung.
- ein motiviertes Team sowie regelmäßige Möglichkeiten zur Weiterbildung.

Ihre Chance

Kommen Sie in unser qualifiziertes Team und nutzen Sie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Es erwartet Sie ein sicherer und interessanter Arbeitsplatz, ein faires Leistungspaket sowie eine individuelle Förderung in einem wirtschaftlich soliden Unternehmen.

Kontaktdaten

Städtische Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), Hauptstraße 400, 79576 Weil am Rhein, Andreas Heiler, heiler@wohnbau-weil.de, www.wohnbau-weil.de, Telefon 07621 - 97 95 0

MIETRECHT

HeizkostenV §§ 5 Abs. 2 S. 1, 12 Abs. 1 S. 1

Heizkostenabrechnung: Abrechnungsgrundlage und Kürzungsmöglichkeit bei fehlerhafter Verbrauchsermittlung

1. Hat der Vermieter den Verbrauch unter Verstoß gegen § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV ermittelt, ist in der Regel gleichwohl der ermittelte Verbrauch der Abrechnung zugrunde zu legen und nicht allein nach der Wohnfläche abzurechnen.
2. In diesem Fall ist eine Kürzung gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV vorzunehmen. Der Kürzungsbetrag ist von dem für den Nutzer ausgewiesenen Anteil der Gesamtkosten zu errechnen.

BGH, Urteil vom 20.1.2016, VIII ZR 329/14

Bedeutung für die Praxis
In dem die Abrechnung betreffenden Objekt gibt es zwei unterschiedliche Nutzergruppen; in einem Teil der Wohnungen wird der Wärmeverbrauch durch Wärmemengenzähler erfasst, in einem anderen Teil der Wohnungen sind Heizkostenverteiler installiert. Für eine ordnungsgemäße Abrechnung hätte deshalb nach § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV zunächst der Verbrauchsanteil der jeweiligen Nutzergruppe vorerfasst und anschließend dieser Verbrauch auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden müssen. Das ist nicht geschehen, so dass die der Beklagten erteilte Heizkostenabrechnung inhaltlich fehlerhaft ist. Diese fehlerhafte Verbrauchsabrechnung führt zu einem Kürzungsrecht der Beklagten nach § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV: „Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen.“ Danach hat der Nutzer das Recht „den auf ihn entfallenden Anteil“ der Kosten um 15% zu kürzen. Die Kürzung ist damit von dem (gesamten) Kostenanteil zu berechnen, der nach der verordnungswidrigen Verteilung auf den Nutzer entfallen soll. Das sind die ausgewiesenen Gesamtkosten für den Posten „Heizung“.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 133, 157

Formularklausel zur Abrechnungsfrist

Einer unter der Geltung des § 4 Abs. 1 Satz 1 und 2 MHG von einem Vermieter in einem Wohnraummietvertrag gestellten Formularklausel, die bestimmt: „Spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres ist über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen. [...]“, ist keine Ausschlusswirkung dahin beizumessen, dass der Vermieter mit Ablauf dieser Frist gehindert ist, Heizkostennachforderungen geltend zu machen.

BGH, Urteil vom 20.1.2016, VIII ZR 152/15

INHALT

MIETRECHT

75 HeizkostenV §§ 5 Abs. 2 S. 1, 12 Abs. 1 S. 1
Heizkostenabrechnung: Abrechnungsgrundlage und Kürzungsmöglichkeit bei fehlerhafter Verbrauchsermittlung

76 BGB §§ 133, 157
Formularklausel zur Abrechnungsfrist

76 BGB §§ 307 Abs. 1 S. 2, 535 Abs. 2, 556 Abs. 1 S. 2, 812
Formularmäßige Vereinbarung der Umlage der Betriebskosten im Mietvertrag

76 BGB §§ 133, 142, 157, 278
Anforderungen an eine konkludente Wohnflächenvereinbarung

77 BGB § 556 Abs. 3 S. 1
Betriebskostenabrechnung; Angabe der „bereinigten Gesamtkosten“

77 BGB § 565 Abs. 1 S. 1 BGB
Vertrag mit einer Mieter-Selbsthilfegenossenschaft als gewerbliche Weitervermietung?

WEG-RECHT

78 WEG §§ 27, 43 Nr. 4; ZPO §§ 322 ff., 579 Abs. 1 Ziff. 4
Ersatz von festgesetzten Kosten eines Beschlussanfechtungsverfahrens

78 WEG § 10
Festlegung der Sondernutzungsrechte durch Lageplan, nicht Aufteilungsplan

78 WEG § 10 Abs. 6 S. 3 Halbs. 1; BGB §§ 985, 1004
Passivlegitimation des Verbandes bei gemeinschaftsbezogenen Pflichten

78 WEG § 28; BGB § 139
Abrechnungsspitze; Teilungültigkeit des Beschlusses über die Jahresabrechnung

79 WEG § 10 Abs. 6 Satz 3; BGB § 917
Notwegerecht gegenüber einer Wohnungseigentümergemeinschaft

79 WEG §§ 21 ff.; BGB §§ 687, 812
Bereicherungsanspruch wegen eigenmächtiger Instandsetzung

79 WEG §§ 14, 15; BGB § 1004
Vermietung einer Eigentumswohnung an sog. Medizintouristen

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

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

Bedeutung für die Praxis

Der Wortlaut der Klausel spricht dafür, dass dort nur Regelungen über eine Abrechnungsfrist und nicht zugleich über Sanktionen für den Fall einer verspäteten Abrechnung getroffen worden sind. Es ist allein die Rede davon, dass bis spätestens 30. Juni jeden Jahres abzurechnen ist, nicht aber, dass der Vermieter, der diese Frist nicht wahrt, (verschuldensunabhängig) mit Nachforderungen ausgeschlossen sein soll. Dass eine Abrechnung, die „spätestens" zu einem bestimmten Zeitpunkt zu erfolgen hat, nach objektivem Verständnis noch nichts über eine Ausschlusswirkung im Falle einer verspäteten Abrechnung besagt, zeigt auch ein Blick auf § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB. Diese Bestimmung ist zwar erst im September 2001 in Kraft getreten, während die streitgegenständliche Klausel im Jahr 1980 vereinbart wurde. Sie lässt aber insoweit gewisse Rückschlüsse auf den objektiven Inhalt einer Formularklausel zu, als sie deren Regelungsgehalt nachzeichnet. So liegen die Dinge bei § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB. Mit dieser Vorschrift führte der Gesetzgeber für nicht preisgebundene Wohnungen erstmals eine gesetzliche Abrechnungsfrist ein, die „spätestens" mit dem Ablauf von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums enden sollte. Zusätzlich wurde - für den Fall einer vom Vermieter zu verantwortenden verspäteten Abrechnung - erstmals eine Ausschlussfrist für Nachzahlungsansprüche (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB) geschaffen. Insbesondere widerspräche es den redlicherweise zu berücksichtigenden beiderseitigen Interessen, der vereinbarten Zweimonatsfrist zur Abrechnung über die Heizkosten eine Ausschlusswirkung für verspätete Nachforderungen beizumessen. Der Vermieter, der sich eine Abrechnungspflicht binnen zweier Monate ab Ende der Heizperiode auferlegt, obwohl eine gesetzliche Abrechnungsfrist nicht besteht und von der Rechtsprechung eine Abrechnungsfrist von einem Jahr gewährt wird, muss dem Mieter nicht auch noch die Vergünstigung gewähren, dass dieser von geschuldeten Nachforderungen frei wird, wenn der Vermieter erst nach Ablauf der Zweimonatsfrist abrechnet.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 307 Abs. 1 S. 2, 535 Abs. 2, 556 Abs. 1 S. 2, 812 BGB

Formularmäßige Vereinbarung der Umlage der Betriebskosten im Mietvertrag

Zur Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter erforderlich ist die - auch formularmäßige - Vereinbarung, dass dieser „die Betriebskosten" zu tragen hat. Auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB und die Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 ist damit die Umlage der in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Betriebskosten vereinbart.

BGH, Urteil vom 10.2.2016, VIII ZR 137/15

Bedeutung für die Praxis

Nach der Rechtsprechung des Senats bedarf es zu einer wirksamen Umlagevereinbarung von Betriebskosten in der Wohnraummiete - auch in einem Formularvertrag - nicht der Aufzählung der einzelnen Betriebskosten. Es genügt, dass auf die Betriebskosten gemäß der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung verwiesen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Begriff der Betriebskosten seit vielen Jahrzehnten durch Rechtsverordnung und später durch Gesetz definiert ist. Bereits in der am 1. November 1957 in Kraft getretenen Zweiten Berechnungsverordnung findet sich in § 27 die Definition, dass es sich dabei um die Kosten handelt, die „dem Eigentümer durch das Eigentum oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen". Seit dem 1. Januar 2007 ist dieselbe Definition nunmehr in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB selbst enthalten - unter Verweis auf die Aufstellung der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die den bis 31. Dezember 2003 geltenden Betriebskostenkatalog in der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung abgelöst hat. Angesichts der vorbeschriebenen Gesetzeslage, die den Begriff der Betriebskosten in der Wohnraummiete seit langem festlegt, ist der hier im Mietvertrag verwendete Begriff der Betriebskosten ohne Weiteres in diesem Sinne zu verstehen, das heißt wie jetzt in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB geregelt und in dem aufgrund der darin enthaltenen Ermächtigung erlassenen Betriebskostenkatalog erläutert. Anhaltspunkte dafür, dass die Parteien von einem anderen Begriff der Betriebskosten ausgegangen sind, sind vom Berufungsgericht nicht festgestellt worden und auch sonst nicht ersichtlich. Angesichts dessen bedarf der Begriff der „Betriebskosten" in der Wohnraummiete grundsätzlich keiner Erläuterung oder Aufschlüsselung, da er als bekannt vorausgesetzt werden kann und für den durchschnittlichen Mieter hinreichend klar und verständlich ist. Die Möglichkeit, dass der Verwender sich ungerechtfertigte Beurteilungsspielräume verschaffen könnte, erscheint angesichts der gesetzlichen Definition und Aufzählung der einzelnen Betriebskostenarten im Betriebskostenkatalog ausgeschlossen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 133, 142, 157, 278

Anforderungen an eine konkludente Wohnflächenvereinbarung

Die alleinige Angabe der Wohnfläche in einem Inserat bzw. einem Exposé genügt zur Annahme einer konkludenten Wohnflächenvereinbarung nicht. Dies gilt ebenso für eine lediglich telefonische Mitteilung durch einen Makler.

LG München I, Urteil vom 21.1.2016, 31 S 23070/14

Bedeutung für die Praxis

Der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag enthält keine Angaben zur Größe der Wohnung. Eine konkludente Vereinbarung einer bestimmten Wohnflächengröße kommt zwar dennoch in Betracht, wenn die Parteien den schriftlichen Mietvertrag in der beiderseitigen, erkennbaren Vorstellung schließen, die Wohnung weise die entsprechende Wohnfläche auf. Die alleinige Angabe der Wohnfläche in einem Inserat bzw. einem Exposé genügt zur Annahme einer konkludenten Wohnflächenvereinbarung nicht. Vielmehr handelt es sich dabei um eine bloße Beschreibung der Mietsache. Aber auch wenn man als wahr unterstellt, dass die Maklerin dem Beklagten auf dessen Nachfrage telefonisch mitgeteilt hat, die oberirdische Wohnfläche umfasse über 150 m^2, folgt daraus noch keine konkludente Wohnflächenvereinbrung zwischen dem Beklagten

und der Klägerin. Die Klägerin muss sich diese Angaben nicht automatisch gemäß § 278 BGB zurechnen lassen. Beschränkt sich die Tätigkeit eines Maklers auf das Anbieten reiner Maklerdienste ohne Einbindung in die Erfüllung von Haupt- oder Nebenpflichten einer Vertragspartei, kommt eine Zurechnung nicht in Betracht. Als Erfüllungsgehilfe einer Vertragspartei ist nur anzusehen, wer nach den tatsächlichen Umständen mit dem Willen des Schuldners bei der Erfüllung einer Verbindlichkeit als Hilfsperson tätig wird. Durch seine Vermittlung erbringt der Makler eine eigene Leistung gegenüber dem Auftraggeber, die nicht die Verpflichtung des Auftraggebers gegenüber dem späteren Vertragspartner erfüllt.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 556 Abs. 3 S. 1

Betriebskostenabrechnung; Angabe der „bereinigten Gesamtkosten“

Zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung genügt es hinsichtlich der Angabe der „Gesamtkosten“, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen Gesamtbetrag vorab um nicht auf den Mieter umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat; einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht.

BGH, Urteil vom 20.1.2016, VIII ZR 93/15

Bedeutung für die Praxis

Der Senat rückt von seiner bisherigen Rechtsprechung ab, wonach die Angabe lediglich „bereinigter“ Gesamtkosten zur Unwirksamkeit der Abrechnung aus formellen Gründen führt. Er entscheidet, dass es zur Erfüllung der Mindestanforderungen einer Nebenkostenabrechnung, durch die die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB gewahrt wird, genügt, wenn als „Gesamtkosten“ bei der jeweiligen Betriebskostenart die Summe der Kosten angegeben ist, die der Vermieter auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit (i.d.R. Gebäude) umlegt. Der Senat hat zwischenzeitlich mehrfach betont, dass an die Abrechnung von Nebenkosten keine zu hohen formellen Anforderungen zu stellen sind. So hat er bei Vorauszahlungen jeden Fehler (zu hoch oder zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen, Ansatz der Soll- statt der Ist-Vorauszahlungen) als lediglich materiellen Fehler eingestuft, der nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung aus formellen Gründen führt. Später hat er gänzlich davon abgesehen, Angaben zu den Vorauszahlungen zu den Mindestanforderungen zu zählen, weil es auf eine leere Förmelei hinausliefe, etwa eine ausdrückliche Angabe „Null Vorauszahlungen“ zu verlangen. Auch die Nichtvornahme eines gebotenen Vorwegabzugs für einzelne gewerbliche Einheiten wurde allein als materieller Fehler eingeordnet. Ebenso gehört es nach der Rechtsprechung des Senats nicht zu den Voraussetzungen einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung, die Zwischenschritte offenzulegen, mit denen der Vermieter aus kalenderjahrübergreifenden Abrechnungen eines Versorgers die auf das Kalenderjahr entfallenden Betriebskosten ermittelt. Vor dem Hintergrund der beschriebenen Entwicklung der Rechtsprechung hält der Senat die Auffassung, bei sog. bereinigten Kosten bedürfe es zusätzlicher Angaben, nicht mehr aufrecht.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 565 Abs. 1 S. 1 BGB

Vertrag mit einer Mieter-Selbsthilfegenossenschaft als gewerbliche Weitervermietung?

Eine gewerbliche Weitervermietung im Sinne des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt voraus, dass der Zwischenmieter die Weitervermietung zu Wohnzwecken mit der Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausüben soll. Hieran fehlt es, wenn der Eigentümer mit einer Mieter-Selbsthilfegenossenschaft einen Mietvertrag abschließt, der die Weitervermietung des Wohnraums an deren Mitglieder zu einer besonders günstigen Miete vorsieht.

BGH, Urteil vom 20.1.2016, VIII ZR 311/14

Bedeutung für die Praxis

Eine gewerbliche Weitervermietung gemäß § 565 BGB setzt eine geschäftsmäßige, auf Dauer gerichtete, mit der Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausgeübte Vermietungstätigkeit des Zwischenmieters voraus. Zwar wird im Handelsrecht inzwischen zunehmend in Frage gestellt, ob eine gewerbliche Tätigkeit eine Gewinnerzielungsabsicht zwingend voraussetzt. Auch der Senat hat - für den Bereich des Verbrauchsgüterkaufs - entschieden, dass das Vorliegen eines Gewerbes und damit einer Unternehmerstellung nicht voraussetzt, dass die Geschäftstätigkeit mit der Absicht erfolgt, Gewinn zu erzielen. Für den Bereich des § 565 BGB besteht jedoch für eine Ausweitung des Gewerbebegriffs - etwa in der Weise, dass alle Fälle einer auf Dauer angelegten entgeltlichen Weitervermietung erfasst werden - kein Anlass. Dies ergibt sich aus dem Regelungszweck dieser Norm, der nicht darauf abzielt, den Schutz des Mieters generell für alle Fälle einer Weitervermietung durch den Hauptmieter auszudehnen, sondern nur für bestimmte Sachverhalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass der Eigentümer im eigenen Interesse einen Zwischenmieter einschaltet, der mit der Weitervermietung wiederum eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt. Im Gegensatz dazu besteht eine grundlegend andere Interessenlage, wenn der Zwischenmieter mit der Weitervermietung gemeinnützige, karitative oder ähnliche Zwecke verfolgt und die Zwischenvermietung deshalb vor allem in seinem und insbesondere des Endmieters Interesse liegt; in diesem Fall dient die Zwischenvermietung gerade nicht dazu, die Wohnung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt zu üblichen Bedingungen anzubieten, und besteht ein gewichtiges Interesse des Eigentümers, die Wohnung nach Beendigung des Hauptmietvertrages zurückzuerhalten. Es besteht daher kein Anlass, von der bisherigen engen Definition der „gewerblichen Weitervermietung“ in § 565 BGB abzurücken.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG-RECHT

WEG §§ 27, 43 Nr. 4; ZPO §§ 322 ff., 579 Abs. 1 Ziff. 4

Ersatz von festgesetzten Kosten eines Beschlussanfechtungsverfahrens

Dem Anspruch auf Ersatz von festgesetzten Kosten eines vorangegangenen erfolgreichen Beschlussanfechtungsverfahrens steht schon die Rechtskraft des Urteils im Anfechtungsprozess entgegen.

LG Frankfurt, Urteil vom 17.12.2015, 2-13 S 222/13

Bedeutung für die Praxis

§ 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG begründet eine generelle gesetzliche Vertretungsbefugnis hinsichtlich solcher Passivprozesse; auch nach Erhebung einer Beschlussanfechtungsklage (§ 43 Nr. 4 WEG) ist der Verwalter ermächtigt, die übrigen Wohnungseigentümer umfassend zu vertreten und auch einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

Der im Anfechtungsprozess mit anderen Eigentümern unterlegene hiesige Kläger kann nicht die dortige gerichtliche Kostenentscheidung durch einen Schadensersatzprozess allein mit dem Argument fehlender korrekter Vertretung durch den WEG-Verwalter und den von ihm beauftragten Anwalt unterlaufen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 10 Abs. 6 S. 3 Halbs. 1; BGB §§ 985, 1004

Passivlegitimation des Verbandes bei gemeinschaftsbezogenen Pflichten

Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist für gemeinschaftsbezogene Pflichten der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG kraft Gesetzes passiv prozessführungsbefugt.
Die Entfernung einer Anlage ist nicht Inhalt des Herausgabeanspruchs aus § 985 BGB, sondern Inhalt des Beseitigungsanspruchs aus § 1004 Abs. 1 BGB

BGH, Urteil vom 11.12.2015, V ZR 180/14

Bedeutung für die Praxis

Eine sog. geborene Wahrnehmungskompetenz des Verbandes „Wohnungseigentümergemeinschaft" besteht nur, wenn die Verpflichtung sämtliche Wohnungseigentümer trifft. Handlungsstörer muss deshalb zumindest einer der Wohnungs- oder Teileigentümer gewesen sein; nicht ein Dritter. Zustandsstörer ist aber auch derjenige, durch dessen maßgebenden Willen der die Eigentumsbeeinträchtigung herbeiführende Zustand aufrechterhalten wird. Die Entscheidung, eine ohne Beteiligung der anderen Eigentümer vorgenommene Einfriedung zu belassen, ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit aller Sondereigentümer. Das gilt unabhängig von der sachenrechtlichen Zuordnung der Einfriedung.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 10

Festlegung der Sondernutzungsrechte durch Lageplan, nicht Aufteilungsplan

1. **Zur Bezeichnung einer zur Sondernutzung zugewiesenen Fläche kann auf einen Lageplan Bezug genommen werden, der nicht der Aufteilungsplan ist.**
2. **Auch wenn der Lageplan für die zugewiesene Fläche vom Aufteilungsplan abweicht, bedingt dies im Bereich gemeinschaftlichen Eigentums nicht die Unzulässigkeit der Vereinbarung (hier: in Gemeinschaftseigentum stehender Keller mit Raum in nachträglich ausgekragtem Gebäude).**

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

Bedeutung für die Praxis

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

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 28; BGB § 139

Abrechnungsspitze; Teilungültigkeit des Beschlusses über die Jahresabrechnung

Bei Ungültigerklärung einzelner Positionen der Einzelabrechnungen ist auch die Abrechnungsspitze als das Ergebnis der Einzelabrechnungen – für alle betroffenen Jahresabrechnungen – für ungültig zu erklären. Einer teilweisen Aufrechterhaltung (§ 139 BGB) der Abrechnungsspitzen steht entgegen, dass dies zu einer erheblichen Umgestaltung der Abrechnungen führen würde und nicht ersichtlich ist, dass die Wohnungseigentümer eine entsprechende „Rumpfabrechnung" beschlossen hätten.

LG Frankfurt, Urteil vom 9.3.2016, 2-13 S 225/13

Bedeutung für die Praxis

Die in jeder Einzelabrechnung auszuweisende und allein zu beschließende Abrechnungsspitze – eine Kardinalspflicht eines die Abrechnung erstellenden WEG-Verwalters (vgl. Blankenstein in Deckert, ETW, Stand März 2016, Gruppe 4, S. 5338), – würde bei Ausklammern einzelner noch zu berichtigender Posten entweder zu geringeren Nachzahlungen oder gar zu Guthaben führen. Deshalb sollte bei Fehlern in der Gesamtabrechnung diese isoliert (a. A. allerdings AG Reutlingen, ZMR 2016, 162) noch in der Versammlung korrigiert und beschlossen werden. Wenn Fehler verteilungsrelevant sind, muss der Beschluss über die Einzelabrechnungen vertagt werden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 10 Abs. 6 Satz 3; BGB § 917

Notwegerecht gegenüber einer Wohnungseigentümergemeinschaft

Macht eine Wohnungseigentümergemeinschaft Unterlassungsansprüche gemäß § 1004 Abs. 1 BGB geltend, ist sie nur dann ausübungs- und prozessführungsbefugt, wenn die Ansprüche (durch sog. Ansichziehen) von den Wohnungseigentümern durch einen Beschluss vergemeinschaftet worden sind (gekorene Ausübungsbefugnis nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG). Eine nur einem persönlichen Bedürfnis des Eigentümers oder eines Nutzungsberechtigten entsprechende oder eine nur provisorische Nutzung gibt daher keinen Anspruch auf einen Notweg nach § 917 BGB. Die Regelung des Notwegerechts in § 917 BGB stellt eine spezialgesetzliche Ausgestaltung des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses dar, die im Hinblick auf die nicht durch dingliche Rechte oder schuldrechtliche Verträge begründeten Wegerechte eine abschließende Regelung enthält.

BGH, Urteil vom 22.1.2016, V ZR 116/15

Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung betrachtet und löst die Frage nach dem richtigen Beklagten (sog. Passivlegitimation) bei Verfahren gegen Wohnungseigentümer bzw. den Verband „Wohnungseigentümergemeinschaft". Die Klage auf Einräumung eines Notwegerechtes ist danach gegen den Verband zu richten, obwohl dieser nicht Eigentümer ist. Die zur Führung eines Aktivprozesses durch den Verband erfolgte Vergemeinschaftung von Unterlassungsansprüchen, die ja die andere Seite der Medaille (hier des Notwegerechtes) bedeutet, harmoniert dann mit der Situation im Passivprozess.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 21 ff.; BGB §§ 687, 812

Bereicherungsanspruch wegen eigenmächtiger Instandsetzung

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

BGH, Urteil vom 25.9.2015, V ZR 246/14

Bedeutung für die Praxis

Der BGH hat die lange umstrittene Frage, wer wegen Bereicherungsansprüchen einzelner Wohnungseigentümer in Anspruch genommen werden kann, endgültig und mit einer WEG-spezifischen Begründung entschieden. Es kommt nun zu einem Gleichlauf mit dem - unterstellt bestehenden - Instandsetzungsanspruch.

Lag im Zeitpunkt der Aufwendungen nur ein Negativbeschluss oder gar keine Entscheidung in Beschlussform vor, ist der Verband der falsche Anspruchsgegner.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 14, 15; BGB § 1004

Vermietung einer Eigentumswohnung an sog. Medizintouristen

1. **Für die wohnungseigentumsrechtliche Einordnung der Nutzung einer Wohnung ist nur darauf abzustellen, welche Nutzung in der Wohnung selbst stattfindet. Wenn die Teilungserklärung nichts anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart haben, ist die Vermietung einer Eigentumswohnung an wechselnde Mieter auch für jeweils unter drei Monaten, z. B. an sog. „Medizintouristen", Teil der zulässigen Wohnnutzung (Anschluss an BGH, Urteil vom 15.1.2010, V ZR 72/09, ZMR 2010, 378).**
2. **Wird ein Unterlassungsanspruch nicht gegen einen störenden Mieter, sondern gegen den Wohnungseigentümer als Vermieter geltend gemacht, so kann bei Kurzzeitvermietungen unter drei Monaten eine zurechenbare Wiederholungsgefahr i.S.d. § 1004 BGB nur angenommen werden, wenn mindestens zwei Beeinträchtigungen durch unterschiedliche Mietparteien vorliegen oder besondere Umstände, die von dem Fehlverhalten einer Mietpartei auf ein solches auch durch künftige Mietparteien schließen lassen. Zudem bedarf es für eine aktuell bestehende Wiederholungsgefahr zeitnaher Vorfälle.**

LG München I, Urteil vom 8.2.2016, 1 S 21019/14

Bedeutung für die Praxis

Vergleichbar ist die Situation, wenn ein Wohnungseigentümer seine Wohnung für die temporäre Unterbringung von Asylbewerbern an die Gemeinde vermietet. Auch eine Belegung von 80 m² Wohnfläche mit 11 Asylbewerbern ist von den Mitwohnungseigentümern zu dulden (vgl. AG Traunstein, ZMR 2015, 978). Bei konkreten Auswüchsen können sie allerdings gegen den Eigentümer vorgehen, weil das Fehlverhalten der Bewohner ihm zugerechnet wird. Eine spezifisch höhere Belastung durch die Unterbringung von Asylbewerbern ist nicht zu verifizieren, daher kommt die Untersagung der Nutzung zur Unterbringung von Asylbewerbern als generelle Beschlussfassung nicht infrage (AG Laufen, Urteil vom 4.2.2016, 2 C 565/15).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

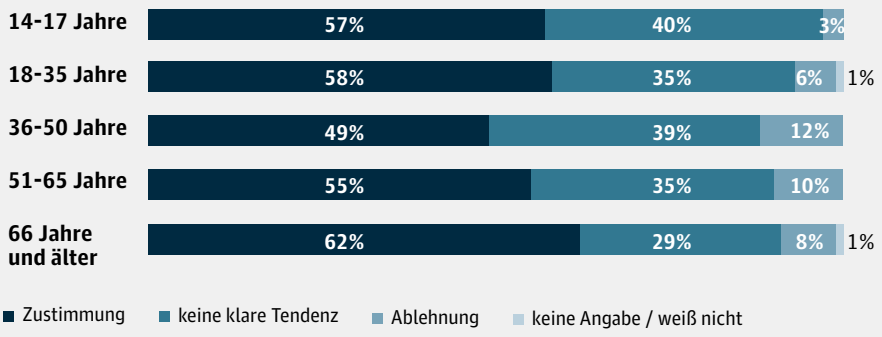
ZAHL DES MONATS

57 % Die generationslose Gesellschaft

Was ist den Deutschen wichtig? Welche Werte geben sie an die künftige Generation weiter? Um das herauszufinden, führte die Wochenzeitung „Die Zeit" jetzt zusammen mit infas und dem Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB) die repräsentative „Vermächtnis-Studie" durch. Eine Erkenntnis zieht sich durch alle Antworten: Das Alter ist nicht ausschlaggebend.

Egal, ob nach Drogen und Alkohol, gemeinsamen Mahlzeiten oder Gleichberechtigung gefragt wurde: Die Antworten der 14- bis 17-Jährigen unterscheiden sich nur wenig von denen der älteren Generation. So stimmten z. B. 57% der 14- bis 17-Jährigen der Aussage zu, dass alle Menschen feste Arbeitszeiten haben sollten. In der Gruppe der 51- bis 66-Jährigen liegt die Zustimmung bei 55% und bei den über 66-Jährigen bei 62%. So gelangt die Zeit-Vermächtnis-Studie zu dem Schluss: „Die Deutschen unterscheiden sich nicht nach Alter. Sondern nach Bildung, Einkommen und Freundeskreis." Für die Zielgruppen der Wohnungswirtschaft gilt das ebenfalls. „Wir haben in unseren Studien festgestellt, dass das Alter nicht darüber entscheidet, wie Menschen wohnen möchten", erklärt Bettina Harms, Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte. „Entsprechend bilden wir die sechs Wohnkonzepte - anspruchsvoll, häuslich, konventionell, kommunikativ, bescheiden und funktional - auch über die Altersgruppen hinweg."

ALLE MENSCHEN SOLLTEN IN ZUKUNFT FESTE ARBEITSZEITEN HABEN



Quelle: A&K, Daten: Vermächtnis-Studie von DIE ZEIT, infas und WZB, Grafik: ZEIT ONLINE

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

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

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

Helene Debertin *(HD)*
Redakteurin
helene.debertin@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-36

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

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

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

HERAUSGEBER UND VERLAG
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)
Heike Tiedemann, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de
Oliver Cekys, 0931-2791-731, oliver.cekys@haufe.de
Michaela Freund, 0931-2791-535, michaela.freund@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

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

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2016.
www.mediacenter.haufe.de

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

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

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

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

PEFC/04-31-0829

„Golf baut auf."

HAUFE BENEFIZ-GOLFTURNIERE

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

Merken Sie sich schon jetzt diese Termine vor:

Bad Saarow: 21. 05. 2016
Hamburg: 02. 07. 2016
Bad Aibling: 30. 07. 2016
Sprockhövel: 24. 09. 2016

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

DOMUS
DR. KLEIN
B&O
VALLOX
KNAUF
EBZ BUSINESS SCHOOL ALUMNI
M-TEQ
TECE
techem
VIESSMANN
WL BANK

Helfen Sie mit! DESWOS

HAUFE.

Foto: © DESWOS, Stratel/Nasco/martinspurny/istock

NORD/LB
Die norddeutsche Art.

Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

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

Erfahren Sie mehr unter: **www.nordlb.de/wohnungswirtschaft**

Finanzgruppe

www.q-gmbh.com